

Real Estate Sale for Sustenance in Real Estate Property Law and Jurisprudence

Mahmoud mohammed ibrahem abufarwah
College of Sciences and Humanities
Shaqra University/Saudi Arabia
Abufarwah81@hotmail.com

Received : 02/09/2020

Accepted :11/01/2021

Abstract:

This study aims to explore and analyze the legal rules governing real estate sale for sustenance contracts, which was organized for the first time in the new property law 2019, since its application lacks a legal basis, as court decisions were the primary determinant of its rules, the study deals with this contract in a descriptive and analytical framework of legal texts and judicial decisions with the aim of presenting the most important legal problems that it raises in the practice.

The study concluded that the specificity of this contract is mainly related to defining the sustenance as a subject of the buyer's obligation, so defining its content defines the rules governing it, which ranges from the price rules in the traditional sales contract, and the salary for life rules, in addition to other rules governed by customs.

This study also concluded that the most important aspect of uniqueness of this contract is the legal implications, especially in implementation and termination, and social and economic effects on the parties.

Keywords: Sustenance, Property Sale, Real Estate Property

بيع العقار لقاء الإعالة في قانون الملكية العقارية والاجتهاد القضائي

محمود محمد ابراهيم أبوفروة
كلية العلوم والدراسات الإنسانية
جامعة شقراء

Abufarwah81@hotmail.com

القبول: 2021/01/11

الاستلام: 2020/09/02

المخلص:

تهدف هذه الدراسة إلى استكشاف القواعد القانونية المنظمة لعقد بيع العقار لقاء الإعالة وتحليلها، والذي تم تنظيمه لأول مرة في إطار الملكية الخاصة ضمن نصوص قانون الملكية العقارية الجديد لعام 2019م، بعد أن كان تطبيقه في على هذا النوع من الأراضي يفترق إلى السند القانوني، وبعد أن كانت قرارات المحاكم وأحكامها هي المحدد الأساسي لأحكامه وقواعده في هذا النطاق، وقد تناولت الدراسة هذا العقد في إطار وصفي تحليلي للنصوص القانونية، والأحكام والقرارات القضائية؛ بغرض عرض أهم الإشكالات القانونية التي يطرحها في الواقع العملي. وقد خلصت الدراسة إلى أن الخصوصية التي يتمتع بها هذا العقد مرتبطة أساساً بتحديد مضمون الإعالة الذي يعد محلاً للالتزام المشتري فيه، فبتحديد مضمونها تحدد القواعد الناظمة له، والتي تتراوح بين قواعد الثمن في عقد البيع التقليدي، وقواعد المرتب مدى الحياة، بالإضافة إلى قواعد أخرى تحكمها الأعراف وإرادة الطرفين، كما خلصت هذه الدراسة إلى أن أهم مظاهر التفرد التي يتمتع بها هذا العقد تتجلى في الآثار القانونية المترتبة عنه، وخصوصاً في مسألتي تنفيذه وانقضائه، وما يترتب عن ذلك من آثار اجتماعية واقتصادية تمس أطراف العلاقة القانونية.

الكلمات المفتاحية: الإعالة، بيع العقار، الملكية العقارية.

المقدمة:

أهمية البحث:

إن لدراسة موضوع عقد بيع العقار لقاء الإعالة أهمية كبيرة من الناحية النظرية، فهو يعد من العقود المستجدة في قانون الملكية العقارية، لهذا فإن طرحه للبحث سوف يساهم في استجلاء الكثير من الغموض الذي يحيط بأحكامه وآثاره، ومن جهة أخرى فإن تحليل النصوص القليلة التي نظمته، من شأنه أن يساهم كذلك في تفصيل الأحكام المقترضة والعامرة الواردة في القانون، كما تتمثل أهمية البحث كذلك من الناحية العملية في إبراز أهم الآثار القانونية والاقتصادية والاجتماعية المترتبة عن هذا النوع من البيوع، لما يتمتع به من خصائص من حيث آثاره ونطاق تطبيقه في الواقع العملي.

إشكالية البحث:

يثير موضوع عقد بيع العقار لقاء الإعالة العديد من الإشكالات القانونية المرتبطة بطبيعته والتكييف القانوني، بالإضافة إلى الآثار المترتبة عنه، وذلك نظرًا لتداخل بعض أحكامه مع الأحكام القانونية الخاصة ببعض التصرفات الأخرى الناقلة للملكية، ولعل الإشكالية المحورية التي يدور حولها هذا البحث تتعلق بتحديد مضمون الإعالة كمحل للالتزام المشتري في هذا العقد، فمفهوم الإعالة هو الموجه الأساسي للقواعد القانونية الواجبة التطبيق على هذا النوع من العقود، ويترتب عن هذه الإشكالية مجموعة من التساؤلات لعل أهمها، مدى كفاية التنظيم القانوني؟ وكيفية التوفيق بين مصالح أطراف العقد

نظرًا لما تتمتع به الملكية العقارية من أهمية على الصعيدين الاجتماعي والاقتصادي، اهتمت التشريعات بتنظيم التصرفات التي ترد عليها، وأولت ما يؤدي منها إلى انتقال الملكية عناية خاصة، ففصلت في أحكامها، وبينت شروطها وآثارها، ومما لا شك فيه أن عقد البيع بشكله البسيط، والذي يعد أهم العقود الناقلة للملكية العقارية، أخذ حقه من التنظيم القانوني، كما أنه نال نصيبه من الدراسات الفقهية التي توسعت في عرض مختلف أحكامه وتحليلها، لكن نتيجة لتطور المتطلبات الاجتماعية التي يفرزها الواقع العملي، فقد ظهرت أنواع جديدة من البيوع التي تختلف في بعض جوانبها عن عقد البيع العادي؛ مما يدفع المشرع إلى الاعتراف بمثل هذه المعاملات التي فرضها الواقع العملي. ويعدّ عقد بيع العقار لقاء الإعالة من مستجدات قانون الملكية العقارية الأردني الجديد رقم 13 لعام 2019، فهذا العقد الذي كان يقتصر تطبيقه على الأراضي الأميرية في ظل قانون الأراضي العثماني، وجد مجالاً واسعاً له للتطبيق على الملكية الخاصة في الواقع العملي، فاضطرت المحاكم إلى التعامل مع الإشكالات التي يثيرها، وحاولت إبراز أحكامه وخصائصه، فاختلقت الآراء والاجتهادات القضائية بصده، خصوصاً فيما يتعلق بالتكييف القانوني له، نظرًا لتداخله مع غيره من التصرفات الناقلة للملكية كالهبة والوصية؛ مما دفع المشرع إلى وضع أحكام قانونية تنظمه وتقطع الخلاف بشأنه.

هذا النظام وقننه ضمن نصوص قانون الملكية العقارية، وأفرد له المواد (17) و(18) و(19)، التي جاءت متفقة مع ما كان منصوص عليه في قانون الأراضي العثماني الملغى، بموجب المادة (223) من قانون الملكية العقارية.

وباستقراء النصوص السابقة، يمكن القول إن بيع العقار لقاء الإعالة هو عقد يقوم بموجبه الشخص بنقل ملكية عقاره المبيع إلى شخص آخر، يلتزم في المقابل بإعالة البائع أو أي شخص آخر يحدده البائع مدى الحياة، ما يفهم منه أن هذا العقد يدخل في إطار المفهوم العام لعقد البيع الذي حدده المشرع في المادة (465) من القانون المدني، والتي جاء فيها أن عقد البيع هو "تمليك مال أو حق مالي لقاء عوض"، وكما هو معلوم فإن هذا التعريف لا يختص بعقد البيع بمفهومه الضيق والمتعارف عليه في القوانين الأخرى كالقانون المصري، أو ما يسمى في الفقه الإسلامي والقانون الأردني بالبيع المطلق، والذي يقتضي أن يكون الثمن نقدًا على سبيل الحصر، إنما يشمل كل صور البيع غير المطلق كبيع السلم والصرف والمقايضة⁽²⁾، ولعل المميز الحقيقي لعقد بيع العقار لقاء الإعالة عن أنواع البيوع المختلفة، يتمثل في محل التزام المشتري، فمفهوم الإعالة هو المعيار الأساسي المحدد لماهية هذا العقد وطبيعته القانونية.

والإعالة كمفهوم عام هي التكفل بالمعيشة، وهي مصطلح ذو مدلول اجتماعي يقترن بالأسرة أو العائلة، ومعناه قيام الفرد بالإنفاق على من يجب عليه الإنفاق عليهم وهم غالبًا أفراد أسرته⁽³⁾، وعليه فإن الإعالة لا تعد مفهومًا قانونيًا مجردًا، بل له دلالة معينة مرتبطة بالعلاقة بين أفراد الأسرة، وهو ما يمكن استنتاجه باستقراء القوانين التي اعتمدت هذا المصطلح في بعض نصوصها، كقانون الضمان الاجتماعي في المادة (62) منه على سبيل المثال.

وهذا النوع من المعاملات غير معروف في القانون المصري ولا الفرنسي، إلا أنه وفي إطار الممارسة القانونية في فرنسا، يوجد ما يقترب من هذا المفهوم وهو ما يعرف بعقد الإيواء أو الإطعام (Bail a nourriture) وهو نوع من المعاملات يقوم فيه البائع، والذي عادة ما يكون من المتقدمين في السن، وليس له ورثة أو لا يرغب في ترك أي أموال لهم، بتقديم عقاره لشخص موسر أو لدار رعاية تكفل معيشتهم لما تبقى من حياته، مع احتفاظ البائع بالملكية إلى حين وفاته⁽⁴⁾، ومما لا شك فيه، أنه وبالنظر لطبيعة المجتمع الأردني، فإن هذا النوع من المعاملات غالبًا ما يتم إجراؤه بين أفراد الأسرة الواحدة، لكن من الناحية القانونية المجردة، وبما أن النصوص لم تحدد أطراف العلاقة، ولم تحصر المعاملة بين الأصول والفروع أو غيره، وبما أن القاعدة العامة أن شخصية المتعاقدين ليست محل اعتبار في عقود المعاوضة، فقد كان من الأجدر على المشرع أن يستخدم مصطلحًا آخر للدلالة على الثمن، ولعل مصطلح الإعاشة قد يكون أكثر ملاءمة في هذا الصدد، فهو أكثر عمومية وأكثر تعبيرًا عن مقصد المشرع، بالنظر لارتباط

المتعارضة؟ وماهية الإشكالات القانونية التي يمكن أن يطرحها عند التطبيق على الواقع العملي؟

الدراسات السابقة:

لم نجد خلال بحثنا في هذا الموضوع أي دراسة تناولت عقد بيع العقار لقاء الإعالة بالتحديد، وذلك بشكل مباشر أو غير مباشر، كما أننا لم نجد كذلك في التشريعات المقارنة وخصوصًا العربية منها أي تشريع قام بتنظيم هذا الموضوع أو عرض لأحكامه، لهذا فقد اعتمدنا في تأصيل هذا الموضوع على المراجع والمصادر العامة، والتي وجدنا فيها إشارات إلى بعض جوانبه، كما اعتمدنا كذلك على الأحكام والقرارات الصادرة عن القضاء الأردني في هذا الصدد.

منهج البحث:

اعتمدنا في سبيل تحقيق للأهداف المرجوة من هذا البحث بالأساس على المنهج الوصفي التحليلي؛ وذلك نظرًا لطبيعة الموضوع الذي يتناوله، حيث قمنا بجمع الحقائق القانونية، والبيانات الخاصة بموضوع الدراسة، بالإضافة إلى الآراء الفقهية المتعلقة بالموضوع، وحاولنا تفسيرها من خلال تحليل النصوص القانونية والأحكام القضائية، وذلك من خلال تقسيمنا لهذا الموضوع إلى مبحثين على النحو الآتي:

المبحث الأول: ماهية بيع العقار لقاء الإعالة.

المبحث الثاني: أحكام بيع العقار لقاء الإعالة.

• المبحث الأول: ماهية بيع العقار لقاء الإعالة:

إن انعدام الدراسات الفقهية التي تناولت عقد بيع العقار لقاء الإعالة، وانحسار التعرض لأحكامه بما ورد في إطار القواعد العامة ودون الإشارة إليه بشكل خاص، أو الإشارة إلى كيفية تطبيق القواعد العامة عليه، ذلك كله يستوجب منا التعرض لماهيته وأركانه وأحكامه، حتى تظهر لنا خصوصيته، وما يميزه عن غيره من العقود الأخرى، لهذا فإننا سنقوم بتخصيص المبحث الأول من هذه الدراسة لتحديد ماهية عقد بيع العقار لقاء الإعالة، فنتناول في المطلب الأول مفهوم هذا العقد وأهم الخصائص التي يتمتع بها، قبل أن نعرض في المطلب الثاني لما يتطلبه إنشاء هذا العقد من صحة في الأركان والشروط.

المطلب الأول: مفهوم بيع العقار لقاء الإعالة وخصائصه:

عقد بيع العقار لقاء الإعالة هو أحد الأنظمة القانونية التي ورثها النظام القانوني الأردني عن قانون الأراضي العثماني، والذي كان يطبق على الأراضي الأميرية، فقد ورد النص على هذا العقد في المادة (114) التي تناولت الحالة التي يقوم فيها مالك حق التصرف بالفراغ لقاء الإعالة، والفراغ في الأراضي الأميرية عقد من العقود التي تنقل الملكية، وقد سمي فراغًا وليس ببعًا كون المتصرف لا يمتلك الرقبة، وإنما يمتلك حق التصرف بالمنفعة فيما تبقى الرقبة للدولة⁽¹⁾، لكن نتيجة لانتقال التطبيق العملي لهذا العقد إلى نطاق الملكية الخاصة، فقد تلقف المشرع

الإعالة هم بحسب الأصل المشتري الملتمزم بالإعالة أو المعيل، والبائع المستفيد من الإعالة أو المعال، وبحسب ما نصت عليه المادة (17) من قانون الملكية العقارية، فإن المستفيد من الإعالة قد يكون شخصاً آخر غير البائع، وبالتالي لا يكون طرفاً في عقد البيع، وتطبق في هذه الحالة قواعد الاشتراط لمصلحة الغير في إطار العلاقة بين الأطراف الثلاثة⁽⁹⁾، فيتم الاتفاق على أن يقدم البائع عقاره، ويشترط على المشتري أن يعيل أجنبياً عن العقد مدى الحياة، وبحسب قواعد الاشتراط لمصلحة الغير يكون المستفيد من الإعالة هو المنتفع، والمعيل أو الملتمزم بالإعالة هو المتعهد، والتي التزم بها ثمناً للعين التي قدمها له البائع أو المشتري⁽¹⁰⁾.

ويشترط لصحة التعبير عن الإرادة والتي تقضي إلى التراضي، أن يكون كلا الطرفين كامل الأهلية، كما يشترط لصحة الإرادة خلوها من العيوب، مع الأخذ بالحسبان تأثير طبيعة العقد على بعض الأحكام، كالغبن على سبيل المثال، فعقد بيع العقار لقاء الإعالة من العقود الاحتمالية، مما يرتب أحكاماً خاصة فيما يتعلق بتطبيق نظرية بالغبن، فالأصل أن هذا النوع من العقود يقوم على الاحتمال، أو ما يسمى الغبن الاحتمالي، وبالتالي لا يجوز طلب فسخه للغبن⁽¹¹⁾، وذلك عندما يكون عدم التعادل بين الالتزامات تحقق بعد وفاة الشخص الذي تقررت الإعالة لمصلحته، ولكن يمكن الاعتماد على الغبن كوسيلة لفسخ العقد إذا ما تحقق عدم التعادل عند نشوء العقد، كما لو تم بيع عقار ريعه الشهري أو السنوي أعلى بكثير من مقدار الإعالة المقدرة للفترة نفسها⁽¹²⁾.

أما الركن الثاني من أركان عقد بيع العقار لقاء الإعالة، فهو ركن التسجيل، فبما سبقت الإشارة إليه، إن هذا العقد هو عقد شكلي، والعقد الشكلي هو الذي لا يتم بمجرد تراضي المتعاقدين، وإنما يجب لانعقاده اتباع الشكل الذي حدده القانون⁽¹³⁾، هذه الشكلية منها ما يتعلق بكون العقد ينصب على الملكية العقارية وفقاً لما نصت عليه المادة (63) من قانون الملكية العقارية صراحة، والتي عدت التسجيل ركناً من أركان العقد، بحيث يترتب على عدم مراعاته البطلان⁽¹⁴⁾، ومنها ما يتعلق بمحل التزامات أطراف العلاقة التعاقدية، وعلى الخصوص محل التزام المشتري، حيث نصت الفقرة الثالثة من المادة (916) من القانون المدني، على وجوب الكتابة في الالتزام بالمرتبة مدى الحياة، والحقيقة أن اعتبار الثمن هو الإعالة مدى الحياة في عقد بيع العقار، يحقق شرط الكتابة في الالتزام نفسه، ومنها ما يمثل ضماناً للبائع على شكل قيد الإعالة في السجل العقاري؛ لمنع المشتري من التصرف في العقار قبل حصول البائع على حقوقه.

والمحل يعد الركن الثالث من أركان العقد، وبما أنه من العقود الملزمة للجانبين، فيكون محل التزام البائع هو الشيء المبيع، ومحل التزام المشتري هو الثمن، والشيء المبيع يشترط فيه ما يشترط في محل الالتزام بوجه عام، فهو يجب أن يكون موجوداً ومعيناً أو قابلاً للتعين،

مصطلح الإعالة بمفهوم العائلة، وما له من دلالات اجتماعية محددة في نطاق نوع معين من العلاقات المالية التي تقوم غالباً في إطار الأسرة الواحدة.

وعلى أي حال، فإن المقصود بالإعالة كما أسلفنا هو التكفل بمعيشة الشخص، وتوفير ما يلزمه من مأكلاً ومشرباً ومسكن وتعليم وعلاج، وغيرها مما يمكن أن يعد ضرورة من ضروريات العيش الكريم، وبالتالي فهي يمكن أن تكون عبارة عن مبلغ نقدي يتم الاتفاق عليه بين البائع والمشتري، كما يمكن أن تكون عبارة عن اتفاق بين البائع والمشتري، على أن يقوم هذا الأخير بإعالة البائع والتكفل بمعيشته طوال حياته، فلا يتم تحديد مبلغ معين، وإنما يرجع في تحديد مقداره إلى العرف، أو بما يناسب الشخص المعال وأحواله.

وبناءً على ما سبق، فإن عقد بيع العقار لقاء الإعالة يتمتع بالخصائص نفسها التي تميز عقد البيع العقاري العادي، فهو بداية عقد شكلي عكس القاعدة العامة التي تنص على رضائية العقود، وذلك بالنظر لكونه يرد على الملكية العقارية، يُضاف إلى ذلك ما يميز به هذا العقد كذلك بكونه من عقود المعاوضة والعقود الناقلة للملكية، فالبائع يقوم بنقل ملكية عقاره لقاء عوض، والعوض هنا هو الإعالة، وبالتالي فهذا العقد كقاعدة لا يتضمن نية التبرع⁽⁵⁾.

وإلى جانب ذلك فإن عقود بيع العقار لقاء الإعالة تتميز بكونها تدخل ضمن طائفة العقود الاحتمالية، أو ما يطلق عليه في الفقه الإسلامي والقانون الأردني عقود الغرر⁽⁶⁾، والعقد الاحتمالي هو العقد الذي لا يتمكن المتعاقد عند إبرامه تحديد مقدار المنافع التي سيتحصل عليها، فالثمن في عقد بيع العقار لقاء الإعالة لا يمكن تحديد مبلغه النهائي إلا عند حدوث أمر معين، وهو وفاة البائع أو الشخص الذي يحدده البائع، سواء أكان مقرراً على شكل مرتبة مدى الحياة، أم على شكل إعاشة، وبما أن موعد الوفاة مجهول، فإن المبلغ النهائي يظل مجهولاً، ومن هنا تظهر الاحتمالية في العقد.

وعنصر الاحتمال جوهرية في عقد بيع العقار لقاء الإعالة⁽⁷⁾، وإذا تخلف فإنه يكون عقداً آخر، كما لو تم بيع العقار مقابل مبلغ محدد مسبقاً، ولو تم تقسيمه على شكل دفعات أو أقساط أو بيع مقابل إعالة لمدة معينة كسنة أو عشر سنوات مثلاً، ففي هذه الحالات يعد العقد عقد بيع عادي، أو هبة بعوض بحسب الأحوال، وفي حالات أخرى قد يكون العقد باطلاً كما لو تم بيع العقار لقاء إعالة شخص وجد ميتاً وقت انعقاد العقد⁽⁸⁾.

المطلب الثاني: أركان عقد بيع العقار لقاء الإعالة:

يتطلب انعقاد عقد البيع لقاء الإعالة وترتيبه لآثاره القانونية توفر الأركان العامة للتعاقد، وينعقد ركن التراضي بتعبير كلا الطرفين عن إرادته، واتفاقهم على طبيعة العقد من خلال تحديد العقار المبيع، وتحديد الثمن أو المقابل وهو الإعالة، وأطراف عقد بيع العقار لقاء

كون المقايضة هي مبادلة حق أو مال بحق أو مال آخر من غير النقود، وهذا يعني ضرورة قيام كل من الطرفين بنقل ملكية الشيء محل المقايضة إلى الطرف الآخر⁽²⁰⁾، والحقيقة أن محل التزام المشتري هنا ليس إعطاء شيء بقدر ما هو قيام بعمل، لهذا يمكن عدّ العقد في هذه الصورة شكلاً من أشكال البيع غير المطلق التي لم يسمها المشرع الأردني، أو على الأقل أحد عقود المعاوضة التي لم يفصل المشرع أحكامها، أي أنه عقد معاوضة غير مسمى⁽²¹⁾، ولا شك أن هذا الأمر يتفق مع غاية المشرع من تنظيم عقد بيع العقار لقاء الإعالة، ووصفه بالبيع منذ البداية.

أما الصورة الثانية التي يمكن أن يتخذها محل التزام المشتري، وهي التي تكون مطلقة وغير محددة، كأن يتم الاكتفاء بوصف الثمن بأنه إعالة مدى الحياة، وفي هذه الحالة الأخيرة فإنه على الرغم من أن الإعالة مفهوم غير محدد، بمعنى أن كيفية تقديره كثمن مقابل لنقل ملكية العقار قد تختلف من شخص لآخر ومن حالة لأخرى، لكن إدراجه في العقد على إطلاقه، ودون تحديد ماهيته، أو دون بيان الأسس التي تحدد بموجبه عند التنفيذ، لا يؤدي إلى بطلان العقد، وإنما يصبح التزام المشتري بموجب ذلك التزاماً مطلقاً ومقرراً لمدى حياة البائع أو الشخص الذي حدده البائع، فتطبق عليه أحكام المرتب مدى الحياة.

فوجود مصطلح الإعالة مدى الحياة بحد ذاته في العقد، يعد هو الأساس القانوني الذي يصلح لتحديد الثمن عند التنفيذ، مع الأخذ بالحسبان حالة المتعاقدين، والظروف المحيطة بالتعاقد، وما جرى عليه العرف، وهذا ما استندت عليه بالفعل محكمة التمييز في قرارها الذي جاء فيه: "وعن السبب الأول ومفاده تخطئة محكمة الاستئناف بإصدار الحكم استناداً إلى التزام غير محدد، فوجد من استقراء عقد البيع موضوع الدعوى أن المدعى عليها التزمت بأداء إعاشة للمدعي مقابل فراغ الشقة باسمها من قبله، فإن هذه الإعاشة تمثل الثمن المتفق عليه وحيث إن دعوى المدعي المميز ضده تستند للمطالبة بفسخ عقد البيع لنكول المدعى عليها المميّزة عن الوفاء بالتزاماتها بموجب العقد المذكور، وهي توفير الإعاشة للمدعي وهي المقابل الذي التزمت به المميّزة بموجب العقد، مما يجعل ملكيتها مقيدة بحق المدعي، وهي الالتزام بالإعاشة بما يتناسب مع حاله وأمثاله مدى الحياة، طالما أن عقد البيع لم يحدد مدة معينة لالتزام المدعى عليها مقابل الإعاشة، مما يجعل المواد (916-919) من القانون المدني واجبة التطبيق"⁽²²⁾.

كما جاء في قرار لمحكمة الاستئناف بعمان "... وباستقراء محكمتنا للنصوص القانونية سالفة البيان وعقدي البيع رقم (2014/3056) و (2014/3057) سند الدعوى، تجد بأنه ورد في العقدين أن البيع تم لقاء ثمن قدرة (إعاشة) دون بيان مدة الإعاشة أو مقدارها أو كيفية أدائها، ولما كانت الفقرة الثانية من المادة (917) أعلاه قد بينت أن حكم الالتزام المطلق أن يكون مقرراً لمدى حياة الملتزم له، ومؤدى ذلك

وقابلاً للتعامل فيه، بالإضافة إلى كونه مملوكاً للبائع، أما بخصوص المقابل وهو الإعالة، فمن المفترض أن يتوفر فيها ما اشترطه المشرع من شروط للثمن في عقد البيع⁽¹⁵⁾.

وقد اشترط المشرع في الثمن أن يكون معلوماً حين البيع بحسب ما نصت عليه المادة (479)، وذلك بمشاهدته والإشارة إليه إن كان حاضراً، أو ببيان مقداره وجنسه ووصفه إن لم يكن حاضراً، أو بأن يتفق المتبايعان على أسس صالحة لتحديده بصورة تنتفي معها الجهالة حين التنفيذ، كما يجب أن يكون الثمن جدياً وفقاً لما قرره القانون، وفي التشريع الأردني لا يشترط أن يكون الثمن نقدياً في عقد البيع غير المطلق، بينما يجب أن يكون كذلك في البيع المطلق وفقاً لما ورد في المادة (465) من القانون المدني.

وعليه فإن العوض في البيع المطلق يمكن أن يعد ثمناً حتى لو كان شيئاً آخر غير النقود، طالما توفرت فيه الشروط أعلاه، ووفقاً لذلك فإن المقابل لنقل الملكية في عقد بيع العقار لقاء الإعالة، إما أن يكون عبارة عن التزام بدفع مبلغ نقدي، أو الالتزام بالقيام بعمل معين وهو الإعالة، وكل ذلك مرتبط بأن يتم هذا الالتزام طوال فترة حياة البائع، أو أي شخص آخر يحدده البائع.

واتفاق البائع مع المشتري على أن تكون الإعالة عبارة عن مبلغ نقدي يدفعه طوال حياة المشتري أو الشخص الذي تم تحديده، لا تثير إشكالاً بخصوص تعيين الثمن، إذ إن المشرع الأردني أجاز الالتزام بمرتب مدى الحياة وذلك في المواد (916-919) من القانون المدني، وبناءً على تلك النصوص فإنه يجوز الاتفاق على أن يكون الثمن هو إعالة بمبلغ معين لمدى الحياة، وبالتالي يكون الثمن معلوماً للطرفين، بما يتحقق معه شرط محل التزام المشتري⁽¹⁶⁾، وتطبق بالتالي أحكام عقد البيع المطلق بما لا يتعارض مع الأحكام التي نص عليها المشرع الأردني، واختص بيع العقار لقاء الإعالة⁽¹⁷⁾، وقد أكدت محكمة التمييز الأردنية على ذلك في العديد من القرارات الصادرة عنها، والتي جاء في أحدها "... ومن أوراق الدعوى والبيانات المقدمة فيها نجد أن المميز ضدها تنازلت عن الشقة موضوع الدعوى بموجب عقود بيع لأبناء زوجها المميز والمدعي عليه الثاني، وكان ذلك لقاء بدل إعاشة لمدى الحياة... وعليه فإن التكييف الصحيح لهذه الدعوى هو المرتب مدى الحياة، والذي نظم المشرع أحكامه في المواد (916-919) من القانون المدني، على خلاف ما ذهبت إليه محكمة الموضوع عندما كيّمت هذا العقد على أنه عقد بيع فاسد"⁽¹⁸⁾.

أما في حالة عدم تحديد الإعالة بمبلغ معين من النقود، فإن المقابل لنقل ملكية العقار يمكن أن يتخذ صورتين، الصورة الأولى تتمثل في الاتفاق على تكفل المشتري بمعيشة شخص من مأكلاً ومشرباً وملبساً ودراسة وعلاج أو ما على شاكلته، والعقد في هذه الحالة لا يعد من قبيل البيع المطلق⁽¹⁹⁾، فالالتزام هنا لا يعدّ إيراداً نقدياً مدى الحياة، فلا يعدّ ثمناً نقدياً وإن أمكن تقديره بمبلغ من النقود، كما لا يعدّ مقايضة،

المشروعة التي يتحصل عليها الأطراف من إبرام العقد، وبالتالي افتترض القانون أن لكل التزام سبباً مشروعاً ما لم يثبت عكس ذلك، ويرى الفقه أن السبب في العقود التي تتضمن المرتب مدى الحياة كما هو شأن بيع العقار لقاء الإعالة هو الاحتمال، فيما يرى بعضهم الآخر عدم إمكانية تصور وجود عقد بدون سبب؛ لأن السبب هو الباعث وليس الاحتمال الذي يعد عنصراً من عناصر المحل، وبالتالي فإنه يجب التأكد من مشروعية الباعث أو الدافع للتعاقد لمعرفة مدى صحة العقد⁽³¹⁾.

المبحث الثاني: احكام عقد بيع العقار لقاء الإعالة:

خلصنا سابقاً إلى أن عقد بيع العقار لقاء الإعالة هو عقد بيع بالأساس، وتطبق عليه بالتالي الأحكام العامة لهذا العقد، مع الأخذ بالحسبان ما يتمتع به من خصوصية، ولعل خصوصيته تظهر بشكل كبير في طبيعة ركن المحل فيه، والتي قد يكون لها في الكثير من الحالات تأثير على تكييفه القانوني (المطلب الأول)، كما تظهر خصوصيته تلك كذلك في بعض الآثار القانونية المترتبة عنه (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الطبيعة القانونية لعقد بيع العقار لقاء الإعالة:

تعد الطبيعة القانونية لبيع العقار لقاء الإعالة من أكثر المسائل إثارة للجدل بخصوصه، فوسم هذا التصرف بالبيع أو "الفراغ" في ظل غياب معنى واضح لهذه المفاهيم في القانون الأردني، بالإضافة إلى أن خصوصية محل التزام المشتري، أدى إلى تناقض في الأحكام الصادرة عن القضاء في تحديد ماهيته وطبيعته القانونية، وذلك في الفترة التي سبقت صدور قانون الملكية العقارية، ومن جهة أخرى، وبما سبقت الإشارة إليه، فإن هذا العقد غالباً ما يتم التعامل به داخل إطار الأسرة الواحدة، مما يثير في الكثير من الحالات بعض الشبهات بخصوص مدى حقيقة الشكل الخارجي الذي يتخذه ومدى صحته، على اعتبار أنه قد يوصف بالبيع لستر عقد آخر بقصد محاكاة بعض الورثة على حساب آخرين.

ولا شك أن تكييف العقد وتفسيره دون الوقوف عند المعنى الحرفي للألفاظ، وكذلك إعطاء التصرف الوصف الصحيح دون التقيد بالوصف الذي يمنحه الأطراف له، هو اختصاص أصيل لمحكمة الموضوع بحسب قناعتها، ومن خلال ما يقدمه الأطراف من بيّنات، دون أن يكون لمحكمة التمييز أي رقابة عليها بهذا الشأن، طالما كان استخلاصها للنتائج سائغاً ومقبولاً، لهذا فقد تتكون قناعة لدى المحكمة من خلال تفسيرها لنية الأطراف، وإرادتهم أن الوصف الذي منح للتصرف غير صحيح، بالنظر لكونه يتضمن عناصر صحة عقد آخر يختلط به، أو أنه يستر تصرفاً آخر.

وعقد الهبة يعد من أهم العقود التي قد يختلط بها عقد بيع العقار لقاء الإعالة، خصوصاً عندما تكون الهبة بعوض⁽³²⁾، فالمرجع الأردني على غرار غيره من التشريعات أجاز للواهب أن يشترط على الموهوب

أن كلمة (إعاشة) التي وردت في العقدین جاءت مطلقة، وحيث إن المطلق يجري على إطلاقه ما لم يرد ما يقيد، فإن الإعاشة تكون مقرره لمدى الحياة، وتجد محكمتنا أن الإعاشة إما أن تكون في صورة مرتب دوري مدى الحياة يدفع من المشتري (المستأنف) للبائع (المستأنف ضده)، أو بصورة الإنفاق عليه من حيث المسكن والمأكل والملبس والعلاج⁽²³⁾.

وبالإضافة لضرورة أن يكون الثمن في البيع معلوماً، فإنه يجب كذلك أن يكون جدياً، وهو لا يكون كذلك إذا كان صورياً أو تافهاً، فالإعالة تكون صورية إذا لم تكن مطابقة لحقيقة ما اتفق عليه الطرفان، أو لا يكون قصد البائع تقاضيها من المشتري، بل ذكرت لتكون ثمناً حتى يسلم للبيع مظهره الخارجي⁽²⁴⁾، وقد تكون الصورية مطلقة إذا اتفق الطرفان على ألا يلتزم المشتري بدفع أي مبلغ من الإعالة المسماة في العقد، وتكون نسبية إذا كان ثمة فرق بين الإعالة المسماة في العقد والإعالة المتفق على دفعها حقيقة⁽²⁵⁾، ومتى ثبت أن الإعالة صورية، فإن العقد لا يكون بيعاً، لكن ذلك لا يمنع من عدّ العقد عقد هبة، ففي حالة الاتفاق في العقد على عدم تقاضي الإعالة، فالهبة هنا تكون مكشوفة⁽²⁶⁾، وقد تكون مستترة إذا كان هناك فرق بين الإعالة المذكورة في العقد، والإعالة التي يدفعها المشتري حقيقة للبائع، إذا ما ثبتت نية التبرع، لكن إذا تم عقد البيع بذكر ثمن جدي فيه، ثم بعد ذلك أبرأ البائع المشتري من الثمن أو وهبه إياه، فإن البيع يبقى صحيحاً، إذ سبق أن انعقد بثمن جدي، وإبراء البائع المشتري من الثمن أو هبته له بعد ذلك ليس من أسباب البطلان⁽²⁷⁾.

وينبغي لصحة عقد بيع العقار لقاء الإعالة ألا يكون مبلغ الإعالة تافهاً، وهو يكون تافهاً إذا كان لا يتناسب مع قيمة الشيء المبيع، بشكل يجعل من غير المعقول أن البائع قد تنازل عن عقاره لقاء هذا المبلغ، ولو كان قد تقاضاه فعلاً، وبالتالي فإن مقدار الإعالة يجب أن يكون أكثر من ريع العين الذي يتنازل عنه البائع لمصلحة المشتري⁽²⁸⁾، وذلك لأن لا مصلحة للبائع بالتنازل عن العقار مقابل مبلغ يساوي أو يقل عن ريع العين، ذلك أن بإمكانه استغلال العين، والحصول على مبلغ الربع دون حاجته للتنازل عن ملكيته لها، لهذا فيجب الأخذ بالحسبان أن قسط الإعالة يجب أن يشمل مقدار ريع العين، بالإضافة إلى القيمة المقدرة لاستهلاكها طوال مدة حياة الإنسان الذي قدرت الإعالة لمصلحته⁽²⁹⁾، فإذا كان مقدار الإعالة المقررة تساوي أو تقل عن ريع العين، فلا يكون العقد عقد بيع، وإنما يصبح عقد هبة، والهبة هنا كما هو الشأن بالنسبة للصورية المطلقة تعدّ هبة مكشوفة وليست مستترة، لأن المشتري فعلياً لا يدفع شيئاً من جانبه، إذ هو يقبض ريع العين ويعطيه للبائع⁽³⁰⁾.

وأخيراً يشترط لانعقاد بيع العقار لقاء الإعالة، أن يكون له سبب، وأن يكون هذا السبب موجوداً ومشروعاً، وسبب الالتزام بالنسبة للمتعاقدین هو الباعث أو الدافع إلى التعاقد، ويستدل على وجوده بوجود المنفعة

عن الشروط العامة المطلوبة في الثمن أو المحل، والتي من بينها أن يكون معيّنًا أو قابلاً للتعيين، وأن لا يكون مجهولاً فاحشة⁽³⁸⁾. ومن جهة أخرى، فإن عدّ الثمن في العقد وهو الإعالة مدى الحياة، لا يعني بتأناً وجود نية التبرع، بل على العكس من ذلك فمثل هذه العبارة تعني أن البائع كانت له مصلحة معينة تجب مراعاتها، وهذه المصلحة تمثل المقابل الذي ينبغي أدائه، لذا فمن المفترض التحقق من مدى قيام الطرف الآخر بالالتزام المفروض عليه حال حياة البائع وقبل وفاته.

وأخيراً فإن الحكم بأن العقد هو عقد هبة بناءً على كون طبيعة الالتزام في الإعالة هو التزام بالقيام بعمل غير مبني على سند قانوني، فالهبة كما قد يكون العوض فيها إعطاء شيء قد يكون كذلك القيام بعمل أو الامتناع عن عمل، وإذا كان التزام أحد أطراف العقد هو القيام بعمل مقابل نقل الملكية من الطرف الآخر، فهذا الأمر وإن كان لا يجعل من العقد عقد بيع وفقاً لمفهوم البيع المطلق، إلا أنه لا يجعله بالضرورة عقد هبة، وإنما يعدّ من عقود المعاوضات غير المسماة⁽³⁹⁾، خصوصاً أن المشرع الأردني كما سبق وأوضحنا أطلق معنى العوض في تعريفه لعقد البيع بشكل عام، ولم يحدده في الثمن النقدي، وإن كان ميز بين عقد البيع وغيره من العقود كالمقايضة مثلاً، إلا أن ذلك لا يمكن أن يستنتج منه اقتصار الثمن على الثمن النقدي بالنظر لتوافق مفهوم البيع في القانون المدني الأردني مع مفهومه في الشريعة الإسلامية، كما أنه ليس منطقيًا التمييز بين التكليف القانوني لعقود بيع العقار لقاء الإعالة بناءً على طبيعة التزام المشتري، فتعد عقود البيع تلك التي يكون التزامها فيها إعطاء مرتب نقدي مدى الحياة، بينما تعد هبة عندما يكون التزامها القيام بعمل.

ولا شك أن المحاكم سوف تقوم بمراجعة موقفها بعد صدور قانون الملكية العقارية؛ نظرًا لأن المشرع عدّ العقد بصريح العبارة عقد بيع، ولم يترك الأمر للاجتهاد والتأويل، مع العلم أن سلطة المحكمة التقديرية في تكليفها للعقود تمكنها من إسباغ الوصف القانوني الصحيح عليها، بناءً على ما اتجهت إليه نية المتعاقدين، ودون التقيد بسمى العقد، فليس كل عقد بيع عقار لقاء الإعالة يكيّف على أنه بيع طالما كان بإمكان القاضي التوصل لوجود نية التبرع فيه، والتي يمكن استنتاجها من ظروف التعاقد وبحسب نية المتعاقدين بغض النظر عن طبيعة الإعالة، كونها محددة بمبلغ معين أو غير محددة.

لكن قد يكون لمبلغ الإعالة دور في تكوين قناعة القاضي للوصول إلى النية الحقيقية لأطراف التصرف، فقد سبق وأشرنا إلى بعض الحالات التي يعدّ فيها عقد بيع العقار لقاء الإعالة عقدًا صوريًا يخفي هبة مستترة، أو يكيّف مباشرة على أنه هبة مكشوفة، والهبة ليست هي التصرف الوحيد الذي يمكن أن يخفيه عقد بيع العقار لقاء الإعالة، فقد يقوم الطرفان بإبرام عقد ووصفه بالبيع لقاء الإعالة، مع اشتراط احتفاظ البائع بحيازة العقار والانتفاع به إلى حين وفاته، فيكون الانتفاع

له القيام بالتزام معين تجاهه، مع بقاء فكرة التبرع في الهبة، وذلك في المادة (557) من القانون المدني، والمعيار الذي يحدد طبيعة العقد فيما إذا كان هبة أو بيعًا هو وجود نية التبرع، وليس طبيعة العوض أو مقداره، وإن كان مقدار العوض قد يعدّ دليلاً على وجود تلك النية. وقد كان القضاء الأردني في فترة من الفترات يكيّف العقود التي يتنازل بموجبها الشخص عن ملكية عقاره لقاء الإعالة على أنها بيع مقابل الإعالة، ومن ثم يطبق عليها قواعد المرتب مدى الحياة، كونه الثمن المقابل لنقل الملكية⁽³³⁾، ولكن لاحقًا عدلت محكمة التمييز عن هذا الموقف، وقامت بتكييفها على أنها هبة بمقابل، بناءً على عدة معايير، أولها أن لفظ الإعالة إذا جاء على إطلاقه دون تحدي، فهذا يعني تخلف شرط معلومية الثمن، وبالتالي لا يعد العقد هنا عقد بيع، والثاني أن التنازل عن الملكية مقابل الإعالة مدى الحياة، هو في حد ذاته دليل على وجود نية التبرع لدى الواهب، والثالث أن طبيعة المقابل الذي يقدمه الموهوب له هو التزام بالقيام بعمل وليس بإعطاء شيء، وهذا الأمر ينفي عن العقد صفة عقد البيع ويجعله عقد هبة، وقد فصل ذلك قرار لمحكمة التمييز جاء فيه "... وبالتالي فإن عبارة (الثمن والمحدد بالإعاشة مدى الحياة) وإن كان ثمنًا غير معلوم ومحدد تفصيلًا...وعليه فإن تخلف معلومية الثمن بالوصف الوارد في المادة (479) من القانون المدني، وإن لم تنطبق عليه أحكام الوصية أو عقد البيع بالوصف الوارد بالمواد السابقة، فإن ذلك لا يمنع من إسباغ الوصف والتكليف الحقيقي عليه... ولما كانت العقود المقدمة في الدعوى تتشابه ما بين عقود بيع وعقود هبة بتقديم خدمة لقاء عوض، وبما أن المحكمة من صلاحية تكييفها تجد أن هذه العقود لا تعدو عن كونها عقود هبة بعوض طالما أن البيئة قصد منها المرحوم التبرع لاحتواء جميع العقود عبارة (الإعاشة مدى الحياة)، وبما أن الإعاشة مدى الحياة هو التزام بأداء خدمة أو التزام بأداء عمل، فإن هذه العقود ينصرف أو ينطبق عليها أحكام الهبة بعوض"⁽³⁴⁾.

وقد اتجهت العديد من المحاكم في الأردن بعد صدور قرار محكمة التمييز السابق إلى تبني هذا الاتجاه، وتكليف أي بيع لعقار لقاء الإعالة على أنه هبة بعوض لتطبيق عليها أحكام الهبة⁽³⁵⁾، والحقيقة أننا نرى أن موقف محكمة التمييز السابق غير مبرر بالنظر لعدة أسباب، فبداية سبق لنا أن وضحنا أن الإعالة إذا جاءت على إطلاقها، فهذا لا يعني الجهالة الفاحشة بالثمن، أو عدم معلوميته كما قررت محكمة التمييز⁽³⁶⁾، فالقواعد التي قررها المشرع بخصوص المرتب مدى الحياة، وعلى الخصوص الفقرة الثانية من المادة (916) من القانون المدني، تنص صراحة على أنه إذا تعلق الأمر بإنفاق فإن الوفاء يكون وفقًا لما يجري به العرف، ومعنى ذلك أن المشرع وضع الأسس التي من خلالها يتم تحديد الثمن أو الإعالة، وهي ما جرى عليه العرف⁽³⁷⁾، وجدلاً لو افترضنا تطبيق أحكام الهبة بمقابل على هذا العقد، فإن الشروط المطلوبة في محل التزام الموهوب له لا تختلف

الاتفاق على ذلك، كأن يرد مصطلح الإعاشة أو الإعالة بشكل مطلق دون تحديد.

ونقل ملكية العقار من طرف البائع يكون فوراً ومباشراً عند إبرام العقد وتوفر كافة أركانه، من خلال تسجيله باسم المشتري، فيما يستمر الأخير بتنفيذ التزامه بالإعالة طوال حياة البائع، فينقضي التزامه بوفاء البائع المعال، إلا إذا كانت الإعالة مقررة لمصلحة شخص ثالث غير البائع المتعاقد، وهنا يبقى الالتزام قائماً إلى حين وفاة المستفيد الذي خصصت الإعالة لمصلحته، ليكون العقد منقضيًا بعد ذلك بتنفيذ كل طرف لالتزاماته، مما يترتب عليه شطب قيد الإعالة من صحيفة العقار، بحيث يصبح المشتري قادراً على التصرف في العقار تصرف المالك في ملكه.

فالالتزام محل المشتري وهو القيام بالإعالة يعد بمثابة شرط يمنع من التصرف في العقار، ولعل هذا الشرط يمثل أهم الآثار الاقتصادية الناتجة عن عقد بيع العقار لقاء الإعالة، فهو يؤدي إلى تجميد الملكية العقارية، فملكية المشتري للعقار المبيع مقابل الإعالة هي ملكية منقوصة طوال فترة الإعالة، فقد فرض المشرع في الفقرة "ب" من المادة (17) من قانون الملكية العقارية قيذاً على حق المالك الجديد للعقار في التصرف في ملكه، وهذا القيد لا يشمل فقط التصرف بالبيع، وإنما يشمل كل أنواع التصرفات القانونية سواء بعقد أو بإرادة منفردة، فهو لا يشمل فقط المنع، أي إجراء أو تصرف يقوم به المالك أو الغير، وتكون الغاية منه نزع ملكية العقار جبراً من يد ماله، وعلى الخصوص الحجز عليه أو رهنه، أي أنه لا يمنع من تداولها وحسب، وإنما يحرم المشتري من القيام بأي تصرف من شأنه المساس بالوضع القائم للعقار، فقد قررت محكمة بداية شرق عمان أنه "... وعليه والحالة هذه يتمتع على المتصرف إليه التصرف في تلك الحصص ما دام المتصرف على قيد الحياة، ويكون أي تصرف عليها باطلاً، ويكون طلب إزالة الشيوخ في قطعة الأرض موضوع الدعوى مستوجباً للرد"⁽⁴²⁾.

أما في حال عدم تنفيذ المعيل لالتزامه بالإعالة وفقاً للشروط المتفق عليها، فتطبق القواعد التي نص عليها المشرع بشأن العقود الملزمة للجانبين، وبالرجوع لتلك القواعد، يستفاد مما نصت عليه كل من المادة (246) من القانون المدني، وكذلك المادة (918) من القانون نفسه والمتعلقة بالقواعد المطبقة على المرتب مدى الحياة، أن المعال يجوز له المطالبة بالتنفيذ العيني، إلا أنه وبالنظر لطبيعة العقد الاحتمالية، وكون الإعالة هي عبارة عن مبلغ دوري، فإن الإشكال يثور في حالة تعنت المدين واستمراره في عدم التنفيذ، فهل يجوز اتخاذ إجراءات التنفيذ الجبري بحقه؟

في الحقيقة لم ينص المشرع الأردني ضمن قواعد المرتب مدى الحياة على طريقة التنفيذ العيني الجبري للالتزام، وإنما اقتصر على السماح للملتمز له بطلب تنفيذ العقد، وهذا يعني أنه لا يوجد ما يمنع من التنفيذ

بالعين بمثابة الإعاشة، فلا يستفيد المشتري من الشيء المبيع إلى حين وفاة البائع، ومن الناحية العملية فإن مثل هذه التصرفات غالباً ما تتم بهدف تفضيل وارث على غيره من الورثة، وذلك بالتنازل له عن عين مع ترك منافعها للبائع ليستفيد منها حتى وفاته.

وقد قررت محكمة التمييز بخصوص هذا النوع من المعاملات، أن هذا العقد لا يعد بيعاً وإنما وصية؛ كونه مضافاً إلى ما بعد الوفاة، حيث جاء في أحد القرارات الصادرة عنها "... حيث قام المرحوم بإجراء بيع على بعض أمواله غير المنقولة لمصلحة بعض أبنائه المدعى عليهم، وقام بدفع رسوم التنازل، وأن البديل هو إعاشة المتصرف مدى الحياة، ثم قام بأخذ وكالات من أبنائه وبناته المتنازل لهم، وكان بموجب هذه الوكالات يقوم بتأجير العقارات وقبض الأجور والتصرف بها كما، يتضح أنه احتفظ لنفسه بحياتها والانتفاع بها مدى حياته، بحيث لا يستطيع المدعى عليهم الانتفاع بها إلا بعد وفاته، كونه قد اشترط حق الإعاشة مدى الحياة... مما يتبين من ذلك أن تصرف المرحوم يكون مضافاً إلى ما بعد الموت بالنسبة للعقارات موضوع الدعوى، وهو وصية مستترة وتسري عليه أحكام الوصية"⁽⁴⁰⁾.

ولعل الرأي الذي اتبعته محكمة التمييز في قرارها السابق في محله باعتبار التصرف وصية وليس بيعاً، إلا أن هذه الوصية ليست وصية مستترة كما رأته المحكمة، وإنما وصية سافرة، فمناط اعتبار أن عقد البيع يخفي وصية أو أي تصرف آخر مستتر ليس هو الوصف الذي يطلقه الأطراف على التصرف الذي قاموا بإجرائه، وإنما بمدى حقيقة توفر أركانه القانونية، وفي الحالة السابقة فإن عقد البيع من الأساس غير موجود، بالنظر لتخلف محل التزام المشتري وهو دفع الثمن أو العوض، وهو في ذلك يشبه الهبة المكشوفة، إلا أن احتفاظ البائع بحياته العقار أو احتفاظه بانتفاعه به، يجعل من انتقال السلطات المخولة للمالك الجديد على ملكه مشروطة بوفاء البائع، وبالتالي يعد هذا التصرف مضافاً لما بعد الموت وفقاً للمادة (1129) من القانون المدني، لأن الوصية المستترة تقتضي أن يكون عقد البيع الظاهر ساتراً فعلاً للوصية، ولا يكفي فيه مجرد تسمية العقد بيعاً إذا كان ظاهر الدلالة على أن المقصود به الوصية"⁽⁴¹⁾.

المطلب الثاني: تنفيذ العقد وإنقضائه:

عقد بيع العقار لقاء الإعالة هو من العقود الملزمة للجانبين، فيلتزم البائع بنقل ملكية العقار المبيع إلى المشتري، وفي المقابل يلتزم المشتري بدفع الثمن أو تقديم الإعالة المتفق عليها، سواء كانت الإعالة مرتباً مدى الحياة متفقاً على مبلغه سلفاً، أو كانت إعاشة وإنفاقاً على الشخص طوال حياته، وذلك بحسب ما يقتضي العرف، وبالنظر إلى شخصية المعال وحاله وأمثاله، والإنفاق أو المرتب يدوم طالما بقي المعال على قيد الحياة، حتى لو لم يصرح بها المتعاقدان، أو ينص

ينتقل إلى الورثة هو الحقوق لا الالتزامات، والأصل أن الخلف العام يتلقى التركة بعد انقضاء الالتزام؛ لأن لا تركة إلا بعد سداد الديون، أو يتلقى الحق فقط، فقواعد الميراث تحمي الخلف العام من الالتزامات التي قررها السلف على نفسه، لهذا يبقى الالتزام متعلقاً بالتركة، ولا ينتقل إلى الورثة إلى أن ينقضي⁽⁴⁷⁾، ومتى انقضى تحررت التركة من الديون وانتقلت إلى الورثة⁽⁴⁸⁾، ووفقاً لهذه القاعدة قرر المشرع في المادة (919) بخصوص المرتب مدى الحياة، أنه في حالة وفاة الملتزم بالمرتب، فإن الأجل يحل ويرجع المستفيد على التركة بالتعويض عن الضرر الذي يصيبه باعتباره دائناً.

وخلالاً للقواعد السابقة، فقد قرر المشرع في المادة (18) من قانون الملكية العقارية انتقال الالتزام بالإعالة إلى الورثة، لهذا فإن عقد بيع العقار لقاء الإعالة ينتقل إلى الورثة بما يتضمنه من حقوق والتزامات، فلا يحل الأجل بوفاة المعيل، وإنما يتلقى الورثة العقار المبيع من سلفهم مقيداً بشرط عدم التصرف، وهذا يعني أنه لا يدخل ضمن عناصر التركة، فلا ترد عليه القسمة أو إزالة الشيوخ، ولا يمكن التصرف فيه بأي شكل من الأشكال، ويبقى الالتزام بالإعالة على عاتق الورثة حتى وفاة المستفيد، ليحل الأجل، ويتم شطب حجز الإعالة بما يحرر العقار من هذا القيد، ويصبح بالتالي كأي عنصر من عناصر التركة التي يتم توزيعها على الورثة، فتنفيذ الالتزام بالإعالة سواء من طرف المعيل أو ورثته بعد وفاته وإثباتهم لذلك، يؤدي إلى انقضاء الإعالة، وشطب قيدها من السجل العقاري، وهذا هو الطريق الطبيعي لانقضاء الإعالة، وفي هذا الصدد يتم تطبيق القواعد العامة في الإثبات، فإذا كانت الإعالة محددة بمبلغ معين من النقود، فإن إثبات قيام المشتري بالتزاماته يكون مقيداً بما قرره المشرع بخصوص إثبات التصرفات القانونية التي تزيد عن مبلغ معين بالكتابة، أما إذا كان الالتزام بالإعالة غير محدد بمبلغ معين، فإنها تكون عبارة عن التزام بأداء عمل معين، وهي بالتالي واقعة يمكن إثباتها بكافة وسائل الإثبات، وقد جاء في قرار لمحكمة التمييز: "وحيث إن محكمة الاستئناف توصلت من خلال البيّنات المقدمة في الملف أن مورث المدعي والمدعى عليهم قام بالتنازل عن قطع الأراضي موضوع الدعوى، وتم وضع إشارة حجز إعاشة للمتنازل مدى الحياة، وأن هذه العبارة وردت بدل الثمن المسمى، وثبت لمحكمة الموضوع... وأن المميز ضدهم قد أوفوا بالتزامهم بالعناية بالدهم، وقاموا بنقله في السنوات الأخيرة من بيته إلى بيوتهم وبروا به.."⁽⁴⁹⁾.

أما إذا توفي المعيل دون وارث فقد قرر المشرع في هذه الحالة انقضاء الإعالة، وشطب قيدها من السجل العقاري، إلا أنه لم يبين مصير العقار، وحقوق المعال، أو المبالغ التي قام بدفعها المعيل في هذه الحالة، مع الأخذ بالحسبان ما قررتها المادة (284) من قانون الأحوال الشخصية، من أن التركة تردّ إلى وزارة الأوقاف والشؤون والمقدسات الإسلامية في حالة عدم وجود وارث، فهل يتم إعادة تسجيل العقار

الجبري بتقدير مبلغ يكفي لأداء أقساط الإعالة، ويكون المبلغ كافياً إذا كان يتناسب مع قيمة العقار واستهلاكه، بحسب ما يقدره أهل الخبرة والاختصاص⁽⁴³⁾.

وبالإضافة إلى حق المعال في طلب تنفيذ العقد، يحق له اللجوء إلى طلب فسخه دون طلب التنفيذ، إذا وجد أن مصلحته تقتضي ذلك، مع حقه في الحصول على تعويض عن الضرر الواقع له، وقد أكدت محكمة التمييز على حق المعال في طلب الفسخ دون طلب التنفيذ بشرط توجيه الإحذار وفقاً للمادة (246) من القانون المدني، وذلك في قرار لها جاء فيه: "وحيث إن هذا العقد قد ألقى التزاماً على المدعى عليها المميّزة بالإففاق على والدها مدى الحياة، ولم تقدم من البيّنات ما يثبت قيامها بذلك، وحيث إن المدعى قام بإخطار المدعى عليها وفقاً للمادتين (246) و(918) من القانون المدني، وعليه يكون المدعى محقاً في المطالبة بفسخ العقد لنكول المدعى عليها عن الوفاء بالتزاماتها بموجب عقد الفراغ، وشرط الإعاشة الخطي الوارد فيه"⁽⁴⁴⁾. وإذا طلب المعال الفسخ وقضت المحكمة به، فإنه يجب إعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل التعاقد، ويجب بالتالي أن يتضمن الحكم الصادر من المحكمة إلزام المشتري برد العقار للبايع، بإعادة نقل ملكيته عن طريق تسجيله باسمه مرة أخرى في السجل العقاري، كما يجب على المشتري أن يرد كل ما قبضه أو كان من المفترض أن يقبضه من ربح ينتج عن العقار، بالإضافة إلى دفع تعويضات عن أي أضرار وقعت للمعال نتيجة فسخ عقد البيع، ويرى بعض الفقه أن الخطر الذي تحمّله البائع باحتمالية موته أو موت المستفيد من الإعالة قبل قبض ما يعادل قيمة العقار واستهلاكه، يعد من العناصر التي يجب على القاضي أن يأخذها بالحسبان عند تقدير التعويض، بالنظر لأنه قام بإبرام العقد متحملاً لهذا الخطر، وبطبيعة الحال يمكن إجراء مقاصة بين ما استلمه البائع من مبالغ إعالة مع ما تم الحكم به على المشتري⁽⁴⁵⁾.

وبالإضافة إلى حالة وفاة المعال، وحالة فسخ العقد، والحكم باسترداد العقار ينقضي العقد ويشطب قيد الإعالة من السجل العقاري، كذلك في الحالة التي يتم فيها الاتفاق بين الطرفين على إنهاؤها، أما بالاتفاق على إقالة العقد واسترداد المشتري لكل أو جزء مما قام بدفعه للبايع، مع استرداد البائع للعقار، أو بالاتفاق على تنازل البائع عن مبلغ الإعالة أو هبتها للمشتري، وفي هذه الحالة الأخيرة فإن عقد بيع العقار لا يكون صورياً إذا ثبت أنه انعقد بثمن جدي منذ البداية، إذ العبرة بجدية الثمن منذ البداية، لذلك فإن إبراء البائع للمشتري من الإعالة أو هبته إياها له لا يعد سبباً من أسباب بطلان عقد البيع⁽⁴⁶⁾.

ولا تعد وفاة المشتري المعيل سبباً من أسباب انقضاء عقد بيع العقار لقاء الإعالة، خلافاً للقواعد العامة المقررة في المواد (206-208) من القانون المدني بخصوص آثار العقد، والتي بيّنت أن انصراف أثر العقد إلى الخلف العام مقيدة بقواعد الميراث، فوفقاً لهذه القواعد، إن ما

تصرفات ترد على الأراضي الأميرية، إلى تصرفات ترد على الملكية الخاصة في ظل غموض في الأحكام القانونية النازمة لها، مع الأخذ بالحسبان الفوارق على المستويين الاجتماعي والاقتصادي، بين التنازل عن المنفعة في الفراغ في الأراضي الأميرية، والتنازل عن الملكية في بيع الملكية الخاصة.

-تحمل القضاء الأردني قبل صدور قانون الملكية العقارية الجديد، العبء الأكبر في تحديد النظام القانوني لبيع العقار لقاء الإعالة، وهو بالنظر لقصور التنظيم القانوني الحالي له، سوف يتحمل كذلك عبئاً ثقيلًا في حل ما تنبئه النصوص القانونية من إشكالات عند التطبيق. -يتميز عقد بيع العقار لقاء الإعالة عن عقود البيع الأخرى بطبيعة محل التزام المشتري وهو الإعالة، كما يتميز بكونه من عقود الغرر. -يختلط بيع العقار لقاء الإعالة بغيره من التصرفات خصوصًا عقد الهبة بعوض، وكذلك الوصية.

-إن عقد بيع العقار لقاء الإعالة هو عقد بيع بالأساس، لكن أحكامه تتراوح بين أحكام عقد البيع المطلق، وذلك في الحالات التي يكون فيها مبلغ الإعالة نقدياً، أو عند النص على الإعالة بشكل مطلق ودون تحديد، وبين أحكام عقد البيع غير المطلق في حالة كون الإعالة القيام بعمل كتوفير المأكل والمشرب والعلاج وغيره، وفي جميع الأحوال تطبق أحكام المرتب مدى الحياة، مع الأخذ بالحسبان ما يختص به هذا العقد من أحكام.

-إن طبيعة عقد بيع العقار لقاء الإعالة سوف تفتح مجالاً واسعاً للصورية، والمحاكم في إطار سلطتها في تكييف العقود سوف تتحمل عبء الكشف عن النية الحقيقية للمتعاقدين، من خلال ما يعرض أمامها من بيانات، وما تستتجه من وقائع كل دعوى.

-يترتب عن عقد بيع العقار لقاء الإعالة الآثار القانونية نفسها التي يترتبها بيع العقار العادي، مع الأخذ بالحسبان خصوصيته فيما يتعلق بمحل التزام المشتري، وكونه من عقود الغرر، وهذه الخصوصية يترتب عنها عدم إمكانية التصرف في العقار من قبل المشتري.

التوصيات:

-إن هذا العقد لم يأخذ حقه من التنظيم القانوني بالنظر لحجم الإشكالات التي يطرحها، فالمواد القانونية التي نظمته قليلة، وهو بحاجة إلى تفصيل أكثر في أحكامه وآثاره، مع الأخذ بالحسبان الإحالة المباشرة للقواعد التي تطبق عليه، كقواعد المرتب مدى الحياة.

-لكي يحقق التنظيم القانوني لعقد بيع العقار لقاء الإعالة مقاصده، فإنه ينبغي على المشرع وضع المعايير التي يتم تحديد الإعالة بناءً عليها، حتى تكون واضحة للقضاء والمتعاملين بهذا العقد، ولتقليص الحالات التي يمكن أن يتخذ هذا العقد فيها ستاراً لمعاملات أخرى.

-يرى الباحث أنه من اللازم على المشرع أن ينص صراحة شكلية عقد بيع العقار لقاء الإعالة، وأن يحدد العناصر الأساسية التي يجب أن

باسم المعال؟ وفي هذه الحالة ما هو مصير المبالغ التي قبضها من المعيل؟ أم يبقى باسم المعيل؟ وفي هذه الحالة من هي الجهة التي ستتولى أداء الإعالة؟

في الحقيقة أن المنطق القانوني السليم يستدعي القول بإعادة قيد العقار في هذه الحالة مرة أخرى باسم المعال، فحتى في ظل وجود وارث فإن المشرع اعتبر أن العقار لا يدخل ضمن عناصر التركة بالنظر لتعلق حق المعال به، فيبقى قيد الإعالة إلى حين تنفيذ الالتزامات الناتجة عن العقد من طرف الورثة، وتطبيقاً لهذه القاعدة نفسها، لا يمكن القول بانتقال ملكية العقار إلى وزارة الأوقاف بعد شطب قيد الإعالة، إنما يرد إلى البائع، ويتم بعد ذلك إجراء مقاصة بين ما استلمه من مبالغ إعالة سابقة، وأي تعويضات مستحقة له ناتجة عن ضرر، أو ريع استلمه المشتري قبل وفاته، بحيث يسلم المعال أي مبالغ في ذمته لوزارة الأوقاف باعتبارها من تركة المتوفى.

ولا يمكن القول إن على وزارة الأوقاف أن تتولى الالتزام بالإعالة عن الشخص المتوفى، لأنها لا تعدّ وارثاً، ولا يمكن بالتالي أن تنتقل إليها آثار العقود التي أبرمها المتوفى، كما أن المشرع عندما نص على شطب الإعالة من السجل العقاري، أفقد المعال ضماناته في الحصول على الإعالة من طرف المكلف بها، وأخيراً فإنه من غير المقبول أن يتم التنفيذ على العقار في يد الوزارة، وإلا اعتبرنا أن الإعالة بمثابة دين ينبغي الوفاء به قبل دخول العقار ضمن عناصر تركة المتوفى، والأصل أن الوزارة تتلقى تركة من توفى ولا وارث له.

خاتمة:

تبين لنا من خلال هذه الدراسة أن عقد بيع العقار لقاء الإعالة يتمتع بمجموعة من الخصائص والمميزات التي من شأنها أن تسمح بإمكانية التمييز بينه وبين مختلف التصرفات الأخرى الناقلة للملكية، ولعل أبرز هذه الخصائص يتمثل بالثمن الذي يقدمه المشتري مقابل نقل ملكية العقار إليه، كما يتميز بمجموعة الآثار القانونية الناتجة عنه، والتي تختلف في بعض أحكامها عن عقود البيع التقليدية، ولا شك أن النصوص القانونية التي تناولته بالتنظيم تعد قليلة بالنظر لأهميته وتشنت أحكامه، إلا أنه وعلى الرغم من ذلك فإن الاجتهاد القضائي الأردني كان له دور كبير في استجلاء غموض هذا النوع من المعاملات، وتحديد القواعد القانونية التي تطبق عليها، وفي الختام فإنه يمكن لنا أن نورد بعض النتائج التي توصلنا إليها، ثم نتبعها ببعض التوصيات التي نجدها ضرورية لتحقيق غاية المشرع من تنظيم هذا العقد.

النتائج:

-إن الواقع العملي سبق التشريع فيما يتعلق بعقود بيع العقار لقاء الإعالة الواردة على الملكية الخاصة، فهذه المعاملة كانت منظمة بموجب قانون الأراضي العثماني، إلا أن الواقع العملي نقلها من

يتضمنها هذا العقد، من قبيل محل التزام الأطراف والآثار القانونية الناتجة عنه، كالمنع من التصرف، وانتقال الالتزامات والحقوق إلى الورثة، وغيره من المسائل ذات الصلة بالضمانات المقررة للأطراف. -ينبغي على القضاء النظر إلى الجانب الاجتماعي عند محاولة تكييف العلاقة، فعقود بيع العقار لقاء الإعالة -كما أسلفنا- من شأنها أن تفتح مجالاً واسعاً للصورية، كما يجب ألا يقف القاضي عند حدود النص القانوني، فنيّة الأطراف لا ظاهر الأمور هي أساس تكييف العقد.

- 12- Ajeel, Tariq: The Mediator in Sale Contract, Part 1, Conclusion of the Contract, Al-Hamed Publishing House, 2010, p 46
- 13- Al-Sanhouri, Abd Al-Razzaq: The Mediator in Explaining Civil Law, Part 1, op . Cit, p 127
- 14- Bouchnafa, Jamal: The Creating Impact of Publicity and Its Impact on the Contract as One of the Most Important Reasons for Acquiring Real Estate Ownership, Journal of Policy and Law Books, Issue 4, pp. 116-142, 2011
- 15- Abu Hazeem, Muhammad: Price provisions in sales contract according to the provisions of legislation - a comparative study, Dar Al-Thaqafa Publishing, 2006, p 107
- 16- Al-Sanhouri, Abd Al-Razzaq: Mediator in Explaining Civil Law, Part 4, Contracts Falling on Ownership, Article 1, Sale and Barter, House of Revival of Arab Heritage, 1964, p 366
- 17- Al-Sanhouri, Abd Al-Razzaq: Mediator in Explanation of Civil Law, Part 7, op, cit, p 1052
- 18- Court of Cassation, Civil Case No. 2876/2009 of 8/4/2010
-Court of Cassation, Civil Case No. 3024/2012 of 10/16/2012
- 19- Abdel-Aal, Muhammad: The extent of sales contract parties freedom in estimating the price, a comparative study, Journal of the College of Sharia and Law, Vol. 19, Part 3, pp. 671-892, 2007
- 20- Abdul-Wahhab, Ahmed, Ahmed, and Ibrahim: Sale and Barter Contract in Light of jurist's opinions, legislation and court rulings, Dar Al-Adala Publishing, 2018, p 10
- 21- Al-Sanhouri, Abd Al-Razzaq: Mediator in Explaining Civil Law, Part 4, op. Cit, p 373
- 22- Court of Cassation, Civil Case No. 23/2013 of 11/4/2013
- 23- Amman Court of Appeal Civil Case No. 18502/2018 of 7/10/2018
- 24- Markus, Suleiman: Al-Wafi in Explaining Civil Law, Part 7, Sale Contract and Bail Contract, Human Rights Publications Issued, 2019, p238
- 25- Nassif, Elias: Encyclopedia of Civil and Commercial Contracts, Named Contracts, Ownership Contracts, Part 8, Sale Contract, Al-Halabi Legal Publications, 1995, p 272

References :

- 1- Fuqaha, Jamal: The Legal Organization of Emiri Lands, Thesis for a Master's Degree in Private Law, An-Najah National University, 2012, p74
- 2- Al-Hamiri, Hussein: Assigning the subject of sale and Al-salam Contracts, a Comparative Study between Sharia and Law, Thesis for a Master's Degree in Private Law, Middle East University, 2015, p 62
Abu Al-Saud, Ramadan: Sales Contract, Arab Renaissance House, 2009, p10
- 3- Hussein, Ibtisam: The Family State between a Liberal and Realist Marxist, an article published in the Dunia al-Watan electronic newspaper, on the website <https://pulpit.alwatanvoice.com/content/print/127368.html> Retrieved on 5/19-2020
- 4- Al-Sanhouri, Abd Al-Razzaq: Mediator in Explanation of Civil Law, Part 7, Part 2, Deception Contracts, Gambling and Betting Contracts, Life Salary and Insurance, House of Revival of Arab Heritage 1964, p 1060
<https://droit-finances.commentcamarche.com/faq/579-le-bail-a-nourriture-definition-et-avantages> (26/5/2020)
- 5- Samahi, Khaled: The Effects of Distinguishing Between Contracts of Moaawada and Donations, Journal of Legal Studies, No. 20, pp. 123-136, 2015
- 6- Al-Khafif, Ali: Al-Gharar in Contracts, Journal of Arab Research and Studies, Institute for Arab Studies, Cairo, Issue 4, pp. 83-130, 1973
Al-Sakkar, Abdullah Hamad: The Base of Al-Gharar, Journal of Sharia and Islamic Studies, Vol. 69, pp. 161-203, 2007
- 7- Ibrahim, Fatima: Deception and its Impact on Contracts, A Comparative Study of Sharia and Law, Master Thesis, College of Graduate Studies, University of the Noble Qur'an and Islamic Sciences, 2015, p 200
- 8- Al-Sanhouri, Abd Al-Razzaq: op . cit, p1052
- 9- Article 210-212 from civil law
- 10- Al-Sanhouri, Abd Al-Razzaq: op . cit, p1050
- 11- Al-Sanhouri, Abd Al-Razzaq: The Mediator in Explaining Civil Law, Part 1, Sources of Commitment, Dar Revival of Arab Heritage 1964, p137

- 41- Al-Sanhouri, Abd Al-Razzaq: Mediator in Explanation of Civil Law, Part 7, op, cit, p 1052
- Nassif, Elias: op, Cit. 272
 - Markus, Suleiman: op, Cit, p 241
- 42- East Amman primary Court as an appeal court, civil case No. 2443/2019, of 27/8/2019
- 43- Al-Sanhouri, Abd Al-Razzaq: Mediator in Explanation of Civil Law, Part 7, op, Cit, p 1074
- 44- Court of Cassation, Civil Case No. 23/2013 of 11/4/2013
- 45- Al-Sanhouri, Abd Al-Razzaq: Mediator in Explanation of Civil Law, Part 7, op, Cit, p 1074
- 46- Markus, Suleiman: op, Cit, p 241
- 47- Bakr, Esmat: The Theory of the Contract in Arab Civil Laws, A Comparative Study, Dar Al-Kutub Al-Almaia, 2015, p 515
- 48- Al-Sanhouri, Abd Al-Razzaq: The Mediator in Explaining Civil Law, Part 1, op. Cit, p 440
- 49- Court of Cassation, Civil Case No. 3024/2012 of 10/16/2012
- 26- Markus, Suleiman: op, Cit, p 241
- 27- Al-Sanhouri, Abd Al-Razzaq: Mediator in Explaining Civil Law, Part 4, op. Cit, p 385
- 28- Al-Sanhouri, Abd Al-Razzaq: Mediator in Explanation of Civil Law, Part 7, op, Cit, p 1051
- 29- Al-Sanhouri, Abd Al-Razzaq: Mediator in Explaining Civil Law, Part 4, op. Cit, p 386
- 30- Al-Sanhouri, Abd Al-Razzaq: Mediator in Explanation of Civil Law, Part 7, op, Cit, p 1052
- 31- Al-Sanhouri, Abd Al-Razzaq: Mediator in Explanation of Civil Law, Part 7, op, Cit, p 1062
- 32- Abdel Wahab, Ahmed and Ahmed, Ibrahim: Gift Contract in Light of jurist's opinions, legislation and court rulings, Dar Al-Adalah Publishing, 2018, p 70
- 33- Court of Cassation, Civil Case No. 2876/2009 of 8/4/2010
- Court of Cassation, Civil Case No. 23/2013 of 11/4/2013
- 34- Court of Cassation, Civil Case No. 4906/2017 of 3/8/2018
- Court of Cassation, Civil Case No. 461/2019 of 16/4/2019
- 35- Amman Court of Appeal No. 14916/2019 of 15/10/2019
- Amman Court of Appeal No. 28034/2019 of 29/12/2019
- West Amman Primary Court No. 183/2019 of 28/10/ 2019
- 36- Court of Cassation, Civil Case No. 23/2013 of 11/4/2013
- 37- Salim, Muhammad: Determining the Price in the Sale Contract, Legal Research Journal, Vol. 8, No. 1, pp. 1-83, 1999
- 38- Hamzouka, Ikram: Rulings of Return the Gift in Jordan, Master Thesis in Private Law, Amman Arab University College 2007, p258
- 39- Al-Sanhouri, Abd Al-Razzaq: Mediator in Explaining Civil Law, Part 4, op. Cit, p 373
- 40- Court of Cassation, Civil Case No. 3938/2009 of 2/17/2010
- Court of Cassation, Civil Case No. 6095/2019 of 10/16/2019
- Amman Court of Appeal No. 12674/2019 of 26/6/2019

الهوامش

- 1- انظر:
- فقهاء، رجاء: التنظيم القانوني للأراضي الأميرية، رسالة لنيل الماجستير في القانون الخاص، جامعة النجاح الوطنية، 2012 ص 74 وما بعدها.
- 2 -يراجع:
- الحميري، حسين: تعيين محل عقدي البيع والسلم، دراسة مقارنة بين الشريعة والقانون، رسالة لنيل الماجستير في القانون الخاص، جامعة الشرق الأوسط، 2015، ص 62 وما بعدها.
- أبو السعود، رمضان: عقد البيع، دار النهضة العربية، القاهرة، 2009، ط1، ص 10.
- 3-حسين، ابتسام: الدولة العائلة بين الماركسي الليبرالي والواقعي، مقال منشور في صحيفة نينا الوطن الإلكترونية، على الموقع الإلكتروني <https://pulpit.alwatanvoice.com/content/print/127368.html> تم الاسترجاع بتاريخ 19-5-2020
- 4 - انظر:
- السنهوري، عبد الرزاق: الوسيط في شرح القانون المدني، ج7، م2، عقود الغرر، عقود المقامرة والرهان والمرتب مدى الحياة والتأمين، دار إحياء التراث العربي 1964، ص 1060.
- <https://droit-finances.commentcamarche.com/faq/579-le-bail-a-nourriture-definition-et-avantages> (26/5/2020)
- 5- - سماحي، خالد: أهمية التمييز بين عقود المعاوضات والتبرعات، مجلة دراسات قانونية، ع20 ص 123-136، 2015.
- 6 - للتوسع حول أثر الغرر على العقود:
- الخفيف، علي: الغرر في العقود، مجلة البحوث والدراسات العربية، معهد الدراسات العربية، القاهرة، العدد4، 1973، ص 83-130.
- السكاكر، عبد الله حمد: قاعدة الغرر، مجلة الشريعة والدراسات الإسلامية، ع69، ص 161-203، 2007
- 7- إبراهيم، فاطمة: الغرر وأثره في العقود، دراسة مقارنة بين الشريعة والقانون، رسالة ماجستير، جامعة القرآن الكريم والعلوم الإسلامية، 2015 ص 200.
- 8 - السنهوري، عبد الرزاق: الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء7، م2، ص، ص 1052.
- 9 - المواد 210-212 من القانون المدني
- 10 - السنهوري، عبد الرزاق: الوسيط في شرح القانون المدني، ج7، م، ص، ص 1050.
- 11 - السنهوري، عبد الرزاق: الوسيط في شرح القانون المدني، ج1، م، ص، ص137.
- 12 - عجيل، طارق: الوسيط في عقد البيع، ج1، انعقاد العقد، دار الحامد للنشر، 2010 ص 46.
- 13- السنهوري، عبد الرزاق: الوسيط في شرح القانون المدني، ج1، مصادر الالتزام، دار إحياء التراث العربي 1964، ص127.
- 14 انظر:
- بوشنافة، جمال: الأثر المنشئ للشهر وأثره على العقد كأحد أهم أسباب كسب الملكية العقارية، مجلة دقاتر السياسة والقانون، العدد 4، 2011، ص 116-142.
- 15 -انظر:
- أبو هزيم، محمد: أحكام الثمن في عقد البيع وفق أحكام التشريع-دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر، 2006 ص 107 وما بعدها.
- 16 - السنهوري، عبد الرزاق: الوسيط في شرح القانون المدني، ج4، العقود التي تقع على الملكية، م1، البيع والمقايضة، دار إحياء التراث العربي، 1964، ص 366.
- 17 - السنهوري، عبد الرزاق: الوسيط في شرح القانون المدني، ج7، م، ص، ص 1052.
- 18 - تمييز حقوق رقم 2009/2876 بتاريخ 2010/4/8.
- انظر كذلك:
- تمييز حقوق 2012/3024 بتاريخ 2012/10/16.
- 19- انظر:
- عبد العال، محمد: مدى حرية المتبايعين في تقدير الثمن، دراسة مقارنة، مجلة كلية الشريعة والقانون، ع 19، ج 3، 2007، ص 671-892.
- 20- عبد الوهاب، أحمد وأحمد، إبراهيم: عقد البيع وعقد المقايضة في ضوء آراء الفقهاء والتشريع وأحكام القضاء، دار العدالة للنشر، 2018، ص 10.
- 21 - السنهوري، عبد الرزاق: الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 4 م، ص، ص 373.
- 22 - تمييز حقوق رقم 2013/23 بتاريخ 2013/4/11.
- 23 - محكمة استئناف حقوق عمان رقم 2018/18502 بتاريخ 2018/10/7.
- 24 - مرقس، سليمان: الوافي في شرح القانون المدني، ج7، عقد البيع وعقد الكفالة، المنشورات الحقوقية صادر، 2019، ص 238.
- 25 - ناصيف، إلياس: موسوعة العقود المدنية والتجارية، العقود المسماة، العقود التي تقع على الملكية، ج8، عقد البيع، منشورات الحلبي الحقوقية، 1995، ص 272.
- 26 - مرقس، سليمان: الوافي في شرح القانون المدني، ج7، م، ص، ص 241.
- 27 - السنهوري، عبد الرزاق: الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 4 م، ص، ص 385.
- 28 - السنهوري، عبد الرزاق: الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 7 م، ص، ص 1051.
- 29 - السنهوري، عبد الرزاق: الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 4 م، ص، ص 386.
- 30 - السنهوري، عبد الرزاق: الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 7 م، ص، ص 1052.
- 31 - السنهوري، عبد الرزاق: الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 7 م، ص، ص 1062 وما بعدها.
- 32 - عبد الوهاب، أحمد وأحمد، إبراهيم: عقد الهبة في ضوء آراء الفقهاء والتشريع وأحكام القضاء، دار العدالة للنشر، 2018، ص 70.
- 33 -انظر:
- تمييز حقوق رقم 2009/2876 بتاريخ 2010/4/8.
- تمييز حقوق رقم 2013/23 بتاريخ 2013/4/11.
- 34- انظر:
- تمييز حقوق 2017/4906 بتاريخ 2018/3/8.
- تمييز حقوق 2019/461 بتاريخ 2019/4/16.
- 35 - انظر:
- قرار عمان رقم 2019/14916 بتاريخ 2019/10/15.
- قرار محكمة استئناف عمان رقم 2019/28034 بتاريخ 2019/12/29.
- حكم محكمة بداية غرب عمان رقم 2019/183 بتاريخ 2019/10/28.
- 36 -تمييز حقوق رقم 2013/23 بتاريخ 2013/4/11،

- 37 - انظر:
- سليم، محمد: تحديد الثمن في عقد البيع، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية،
مج 8، ع 1، ص 1-83، 1999،
38 - حمزوقة، إكرام: أحكام الرجوع في الهبة في القانون الأردني، رسالة
ماجستير في القانون الخاص، كلية القانون جامعة عمان العربية 2007 ص 258.
39 - انظر:
- السنهوري، عبد الرزاق: الوسيط في شرح القانون المدني، ج4، م، س، ص
373.
40 - انظر:
-تميز حقوق رقم 2009/3938 بتاريخ 2010/2/17.
-تميز حقوق رقم 2019/6095 بتاريخ 2019/10/16.
-قرار محكمة استئناف عمان رقم 2019/12674 بتاريخ 2019/6/26
41 - انظر:
- السنهوري، عبد الرزاق: الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 7، م، س،
ص 1052.
- ناصيف، الياس: موسوعة العقود المدنية والتجارية، م، س، ص 274.
- مرقس، سليمان: الوافي في شرح القانون المدني، ج7، م، س، ص 241.
42 - محكمة بداية شرق عمان بصفتها الاستئنافية الحوقية رقم القرار
(2019/2443)، بتاريخ (2019/8/27).
43 - السنهوري، عبد الرزاق: الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 7، م،
س، ص 1074.
44 - تميز حقوق رقم 2013/23 بتاريخ 2013/4/11.
45 - السنهوري، عبد الرزاق: الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 7، م، س،
ص 1074.
46 - مرقس، سليمان: الوافي في شرح القانون المدني، ج7، م، س، ص 241.
47 - بكر، عصمت: نظرية العقد في القوانين المدنية العربية، دراسة مقارنة،
دار الكتب العلمية، 2015، ص 515.
48 - السنهوري، عبد الرزاق: الوسيط في شرح القانون المدني، ج1، م، س،
ص 440.
49 - -تميز حقوق رقم 2012/3024 بتاريخ 2012/10/16.