

## إشكالات بيع العقار لقاء الإعالة في التشريع الأردني

د. نعيم علي العتوم

أستاذ القانون المدني المشارك

كلية القانون، جامعة اليرموك، الأردن

### الملخص:

قَنَّ واضعُ قانونِ الملكية العقارية الأحكامَ الناظمةَ لبيعِ العقار لقاء الإعالة على هدى من تنظيمِ قانونِ الأراضي العثمانيِّ لعام 1858، مُحاكياً في هذه السياسة التشريعية واقعَ المجتمع الذي جرى منذ زمن بعيد على التعاطي بمثل هذه الصورة من صور البيع لحاجات عملية تفرض نفسها في المجتمع. وهذا، ما يعكس أهمية هذه الدراسة؛ حيث إنها تُعنى بمعالجة موضوع له حضوره الواسع اليوم في الواقع العملي. فهو يلامس واقع المجتمع ويحاكي حاجات أفرادهِ.

وقد حبا المشرعُ بيعَ العقار لقاء الإعالة بجملة من السمات بما يُحقِّقُ الغاية التشريعية من تنظيمه؛ حيثُ أخرجهُ من عباءة العقود المحددة وأظله في طائفة عقود الغرر؛ وكذا، جعل الالتزام بالإعالة يمتدُّ إلى ورثة المشتري حال وفاته، واعتنى بالنص على حظر التصرف في العقار محل الإعالة.

وتأتي هذه الورقة لبسطة هذه السمات، بُغية تسليط الضوء على ما شاب هذه المعالجة التشريعية من أوجه نقص وقصور مع الاعتناء بتقديم مقترحات لتهدئتها. وسنعمد إلى اتباع المنهج الوصفي التحليلي وصولاً إلى تحقيق أهداف هذه الدراسة.

وقد خلصت هذه الورقة إلى أنه يُستفاد من مجموع الأحكام الناظمة لبيع العقار لقاء الإعالة أن المشرع يُقرّر لبائع العقار حقاً عينياً تبعياً على عقاره المبيع. كما وأوصت المشرع بتضمين قانون الملكية العقارية نصاً تنتظم فيه الالتزامات التي تقع على عاتق ورثة المشتري حال وفاته.

**كلمات دالة:** عقد البيع، المرتب مدى الحياة، عقود الغرر، قانون الملكية العقارية، الشرط المانع من التصرف.

## المقدمة:

عمد واضع القانون المدني إلى تنظيم سبعة عشر عقداً مُسمّى، وجاء عقد البيع في غُرة هذه العقود، ولم يأت ذلك من المُشرّع على سبيل المُصادفة، بل جاء عن قصد لما يتمتّع به عقد البيع من أهميّة كبيرة على صعيد الواقع العمليّ؛ كونه أكثر العقود انتشاراً وتداولاً في الحياة اليوميّة؛ فهو قوام الحياة التجاريّة والمدنيّة<sup>(1)</sup>.

وعقد البيع، كغيره من العقود الأخرى، مرّ بكثير من التطورات انعكست آثارها بشكل مُباشر على المنظومة التشريعيّة. ولا شك في أنّ المُشرّع الفطن هو ذاك الذي يُواكب ما يحصل في واقع المجتمع من تطورات، فلا يتنكب عنها.

وصورة بيع العقار لقاء الإعالة ليست صورةً مُستحدثةً في ذاتها في إطار المنظومة التشريعيّة الأردنيّة، بل هي صورة تعود جذورها إلى قانون الأراضي العثمانيّ لعام 1858 وتعديلاته<sup>(2)</sup>، الذي أتى بدوره على وضع أحكام قانونيّة نازمة لهذه الصورة من صور البيع<sup>(3)</sup> مُقاربة في جُلها لما تمّ تنظيمه في إطار قانون المكيّة العقاريّة<sup>(4)</sup>، وإذا كان التنظيم التشريعيّ لبيع العقار لقاء الإعالة في إطار قانون المكيّة العقاريّة يختلف عنه في إطار قانون الأراضي العثمانيّ من ناحية جوهرية تتركز في أنّ قانون الأراضي العثمانيّ

(1) سليمان مُرقس، شرح القانون المدني، (3) العقود المُسمّاة، عقد البيع، دار النهضة العربيّة، القاهرة، 1968، ف6، ص8، 9.

(2) تمّ إلغاء هذا القانون بموجب المادة (1/223) ملكيّة عقاريّة).

(3) فيما كان يُعرّف بـ «الفراغ بشرط الإعالة». ويُقصد به أن يفرغ المُتصرّف بالأرض الأميريّة أرضه لآخر مُشترطاً عليه إعالته والنفقة عليه لغاية موته. دعيس المرّ، أحكام الأراضي المُتبعّة في البلاد العربيّة المُنفصلة عن السلطنة العثمانيّة، ج1، مطبعة بيت المقدس، القدس الشريف، فلسطين، 1923، ص 114-115.

(4) تنصّ المادة (114) من قانون الأراضي العثمانيّ لعام 1858 وتعديلاته، على أنه: «إنّ فراغ الأراضي الأميريّة الجارية بتصرف شخص ما «بالطابو» على شرط أن يصير إعالة المُفرغ لحيّ وفاته، هو فراغ صحيح ومُعتبر. وبعد الفراغ طالما أنّ المُفرغ له راض بإعالة المُفرغ - بناءً على الشرط المذكور -، فليس للفراغ الذي ندم (على فراغه) أن يستردّ الأرض المذكورة من المُفرغ له. إنّما إذا ادّعى المُفرغ مُنكراً أنّ المُفرغ له يعوله وفقاً للشرط المذكور، وأراد استرداد المُفرغ به من المُفرغ له، فيصير التحقيق والاستخبار عن حقيقة الحال من أرباب الوقوف. فإذا تبين بالمُحاكمة لدى المحكمة العائد إليها ذلك أنّ ادّعاء المُفرغ مقارن للصحة فيصير ردّ المُفرغ به إلى المُفرغ - وإذا توفّي المُفرغ له قبل المُفرغ، فعلى أصحاب انتقاله من ورثته إعالته حتّى وفاته، وإن لم يعولوه؛ فللمُفرغ الصلاحيّة لاسترداد المُفرغ من الورثة - وإن توفّي المُفرغ له دون ورثته من أصحاب الانتقال أصلاً، فلا يصير تقيؤ المُفرغ به، بل يتصرف به المُفرغ كالأول. وطالما كان المُفرغ حيّاً، فلا المُفرغ له ولا أصحاب انتقاله من ورثته يجوز لهم تفرّغه إلى آخر - ومنذ الآن تُقبّل الفراغات التي تقع على الشرط المذكور، ويُدرج الشرط المرقوم بالسند، كما أنّ الحكام ممنوعون من سماع دعوى الشرط غير المدرج [والصواب قوله: غير المدرج] بالسند».

كان يقصرُ هذه الصورةَ من صور البيع على العقارات الأميرية<sup>(5)</sup>، دون العقارات الملك<sup>(6)</sup>، في حين أن قانون الملكية العقارية جعل وعاءها شاملاً للعقارات كلها جميعاً، لاسيماً بعد أن عمد المشرع إلى إلغاء تصنيف العقارات «الأميرية» بتحويلها إلى عقارات «ملك»<sup>(7)</sup>.

وتكريساً من المشرع للتطورات التي شهدتها المجتمع، وتجسيداً لما جرى عليه الواقع العملي فقد عمد إلى إعادة صياغة الأحكام الناظمة لبيع العقار لقاء الإعالة في إطار قانون الملكية العقارية الجديد رقم 13، لعام 2019، حيثُ خصّص له المواد (17-19)، وذلك بشكل يتوافق إلى حد كبير مع تنظيم قانون الأراضي العثماني لهذا النموذج من نماذج البيع.

فالبيع لقاء الإعالة يعكس إذن تصوراً واقعياً اجتماعياً وإنسانياً في المجتمع، ومثاله الأكثر ذيوماً يتعلّق بشخص في أواخر عمره وليس لديه موارد مالية كافية، ولا يملك سوى عقار، فيخشى إن باعه أن ينفق ثمنه بتعجل ودون تنبه فيقعد خالي اليدين، لا مال له، فتجنباً لمثل هذا المحذور يعمد إلى بيعه على أحد أفراد أسرته، ولكن هذا البيع يقع على نحو خاص، بحيث يكون المقابل، غالباً، إيراداً مرتباً مدى حياة البائع، فيضمن بذلك مصدر رزق ثابت مستمر مدى حياته بضمانة العقار المبيع؛ وبذا يكون البائع قد حوّل العين عن طريق البيع إلى إعالة مدى حياته، فكفل لنفسه ما يقوم بأمر معيشته طوال حياته.

ولضمان تحقيق هذه الغاية فقد حظر المشرع على المشتري التصرف في العقار المبيع، وكذا، حظر على دائنيه الحجز عليه. وفي الوقت ذاته حوّل المشرع البائع مكنة استرداد عقاره المبيع إذا لم يف المشتري - أو ورثته من بعده - بالتزامه بالإعالة حسب ما تمّ التوافق عليه. وإذا ما بقي المعيل موفياً بالتزامه بالإعالة إلى حين موت المَعَال تطهّر العقار من هذا القيد الذي كان يُثقله، وأضحى بوسع المشتري مطلق الحرية في التصرف به كيفما يشاء.

(5) يقصد بالعقارات الأميرية: «الأراضي التي تكون رقبته مملوكة للدولة، ويجوز أن يجري عليها حق التصرف». زهدي يكن، شرح مفصل جديد لقانون الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة، ج1، ط3، دون دار نشر، ودون سنة نشر، ص 144 - 145.

(6) تُعرّف المادة الثانية من قانون الملكية العقارية العقارات الملك بقولها: «العقارات المملوكة: العقارات التي يجري عليها حق الملكية الذي يولي مالكيها حق استعمالها واستغلالها والتصرف فيها ضمن القانون».

(7) تنص الفقرة الأولى من المادة الثامنة من قانون الملكية العقارية على أنه: «اعتباراً من تاريخ نفاذ أحكام هذا القانون، يُلغى تصنيف العقارات من نوع (الميري)، وتحوّل العقارات الأميرية إلى (الملك)، كما يُلغى (حق التصرف) في العقارات الأميرية، وجميع الأحكام القانونية الناظمة له، ويحل محله (حق الملكية) على العقارات المتحوّلة».

## أولاً: أهمية الدراسة

على الرغم من أن بيع العقار لقاء الإعالة يعود في جذوره التشريعية إلى عام 1858 (قانون الأراضي العثماني) إلا أنه لم يحظَ باهتمام فقهيٍّ؛ ومن هنا تأتي هذه الدراسة لتسلط الضوء على هذه الصورة من صور البيع التي أخذت بالانتشار في الحياة العملية؛ ولها حضورها في التطبيق القضائي، على ضوء التنظيم التشريعي لها في إطار قانون الملكية العقارية الأردني الجديد، بشكل رئيسي.

## ثانياً: إشكالية الدراسة

تتركز إشكالية هذه الدراسة في بيان مدى ملاءمة الأحكام القانونية النازمة لبيع العقار لقاء الإعالة في إطار قانون الملكية العقارية للواقع العملي، وذلك من خلال عرض مواطن القصور التي شابته هذه المعالجة التشريعية، والانتهاه بوضع بعض المقترحات لإخراج هذا التنظيم التشريعي بصورة مثلى مُنقاة مما شابها من مثالب.

## ثالثاً: منهجية الدراسة

سنعمد إلى معالجة أفكار هذه الدراسة من خلال اتباع المنهج الوصفي التحليلي؛ وذلك عن طريق بيان الأحكام القانونية النازمة لبيع العقار لقاء الإعالة بحثاً عن مقصود المشرع، مع بيان موقف القضاء من المسائل التي سنأتي هذه الدراسة على معالجتها؛ بغية ربط النصوص القانونية بالواقع العملي.

وبناءً على ما سبق، سنأتي على بسط أفكار هذه الدراسة من خلال مبحثين، وذلك على النحو الآتي:

المبحث الأول: السمات المميزة لعقد بيع العقار لقاء الإعالة

المبحث الثاني: آثار عقد بيع العقار لقاء الإعالة

## المبحث الأول

### السمات المميزة لعقد بيع العقار لقاء الإعالة

إنَّ عَقْدَ بَيْعِ الْعُقَارِ لِقَاءِ الْإِعَالَةِ، كَأَيِّ عَقْدٍ آخَرَ، يَجِبُ أَنْ تَنْهَضَ فِيهِ أَرْكَانُ الْعَقْدِ مِنْ تَرَاضٍ وَمَحَلٍّ وَسَبَبٍ. وَلَنْ نَأْتِيَ هُنَا عَلَى مُعَالَجَةِ هَذِهِ الْأَرْكَانِ، وَإِنَّمَا سَنَقْتَصِرُ فِي هَذَا الْمَقَامِ عَلَى تَسْلِيْطِ الضَّوْءِ عَلَى أَهَمِّ النِّقَاطِ الَّتِي تَمْتَازُ بِهَا هَذِهِ الصُّورَةُ مِنْ صُورِ الْبَيْعِ.

وَبالنظر إلى أنَّ عَقْدَ بَيْعِ الْعُقَارِ لِقَاءِ الْإِعَالَةِ يُعَدُّ أَحَدَ صُورِ الْبَيْعِ الْمَوْصُوفَةِ، فَإِنَّهُ يُعَدُّ بِالتَّالِيِ تَطْبِيقًا لِلْقَوَاعِدِ الْعَامَّةِ النَّاطِمَةِ لِعَقْدِ الْبَيْعِ مَعَ مُرَاعَاةِ الطَّبِيعَةِ الْخَاصَّةِ لَهُ. وَمِنْ هُنَا، فَإِنَّ أَحْكَامَ عَقْدِ الْبَيْعِ الَّتِي تُطَبَّقُ بِشَأْنِهِ مِنْ حَيْثُ الْأَهْلِيَّةِ، وَمِنْ حَيْثُ عَيْبُ الْإِرَادَةِ، وَمِنْ حَيْثُ ضَمَانِ التَّعَرُّضِ وَالِاسْتِحْقَاقِ وَضَمَانِ الْعَيْبِ الْخَفِيَّةِ. وَمِنْ حَيْثُ الشَّكْلِيَّةِ، أَيْضًا، لَا سِيَّمًا أَنَّ الْمَشْرَعَّ اشْتَرَطَ صَرَاحَةً أَنْ يَتِمَّ تَسْجِيلُ جَمِيعِ التَّصَرُّفَاتِ الَّتِي يَكُونُ مَحَلُّهَا عَقَارًا تَمَّتْ فِيهِ أَعْمَالُ التَّسْوِيَةِ لَدَى دَائِرَةِ الْأَرْضِيِ وَالْمَسَاحَةِ، وَذَلِكَ تَحْتَ طَائِلَةِ الْبَطْلَانِ<sup>(8)</sup>، وَهَذَا مَا اسْتَقَرَّ عَلَيْهِ اجْتِهَادُ مَحْكَمَةِ التَّمْيِيزِ<sup>(9)</sup>، حَيْثُ تَنْصُ الْمَادَّةُ (36) مَلَكِيَّةً عَقَارِيَّةً عَلَى أَنَّهُ: «لَا تَكُونُ التَّصَرُّفَاتُ أَوْ الْعُقُودُ أَوْ أَيُّ مُعَامَلَاتٍ تَجْرِي عَلَى الْعُقَارَاتِ أَوْ الْمِيَاهِ صَحِيحَةً فِي الْمَنَاطِقِ الَّتِي تَمَّتْ التَّسْوِيَةُ فِيهَا إِلَّا إِذَا سُجِّلَتْ لَدَى مُدِيرِيَّةِ التَّسْجِيلِ، وَيُعَدُّ بِاطْلَاقٍ كُلُّ تَصَرُّفٍ أَوْ عَقْدٍ أَوْ مُعَامَلَةٍ أُجْرِي خِلَافًا لِذَلِكَ». وَمِنْ ثَمَّ، يُوصَمُ بِالْبَطْلَانِ بَيْعُ عَقَارٍ (تَمَّتْ تَسْوِيَتُهُ) لِقَاءِ إِعَالَةٍ دُونَ مُرَاعَاةِ شَكْلِيَّةِ تَسْجِيلِهِ لَدَى دَائِرَةِ الْأَرْضِيِ وَالْمَسَاحَةِ<sup>(10)</sup>.

(8) مُحَمَّدٌ وَحِيدُ الدِّينِ سَوَارٍ، شَرْحُ الْقَانُونِ الْمَدْنِيِّ، الْحَقُوقِ الْعَيْنِيَّةِ الْأَصْلِيَّةِ، أَسْبَابُ كَسْبِ الْمَلَكِيَّةِ، وَالْحَقُوقِ الْمَشْتَقَّةِ مِنْ حَقِّ الْمَلَكِيَّةِ. دَرَاةٌ مَوَازِنَةٌ بِالْمَدُونَاتِ الْعَرَبِيَّةِ، ط 1، دَارُ الثَّقَافَةِ، عَمَّانَ، الْأُرْدُنِ، 1999، ص 146.

(9) انظر: تمييز حقوق، الهيئة العامة 1989/1198، تاريخ الفصل: 1990/6/13، منشورات قسطاس؛ تمييز حقوق، الهيئة العامة 2013/2667، تاريخ الفصل: 2014/3/2، منشورات قسطاس؛ تمييز حقوق، الهيئة العامة 2014/4596، تاريخ الفصل: 2016/2/24، منشورات قسطاس؛ تمييز حقوق 2020/592، تاريخ الفصل: 2020/7/8، منشورات قسطاس.

(10) أَمَّا إِنْ كَانَ مَحَلُّ عَقْدِ الْإِعَالَةِ عَقَارًا لَمْ تَجْرِ فِيهِ أَعْمَالُ التَّسْوِيَةِ، فَهِنَا يَخْضَعُ الْعَقْدُ لِأَحْكَامِ الْمَادَّةِ (40) مَلَكِيَّةً عَقَارِيَّةً الَّتِي تَنْصُ عَلَى أَنَّهُ: «يُعَدُّ نَافِذًا التَّصَرُّفُ الْجَارِي بِسِنْدِ عَلَى عَقَارٍ وَاقَعَ فِي مَنطِقَةٍ لَمْ تُعْلَنِ التَّسْوِيَةُ فِيهَا، أَوْ مُسْتَثْنَاةً مِنَ التَّسْوِيَةِ، إِذَا مَرَّتْ عَلَى التَّصَرُّفِ فِيهِ تَصَرُّفًا فَعْلِيًّا مُدَّةً خَمْسَ عَشْرَةَ سَنَةً مِنْ تَارِيخِ التَّصَرُّفِ». وَبِنَاءً عَلَى هَذَا النَّصِّ، فَإِنَّهُ يَجِبُ لَصَحَّةِ بَيْعِ عَقَارٍ لَمْ تَمَّتْ فِيهِ أَعْمَالُ التَّسْوِيَةِ لِقَاءِ إِعَالَةٍ تَوَافُرَ ثَلَاثِ شَرَايِطٍ: الْأُولَى أَنْ يَتِمَّ الْبَيْعُ بِمَوْجِبِ سِنْدٍ كِتَابِيٍّ. وَالثَّانِيَةُ هُنَا شَكْلِيَّةُ انْعِقَادٍ؛ وَمِنْ ثَمَّ، إِذَا لَمْ يَكُنِ الْعَقْدُ مَكْتُوبًا وَقَعَ بِاطْلَاقٍ. لَا سِيَّمًا أَنَّ مِثْلَ هَذِهِ الْعُقُودِ تَنْتَسِمُ بِاحْتِمَالِيَّةٍ اسْتِمْرَارِهَا لِمُدَّةٍ طَوِيلَةٍ جَدًّا. وَهَذَا الْحُكْمُ يُمَكِّنُ أَنْ يُسْتَفَادَ، أَيْضًا، مِنْ مَنْطُوقِ الْفِقْرَةِ الثَّلَاثَةِ مِنَ الْمَادَّةِ (916) مَدْنِيِّ الَّتِي تَنْصُ عَلَى أَنَّهُ: «وَيُسْتَرْتَفُ فِي صَحَّةِ هَذَا الْإِلْتِمَازِ [المرتَّبِ مَدَى الْحَيَاةِ] أَنْ يَكُونَ مَكْتُوبًا». عَبْدُ الرَّزَّاقِ السَّنْهَوْرِيُّ، الْوَسِيْطُ فِي شَرْحِ الْقَانُونِ الْمَدْنِيِّ، عُقُودُ الْغَرَرِ: عُقُودُ الْمَقَامَرَةِ وَالرَّهَانِ وَالْمُرْتَّبِ مَدَى الْحَيَاةِ وَعَقْدُ التَّأْمِينِ، ج 7، م 2، دَارُ إِحْيَاءِ التَّرَاثِ، بَيْرُوتَ، 1964، ص 1044، 1046، 1055، 1056.

ومما لا شك فيه أنّ تنظيم المشرّع لهذه الصورة الخاصة من صور البيع، إنّما أراد منها الخروج عن تطبيق القواعد العامة الناظمة لعقد البيع (وكذا، المرتب مدى الحياة)، ملاحظة منه للطبيعة الخاصة لهذه الصورة من صور البيع. ولا جرم أنّ المشرّع من خلال هذه السياسة التشريعية إنّما يبتغي توجيه هذا النموذج وتطويره بحيث يتماشى مع التطورات القائمة في المجتمع. ويبدو ذلك جلياً من خلال حظر المشرّع التصرف في العقار محل الإعالة، وهذا ينسجم تماماً مع الطبيعة القانونية الخاصة بهذا النموذج الخاص من نماذج البيع (المطلب الثاني)، ويظهر هذا الخروج، أيضاً، من خلال اعتناء المشرّع بنقل بيع العقار لقاء الإعالة من عقد مُحدّد إلى عقد من عقود الغرر (المطلب الأوّل).

## المطلب الأوّل

### بيع العقار لقاء الإعالة عقدٌ احتماليٌّ

من المسلم به أنّ من أهم الخصائص المميزة لعقد البيع أنّه عقدٌ مُحدّدٌ؛ فالمرکز الماليّ لكلا المتعاقدين يتحدّد عند إبرام العقد، بحيث يكون بوسع كلّ منهما أن يعلم تماماً وقت إبرام العقد مقدار ما يُعطي ومقدار ما يأخذ؛ فكلٌّ من المبيع والثلث مُعيّن عند إبرام العقد<sup>(11)</sup>.

ولكن عند تأمل طبيعة عقد بيع العقار لقاء الإعالة نلاحظ بجلاء أنّه عقدٌ احتماليٌّ؛ ذلك أنّ البائع وإن كان يعلم عند البيع قدر ما أعطى، إلاّ أنّه لا يعرف قدر ما سيأخذ؛ إذ إنّ هذا القدر يعتمد على أمر مُستقبليّ مُحقق الوقوع في ذاته، بيد أنّه غير معلوم تاريخ وقوعه، وتتأتّى الاحتمالية في هذا العقد من جهة جهالة تاريخ حصول موت المُعال؛ ولا يمكن تحديد المُقابل الإجماليّ (العوض) الذي يُؤديه المُعيل إلا لحظة موت المُعال<sup>(12)</sup>.

وبذا يكون المشرّع قد نقل في هذه الصورة من صور البيع عقد البيع من عقد مُحدّد القيمة - بحسب الأصل<sup>(13)</sup> - إلى عقد من عقود الغرر، وآية ذلك أنّ العوض (الإعالة) الذي يلتزم

والشريطة الثانية: أنّ يقوم المشتري بالتصرف في العقار محلّ عقد البيع تصرفاً فعلياً، بشكل يُظهر رغبته في تملك العقار، ولكن بما يتواءم وطبيعة بيع العقار لقاء الإعالة، كأن يعتمد إلى زراعة الأرض أو سكنى الدار أو إدخال تحسينات على العقار. أمّا الشريطة الثالثة: فهي أنّ يمضي على تصرف المشتري الفعلي في العقار محلّ البيع مدة خمس عشرة سنة، حتّى ولو مات المُعال قبل انصراف هذه المدة.

(11) عبد المجيد الحكيم، الكافي في شرح القانون المدني الأردني والقانون المدني العراقي والقانون المدني اليمني في الالتزامات والحقوق الشخصية، ج 1، مصادر الالتزام، المجلد الأوّل: في العقد، القسم الأوّل: التراضي، ط 1، دون دار نشر، 1993، ص 124.

(12) المرجع السابق، ص 124-125.

(13) مُحمّد حسن قاسم، عقد البيع، دراسة مُقارنة في القانون المصريّ واللبنانيّ، الدار الجامعية، بيروت، 1999، ص 29.

به المُشْتَرِي يتوقَّف تحديده على أمر مُستقبلي وإن كان مُحقق الوقوع (الموت) إلا أنه مجهول التاريخ.

وتظهر ثمرة الخلاف بين اعتبار عقد البيع عقداً مُحدداً أم عقداً احتمالياً في تطبيق أحكام الغبن؛ حيث إنها تُطبَّق في إطار العقود مُحددة القيمة دون العقود الاحتمالية<sup>(14)</sup>.

ومما لا شك فيه، أن كون عقد بيع العقار لقاء الإعالة عقداً احتمالياً لا يُخرج هذه الصورة من صور البيع عن كونها عقد معاوضة؛ فالبايع ينقل ملكية العقار إلى المشتري، ويتمثل العوض الذي ينهض في ذمة المشتري بالإعالة التي هي بمثابة الثمن الذي يلتزم بأدائه إلى البائع<sup>(15)</sup>.

فعنصر الاحتمالية (الغرر) يُعدُّ، إذاً، في إطار عقد بيع العقار لقاء الإعالة من السمات الجوهرية لهذا النموذج من نماذج البيع؛ فمن هنا، إذا ما انسحلت الاحتمالية عنه فلا يكون العقد في هذه الحال عقد بيع لقاء إعالة؛ لأنَّ عنصر الاحتمال معدومٌ، كما لو التزم المشتري بإعالة البائع - أو شخص آخر - لمدة خمس سنوات مثلاً - حيث يكون هذا العقد عقداً آخر، كأن يكون بيعاً جاء الثمن فيه مُنجماً أو هبةً أو وصيةً، ويتأتى التكييف القانوني الصحيح لمثل هذا العقد عن طريق استظهار القاضي للإرادة المشتركة للمتعاقدين<sup>(16)</sup>.

ومن هنا، فإن إبرام عقد بيع مع اشتراط أن يحتفظ البائع بحياسة العقار محل العقد والانتفاع به طوال حياته، لا يمكن تكييفه على أنه عقد بيع لقاء إعالة، فمثل هذا التصرف يكون أقرب إلى الوصية منه إلى البيع، لانتفاء عنصر الغرر في مثل هذه الصورة من صور التصرف، التي تُعدُّ سمةً مميزةً لبيع العقار لقاء الإعالة<sup>(17)</sup>.

وقد أتى واضعُ المدونة المدنية على إيراد صورة لمثل هذا التصرف وذلك حين يقوم

(14) سليمان مُرّقس، عقد البيع...، مرجع سابق، ص 26.

(15) بيع العقار لقاء الإعالة هو دوماً عقد معاوضة في إطار العلاقة بين البائع والمشتري، بيد أنه إذا كان المستفيد من الإعالة شخصاً أجنبياً فقد يكون في إطار العلاقة بين البائع وهذا الأجنبي عقد معاوضة، كما لو كان وفاءً لثمن عين في ذمة البائع لهذا الأجنبي، وقد يكون عقد تبرع، كما لو كان هدف البائع هو أن يكفل لهذا الأجنبي ما يقوم بأوده مدى حياته، كزوجه أو خادمه، مثلاً. انظر قريباً من هذا المعاني: عبد الرزاق السنهوري، عقود الغرر...، ج 7، م 2، مرجع سابق، ص 1045 و 1050.

(16) عبد الرزاق السنهوري، عقود الغرر...، ج 7، م 2، المرجع السابق، ص 1065.

(17) عطفًا على ذلك، فإنه لا يمكن تكييف البيع لقاء الإعالة على أنه وصية؛ لوجود المقابل (الإعالة) فيه، فيدخل في طائفة عقود المعاوضات، خلافاً للوصية التي تُعدُّ من قبيل عقود التبرعات. أضف إلى ذلك، أن ملكية المبيع تنتقل من البائع إلى المشتري من فور انعقاد العقد، وإن كان انتقال الملكية تلقاً غير مُستقر، حيث يمكن فسخ العقد إذا ما أخل المبيع بالتزامه بالإعالة. خلافاً للوصية حيث لا تنتقل الملكية إلى الموصى له إلا بعد موت الموصي. تنص المادة (1125 مدني) على أن: «1- الوصية تصرف في التركة مضاف إلى ما بعد الموت. 2- ويكسب الموصى له - بطريق الوصية - المال الموصى به».

الشخص ببيع عقار لوراث على أن يحتفظ لنفسه بحيازته والانتفاع به طوال حياته، حيث تنص المادة (1129) مدني أردني على أنه: «إذا تصرف شخص لأحد ورثته، واحتفظ بحيازة العين التي تصرف فيها، وبحقه في الانتفاع بها مدى حياته، اعتبر التصرف مضافاً إلى ما بعد الموت، وتسري عليه أحكام الوصية، ما لم يقدّم دليل يخالف ذلك».

وواضح من هذا النص أن المورث إذا كان يبيع عقاراً على أحد ورثته، ويحتفظ لنفسه بحيازته والانتفاع به طوال حياته، فإن مثل هذا التصرف يلحق بالوصية. ويبدو أن الحكمة التشريعية من وضع هذا النص هو درء لشبهة التحايل على أحكام الوصية التي تجعل الوصية لوارث موقوفة النفاذ على إجازة الورثة بعد وفاة الموصي (م/274/ج أحوال شخصية)، فهنا يعمد المورث إلى إجراء بيع منجز على أحد ورثته، ويحتفظ في الوقت عينه بحيازة العقار وحق الانتفاع به طوال حياته، فيكون هذا البيع إنما أريد منه التوسل إلى الوصية إلى هذا الوارث (المشتري)، أي أنه وصية في حقيقة الأمر وإن ارتدى التصرف ثوب البيع المنجز.

ويشترط لعد مثل هذا البيع وصية أن يتم البيع على أحد الورثة، مع مراعاة أن العبرة في تحديد المركز القانوني لشخص الوارث تكون بوقت موت المتصرف. كما ويشترط أن يحتفظ المتصرف بحيازة العقار المتصرف به وبحقه في الانتفاع به مدى حياته<sup>(18)</sup>. وتطبيقاً لذلك قضت محكمة التمييز الأردنية بفسخ عقود بيع أبرمها أب مع بعض أبنائه لقاء إعالة مزعومة مدى حياته، بعد رفض بقية الورثة إجازة هذه العقود؛ لثبوت أن الأب احتفظ بالانتفاع بهذه العقارات، حيث كان يؤجرها ويقبض الأجرة، دون أن يلتزم المتصرف إليهم (الأبناء) بأي أداء حقيقي (إعالة) في مواجهة الأب المتصرف<sup>(19)</sup>.

(18) محمد وحيد الدين سوار، أسباب كسب الملكية...، مرجع سابق، ص 79-81.

(19) تمييز حقوق 2009/3938، تاريخ الفصل: 2010/2/17، منشورات قسطاس. تقول المحكمة: «إن المدعين والمدعى عليهم أشقاء... وأن مورث المدعين والمدعى عليهم... قام... بإجراء بيوع في أمواله غير المنقولة لمصلحة بعض أبنائه المدعى عليهم... وأن البديل هو إعاشة المتصرف المرحوم... مدى الحياة. ثم قام بأخذ وكالات من أبنائه وبناته المتنازل لهم، وكان بموجب هذه الوكالات يقوم بتأجير العقارات وقبض الأجر والتصرف بها. كما تبين أنه احتفظ لنفسه بحيازتها والتصرف بها وبحقه بالانتفاع بها مدى حياته بحيث لا يستطيع المدعى عليهم الانتفاع بها إلا بعد وفاته... مما يتبين من ذلك أن تصرف المرحوم... يكون مضافاً إلى ما بعد الموت بالنسبة للعقارات موضوع الدعوى، وهو في حقيقته وصية مستترة، وتسري عليه أحكام الوصية. وحيث إنه لا وصية لوارث إلا بموافقة باقي الورثة، وحيث إن العقود موضوع الدعوى لم يرد ما يثبت إجازتها من باقي الورثة؛ مما يبنين عليه إبطال [والأدق قولها: فسخ] التصرفات والعقود موضوع الدعوى التي قام بها المرحوم... مورث فريقي الدعوى وإعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل إبرام هذه العقود بإعادة تسجيلها باسم المرحوم». انظر في المعنى نفسه: تمييز حقوق 2019/6095، تاريخ الفصل: 2019/10/16، منشورات قسطاس.



ومن مُستلزمات كون عقد بيع العقار لقاء الإعالة من عقود الغرر هو أنه لا يمكن طلب فسخ العقد لوجود غبن فاحش وقع فيه أحد المتعاقدين<sup>(20)</sup>، فالعقود الاحتمالية تقوم بطبيعتها على احتمال حصول تفاوت كبير بين التزامات كلا المتعاقدين، وهذا التفاوت لا يُعدُّ غبنًا أو عيبًا يشوبها<sup>(21)</sup>، فهذه شيمةٌ لصيقةٌ بعقود الغرر، ومن ثمَّ، فلا يجوز لورثة البائع، مثلًا، المطالبة بفسخ العقد كون البائع توفِّي بعد عدة أشهر على إبرام العقد.

هذا، وقد أتى واضعُ المدونة المدنية عند تنظيمه لعقود الغرر على تنظيم صورة من صور عقود الغرر التي يكون المقابل فيها مُرتبًا مدى الحياة (المواد: 916-919 مدني)، ممَّا يُستفاد منه أنَّ بيع العقار لقاء الإعالة يُعدُّ تطبيقًا من تطبيقات الأحكام النازمة للمُرتب مدى الحياة. وهذا ما يظهر من موقف محكمة التمييز في العديد من قراراتها<sup>(22)</sup>.

ويبيني على كلِّ ما سبق، أنه في حال شجر خلاف بشأن عقد بيع عقار لقاء إعالة، ولم يجد القاضي حكمًا في إطار قانون الملكية العقارية، فإنَّ الذي يظهر أنَّ الأحكام النازمة للمُرتب مدى الحياة (المواد: 916 - 919 مدني)، وكذا الأحكام النازمة لعقد البيع (المواد: 465-556 مدني)، تُعدُّ هي القواعد العامة واجبة الأعمال هنا، مع مُراعاة الطبيعة الخاصة لبيع العقار لقاء الإعالة؛ وإلا فيصاير إلى تطبيق القواعد العامة النازمة لنظرية العقد.

وإذا ما سلمنا بأنَّ بيع العقار لقاء الإعالة يُعدُّ من عقود الغرر، فإنَّ تساؤلًا قد يثار في هذا المقام يتعلق بحكم بيع المريض مرض الموت عقارًا يملكه لقاء إعالة؟

لم يأتِ واضعُ قانون الملكية العقارية على تنظيم مسألة بيع شخص لعقار يملكه أثناء

(20) يُراعى أنَّ المُشرِّع يحظر - من حيث الأصل العام - فسخ العقد بالغبن الفاحش لوحده، بل يشترط أن يأتي مُقترنًا بالتغدير، المادة (145) مدني.

(21) عبد المجيد الحكيم، الكافي...، ج 1، مرجع سابق، ص 125.

(22) تمييز حقوق 2005/4049، تاريخ الفصل: 2006/5/23، منشورات قسطاس. حيث تقول المحكمة: «إنَّ عقود البيع الجارية بين المُتصرف... وابنه... على قطع الأراضي موضوع الدعوى تضمنت شرطًا مفاده أنَّ الحصص المُباعة [والصواب: المبيعة] في هذه القطع مجوزة لقاء إعاشة المُتصرف... مدى الحياة. وحيثُ إنَّ العقد هو قانون المتعاقدين يجب تنفيذه وفقًا لمُشتملاته، وبطريقة تتفق مع حسن النية، وحيثُ إنَّ الشرط الوارد في عقود البيع المذكورة لا تُخالف القوانين والأنظمة، بل كرسها القانون المدني في المواد (916 - 918)، ولما كانت هذه الشروط جاءت لتحقيق مصلحة للمُتصرف تتمثل في حجز الحصص المُباعة [والصواب: المبيعة] لإعاشته مدى الحياة، وحيثُ إنَّ هذه المصلحة هي مصلحة مشروعة غير ممنوعة في القوانين والأنظمة المعمول بها، وغير مخالفة للنظام والآداب العامة، وحيثُ إنَّ الشروط الموضوعية هي مُدة محددة، وهي مُدة حياة المُتصرف؛ فتكون مثل هذه الشروط صحيحة وواجبة الأعمال لمشروعيتها، وانسجامها مع أحكام المادة (1028) من القانون المدني وتوافقها مع إرادة المتعاقدين». انظر في المعنى نفسه أيضًا: تمييز حقوق 2009/2876، تاريخ الفصل: 2010/4/8، منشورات قسطاس.

مرض موته<sup>(23)</sup>، ومن ثم، يُصار إلى تطبيق أحكام القانون المدني. وقد اعتنت المادة (544) مدني) بمعالجة هذه المسألة بقولها: «1- بيع المريض شيئاً من ماله لأحد ورثته لا ينفذ ما لم يُجزه باقي الورثة بعد موت المورث. 2- بيع المريض لأجنبي بئمن المثل أو بغير يسير نافذ لا يتوقف على إجازة الورثة».

وبناءً على هذا النص، نلاحظ أنّ المشرع أفرق بين حالتين:

### الحالة الأولى - أن يتم البيع على وارث:

فهنا ينعقد البيع صحيحاً بيد أنه يكون موقوف النفاذ على إجازة بقية الورثة<sup>(24)</sup>. وفي هذا الإطار قضت محكمة التمييز بفسخ عقد بيع لقاء مرتب مدى الحياة أبرمته أم مع ابنتها خلال مرض موتها؛ لرفض الأخ (الوارث الآخر للمتوفاة) إجازة العقد<sup>(25)</sup>.

### الحالة الثانية - أن يتم البيع على أجنبي:

يُستفاد من النصّ الآنف ذكره أنّ بيع المريض مرض الموت على أجنبي يُعد صحيحاً نافذاً في مواجهة الورثة حتى وإن وقع بغير يسير، أمّا إن تمّ البيع على أجنبي بغير فاحش<sup>(26)</sup>؛

(23) أتى واضع المدونة المدنية على تعريف مرض الموت (المادة 543 مدني) بقوله: «1- مرض الموت: هو المرض الذي يعجز فيه الإنسان عن متابعة أعماله المعتادة، ويغلب فيه الهلاك، ويموت على تلك الحال قبل مرور سنة. فإن امتد مرضه، وهو على حالة واحدة، دون ازدياد سنة أو أكثر تكون تصرفاته كتصرفات الصحيح. 2- يُعتبر في حكم مرض الموت الحالات التي يحيط بالإنسان فيها خطر الموت، ويغلب في أمثاله الهلاك، ولو لم يكن مريضاً».

(24) وفي حال رفضه من قبلهم عدّ التصرف كأن لم يكن، وأعيد الحال إلى ما كان عليه: تمييز حقوق 1986/463، تاريخ الفصل: 1986/7/20، منشورات قسطاس؛ تمييز حقوق، الهيئة العامة 2009/1325، تاريخ الفصل: 2009/6/4، منشورات قسطاس؛ تمييز حقوق 2010/3351، تاريخ الفصل: 2011/4/3، منشورات قسطاس؛ تمييز حقوق 2014/812، تاريخ الفصل: 2014/5/27، منشورات قسطاس؛ تمييز حقوق 2019/1613، تاريخ الفصل: 2019/7/17، منشورات قسطاس؛ تمييز حقوق 2020/4518، تاريخ الفصل: 2020/12/10، منشورات قسطاس؛ تمييز حقوق 2020/2248، تاريخ الفصل: 2020/9/16، منشورات قسطاس.

(25) تمييز حقوق 2009/1733، تاريخ الفصل: 2010/1/31، منشورات قسطاس. تقول المحكمة: «وحيث ثبت... أنّ جميع تصرفات المرحومة «عيلة» تمت قبل انقضاء سنة قبل وفاتها؛ ممّا يجعل تصرفات المرحومة «عيلة» صحيحةً إلا أنّها موقوفة النفاذ على إجازتها ممن له حق الإجازة. وحيث إنّ الوارث [الوصاب: الوارث] المدعي «كرابيد» الذي له حق الإجازة لم يُجز هذه التصرفات؛ فإنّه وعملاً بالمادة (1/544) من القانون المدني تكون غير نافذة؛ وبالتالي يتوجب الحكم بفسخها». انظر في المعنى ذاته أيضاً: تمييز حقوق 2008/715، تاريخ الفصل: 2008/11/26، منشورات قسطاس (تقرير فسخ عقود بيع عقارات لقاء إعالة مدى الحياة أجراها أب مريض مرض الموت مع بعض ورثته؛ لرفض بقية الورثة إجازتها).

(26) «العَبْنُ الفاحش، في العقار وغيره، هو ما لا يدخل تحت تقويم المقيمين». (المادة 146 مدني).

فإنَّ هذا التصرف يُلحَق بالوصية<sup>(27)</sup>. والذي يبدو أنَّ هذا الحكم ينسحب، أيضًا، على بيع المريض مرض الموت عقارًا لقاء إعالة؛ حيث إنَّ مثل هذا البيع قد تمَّ يقينًا بغبن فاحش، وبرهان ذلك هو أنَّ موت البائع قد حصل حتمًا خلال أقلَّ من سنة بعد إبرام عقد البيع (المادة 543 مدني)، فيكون ما تقاضاه من إعالة خلالها جدُّ ضئيل.

وفي كلتا هاتين الحالتين فإنَّ الجليَّ هو أنَّ الأحكام الواردة في إطار المادة (544 مدني) واجبة الأعمال والتقديم على الأحكام الواردة في إطار قانون الملكية العقارية (المواد: 17 -19)، حيث إنَّ ما ورد من أحكام في إطار المادة (544 مدني) يُمثل أحكامًا خاصة؛ كونها تُعالج نوعًا معينًا من أنواع البيوع، وهو البيع في مرض الموت، حين أنَّ التنظيم التشريعي لبيع العقار لقاء إعالة في إطار قانون الملكية العقارية (المواد: 17 -19) يُمثل قواعد عامة في هذا المقام تنتظم في ظلها صورة بيع العقار لقاء إعالة<sup>(28)</sup>.

(27) تنصُّ المادة (545 مدني) على أنَّ: «1- بيع المريض من أجنبيِّ بثمنٍ يقلُّ عن قيمة المبيع وقت الموت نافذ في حقِّ الورثة، إذا كانت زيادة قيمة المبيع على الثمن لا تتجاوز ثلث التركة داخلًا فيها المبيع ذاته. 2- أمَّا إذا تجاوزت هذه الزيادة ثلث التركة، فلا ينفذ البيع ما لم يُقره الورثة أو يكمل المشتري ثلثي قيمة المبيع، وإلا كان للورثة فسخ البيع».

(28) يقول د. عبد المنعم فرج الصدَّة، في هذا المعنى: «إذا كانت القاعدة القديمة خاصة، والقاعدة الجديدة عامة، فلا تلغى القاعدة الخاصة؛ لأنَّ الحكم الخاص لا يلغى ضمنياً إلا بحكم خاص مثله يتعارض معه. فالقاعدة العامة لا تلغى القاعدة الخاصة، وإنما تظلُّ القاعدة الخاصة باعتبارها استثناءً يرد على القاعدة العامة». أصول القانون، دار النهضة العربية، بيروت، دون سنة نشر، ص 214.

وتطبيقاً لهذا المبدأ فقد استقرَّ اجتهاد محكمة التمييز الأردنية على أنَّ ما ورد في إطار قانون تسوية الأراضي والمياه وتعديلاته، رقم (40)، لعام 1952 (المادة 3/16)، وقانون التصرف في الأموال غير المنقولة، رقم 49، لعام 1953، المادة (2). (تمَّ إلغاء هذين القانونين بموجب المادة (7:2/223) ملكية عقارية)، من وجوب تسجيل التصرفات التي يكون محلها عقارًا تمت فيه أعمال التسوية لدى دائرة الأراضي والمساحة، تحت طائلة البطلان، يُمثل قاعدة عامة. وفي المقابل، اعتبرت أنَّ ما ورد في إطار قانون أصول المحاكمات الشرعية وتعديلاته، رقم 31، لعام 1959، المادة (12/2)، والذي يعتبر أنَّ بيع العقار الذي تمت فيه أعمال التسوية بصورة التخارج أمام المحاكم الشرعية صحيحاً، يُمثل قاعدة خاصة. حيث تقول المحكمة في أحد قراراتها: «إذا تعارض نصٌّ خاصٌّ مع نصٍّ عامٍّ فإنه ينطبق النصُّ الخاصُّ». وعليه، فإنَّ ما جاء في قانون التسوية وقانون التصرف بالأموال غير المنقولة - اللذين حصراً إجراء معاملات التصرف بدوائر التسجيل - تُعتبر أحكاماً عامة في البيوع، في حين أنَّ ما ورد في قانون أصول المحاكمات الشرعية يُعتبر نصًّا خاصًّا؛ لأنَّه يُعالج نوعاً معيناً من أنواع البيوع، هو المخارجه. لهذا فإنَّ دوائر التسجيل لا تختصُّ بتسجيل عقود المخارجه بين الورثة، بل تقتصر وظيفتها على تنفيذ هذه العقود؛ لأنَّ الجهة المختصة في تسجيلها هي المحاكم الشرعية. كما أنَّ الملكية تنتقل بمقتضى حجج المخارجه التي تُصدرها هذه المحاكم دون أن تُسجَّل في دوائر التسجيل». تمييز حقوق 1998/1441، تاريخ الفصل: 1999/1/6، منشورات قسطاس. انظر أيضاً: تمييز حقوق، هيئة عامة 1985/479، تاريخ الفصل: 1986/1/30، منشورات قسطاس؛ تمييز حقوق 1998/1956، تاريخ الفصل: 1999/2/28، منشورات قسطاس؛ تمييز حقوق 2000/942، تاريخ الفصل: 2000/9/28، منشورات قسطاس.

ويجدر التنبيه هنا، إلى أن بيع العقار لقاء إعالة هو دومًا من عقود الغرر بغض النظر عن طبيعة الإعالة. هذا، مع ملاحظة أن الفقرة الأولى من المادة (17) ملكية عقارية لم تشترط أن تكون الإعالة مبلغًا من النقود، وإنما جاءت بعبارة مطلقة، و«المطلق يجري على إطلاقه إذا لم يَقم دليل التقييد نصًا أو دلالة» (المادة 218) مدني؛ ولكن الملاحظ أنه وإن كان الأغلب الأعم من الحالات هو أن تكون الإعالة عبارة عن مبلغ من النقود، إلا أنه يبقى بوسع الأطراف الاتفاق على أن تكون الإعالة في إطار أداء آخر غير الأداء النقدي، كأن تكون في صورة التزام المعيل بالتكفل بمعيشة المعال من مأكّل ومشرب وملبس وعلاج وكل ما يُعد من ضرورات العيش.

وهذا التصور أتى عليه المشرع صراحةً في إطار عقد المرتب مدى الحياة، حيث تنص الفقرتان الأولى والثانية من المادة (916) مدني على أنه: «1- يجوز أن يلتزم شخص لأخر بأن يؤدي له مرتبًا دوريًا مدى الحياة، بعوض أو بغير عوض. 2- فإذا تعلق الالتزام بتعليم أو علاج أو إنفاق، فإنه يجب الوفاء به طبقًا لما يجري به العرف، إلا إذا تضمن الالتزام غير ذلك».

ويجمل التنبيه إلى أنه في حال عدم الاتفاق على تحديد بدل الإعالة (يستوي أن يكون من النقد أو من غيره) فإن هذا النقص لا يقدح في بقاء العقد صحيحًا، حيث يتم تحديد هذا البديل وفقًا لما يقضي به العرف. وهذا الحكم يمكن أن يُستفاد من نص المادة (916/2) مدني<sup>(29)</sup>.

وتجدر الإشارة، أخيرًا، إلى أنه عادةً ما تكون الإعالة أكبر من ريع العقار، إذ لو كانت أقل فيكون أولى بالباع أن يستبقي عقاره ويستولي على ريعه دون أن يخسره. أما إن كانت الإعالة تقل عن ريع العقار فإن الثمن هنا يلحق بالثمن التافه؛ فيكون العقد هنا هو عقد هبة مكشوفة لا عقد بيع<sup>(30)</sup>.

وأياً ما كان عليه البديل في الإعالة من النقد أم من غيره، فإن ذلك يتوافق مع تعريف عقد البيع الذي لم يشترط تحديده بالنقد<sup>(31)</sup>.

(29) وعلى هذا جرى اجتهاد محكمة التمييز: تمييز حقوق 2013/23، تاريخ الفصل: 2013/4/11، منشورات قسطاس (فسخ عقد بيع شقة لقاء مرتب مدى الحياة؛ لعدم تنفيذ المشتري (المعيل) التزامه بإعالة البائع (المعال). ولا يجرح في ذلك عدم تحديد مبلغ الإعالة، إذ يتحدد التزام المعيل في هذه الحال بما يتناسب وأمثال الشخص المعال). انظر قريباً من هذا المعنى: تمييز حقوق 2009/2876، تاريخ الفصل: 2010/4/8، منشورات قسطاس.

(30) عبد الرزاق السنهوري، عقود الغرر...، ج7، م2، مرجع سابق، ص1051-1052؛ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود التي تقع على الملكية: البيع والمقايضة، ج4، م1، دار إحياء التراث، بيروت، 1946، ص387-386.

(31) تنص المادة (465) مدني على أن: «البيع: تملك مال، أو حق مالي، لقاء عوض».

## المطلب الثاني

### حظر التصرف في العقار محل الإعالة

إن بيع العقار لقاء الإعالة هو من العقود الناقلة للملكية، حيث تنتقل ملكية العقار بمجرد إبرام العقد من البائع إلى المشتري؛ ومما لا شك فيه أن من أهم مستلزمات حق الملكية هو حرية المالك في التصرف في ملكة - في حدود القانون - بجميع ضروب التصرف من استعمال واستغلال وتصرف (المادة 2 ملكية عقارية، والمادة 1018 مدني)، بيد أن طبيعة هذه الصورة من صور البيع تحتم أن تنتقل ملكية العقار إلى المشتري مُقيدة بقيد عدم جواز التصرف في العقار المبيع، فيغدو المشتري مجرداً من مزية التصرف، ويقتصر حقه على مزيته الاستعمال والاستغلال. حيث تنص الفقرة الثانية من المادة (17) ملكية عقارية على أنه: «لا يجوز التصرف في العقار المبيع لقاء الإعالة، ولا حجزه، ولا رهنه»<sup>(32)</sup>، طيلة حياة المعال.

وبناءً على هذا النص، يُعد شرط منع المشتري من التصرف في العقار محل الإعالة مُحققاً حكماً بقوة القانون، حتى وإن أغفل الأطراف تثبيته على صحيفة العقار<sup>(33)</sup>، ذلك أن طبيعة بيع العقار لقاء الإعالة تستلزم حتماً هذا الحظر كضمانة عينية للمحافظة على حقوق المعال.

وهذا ما يُفسر منع المشتري - وورثته من بعده - في التصرف في العقار محل الإعالة، ويبقى هذا الحظر قائماً إلى حين موت المعال<sup>(34)</sup>. ويأتي هذا الحظر تطبيقاً للقاعدة الفقهية

(32) حظر رهن العقار محل الإعالة ينسجم مع القواعد العامة. حيث تنص الفقرة الأولى من المادة (1329) مدني على أنه: «لا يجوز أن يقع الرهن التأميني إلا على عقار يصح التعامل فيه...». يقول د. محمد وحيد الدين سوار في معرض بسطه لشرائط المال القابل للرهن رهناً تأمينا، أنه يجب أن يكون العقار الذي يصح رهنه: «مما يجوز بيعه؛ لأن الرهن المجرد [التأميني] يُولي الدائن، في حالة عدم دفع الدين عند الاستحقاق، حق بيع العقار في المزاد العلني، وعلي ذلك، فلا يصح رهن العقارات التي اشترط عدم التصرف بها، في الأحوال التي يكون فيها هذا الشرط صحيحاً». وهذا، يصدق على الرهن الحيازي، أيضاً. حيث تنص المادة (1373) مدني على أنه: «يُشترط في المرهون رهناً حيازياً أن يكون مقدور التسليم عند الرهن، صالحاً للبيع». د. محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني، الحقوق العينية التبعية، الرهن المجرد: الرهن الحيازي؛ حقوق الامتياز، ط 1، دار الثقافة، عمان، الأردن 2006، ص 56 و 190 و 191. انظر في المعنى ذاته: د. محمد وحيد الدين سوار، حق الملكية في ذاته في القانون المدني، ط 2، دار الثقافة، عمان، الأردن، 2010، ص 99.

(33) أمّا في حال تثبيته على صحيفة العقار فيُعد ذلك من قبيل الشروط المؤكدة لمقتضى العقد. حيث تنص الفقرة الأولى من المادة (164) مدني على أنه: «يجوز أن يقتصر العقد بشرط يؤكد مقتضاه، أو يلائمه، أو جرى به العرف والعادة».

(34) د عيسى المر، أحكام الأراضي المتبعة في البلاد العربية...، ج 1، مرجع سابق، ص 115.

القاضية بأنه: «إذا تعارض المانع والمقتضى يُقدّم المانع» (المادة 227) مدني، والمادة (46) مجلة.

ومنع المشتري من التصرف في العقار محل الإعالة يُعد من قبيل القيود الإرادية التي تُفرض على سلطات المالك بمحض إرادة الأطراف<sup>(35)</sup>. وحتى يكون شرط المنع من التصرف صحيحاً منتجاً لآثاره لا بُدَّ من وجود مصلحة مشروعة يَراد حمايتها، وأن يكون المنع من التصرف على سبيل التأكيد<sup>(36)</sup>، حيث تنص المادة (1028 مدني) على أنه: «ليس للمالك أن يشترط في تصرفه، عقداً كان أو وصية، شروطاً تقيد حقوق المتصرف إليه، إلا إذا كانت هذه الشروط مشروعة؛ وقصد بها حماية مصلحة مشروعة للمتصرف، أو المتصرف إليه، أو الغير لمدة مُحددة».

وهذا عين ما يُراد من بيع العقار لقاء الإعالة، مع فارق جوهري، وهو أن المنع من التصرف وفق أحكام المادة (1028 مدني) هو منع إرادي (بالاتفاق)؛ وبالتالي، لا يُنتج آثاره إلا إذا تم الاتفاق عليه، في حين أن المنع من التصرف وفق الأحكام الناظمة لبيع العقار لقاء الإعالة هو من قبيل القيود القانونية؛ إذ إن المنع من التصرف، هنا، يرجع إلى نص القانون، فتثبت، بالتالي، آثاره حتى ولو لم يتم اشتراط هذا المنع في العقد<sup>(37)</sup>.

(35) إن القيود التي تحد من سلطات المالك في التصرف في ملكه إما أن تكون قيوداً قانونية (المادة 1021 مدني)، وهي التي يفرضها المشرع مراعاة لمصلحة عامة، كمنع الملكية للمنفعة العامة (المادة 11 دستور، والمادة 1020 مدني)، أو حماية لمصلحة خاصة أولى بالرعاية وأجدر بالحماية من مصلحة خاصة أخرى عند التزاحم بينهما، كتلك المتعلقة بمضار الجوار غير المألوفة (المادة 1027 مدني). وإما أن تكون قيوداً إرادية تُقرَّر بمحض إرادة الأطراف، ومثالها شرط المنع من التصرف (المادة 1028 مدني). انظر هذه القيود تفصيلاً: مُحمَّد وحيد الدين سوار، حق الملكية...، مرجع سابق، ص 60 وما بعدها؛ عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية، دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري، دار النهضة العربية، بيروت، 1982، ص 50.

(36) تمييز حقوق 2012/3024، تاريخ الفصل: 2012/10/16، منشورات قسطاس. حيث تقول المحكمة: «وحيث إن عقود البيع موضوع الدعوى... تضمّنت... شرطاً مفاده أن الحصص المبيعة بتلك القطع بموجب عقود البيع موضوع الدعوى محجوزة لقاء إعاشة المتصرف «علي مرعي» مدى الحياة... وحيث إن الشرط الوارد في عقود البيع موضوع هذه الدعوى لا يخالف القوانين والأنظمة، بل كرسها القانون المدني في المواد (916 - 918). ولما كانت هذه الشروط جاءت لتحقيق مصلحة للمتصرف تتمثل في حجز الحصص المبيعة لإعاشة مدى الحياة. وحيث إن هذه المصلحة هي مصلحة مشروعة غير ممنوعة في القوانين والأنظمة المعمول بها، وغير مخالفة للنظام والآداب العامة. وحيث إن الشروط الموضوعية هي لمدة مُحددة، وهي مدى حياة المتصرف، فتكون مثل هذه الشروط صحيحةً وواجبةً الأعمال لمشروعيتها، وانسجامها مع أحكام المادة (1028) من القانون المدني، وتوافق إرادة المتعاقدين». انظر أيضاً: تمييز حقوق 2005/4049، تاريخ الفصل: 2006/5/23، منشورات قسطاس.

(37) زُهدي يكن، شرح مُفصل جديد لقانون الملكية العقارية...، ج 1، مرجع سابق، ص 274.

نخلص إلى القول: بأنه يُحظر على المشتري التصرف في العقار محل الإعالة بجميع ضروب التصرف الناقلة للملكية، كبيعه أو هبته أو التصالح عليه، أو ترتيب حق عيني أصلي عليه، كحق انتفاع، أو ترتيب حق عيني تبعي عليه، كرهنه.

وبذا يكون المتعاقدان قد ألقيا على ملكية العقار محل الإعالة قيدياً خطيراً قيدياً بموجب سلطات المشتري في التصرف في ملكه. وهذا عدل، ذلك أن مثل هذا القيد ينسجم مع طبيعة هذا الصورة من صور البيع، لما فيه من ضمان لحقوق المعال في حال تخلف المعيل عن الوفاء بالتزامه، فهنا يكون من السهل على البائع أن يسترد عقاره بريئاً من أي حق للغير تعلق به، بالنظر إلى أنه في إطار بيع العقار لقاء الإعالة يتعلق بالعقار المبيع حق للغير، وهو المعال.

وما يصدق على المشتري يصدق على ورثته، أيضاً؛ فالعقار المبيع وإن كان ينتقل حكماً بقوة القانون إلى ورثته إلا أنه ينتقل إليهم مُثَقَلًا بالأوصاف ذاتها التي كان عليها إبان حياة المورث، لاتحاد العلة، حيث يبقى حق المعال مُتعلقاً به، ويُحظر بالتالي على الورثة التصرف به.

وتحقيقاً للحكمة التشريعية ذاتها، المتمثلة بحماية حق المعال، فإنه يُحظر، كذلك، على دائني المشتري الحجز على العقار محل الإعالة<sup>(38)</sup>، (ومن باب أولى يُحظر على دائني الورثة الحجز عليه). وتطبيقاً لذلك قضت محكمة التمييز بتقرير بطلان حجز نفذه دائنو المالك (المتصرف إليه) على حصص مبيعة في عقار لقاء مُرتَّب مدى الحياة<sup>(39)</sup>.

أمّا مبلغ الإعالة في ذاته فقد ذهب المشرع المصري عند تنظيمه لأحكام المُرتَّب مدى الحياة إلى جعله قابلاً للحجز عليه من قبل دائني المُستفيد من المُرتَّب، وجعل كل اتفاق على اعتبار المُرتَّب مدى الحياة غير قابل للحجز باطلاً لمخالفته للنظام العام. حيث تنص المادة (744)

(38) يقول د. عبد الرزاق السنهوري في صدد مُعالجته للشرط المانع من التصرف: «ومتى كانت العين غير قابلة للتصرف فيها بحكم الشرط المانع، أصبحت، أيضاً، غير قابلة للحجز عليها، فإن المنع من التصرف يقتضي المنع من الحجز. ولو أن الحجز كان جائزاً لأمكن التحايل على شرط المنع من التصرف، بأن يقترض المالك مالا ويدع الدائن يحجز على العين ويقتضي حقه منها، فيكون المالك قد تصرف في العين على هذا النحو بطريق غير مباشر». د. عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية مع شرح مُفصل للأشياء والأموال، ج8، دار النهضة العربية، القاهرة، 1905، ص519؛ عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية...، مرجع سابق، ص151-152.

(39) تمييز حقوق 2005/4049، تاريخ الفصل: 2006/5/23، منشورات قسطاس. تقول المحكمة: «إن حجز الحصص المبيعة [والصواب: المبيعة] للمتصرف إليه من قبل دائنيه، وكذلك التنفيذ عليها، يتعارض مع الشروط الواردة في عقود البيع، ذلك أن ملكية المتصرف إليه «زيد» مُقيدة بما جاء في تلك الشروط، وأن ما جاء في الشروط يلزم المتصرف إليه، ويُحتج بها على الغير كذلك من قبل المتصرف؛ ويكون أي تصرف عليها باطلاً».

مدني مصري على أنه: «لا يصح أن يشترط عدم جواز الحجز على المرتب إلا إذا كان قد قرّر على سبيل التبرع»<sup>(40)</sup>.

والسبب في ذلك هو رفع شبهة الإضرار بالدائنين، ذلك أن حظر الحجز على مبلغ الإعالة قد يكون سبباً لتهديب البائع (المدين) أمواله من الضمان العام لجماعة الدائنين تحقيقاً لمصلحة غير مشروعة، وهي أن يستقل بالانتفاع بمبلغ الإعالة. وهذا التصور يصدق على البائع إذا كان هو المَعَال، وكذا الأجنبي إذا كانت الإعالة معاوضة في موجهته، أما إن تقررّت الإعالة لأجنبي تبرعاً فيجوز للبائع أن يشترط عدم جواز الحجز على مبلغ الإعالة، إذ في هذه الحال لا يجوز لدائني هذا الأجنبي الحجز على مبلغ الإعالة، إبقاءً على كينونة التبرع التي أرادها البائع، حيث أراد أن يكفل للأجنبي المَعَال معيشته، فيكون مثل هذا الشرط صحيحاً لا بتناؤه على مصلحة مشروعة جديرة بالحماية<sup>(41)</sup>.

وفي المقابل نلاحظ أن المنظومة التشريعية الأردنية قد خلت من نصّ يُعنى بتنظيم مسألة الحجز على مبلغ الإعالة. والذي نراه هو أنه يجب الإمامة هنا بين فرضين:

**الأول:** أن يكون المَعَال هو البائع نفسه، فهنا لا جرم أنه يُسمح لدائنيه بالحجز على مبلغ الإعالة، فهو من سعى إلى إخراج العقار من الضمان العام لدائنيه فيردّ سعيه السيء عليه.

**الثاني:** أن يكون المَعَال شخصاً أجنبياً، فهنا يُنظر إن كانت الإعالة قد تقررّت لهذا الأجنبي معاوضةً فيثبت لدائني البائع الحجز على مبلغ الإعالة، فلا معنى لتفضيل دائن عاديّ على دائن عاديّ آخر، لما في ذلك من محاباة غير مشروعة، فجماعة الدائنين متساوون بحقهم في الضمان العام لمدينهم، ومن صور هذه المساواة أن جميع الدائنين يتساوون عند التنفيذ على أموال المدين، بحيث إذا لم تكف أمواله للوفاء بكل ديونه اقتسم الدائنون حصيلة التنفيذ على جميع أمواله - بما في ذلك مبلغ الإعالة - قسمةً غرماء<sup>(42)</sup>. وكذا، يُسمح لدائني هذا الأجنبي المَعَال التنفيذ على مبلغ الإعالة.

(40) هذا هو موقف المشرّع اللبناني (المادة 1033) موجبات عقود، والجزائريّ المادة (616) مدني، والسوريّ المادة (710) مدني، والعراقيّ المادة (980) مدني، واليمنيّ المادة (1063) مدني. خلافاً للمشرّع الليبيّ المادة (744) مدني، والقبطيّ المادة (769) مدني، اللذين أجازا الحجز على المرتب مدى الحياة، مطلقاً، سواءً أكان مقررّاً على سبيل المعاوضة أم على سبيل التبرع، حيث تنصّ المادة (744) مدني لبيي على أنه: «يصح أن يشترط عدم جواز الحجز على المرتب».

(41) عبد الرزاق السنهوري، عقود الغرر...، ج7، م2، مرجع سابق، ص 1070-1071.

(42) تنصّ المادة (365) مدني أردني على أنه: «مع مراعاة أحكام القانون، أموال المدين جميعها ضامنة للوفاء بديونه، وجميع الدائنين متساوون في هذا الضمان». انظر: سمير تناغو، أحكام الالتزام والإثبات، ط1، مكتبة الوفاء القانونية، القاهرة، 2009، ص 263 - 266.



أَمَّا إِذَا كَانَ الْبَائِعُ قَدْ قَرَّرَ الْإِعَالَةَ لِهَذَا الْأَجْنَبِيِّ عَلَى سَبِيلِ التَّبَرُّعِ، فَهِنَا يَثْبُتُ لِدَائِنِي الْبَائِعِ الْحِزُّ عَلَى مَبْلَغِ الْإِعَالَةِ فَهَمَّ أَوْلَى بِالرَّعَايَةِ مِنْ هَذَا الْمَعَالِ الَّذِي يَغْنَمُ دُونَ مِقَابِلٍ. جَرِيًّا مَعَ الْقَاعِدَةِ الْفَقْهِيَّةِ الْقَاضِيَّةِ بِأَنَّ: «دَرَاءُ الْمَفَاسِدِ أَوْلَى مِنْ جَلْبِ الْمَنَافِعِ» الْمَادَّةُ (30) مَجَلَّةٌ (43). أَمَّا بِالنِّسْبَةِ لِدَائِنِي الْأَجْنَبِيِّ الْمَعَالِ، فَيَجُوزُ الْإِتِّفَاقُ عَلَى عَدَمِ جَوَازِ الْحِزِّ مِنْ قَبْلِهِمْ عَلَى مَبْلَغِ الْإِعَالَةِ، فَشَرَطَ الْبَائِعُ هُنَا مَشْرُوعَ، وَلَهُ مَا يُسَوِّغُهُ، إِذَا هُوَ أَرَادَ أَنْ يُزَجِّيَ مَعْرُوفًا لِهَذَا الْأَجْنَبِيِّ، فَيُضْمَنُ لَهُ دَخْلًا يُعِينُهُ فِي مَعَاشِ يَوْمِهِ، وَهَذَا مَعْنَى يُحْتَرَمُ وَيَجْدَرُ بِالْمُلَاحَظَةِ.

(43) تَمَّةٌ طَائِفَةٌ مِنَ الْقَوَاعِدِ الْفَقْهِيَّةِ الْأُخْرَى تُؤَكِّدُ هَذَا الْمَعْنَى: «الضَّرُّرُ الْأَشَدُّ يُزَالُ بِالضَّرْرِ الْأَخْفِ» الْمَادَّةُ (27) مَجَلَّةٌ وَالْمَادَّةُ (65) مَدْنِي. «إِذَا تَعَارَضَتِ مَفْسِدَتَانِ رُوعِيَّيَا، بَارْتِكَابِ أَحْفَهُمَا» الْمَادَّةُ (28) مَجَلَّةٌ، «يُخْتَارُ أَهْوَنُ الشَّرِيحَيْنِ» الْمَادَّةُ (29) مَجَلَّةٌ، «التَّصَرُّفُ عَلَى الرَّعِيَةِ مَنْوُطٌ بِالْمَصْلَحَةِ» الْمَادَّةُ (233) مَدْنِي.

## المبحث الثاني

### آثار عقد بيع العقار لقاء الإعالة

إذا ما أبرم عقد بيع عقار لقاء إعالة ثبت حكم العقد من فوره؛ فتنقل ملكية العقار من البائع إلى المشتري، وبُعِيدَ ذلك يُرْتَبُ العقدُ آثارَه وفق ما تنص عليه المادة (199) مدني، والتي من أهمها - على وجه الخصوص هنا - التزام المشتري وورثته من بعده بإعالة المُعَالِ طوال حياته (المطلب الأول)، حتّى إذا ما استقام الأمر على هذا النحو إلى حين موت المُعَالِ انقضت الإعالة، وهذا هو الطريق الطبيعي لانتهائها (المطلب الثاني).

### المطلب الأوّل

#### التزام المشتري وورثته بإعالة المُعَالِ طوال حياته

لم يأت المشرع على وضع تعريف لعقد بيع العقار لقاء الإعالة، ولكن يُمكن أن يُستفادَ هذا التعريف من خلال ما تنص عليه الفقرة الأولى من المادة (17) ملكية عقارية بقولها: «يجوز للمالك أن يبيع عقاره إلى آخر لقاء الإعالة، بإعالة المشتري البائع أو شخصاً آخر يُحدده في عقد البيع، طيلة حياة المُعَالِ». فمن خلال هذا النص يُمكن تعريف عقد بيع العقار لقاء الإعالة بأنّه: «عقد ينقل البائع بموجبه ملكية عقاره إلى المشتري لقاء التزامه (ورثته من بعده) بإعالة البائع أو شخص آخر يُحدده في العقد طوال حياة الشخص المُعَالِ».

وبناءً على هذا التعريف، فإنَّ الأثرَ الرئيسَ الذي يُرْتَبُه هذا العقدُ هو التزام المشتري (ورثته من بعده) بإعالة المُعَالِ طوال حياته، وهذا الأثر هو ما يميّز به هذا النموذج من نماذج البيع على خلاف النماذج الأخرى التي يكون فيها الثمن مُحدداً ابتداءً عند إبرام العقد، وعلة هذا الاختلاف هو أن الهدف من هذا العقد هو ضمان حصول المُعَالِ على الإعالة طوال حياته.

ويُعدُّ التزام المشتري بإعالة شخص المُعَالِ هو التزامه الرئيس في إطار عقد بيع العقار لقاء الإعالة. فيلتزم المشتري بتقديم الإعالة وفق ما تم الاتفاق عليه، سواءً أكانت مرتباً مدى الحياة أم النهوض بمعيشة المُعَالِ من مآكل، ومشرب، وملبس، وعلاج.

والأصل أن يتم الاتفاق على تحديد الشخص المُستفيد من الإعالة بأن يكون البائع نفسه - وهذا هو الغالب - أو شخصاً آخر يُحدده البائع<sup>(44)</sup>، كزوجته مثلاً<sup>(45)</sup>. وفي حال عدم الاتفاق

(44) تُؤكّد على هذا المعنى الفقرة الأولى من المادة (917) مدني بقولها: «يجوز أن يكون الالتزام بالمرتّب مدى حياة المُلتزم أو المُلتزم له أو أي شخص آخر».

(45) تمييز حقوق 2004/3102، تاريخ الفصل: 2005/2/8، منشورات قسطاس.

على تعيين شخص المُعال، فالمقرَّر هنا أنَّ العقد يبقى مع ذلك صحيحاً مُنتجاً لآثاره، ويكون المُعال هو البائع نفسه، وهذا الحكم يُستفاد من الأحكام الناظمة للمُرتب مدى الحياة، حيث تنصُّ الفقرة الثانية من المادة (917 مدني) على أنه: «... ويُعتبر الالتزام المطلق مقرَّراً مدى حياة المُتزم له إلا إذا اتَّفَق على غير ذلك». والملاحظ أنَّ المشرِّع غلب هنا صورة تقرير المُرتب مدى حياة المُتعاقد الآخر (البائع، مثلاً) مُفترضاً أنها هي الصورة المقصودة، وإذا أُريد تقرير المُرتب لشخص آخر وجب أن يكون ثمة اتَّفاق على ذلك<sup>(46)</sup>.

ويُلاحظ أنه عندما يكون المُستفيد من الإعالة شخصاً أجنبياً عن العقد فإننا نكون أمام تطبيق لقواعد الاشتراط لمصلحة الغير، حيث يكون البائع هو المُشترط، والمُشترط (المُعيل) هو المُتعهد، والأجنبي (المُعال) هو المُستفيد<sup>(47)</sup>.

هذا، ولا يوجد ما يمنع من تعدد شخص المُعال<sup>(48)</sup>، فمن المُمكن أن يثبت للزوج والزوجة معاً، وهنا يتقاضى الزوجان الإعالة ما داما حيَّين، وعند موت أحدهما يتقاضى الآخر الإعالة إلى أن يموت. وفي هذه الحال يؤول نصيب المُتوفى من الزوجين إلى الآخر الذي لا يزال على قيد الحياة، وهذا ما يُعرف بـ "الأيلولة"، وهذا هو الأصل، ما لم يتمَّ الاتَّفاق على خلاف ذلك، بأن يُتَّفَق على اقتصار نصيب الباقي على قيد الحياة على ذاك الذي كان يأخذه في حياة الآخر، وكأنَّ الإعالة كانت مُرتبَّين مُستقلاً أحدهما عن الآخر، ولكل زوج نصيبه المُستقل به ولا ينتقل إلى الزوج الآخر حال وفاته<sup>(49)</sup>.

وإذا ما توفَّى المُشترط انتقل الالتزام بالإعالة إلى ورثته. وظاهر أنَّ التزام ورثة المُشترط بالاستمرار بالإعالة فيه خروج عن القواعد العامَّة التي تقضي بعدم انصراف آثار العقد في مُواجهة الخلف العامِّ إلا في حدود أموال التركة<sup>(50)</sup>. ومقتضى هذا المبدأ أنَّ الحقوق التي أنشأها عقد السلف يكون انتقالها كاملة إلى ورثته، في حين أنَّ الالتزامات الثابتة

(46) عبد الرزاق السنهوري، عُقود الغرر...، ج7، م2، مرجع سابق، ص 1057.

(47) تنصُّ الفقرة الأولى من المادة (210 مدني) على أنه: «يجوز للشخص أن يتعاقد باسمه على حقوق يشترطها لمصلحة الغير، إذا كان له في تنفيذها مصلحة شخصية، مادية كانت أو أدبية».

(48) حرص المشرِّع اللبناني على النصُّ على ذلك صراحة (المادة 1028 موجبات وعقود).

(49) كان المشروع التمهيدي للقانون المدني المصري يشتمل في إطار الأحكام الناظمة للمُرتب مدى الحياة على نصِّ يُعالج التعدد والأيلولة، وكان يجري على النحو الآتي: «... ويجوز أن يُقرَّر المُرتب مدى حياة شخص واحد أو عدَّة أشخاص مُتعدِّدين، سواء اشترطت الأيلولة أو لم تُشترط». بيد أن لجنة المُراجعة آثرت حذف هذا النصِّ، «ولعل ذلك كان للاكتفاء بالقواعد العامَّة». عبد الرزاق السنهوري، عُقود الغرر...، ج7، م2، مرجع سابق، ص 1057-1058.

(50) تنصُّ المادة (206 مدني) على أن: «ينصرف أثر العقد إلى المُتعاقدين، والخلف العامِّ، دون إخلال بالقواعد المُتعلقة بالميراث، ما لم يتبيَّن من العقد أو من طبيعة التعامل أن من نصِّ القانون، أن هذا الأثر لا ينصرف إلى الخلف العامِّ».

بذمة السلف المورث تبقى مُتعلّقة بعين التركة، وتكون التركة هي المسؤولة عن سداد ديون المتوفى<sup>(51)</sup>، فلا يكون الورثة مسؤولين عنها إلا بقدر ما يؤول إليهم من التركة، دون أن ينتقل منها شيء إلى ذمة الورثة<sup>(52)</sup>.

ومن ثم، فالوارث لا يلتزم من خاصّة ماله بقضاء التزامات مورثه، كونه يُعدُّ بالنسبة للالتزامات التي تُجاوز أموال التركة من الغير<sup>(53)</sup>، إذ هو يتلقّى أموال التركة بعد قضاء الديون دون أن يكون مُلزماً قانوناً. بقضاء التزامات سلفه فيما جاوزها<sup>(54)</sup>.

بيد أنّ الملاحظ في إطار بيع العقار لقاء الإعالة أنّ الوارث يلتزم بالإعالة من ماله الخاص. ومع ذلك، يُمكن التلطف من حدّة هذا الخروج بإدراك أنّ بيع العقار لقاء الإعالة ينقل إلى الورثة حقوق العقد، أيضاً، إلى جوار التزاماته، حيث إنّ الوارث إنّما يلتزم بالإعالة في مُقابلة تحقيق مصلحته الخاصّة بتملك العقار محل الإعالة. ولذا، يُمكن القول بأنّه لا يكون مُلزماً قانوناً بالاستمرار بالإعالة، وعندئذٍ يُفسخ عقد البيع وتعود ملكية العقار إلى البائع.

وبعبارة أخرى، إنّ المركز القانوني لورثة المشتري يبقى هو ذاته كما كان للمشتري، فيلتزم الورثة بالإعالة، وينتقل إليهم العقار مُثقالاً بشرط عدم جواز التصرف بالعقار، فإذا ما توفّي المُعال يتملكون العقار وفقاً لأنصبتهم الشرعيّة.

(51) تمييز حقوق 1998/2767، تاريخ الفصل: 1999/11/3، منشورات قسطاس. حيث تقول المحكمة: «إنّه وإن كانت الحقوق التي يولدها العقد تنتقل إلى الوارث، فإنّ الالتزامات لا تنتقل إليه إلزاماً؛ لأنّ لا تركة إلا بعد سداد الدين، وفقاً لقواعد الميراث المعمول بها، بمعنى أنّ الالتزام لا ينتقل من ذمة المورث إلى ذمة الوارث، بل يبقى في التركة حتّى ينقضي». انظر: تمييز حقوق 2018/3522، تاريخ الفصل: 2018/9/24، منشورات قسطاس.

(52) المذكرات الإيضاحية للقانون المدني الأردني، ج1، إعداد المكتب الفني لنقابة المحامين، عمّان، الأردن، 2000، ص244؛ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام (العقد؛ العمل غير المشروع؛ الإثراء بلا سبب؛ القانون)، ج1، دار المعارف، الإسكندرية، 2004، ص542.

(53) تنصّ المادة (208) مدني على أنّه: «لا يُرتّب العقد شيئاً في ذمة الغير، ولكن يجوز أن يُكسبه حقاً». تمييز حقوق 2014/99، تاريخ الفصل: 2014/4/29، منشورات قسطاس. (عدم إلزام شركة بأداء مبالغ ماليّة ترتبت نتيجة مُصالحة أبرمها شخص مع دائرة الجمارك العامّة كونها لم تكن طرفاً في هذه المُصالحة).

(54) كما أنّ في ذلك خروجاً عن إطار الأحكام الخاصّة الناظمة للمُرتب مدني الحياة، حيث إنّ الأجل يحلُّ بمجرد موت المُلتزم (ولا ينتقل إلى ورثته) ويرجع المُستفيد على تركة المتوفى بالتعويض عمّا حاق به من ضرر بالنظر إلى كونه دائناً. تنصّ المادة (919) مدني على أنّه: «إذا مات الواعد قبل وفاة المُلتزم له، حل الأجل، وجاز لهذا أن يطلب ما يصيبه من التعويض عن الأيام التي عاشها الواعد ضمن الحدود المُتعارف عليها، وأن يرجع على التركة بذلك بصفته ديناً، إن كان الوعد لقاء عوض، وبصفته في حكم الوصيّة إن كان بدون عوض، ما لم يوجد اتفاق على غير ذلك».

وتأسيساً على ما سبق، فإنه إذا ما تُوفِّي المشتري فإنَّ العقارَ المبيعَ ينتقل إلى الورثة مُتعلِّقاً به حقُّ المَعَال، ولكنَّ ملكيَّةَ هذا العقارِ على الشيوخ لها خصوصيَّتها، حيث لا يثبت للورثة قسمة هذا العقار فيما بينهم ما دامَ المَعَال على قيد الحياة حفاظاً على حقوق كل من المَعَال والبائع، وتظهر ثمرة هذا المنع في حال تخلف الورثة لاحقاً عن الوفاء بالإعالة، فحينئذ يستردُّ البائعُ عقارَه كاملاً كما كان، لا مُقسِّماً. وهذا تصوُّرٌ فريد من نوعه لا نجد له مثيلاً في التشريع، فالأصل هو قابلية المال المملوك على الشيوخ للقسمة، ولكنَّ هذه الحال تفرضها الضرورة، وجرياً مع القاعدة الفقهيَّة القاضية بأن: «ما أبيع للضرورة يتقدَّر بقدرها» وفق المادة (22) مجلة، فإنه إذا مات المَعَال أضحى بوسع الورثة تقاسمُ العقار محل الإعالة، فإذا: «زال المانع عاد الممنوع»، وفق المادة (24) مجلة.

وترتيباً على أنَّ العقارَ محلَّ الإعالة سوف يُقسَّم بين الورثة وفق الأنصبة الشرعيَّة، فإنَّ هذه المسلمة تقتضي أنه عند تعدد الورثة أن يُقسَّم بدل الإعالة بينهم وفق الأنصبة الشرعيَّة. وقد ذهل المشرِّع عن مُعالِجة فرضية رفض بعض الورثة الالتزام بالإعالة. والظاهر هنا أنَّ الخيارَ يُعطى للورثة بتحمُّل نصيب الرافض منهم، حيث إنه بالمحصلة يجب أن يلتزم الورثة بمجموعهم - بغض النظر عن الورثة الذين رفضوا - بالتكفل بالإعالة كاملة غير منقوصة، فإن كان التزام المشتري، مثلاً، هو بأداء مبلغ ألف دينار مرتباً مدى حياة المَعَال، التزم ورثته بكامل هذا الأداء، ولا يُقبل من بعضهم الوفاء الجزئي عند رفض البعض الآخر، وهذا يستقيم مع مبدأ عدم جواز إلزام الدائن بقبول وفاء جزئي لدينه<sup>(55)</sup>. ويموت المَعَال يصبح العقارُ محلَّ الإعالة جزءاً تاماً من تركة المتوفِّي، فيتملكه الورثة جبراً عنهم<sup>(56)</sup>. ويبتني على ذلك، أنَّ هذه الأيلولة الجبريَّة تقتضي عدم تأثير الوفاء بالإعالة من بعض الورثة في نصيب الوارث الذي رفض الإسهام في الإعالة في نصيبه الشرعي من العقار محل الإعالة بعد شطب الإعالة.

بيد أنَّ هذا المنطق لا يمكن التسليم به على إطلاقه لاسيما في الأحوال التي يرفض فيها بعض الورثة الإسهام في الإعالة، ثم يرفضون الوفاء بما نهض بذمتهم لأولئك الورثة الذين تحمَّلوا عبء الوفاء بالإعالة.

(55) تنصُّ الفقرة الأولى من المادة (330) مدني علي أنه: «ليس للمدين أن يجبر الدائن على قبول وفاء جزئي لحقه، ما لم يوجد اتفاق أو نصٌ يُجيز ذلك». المذكرات الإيضاحيَّة... ج 1، مرجع سابق، ص 388؛ سمير تناغو، أحكام الالتزام والإثبات، مرجع سابق، ص 395 - 396.

(56) تنصُّ المادة (236) أحوال شخصيَّة، عربي مؤحد. على أن: «الإرث انتقال حتمي لأموال وحقوق ماليَّة بوفاء مالكيها لمن استحقها». تُقابلها المادة (243 أسرة قطري): «المادة (313 أحوال شخصيَّة إماراتي)، وجاء في المذكرات الإيضاحيَّة لهذا النص الأخير: «الإرث... هو إذن انتقال جبري للتركة من ميت إلى حي، يموت ذلك الميت». ص 434-435.

وإلى هذه المعاني أشار د. محمد وحيد الدين سوار، حيث عرَّف الميراث بأنه: «أيلولة الحقِّ إثر وفاة صاحبه إلى الوارث بقوة القانون، ودون اعتداد بإرادة المورث». أسباب كسب الملكيَّة... مرجع سابق، ص 33.

ولتوضيح هذه الفرضية، نضرب المثال الآتي: نفترض أن المشتري توفّي وانحصر إرثه في ولدَيْن (ذكور) (أ و ب)، فالتزم الوارث (أ) بالاستمرار بالإعالة إلى حين موت المَعَال، حين أن الوارث (ب) رفض تحمّل نصيبه في الإعالة. ثم توفّي المَعَال، فمما لا شك فيه هنا أن العقار هنا يتحرّر من تعلق حق الغير به، ويكون يوسع الوارثين التصرف به وقسمته فيما بينهما. ولكن نفترض أن مجموع ما أداه الوارث (أ) للمَعَال كان مائة ألف دينار، فالأصل أن يرجع على أخيه بخمسين ألف دينار، ويكون بوسعه على وجه الخصوص التنفيذ على حصة أخيه في العقار، ولكن إذا تبين أن القيمة السوقية للعقار هي أربعون ألف دينار، مثلاً، أي أن نصيب كل وارث هو عشرون ألف دينار (في حال بيعه). فهل يملك الوارث (أ) أن يرجع على الوارث (ب) بثلاثين ألف دينار؟ إذا كانت الإجابة بالإيجاب، كان ذلك في مصلحة الوارث (أ)، وترتّب على ذلك تحميل الذمّة الماليّة للوارث (ب) بدين دون أن يكون قد جنى في مُقابله أيّ ثمرة. وإن كانت الإجابة بالنفي كان ذلك في مصلحة الوارث (ب) على حساب الوارث (أ).

إن ميزان العدل يستلزم القول بأن الوارث الذي تصدّى للإعالة لا يكون له أن يرجع على الوارث الآخر الذي رفض الإسهام فيها إلا في حدود حصّته من العقار محل الإعالة، ومن ثمّ إذا تبين أن القيمة السوقية لحصّته في العقار لا تفي بنصيبه الواجب من الإعالة فلا يجوز له أن يرجع بالباقي على ذمّته الماليّة، حيث يُعدُّ مُتبرّعاً في هذا الجزء المتبقّي جرياً مع القاعدة الفقهيّة القاضية بأن: «كُلُّ من أدّى حقاً عن الغير بلا إذن أو ولاية فهو مُتبرّع، ما لم يكن مُضطراً»<sup>(57)</sup>.

ويعضد هذا التصوّر أن الوارث الذي وافق على الاستمرار بالإعالة لا شك أنه قبلَ بتحمّل المخاطرة ابتداءً، وكان بوسعه التنكّب عن الدخول في مُعترك عقد يعلم ابتداءً بأنه من عقود الغرر وقائم أساساً على مثل هذه المُغامرة.

## المطلب الثاني

### انتهاء الإعالة

إذا ما التزم المشتري (وورثته من بعده) بإعالة المَعَال، ترتّب على ذلك انتهاء الإعالة بموت المَعَال<sup>(58)</sup>، وهذا هو الطريق الطبيعي لانتهاء الإعالة، فطبيعة عقد بيع العقار لقاء الإعالة تستغرق دوماً حياة المَعَال، حيث يبقى المشتري (وورثته من بعده) مُلتزماً بالإعالة ما دام

(57) هذه القاعدة من جملة القواعد التي ألحقها مُصطفى الزرقا بقواعد المجلّة. الفقه الإسلامي في ثوبه الجديد (2)، المدخل الفقهي العام، ج2، ط3، دار القلم، دمشق، 2012، ص 1089.

(58) تمييز حقوق 2012/3024، تاريخ الفصل: 2012/10/16، منشورات قسطاس.

المُعَالُ على قيد الحياة، حتى إذا ما تُوَفِّي المُعَالُ انقضى التزام المُشْتَرِي بالإعالة، وأُضحت ملكيَّته للعقار خالصة مُحرَّرة من قيد الإعالة.

ومع ذلك، فإنَّ الإعالة يُمكن أن تنتهي بغير هذا الطريق، حيثُ يظهر من خلال تنظيم المُشرِّع لأحكام عِدِّ بيع العقار لقاء الإعالة أنَّ الإعالة تنتهي إمَّا بناءً على قرار من المحكمة، وذلك عندما يُخَلُّ المُعِيل في الوفاء بالتزامه بالإعالة وفقاً لما تمَّ الاتِّفاقُ عليه (الفرع الأول)، أو قد تنتهي من دون صدور قرار من المحكمة، وذلك في الأحوال الآتية: الاتِّفاق (الإقالة)، موت المُعِيل، موت المُعَال دون وارث (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### انتهاء الإعالة بناءً على قرار من المحكمة

تنصُّ المادة (18 ملكية عقارية) على أنه: «للبيع الحقُّ في استرداد العقار المبيع لقاء الإعالة بقرار من المحكمة، إذا قصر المُعِيل، أو ورثته من بعده في حال وفاته، في التزامه بإعالة المُعَال وفقاً للشروط المتَّفَق عليها في عقد البيع». يُستفاد من هذا النصُّ أنَّ بوسع المُعَال أن يطلب فسْخَ عقد البيع إذا لم يفِ المُعِيل بالتزامه بالإعالة.

فإذا ما أخلَّ المُشْتَرِي أو ورثته من بعده بالالتزام بالإعالة ثبت للبايع أن يطلب التنفيذ العينيَّ أو فسْخَ عقد البيع، مع المطالبة بالتعويض في الحالتين، إن كان له مُقتضى<sup>(59)</sup>. وهذا ما يُؤكِّد عليه واضعُ القانون المدني، حيثُ تنصُّ المادة (918 مدني) على أنه: «إذا لم يفِ المُلتزم بالتزامه، كان للطرف الآخر أن يطلب تنفيذ العقد، وإذا كان العقد بعوض جاز له أيضاً، أن يطلب فسْخَه مع ضمان ما لحقه من ضرر». وهذا النصُّ يُعدُّ تطبيقاً للقواعد العامة وفق المادة (246) مدني.

(59) بمُكَّنة البائع أن يفيد، أيضاً، من امتياز بائع العقار، شريطة أن يتمَّ توثيق هذا الامتياز على صحيفة العقار وفق المادة (1446) مدني، قياساً على ثبوت امتياز بائع العقار بالنسبة لعقد المرتب مدى الحياة. يقول د. محمد وحيد الدين سوار: «يضمَّن امتياز بائع العقار الثمن ومُلاحقاته... ولو كان إيراداً مُرتَّباً مدى الحياة، وسواء أكان ترتيبُ الإيراد للبائع نفسه أم كان لشخص آخر. وفي هذه الحال الأخيرة يثبتُ الامتياز لصاحب الإيراد، لا للبايع». شرح القانون المدني، الحقوق العينية التبعية...، مرجع سابق، ص 390. انظر الفكرة ذاتها: عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، التأمينات الشخصية والعينية، ج10، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000، ص 999؛ أنور طلبه، الوسيط في القانون المدني، ج3، الملكية: المجرى والمسيل... الامتياز، دار الفكر العربي، القاهرة، 1987، ص 897، حيث يقول: «لا يثبتُ حق الامتياز على العقار إلا بتوافر شرطين: (1) أن نكون بصدد عقد بيع صحيح... سواء أكان بيعاً ودنياً أم جبرياً، وسواء حُدِّد الثمن بمبلغ مُعيَّن أو كان الثمن إيراداً مُؤبداً أو مدى الحياة تقرَّر للبائع أو لغيره».

ومن هنا، فإذا لم يف المشتري أو ورثته من بعده بالالتزام بالإعالة يكون من حقّ البائع المطالبة بالتنفيذ العيني بطلب الوفاء بالأداء محل الإعالة، ويثبت له، أيضاً، المطالبة بالتعويض عمّا حاق به من ضرر نتيجة هذا الإخلال<sup>(60)</sup>.

ويثبت للبائع، أيضاً، الحقّ في المطالبة بفسخ العقد<sup>(61)</sup>. وإذا ما تقرّر فسخ عقد البيع فإنّ من مستلزمات ذلك وجوب إعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل التعاقد<sup>(62)</sup>، فيستردّ البائع العقار المبيع (محلّ الإعالة)<sup>(63)</sup>، ويلتزم في الوقت ذاته بردّ الأقساط التي قبضها.

والذي يبدو أنّه لا يمكن فيما يخصّ إلزام البائع بردّ بدل الإعالة الذي أفاد منه حسب القواعد العامّة وإسقاطها على عقد بيع العقار لقاء الإعالة، وذلك لسببين: الأوّل تشريعيّ، حيث إنّ المشرّع في إطار المادة (18 ملكيّة عقاريّة) قضى بحقّ البائع باسترداد العقار في الأحوال التي يخل فيها المشتري أو ورثته من بعده بالالتزام بالإعالة، ولم يقض بإلزام البائع بردّ الأقساط التي قبضها. وسكوت المشرّع هنا يُحمّل على خروجه عن القواعد العامّة، ولو أراد غير ذلك لما توانى عن إلزام البائع بذلك. أمّا السبب الثاني، فهو سبب منطقيّ؛ فالمعال إنّما يفيد من الإعالة بيومه، فينفقها إن كانت مبلغاً من النقود في معاشه. وإن كانت أداءً آخر (مسكن وعلاج، مثلاً) فمن المؤكّد أنّه قد أفاد منها في حينها، ولا مجال للقول بأدّخارها. كما أنّ القول بإلزام البائع بردّ الأقساط عند تقرير فسخ عقد البيع يترتب عليه إفقاد هذا العقد لغايته، ذلك أنّه لو افترضنا أنّ البائع استمرّ بقبض مبلغ الإعالة لفترة طويلة، ولا شكّ أنّه كان ينفقها في معاش يومه، فالإلزام بردّها مع عدم تمكنه من ذلك

(60) عبد الرزاق السنهوري، عُقود الغرر...، ج 7، م 2، مرجع سابق، ص 1074.

تميز حقوق 2004/3102، تاريخ الفصل: 2005/2/8، منشورات قسطاس (نقل أب ملكيّة ثلاث شقّ لبناته الثلاث شريطة التزامهنّ بإعالة زوجته (الأم) مدى حياتها، مع بقائها مُنتفَعَةً بسكنى إحدى الشقّ التي تشغلها طوال حياتها كجزء من الإعالة. وبعد وفاة الأب (الزوج) عمدت إحدى البنات إلى طرد والدتها من الشقّة التي تشغلها، حيث ألزمتها المحكمة بعدم التعرض لها مع إلزامها بأداء أجر المثل عن المدّة التي لم تنتفع بها والدتها بالشقّة).

(61) تمييز حقوق 2020/2509، تاريخ الفصل: 2020/9/17، منشورات قسطاس، تمييز حقوق 2020/2509، تاريخ الفصل: 2020/9/17، منشورات قسطاس.

(62) تنصّ المادة (248 مدني) على أنّه: «إذا انفسخ العقد، أو فسخ، أُعيد المتعاقدان إلى الحالة التي كانوا عليها قبل العقد، فإذا استحال ذلك، يُحكّم بالتعويض». انظر آثار فسخ العقد: عبد الرزاق السنهوري، نظريّة الالتزام بوجه عامّ...، ج 1، مرجع سابق، ص 709.

(63) دعبس المر، أحكام الأراضي المتبّعة في البلاد العربيّة...، ج 1، مرجع سابق، ص 115. «إنّ العقد الذي يتضمّن التنازل عن حقوق مُعيّنة لقاء تعهد المُميّز ضده بدفع مبالغ مُعيّنة إلى المُميّز ما دامت على قيد الحياة، يخضع لأحكام المادة (114) من قانون الأراضي، بحيث يكون من حقّ المتنازل استرداد المُفرغ به من المُفرغ له إذا لم يتم المُفرغ له بما تعهد به». تمييز حقوق 1963/348، تاريخ الفصل: 1963/12/1، منشورات قسطاس. انظر كذلك: تمييز حقوق 2020/2509، تاريخ الفصل: 2020/9/17، منشورات قسطاس.



يُمْكِنُ الْمُشْتَرِي مِنَ التَّنْفِيزِ عَلَى الْعَقَارِ لِيَحْصَلَ عَلَى الْمَبَالِغِ الَّتِي قَدَّمَهَا، فَيَكُونُ الْبَائِعُ قَدْ خَسِرَ الْعَقَارَ وَفَقَدَ حَقَّهُ فِي الْإِعَالَةِ فِي آنٍ مَعًا.

وَعِنْدَ التَّمَلُّقِ نَبْرًا أَنَّ الْمَادَّةَ (918) مَدْنِي تَجِيزُ الْمَطَالِبَةَ بِالتَّعْوِيزِ فِي حَالِ الْفَسْخِ، فَلَعَلَّ التَّعْوِيزَ الْأَمْتَلُ لِلْبَائِعِ عِنْدَ فَسْخِ الْعَقْدِ هُوَ الْاِحْتِفَازُ بِبَدْلِ الْإِعَالَةِ الَّتِي قَبِضَهُ قَبْلَ تَقْرِيرِ الْفَسْخِ تَأْسِيسًا عَلَى أَنَّ الْمُعِيلَ هُوَ الْمُتَسَبِّبُ فِي الضَّرَرِ الَّتِي حَاقَ بِالْمُعَالِ، وَفِي مُقَابَلَةِ ذَلِكَ يَحْتَفِظُ الْمُشْتَرِي بِالْعِلَّةِ الَّتِي كَانَ الْعَقَارُ يُدْرُهَا خِلَالَ مُدَّةِ حَيَاتِهِ لَهُ.

وَمِنَ الْإِشْكَالَاتِ الَّتِي مِنَ الْمُمْكِنِ أَنْ تَتَوْرَفِي فِي الْوَاقِعِ الْعَمَلِيِّ، أَيْضًا، الْحَالَةُ الَّتِي يَكُونُ فِيهَا الْمُعَالُ شَخْصًا آخَرَ غَيْرَ الْبَائِعِ، كَزَوْجَتِهِ مَثَلًا، ثُمَّ يَتَوَفَى هَذَا الْبَائِعُ، وَبَعْدَهَا يُخَلُّ الْمُشْتَرِي أَوْ وَرَثَتُهُ مِنْ بَعْدِهِ بِالْاِتِّزَامِ بِالْإِعَالَةِ. فَالسُّؤَالُ الَّتِي يُطْرَحُ فِي مِثْلِ هَذِهِ الْفَرْضِيَةِ هُوَ: مَنْ الَّذِي يَحِقُّ لَهُ طَلْبُ اسْتِرْدَادِ الْعَقَارِ؟ أَعْمَلُ الْمَشْرُوعُ مُعَالِجَةً هَذِهِ الْإِشْكَالِيَّةِ. وَالَّذِي يَبْدُو أَنَّ هَذَا الْحَقَّ يَثْبُتُ لَوْرَثَةِ الْبَائِعِ مِنْ بَعْدِهِ بِاعْتِبَارِهِمُ الْخَلْفَ الْعَامَّ لَهُ، تَطْبِيقًا لِلْقَوَاعِدِ الْعَامَّةِ، وَفِي حَالِ اسْتِرْدَادِ الْعَقَارِ يَصْبِحُ جِزَاءً مِنْ تَرْكَةِ الْبَائِعِ الْمُتَوَفَى، وَيُقَسَّمُ بَيْنَ وَرَثَتِهِ وَفَقْدِ الْأَنْصِبَةِ الشَّرْعِيَّةِ.

وَيَجْمَلُ التَّنْذِيرُ آخِرًا، إِلَى أَنَّهُ وَسِنْدًا لِلْقَوَاعِدِ الْعَامَّةِ<sup>(64)</sup> يَتَوَجَّبُ عَلَى الْبَائِعِ أَنْ يَقُومَ بِتَوْجِيهِ إِعْذَارِ الْمُشْتَرِي قَبْلَ الْمَطَالِبَةِ بِفَسْخِ الْعَقْدِ<sup>(65)</sup> رَفْعًا لِشَبْهَةِ وَجُودِ رِضَا ضَمْنِيٍّ مِنْ جَانِبِهِ بِقَبُولِ تَأْخِيرِ الْوَفَاءِ<sup>(66)</sup>، هَذَا مَا لَمْ يَوْجِدْ اتِّفَاقٌ يَقْضِي بِالْإِعْذَارِ<sup>(67)</sup> وَكَذَا، لَا حَاجَةَ إِلَى الْإِعْذَارِ فِي الْأَحْوَالِ الَّتِي لَا يَكُونُ مَعَهَا جَدْوَى تُرْجَى مِنْهُ جَرِيًّا مَعَ الْقَوَاعِدِ الْعَامَّةِ<sup>(68)</sup>.

(64) تَنْصُّ الْمَادَّةُ (246) مَدْنِي عَلَى أَنَّهُ: «1- فِي الْعُقُودِ الْمُلْزِمَةِ لِلْجَانِبِينَ، إِذَا لَمْ يَوْفِ [وَالصَّوَابُ: يَفِ] أَحَدُ الْعَاقِدِينَ بِمَا وَجِبَ عَلَيْهِ بِالْعَقْدِ، جَازَ لِلْعَاقِدِ الْآخَرَ - بَعْدَ إِعْذَارِهِ الْمَدِينِ - أَنْ يُطَالِبَ بِتَنْفِيزِ الْعَقْدِ، أَوْ فَسْخِهِ. 2- وَيَجُوزُ لِلْمَحْكَمَةِ أَنْ تُلْزِمَ الْمَدِينِ بِالتَّنْفِيزِ لِلْحَالِ، أَوْ تَنْظُرَهُ إِلَى أَجْلِ مُسَمًّى، وَلِهَا أَنْ تَقْضِيَ بِالْفَسْخِ، وَبِالتَّعْوِيزِ فِي كُلِّ حَالٍ، إِنْ كَانَ لَهُ مُقْتَضَى». عَبْدِ الرَّزَّاقِ السَّنْهَوْرِيِّ، نَظَرِيَّةُ الْاِتِّزَامِ بِوَجْهِ عَامٍّ...، ج 1، مَرْجِعٌ سَابِقٌ، ص 702 - 703.

(65) تَمْيِيزُ حَقُوقِ 2013/23، تَارِيخُ الْفَصْلِ: 2013/4/11، مَنَشُورَاتُ قَسْطَاسِ.

(66) سُلَيْمَانُ مَرْقَسٌ، الْوَافِي فِي شَرْحِ الْقَانُونِ الْمَدْنِيِّ: فِي الْاِتِّزَامَاتِ؛ فِي الْفِعْلِ الضَّارِّ وَالْمَسْئُولِيَّةِ الْمَدْنِيَّةِ، ج 1، ط 5، دُونَ دَارِ نَشْرِ، 1988، ص 20.

(67) تَنْصُّ الْمَادَّةُ (245) مَدْنِي عَلَى أَنَّهُ: «يَجُوزُ الْاِتِّفَاقُ عَلَى أَنْ يُعْتَبَرَ الْعَقْدُ مَفْسُوحًا مِنْ تَلْقَاءِ نَفْسِهِ، دُونَ حَاجَةِ إِلَى حُكْمٍ قَضَائِيٍّ، عِنْدَ عَدَمِ الْوَفَاءِ بِالْاِتِّزَامَاتِ النَّاشِئَةِ عَنْهُ. وَهَذَا الْاِتِّفَاقُ لَا يُعْفِي مِنَ الْإِعْذَارِ، إِلَّا إِذَا اتَّفَقَ الْمُتَعَاقدَانِ صَرَاحًا عَلَى الْإِعْذَارِ مِنْهُ». الْمَذْكَرَاتُ الْإِيضَاحِيَّةُ...، ج 1، مَرْجِعٌ سَابِقٌ، ص 264.

(68) تَنْصُّ الْمَادَّةُ (362) مَدْنِي عَلَى أَنَّهُ: «لَا ضَرُورَةَ لِإِعْذَارِ الْمَدِينِ فِي الْحَالَاتِ الْآتِيَةِ: 1- إِذَا أَصْبَحَ تَنْفِيزُ الْاِتِّزَامِ غَيْرَ مُمَكِّنٍ، أَوْ غَيْرَ مُجْدٍ بِفِعْلِ الْمَدِينِ. 2- إِذَا كَانَ مَحَلُّ الْاِتِّزَامِ تَعْوِيزًا تَرْتَّبَ عَلَيَّ عَمَلٍ غَيْرِ مَشْرُوعٍ. 3- إِذَا كَانَ مَحَلُّ الْاِتِّزَامِ رَدِّ شَيْءٍ يَعْلَمُ الْمَدِينُ أَنَّهُ مَسْرُوقٌ، أَوْ شَيْءٍ تَسَلَّمَهُ دُونَ حَقٍّ، وَهُوَ عَالِمٌ بِذَلِكَ. 4- إِذَا صَرَّحَ الْمَدِينُ بِكُتَابَةِ أَنَّهُ لَا يُرِيدُ الْقِيَامَ بِالتَّزَامِهِ». الْمَذْكَرَاتُ الْإِيضَاحِيَّةُ...، ج 1، مَرْجِعٌ سَابِقٌ، ص 412 - 413.

## الفرع الثاني

### انتهاء الإعالة دون حكم قضائي

تنص المادة (19 ملكية عقارية) على أنه: «تنتهي الإعالة، ويُشطب قيدها في السجل العقاري: باتفاق الطرفين أو بوفاة المُعال أو بوفاة المُعيل دون وارث أو بالحكم للبائع باسترداد العقار».

يُقرّر هذا النص أنّ الإعالة تنتهي دون حاجة إلى حكم قضائي في الأحوال الآتية:

أ - **التقاييل**: يُعدّ هذا الفرض تطبيقاً مباشراً للقواعد العامة، حيث تنص المادة (242 مدني) على أنّ: «للعاقدين أن يتقايلا العقد برضاها بعد انعقاده». وانسجاماً مع طبيعة التقاييل الذي هو في حقيقته فسخ للعقد بالاتفاق، فإنه يترتب على ذلك التزام المشتري بإعادة نقل ملكية العقار إلى البائع، وفي المقابل، التزام البائع برد ما قبضه إلى المشتري، تنص المادة (243 مدني) على أنه: «الإقالة في حقّ العاقدين فسخ، وفي حقّ الغير عقدٌ جديد».

ب - **موت الشخص المُعال**: وهذا هو الطريق الطبيعي لانتهاء الإعالة، فإذا توفّي المُعال (البائع أو الأجنبي الذي تمّ تحديده في العقد) تنقضي الإعالة حكماً بقوة القانون.

ج - **موت المُعيل دون وارث**: وهذا في حال موت المُشتري المُعيل وظهر أنّ لا وارث له، فهنا يسترد البائع العقار<sup>(69)</sup> لتعطّل الغاية المبتغاة من الإعالة، وهي ضمان المُعال مرتباً ثابتاً مدى حياته.

وهذا الحكم القانوني فيه خروجٌ عن القاعدة الفقهية القاضية بأن: «بيت المال وارث من لا وارث له»؛ فلذا، لا تنتقل ملكية العقار في حال عدم وجود وارث للمشتري إلى وزارة الأوقاف<sup>(70)</sup>. واتساقاً مع ذلك لا تلتزم وزارة الأوقاف بإعالة شخص المُعال في مثل هذه الحال. ولعلّ السبب في تقرير هذا الحكم هو أنّ العقار محلّ الإعالة لا يصبح حقيقةً جزءاً من تركة المتوفّي إلاّ بموت المُعال.

وفي هذه الحال نكون أمام انفساخ لعقد البيع لقاء الإعالة حيث إنّ المُشرّع قدّر أنّ آثار العقد لا تنصرف إلى وزارة الأوقاف، ومن ثمّ ينقضي العقد بموت المُعيل دون وارث

(69) دعبس المر، أحكام الأراضي المتبّعة في البلاد العربيّة...، ج1، مرجع سابق، ص115.

(70) تنص المادة (284) أحوال شخصية على أنه: «إذا لم يُوجد وارث للميت، تُردُّ تركته المنقولة وغير المنقولة إلى وزارة الأوقاف والشؤون والمقدسات الإسلاميّة».

حُكْمًا بِقُوَّةِ الْقَانُونِ<sup>(71)</sup>.

أَمَّا الْحَالَةُ الرَّابِعَةُ الَّتِي أَوْرَدَهَا الْمَشْرَعُ بِقَوْلِهِ «تَنْتَهِي الْإِعَالَةَ... بِالْحُكْمِ لِلْبَائِعِ بِاسْتِرْدَادِ الْعَقَارِ». فَتَدْخُلُ فِي ظِلِّ الْمَادَةِ (18 مِلْكِيَّةً عَقَارِيَّةً) وَتَعُدُّ بِالتَّالِي تَزِيدًا كَانَ حَرِيًّا بِالْمَشْرَعِ التَّنْزَهُ عَنْ إِيرَادِهَا.

---

(71) تقرير المشرّع لانفساخ العقد بحكم القانون لموت أحد المتعاقدين له كثيرٌ من التطبيقات، منها على سبيل المثال: انفساخ عقد الإعارة حُكْمًا بموت المعير أو المستعير وفق المادة (1/776) مدني، انفساخ حق الانتفاع بقوة القانون بموت المنتفع وفق المادة (6/1215) مدني، انفساخ عقد الحكر بحكم القانون بموت المحتكر قبل البناء أو الغرس في الأرض المحتكرة، أو قبل مباشرة العمل المتفق عليه وفق المادة (2/1252) مدني.

## الخاتمة:

ما تفتأ المنظومة الاقتصادية والاجتماعية في أي مجتمع من المجتمعات عن التطور، وهذه هي الفطرة التي جبل عليها الإنسان بطبعه، لتصبح هذه المنظومة بواقعها الجديد أمراً يفرض نفسه، فيتصدى المشرع إلى تقنين هذا الواقع بما يراه الأمثل لصالح الجماعة.

وبيع العقار لقاء الإعالة مثال حي لهذا التطور في المجتمع، وذلك الدور الذي يطلع به المشرع.

ويستجلى من خلال استقراء الأحكام الناظمة لبيع العقار لقاء الإعالة أنها تجسد رغبة المشرع في الخروج عن القواعد العامة، ولعل الخروج الرئيس يتجسد في كون الثمن يتمثل بإعالة المشتري للبائع (أو الشخص المحدد في العقد) طوال حياته، فيكون المشرع وفق هذا النهج قد نقل عقد بيع العقار لقاء الإعالة من طائفة العقود المحددة إلى طائفة عقود الغرر. مع ملاحظة ما يستتبع هذا الخروج من آثار: لعل أهمها أن إخلال المشتري (ورثته من بعده) بالالتزام بالإعالة يترتب عليه فسخ عقد البيع واسترداد البائع لعقاره؛ تماشياً مع طبيعة هذا النموذج من نماذج البيع، ورعاية لحقوق المعال. وفي السياق عينه، نجد المشرع يحظر على المشتري التصرف بالعقار محل الإعالة ويحظر على دائنيه التنفيذ عليه.

وقد انتهت هذه الدراسة إلى جملة من النتائج والتوصيات، نبسط تالياً أهمها تباعاً.

## أولاً: النتائج

(1) عمد المشرع الأردني في إطار قانون الملكية العقارية إلى إعادة تهذيب الأحكام الناظمة لعقد بيع العقارات الأميرية الواردة في إطار المادة (114) من قانون الأراضي العثماني، فوسّع وعاءها وجعلها تشمل جميع العقارات (لا سيما بعد إلغاء مسمى العقارات الأميرية).

(2) يظهر من خلال التنظيم التشريعي لعقد بيع العقار لقاء الإعالة أن المشرع إذ يحظر على المشتري وورثته من بعده التصرف في العقار المبيع طيلة حياة المعال، وإذ يسمح للبائع باسترداد العقار المبيع إذا ما أحل المشتري - أو ورثته من بعده - بواجب الإعالة، يُقرّر للبائع حقاً عينياً تبعياً على العقار المبيع<sup>(72)</sup>.

(72) «يكفي لاعتراف المشرع بتأمين عيني أن يُنظّمه تنظيمًا يُفيد أنه تأمين عيني دون تصريح بذلك، أو أن يُسميه دون أن يُنظّمه. وليس في ذلك ما يتعارض مع القول بأن التأمينات العينية قد وردت على سبيل الحصر؛ لأن المراد بالحصر هنا الحصر الموضوعي لا الحصر التبويهي». نقلاً عن محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني، الحقوق العينية التبعية...، مرجع سابق، ص 13.

(3) إنَّ بَيْعَ الْمَرِيضِ مَرَضَ الْمَوْتِ عَقَارَهُ لِقَاءِ الْإِعَالَةِ يُعَدُّ صَحِيحًا إِنْ تَمَّ الْبَيْعُ عَلَى وَارثٍ، بَيْدَ أَنَّهُ يَكُونُ مَوْقُوفَ النِّفَازِ عَلَى إِجَازَةِ بَقِيَّةِ الْوَرثَةِ، وَيُلْحَقُ بِبَيْعِهِ بِالْوَصِيَّةِ إِنْ كَانَ الْبَيْعُ عَلَى أَجْنَبِيٍّ. وَيُعَدُّ هَذَا الْحَكْمُ خُرُوجًا عَنِ الْقَوَاعِدِ الْعَامَّةِ النَّاطِقَةِ بِبَيْعِ الْعَقَارِ لِقَاءِ الْإِعَالَةِ (المواد: 17-19 ملكية عقارية)، وَمَا يُسَوِّغُ هَذَا الْخُرُوجَ هُوَ أَنَّ الْأَحْكَامَ النَّاطِقَةَ بِبَيْعِ الْمَرِيضِ مَرَضَ الْمَوْتِ تُمَثِّلُ فِي ذَاتِهَا وَفَقِ الْمَادَّةِ (544) مَدْنِي حُكْمًا خَاصًّا وَاجِبَ الْإِعْمَالِ وَالتَّقْدِيمِ عَلَى الْقَوَاعِدِ الْعَامَّةِ وَفَقِ الْمَوَادِّ: (17-19) مِلْكِيَّةَ عَقَارِيَّةً.

(4) فِي حَالِ وَفَاةِ الْمُشْتَرِي، يَجِبُ عَلَى وَرثَتِهِ الْوَفَاءُ بِالْإِعَالَةِ كَامِلَةً، وَلَا يَجُوزُ إِجْبَارُ الْمُعَالِ عَلَى قَبُولِ وَفَاءِ جِزْئِيٍّ مِنْ قَبْلِ بَعْضِ الْوَرثَةِ.

(5) إِنْ الْعَقَارَ مَحَلَّ الْإِعَالَةِ لَا يُصْبِحُ جُزْءًا خَالِصًا مِنْ تَرْكَةِ الْمُشْتَرِي الْمُتَوَفَّى إِلَّا بِمَوْتِ الْمُعَالِ. وَحِينَئِذٍ يَكُونُ بَوْسَعِ الْوَرثَةِ قَسْمَتُهُ فِيمَا بَيْنَهُمْ وَفَقِ أَنْصَبَتَهُمُ الشَّرْعِيَّةً.

## ثانيًا: التوصيات

خلصت هذه الدراسة إلى جملة من التوصيات، نعرض فيما يلي لأبرزها:

(1) النَّصُّ صِرَاحَةً عَلَى جَوَازِ الْحِجْزِ عَلَى مَبْلَغِ الْإِعَالَةِ مِنْ قَبْلِ دَائِنِي الْبَائِعِ فِي الْأَحْوَالِ كُلِّهَا جَمِيعًا، سِوَاءَ أَمَّ تَقْرِيرُ الْإِعَالَةِ لَهُ أَمْ لِأَجْنَبِيٍّ حَتَّى وَلَوْ كَانَ عَلَى سَبِيلِ التَّبَرُّعِ، فَمِصْلَحَةُ دَائِنِي الْبَائِعِ الَّذِي أَخْرَجَ عَقَارَهُ مِنَ الضَّمَانِ الْعَامِّ لِدَائِنِيهِ لَا شَكَّ أَوْلَى بِالرَّعَايَةِ وَأَجْدَرُ بِالْحِمَايَةِ مِنَ الْأَجْنَبِيِّ الَّذِي تَقَرَّرَتْ الْإِعَالَةُ لَهُ تَبَرُّعًا. وَفِي الْمُقَابِلِ، إِذَا مَا تَقَرَّرَتْ الْإِعَالَةُ تَبَرُّعًا لِأَجْنَبِيٍّ، فَيَجُوزُ عِنْدئذٍ الْإِتِّفَاقُ عَلَى عَدَمِ جَوَازِ الْحِجْزِ عَلَى مَبْلَغِ الْإِعَالَةِ مِنْ قَبْلِ دَائِنِي هَذَا الْأَجْنَبِيِّ نَزُولًا عِنْدَ رَغْبَةِ الْبَائِعِ الْمُتَبَرِّعِ.

(2) تَضْمِينُ قَانُونِ الْمِلْكِيَّةِ الْعَقَارِيَّةِ النَّصِّ الْآتِي: «إِذَا تُوَفِّيَ الْمُشْتَرِي وَالتَّزَمَ بَعْضُ الْوَرثَةِ دُونَ الْبَعْضِ الْآخَرَ فِي الْإِسْتِمْرَارِ فِي إِعَالَةِ الْمُعَالِ، فَعِنْدَ مَوْتِ الْمُعَالِ يَجُوزُ لِلْوَرثَةِ الَّذِينَ رَفَضُوا الْإِسْهَامَ فِي الْإِعَالَةِ أَنْ يُؤَدُّوا نَصِيْبَهُمْ مِنْهَا لِأَوْلَائِكَ الَّذِينَ تَحَمَّلُوا نَصِيْبَهُمْ فِيهَا، فَإِنْ رَفَضُوا، أَنْحَصَرَ حَقُّ الْوَرثَةِ الَّذِينَ تَحَمَّلُوا الْإِعَالَةَ بِقِيَمَةِ حَصَصِ الرَّاغِبِينَ فِي الْعَقَارِ مَحَلَّ الْإِعَالَةِ، دُونَ أَنْ يَكُونَ لَهُمْ الْحَقُّ فِي التَّنْفِيزِ عَلَى أَمْوَالِهِمُ الْآخَرَى فِي حَالِ لَمْ تَفِ قِيَمَةُ حَصَصِهِمْ بِالْوَفَاءِ بِمِقْدَارِ نَصِيْبِهِمْ فِي الْإِعَالَةِ.»

(3) النَّصُّ صِرَاحَةً عَلَى أَنَّهُ فِي حَالِ فُسْخِ عَقْدِ بَيْعِ الْعَقَارِ لِقَاءِ الْإِعَالَةِ بِسَبَبِ إِخْلَالِ الْمُعِيلِ بِالْوَفَاءِ بِالْإِعَالَةِ، عَلَى حَقِّ الْبَائِعِ فِي اسْتِرْدَادِ الْعَقَارِ مَحَلَّ الْإِعَالَةِ دُونَ الْإِزَامَةِ بِرَدِّ الْإِعَالَةِ الَّتِي قَبِضَهَا، وَفِي مُقَابِلَةِ ذَلِكَ عَدَمِ الْإِزَامِ الْمُشْتَرِي بِرَدِّ غِلَّةِ الْعَقَارِ الَّتِي جَنَاهَا خِلَالَ فِتْرَةِ حَيَاتِهِ لَهُ.

## المراجع:

### أولاً: الفقه الإسلامي

- مصطفى أحمد الزرقا، الفقه الإسلامي في ثوبه الجديد (2)، المدخل الفقهي العام، ج2، ط3، دار القلم، دمشق، 2012.

### ثانياً: المراجع القانونيّة

- أنور طلبة، الوسيط في القانون المدني، ج3، المكيّة: المجرى والمسيل... الامتياز، دار الفكر العربي، القاهرة، 1987.
- دعبس المر، أحكام الأراضي المتبعة في البلاد العربيّة المنفصلة عن السلطنة العثمانيّة، ج1، مطبعة بيت المقدس، القدس الشريف، فلسطين، 1923.
- زهدي يكن، شرح مفصل جديد لقانون المكيّة العقاريّة والحقوق العينيّة غير المنقولة، ج1، ط3، بدون دار نشر، وسنة نشر.
- محمد وحيد الدين سوار،
  - حقّ المكيّة في ذاته في القانون المدني، ط2، دار الثقافة، عمّان، الأردن، 2010.
  - شرح القانون المدني، الحقوق العينيّة الأصليّة (2)، أسباب كسب المكيّة، والحقوق المشتقة من حقّ المكيّة. دراسة موازنة بالمدونات العربيّة، ط1، دار الثقافة، عمّان، الأردن، 1999.
  - شرح القانون المدني، الحقوق العينيّة التبعيّة (3): الرهن المجرد؛ الرهن الحيازي؛ حقوق الامتياز، ط1، دار الثقافة، عمّان، الأردن، 2006.
- محمد حسن قاسم، عقد البيع، دراسة مقارنة في القانون المصريّ واللبنانيّ، الدار الجامعيّة، بيروت، 1999.
- سليمان مرقس،
  - الوافي في شرح القانون المدني: في الالتزامات؛ في الفعل الضارّ والمسؤوليّة المدنيّة، م1، ط5، دون ن شر، 1988.
  - شرح القانون المدني، (3) العقود المسمّاة، عقد البيع، دار النهضة العربيّة، القاهرة، 1968.

- سمير تناغو، أحكام الالتزام والإثبات، ط 1، مكتبة الوفاء القانونية، القاهرة، 2009.
- عبد المجيد الحكيم، الكافي في شرح القانون المدني الأردني والقانون المدني العراقي والقانون المدني اليمني في الالتزامات والحقوق الشخصية، ج 1، مصادر الالتزام، المجلد الأول: في العقد، القسم الأول: التراضي، ط 1، دون ن شر، 1993.
- عبد المنعم فرج الصدة:
  - أصول القانون، دار النهضة العربية، بيروت، بدون سنة نشر.
  - الحقوق العينية الأصلية، دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري، دار النهضة العربية، بيروت، 1982.
- عبد الرزاق السنهوري،
  - الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام (العقد، العمل غير المشروع، الإثراء بلا سبب، القانون)، ج 1، دار المعارف، الإسكندرية، 2004.
  - الوسيط في شرح القانون المدني، العقود التي تقع على الملكية: البيع والمقايضة، ج 4، م 1، دار إحياء التراث، بيروت، 1946.
  - الوسيط في شرح القانون المدني، عقود الغرر: عقود المقامرة والرهن والمربح مدى الحياة وعقد التأمين، ج 7، م 2، دار إحياء التراث، بيروت، 1964.
  - الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، ج 8، دار النهضة العربية، القاهرة، 1905.
  - الوسيط في شرح القانون المدني، التأمينات الشخصية والعينية، ج 10، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000.

### ثالثاً: مواقع إلكترونية

- منشورات قسطاس القانونية (www.qistas.com)

## المحتوى:

الصفحة	الموضوع
513	الملخص
514	المقدمة
517	المبحث الأول: السمات المميزة لعقد بيع العقار لقاء الإعالة
518	المطلب الأول: بيع العقار لقاء الإعالة عقدٌ احتماليٌّ
525	المطلب الثاني: حظر التصرف في العقار محلّ الإعالة
530	المبحث الثاني: آثار عقد بيع العقار لقاء الإعالة
530	المطلب الأول: التزام المشتري وورثته بإعالة المعال طوال حياته
534	المطلب الثاني: انتهاء الإعالة
535	الفرع الأول: انتهاء الإعالة بناءً على قرار من المحكمة
538	الفرع الثاني: انتهاء الإعالة بدون حكم قضائيّ
540	الخاتمة
542	المراجع