

July 2011

Rules of Sale with Right of Redemption in Lebanese Contract Law and the Possibility of its Application in Jordanian Civil Law•

Yousef Mohammad Obiedat

Faculty of Law, Yarmouk University, Jordan., yusufobeidat@yahoo.com

Follow this and additional works at: https://scholarworks.uaeu.ac.ae/sharia_and_law



Part of the [Civil Law Commons](#)

Recommended Citation

Obiedat, Yousef Mohammad (2011) "Rules of Sale with Right of Redemption in Lebanese Contract Law and the Possibility of its Application in Jordanian Civil Law•," *Journal Sharia and Law*. Vol. 2011 : No. 47 , Article 3.

Available at: https://scholarworks.uaeu.ac.ae/sharia_and_law/vol2011/iss47/3

This Article is brought to you for free and open access by Scholarworks@UAEU. It has been accepted for inclusion in Journal Sharia and Law by an authorized editor of Scholarworks@UAEU. For more information, please contact sljournal@uaeu.ac.ae.

Rules of Sale with Right of Redemption in Lebanese Contract Law and the Possibility of its Application in Jordanian Civil Law•

Cover Page Footnote

Dr. Yousef Mohammad Obiedat yusufobiedat@yahoo.com Associate Professor - Civil Law, Department of Private Law, Faculty of Law, Yarmouk University, Jordan. Visiting Professor, Department of Private Law, Faculty of Law, University of Sharjah, United Arab Emirates

[د. يوسف محمد عبيدات]

الدكتور/ يوسف محمد قاسم عبيدات(*)

قواعد بيع الوفاء في قانون الموجبات والعقود اللبناني ومدى إمكانية تطبيقها في القانون المدني الأردني*

ملخص البحث

تتناول هذه الدراسة موضوع بيع الوفاء في القانون اللبناني ومدى إمكانية تطبيق قواعده في القانون الأردني. ويقصد ببيع الوفاء البيع بشرط أن البائع متى رد الثمن إلى المشتري يرد إليه الأخير المبيع. وتوضح هذا النوع من العقود تم تناول المقصود بهذا العقد وأحكامه وفقاً لنصوص قانون الموجبات والعقود اللبناني باعتباره نموذجاً للقوانين التي لا زالت تعترف بصحة بيع الوفاء. وبعد ذلك تم دراسة موقف القانون المدني الأردني الذي لم يرد فيه نص صريح يبيح أو يحظر بيع الوفاء. وبعد أن ثبت أن القانون المدني قد أورد نصوصاً يتبين من خلالها أنه ألغى النصوص الواردة في مجلة الأحكام العدلية (التي لا زالت سارية

(*) أستاذ القانون المدني المشارك، كلية القانون، جامعة اليرموك، الأردن
أستاذ زائر، قسم القانون الخاص، كلية القانون، جامعة الشارقة، الإمارات العربية المتحدة
* أجاز للنشر بتاريخ ٧/١٠/٢٠١٠.

[قواعد بيع الوفاء في قانون الموجبات والعقود اللبناني ومدى إمكانية تطبيقها في القانون الأردني]

المفعول في الأحوال التي لا تتعارض فيها مع أحكام القانون المدني) والمتعلقة ببيع الوفاء، تناولت الدراسة إمكانية تطبيق قواعد بيع الوفاء المنصوص عليها في القانون اللبناني في القانون الأردني، وفيما إذا كان هناك مبررات قانونية أو اقتصادية أو شرعية للنص على بيع الوفاء في القانون المدني. وقد تبين عدم وجود مثل هذه المبررات. وقد تم تقسيم الدراسة إلى مبحثين تناول الأول موقف القانون اللبناني والقانون الأردني من بيع الوفاء، وفي الثاني إمكانية تطبيق قواعد بيع الوفاء في القانون الأردني.

المقدمة

الأصل أن البيع يجب أن يكون باتاً، أي لازماً، لا رجعة فيه، بمعنى أنه متى ما أبرم عقد البيع وتوافرت جميع أركانه وخاصة ما تعلق منها بالشكل، انعقد صحيحاً مرتباً لآثاره بحيث يؤدي إلى نقل ملكية المبيع إلى المشتري ملكية تامة. تنص المادة ٤٦٥ من القانون المدني الأردني على أن: "البيع تملك مال أو حق مالي لقاء عوض". على أن هناك نوعاً آخر من البيوع لا يكون فيها البيع باتاً، وهو ما يعرف ببيع الوفاء الذي ينص عليه قانون الموجبات والعقود اللبناني. ويقصد ببيع الوفاء^(١) وفقاً لهذا القانون^(٢) البيع الذي يتجرد فيه البائع من ملكية عقاره أو

(١) وأطلق عليه أيضاً (بيع الأمانة) عند من سماه من القائلين بجوازه لأن المبيع ينزل بمنزلة الأمانة في يد المشتري، ولا يحق له التصرف فيه التصرف الناقل للملك إلا لباعه، ويسميه المالكية (بيع الثنيا) والشافعية (بيع العهدة) والحنابلة (بيع الأمانة)، ويسمى أيضاً (بيع الطاعة) و(بيع الجائز) وسمي في بعض كتب الحنفية (بيع المعاملة). راجع في هذه التسميات يوسف الفراج، بيع العقار وفاء، صحيفة الاقتصادية الإلكترونية، العدد ٥١٤٣، متوفر على الموقع الإلكتروني التالي:

www.aleqt.com/2007/11/10/article_10552.print

(٢) المادة ٤٧٣ من قانون الموجبات والعقود اللبناني.

[د. يوسف محمد عبيدات]

منقولة وفيه يتملك المشتري المبيع تحت شرط فاسخ هو أن يعيد البائع إلى المشتري الثمن ومصروفات البيع. فإذا ما تحقق هذا الشرط وجب على المشتري رد المبيع إلى البائع^(٣). فهو بيع بشرط الفسخ عند رد الثمن. وإنما سمي بيع الوفاء لأن المشتري يلزمه الوفاء بالشرط، أو لوجود عهد الوفاء بالشرط.

ومنطق هذا البيع أن البائع قد يكون في حاجة إلى سيولة نقدية، ويريد استعمال مال من أمواله للحصول على هذه السيولة، ولا يرغب في ذات الوقت في خروج هذا المال من ملكه خوفاً تاماً. وقد فزع الناس إلى هذا النوع من البيع حينما رأوا حرمة الربا واضطروا إلى الاستدانة وكف أصحاب الأموال عن الإقراض إلا بمنفعة فتعاملوا بذلك أو بمعنى آخر اخترعوا نظام بيع الوفاء ليحتالوا على نفع الدائن من طريق لا يعد ربا^(٤).

القانون المدني الأردني لم يرد فيه نص صريح على صحة أو عدم صحة بيع الوفاء، على عكس قانون الموجبات والعقود اللبناني الذي اعتبره بيعاً صحيحاً ونظم أحكامه في المواد ٤٧٣-٤٨٦. هذه الدراسة مخصصة لدراسة أحكام بيع الوفاء في القانون اللبناني، ثم لتناول موقف القانون الأردني وفيما إذا كانت النصوص المتعلقة

(٣) وبيع الوفاء نوع آخر هو بيع الاستغلال نصت عليه مجلة الأحكام العدلية، حيث تعرفه المجلة في المادة ١١٩ بأنه: "بيع وفاء على أن يستأجره البائع". بمعنى أوضح بيع الاستغلال هو بيع الوفاء الذي يشترط فيه استئجار البائع المبيع من المشتري، فهو بذلك مركب من بيع وفاء وعقد إجارة. فلو باع شخص منزله المملوك له لآخر بعشرين ألف دينار على أن يرده له عند إعادة الثمن وعلى أن يؤجره له. وبعد إخلاء المنزل وتسليمه للمشتري استأجره البائع من المشتري بألفي دينار. فهذا البيع هو بيع استغلال والألفي دينار هي الفائدة التي تعود على المشتري من المبيع. راجع علي حيدر، درر الحكام: شرح مجلة الأحكام، المطبعة العباسية-حيفا، ١٩٢٥، ٩٨. وقد سمي بيع الاستغلال بهذا الاسم لأن المشتري يستغل المبيع بطريق تأجيره إلى البائع.

(٤) محمد طه البشير وغني طه، الحقوق العينية (الحقوق العينية الأصلية-الحقوق العينية التبعية)، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، العراق، ١٩٨٢، ص ٥٢٠.

[قواعد بيع الوفاء في قانون الموجبات والعقود اللبناني ومدى إمكانية تطبيقها في القانون الأردني]

بييع الوفاء والواردة في مجلة الأحكام العدلية لا زالت سارية المفعول، وإمكانية تطبيق قواعد بيع الوفاء المنصوص عليها في القانون اللبناني في القانون الأردني. وفي النهاية الإجابة على السؤال التالي: هل من مبررات قانونية أو اقتصادية أو اجتماعية للإبقاء على بيع الوفاء والمناداة بتنظيمه في القانون الأردني؟

وقد تم تقسيم هذه الدراسة إلى مبحثين نتناول في الأول موقف القانون اللبناني والقانون الأردني من بيع الوفاء، وفي الثاني إمكانية تطبيق قواعد القانون اللبناني المتعلقة ببيع الوفاء في القانون المدني الأردني.

المبحث الأول

موقف القانون اللبناني والقانون الأردني من بيع الوفاء

يعتبر بيع الوفاء في القانون اللبناني بيعاً صحيحاً ولذلك نص عليه ونظم أحكامه بنصوص صريحة، أما القانون المدني الأردني فلم يرد فيه أي نص على بيع الوفاء، وعلى ذلك سندرس بيع الوفاء في القانون اللبناني، ثم نتعرض لموقف القانون الأردني منه وذلك كل في مطلب مستقل.

المطلب الأول

موقف القانون اللبناني من بيع الوفاء

تنص المادة ٤٧٣ من قانون الموجبات والعقود اللبناني على أن: "البيع مع اشتراط حق الاسترداد أو البيع الوفاي هو الذي يلتزم فيه المشتري بعد البيع التام أن يعيد المبيع إلى البائع مقابل رد الثمن. ويجوز أن يكون موضوع البيع الوفاي أشياء منقولة وغير منقولة". يتبين من هذا النص أن بيع الوفاء في القانون اللبناني هو عقد بيع حقيقي، ولكنه معلق على شرط فاسخ وهو رد البائع الثمن إلى المشتري. فمتى رد البائع الثمن إلى المشتري تحقق الشرط وفسخ العقد وتوجب

[د. يوسف محمد عبيدات]

إعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل التعاقد بأن يرد كل من المتعاقدين ما كان قد تسلمه من الآخر. إلا أنه حتى عند تحقق الشرط يبقى المشتري مستفيداً من ناحية الانتفاع بالمال المبيع وفاء طوال مدة العقد كما سنرى لاحقاً. فالمشتري يستفيد من المبيع وفاء بالسكنى أو بالتأجير إذا كان منزلاً، أو بالغرس أو الزرع أو التأجير إذا كان أرضاً، أي يستفيد من المبيع وفاءً استعمالاً واستغلالاً.

ويمكن - وفقاً لنص المادة ٤٧٣ - تحديد طبيعة بيع الوفاء بأنه بيع معلق على شرط فاسخ ذلك أن البائع يتفق في العقد على أن يبيع تحت شرط فاسخ. وإذا مارس البائع خيار الاسترداد فإن البائع يسترد المبيع من المشتري، ولكن لا يسترده بموجب عقد جديد، وإنما يسترده على أثر تحقق الشرط. ولا يكون ذلك إلا لأن العقد الذي أبرم بينه وبين المشتري قد فسخ^(٥). فاستعمال حق الاسترداد يفسخ العقد القائم المعلق بينهما، ومنطق الفسخ هو إعادة الطرفين إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد.

على أن خيار الاسترداد (أي استرداد البائع للمبيع بعد رد الثمن للمشتري) يجب دائماً استعماله خلال مدة معينة^(٦). وتحديد المدة في هذه الحالة وأي حالة أخرى^(٧) هو اتجاه سليم لتحقيق الاستقرار والحماية لأصحاب الحقوق. الحد الأقصى للمدة التي يجوز فيها استعمال خيار الاسترداد هو ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ

(٥) توفيق حسن فرج، عقد البيع والمقايضة، ١٩٨٥، ص ٥٩٣.

(٦) فتحديد المدة أمر ضروري لاستقرار الملكية لأي من الطرفين.

(٧) مثال على ذلك نص المادة ٣/١٦٨ من القانون المدني الأردني والتي تقول أنه "لا تسمع دعوى البطلان بعد مضي خمس عشرة سنة من وقت العقد". وهذا يعني أن المشترع الأردني يعطي الحق لصاحب المصلحة في التمسك بالبطلان خلال خمس عشرة سنة وإلا سقط هذا الحق. والعلّة من تحديد مدة التقادم لدعوى البطلان هي ضرورة تأييد الأوضاع الفعلية التي استقرت بمرور الزمن.

البيع^(٨). على أننا نعتقد بأن هذه المدة فيها إضرار بمصلحة المدين لأنها مدة قصيرة جدا إذا ما أخذنا بعين الاعتبار أن بيع الوفاء في معظمه يقع على عفار على أساس أنه يشكل ضمانا أكثر من المنقول، والبائع في بيع الوفاء هو عادة من أصحاب الطبقة الفقيرة وبالتالي لا يستطيع في غالب الأحوال أن يدبر أموره ويوفي بالتزامه بإعادة المبلغ المطلوب خلال ثلاث سنوات.

وإذا اشترط ميعاد يزيد على هذه المدة وجب انتقاصه إلى ثلاث سنوات لأنها الحد الأقصى. وتطبيقاً لذلك فإنه إذا ما تم الاتفاق على أنه يشترط لاسترداد المبيع في بيع الوفاء مدة خمس سنوات فإن العقد يكون صحيحاً في جزء منه وهو جعل ميعاد الاسترداد ثلاث سنوات، وباطلاً في الجزء الآخر وهو مدة السنتين. وهذا تطبيق واضح لنظرية انتقاص العقد التي تسير بمنطق أن ما لا يمكن إنقاذه كله يجب أن لا يقضى بزواله كله. بل وأكثر من ذلك فإن القانون لا يمنح المحكمة أي سلطة تقديرية في إطالة مدة ثلاث السنوات إذا لم يتمكن البائع من استعمال حقه في الاسترداد لسبب أجنبي خارج عن إرادته. إلا أنه يستثنى من ذلك حالة واحدة وهي إذا ما كان عدم استعمال الخيار ناشئاً عن خطأ من المشتري حيث يظل الخيار قائماً للبائع، فانقضاء المهلة لا يحول دون استعماله^(٩). ويعود السبب في ذلك إلى أن المشتري قد يحاول بكل الوسائل الممكنة الحيلولة دون استعمال البائع لحقه في الاسترداد حتى يخلص له المبيع؛ لأن الثمن المدفوع فعلاً يكون في الغالب بخساً مقارنة مع الثمن المذكور في العقد. فكون السبب في عدم استعمال خيار الاسترداد

(٨) المادة ٤٧٤ من قانون الموجبات والعقود اللبناني.

(٩) المادة ٤٧٥ من قانون الموجبات والعقود اللبناني.

[د. يوسف محمد عبيدات]

يعود للمشتري يجعل المشتري طرفاً سيئ النية، ولذلك يكون بقاء حق الاسترداد ثابتاً للبائع على الرغم من انقضاء مدة الخيار جزاءً لسوء نية المشتري.

ولبيان أحكام بيع الوفاء ينبغي التفرقة بين أحكام بيع الوفاء قبل استرداد المبيع وأحكامه بعد استعمال حق الاسترداد. قبل الاسترداد (أثناء فترة التعليق) يخول بيع الوفاء المشتري حقا عينيا أصليا على المبيع وهو حق الملكية. فالمبيع وفاء يصبح بحكم البيع ملكا للمشتري تحت شرط الوفاء بمعنى أن المشتري يبقى مالكا له إذا لم يتم البائع بالشروط المتفق عليها لاسترداده. أما إذا قام بهذه الشروط فيعد المبيع وكأنه لم يخرج قط عن ملكية البائع. وفي كل حال يتمتع المشتري بالمبيع كمالك إلى أن تنتهي المدة أو إلى أن يستعمل البائع حق الاسترداد^(١٠). وعليه يكون المشتري مالكا للمبيع تحت شرط فاسخ.

فمن آثار الشرط الفاسخ أثناء فترة التعليق أن الدائن (المشتري) صاحب الحق المعلق على شرط فاسخ يعد مالكا للشيء من وقت نشوء الالتزام، وبالتالي له حق التصرف فيه بالبيع أو الهبة، على أن يكون حق المتصرف إليه معلقا على نفس الشرط الفاسخ بحيث إذا زال حق الدائن (المشتري) بتحقق الشرط الفاسخ زال معه كل تصرف قام به. فلو كان المشتري قد باع المبيع إلى آخر لكان للبائع وفاء أن يقيم دعوى الاسترداد على المشتري الثاني. كما أن للبائع الذي يسترد ملكه بمقتضى حق الاسترداد الحق في محو جميع الحقوق العينية أصلية كانت أو تبعية والتي كان قد أنشأها المشتري على المبيع^(١١). فبيع الوفاء بذلك يعد تطبيقا من تطبيقات نقل

(١٠) المادة ٤٧٦ من قانون الموجبات والعقود اللبناني.

(١١) راجع المادة ٤٨٢ قانون الموجبات والعقود اللبناني التي تنص على أنه: "يحق للبائع وفاء أن يقيم دعوى الاسترداد على المشتري الثاني"، والمادة ٤٨٥ من قانون الموجبات والعقود اللبناني والتي

الملكية على سبيل الضمان. فالمالك يتجرد عن ملكه لدائنه المشتري، فيتملك الدائن المبيع تحت شرط فاسخ وهو أن يرد البائع الثمن والمصروفات للدائن فينفسخ العقد ويعود المبيع إلى ملك المشتري بأثر رجعي^(١٢).

أما البائع فنعتقد أنه ليس له قبل استرداد المبيع إلا حق شخصي^(١٣) وهو حق استرداد المبيع لأنه بإبرام عقد بيع الوفاء يكون قد نقل الملكية بكل عناصرها إلى المشتري الذي يصبح صاحب الحق في استعمال المبيع وفاء واستغلاله والتصرف فيه وإن كانت جميعا معلقة على نفس الشرط الفاسخ، الأمر الذي يمنحه حق منع غيره من مشاركته في ذلك ولو لم يكن من شأن هذه المشاركة الإضرار به. وبالتالي لا يكون للبائع الحق في التصرف في المبيع وفاء؛ لأنه لا يمكن أن يكون للشيء الواحد أكثر من مالك، فحق الملكية هو حق فردي استثنائي مانع لا يثبت إلا لشخص واحد^(١٤). ولو اعترف للبائع بحق الملكية على المبيع وفاء لكانا بصدد مالكين البائع بشرط واقف والمشتري بشرط فاسخ وهو ما يتنافى مع الميزة التي يتمتع بها حق الملكية وهي أنه حق مانع.

تنص على أنه: "المادة ٤٨٥- ان البائع الذي يسترد ملكه بمقتضى حق الاسترداد، يكتسب في الوقت نفسه الحق في محو قيود جميع الحقوق العينية والأعباء والرهنون التي أنشأها عليه المشتري. غير انه ملزم بتنفيذ عقود الإيجار التي عقدها المشتري بلا احتيال على شرط ان لا تتجاوز مدة الإيجار المهلة المنصوص عليها للاسترداد وان يكون عقد الإيجار ذا تاريخ صحيح".
(١٢) نبيل إبراهيم سعد، الضمانات غير المسماة في القانون الخاص، دار الجامعة الجديدة للنشر الإسكندرية، الطبعة الثالثة، ٢٠٠٦، ص ٢٦٤.

(١٣) ولذلك فنحن-مع كل الاحترام والتقدير-لا نتفق مع السنهاوري بقوله: "ويصبح البائع مالكا تحت شرط واقف. فإذا تصرف المشتري في المبيع ثم تحقق الشرط عادت الملكية إلى البائع بأثر رجعي وأمكن هذا أن يسترد المبيع ممن تصرف له المشتري. ويستطيع البائع أن يتصرف في ملكيته المعلقة على شرط واقف وأن يرهنها خاضعة لهذا الشرط". السنهاوري، الوسيط، ج٤ العقود التي تقع على الملكية البيع والمقايضة، فقرة ٨١، ص ١٥٤.

(١٤) على أن ذلك لا يمنع من أن يكون الشيء مملوكا لأكثر من شخص على الشيوع حيث يكون عندها كل شريك مالك لحصة شائعة كالثالث أو الربع، أي لا يملك كل منهم في الحقيقة الشيء كله.

[د. يوسف محمد عبيدات]

ولكن من له حق الاسترداد؟ الأصل أن البائع هو الذي يطلب استرداد المبيع وذلك بإبلاغه المشتري رغبته في استرداد المبيع، وبعرضه رد الثمن في الوقت نفسه^(١٥). ولا يجوز للبائع عند استعماله حق الاسترداد إلا أن يطلب رد المبيع بجملته، فليس له أن يفرق الصنفقة على المشتري بطلب استرداد جزء من المبيع وترك الجزء الباقي. ويسري هذا الحكم أيضا إذا تعدد البائعون وكان المبيع مشاعا بينهم وتم البيع بعقد واحد وثمان واحد (وذاً الحكم إذا توفي البائع وانتقل حق الاسترداد إلى الورثة) وذلك حتى لا يجد المشتري نفسه مالكا على الشيوع مع من طلب الفسخ من البائعين وهو ما لم يقصده، وللمشتري إلزام البائعين بالاتفاق فيما بينهم على استرداد كل المبيع، فإن لم يتفقوا امتنع عليهم جميعا استرداد المبيع. وليس لأحد البائعين استعمال حق غيره في الاسترداد إلا إذا كان قد تنازل له عنه^(١٦). أما إذا ما احتفظ كل شريك بحقه في استرداد حصته من المشتري، فلا يكون عندها للمشتري الحق في رفض رجوع أي من البائعين عليه لاسترداد حصته^(١٧).

وإذا توفي البائع قبل أن يستعمل حقه في الاسترداد انتقل هذا الحق إلى ورثته فيستعملونه في المدة المتبقية لمورثهم من المهلة. ولا يجوز للورثة أن يستعملوا حق الاسترداد إلا مجتمعين ولا أن يطلبوا سوى رد المبيع بجملته^(١٨). كما أن لدائن البائع الحق في طلب استرداد المبيع إذا أعلن إعسار البائع^(١٩).

- (١٥) راجع المادة ٤٧٧ من قانون الموجبات والعقود اللبناني.
 (١٦) راجع أنور سلطان، العقود المسماة: شرح عقدي البيع والمقايضة: دراسة مقارنة في القانونين المصري واللبناني، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت، ١٩٨٠، ص ٣١٤.
 (١٧) راجع المادة ٤٧٩ من قانون الموجبات والعقود اللبناني.
 (١٨) راجع المادة ٤٧٨ والمادة ٤٧٩ من قانون الموجبات والعقود اللبناني.
 (١٩) راجع المادة ٤٨١ من قانون الموجبات والعقود اللبناني.

ويطلب الاسترداد من المشتري أو ورثته إذا توفي المشتري عن عدة ورثة وعندها يجب أن تقام دعوى الاسترداد على ورثة المشتري مجتمعين. أما إذا جرى توزيع التركة ودخل المبيع في حصة أحد الورثة فتقام الدعوى عليه وحده بالمبيع كله^(٢٠). كما يمكن أن يطلب الاسترداد من المشتري الثاني إذا باع المشتري المبيع وفاءً. وإذا ما طلب البائع أو من له هذا الحق استرداد المبيع وكان طلبه هذا مصحوباً بعرض الثمن، تحقق الشرط الفاسخ الذي يعلق عليه بيع الوفاء وترتب على ذلك فسخ العقد بأثر رجعي. ويقتضي ذلك إعادة الطرفين إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد. ولذلك فإن البائع الذي يستعمل حق الاسترداد لا يمكنه أن يعود إلى وضع يده على المبيع، إلا إذا رد: الثمن الذي قبضه من المشتري، والنفقات المفيدة المعينة بمقدار ما زادت في قيمة المبيع^(٢١). على أن هذه النفقات يجب ألا تكون فاحشة، فقد يتعمد المشتري تحسين المبيع تحسيناً يعجز البائع عن رد مصروفاته، ففي هذه الحالة يكون البائع غير ملزم بردها وعلى المشتري أن يرد الشيء إلى أصله وينزع منه ما زاد عليه من بناء أو غراس أو غير ذلك^(٢٢). على أنه ما المانع من تطبيق القواعد التي تحكم النفقات التي ينفقها الحائز حسن النية في هذا المقام؟ لم يرد في القانون اللبناني نصٌ يشير إلى هذه القواعد، وبالتالي فإنه يجب العودة إلى القواعد العامة، حيث تسري فيه على هذه النفقات قواعد الإثراء بلا سبب. وتنص في هذا الصدد المادة ١٤٢ من قانون الموجبات والعقود اللبناني على أنه: "لا يلزم الكاسب بالرد إلا بقدر الكسب الذي يكون له يوم الادعاء، ما لم يتضمن القانون نصاً على العكس. يكون الأمر بخلاف ذلك إذا كان الكاسب سيئ النية وقت

(٢٠) راجع المادة ٤٨٠ من قانون الموجبات والعقود اللبناني

(٢١) المادة ٤٨٣ من قانون الموجبات والعقود اللبناني.

(٢٢) السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج ٤، مرجع سابق، بيروت، ص ١٥٨.

[د. يوسف محمد عبيدات]

الكسب، فعندئذ يصبح مسؤولاً عن كل ما كسبه أية كانت الحوادث التي تقع بعد ذلك من هلاك أو تفرغ أو تعيب، ويتحمل في هذه الحال جميع المخاطر ويلزم برد جميع النتائج التي جناها أو كان يجب ان يجنيها، ولا يحق له إلا المطالبة بالنفقات الضرورية". أما القانون المدني الأردني فقد ورد فيه نص صريح على النحو التالي. تنص المادة ١١٩٣ من القانون المدني الأردني على أنه: "١- على المالك الذي يرد إليه ملكه أن يؤدي إلى الحائز جميع ما أنفقه من النفقات الضرورية اللازمة لحفظ العين من الهلاك. ٢- أما المصروفات النافعة فتسري في شأنها أحكام المادتين ١١٤١ ، ١١٤٣ من هذا القانون. ٣- ولا يلتزم المالك برد النفقات الكمالية، ويجوز للحائز أن ينتزع ما أقامه بهذه النفقات على أن يعيد الشيء إلى حالته الأولى، وللمالك أن يستبقها لقاء قيمتها مستحقة الإزالة". يتضح من نص القانون الأردني ونص القانون اللبناني أنه ينبغي التفرقة بين ثلاثة أنواع من المصروفات:

١- المصروفات الضرورية: ويقصد بها تلك التي ينفقها الحائز في سبيل المحافظة على العين من الهلاك والتلف كالمصروفات التي تنفق لترميم المنزل الآيل للسقوط. وهذه يلتزم المالك بردها طبقاً للقانونين اللبناني والأردني.

٢- المصروفات النافعة: ويقصد بها النفقات التي يصرفها الحائز لا لحفظ العين وصيانتها وإنما لزيادة قيمتها كتلك التي تنفق لجعل الأرض أكثر إنتاجاً في الزراعة. وهذه تطبق عليها أحكام المادتين ١١٤١ مدني أردني^(٢٣) المتعلقة

(٢٣) تنص المادة ١١٤١ على أنه: "إذا أحدث شخص بناء أو غراساً أو منشآت أخرى بمواد من عنده على أرض مملوكة لغيره بزعم سبب شرعي فإن كانت قيمة المحدثات قائمة أكثر من قيمة الأرض

بإحداث بناء أو غراس على أرض الغير من قبل محدث حسن النية، والمادة ١١٤٣ مدني أردني^(٢٤) المتعلقة بإحداث بناء أو غراس على أرض الغير بمواد مملوكة للغير. أما في القانون اللبناني فتسري عليها أحكام الإثراء بلا سبب، حيث لا يحق للحائز سبب النية أن يسترد ثمنها، أما الحائز حسن النية فله أن يستردها في حدود أقل قيمتي الافتقار والإثراء.

٣- المصروفات الكمالية: تلك التي لا تكون ضرورية ولا نافعة وإنما تنفق لمتعة الحائز الشخصية كالزخرفة وما يكون لتجميل العين وزينتها أو تركيب أباجور. هذه النفقات لا يلتزم المالك بردها. إلا أنه يجوز للحائز، في القانون الأردني، أن ينتزع ما أقامه بهذه النفقات على أن يعيد الشيء إلى حالته الأولى، وللمالك أن يستبقها لقاء قيمتها مستحقة الإزالة.

أما المشتري فيجب عليه أن يرد المبيع وما ازداد فيه منذ عقد البيع، والثمار التي جناها منذ اليوم الذي دفع أو أودع فيه الثمن. على أن للمشتري حق حبس المبيع إذا لم يرد إليه ما يجب له^(٢٥). ويعتبر هذا الحكم تطبيقاً للارتباط القانوني في حق الاحتباس والذي ينشأ بسبب وجود علاقة تبادلية بين الدائن الحابس والتزام المدين (حق الدائن). فهذه العلاقة التبادلية توجد بسبب زوال الرابطة العقدية بتحقق الشرط الفاسخ؛ لأن من شأن الفسخ إعادة الطرفين إلى الحالة التي كانا عليها

كان للمحدث أن يمتلك بثمن مثلها وإذا كانت قيمة الأرض لا تقل عن قيمة المحدثات كان لصاحب الأرض أن يمتلكها بقيمتها قائمة".

(٢٤) تنص المادة ١١٤٣ على أنه: إذا أحدث شخص غراساً أو منشآت أخرى بمواد مملوكة لغيره على أرض أحد، فليس لمالك المواد أن يطلب استردادها وإنما له أن يرجع بالتعويض على المحدث، كما أن له أن يرجع على صاحب الأرض بما لا يزيد عما هو باق في ذمته للمحدث من قيمة تلك المحدثات".

(٢٥) المادة ٤٨٣ من قانون الموجبات والعقود اللبناني.

[د. يوسف محمد عبيدات]

قبل التعاقد. لذلك ينشأ حق الاحتباس لكل من الدائن والمدين حتى يستوفي ما له من حقوق في ذمة الطرف الآخر. فزوال عقد بيع الوفاء بالفسخ يُعطي للبائع حق حبس الثمن حتى يسلمه المشتري المبيع، وللمشتري حق حبس المبيع حتى يستوفي الثمن الذي أداه للبائع^(٢٦).

ويكون المشتري أيضاً مسؤولاً عما يصيب المبيع من الضرر أو الهلاك بفعله أو بخطئه أو بخطأ الأشخاص الذين يكون مسؤولاً عنهم. وكذلك هو مسئول عن التغييرات التي أدت إلى إحداث تبديل جوهري في المبيع مخالف لمصلحة البائع. غير أنه لا يسأل عما يصيب المبيع من جراء قوة قاهرة أو تغيير قليل الشأن، بل ولا يحق للبائع في هذه الحالة أن يطلب إنقاص الثمن^(٢٧).

المطلب الثاني

موقف القانون المدني الأردني من بيع الوفاء

لم يتعرض القانون المدني الأردني في نصوصه لبيع الوفاء. ولتحديد مدى إمكانية تطبيق أحكامه في القانون الأردني فلا بد من الرجوع إلى مجلة الأحكام العدلية^(٢٨)؛ لأن القانون المدني ينص في المادة ١/١٤٤٨ أنه: "يلغى العمل بما

(٢٦) تنص المادة ٢٤٩ من القانون المدني الأردني على أنه "إذا انحل العقد بسبب البطلان أو الفسخ أو بأي سبب آخر وتعين على كل من المتعاقدين أن يرد ما استولى عليه جاز لكل منهما أن يحبس ما أخذه ما دام المتعاقد الآخر لم يرد إليه ما تسلمه منه أو يقدم ضماناً لهذا الرد . .

(٢٧) المادة ٤٨٤ من قانون الموجبات والعقود اللبناني.

(٢٨) إن مجلة الأحكام العدلية تعتبر أول قانون مدني إسلامي لأنها قامت على أساس تقنين رسمي للفقهاء الإسلامي وذلك خلال عهد الإمبراطورية العثمانية حينما صدرت رسمياً بمرسوم السلطان العثماني عبد العزيز بن محمود الثاني في عام ١٢٨٦هـ الموافق ١٨٦٩م وتوطد نفاذها في عام ١٢٩٣هـ الموافق ١٨٧٦م في عهد السلطان العثماني عبد الحميد الثاني لتطبق أحكامها إلزامياً في محاكم جميع الأقاليم الإسلامية الخاضعة لها، حيث احتوت المجلة بين دفتيها مواد بلغت ١٨٥١ مادة قانونية تضمنت أحكاماً شرعية لمختلف المعاملات المدنية مثل البيع والإيجار والكفالة والوكالة وغيره بشكل محكم نظم المسائل الفقهية المبددة والمتناثرة فأصبحت هذه المجلة تجسد عملاً

[قواعد بيع الوفاء في قانون الموجبات والعقود اللبناني ومدى إمكانية تطبيقها في القانون الأردني]

يتعارض مع أحكام هذا القانون من مجلة الأحكام العدلية". يتبين أن هذه المادة من القانون المدني قد ألغت العمل بما يتعارض مع أحكام هذا القانون من مجلة الأحكام العدلية^(٢٩)، ويعني ذلك بمفهوم المخالفة أن الحالات التي لم يرد عليها نص في القانون المدني يتعين الرجوع فيها إلى مجلة الأحكام العدلية^(٣٠). وتطبيقاً لذلك قضت

تشريعياً عظيماً سد فراغاً كبيراً في القضاء والمعاملات الشرعية بثبت عظمة وهيبة الفقه الإسلامي في مواجهته للقوانين الغربية وتفوقه عليها وفي إثبات مرونته لاحتواء مقتضيات العصر ففسدت بذلك المجلة انتصاراً للفقه الإسلامي وتجديداً له ابتهجته لأجله قلوب العلماء وعموم المسلمين، وبالإضافة إلى أنها كانت من أعظم مآثر الدولة العثمانية لما لها -مجلة الأحكام العدلية- من شأن في إبراز عصري للقواعد الشرعية العامة التي تأسل على أساسها باقي القوانين وما يتبع ذلك من توحيد للأحكام القضائية وبالتالي أحكام وتوثيق الوحدة السياسية والاجتماعية للمسلمين بكافة شرائحهم وطوائفهم. وكان من البواعث على تأليف مجلة الأحكام العدلية ما يلي: ١. اتساع المعاملات التجارية وازدياد الاتصالات بالعالم الخارجي. ٢. وجود قضاة في المحاكم النظامية ومجالس تمييز الحقوق لا اطلاع لهم على علم الفقه وأحكامه، فكان تقنين الأحكام ليسهل عليهم الاطلاع عليها. وقد غني الفقهاء والباحثون بالمجلة وشرحوها، كما كان الفقهاء القدامى يشرحون المتنون الشرعية، متبعين في شروحهم ترتيب المجلة لا الترتيب الفقهي. علماً بأن مجلة الأحكام العدلية كانت تعتبر بمثابة القانون المدني المطبق في الأردن حتى تم سن القانون المدني سنة ١٩٧٦. أنظر في هذه المعلومة موقع وزارة العدل الفلسطينية التالي:

http://www.moj.ps/index.php?option=com_content&task=view&id=88&Itemid=71

(٢٩) قضى بأنه: "تعتبر سكنى الشريك في الدار المشتركة دون إذن الآخر قبل العمل بالقانون المدني رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٦ النافذ المفعول بتاريخ ١/١/١٩٧٧ كان يخضع لأحكام المادة ١٠٧٥ من مجلة الأحكام العدلية التي لا تعتبره غاصباً لأنه ساكن في ملك نفسه فلا يلزمه اجر حصة الشريك ولا يحق للشريك الإلزام المهايأة او القسمة عملاً بالمادة ١٠٨٣ منها . وحيث ان المميز ضدتهما طالبتا باجر المثل من بداية ١/١/١٩٨١ فتكون المطالبة خاضعة لأحكام القانون المدني وحيث أن المادة ٢٧٩ منه نصت على أن الغاصب لمال غيره يكون ضامناً لمنافعه ومن المعلوم ان ضمان المنفعة يكون بإلزام الغاصب باجر مثلها . وحيث ان نص المادة ٤/٢٧٩ المشار إليها ورد بصيغة الإطلاق فهو يشمل غصب مال الغير سواء أكان هذا الغير أجنبياً او شريكاً في المال المغصوب من جهة ومن جهة أخرى فلا وجه لتطبيق حكم المادة ١٠٧٥ من المجلة لأنه قد يتعارض مع الحكم المطلق للضمان الوارد في نص المادة ٤/٢٧٩ من القانون المدني مما يقتضي اعتبار حكم المادة ١٠٧٥ من المجلة لاغياً عملاً بحكم المادة ١٤٤٨ من القانون المدني والتي تنص على إلغاء العمل بما يتعارض مع أحكام هذا القانون من مجلة الأحكام العدلية (راجع قرار الهيئة العامة رقم ٩٠/٣٨٥). قرار محكمة التمييز الأردنية بصفتها الحقوقية رقم ٥٠/١٩٩١ (هيئة خماسية) تاريخ ٥/٦/١٩٩١ منشورات مركز عدالة.

(٣٠) وتطبيقاً لذلك قضت محكمة التمييز بأنه: "يستفاد من المادة ١٦٤٢ من مجلة الأحكام العدلية التي لا تزال سارية المفعول لعدم تعارضها مع أحكام القانون المدني عملاً بالمادة ١/١٤٤٨ منه نجد أنها تنص على انه ليس من الضروري لصحة الخصومة اختصام باقي الورثة". قرار محكمة التمييز الأردنية بصفتها الحقوقية رقم ٨٥/٢٠٠٤ (هيئة خماسية) تاريخ ٢٦/٤/٢٠٠٤ منشورات مركز عدالة.

[د. يوسف محمد عبيدات]

محكمة التمييز بأنه: "ألغت المادة ١٤٤٨ من القانون المدني العمل بما يتعارض مع أحكام القانون المدني من مجلة الأحكام العدلية وعلى ذلك فلا يشمل الإلغاء النصوص المتعلقة بالحالات التي لم يرد عليها نص في القانون المدني، وتبقى هذه النصوص سارية المفعول، ويتعين إعمال أحكامها"^(٣١).

وقد صدر ما يعزز ذلك العديد من الأحكام عن محكمة التمييز وفي مواضيع متعددة. فقد قضت محكمة التمييز، على سبيل المثال، أنه: "لم يتضمن القانون المدني أحكاما تتعلق بإحداث الجار مطلات تكشف مقر النساء العائد لجاره ، وحيث إن المادة (١٤٤٨) من ذات القانون تضمنت إلغاء العمل بمجلة الأحكام العدلية بما يتعارض وأحكام القانون المدني فإن أحكام المادة (١٢٠٤) من المجلة هي التي تحكم هذه المسألة باعتبارها لا تتعارض وأحكام القانون المدني ، وحيث إن أحكام هذه المادة لم تعتبر الحديقة مقرا للنساء وإن كانت النساء تخرج إليها في بعض الأحيان إذ إن المقصود بمقر النساء هو المحل الذي لا يمكن للنساء الاستغناء عنه غالبا كصحن الدار والبئر والمطبخ ، فإن لم يكن جلوسهن فيه غالبا فلا يعد مقرا لهن وفقا لما هو ظاهر من أحكام المجلة ، وعليه فإن حكم محكمة الاستئناف بفسخ الحكم من حيث قضاؤه بإغلاق المطلات المشرفة على حديقة المدعي لانقضاء الضرر الفاحش في محله وموافق للقانون"^(٣٢).

(٣١) قرار محكمة التمييز الأردنية بصفتها الحقوقية رقم ٥٦٩/١٩٩٨ (هيئة عامة) تاريخ ١٧/٢/١٩٩٩ منشورات مركز عدالة. وقضت محكمة التمييز بأنه: "تعتبر قاعدة (الأجر والضمان لا يجتمعان) قد ألغيت بموجب المواد ٢٥٦ و ٢٦٦ من القانون المدني خلافا لما كان عليه الحال في مجلة الأحكام العدلية قبل نفاذ القانون المدني رقم ٤٣ / ٧٦ النافذ في ١ / ١ / ١٩٧٧". قرار محكمة التمييز الأردنية بصفتها الحقوقية رقم ٣١١٨/٢٠٠٤ (هيئة خماسية) تاريخ ٢٢/٢/٢٠٠٥ منشورات مركز عدالة.

(٣٢) قرار محكمة التمييز الأردنية بصفتها الحقوقية رقم ٤٢٥/٢٠٠٠ (هيئة خماسية) تاريخ ٤/٤/٢٠٠٠ منشورات مركز عدالة. وقضى أنه: "يستفاد من المادة ٩٥٦ من مجلة الأحكام العدلية أن ما يفهم من

أما إذا ما كان النص واضحاً في القانون المدني فلا حاجة للجوء إلى مجلة الأحكام العدلية^(٣٣).

وحيث إن موضوع الدراسة (بيع الوفاء) هو من الحالات التي لم يرد عليها نص في القانون المدني، فإنه تطبيقاً لنص المادة ١/١٤٤٨ من القانون المدني وأحكام محكمة التمييز التي أكدت على مضمونها فإنه يتعين الرجوع فيه إلى مجلة الأحكام العدلية. وفعلاً ورد نص في مجلة الأحكام العدلية على بيع الوفاء، حيث نصت المادة ١١٨ من المجلة على أن: "بيع الوفاء هو بيع المال بشرط أن البائع متى رد الثمن يرد المشتري إليه المبيع وهو في حكم البيع الجائز بالنظر إلى انتفاع

عدم نفاذ الطريق هو أن يكون لأصحاب الطريق الخاص في أن يمنعوا غيرهم من المرور منه بمعنى أنه غير نافذ حكماً بالنسبة للغير وان كون الطريق متصل بالشارع العام لا يخرجه عن صفته الحقيقية من أنه طريق خاص كما أن الطريق العام إذا سد منفذه لا يكون خاصاً (ونشير في هذا الخصوص إلى القرار التمييزي رقم ٩٩/٣١٥٣ تاريخ ٢٥/١٠/٢٠٠٠ والقرار رقم ٢٠٠٢/٤٩٤ تاريخ ٣/٣/٢٠٠٢). قرار محكمة التمييز الأردنية بصفتها الحقوقية رقم ٣٤٦٤/٢٠٠٦ (هيئة خماسية) تاريخ ٢٨/٢/٢٠٠٧ منشورات مركز عدالة.

(٣٣) وتطبيقاً لذلك قضت محكمة التمييز بأنه: "يستفاد من المادة ١/٨٥٢ من القانون المدني أن الوكيل بالبيع بموجب وكالة مطلقة أن يبيع مال موكله بالثمن المناسب دون قيد أو شرط (تمييز حقوق ٨٥/١٥١ و ٢٠٠٢/٦٤٢) فإذا باع مال موكله بثمن غير مناسب فللموكل الخيار بين استرداد المبيع أو إجازة البيع وتضمين الوكيل قيمة النقصان وفق ما تقضي به أحكام الفقرة الثالثة من ذات المادة التي يشمل حكمها الفقرات الأولى والثانية لأن هذه الفقرة عالجت حالات خيار الموكل إذا باع الوكيل المال الموكل ببيعه بنقص دون إذن سابق من الموكل أو إجازة لاحقة منه وهذا النقص يشمل حالة البيع بثمن يقل عن الثمن الذي عينه الموكل أو إذا كان الثمن الذي بيع به المال غير مناسب ولو أراد المشرع حصر تطبيق أحكام الفقرة الثالثة من ذات المادة بما ورد بالفقرة الثانية منها لنص على ذلك صراحة ولأن ما ورد في الفقرة الثالثة حول خيارات الموكل إما باسترداد المبيع أو إجازة البيع أو تضمين الوكيل قيمة النقصان هي الخيارات ذاتها واجبة التطبيق على حالة بيع الوكيل لمال موكله بصورة مطلقة ولاتحاد العلة في الحالتين المنصوص عليهما في الفقرتين الأولى والثانية من المادة ٨٥٢ مدني ولا حاجة للرجوع إلى مجلة الأحكام العدلية لوضوح النص". قرار محكمة التمييز الأردنية (حقوق) رقم ١٣٨٩/٢٠٠٨ (هيئة خماسية) تاريخ ٣/٦/٢٠٠٨ منشورات مركز عدالة.

[د. يوسف محمد عبيدات]

المشتري به وفي حكم البيع الفاسد بالنظر إلى اقتدار كل من العاقدين على الفسخ وفي حكم الرهن بالنظر إلى أن المشتري لا يقدر على بيع المبيع من الغير^(٣٤).

ذهب رأي إلى أن المشرع الأردني اعترف ببيع الوفاء، فهو لم يبطله، ولم يجعله بحكم الرهن، وإنما اعتبره عقداً صحيحاً مركباً من ثلاثة عقود بحسب ما جاء بنص المادة ١١٨ من مجلة الأحكام العدلية^(٣٥). ويتبين أن هذا الرأي أسس حكمه على أساس أن المشرع الأردني لم ينص صراحة على إبطال بيع الوفاء.

إلا أننا نرى أن المشرع الأردني قد ألغى كل النصوص المتعلقة ببيع الوفاء والواردة في المجلة. فنص المادة ١/١٤٤٨ يقول بأنه يلغى العمل بما يتعارض مع

(٣٤) وفقاً لهذا النص يشبه بيع الوفاء البيع الصحيح من جهة والبيع الفاسد من جهة وعقد الرهن من جهة، فيشبه البيع الصحيح لأن للمشتري حق الانتفاع بالمبيع كما هو الحال في البيع الصحيح وله أيضاً في حال وقوع البيع بشرط الاستغلال أن يؤجر المبيع بعد قبضه. ويشبه البيع الفاسد لأن للفريقين (بمقتضى المادة ٣٩٦ من المجلة) حق فسخه وفي البيع الصحيح اللازم ليس لأحد الفريقين حق فسخ البيع بدون رضا الفريق الآخر. ويشبه الرهن لأنه لا يحق للمشتري بيع المبيع لآخر ولا أن يرهنه ولا أن يمارس حق الشفعة بسببه". راجع في شرح هذه المادة علي حيدر، درر الحكام شرح مجلة الأحكام، المطبعة العباسية-حيفا، ١٩٢٥، ٩٦. سليم رستم باز، شرح المجلة، المجلد الأول، دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة الثالثة، ص ٦٧.

وقد جاءت تفصيلات بيع الوفاء في مجلة الأحكام العدلية في المواد ٣٩٦-٤٠٣. تنص المادة ٣٩٦ من المجلة على أنه: "كما أن البائع وفاء له أن يرد الثمن ويأخذ المبيع كذلك للمشتري أن يرد المبيع ويسترد الثمن".

والمادة ٣٩٧: "ليس للبائع ولا للمشتري بيع مبيع الوفاء لشخص آخر". المادة ٣٩٨: "إذا شرط في الوفاء أن يكون قدر من منافع المبيع للمشتري صح ذلك مثلاً: لو تقاول البائع والمشتري وتراضيا على الكرم المبيع بيع وفاء تكون غلته مناصفة بين البائع والمشتري صح ولزم الإيفاء بذلك".

المادة ٣٩٩: "إذا كانت قيمة المال المبيع بالوفاء مساوية للدين وهلك المال في يد المشتري سقط الدين في مقابلته". المادة ٤٠١: "إذا كانت قيمة المال المبيع وفاء زائدة عن مقدار الدين وهلك المبيع في يد المشتري سقط من قيمته قدر ما يقابل الدين وضمن المشتري الزيادة عن كان هلاكه بالتعدي وأما إن كان بلا تعد فلا يلزم المشتري أداء تلك الزيادة".

المادة ٤٠٢: "إذا مات أحد المتبايعين وفاء انتقل حق الفسخ للوارث". المادة ٤٠٣: "ليس لسائر الغرماء التعرض للمبيع وفاء ما لم يستوف المشتري دينه".

(٣٥) علي العبيدي، بيع الوفاء: دراسة مقارنة بين القانون المدني والفقهاء الإسلامي، بحث منشور في مجلة إربد للبحوث والدراسات، المجلد الأول، العدد الثاني، ١٩٩٩، ص ٧٧.

أحكام هذا القانون من مجلة الأحكام العدلية، والإلغاء لا يشترط أن يكون صريحاً بل قد يكون ضمناً. تنص المادة (٥) من القانون المدني الأردني على أنه: "لا يجوز إلغاء نص تشريعي إلا بتشريع لاحق ينص صراحة على هذا الإلغاء أو يشتمل على نص يتعارض مع نص التشريع القديم أو ينظم من جديد الموضوع الذي سبق أن قرر قواعده ذلك التشريع".

ولذلك نعتقد بأن نص المادة ١١٨ من المجلة قد تم إلغائه ضمناً، فالإلغاء الضمني هو الإلغاء الذي لا يفهم بمجرد قراءة مضمون النص لعدم ورود نص صريح به، وإنما يستخلص من تعارض أحكام قانون لاحق مع قانون سابق، أو من تنظيم تشريع جديد لموضوع تشريع قديم دون أن ينص في التشريع اللاحق على إلغاء التشريع السابق^(٣٦). ولذلك نعتقد بأن بيع الوفاء في القانون الأردني باطل، ويرجع هذا البطلان إلى أن المشرع استحدث تغييراً في نظريته إلى النظام العام، فوجد أن بيع الوفاء - ويقصد به عادة أن يكون ستاراً لتصرف غير مشروع - أمر مخالف للنظام العام، فيكون باطلاً تطبيقاً للقواعد العامة^(٣٧). ونسوق القواعد التالية لنندل على إلغاء بيع الوفاء في القانون الأردني:

١- تنص المادة ٦٤٠ من القانون المدني الأردني على أنه: "إذا اشترط في عقد القرض منفعة زائدة على مقتضى العقد سوى توثيق حق المقرض ألغى الشرط وصح العقد". فبما أن بيع الوفاء كثيراً ما يتخذ المتعاقدان ستاراً لرهن ينتهي إلى تجريد البائع من ملكه بثمن بخس، أي على الأغلب أن يقصد المتعاقدان إبرام عقد

(٣٦) راجع في تعريف الإلغاء الضمني عوض الزعبي، المخل إلى علم القانون، دار وائل للنشر، عمان، الطبعة الثانية، ٢٠٠٣، ص ٢٩٦-٢٩٨.

(٣٧) راجع في هذا الرأي عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج ٤، المجلد الأول، دار إحياء التراث العربي، بيروت، ص ١٥٨.

[د. يوسف محمد عبيدات]

قرض بربا فاحش، فيبيع الشخص مالا من أمواله بيعا وفائيا ويشترط عليه المشتري حتى يسترد المبيع دفع ثمن أكبر بكثير من الثمن الذي قبضه. وبذلك يكون قد حصل على ربا فاحش يتمثل في الفرق ما بين الثمن المدفوع ومبلغ الاسترداد. كما أن ذلك يتحقق في أن البائع في سبيل إغراء المشتري في الشراء فإنه غالبا ما يقبل بيع ماله بثمن يقل عن قيمة المبيع الحقيقية حيث يكون مدفوعا بحاجته إلى المال، فيطمع المشتري بذلك نظرا لهذا الفارق؛ لأنه يعلم بأن المبيع سيخلص له إذا عجز البائع عن رد الثمن.

فالقانون المدني الأردني يحارب الربا بكل أشكاله تأثرا بالفقه الإسلامي الذي يعتبر المصدر الرئيس لأحكامه، وبما أن بيع الوفاء هو صورة من صور التحايل على الربا فإن القانون يرفضه، ولا يجيز التعامل به. والسبب في ذلك هو أن البائع الرئيس الذي دفع الناس للتعامل ببيع الوفاء هو كثرة القروض أو كثرة الحاجة إلى القروض في زمن، وهو منتصف القرن الخامس الهجري، أصبح فيه أصحاب رؤوس الأموال النقدية لا يطمئنون ولا يرتاحون إلى القرض الحسن الخالي من المنفعة إلا المنفعة الأخروية التي كان يحرص عليها في عصور الإسلام الأولى ثم ضعف الحرص عليها مع مرور الزمن. وفي نفس الوقت يتخرج الناس من الوقوع في الربا لحرمة. عندها ظهرت الحاجة إلى ابتكار أسلوب يحفظ لأصحاب الأموال أموالهم ويحقق لهم شيئا من المنفعة المادية الدنيوية، وييسر على المحتاج الاستقراض. فكان المخرج لهؤلاء في بيع الوفاء، فالبائع يخرج من أزمته المالية بالثمن، والمشتري يكون لديه الضمان الكافي لعودة ماله بالإضافة إلى استغلال المبيع طوال مدة خيار الاسترداد، وعند عجز البائع في ممارسة حقه في

[قواعد بيع الوفاء في قانون الموجبات والعقود اللبناني ومدى إمكانية تطبيقها في القانون الأردني]

استرداد المبيع يخلص المبيع للمشتري وبأقل من قيمته الحقيقية كما هو الحال في الرهن إذ تكون قيمة المرهون عادة أكبر من مبلغ القرض، فالمشتري رابح في كل الأحوال^(٣٨). بكلمات أخرى، فبيع الوفاء هو عبارة عن حيلة ربوية، أي قرض ربوي في صورة البيع. فهناك مبلغ نقدي يدفع ثم يسترد وما يزيد عنه، والممول يستفيد من العقار خلال مدة القرض استعمالاً أو استغلالاً. ومعنى ذلك هو أنه ينتفع به بالسكنى إذا كان داراً، أو بالزرع أو الغرس إذا كان أرضاً. وقد يكون العقار مؤجراً لشخص ثالث، أو للبايع نفسه، فيستفيد الممول من الأجرة، لقاء تمويله. وبعد كل ذلك يسمونه بيعاً؛ لأن من الحيل تسمية الأشياء بغير أسمائها تمريراً لها وتسويغاً عند العامة^(٣٩).

يقول ابن تيمية إن: "الربا الظاهر أنفع لهم من هذه الحيل، والشارع حكيم رحيم، لا يحرم ما ينفع، ويبيح ما هو أقل نفعاً، ولا يحرم ما فيه ضرر، ويبيح ما هو أكثر ضرراً منه. فإذا كان قد حرم الربا الظاهر فتحريره لهذه المعاملات (الحيل ومنها بيع الوفاء) أشد. ولو قدر أنه أباحها لكانت إباحته للربا الظاهر أولى"^(٤٠). فهل يعقل أن يحرم القانون الضرر الأدنى والمقصود الربا، ويبيح ما هو أشد والمقصود بيع الوفاء؟ الإجابة، بالطبع، لا.

(٣٨) راجع مصطفى الزرقا، شرح القانون المدني السوري: العقود المسماة، عقد البيع والمقايضة، مطابع فتى العرب، دمشق، الطبعة السادسة، ١٩٦٥، ص ٢٤٤. أحمد حوى، صور التحايل على الربا وحكمها في الشريعة الإسلامية، دار ابن حزم للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، ٢٠٠٧، ص ١٨٤.
(٣٩) رفيق المصري، إجارة العين لمن باعها، هل تختلف عن بيع الوفاء، مجلة جامعة الملك عبد العزيز: الاقتصاد الإسلامي، م ١٩، ع ٢٤، ٢٠٠٦، ص ٩٧.
(٤٠) راجع رفيق المصري، إجارة العين لمن باعها، هل تختلف عن بيع الوفاء، مجلة جامعة الملك عبد العزيز: الاقتصاد الإسلامي، م ١٩، ع ٢٤، ٢٠٠٦، ص ٩٧.

[د. يوسف محمد عبيدات]

وفي النهاية نقول: إن المشرع الأردني وضع نصوص القانون المدني الأردني بناءً على عدة مبادئ أهمها محاربة الربا، وبما أن التجارب العملية- كما بينا أعلاه وكما سنرى لاحقاً- أثبتت أن بيع الوفاء هو نوع من الربا البين فإن المشرع الأردني يكون بذلك قد ألغاه؛ لأنه يتعارض مع المبادئ التي اعتمدها عند سن القانون المدني.

٢- تنص المادة ١٣٤٣ من القانون المدني الأردني على أنه: "إذا اشترط في عقد الرهن تمليك العين المرهونة للمرتهن في مقابل دينه إن لم يؤده الراهن في الأجل المعين فالرهن صحيح والشرط باطل". الهدف من بطلان الشرط الذي يقضي بتمليك الدائن المرتهن للمرهن إذا لم يسدد الدين الذي في ذمته هو لمنع المرتهن من استغلال حاجة المدين إلى الأموال. إذا ما أجزنا بيع الوفاء باعتباره صحيحاً فإنه سيكون وسيلة للتحايل على نص المادة ١٣٤٣ وبالتالي إتاحة الفرصة للدائن في تحقيق أهدافه الاستغلالية التي يجب على القانون أن يمنعها الأمر الذي يؤدي بالنهاية إلى تحقيق الأمن والاستقرار بين أفراد المجتمع الواحد. والسبب هو أن بيع الوفاء يؤدي إلى إزالة الملكية بالنسبة للمواطن الذي يحتاج إلى المال بصورة مستمرة، ويمنح الجشع والمرابي مزية تحقيق أهدافه في تملك المبيع محل بيع الوفاء إذا لم يستطع البائع استرداد المبيع قبل انقضاء الفترة المحددة لممارسة حق الاسترداد. وبما أن بيع الوفاء غالباً ما يقصد به المتعاقدان ستارا لإخفاء رهن حيازي، فإن حكم المادة ١٣٤٣ يعتبر من الأحكام التي ألغت بشكل ضمني بيع الوفاء الذي ساد في عهد تطبيق مجلة الأحكام العدلية قبل نفاذ القانون المدني رقم ٧٦/٤٣ النافذ في ١/١/١٩٧٧. القول بخلاف ذلك يعني أن المشرع الأردني قرر

الحماية للمدين من استغلال أصحاب رؤوس الأموال الجشعين والمرابين، في حين أنه حجبها في موقع آخر المتعلق ببيع الوفاء. فيصبح بذلك كمن يقفل بابا أمام تسلط المرابين في موقع، ثم يفتح له في موقع آخر، ولا نعتقد أن ذلك هو قصد المشرع الأردني الذي قرر الحماية للمدين^(٤١) وفي نفس الوقت الحماية لحق الدائن^(٤٢) وبتوازن عادل.

وقد ثبت بالتجربة أن بيع الوفاء لا يبزم إلا ستارا لرهن تكون شروطه مجحفة بالمدين الراهن، وهو الطرف الضعيف الذي يكون عادة من صغار الملاك والذي ينساق إلى هذا النوع من التصرف مدفوعا بحاجته إلى المال^(٤٣).

والسبب الذي يدعونا إلى قول ذلك هو أن معنى الرهن في عقد بيع الوفاء هو الغالب حتى إن الناس في بداية تعاملهم به كانوا إذا باع أحدهم عقاره وفاء يقول: رهنته لما هو مستقر في الأذهان من تقارب العقدين. ولكن الناس لم يجدوا في الرهن ما يغنيهم عن إحداث بيع الوفاء؛ لأن المقصود من إحداثه ليس فقط توثيق

(٤١) على سبيل المثال: تنص المادة ٢٠٤ من القانون المدني الأردني على أنه "إذا تم العقد بطريق الإذعان وكان قد تضمن شروطاً تعسفية جاز للمحكمة أن تعدل هذه الشروط أو تعفي الطرف المدعى منها وفقاً لما تقتضي به العدالة، ويقع باطلاً كل اتفاق على خلاف ذلك". وتنص أيضاً المادة ٢٠٥ من القانون المدني الأردني على أنه "إذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها وترتب على حدوثها أن تنفيذ الالتزام التعاقدي وإن لم يصبح مستحيلًا صار مرهقاً للمدين بحيث يهدده بخسارة فادحة جاز للمحكمة تبعاً للظروف وبعد الموازنة بين مصلحة الطرفين أن ترد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول إن اقتضت العدالة ذلك، ويقع باطلاً كل اتفاق على خلاف ذلك". كما تنص المادة ٢/٣٦٤ على أنه: "ويجوز للمحكمة في جميع الأحوال بناء على طلب أحد الطرفين أن تعدل في هذا الاتفاق بما يجعل التقدير مساوياً للضرر ويقع باطلاً كل اتفاق يخالف ذلك".

(٤٢) ينص القانون المدني الأردني في المواد ٣٦٥-٣٩٢ على الوسائل المشروعة لحماية التنفيذ وهي الدعوى غير المباشرة، دعوى عدم نفاذ تصرفات المدين، دعوى الصورية، الحجر على المدين المفلس وحق الاحتباس.

(٤٣) سمير تناغو، عقد البيع، توزيع منشأة المعارف بالإسكندرية، ١٩٨٠، ص ٣٧٨.

[د. يوسف محمد عبيدات]

الدين لكي يغني عنه الرهن، بل المقصود تملك منفعة للمشتري في مقابل الثمن (القرض) بصورة مشروعة^(٤٤).

وننتهي إلى القول: إن المشرع الأردني كفل للدائن وسائل تحفظ حقه، فيمكن للدائن والمدين اللجوء إلى الرهن التأميني أو الرهن الحيازي وغيره من وسائل الضمان التي نظمها القانون وأحاطها بما يكفل حقوق كل منهما.

لا شك في أن هنالك عدة مخاطر قد تؤثر على الضمان العام المقرر للدائنين بسبب سوء إدارة المدين لأمواله أو تعمد الإهمال في المحافظة على حقوقه أو زيادة التزاماته مما يؤثر على نقصان العنصر الإيجابي لزمته المالية، وبالتالي عدم حصول الدائنين على جميع حقوقهم، ولا تؤثر على حقوق المدين في نفس الوقت. لذلك يورد المشرع عدة وسائل تكفل حماية حقوق الدائنين من التصرفات الضارة التي يمكن أن تصدر من المدين. وهذه الوسائل إما أن تكون تحفظية هدفها المحافظة على أموال المدين كما هي كالحجز التحفظي الذي للدائن طلب توقيعه سواء قبل إقامة الدعوى أو عند تقديمها أو أثناء نظرها^(٤٥). أو وسائل تنفيذية هدفها إجابة طلب المحكوم له الذي يحمل سنداً تنفيذياً للتنفيذ على أموال المدين وبيعها ثم توزيع المبالغ التي جرى تحصيلها بين الدائنين الذين تقدموا بسندات التنفيذ^(٤٦). وإما أن تكون وسائل متوسطة بين الوسائل التحفظية والوسائل التنفيذية هدفها منع الإضرار بحقوق الدائنين وتمهيد سبل التنفيذ الإجباري. وهذه الوسائل في القانون

(٤٤) راجع مصطفى الزرقا، شرح القانون المدني السوري: العقود المسماة، عقد البيع والمقايضة، مطابع فني العرب، دمشق، الطبعة السادسة، ١٩٦٥، ص ٢٤٤.

(٤٥) المادة (١/١٤) من قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني.

(٤٦) أنظر في هذه الوسيلة قانون التنفيذ المؤقت وتعديلاته رقم ٣٦ لسنة ٢٠٠٢ المنشور على الصفحة ٣٢٨٢ من عدد المحلية الرسمية رقم ٤٥٥٦ بتاريخ ٢٠٠٢/٧/١٦.

[قواعد بيع الوفاء في قانون الموجبات والعقود اللبناني ومدى إمكانية تطبيقها في القانون الأردني]

المدني الأردني هي: الدعوى غير المباشرة^(٤٧)، دعوى الصورية^(٤٨)، دعوى عدم نفاذ تصرفات المدين^(٤٩)، الحجز على المدين المفلس^(٥٠)، وحق الاحتباس^(٥١).

كما يمكن للدائن والمدين اللجوء إلى الرهن التأميني أو الرهن الحيازي لتحقيق الفائدة المرجوة من بيع الوفاء وهي أن البائع قد يكون مضطراً إلى رهن ملكه عندما يحتاج إلى النقود مع علمه بأن هذا الملك سيباع بالمزاد العلني وفقاً لإجراءات القانون إذا ما قصر في الوفاء بما عليه من دين. وبالنسبة للدائن المرتهن يضمن حصوله على حقه باتباع هذه الإجراءات، بل إنه يتقدم على كل الدائنين المرتهنين رهنًا تأمينياً أو حيازياً التالبيين له في المرتبة وعلى كل الدائنين العاديين في استيفاء حقه من المال الذي هو محل للرهن من أموال المدين^(٥٢).

فلو أراد المشرع الأردني الإبقاء على بيع الوفاء لنظم أحكامه كما نظم أحكام وسائل الضمان المختلفة؛ لأن بيع الوفاء ما هو إلا نوع من الضمانات العقارية يقوم على اعتبار المبيع في يد المشتري كالرهن في يد المرتهن. ولكنه أثر حذف النص الوارد في مجلة الأحكام العدلية لإعادة التوازن إلى أطراف العقد وتحقيق الأمن والاستقرار في المجتمع.

(٤٧) المادة ١/٣٦٦ من القانون المدني الأردني.

(٤٨) المادة ١/٣٦٨ من القانون المدني الأردني.

(٤٩) المادة ٣٧٠ من القانون المدني الأردني.

(٥٠) المادة ٣٧٥ من القانون المدني الأردني.

(٥١) المادة ٣٨٧ من القانون المدني الأردني.

(٥٢) تنص المادة ١٣٤٨ من القانون المدني الأردني على أنه: "١- تؤدى ديون الدائنين المرتهنين رهنًا تأمينياً من ثمن العقار المرهون أو من المال الذي حل محله طبقاً لمرتبة كل منهم ولو كانوا قد اجروا القيد في يوم واحد وذلك بعد حسم ما انفق في هذا الشأن في الدوائر المختصة.

[د. يوسف محمد عبيدات]

وبعد أن نصل إلى هذه النتيجة الجوهرية نبحت في مدى إمكانية قبول قواعد بيع الوفاء التي وردت في قانون الموجبات والعقود اللبناني وإمكانية تطبيقها في القانون المدني الأردني. وهذا ما ندرسه في المبحث الثاني.

المبحث الثاني

إمكانية تطبيق قواعد القانون اللبناني المتعلقة

ببيع الوفاء في القانون المدني الأردني

سنتناول في هذا المبحث مدى إمكانية تطبيق قواعد قانون الموجبات والعقود اللبناني المتعلقة ببيع الوفاء في القانون المدني الأردني، ومدى ملاءمة واتفق هذه القواعد للأوضاع الحالية وقواعد القانون المدني الأردني. وفي سبيل الوصول إلى الغاية المطلوبة سنقسم هذا المبحث إلى مطلبين نتناول في الأول موضوع بيع الوفاء والبيع بشرط الخيار، وفي الثاني مبررات رفض بيع الوفاء.

المطلب الأول

البيع بشرط الخيار ليس هو بيع الوفاء

بيّنا في المبحث الأول أن المشرع الأردني قد ألغى القواعد المتعلقة ببيع الوفاء التي كانت تنص عليها مجلة الأحكام العدلية. ولذلك فإنه كقاعدة عامة ليس هنالك تنظيم قانوني خاص، كما أشرنا، لبيع الوفاء في القانون المدني الأردني على غرار ما هو منصوص عليه في القانون اللبناني. لكن هل بعض القواعد القانونية تتضمن تطبيقاً لهذا البيع بطريقة غير مباشرة؟ ذهب رأي إلى أن بيع الوفاء بشكل عام هو

[قواعد بيع الوفاء في قانون الموجبات والعقود اللبناني ومدى إمكانية تطبيقها في القانون الأردني]

بيع مقترن بشرط الخيار^(٥٣). وبناء على هذا الرأي فإن نص المادة ١٧٧ من القانون المدني الأردني يمكن أن يثير التساؤل التالي عند دراسته: ألا يعتبر هذا النص تطبيقاً لبيع الوفاء ولكن بمصطلح مرادف؟

تنص المادة ١٧٧ من القانون المدني الأردني على أنه: "في العقود اللازمة التي تحتل الفسخ يجوز للعاقدين أو لأيهما أن يشترط في العقد أو بعده الخيار لنفسه أو لغيره المدة التي يتفقان عليها، فإن لم يتفقا على تحديد المدة جاز للقاضي تحديدها طبقاً للعرف".

وبناء على نص المادة ١٧٧ فإنه قد يتفق البائع مع المشتري على بيعه مالا من أمواله على أن يكون له الخيار في فسخ العقد خلال مدة معينة. نعتقد أن هذا المنطق هو ذاته في بيع الوفاء. وبذلك نستطيع القول: إن ملكية المبيع لا تخلص للمشتري بشكل نهائي إلا بعد أن يمارس البائع خياره^(٥٤). ففي خيار الشرط يكون لصاحب الخيار الحق في فسخ العقد أو إجازته، فإن اختار الإجازة لزم العقد مستندا إلى وقت نشوئه، وإن اختار الفسخ انفسخ العقد واعتبر كأن لم يكن^(٥٥). وهذا هو الحال تقريبا في بيع الوفاء المنصوص عليه بنص المادة ٤٧٦ من القانون اللبناني.

كما أنه يتقارب النظامان من حيث إنه إذا ما مضت مدة خيار الشرط دون أن يمارس البائع خيار الفسخ أصبح العقد لازما تاما وفقا لنص المادة ١٨١ من القانون

(٥٣) حسن الذنون، عقد البيع، مطبعة الرابعة، بغداد، ١٩٥٣، ص ٣٨٩-٣٩٠، مشار إليه في بحث علي العبيدي، بيع الوفاء: دراسة مقارنة بين القانون المدني والفقهاء الإسلامي، بحث منشور في مجلة إربد للبحوث والدراسات، المجلد الأول، العدد الثاني، ١٩٩٩، ص ٧٧.

(٥٤) مع العلم بأن القانون المدني الأردني ينص في المادة ١٧٨ منه على أنه: "إذا شرط الخيار لكل من العاقدين في عقود المعاوضات المالية فلا يخرج البدلان عن ملكهما فإن جعل لأحدهما فلا يخرج ماله عن ملكه ولا يدخل مال الآخر في ملكه".

(٥٥) المادة ١٧٩ من القانون المدني الأردني.

[د. يوسف محمد عبيدات]

المدني الأردني التي تنص على أنه: "وإذا مضت المدة دون اختيار الفسخ أو الإجازة لزم العقد". وكذا هو الحال أو إذا ما مضت مدة خيار الاسترداد في بيع الوفاء أصبح العقد لازماً تماماً وفقاً لنص المادة ٤٧٦ من قانون الموجبات والعقود اللبناني التي تنص على أن: "المبيع وفاء يصبح بحكم البيع ملكاً للمشتري تحت شرط فاسخ بمعنى أن المشتري يبقى مالكا له إذا لم يقم البائع بالشروط المتفق عليها لاسترداده".

لا شك أن البيع المقترن بخيار الشرط، هو تماماً كبيع الوفاء، بيع معلق على شرط فاسخ هو استعمال صاحب الخيار خيار الفسخ خلال مدة معينة. إلا أنه تبقى فروق جوهرية تبعد البيع بخيار الشرط من أن يكون تطبيقاً لبيع الوفاء أهمها:

أولاً: أن المدة في خيار الشرط عادة تكون مدة قصيرة؛ لأنه خيار شرع لحاجة عملية وهي أن يكون لصاحب الخيار الحق في المشورة والتروي في العقد الذي أبرمه، لينظر فيما إذا كان من مصلحته أن يجعل العقد باتاً أو أن يفسخه. ولا يحتاج البائع عادة في التروي إلى وقت طويل. أما مدة الاسترداد في بيع الوفاء فتكون عادة مدة طويلة قد تصل إلى سنين^(٥٦)، وهذا ما تبينه المادة ٤٧٤ من قانون الموجبات والعقود اللبناني التي تنص على أنه: "لا يجوز أن يشترط لاسترداد المبيع ميعاد يتجاوز ثلاث سنوات من تاريخ البيع".

ثانياً: لا ينتقل خيار الشرط إلى الورثة في حالة وفاة صاحب خيار الشرط، حيث بالوفاة يصبح العقد لازماً بالنسبة إلى ورثته تنص المادة ١٨٣ من القانون

(٥٦) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج ٤، المجلد الأول، دار إحياء التراث العربي، بيروت، ص ١٥٨.

المدني الأردني على أنه: "يسقط الخيار بموت صاحبه في خلال مدته ويلزم العقد بالنسبة إلى ورثته ويبقى الآخر على خياره إن كان الخيار له حتى نهاية مدته". أما حق الاسترداد في بيع الوفاء فينتقل إلى الورثة، حيث تبين المادة ٤٧٧ من قانون الموجبات والعقود اللبناني أنه إذا توفي البائع قبل أن يستعمل حقه في الاسترداد انتقل هذا الحق إلى ورثته فيستعملونه في المدة الباقية لمورثهم من المهلة.

ثالثاً: يتمتع المشتري في بيع الوفاء بالمبيع كالمالك إلى أن تنتهي المهلة أو يستعمل البائع حق الاسترداد، فيحق له أن يجني ثمار المبيع أن يقيم كل دعوى مختصة به^(٥٧). أما في البيع بشرط الخيار فلا يتمتع البائع بهذه الميزات؛ لأن الخيار إذا كان للبائع فلا يخرج المبيع من ملكه^(٥٨).

وبالنتيجة يتبين أنه لا يعتبر البيع المقترن بخيار الشرط المنصوص عليه في القانون المدني الأردني تطبيقاً لبيع الوفاء المنصوص عليه في قانون الموجبات والعقود اللبناني نظراً للفروق المبينة أعلاه.

وعليه وبالإشارة إلى ما فصلناه في المبحث الأول حول مفهوم بيع الوفاء في القانون الأردني، فإننا نصل إلى نتيجة مفادها أن بيع الوفاء غير موجود في القانون الأردني ولا حتى بصورة غير مباشرة. ولكن هل من مبرر لرفض تطبيق قواعد القانون اللبناني المتعلقة ببيع الوفاء في القانون الأردني؟

(٥٧) المادة ٤٧٦ من قانون الموجبات والعقود اللبناني.

(٥٨) المادة ١٧٨ من القانون المدني الأردني.

[د. يوسف محمد عبيدات]

المطلب الثاني

مبررات رفض بيع الوفاء

نبين أولاً أن الفائدة من بيع الوفاء تتمثل في أن البائع يمكن أن يكون في حاجة ماسة إلى مبلغ نقدي، ولا يرغب في نفس الوقت في خروج المبيع نفسه من ملكه بشكل نهائي لاعتقاده أن حالته المالية قد تتحسن في المستقبل مما يساعده على استعادته، فأباح له المشرع اللبناني أن يبيع الشيء المملوك له مع اشتراط الحق في استرداده متى رد الثمن المتفق عليه مع النفقات^(٥٩). لكن هل هذه الفائدة تقف مبررة لوجود مثل هذا النوع من البيوع في مجتمعنا، ووفقاً للقواعد القانونية الحالية؟

نرى أن قواعد بيع الوفاء المنصوص عليها في القانون اللبناني لم تخرجه عن مخاطره بل إنها زادت من هذه المخاطر، خاصة في ظل الأوضاع الاقتصادية غير المرضية التي يعيشها الناس في هذه الأيام. نجد أن معظم أفراد الشعب يلجؤون إلى البنوك والمصارف والشركات المالية للاستقراض من أجل سد حاجاتهم وحاجات عائلاتهم. فلو أبيع بيع الوفاء لكان فرصة لأصحاب رؤوس الأموال الجشعة للتركيز على أن يكون ذلك عن طريق بيع الوفاء، وليس عن طريق الرهن. ولذلك نحن نتفق مع كل من يرفض بيع الوفاء؛ وذلك لأسباب قانونية وشرعية واجتماعية واقتصادية نتناولها كما يلي:

(٥٩) أنور سلطان، مرجع سابق، العقود المسماة، ١٩٨٠، ص ٣٠٨.

أولاً: المبررات القانونية:

يمكن أن نسوق المبررات القانونية التالية للدلالة على أنه لم يعد يستجيب حاجة عملية في التعامل وبالتالي رفضه كوسيلة لضمان حق الدائن:

١- وفقاً للقواعد العامة فإن من خصائص حق الملكية أنه حق دائم. ويقصد بذلك أن الملكية حق دائم بالنسبة إلى الشيء محل حق الملكية بحيث يبقى ما دام محله باقياً. وبترتب على اعتبار الملكية حقاً دائماً أنه لا يجوز توقيت حق الملكية بمدة زمنية محددة؛ لأن ذلك يتعارض مع صفة الديمومة التي يتميز بها حق الملكية. فلا يجوز أن يقتصر حق الملكية بأجل فاسخ، كالاتفاق على نقل ملكية شيء إلى المتصرف إليه لمدة معينة يعود عند انقضاءها هذا الشيء إلى المتصرف، أو أن يتبرع المالك لآخر بشيء يملكه لمدة معينة. فالملكية تكون مؤقتة بالنسبة للمتصرف إليه في هذه الحالة، وهذا ما يتنافى مع طبيعة حق الملكية التي تقتضي الدوام. كما لا يجوز أن تقتصر الملكية بأجل واقف كالاتفاق على أن ملكية شيء لا تنتقل إلى المتصرف إليه إلا بعد انقضاء أجل معين، فالملكية تكون مؤقتة بالنسبة للمتصرف في هذه الحالة، وهذا ما يتنافى مع طبيعة حق الملكية أيضاً التي لا تقبل التوقيت.

لكننا نعتقد جواز اقتران الملكية بشرط فاسخ؛ لأنه إذا تحقق الشرط الفاسخ فإن الملكية تعد وكأنها لم تكن منذ البداية، وإن تخلف الشرط استقرت الملكية للمتصرف إليه بشكل نهائي. فالملكية المعقدة على شرط فاسخ لا تعد ملكية مؤقتة.

فلو نظرنا إلى بيع الوفاء وفقاً للقواعد العامة لوجدنا أنه يعتبر عقداً صحيحاً؛ لأنه يتفق والقاعدة التي تقتضي بإمكانية تعليق انتقال حق الملكية على شرط فاسخ. إلا أنه، على الرغم من ذلك، لا يبرم إلا للتحايل على أحكام الرهن وخصوصاً، كما بينا سابقاً، الحكم الوارد في المادة ١٣٤٣ من القانون المدني الأردني والذي يقضي

[د. يوسف محمد عبيدات]

بأنه: "إذا اشترط في عقد الرهن تملك العين المرهونة للمرتهن في مقابل دينه إن لم يؤده الراهن في الأجل المعين فالرهن صحيح والشرط باطل". كما أن الراهن يحصل عادة على مبلغ أقل بكثير من قيمة الشيء الذي يملكه، وهذا كله سيدفع المرتهن دائماً إلى تفضيل بيع الوفاء على الرهن، وخاصة في هذه الأيام التي لا يستطيع فيها الشخص العادي القيام بأي مشروع شخصي إلا باللجوء إلى الاستقراض ورهن مال من أمواله.

كما أن بيع الوفاء فيه تحايل على نص المادة ١٣٤٢ من القانون المدني الأردني التي تقول: إنه: ١- للمرتهن رهناً تأمينياً أن يستوفي دينه من العقار المرهون عند حلول أجل الدين طبقاً لمرتبه وبعد اتخاذ الإجراءات المنصوص عليها في قانون الإجراء أو القوانين الخاصة. ٢- فإذا لم يف العقار بدينه كان له الرجوع بباقي دينه على أموال المدين كدائن عادي". لأنه بدلاً من بيع الشيء بالمزاد العلني كما هو الحال في نظام الرهن والحصول على مبلغ الدين، يستطيع الدائن أن يملك المبيع في بيع الوفاء وبمبلغ أقل من قيمته خاصة إذا ما كان البائع في حاجة ماسة لاستقراض مبلغ من المال فينساق إلى قبول البيع الوفايي مدفوعاً بحاجته إلى المال، وآملاً أنه سيتمكن من استرداد المبيع ولكن أمله يخيب؛ إذ إنه لا يحسن عادة تقدير إمكانياته في الوفاء بمبلغ الدين مستقبلاً^(٦٠). فمثلاً قد يملك شخص عقار بقيمة ٢٠٠٠٠ دينار، وفي سبيل إنهاء أزمته المالية ورغبة في عدم التخلي عن ملكية عقاره نهائياً يلجأ إلى بيعه وفاءً بقيمة ٦٠٠٠ دينار على سبيل المثال؛ لأن لديه آملاً وتوقع أن حالته ستتحسن خلال مدة الاسترداد. وهذا تماماً كما يحصل

(٦٠) سمير تناغو، عقد البيع، توزيع منشأة المعارف بالإسكندرية، ١٩٨٠، ص ٣٨٠.

في وقتنا الحاضر عندما يرهن نفس الشخص عقاره للحصول على مبلغ معين. لكن الفرق واضح بين الحالتين وهو أن المدين في حالة بيع الوفاء يخسر عقاره وبثمن ٦٠٠٠ دينار إذا لم يستطع رد الثمن المسمى في العقد والمصاريف، كما يخسر الانتفاع بعقاره طوال مدة الاسترداد، أما في حالة الرهن فهو لا يخسر عقاره بثمن بخس بل يباع بالمزاد العلني ليدفع للدائن حقه ثم يحصل المدين على ما زاد، كما يبقى الانتفاع بالعقار من حق الأخير طوال مدة الرهن. فنظام الرهن أعدل وأكثر سببا وأقوى في تحقيق الأمن والاستقرار الاقتصادي والاجتماعي لأفراد الأسرة والمجتمع بأكمله كما سنرى أدناه.

ولمنع وقوع كل ما سبق نجد أن المشرع العراقي في المادة ١٣٣٣ من القانون المدني قد تصدى لكل محاولات التحايل على أحكام الرهن عندما نص في هذه المادة على أن: "بيع الوفاء يعتبر رهنا حيازيًا". وبالتالي يكون المشرع العراقي قد منع وجود كل محاولة للتحايل على أحكام القانون، وذلك بعدم اعترافه ببيع الوفاء كعقد بيع تنتقل فيه الملكية إلى المشتري، وإنما اعتبره رهنا تطبق عليه أحكام الرهن المنصوص عليها في القانون. وبذلك يكون المشرع العراقي قد أنشأ قرينة قانونية غير قابلة لإثبات العكس على أن بيع الوفاء هو رهن حيازي. إلا أننا نرى أن هذا النص لا يكفي بل يجب أن ينص على بطلان بيع الوفاء كبيع وكرهن أيضا لمنع أفراد المجتمع من التفكير به في معاملاتهم.

٢- التحايل على أحكام القانون التي تحدد حداً أعلى للفوائد: لا يقتصر الأمر في بيع الوفاء على اتخاذه وسيلة للتحايل على القواعد الآمرة أو الناهية في الرهن، بل قد يتخذ وسيلة للتحايل على تحريم الاتفاق على فائدة يزيد سعرها على تسعة في المائة، وذلك بأن يذكر في عقد البيع ثمن أكبر من الثمن الذي دفعه المشتري،

[د. يوسف محمد عبيدات]

وعندها ينبغي على البائع دفع المبلغ المبين في العقد إذا أراد استرداد المبيع وفاءً^(٦١). سعر الفوائد القانونية يحددها قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني بنسبة (٩%) حيث تنص المادة (٤/١٦٧) منه على أنه: "مع مراعاة ما ورد في أي قانون خاص، تحسب الفائدة القانونية بنسبة (٩%) سنوياً، ولا يجوز الاتفاق على تجاوز هذه النسبة". وهذه القاعدة التي تحدد الفائدة القانونية بنسبة ٩% كحد أعلى هي قاعدة ناهية لا يجوز الاتفاق على خلافها.

وعليه يمكن القول إن إباحة القانون لبیع الوفاء فيه من التناقض ما يبعث على التعجب؛ لأنه تارة يكون قد حرم الفائدة التي تزيد عن ٩% ثم يعود وبيح الاتفاق على ما يجاوزها وبمعدلات أعلى بكثير إن هو أجاز بيع الوفاء.

٣- الاستناد إلى تجارب القوانين العربية الوضعية التي كانت تنص على صحة بيع الوفاء وتنظم أحكامه. فهذه القوانين بعدما أباحت هذا النوع من العقود، ألغته فيما بعد عندما أباحت القرض بفائدة حيث لم تعد الحاجة إليه قائمة. فالهدف كان هو ضمان المشتري لحقه في استرداد الثمن الذي دفع، وهذا يمكن أن يتحقق من خلال القرض بفائدة. فما هو المشرع المصري وبعد تجربة طويلة لنظام بيع الوفاء حسم الأمر وقرر اعتباره باطلاً بنص المادة ٤٦٥ من القانون المدني المصري. فقد تبين من العمل أن كثيراً من البيوع الوفائية تستر رهوناً حيازياً عقارية، حتى إن المشرع في سنة ١٩٢٣ كان ينص على أن بيع الوفاء إذا ستر رهناً كان باطلاً بوصفه بيعاً أو رهناً. كما برر معارضو الإبقاء على نصوص بيع الوفاء في لجنة

(٦١) أنور العمروسي، البيوع الباطلة في القانون المدني، دار محمود للنشر والتوزيع، مصر، ٢٠٠٣-٢٠٠٤، ص ١٥٥.

[قواعد بيع الوفاء في قانون الموجبات والعقود اللبناني ومدى إمكانية تطبيقها في القانون الأردني]

مجلس الشيوخ معارضتهم هذه في أن بيع الوفاء لا وجود له إلا من الناحية النظرية وهو في الحقيقة يهدف إلى تحقيق أحكام الرهن من أيسر السبل، وبالتالي تبين أن أحكام الرهن بنوعيه، وبصفة خاصة الرهن الحيازي، يغني عنه^(٦٢).

وقد جاء في مجموعة الأعمال التحضيرية الإيضاحية للقانون المدني المصري الجديد^(٦٣) ما يؤكد ذلك حيث تناولت لجنة القانون المدني بمجلس الشيوخ بيع الوفاء، " ورأت بالإجماع أن هذا النوع من البيع لم يعد يستجيب لحاجة حيوية في التعامل، إنما هو وسيلة ملتوية من وسائل الضمان، تبدأ ستارا للرهن، وينتهي الرهن إلى تجريد البائع من ملكه بثمن بخس. والواقع أن من يعمد إلى بيع الوفاء لا يحصل على ثمن يتناسب مع قيمة المبيع، بل يحصل عادة على ما يحتاج إليه من مال ولو كان أقل بكثير من هذه القيمة. ويعتمد غالبا على احتمال وفائه بما قبض قبل انقضاء أجل الاسترداد. ولكنه قل أن يحسن التدبير، فإذا أخلف المستقبل ظنه وعجز عن تدبير الثمن خلال هذا الأجل، ضاع عليه دون أن يحصل على ما يتعادل مع قيمته، وتحمل غبناً ينبغي أن يدرأه القانون عنه. ولذلك روي أن تحذف النصوص الخاصة ببيع الوفاء، وأن يستعاض عنها بنص عام يحرم هذا البيع في أية صورة من الصور. وبهذا لا يكون أمام الدائن والمدين إلا الالتجاء إلى الرهن الحيازي وغيره من وسائل الضمان التي نظمها القانون وأحاطها بما يكفل حقوق كل منهما، دون أن يتسع المجال لغبن قلما يؤمن جانبه".

(٦٢) راجع مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني المصري، ج ٤، ص ١٦٨.

(٦٣) راجع مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني المصري، ج ٤، ص ١٧٨-١٧٩.

[د. يوسف محمد عبيدات]

وبعد نقاش معمق وطويل رأت اللجنة حذف النصوص الخاصة ببيع الوفاء، والنص صراحة على تحريمه؛ لأنها رأت أن عدم النص على هذا التحريم يدع للناس مجالاً للتعامل به مستهدين فيه بتطبيق القواعد العامة. وبناء عليه نصت المادة ٤٦٥ من القانون المدني المصري على أنه: "إذا احتفظ البائع عند البيع بحق استرداد المبيع خلال مدة معينة وقع البيع باطلاً". وبهذا النص اعتبر القانون المصري بيع الوفاء باطلاً^(٦٤) سواء ورد على عقار أو منقول، وسواء قصد به ستر رهن أو قصد به البيع حقيقة دون تحايل^(٦٥). وبالتالي تترتب آثار البطلان على هذا المبيع فلا يترتب عليه أي أثر لا بين المتعاقدين ولا بالنسبة للغير ولا ترد عليه الإجازة، ولكل ذي مصلحة أن يتمسك بالبطلان وللمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها.

٤- إن ما يستند إليه أنصار بيع الوفاء عادة هو أن مشروعية بيع الوفاء يبررها نظرية الدفاع عن مصلحة البائع الذي يستطيع استرداد المبيع إذا رد الثمن المذكور في العقد إلى المشتري. وأثبتت التجارب في الدول التي تعاملت بهذا البيع أن هذا الأمر (استرداد المبيع) نادر الحدوث عملياً؛ لأنه لا يلجأ إلى نظام بيع الوفاء إلا صغار الملاك، وغالباً ما يعجز هؤلاء عن الاسترداد^(٦٦). يقول مصطفى الزرقا: "أن معظم حوادث بيع الوفاء في ظل القانون المصري القديم كانت تنتهي إلى امتلاك

(٦٤) يعرف العقد الباطل بنص المادة ١٦٨ من القانون المدني الأردني على أنه: "العقد الباطل ما ليس مشروعاً بأصله ووصفه بان احتل ركنه أو محله أو الغرض منه أو الشكل الذي فرضه القانون لانعقاده".

(٦٥) بمعنى أن هذا البيع باطلاً كعقد بيع وباطلاً كعقد رهن أيضاً.

(٦٦) أنور العمروسي، البيوع الباطلة في القانون المدني، دار محمود للنشر والتوزيع، مصر، ٢٠٠٣-٢٠٠٤، ص ١٥٥.

[قواعد بيع الوفاء في قانون الموجبات والعقود اللبناني ومدى إمكانية تطبيقها في القانون الأردني]

المشتري للعقار المبيع وفاء بالثمن البخس المعقود به. وهكذا يذهب البائع فريسة للمشتري"^(٦٧).

بل إننا نستطيع أن نقيس على ذلك من يتعاملون في مجتمعنا بنظام الرهن حيث لا يلجأ إليه إلا صغار المتعاملين والمحتاجين الذين لا يملكون نقوداً كافية لبناء بيت أو تعليم ابن أو تأسيس مشروع صغير. وبالتالي نستطيع القول: إن نظام الرهن يساهم مساهمة كبيرة في سد حاجة المدين وفي حمايته من خطر وقوعه فريسة سهلة في أيدي المرابين المستغلين الذين يفضلون بيع الوفاء. كما أنه في الوقت نفسه يساهم في تحقيق الضمان للدائن الذي يستطيع التنفيذ على المال المرهون عند عدم وفاء المدين بالتزامه وبيعه بالمزاد العلني لاستيفاء حقه من الثمن.

٥-التعارض مع أحكام الشفعة: تنص المادة ٤٧٤ من قانون الموجبات والعقود اللبناني على أنه: "لا يجوز أن يشترط لاسترداد المبيع ميعاد يتجاوز ثلاث سنوات من تاريخ البيع". يفهم من هذا النص أنه قد ينفق على أن تكون المدة شهراً أو شهرين أو ثلاثة أو سنة أو سنتين أو ثلاث سنوات. بل إن الغالب أن تكون مدة الاسترداد مدة طويلة قد تصل إلى سنين. وبالتالي نستطيع القول بأن بيع الوفاء يتعارض مع مفعول بعض الأنظمة القانونية الهامة كالشفعة طوال مدة الخيار، خاصة إذا ما كانت هذه المدة تساوي أو أكثر من مدة الشفعة المنصوص عليها في القانون. ولتوضيح ذلك نورد الشرح التالي.

(٦٧) راجع مصطفى الزرقا، شرح القانون المدني السوري: العقود المسماة، عقد البيع والمقايضة، مطابع فتي العرب، دمشق، الطبعة السادسة، ١٩٦٥، ص ٢٤٨.

[د. يوسف محمد عبيدات]

تنص المادة ١١٦٢ من القانون المدني الأردني على أنه: "١- على من يريد الأخذ بالشفعة أن يرفع الدعوى في خلال ثلاثين يوماً من تاريخ علمه بتسجيل البيع وإذا أخرجها بدون عذر شرعي سقط حقه في الشفعة. ٢- على أنه لا تسمع دعوى الشفعة بعد مرور ستة أشهر من تاريخ التسجيل". ثم جاء نص المادة ١/٢/ب، ج من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة لسنة ٢٠٠٢ لينص على أنه: "ب- على من يريد الأخذ بحق... الشفعة أن يرفع الدعوى خلال ثلاثين يوماً من تاريخ علمه بتسجيل عقد البيع وإذا تأخر في رفعها بدون عذر شرعي سقط حقه في... الشفعة. ج- وفي جميع الأحوال لا تسمع دعوى الشفعة بعد مرور ثلاثة أشهر من تاريخ... تسجيل البيع في سجلات دوائر تسجيل الأراضي". إلا أن المشرع عاد في عام ٢٠٠٦ ليعدل الفقرة ج ويجعل حكمها مطابقاً لحكم المادة ١١٦٢ من القانون المدني المشار إليها أعلاه ولتصبح على النحو التالي: " وفي جميع الأحوال لا تسمع دعوى الشفعة بعد مرور ستة أشهر من تاريخ... تسجيل البيع في سجلات دوائر تسجيل الأراضي".

مما سبق يتبين أن دعوى الشفعة يجب أن ترفع خلال ثلاثين يوماً من تاريخ علمه بالتسجيل. فلو سجل البيع بتاريخ ٢٠٠٨/١/١ ثم علم به الشفيع بتاريخ ٢٠٠٨/٢/١، كان على الشفيع أن يرفع الدعوى خلال ثلاثين يوماً من تاريخ ٢٠٠٨/٢/١. والمقصود بالعلم هو العلم اليقيني^(٦٨). وعبء إثبات علم الشفيع بالبيع

(٦٨) قضت محكمة التمييز الأردنية بأنه: " انعقد إجماع الفقه والقضاء على أن (العلم) المقصود بنص الفقرة الأولى من المادة ١١٦٢ من القانون المدني هو العلم اليقيني بحصول البيع وباسم المشتري ومقدار الثمن وذلك حتى يتمكن الشفيع أن يقدر رغبته في اخذ العقار بالشفعة أم لا ولهذا فلا يكفي أن يكون الشفيع قد علم بحصول البيع فقط ". تمييز حقوق رقم ٨١/٥٨٧ مجلة نقابة المحامين سنة ١٩٨٢ ص ٥٥٦. قرار محكمة تمييز حقوق رقم ٨١/١٩٨١ (هيئة خماسية) تاريخ ٢٤/١١/١٩٨١ المنشور على الصفحة ٥٥٦ من عدد مجلة نقابة المحامين بتاريخ ١/١/١٩٨٢.

يقع على عاتق المشتري. على أن الدعوى لا تسمع في كل الأحوال بعد مرور ستة أشهر من تاريخ التسجيل. فلو علم الشفيع بالتسجيل في مثالنا السابق بتاريخ ٢٠٠٨/٥/١٥ فلا يبقى له إلا خمسة عشر يوماً لرفع الدعوى. ويبدو أن ميعاد رفع الدعوى، كما ذهبت محكمة التمييز، سواء أكانت مدة ثلاثين يوماً من تاريخ العلم بالبيع أو ستة أشهر من تاريخ التسجيل هو ميعاد تقادم^(٦٩). فإذا ما انقضت هذه المدة امتنع على الشفيع أخذ العقار المبيع بالشفعة.

فإذا ما فرضنا أن عقد بيع الوفاء ينص على أن مدة خيار البائع في استرداد المبيع من المشتري هي ٦ أشهر أو أكثر، فإن ذلك يعني تعطل مفعول حق الشفعة طوال هذه المدة وذلك:

١- لوجود إمكانية في أن يسترد البائع العقار المبيع خلال المدة المتفق عليها، فإذا ما أعاد الثمن إلى المشتري يكون قد وفى بما عليه في بيع الوفاء وبالتالي يكون بقاؤه شريكاً في نفس المبيع وما شرعت الشفعة إلا لدفع الضرر الذي يمكن أن يلحق بالشفيع من المشتري، من حيث التخلص من مشتري غير مرغوب به ويمكن أن يؤدي الشفيع، وبما أن الملك عاد للبائع من جديد فلا يبقى من داع للدفع بالشفعة.

٢- وعلى الجانب الآخر، فإنه إذا ما انتهت مدة ممارسة الخيار تكون في نفس الوقت مدة الدفع بالشفعة قد انتهت وبالتالي تمكن كل من البائع والمشتري من التحايل على أحكام الشفعة المنصوص عليها في القانون. بل إن هذا الأمر قد يكون هو الباعث إلى اللجوء إلى بيع الوفاء. فدعوى الشفعة لا تسمع في جميع الأحوال بعد مرور ستة أشهر من تاريخ تسجيل البيع في سجلات دوائر تسجيل الأراضي،

(٦٩) قرار محكمة تمييز حقوق رقم ٣٨/١٩٨١ (هيئة خماسية) تاريخ ٧/٢/١٩٨١ المنشور على الصفحة ١٠٧٧ من عدد مجلة نقابة المحامين بتاريخ ١/١/١٩٨١.

[د. يوسف محمد عبيدات]

والتسجيل في بيع الوفاء هو من أركان العقد إن تخلف تخلف العقد، وبالتالي تكون مدة الخيار ومدة الشفعة قد بدأتا معا.

كما أن بيع الوفاء يدفع إلى غموض في مسألة ما إذا كان البائع أم المشتري هو الذي له الشفعة إذا بيعت حصة في المال الشائع الذي يقع فيه المبيع وفاء؛ لأن البائع في هذا البيع نقل الملكية إلى المشتري ولا تعود له إلا إذا تحقق الشرط الفاسخ وهو رد الثمن والمصروفات. فإذا ما حكمنا بأن الشفعة للبائع ثم مرت مدة الخيار ولم يستطع البائع من رد الثمن والمصروفات، لما صح القول؛ لأن المشتري هو الذي يكون شفيعا وبأثر رجعي. وإذا ما حكمنا بأنها للمشتري ثم تحقق الشرط الفاسخ، لما صح ذلك أيضاً؛ لأن البائع هو الذي يكون شفيعا في هذه الحالة، فبتحقق الشرط الفاسخ يتعين إعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل التعاقد وعندها يُعد المبيع وكأنه لم يخرج قط من ملكية البائع^(٧٠).

أما القول بأن المبيع وفاء لا يؤخذ بالشفعة^(٧١) للتخلص من كل الانتقادات السابقة فليس له ما يبرره. فبالعودة إلى القواعد العامة نجد أنه أثناء فترة التعليق يُعد الحق المعلق على شرط فاسخ حقاً موجوداً نافذاً بمجرد نشوئه، ويترتب على ذلك أنه:

- (٧٠) راجع المادة ٤٧٦ من قانون الموجبات والعقود اللبناني والتي تشير إلى ذلك بقولها بأن: "المبيع وفاء يصبح بحكم البيع ملكاً للمشتري تحت شرط الوفاء بمعنى أن المشتري يبقى مالكا له إذا لم يقم البائع بالشروط المتفق عليها لاسترداده. أما إذا قام بهذه الشروط فيعد المبيع وكأنه لم يخرج قط عن ملكية البائع. وفي كل حال يتمتع المشتري بالمبيع كمالك إلى أن تنتهي المدة أو إلى أن يستعمل البائع حق الاسترداد... فيحق له أن يجني ثمار المبيع وأن يقيم كل دعوى مختصة به على شرط أن لا يرتكب احتيالا".
- (٧١) راجع سليم رستم باز، شرح المجلة، المجلد الأول، دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة الثالثة. ص ٢٢٥.

[قواعد بيع الوفاء في قانون الموجبات والعقود اللبناني ومدى إمكانية تطبيقها في القانون الأردني]

١- **يعتبر الدائن صاحب الحق المعلق على شرط فاسخ** مالكا للشيء من وقت نشوء الالتزام، وبالتالي له حق التصرف فيه بالبيع أو الهبة، على أن يكون حق المتصرف إليه معلقاً على نفس الشرط الفاسخ بحيث إذا زال حق الدائن بتحقق الشرط الفاسخ يزول معه كل تصرف قام به.

٢- **لصاحب الحق المعلق على شرط فاسخ** حق طلب قسمة المال إذا كان شائعاً، كما أن له حق إقامة دعوى الشفعة^(٧٢).

وإذا ما سلمنا بهذا الرأي لكان بيع الوفاء سندا للتحويل على أحكام الشفعة. بل إن الطرفين يمكن أن يكون هذا هو هدفهما من إبرام عقد بيع الوفاء وهو ما لا يقبله القانون أو المنطق.

ثانياً: مبررات شرعية:

تعددت الآراء المنقولة عن الفقهاء في حكم بيع الوفاء:

الاتجاه الأول: بيع الوفاء رهن: يذهب جمهور المذهب الحنفي إلى أن بيع الوفاء هو رهن صحيح^(٧٣)، وذلك لأن البائع عندما يشترط على المشتري رد المبيع له إذا رد له الثمن ومصرفات العقد يكون قد أتى بمعنى الرهن الحيازي؛ لأنه الذي يؤخذ فيه المرهون عند قضاء الدين. والعبرة في العقود للمقاصد والمعاني دون الألفاظ والمباني. ويضرب أصحاب هذا الاتجاه أمثلة لتأييد رأيهم بالقول

(٧٢) ياسين الجبوري: الوجيز في شرح القانون المدني الأردني، الجزء الثاني آثار الحقوق الشخصية، أحكام الالتزامات: دراسة مقارنة، الدار العلمية الدولية للنشر ودار الثقافة للنشر، عمان، الطبعة الأولى/ الإصدار الأول، ٢٠٠٣، ص ٤٣٧، عبدالرحمن جمعه، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني: آثار الحق الشخصي، أحكام الالتزام: دراسة متقابلة مع الفقه الإسلامي والقوانين المدنية العربية، دار وائل للنشر، عمان، ٢٠٠٦، ص ٢٦٤. السنهوري، الوسيط، ج ٣، ص ٤٤-٤٥.

(٧٣) درر الحكام ٧٨٧/٤، تبين الحقائق ١٨٣/٥. راجع عبد الفتاح إدريس، عقد الرهن: بحث فقهي مقارنة، الطبعة الأولى، ٢٠٠٠، ص ٢٥٩.

[د. يوسف محمد عبيدات]

الكفالة بشرط براءة الأصيل حوالة والحوالة بشرط عدم براءة المحيل كفالة^(٧٤)،
و"تعتبر الهبة بشرط العوض في حكم البيع"^(٧٥)، ويصلون بناء على ذلك إلى أن
البيع بشرط رد المبيع عند رد الثمن يكون رهنا^(٧٦).

نرى أن هذا الرأي فيه نوع من المعقولية. نجد أن القاعدة التي يستند إليها
أصحاب هذا الرأي ينص عليها القانون المدني الأردني كإحدى القواعد المساعدة في
تفسير العقد حيث تنص المادة ١/٢١٤ منه على أن: "العبرة في العقود للمقاصد
والمعاني لا للألفاظ والمباني". ويجب التنويه هنا إلى أن هذا الرأي لا يذهب إلى
حقيقة أنه يعول بشكل كامل على المقاصد دون الالتفات إلى الألفاظ. وإنما يذهب
إلى أن المقاصد والمعاني التي تراعى هي تلك التي تستخلص من العبارات والصيغ
المستعملة، ولهذا نصت الفقرة الثانية من نفس المادة على أن الأصل في الكلام
الحقيقة، لأنه لا عبرة بالدلالة في مقابلة التصريح^(٧٧). والخلاصة أن العبرة في
التفسير في الفقه الإسلامي بالإرادة الظاهرة كما تستخلص من العبارات والصيغ
التي استعملها المتعاقدان^(٧٨).

إلا أننا نرى أن بيع الوفاء ما وجد إلا للتحايل على أحكام الرهن وبالتالي فإنه
لا يتطابق مع أحكام الرهن المنصوص عليها في القانون كما بينا سابقاً.

(٧٤) المادة ٩٥٨ من القانون المدني الأردني.

(٧٥) المادة ٢/١١٥٥ من القانون المدني الأردني.

(٧٦) راجع عبد الفتاح إدريس، عقد الرهن: بحث فقهي مقارن، الطبعة الأولى، ٢٠٠٠، ص ٢٥٩.

(٧٧) المادة ٢١٥ من القانون المدني الأردني.

(٧٨) أنور سلطان، مصادر الالتزام في القانون المدني الأردني: دراسة مقارنة بالفقه الإسلامي، دار
الثقافة للنشر، الطبعة الأولى/الإصدار الثاني، ٢٠٠٥، ص ٢٠٠. عبد الرزاق السنهوري، مصادر
الحق في الفقه الإسلامي، الجزء السادس، ص ٢٨.

[قواعد بيع الوفاء في قانون الموجبات والعقود اللبناني ومدى إمكانية تطبيقها في القانون الأردني]

ثم ظهر رأي آخر يشترك مع الرأي الأول في أن بيع الوفاء رهناً، إلا أنه رهن باطل على أساس أنه يجر منفعة لصاحبه حيث ينتفع المشتري في بيع الوفاء بالمبيع طوال مدة الخيار وبدون مقابل. وهذا الرأي يمثل بعض المالكية والحنابلة.

الاتجاه الثاني: بيع الوفاء هو عقد بيع: يذهب جانب من الفقه إلى أن بيع الوفاء هو بيع صحيح، ويمثله ابن القيم وبعض الحنفية. إلا أن جمهور الفقهاء ويمثلهم بعض الحنفية، وجمهور المالكية، والشافعية والحنابلة ذهبوا إلى أن بيع الوفاء هو عقد بيع غير صحيح^(٧٩).

وبعيداً عن تفصيل الحكم الشرعي لبيع الوفاء حيث لا يتسع المقام لتناول ذلك بتوسع، فإن ما يهمنا هنا الإشارة إلى قرار مجمع الفقه الإسلامي الذي يؤكد رفض بيع الوفاء.

إن مجمع الفقه الإسلامي الذي انعقد في دورة مؤتمره السابع بجدة في المملكة العربية السعودية في الفترة الواقعة بين ٩-١٤ أيار ١٩٩٢، وبعد اطلاعه على البحوث المتعلقة بموضوع "بيع الوفاء"، وبعد استماعه إلى المناقشات التي دارت حول بيع الوفاء قرر ما يلي: أولاً: أن حقيقة هذا البيع "قرض جر نفعاً" فهو تحايل على الربا، وبعدم صحته قال جمهور العلماء.

(٧٩) تبين الحقائق ١٨٤/٥، راجع في تفصيل هذه الآراء أحمد سعيد حوى، صور التحايل على الربا وحكمها في الشريعة الإسلامية، دار ابن حزم للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، ٢٠٠٧، ص ٢٠٢-١٨٨.

[د. يوسف محمد عبيدات]

ثانياً: أن هذا العقد غير جائز شرعاً؛**ثالثاً: مبررات اقتصادية واجتماعية؛**

تتمثل المبررات الاقتصادية والاجتماعية التي نسوقها لندلل على عدم أهمية وجدوى بيع الوفاء بما يلي:

١- منع تداول السلع والأشياء طوال مدة الخيار مما يؤثر على الاقتصاد الوطني.

تنص المادة ٤٧٦ من قانون الموجبات والعقود اللبناني أن: "المبيع وفاء يصبح بحكم المبيع ملكاً للمشتري تحت شرط الوفاء... وفي كل حال يتمتع المشتري بالمبيع كمالك إلى أن تنتهي المهلة أو إلى أن يستعمل البائع حق الاسترداد". يبين هذا النص أن بيع الوفاء هو بيع معلق على شرط فاسخ. وبالتالي فإنه يخول المشتري الحق في بيع مبيع الوفاء لشخص آخر على أن يكون حق المتصرف إليه معلقاً على نفس الشرط الفاسخ بحيث إذا زال حق المشتري بتحقق الشرط الفاسخ زال معه كل تصرف قام به. وهذا الموقف يؤثر على تداول السلع لأن الغير سيتجنب شراء مبيع الوفاء حين يعلم أنه إن تحقق الشرط زالت ملكيته بأثر رجعي. وهذا ما يبعث على عدم الاستقرار وبالتالي عدم الاستغلال الأمثل لمبيع الوفاء. ولعلمه أن الملكية لم تثبت له بعد، فإن المشتري قد يهمل في الاعتناء بالمبيع والقيام بالإصلاحات والتحسينات التي تستوجبها حالته^(٨٠). وهذا ما يتحقق بشكل خاص عندما يشعر المشتري أن البائع أصبح لديه القدرة المالية في رد الثمن واسترداد المبيع.

(٨٠) أنور سلطان، مرجع سابق، العقود المسماة، ص ٣٠٩.

[قواعد بيع الوفاء في قانون الموجبات والعقود اللبناني ومدى إمكانية تطبيقها في القانون الأردني]

أما إذا ما منع القانون بيع الوفاء فإن الدائن يلجأ لحماية حقه إلى نظام الرهن الذي نظمه القانون بما يكفل حقوق المرتهن وحقوق الراهن، وعادة ما يتم اللجوء إلى الرهن التأميني الذي يبقي المرهون في حيازة الراهن الذي يستطيع استثماره بكافة الوسائل الممكنة، وهذا ما ينعكس بالنهاية بفائدة اقتصادية بالنسبة لهذا الشخص والمجتمع بالكامل.

٢- خسارة في النفقات تتمثل في رسوم التسجيل: إن بيع الوفاء إذا ما ورد على عقار فإنه يجب تسجيل عقده في دائرة التسجيل، لأن القانون الأردني يتطلب تسجيل كافة التصرفات التي ترد على عقار. تنص المادة ٣/١٦ من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (٤٠) لسنة ١٩٥٢ بصراحة حيث تقرر أنه "في الأماكن التي تمت التسوية فيها لا يعتبر البيع والمبادلة في الأرض والمياه صحيحا إلا إذا كانت المعاملة قد جرت في دائرة التسجيل". وتقول محكمة التمييز "إن الاجتهاد القضائي يذهب إلى أن العبرة في ملكية الأموال غير المنقولة التي نشأت عن البيع يكون بثبوت واقعة التسجيل في صحيفة بيع الأموال غير المنقولة، على اعتبار أن التسجيل هو ركن انعقاد وليس مجرد تقرير عقد البيع من الطرفين"^(٨١). كما يستفاد أيضاً من المادة ١/١٠٥ و ٢ من القانون المدني المتعلقة بالاتفاق الذي يتعهد بموجبه كلا المتعاقدين أو إحدهما بإبرام عقد معين في المستقبل أنها نصت صراحة بأنه إذا اشترط القانون لانعقاد العقد إفراغه في قالب معين يجب مراعاته أيضاً في الاتفاق الذي يتضمن الوعد بإبرام هذا العقد^(٨٢).

(٨١) تمييز حقوق رقم ١١٧٨/٢٠٠٠، تاريخ ٢٥/٩/٢٠٠٠. المجلة القضائية رقم ٩ لسنة ٢٠٠٠. ص ٢٠٢.

(٨٢) أنظر تمييز حقوق رقم ٨٧٧/٢٠٠٤. تاريخ ٦/١/٢٠٠٥. منشورات مركز عدالة.

[د. يوسف محمد عبيدات]

وبالتالي فإن بيع الوفاء فيه ضرر من الناحية الاقتصادية من حيث خسارة رسوم التسجيل بنقل ملكية المبيع من البائع إلى المشتري، ثم رسوم أخرى إذا ما استعمل البائع حقه في الاسترداد لتسجيل المبيع باسمه من جديد. وهذا كله يمكن تفاديه عن طريق نظام الرهن، حيث يسجل فقط الرهن في دائرة التسجيل لحفظ حق الدائن، ولا تكون رسومه كالرسوم الواجب دفعها لتسجيل عقد بيع.

٣- إن حظر نظام بيع الوفاء يؤدي إلى تحقيق الأمن والنظام في المجتمع. فقد ثبت من التجارب العملية كما رأينا أن من يلجأ عادة إلى بيع الوفاء يكون من الطبقة الفقيرة والذي يقبل غالباً بثمن لا يتناسب مع قيمة المبيع. وبالتالي يقع البائع الفقير ضحية استغلال الظروف ويتحول الأمر في النهاية لصالح المشتري الذي يكون عادة من طائفة المرابين ويستفيد من ضائقة وصعوبة حالة البائع المادية. فالتابعت عملياً أن أصحاب رؤوس الأموال الجشعين والمرابين يبرمون عقود بيع الوفاء مع المحتاجين بأثمان زهيدة استغلالاً منهم لحاجة البائعين الضحية دائماً في هذا العقد. وإن كان في هذا العقد غبن فاحش ضد البائع إلا أنه لا يستطيع أن يلجأ إلى القانون لحمايته، لأن الغبن وحده لا يكفي كعيب للرضا بل ينبغي أن يسبقه تحرير حسب قواعد القانون المدني الأردني^(٨٣).

كما أن البائع يضيع معظم وقته في التفكير في طرق للخلاص من مأزق بيع الوفاء وهذا ما يؤثر عليه في حياته الخاصة في البيت مما قد يكون سبباً في دمارها كالعقار تماماً، كما يؤثر عليه في عمله فلا ينجز الأعمال بالشكل الصحيح ولا في

(٨٣) تنص المادة ١٤٥ من القانون المدني الأردني على أنه: "إذا غرر أحد العاقدين بالآخر وتحقق أن العقد تم بغير فاحش كان لمن غرر به فسخ العقد".

الوقت المناسب. والسبب أن من يعمل تحت ضغط الظروف يفقد التوازن في شؤونه مما يؤثر على المجتمع بأكمله.

وفي النهاية، إذا لم يتمكن البائع من ممارسة خيار الاسترداد برد المبلغ المذكور في العقد، فإنه سيبدأ في إجراءات قد تكون بعيدة عن القانون من أجل استرداد حيازة المبيع وفاء، خاصة إذا ما علمنا أن المستقبل غالباً ما يخلف ظن البائع في قدرته على الاسترداد. وقد يلجأ البائع إلى العنف لاسترداد مبيع الوفاء. وبالتالي فإن حظر بيع الوفاء يؤدي إلى منع الأفراد من اللجوء إلى العنف لاسترداد ماله الذي خسره بسبب ضائقته المالية التي كان يتوقع زوالها قبل مرور مدة خيار الاسترداد.

مما تقدم نرى أن بيع الوفاء قد يكون سبباً رئيسياً في زعزعة وعدم استقرار المجتمع اجتماعياً واقتصادياً؛ لأن البائع فيه يقع ضحية استغلال الظروف وجشع المرابين. ولذلك ينبغي محاربتة لمصلحة المجتمع بأكمله.

[د. يوسف محمد عبيدات]

الخاتمة

تناولت هذه الدراسة إحدى الموضوعات الهامة في القانون المدني وهو بيع الوفاء. نحن نعلم أن مجلة الأحكام العدلية كانت تعتبر بمثابة القانون المدني المطبق في الأردن حتى تم سن القانون المدني سنة ١٩٧٦. وكانت هذه المجلة تنص على بيع الوفاء، ثم جاء القانون المدني خالياً من النص عليه. وبينما في هذه الدراسة أن المشرع الأردني ألغى النصوص المتعلقة ببيع الوفاء التي كانت تتضمنها المجلة من خلال اعتماده على مبادئ توحى بأنها ألغت بيع الوفاء ضمناً. فلم يرد المشرع ببيع الوفاء لأنه يناقض أول المبادئ وهو محاربة الربا فالتجارب أثبتت أن بيع الوفاء كثيراً ما يتخذ المتعاقدان ستاراً لرهن ينتهي إلى تجريد البائع من ملكه بثمن بخس، وفي ذلك أيضاً خروج على مبدأ هام عند عدم وفاء المدين بالتزاماته في عقد الرهن وهو بيع المال المرهون والوفاء للدائن بدينه ثم رد الباقي إلى المدين. فقواعد التنفيذ تقتضي حماية المدين من تعسف الدائن وجشعه، وبالتالي فإن الأولى حماية المدين في حالة اشتراط الدائن تملك المبيع وفاء أو المرهون عند عدم قدرة المدين على الوفاء بالتزاماته.

وقد تبين أن بيع الوفاء قد يكون له من فوائد ظاهرها الرحمة حيث بجوهرها تهدف إلى تخليص البائع من ضائقة مالية تعصف به، إلا أن المستقبل قد يخون (وقد خان) ظن البائع فلا يستطيع مباشرة خيار الاسترداد ويخسر بالتالي ملكه وبثمن أقل من الثمن الحقيقي. ففي بيع الوفاء هناك مشكلات خطيرة تعترض إيجابيته للمجتمع أهمها أن اشتراط البائع استرداد المبيع متى رد الثمن إلى المشتري يخالف غاية وحكم العقد وهو تمليك المشتري للمبيع على وجه الدوام والاستقرار.

[قواعد بيع الوفاء في قانون الموجبات والعقود اللبناني ومدى إمكانية تطبيقها في القانون الأردني]

كما أن احتمال عدم قدرة البائع - وهو الغالب من التجارب - في رد الثمن واسترداد المبيع قائم وكبير، ويلحق بهذه المشكلة أن وجود غبن أو استغلال في عقد بيع الوفاء قائم أيضاً لأن ثمن الاسترداد عادة ما يكون أكبر من الثمن الحقيقي الذي دفع للبائع. فالبائع يقصد بهذا البيع - كما هو الحال في الرهن - التخلص من ضائفته المؤقتة، ولا يهتم بمقدار المبيع بقدر اهتمامه بالحصول على المبلغ الذي يحل مشكلته المالية، فيبيع وفاء عقار قد تساوي قيمته ضعفي الثمن، كما هو الحال تماماً فيمن يرهن اليوم عقارا قد يساوي ثلاث أضعاف مبلغ القرض مع الفارق في الأحكام.

ولذلك فإننا نرى أن القواعد القانونية يجب أن تصاغ بطريقة تقلل إلى الحد الأدنى عدم العدالة والدمار أو الفساد الاقتصادي والأمني. وبيع الوفاء قد يكون سبباً رئيسياً في زعزعة وعدم استقرار المجتمع اجتماعياً واقتصادياً؛ لأن البائع فيه يقع ضحية استغلال الظروف وجشع وتسلط أصحاب رؤوس الأموال المتسلطين المرابين. ولذلك ينبغي محاربتة لمصلحة المجتمع بأكمله الذي يجب أن يعيش باستقرار وأمان دائمين. وقد تبين في هذه الدراسة أنه لا يمكن تطبيق القواعد الواردة في قانون الموجبات والعقود اللبناني المتعلقة ببيع الوفاء في القانون الأردني للأسباب القانونية والشرعية والاقتصادية والاجتماعية التي بينها في مضمون هذه الدراسة.

كل ما سبق دفع المشرعين في بعض الدول ومنها مصر - صاحبة التجربة الطويلة في هذا المجال - إلى النص صراحة على إبطال بيع الوفاء، وبعضها ومنها العراق إلى اعتباره رهناً حيازياً لمنع التحايل على أحكام الرهن. وبناء على ما تم في هذه الدراسة ندعو بدورنا المشرع الأردني إلى النص صراحة على إبطاله

[د. يوسف محمد عبيدات]

لمخاطره الواضحة، وحتى لا يبقى في الأذهان أن النصوص المتعلقة ببيع الوفاء والواردة في مجلة الأحكام العدلية لا زالت سارية المفعول.

وبكل تواضع واحترام نقترح على المشرع الأردني تضمين القانون المدني الأردني النص التالي: "أن البيع مع اشتراط حق استرداد المبيع عند رد الثمن خلال مدة معينة هو بيع باطل".

قائمة المراجع

١. أحمد سعيد حوّي، صور التحايل على الربا وحكمها في الشريعة الإسلامية، دار ابن حزم للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، ٢٠٠٧.
٢. أنور العمروسي، البيوع الباطلة في القانون المدني، دار محمود للنشر والتوزيع، مصر، ٢٠٠٣-٢٠٠٤.
٣. أنور سلطان، العقود المسماة: شرح عقدي البيع والمقايضة: دراسة مقارنة في القانونين المصري واللبناني، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت، ١٩٨٠.
٤. أنور سلطان، مصادر الالتزام في القانون المدني الأردني: دراسة مقارنة بالفقه الإسلامي، دار الثقافة للنشر، الطبعة الأولى/الإصدار الثاني، ٢٠٠٥.
٥. توفيق حسن فرج، عقد البيع والمقايضة، ١٩٨٥.
٦. حسن الذنون، عقد البيع، مطبعة الرابعة، بغداد، ١٩٥٣.
٧. رفيق المصري، إجارة العين لمن باعها، هل تختلف عن بيع الوفاء، مجلة جامعة الملك عبد العزيز: الاقتصاد الإسلامي، م ١٩، ع ٢٤، ٢٠٠٦.
٨. سليم رستم باز، شرح المجلة، المجلد الأول، دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة الثالثة..
٩. سمير تناغو، عقد البيع، توزيع منشأة المعارف بالإسكندرية، ١٩٨٠.
١٠. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج ٤، دار إحياء التراث العربي، بيروت.

[د. يوسف محمد عبيدات]

١١. عبد الرزاق السنهوري، مصادر الحق في الفقه الإسلامي، الجزء السادس.
١٢. عبد الفتاح إدريس، عقد الرهن: بحث فقهي مقارن، الطبعة الأولى، ٢٠٠٠.
١٣. عبدالرحمن جمعه، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني: آثار الحق الشخصي، أحكام الالتزام: دراسة متقابلة مع الفقه الإسلامي والقوانين المدنية العربية، دار وائل للنشر، عمان، ٢٠٠٦.
١٤. علي العبيدي، بيع الوفاء: دراسة مقارنة بين القانون المدني والفقه الإسلامي، بحث منشور في مجلة إربد للبحوث والدراسات، المجلد الأول، العدد الثاني، ١٩٩٩.
١٥. علي حيدر، درر الحكام شرح مجلة الأحكام، المطبعة العباسية-حيفا، ١٩٢٥.
١٦. عوض الزعبي، المخل إلى علم القانون، دار وائل للنشر، عمان، الطبعة الثانية، ٢٠٠٣.
١٧. مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني المصري، ج ٤.
١٨. محمد طه البشير وغني طه، الحقوق العينية (الحقوق العينية الأصلية-الحقوق العينية التبعية)، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، العراق، ١٩٨٢.
١٩. مصطفى الزرقا، شرح القانون المدني السوري: العقود المسماة، عقد البيع والمقايضة، مطابع فتي العرب، دمشق، الطبعة السادسة، ١٩٦٥.
٢٠. نبيل إبراهيم سعد، الضمانات غير المسماة في القانون الخاص، دار الجامعة الجديدة للنشر الإسكندرية، الطبعة الثالثة، ٢٠٠٦.

[قواعد بيع الوفاء في قانون الموجبات والعقود اللبناني ومدى إمكانية تطبيقها في القانون الأردني]

٢١. ياسين الجبوري: الوجيز في شرح القانون المدني الأردني، الجزء الثاني آثار الحقوق الشخصية، أحكام الالتزامات: دراسة مقارنة، الدار العلمية الدولية للنشر ودار الثقافة للنشر، عمان، الطبعة الأولى/ الإصدار الأول، ٢٠٠٣.

٢٢. يوسف الفراج، بيع العقار وفاء، صحيفة الاقتصادية الإلكترونية، العدد ٥١٤٣، متوفر على الموقع الإلكتروني التالي:

www.aleqt.com/2007/11/10/article_10552.print