

الصفحة	السؤال
ص:٢	□س١/ عرف العقد البيع مبيناً خصائصه؟
ص:٣	□س٢/ وضع الفرق بين عقد البيع وعقد الايجار؟
ص:٤	□س٣/ وضع الفرق بين عقد البيع وكل من عقد (المقاولة - العمل - الوكالة - الهبة - المقايضة - الوصية)؟
ص:٦	□س٤/ وضع مفهوم التراضي في عقد البيع مبيناً العناصر التي يتم التراضي عليها في عقد البيع؟
ص:٧	□س٥/ وضع شروط صحة التراضي في عقد البيع؟
ص:٨	□س٦/ أكتب في البيوع الموصوفه بشرط التجربة؟
ص:١٠	□س٧/ عرف المبيع مبيناً شرط وجود المبيع أو قابليته للوجود؟
ص:١٠	□س٨/ يشترط في محل البيع أن يكون معين أو قابل للتعين .وضح ذلك؟
ص:١١	□س٩/ ميز بين خيار الرؤيا في الشريعة الاسلاميه والعلم الكافي بالمبيع في القانون الوضعي؟
ص:١٣	□س١٠/ يشترط في المبيع أن يكون صالحاً للتعامل فيه . وضح ذلك؟
ص:١٣	□س١١/ اكتب في احكام التزام البائع بنقل ملكية الحقوق المنقولة؟
ص:١٥	□س١٢/ اكتب في نقل ملكية الحقوق العقارية ؟
ص:١٦	□س١٣/ تكلم بالتفصيل عن دعوي صحة التعاقد موضحاً الفرق بينها وبين دعوي صحة التوقيع؟
ص:١٧	□س١٤/ ما المقصود بتسليم المبيع مبيناً أنواع "طرق" التسليم؟
ص:١٨	□س١٥/ وضع نطاق التزام البائع بتسليم المبيع؟
ص:٢٠	□س١٦/ تكلم عن جزاء الإخلال بالالتزام بالتسليم وتبعة الهلاك قبل التسليم؟
ص:٢١	□س١٧/ تكلم عن التزام البائع بضمان التعرض الشخصي؟ صيغة اخري/ اشرح التزام البائع بضمان التعرض الشخصي من حيث تعريفه وانواعه وشروطه؟
ص:٢٣	□س١٨/ تكلم عن التزام البائع بضمان التعرض الصادر من الغير؟

□س١/ عرف العقد البيع مبيناً خصائصه؟

أولاً: تعريف عقد البيع:

المشرع المصري عرف عقد البيع بأنه: عقد (يلتزم بمقتضاه البائع) أن ينقل (للمشتري) ملكية شيء أو حقاً مالياً آخر في مقابل ثمن نقدي.

ثانياً: خصائص عقد البيع:

س.ف/ وضح خصائص عقد البيع ؟

١- **العقد الرضائي** ← هو الذي لا يتطلب لانعقاده شكلاً معيناً، وإنما يكفي تراضي الطرفين المتعاقدين على عناصر العقد، أيّاً كان شكل التعبير عن إرادة المتعاقدين سواء شفاهة أو كتابة أو بالإشارة الدالة على الموافقة على العقد. **العقد الشكلي** هو الذي يشترط المشرع لانعقاده أن يفرغ رضا المتعاقدين في شكل معين والأصل أن عقد البيع من العقود الرضائية حيث يكفي لانعقاده مجرد تبادل التعبير عن إرادتين متطابقتين، ولا يشترط لانعقاده أن يفرغ في شكل معين. إلا أنه يرد على مبدأ الرضائية في عقد البيع بعض الاستثناءات التي وردت في مواضع متفرقة من القانون المدني، أهمها أن: العقد الذي يقرر المرتب مدى الحياة لا يكون صحيحاً إلا إذا كان مكتوباً، وهذا دون إخلال بما يتطلبه القانون من شكل خاص لعقود التبرع.

٢- **عقد البيع من عقود المعاوضة** ← **عقد المعاوضة** هو الذي يتلقى فيه كل من المتعاقدين مقابلاً لما أعطاه للآخر أما **عقد التبرع** فهو الذي لا يأخذ فيه أحد المتعاقدين مقابلاً لما يعطيه، ولا يعطي الآخر مقابلاً لما أخذه مثل الهبة وعقد البيع من عقود المعاوضة، حيث يحصل كل من البائع والمشتري على مقابل لما يعطي، فالبائع يحصل على ثمن نقدي في مقابل نقل ملكية الشيء المبيع إلى المشتري .

٣- **عقد البيع من العقود الملزمة للجانبين** ← يرتب عقد البيع التزامات متبادلة على عاتق كل من البائع والمشتري، بحيث يصبح كل منهما دائماً ومديناً للآخر في ذات الوقت .

٤- **عقد البيع من العقود محددة القيمة** ← **العقد المحدد** هو الذي يعرف فيه كل من المتعاقدين وقت التعاقد مقدار ما يأخذ وما يعطي على وجه التحديد أما **العقد الاحتمالي** فهو الذي لا يعرف فيه كل متعاقد وقت انعقاده مقدار ما يأخذ ومقدار ما يعطي، إذ قد يتوقف ذلك على أمر غير محقق الوقوع مثل عقد التأمين فلا يعرف وقت إبرامه هل سيتحقق الخطر أم لا. وعقد البيع من العقود محددة القيمة بحسب الأصل، حيث يستطيع البائع والمشتري فيه أن يحددا التزاماتهما؛ ويعرف كل طرف في لحظة إبرام العقد قدر ما يأخذ، وقدر ما يعطي؛ فالبائع يعلم بالتحديد مقدار المبيع ونوعه وجنسه، والمشتري يعرف مقدار الثمن الذي سيدفعه.

س.ف/ من خصائص عقد البيع انه عقد ناقل للملكية وضح ذلك؟

هـ- **عقد البيع عقد ناقل للملكية** ← لأنه ينشئ على عاتق البائع التزاماً بنقل ملكية المبيع أو حقاً مالياً آخر إلى المشتري مقابل ثمن نقدي والالتزام بنقل الملكية يعد أثراً مباشراً لعقد البيع، ويستوي في ذلك أن يتم نقل الملكية فور انعقاد العقد إذا كان المبيع معيناً بالذات، أو يتراخي نقل الملكية إلى ما بعد انعقاد العقد لأي سبب من الأسباب التي تستدعي هذا التراخي، كأن تكون الملكية من النوع الذي لا ينتقل إلا بإجراء معين كالإفراز إذا كان البيع وارداً على منقول معين بالنوع، فلا تنتقل الملكية ولا ينفذ التزام البائع بنقل الملكية إلا من وقت إفراز الشيء المبيع؛ وإذا كان الشيء المبيع عقاراً فلا تنتقل الملكية إلا بالتسجيل؛ ويقتصر دور عقد البيع في الحالتين الأخيرتين على إنشاء التزام في ذمة البائع بنقل الملكية فنقل الملكية هو من طبيعة عقد البيع، لا من مستلزماته.

س٢/ وضح الفرق بين عقد البيع وعقد الإيجار؟

التمييز بين عقد البيع والإيجار:

❖ **الإيجار** ← هو عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين لمدة معينة لقاء أجر معلوم.

❖ قد يبدو لأول وهلة بأنه ليس هناك مجال للخلط بين عقد البيع وعقد الإيجار، ففي عقد البيع يقوم البائع بنقل ملكية المبيع للمشتري مقابل ثمن نقدي، أما في عقد الإيجار فيلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة لمدة معينة. كما أن التزامات كل من البائع والمشتري فورية، أما التزامات المؤجر والمستأجر فهي التزامات مستمرة التنفيذ، حيث يعتبر الزمن عنصراً جوهرياً في عقد الإيجار.

برغم هذا الاختلاف إلا أنه قد ندق الفارقة بين عقد البيع وعقد الإيجار في بعض الفروض، وهي:

١- النزول للغير عن ثمار الشيء ومنتجاته:

❖ **يقصد بالثمار** ← ما يغله الشيء بصورة دورية ومتجددة دون أن يترتب على فصلها المساس بأصل الشيء أو الانتقاص منه، كأجرة المنزل.

❖ **تنقسم الثمار إلى** ← ثمار مادية وثمار مدنية، **الثمار المادية** قد تكون طبيعية كنتاج الحيوان، أو الزرع الذي يخرج في الأرض من تلقاء نفسه كالكلأ والعشب، وقد تكون صناعية مثل المحصول الذي يكون من عمل الطبيعة والإنسان كالمزروعات والفواكه. **الثمار المدنية** هي كل ما يغله الشيء من دخل نقدي، كأجرة المساكن والأراضي، وفوائد رؤوس الأموال النقدية والأسهم والسندات.

❖ **يقصد بالمنتجات** ← ما يخرج من الشيء من ثمرات غير متجددة، فهي على خلاف الثمار لا تتولد عن الشيء بصفة دورية منتظمة، كما أن فصلها عن الشيء يؤدي إلى الانتقاص من جوهر الشيء ذاته، كإقتطاع الأشجار من الغابة، أو استخراج المعادن من باطن الأرض. **تتميز الثمار عن المنتجات بخصيتين هما:**

❖ قد يتفق المالك على إعطاء الطرف الآخر حق الحصول على منتجات الشيء أو ثماره في مقابل مبلغ من النقود، **يثور التساؤل عما إذا كان العقد في هذه الحالة بيعاً أم إيجاراً لمنافع الشيء؟**

❖ تعتمد الإجابة على هذا السؤال في معرفة النية المشتركة للطرفين

❖ **نفرق في هذا الشأن بين المنتجات والثمار:**

أ- **تعتبر العقود بيعاً إذا كان محلها** ← منتجات كأشجار الغابة أو استخراج المعادن من باطن الأرض، لأنه يترتب على فصلها الانتقاص من أصل الشيء، وعدم تجدها بصفة دورية، فيتعذر أن يظل الشيء بحالته.

بـ العقود التي يكون محلها ثمار ← قد تكون **بيعاً أو إيجاراً** حسب الأحكام التفصيلية التي اتفق عليها المتعاقدان، فإذا كان المبلغ النقدي مستحقاً بصفة دورية خلال فترات زمنية محددة، ولم تكن نفقات الزراعة على مالك الأرض كان العقد إيجاراً؛ لأن الغالب أن يقوم المستأجر بما يلزم في الأرض لإنضاج الثمار، كما أن مشتري الثمار لا يقوم في الغالب بما يلزم لإنضاجها. وإذا كان المقابل النقدي إجمالياً، أو كان العقد وارداً على جزء معين من ثمار الشيء الأصلي كان العقد بيعاً.

٢- البيع الإيجاري:

- قد يصف المتعاقدان عقدهما بأنه إيجار، بحيث إذا وفى المستأجر بالأجرة المستحقة خلال المدة المتفق عليها، انتقلت إليه الملكية واعتبرت الأجرة أقساطاً للثمن. أما إذا تخلف عن دفع أي مبلغ عند حلول ميعاد استحقاقه التزم برد الشيء إلى مالكة الذي يحتفظ بما سبق أن تلقاه من مبالغ بوصفها أجرة تم الوفاء بها مقابل الانتفاع بالشيء عن المدة التي بقي فيها في يد المنتفع.
- قد شاع استخدام هذا النوع من العقود في الحياة العملية في المنقولات كالسيارات والأجهزة الكهربائية، ويلاحظ على هذا العقد أنه يوصف ببيعاً وإيجاراً في ذات الوقت، وقد حسم المشرع الخلاف في هذا الشأن، حيث يعتبر العقد بيعاً بالتقسيط معلقاً على شرط واقف هو الوفاء بكافة الأقساط.

س٣/ وضع الفرق بين عقد البيع وكل من عقد

□ (المقاوله - العمل - الوكالة - الهبة - المقايضه - الوصيه)؟

أولاً: التمييز بين عقد البيع والمقاوله:

- عقد المقاوله هو اتفاق يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئاً أو أن يؤدي عملاً لقاء أجر يتعهد به المتعاقد الآخر. ويتمثل الفرق الجوهرى بينهما في أن عقد المقاوله هو من **العقود الواردة على العمل**، أما البيع فهو من العقود الواردة على الملكية.
- **مع ذلك يثور اللبس بين عقد البيع وعقد المقاوله** ← وتدق التفرقة بينهما في بعض الحالات التي يقوم فيها المقاول بالعمل مستخدماً المادة من عنده كصانع الأثاث أو الخياط؛ ويرى الرأي السائد في الفقه أن هذا العقد قد يكون بيعاً أو مقاوله حسب قيمة المادة التي قدمها المقاول، **فمثلاً** إذا قدم صانع الأثاث الأخشاب، فالعقد يعد بيعاً للأشياء المستقبلية، وإذا قدم صاحب العمل القماش للخياط، وقام هذا الأخير بتقديم الخيوط والأزهار، أي قدم أشياء ثانوية، فالعقد مقاوله.
- وإذا تعهد المقاول بإقامة مبنى والتصرف فيه؛ فإذا كانت الأرض التي يقام عليها المبنى ملكاً لرب العمل كما هو الغالب، فالعقد عقد مقاوله. أما إذا كانت الأرض ملكاً للمقاول؛ فالعقد عقد بيع الأرض في حالتها المستقبلية بعد أن يقام عليها المبنى. أما إذا اقتصر المقاول على صنع الشيء أو تقديم العمل بأشياء تقدم بها رب العمل، فإن العقد لا يعدو سوى أن يكون عقد مقاوله.

ثانياً: التفرقة بين عقد البيع وعقد العمل:

- كان ينظر قديماً إلى العمل باعتباره سلعة تتداول في الأسواق كسائر السلع، حيث يبيعه العامل لصاحب العمل مقابل أجر، ولكن هذا الأمر غير صحيح لأنه لا يمكن أن نسوي بين العمل الذي لا يتصور انفصاله عن شخص العامل، وبين المبيع وهو شيء مادي منفصل عن شخص صاحبه.
- **تدق التفرقة بين عقد العمل وعقد البيع في بعض الحالات** ← كأن يلتزم أحد المتعاقدين بالقيام بعمل معين وبتقديم المواد اللازمة لهذا العمل، ويرى غالبية الفقه أن العقد في هذه الحالة يكون عقد عمل إذا ما توافرت التبعية، وكان ما يقدمه العامل من عمل هو الأصل، وأن تقديمه للأدوات اللازمة هي مجرد تابع لهذا الأصل. ويكون العقد مقاوله إذا لم تتوافر رابطة التبعية، ويكون عقد بيع إذا كان ما يقدمه العامل من أدوات يمثل القيمة الأساسية للعمل.

ثالثاً: التمييز بين عقد البيع وعقد الوكالة.

❖ **عقد الوكالة** ← هو عقد بمقتضاه يلتزم الوكيل بأن يقوم بعمل قانوني لحساب الموكل. وبرغم الفرق الكبير بينهما، إلا أنه قد يثور اللبس في الحالة التي يسلم فيها تاجر جملة إلى تاجر تجزئة بضائع لبيعها، فإذا تم تسليم البضائع ونقل ملكيتها للأخير ليقوم ببيعها، فيعتبر العقد بيعاً. أما إذا تم تسليمها لبيعها لحساب تاجر الجملة، فإن العقد يكون وكالة.

رابعاً: التمييز بين البيع والهبة:

❖ **الهبة** ← عقد يتصرف الواهب بمقتضاه في مال له دون عوض. وقد تكفي خصائص عقد البيع لتمييزه عن عقد الهبة، فعقد البيع من عقود المعاوضة، وهو يتميز عن عقد الهبة الذي ينقل الملكية من الواهب إلى الموهوب له بدون مقابل، بينما في عقد البيع يتم نقل الملكية مقابل ثمن نقدي يدفعه المشتري للبائع.

❖ **مع ذلك قد يدق التمييز بين عقد البيع وعقد الهبة** ← إذا كانت الهبة قد تمت مقابل مبلغ من النقود؛ وقد يزيد الأمر دقة عندما يكون المبلغ المراد تقديمه من الموهوب له إلى الواهب كبيراً لدرجة تقربه من قيمة الشيء الموهوب، عندئذ يثور التساؤل عن طبيعة العقد الذي نشأ بين الواهب والموهوب له، هل هو عقد هبة أم عقد بيع؟

للإجابة على هذا السؤال نفرق بين فرضين:

✓ **الفرض الأول** ← إذا كانت قيمة المقابل أو العوض أقل من قيمة الشيء الموهوب، فإن العقد يعتبر هبة طالما توافرت نية التبرع، وتوافر في العقد الشكل الخاص بالهبة.

✓ **الفرض الثاني** ← إذا كان المقابل أو العوض مساوياً لقيمة الشيء الموهوب، فقدت الهبة مقوماتها، ويعتبر العقد بيعاً.

خامساً: التمييز بين البيع والمقايضة:

❖ **المقايضة** عقد يلتزم به كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود.

الفرق الجوهرى بين البيع والمقايضة ينحصر في طبيعة المقابل، فهو في البيع ثمن نقدي، وهو في المقايضة مال ليس من النقود، وإذا كان بعض المقابل نقوداً وبعضه الآخر مالاً ليس من النقود، فإن العقد قد يكون بيعاً، وقد يكون مقايضة بمعدل على حسب العنصر الغالب، فإذا تم مبادلة سيارة قديمة بسيارة جديدة مع دفع مبلغ نقدي يعادل الفرق بين قيمة السيارتين، فإذا كان المبلغ النقدي هو الغالب كان العقد بيعاً، وإذا كانت السيارة القديمة هي العنصر الغالب، فإن العقد يكون مقايضة.

سادساً: التمييز بين عقد البيع والوصية:

❖ **الوصية** ليست عقداً، ولكنها تصرف بالإرادة المنفردة مضاف إلى ما بعد الموت.

يتشابه عقد البيع مع الوصية في أنهما تصرفان قانونيان ناقلان للملكية. **ويختلفان** في أن البيع عقد يحتاج إلى توافق إرادتين، وتصرف في المبيع حال الحياة، مقابل ثمن نقدي. أما الوصية فليست بعقد وإنما تصرف قانوني مضاف إلى ما بعد الموت، يتم بالإرادة المنفردة للموصي، ولا تؤدي إلى انتقال الملكية في الحال، بل بعد وفاة المتصرف، وتتم دون مقابل، فهي من أعمال التبرع.

س ٤ / وضع مفهوم التراضي في عقد البيع مبينا العناصر التي يتم التراضي عليها في عقد البيع؟

أولاً: مفهوم التراضي في عقد البيع:

التراضي هو اتحاد إرادتين أو أكثر على إحداث أثر قانوني؛ ولا يختلف التراضي في عقد البيع، عن سائر العقود الأخرى، حيث يتطلب إقتران إرادتين متطابقتين وهما: **الإيجاب والقبول** المطابق له لإحداث أثره القانوني، وذلك وفقاً للقواعد العامة. وإرادة الشخص هي أمر كامن في نفس صاحبه، ولا بد لها أن تخرج إلى العالم الخارجي بالتعبير عنها: باللفظ أو الكتابة أو الإشارة المتداولة عرفاً، أو اتخاذ موقف لا يدع أي شك في دلالة على مقصود صاحبه، كعرض البضاعة موضحاً عليها ثمنها، فهذا إيجاب، ويكون قبول الأفراد للحصول على السلعة بوضع النقود في المكان المخصص لها. ويجوز أن يكون التعبير عن الإرادة ضمناً إذا لم ينص القانون أو يتفق الطرفان على أن يكون صريحاً.

ثانياً: العناصر التي يتم التراضي عليها في عقد البيع:

١- العناصر الأساسية التي يتم التراضي عليها في عقد البيع:

- أ- **الاتفاق على طبيعة العقد:** يجب اتفاق البائع والمشتري على طبيعة العقد، وهذا يعني اتجاه إرادتهما معاً لإبرام عقد البيع وليس عقداً آخر، وبالتالي يجب أن تتجه إرادة البائع إلى نقل ملكية شيء أو حق مالي آخر، وتتجه إرادة المشتري إلى الشراء ودفع الثمن النقدي.
- ب- **الاتفاق على المبيع:** يعتبر الاتفاق على المبيع من المسائل الجوهرية، ولذلك يجب أن تتطابق إرادتي البائع والمشتري على الشيء المبيع؛ فإذا عرض أحد الطرفين على الآخر أن يبيعه شيئاً معيناً بالذات، وجب أن تتجه إرادة الطرف الآخر إلى قبول شراء هذا الشيء ذاته، وإلا فلا ينعقد البيع لعدم الاتفاق على المبيع.
- ج- **الاتفاق على الثمن:** يعتبر الثمن من العناصر الأساسية في عقد البيع، ويجب أن تتوافق إرادتي كل من البائع والمشتري على الثمن، فإذا عرض البائع المبيع بثمن معين، وقبل المشتري الشراء بثمن أقل؛ فلا ينعقد البيع لعدم تطابق الإيجاب والقبول حول الثمن.

٢- العناصر غير الجوهرية في عقد البيع:

- أ- **إذا حصل تراضي البائع والمشتري حول المسائل الجوهرية وهي:** طبيعة العقد والمبيع والثمن انعقد عقد البيع صحيحاً متى توافرت باقي الشروط الأخرى حتى ولو لم يناقش المسائل التفصيلية الأخرى مثل: زمان ومكان التسليم أو الوفاء بالثمن، إذ يفترض في هذه الحالة ارتضاء المتعاقدين بحكم القانون أو العرف في هذا الشأن. أما إذا انصرفت نية المتعاقدين إلى أن يجعلوا من العناصر غير الجوهرية عناصر داخلية في الاتفاق بينهما، كاشتراط مكان لتسليم المبيع، أو تحديد وقت دفع الثمن، ولم يصل إلى اتفاق بشأنها، فإن ذلك قد يؤثر على إبرام عقد البيع، حتى ولو تم الاتفاق على كل العناصر الجوهرية الأخرى، لأن ذلك يعني اتجاه الإرادة إلى عدم إبرام العقد، إلا بعد حصول الاتفاق على كل الشروط والأوصاف التي يرغب أحد الطرفين في أن يتم البيع على أساسها، ويرغب الطرف الآخر الشراء بمقتضاها.

س ٥ / وضع شروط صحة التراضي في عقد البيع؟

شروط صحة التراضي في عقد البيع

أولاً: الأهلية المطلوبة لعقد البيع:

١ يعتبر عقد البيع من أعمال التصرف، والأصل أنه يلزم لإبرامه توافر أهلية التصرف، وذلك بأن يكون كل من البائع والمشتري بالغاً سن الرشد، وخالي من عوارض الأهلية وهي: الجنون، والعتة، والسفه، والغفلة. وتعد أحكام الأهلية من النظام العام، وبالتالي فلا يجوز مخالفتها، ويقع باطلاً بطلاناً مطلقاً كل اتفاق يتضمن نزول الشخص عن أهليته، أو التعديل في أحكامها، كالاتفاق على اعتبار شخص كامل الأهلية وهو ناقصها.

مع ذلك توجد عدة حالات استثنائية يكون فيها للبي المميز أهلية إبرام عقد البيع، وهي:

١. منح المشرع للقاصر أهلية التصرف فيما يوضع تحت يده من أموال لأغراض نفقته، ويقتصر التزامه المتعلق بهذه الأغراض على حدود هذا المال فقط، وبالتالي يثبت الحق له في إبرام عقود البيع اللازمة لتحقيق هذا الغرض.

٢. يكون للقاصر الذي بلغ السادسة عشرة من عمره، أهلاً للتصرف فيما يكسبه من عمله من أجر أو غيره، ولا يجوز أن يتعدى أثر التزام القاصر حدود المال الذي يكسبه من مهنته أو صناعته. وهذا يعني أنه يجوز لهذا القاصر شراء ما يرغبه بما يكسبه من عمله، وإذا اشترى شيئاً من ذلك جاز له بيعه، ويكون عقد البيع صحيحاً طالما كان في نطاق المال الذي يكسبه من عمله.

٣. يجوز للقاصر إذا بلغ الثامنة عشرة من عمره، أن يؤذن له من الولي أو المحكمة في تسلم أمواله كلها أو بعضها لإدارتها، وتكون أعمال الإدارة الصادرة منه، والتي يقصد بها استثمار أمواله واستغلالها، صحيحة في الحدود التي رسمها القانون. وبالتالي يجوز له بيع حاصلات الأراضي الزراعية التي يديرها وشراء ما يلزم للزراعة من بذور ومعدات، كما يجوز له شراء ما يلزم لإجراء الصيانة اللازمة لهذه الأموال. بيد أنه لا يجوز له القيام بأعمال التصرف التي تؤدي إلى إخراج هذه الأموال من ذمته، أو ترتيب حق عيني عليها، كالبيع أو الرهن، وإلا كان تصرفه قابلاً للإبطال.

٤. يجوز للقاصر الذي بلغ من العمر الثامنة عشرة من عمره أن يزاوّل التجارة، إذا حصل على إذن بذلك من المحكمة، وفي حدود هذا الإذن، ولا يكفي أن يؤذن له بإدارة أمواله للاشتغال بالتجارة، لأن التجارة لا تعتبر من قبيل أعمال الإدارة، ولا يجوز أن يصدر الإذن للقاصر بمزاولة التجارة من الولي، بل لابد أن يصدر هذا الإذن من المحكمة، وذلك نظراً لما تنسم به التجارة من خطورة ومجازفة بأموال القاصر. ولذلك يجوز لهذا القاصر البيع والشراء فيما يتعلق بتجارته، وذلك في حدود الإذن الصادر من المحكمة.

٥. يجوز للمحكمة أن تأذن للقاصر بالزواج، ويعتبر الإذن بالزواج إذناً للقاصر بالتصرف في المهر والنفقة، ما لم تأمر المحكمة بغير ذلك عند الإذن أو في قرار لاحق. وبالتالي تكون الزوجة أهلاً لأن تشتري ما تريد بالمهر والنفقة، وأن تباع ما اشترته بهما.

ثانياً: عيوب الإرادة في عقد البيع:

١ يخضع عقد البيع للقواعد العامة بشأن عيوب الإرادة وهي الغلط والتدليس والاكراه والاستغلال حيث لم يخص المشرع صحة عقد البيع فيما يتعلق بعيوب الإرادة بأحكام خاصة ولذلك إذا كانت إرادة البائع أو المشتري مشوبة بأحد هذه العيوب كان لهما الحق في طلب ابطال العقد إذا توافرت شروط العيب الذي اتصل بالإرادة

س ٦ / أكتب في البيوع الموصوفه ؟

البيع بشرط التجربة
أولاً: تعريف البيع بشرط التجربة:

❖ **البيع بشرط التجربة** ← هو البيع الذي يشترط فيه المشتري تجربة المبيع قبل شراؤه؛ فإذا قام بتجربته وارتضى النتيجة، يبرم العقد. أما إذا لم يرتض نتيجة التجربة فلا ينعقد العقد. ويجب على البائع أن يمكن المشتري من تجربة المبيع سواء قام بتجربته بنفسه أو بالاستعانة بخبير أو شخص من الغير. والقاعدة أن للمشتري خلال المدة المتفق عليها حرية قبول التعاقد بعد التجربة، أو الرفض ولا يلزم بتسبيب رفضه، فهو وحده الذي يستطيع أن يقرر ما إذا كان المبيع يناسبه أم لا. وإذا لم يحدد العقد مدة للتجربة، فإنه يعتد بالمدة المعقولة التي يحددها البائع ويعلن بها المشتري، والذي يكون له التظلم من قصر هذه المدة. فإذا انقضت المدة المحدد للتجربة، ولم يعلن المشتري البائع بقبوله المبيع أو رفضه، فيعتبر سكوته قبولاً للمبيع.

❖ يلجأ المشتري أحياناً إلى تجربة المبيع للتأكد من صلاحيته لأداء الغرض الذي أعد من أجله أو ليستوثق من أنه يناسبه شخصياً، أو يتضمن خصائص معينة يقصد المشتري توافرها في المبيع **وذلك مثل شراء:** السيارات المستعملة، والآلات الموسيقية، وخيول السباق. والاتفاق على البيع بشرط التجربة قد يكون صريحاً، كما يمكن أن يكون ضمناً، بحيث يستخلص من طبيعة المبيع أو من ظروف التعامل، فقد جرت العادة على أن شراء بعض الأشياء كالملابس الجاهزة، ينطوي على شرط ضمني هو أن المشتري قد اشتراها بشرط تجربتها، فإذا كانت لا تناسبه نقض البيع.

ثانياً: التكيف القانوني للبيع بشرط التجربة:

❖ الأصل الذي اعتمده كل من المشرع المصري والفرنسي هو أن يكون البيع بشرط التجربة **بيعاً معلقاً** على **شرط واقف** هو قبول المشتري المبيع بعد إجراء التجربة، فإذا تحقق الشرط أصبحت كل آثار العقد نافذة، واعتبر الشيء المبيع ملكاً للمشتري من وقت إبرام العقد، وليس من وقت إبداء المشتري قبوله للمبيع، وذلك عملاً بالأثر الرجعي للشرط الواقف. أما إذا أعلن المشتري رفضه للمبيع، فيتخلف الشرط الواقف، ويعتبر العقد كأن لم يكن بأثر رجعي.

❖ ومع ذلك **يجوز للمتعاقد أن يعلق صراحة على أن يكون البيع بشرط التجربة معلقاً على شرط فاسخ**، ويمكن أن يكون هذا الاتفاق ضمناً، يستخلص من ظروف وملابسات العقد. ويكون الشرط الفاسخ هنا هو عدم قبول المشتري للمبيع بعد تجربته.

ثالثاً: حكم هلاك المبيع بقوة قاهرة:

❖ إذا كان البيع بشرط التجربة معلقاً على **شرط فاسخ**، وهلك المبيع بقوة قاهرة، فإن **المشتري هو الذي يتحمل تبعه الهلاك**، لأن ملكية المبيع تنتقل للمشتري معلقة على شرط فاسخ هو رفضه المبيع بعد تجربته، وذلك تطبيقاً للقواعد العامة في تحمل التبعة.

أما إذا كان البيع بشرط التجربة معلقاً على **شرط واقف**، وهلك المبيع بقوة قاهرة، فيرى **الرأي الراجح في الفقه** أن تبعه هلاك المبيع أثناء التجربة، وقبل أن يعلن المشتري قبوله أو رفضه تقع على **البائع**، فهو المالك؛ كما أنه قد يستحيل عليه تمكين المشتري من تجربة الشيء بسبب هلاكه؛ بالإضافة إلى أنه ليس من المتصور أن تكون لدى المشتري نية تحمل تبعه الهلاك لشيء لم يصر مالاً له بصورة نهائية.

البيع بشرط المذاق

أولاً: ماهية البيع بشرط المذاق:

توجد بعض الأشياء التي لا يمكن الحكم عليها إلا بتذوقها قبل شرائها، كالزيوت والمشروبات وبعض الفاكهة. ولذلك نظم المشرع البيع بشرط المذاق بحيث إذا بيع الشيء بشرط المذاق، كان للمشتري أن يقبل البيع إن شاء، ولكن عليه أن يعلن قبوله في المدة التي يعينها الاتفاق أو العرف، ولا ينعقد البيع إلا من الوقت الذي يتم فيه هذا الإعلان. ويمكن أن يتفق المتعاقدان على شرط المذاق صراحة أو ضمناً، ولكن هذا لا يعني أن البيوع التي ترد على الأشياء المذكورة بعاليه تكون كلها بشرط المذاق. وإنما يجوز الاتفاق على استبعاد هذا الشرط، وتنازل المشتري عنه، فيتم البيع مباشرة دون تذوق.

ثانياً: الفرق بين البيع بشرط المذاق، والبيع بشرط التجربة:

يختلف البيع بشرط المذاق عن البيع بشرط التجربة في أنه لا يعتبر عقداً معلقاً على شرط واقف أو فاسخ، وإنما يعتبر **وعداً بالبيع ملزماً لجانب واحد**، الواعد فيه هو البائع، والموعود له هو المشتري. فالواعد يعد المشتري بأن يبيعه إذا ما ذاق الموعود له الشيء، ثم أبدى رغبته في شرائه خلال المدة المحددة بعقد الاتفاق أو بحسب طبيعة الشيء وما جرى التعامل به فيه. وعلى الواعد تمكين الموعود له من المذاق. كما أن البيع بشرط المذاق لا ينعقد إلا إذا قبل المشتري المبيع بعد تذوقه، ويتم انعقاد العقد من وقت إعلان المشتري للقبول دون أثر رجعي. أما في البيع بشرط التجربة، فينعقد البيع إذا ثبت للمشتري صلاحية المبيع بعد تجربته بأثر رجعي، ويعتبر المشتري مالكا للشيء منذ تاريخ إبرام العقد، وليس من تاريخ إبداء القبول.

البيع بالعربون

أولاً: تعريف البيع بالعربون:

العربون ← هو عبارة عن مبلغ نقدي يدفعه أحد المتعاقدين إلى الآخر وقت انعقاد العقد، وقد يريد العاقدان بالاتفاق أن يكون جزءاً من الثمن، وتأكيد انعقاد العقد المبرم بينهما نهائياً، وضمان جدية تنفيذه، بحيث يخصم من الثمن عند تنفيذ العقد. وقد يقصد به أن يكون وسيلة للعدول، بحيث يكون **العربون بمثابة مقابل للعدول، فإذا كان من عدل عن التعاقد هو دافع العربون ففقه، وإذا كان من عدل هو من قبض العربون التزم برد ضعفه**. وعادة ما يحدد المتعاقدان أجلاً لخيار العدول، ويجب استعمال هذا الخيار خلال الأجل المحدد له، فإذا انقضى هذا الأجل، ولم يعدل أحد المتعاقدين، أصبح البيع باتاً، واعتبر العربون جزءاً من الثمن، ويجب استكمال تنفيذ البيع. أما إذا عدل أحد المتعاقدين عن البيع خلال الأجل، تعين عليه أن يدفع ثمن عدوله وهو قيمة العربون، فيفقدوها إذا كان هو المشتري الذي دفعه، أو يرده ومثله إذا كان هو البائع الذي قبضه.

ثانياً: التكيف القانوني للبيع بالعربون، اختلف الفقه حول طبيعة البيع بالعربون، إلي ثلاثة آراء:

الرأي الأول: يذهب الرأي السائد في الفقه - وهو الذي نؤيده - إلى أن البيع بالعربون هو بيع معلق على شرط واقف،

هو عدم العدول عن البيع ← وهذا ما يتفق مع إرادة المتعاقدين التي تتجه إلى أن العقد ليس نهائياً، فتتوقف كل آثار العقد خلال المدة المحددة لجواز العدول، ثم تترتب هذه الآثار بأثر رجعي، أي من وقت انعقاد العقد عند انتهاء تلك المدة بغير عدول.

الرأي الثاني: يرى رأي آخر في الفقه أن البيع بالعربون هو بيع معلق على شرط فاسخ ← وهو عدول أحد المتعاقدين عن العقد في المدة المحددة؛ وأن العقد ينتج آثاره فور انعقاده، فإذا عدل أحد المتعاقدين عن العقد تحقق الشرط الفاسخ، وتزول آثار عقد البيع بأثر رجعي، ويترك العربون إذا كان هو الذي دفعه، وضعفه إذا كان هو الذي قبضه.

الرأي الثالث: يرى أصحاب هذا الرأي أن البيع بالعربون هو بيع عادي غير معلق على شرط ← وكل ما هنالك أنه التزام بدلي، لأن العربون بدل للرجوع في البيع.

□ س٧ / عرف المبيع مبيناً شرط وجود المبيع أو قابليته للوجود؟

أولاً: تعريف المبيع محل التزام البائع:

المال أو الحق الذي يراد نقل ملكيته إلى المشتري بموجب عقد البيع، سواء كان حقاً **عينياً** كحق الملكية، أو حق انتفاع أو ارتفاق، وقد يكون حقاً **شخصياً** كما في حوالة الحق، وقد يكون حقاً **أدبياً** كحق المؤلف

ثانياً: وجود المبيع أو قابليته للوجود

١ - وجود المبيع:

يجب أن يكون المبيع موجوداً وقت إبرام عقد البيع؛ فإذا كان المبيع غير موجود أصلاً ولا يمكن وجوده في المستقبل، فإن البيع يكون باطلاً.

٢ - قابلية المبيع للوجود (بيع الأشياء المستقبلية):

يجوز أن يكون المبيع شيئاً **مستقبلاً** وهو الشيء الذي سيوجد بعد إبرام العقد، كبيع صاحب المصنع كمية معينة من منتجاته قبل أن يبدأ صنعها؛ أو بيع شخص لمنازل أو شقق سكنية قبل بنائها، **هو ما يسمى البيع على التصاميم**.

يتضمن بيع الأشياء المستقبلية قدرماً من المجازفة التي تختلف باختلاف الصور التي يتم بها بيع الشيء المستقبل، **مثل** عقود الغرر التي بمقتضاها تتجه إرادة المتعاقدين إلى أن يلتزم المشتري بدفع الثمن كاملاً بصرف النظر عن وجود المبيع أو عدم وجوده، وبصرف النظر عن مقداره إذا وجد، كبيع صياد ما يخرج من شبكته من الأسماك، وفي نية المتعاقدين أن يدفع المشتري الثمن حتى ولو خرجت الشبكة خالية تماماً، وهذا البيع تبطله الشريعة الإسلامية لأنه بيع لشيء مقدوم، أما في القانون المصري، فيعتبر صحيحاً متى توافرت فيه شروطاً معينة.

٣ - عدم جواز التعامل في التركة المستقبلية:

إذا كانت القاعدة في القانون هي جواز بيع الأشياء المستقبلية، إلا أن هذه القاعدة **ليست مطلقة** لأن القانون يقرر أن التعامل في تركة إنسان على قيد الحياة باطل، ولو تم منه أو برضاه، إلا في الأحوال الخاصة التي يجيزها القانون؛ **مثل ذلك** يعتبر البيع الذي يقع على تركة مستقبلية باطلاً سواء ورد البيع على مجموعة التركة، أو على جزء من هذا المجموع. ولا يجوز للوارث أن يتعامل في نصيبه في التركة المستقبلية، ولا للموصي له أن يتعامل فيما أوصى له به مستقبلاً.

الحكمة من التحريم ← هو أن أحكام الميراث والوصية من النظام العام.

□ س٨ / يشترط في محل البيع أن يكون معين أو قابل للتعين. وضح ذلك؟

تعين المبيع أو قابليته للتعين

يجب أن يكون المبيع معيناً أو قابلاً للتعين، فإذا لم يتحقق ذلك، فإن عقد البيع يكون باطلاً. ولم يضع المشرع قواعد خاصة لتعيين المبيع، ومن ثم تطبق القواعد العامة التي تسري في تعيين محل الالتزام بوجه عام. وتختلف طريقة تعيين الشيء بحسب ما إذا كان قيمياً أو مثلياً.

إذا وقع البيع على الأشياء القيمية أو المعينة بالذات، فيجب أن تعين تعييناً ذاتياً ببيان الصفات التي تسمح بتمييزها عن غيرها وتمنع الجهالة الفاحشة؛ فإذا كان المبيع أرضاً وجب تحديدها، وموقعها، وبيان مساحتها وحدودها.

إذا كان المبيع من الأشياء المثلية فتعين بنوعها، ومقدارها. ويمكن الاكتفاء بتحديد النوع فقط إذا تضمن العقد ما يستطاع به تعيين المقدار، كتعهد شخص بتوريد أغذية إلى المستشفيات، فالمقدار اللازم من هذه الأغذية، وإن لم يحدد في العقد، إلا أنه قابل للتحديد وفقاً لحاجة المستشفى. وقد يقتصر التعيين على بيان النوع والمقدار دون تحديد درجة الجودة، ووفقاً لهذه الحالة يتم تحديد الجودة وفقاً للعرف وظروف العقد، وإذا تعذر ذلك، فإنه يتعين أن يكون الشيء من صنف متوسط.

قد يختار المتعاقدان طريقة تعيين المبيع في الأشياء المثلية بالتقدير أو الجزاف ، وذلك كما يلي:

- ١- **البيع بالتقدير** ← هو الذي يرد على الأشياء المثلية ولكنه يحتاج في تعيينه إلى تقديره وإفرازه بالعدد أو الوزن أو الكيل أو المقاس، كأن يكون ١٠٠ طن من القمح الأمريكي، أو ٥٠ متراً من القماش. ويتم التقدير في الزمان والمكان المتفق عليهما، فإذا لم يكن هناك اتفاق اتبع العرف، وإلا كان التقدير في مكان تسليم المبيع وفي الوقت الذي يجب فيه التسليم.
- ٢- **البيع الجزاف** ← هو الذي يرد على مجمل الأشياء المثلية التي توجد في مكان معين، وتعرفه بعض القوانين بأنه البيع الذي يكون موضوعه مجمل أشياء مقابل ثمن واحد بغض النظر عن العدد والوزن والقياس، مثل قيام البائع ببيع كل ما يوجد في مخزنه من سكر أو قمح أو قماش إلى المشتري. ويكون البيع جزافاً إذا باع نصف أو ربع الكمية الموجودة بالمخزن أو أي جزء شائع فيها.
- ٣- **أهمية التفرقة بين البيع بالتقدير والبيع الجزاف** ← تظهر أهمية التفرقة بين البيع عن طريق التقدير والبيع الجزاف من حيث انتقال الملكية، حيث تنتقل ملكية المبيع في البيع الجزاف إلى المشتري بمجرد انعقاد البيع. أما في البيع بالتقدير فلا تنتقل ملكية المبيع بمجرد انعقاد البيع، وإنما تنتقل بإفراز الشيء عن طريق الوزن أو الكيل أو المقاس أو العد.

س٩ / ميز بين خيار الرؤية في الشريعة الإسلامية والعلم الكافي بالمبيع في القانون الوضعي؟

أولاً: خيار الرؤية في الشريعة الإسلامية:

١- **ماهية خيار الرؤية في الشريعة الإسلامية:**

🍏 **يقصد بخيار الرؤية** ← أن يكون للمتعاقد الحق في فسخ العقد أو في إمضائه عند رؤية محله، إذا لم يكن قد رآه عند إبرام العقد أو قبله في وقت يحتمل تغييره فيه. وبناء على ذلك إذا اشترى شخص شيئاً معيناً كمنزل أو ثوب أو سيارة، ولم يره وقت التعاقد، أو رآه قبله ولكن مضت مدة يحتمل تغييره فيها، كان له إذا رآه أن يمضي العقد، أو أن يفسخه حتى لو كان هذا الشيء موصوفاً له عند التعاقد بما ينفي عنه الجهالة.

٢- **سبب ثبوت خيار الرؤية:**

🍏 يثبت خيار الرؤية بحكم الشرع بدون حاجة إلى اشتراطه في العقد، وسبب ثبوته هو عدم رؤية المشتري للمبيع وقت إبرام العقد أو قبل التعاقد.

٣- **من يثبت له خيار الرؤية:**

🍏 يثبت خيار الرؤية وفقاً للمذهب الحنفي - للمشتري فقط في عقد البيع. أما البائع فلا يثبت له هذا الخيار، لما روي عن رسول الله ﷺ أنه قال: "من اشترى شيئاً لم يره، فله الخيار إذا رآه". وقد تتم الرؤية من المشتري نفسه، أو برؤية الوكيل عنه، وخيار الرؤية لا يورث لأنه إرادة ومشئنة، والوارث لا يرث مورثه في رغبته.

٤- **سقوط خيار الرؤية: يسقط خيار الرؤية في الشريعة الإسلامية بعدة مسقطات، هي:**

🍏 إذا رأى المشتري المبيع، ورضي به صراحة أو ضمناً.

🍏 وفاة المشتري قبل الرؤية حيث يستقر البيع بموته، ولا ينتقل خيار الرؤية إلى ورثته.

🍏 هلاك الشيء المبيع أو تعيبه أو فقده قبل رؤية المشتري له.

🍏 تصرف المشتري في الشيء المبيع إلى الغير قبل أن يراه، تصرفاً يوجب حقاً للغير كبيع الشيء أو رهنه.

يجب التفرقة بين ما إذا كان التصرف قد صدر قبل الرؤية أو بعدها: فإذا كان التصرف الصادر من المشتري قبل الرؤية، فيختلف الحكم بحسب ما إذا كان هذا التصرف لازماً أو غير لازم؛ فإذا كان التصرف لازماً كالبيع والهبة مع التسليم، سقط خيار الرؤية؛ أما إذا كان التصرف الصادر قبل الرؤية غير لازم، كما لو باع المشتري بشرط الخيار أو وهب ولم يتم التسليم، فإن الخيار لا يسقط، إذ يكون للمشتري أن يرجع في هذه التصرفات ولا يتعذر عليه فسخها. أما إذا كانت هذه التصرفات قد تمت بعد الرؤية، فإن حق المشتري في الخيار يسقط، إذ أن الخيار بعد الرؤية يسقط صراحة أو ضمناً.

س.ف/ عرف العلم بالمبيع مبيناً كيفية العلم بالمبيع وجزاء عدم العلم بالمبيع ؟

ثانياً: العلم الكافي بالمبيع:

١-تعريف العلم بالمبيع:

- ✍ يجب أن يكون المشتري عالماً بالمبيع علماً كافياً، ويعتبر العلم كافياً إذا اشتمل العقد على بيان المبيع وأوصافه الأساسية بحيث يمكن التعرف عليه. وإذا ذكر في عقد البيع أن المشتري عالم بالمبيع سقط حقه في طلب إبطال البيع بدعوى عدم علمه به إلا إذا أثبت تدليس البائع.
- ✍ اكتفى المشرع بأن يكون المبيع معيناً تعييناً كافياً، ولم يضع تحديداً لبيان مفهوم العلم الكافي، إلا أنه يمكن إيضاح مفهومه في ضوء الغرض من هذا الشرط وهو تنوير إرادة المشتري وإضفاء قدراً كبيراً من الحماية لرضائه.
- ✍ تختلف أحكام العلم بالمبيع عن أحكام الغلط، لأنه للمشتري الحق في طلب الإبطال حتى ولو لم يكن هناك غلط في صفة جوهرية أو غير جوهرية، وليس عليه أن يثبت وقوعه في الغلط، ولا أن يثبت أن المتعاقد الآخر قد وقع مثله في هذا الغلط، أو كان على علم به أو كان من السهل عليه أن يتبينه، كما تقضي بذلك أحكام الغلط، ولذلك يعتبر العلم بالمبيع شرطاً مستقلاً لصحة رضا المشتري وبالتالي لصحة البيع.

٢-كيفية العلم بالمبيع:

- ✍ يتحقق العلم بالمبيع بحسب الأصل برؤيته أو بمعانيته، وإنما يمكن أن يتحقق هذا العلم **في حالتين، هما:**
- ✍ **الحالة الأولى** ← يتحقق العلم بالمبيع بوصف المبيع عند إبرام العقد بحيث يُمكن من معرفته، ويجب أن يكون الشيء المعين بالذات محل عقد البيع، محدداً أو معيناً ببيان أوصافه الأساسية وتصنيف الشيء المبيع بدقة.
- ✍ **مثال ذلك** ← إذا كان المبيع منزلاً، فإنه يكفي لتعيينه بيان موقعه بذكر اسم الشارع ورقم المنزل، ولكن العلم بالمبيع يقتضي ذكر موقعه وحدوده ومساحته، وعدد طوابقه، وحجرات كل طابق، وما يتبعه من ملحقات، مما يجعل صورة المنزل مرسومة بطريقة واضحة في ذهن المشتري.
- ✍ **الحالة الثانية** ← إقرار المشتري في عقد البيع بأنه عالم بالمبيع، فيقوم هذا الإقرار مقام الرؤية أو المعاينة، ويعد بمثابة تنازل مسبق من المشتري عن حقه في طلب إبطال عقد البيع لعدم العلم بالمبيع، ويستثنى من ذلك الحالة التي يثبت فيها وقوع تدليس من البائع.

٣-الجزاء على عدم العلم بالمبيع:

- ✍ يترتب على عدم علم المشتري بالمبيع الحق في أن يطلب إبطال عقد بيع الشيء الذي لم يره، والبطلان هنا هو بطلان نسبي حيث يترتب العقد آثاره إلى أن يقضي بالبطلان، ولا تقضي به المحكمة من تلقاء نفسها، بل لابد أن يتمسك به من تقرر البطلان لمصلحته وهو المشتري، فلا يثبت للبائع. ويختلف هذا الجزاء عما هو مقرر في خيار الرؤية في الشريعة الإسلامية، والتي تجعل للمشتري عند رؤية المبيع الحق في فسخ العقد.

س ١٠ / يشترط في المبيع أن يكون صالحاً للتعامل فيه . وضح ذلك؟

١ - الأشياء الخارجة عن دائرة التعامل بطبيعتها:

الأشياء التي تخرج عن التعامل بطبيعتها هي التي لا يستطيع أحد أن يستأثر بحيازتها، ويشترك في الانتفاع بها جميع الناس بحيث لا يحول انتفاع أحد الأشخاص بها دون الآخر، كالهواء وأشعة الشمس وماء البحر. ولكن إذا كانت هذه الأشياء لا يمكن الاستئثار بها في مجموعها، إلا أنه يمكن الاستئثار بجزء منها بالاستيلاء على مقادير محددة منها، وفي هذه الحالة تصلح لأن تكون محلاً للبيع، مثل الأكسجين أو الهواء المضغوط في اسطوانات.

٢ - الأشياء التي تخرج عن التعامل بحكم القانون:

الأشياء التي تخرج عن التعامل بحكم القانون هي التي لا يجيز المشرع أن تكون محلاً للحقوق المالية، حيث ينص القانون على عدم جواز التعامل فيها بوجه عام لهدف ببتغيه المشرع

تنقسم هذه الأشياء إلى قسمين:

- ١ - الأشياء التي تخرج من دائرة التعامل بحكم القانون تقديراً للغرض الذي خصصت له، كالأموال العامة، وهي الأشياء المملوكة للدولة بصفة عامة أو الأشخاص الاعتبارية العامة، والغرض الذي خصصت له هذه الأموال هو تحقيق المنفعة العامة، كالطرق العامة والكباري، والمدارس الحكومية، والمستشفيات العامة .
- ٢ - الأشياء التي يقضي المشرع بخروجها عن التعامل حفاظاً على النظام العام والآداب، كالمخدرات، وتجارة الأسلحة المحظورة. ولا يغير من وصف هذه الأشياء وكونها غير صالحة للتعامل، إجازة نوع معين من التعامل فيها كإباحة استعمال المواد المخدرة لأغراض طبية.

س ١١ / اكتب في احكام التزام البائع بنقل ملكية الحقوق المنقولة؟

نقل ملكية الحقوق المنقولة

تختلف الطريقة التي يتحقق بها انتقال الحقوق المنقولة إلى المشتري بحسب ما إذا كان المنقول معيناً بالذات أو معيناً بالنوع:

س.ف / اكتب في نقل ملكية المنقول المعين بالذات والمنقول المعين بالنوع ؟

أ - نقل ملكية المنقول المعين بالذات:

إذا كان المبيع منقولاً معيناً بالذات ومملوكاً للبائع انتقلت ملكيته فوراً إلى المشتري بمجرد تمام العقد دون حاجة إلى أي إجراء آخر. وبصرف النظر عما إذا كان البائع قد قام بتسليم المبيع إلى المشتري أم لا، أو قيام المشتري بدفع الثمن من عدمه؛ فالمشتري يصبح مالك للمبيع بمجرد انعقاد العقد.

يشترط لكي تنتقل ملكية المنقول المعين بالذات فوراً إلى المشتري بمجرد تمام العقد توافر ثلاثة شروط هي:

- ١ - أن يكون المنقول المبيع معيناً بالذات ← يشترط لكي تنتقل الملكية فوراً إلى المشتري بمجرد تمام العقد أن يكون المنقول المبيع معيناً بالذات، فإذا كان المنقول معيناً بالنوع فلا تنتقل ملكيته إلا بالإفراز .
 - ٢ - أن يكون المنقول المبيع مملوكاً للبائع ← يشترط أن يكون المنقول المبيع مملوكاً للبائع، وهذا شرط بديهي لأنه إذا لم يكن البائع مالكا لاستحال عليه نقل الملكية فور إبرام العقد تطبيقاً لقاعدة أن فاقد الشيء لا يعطيه.
 - ٣ - ألا يتفق على إرجاء نقل الملكية ← تعتبر قاعدة انتقال الملكية بمجرد العقد قاعدة مكملة، يجوز الاتفاق على مخالفتها، لأن هذا الحكم ليس من النظام العام؛ فقد يتفق المتعاقدان على عدم انتقال الملكية إلا بعد فترة محددة أو أن يعلقوا انتقالها على شرط معين، وبالتالي لا تنتقل الملكية إلى المشتري إلا بعد مرور المدة أو تحقق الشرط.
- يجوز الاتفاق بين البائع والمشتري على أن يحتفظ البائع بملكية المبيع إلى أن يقوم المشتري بالوفاء بالثمن، وهو ما يعرف بشرط الاحتفاظ بالملكية والذي يدرج عادة في البيع بالتقسيط .

س.ف/ اشرح كيفية نقل ملكية المنقول المعين بالنوع ؟

ب-نقل ملكية المنقول المعين بالنوع:

✍ إذا كان المبيع منقولاً معيناً بالنوع فلا تنتقل الملكية إلا الإفراز، لأن المنقول المعين بالنوع قبل الإفراز غير محدد بالذات، فتكون هناك استحالة طبيعية في أن تنتقل ملكيته إلى المشتري قبل إفرازه.

١- تعريف الإفراز:

✍ **الإفراز هو** العملية التي يتم بها تجنيب المبيع وجعله متميزاً عن غيره، وتختلف الطريقة التي يتم بها إفراز الشيء بحسب طبيعته فقد يتم ذلك عن طريق الوزن أو الكيل أو المقاس أو العد؛ أو بوضعه في مكان خاص به أو بترقيمه أو وضع علامات عليه بحيث يسهل تحديده. وإذا تم الإفراز على هذا النحو انتقلت الملكية إلى المشتري من تاريخه، سواء تسلم المبيع أو لم يتسلمه، وإذا تصرف البائع بعد ذلك في المبيع فإنه يتصرف فيما لا يملك، ولا يعتد بتصرفه في مواجهة المشتري، إلا إذا تمسك المتصرف إليه الأخير بقاعدة الحيازة في المنقول سند الحائز، وكان حسن النية.

٢- حق المشتري في طلب الإفراز:

✍ ليس للمشتري قبل الإفراز سوى حق شخصي يتمثل في طلب إلزام البائع بالقيام بما يلزم لنقل الملكية إليه، فإذا أفلس البائع قبل الإفراز، فإن المشتري بوصفه دائن شخصي يخضع لقسمة الغرماء. أما إذا أفلس البائع بعد الإفراز، فإن المشتري بوصفه مالك للمبيع يحق له أن يسترده، ولا يزاخمه فيه باقي دائي البائع المفلس.

٣- إلزام البائع بالإفراز:

✍ يعتبر الإفراز التزاماً يقع على عاتق البائع، وقد يتم في حضور المشتري أو من يمثله، أو بدون حضوره لأن المشتري عندما قبل أن يشتري مبيعاً معيناً بالنوع، فإنه يكون قد قبل أن ينقل إليه البائع ملكية الشيء بعد فرزه ما دام مطابقاً لما اتفق عليه، وإذا كان حضور المشتري أو موافقته لا يلزم لإتمام الإفراز، إلا أنه يلزم إخطاره به، لأن الوقت الذي يتم فيه الإفراز هو الوقت الذي تنتقل فيه الملكية إليه.

٤- جزاء الامتناع عن الإفراز:

✍ إذا امتنع البائع عن القيام بإفراز المبيع فإنه يكون مخالفاً بالتزامه، ويكون للمشتري الحق في طلب التنفيذ العيني متى توافرت شروطه، فيجبر البائع على القيام بالإفراز. كما يكون له أيضاً أن يقوم بالتنفيذ على نفقة البائع بشراء المتفق عليه من الأسواق بعد الحصول على إذن من القاضي، أو دون الحصول على إذنه في حالة الاستعجال. وإذا لم يرغب المشتري في التنفيذ العيني، فإنه أن يطلب التنفيذ بمقابل أي المطالبة بقيمة الشيء. ويحق للمشتري في الحالتين سواء أتم التنفيذ عيناً أو بمقابل أن يحصل على تعويض عما لحقه من ضرر نتيجة إخلال البائع بالتزامه.

س١٢/ اكتب في نقل ملكية الحقوق العقارية ؟

أولاً: ضرورة التسجيل لنقل الملكية:

- ✍ أوجب المشرع ضرورة شهر التصرفات العقارية والأحكام والسندات التي يجب شهرها، سواء أكانت ناقلة للملكية أو غير ناقلة. ولذلك يتعين تسجيل عقد البيع الوارد على عقار لكي تنتقل الملكية سواء فيما بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير؛ فالتسجيل إجراء لازم لنقل الملكية إلى المشتري، لأن التسجيل ليس شرطاً لانعقاد العقد، بل هو ضروري فقط لينترب على البيع أثر من آثاره وهو نقل الملكية.
- ✍ وينصب الشهر - بحسب الأصل - على التصرفات التي ترد على العقار أياً كان الهدف منها، وذلك نظراً لأن العقار يتمتع بحيز ثابت مستقر، وبالتالي يمكن تركيز الشهر في مكان معين. **المنقول** فهو قد لا يتمتع بهذا الاستقرار.
- ✍ يشمل نظام الشهر الحقوق العينية التي ترد على العقار، وبعض الحقوق الشخصية المهمة التي رأى المشرع ضرورة علم الكافة بها مثل: عقود الإيجار التي ترد على العقار وتتجاوز مدتها **تسع سنوات**.

س.ف/ عرف التسجيل موضحاً أهميته وأثار عقد البيع قبل التسجيل وبعد التسجيل ؟

ثانياً: ماهية التسجيل:

التسجيل هو وسيلة من وسائل الشهر الضرورية الخاصة بالتصرفات المتعلقة بالحقوق العينية العقارية، تهدف إلى إحاطة الكافة علماً بالتصرفات الواردة على العقارات.

١- **نظم الشهر العقاري** ← يسود العالم نظامان للشهر العقاري هما: نظام الشهر الشخصي، ونظام الشهر العيني، **قد أصبح نظام الشهر في مصر نظاماً مزدوجاً**، هو شهر عيني بالنسبة للأقسام المساحية التي يصدر بها قرار من وزير العدل بإعمال نظام السجل العيني فيها؛ وشهر شخصي فيما عداها من الأقسام والمناطق.

أ- **نظام الشهر الشخصي** ← يعتمد هذا النظام على شهر التصرفات القانونية التي ترد على العقار على أساس أسماء أطرافها وخاصة المتصرف.

ب- **نظام الشهر العيني** ← يعتمد نظام السجل العيني على العقار ذاته وليس على المتصرف فيه، حيث يخص لكل عقار صحيفة خاصة به في السجل العيني، ويدون فيها كل ما يرد على هذا العقار من تصرفات قانونية.

٢- **المحركات الواجب شهرها بطريق التسجيل، والقيد، والتأشير الهامشي:**
والمحركات الواجب شهرها قد تتعلق بتصرفات أو أحكام نهائية منشئة أو ناقلة أو مغيرة أو مزيلة للحقوق العينية العقارية الأصلية، وقد تكون مقررة لها، وقد تتعلق بحقوق عينية تبعية، أو أحد الحقوق الشخصية، أو حق الإرث، كما توجد بعض الدعاوى الواجب شهرها. **حدد المشرع المحركات الواجب شهرها بطريق التسجيل، وبطريق القيد، وبطريق التأشير الهامشي.**

أ- **شهر المحركات بطريق التسجيل** ← يتم شهر المحركات بطريق التسجيل، وذلك بنقل صورة كاملة للمحرر إن كان عقداً رسمياً، أو بحفظ الأصل ذاته الموقع من الطرفين إن كان عقداً عرفياً.

ب- **شهر المحركات بطريق القيد** ← يتم شهر المحركات بطريق القيد بنقل بعض البيانات الجوهرية الخاصة بالتصرفات المنشئة أو المقررة لحقوق عينية عقارية تبعية، **كحقوق الرهن والامتياز**. ويتم قيد هذه التصرفات في سجل خاص بناء على قائمة قيد يتقدم بها الدائن.

ج- **التأشير الهامشي** ← يفترض التأشير الهامشي وجود تصرفات سبق تسجيلها أو قيدها، ويراد إجراء تعديلات فيها أو تصحيحها أو تكملتها بموجب تصرف جديد أو حكم قضائي، فالحقوق العينية يتم شطبها عن طريق التأشير في هامش قيدها الأصلي.

ثالثاً: أهمية التسجيل:

يهدف نظام الشهر العقاري إلى وضوح الحقوق العينية، وإحاطة الكافة علماً بالوضع القانوني للعقار والحقوق التي ترد عليه، وإقامة التعامل على أسس وطيدة من الثقة وتحقيق الاستقرار والائتمان اللازم للملكية العقارية نظراً لأهميتها البالغة بالنسبة للاقتصاد الوطني. فضلاً عما يفضي إليه من شعور أصحاب هذه الحقوق بأنها مصانة ومحفوظة، لأنها مسجلة في سجلات رسمية، كفل لها المشرع الحماية القانونية وأضفى عليها الحجية، وهو الأمر الذي يبث الأمان والثقة في المعاملات ويشجع على التعامل في العقارات والحصول على القروض، فتنشط الحالة الاقتصادية لمصلحة الاقتصاد القومي.

رابعاً: جزاء عدم التسجيل:

قرر المشرع جزاءً على عدم التسجيل هو حرمان المتصرف غير المشر من إنتاج أحد أهم آثاره القانونية، فالتصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله، يترتب على عدم تسجيلها أنها لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة إلى غيرهم ولا يكون للتصرفات غير المسجل من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين ذوي الشأن، وعلى ذلك فالبيع العقاري غير المسجل لا ينقل الملكية بالنسبة إلى الغير، ولا بين ذوي الشأن.

س.ف/ اشرح اثار عقد البيع غير المسجل ؟

خامساً: آثار عقد البيع غير المسجل:

- ١- **آثار عقد البيع غير المسجل بالنسبة لالتزامات البائع:** يلتزم البائع بموجب هذا البيع غير المسجل بتسليم العقار المبيع إلى المشتري، ويجبر على التسليم حتى قبل تسجيل البيع، وإذا سلمه لا يستطيع استرداده برغم أنه لا يزال مالكا له لأنه ضامن لاستحقاقه، ويسري هذا الحكم على ورثة البائع فلا يجوز لهم أن يمتنعوا عن تسليم المبيع إلى المشتري، أو أن يستردوه منه بعد تسلمه إياه. ويجوز للمشتري أن ينتفع بالعقار المبيع بإقامة منشآت أو غراس عليه.
- ٢- **تنتقل تبعة هلاك المبيع إلى المشتري بعد تسلمه ولو قبل التسجيل** ← يضمن البائع للمشتري التعرض الصادر منه أو التعرض الصادر من الغير والاستحقاق، وإذا سجل المشتري الثاني عقده قبل أن يسجل المشتري الأول ضمن البائع للمشتري الأول التعرض الصادر منه الناشئ عن استحقاق المشتري الثاني، كما يضمن العيوب الخفية.
- ٣- **آثار عقد البيع غير المسجل بالنسبة لالتزامات المشتري:** يلتزم المشتري بموجب البيع غير المسجل بدفع الثمن والمصروفات وتسليم العقار المبيع، ويستطيع البائع قبل تسجيل المبيع أن يطالبه بتنفيذ كل هذه الالتزامات.
- ٤- **دعوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية:** عقد البيع غير المسجل لا ينقل الملكية بمجرد انعقاده، إلا أنه ينشئ التزاماً على عاتق البائع بنقلها إلى المشتري، فإن لم يقم البائع بتنفيذ التزامه بتسجيل العقد ونقل الملكية إلى المشتري جاز مطالبته بها، وإجبار البائع على تنفيذ التزامه عيناً ونقل الملكية بالتسجيل عن طريق دعوى صحة التعاقد.

س١٣/ تكلم بالتفصيل عن دعوى صحة التعاقد

موضحاً الفرق بينها وبين دعوى صحة التوقيع؟

- ١- **ماهية دعوى صحة التعاقد:** هي **دعوى قضائية** يطلب فيها المشتري من القضاء الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع وتهدف إلى نقل الملكية. ويجب شهر صحيفة دعوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية في الشهر العقاري وتفيد في دفتر الأسبقية، وإذا صدر حكم فيها لصالح المشتري، أغناه ذلك عن عقد البيع الصالح للتسجيل، وتسجيل هذا الحكم عن طريق التأشير به في هامش صحيفة دعوى صحة التعاقد **تنتقل ملكية العقار المبيع إلى المشتري من تاريخ شهر الصحيفة وليس من تاريخ التأشير بالحكم**، وذلك دون حاجة إلى تدخل البائع.
- ٢- **هي دعوى موضوعية** تمتد فيها سلطة المحكمة لبحث: موضوع العقد، ومداه، ونفاذه، وهي تستلزم أن يكون من شأن البيع موضوع التعاقد نقل الملكية، حتى إذا ما سجل الحكم قام تسجيله مقام تسجيل العقد في نقلها.
- ٣- **أنها دعوى شخصية** لاستنادها على عقد البيع غير المسجل، **هي دعوى عقارية** لأن الغرض منها هو الوصول إلى حق عيني عقاري، كما أنها دعوى **استحقاق** بحسب المال. وترفع الدعوى بناء على طلب المدعي بصحيفة تودع قلم كتاب المحكمة ما لم ينص القانون على غير ذلك.
- ٤- **بـ الأساس القانوني لدعوى صحة التعاقد:** تستند دعوى صحة التعاقد على القاعدة القانونية التي تقضي بأنه: **"في الالتزام بعمل يقوم حكم القاضي مقام التنفيذ، إذا سمحت بهذا طبيعة الالتزام"**.

❖ يعتبر التزام البائع بنقل الملكية للمشتري التزاماً يمكن تنفيذه عيناً، ويقوم حكم القاضي مقام هذا التنفيذ، حيث تفترض دعوى صحة التعاقد فضلاً عن كون البائع مالكاً للمبيع، أن يظل كذلك إلى حين صدور الحكم في دعوى صحة التعاقد، وبالتالي إذا أصبح تنفيذ التزام البائع عيناً مستحيلاً، فإنه يقضي بعدم قبول دعوى صحة التعاقد .

ج. **أطراف دعوى صحة التعاقد:** يجوز للمشتري رفع دعوى صحة التعاقد على البائع له، وفي حالة وفاة البائع يكون له الحق في رفعها على ورثته، وذلك على أساس انتقال التزام المورث بنقل ملكية المبيع للورثة، ولا يجوز لورثة البائع أن يحتجوا على المشتري بعدم تسجيل عقده وإلا عد ذلك تعرضاً منهم، كما يجوز أيضاً لورثة المشتري رفع هذه الدعوى على البائع أو ورثته.

❖ يجب على المشتري من بائع لم يسجل عقد شرائه أن يختصم في الدعوى البائعين للبائع، وذلك حتى يتسنى له الحصول على حكم بصحة ونفاذ عقد البيع في مواجهتهم، وفي حالة عدم اختصاص البائعين للبائع يقضي بعدم قبول دعوى صحة التعاقد.

س.ف/ وضح أوجه الاختلاف بين دعوى التعاقد ودعوى صحة التوقيع ؟

د. **أوجه الاختلاف بين دعوى صحة التعاقد ودعوى صحة التوقيع:** **دعوى صحة التوقيع** هي دعوى تتيح لمن بيده محرر عرفي، ويخشى مستقبلاً إنكار من وقع هذا المحرر للتوقيع الصادر منه، أن يقوم برفع دعوى صحة التوقيع؛ ويقتصر بحث القضاء فيها على توقيع المدعي عليه على المحرر من عدمه، دون أن يتطرق لموضوع هذا المحرر من حيث الصحة والبطالان والنفاذ. ويقوم الحكم الصادر في هذه الدعوى مقام التصديق على توقيع الأطراف على المحرر العرفي . وبالتالي فإن الحكم الصادر بصحة التوقيع لا يفيد صحة العقد الذي حكم بصحة توقيعه، ولا يعصمه من البطلان أو الفسخ.

❖ لم يتطلب المشرع شهر دعوى صحة التوقيع، وبالتالي فليس لتسجيل المحرر العرفي مع الحكم بصحة التوقيع أي أثر رجعي إلى ما قبل حصوله .

❖ **يلاحظ أن** ← دعوى صحة التعاقد أقوى أثراً من دعوى صحة التوقيع من حيث حسمها لكل أوجه النزاع في العقد محل التداعي .

س١٤/ ما المقصود بتسليم المبيع مبيناً أنواع "طرق" التسليم؟

أولاً: تعريف تسليم المبيع:

✍ **يقصد بتسليم المبيع إلى المشتري** ← تخلي البائع عن الشيء المبيع وملحقاته، ووضعه تحت تصرف المشتري، وتمكينه من حيازته والانتفاع به بدون أي عائق.

ثانياً: أهمية تسليم المبيع:

- ١- يؤدي تسليم المبيع إلى استفادة المشتري من المبيع، والتمتع بسلطات المالك .
- ٢- يقوم التسليم بدور مهم في استقرار ملكية الأشياء المعينة بذاتها للمشتري الذي تم تسليمها له .
- ٣- يتوقف تحديد من يتحمل تبعه الهلاك على معرفة ما إذا كان التسليم قد تم أم لا .
- ٤- رغم أن التسليم ليس لازماً لنقل الملكية التي تتم بمجرد انعقاد العقد، إلا أنه يفيد في نقلها في بعض الحالات مثل بيع الأشياء المعينة بالنوع .
- ٥- للتسليم أهمية في ترتيب فوائد الثمن .

ثالثاً: طرق تسليم المبيع

س.ف / الفرق بين التسليم المادي والتسليم الحكمي ؟

١- التسليم المادي (الفعلي):

التسليم المادي هو الذي يستلزم عملاً إيجابياً محسوساً، يتمثل في نقل الحيازة المادية للمبيع من البائع إلى المشتري، ووضعه تحت تصرف الأخير، بحيث يتمكن من الانتفاع به دون عائق.

نفرق في هذا الشأن بين: تسليم العقار، وتسليم المنقول، وتسليم الأشياء غير المادية:

أ- تسليم العقار ← يكون تسليم العقار بالتخلي عن حيازته للمشتري، فإذا كان من المباني فيجب على البائع إخلائها ونقل ما فيها من أثاث ومتاع؛ وإذا كان أرضاً زراعية، فعليه الامتناع عن زراعتها والكف عن جني محصولها.

ب- تسليم المنقول ← يتم التسليم المادي للمنقول بتمكين المشتري من تسلّم المبيع تسليمًا فعلياً، ويكون ذلك عادة بالمناولة اليدوية، إذا كان مما يسهل نقله، أو بنقل المبيع ووضعه تحت تصرف المشتري متى كان ذلك ممكناً.

ج- تسليم الأشياء غير المادية ← مثل حق الارتفاق بالمرور، فتسليمه يكون عن طريق تسليم سنده الذي يثبت وجود الحق إن كان له سند؛ أو بإجازة البائع للمشتري باستعماله مع تمكينه من ذلك.

٢- التسليم المعنوي (الحكمي):

أ- تعريف التسليم المعنوي (الحكمي) ← **التسليم المعنوي** هو الذي يتم بمجرد الاتفاق بين الطرفين دون الحاجة إلى استيلاء المشتري مادياً على المبيع، وقد يكون ذلك في العقار، أو في المنقول. ويتحقق بوضع البائع للمبيع تحت تصرف المشتري، وإعلامه بذلك ولو لم يتسلمه الأخير فعلاً. ويعتبر تسليمًا قانونياً حالة إعدار البائع للمشتري لتسلم المبيع، حيث يعتبر هذا الإعدار بمثابة وضع المبيع تحت تصرف المشتري.

ب- صور التسليم المعنوي (الحكمي):

✓ **الصورة الأولى: يتم التسليم فيها بمجرد تغيير نية المشتري في حيازة المبيع:**

يتحقق ذلك إذا كان المبيع تحت يد المشتري قبل البيع، كأن يكون مستأجراً للعقار المبيع، ثم يشتريه من المالك.

✓ **الصورة الثانية: بقاء المبيع في حيازة البائع بعد البيع لسبب آخر غير الملكية:**

يتحقق التسليم في هذه الصورة باتفاق الطرفين على أن يظل البائع حائزاً للمبيع بعد البيع، كأن يقوم البائع ببيع عقاره إلى المشتري، ويبقى حائزاً للعقار المبيع، لكن بصفة جديدة هي اعتباره مستأجراً.

س١٥ / وضع نطاق التزام البائع بتسليم المبيع؟

أولاً: تسليم ملحقات المبيع:

أ* يلتزم البائع بأن يقوم بتسليم المبيع إلى المشتري مشتملاً على ملحقاته، وكل ما أعد بصفة دائمة لاستعمال هذا الشيء، وذلك طبقاً لما تقضي به طبيعة الأشياء، وعرف الجهة، وقصد المتعاقدين. وللقاضي السلطة التقديرية في هذا الشأن. ويقضي تحديد ملحقات المبيع الرجوع أولاً إلى اتفاق المتعاقدين، ثم إلى العرف، فإذا لم يوجد عرف فتشمل الملحقات كل ما أعد بصفة دائمة لا بصفة مؤقتة لاستعمال الشيء المبيع وفقاً لما تقضي به طبيعته.

أ* يعتبر من ملحقات العقار **سندات الملكية**.

ثانياً: الحالة التي يتم تسليم المبيع عليها:

- ✱ يجب على البائع أن يسلم للمشتري المبيع بالحالة التي كان عليها وقت البيع، وهذا أمر منطقي، لأن حالة المبيع وقت البيع هي الحالة التي تراخى عليها الطرفان .
- ✱ يلقي هذا الالتزام على البائع التزاماً آخر، وهو الالتزام بالمحافظة على المبيع إلى حين تسليمه على حالته التي كان عليها وقت إبرام العقد دون تغيير، وفقاً للقاعدة العامة التي تقضي بأن **"الالتزام بنقل حق عيني يتضمن الالتزام بتسليم الشيء، والمحافظة عليه حتى التسليم"**.
- ✱ إذا تغيرت حالة المبيع عما كانت عليه وقت البيع بخطأ البائع، كان للمشتري طلب إلزامه بإرجاع المبيع إلى حالته التي كان عليها وقت إبرام العقد، متى كان ذلك ممكناً، أو يطلب التعويض. وإذا تغيرت حالة المبيع بفعل الغير، فيكون البائع مسؤولاً عن تسليم المبيع بحالته التي كان عليها وقت العقد. وإذا تسلم المشتري المبيع دون إبداء أي اعتراض على حالته، فإنه يفترض أن المبيع قد تم تسليمه على حالته.

س.ف / اشرح ظروف تسليم المبيع ؟

ثالثاً: ظروف تسليم المبيع: يقصد بظروف تسليم المبيع: مكان التسليم، وزمانه، ونفقاته:

- ١- **مكان تسليم المبيع** ← الأصل أن يكون مكان التسليم في المكان الذي يوجد فيه المبيع وقت نشوء الالتزام، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك.
- ٢- **زمان تسليم المبيع** ← "يجب أن يتم الوفاء فوراً بمجرد ترتيب الالتزام نهائياً في ذمة المدين، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك" .
- ٣- **نفقات تسليم المبيع** ← تكون نفقات الوفاء على المدين، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك. ويجب الرجوع لإرادة البائع والمشتري لبيان من يتحمل هذه النفقات، فإن لم يوجد اتفاق، فيتحمل البائع نفقات نقل المبيع إلى مكان التسليم، ونفقات فرز وقياسه ووزنه وعده؛ ويتحمل المشتري نفقات التحقق من المبيع، ونفقات أداء الثمن والتسجيل وكتابة العقد، ونفقات نقل المبيع من مكان التسليم إلى المكان الذي يرغب حفظه فيه.

س.ف / اشرح تسليم المبيع بذات القدر المتفق عليه في العقد ؟

رابعاً: تسليم المبيع بذات القدر المتفق عليه في العقد:

- ✱ **القاعدة في التسليم** ← هي وجوب قيام البائع بتسليم المبيع للمشتري بذات القدر المتفق عليه في العقد، ويكون البائع ضامناً لهذا القدر.
- ١- **حالة النقص في مقدار المبيع:**
- ✱ إذا عين في العقد مقدار المبيع، كان البائع مسؤولاً عن نقص هذا القدر بحسب ما يقضي به العرف، ما لم يتفق على غير ذلك؛ ولا يجوز للمشتري أن يطلب فسخ العقد لنقص في المبيع، إلا إذا أثبت أن هذا النقص من الجسامة، بحيث أنه لو كان يعلمه لما أتم العقد.
- ٢- **حالة الزيادة في مقدار المبيع:**
- ✱ "إذا تبين أن القدر الذي يشتمل عليه المبيع، يزيد على ما ذكر في العقد، وكان الثمن مقدراً بحساب الوحدة، وجب على المشتري، إذا كان المبيع غير قابل للتبعض، أن يكمل الثمن، إلا إذا كانت الزيادة جسيمة، فيجوز له أن يطلب فسخ العقد، وكل هذا ما لم يوجد اتفاق يخالفه".

نفرق في هذا الشأن بين فرضين:

- ✓ **الفرض الأول: إذا قدر الثمن جملة واحدة:** كبيع القمح الموجود في مخزن معين، على أنه مائة أردب، بمبلغ إجمالي معين، ثم اتضح أن القمح أكثر من مائة أردب، فيبقى البيع قائماً، ويأخذ المشتري المبيع كله، ولا يجوز للبائع أن يطالب المشتري بزيادة الثمن .
- ✓ **الفرض الثاني: إذا قدر الثمن بحسب الوحدة:** أي يكون الثمن مقدراً على أساس تحديد سعر معين لكل وحدة من وحدات المبيع، ونميز في هذا الفرض بين حالتين: إما أن يكون المبيع قابلاً للتقسيم، أو غير قابل للتقسيم:

أ- إذا كان المبيع قابلاً للتقسيم: بغير ضرر للبائع، فإن المشتري يأخذ القدر المتفق عليه فقط على أساس سعر الوحدة، وليس للبائع أن يلزم المشتري بأخذ القدر الزائد، ودفع مقابله من ثمن. كما لا يجوز للمشتري أن يلزم البائع بتسليم القدر الزائد في مقابل ثمنه. وإنما يتطلب ذلك اتفاق الطرفين.

ب- إذا كان المبيع غير قابل للتقسيم: يكمل المشتري الثمن بما يتناسب مع الزيادة، وليس للمشتري طلب إنقاص المبيع، إذا كانت الزيادة غير فاحشة ولا ترهق المشتري، أما إذا كانت فاحشة فيجوز للمشتري طلب الفسخ العقد.

٣- تقادم الدعاوى الناشئة عن العجز والزيادة في المبيع:

ينشأ عن العجز في مقدار المبيع حق المشتري في طلب إنقاص الثمن، أو طلب فسخ العقد؛ كما ينشأ للبائع - في بعض الحالات - الحق في طلب زيادة الثمن. وقد حرص المشرع على استقرار المعاملات وعدم بقاء البائع مهدداً برجوع المشتري عليه بإنقاص الثمن أو بفسخ عقد البيع، وكذا عدم بقاء المشتري مهدداً برجوع البائع عليه بتكملة الثمن؛ **فصل على أنه:** "إذا وجد في البيع عجز أو زيادة، فإن حق المشتري في طلب إنقاص الثمن أو في طلب فسخ العقد، وحق البائع في طلب تكملة الثمن، يسقط كل منهما بالتقادم إذا انقضت سنة من وقت تسليم المبيع تسليمًا فعلياً."

س١٦/ تكلم عن جزاء الإخلال بالتزام تسليم المبيع وتبعية الهلاك قبل التسليم؟

أولاً: جزاء الإخلال بالتزام تسليم المبيع:

١- التنفيذ العيني: يكون للمشتري بعد إعدار البائع، وهو المدين بالتسليم، أن يطالب بتسليم المبيع جبراً، فإذا كان المبيع شيئاً معيناً بالذات، يحق للمشتري طلب تسليمه إليه جبراً عن البائع إذا كان ذلك ممكناً، ويكون التنفيذ العيني ممكناً ما دامت العين المبيعة في يد البائع. أما إذا كان المبيع شيئاً معيناً بالنوع، وامتنع البائع عن الإفراز والتسليم، فيكون للمشتري أن يحصل على شيء من نوع المبيع على نفقة البائع بعد استئذان القاضي أو دون استئذان في حالة الاستعجال.

٢- فسخ العقد أو التعويض: إذا لم يكن التنفيذ العيني ممكناً، أو كان ممكناً ولكن المشتري طلب التنفيذ بمقابل، ولم يبد البائع استعداداً للتنفيذ العيني بالتسليم، فيحكم على البائع بالتعويض.

ثانياً: تبعية هلاك المبيع قبل التسليم:

١- نطاق تبعية هلاك المبيع: قد يهلك المبيع بعد إبرام البيع وقبل التسليم لسبب أجنبي لا يد للبائع أو المشتري فيه، وبالتالي يتعين تحديد أي الطرفين يتحمل تبعية هلاك المبيع قبل تسليمه. أما إذا لم يكن المبيع موجوداً عند إبرام العقد، فيقع البيع باطلاً لعدم وجود المحل وقت انعقاد العقد.

٢- تبعية الهلاك الكلي للمبيع:

أ- القاعدة: تحمل البائع تبعية الهلاك، الأصل أن يتحمل البائع تبعية هلاك المبيع قبل التسليم، فيحق للمشتري فسخ العقد واسترداد الثمن إذا كان قد دفعه.

ب- الاستثناءات التي يتحمل فيها المشتري تبعية الهلاك:

✓ **الحالة الأولى:** لا تعتبر القاعدة التي تربط بين تبعية الهلاك والتسليم من النظام العام ولا القواعد الآمرة، بل هي القواعد المفسرة أو المكملة التي يجوز الاتفاق على مخالفتها، ولذلك يجوز للمتعاقدين الاتفاق على تحمل المشتري تبعية الهلاك قبل التسليم.

✓ **الحالة الثانية:** إذا وقع الهلاك بعد قيام البائع بإعذار المشتري لتسلم المبيع ولم يفعل ذلك، كامتناعه عن التسليم أو مماطلته، فتقع تبعية الهلاك على المشتري حتى ولو لم يتسلم المبيع، شريطة ألا يكون هناك أجل للتسليم، فلا يجوز إعذار المشتري إلا بعد انتهاء أجل المحدد.

✓ **الحالة الثالثة:** إذا هلك المبيع في يد البائع وهو حابس له ضماناً لاستيفاء الثمن لامتناع المشتري عن الوفاء به، تحمل المشتري تبعية الهلاك، لأنه هو الذي تسبب بخطئه في عدم التسليم لعدم دفع الثمن.

٣- حكم الهلاك الجزئي للمبيع:

- إذا هلك المبيع جزئياً بسبب أجنبي، فإن الهلاك يتحملة البائع، وله صورتان:
- أ. الهلاك الجزئي الجسيم:** إذا هلك المبيع هلاكاً جزئياً جسيماً، فإن العقد يظل قائماً لأن الالتزام بالتسليم لم يصبح مستحيلًا بصورة كلية؛ ويجوز للمشتري طلب أمرين هما: الفسخ أو إنقاص الثمن؛ فإذا طلب فسخ العقد يحق له استرداد الثمن إذا كان قد دفعه، أو الامتناع عن دفعه إذا لم يكن قد تم دفعه؛ كما يجوز له الاحتفاظ بالمبيع وطلب إنقاص الثمن.
- ب. الهلاك الجزئي غير الجسيم:** إذا هلك المبيع هلاكاً جزئياً وكان النقص في المبيع غير جسيم، فيجوز للمشتري المطالبة بإنقاص الثمن دون طلب فسخ العقد، وتصبح ثمار المبيع وزياداته ملكاً للمشتري من يوم البيع، وتسلم له مع المبيع إذا كان قد وفى بجميع التزامات.

□ س١٧/ تكلم عن التزام البائع بضمان التعرض الشخصي؟

صيغة اخري/ اشرح التزام البائع بضمان التعرض الشخصي من حيث تعريفه وأنواعه وشروطه؟

تمهيد:

يهدف المشتري من عقد البيع الحصول على المبيع بكافة سلطات المالك عليه، والانتفاع به انتفاعاً هادئاً ومستمرًا، ولا يكفي لتحقيق ذلك أن يلتزم البائع بنقل ملكية المبيع إلى المشتري وتسليمه إليه، بل يلزم فضلاً عن ذلك أن يلتزم البائع بضمان المبيع للمشتري حتى يتمكن الأخير من الاستفادة من المبيع وفق ما أعد له بطبيعته أو بمقتضى الاتفاق. وبمقتضى هذا الضمان يلتزم البائع بالامتناع عن كل ما من شأنه حرمان المشتري من الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه.

أولاً: تعريف التعرض الشخصي:

- 🍏 **التعرض** ← هو كل عمل مادي أو قانوني يصدر من البائع، ويحول دون حيابة المشتري للمبيع حيازة هادئة والانتفاع به كله أو بعضه على النحو الذي يتفق وطبيعته، سواء أكان التعرض مادياً أو قانونياً.
- 🍏 **يوجب الالتزام بالضمان أن يمتنع البائع عن القيام بهذه الأعمال عملاً بقاعدة** ← **من وجب عليه الضمان امتنع عليه التعرض.** ويستند التزام البائع بالضمان إلى عقد البيع الصحيح، فلا التزام بالضمان إذا كان عقد البيع باطلاً.

ثانياً: أنواع التعرض الشخصي:

١- التعرض المادي:

- 🍏 التعرض المادي هو الذي لا يستند فيه البائع إلى حق يدعيه،
- 🍏 **قد يكون مباشراً** ← كغصب البائع للعين المبيعة من المشتري.
- 🍏 **قد يكون غير مباشر** ← كما لو تسبب البائع في أن تصدر جهة الإدارة قراراً يحد من الانتفاع بالأرض المبيعة. ويلتزم البائع بالامتناع عن التعرض المادي للمشتري، حتى ولو كان الفعل المكون لهذا التعرض لا يعتبر خطأً، وجائزاً للغير.

قد تكون هذه الأعمال المادية محضة، أو أعمال مادية ناتجة عن تصرفات قانونية:

- أ. الأعمال المادية المحضة** ← أي يمكن أن يقوم البائع بأعمال مادية محضة تؤدي إلى حرمان انتفاع المشتري بالمبيع،
- مثال ذلك** ← إذا افتتح بائع المحل التجاري محلاً تجارياً آخر بجوار المحل المبيع، واجتذب إليه زبائن المحل المبيع بحكم تعودهم على التعامل مع البائع، فهذا يعتبر إخلالاً من البائع بالتزامه بعدم المنافسة غير المشروعة، وهو إخلال يقوم على أعمال مادية محضة، يتحقق بها الضمان.

بـ أعمال مادية ناتجة عن تصرفات قانونية ← يعتبر التصرف القانوني الصادر من البائع إلى الغير عملاً مادياً بالنسبة للمشتري، لأن التصرف القانوني يتم بين أطرافه فقط، والمشتري ليس طرفاً فيه، فهو من الغير بالنسبة لهذا التصرف، ويعتبر واقعة مادية بالنسبة له. **مثال ذلك** أن يبيع البائع العقار لمشتري ثانٍ، يقوم بتسجيل عقده قبل المشتري الأول، ويقوم بانتزاع العقار من المشتري الأول، فهنا نكون أمام تعرض مزدوج، فهو تعرض من المشتري الثاني الذي استمد حقه من تصرف البائع، ومصدر هذا التعرض وأصله هو البائع.

٢- التعرض القانوني :

التعرض القانوني ← هو الذي يقوم على أساس حق يدعيه البائع على المبيع، سواء كان هذا الحق موجوداً وقت البيع، أو بعده، كما لو قام البائع بتسليم المبيع إلى المشتري، ثم يدعي أنه مالك للمبيع، أو صاحب حق عيني كحق انتفاع أو ارتفاق، أو صاحب حق شخصي كمستأجر.

ثالثاً: خصائص الالتزام بضمان التعرض الشخصي:

- ١- **عدم قابلية الالتزام بضمان التعرض الشخصي للتجزئة:** الالتزام بضمان التعرض الشخصي هو التزام بالامتناع عن عمل من شأنه أن يحرم المشتري من الانتفاع بالمبيع كلياً أو جزئياً، فهو غير قابل للانقسام .
 - ٢- **الالتزام بضمان التعرض الشخصي دائم:** الالتزام بضمان التعرض الشخصي هو التزام مؤبد لا يسقط عن البائع.
 - ٣- **انتقال الالتزام بضمان التعرض الشخصي إلى الورثة:**
- يعتبر التزام البائع بالضمان من الالتزامات الشخصية التي تنشأ عن عقد البيع بمجرد انعقاده، فيتعين عليه تنفيذه عينا بدفع ادعاء الغير بجميع الوسائل القانونية، فإن لم ينجح وجب عليه تنفيذ التزامه عن طريق التعويض، ويتنقل هذا الالتزام من البائع إلى ورثته .

س.ف /وضح شروط الالتزام بضمان التعرض الشخصي ؟

رابعاً: شروط الالتزام بضمان التعرض الشخصي:

١- الشروط المتعلقة بعقد البيع:

أ- أن يكون العقد عقد بيع ← يشترط لتطبيق أحكام التزام البائع بضمان التعرض الشخصي، أن يكون العقد بيعاً، والعبرة بالتكييف القانوني للعقد، لا بالوصف الذي يعطيه الأطراف له، ولا بتقييد القاضي بوصف الخصوم للعقد، وإنما له السلطة التقديرية في إسباغ الوصف القانوني الصحيح للعقد. وإذا كان عقد البيع وارداً على عقار، فلا يهم أن يكون مسجل أو غير مسجل .

بـ أن يكون عقد البيع صحيحاً ← يشترط أن يكون عقد البيع صحيحاً حتى يلتزم البائع بضمان التعرض، أما إذا كان عقد البيع باطلاً بطلاناً مطلقاً، أو قضى بإبطاله في حالة البطلان النسبي، فلا التزام على البائع بالضمان

تـ البطلان المطلق و البطلان النسبي

العقد الباطل مطلقاً ← هو الذي فقد أحد أركانه أو تخلف فيه أحد شروط ايا من هذه الأركان وذلك كأن كان الرضا معدوماً أو المحل مستحيلاً أو غير معين أو غير موجود ولا قابل للوجود أو كان السبب الباعث على التعاقد غير موجود أو غير مشروع بأن كان مخالفاً للنظام العام أو الآداب .

العقد الباطل نسبياً ← هو العقد الذي ثبت فيه تخلف أحد شروط صحة العقد، وهما عيوب الإرادة ونقص الأهلية فلو وقع غلط أو اكراه أو تدليس أو غبن على ايا من المتعاقدين وتوافرت شروط أخرى لذلك، كان العقد قابلاً للإبطال لمصلحة من وقع عليه أحد هذه العيوب .

٢- الشروط المتعلقة بالتعرض في حد ذاته:

أ- أن يكون التعرض صادراً من البائع ← يشترط أن يصدر من البائع ما يمنع المشتري من الانتفاع بالمبيع كلياً أو جزئياً، وبغض النظر عما إذا كان التعرض مادياً أو قانونياً، مباشراً أو غير مباشر .

بـ أن يقع التعرض من البائع فعلاً ← يشترط أن يقع التعرض من البائع للمشتري، فلا يكفي مجرد احتمال وقوع التعرض، أو تهديد البائع للمشتري بالتعرض له.

خامساً: جزاء الإخلال بالتزام ضمان التعرض الشخصي:

- ❖ قد يكون تعرض البائع للمشتري مادياً أو قانونياً، ويمتنع على البائع التعرض بنوعيه؛
- ❖ **إذا كان التعرض مادياً** ← فيتمثل جزاء الإخلال بهذا الالتزام في أنه يمكن للمشتري أن يطالب بالتنفيذ العيني، أو يطلب فسخ العقد، مع حقه في المطالبة بالتعويض في الحالتين، وفقاً للقواعد العامة.
- ❖ **إذا كان هذا التعرض قانونياً** ← كرفع البائع دعوى استرداد المبيع أو تثبت ملكيته، فيكون للمشتري دفع هذه الدعوى تطبيقاً لقاعدة من وجب عليه الضمان امتنع عليه التعرض .

س١٨/ تكلم عن التزام البائع بضمان التعرض الصادر من الغير؟**أولاً: مفهوم ضمان التعرض الصادر من الغير:**

- ❖ **يسمى التزام البائع بضمان التعرض الصادر من الغير: "التزام الضمان الأصلي"** ← لأن هذا الالتزام يقع على البائع، وينشأ مباشرة من عقد البيع، ولا يتم تنفيذه دفعة واحدة، بل يتجدد تنفيذه بتجدد الزمن، فهو دائم، لا يرد عليه التقادم، وهو بطبيعته لا يقبل التجزئة. **يقصد بالغير** كل شخص أجنبي عن العقد، يدعي حقاً على المبيع، ويرفع به دعوى على المشتري.

ثانياً: شروط ضمان التعرض الصادر من الغير:

- ١- **أن يكون التعرض قانونياً:** يشترط لضمان التعرض الصادر من الغير أن يكون هذا التعرض قائماً على سبب قانوني، أو على أساس ادعاء المتعرض بحق قانوني على المبيع، أما إذا كان تعرض الغير تعرضاً مادياً للمشتري، فلا يضمنه البائع، ولا يكون للمشتري إلا دفع التعرض المادي الصادر من الغير بالطرق التي رسمها القانون في هذا الصدد .
- ٢- **أن يكون الحق المدعي به سابقاً على البيع، أو لاحقاً عليه ولكن بفعل البائع:** لا يخول التعرض الصادر من الغير للمشتري الحق في الضمان إلا إذا كان المتعرض يستند إلى حق له، سابق على البيع، كما لو كان قد اكتسب ملكية المبيع أو حقاً عليه بالتقادم قبل البيع، وأراد أن يسترد ملكه من بين يد المشتري. **إذا كان المتعرض لم يكتسب حقه الذي يدعيه إلا بعد البيع فلا يسأل عنه البائع**، إلا إذا كان هو الذي أعطى المتعرض هذا الحق بعد البيع، فيصبح مسئولاً عنه .
- ٣- **أن يقع التعرض فعلاً:** لا يلتزم البائع بضمان التعرض الصادر من الغير إلا إذا كان هذا التعرض حالاً، ويكون ذلك من وقت منازعة الغير فعلاً في الانتفاع بالمبيع وحيازته الهادئة. **إذا كان التعرض محتمل الوقوع**، فلا يمكن مطالبة البائع بالضمان، لأن مجرد الخشية من وقوع التعرض لا تعتبر تعرضاً.

ثالثاً: مدى انتقال الالتزام بضمان تعرض الغير إلى الخلف العام والخاص:

- ❖ **المدين في الالتزام بضمان التعرض الصادر من الغير هو البائع**، ولا ينتقل هذا الالتزام إلى خلفه العام لأن الالتزام في القانون المصري لا ينتقل من المورث إلى الوارث، بل يبقى ديناً في التركة. كذلك لا ينتقل التزام البائع بضمان التعرض الصادر من الغير إلى خلفه الخاص .
- ❖ **المشتري** ← هو الدائن في الالتزام بضمان تعرض الغير، وينتقل هذا الحق إلى الخلف العام والخاص، ودائن المشتري، فإذا باع شخص عيناً غير مملوكة له ثم استحققت للمشتري، فإن دائن هذا الأخير يستطيع أن يرفع باسم المشتري دعوى على البائع بالضمان، ويستوفي حقه من التعويض الذي يلزم به البائع للمشتري، ولكن يزاحمه في هذه الحالة سائر دائني المشتري حسب قواعد الدعوى غير المباشرة.

رابعاً: جزاء الإخلال بالالتزام بضمان تعرض الغير:

- ❖ إذا رفع الغير دعوى استحقاق على المشتري، يدعي فيها بأنه يملك المبيع كله أو بعضه، أو يدعي حقاً على المبيع، **كحق الرهن مثلاً**، أو ينكر فيها حقاً للمبيع، **كحق الارتفاق**، فيكون سبب الالتزام قائم، مما يستلزم معه قيام التزام البائع بضمان تعرض الغير. ويجب على البائع أن يبدأ في تنفيذ التزامه بأن يتدخل في دعوى الاستحقاق إلى جانب المشتري، أو أن يحل محله بدفع إدعاء الغير إلى أن يصدر حكماً برفض الدعوى، ومتى تحقق ذلك يكون قد نفذ التزامه بضمان تعرض الغير تنفيذاً عينياً.

خامساً: حقوق المشتري وواجباته عند حصول تعرض الغير:

١- **حالة إخطار البائع بدعوى الغير:** يجب على المشتري متى رفع الغير عليه دعوى باستحقاق المبيع أن يخطر البائع بذلك، ويجب على البائع أن يتدخل في الدعوى إلى جانب المشتري أو أن يحل فيها محله. وإذا علم البائع بذلك عن طريق آخر، فيجوز له أن يتدخل من تلقاء نفسه. كما يجوز للغير المدعي في دعوى الاستحقاق أن يدخل البائع كضامن. ويجوز للمحكمة أن تأمر من تلقاء نفسها بإدخال البائع في الدعوى كضامن.

❖ **إذا تم الإخطار في الوقت الملائم، ولم يتدخل البائع في الدعوى، فيعتبر مقصراً في واجبه القانوني، وإذا حكم للغير بما يدينه،** يجوز للمشتري الرجوع على البائع لإلزامه بضمان الاستحقاق، ولا يكون للبائع إلا أن يدفع بأن الحكم الصادر في الدعوى كان نتيجة تدليس أو خطأ جسيم صادر من المشتري.

٢- **حالة عدم إخطار البائع بدعوى الغير:** إذا لم يخطر المشتري البائع بالدعوى في الوقت الملائم، وسار فيها وحده، فخسرها، وصدر عليه حكم لصالح لغير حاز قوة الأمر المقضي، فقد المشتري حقه في الرجوع بالضمان إذا أثبت البائع أن تدخله في الدعوى كان يؤدي إلى رفض دعوى الاستحقاق.

٣- **تصالح المشتري مع الغير:** أجاز المشرع للمشتري التصالح مع الغير دون انتظار صدور حكم قضائي عن حسن نية منه، كأن يتضح له أن الغير كان محقاً في دعواه، أو أن السير في الدعوى غير مجد، ويرغب في تجنب النفقات والصعوبات التي تقترب بالاستمرار في المنازعة. ومع ذلك يظل حق المشتري قائماً، ويجوز له أن يطالب البائع بضمان الاستحقاق، ما لم يثبت البائع أن الغير لم يكن على حق، وأن المشتري قد تسرع في التصالح.

٤- **توقي المشتري استحقاق المبيع:** قد يتجنب المشتري استحقاق المبيع للغير بدفع مبلغ من النقود أو بأداء شيء آخر للغير ليكف عن تعرضه، ويتوقى المشتري استحقاق الغير للمبيع كله أو بعضه، وتقتضي العدالة بأن يعوضه البائع عما دفعه، ولذلك يجوز للبائع أن يتخلص من التزامه بالضمان بأن يرد للمشتري المبلغ الذي دفعه، أو قيمة ما أداه مع الفوائد القانونية وجميع المصروفات.

2026



القسم الثانى
(عقد الايجار)



الصفحة	السؤال
ص: ٢٧	س١/ عرف عقد الايجار مبينا العناصر المميزة له وخصائصه ؟
ص: ٢٨	س٢/ ميز بين عقد الايجار وغيره من العقود ؟
ص: ٣١	س٣/ اكتب فى التزام المؤجر بتسليم العين المؤجره ؟
ص: ٣١	س٤/ اكتب فى الالتزام بصيانة العين المؤجرة كأحد التزامات المؤجر ؟
ص: ٣٥	س٥/ اكتب فى التزام المؤجر بضمان التعرض وضمان العيوب الخفية ؟
ص: ٣٦	س٦/ اكتب فى التزام المستأجر بدفع الاجرة مبينا ضمانات الوفاء بالاجرة ؟



2026

س١/ عرف عقد الايجار مبينا العناصر المميزة له وخصائصه ؟

أولاً: التعريف بعقد الإيجار:

هو "عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين، مدة معينة، لقاء أجر معلوم.

ثانياً: العناصر المميزة لعقد الإيجار:

- ١- **ورود العقد على منافع الشيء** ← وهو إلزام شخصي على المؤجر، ولا ينشأ للمستأجر سوى حقاً شخصياً في مواجهة المؤجر يعد موفياً به إذا مكن المستأجر من الإنتفاع بالعين. ولم يشترط النص أن يكون المؤجر هو المالك للعين المؤجرة، فقد يكون صاحب حق آخر يسمح له بولاية التأجير .
- ٢- **المدة عنصر هام في الإيجار** ← إذا اتفق الطرفان على مدة محددة للعقد، فإن لم يتفقا على ذلك أعتبر العقد سارياً للمدة المقررة لدفع الأجرة (بالشهر أو بالسنة) بحسب الإتفاق أو طبيعة الأشياء، ويمكن تجديده صراحة أو ضمناً.
- ٣- **الأجرة** ← يعد المقابل أو الأجرة ثالث العناصر الهامة للإيجار، فلا إيجار إن انتفت الأجرة، أما مقدارها فيمكن الإتفاق عليه وإلا تولت المحكمة تحديدها، وهي عادة ما تكون أجرة المثل.

ثالثاً: خصائص عقد الإيجار:

- ١- **عقد الإيجار من العقود المسماة** ← حرص القانون المدني المصري على تنظيم مجموعة من العقود المدنية الهامة والكثيرة التداول من المخاطبين بالقانون، فقد خصص الكتاب الثاني من القانون لهذه العقود الكبرى (العقود المسماة) أي التي وردت تسميتها وأحكامها في صلب المجموعة المدنية، وفي الباب الثاني من ذات الكتاب والخاص بالعقود الواردة على الانتفاع بالشيء صدره بعقد الإيجار .
- ٢- **عقد ملزم للجانبين** ← حيث يلتزم كلا الطرفين فيه بالتزامات تجاه الطرف الثاني .
- ٣- **عقد المعاوضة** ← حيث يحصل كلا الطرفين على مقابل لما يعطيه .
- ٤- **عقد زمني** ← المدة أو الزمن عنصر هام أيضاً للإيجار، سواء اتفق عليه أو حدد بمعرفة المحكمة المختصة حين رفع النزاع إليها ، ويقتصر أثر البطلان أو الفسخ عملاً على إنهاء العلاقة العقدية في المستقبل، أما الماضي فيستحيل إعادة الزمن للوراء.
- ٥- **عقد لازم** ← ويعني ذلك عدم جواز لأي من الطرفين التحلل من الالتزامات الملقة على عاتقه بإرادته المنفردة، فالعقد شريعة المتعاقدين، وما انعقد بإرادتين لا يجوز أن تقضه إرادة واحدة، وذلك لأن العقد لازم للطرفين .
- ٦- **عقد رضائي** ← أي ينعقد العقد بتبادل الإيجاب والقبول المتطابقين على العناصر الأساسية للعقد، مع توافر شروط المحل والسبب، أي بتوافر أركان العقد الثلاثة من رضام ومحل وسبب، ولا حاجة لإفراغ الإتفاق في شكل معين (كتابة رسمية أو عرفية)، فالعقد رضائي.

أما من ناحية الإثبات ← فالقانون **سمح للمستأجر** بإثبات العلاقة الإيجارية بكل طرق الإثبات، من بينة وقرائن وإقرار ويمين ومعاينة، وذلك في حالة عدم وجود عقد مكتوب لديه (أو فقده بسبب أجنبي)، أما **المؤجر** فإن ادعى على المستأجر بأي من حقوقه نحوه كعدم الوفاء بالأجرة أو الإهمال في العين فعليه أن يثبت العلاقة الإيجارية بالكتابة، ولا سبيل آخر أمامه حيث أنه كان يملك دائماً تحرير العقد، وقد ماطل في ذلك.

هل يشترط أن يكون المؤجر هو المالك للعين المؤجرة ؟

لا يشترط أن يكون المؤجر هو المالك للعين المؤجرة حيث أن التمكين من المنفعة هي جوهر العقد، وهو إلزام شخصي على المؤجر، ولا ينشأ للمستأجر سوى حقاً شخصياً في مواجهة المؤجر يعد موفياً به إذا مكن المستأجر من الإنتفاع بالعين. ولم يشترط النص أن يكون المؤجر هو المالك للعين المؤجرة، فقد يكون صاحب حق آخر يسمح له بولاية التأجير، كالولي أو الوصي أو الوكيل أو صاحب حق الانتفاع أو الحارس المهم أن يوفي بالتزامه بالتمكن من المنفعة .

س٢/ ميز بين عقد الإيجار وغيره من العقود ؟

الإيجار عـن غيرـه مـن العـقـود

أولاً: عقد الإيجار وعقد العارية :

📌 **عقد الإيجار** يتميز بوجود بعض العناصر الخاصة به من المدة والأجرة ووروده على منافع الشيء حيث محله التمكين من المنفعة.

📌 **عقد عارية الاستعمال**: هو عقد يلتزم به المغير أن يسلم المستعير شيئاً غير قابل للإستهلاك ليستعمله بلا عوض لمدة معينة أو في غرض معين على أن يردده بعد الإستعمال. وهو عقد يرد أيضاً على منافع الشيء وليس على الرقبة، كما أن المدة عنصر هام فيه ولكن الفرق مع الإيجار يتركز حول وجود المقابل المادي، فهو غير موجود في عقد العارية (ليستعمله بلا عوض).

📌 **ولكن قد تدق التفرقة ويصعب التمييز في الحالات الآتية :**

- إذا باع شخص لآخر قطعة أرض واحتفظ لنفسه بحق الصيد فيها أو باع منزل واحتفظ لنفسه بحق سكناه، فهل احتفاظه بالصيد أو بالسكن لمدة معينة في الحالتين، يكون بناء على عقد إيجار، أم عقد عارية؟
- 📌 **يتفق الفقه** على أنه إذا كان احتفاظه بالحق في الصيد قد روعي في الثمن المدفوع فيكون الأمر أقرب للإيجار، وإن لم يكن أي أثر في تخفيض الثمن، بل دفع الثمن المستحق في المبيع وقت التعاقد فإن العقد يكون عقد عارية.

س.ف. وضح الحالات التي قد يختلط فيها عقد الإيجار بعقد الوديعة ؟

ثانياً: عقد الإيجار وعقد الوديعة :

📌 **عقد الوديعة**: هو عقد يلتزم به شخص أن يتسلم شيء من آخر على أن يتولى حفظ هذا الشيء وأن يرده عيناً، فهو عقد من عقود الأمانة .

📌 والوديعة قد تكون بأجر وقد تكون بدون أجر.

📌 **فإذا كانت بدون** اجر يلتزم المودع لديه ببذل العناية التي يبذلها في ماله الخاص.

📌 **أما إذا كانت باجر** فعليه أن يبذل عناية الشخص المعتاد في حفظ الشيء المودع ورعايته. وفي جميع الأحوال لا يستطيع المودع عنده أن يستعمل الوديعة في شأنه الخاص، ما لم يأذن له المودع بذلك.

📌 **قد تدق التفرقة بين الحالتين في الحالات الآتية :**

أ- **تخصيص خزائن حديدية بالبنوك لبعض العملاء**: من المعلوم أن البنوك لديها مجموعات من الخزائن الحديدية تخصصها لعملائها (بمقابل) متفق عليه، وغالباً ما يضعون بهذه الخزائن أشياءهم الثمينة التي يخشون من سرقتها أو الإطلاع عليها.

📌 **فهل هذا العقد إيجار أم وديعة؟**

📌 هذا العقد يجمع بين خصائص كلا العقدين، فهو يُمكن العميل من منفعة الخزانة مدة معينة لقاء مقابل معلوم، كما أن يلتزم البنك بحفظ ما تحتويه الخزانة، فأى من العقدين نرجح؟

📌 **اختلف الرأي الفقهي حول ترجيح أي من الاتجاهات.**

📌 **فمالت الأغلبية** ناحية عقد الإيجار لما يوجد من أوجه إتفاق بين العقدين، فالمصرف لا يتسلم الأشياء التي يحفظها العميل في الخزانة المستأجرة، بل كل ما يقع عليها هو مجرد تمكين العميل من الانتفاع بالخزانة مقابل أجر معلوم، فالعقد إيجار لا وديعة.

⚖️ **واتجهت آراء أخرى حديثة** إلى إعتبراره عقد وديعة، وذلك على أساس أن الإلتزام الرئيسي للبنك هو حفظ ما تحتويه الخزائن، فهو جوهر إلتزامه، وهذا الإلتزام ثانوي في الإيجار.

⚖️ **واتجه رأي ثالث وله وجهته إلى اعتبار هذا العقد عقداً مركباً بين الإيجار والوديعة يهدف إلى غرضين :**

○ **الأول :** والأساسي هو حفظ الأشياء الثمينة المملوكة للعميل.

○ **الثاني :** هو الإنتفاع بالخزينة لتحقيق ذلك الحفظ.

⚖️ ويترتب على إعتبرار هذا العقد عقداً مركباً من الإيجار والوديعة، وأنه يجب أن تطبق عليه أحكام الإيجار فيما يتعلق بالإنتفاع بالخزانة مدة العقد والأجرة، وأحكام الوديعة فيما يتعلق بحفظ الخزانة وحراستها، فإذا تعارضت أحكام هذين العقدين، وجب تغليب أحكام الوديعة لأن الغرض الأساسي من العقد هو الحفظ، في حين لم يكن إيجار الخزانة إلا وسيلة لتحقيق ذلك الغرض.

⚖️ **وذهب فريق رابع من الفقه والقضاء** محاولاً تحقيق مصالح العميل على الوجه الأكمل إلى القول بأنه عقد إيجار ولكنه يضع على عاتق البنك إلتزاماً ثقيلاً بالحفظ، إلتزام لا تنحسر معه مسؤولية البنك عن الضياع أو الهلاك بمجرد نقل الخطأ بل لابد من إثبات السبب الأجنبي أو القوة القاهرة.

ب- **عقد تخصيص مكان لإيواء السيارات أو لتخزين بضاعة :** هنا يتفق صاحب السيارة أو صاحب البضاعة مع مالك المكان أو صاحب الحق عليه في تخصيص مكان معين لإيواء سيارته أو تخزين بضاعته، مدة معينة مقابل المبلغ المتفق عليه، فهل هذا العقد إيجاراً أم وديعة. الحقيقة أن الفيصل في ذلك هو وجود إلتزام بالحفظ والرعاية والصيانة على عاتق صاحب المكان أم لا، فإذا وجد هذا الإلتزام فالعقد وديعة على أساس أن الغرض الرئيسي حفظ السيارة أو البضاعة. وإذا انتفى من على كاهل صاحب المكان واجب الحفظ والصيانة فهو إيجار.

ج- **عقد تخصيص مكان لعرض البضائع أو المنتجات :** في المعارض الكبيرة والمشهورة تقوم إدارة المعرض بالاتفاق مع الشركة أو الهيئة أو الأفراد على تخصيص مكان لهم لعرض بضائعهم ومنتجاتهم طوال فترة المعرض مقابل المبلغ الذي يتفق عليه، فهل هذا العقد إيجاراً أم وديعة؟ يميل الرأي الراجح فقهاً إلى أنه عقد إيجار، حتى وإن التزمت إدارة المعرض بتوفير حراسة عامة طوال فترة المعرض، فهي لا تستلم كل منتج أو بضاعة وتحافظ عليه وترده سليماً، بل توفر المكان وتهئ الظروف وتنظم المواعيد والحراسة العامة، وهذا لا يؤدي للقول بخروج المر عن عقد الإيجار.

ثالثاً: عقد الإيجار والمقاولة :

⚖️ **يعرف عقد المقاولة بأنه :** عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئاً أن يؤدي عمل لقاء أجر يتعهد به المتعاقد الآخر. فمحل إلتزام المقاول إلتزام بعمل لحساب المتعاقد الآخر. وذلك لقاء المقابل المعلوم، أما عقد الإيجار فينصب على منافع الشيء ومحلّه التمكين من المنفعة، على التفصيل السابق.

⚖️ هذه الخصوصية لكل عقد تجعل الفروق واضحة جلية بينهما.

⚖️ **ولكن قد تدق التفرقة بينهما في بعض الحالات :**

⚖️ عقد توصيل المرافق العامة للمساكن والمحلات وغيرها (الكهرباء والتليفونات والغاز والمياه) هنا هل العقد مقاولة لإلتزام الجهات المختصة بتوصيل الخدمة المطلوب بأدواتها للمشارك في مقابل الأجر المحدد؟ أم هو عقد إيجار بينها وبين طالب الخدمة وهي تؤجر وسائلها وأدواتها له التي تمكنه من استيفاء المنفعة المطلوبة؟

⚖️ **والرأي الراجح فقهاء وقضاء :** هو إعتبرار هذا العقد عقد مقاولة، فالغرض الأساسي من هذا التعاقد هو توصيل الخدمة المتعاقد عليها للمشارك بأدوات ووسائل الجهة المتعاقدة. مقابل الأجر المتفق عليه

رابعاً: عقد الإيجار والبيع :

🏠 **المقصود بعقد البيع :** هو عقد يلتزم به البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقاً مالياً آخر في مقابل ثمن نقدي. وبالتالي فالفروق واضحة بين عقدي البيع والإيجار، إذ البيع ينصب على ملكية الشيء المبيع أو الحق المالي، أما الإيجار فيرد على منافع الشيء لا ملكيته.

🏠 **وبرغم ذلك إلا أن التفرقة تدق في بعض الحالات منها :**

أ- **البيع الإيجاري:** يقصد به اتفاق الطرفان على تأجير شيء معين مدة من الزمن مقابل الأجرة المتفق عليها وبعد فوات المدة يصير محل العقد ملكاً للمستأجر أو دفعات الأجرة. ويلجأ الأفراد لذلك في البيع بالتقسيط، خشية تطبيق أحكام عقد البيع على تعاقدتهم.

🏠 ولأجل هذا فجاءت فكرة الإيجار، الذي يتحول إلى بيع بعد الوفاء بكل دفعات الأجرة (الأقساط) لكي تظل الملكية للمؤجر، ويستطيع استردادها من المستأجر إذا أخل بالتزامه بدفع الأجرة، وتعتبر المبالغ السابقة أجرة عن مدة استعمال الشيء.

🏠 ولكن من شأن ذلك إهدار حقوق المستأجر (المشتري بالتقسيط) حيث قد يتعرض لفقد (المبيع) إذا تأخر في سداد قسط أو قسطين فقط من عدد الأقساط الكبير الذي وفاه، ثم هو لا يستطيع المطالبة باسترداد ما وفاه من أقساط لأنها تعد أجرة عن المدة السابقة.

🏠 فإذا تخلف المشتري عن سداد قسط أو مجموعة من الأقساط جاز للبائع طلب فسخ العقد، فإذا أوجب لطلبه إلتزم المشتري برد المبيع للبائع ورد البائع الأقساط. إلا أن القانون أجاز للبائع أن يحصل على جزء من الأقساط نظير إستعمال المشتري للمبيع فترة حيازته له وكتعويض له عما أصابه من أضرار نتيجة الفسخ بخطأ المشتري، ويكون هذا التعويض رضاءً أو قضاءً ويجوز للقضاء في حالة التعويض الاتفاقي أن ينقصه إذا كان مبالغاً فيه لدرجة كبيرة.

١- **إذا كان البيع مؤجل الثمن،** جاز للبائع أن يشترط أن يكون نقل الملكية إلى المشتري موقوفاً على إستيفاء الثمن كله ولو تم تسليم المبيع.

٢- **فإذا كان الثمن يدفع أقساطاً،** جاز للمتعاقدين أن يتفقا على أن يستبقى البائع جزءاً منه تعويضاً عن فسخ البيع إذا لم توف جميع الأقساط، ومع ذلك يجوز للقاضي تبعاً للظروف أن يخفض التعويض المتفق عليه.

٣- **إذا وفيت الأقساط جميعاً،** فإن إنتقال الملكية إلى المشتري يعتبر مستنداً إلى وقت البيع.

٤- **وتسري أحكام الفقرات الثلاثة السابقة** ولو سمي المتعاقدان البيع إيجاراً.

ب- **عقد التصرف في ثمار الأرض وماصيلها :** قد يبرم عقد محله التصرف في ثمار المزرعة (الفاكهة أو المحصولات) لمدة معينة من الزمن لقاء ثمن متفق عليه، فهل هذا العقد إيجار للمزرعة لمدة من الزمن، أم هو بيع للثمار والمحصولات التي تنتج سنوياً، أو التي يستطيع المتصرف إليه استخراجها من الأرض.

🏠 هذه المسألة محل خلاف، بين قائل بتطبيق أحكام عقد البيع، وقائل بتطبيق أحكام عقد الإيجار على التصرف. والراجح أنه يتعين النظر لاتفاق الطرفين وجوهر الإرادة المشتركة بينهما، والنية الحقيقية التي على المحكمة أن تستظهرها، دون الوقوف أمام عبارات وألفاظ العقد فحسب، وتخضع المحكمة في هذا التفسير لرقابة المحكمة العليا.

خامساً: عقد الإيجار وعقد نقرض حق الانتفاع :

🏠 يتشابه حق الانتفاع مع الإيجار في أن كلا منهما يمنح صاحبه التمكين من منفعة محل التعاقد، بل الممارسة العلمية للحق لا تفرز أي اختلاف بينهما، ومع ذلك يظل كلا العقدين المقررين لحق انتفاع ولحق الإيجار استقلالية وفروق قانونية هامة.

سادساً: عقد الإيجار وعقد إيجار الأرحام (الحمل لحساب الغير) :

ظهر هذا النوع من العقود في الآونة الأخيرة نتيجة التطورات العلمية الطبية، حيث يلجأ الزوجان (أو المرأة) للذان لا يستطيعان الإنجاب طبيعياً لوجود صعوبات طبية ومشاكل لدى الزوجة كعدم قدرة الرحم على حمل الجنين أو استئصال الرحم نتيجة حادث أو عملية أو مرض .
ومع تمتع الزوجان بكامل القدرة الإنجابية في مثل هذه الحالات تسمح قوانين هذه الدول لهذين الزوجين بالتعاقد مع امرأة أخرى، لحمل جنينهما لمدة تسعة أشهر حتى تتم ولادته مقابل الأجر المتفق عليه. وقد حاولت بعض الآراء الفقهية تسمية هذا العقد (بإيجار الأرحام) تمهيداً لسحب أحكام عقد الإيجار على هذا الاتفاق فيما يتفق مع طبيعته.

س٣/ اكتب في التزام المؤجر بتسليم العين المؤجره ؟

الالتزام بالتسليم

لم يشأ المشرع المدني تكرار أحكام الالتزام بالتسليم بمناسبة تقنين أحكام عقد الإيجار، بل اكتفى بالقواعد المنصوص عليها في البيع في هذا الشأن وذلك بالقدر الذي لا يتعارض مع طبيعته أحكام الإيجار.
وفيما عدا ذلك فقد أورد المشرع مادتين فقط تخص الالتزام بالتسليم في نطاق تعرضه لعقد إيجار. يلتزم المؤجر أن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معها لأن تفي بما أعدت له من المنفعة، وفقاً لما تم عليه الاتفاق أو لطبيعة العين المؤجرة.

أولاً: محل التسليم :

محل التسليم ينصب أولاً على **العين محل التعاقد والمعلومة للطرفين**، وفي حالة تصلح معها لأداء الغرض المخصصة له، سواء للسكن أو لممارسة النشاط، وحسب المدون في العقد، فإن غفلا الطرفان عن ذلك يؤخذ بطبيعة العين نفسها، وهل هي أماكن مبنية أم أرض زراعية أم منقولات.

ثانياً: الحالة التي يجب التسليم وفقاً لها :

يلتزم المؤجر أن يسلم المستأجر العين المؤجرة في حالة تصلح معها لأن تفي بما أعدت له من منفعة، وذلك حسب طبيعة الشيء المؤجر وما هو مدون في العقد. فإن كانت العين تحتاج إصلاحات ضرورية أو بسيطة فإن المؤجر يلتزم بالقيام بها قبل تسليمها للمستأجر.

ثالثاً : جزاء الإخلال بالالتزام بالتسليم :

إذا وقع إخلال بالالتزام بالتسليم من جانب المؤجر سواء كان في شكل التسليم أساساً، أو تمثل الإخلال في الكيفية أو المحل، فإن المشرع قد منح بعض السلطات للمستأجر لتصحيح الخلل في العلاقة الإيجارية وإعادتها إلى وضعها الطبيعي، هذه المكنت مستمدة من القواعد العامة في الالتزامات، بجانب القواعد الخاصة المنصوص عليها في عقد الإيجار.

س٤/ اكتب في الالتزام بصيانة العين المؤجرة كأحد التزامات المؤجر ؟

الالتزام بصيانة العين المؤجرة

يعد الإيجار من العقود الزمنية، أي التي يمثل الزمن فيها عنصراً هاماً، ويتطلب دوام الانتفاع بالعين المؤجرة طوال الفترة الزمنية المتفق عليها أو الممتدة بحكم القانون. وعلى المؤجر أن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى على الحالة التي سلمت بها وأن يقوم في أثناء الإجارة بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات التأجيلية.

أولاً: نطاق الالتزام بالصيانة

١- استبعاد حالة الهلاك الكلي

إذا هلكت العين المؤجرة أثناء الإيجار هلاكاً كلياً إنفسخ العقد من تلقاء نفسه، وبالتالي تنقضي التزامات كل من الطرفين ولا مجال لإلزام المالك بتجديد العين الهالكة ويستوي لإعمال هذا الحكم أن يكون الهلاك بخطأ أحد الطرفين أو سبب قوة قاهرة، **فإذا كان الهلاك بقوة قاهرة** فلا رجوع لها على الآخر، **أما إذا كان الهلاك بخطأ من جانب أحدهما** (المؤجر أو المستأجر) جاز للمضرور أن يعود على المخطئ لتعويض ما أصابه من ضرر.

س.ف/ وضع الفرق بين الترميمات الضرورية والترميمات التأجيلية وحكم كل منهم

٢- التزام المؤجر بالترميمات الضرورية :

الترميمات الضرورية ← يقصد بها الإصلاحات التي تحتاج إليها العين المؤجرة حتى تكون صالحة لأن تفي بما أعدت له من منفعة، فلا يشترط فيها أن تكون مستعجلة، ولا أن تكون ضرورية لحفظ العين نفسها من الهلاك

حكم الترميمات الضرورية ← يلتزم المؤجر بالقيام بالترميمات الضرورية، في العين المؤجرة حتى تكون صالحة لأن تفي بما أعدت له من منفعة، فلا يشترط فيها أن تكون مستعجلة، ولا أن تكون ضرورية لحفظ العين نفسها من الهلاك. أما إذا لم يكن الإصلاح ضرورياً لتحقيق الانتفاع المقصود من الإيجار فلا يلتزم به المؤجر والتزام المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية لا يقتصر على العين المؤجرة، بل يمتد إلى ملحقاتها، وتحديد ما إذا كان الترميم المطلوب ضرورياً أو تأجيلياً، مسألة موضوعية، ويقوم القاضي بالفصل فيها وفقاً لظروف كل دعوى.

٣- الترميمات التأجيلية

يقصد بها الإصلاحات البسيطة التي يقتضيها ما يحدث في العين المؤجرة من تلف بسبب الاستعمال العادي لها، مثل إصلاح الخلل في صنابير المياه ومفاتيح الكهرباء

حكم الترميمات التأجيلية ← لا يلتزم المؤجر بالقيام بالترميمات التأجيلية وهي الإصلاحات البسيطة التي يقتضيها ما يحدث في العين المؤجرة من تلف بسبب الاستعمال العادي لها .

وأساس عدم التزام المؤجر بهذه الترميمات أنها ترجع غالباً إلى إهمال المستأجر أو الأشخاص الذين يسمح لهم بمشاركتهم في استعمال العين المؤجرة فإذا كان ما يحتاج إلى ترميم تأجيلي هو الأجزاء المشتركة من العين كسلم البناء المكون من عدة طبقات، والمصعد، فإن المؤجر يلتزم بالقيام بهذه الترميمات، لأن هذه الأجزاء تكون في رعايته ومن ثم لا يكون هناك محل لإفترض أن ما أصابها من تلف يرجع إلى إهمال أحد المستأجرين ويلاحظ كذلك أن المؤجر يلتزم بإجراء هذه الترميمات التأجيلية إذا دعت إليها الحاجة قبل تسليم العين المؤجرة إلى المستأجر وذلك لأن من غير الممكن افتراض أن سبب الحاجة إلى هذه الترميمات هو إهمال المستأجر إذ الفرض أنه لم يتسلم العين بعد .

س.ف/ ماهو جزاء الإخلال بالالتزام بالصيانة الضرورية في عقد الإيجار ؟

ثانياً : جزاء الإخلال بالالتزام بالصيانة

١) التنفيذ العيني:

يستطيع المستأجر إلزام المؤجر بتنفيذ التزامه بالصيانة عيناً وذلك بأن يعذره بذلك، موضحاً نوع الترميمات المطلوبة، فإن تأخر عن الوقت المعقول في القيام بالإصلاحات فإنه يحق للمستأجر القيام بها بنفسه على نفقة المؤجر، وتحصل بالخصم من الأجرة، بشرط أن يطلب من القضاء ذلك.

ويشترط لإقتضاء التنفيذ العيني، وفقاً للقواعد العامة ← أن يكون ما زال ممكناً إما بقيام المؤجر به اختياراً وأما بإجباره على ذلك بحكم قضائي، ولكن بشرط إلزام المؤجر بالصيانة الضرورية ألا تكون نفقتها باهظة لا تتناسب مع الأجرة التي يدفعها المستأجر، وفي هذه الحالة لا يكون أمام المستأجر سوى المطالبة بالفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويض إن كان له مقتض. وينطبق هذا على حالة الهلاك الجزئي للعين.

الإعفاء من ترخيص القضاء في حالة الترميمات المستعجلة أو البسيطة :

يجوز للمستأجر دون حاجة إلى ترخيص من القضاء أن يقوم بإجراء الترميمات المستعجلة أو الترميمات البسيطة مما يلتزم به المؤجر إذا توافرت الشروط الآتية:

أولاً: أن يكون الترميمات اللازمة مستعجلة أو بسيطة، والترميمات المستعجلة هي التي لا يمكن تأخير القيام بها إلى حين الحصول على ترخيص من القضاء بإجرائها، ومثالها إصلاح جدار المنزل الذي اعتراه خلل يهدد بسقوطه في الحال. أو الترميمات البسيطة فهي التي لا يتكلف إجراؤها إلا نفقات ضئيلة بحيث لا تستدعي شغل المحاكم بالمطالبة بها.

ثانياً: أن يعذر المستأجر ويطالبه بالقيام بالترميم.

ثالثاً: ألا يقوم المؤجر به بعد إعداره، في الوقت المعقول الذي يحدده له المستأجر.

- وللمؤجر أن يتظلم إلى القضاء من هذا التحديد إذا كانت المدة غير كافية للقيام بالترميم.
- وسواء قام المستأجر بالترميم بترخيص من القضاء، أو بغير ترخيص في الأحوال التي يجوز له فيها ذلك فإنه يلتزم في إجرائه للترميم أن يبذل عناية الشخص المعتاد.

٢) نقص الأجرة:

تحديد الأجرة الواجبة قد روعي فيه الانتفاع الكامل بالعين فإذا نقص هذا الانتفاع وجب خفض الأجرة بقدر هذا النقص ومن وقت حصوله وليس فقط من وقت إعدار المؤجر، ويستمر العمل بالأجرة المخفضة حتى يقوم المؤجر بإجراء الترميم اللازم وتود منفعة العين إلى ما كانت عليه، فيلتزم المستأجر بالأجرة التي كان يدفعها قبل النقص. غير أن بعض الفقه يرى ضرورة إخطار المؤجر أو علمه بذلك قبل إنقاص الأجرة. أما إذا أخطر المؤجر ثم تأخر في صيانة العين إلتزم فضلاً عن إنقاص الجرة بتعويض كافة الأضرار الأخرى الناتجة عن تأخيرها، كتعويض الأضرار التي تلحق بمنقولات المستأجر ومصاريف نقلها وتخزينها.

٣) فسخ العقد:

المستأجر إذا لم يختار التنفيذ العيني ولم يرتض البقاء فبالعين، أن يطلب فسخ العقد لعدم وفاء المؤجر بالتزامه بصيانة العين المؤجرة. ويخضع طلب الفسخ للقواعد العامة، فيجب أن يكون مسبوقاً بإعذار المؤجر بضرورة إجراء الترميمات الضرورية، ولا يلتزم القاضي بإجابة طلب الفسخ، بل تكون له سلطة تقديرية في نظره له أن يحكم بالفسخ أو برفضه تبعاً لأهمية الإخلال المنسوب إلى المؤجر وكذلك يحق للمستأجر طلب الفسخ إذا كان التنفيذ العيني مستحيلاً، أو كان ممكناً ولكن مرهقاً للمؤجر، أو كان ممكناً وغير مرهق ولكن لم يعرضه المؤجر.

٤) التعويض:

سواء اختار المستأجر التنفيذ العيني، أم اختار البقاء في العين مع نقص أجرتها، أم طلب فسخ الإيجار، فإنه يكون له فضلاً عن ذلك الحق في تعويض الأضرار التي أصابته بسبب عدم قيام المؤجر بالتزامه بالصيانة. ويلتزم المؤجر بتعويض الضرر الناتج عن عدم قيامه بالترميمات الضرورية أيّاً كان السبب المستوجب لهذه الترميمات، وذلك أنه يلتزم القيام بهذه الترميمات ولو كان السبب المقتضي لها القوة القاهرة أو فعل الغير، ولا يعفي من القيام بها إلا إذا أصبحت الترميمات واجبة بخطأ المستأجر نفسه.

٥) الحق في حبس الأجرة:

يحق للمستأجر حسب الرأي الراجح فقهاً أن يحبس الأجرة تحت يده لإجبار المؤجر على تنفيذ الإلتزام بالصيانة تنفذاً عينياً. وهو يفعل ذلك تحت رقابة القضاء، فتقدير ما إذا كان المؤجر قد قصر حقاً في الوفاء بالتزامه بالصيانة أو لم يقصر متروك للقاضي الموضوع.

ومما يجدر الإشارة إليه أن الأحكام السابقة غير متعلقة بالنظام العام فيجوز للأطراف الاتفاق على خلافها ويعمل بالاتفاق، وعند الشك أو الغموض يفسر الشك لمصلحة من يضار من تطبيقه.

س.ف/ اكتب في حق المؤجر في القيام بالإصلاحات اللازمة لحفظ العين ؟

ثالثاً : حق المؤجر في القيام بالإصلاحات اللازمة لحفظ العين :

المشرع توقع فرضاً آخر عكسي أي تغيير الغالب من الأمور والذي يطالب فيه المستأجر بإجراء الترميمات الضرورية، بل إن المؤجر هو الذي يرغب في إجراء الترميمات الضرورية هذه ويمنعه المستأجر بشكل أو بآخر من دخول العين لتنفيذ هذه المهمة، فهل يحق للمؤجر دخول العين في هذه الحالة حتى ولو اعترض المستأجر.

- ١- لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة وعليه أنه إذا ترتب علي هذه الترميمات إخلال كلي أو جزئي بالانتفاع بالعين جاز للمستأجر أن يطلب تبعاً للظروف إما فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة .
- ٢- ومع ذلك إذا بقي المستأجر في العين المؤجرة الي أن تتم الترميمات سقط حقه في طلب الفسخ

إذا فالحق ثابت للمؤجر في إمكانية دخول العين وشغلها بمواد ولوازم الترميم إذا كان ذلك ضرورياً لحفظها. حتى ولو عارض المستأجر في ذلك، وينحصر حق الأخير في طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة إذا ترتب على استعمال المؤجر لهذا الحق إخلال كلي أو جزئي بالانتفاع بالعين وحسب ظروف الحالة.

أ- **الشروط الواجب توافرها في الترميمات التي يحق للمؤجر القيام بها:**
الأول: أن تكون الترميمات ضرورية لحفظ العين من الهلاك أو التلف.

الثاني: أن تكون الترميمات مستعجلة .
 فإذا توافر الشرطان المتقدمان، كان للمؤجر أن يقوم بما تحتاج إليه العين من إصلاحات، ولا يجوز للمستأجر أن يمنعه من إجرائها ولو أحل ذلك بانتفاعه بالعين. وإذا وقع خلاف بين المؤجر والمستأجر على حق المؤجر في إجراء الترميمات جاز الالتجاء إلى قاضي الأمور المستعجلة .

ب- **حق المستأجر في فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة:**

إذا تعذر على المستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة خلال فترة الترميم، فإن عقد الإيجار يوقف، ويترتب على ذلك ألا يلتزم بدفع الأجرة المتفق عليها خلال فترة الوقف، فإذا تم الترميم وأصبح الانتفاع ممكناً استأنف العقد نفاذه، وإذا طالت مدة الترميم بحيث فاتت على المستأجر المنفعة التي كان يرجوها من وراء الإيجار وكان له أن يطلب فسخ الإيجار.

ولكن عليه أن يفعل ذلك قبل تمام الترميم وعودة المنفعة كاملة، فإذا بقى في العين حتى انتهت الترميمات سقط حقه في طلب الفسخ، ولم يكن له إلا طلب الإعفاء من أجرة المدة التي تعذر فيها عليه الانتفاع بالعين المؤجرة، أو نقص هذه الجرة، إذا كان قد انتفع بالعين انتفاعاً ناقصاً. ولا يجوز للمستأجر أن يفسخ الإيجار بنفسه أو أن ينتقص الأجرة دون حكم أو اتفاق مع المؤجر. ويجوز أن يشترط المؤجر على المستأجر ألا يرجع بشيء عليه مهما طالت مدة الترميم.

ج- **متى يجوز للمستأجر أن يطلب تعويضاً بسبب الترميمات التي أجراها المؤجر:**

إذا كانت ضرورة القيام بالترميم ترجع إلى خطأ المؤجر وتقصره في الوفاء بالالتزام بصيانة العين المؤجرة، فإنه يحق للمستأجر في هذه الحالة المطالبة بتعويض الأضرار التي سببها له هذا الخطأ. كذلك إذا كان المؤجر في قيامه بالترميم لم يراع مسلك الشخص العادي فتراخى في إتمامه حتى طالت مدة حرمان المستأجر من منفعة العين أو أهمل في اتخاذ الاحتياطات اللازمة للمحافظة على أموال المستأجر، فإنه يكون مسؤولاً عن طول مدة الترميم بلا مبرر أو عما أصاب منقولاته من ضرر. ولا يجوز الاتفاق على إعفاء المؤجر من التعويض في مثل هذه الأحوال .

رابعاً : **أحكام الصيانة والترميم في قوانين إيجار الأماكن**

أعباء الترميم والصيانة تقع على عاتق المالك وذلك خلال العشر سنوات الأولى. أما الأعمال التي لا تسري عليها أحكام الترميم والصيانة والتي يقصد بها تحسين الأجزاء المشتركة للمبنى أو زيادة الانتفاع بها فتكون بالاتفاق بين المالك والشاغلين.

أما بعد مضي العشر سنوات المشار إليها فقد حدد القانون أعمالاً معينة ومحددة تلزم لصيانة العقار ورسم طريقاً محدداً لمواجهة يتعين اتباعه.

كيفية توزيع مصاريف الصيانة والترميم :

١- بالنسبة للمباني المنشأة حتى ٢٢ مارس ١٩٦٥ وحتى سبتمبر سنة ١٩٧٧ تكون الثلث على المالك والثلثين على شاغلي المبنى.

٢- بالنسبة للمباني المنشأة بعد ٢٢ مارس ١٩٦٥ وحتى سبتمبر ١٩٧٧ تكون مناصفة بين المالك والشاغلين.

٣- بالنسبة للمباني المنشأة أو التي تنشأ بعد ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ تكون بواقع الثلثين على المالك والثلث على شاغلي المبنى.

خلاصة القول:

١- أن المالك يلتزم بالصيانة خلال العشر سنوات الأولى من إنشاء المبنى.

٢- بعد مضي العشر سنوات المشار إليها تتبع القواعد المنصوص عليها.

٣- بالنسبة لأعمال الصيانة الدورية وصيانة المصاعد فيتم الانفاق عليها من حصيلة المبالغ المتحصلة. فإذا لم توجد هذه الحصيلة بسبب عدم وجود وحدات غير سكنية أو وجدت وكانت غير كافية تعين توزيع الأعباء وفقاً للنسب المنصوص عليها في المادة التاسعة من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

٤- الأعمال المتعلقة بتحسين الأجزاء المشتركة للمبنى وزيادة الانتفاع به توزيع أعباؤها بالاتفاق بين الساكن والشاغلين.

س ٥ / اكتب في التزام المؤجر بضمان التعرض وضمان العيوب الخفية ؟

اولا : الالتزام بضمان التعرض

التعرض هذا قد يستند لأسباب قانونية مثل عدم أحقية المستأجر في شغل العين **فإنه يسمى تعرضاً قانونياً**، وقد لا يستند لأي سبب، بل يكون في شكل منع مادي أو وضع عراقيل أمام المستأجر فهنا يكون **التعرض مادياً** وفي جميع الأحوال فإن المؤجر يضمن التعرض القانوني أياً كان الشخص المدعي به، أما التعرض المادي فإن المؤجر لا يلتزم به إلا إذا كان من جانبه فقط.

١ - الالتزام بضمان التعرض الشخصي

يضمن المؤجر أي تعرض مادي أو قانوني يصدر منه اتباعه، أو ممن يسأل عنهم مثل أولاده المشمولين برعايته. **جزاء الإخلال بالالتزام بعدم التعرض:**

إذا أخل المؤجر بالتزامه بعدم التعرض للمستأجر في انتفاعه بالعين المؤجرة، كان لهذا الأخير، إما التنفيذ العيني للالتزام بعدم التعرض، وإما فسخ عقد الإيجار أو نقص الجرة، كما يكون له في جميع الحالات أن يطلب تعويضاً ما أصابه من ضرر.

٢ - الالتزام بضمان التعرض الصادر من الغير

حاول المشرع التوفيق بين حق المستأجر في الانتفاع الهادئ بالعين، وبين عدم تحميل المؤجر ما لا يطبق، خاصة إذا كان التعرض ممثلاً في أفعال مادية صادرة من الغير يملك المستأجر دفعها أو اللجوء للجهات المختصة لمنعها، لهذا حمل المشرع المؤجر بضمان التعرض القانوني الصادر من الغير، وفيه يستند الغير في تعرضه لحق تلقاه من المؤجر، فمنطقياً أن يضمنه المؤجر أما التعرض المادي الصادر من الغير فقد أعفى المؤجر منه **وبناء على ذلك أقر المشرع بالآتي :**

- ١ - إذا ادعى أجنبي حقاً يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بمقتضى عقد الإيجار وجب على المستأجر أن يبادر إلى إخطار المؤجر بذلك وكان له أن يخرج من الدعوى، وفي هذه الحالة لا توجه الإجراءات إلا إلى المؤجر.
- ٢ - فإذا ترتب على هذا الادعاء أن حرم المستأجر فعلاً من الانتفاع الذي له بموجب عقد الإيجار، جاز له تبعاً للظروف أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويض إن كان له مقتضى.

أما بشأن التعرض المادي من الغير:

- ١ - لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادي إذا صدر من أجنبي ما دام المتعرض لا يدعي حقاً، ولكن هذا لا يخل بما للمستأجر من الحق في أن يرفع باسمه على المتعرض دعوى المطالبة بالتعويض وجميع دعاوى وضع اليد.
- ٢ - على أنه إذا وقع التعرض المادي بسبب لا يد للمستأجر فيه، وكان هذا التعرض من الجسامة بحيث يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة جاز له تبعاً للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة.

ثانيا : ضمان العيوب الخفية

إذا وجد المستأجر بعد تسليمه للعين أن بها عيوباً لم يستطع تبينها لحظة التعاقد، وأن هذه العيوب تفوت أو تقلل من المنفعة المبتغاة من وراء الإيجار، فهل يحق له الرجوع على المؤجر بضمان العيوب الخفية.

ولحسم هذه المسألة جاء المشرع مقرر أن :

- ١ - يضمن المؤجر للمستأجر جميع ما يوجد في العين المؤجرة من عيوب تحول دون الانتفاع بها، أو تنقص من هذا الانتفاع إنقاصاً كبيراً ولكنه لا يضمن العيوب التي جرى عليها العرف بالتسامح فيها، وهو مسئول عن خلو العين من صفات تعهد صراحة بتوافرها أو خلوها من صفات يقتضيها الانتفاع بها كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره.
- ٢ - ومع ذلك لا يضمن المؤجر العيب إذا كان المستأجر قد أخطر به أو كان يعلم به وقت التعاقد.

س6/ اكتب في التزام المستأجر بدفع الأجرة مبينا ضمانات الوفاء بالأجرة ؟

تعد الأجرة هي مقابل إنتفاع المستأجر بالعين، وهي أحد أركان عقد الإيجار.
وسائل تحديد الأجرة:

(أ) التحديد الإتفاقي للأجرة :

تحدد الأجرة بواسطة الطرفين إذا كان العقد يخضع للقواعد العامة، فإن خضع العقد لقوانين إيجار الأماكن فإن المشرع قد أخذ على عاتقه كيفية تحديد قيمة الأجرة سواء للمساكن أو المحلات. فإن حددت الأجرة بأي من الوسيلتين السابقتين.

(ب) التحديد القانوني للأجرة :

المستأجر يلتزم بدفعها دون نقص وليس له أن يقتطع من الأجرة أية مبالغ إلا في الحدود التي يحكم له فيها بالإنتقاص.

١- زمان ومكان وقدر الوفاء بالأجرة:

أ- **زمان الوفاء** ← والأصل أن تدفع الأجرة بعد استيفاء المنفعة المتفق عليها، وقد جرى العرف في إيجار المساكن والمحلات على أن دفع الأجرة أول كل شهر (أي مقدم) كما جرى العرف الزراعي على أن أجرة الأرض الزراعية المؤجرة نقداً تدفع على قسطين الأول في مايو أو يونية والثاني في أكتوبر من كل عام مرتبطاً بمواعيد جني المحاصيل.

ب- **مكان الوفاء** ← الوفاء يكون في موطن المستأجر، ما لم يكن هناك اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك - فإذا وجد اتفاق أو عرف قضى به، وإلا فالوفاء يكون في موطن المستأجر أو في المكان الذي يوجد فيه مركز أعماله إذا تعلق الإيجار بهذه الأعمال، والمقصود هو موطن المستأجر وقت الوفاء وليس وقت العقد لأن المشرع أراد التخفيف عليه. وقد جرى العرف على أن أجرة المساكن تدفع فيها ولو لم تكن موطناً للمستأجر أو للمؤجر، ويتحمل المستأجر نفقات الوفاء.

ت- **ما يجب أن يوفيه المستأجر** ← يلتزم المستأجر بوفاء الأجرة المتفق عليها أو الأجرة المحددة قانون دون نقص ويلتزم المستأجر أيضاً بالوفاء بملحقات الأجرة مثل أجرة الجراج ومقابل استهلاك المياه، وكذلك فوائد الأجرة من وقت التأخر في الدفع والمطالبة بها قضائياً، والرسوم والضرائب الملزمة بها.

ث- **لمن يكون الوفاء** ← يكون الوفاء للمؤجر أو من ينوب عنه أو من يقدم للمستأجر مخالصة صادرة من المؤجر كالبواب أو الخادم، أو أي شخص آخر، وفي حالة وفاة المؤجر يكون الوفاء للورثة كل بحسب نصيبه، وإذا انتقلت العين إلى مالك آخر، فلا تبرأ ذمة المستأجر إذا أوفى للمالك السابق ما لم يثبت جهله بانتقال الملكية.

٢- إثبات الوفاء بالأجرة :

يخضع إثبات الوفاء بالأجرة في حالة المتارعة للقواعد العامة في الإثبات، وبالتالي فيجب تقديم دليل كتابي لإثبات ما يزيد عن ٥٠٠ ج وقد جرى العرف على إعطاء مخالصة صادرة من المؤجر عن أجرة الشهر المستوفاه له.

والوفاء بقسط من الأجرة قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة هذا القسط حتى يقوم الدليل على عكس ذلك، وتعجيل الأجرة عن مدة تزيد على ثلاث سنوات لا تنفذ في حق الغير إلا بالتسجيل.

٣- تقادم دين الأجرة :

يخضع تقادم الأجرة للتقادم الخمسي باعتبارها من الديون الدورية المتجددة. ولا يخضع لهذا التقادم القصير سوى الأجرة، أما الحقوق المالية الأخرى التي تثبت للمؤجر على أساس آخر كالتعويض فلا تسقط إلا بالتقادم الطويل أي بمضي خمس عشرة سنة.

ملحوظة

إذا صدر حكم قضائي بالأجرة فلا يسقط إلا بمضي خمس عشرة سنة لأن الجرة تفقد في هذا الفرض صفتها الدورية وتصبح ديناً عادياً .

س.ف/ اشرح ضمانات الوفاء بالأجر ؟

٤- ضمانات الوفاء بالأجرة

الضمانة الأولى : التزام المستأجر بوضع منقولات في العين المؤجرة

اعتبر المشرع أجرة المباني والأراضي الزراعية من الحقوق الممتازة وهذا الامتياز يقع على ما يوجد بالعين من منقولات، ولا يكون مجدياً إلا إذا وجدت بالعين المؤجرة منقولات يستطيع المؤجر أن يمارس امتيازها عليها .
وتقتضي الحكمة من هذا الحكم أن تكون المنقولات قابلة للحجز عليها كما يجب ولذا العلة أن تكون المنقولات ظاهرة في العين المؤجرة فالنقود والمصوغات والأوراق المالية المختلفة لا يعتد بها حيث تخفى على المؤجر عند توقيع الحجز.

ويعفي المستأجر من الالتزام المذكور في أحوال ثلاثة :

- ١- إذا عجلت الأجرة عن مدة سنتين أو عن مدة العقد إن كانت أقل ففي هذه الحالة لا حاجة بالمؤجر للحصول على ضمان لاستيفاء حقوقه.
 - ٢- إذا قدم المستأجر ضماناً كافياً كبديل لوضع منقولات في العين المؤجرة كأن يقدم تأميناً عينياً (رهن) أو شخصياً (كفالة).
 - ٣- إذا تم الاتفاق بين الطرفين على إعفاء المستأجر من الالتزام المذكور.
- وإذا أخل المستأجر بالتزامه بوضع منقولات في العين المؤجرة كان للمؤجر طلب التنفيذ العيني أو لطب الفسخ مع التعويض.

الضمانة الثانية " امتياز المؤجر على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة "

للمؤجر حق امتياز على منقولات المستأجر لضمان الوفاء بدين الأجرة كما يدخل في نطاق الامتياز كل حق يثبت للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار كالتعويض الناشئ عن الإخلال بالالتزامات التعاقدية.

يشترط لثبوت الامتياز المذكور عدة شروط :

- ١- أن نكون بصدد عقد إيجار صحيح.
 - ٢- أن يكون الإيجار قد ورد على عقار، أرض أو مباني.
 - ٣- أن تكون المنقولات مملوكة للمستأجر، فالأصل أن ضمان الدائن لا يراد إلا على أموال المدين، غير أن المشرع قد فرق في شأن المنقولات المملوكة لغير المدين، والموجودة بالعين، وبين فئات ثلاث : الزوجة- المستأجر من الباطن- الغير.
- أما بالنسبة لمنقولات الزوجة** ← هو أن تخضع منقولات الزوجة لوعاء الامتياز بغير تحفظ أي سواء كان المؤجر يعلم أو لا يعلم بعدم ملكية المستأجر لهذه المنقولات، ولكن للزوجة أن تخطر المؤجر بأنها لا تقبل دخول منقولاتها في وعاء امتيازها.

أما بالنسبة لمنقولات المستأجر من الباطن : نفرق بين فرضين :

- **الأول :** إذا كان للمستأجر الأصلي حق التأجير من الباطن فلا يثبت امتياز على منقولات المستأجر من الباطن إلا في حدود ما هو مستحق في ذمة هذا الأخير للمستأجر الأصلي من وقت أن ينذره المؤجر بذلك.
 - **الثاني :** إذا كان التأجير من الباطن محظوراً فيثبت الامتياز على كافة منقولات المستأجر من الباطن القابلة للحجز.
- بالنسبة لمنقولات الغير** ← الأصل أن تخضع لوعاء الامتياز إلا إذا كان المؤجر يعلم وقت وضعها في العين. المؤجرة بوجود حق الغير عليها؛ ومعنى ذلك أن المشرع يفترض حسن نية المؤجر وأن على من يدعي العكس، أن يقيم الدليل على صدق دعواه، غير أنه إذا كانت العين المؤجرة لممارسة حرفة تقتضي وجود منقولات الغير- كالساعاتي أو جراح- فيفترض علم المؤجر بحقوق الغير.
- وأخيراً وضع المشرع تحفظاً في شأن الأشياء المسروقة أو الضائعة، فهذه الأشياء لا تدخل في وعاء الامتياز حتى لو كان المؤجر حسن النية، ولصاحبها أن يستردها خلال ثلاث سنوات من تاريخ السرقة أو الضياع.

الضمانة الثالثة " حقوق المؤجر في حبس المنقولات المثقلة بالامتياز وتوقيع الحجز عليها "

يكون للمؤجر ضماناً لكل حق يثبت له بمقتضى عقد الإيجار أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة في العين المؤجرة، وللمؤجر الحق في أن يمانع في نقلها فإذا نقلت رغم معارضته أو دون علمه كان له الحق في استردادها من الحائز لها ولو كان حسن النية، فالمشرع يعطي للمؤجر حق حبس المنقولات المثقلة بالامتياز سواء كانت مملوكة للمستأجر أو لزوجته أو للغير،

⚖️ إلا أنه يرد على هذه القاعدة استثناءان:

○ **الاستثناء الأول** : فلا يستطيع المؤجر أن يحبس منقولات يغرب المستأجر في إخراجها من العين إذا كان ما تبقى كافياً للوفاء بحقوقه.

○ **الاستثناء الثاني**: المنقولات التي تقتضي حرفة المستأجر أو شئون الحياة المعتادة نقلها كالبضائع أو السيارة بجراج المنزل.

⚖️ وإكمالاً لفعالية الضمان إذا خرجت المنقولات من العين المؤجرة بغير علم المؤجر أو رغام معارضته كان له الحق في استرداد المنقولات. ويجوز للمؤجر أن يرفع دعوى الاسترداد، في خلال ثلاثين يوماً من خروج المنقولات، إلى قاضي الأمور الوقفية. ويترتب على توقيع الحجز الاستردادي اعتبار الحائز حارساً للمنقولات مما يكفل للمؤجر ميزة الحماية الجنائية عند التبديد.

⚖️ كما يترتب على توقيع الحجز فيم يعاده الاحتجاج بامتياز المؤجر في مواجهة كل من تنتقل إليه حيازة الأموال المحجوزة ولو كان حسن النية. غير أن المشرع قد أورد تحفظاً في صدد نفاذ الحجز في مواجهة الغير حسن النية من مقتضاه إلزام المؤجر بدفع ثمن المنقولات إلى المشتري حسن النية إذا كن قد اشتراها من مزاد علني أو سوق عام أو ممن يتجر في مثلها.

س.ف/ ما هو جزاء الإخلال بالالتزام بالوفاء بالأجرة مبينا حكم امتناع المؤجر عن استلام الأجرة ؟

٥- جزاء الإخلال بالالتزام بالوفاء بالأجرة.

أولاً: حكم القواعد العامة:

١- **التنفيذ العيني** : يكون التنفيذ العيني الجبري عن طريق حجز أموال المستأجر وبيعها بالمزاد العلني وفقاً لإجراءات قانون المرافعات واستيفاء الأجرة من ثمن هذا البيع، وذلك بعد إعدار المستأجر بالدفع والحصول على حكم نهائي لصالح المؤجر.

٢- **الفسخ** : وهو يكون بالتراضي بين الطرفين، أو بالتقاضي بالحصول على حكم بات بالفسخ لإخلال المستأجر بالوفاء بالأجرة رغم تكليفه بالوفاء. ويعتبر المستأجر مخلاً بالوفاء بالأجرة بمجرد حلول الأجل لذلك وإعداره بالوفاء.

٣- **التعويض** : إلى جانب طلب التنفيذ العيني أو الفسخ يستطيع المؤجر أن يطالب دائماً بتعويض ما أصابه من أضرار نتيجة التخلف عن دفع الأجرة، كمصاريف رفع الدعوى وفوائد التأخير، ومقابل بقاء العين دون تأجير بعد الحكم بالفسخ، وقد يوجد في العقد شرط جزائي يحدد مقدراً التعويض الواجب دفعه عند الإخلال بالالتزام.

ثانياً: حكم القواعد الخاصة بإيجار الأماكن :

⚖️ يلاحظ أولاً أن أية زيادة تقرر طبقاً لقوانين إيجار الأماكن تأخذ حكم الأجرة ذاتها، ويجب سدادها في ذات مواعيد سداد الأجرة، وأهم هذه الزيادات ما وردت في المادة (١٩) من القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ (زيادة مترتبة على تغيير الاستعمال الأصلي).

⚖️ ويشترط لكي يطبق جزاء الفسخ ألا تكون الأجرة أو أي عنصر من عناصرها محلاً لنزع جدي بين المؤجر والمستأجر.

⚖️ **أما بشأن حكم القواعد الخاصة في تخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة في مواعييدها** فقد اشترط المشرع على المؤجر أن يسلك سلوكاً محدداً في المطالبة بالوفاء بالأجرة ثم إعمال الأثر القانوني المترتب على عدم الوفاء فقد تطلب المادة ١٨/ب من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ضرورة البدء بتكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة بإعلان على يد محضر أو بخطاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف، يبين فيه قدر الأجرة محدداً.

⚖️ ثم على المؤجر أن ينتظر لمدة ١٥ يوماً بعد التكليف السابق قبل أن يرفع دعوى بالفسخ.

٦- تكرار إمتناع المستأجر عن دفع الأجرة:

القانون وسع على المستأجر بأن أجاز له توفى حكم الطرد المستعجل إذا ما سدد الأجرة والمصاريف والأتعاب عند تنفيذ الحكم. ولكن المشرع فطن لسوء استغلال هذه المكنة من جانب بعض المستأجرين، بتعمد تأخره عن دفع الأجرة وتكرار ذلك أكثر من مرة معتمداً على قدرته على توقي تنفيذ حكم الإخلاء بالدفع لحظة تنفيذ الحكم .

ولذلك، فإذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخر في الوفاء بالأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالإخلاء أو الطرد بحسب الأحوال. ومعنى ذلك حرمان المستأجر، من فرصة توقي الفسخ عن طريق الوفاء.

٧- امتناع المؤجر عن استلام الأجرة:

قد يمتنع المؤجر عن استلام الأجرة وقد رسم المشرع طريقاً للمستأجر لكي يخلي مسؤولية من ذلك. فإذا امتنع المؤجر من استلام الأجرة وإعطاء سند المخالصة عنها للمستأجر، يودع المستأجر الأجرة دون رسوم خلال الأسبوع الثاني خزانة مأمورية العوائد المختصة، وفي المدن والقرى التي لا يوجد بها مأمورية عوائد، يتم الإيداع بخزينة الوحدة والجهة المحلية الواقع في دائرتها العقار، وعلى كل من المستأجر والجهة المودع لديها الأجرة إخطار المؤجر بهذا الإيداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم وصول.



2026



القسم الثالث
(عقد التأمين)



الصفحة

السؤال

ص: ٢٤

س١ / عرف عقد التأمين مبيناً خصائصه العامة والخاصة؟

ص: ٤٤

س٢ / اكتب في التقسيم الموضوعي للتأمين؟

ص: ٦٤

س٣ / اشرح التقسيم الشكلي للتأمين؟

ص: ٧٤

س٤ / اشرح تفصيلاً الأسس الفنية لعقد التأمين؟

ص: ٩٤

س٥ / عرف الخطر المؤمن منه مبيناً شروطه؟

2026

س١ / عرف عقد التأمين مبيناً خصائصه العامة والخاصة؟

أولاً: تعريف عقد التأمين:

هو عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له، أو إلى المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه، مبلغاً من المال في حالة وقوع الحادث، أو تحقق الخطر المبين في العقد وذلك نظير قسط أو أية دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن.

العناصر الأساسية لعقد التأمين:

- ١- من حيث أطراف العقد "المؤمن والمؤمن له" المستفيد سواء أكان هو المؤمن له أم كان شخصاً ثالثاً عين في العقد.
- ٢- من حيث التزام المؤمن بضمان خطر ما يتمثل في وقوع الحادث، والتزام المؤمن له بدفع الأقساط.

ثانياً: الخصائص العامة لعقد التأمين

١ عقد التأمين عقد رضائي

عقد التأمين ينعقد بمجرد توافق وتبادل وتطابق الإيجاب والقبول بين طرفيه المؤمن والمؤمن له. **بناءً على ذلك** لم يعتبر المشرع التأمين من العقود الشكلية، ولم يشترط المشرع ضرورة كتابة عقد التأمين حتى ينعقد، وإن كانت الكتابة تكون مطلوبة كدليل إثبات وليس شرطاً للانعقاد. مع ذلك فليس هناك ما يمنع من الاتفاق على **اشتراط الكتابة لانعقاد العقد**، ذلك هو ما يجري عليه العمل؛ حيث يشترط المؤمن عادة أن عقد التأمين لا ينعقد إلا بتحرير وثيقة التأمين، فيصبح العقد في هذه الحالة عقداً شكلياً بموجب هذا الشرط، وتصبح وثيقة التأمين ضرورية لانعقاد وليس لمجرد الإثبات. قد يشترط المؤمن على المؤمن له الوفاء بالقسط الأول لانعقاد عقد التأمين، فيصبح العقد من العقود العينية وهذا هو ما يحدث في الحياة العملية.

٢ عقد التأمين عقد معاوضة

يقصد بالمعاوضة أن يتلقى فيه كل المتعاقدين مقابلاً أو عوضاً لما أعطاه؛ حيث يعطي المؤمن مبلغ التأمين في حالة تحقق الخطر المؤمن عليه ويأخذ مقابلاً له أقساط التأمين، ويعطي المؤمن له الأقساط ويأخذ مقابلاً لها مبلغ التأمين. لا ينفي عن عقد التأمين صفة المعاوضة عدم تحقق الخطر أحياناً، كما لو أن المؤمن له دفع الأقساط للمؤمن وانتهت مدة العقد ولم يحدث الخطر المؤمن عليه، وبالتالي فهو لا يحصل على مقابل الأقساط التي دفعها، ولكن هنا يجب ألا تخفي علينا طبيعة ووظيفة عقد التأمين وهي إعطاء الأمان، فالمؤمن له ينعم بالطمأنينة متأكداً أنه حين يحل الخطر وتقع الكارثة، فإنه سيجد من يدفع له مقابل التأمين، وعلى ذلك، فالمؤمن له لا يعتبر متبرعاً بمبلغ القسط إذا لم يتحقق الخطر ولم يحصل بالتالي على مبلغ التأمين.

٣ عقد التأمين عقد ملزم للجانبين

المقصود بالعقد الملزم للجانبين هو العقد الذي يتضمن التزامات متقابلة على عاتق طرفيه. أكد المشرع المصري في تعريفه لعقد التأمين، بأن المؤمن يلتزم بأن يؤدي إلى المؤمن له أو المستفيد مبلغاً من المال أو إيراد مرتب أو أي عوض مالي آخر، كمقابل للقسط الذي يلتزم المؤمن له بدفعه إلى المؤمن.

ثالثاً: الخصائص الخاصة لعقد التأمين:

١ عقد التأمين عقد زمني

العقد الزمني ← هو العقد الذي يكون الزمن عنصراً جوهرياً فيه، فهو ينشئ التزامات مستمرة على عاتق المؤمن والمؤمن له؛ ذلك أن التزام المؤمن بضمان الخطر المؤمن عليه هو التزام مستمر منذ إبرام العقد وحتى انقضائه، وكذلك الأمر بالنسبة للمؤمن له، عندما يظل ملتزماً بأداء أقساط التأمين على فترات متتالية.

من أهم النتائج التي تترتب على اعتبار عقد التأمين عقد مستمر أو زمني:

- ١- أن فسخ العقد لا يكون بأثر رجعي **إنما يشمل المستقبل فقط.**
 - ٢- استحالة تنفيذ التزام أحد الطرفين **بسبب القوة القاهرة أو الحادث الفجائي**، كما لو هلك الشيء المؤمن عليه من السرقة بفعل الحريق، فإن عقد التأمين ينقضي بقوة القانون وتسقط التزامات الأطراف، **إذا كانت الاستحالة مؤقتة في عقد التأمين**، فإن الالتزام المقابل ينقضي، إذا كان الشيء المؤمن عليه ضد الحريق مثلاً قد تعرض للسرقة، فينقضي التزام المؤمن في مواجهة المؤمن له حتى يعود الشيء لحيازته وملكيته ومن ثم يستأنف المؤمن التزامه العقدي في مواجهة المؤمن له.
- إذا كان عقد التأمين **عقداً زمنياً مستمراً**، فإن ذلك لا يعني أنه عقد غير محدد المدة، فهو عقد محدد المدة؛ حيث يعقد لمدة زمنية معينة.

٢ عقد التأمين عقد احتمالي

يقصد بالعقد الاحتمالي ← هو العقد الذي يتوقف تحديد التزامات أطرافه على أمر خارجي قد يتحقق وقد لا يتحقق وغير معروف.

جدير بالذكر أن الصفة الاحتمالية إنما تلحق التأمين من الناحية القانونية، أي باعتباره علاقة عقدية بين المؤمن والمؤمن له، فلا شك أنه في هذه العلاقة يوجد عنصر الاحتمال بمعنى احتمال حدوث كسب أو خسارة لأحد الطرفين .

٣ عقد التأمين عقد إذعان

يقصد بعقد الإذعان ← العقد الذي ينفرد بوضع شروطه أحد المتعاقدين غالباً "الطرف القوي"، بحيث لا يكون أمام المتعاقد الآخر "الطرف الضعيف" إلا ما أراد التعاقد، إلا أن يقبل هذه الشروط، دون أن يكون له حق مناقشة هذه الشروط أو تعديلها.

تتحقق الصورة السابقة في عقد التأمين، حيث نجد أن شركة التأمين تستقل بوضع شروط العقد، ويقتصر دور المؤمن له على قبولها دون مناقشة.

٤ عقد التأمين من عقود حسن النية

يلعب مبدأ حسن النية دوراً كبيراً في مرحلتين تكوين العقد وتنفيذه

أولاً: مرحلة تكوين العقد:

عند إبرام العقد لا يستطيع المؤمن بمفرده أن يكون فكرة واضحة ودقيقة عن الخطر المؤمن منه وجسامته، لأنه يعتمد على ما يدلي به المؤمن من بيانات أو معلومات تتعلق بهذا الخطر، ويجب أن يكون المؤمن له حسن النية وهو بصدد الإدلاء بهذه البيانات والمعلومات.

ثانياً: مرحلة تنفيذ العقد:

عند تنفيذ العقد، يظل المؤمن له ملتزماً بالامتناع عن كل ما من شأنه تشديد المخاطر، كما يجب عليه إخطار المؤمن بكل ظرف طارئ يؤدي إلى تشديد المخاطر أو تفاقمها

مع الوضع في الاعتبار، أنه يترتب على سوء النية سقوط حق المؤمن له في مبلغ التأمين، طالما أنه لجأ إلى غش المؤمن وخداعه.

س٢ / اشرح بالتفصيل التقسيم الموضوعي للتأمين؟

١- التأمين على الأشخاص:

📌 **التأمين على الأشخاص :** هو التأمين الذي يكون موضوعه شخص المؤمن له وحمايته من المخاطر التي تهدد حياته أو صحته أو سلامة جسمه أو قدرته على العمل

✓ مثل "الموت والمرض والحوادث والعجز عن العمل".

📌 إذا وقع الخطر المؤمن منه، فإن المؤمن يلتزم بدفع مبلغ التأمين المتفق عليه في العقد إلى المؤمن له أو المستفيد؛ ولا يهم بعد ذلك أن يكون قد ترتب على وقوع الخطر المؤمن منه ضرر أم لا.

📌 **ينقسم تأمين الأشخاص إلى قسمين رئيسيين هما التأمين على الحياة والتأمين من الإصابات:**

(أ) التأمين على الحياة:

هذا النوع ينقسم بدوره إلى عدة أنواع وهي:

📌 **التأمين لحال الوفاة** ← يقتصر هذا النوع من التأمين على مواجهة خطر الموت الذي يهدد الإنسان في حياته؛ حيث يتعهد المؤمن بأن يدفع مبلغاً معيناً من المال عند وفاة المؤمن عليه، مقابل قيام المؤمن له بدفع أقساط دورية **مثاله** أن يؤمن شخص على حياته لمدة **خمس وعشرون سنة**؛ بحيث يستحق المؤمن له مبلغ التأمين لو بقى طوال هذه المدة، فإذا توفى قبلها أل المبلغ إلى مستفيد بعينه.

📌 **التأمين لحال البقاء** ← هو عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه بدفع مبلغ معين للمؤمن له، إذا ظل على قيد الحياة إلى وقت معين يتحدد ببلوغه سناً معين **"الشيخوخة أو المعاش"**.

📌 مع الوضع في الاعتبار، أن حق المستفيد من هذا التأمين، **هو حق احتمالي**، لأن استحقاق مبلغ التأمين مرهون ببقاء المؤمن على حياته حياً عند حلول الأجل المعين، فإذا مات المؤمن على حياته قبل ذلك التاريخ؛ احتفظ المؤمن بالأقساط التي دفعها المؤمن له، وبرأت ذمته تجاه المستفيد.

📌 **التأمين المختلط** ← فيه يلتزم المؤمن بأن يدفع مبلغ التأمين للمستفيد، إذا مات المؤمن على حياته خلال مدة معينة؛ أو إلى المؤمن على حياته نفسه، إذا ظل حياً عند انقضاء هذه المدة .

📌 **مثال ذلك** ← أن يؤمن الشخص على حياته لمدة **عشر سنوات** ، بحيث أنه لا يستحق مبلغ التأمين إلا إذا بقى حياً في نهاية تلك المدة، وإذا توفى قبل ذلك، فإنه يتم دفع المبلغ للمستفيد الذي عينه في العقد.

(ب) التأمين من الإصابات:

📌 **التأمين من الإصابات :** هو التأمين الذي بمقتضاه يتعهد المؤمن مقابل الأقساط بأن يدفع بصفة أساسية مبلغ معين من المال، وذلك إذا لحق المؤمن له خلال مدة التأمين إصابة بدنية، وبأن يرد بصفة ثانوية مصروفات العلاج والأدوية كلها أو بعضها، وذلك إلى المؤمن له أو إلى المستفيد في حالة وفاة المؤمن له.

📌 في هذا النوع من أنواع التأمين على الأشخاص يقوم المؤمن له بالتأمين ضد الحوادث التي قد تصيبه كحادث مفاجئ قد يتعرض له فيجعله عاجزاً، والمؤمن يقوم بدفع مبلغ التأمين إلى المؤمن له إذا لم يؤدي الحادث إلى وفاته.

📌 **إذا أدى الحادث إلى وفاة المؤمن له** ← فإنه يجب على المؤمن دفع مبلغ التأمين إلى المستفيد المحدد في العقد، كما أن المؤمن ملزم بدفع كافة المصاريف من علاج وأدوية للمؤمن له.

٢- التأمين من الأضرار:

هو التأمين الذي يكون الغرض منه حماية المستأمن من الأضرار التي تلحق ذمته المالية.

ينقسم هذا النوع إلى قسمين أساسيين وهما:

أ) التأمين على الأشياء:

يقصد به قيام المؤمن بتعويض المؤمن له عن الخسارة التي تلحق بشيء من أمواله، ومن أمثلة التأمين على الأشياء التأمين ضد السرقة، والتأمين ضد الحريق والتأمين ضد التلف.

يلزم في التأمين على الأشياء أن يكون الشيء محل التأمين معيناً في العقد، كالتأمين على منزل معين من الحريق مع ذكر مكان هذا المنزل وأوصافه في وثيقة التأمين، ولكن قد يكون الشيء محل التأمين غير معين وقت العقد ولكنه قابل للتعيين وقت وقوع الكارثة كالتأمين على آليه بضاعة موجودة في المخزن.

ب) التأمين من المسؤولية:

يقصد به ضمان المؤمن له ضد رجوع الغير عليه بالمسؤولية بسبب الأضرار الواقعة عن خطأ ارتكبه؛ فهذا التأمين يرمي إلى تعويض المؤمن له عن المبالغ التي يدفعها إلى الغير إذا تحققت مسؤوليته.

يفترض هذا التأمين وجود ثلاثة أشخاص هم المؤمن "شركة التأمين" والمؤمن له "دافع القسط"

والمصاب أو المضرور.

من أمثلة تأمين المسؤولية التأمين من الناشئة عن حوادث السيارات، وتأمين المسؤولية الناتجة عن حوادث العمل.

٣- التأمين الخاص والتأمين الاجتماعي:

التأمين الخاص : عقد التأمين الذي يسعى المؤمن له إلى المحافظة على مصلحته الشخصية الخاصة به، مثل عقد التأمين على الحياة أو التأمين على شيء معين من الحريق أو السرقة.

يعتبر التأمين الخاص تأمين اختياري لأن الفرد يقوم به من أجل المحافظة على مستقبله ونتيجة لذلك فهو ملزم بدفع أقساط محددة، وعادة ما تقوم بهذا التأمين شركات التأمين التي تهدف من ورائه إلى تحقيق الربح.

التأمين الاجتماعي : هو يهدف إلى تحقيق مصلحة اجتماعية عامة فهو تأمين لصالح الطبقة العاملة التي تعتمد في كسب رزقها على ما يتقاضون من أجر، من بعض الأخطار التي يتعرضون لها فتعجزهم عن العمل "كالمرض والعجز والشيخوخة والبطالة والإصابة".

يعتبر التأمين الاجتماعي تأمين إجباري، حيث تفرضه الدول لرعاية الطبقة العاملة من أخطار العمل لما لهذه الطبقة من أهمية اقتصادية في الاقتصاد القومي.

٤- التأمين البحري والجوي والبري:

يقوم التأمين البحري على تغطية مخاطر النقل البحري سواء كانت هذه المخاطر تهدد السفينة مثل الحريق أو الغرق، أو كانت تهدد البضائع من التلف أو الحريق، مما يعني أن هذا النوع لا يغطي الأضرار التي تحصل للأشخاص الذين على متنها.

يتصل بالتأمين البحري نوع آخر يقترب منه إلا وهو التأمين النهري الذي يغطي مخاطر النقل في الأنهار والترع العامة التي تلحق بالمركب أو البضائع.

المقصود بالتأمين الجوي هو التأمين الذي يغطي المخاطر التي تتعرض لها الطائرة أو حمولتها.

بالنسبة للتأمين البري هو كل أنواع التأمين البري الأخرى التي لا تدخل في إطار التأمين البحري والجوي.

س٣/ اشرح التقسيم الشكلي للتأمين؟

يمكن تقسيم التأمين من حيث الشكل الذي تتخذه الهيئة التي تتولى القيام بعملية التأمين، والهدف الذي تسعى إلى تحقيقه إلى تأمين تعاوني وتأمين تجاري.

أولاً: التأمين التعاوني:

وهو التأمين الذي تقوم به مجموعة من الأفراد بدور المستأمن والمؤمن، فيتفقون على تعويض الأضرار التي قد تصيب أحدهم إذا تحقق خطر معين، نظير اشتراك يدفعه هؤلاء الأفراد أو الأشخاص.

مزايا التأمين التعاوني:

١- اجتماع صفتي المؤمن والمؤمن له في شخص واحد من أشخاص الجماعة:

بمعنى أنه لا يوجد في التأمين التعاوني مؤمن له يدفع قسطاً للمؤمن؛ حيث يتخذ هذا النوع من التأمين شكل مجموعة من الأشخاص تتفق فيما بينها على تعويض الضرر الذي قد يصيب واحداً منها من الاشتراكات التي تجمعها من الأعضاء.

٢- قابلية القسط التأميني للتعديل أو التغيير:

يتميز التأمين التعاوني بأن الاشتراك الذي يدفعه المؤمن له يكون عرضه للتغيير والتبديل في قيمته، تبعاً لزيادة درجة وقوع المخاطر أو انخفاضها.

٣- التضامن بين أعضاء الجماعة:

بمعنى أنه عند إصابة أحد المستأمنين بضرر معين، فإن سائر المستأمنين يتضامنون فيما بينهم لتعويض هذا الضرر، ويبلغ هذا التضامن أقصاه في حالات الاشتراك القابل للتغيير بصفة مطلقة؛ لأن الأعضاء سيلتزمون بتعويض الضرر كله مهما بلغت قيمته، بينما يحد من هذا التضامن اتباع نظام التغيير النسبي والذي يضع حداً أقصى لقيمة الاشتراك.

ثانياً: التأمين التجاري "بقسط ثابت":

يتميز التأمين التجاري "بقسط ثابت" بعدة خصائص تميزه عن التأمين التعاوني، وهذه الخصائص هي:

١- تعدد أطراف التأمين:

حيث يفترض أن المؤمن والمؤمن له في التأمين بقسط ثابت شخصان مختلفان، وعادة يكون المؤمن شركة مساهمة والمؤمن له أحد الأشخاص سواء أكان طبيعياً أم كان اعتبارياً خاص أو عام، وهذا خلافاً للتأمين التعاوني الذي تجتمع صفتي المؤمن والمؤمن له في كل شخص من أشخاص الجماعة.

٢- عدم قابلية القسط للتعديل أو التغيير:

يمتاز هذا النوع من التأمين بثبات قسط التأمين الذي يلتزم المؤمن له بدفعه للمؤمن لتغطية الخطر المؤمن منه. وتدخل الأقساط التي يحصلها المؤمن من المؤمن لهم في ملكية الشركة، وإذا كان هناك فائض من هذه الأقساط بعد تغطية الخطر المؤمن منه، فإنها تؤول إلى أرباح الشركة.

٣- لا يوجد تضامن في التأمين بقسط ثابت:

لا مجال للقول بوجود تضامن بين الأعضاء في التأمين بقسط ثابت؛ حيث تتحدد مقدماً مسؤولية كلا المتعاقدين، فيلتزم المؤمن له بدفع قسط التأمين، ويلتزم المؤمن بدفع مبلغ التأمين عند وقوع الخطر.

س٤/ اشرح تفصيلاً الأسس الفنية لعقد التأمين؟

أولاً: التعاون بين المؤمن لهم

يقتضي التأمين التعاون بين المستأمنين، أي اجتماع عدد كبير من الأشخاص يتهددهم جميعاً نفس المخاطر، بقصد توزيع النتائج الضارة لهذا الخطر عليهم جميعاً، دون أن يتحمله بعضهم بمفرده .
التأمين يقيم نوعاً من التعاون بين مجموعة من الأفراد "المؤمن لهم" تتهددهم أخطار من طبيعة واحدة "كخطر الحريق، العجز، الوفاة" ويرغبون جميعاً في توقي النتائج السيئة لهذه الأخطار.

بناءً على ذلك، فإن المؤمن لهم يتعاونون معاً على تغطية المخاطر التي تحدث لبعضهم وذلك عن طريق مساهمة كل منهم بقسط معين، ومن مجموع الأقساط يتكون رأس مال الذي منه يدفع المؤمن التعويض لمن لحقت به الكارثة.

يظهر هذا التعاون في كل تأمين أياً كان الشكل الذي يتخذه، ويعتبر التعاون شرط ضروري لوجود التأمين؛ فهو الذي يوزع المخاطر على أكبر عدد ممكن من الأفراد، ثم يحقق الأمان للمؤمن والمؤمن له على السواء، فهو يحقق الأمان للمؤمن إذ هو يسهل له مواجهة الكوارث والوفاء بما يطلب منه من مبالغ؛ وهو يحقق الأمان أيضاً للمستأمنين، إذ أنه سيكون مطمئناً إلى أنه سيقبض العوض إذا وقعت الحادثة دون أن يتعرض لخطر إفسار المؤمن إلا أن هناك نظم تشابه عقد التأمين، **لهذا فإن مبدأ التعاون يلعب دوراً مهماً في التمييز بين التأمين وغيره من النظم.**

١- تمييز التأمين عن الإراد المرتب لدى الحياة:

قد يتصرف شخص في مال مملوك له لشخص آخر مقابل الحصول من هذا الأخير على إيراد مرتب لمدى حياة المتصرف، فمثل هذا العقد لا يعتبر من عقود التأمين، بينما الإراد لا يدخل في نطاق عمليات التأمين بالمعنى الفني، إذ هو لا يعدو أن يكون تصرفاً مقصوداً على طرفيه، ولا ينطوي على أي نوع من أنواع التعاون بين أطرافه.

٢- التأمين والإدخار وتكوين الاحتياطي:

لا يعتبر من قبيل التأمين قيام الشخص بإدخار مبلغ من دخله لمواجهة المستقبل مثل "العامل الذي يعمل على ادخار مالاً من أجل تأمين مستقبله في حالة عجزه عن العمل"، كذلك قيام مالك عقار بتكوين احتياطي يدخره لمواجهة الأخطار التي قد تقع لهذا العقار كخطر الحريق أو التلف، إذ أن مثل هذه العمليات هي عمليات يقوم بها الشخص منفرداً، ولا يشتمل على أي مظهر من مظاهر التعاون بينه وبين غيره من المستأمنين.

٣- التأمين وشرط عدم المسؤولية:

شرط عدم المسؤولية ← هو شرط بمقتضاه ينفق أحد الطرفين في علاقة قانونية على عدم مسؤوليته عما يقع للطرف الآخر من ضرر، كأن ينفق الناقل على عدم مسؤوليته عن تلف البضاعة أو تأخرها في الوصول نظير تخفيض أجره النقل؛ إلا أن هذا الشرط لا يعتبر تأميناً؛ لأنه يقتصر على نقل عبء الخطر برمته من شخص لآخر وبالتالي يفقد لفكرة التعاون التي هي أساس التأمين.

ثانياً: الاستعانة بعلم الإحصاء

إن المؤمن في عقد التأمين يعتبر في مرتبه بائع للأمان، لصالح المؤمن له الذي يعتبر مشتري للأمان، وبالتالي فإنه لا بد للمؤمن أن يقوم أولاً بتحديد تكلفة الإنتاج ومن ثم يضيف إليها نسبة الربح التي سوف يحصل عليها، وهذه الطريقة تتبع في مجال البيع وهو معرفة قيمة المنتج وسعر تكلفته قبل بيعه، وفي عقد التأمين تكون العملية عكسية حيث إن المؤمن يقوم بإبرام عقد التأمين أولاً بحيث يضمن خطر معين مقابل قسط من المبلغ يدفعه المؤمن له وفي نهاية العام وعند تسوية الكوارث أو الأخطار، فإنه يتبين للمؤمن سعر التكلفة الحقيقي للخطر المؤمن عليه، فالمؤمن قبل هذه اللحظة لا يكون على علم بالمبلغ الذي سوف يدفعه من أجل تغطية الأخطار ولهذا السبب فإنه يجب عليه أن يحاول معرفة قيمة الكوارث التي يضمنها على قدر الإمكان، وله في ذلك الاستعانة بأهل الخبرة وهم علماء الإحصاء.

بناءً على ذلك التأمين يقوم على حساب الاحتمالات، ويقصد به معرفة فرص تحقق الخطر وعدم تحققه. **مثال ذلك:** في خطر الحريق، يقوم المؤمن بإحصاء لعدد مرات الحريق التي وقعت في الماضي من خلال إحصائيات دقيقة وسليمة، ومدى احتمال تحقق وقوع مثل هذا الحريق في المستقبل، وبهذا يتمكن المؤمن من تقدير سعر مناسب لقسط التأمين من خطر الحريق وإذا كان تحقق المخاطر المؤمن منها يقع مصادفة إلا أن علم الإحصاء عن طريق حساب الاحتمالات جعل تقدير وقوع المخاطر يعطي نتائج إلى حد ما سليمة على نحو يمكن المؤمن من تحديد التزاماته والمخاطر التي يقع عليه عبء تغطيتها وحساب مقدار القسط الذي يلتزم المؤمن له بدفعه بصفة دورية **بالإضافة لذلك**، يجب أن تكون المخاطر المؤمن منها متواترة الوقوع، حتى يمكن التأمين عليها، والسبب في ذلك، أنه إذا كان الخطر نادر الوقوع في الحياة، بحيث يصعب إجراء عملية الإحصاء لمعرفة نسبة وقوع الخطر، فلا يكون هذا الخطر قابلاً للتأمين، **مثال ذلك** مخاطر الزلازل والبراكين.

ثالثاً: المقاصة بين المخاطر

المقصود بالمقاصة بين المخاطر:

قيام المؤمن بتطبيق مبدأ التعاون من خلال وضعه أو تطبيقه من الناحية العملية، وذلك بتوزيع عبء المخاطر على جميع المؤمن لهم عن طريق دفع كل منهم قسط معين إلى المؤمن، ويبدو لنا أن هذا الأخير تكمن مهمته في تجميع أكبر عدد ممكن من المخاطر المتشابهة، وذلك من أجل جعل كل من المؤمن لهم مساهم في تحمل النتائج التي تتحقق من هذه المخاطر، وبالتالي يتبين أن المؤمن لا يدفع شيئاً من رأس المال، وإنما عمله يتجلى في أنه يقوم بالعمل على إجراء المقاصة بين الأخطار التي تتحقق، وبين مالم يتحقق من الأخطار، حيث يوزع نتائجها على المؤمن لهم جميعاً، ونتيجة لذلك، فإن عبء تحقق هذه المخاطر يترتب على الرصيد المشترك المكون من مجموعة الأقساط.

ويجب على المؤمن عند إجراءاته للمقاصة أن يتخير وينتقي المخاطر، فلكي نتوصل إلى إحصاء دقيق عن مخاطر حريق المنزل **مثلاً**، فإنه يجب تجميع الإحصائيات الخاصة بحريق المنزل بعضها مع بعض، ولكننا إذا ما جمعنا هذه الإحصائيات مع إحصائيات سرقات المنازل أو حوادث السيارات، فيستحيل علينا أن نخلص إلى نتائج منطقية، لأن المخاطر التي تجري عليها هذه الإحصائيات غير متجانسة.

لكن حتى يمكن التجانس بين المخاطر، فإنه يجب أن يكون هناك تشابه بين هذه المخاطر من عدة نواحي:

١- من حيث طبيعة المخاطر:

يجب أن تكون المخاطر التي تجري بينها المقاصة متشابهة ومقسمة إلى مجموعات مستقلة حسب طبيعتها، فيجري المقاصة بين عمليات التأمين على الحياة في مجموعة مستقلة، وعمليات التأمين من الأضرار في مجموعة أخرى **بالإضافة إلى ذلك** يتم تقسيم كل قسم إلى فروع حسب طبيعتها، **مثلاً** في حالة التأمين على الأضرار، يجب أن نفرق بين التأمين على السرقة، وبين التأمين من الحريق .

٢- من حيث موضوع المخاطر:

يجب أن تكون المخاطر التي تجري بينها المقاصة متجانسة من حيث موضوعها، فالحريق الذي يشب في عقارات يختلف عن الحريق في المنقولات.

٣- من حيث قيمة المخاطر:

يجب مراعاة تجميع المخاطر ذات القيمة المتقاربة، فلا يجوز إجراء المقاصة إلا إذا كان هناك تجانس في القيمة أيضاً، فمثلاً في حالة التأمين على العقارات من الحريق، لا يجوز أن يضم في مجموعة واحدة عقاراً قيمته خمسين ألف مع عقار قيمته عشرون ألف.

٤- من حيث مدة التأمين للمخاطر:

يجب مراعاة مدة عقد التأمين في المخاطر المراد التجانس بينهم، لأنها كلما كانت مدة التأمين متقاربة، كلما ساعد ذلك على إجراء المقاصة بكل سهولة وأكثر دقة، ففي التأمين على الحياة، تعتبر مدة التأمين شرط أساسي حتى يمكن إجراء المقاصة، حيث يجب التفرقة بين التأمين لمدى الحياة والتأمين المؤقت.

س ٥/ عرف الخطر المؤمن منه مبيناً شروطه؟

أولاً: تعريف الخطر:

هو حادثة محتملة لا يتوقف تحققها على محض إرادة أحد الطرفين.

وقد جعل بعض الباحثين الخطر، هو **السبب المنشئ لالتزام المؤمن بدفع مبلغ التأمين.**

وإذا كان مفهوم الخطر أو الكارثة في قانون التأمين يستعملان عادة للتعبير عن شر يتهدد الإنسان أو ضرر يلحق به، ولكن هناك معنى آخر للخطر في نطاق التأمين، فقد يكون الخطر حادثاً سعيداً، كتأمين الميلاد أو الزواج.

ثانياً: شروط الخطر المؤمن منه

الشرط الأول: أن يكون الخطر حادثاً احتمالياً:

يكون الخطر حادثاً احتمالياً متى توافرت فيه **صفتان هما:**

١- أن يكون الحادث غير محقق الوقوع .

الصفة الأولى: الخطر حادث غير محقق الوقوع:

يكون الحادث غير محقق الوقوع في إحدى صورتين.

الصورة الأولى: الخطر حادث غير مؤكد:

يلزم أن يكون الخطر غير مؤكد الوقوع، بمعنى أنه قد يقع، وقد لا يقع.

مثال ذلك ← التأمين من خطر الحريق أو السرقة، فهنا خطر الحريق غير محقق الوقوع، كما أن الخطر قد يكون حادثة محققة الوقوع في ذاتها، ولكنها غير محققة الوقوع في تاريخها، كالتأمين ضد خطر الوفاة.

الصورة الثانية: الخطر حادث غير مستحيل:

يجب أن يكون الخطر المؤمن منه غير مستحيل الوقوع، فإذا كان كذلك، فإن عقد التأمين يعتبر باطل بسبب استحالة محله .

مثال ذلك ← لو أمن شخص على سيارته، ثم هكت السيارة كلية قبل إبرام العقد، فهذا العقد يكون باطلاً لانعدام المحل، **لكن لا بد لنا أن نميز بين نوعين من هذه الاستحالة، فهناك :**

١- استحالة مطلقة .

٢- استحالة نسبية.

١) الاستحالة المطلقة

هذه الاستحالة تكون موجودة عندما يكون التأمين ضد خطر ما لا يمكن أن يقع بحكم قوانين الطبيعة ذاتها.

مثال ذلك ← التأمين ضد السرقة على منزل غير موجود أصلاً.

مع الوضع في الاعتبار، أن التأمين يكون صحيحاً حتى ولو كان وارداً على شيئاً غير موجود ولكنه قابل للوجود في المستقبل.

مثال ذلك ← التأمين على المحصولات المستقبلية.

يترتب على استحالة تحقق الخطر استحالة مطلقة، أن عقد التأمين يكون منعماً أو باطلاً بطلاناً مطلقاً لانعدام محله؛ ويترتب على هذا البطلان، قيام المؤمن برد جميع الأقساط التي دفعها المؤمن له.

هذه الاستحالة يكون فيها الخطر ممكن الوقوع وفقاً لقوانين الطبيعة، ولكنه يكون مستحيلاً بالنسبة لحالة معينة لتوافر ظروف خاصة تجعله مستحيل الوقوع فيها، **هذه الحالات هي :**

الحالة الأولى: هلاك الشيء المؤمن عليه بسبب خطر آخر غير الخطر المؤمن منه:

كما لو أمن الشخص على سيارته ضد السرقة فقط ثم هلكت هذه السيارة جراء الحريق الذي تسببت له مما يترتب على ذلك أن الخطر المؤمن منه إلا وهو السرقة أصبح مستحيلاً بسبب هلاك السيارة جراء الحريق، ولا يترتب على هذا بطلان العقد وإنما **فسخه**؛ بحيث يبقى المؤمن محتفظاً بالأقساط التي أخذها إلى وقت هلاك السيارة بخطر الحريق، وبالمقابل تبرأ ذمة المؤمن له من دفع الأقساط الباقية؛ لأن الفسخ **ليس له أثر رجعي**.

الحالة الثانية: زوال الخطر المؤمن عليه لاستحالة وقوعه:

كما في حالة التأمين على نقل بضاعة على ظهر سفينة من الفرق أو الحريق وفي نفس اللحظة تكون البضاعة قد وصلت سالمة قبل إبرام العقد، هنا يكون العقد باطلاً.

الصفة الثانية: الخطر حادث مسبقاً:

يشترط في الخطر المؤمن منه أن يكون حادثاً مسبقاً، لأن الخطر المؤمن عليه، إذا كان قد وقع بالفعل في وقت ماضي، فإنه يفقد وصف الاحتمال.

مثال ذلك ← قيام أحد الأشخاص بالتأمين على بضاعة من خطر الهلاك ثم يتضح أن هذه البضاعة قد هلكت قبل إبرام العقد، ولكن دون علم المؤمن أو المؤمن له. هذه الحالة انتفى احتمال وقوع الخطر في الواقع.

قد اختلفت الآراء حول مدى صحة التأمين من الخطر الظني:

(أ) بالنسبة للتأمين البحري:

حيث ذهب غالبية الفقه إلى أنه يجوز التأمين من الخطر الظني في **التأمين البحري**؛ لأن أخطار البحر تظل مجهولة فترة من الزمن حتى وصول السفينة، فهذا التأمين يبقى صحيحاً ولا يبطل إلا إذا ثبت علم المؤمن له بالهلاك أو علم المؤمن بوصول السفينة قبل إبرام العقد.

(ب) بالنسبة للتأمين البري:

الراجح أنه لا يجوز التأمين من الخطر الظني، لأن الخطر المستقبل ركن من أركان العقد بوصفه المحل الذي يرد عليه ولا يقوم بدونه.

الشرط الثاني: ألا يتعلق تحقق الخطر على محض إرادة أحد طرفي العقد:

لا يكفي أن يكون الخطر احتمالياً فقط حتى يمكن أن يكون محلاً للتأمين، بل يجب أن لا يكون هذا الخطر قد وقع نتيجة تدخل أحد الأطراف، لأنه إذا تعلق الخطر بمحض إرادة أحد الطرفين انتفى عنصر الاحتمال، وأصبح تحقق الخطر رهناً بمشيئة هذا الطرف وانعدم بالتالي عنصر من عناصر الخطر فيقع عقد التأمين باطلاً بطلاناً مطلقاً، لانعدام محله.

لو تعمد شخص إحراق منزله الذي أمن عليه من الحريق، فإنه لا يستطيع الرجوع على المؤمن بقيمة التأمين؛ حيث أنه تعمد إحداث الضرر. ويترتب على ذلك، حظر التأمين ضد الأخطاء العمدية للمؤمن له مثل الانتحار.

مدى جواز التأمين من خطأ المؤمن له:

ينبغي أن نميز بين ثلاثة أنواع من الخطأ:

- ١- الخطأ اليسير .
- ٢- الخطأ الجسيم .
- ٣- الخطأ العمدي .

(١) جواز التأمين من الخطأ اليسير:

لا خلاف على جواز التأمين من الخطأ اليسير الصادر عن طالب التأمين، فيكفي أن يكون للصدفة أو للطبيعة أو للغير دور في وقوع الخطر ولو أسهمت إرادة المؤمن له إلى جوارها في وقوع الخطر، ما دام أن هذه الإرادة لم يكن لها الدور الأساسي في وقوعه.

(٢) جواز التأمين من الخطأ الجسيم:

استقر الفقه - على جواز التأمين ضد الخطأ الجسيم الذي يقوم على الإهمال البالغ مبلغاً جسيماً، لأنه وإن كان جسيماً فإنه يفتقر إلى القصد.

وقد أجاز القانون الفرنسي والقانون المصري التأمين ضد الخطأ الجسيم للمؤمن له؛ **حيث نص القانون المدني المصري** على أن "يكون المؤمن مسئولاً عن الأضرار الناشئة عن خطأ المؤمن له غير المتعمده" دون تمييز بين خطأ جسيم وخطأ يسير.

(٣) عدم جواز التأمين من الخطأ العمدي:

لا يجوز التأمين من الخطأ العمدي لأن هذا الخطأ ينتفى عنه وصف الاحتمال لتعلقه بمحض إرادة المؤمن له، فإذا ما أمن شخص على حياته، وتعهد الانتحار، فإنه لا يستحق مبلغ التأمين؛ لأنه تعمد تحقق الخطر المؤمن منه وهو الموت .

وبالرغم من عدم جواز التأمين من الخطأ العمدي، **هناك استثناء يرد عليه**، فيجوز التأمين بالرغم من ارتكاب المؤمن له لخطأ عمدي متى كان ارتكابه لذلك أداء لواجب أو حماية للمصلحة العامة، كمحاولة المؤمن على حياته إنقاذ غريق من الموت، فمات هو غرقاً.

مدى جواز التأمين من خطأ الغير:

يجوز التأمين من خطأ الغير إذا كانت درجته، دون تمييز بين خطأ يسير أو خطأ جسيم، بل يجوز التأمين أيضاً من خطأ الغير العمدي، حتى ولو كان تابعاً للمؤمن له، لأن الخطر المؤمن منه لا يتعلق بمحض إرادة المؤمن له.

الشرط الثالث: أن يكون الخطر مشروعاً:

يلزم لكي يكون الخطر محلاً لعقد التأمين، أن يكون **مشروعاً** أي أن يكون متولداً عن نشاط للمؤمن له غير مخالف للنظام العام أو الآداب .

لا يجوز التأمين على الاتجار في المواد المخدرة، أو التأمين على أماكن اللهو والميسر والدعارة، فالخطر في هذه الحالات **غير مشروع** ومن ثم لا يجوز التأمين عليه **إلا وقع العقد باطلاً لمخالفة محلة للنظام العام والآداب**.