

بيع ملك الغير في القانون المدني الأردني

د. أسامة نهار المجالي

دكتوراه في القانون المدني - كلية الحقوق - جامعة عين شمس

جمهورية مصر العربية

بيع ملك الغير في القانون المدني الأردني د. أسامة نهار المجالي

ملخص

يهدف هذا البحث إلى بيان الإشكاليات التي تتعلق بمفهوم بيع ملك الغير في القانون المدني الأردني مقارنة مع القوانين الأخرى مثل القانون المدني المصري. وعالجت الدراسة ماهية بيع ملك الغير وشروطه القانونية وما هي الجزاءات المترتبة على بيع ملك الغير في القانون المدني الأردني. وقد اعتمدت الدراسة على المنهج التحليلي لتحليل النصوص والآراء الفقهية والأحكام القضائية.

Selling the property of others in the Jordanian civil law Summary

This research aims to clarify the problems related to the concept of selling the property of others in the Jordanian civil law in comparison with other laws such as the Egyptian civil law.

The study dealt with what is selling the property of others, its legal conditions, and what are the penalties for selling the property of others in the Jordanian civil law.

The study relied on the analytical method to analyze texts, jurisprudential opinions, and judicial rulings.

المقدمة:

يعتبر عقد البيع من أقدم العقود المتعارف عليها ومن أكثرها شيوعاً في الحياة العملية بعد أن أتخذ الناس سلعة عامة تقوم بها جميع السلع وتكون هي الوسيلة بالتبادل مروراً بالأغنام ومن ثم المعادن خاصة الذهب والفضة وأخيراً النقود التي تم تفضيلها كمصدر أساسي ومشترك وهذا كان يعرف بالمعاوضة، وبالتالي أصبح البيع عقداً يقوم أساساً بمبادلة شيء بنقد عوضاً عن مبادلته بشيء آخر ولسهولة هذا النوع من المبادلة شاع عقد البيع وانتشر في جميع نواحي الحياة في التعاملات بين الناس. وأصبح عقد البيع هو العقد الأول الذي يتعامل به الناس من أجل الحصول على معظم حاجاتهم، وبما أن عقد البيع يتمتع بهذه الأهمية الاقتصادية والاجتماعية ولاتساع

انتشاره وشيوعه في التعامل فقد نظمه المشرع الأردني في القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦ في مواد كثيرة، ومن خلال هذا البحث سوف تناول دراسة احد مشكلات القانونية في عقد البيع وهو التنظيم القانوني ببيع ملك الغير.

ويثير هذا النوع الكثير من التساؤلات منها ما هو مفهوم بيع ملك الغير؟ وما هي شروطه القانونية؟ وما هي قواعده الخاصة؟ وما هو الحكم المترتب على قيام البائع ببيع ملك الغير وفق القواعد الخاصة المتعلقة بعقد البيع؟.

هذه التساؤلات وغيرها مما قد يثار في هذه الدراسة هي الحاجة التي دفعتنا للبحث في بيع ملك الغير وما الأحكام المترتبة عليه دون التطرق إلى مفهوم عقد البيع ونظرية العقد في الفقه الإسلامي وأركان البيع والتزامات البائع والتزامات المشتري إلا بالقدر الضروري والعارض الذي تقتضيه هذه الدراسة.

وسنتبع المنهج التحليلي الوصفي في دراستنا هذه بحيث سنعمل على تحليل النصوص القانونية للتعرف على مضامينها وأبعادها، كما سنحلل مضمون الآراء الفقهية، وبعض الأحكام القضائية. وبناء على ما تقدم سنقسم هذه الدراسة إلى مبحثين يتناول المبحث الأول بيع ملك الغير حسب القواعد الخاصة بعقد البيع والذي يقسم بدوره إلى مطلبين المطلب الأول مفهوم بيع ملك الغير والمطلب الثاني الشروط القانونية لبيع ملك الغير، والمبحث الثاني سيكون بعنوان الجزاء المترتب على بيع ملك الغير في القانون المدني الأردني.

المبحث الأول

بيع ملك الغير حسب القواعد الخاصة بعقد البيع

عرف القانون المدني الأردني عقد البيع في المادة (٤٥٦) من القانون المدني الأردني حيث نصت على أن عقد البيع هو (تمليك مال أو حق مالي لقاء عوض مالي).

ومن خلال التعريف نجد أن عقد البيع له عدة صفات وخصائص وهي^(١): انه من عقد رضائي وملزم للجانبين ومحدد القيمة ومن عقود المعاوضات وفوري التنفيذ ويعتبر عقد ناقل للملكية.

(١) قرار محكمة التمييز الأردنية رقم (٢٠٠٥/١٠٠٤) تاريخ ٢٠٠٥/٦/٦.

ومن خلال هذه الصفات نجد ان المشرع المدني الأردني لم يشترط لانعقاد عقد البيع إتباع إجراءات أو أوضاع معينة بل ينعقد بمجرد ارتباط القبول الصادر من أحد المتعاقدين بإيجاب المتعاقد الآخر واتفقهما على البيع والتمن وشروط العقد الأخرى أيا كانت طريقة التعبير عنها وهذا ما أكدت عليه المادة (٤٨٥) من القانون المدني الأردني بقولها (تنتقل ملكية المبيع بمجرد تمام البيع إلى المشتري مالم يقض القانون أو الاتفاق بغير ذلك).

ومن الصفات التي يتميز بها عقد البيع انه عقد ملزم للجانبين وهو يعني انه ينشئ التزامات متقابلة في ذمة كل طرفي العقد الذي يتم تحديد القيمة عند إبرام العقد مقدار ما يأخذ ومقدار ما يعطي دون أن تكون قيمة العقد أمر احتمالي^(٢)، أن عقد البيع عقد معاوضة أن كلا من طرفي العقد يأخذ مقابل ما يعطي بحيث أن البائع يأخذ الثمن مقابل نقل الملكية والمشتري له ملكية المبيع مقابل تأدية الثمن^(٣).

وأيضاً يعتبر عقد البيع عقد فوري التنفيذ بمعنى أن عقد البيع يتحدد فيه الالتزامات للمتعاقدين بمجرد ارتباط الإيجاب بالقبول، وأيضاً انه ناقل للملكية أي انه بمجرد ارتباط الإيجاب بالقبول الصادر من أحد المتعاقدين بإيجاب المتعاقد الآخر وتوافقهما على شروط البيع فإن ملكية البيع تنتقل إلى المشتري دون الحاجة لأي إجراء شكلي إلا إذا كان القانون ينص على غير ذلك^(٤).

ومن خلال ما سبق نجد أن البيع مشروط في ثلاثة شروط وهي:

- ١- أن يكون المبيع معيناً بالذات.
- ٢- أن يكون المبيع مملوكاً للبائع وذلك إن فاقد الشيء لا يعطيه.
- ٣- عدم وجود نص في القانون أو في الاتفاق يعلق انتقال الملكية على القيام بعمل معين.

(٢) د. ياسين محمد الجبوري، المبسوط في شرح القانون المدني الأردني، الجزء الأول، دار وائل للنشر، عمان، ٢٠٠٢، ص ١٣٨-١٤٠.

(٣) د. ياسين الجبوري، مرجع سابق، ص ١٤٣-١٤٤.

(٤) د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الرابع، دار الشروق، القاهرة، ٢٠١٠، ص ٢٢-٢٩.

ومن هنا نجد أن عقد البيع حتى يكون عقد قانوني وينتج أثاره القانونية فإن له صفات وشروط يجب أن تتوفر فيه، أما بالنسبة لموضوع بيع ملك الغير موضوع دراستنا فهو أحد أشكال عقد البيع، ومن هنا يجب أن نوضح مفهوم ملك الغير بداية وبيان الشروط الواجب توفرها في هذا النوع من العقود، ولذلك نقسم هذا المبحث إلى مطلبين تناول في المطلب الأول مفهوم بيع ملك الغير، والمطلب الثاني الشروط القانونية لبيع ملك الغير.

المطلب الأول

مفهوم بيع ملك الغير

في بادئ الأمر يجب أن نشير أن ما يقابل بيع ملك الغير في التشريعات الوضعية يقابله في الاصطلاح الفقهي للشريعة الإسلامية بيع الفضولي، أم بيع ملك الغير وعند الخوض في مفهومه نجد أن من المنطقي أن الشخص عندما يريد بيع حقاً يجب أن يكون هو صاحب هذا الحق وبالتالي أن تملك البائع للحق المبيع من الأمور البديهية والقواعد القانونية بحيث أنه لا يمكن لفاقد الشيء أن يعطيه ولا يستطيع الإنسان أن يعطي للغير أكثر مما يملك أو أنه يعطي شيء لا يملكه بالأصل.

وبالتالي وتطبيقاً لهذه القواعد لا يجوز للشخص أن يبيع حقاً مالياً لا يملكه، حتى يستطيع أن يبيعه يجب عليه أولاً أن يملك هذا الحق وان يحصل على موافقة مالك الحق المبيع على اجراء البيع وعدم ملكية البائع لما يبيعه يثير مشكلة بيع ملك الغير التي تعالجها هذه الدراسة.

ان المشرع الاردني ومن خلال القانون المدني الاردني لم يضع تعريف واضح وصريح لبيع ملك الغير، ولذلك ان تعريف بيع ملك الغير مسألة فقهية تترك للاجتهد، وبالرجوع الى آراء الفقهاء نجد ان بعض فقهاء القانون لم يضعوا تعريف واضح وصريح لبيع ملك الغير بحيث اکتفوا بالاشارة للحالات التي تكون فيها بصدد بيع ملك الغير فقط.

وبما أن القانون المدني الاردني لم يعرف بيع ملك الغير وان الفقهاء لم يضعوا تعريف حاسم لمفهوم وطبيعة هذا البيع فإننا نذكر عدة تعريفات لمفهوم هذا النوع من البيع.

حيث ان هناك من عرف ببيع ملك الغير بأنه (هو البيع الذي يكون فيه المبيع معيناً بالذات ولا يكون مملوكاً لاحد الطرفين)^(٥).

وهناك من عرفه انه (البيع الذي يبيع شخص شيئاً معيناً بالذات مملوكاً للغير بدون وجه حق أي دون ان يكون البائع وكيلاً عم المالك او ولياً عليه)^(٦).

وأيضاً من التعريفات بأنه (عقد يبيع الشخص بمقتضاه مالاً معيناً بالذات مملوكاً للغير وبدون سابق توكيل من من له الحق الشرعي بذلك ويقصد من هذا البيع نقل ملكية المبيع في الحال الى ذمة المشتري)^(٧).

من خلال ما سبق نجد ان الشيء المبيع يكون بالأساس ليس مملوكاً للبائع، وهذه التعريفات لم تضع تعريف واضح ومحدد يمكن الاستناد عليه في وضع تصور واضح لمفهوم بيع ملك الغير.

إلا اننا تنفق مع التعريف الاخير وان سبب هذا التوافق يعود الى:

١- انه وافق بين مزاي كل تعريف من التعريفات السابقة وانه تلافى المأخذ على ما سبق من التعريفات، بحيث التعريف الأول اشترط ان يكون البائع غير مالك للمبيع ولكنه اغفل حالة وجود وكالة شرعية من المالك، وانه لا يشترط ضرورة ان يقصد من البيع نقل الملكية وهو شرط ضروري توافره حتى نكون بصدد بيع ملك الغير بحيث لا يكون هناك اتفاق او نص يعلق نقل الملكية على القيام بعمل ما او ان يضيفه الى اجل معين.

ومن المأخذ على التعريفات السابقة انه اشترط ان يكون البائع غير مالك المبيع فقط دون ان يشترط عدم وجود نيابة شرعية عن المالك في التصرف في المبيع، وايضاً من المأخذ انها اغفلت مسألة عدم وجود اتفاق أو نص قانوني يعلق عليه نقل الملكية

(٥) د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، دار إحياء التراث العربي، بيروت، ج٤، ص ٢٧١-٢٧٢.

(٦) د. عبد الرحمن جمعة، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني عقد البيع، ط١، دار وائل للنشر، عمان، ٢٠٠٤، ص ٥٨١.

(٧) د. عبد الرحمن جمعة، بيع ملك الغير "دراسة مقارنة"، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر، عمان، ١٩٩٨، ص ٤٥.

على القيام بعمل ما أو ان يضيفه الى أجل معين، بحيث انه خلال هذه الفترة هناك احتمال ام يمتلك المبيع وبهذا يصبح البيع صادراً عم المالك ليسمن الغير.

٢- ان هذا التعريف يوجد فيه جميع عناصر بيع ملك الغير وهي:

* ان يكون عقد بيع.

* أن يكون المبيع معيناً بالذات.

* ولا يكون البائع مالكا للمبيع بتاريخ التعاقد.

* ولا يكون البائع نائباً شرعياً عن المالك في التصرف في المبيع.

* ان يكون الهدف من البيع هو نقل الملكية.

وهذه العناصر ان لم تتوفر في أي عقد بيع لا نكون هنا في نطاق مفهوم بيع ملك

الغير.

المطلب الثاني

الشروط القانونية لبيع ملك الغير

من خلال التعريف السابق لبيع ملك الغير نجد أنه يجي توافر مجموعه من الشروط

القانونية حتى نكون بصدد بيع ملك الغير، وهذه الشروط تستطيع ان نوجزها بما يلي:

ونكون بصدد عقد بيع عندما نكون أمام تعبير عن ارادتين متطابقتين من طرفين

على انتقال ملكية شيء او حق مالي واخذ مقابل ثمن نقدي، وبالتالي يجب لانعقاد البيع

ان تتوفر اركان البيع وهي ركن التراضي بالتعبير عن إرادتين صحيحتين متطابقتين،

وان يكون هذا محل مشروع للالتزامات الناشئة به وان يكون التراضي على سبب مشروع.

وكما ذكرنا سابقاً ان عقد البيع هو عقد رضائي في نطاق القانون المدني الاردني،

وبالتالي ان انعقاده ينعقد بمجرد ارتباط الايجاب الصادر من احد المتعاقدين بقبول

المتعاقدين الاخر دون اتباع اجراءات معينه من خلال ان يتم الاتفاق على طبيعة العقد

وعلى المبيع والاتفاق على الثمن أو ان يكون قابلاً للتحديد.

ومن هنا نجد اننا حتى نكون بصدد بيع ملك الغير لا بد من الاتفاق على نقل ملكية

شيء أو حق مالي مقابل ثمن نقدي، وبالتالي هناك بعض أنواع العقود لا من

استبعادها من نطاق بيع ملك الغير وهذه الأنواع هي:

١- الالتزام عن الغير شرط إقراره اياه.

٢- التعهد على المالك بأن يبيع الى شخص آخر.

- ٣- البيع الذي يعلق على شرط يتمثل باكتساب البائع لملكية المبيع.
- ٤- الوعد بالبيع بالرغم من صدوره عن غير المالك.
- ٥- اذا اتفق المتعاقدان على كون البيع احتمالياً.
- حيث ان الانواع من الاتفاقات لا تعتبر من الناحية الفنية بيع، وذلك بسبب انه لا يمكن الهدف منها نقل الملكية انما هي عبارة عن التزامات ناشئة بعمل معين وهي عقود سائغة وبالتالي لا شأن لاحكام بيع ملك الغير بها.
- أن يكون المبيع معيناً بالذات: وهو الشرط الثاني الذي يجب توافره حتى نقول اننا بصدد بيع ملك الغير، وهذا الشرط مهم للأسباب التالية:
- أ- لان ملكية المبيع لا يمكن ان ينتقل من البائع الى المشتري فور انعقاد العقد بقوة القانون.
- ب- هذا الشرط مستمد من طبيعة الحق العيني الذي ينتقل الى المشتري لان الحقوق العينية لها خاصية عامة وهي انها ترد على شيء معين لالذات.
- ج- عندما يكون المبيع معيناً بالذات عندها يمكن التعرف على ملكية البائع للمبيع من عدها.
- وبالتالي ووفقاً لهذا الشرط فإنه يكون خارج نطاق بيع ملك الغير بيع الاشياء المعينة بنوعها وبيع الاشياء المستقبلية.
- ألا يكون البائع مالكاً للمبيع بتاريخ التعاقد:
- إن القانون يشترط لنقل ملكية الشيء المعين بالذات أن يكون البائع مالكاً للشيء المبيع وقت البيع أو أن القانون منحه الحق القانوني في التصرف في الحق نيابة عن المالك، أما اذا كان البائع غير مالك للشيء ولا يوجد نيابة شرعية صادرة عن المالك فإنه يصعب على المشتري تملكه بمقتضى البيع لان فاقد الشيء لا يعطيه.
- وبالتالي لا يجوز له نقل ملكية أي حق لا يملكه وهذا ما يفترض في بيع ملك الغير وأن يتصرف البائع في حق غير مملوك له وأن القانون لم يعطه هذا الحق بالتصرف فيه نيابة عن ماله.
- ومن خلال هذا الشرط يخرج من نطاق بيع ملك الغير البيوع التالية:
- أ- بيع الشيء المعين بالذات والمملوك للبائع تحت شرط.
- ب- البيع الذي يكون فيه المبيع مملوكاً للمشتري.

- ج- بيع الشريك جزءاً من المال الشائع أو كل المال الشائع.
د- بيع الوارث الظاهر.
- أن يكون المقصود من البيع نقل الملكية في الحال:
وحسب هذا الشرط يجب أن يكون نقل الملكية في الحال ونقل الملكية يكون صادراً أصلاً من المالك الحقيقي للشيء المبيع أو عن نائبه القانوني، وبالتالي وفق هذا الشرط يخرج من نطاق بيع ملك الغير الحالات التالية:
- أ- إذا تعهد البائع في العقد بالحصول على ملكية المبيع المملوك للغير ونقلها الى المشتري لانه ينشئ التزام بعمل معين وليس التزام بنقل الحق.
ب- العهد الصادر عن المالك بأن يبيع الشيء الى شخص معين.
ج- اتفاق البائع والمشتري على أن يعقد بينهما تصرف لا يضمن فيه البائع الا الحيابة الهادئة والمستمرة والخالية من أي تعرض، وعندما لا يكون للمشتري الرجوع على البائع أساساً كما هو مقرر وفقاً لبيع ملك الغير انما يرجع عليه بالضمان.
د- بيع الأموال العقارية.
- ومن خلال ما سبق وضحنا تعريف بيع ملك الغير وحددنا شروطه القانونية حتى نكون أمام بيع ملك الغير، ومن خلال هذه الشروط تم استثناء كثير من الحالات التي يكون حالة اشتباه قانوني كونها بيع ملك الغير أم لا.

المبحث الثاني

الجزاء المترتب على بيع ملك الغير

حسب المواد ٥٥١/٥٥٠ من القانون المدني الأردني

من خلال ما سبق نجد أن بيع ملك له أثر قانوني يؤدي إلى حدوث علاقة قانونية تربط بين المشتري والبائع كما يوجد علاقة قانونية أيضاً تربط البائع والمشتري بالمالك الحقيقي للمبيع وقد عالج القانون المدني الأردني بيع ملك الغير من خلال المواد ٥٥٠ و٥٥١.

ونصت المادة (١٧١) من القانون المدني الأردني (يكون التصرف موقوف التنفيذ على الإجازة إذا صدر عن فضولي في مال غيره او من مالك في مال له تعلق به حق الغير أو من ناقص الأهلية في ماله وكان تصرفاً دائر بين النفع والضرر او من فكره او اذا نص القانون على ذلك).

ونصت المادة (٥٥٠) من القانون المدني الأردني (١) - إذا باع شخص ملك غيره بغير إذنه جاز للمشتري فسخ البيع. ٢- ولا يسري البيع في حث مالك العين المبيعة ولو أجازته المشتري).

ونصت المادة (٥٥١) من القانون المدني الأردني (إذا أقر المالك البيع سرى العقد في حقه وانقلب صحيحاً في حق المشتري. ٢- ينقلب صحيحاً في حق المشتري إذا الت ملكية المبيع الى البائع بعد صدور العقد).

ومن هنا نجد ان المشرع الأردني رتب آثار تتعلق في بيع ملك الغير بنسبة للمالك وأيضاً للمشتري بحيث أن بيع ملك الغير إذا صدر من الغير بدون إذن المالك فإنه يعتبر هذا البيع صدر من فضولي في مال غيره ويكون هذا البيع في هذه الحالة صحيحاً ولكنه موقوف النفاذ على إجازة المالك وإذا أجازته المالك يكون البيع نافذاً مستنداً الى وقت صدور التصرف وان لم يجز المالك يكون هذا التصرف باطل.

المطلب الأول

أثار بيع ملك الغير

هناك آثار قانونية تترتب على بيع ملك الغير بالنسبة للمالك والمشتري.

الفرع الأول

أثار بيع ملك الغير بالنسبة للمالك

من خلال نص المادة (١/٥٥٠) من القانون المدني الأردني نجد أن بيع ملك الغير بدون إذن المالك يعتبر موقوف على إجازة المالك والإجازة تكون مستندة الى وقت حدوث البيع وإن لم يجزه المالك الحقيقي يعتبر البيع باطلاً من تاريخ البيع أيضاً. ويكون بيع ملك الغير قبل إجازته من قبل المالك الحقيقي يكون موقوفاً ويكون قابل للفسخ ورفضه سواء كان بيع على مال منقول أو غير منقول، بحيث اذا كان مال منقول يستطيع فسخ التصرف اذا كان المشتري سيء النية، أما إذا كان المشتري حسن النية وتملك المبيع بسبب صحيح فأن المالك في هذه الحالة إذا ر فض إجازة البيع فإنه يرجع على البائع بالتعويض عما أصابه من ضرر الذي لحق به لأنه لا يستطيع إبطال البيع لأننا نكون هنا بصدد قاعدة الحيابة^(٨)، وهنا يكون للبائع إجازة البيع أو رفضه على النحو التالي:

(٨) د. محمد يوسف الزعبي، العقود المسامة شرح عقد البيع في القانون المدني الأردني ط١، دار الثقافة، عمان، ٢٠٠٤، ص ٧٧.

أولاً: إجازة البيع: إذا أجاز المالك الحقيقي البيع لماله من أجنبي فهنا ينفذ التصرف في حقه مستنداً الى وقت صدوره واعتبرت الإجازة اللاحقة كالوكالة السابقة^(٩). أي ان إجازة المالك الحقيقي للبيع ليس ما شأنها إنشاء العقد بين البائع والمشتري إنما أثرها ينحصر في نفاذ البيع في حقه على الرغم من عدم صدوره منه ويعد البيع صادراً عن الوكيل وتقع الإجازة صريحة أو ضمنية^(١٠)، ويشترط لصحتها قبول التصرف للإجازة وقت صدوره و وقت الإجازة و وجود من له الإجازة وطرفي العقد المتصرف فيه وبذله ان كان عيناً وقت الإجازة^(١١).

ثانياً: رفض البيع:

هنا إذا رفض المالك الحقيقي البيع لمال من أمواله والذي تم من الغير عندها لا ينفذ البيع في حقه^(١٢)، ويعبر عن الرفض صراحةً أو ضمناً ولا يسري البيع في حق مالك العين حتى لو أجازته المشتري^(١٣)، ويقتصر الحق في فسخ البيع على المشتري^(١٤)، متى باع شخص مالا بدون إذن مالكة^(١٥)، ومن ثم يمنع على البائع طلب الفسخ^(١٦)، وله أن يطلبه إما بطريقة أصلية أو طريقة فرعية^(١٧).

وبالتالي أن حق إجازة البيع أو رفضه يكون حق مقرر للمالك الحقيقي وحده وهذا ما أكدت عليه المادة ٢/٥٥٠ من القانون المدني الأردني والتي تنص على "لا يسري البيع في حق مالك العين المبيعة ولو أجازة المشتري".

(٩) استناداً لأحكام المادة ١٧٥ من القانون المدني الأردني.

(١٠) استناداً للمادة ١٧٣ من القانون المدني الأردني.

(١١) استناداً للمادة ١٧٤ من القانون المدني الأردني.

(١٢) استناداً للمادة ٢/١٧٥ من القانون المدني الأردني.

(١٣) استناداً للمادة ٢/٥٥٠ من القانون المدني الأردني.

(١٤) د. عبد الرحمن جمعة، بيع ملك الغير "دراسة مقارنة"، ط١، دار وائل للنشر، عمان، ١٩٩٨، ص ٢٢٢-٢٤٧.

(١٥) استناداً للمادة ١/٥٥٠ من القانون المدني الأردني.

(١٦) د. عبد الرحمن جمعة، بيع ملك الغير، مرجع سابق، ص ٢٤٧-٢٥٣.

(١٧) د. عبد الرحمن جمعة، بيع ملك الغير، مرجع سابق، ص ٢٥٧.

الفرع الثاني

أثار عقد البيع بالنسبة للمشتري

هنا المشتري تتحكم به ثلاث إرادات، إرادة المشتري وإرادة المالك وإرادة البائع، والتي سنوضحها على النحو التالي:

أولاً: إرادة المشتري: بالنظر الى المادة ١/٥٥٠ والتي تنص على "إذا باع شخص ملك غيره بغير إذنه جاز للمشتري أن يطلب فسخ البيع".

نجد أن بيع ملك الغير بالنسبة للمشتري عقد صحيح ونافذ ولكن غير لازم، بحيث أن المشتري له حق فسخ البيع بنص القانون سواء كان ذلك برضاء البائع أو بدون رضائه، بحيث إذا أجازه أصبح لازماً بحقه، وإذا رفضه فسخ العقد وان اجاز المشتري بيع ملك الغير فأن ذلك لا يجعل العقد صحيحاً بحق المالك وهذا ما أكدت عليه المادة ٢/٥٥٠ من القانون المدني الأردني.

ثانياً: إرادة المالك: وحسب نص المادة ١/٥٥٠ سالفة الذكر إن اقرار المالك للبيع يجعل العقد ساري المفعول بحقه ويتحول من بيع موقوف الى بيع نافذ، وإذا اقر المالك البيع فلا يمكنه بعد ذلك أن يتراجع عن إقراره لان العقد هنا يصبح في حقه نافذاً ولزماً ولا يمكن أن يتحلل منه بإرادته المنفردة وذلك بالتراجع عنه، ويجعل العقد لازماً في حق المشتري بإقرار المالك له، ويشترط هنا أن يتم الإقرار قبل إستعمال المشتري حقه بفسخ العقد^(١٨).

ثالثاً: إرادة البائع: حسب المادة ١/٥٥٠ من القانون المدني الأردني إذا أصبحت ملكية المبيع بعد العقد فأن هذا العقد يصبح لازماً بحق المشتري، ولكن بشرط أن تكون ملكية المبيع قد تمت بعد انعقاد العقد لأنه لو تمت قبل العقد لا نكون بصدد بيع ملك الغير^(١٩).

وبالتالي يكون المشتري هنا طلب فسخ البيع يكون في حالتين:

- الحالة الأولى: إذا قاد بدفع ثمن المبيع وتبين أن البائع قد باع مال غيره فعندها له طلب فسخ البيع واسترداد الثمن.

^(١٨) د. عبد الرحمن جمعة، بيع ملك الغير، مرجع سابق، ص ٢٦٥.

^(١٩) د. عبد الرحمن جمعة، بيع ملك الغير، مرجع سابق، ص ٥٧٠.

- الحالة الثانية: يريد من الفسخ منع البائع مطالبته بالثمن حتى تبين انه اشترى مالا ممن لا يملك المبيع.

ويستطيع المشتري طلب فسخ البيع برغم من علمه وقت البيع ان المبيع غير مملوك للبائع، ونستند في ذلك ان المشرع أجاز فسخ البيع في وقت البيع على مال الغير ولا يشترط لإجابة الفسخ أن يكون حسن النية^(٢٠).

وايضا يجوز للمشتري طلب فسخ البيع متى أقام البائع دعواه ضده مطالباً بالثمن، فالمشتري أن يدفع دعوى البائع بأنه ملك غيره ويمتنع عن دفع الثمن، ويجوز للمشتري طلب فسخ البيع متى ثبت أن البائع قد باع ملك غيره وبدون إذن مالكة ولا يشترط أن يصلب المشتري بأي ضرر من هذا البيع او أن يقع للمشتري تعرض من المالك الحقيقي أو أن يدعي المالك بالاستحقاق.

ويشترط لإجابة طلب المشتري بفسخ البيع عدم اكتساب البائع لملكية المبيع وعدم إقرار المالك الحقيقي البيع^(٢١).

وينقلب بيع ملك الغير صحيحاً وفقاً للمادة ١/٥٥١ والتي تنص "إذا أقر المالك البيع سرى في حقه وإنقلب صحيحاً في حق المشتري"، وخلال النص نجد انه ينقلب بيع ملك الغير صحيح في الحالتين:

١- إذا أقر المالك البيع سرى العقد في حقه وانقلب صحيحاً في حق المشتري.

٢- ويعتبر صحيحاً في حق المشتري إذا ألت ملكية المبيع الى البائع بعد صدور العقد. ومن هنا نجد انه مما سبق ان المشتري له وحده طلب فسخ عقد البيع ويستطيع المشتري حسن النية وكان يجهل ان المبيع ليس مملوكاً للبائع أن يطلب التعويض عن الضرر الذي لحق به^(٢٢)، حسب قواعد المسؤولية العقدية ولكن بشرط ان لا يحصل اجازة المالك لتصرف البائع الفضولي، ومن هنا نرى رأي الأستاذ السنهوري (بل أن الاقرار أبعد أثر من الاجازة اذ هو لا يقتصر على تصحيح العقد فيما بين المتعاقدين بل يجعل العقد فوق ذلك سارياً في حق المالك الحقيقي وينقل الملكية الى المشتري)^(٢٣)، وهذا ما اكدت عليه المادة ١/٥٥١ من القانون المدني الأردني.

(٢٠) د. عبد الرحمن جمعة، بيع ملك الغير، مرجع سابق، ص ٢٢٤.

(٢١) د. عبد الرحمن جمعة، بيع ملك الغير، مرجع سابق، ص ٢٢٥-٢٢٦.

(٢٢) د. عبد الرحمن جمعة، بيع ملك الغير، مرجع سابق، ص ٢٢٥-٢٣٢.

(٢٣) د. عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص ٢٩٨.

وإذا أتينا على الواقع نجد أن بيع ملك الغير يقع كثيراً في الحياة العملية ونذكر منها مثلاً أن الأب قد يبيع ملك ولده لا باعتباره نائباً عنه وإنما باعتباره أصيلاً عن نفسه، وإن الزوج قد يبيع ملك زوجته لأن الزوج يعتبر هنا أجنبي بالنسبة لمال زوجته أي أن الذمة المالية لكل منها مستقلة عن الآخر.

وبالنظر للتشريعات المقارنة نجد أن المشرع العراقي عالج بيع ملك الغير في المادتين (١٣٥-١٣٦) من القانون المدني العراقي حيث جاءت النصوص متأثرة بأحكام الفقه الإسلامي بحيث أن البيع موقوفاً على إجازة المالك.

وقد عالج المشرع المصري بيع ملك الغير في المادة (٤٦٦) من القانون المدني المصري حيث نصت على "إذا باع شخص شيئاً معيناً بالذات وهو لا يملكه جاز للمشتري أن يطلب إبطال البيع ويكون الأمر كذلك ولو وقع على عقار سجل أو لم يسجل.

ومن خلال نص المادة السابقة نجد ان المشرع المصري اشترط أمران يجب توافرها حتى نكون بصدد بيع ملك الغير وهما:

١- الا يكون البائع مالكاً للشيء المبيع.

٢- ان نكون بصدد بيع قصد منه نقل الملكية بالحال.

ومن خلال نص المادة (٤٦٦) من القانون المدني المصري نجد أن بطلان بيع ملك الغير يجب أن يكون المبيع على شيء معين بالذات، وهنا يترتب على البيع نقل الملكية بمجرد انعقاد العقد وهذا الأمر لا ينطبق إذا كان المبيع غير مملوك للبائع حيث أكدت بعض الأحكام القضائية هذا البطلان في أحكامها^(٢٤).

وقد نصت المادة (٤٦٧) من القانون المدني المصري على "إذا أقر المالك المبيع سرى العقد في حقه وانقلب صحيحاً في حق المشتري"، بحيث نجد أن البيع يكون منتجاً لأثاره في انتقال الملكية الى المشتري ويشترط لإسقاط حق المشتري في طلب الإبطال أن يكون المالك قد أقر البيع قبل أن يدفع المشتري دعوى الإبطال.

وايضاً نصت المادة (٤٦٨) من القانون المدني المصري على "إذا حكم للمشتري بإبطال البيع وكان يجهل أن المبيع غير مملوك للبائع فله أن يطلب بتعويض ولو كان البائع حسن النية"، ومن خلال هذا النص نجد ان المشتري لا يقتصر حقه على إبطال

(٢٤) نقض- جلسة ١٤/٣/١٩٦٨- حكم محمة النقض المصرية، السنة ١٤، ص ٢٩٨.

عقد البيع أنما أيضاً يستطيع أن يطالب بتعويض عن الضرر من أي خسارة لحقت به من عملية إبطال البيع بشرط أن يكون المشتري حسن النية.

هذه النصوص في القانون المدني المصري عالجت بيع ملك الغير بالإضافة الى مجموعة الأحكام القضائية التي أكدت صراحة على (بأنه لئن كان صحيحاً ان تسجيل عقد البيع لا ينقل الملكية الى المشتري إلا إذا كان البائع مالكاً لما باعه إلا أن بيع ملك الغير قابلاً للإبطال لمصلحة المشتري وحده لا يسري في حق المالك الحقيقي كما ينقلب العقد صحيحاً في حق المشتري اذا ألت ملكية المبيع الى البائع بعد صدور العقد)^(٢٥).

وبالتالي نجد ان القانون المدني المصري قال ان المشتري يجوز له إبطال البيع سواء سجل او لم يسجل وانه إذا أقر المالك البيع سرى العقد صحيحاً وينتج آثاره القانونية بحق المشتري والبائع، والمشتري له الحق في حالة إبطال العقد طلب تعويض عن الضرر الذي وقع عليه.

وبالتالي نجد أن المشرع المصري قد أقر بطلان بيع ملك الغير هو بطلان نسبي يكون للمشتري وحده دون غيره، وبذلك له أن يطلب إبطال العقد وله أن يطلب أن يجيز البيع، ويستطيع أن يطلب المشتري من البائع تسليم المبيع أو نقل الملكية فإن ذلك يعتبر إجازة العقد وبذلك يعتبر العقد صحيحاً ومنتجاً لآثاره القانونية بين المتعاقدين ولكن لا يستطيع المشتري نقل الملكية له إلا إذا أقره المالك الحقيقي أو ألت ملكية المبيع للبائع بعد صدور العقد أو إذا صدر من المالك ما يفيد إجازة البيع.

ومن هنا نجد ان القانون المدني الأردني ومن خلال المواد (٥٥٠-٥٥١) والقانون المدني المصري ومن خلال المواد (٤٦٦-٤٦٧) اعتبرا أن بيع ملك الغير هو عقد قابل للإبطال بالنسبة للمشتري وغير نافذ في حق المالك، وبذلك يعتبر بيع ملك الغير بيع صحيح ونافذ في حق البائع والمشتري وأيضاً يحق للمشتري إبطاله، وهو بيع غير نافذ في حق المالك الحقيقي إلا إذا أقره وإذا أقره هنا يكون عقداً صحيحاً ويكون نافذاً في حق المالك بحيث انه كان عقد باطل نسبي ولكم بعد إقرار المالك الحقيقي لهذا البيع يكون البيع صحيحاً، ولكن يشترط هنا أن يكون الإقرار قبل إبطال المشتري للبيع.

وأيضاً نجد أن انه إذا حكم للمشتري بإبطال البيع فإنه يستطيع أن يطالب البائع بالتعويض عن الضرر الذي لحق به، وان التزام البائع بالتعويض جاء من باب

(٢٥) أحكام محكمة النقض المصرية، تاريخ ١٩٦٨/٤/١٨ المجموعة ١٢، ص ٧٨٠.

المسؤولية التقصيرية بسبب قيامه ببيع ملك الغير لأنه يعد من الغير بالنسبة لهذا المبيع، وهذا العقد لا يرتب أي أثر بالنسبة للمالك وفي هذه الحالة يستطيع استرداد المبيع حتى لو كان البائع قد سلمه للمشتري، ولكن بشرط أن لا يكون المشتري قد تملك المبيع بالاستناد الى قاعدة الحيازة في المنقول سند الحائز أو بالاستناد إلى قواعد التقادم المكسب^(٢٦).

وتجدر الإشارة إلى أن المالك عندما يقر البيع فإن البيع ينقلب صحيحاً في حق المشتري ولا يكون له الحق في طلب الإبطال بعد الإقرار وينتقل الحق للمشتري في ملكية الشيء المبيع من وقت الإقرار، بحيث أن هذا الإقرار لا يؤثر على حقوق الغير التي يكون قد رتبها المالك للغير قبل إقرار البيع، فالشيء المبيع ينتقل الى المشتري وما عليه من حقوق للغير وذلك حسب المادة (٢/٥٥١) من القانون المدني الأردني. ويجب التأكيد على أن المشتري لو أجاز البيع فإن ذلك لا يؤثر على حق المالك وإنما يكون الأثر الوحيد هنا في الإجازة هو أن المشتري يسقط حقه في طلب إبطال البيع، وأيضاً أن تسجيل العقد لا يصح من عقد البيع القابل للإبطال وبذلك يجوز للمشتري طلب إبطاله، ويستطيع المالك رفض إقرار استرجاع المبيع^(٢٧).

الخاتمة:

بعد ما انتهينا من دراسة ما هو الحكم المترتب على قيام البائع ببيع ملك الغير وفق القواعد الخاصة بعقد البيع وفقاً للقانون المدني الأردني فقد توصلنا الى مجموعة من النتائج والتوصيات على النحو التالي:

أولاً: النتائج:

- ١- إن المشرع الأردني لم يعطي تعريف واضح لبيع ملك الغير وبالتالي التعريف الموجود هو تعريف فقهي قابل للاعتراض والتأييد.
- ٢- إن المشرع الأردني أعتبر بيع ملك الغير هو عقد موقوف النفاذ على إجازة المالك الحقيقي بحيث انه لو أجاز البيع نفذ العقد في حقه وإن لم يجزه لا ينفذ البيع في

^(٢٦) راجع المواد (١١٨٣، ١١٨٢، ١١٨١، ١١٨٩) من القانون المدني الأردني.

^(٢٧) قرار محكمة التمييز الأردنية رقم ٢٦١٨/٢٠٠٠، تاريخ ٤/١٠/٢٠٠١، منشورات مركز عدالة.

- حقه وان أجازه المشتري، بحيث أعتبر أن أجازة المالك الحقيقي للبيع كأن البيع صدر عن وكيل.
- ٣- إن المشرع الأردني أعطى المشتري حق فسخ عقد بيع ملك الغير ولم يشترط أن يكون المشتري حسن النية، بحيث ان حقه بالفسخ يكون إذا طالبة البائع بالثمن على أساس أن البائع باع مال غيره.
- ٤- اشترط المشرع الأردني لإجابة طلب الفسخ من المشتري أن لا يكون البائع قد اكتسب ملكية المبيع بعد صدور الإجازة.
- ٥- اعتبر المشرع الأردني ان بيع ملك الغير يصبح صحيحاً إذا أقره المالك في حق المشتري وان ملكية المبيع أصبح ملكاً للبائع بعد صدور العقد، وهذا ما أيدته أحكام محكمة التمييز الأردنية.

ثانياً: التوصيات

- ١- نتمنى من المشرع الأردني يضع تعريف واضح ومحدد لبيع ملك الغير.
- ٢- نأمل من المشرع الأردني إعادة النظر في نص المادة (٥٥١) من القانون المدني الأردني بحيث تصبح الصياغة المقترحة للمادة "ان بيع ملك الغير يصبح صحيحاً أ- إذا أقره المالك الحقيقي للشيء المبيع. ب- إذا رفض المالك الحقيقي الإجازة جاز للمشتري طلب فسخ العقد".
- ٣- أقترح أن يكون هناك مدة محددة لإجازة البيع أو رفضه من قبل المالك الحقيقي للشيء المبيع من وقت علمه بالبيع، بحيث إذا لم يصدر عن المالك أي تصرف يدل على رفضه للبيع فإنه يعتبر لازماً وذلك لتسهيل معاملات الناس في البيع واستقرار للمعاملات بين الناس.
- ٤- نتمنى من المشرع بعد الأخذ بالتوصية السابقة تعديل المادة (١٧١) من القانون المدني الأردني.

المراجع

- ١- أنور العمروسي، العقود الواردة على الملكية في القانون المدني، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي المصرية، القاهرة، ٢٠٠٢.
- ٢- كامل السعيد، شرح القانون المدني الأردني، العقود المسماة، الطبعة الأولى، دار الثقافة، عمان، ١٩٩٣.
- ٣- محمد يوسف الزعبي، العقود المسماة شرح عقد البيع في القانون المدني، دار الثقافة، عمان، ٢٠٠٤.
- ٤- عبد الرحمن جمعة، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني، عقد البيع، دار وائل للنشر، عمان، ٢٠٠٤.
- ٥- عبد الرحمن جمعة، بيع ملك الغير "دراسة مقارنة" الطبعة الأولى، دار وائل للنشر، عمان، ١٩٩٨.
- ٦- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، دار إحياء التراث العربي، بيروت.
- ٧- علي هادي العبيدي، البيع والإيجار، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر، عمان، ٢٠٠٤.
- ٨- خلف محمد، عقد البيع في ضوء الفقه وأحكام النقض، الطبعة الثانية، دار الفكر والقانون المصرية، القاهرة، ٢٠٠٠.