جامعة النجاح الوطنية

كلية الدراسات العليا

الزيادة والنقص في المبيع

" دراسة مقارنة "

إعداد

محمد كميل

اشراف

د. علي السرطاوي

قدمت هذه الأطروحة استكمالا لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في القانون الخاص بكلية الدراسات العليا في جامعة النجاح الوطنية في نابلس، فلسطين.

2014م

الزيادة والنقص في المبيع

" دراسة مقارنة "

إعداد

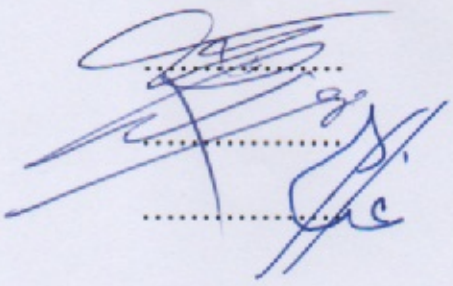
محمد عمر توفيق كميل

نوقشت هذه الأطروحة بتاريخ 9/ 12/ 2013، وأجيزت.

أعضاء لجنة المناقشة:

التوقيع

- د. علي السرطاوي / مشرفاً رئيساً .....
- د. محمد خلف/ ممتحناً خارجياً .....
- د. غسان خالد / ممتحناً داخلياً .....



الإهداء

إلى رمز الحب وبلسم الشفاء

إلى القلب الناصع بالبياض (والدتي الحبيبة)

إلى من كلّت أنامله ليقدم لنا لحظة سعادة

إلى من حصد الأشواك عن دربي ليمهد لي طريق العلم

إلى القلب الكبير (والدي العزيز)

إلى القلوب الطاهرة الرقيقة والنفوس البريئة إلى رياحين حياتي (إخوتي وأخواتي)

شكر وتقدير

لا يسعني وأنا أنجز كتابة هذه الرسالة، إلا أن أتقدم بالشكر والتقدير والعرفان للدكتور علي سرطاوي أستاذ القانون المدني في كلية القانون في جامعة النجاح الوطنية ، لقبوله الإشراف على هذه الرسالة وتقديم العون الدائم أثناء كتابتها، وتقديم الملاحظات التي كان لها الدور الكبير في إغنائها .

كما أتقدم بالشكر والاحترام لأستاذي الدكتور أكرم داود عميد كلية القانون في جامعة النجاح الوطنية ، وجميع أعضاء الهيئة التدريسية في كلية القانون .

الإقرار

أنا الموقع أدناه مقدم الرسالة التي تحمل العنوان:

الزيادة والنقص في المبيع

" دراسة مقارنة "

أقر بأن ما اشتملت عليه هذه الرسالة إنما هي نتاج جهدي الخاص، باستثناء ما تمت الإشارة إليه حيثما ورد، وأن هذه الرسالة ككل، أو أي جزء منها لم يقدم من قبل لنيل أية درجة علمية أو بحث علمي أو بحثي لدى أية مؤسسة تعليمية أو بحثية أخرى.

Declaration

The work provided in this thesis, unless otherwise referenced, is the researcher's own work, and has not been submitted elsewhere for any other degree or qualification.

اسم الطالب: **Student's name**

التوقيع: **Signature**

التاريخ: **Date**

فهرس المحتويات

الموضوع	الصفحة
الإهداء	ج
شكر وتقدير	د
الإقرار	هـ
الملخص	ط
المقدمة	1
نطاق الدراسة	2
أهمية البحث	3
الدراسات السابقة	4
اشكالية البحث	4
منهج البحث	5
الفصل الأول: أحكام الزيادة في المبيع في القوانين المقارنة	6
المبحث الأول: في مجلة الأحكام العدلية والقانون المدني الأردني	6
المطلب الأول: تطبيق الإتفاق أو العرف	7
الفرع الأول: تطبيق الإتفاق	7
الفرع الثاني: تطبيق العرف	9
المطلب الثاني: أحكام الزيادة في المبيع الذي لا يضره التبعيض	10
الفرع الأول: في مجلة الأحكام العدلية	11
الفرع الثاني: في القانون المدني الأردني	15
المطلب الثالث: أحكام الزيادة في المبيع الذي يضره التبعيض	17
الفرع الأول: في مجلة الأحكام العدلية	17
المسألة الأولى: إذا كان الثمن محدداً وفقاً لسعر الوحدة من المبيع	18
المسألة الثانية: إذا كان الثمن محدداً وفقاً لسعر مجموع المبيع	19
الفرع الثاني: في القانون المدني الأردني	20
المسألة الأولى: إذا كان الثمن محدداً لسعر الوحدة من المبيع	20
المسألة الثانية: إذا كان الثمن محدداً وفقاً لسعر مجموع المبيع	21
المطلب الرابع: تقادم الدعاوى الناشئة عن الزيادة في المبيع	22

الفرع الأول: في مجلة الأحكام العدلية	23
الفرع الثاني: في القانون المدني الأردني	23
المبحث الثاني: في القانون المدني المصري وقانون الموجبات والعقود اللبناني	25
المطلب الأول: تطبيق الإتفاق أو العرف	26
الفرع الأول: تطبيق الإتفاق	26
الفرع الثاني: تطبيق العرف	27
المطلب الثاني: إذا كان الثمن محدداً وفقاً لسعر الوحدة من للمبيع	28
الفرع الأول: في القانون المدني المصري	28
الفرع الثاني: في قانون الموجبات والعقود اللبناني	31
المطلب الثالث: إذا كان الثمن محدداً وفقاً لسعر مجموع المبيع	33
الفرع الأول: في القانون المدني المصري	33
الفرع الثاني: في قانون الموجبات والعقود اللبناني	34
المطلب الرابع: تقادم الدعوى الناشئة عن الزيادة في المبيع	35
الفرع الأول: في القانون المدني المصري	36
الفرع الثاني: في قانون الموجبات والعقود اللبناني	38
الفصل الثاني: أحكام النقص في المبيع في القوانين المقارنة	39
المبحث الأول: في مجلة الأحكام العدلية والقانون المدني الأردني	39
المطلب الأول: تطبيق الإتفاق أو العرف	40
الفرع الأول: تطبيق الإتفاق	40
الفرع الثاني: تطبيق العرف	41
المطلب الثاني: أحكام النقص في المبيع الذي لا يضره التبعيض	42
الفرع الأول: في مجلة الأحكام العدلية	43
الفرع الثاني: في القانون المدني الأردني	46
المطلب الثالث: أحكام النقص في المبيع الذي يضره التبعيض	49
الفرع الأول: في مجلة الأحكام العدلية	49
المسألة الأولى: إذا كان الثمن محدداً وفقاً لسعر الوحدة من المبيع	49
المسألة الثانية: إذا كان الثمن محدداً وفقاً لسعر مجموع المبيع	51
الفرع الثاني: في القانون المدني الأردني	52

المسألة الأولى: إذا كان الثمن محدداً وفقاً لسعر الوحدة من المبيع	52
المسألة الثانية: إذا كان الثمن محدداً وفقاً لسعر مجموع المبيع	53
المطلب الرابع: تقادم الدعاوى الناشئة عن النقص في المبيع	55
الفرع الأول: في مجلة الأحكام العدلية	55
الفرع الثاني: في القانون المدني الأردني	56
المبحث الثاني: في القانون المدني المصري وقانون الموجبات والعقود اللبناني	57
المطلب الأول: تطبيق الإتفاق أو العرف	58
الفرع الأول: تطبيق الإتفاق	58
الفرع الثاني: تطبيق العرف	59
المطلب الثاني: في القانون المدني المصري	60
الفرع الأول: حق المشتري في المطالبة بالتعويض	61
الفرع الثاني: حق المشتري في فسخ البيع	62
المطلب الثالث: في قانون الموجبات والعقود اللبناني	63
الفرع الأول: إذا كان الثمن محدداً وفقاً لسعر من المبيع	64
الفرع الثاني: إذا كان الثمن محدداً وفقاً لسعر مجموع المبيع	65
المطلب الرابع: تقادم الدعاوى الناشئة عن النقص في المبيع	66
الفرع الأول: في القانون المدني المصري	67
الفرع الثاني: في قانون الموجبات والعقود اللبناني	69
الخاتمة	70
قائمة المصادر والمراجع	76
Abstract	**b**

الزيادة والنقص في المبيع

"دراسة مقارنة"

إعداد

محمد عمر توفيق كميل

إشراف

د. علي السرطاوي

الملخص

يعد موضوع الزيادة والنقص في المبيع من المواضيع الهامة نظراً لأهمية عقد البيع ذاته، ورغم ذلك فإن هذا الموضوع لم ينل حظه من البحث على الرغم من أهمية الموضوع ورغم معرفة جميع التشريعات المدنية المقارنة به، وقد بحث الباحث في هذه الرسالة "الزيادة والنقص في المبيع بعد إبرام العقد وقبل التسليم" موقف التشريعات المدنية المقارنة من الزيادة والنقص في المبيع مبيناً مدى تطبيق اتفاق المتعاقدين أو العرف لبيان أحكام الزيادة والنقص، ومفصلاً للأحكام التي أوردتها التشريعات موضوع الدراسة في هذا الصدد حال غياب الاتفاق أو استبعاد تطبيق ما يقرره العرف من أحكام، متبعاً المنهج التحليلي المقارن حتى يتسنى للباحث الالمام بجوانب موضوع الدراسة كافة.

وبين الباحث أن الأحكام التي أوردتها التشريعات المقارنة في موضوع الدراسة إنما انصبت – في غالب الأحوال– على قابلية المبيع للتجزئة من عدمها، وفيما إذا تم تحديد ثمن المبيع وفقاً لسعر الوحدة القياسية من المبيع أو تحديده وفقاً لسعر مجموع المبيع على الوجه المبين في معرض الدراسة.

كما بين في الفصل الاول أحكام الزيادة في المبيع في القوانين المقارنة بحيث فصل هذه الأحكام في القانون المدني الأردني ومجلة الأحكام العدلية أولاً، ثم بين تلف الأحكام في القانون المدني المصري وقانون الموجبات والعقود اللبناني، مقارناً بين هذه الأخيرة وتلك التي بينتها في المجلة والقانون المدني الأردني.

وتوصل الباحث في فصله الأول من هذه الدراسة الى أن قانون الموجبات والعقود اللبناني قد خالف مجلة الأحكام العدلية والقانون المدني الأردني والمصري، ذلك أن هذه القوانين قد جعلت لطبيعة المبيع وقابليته للتبعيض من عدمها أثراً مهماً في تحديد مآل الزيادة في المبيع، كما أنها لم تربط تحديد الحكم بكون الزيادة تساوي مقداراً محدداً من المبيع كما هو الحال في النص اللبناني.

أما في الفصل الثاني فقد بين الباحث أحكام النقص في المبيع في القوانين المقارنة متبعاً خطة البحث ذاتها التي انتهجتها في الفصل الأول، بحيث فصل تلك الأحكام في مجلة الأحكام العدلية والقانون المدني الأردني، ثم عرض تلك الأحكام في القانون المدني المصري وقانون الموجبات والعقود اللبناني محللاً ومقارناً بين الأخيرة والأحكام الواردة في المجلة والقانون المدني الأردني.

وقد تبين للباحث بأن القانون المدني المصري قد خالف المجلة والقانون المدني الأردني، ذلك أن المشرع المصري لم يفرق في حكم النقص في المبيع بين المبيع الذي لا يضره التبعيض عن المبيع الذي يضره التبعيض، كما لم يفرق في تلك الأحكام أيضاً بين الحالة التي يكون فيها الثمن محدداً وفقاً لسعر الوحدة القياسية للمبيع، عن تحديد ثمن المبيع وفقاً لثمن مجموعه، ، بينما جعلت المجلة والقانون المدني الأردني ذلك أساساً للتفريق في الحكم.

المقدمة :

يعتبر عقد البيع أهم العقود؛ إذ أنه أكثر العقود التي تتم بين الأفراد في الحياة العملية، فبواسطة عقد البيع يستطيع الأفراد الحصول على ما يلزمهم من احتياجاتٍ في حياتهم، سواءً كانت تلك الإحتياجات ضروريةً أم كانت تتعلق بالكماليات، وعلى ذلك فلا عجب أن اهتمت القوانين المدنية بتنظيمِ هذا العقد ومنحِه رأسَ سلم الترتيب في العقود التي نظمتها، والتي تُعرف بالعقود المسماة.

ويترتب على طرفي عقد البيع – وهما البائع والمشتري – جملةٌ من الإلتزامات، وبالرغم من أهمية تلك الإلتزامات جميعها، إلا أن الإلتزام بالتسليم يمثل الإلتزام الرئيسي الذي يفرضه هذا العقد على البائع، ذلك أن الملكية إنما تنتقل وفقا للأصل العام بانعقاد العقد، بينما ينتقل الضمان بالتسليم[1].

وينبغي على البائع أن يسلم المبيع بالقدر الذي اتفق عليه مع المشتري[2]، ولكن قد يجد المشتري أن مقدار المبيع يزيد أو ينقص عما جرى الإتفاق عليه مع البائع، وهذا ما يهمنا في موضوعِ التسليم، وهو الزيادة والنقص في المبيع، أي الحالةُ التي يظهر فيها المبيع زائداً أو ناقصا

---

[1] الزعبي، محمد يوسف:**العقود المسماة شرح عقد البيع في القانون المدني**،ط1،مكتبة دار الثقافة ، عمان،2006،ص 287

[2] انظر المواد(422) من مجلة الأحكام العدلية والمادة (492) من القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976م الصادر في 1976/8/1م الساري المفعول في 1977/1/1م و (433)القانون المدني المصري رقم (181) لسنة 1948م.والمادة (222) من قانون الموجبات والعقود اللبناني، صدر بتاريخ 1932/3/9م.

عما تم الإتفاق عليه عند التعاقد نتيجة خطأً أو وهمٍ في تحديد مقدار المبيع[1]، والتي نظمتها القوانين المدنية والفقه الإسلامي.

وعلى ذلك سيتناول الباحث في بحثه هذا موضوع الزيادة والنقص في المبيع نتيجة خطأ أو وهم بعد إبرام العقد وقبل التسليم، بحيث يتناول هذا الموضوع بالدراسة في كلٍ من مجلة الأحكام العدلية بصفتها القانون المدني المطبق في الضفة الغربية، إضافةً إلى القانون المدني الأردني والقانون المدني المصري وقانون الموجبات والعقود اللبناني، مشيراً أيضاً إلى الأحكام التي أوردها مشروع القانون المدني الفلسطيني في هذا الصدد .

نطاق الدراسة

يفترض لدى البحث في أي من الموضوعات القانونية، تحديد نطاق أحكام محل البحث؛ ذلك أن المشرع خلافاً لما يقرره من قواعد عامة، إنما يضع أحكاماً ينحصر تطبيقها بنطاق معين، سواءً تحدد ذلك النطاق من حيث الزمان أو الموضوع أو كليهما معاً.

وتطبق أحكام الزيادة والنقص في المبيع على ما يظهر في المبيع من زيادةٍ أو نقصٍ في الفترة الزمنية التي تمتد بين إبرام عقد البيع ولغاية تسليم المبيع؛ ذلك أن ما يتبين في المبيع من زيادةٍ أو نقصٍ قبل إبرام عقد البيع يكون للمالك بالنسبة للزيادة، وعليه بالنسبة للنقص، وأما بعد تمام تسليم المبيع فإن الزيادة تكون للمشتري والنقص عليه تماماً كما هو الحال بالنسبة لما قبل إبرام العقد.

[1] إذ أنه بالإضافة إلى الزيادة والنقص في مقدار المبيع نتيجة خطا أو وهم في تحديد مقداره، قد تكون الزيادة أو النقص بفعل الطبيعة كما هو الحال بالنسبة للاتصال الطبيعي والزيادة المتولدة عن المبيع، وقد يكون بفعل البائع كمن يبيع أرضا وقبل تسليمها للمشتري يقوم بغرس الأشجار فيها، وهذا يخرج عن نطاق هذا البحث.

وينحصر تطبيق أحكام الزيادة والنقص في المبيع من حيث الموضوع في الحالة التي يتم فيها تحديد مقدار المبيع في العقد[1]، أما إن تم البيع دون تحديد مقدار المبيع، فيتوجب على المشتري أن يتسلم المقدار المبيع حتى لو كان أقل مما كان يظن، فإن كان من شأن الزيادة أو النقص أن يجعل غرض المشتري غير متحقق من البيع، فلا يكون له اللجوء لأحكام الزيادة والنقص في المبيع، وإنما يمكنه طلب إبطال عقد البيع إذا توافرت شروطه[2].

ولا تطبق أحكام الزيادة والنقص في المبيع في الفرض الذي يتسلم فيه المشتري جزءاً من المبيع، فأحكام الزيادة والنقص في المبيع إنما تطبق في الفرض الذي يتسلم فيه المشتري المبيع كاملاً ثم يتبين وجود زيادةٍ أو نقصٍ فيه، كما يستبعد تطبيق أحكام الزيادة والنقص في المبيع إذا كانت الزيادة أو النقص راجعاً إلى غش البائع أو خطئه الجسيم[3].

أهمية البحث :

تبرز أهمية هذا البحث أولاً من أهميةِ عقد البيع ذاته على التفصيل الوارد سابقاً، كما تبرز هذه الأهمية في اختلاف التشريعات المدنية المقارنة في أحكام الزيادة والنقص في المبيع تبعاً لاختلاف مصادر تلك التشريعات، إضافةً إلى الإشكاليات التي يثيرها هذا الموضوع، عدا عن

---

[1] منصور، محمد حسين: **أحكام البيع التقليدية والإلكترونية والدولية وحماية المستهلك**. بدون طبعة. الإسكندرية–مصر: دار الفكر الجامعي. 2006.ص 235 وسرحان، عدنان: **شرح أحكام العقود المسماة**. ج 1 عقد البيع. ط 1. عمان–الأردن: دار وائل للنشر. 2005. ص 229 و قاسم، محمد حسن: **عقد البيع**. بدون طبعة. بيروت–لبنان: الدار الجامعية للنشر، 1999. ص 242 و الحلالشة، عبد الرحمن أحمد جمعة: **المختصر في شرح القانون المدني الأردني عقد البيع**. ط 1. بدون مكان النشر: دار وائل للنشر. 2011.ص 185 وكذلك انظر نقض مصري صادر بتاريخ 1970/11/3، وارد في العمروسي، أنور: **العقود الواردة على الملكية في القانون المدني**. ط 1. الإسكندرية–مصر: دار الفكر الجامعي. 2002.ص 123

[2] بنداري، محمد إبراهيم: **الالتزام بالتسليم في عقد البيع** (غير منشورة). جامعة القاهرة. مصر.ص 163 164 و سعد، نبيل إبراهيم: **العقود المسماة عقد البيع**. ط 2. الإسكندرية–مصر: دار الجامعة الجديدة. 2004.ص 215

[3] بنداري، محمد إبراهيم: **مرجع سابق**. ص 162–166

النقص في المكتبة العربية للكتب والأبحاث التي تناولت هذا الموضوع بشكلٍ مفصل، إذ نجد أن الكتب التي تناولت هذا الموضوع، إنما كانت متخصصةً في عقد البيع بالمجمل، دون إيلاء موضوع الزيادة والنقص في المبيع اهتماماً خاصاً؛ ما يدفع الباحث إلى تناول هذا الموضوع بالدراسة .

صعوبات البحث :

تتمثل صعوبات هذا البحث في ندرة المراجع التي اختصت بدراسة هذا الموضوع بشكل منفصل، كما أن الكتب والأبحاث التي تناولت هذا الموضوع، إنما تناولته بشكلٍ مختصرٍ بوصفه إحدى الإشكاليات التي يثيرها موضوع الإلتزام بالتسليم، أو بوصفه جزءاً من أحكام عقد البيع.

إشكالية البحث :

تكمن إشكالية هذا البحث في تحديدِ صاحب الحق في الزيادة التي تظهر في المبيع، إضافةً إلى تحديدِ من يقع عليه النقص عند حدوثه .

منهجية البحث :

سيتبع الباحث في هذا البحث المنهج الوصفي التحليلي المقارن، بحيث يبين الأحكام التي أوردتها التشريعات المدنية المقارنة في موضوع بحثه، إضافةً إلى تحليل تلك الأحكام في السعي إلى الإجابة على الإشكالية الواردة فيه .

الدراسات السابقة :

على الرغم من أهمية موضوع الزيادة والنقص في المبيع وتنظيم التشريعات المدنية له، إلا أن الدراسات المتخصصة في هذا الموضوع قليلة، حيث أن الكتب التي تناولت هذا الموضوع بالدراسة قد اكتفت ببضع صفحات أُفرِدَت له في المؤلفات التي تناولت الإلتزام بالتسليم في عقد البيع أو عقد البيع بصورةٍ عامة، ومن هذه المؤلفات ما يلي:

1 -رسالة دكتوراه بعنوان الإلتزام بالتسليم في عقد البيع للدكتور محمد بنداري، تناول فيها المؤلف أحكام الإلتزام بالتسليم في عقد البيع في القانون المدني المصري والقانون المدني الفرنسي.

2 -رسالة ماجستير بعنوان التزام البائع في التسليم في عقود البيع الدولية للباحثة لينة شبيب.

ويلاحَظ أن هذه المؤلفات وغيرها الكثير، تناولت بالدراسة عقد البيع بصورةٍ عامة، دون تتناول بالتفصيل موضوعَ هذا البحث، إضافةً إلى أن هذه المؤلفات في معظمها قد نحت نحو المنهج الوصفي التحليلي في تناولها عقد البيع عموماً وموضوع هذا البحث خصوصاً، لذا فإن الباحث من خلال بحثه هذا، سيعمل على دراسة موضوع الزيادة والنقص في المبيع اعتماداً على المنهج الوصفي التحليلي المقارن، محاولاً إضافة مرجع يغطي الموضوع بالدراسة .

الفصل الأول

أحكام الزيادة في المبيع في القوانين المقارنة

لما كان الباحث قد اختار دراسة موضوع الزيادة في المبيع في كل من مجلة الأحكام العدلية والقانون المدني الأردني والقانون المدني المصري وقانون الموجبات والعقود اللبناني، فإن هذه القوانين ستلقي بلا شك بظلالها على تقسيم هذا البحث تبعاً للأسس التي اعتمدتها هذه القوانين للتمايز بين الأحكام وفقاً لطبيعة المبيع من جهة، وطريقة تحديد ثمن المبيع من جهة أخرى[1].

وعلى ذلك فان الباحث سيعمد لدى دراسته أحكام الزيادة في المبيع في القوانين المقارنة إلى تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، يخصص الأول منهما لدراسة أحكام الزيادة في المبيع في مجلة الأحكام العدلية والقانون المدني الأردني، في حين يخصص المبحث الثاني لدراسة تلك الأحكام في القانون المدني المصري وقانون الموجبات والعقود اللبناني، مقارنًا بين هذه الأحكام وتلك التي بينها في المبحث الأول .

المبحث الأول: في مجلة الأحكام العدلية والقانون المدني الأردني

فصلت مجلة الأحكام العدلية أحكام الزيادة في المبيع في المواد (222-229) من الباب الثاني فيها، في حين بين المشرع الأردني تلك الأحكام في المواد (492-493) لدى عرضه لأحكام عقد البيع، ويُلاحظ أن المشرع الأردني قد أولى اتفاق الأطراف أو العرف[2] – إن وجد – أهميةً بالغةً في تحديد مآل الزيادة الحاصلة في المبيع لدى تفصيله لتلك الأحكام، وان كانت مجلة الأحكام العدلية لم تورد ما يقضي بذلك، إلا أن القواعد الفقهية التي أوردتها المجلة تغطي ذلك على أكمل وجه[3]،

---

[1] المواد (222-229) من مجلة الأحكام العدلية والمواد (492-493) من القانون المدني الأردني والمواد (433-434) من القانون المدني المصري والمواد (422-427) من قانون الموجبات والعقود اللبناني.

[2] يمكن تعريف العرف بأنه " اطراد الناس على نوع من السلوك زمنا طويلا مع اعتقادهم بأنه ملزم وان مخالفته تستتبع توقيع جزاء مادي جبرا "، انظر التكروري وبدر، عثمان وعوني: **المدخل لدراسة القانون**،بدون طبعة،أبو ديس-فلسطين:دار الفكر،2001م ، ص 111

[3] ومن ذلك القاعدة التي تقضي بأن " المعروف عرفا كالمشروط شرطاً " ، انظر المادة (43) من مجلة الأحكام العدلية .

كما عمد المشرعين الأردني والعثماني إلى تفصيل أحكام الزيادة في المبيع استناداً إلى كون المبيع قابلاً أو غير قابلٍ للتبعيض[1].

وعلى ذلك فإن الباحث سيقسم دراسته في هذا المبحث إلى أربعة مطالب، يتناول الأول منها بالدراسة تطبيق الإتفاق أو العرف على الزيادة في المبيع، ويختص الثاني منها بدراسة أحكام الزيادة في المبيع الذي لا يضره التبعيض، ويخصص الثالث لدراسة أحكام الزيادة في المبيع الذي يضره التبعيض، في حين يفرد المطلب الأخير لبيان تقادم الدعاوى الناشئة عن الزيادة في المبيع.

المطلب الأول : تطبيق الإتفاق أو العرف

يطبق اتفاق أطراف عقد البيع أو ما يقرره العرف – إن وجد – على الزيادة في المبيع بحسب مجلة الأحكام العدلية[2] والقانون المدني الأردني على حدٍ سواء[3]، وهذا ما سيتناوله الباحث بالتفصيل في هذا المطلب بحيث يقسم مطلبه هذا إلى فرعين، يتناول الأول منهما مسألة تطبيق الاتفاق، في حين يخصص الثاني لدراسة مسألة تطبيق العرف.

الفرع الأول : تطبيق الإتفاق

رغم أن مجلة الأحكام العدلية – خلافاً للقانون المدني الأردني– لم تتضمن في نصوصها التي تناولت موضوع الزيادة في المبيع نصاً صريحاً يقضي بتطبيق اتفاق الأطراف واستبعاد ما تضمنته من قواعد في هذا الصدد[4]، إلا أن إعمال اتفاق الأطراف واستبعاد تلك القواعد يستفاد من القاعدة التي تقضي بأن المعروف عرفاً كالمشروط شرطاً[5]، فمن الممكن أن يأتي اتفاق الأطراف

---

[1] المواد (492–493) من القانون المدني الأردني ، والمواد (222–229) من مجلة الأحكام العدلية .

[2] على النحو السالف ذكره سابقا .

[3] المادة (492) من القانون المدني الأردني، والعبودي، عباس: **شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني البيع والإيجار**. ط1. عمان–الأردن: دار الثقافة للنشر والتوزيع. 2009،ص 144 و الفضل والفتلاوي، منذر وصاحب: **شرح القانون المدني الأردني العقود المسماة**. بدون طبعة. عمان–الأردن. دار النشر والتوزيع. 1993، ص 100 و شبيب، لينة عبد الله خليل: **التزام البائع في التسليم في عقود البيع الدولية** (غير منشورة). الجامعة الأردنية. الأردن. 1995، ص 115

[4] انظر المواد (222–229) من مجلة الأحكام العدلية.

[5] انظر الصفحة السابقة.

حول الزيادة في المبيع كشرط في عقد البيع، وفي هذه الحالة يعمل بالإتفاق وتُهمَل القواعد التي فصلتها المجلة .

وعليه وإن كانت المجلة قد اعتبرت العرف كالنص إن لم يوجد النص في العقد، فتكون والحالة هذه قد قدمت النص على العرف إن وجد حتى لو كان خلافاً للعرف، فإن لم يوجد النص عُد العرف كالنص فيكون بمثابة اتفاق ضمني، ذلك أن المفترض أن أطراف العقد على دراية بما يقضي به العرف في موضوع التعاقد .

هذا من جانب، ومن جانب آخر يرى الباحث أن اتفاق الأطراف على موضوع الزيادة في المبيع يؤخذ بالإعتبار إذا ارتضى أطراف عقد البيع حلاً معيناً، سواءً كان الإتفاق سابقاً على تبين الزيادة أم لاحقاً عليه، إذ أن المنطق يقضي بأن غياب الإتفاق المسبق أو عدم التوصل إليه بعد ظهور الزيادة سيفضي حتماً إلى الرجوع إلى النص القانوني، فلا بد من تطبيقه .

أما القانون المدني الأردني فقد نص صراحةً على أعطاء الاتفاق أولويةً في التطبيق على ما أورده من أحكام الزيادة في المبيع حال خلو عقد البيع من وجود اتفاقٍ يحدد ذلك المآل، إذ نصت المادة (492) من القانون المدني الأردني على أنه " إذا عين في العقد مقدار المبيع وظهر فيه نقصٌ أو زيادةٌ ولم يوجد اتفاق أو عرف بهذا الشأن وجب إتباع القواعد التالية ... ".

وبذلك يكون القانون المدني الأردني قد سمح لأطراف عقد البيع بمخالفة الأحكام التي أوردها لتحديد مآل الزيادة في المبيع بالإتفاق على تحديد ذلك المآل[1]، كما يعد تطبيق الإتفاق في هذا الشأن مستمداً من نص القانون المدني الأردني السالف ذكره، فنص المادة (492) من القانون

---

[1] الحلالشة، عبد الرحمن أحمد جمعة: **الوجيز في شرح القانون المدني الأردني عقد البيع**. ط1. عمان–الأردن: دار وائل للنشر. 2005.، ص 316 و العبودي ، عباس : **مرجع سابق** ، ص 144 و الفضل والفتلاوي ، منذر وصاحب عبيد : **مرجع سابق** ،ص 12 و العبيدي، علي هادي: **العقود المسماة البيع والإيجار**. ط 1. عمان–الأردن: دار الثقافة للنشر والتوزيع. 2006.، ص 98 و الزحيلي، محمد: **القانون المدني المقارن بالفقه الإسلامي العقود المسماة**. بدون طبعة. دمشق: مطبعة دار الكتاب. 1989.، ص 234، وتطبيقا لذلك قضت محكمة التمييز الأردنية بأنه " اذا عين في =العقد مقدار المبيع ولم يوجد يوجد اتفاق أو عرف بهذا الشأن وجب اتباع القاعدتين السابقتين ... "، تمييز أردني رقم (82/682) بتاريخ 1985/11/21م والمنشور في مجلة نقابة المحامين الأردنيين لسنة 1987م، ص 1903.

المدني الأردني هو ذاته من سمح بالإتفاق على خلافه، وبذلك وإن كان الاتفاق – حال وجوده – يسمح باستبعاد تطبيق الأحكام الأخرى التفصيلية التي أوردها القانون المدني الأردني لتحديد حكم الزيادة في المبيع والتي سيأتي الباحث على دراستها لاحقاً، إلا أن تطبيقه إنما يعد والحالة هذه تطبيقاً لنص القانون.

ويرى الباحث أنه لا فرق في الإتفاق إن كان سابقاً على ظهور الزيادة في المبيع أو لاحقاً عليه، إذ أن نص المادة (492) من القانون المدني الأردني قد جعل للإتفاق أولوية في التطبيق دون أن يشترط أسبقية وجوده على ظهور الزيادة، كما أن ذلك لا يثير أي مشكلةٍ إذا ما ارتضى أطراف عقد البيع تسوية معينة فيما بينهم[1].

الفرع الثاني : تطبيق العرف

إستناداً إلى ما تم تفصيله في الفرع الأول، فإنه يمكن القول بأن مجلة الأحكام العدلية وطبقاً للقاعدة الفقهية " المعروف عرفاً كالمشروط شرطاً " قد جعلت للعرف مكاناً للتطبيق في موضوع الزيادة في المبيع، إذ يستفاد من القاعدة سالفة الذكر بأن المجلة قد جعلت العرف المعمول به في مسألة معينة تماماً كالشرط أو الإتفاق في العقد إذا لم يتفق أطراف العقد على خلاف العرف، فهنا والحالة هذه يتم إعمال العرف للفصل في مسألة الزيادة في المبيع .

أما القانون المدني الأردني فقد أولى مسالة وجود عرفٍ يحكم الزيادة في المبيع أولوية في التطبيق، بحيث يكون ذلك العرف مقدماً في التطبيق على ما فصله القانون المدني الأردني من قواعد وضعت لبيان مآل تلك الزيادة [2]، حتى لو تعارض العرف مع ما قضت به المادة (492) من قواعد ، دون أن يعتبر العرف في هذه الحالة أقوى من التشريع [1].

---

[1] وعلى ذلك فان نص المادة (492) من القانون المدني الأردني تعد من القواعد القانونية المكملة ، بحيث يجوز الاتفاق على مخالفتها ، العبودي ، عباس : **مرجع سابق** ، ص 144 و الضمور، أحمد خليف خليف: **الوجيز في شرح العقود المسماة في القانون المدني الأردني** ، ط1، الأردن : بدون ناشر، 2006م ، ص 94

[2] العبيدي ، علي هادي : **مرجع سابق** ، ص 98 و شبيب ، لينة : **مرجع سابق** ، ص 115 و الضمور ، احمد خليف ، **مرجع سابق** ، ص 94 ، و سرحان، عدنان: **شرح أحكام العقود المسماة في قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة دراسة مقارنة**. ج 1. ط 1.عمان – الأردن: دار وائل للنشر. 2005م، ص 229 و الحلالشة ، عبد الرحمن

ومن الجدير بالذكر أن الإتفاق يقدم على العرف في التطبيق في حال وجود كليهما عند حدوث الزيادة، إذ أن القانون المدني الأردني قد قدم الإتفاق على العرف لدى تفصيله أحكام الزيادة في المبيع في المادة (492) ، ويكون ذلك أيضاً في حال اتفاق أطراف عقد البيع بما يخالف العرف[2]، كما أن المنطق القانوني يقضي بتطبيق اتفاق الأطراف الذين يفترض بهم معرفة العرف المعمول به في حال الزيادة في المبيع ، ورغم ذلك اتفقوا على ما يخالفه .

المطلب الثاني : أحكام الزيادة في المبيع الذي لا يضره التبعيض

فصل القانون المدني الأردني ومجلة الأحكام العدلية أحكام الزيادة والنقص في المبيع استناداً إلى قابلية المبيع للتبعيض من عدمها [3]، إذ أن تلك القابلية ستؤثر في القواعد القانونية الموضوعة لحل هذه المسألة.

ويقصد بالمبيع الذي لا يضره التبعيض بالشيء الذي لا يتلف أو يتضرر إذا تمت قسمته، بحيث لا تؤدي قسمته إلى عدم تحقق غرض المشتري من الشراء ويمكن للمشتري أن ينتفع بكل أجزائه[4]، فالمبيع الذي لا يضره التبعيض يكون قابلاً للتجزئة دون أن يتلف أو تفوت على المشتري

= احمد جمعة ، **الوجيز مرجع سابق** ، ص 316 و العبودي ، عباس : مرجع سابق ، ص 144 و الحلالشة، عبد الرحمن أحمد جمعة: **المختصر في شرح القانون المدني الأردني عقد البيع**. ط 1. بدون مكان النشر: دار وائل للنشر. 2011.ص 185 و الفضل و الفتلاوي ، منذر وصاحب : **مرجع سابق** ، ص 100 ، وتطبيقا لذلك قضت محكمة التمييز الأردنية بأنه " إذا عين في العقد مقدار المبيع ولم يوجد يوجد اتفاق أو عرف بهذا الشأن وجب إتباع القاعدتين السابقتين ... "، تمييز أردني رقم (82/682) بتاريخ 1985/11/21م والمنشور في مجلة نقابة المحامين الأردنيين لسنة 1987م، ص 1903.

[1] الزعبي، محمد يوسف: **العقود المسماة شرح عقود البيع في القانون المدني الأردني**. ط1. الأردن. بدون ناشر. 1993.ص 297-298

[2] الضمور ، احمد خليف ، **مرجع سابق**. ص 94

[3] المواد (492-493) من القانون المدني الأردني ، والمواد (222-229) من مجلة الأحكام العدلية .

[4] بنداري، محمد إبراهيم: **مرجع سابق**.ص 174 هامش (1) وأبو السعود، رمضان: **شرح العقود المسماة في عقدي البيع والمقايضة**. بدون طبعة. الإسكندرية-مصر: دار المطبوعات الجامعية. 2000.ص272 و شنب، محمد لبيب: **شرح =أحكام عقد البيع**. بدون طبعة. بدون مكان النشر. دار النهضة العربية الحديثة. 1995.ص150 و قاسم، محمد حسن: **القانون المدني العقود المسماة**. بدون طبعة. بيروت-لبنان: منشورات الحلبي الحقوقية. 2003.ص 279 والزحيلي،محمد:**مرجع سابق**،ص 241 .

الغاية من شرائه، ومن الأمثلة على المبيع الذي لا يضره التبعيض المثليات التي لا تضرها التجزئة كالقمح والزيت والأرز.[1]

وفي هذا المطلب سيعمد الباحث إلى دراسة أحكام الزيادة في المبيع الذي لا يضره التبعيض بحيث يقسم مطلبه هذا إلى فرعين، يتناول الأول منهما أحكام الزيادة في المبيع في مجلة الأحكام العدلية، في حين يخصص المطلب الثاني لدراسة تلك الأحكام في القانون المدني الأردني مقارناً أحكام الأخير مع الأحكام التي أوردتها مجلة الأحكام العدلية في هذا السياق.

الفرع الأول : في مجلة الأحكام العدلية

صنف المشرع العثماني المبيع – لدى بيانه أحكام الزيادة في المبيع – إلى أصناف كالموزون والمذروع والمكيل والمعدود[2]، ولبيان أحكام الزيادة في المبيع الذي لا يضره التبعيض في مجلة الأحكام العدلية، لا بد للباحث أولاً أن يتناول هذه الأصناف بالبحث والتصنيف فمنها ما يضره التبعيض ومنها ما لا يضره التبعيض، وهذا الأخير ما يهم الباحث في فرعه هذا .

والمكيلات هي ما يباع بالكيل كالقمح أو الشعير أو كبعض السوائل التي تباع باللتر كالبنزين ، وهذه لا يضرها التبعيض، أما الموزونات فهي ما يباع وزناً، ومنها ما لا يضره التبعيض كالقمح والشعير إذا بيعا وزناً ومنها ما يضره التبعيض كالماس واللؤلؤ، والمذروعات فهي ما يباع ذراعاً، ومنها ما لا يضره التبعيض كالقطع الصوفية والحريرية الكبيرة والقماش ومنها ما يضره التبعيض كالسجاد، وأما العدديات المتقاربة فهي ما لا يتفاوت آحاده إلا تفاوتاً ضئيلاً كالبيض واللوز وهذه لا يضرها التبعيض، وأخيراً فالعدديات المتفاوتة فهي ما يباع بالعدد ولكنه متفاوتٌ في الصفات كالغنم والدواب عموماً وهذه لا يضرها التبعيض أيضاً. [3]

---

[1] الزرقا، مصطفى أحمد: **شرح القانون المدني السوري العقود المسماة**. ط 6. دمشق: مطابع فتى العرب. 1965.ص 69

[2] المواد (223–228) من مجلة الأحكام العدلية

[3] المواد (132–136) من مجلة الأحكام العدلية ، والزرقا، مصطفى احمد : **مرجع سابق** ، ص 69– 71

وبما أن البحث هنا يقتصر على ما لا يضره التبعيض، فإن ما يهم الباحث بهذا الصدد إنما هو المكيلات والموزونات التي لا يضرها التبعيض والمذروعات التي لا يضرها التبعيض بالإضافة إلى العدديات المتقاربة والمتفاوتة.

ونصت المادة (223) من مجلة الأحكام العدلية على أن" المكيلات والعدديات المتقاربة والموزونات التي ليس في تبعيضها ضرر إذا بيع منها جملة مع بيان قدرها صح البيع سواء سمي ثمنها فقط أو بين وفصل لكل كيل أو فرد أو رطل منها ثمن على حده ... وإذا ظهر زائدا فالزيادة للبائع".

كما نصت المادة (226) من المجلة على انه " إذا بيع مجموع من المذروعات سواء أكان من الأراضي أم من الأمتعة والأشياء السائرة وبين مقداره وجملة ثمنه أو فصل أثمان ذراعاته...وأما الأمتعة والأشياء التي ليس في تبعيضها ضرر كالجوخ والكرباس فالحكم فيها كالحكم في المكيلات".

ويتبين من نصوص المواد السابقة أن المجلة قد جعلت عقد البيع في حال الزيادة في المبيع الذي لا يضره التبعيض تاماً لازماً ، فلا يتأثر عقد البيع بهذه الزيادة لأن البيع إنما تم على مقدار معين، وبوجود هذا المقدار يكون عقد البيع صحيحاً، وأما الزيادة في المبيع فلا تدخل في البيع لأنها ليست وصفاً، والوصف ما يكون تابعاً لشيء لا ينفصل عنه[1]، فلا ينتقص من المبيع أية مزايا بمنح البائع حق استرداد الزيادة الحاصلة في المبيع، ولا يفوت على المشتري ما كان من مزايا المبيع أيضاً، وبذلك يكون للبائع استرداد تلك الزيادة عيناً لان فصلها عن المبيع لا يضره، ولا فرق في ذلك إذا كان البيع قد تم بإجمال الثمن أو البيع مع تفصيل ثمن الوحدة الواحدة [2]، وتسري هذه الأحكام على المذروعات التي ليس في تبعيضها ضرر، إذ أن نص المادة (226) من المجلة قد

---

[1] باز، سليم رستم: **شرح المجلة** .ج1-2،ط1.عمان-الأردن:دار الثقافة للنشر والتوزيع.2010م،ص 88 وحيدر،علي: **مرجع سابق**، ص 181-181و186و قدري، محمد : **مرشد الحيران في معرفة احوال الانسان**.ط4.القاهرة:المطبعة الاميرية.1931م، ص 114-115

[2] الزرقا، مصطفى احمد: **مرجع سابق**، ص 69-70

استثناها بوضوح من حكم الموزونات التي في تبعيضها ضرر، والذي سيعنى بدراسته المطلب الثاني من هذا المبحث.

وعلى ذلك لا يكون للمشتري أن يتمسك بالإحتفاظ بتلك الزيادة بثمنها دون رضا البائع لان الإحتفاظ بالزيادة حق للبائع لا ينزع منه إلا برضاه، فله أن يتنازل للمشتري عنها بأكثر من ثمنها أو بثمنها أو حتى بالمجان، استناداً إلى أن الإتفاق بشأن الزيادة إنما يعد عقد بيع جديد على كمية جديدة من الشيء المبيع[1] .

ومن أمثلة ذلك أن يقع البيع على ألف قميص فيظهر عند التسليم أنها ألفٌ ومائتان، أو أن يقع البيع على خمسمائة كيلوغرام من القمح، فيظهر عن التسليم أنها خمسمائة وعشرة كيلو غرامات، أو أن يقع البيع على خمسين بيضة فيظهر عند التسليم أنها خمسٌ وخمسون، ففي هذه الأحوال تكون الزيادة من حق البائع على النحو الذي تم تفصيله .

ونصت المادة (227) من مجلة الأحكام العدلية على انه" إذا بيع مجموع من العدديات المتفاوتة وبين مقدار ذلك المجموع فقط فان ظهر عند التسليم تاما صح البيع وان ظهر ... زائدا كان البيع ... فاسدا "، كما نصت المادة (228) من المجلة على انه " إذا بيع مجموع من العدديات المتفاوتة وبين مقداره وأثمان آحاده وأفراده فإذا ظهر عند التسليم تاما لزم البيع ... وإذا ظهر زائدا كان البيع فاسدا " .

ويستفاد من نصوص المواد السابقة أن مجلة الأحكام العدلية اعتبرت عقد البيع بخصوص العدديات المتفاوتة – وهذه مما لا يضره التبعيض كما تم تفصيله– في حالة الزيادة في المبيع الذي بيع جملة دون ذكر ثمن أجزائه فاسداً[2]، ذلك أن ثمن الزيادة في هذه الحالة مجهولاً، وعقد البيع إنما

---

[1] الزعبي، محمد يوسف: **مرجع سابق**. ص 298،299 و سرحان،عدنان: **شرح أحكام العقود المسماة في قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة**.ص 230 و الضمور، احمد خليف : **مرجع سابق** .ص 94 والعبودي، عباس: **مرجع سابق**. ص 141و قدري، محمد : **مرجع سابق**، ص 114-115

[2] عرفت المادة (109) من مجلة الأحكام العدلية عقد البيع الفاسد بأنه " البيع المشروع أصلا لا وصفا يعني أن يكون صحيحاً باعتبار ذاته فاسدا باعتبار بعض أوصافه الخارجة " ، ويعتبر العقد الفاسد من ابتكارات الفقه الحنفي ، ويستند العقد الفاسد إلى التمييز بين أصل العقد ووصفه ، بحيث يكون جزاء تخلف الأصل اشد من جزاء تخلف الوصف ، ويمكن تبريره بان العلة منه إنما تتمثل بالإقلال من حالات البطلان وفتح الباب للأطراف لتصحيحه بإزالة سبب الفساد ، والعقد الفاسد لا

يقع على القدر الذي تم العقد عليه فقط[1] بموجب نص المادة (222) من المجلة والتي تقضي بأنه "إنما يعتبر القدر الذي يقع عليه عقد البيع لا غيره"، وعدم دخول تلك الزيادة في عقد البيع يوجب ردها للبائع، ولكون ثمن تلك الزيادة مجهولاً فقد يكون ذلك سبباً للنزاع بين البائع والمشتري، فقد اعتبرت مجلة الأحكام العدلية عقد البيع في هذه الحالة فاسداً[2] .

كما أجرت المجلة ذات الحكم على العدديات المتفاوتة حتى لو بيعت مع بيان مقدارها وثمن أجزائها وأفرادها، فاعتبرت المجلة عقد البيع في حال الزيادة في المبيع عند التسليم فاسداً أيضاً ، ليس لجهالة ثمن الزيادة وما قد ينجم عنه من نزاع بين البائع والمشتري في حال طلب البائع ردها، بل لأن المبيع من القيميات[3] التي تتفاوت في الثمن والجودة، ورد الزيادة منها للبائع قد يبقي للمشتري الرديء، كما أن البائع قد لا يقبل بإبقاء الزيادة للمشتري بذات الثمن لجودتها أو المشتري لرداءتها [4].

ومثال ذلك أن يقع البيع على عشرة خيول، فيظهر عند التسليم أنها اثنا عشر رأساً ، ففي هذه الحالة يكون عقد البيع فاسداً.

وخلاصة القول بأن مجلة الأحكام العدلية فرقت في حكم الزيادة في المبيع الذي لا يضره التبعيض بحسب وصف المبيع وكونه من المثليات أم القيميات، فجعلت الأصل العام لحكم الزيادة

=ينتج من الأثر إلا ما يرتبه القانون ، فلا يمكن للمتعاقد أن يجبر المتعاقد الآخر على تنفيذه ، كما يجوز لكل من المتعاقدين أو ورثته أن يفسخ العقد دون الحاجة إلى اللجوء إلى القضاء ، إذ يكفي إعذار المتعاقد الآخر وإعلانه بالفسخ ، كما انه إذا أمكن إزالة سبب الفساد أصبح العقد هنا صحيحا دون أن يمكن فسخه بعد ذلك . انظر سرحان وخاطر، عدنان ونوري: **شرح القانون المدني مصادر الحقوق الشخصية(الالتزامات)دراسة مقارنة.** ط1.عمان–الأردن:مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع،2005م،ص 210–212 وانظر في تفصيل ذلك داود، أحمد محمد علي: **أحكام العقد في الفقه الإسلامي والقانون المدني.** ج 1. بدون طبعة. عمان–الأردن: دار الثقافة للنشر والتوزيع. 2011. ص 427–433.

[1] حيدر، علي: **مرجع سابق.** ص 188و قدري، محمد : **مرجع سابق،** ص 114–115

[2] **المرجع السابق.** ص 188 و باز، سليم رستم : **مرجع سابق** . ص 90 و قدري، محمد : **مرجع سابق،** ص 114–115

[3] عرفت المادة (146) من مجلة الأحكام العدلية القيمي بأنه " ما لا يوجد مثله في السوق أو يوجد لكن مع التفاوت المعتد به في القيمة"، أما المثلي فقد عرفته المادة (145) بأنه " ما يوجد مثله في السوق بدون تفاوت يعتد به " .

[4] حيدر،علي: **مرجع سابق** ، ص 189 و باز،سليم رستم: **مرجع سابق.** ص 90 و قدري، محمد : **مرجع سابق،** ص 114–115

في المبيع الذي لا يضره التبعيض هو استحقاقها للبائع الذي يملك استردادها أو إبقائها للمشتري بثمنها أو أكثر من ثمنها أو حتى التنازل عنها مجاناً، في حين أفردت حكماً خاصاً بالعدديات المتفاوتة التي هي من القيميات، إذ أنه بالرغم من التعليل الفقهي في حال الزيادة في المبيع الذي ينتمي إلى العدديات المتفاوتة، يلاحظ أن العلة كانت جهالة ثمن الزيادة وما قد ينجم عنها من نزاع بين البائع والمشتري في حال تم البيع على أساس المجموع، وكانت العلة بإمكان اختلاف جودة الزيادة عن جودة مقدار المبيع المتفق عليه في عقد البيع وما قد ينشأ عنه من نزاع بين البائع والمشتري أيضاً، وبذلك يكون مرد هذا الحكم راجعاً لتفاوت ثمن القيميات في كلتا الحالتين، فحتى لو تم بيع العدديات المتفاوتة مع بيان ثمن أجزائها وأفرادها فان عقد البيع سيكون فاسداً، ليس لجهالة ثمن الزيادة وإنما لاختلاف ثمن الجزء من المبيع ودرجة جودته.

الفرع الثاني : في القانون المدني الأردني

نصت المادة (1/492) من القانون المدني الأردني على انه " إذا كان المبيع لا يضره التبعيض فالزيادة من حق البائع يستحق استردادها عيناً ... سواء أكان الثمن محدداً لكل وحدة قياسية أم لمجموع المبيع ".

ويتبين مما تقدم أن القانون المدني الأردني قد جعل الزيادة في المبيع الذي لا يضره التبعيض من حق البائع، فله الحق في استردادها عيناً دون التفرقة بين البيع بثمن المجموع أو البيع مع تفصيل ثمن الجزء من المبيع[1]، ولا يكون للمشتري أن يتمسك بالإحتفاظ بتلك الزيادة بثمنها دون رضا البائع لأن الإحتفاظ بالزيادة حق للبائع لا ينزع منه إلا برضاه، فله أن يتنازل للمشتري عنها بأكثر من ثمنها أو بثمنها أو حتى بالمجان ، استناداً إلى أن الاتفاق بشأن الزيادة إنما يعد عقد بيعٍ جديدٍ على كمية جديدة من الشيء المبيع[2].

---

[1] العبيدي ، علي هادي : **مرجع سابق** . ص 98 و شبيب، لينة: **مرجع سابق**. ص 118 و سرحان، عدنان: **مرجع سابق**. ص 320 و الضمور، احمد خليف : مرجع سابق ، ص 94

[2] الزعبي، محمد يوسف: **مرجع سابق**. ص 299،298 و سرحان،عدنان:**مرجع سابق**،ص 230 و الضمور، احمد خليف: **مرجع سابق** . ص 94 و العبودي،عباس:**مرجع سابق** ، ص 141

ومثال ذلك أن يقع البيع على سبعين كيساً من الطحين فيظهر عند التسليم أنها خمسة وسبعون، ففي هذه الحالة تكون الزيادة حقاً للبائع ولا يمكن إلزامه بأخذ ثمنها وتركها للمشتري على ما تم بيانه.

ويلاحظ أن هذا الحكم هو ذاته ما قررته مجلة الأحكام العدلية بخصوص المبيع الذي لا يضره التبعيض إذا كان من المثليات إذ جعلت للبائع استرداده عيناً، بينما جاء المشرع الأردني بحكم عام لم يفرق فيه بين القيميات والمثليات[1].

ويرى الباحث أن مجلة الأحكام العدلية كانت أكثر توفيقاً من القانون المدني الأردني بخصوص حكم الزيادة في المبيع الذي لا يضره التبعيض، إذ أن الحكم بجعل الزيادة من حق البائع في جميع الأحوال قد ينشأ عنه ضرر بالبائع، فقد يكون الجزء الزائد صغيراً بحيث لا يمكن للبائع أن يتصرف به ببيع أو بغيره، كما لو كان المبيع قطعة ارض وكان الجزء الزائد غير صالح للبناء، ففي هذه الحالة قد يضطر البائع لبيعه للمشتري بثمنٍ بخس، وبما أن القانون المدني الأردني قد جعل الزيادة حقاً للبائع فلا يمكن إلزام المشتري بها، بل إنه قد يكون تحكمياً في اتفاقه مع البائع بشأنها والذي سيكون من مصلحته التخلص منها لصالح المشتري.

وبذلك فإن القانون المدني الأردني لم يكن متوازناً في حكمه هذا على عكس المجلة التي أعطت توازناً في حماية طرفي عقد البيع وحقوق ومصلحة كل منهما، فاعتبرت عقد البيع إذا ظهرت زيادة في مبيع من القيميات فاسداً للأسباب التي سبق للباحث تفصيلها، وذلك الفساد يحتاج إلى تصحيح لا يمكن أن يتم إلا باتفاق أطراف عقد البيع، كما يمكن لأي منهما العدول عن العقد .

[1] المادة (1/492) من القانون المدني الأردني.

المطلب الثالث : أحكام الزيادة في المبيع الذي يضره التبعيض

يقصد بالمبيع الذي يضره التبعيض بالشيء الذي يتلف أو يتضرر إذا تمت قسمته، بحيث تؤدي قسمته إلى عدم تحقق غرض المشتري من الشراء ولا يمكن للمشتري أن ينتفع بكل أجزائه[1]، فالمبيع الذي يضره التبعيض لا يكون قابلا للتجزئة دون أن يتلف أو تفوت على المشتري الغاية من شرائه ، ومن الأمثلة على المبيع الذي يضره التبعيض قطع السجاد.[2]

وفي هذا المطلب سيعمد الباحث إلى دراسة أحكام الزيادة في المبيع الذي يضره التبعيض في مجلة الأحكام العدلية والقانون المدني الأردني بحيث يقسم دراسته إلى فرعين، يتناول الأول منهما بالبيان أحكام الزيادة في المبيع الذي يضره التبعيض في مجلة الأحكام العدلية، في حين يخصص الثاني لدراسة تلك الأحكام في القانون المدني الأردني مقارناً تلك الأحكام مع الأحكام التي أوردتها المجلة في هذا الخصوص.

الفرع الأول : في مجلة الأحكام العدلية

عمدت مجلة الأحكام العدلية لدى تفصيلها أحكام الزيادة في المبيع الذي يضره التبعيض إلى التفريق في تلك الأحكام فيما إذا تم البيع وفقاً لسعر الوحدة القياسية للمبيع، أي مع ذكر ثمن اجزاء المبيع وأفراده[3]، عنها إذا تم البيع بالمجموع بحيث يذكر ثمن المبيع فقط دون ذكر ثمن أجزائه وأفراده[4].

---

[1] بنداري، محمد إبراهيم: **مرجع سابق**. ص 174 هامش (1) و أبو السعود، رمضان:**مرجع سابق**. ص272 و شنب،محمد لبيب:**مرجع سابق**. ص150 والزحيلي،محمد:**مرجع سابق**. ص 241

[2] الزرقا، مصطفى احمد: **مرجع سابق**. ص 69

[3] يقصد بتفصيل الثمن في الفقه الإسلامي أن يذكر عند تسمية الثمن في العقد ما يقابل منه كل وحدة من وحدات المبيع، كما لو وقع البيع على عشرة رؤوس من الغنم وذكر بأن الثمن هو مائة دينار ولكل رأس منها عشرة دنانير ، أما إجمال الثمن فهو ان يذكر الثمن ويذكر جملة المبيع كما لو وقع البيع على خمسين مترا من الجوخ بخمسين دينار ، انظر الزرقا، مصطفى أحمد: **مرجع سابق**.ص 129 هامش(1)

[4] المواد (224،225) من مجلة الأحكام العدلية.

أولاً: إذا كان الثمن محدداً وفقاً لسعر الوحدة من المبيع

نصت المادة (225) على أنه " إذا بيع مجموع من الموزونات التي في تبعيضها ضرر مع بيان مقداره وبيان أثمان أقسامه وأجزائه وتفصيلها فإذا ظهر وقت التسليم زائدا ... عن القدر الذي بينه فالمشتري مخير إن شاء فسخ البيع وان شاء اخذ ذلك المجموع بحساب الثمن الذي فصله لأجزائه وأقسامه ".

وبذلك فقد أعطت المجلة الخيار للمشتري في حال تم البيع وفقا لسعر الجزء أو الوحدة القياسية من الموزون، فان شاء طلب فسخ عقد البيع وان شاء اخذ المجموع بما يقابله من الثمن على النحو المفصل لأجزائه وأقسامه، أي أن عقد البيع يكون غير لازم في حق المشتري، إذ أن الزيادة تلزمه بأكثر مما اشترى، كما يحق له أن شاء أن يأخذ المبيع بزيادته دون زيادة في الثمن، لأن الزيادة غير القابلة للفصل أنما هي وصف في المبيع فلا يقابلها شيء من الثمن[1].

وعلةُ ذلك أن المبيع لا يقبل التبعيض، وبذلك فإن الضرر سيقع على البائع بفصل الزيادة عن المبيع وردها إلى البائع، كما أن الزيادة قد تلحق الضرر بالمشتري لأنه وإن كانت ستجلب عليه نفعاً، إلا أنها ستلزمه بزيادة في الثمن، وهذه الزيادة قد تضره، لذا أعطي خيار الفسخ [2].

ومثال ذلك أن يقع البيع على حبة لؤلؤٍ وفقا لسعر الوحدة القياسية للوزن، ويظهر في المبيع (حبة اللؤلؤ) زيادة، ففي هذه الحالة يكون للمشتري الحق في فسخ البيع على ما سبق بيانه، أو أخذ المبيع بزيادته وفقاً للثمن المفصل لأجزائه، فيدفع ثمن الزيادة .

ويسري هذا الحكم على المذروعات التي يضرها التبعيض، حيث نصت المادة (226) من المجلة على أنه" إذا بيع مجموع من المذروعات سواء أكان من الأراضي أم من الأمتعة والأشياء السائرة وبين مقداره وجملة ثمنه أو فصل أثمان ذراعاته ففي هاتين الصورتين يجري الحكم على

---

[1] الزرقا،مصطفى احمد:**مرجع سابق**. ص 70

[2] حيدر،علي: **مرجع سابق**. ص 184 و قدري، محمد : **مرجع سابق**، ص 114-115

مقتضى حكم الموزونات التي في تبعيضها ضرر وأما الأمتعة والأشياء السائرة التي ليس في تبعيضها ضرر كالجوخ والكرباس فالحكم فيها كالحكم في المكيلات".

كما يسري ذات الحكم على المذروعات التي يضرها التبعيض إذا بيعت بالمجموع مع بيان مقدارها ثمن أجزائها وأفرادها، إذ نصت المادة (226) من المجلة على انه" إذا بيع مجموع من المذروعات سواء أكان من الأراضي أم من الأمتعة والأشياء السائرة وبين مقداره وجملة ثمنه أو فصل أثمان ذراعاته ففي هاتين الصورتين يجري الحكم على مقتضى حكم الموزونات التي في تبعيضها ضرر...".

أما المذروعات التي لا يضرها التبعيض، فحكمها سبق بيانه لدى تفصيل أحكام الزيادة في المبيع الذي لا يضره التبعيض.

ثانياً: إذا كان الثمن محدداً وفقاً لسعر مجموع المبيع

نصت المادة (224) من المجلة على أنه" لو باع مجموعاً من الموزونات التي في تبعيضها ضرر وبين قدره وذكر ثمن مجموعه فقط وحين وزنه وتسليمه ... وان ظهر زائداً عن القدر الذي بينه فالزيادة للمشتري ولا خيار للبائع ...".

وتفصيل ذلك أن الزيادة في المبيع الذي يضره التبعيض – في حال تم البيع بالمجموع– لا تُخِل بصحة عقد البيع فيكون عقد البيع لازماً بحق طرفيه بالثمن الذي سمي لمجموع المبيع، إذ أن المعتبر في هذه الحال إنما هو الثمن المسمى للمجموع مقابل ذلك المجموع، وحيث أن المبيع لا يقبل التبعيض فلا يكون هناك مجال لفصلها عن المبيع إلا بضرر أو تلف أو نقصان في منفعة المشتري أو غرضه من الشراء[1]، وبذلك يكون من المنطقي أن تكون الزيادة للمشتري بلا بدل دون

[1] الزرقا،مصطفى احمد:**مرجع سابق**. ص 70

أن يكون لأي من البائع أو المشتري خيار في الفسخ[1]، وعلة ذلك أن الزيادة هنا وصفٌ في المبيع، والوصف لا يقابله شيء من الثمن إذا لم يقصد منه التناول[2].

ومثال ذلك أن يقع البيع على حبة لؤلؤ وفقا لسعر المجموع ، ويظهر في المبيع (حبة اللؤلؤ) زيادة، ففي هذه الحالة يكون للمشتري الحق في فسخ البيع على ما سبق بيانه.

الفرع الثاني : في القانون المدني الأردني

فرق القانون المدني الأردني – كما في مجلة الأحكام العدلية– في حكم الزيادة في المبيع الذي يضره التبعيض بين البيع على أساس ثمن مجموع المبيع دون تفصيل ثمن أجزائه وأفراده، عما إذا تم البيع وفقاً لسعر الوحدة القياسية[3].

أولاً: إذا كان الثمن محدداً وفقاً لسعر الوحدة من المبيع

نصت المادة (2/492) من القانون المدني الأردني على أنه" إذا كان المبيع يضره التبعيض وكان الثمن محدداً على أساس الوحدة القياسية فالزيادة من حق البائع يستحق ثمنها ..."، في حين نصت الفقرة الرابعة منها على أنه" كلما كانت الزيادة أو النقص تلزم المشتري أكثر مما اشترى أو تفرق عليه الصفقة كان له الخيار في فسخ البيع ما لم يكن المقدار تافها ولا يخل النقص في مقصود المشتري".

وبيان ذلك أن القانون المدني الأردني قد جعل الزيادة من حق البائع إذا كان الثمن محدداً وفقاً لسعر الوحدة القياسية للمبيع، وهو يستحق ثمنها[4]، ويمكنه المطالبة هنا بزيادة في الثمن تقابل الزيادة في المبيع[5]، ولكن ليس للبائع أن يلزم المشتري بالزيادة مع ما يقابلها من الثمن، إذ إن

---

[1] حيدر،علي: **مرجع سابق**. ص 183 و قدري، محمد : **مرجع سابق**، ص 114-115

[2] باز،سليم رستم: **مرجع سابق**. ص 88

[3] المادة (492) من القانون المدني الأردني

[4] العبودي، عباس: **مرجع سابق**.ص 142 و شبيب،لينة : **مرجع سابق**. ص 118 و النداوي، آدم وهيب: **شرح القانون المدني العقود المسماة في القانون المدني البيع والإيجار**.ط1.عمان-الأردن: دار الثقافة للنشر والتوزيع. ص 53

[5] الحلالشة ، عبد الرحمن احمد: **الوجيز مرجع سابق**. ص 187

التراضي قد حصل على القدر المتفق عليه من المبيع، فيكون اتفاق البائع والمشتري حول الزيادة بيعاً جديداً[1].

إلا أن القانون المدني الأردني قد أعطى المشتري الحق في فسخ البيع إذا كانت الزيادة الحاصلة في المبيع تلزمه بأكثر مما اشترى، وذلك تلافياً للضرر الذي قد يقع على المشتري جراء إلزامه بدفع مبلغ إضافي ثمناً للزيادة التي أعطى القانون البائع حق المطالبة به، فمن الممكن ألا يكون المشتري قادراً على دفع ثمن الزيادة أو غير راغبٍ فيها[2]، ومن هذا الباب وتجنباً للضرر الذي قد يقع على المشتري، فان القانون قد منحه الحق في فسخ البيع.

وبالرغم من ذلك فقد جعل القانون حق الفسخ المقرر للمشتري استناداً لما سبق بيانه حقاً مقيداً، إذ لا يمكن للمشتري أن يطالب بالفسخ إذا كان مقدار الزيادة في المبيع تافهاً أي يسيراً[3]، بحيث لا يمكن القول معه بأن المشتري أُلزم بأكثر مما اشترى، ومعه لا يكون ما سيدفعه المشتري مقابلا للزيادة كبيراً ومرهقاً، كما أن القانون المدني الأردني قد قيد حق المشتري في بالمطالبة بفسخ البيع من حيث المدة، بحيث يتقادم حق المشتري في المطالبة بالفسخ بمضي سنة على التسليم[4].

ثانياً: إذا كان الثمن محدداً وفقاً لسعر مجموع المبيع

نصت المادة (3/492) على أنه" إذا كان المبيع مما يضره التبعيض وكان الثمن المسمى لمجموعه فالزيادة للمشتري ..." .

---

[1] الزحيلي،محمد: **مرجع سابق**. ص 241

[2] العبيدي،علي هادي:**مرجع سابق**. ص 100

[3] والمقدار التافه هو الذي لا يؤثر على مجمل المبيع في الوضع العادي من الأمور ، انظر الحلالشة، عبد الرحمن احمد: **الوجيز مرجع سابق**. ص 324

[4] انظر المادة (493) من القانون المدني الأردني

وبذلك فإذا تم البيع وفقاً لسعر مجموع المبيع دون تفصيل سعر الوحدة القياسية من المبيع، فإن القانون المدني الأردني قد جعل الزيادة للمشتري دون أن يلزم الأخير بدفع ما يقابل تلك الزيادة[1] .

ويرجع اتجاه المشرع الأردني إلى الأخذ بهذا الحل إلى تأثره بفقه الأحناف الذي يرى بأن مقدار المبيع الذي يضره التبعيض إنما هو وصف لا يقابله شيء من الثمن[2]، وبذلك يمكن القول باتفاق القانون المدني الأردني ومجلة الأحكام العدلية في موضوع الزيادة في المبيع الذي لا يضره التبعيض .

المطلب الرابع: تقادم الدعاوى الناشئة عن الزيادة في المبيع

ينشأ عن الزيادة في المبيع– بموجب المجلة والقانون المدني الأردني وحسب الأحوال– الحق في إقامة دعاوى هي: دعوى البائع بتكملة الثمن ودعوى المشتري بفسخ البيع، ودعوى البائع باسترداد الزيادة عيناً[3].

وسيخصص الباحث هذا المطلب للبحث في تقادم الدعاوى الناشئة عن النقص في المبيع في مجلة الأحكام العدلية والقانون المدني الأردني، بحيث يقسم بحثه هذا إلى فرعين، يتناول الأول منهما بالدراسة تقادم الدعاوى الناشئة عن النقص في المبيع في مجلة الأحكام العدلية، في حين يفرد الفرع الثاني للبحث في تقادم الدعاوى الناشئة عن النقص في المبيع في القانون المدني الأردني .

---

[1] الحلالشة ، عبد الرحمن أحمد جمعة : **المختصر مرجع سابق**. ص 187 والزعبي ، محمد يوسف: **مرجع سابق**. ص 302

[2] الزعبي،محمد يوسف: **مرجع سابق**. ص 303 ولمزيد من التفصيل انظر العبيدي، علي هادي: **مرجع سابق**. ص 99و100 هامش (1)

[3] الحلالشة،عبد الرحمن أحمد جمعة: **الوجيز مرجع سابق** ، ص 238والحلالشة،عبد الرحمن أحمد جمعة: **المختصر مرجع سابق**. ص 192والزعبي، محمد يوسف: **مرجع سابق**.ص 306–307.

الفرع الأول: في مجلة الأحكام العدلية

غني عن البيان بأن المجلة لم تعتبر التقادم مسقطاً للحق، باعتبار أن الحق لا يسقط، إلا أنها اعتبرت مرور الزمن مانعاً من سماع الدعوى[1]، طالما أن صاحب الحق في إقامتها كان بمقدوره أن يقيمها، فلم يستخدم حقه خلال المدة المحددة.

ونصت المادة (1660) من المجلة على أنه " لا تسمع الدعاوى غير العائدة لأصل الوقف للعموم كالدين والوديعة والعقار الملك والميراث والمقاطعة في العقارات الموقوفة أو التصرف بالإجازتين والتولية المشروطة والغلة بعد تركها خمس عشرة سنة ".

وبذلك فان الدعوى عموماً لا تسمع بعد مضي خمس عشرة سنة إلا إذا كانت متعلقة بأصل الوقف للعموم كالدين والوديعة .. إلى آخر ما نصت عليه المجلة.

ويبدأ سريان هذه المدة بالنسبة للدعاوى الناشئة عن النقص في المبيع من تاريخ تسليم المبيع، ذلك أن أحكام النقص في المبيع الواردة في المجلة إنما تطرقت إلى الحال التي يظهر فيها المبيع ناقصاً عند التسليم[2]، فتبين وجود النقص يكون لدى تسلم المبيع، كما يكون تسليم المبيع صحيحاً وفقاً للمجلة إذا تم بإحدى الصور التي نصت عليها في الباب الخامس.

الفرع الثاني: في القانون المدني الأردني

نصّت المادة (493) من القانون المدني الأردني على أنه "لا تسمع الدعوى بفسخ العقد أو إنقاص الثمن أو تكملته إذا انقضت سنة على تسليم المبيع"، وعلى ذلك فقد جعل القانون المدني الأردني مدة تقادم الدعاوى الناشئة عن الزيادة والنقص في المبيع هي سنة من تاريخ تسليم المبيع تبدأ من اليوم التالي لتاريخ تسليمه[3].

---

[1] باز،سليم رستم: **مرجع سابق**.ص 763

[2] انظر المواد(422-429) من مجلة الأحكام العدلية

3 انظر المواد (494-498) من القانون المدني الأردني في تسليم المبيع. والحلالشة،عبد الرحمن أحمد جمعة: **المختصر مرجع سابق**. ص 191.

ويعتبر التسليم واقعاً إذا تم وفقاً لما تقرره المواد (494–499) من القانون المدني الأردني، سواءً كان حقيقياً أم حُكمياً[1]، لأن النص قد جاء مُطلقاً[2]، وبذلك يكون تقادم دعوى فسخ البيع المقرر للمشتري هو سنة من اليوم التالي لتاريخ تسليم المبيع، بحيث يسقط حقه في رفع دعوى الفسخ إذا توافرت أسبابه المقررة قانوناً بمضي هذه المدة[3]، أما حق المشتري في فسخ البيع والمقرر وفقاً لأحكام أخرى غير أحكام الزيادة النقص في المبيع كحقه في الفسخ لعدم قيام البائع بتسليم المبيع فلا يخضع للمدة المنصوص عليها في المادة (494) سالفة الذِكْر[4].

كما يسري هذا التقادم على دعوى إنقاص الثمن التي يرفعها المشتري، إذ يحق للمشتري أن يطالب بما دفعه ثمناً للقدر الناقص في المبيع قضائياً إن رفض البائع أني رد ثمن المقدار الناقص[5].

وتخضع مدة تقادم دعوى المطالبة بإنقاص الثمن ودعوى فسخ عقد البيع للأحكام العامة في التقادم فيرد عليها الوقف والانقطاع، إذ تقف المدة إذا توفر عذر شرعي يمنع البائع أو المشتري من المطالبة بحقه، وتنقطع إذا اتخذ من قررت لمصلحته أي إجراء قضائي يقوم به متمسكاً بذلك الحق[6].

---

1 والتسليم الحقيقي هو أن يتم وضع المبيع فعلاً تحت تصرف المشتري، فيكون له أن يحوزه وينتفع به دون عائق، أما التسليم الحكمي فيكون باتفاق المتعاقدين أو بنص القانون على أن التسليم يكون واقعاً إذا تم كما يقضي اتفاق المتعاقدين أو أن يقع ضمن الحالات التي يعتبر فيها القانون التسليم واقعاً. انظر سرحان،عدنان: **مرجع سابق**. ص 235–237.

2 العبيدي، ص 101، هامش 2. وخلافاً لذلك يرى الدكتور عباس العبودي بأن المشرّع الأردني قد اعتبر أن دعوى فسخ البيع لنقص المبيع إذا توافرت شروطه التي قررها القانون تتقادم بسنة على تسليم المبيع تسليماً فعلياً. انظر: عباس العبودي،عباس: **مرجع سابق**. ص 144.

3 الزعبي، محمد يوسف: **مرجع سابق**.ص 308. الحلالشة، عبد الرحمن: **المختصر مرجع سابق**. ص 191.
وتطبيقاً لذلك قضت محكمة التمييز الأردنية بأنه "لا تسمع الدعوى بفسخ أو إنقاص الثمن أو تكملته إذا انقضت سنة على تسليم المبيع عملاً بالمادة (493) من القانون المدني، وعليه وطالما أن عقد بيع أسهم المميز ضده في الشركة قد تم صحيحاً وفقاً لأحكام المادتين (66، 67) من قانون الشركات رقم (1) لسنة 1989 فإن إقامة الدعوى للمطالبة بفسخ عقد البيع بعد مرور أكثر من سنة على تسجيل المبيع باسم المميز يجعلها مردودة طبقاً لنص المادة (493) من القانون المدني المشار إليها"،تمييز أردني مدني رقم 1995/132، ص 1021 من مجلة نقابة المحامين لسنة 1996.

4 الضمور، احمد خليف: **مرجع سابق**. ص 97.

5 الزعبي، محمد يوسف: **مرجع سابق** .ص 306 والضمور، أحمد خليف: **مرجع سابق**.ص 97.

6 المواد (457، 459، 460) من القانون المدني الأردني .

ويرجع اتجاه المشرّع الأردني إلى الأخذ بهذه المدة إلى أن التسليم يعطي فرصة للمشتري لمعرفة فيما إذا كان المبيع ناقصاً، بالإضافة إلى رغبة المشرّع الأردني في استقرار المعاملات بحيث لا يبقى عقد البيع معرضاً للفسخ مدة طويلة[1].

المبحث الثاني: في القانون المدني المصري وقانون الموجبات والعقود اللبناني

عرض المشرع المصري لأحكام الزيادة في المبيع في المواد (433-434) من القانون المدني المصري، في حين فصل المشرع اللبناني تلك الأحكام في المواد (422-427)، ويلاحظ بأن المشرعين المصري [2]واللبناني قد فرقا في حكم الزيادة في المبيع إذا تم البيع وفقاً لسعر الوحدة القياسية للمبيع، عما إذا تم البيع وفقاً لسعر المجموع[3] .

وتماشياً مع الأساس الذي اتخذه المشرعين المصري واللبناني من جهة، وتسهيلاً للمقارنة بين أحكام الزيادة في المبيع في القانون المدني المصري وقانون الموجبات والعقود من جانب، وتلك الأحكام التي قررها المشرعين العثماني والأردني من جانب آخر، فإن الباحث سيقسم دراسته في هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب، يتناول الأول منها تطبيق الإتفاق أو العرف على الزيادة في المبيع، ويخصص المطلب الثاني لبيان أحكام الزيادة في المبيع إذا تم البيع وفقاً لسعر الوحدة القياسية للمبيع، في حين يفرد المطلب الأخير لبيان أحكام الزيادة في المبيع إذا تم البيع وفقاً لسعر المجموع، مقارناً في هذا المبحث بين هذه الأحكام وتلك التي قررها المشرعين الأردني والعثماني.

---

1 خليفة وهيكل: **العقود المسماة في القانون المدني البحريني**. بدون طبعة. البحرين: جامعة البحرين. **2006**.ص 184.

2 انظر المادة (2/433) من القانون المدني المصري وكذلك انظر قرار محكمة النقض المصرية رقم (319) للسنة القضائية رقم (33) بتاريخ 1963/3/28م والذي ينص على انه " إذا وجدت زيادة في المبيع المعين بالذات أو القضائية رقم (33) بتاريخ 1963/3/28م والذي ينص على انه " اذا وجدت زيادة في المبيع المعين بالذات او المبين المقدار في عقد البيع ، ولم يكن هناك اتفاق خاص بين الطرفين بخصوصها أو عرف معين بشأنها فان العبرة في معرفة أحقية المشتري في اخذ هذه الزيادة بلا مقابل أو عدم أحقيته في ذلك مقتضى حكم المادة (433) من القانون المدني في بما إذا كان ثمن المبيع قد قدر جملة أم انه قد حدد بحساب الوحدة " .السيد، خلف محمد: **مرجع سابق**. ص 371

3 انظر المواد(424-423) من قانون الموجبات والعقود اللبناني.

المطلب الأول : تطبيق الإتفاق أو العرف

جعل القانون المدني المصري وقانون الموجبات والعقود اللبناني للإتفاق والعرف دوراً في تحديد مآل الزيادة في المبيع، وفي هذا المطلب سيتناول الباحث بالتفصيل مسألة تطبيق الاتفاق أو العرف على الزيادة في المبيع، بحيث يقسم الباحث مطلبه هذا إلى فرعين، يتناول الأول منهما تطبيق الإتفاق، في حين يتم تخصيص الفرع الثاني للعرف.

الفرع الأول : تطبيق الإتفاق

نصت المادة (2/433) من القانون المدني المصري على أنه" أما إذا تبين أن القدر الذي يشتمل عليه المبيع يزيد على ما ذكر في العقد، وكان الثمن مقدراً بحساب الوحدة، وجب على المشتري إذا كان المبيع غير قابل للتبعيض أن يكمل الثمن، إلا إذا كانت الزيادة جسيمة، فيجوز له أن يطلب فسخ العقد، وكل هذا ما لم يوجد اتفاق يخالفه"[1].

ويلاحظ من النص السابق أن القانون المدني المصري قد أعطى الأولوية لبيان حكم الزيادة الحاصلة في المبيع لاتفاق الإطراف، فإذا لم يوجد اتفاق يحكم تلك الزيادة، عندئذ يصار إلى تطبيق ما نصت عليه المادة (2/433) من قواعد تحكم الزيادة في المبيع[2].

---

[1] نصت المادة (2/454) من **مشروع القانون المدني الفلسطيني** على انه" إذا تبين أن مقدار المبيع يزيد على ما ذكر في العقد،وجب على المشتري إذا كان المبيع غير قابل للتبعيض، أن يكمل الثمن، إلا إذا كانت الزيادة جسيمة، فيجوز له أن يطلب فسخ العقد، ما لم يوجد اتفاق يخالفه" .

[2] سلطان، أنور: **العقود المسماة شرح عقدي البيع والمقايضة دراسة مقارنة**،بدون طبعة.بيروت–لبنان:دار النهضة العربية،198.،ص 197 وقاسم،محمد حسن: **عقدالبيع**. ص 245 و السنهوري،عبد الرازق احمد : **الوسيط في شرح القانون المدني**. ج4 العقود التي تقع على الملكية. المجلد الأول (البيع والمقايضة). بدون طبعة. بيروت–لبنان:دار إحياء التراث العربي،.دون سنة النشر.ص 573 و مرسي،محمد كامل: **شرح القانون المدني الجديد العقود المسماة**.ج6 عقدي البيع والمقايضة.بدون طبعة.بدون مكان النشر:المطبعة العالمية. 1953 .ص 243 وسعد، نبيل إبراهيم: **العقود المسماة عقد البيع**. ط 2. الإسكندرية–مصر: دار الجامعة الجديدة. 2004.ص 216 وانظر قرار محكمة النقض المصرية بتاريخ 1963/3/28م المنشور في مجموعة أحكام النقض س 24 على الصفحة 417 والذي ينص على انه " إذا وجدت زيادة في المبيع المعين بالذات أو المبين المقدار في عقد البيع ، ولم يكن هناك اتفاق خاص بين الطرفين بخصوصها أو عرف معين بشأنها فان العبرة في معرفة أحقية المشتري في اخذ هذه الزيادة بلا مقابل أو عدم أحقيته في ذلك مقتضى حكم المادة (433) من القانون المدني ... "، انظر السيد، خلف محمد: **مرجع سابق** .ص 371

ويأخذ البعض على هذا النص منحه الإتفاق أولوية في التطبيق على ما يقرره من قواعد تحكم الزيادة في المبيع[1]، إلا أن الباحث يرى ألا مشكلة تذكر في تطبيق الإتفاق إن وجد، فقد يكون تطبيق الإتفاق عملياً أكثر من اللجوء إلى القواعد التي قررها القانون لحكم الزيادة في المبيع، كما أن الأطراف قد لا يرتضون حكم القانون في هذه المسألة إلا بحكم قضائي قد تطول بهم المدة حتى يصدر.

ورغم خلو القانون اللبناني من نص صريح يقضي بتطبيق اتفاق الأطراف لحكم الزيادة في المبيع[2]، إلا انه يمكن القول بأن المشرع اللبناني – كما المشرع المصري– جعل بإمكان أطراف عقد البيع الإتفاق على ما يخالف القواعد التي قررها، بحكم أن تلك القواعد ليست من النظام العام[3]، وبذلك تكون مجلة الأحكام العدلية والقانون المدني الأردني على اتفاق مع القانون المدني المصري وقانون الموجبات والعقود اللبناني في هذا الخصوص.

الفرع الثاني : تطبيق العرف

كما هو الحال بالنسبة لتطبيق ما يقضي به اتفاق أطراف عقد البيع من أحكام في تحديد مآل الزيادة الحاصلة في المبيع، فان القانون المدني المصري قد جعل للعرف مكاناً في التطبيق لتحديد مآل الزيادة في المبيع، إذ أن القانون المدني المصري لم يعتبر الأحكام المتعلقة بالزيادة في المبيع من الأحكام المتعلقة بالنظام العام، وبذلك يمكن استبعادها من التطبيق إذا وجد اتفاق أو عرف مخالف[4]، مع تقديم الإتفاق في التطبيق على ما يقضي به العرف من أحكام[1] على النحو الذي سبق تفصيله لدى تناول هذه المسألة في القانون المدني الأردني ومجلة الأحكام العدلية.

---

[1] قاسم،محمد حسن: **عقد البيع**.ص 245

[2] انظر المواد (222–227) من قانون الموجبات والعقود اللبناني .

[3] قاسم،محمد حسن:**عقد البيع**،ص 247 و طلبة،أنور: **التعليق على نصوص القانون المدني**.ج1.ط2.مصر:دار المطبوعات الجامعية . بدون سنة نشر.ص 589 و مرسي،محمد كامل: **مرجع سابق**.ص 243 و سلطان، أنور: **مرجع سابق**.ص 243

[4] المادة (2/433) من القانون المدني المصري وسعد، نبيل إبراهيم: **العقود المسماة عقد البيع**، ط2. الإسكندرية–مصر:دار الجامعة الجديدة .2004،ص 216 و السنهوري،عبد الرازق احمد:**مرجع سابق**. ص 573 ومرسي ، محمد كامل: **مرجع سابق** .ص 243 و انظر قرار محكمة النقض المصرية بتاريخ 1963/3/28م المنشور في مجموعة أحكام النقض س 24

ورغم خلو أحكام الزيادة في المبيع في قانون الموجبات والعقود اللبناني لنص يقضي بتطبيق ما يقضي به العرف[2]، إلا أن الباحث يرى بأن تطبيق العرف جائزٌ إن لم يكن لازماً، ذلك أن تطبيقه قد يكون عملياً أكثر من تطبيق النص القانوني الذي يمكن أن يحتاج تطبيقه إلى حكم قضائي، كما أن حجب العرف عن التطبيق يكون أشبه بحجب اتفاق الأطراف وخصوصاً في البيوع التجارية التي يكثر فيها تطبيقه.

المطلب الثاني: إذا كان الثمن محدداً وفقاً لسعر الوحدة من المبيع

سيقسم الباحث في هذا المطلب لدى دراسته أحكام الزيادة في المبيع إذا كان الثمن محدداً وفقاً لسعر الوحدة القياسية للمبيع إلى فرعين، يتناول في الأول منهما تلك الإحكام في القانون المدني المصري، في حين يخصص الفرع الثاني لدراستها في قانون الموجبات والعقود اللبناني على النحو الآتي.

الفرع الأول: في القانون المدني المصري

فرق المشرع المصري في حكم الزيادة في المبيع – إذا كان الثمن محدداً وفقاً لسعر الوحدة القياسية للمبيع– بين المبيع الذي يضره التبعيض عن المبيع الذي لا يضره التبعيض[3]، فإذا كان المبيع مما لا يضره التبعيض كانت الزيادة ملكاً خالصاً للبائع، فلا يمكن إجبار المشتري على

على الصفحة 417 والذي =ينص على انه " إذا وجدت زيادة في المبيع المعين بالذات أو المبين المقدار في عقد البيع ، ولم يكن هناك اتفاق خاص بين الطرفين بخصوصها أو عرف معين بشأنها فان العبرة في معرفة أحقية المشتري في اخذ هذه الزيادة بلا مقابل أو عدم أحقيته في ذلك مقتضى حكم المادة (433) من القانون المدني ... "، انظر السيد، خلف محمد: **مرجع سابق**. ص 371

[1] المادة (2/433) من القانون المدني المصري وسعد، نبيل إبراهيم: **مرجع سابق**. ص 216

[2] انظر المواد (222–227) من قانون الموجبات والعقود اللبناني .

[3] انظر المادة (2/433) من القانون المدني المصري و شنب، محمد لبيب: **مرجع سابق**. ص 150 ومرقس وإمام، سليمان ومحمد علي: **عقد البيع في التقنين المدني الجديد**. بدون طبعة. القاهرة: دار النشر للجامعات المصرية. 1952–1953. ص 324 وعطا الله، برهام: **عقد البيع**. بدون طبعة. الإسكندرية–مصر: مؤسسة الثقافة الجامعية. بدون سنة النشر.ص 148 ، وقارن مع المادة (2/454) من **مشروع القانون المدني الفلسطيني** على انه" إذا تبين أن مقدار المبيع يزيد على ما ذكر في العقد،وجب على المشتري إذا كان المبيع غير قابل للتبعيض، أن يكمل الثمن، إلا إذا كانت الزيادة جسيمة، فيجوز له أن يطلب فسخ العقد، ما لم يوجد اتفاق يخالفه".

الاحتفاظ بها بثمنها، كما لا يكون البائع ملزماً بالتنازل عنها لصالح المشتري مقابل دفع الأخير ثمنها استناداً لسعرها بالتناسب مع سعر القدر المتعاقد عليه في مجموعه[1]، ولا تعتبر المطالبة بقيمة القدر المستولى عليه بغير حقٍ زائداً عن قدر المبيع مطالبة بتكملة الثمن[2].

ومثال ذلك أن يقع البيع على خمسة أطنان من القمح بسعر (5) دنانير للكيلو، فيظهر عند التسليم أنها خمسةٌ ونصف، ففي هذه الحالة يكون للمشتري ما وقع عليه العقد وهو خمسة أطنان، بحيث تكون الزيادة للبائع دون أن يكون بالإمكان إلزامه بالتنازل عنها للمشتري بثمنها أو حتى بزيادة على ثمنها.

ورغم عدم نص المشرع المصري على هذا الحكم صراحة إلا المنطق القانوني يفضي إليه، ويرجع في تعليل ذلك إلى عدم إمكان تحقق الضرر بالمبيع والبائع إذا تم فصل القدر الزائد في المبيع عن المقدار المتعاقد عليه، وبذلك يكون للمشتري ما تعاقد عليه فقط وتكون الزيادة للبائع، وهو ذات الحكم أيضاً في مجلة الأحكام العدلية والقانون المدني الأردني، إلا أن المجلة قد أفردت حكماً خاصاً بالعدديات المتفاوتة باعتبارها من الأشياء القيمية، فاعتبرت العقد فاسداً إذا تبين أن هناك زيادة في المبيع منها على ما تم بيانه في المبحث الأول، وهو ما لم يأت به المشرع المصري.

وبذلك يرى الباحث أن حكم المجلة في هذا الخصوص أوفى من حكم القانون المدني المصري، إذ أن جعل الزيادة في المبيع حقاً للبائع وفقا لما قرره المشرع المصري قد يؤدي إلى إبقاء الرديء من المبيع للمشتري أو البائع مما يلحق بأحدهما الضرر.

---

[1] مرقس، سليمان: **الوافي في شرح القانون المدني**. ج 3 العقود المسماة. ط 5. بدون مكان النشر: بدون ناشر. 1990.ص وعلي، جابر محجوب: **العقود المسماة البيع والإيجار**. بدون مكان النشر: مكتبة النصر. 1990. ص 355

[2] إنظر قرار محكمة النقض المصرية رقم (613) للسنة القضائية رقم (45) والصادر بتاريخ 1978/11/27م ، والذي ينص على انه" إذا كان البيع قد انصب على قدر معين وتم البيع بسعر الوحدة وكان المبيع قابلا للتبعيض دون ضرر فان ما يستولي عليه المشتري زيادة على القدر المبيع لا يشمله عقد البيع ولا يجبر البائع على بيعه بنفس السعر ومن ثم لا تعتبر المطالبة بقيمة القدر المستولى عليه بغير حق زائدا عن القدر المبيع مطالبة بتكملة الثمن ولا يسري بشأنها = التقادم الحولي المنصوص عليه في المادة (434) من القانون المدني "، انظر السيد، خلف محمد: **مرجع سابق**. ص 371

أما إن كان المبيع غير قابلٍ للتبعيض، فقد جعل القانون المصري المشتري ملزماً بها مقابل دفعه ثمنها[1]، كما يكون للمشتري أن يطلب فسخ العقد إن كانت الزيادة جسيمة بحيث لو علم بها لما أتم العقد[2]، أو أنه عاجزٌ عن دفع ثمنها[3]، ويرجع في ذلك إلى تقدير القضاء[4]، ومثال ذلك أن يقع البيع على قطعة من الأرض باعتبار أن مساحتها تساوي (700م2) وبسعر مقداره (50) دينار للمتر الواحد، فيظهر عند التسليم أن مساحة الأرض تساوي (750م2) وفي هذه الحالة يكون لزاماً على المشتري أن يأخذ الزيادة بثمنها إلا إذا كانت جسيمةً بحيث يمكن له أن يطالب بفسخ البيع.

ويتفق ذلك مع ما قرره القانون المدني الأردني من أحكام، إذ جعل المشرعين المصري والأردني الزيادة حقاً للبائع فيستحق ثمنها، كما أعطيا المشتري حق فسخ البيع إذا كانت الزيادة جسيمة في القانون المصري أو ملزمة له بأكثر مما اشترى في القانون الأردني، على خلاف المجلة التي أعطت الخيار للمشتري بين أداء ثمن الزيادة وفسخ البيع.

ويعتبر تقدير ثمن الزيادة في المبيع من المسائل الموضوعية التي يفصل بها قاضي الموضوع، إذ لا تكون المحكمة ملزمةً بتقدير ثمن الزيادة وفقاً لثمن المبيع المذكور في عقد البيع أو ثمنه وقت رفع دعوى المطالبة بثمن الزيادة، فيكون لقاضي الموضوع أن يأخذ بأحد الثمنين حسبما يقدره استناداً إلى ما بين يديه من بينات[5].

---

[1] علي، جابر محجوب: **مرجع سابق**.ص 356 والسنهوري، عبد الرازق أحمد: **مرجع سابق**.ص 573

[2] والسنهوري، عبد الرازق أحمد: **مرجع سابق**.ص574 والزقرد، أحمد السعيد: **عقد البيع**. بدون طبعة. مصر: المكتبة العصرية للنشر والتوزيع. 2010.ص 169

[3] سلطان، أنور: **مرجع سابق**.ص 197والشرقاوي، جميل: **شرح العقود المدنية البيع والمقايضة**. بدون طبعة. القاهرة: دار النهضة العربية. 1991. ص 241 هامش (1)

[4] الزقرد، أحمد السعيد: **مرجع سابق**.ص 169

[5] نقض مصري رقم (960) للسنة القضائية رقم(60) والصادر بتاريخ 1996/11/21م، والذي ينص على انه" إذا كان البين من تقرير الخبير المودع ملف الدعوى انه حدد ثمن القدر الزائد في الأطيان المبيعة في تاريخ العقد وقيمته عند رفع الدعوى، وكان الأخذ بأي من السعرين الواجب إلزام المشتري بأدائه هو مسألة قانونية يفصل فيها قاضي الموضوع فان الحكم المطعون فيه إذا انتهى صحيحا إلى تقدير ثمن القدر الزائد بالسعر المتفق عليه وقت التعاقد ... لا بوقت رفع الدعوى – حسبما أخذت بذلك محكمة أول درجة– والتي استندت إلى النتيجة التي انتهى إليها تقرير خبير الدعوى لا يكون قد ران عليه قصور في التسبيب أو شابه فساد في الاستدلال. انظر السيد، خلف محمد: **مرجع سابق**. ص 372

الفرع الثاني: في قانون الموجبات والعقود اللبناني

نصّت المادة (1/423) من قانون الموجبات والعقود اللبناني على أنه "إذا بيع عقار مع تعيين محتواه وسعر الوحدة القياسية، وجب على البائع أن يسلم إلى المشتري عند تثبّته الكمية المعينة في العقد، وإذا لم يتمكن من ذلك أو لم يتثبث المشتري تحتم على البائع قبول تفيض نسبي في الثمن".

كما نصت المادة (2/423) على أنه "أما إذا وجد المحتوى زائداً عما هو معين في العقد وكانت الزيادة على المحتوى المعين جزءاً من عشرين، فللمشتري أن يختار إما أداء الزيادة في الثمن وإما الرجوع عن العقد".

وبيان ذلك أن على المشتري أن يحتفظ بالزيادة في المبيع مع أداء ما يقابلها من ثمن إذا كانت تلك الزيادة أقلّ من جزء من عشرين من مقدار المبيع، فلا يكون له في هذه الحالة أن يعدل عن العقد، إذ يفترض أن هذه الزيادة لا ترهقه[1]ويظل حق البائع في طلب أداء ثمن الزيادة في المبيع قائماً خلال سنة تبدأ من يوم التعاقد[2].

أما إن كانت الزيادة في المبيع تساوي جزءاً من عشرين أو أكثر من مقدار المبيع، فإن المشرّع اللبناني قد أعطى المشتري الخيار، فإن شاء احتفظ بالزيادة وأدّى ما يقابلها من ثمن، وإن شاء رجع عن العقد إن رأى أن الاحتفاظ بالزيادة وأداء ثمنها مرهقٌ له، فيكون الأمر متروكاً لتقديره[3]، فإذا اختار أن يستعمل حقه في الرجوع عن العقد، وجب على البائع أن يرد إليه الثمن إذا كان قبضه

---

[1] سلطان، أنور: **مرجع سابق**. ص 197.

[2] المادة (427) من قانون الموجبات والعقود اللبناني.

[3] كبارة، نزيه: **العقود المسماة**. ط1. طرابلس–لبنان: المؤسسة الحديثة للكتاب. 2010. ص 89 و سلطان أنور: **مرجع سابق**. ص 197.

ونفقات العقد أيضاً[1] ويظلّ حق المشتري في الرجوع عن العقد وكذلك حقه في تخفيض الثمن قائماً خلال سنة تبدأ من يوم التعاقد[2].

ورغم ذلك فلا يكون المشتري ملزماً بدفع ما يقابل الزيادة في مقدار المبيع إذا كان عقد البيع يقضي بالرجوع إلى مدرجات خرائط المساحة ولم تتجاوز الزيادة المقدار المتسامح به[3]، إذ تنصّ المادة (424) من قانون الموجبات والعقود اللبناني على أنه "إذا كان عقد الشراء في الأحوال المبينة في المادة السابقة يقضي بالرجوع إلى مدرجات خرائط المساحة فلا وجه لرفع الثمن أو حفظه إلا إذا كان الفرق المتحقق بعد القياس يتجاوز القدر المتسامح به".

ويُرجع في تعليل ذلك إلى أن مدرجات الخرائط إنما تعدّ مرجع ثقة بين المتعاقدين، فلا يكون للمشتري ردّ المبيع إذ إنه لن يلزم بأداء زيادة في الثمن إلا إذا تجاوزت الزيادة القدر المتسامح به[4]، فإذا تجاوزت الزيادة ذلك القدر، يترك الإستثناء ويرجع للأصل.

وبذلك فإن قانون الموجبات والعقود اللبناني لم يفرق في حكم الزيادة في المبيع بين المبيع الذي لا يضره التبعيض عن المبيع الذي يضره التبعيض، كما أن المشرع اللبناني قد منح المشتري الخيار بين أداء ثمن الزيادة في المبيع والرجوع عن العقد إذا كانت الزيادة جزءاً من عشرين من المبيع أو تزيد على هذا المقدار، في حين جعل الزيادة للمشتري إذا كانت الزيادة أقل من جزء على عشرين في المبيع مع إلزامه بدفع ثمنها، إلا إذا كان عقد البيع يقضي بالرجوع إلى مدرجات خرائط المساحة ولم تتجاوز الزيادة المقدار المتسامح فلا يكون المشتري ملزماً بدفع ما يقابل الزيادة في مقدار المبيع .

---

[1] قاسم، محمد حسن: **القانون المدني مرجع سابق.** ص 280 وقاسم، محمد حسن:**عقد البيع مرجع سابق.** ص 246-247.

[2] انظر المادة (427) لبناني وضاهر، فؤاد: **البيع في ضوء الاجتهاد.**ج 1.بدون طبعة. بيروت-لبنان:المؤسسة الحديثة للكتاب. 1998. ص265

[3] كبارة، نزيه: **مرجع سابق.** ص 89.

[4] **المرجع السابق.** ص 89.

وبذلك فإن قانون الموجبات والعقود اللبناني قد خالف مجلة الأحكام العدلية والقانون المدني الأردني والمصري، ذلك أن هذه القوانين قد جعلت لطبيعة المبيع وقابليته للتبعيض من عدمها أثراً مهماً في تحديد مآل الزيادة في المبيع، كما أنها لم تربط تحديد الحكم بكون الزيادة تساوي مقداراً محدداً من المبيع كما هو الحال في النص اللبناني.

ويرى الباحث بأن المجلة والقانون المدني الأردني والمصري قد جاءت عموماً بأحكام أوفى من القانون اللبناني، مع تفضيل الأحكام التي أوردتها المجلة، إذ أن المجلة قد راعت في أحكامها طبيعة المبيع وقابليته للتبعيض من عدمها، إضافةً إلى أخذ كيفية تحديد الثمن بالإعتبار، مع إفراد الأشياء القيمية حكماً خاصاً يرعى بعدالةٍ مصلحة وحق كل من طرفي عقد البيع.

المطلب الثالث: إذا كان الثمن محدداً وفقاً لسعر مجموع المبيع

يُخصص الباحث هذا المطلب لبيان أحكام الزيادة في المبيع إذا كان الثمن محدداً وفقاً لسعر مجموع المبيع في فرعين، يتناول في الأول منهما تلك الأحكام في القانون المدني المصري، في حين يُخصص الفرع الثاني لبيان تلك الأحكام في قانون الموجبات والعقود اللبناني.

الفرع الأول: في القانون المدني المصري

لم ينص المشرّع المصري –لدى عرضه أحكام الزيادة في المبيع– على حُكم الزيادة في المبيع إذا تم البيع وفقاً لسعر المجموع[1]، ورغم ذلك فإنه يمكن الإستفادة في هذا الشأن من قصد المتعاقدين ومن القواعد العامة، استناداً إلى أن ذكر مقدار المبيع مع تعيين الثمن بحساب المجموع إنما جاء على سبيل التقريب[2].

[1] انظر المادة (2/433) من المدني المصري.

[2] مرقس، سليمان: **شرح القانون المدني**. ج 3 العقود المسماة عقد البيع. بدون طبعة. بدون مكان النشر: مطبعة النهضة الجديدة. 1968. ص 364 وسليمان مرقس: **الوافي مرجع سابق**. ص 495–496

وعلى ذلك فإن الزيادة والحالة هذه تكون للمشتري دون أن يلزم بدفع ما يقابلها من ثمن[1]، إذ إن مقدار المبيع يُعدّ وصفاً لا يقابله شيءٌ من الثمن[2]، كما أن المبيع كان في يد البائع وكان بمقدوره معرفة مقداره، فإذا قصّر الأخير وباعه بحساب المجموع فليس له أن يحتج بتقصيره وعد ذلك قبولاً منه بالثمن المسمى للمجموع، ويطبق هذا الحُكم سواءً كان المبيع قابلاً للتبعيض أو غير قابلٍ للتبعيض[3].

ومثال ذلك أن يقع البيع على قطعة من الأرض بمساحة (1000م2) بسعر إجمالي قدره (5000 دينار أردني) فيظهر عند التسليم أن مساحتها تساوي (1050م2)، وهنا تكون الزيادة للمشتري على ما تم تفصيله سابقاً ودون أن يكون الأخير ملزماً بدفع ما يقابلها من ثمن.

وعلى ذلك فإن ما يقرره القانون المدني المصري هنا يختلف عما قرره المشرعين العثماني والأردني، ذلك أن المجلة والقانون المدني الأردني قد فرقا في حكم الزيادة بين المبيع الذي لا يضره التبعيض عن المبيع الذي يضره التبعيض، فجعلا الزيادة في المبيع الذي يضره التبعيض– إذا كان الثمن محدداً وفقاً لسعر المجموع– للمشتري، بينما تكون الزيادة للبائع في حال المبيع الذي لا يضره التبعيض، أما القانون المدني المصري فقد جعل الزيادة للبائع دون التفرقة في الحكم بين المبيع الذي لا يضره التبعيض، عن الذي يضره التبعيض، وبذلك يكون المشرعين العثماني والأردني قد جاءا بحكم أوفى من المشرع المصري، ذلك أن طبيعة المبيع وقابليته للتبعيض دون ضرر تمثل عاملاً مهماً في تحديد مآل الزيادة في المبيع.

الفرع الثاني: في قانون الموجبات والعقود اللبناني

نصّت المادة (425) من قانون الموجبات والعقود اللبناني على أنه "إذا عقد البيع على عين معينة محددة أو على عقارات متميزة مستقلة سواءً بدئ بتعيين القياس أو بتعيين المبيع ثم القياس

---

[1] أبو السعود، رمضان: **مرجع سابق.**ص 273 و سعد، نبيل: **مرجع سابق.**ص 217 ومرقس، سليمان: **الوافي مرجع سابق.**ص 495–496 والعمروسي، أنور: **مرجع سابق.** ص117 وعمران، محمد علي: **شرح أحكام عقد البيع في القانون المدني الليبي.** بدون طبعة. بنغازي–ليبيا: المكتبة الوطنية. بدون سنة النشر. ص 248

[2] **مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني المصري.** ج4.ص 60-61

[3] السنهوري،عبد الرازق أحمد: **مرجع سابق.** ص 574 والهامش.

بعده، فإن بيان القياس لا يخول البائع حق استزادة الثمن إذا وجد القياس زائداً، ولا المشتري حق تخفيضه إذا وجد ناقصاً".

وبيان ذلك أنه إذا تم البيع وفقاً لسعر المجموع فإن الزيادة تكون للمشتري[1]، دون أن يكون ملزماً بأداء ما يقابلها من ثمن، وذلك استناداً إلى أن البيع بثمن إجمالي يفترض معه أن بيان قدر المبيع إنما جاء على سبيل الوصف فلا يقابله شيء من الثمن[2].

ويُلاحظ أن ذلك هو ذات ما يقرره القانون المدني المصري في هذا الصدد، وبذلك يكون المشرعين العثماني والأردني قد جاءا بنصوص أوفى من المشرعين المصري واللبناني، إذ أن الأجدر إنما يتمثل في بناء الحكم على طبيعة المبيع وقابليته للتبعيض من عدمها.

المطلب الرابع: تقادم الدعاوى الناشئة عن الزيادة في المبيع

ينشأ عن الزيادة في المبيع حق البائع في إقامة دعويين، أولهما دعوى تكملة الثمن، إذ يكون للبائع في الأحوال التي جعل فيها القانون ما يتبين من زيادة في المبيع من حقه- إذا رفض المشتري مطالبة البائع رضائياً بأداء ثمن الزيادة- إقامة هذه الدعوى في مواجهة المشتري، ويكون للبائع أن يطالب المشتري باسترداد الزيادة في المبيع[3]، رغم عدم وجود نص قانوني تطرق لهذه الدعوى سواءً في القانون المدني المصري[4]و قانون الموجبات والعقود اللبناني[5]، كما يكون للمشتري أن يقيم في مواجهة البائع دعوى فسخ البيع[6]، إذا توافرت الشروط السابق بيانها.

وفي هذا المطلب سيتناول الباحث بالدراسة تقادم الدعاوى الناشئة عن الزيادة في المبيع في القانون المدني المصري وقانون الموجبات والعقود اللبناني بحيث يقسم بحثه في هذا الموضوع إلى

---

[1] قاسم،محمد حسن:**عقد البيع مرجع سابق**. ص 247.

[2] سلطان، أنور: **مرجع سابق**. ص 196و قاسم، محمد حسن:**عقد البيع مرجع سابق**. ص 246.

[3] الزقرد، أحمد: **مرجع سابق**. ص 170

[4] انظر المواد(433-343) من القانون المدني المصري.

[5] انظر المادة (422-427) من قانون الموجبات والعقود اللبناني.

[6] الحلالشة،عبد الرحمن أحمد جمعة: **الوجيز مرجع سابق** ، ص 238والحلالشة،عبد الرحمن أحمد جمعة: **المختصر مرجع سابق**. ص 192والزعبي، محمد يوسف: **مرجع سابق**.ص 306-307.

فرعين، يتناول في الفرع الأول تقادم الدعاوى الناشئة عن الزيادة في المبيع في القانون المدني المصري، في حين يخصص الفرع الثاني لبحث هذه المسألة في قانون الموجبات والعقود اللبناني.

الفرع الأول: في القانون المدني المصري

نصّت المادة (434) من القانون المدني المصري على أنه "إذا وجد في المبيع عجز أو زيادة، فإن حق المشتري في طلب إنقاص الثمن أو في طلب فسخ العقد وحق البائع في طلب تكملة الثمن يسقط كل منهما بالتقادم إذا انقضت سنة من وقت تسليم المبيع تسليماً فعلياً".

وبذلك فإن القانون المدني المصري قد جعل تقادم الحق في رفع دعوى تكملة الثمن استناداً لأحكام الزيادة في المبيع هي سنة من تاريخ تسليم المبيع تسليماً فعلياً[1].

ذلك أن التسليم الفعلي هو ما يمكن معه للبائع والمشتري تبين وجود زيادة في المبيع[2] كما أن المشرّع المصري قد جعل هذه المدة سنة من تاريخ التسليم الفعلي رغبةً منه في مراعاة وجوب استقرار التعامل، بحيث لا يبقى المشتري مُهدّداً أمداً طويلاً بمطالبة البائع له بتكملة الثمن[3].

وبالرغم من عدم نص المشرّع المصري على تقادم دعوى رد الزيادة في المبيع في الأحوال التي يجعل القانون فيها ما يظهر من زيادة في المبيع حقاً للبائع، إلا أن الدكتور أحمد الزقرد يرى بأن نص المادة (434) ينطبق على تقادم الحق في إقامة هذه الدعوى أيضاً[4]، كما أنه لا يسري

---

[1] فرج، توفيق حسن: **عقد البيع والمقايضة**. بدون طبعة. بدون مكان النشر: مؤسسة الثقافة الحديثة. بدون سنة النشر.ص 263و أبو السعود، رمضان: **مرجع سابق**. ص 249 ويقصد بالتسليم الفعلي للمبيع وضع المبيع تحت تصرف المشتري حتى يتمكن من حيازته والانتفاع به دون أي عائق حتى لو لم يستول عليه مادياً، انظر العطار، عبد الناصر توفيق: **البداية في شرح أحكام البيع**. بدون طبعة. بدون مكان النشر: بدون ناشر. بدون سنة النشر. ص 193، وقضت محكمة النقض المصرية في قرارها رقم (442)للسنة القضائية رقم (44) والصادر بتاريخ 1978/4/12م بأن "مؤدى نص المادة (345) من القانون المدني أن تسليم المبيع يتم بوضعه تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به بغير حائل مع إعلام المشتري بأن المبيع وضع تحت تصرفه"، خلف، السيد محمد: **مرجع سابق**.ص 338

[2] مرقس، سليمان: **الوافي مرجع سابق**. ص 497والسنهوري، عبد الرازق أحمد: **مرجع سابق** . ص 576.

[3] السنهوري، عبد الرازق أحمد: **مرجع سابق** . ص 575 وخضر، خميس: **عقد البيع في القانون المدني**. ط 3. القاهرة: مكتبة القاهرة الحديثة. 1974.ص 179

[4] الزقرد، احمد: **مرجع سابق**. ص 170.

التقادم المنصوص عليه بخصوص الدعاوى الناشئة عن الزيادة في المبيع إلا على تلك الدعاوى دون غيرها مما قد يرفعه البائع، إذ تسري في هذه الحالة ومثلها مدة التقادم العادية[1].

والمدة المنصوص عليها في المادة (434) لا تتوقف لعدم توافر الأهلية[2]، ولكنها تنقطع بالمطالبة القضائية بالزيادة خلال مدة السنة، كما أنه يجوز الدفع بسقوط هذه الدعوى بالتقادم في أي حالة كانت عليها الدعوى ولو كان ذلك أمام محكمة النقض ولأول مرة، كما لا تسري عليها أحكام الوقف[3].

ويترتب على نزول البائع عن دعوى تكملة الثمن سقوط دعوى الفسخ التي يقرّها القانون المصري للمشتري عند الزيادة في المبيع، إذ أن الغاية من دعوى الفسخ إنما يتمثل في تجنيب المشتري دفع ثمن الزيادة، وبتنازل البائع عن دعوى تكملة الثمن تصبح دعوى الفسخ بلا غاية[4].

ولا يجوز تعديل المدة المنصوص عليها في المادة (434) بالزيادة أو النقص، ذلك أن هذه المدة مدة تقادم، وطبقاً لنص المادة (1/388) من القانون المدني المصري، فلا يجوز الإتفاق على إطالة هذه المدة أو تقصيرها[5]، وعلى العكس من ذلك فإنه يجوز النزول عن التقادم بعد ثبوت الحق فيه[6].

---

[1] مرقس وإمام، سليمان ومحمد علي: **مرجع سابق**. ص 324وفرج، توفيق حسن: **مرجع سابق**.ص 263 ، قضت محكمة النقض المصرية بأنه " إذا استولى المشتري على الزيادة عن القدر المبيع لا يشمله عقد البيع ولا يجبر البائع على بيعه بنفس السعر ومن ثم لا تعتبر المطالبة بقيمة القدر المستولى عليه بغير حق زائدا عن القدر المبيع مطالبة بتكملة الثمن ولا يسري بشأنها التقادم الحولي المنصوص عليه في المادة (334) من القانون المدني " ، نقض مصري بتاريخ 1978/11/27م ، وارد في سعد، نبيل إبراهيم: **مرجع سابق**. ص 216 هامش(2)

[2] السنهوري، عبد الرازق أحمد: **مرجع سابق** . ص 578.

[3] مرقس، سليمان: **الوافي مرجع سابق**. ص497

[4] مرقس، سليمان: **الوافي مرجع سابق**. ص497

[5] العطار، عبد الناصر توفيق: **مرجع سابق**. ص 208. وقاسم، محمد حسن: **عقد البيع مرجع سابق**.ص 248وكذلك انظر المادة (1/388) من القانون المدني المصري والتي تنص على أنه "لا يجوز النزول عن التقادم قبل ثبوت الحق فيه، كما لا يجوز أن يتم التقادم في مدة تختلف عن المدة التي عينها القانون".

[6] انظر المادة (2/388) مدني مصري والتي تنص على أنه "يجوز لكل شخص يملك التصرف في حقوقه أن ينزل ولو ضمناً عن التقادم بعد ثبوت الحق فيه، على أن هذا النزول لا ينفذ في حق الدائنين إذا صدر إضراراً بهم". وكذلك مرقس، سليمان: **الوافي مرجع سابق**. ص497

الفرع الثاني: في قانون الموجبات والعقود اللبناني:

نصّت المادة (427) من قانون الموجبات والعقود اللبناني على" أن دعوى البائع لاستزادة الثمن ودعوى الشاري لتخفيضه أو لفسخ العقد يجب أن تُقاما في خلال سنة تبتدئ من يوم التعاقد وإلا سقط الحق في إقامتها".

وبذلك فإن القانون اللبناني تسقط جميع الحقوق الناشئة في المبيع إذا لم ترفع الدعوى بها خلال سنة تبدأ من تاريخ التعاقد، كما أن المدة التي نصّ عليها المشرّع اللبناني إنما هي مدة سقوط، وبذلك فلا تخضع للوقف وإن كانت تخضع للإنقطاع[1].

ويرجع في تعليل النص على هذه المدة ذات التعليل الذي سبق بيانه لدى دراسة تقادم دعاوى الزيادة والنقص في القانون المدني المصري، وهو عدم بقاء المشتري مُهدداً بما يكون القانون قد شرعهُ للبائع في مواجهته من حقوق[2].

وغني عن البيان أن تطبيق المادة (427) موجبات وعقود، إنما ينحصر بدعاوى الزيادة دون غيرها من الدعاوى التي بإمكان كلّ من البائع والمشتري إقامتها ضد الآخر نتيجة أحكام أخرى غير أحكام الزيادة في المبيع[3].

---

[1] قاسم، محمد حسن: **القانون المدني مرجع سابق**. ص 283 وكبارة، نزيه: **مرجع سابق**. ص 90.

[2] **المرجع السابق**. ص 90.

[3] **المرجع السابق**. ص 90. وسلطان، أنور: **العقود المسماة مرجع سابق**. ص 199-200.

الفصل الثاني

أحكام النقص في المبيع في القوانين المقارنة

فصل الباحث في الفصل الأول أحكام الزيادة في المبيع في مبحثين، تناول في الأول منهما أحكام الزيادة في المبيع في مجلة الأحكام العدلية والقانون المدني الأردني، في حين خصص المبحث الثاني لدراسة تلك الأحكام في القانون المدني المصري وقانون الموجبات والعقود اللبناني ومقارنتها بما بيّنه في المبحث الأول.

وتماشياً مع ذلك التقسيم فإن الباحث سيعمد في هذا الفصل أيضاً إلى تقسيم دراسته لأحكام النقص في المبيع إلى مبحثين، يتناول الأول منهما بيان أحكام النقص في المبيع في مجلة الأحكام العدلية والقانون المدني الأردني، في حين يخصص المبحث الثاني لدراسة تلك الأحكام في القانون المدني المصري وقانون الموجبات والعقود اللبناني ومقارنة تلك الأحكام بما بيّنه في المبحث الأول.

المبحث الأول: في مجلة الأحكام العدلية والقانون المدني الأردني

كما هو الحال بالنسبة للزيادة في المبيع، فإن مجلة الأحكام العدلية[1] والقانون المدني الأردني[2] قد جعلا للعرف مكاناً في التطبيق في موضوع النقص في المبيع، كما فرقت المجلة والقانون الأردني في حكم النقص في المبيع بين المبيع الذي لا يضره التبعيض، عن المبيع الذي يضره التبعيض.

وحتى يكون البحث شاملاً وفقاً لما تم بيانه، فلا بد للباحث من تقسيم هذا المبحث إلى أربعة مطالب، يتناول في الأول منها مسألة تطبيق الاتفاق أو العرف– إن وجد– لبيان مآل الزيادة في المبيع، ويخصص المطلب الثاني لبيان أحكام النقص في المبيع الذي لا يضره التبعيض،

[1] على ما سيأتي تفصيله وفقاً للمادة (43) من مجلة الأحكام العدلية، والتي تنص على أن " المعروف عرفاً كالمشروط شرطاً".

[2] المادة(492) من القانون المدني الأردني .

ويخصص الثالث منها لبيان أحكام النقص في المبيع الذي يضره التبعيض، في حين يفرد المطلب الأخير لدراسة تقادم الدعاوى الناشئة عن النقص في المبيع.

المطلب الأول: تطبيق الإتفاق أو العرف

سيتم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين، يتناول الأول منهما مسالة تطبيق الإتفاق، في حين يفرد الفرع الثاني لبيان مسألة تطبيق العرف.

الفرع الأول: تطبيق الإتفاق

غني عن البيان أن مجلة الأحكام العدلية – لدى بيانها أحكام النقص في المبيع– لم تتضمن نصاً يقضي بتطبيق اتفاق الأطراف واستبعاد ما تضمنته من أحكام النقص في المبيع[1]، وكما هو الحال بالنسبة للزيادة في المبيع فإن تطبيق اتفاق الأطراف واستبعاد تلك القواعد يستفاد من القاعدة التي تقضي بأن "المعروف عرفاً كالمشروط شرطاً" [2]، وبذلك فإن وجود الإتفاق على النقص في المبيع من شأنه أن يُهمل تطبيق ما بينته المجلة من أحكام.

ولا فرق في تطبيق اتفاق الأطراف سواء كان الإتفاق سابقاً على ظهور النقص أم لاحقاً عليه، فحتى لو تم الإتفاق بعد أن تبين وجود النقص فيكون واجب التطبيق كعقد جديد.

أما القانون المدني الأردني فقد نصت المادة (492) منه على أنه" إذا عين في العقد مقدار المبيع وظهر فيه نقص أو زيادة ولم يوجد اتفاق أو عرف بهذا الشأن وجب إتباع القواعد التالية...".

[1] المواد (222–229) من مجلة الأحكام العدلية

[2] المادة (43) من مجلة الأحكام العدلية .

وعليه يكون لأطراف عقد البيع الإتفاق خلافاً لما تضمنه القانون الأردني من أحكام النقص في المبيع[1]، ويعد تطبيق الإتفاق على هذه الصورة مستمداً من نص القانون الأردني، إذ أن القانون هو من سمح بالإتفاق على خلافه، فيكون تطبيق الإتفاق تطبيقاً لنص القانون[2] .

ولا فرق في الإتفاق إن كان سابقاً على ظهور النقص في المبيع أو لاحقاً عليه، إذ أن القانون الأردني لم يشترط أسبقية وجود الإتفاق على ظهور النقص، كما أن ذلك لا يثير أي مشكلة إذا ما ارتضى أطراف عقد البيع تسوية معينة فيما بينهم [3].

الفرع الثاني : تطبيق العرف

لما كان اتفاق الأطراف – خلافاً لما تقرره المجلة من أحكام النقص في المبيع– واجب التطبيق وفق المادة (43) من المجلة، فان المجلة قد جعلت للعرف مكاناً للتطبيق في موضوع النقص في المبيع أيضاً سنداً لذات القاعدة، فالمجلة اعتبرت العرف المعمول به تماماً كالشرط أو الإتفاق في العقد إذا لم يتفق أطراف العقد على خلافه، وعلى ذلك يتم إعمال العرف للفصل في مسألة النقص في المبيع إن وجد ولم يوجد اتفاق.

---

[1] الحلالشة، عبد الرحمن: **الوجيز مرجع سابق**. ص 316 و العبودي، عباس: **مرجع سابق**. ص 144 والفضل والفتلاوي، منذر وصاحب عبيد: **مرجع سابق**. ص 12 والزحيلي، محمد: **مرجع سابق**. ص 234

[2] وتطبيقا لذلك قضت محكمة التمييز الأردنية بأنه " إذا عين في العقد مقدار المبيع ولم يوجد يوجد اتفاق أو عرف بهذا الشأن وجب اتباع القاعدتين السابقتين ... "، تمييز أردني رقم (82/682) بتاريخ 1985/11/21م والمنشور في مجلة نقابة المحامين الأردنيين لسنة 1987م، ص 1903.

[3] وعلى ذلك فان نص المادة (492) من القانون المدني الأردني يعد من القواعد القانونية المكملة، بحيث يجوز الاتفاق على مخالفتها، انظر العبودي، عباس: **مرجع سابق**. ص 144 والضمور، محمد خليف: **مرجع سابق**. ص 94

أما القانون الأردني فقد نص صراحة على تطبيق العرف – أن وجد– واستبعاد ما قرره من أحكام النقص في المبيع[1]، دون اعتبار العرف هنا أقوى من التشريع، فتقديم العرف في التطبيق إنما جاء بمقتضى النص القانوني[2].

ويقدم الإتفاق على العرف في التطبيق في حال وجود كليهما، إذ أن القانون المدني الأردني قد قدم الإتفاق على العرف في المادة (492)، كما لو اتفق أطراف عقد البيع على ما يخالف العرف[3]، ويسري ذلك في المجلة أيضاً.

المطلب الثاني: أحكام النقص في المبيع الذي لا يضره التبعيض

بيّنت مجلة الأحكام العدلية والقانون المدني الأردني أحكام النقص في المبيع استناداً إلى طبيعة المبيع من حيث قابليته للتبعيض من عدمها[4]، بحيث كانت تلك القابلية عاملاً حاسماً في تحديد حُكم ذلك النقصان ومحاولة القوانين موضوع الدراسة تحقيق التوازن في حماية أطراف عقد البيع.

وفي هذا المطلب سيعمد الباحث إلى تقسيم بحثه في أحكام النقص في المبيع الذي لا يضره التبعيض إلى فرعين، يتناول في الأول منهما بيان أحكام النقص في المبيع الذي لا يضره التبعيض في مجلة الأحكام العدلية، في حين يخصص الفرع الثاني لبيان تلك الأحكام في القانون المدني الأردني ومقارنتها بأحكام المجلة في هذا الصدد.

---

[1] العبيدي، علي هادي: **مرجع سابق**. ص 98 و شبيب، لينة : **مرجع سابق**. ص 115 و الضمور، أحمد خليف :**مرجع سابق**. ص 94 والحلالشة، عبد الرحمن: **المختصر مرجع سابق**. ص 185 و الفضل والفتلاوي، منذر وصاحب: **مرجع سابق**. ص 100

[2] الزعبي، محمد يوسف: **مرجع سابق**. ص 297-298

[3] الضمور، احمد خليف: **مرجع سابق**. ص 94

[4] انظر المواد(222-429) من مجلة الأحكام العدلية والمواد (492-493) من القانون المدني الأردني.

الفرع الأول: في مجلة الأحكام العدلية

عودةً على ما سبق بيانه في الفصل الأول من هذا البحث، فإن المشرّع العثماني قد صنّف المبيع في تفصيله أحكام الزيادة والنقص عموماً إلى أصناف كالموزون المذروع والمكيل والمعدود، وقد بين الباحث – في معرض بحثه لأحكام الزيادة في المبيع في مجلة الأحكام العدلية – هذه الأصناف محدّداً ما يقبل منها التبعيض وما لا يقبله، وعلى ذلك ومنعاً للتكرار فإن الباحث يحيل دراستها إلى حيث تم تفصيلها سابقاً.

وبالرجوع إلى سابق البيان المشار إليه، يمكن القول بأن الدراسة هنا إنما ستقتصر على المكيلات والموزونات التي لا يضرها التبعيض والمذروعات التي لا يضرها التبعيض، إضافةً إلى العدديات المتقاربة والمتفاوتة.

ونصّت المادة (223) من المجلة على أن "المكيلات والعدديات المتقاربة والموزونات التي ليس في تبعيضها ضرر إذا بيعَ منها جملة من بيان قدرها صحّ البيع سواءً سُمّي ثمنها فقط أو بين وفصل لكل كيل أو فرد أو رطل منها ثمن على حدة إلا أنه إذا وُجد عند التسليم تامّاً لزم البيع وإذا ظهر ناقصاً كان المشتري مخيّراً إن شاء فسخ البيع وإن شاء أخذ المقدار الموجود بحصّته من الثمن....".

كما نصّت المادة (226) من المجلة على أنه "إذا بيع مجموع من المذروعات سواءً من الأراضي أم من الأمتعة والأشياء السائرة وبين مقداره وجملة ثمنه أو فصل أثمان ذراعاته... وأما الأمتعة والأشياء التي ليس في تبعيضها ضرر كالجوخ والكرباس فالحُكم فيها كالحُكم في المكيلات".

ويتبين من نص المادة (223) أن مجلة الأحكام قد جعلت للمشتري الخيار بشأن ما يظهر من المبيع من نقص، فله أن يأخذ المقدار الموجود من المبيع بحصته من الثمن، كما له أن يفسخ

البيع تاركاً المبيع للبائع إذا كان في نقص المبيع ما يفرق على المشتري الصفقة[1]، إذ إن الحُكم هنا لا يتأثر بذلك[2]، فلا تفاوت بين أفراد المكيلات والعدديات المتقاربة والموزونات التي ليس في تبعيضها ضرر، ومن الممكن معرفة حصة المقدار من المبيع وحصة الموجود من الثمن رغم ظهور النقص[3].

ويسري ذات الحُكم على المذروعات التي ليس في تبعيضها ضرر مثل الجوخ والكرباس بموجب نص المادة (226)، فيكون المشتري مخيّراً بين أخذ الموجود من المبيع بحصته من الثمن أو فسخ البيع لتفرق الصفقة[4].

ومن أمثلة ذلك أن يقع البيع على (40) رطلاً من القمح بحيث يكون سعر الرطل الواحد دينار، ففي هذه الحالة إذا ظهر المبيع ناقصاً فتبين أن المقدار هو (30) رطلاً فالمشتري مخير فإن شاء أخذ الـ(30) رطلاً بثلاثين ديناراً، وإن شاء فسخ البيع.

ولكن يُلاحَظ بأنّ المشرّع العثماني قد قيّد حق المشتري باستعمال خيار الفسخ المقرر لصالحه حيث أن الأخير إذا استلم المبيع مع علمه بأنه ناقص سقط حقه في استعمال خيار الفسخ[5]، وبذلك فلا يكون أمامه إلا أن يأخذ الموجود من المبيع بحصته من الثمن، وذلك بموجب نص المادة (229) من المجلة والتي تنصّ على "أن الصور التي يخيّر فيها المشتري من المواد السابقة إذا قبض المشتري المبيع مع علمه أنه ناقص لا يخير في الفسخ بعد القبض".

أما العدديات المتقاربة فقد فرّق المشرع العثماني في حُكم النقص الحاصل في هذه الفئة، من حيث كون البيع قد تمّ وفقاً لسعر الوحدة القياسية للمبيع أو وفقاً لمجموعه، فنصت المادة

---

1 حيدر، علي: **مرجع سابق**. ص 182 ، ويقصد بتفرق الصفقة أن تكون حاجة المشتري لا تندفع إلا بكل المبيع، إذ يضطر مع النقص أن يتدارك بقية حاجته بأن يشتري ما يفي بحاجته بعقد ثانٍ، وفي ذلك ضرر به فقد يتعرض لزيادة في السعر، ذلك أن المقدار القليل يشترى عادة بسعر أعلى من المقدار الكبير، كما انه من الممكن أن يتعرف لاختلاف في الأوصاف. انظر الزرقا، مصطفى أحمد: **مرجع سابق**.ص 128

2 باز، سليم رستم: **مرجع سابق**. ص 87 و قدري، محمد : **مرجع سابق**، ص 114-115

3 حيدر، علي: **مرجع سابق**.ص 182

4 **المرجع السابق**. ص 185.

5 **المرجع السابق**. ص 182.

(227) من المجلة على أنه "إذا بيع مجموع من العدديات المتفاوتة وبين ثمن ذلك المجموع فقط فإن ظهر عند التسليم تامّاً صحّ البيع وإن ظهر ناقصاً أو زائداً كان البيع في الصورتين فاسداً....".

وبيان ذلك أن المجلة قد جعلت عقد البيع فاسداً إذا ظهر نقص في المبيع عند التسليم أو قبله وكان ثمن المبيع مُحدّداً وفقاً لسعر المجموع، ذلك أن ثمن المقدار الناقص هنا لا يمكن معرفته، إذ لا يمكن القول بمعرفة ذلك الثمن بقسمة ثمن المجموع على مقدار المبيع نظراً لأن المبيع من الأموال القيمية، فيكون ثمن الجزء الناقص مجهولاً ومعه يقتضي فساد العقد[1].

ومثال ذلك أن يقع البيع على عشرة رؤوسٍ من الخيل فيظهر عند التسليم أنها تسعة، فيكون الحُكم في هذه الحال هو فساد العقد لما سبق بيانه.

وأما إن تمّ بيع العدديات المتفاوتة وفقاً لسعر الوحدة أو الجزء من المبيع، فقد نصّت المادة (228) من المجلة على أنه: "إذا بيع مجموع من العدديات المتفاوتة وبين مقداره وأثمان آحاده وأفراده فإذا ظهر عند التسليم تامّاً لزِمَ البيع، وإذا ظهر ناقصاً كان المشتري مُخيّراً إن شاء تركَ وإنْ شاءَ أخذ ذلك القدر بحصته من الثمن المسمّى".

وبذلك فإنّ المجلة قد أعطت المشتري حال ظهور النقص في المبيع إذا كان من العدديات المتفاوتة وكان البيع قد تمّ وفقاً لسعر الفرد أو الجزء من المبيع، فإن شاء أخذ المقدار الموجود بحصته من الثمن، وإن شاء فسخ البيع[2].

وعلّة ذلك هو أن ثمن المقدار أو الجزء الناقص باتَ معلوماً، فيكون عقد البيع صحيحاً بالنسبة للمقدار الموجود من المبيع بثمنه المسمى، ويبقى الخيار للمشتري بالنسبة لفسخ البيع إن كان النقص سيفرق عليه الصفقة[3].

---

1 حيدر، علي: **مرجع سابق**. ص 188 و باز، سليم رستم: **مرجع سابق**. ص 90 و قدري، محمد : **مرجع سابق**، ص 114-115

2 حيدر، علي: **مرجع سابق**. ص 198 و باز، سليم رستم: **مرجع سابق**. ص 90 و قدري، محمد : **مرجع سابق**، ص 114-115

3 حيدر، علي: **مرجع سابق**. ص 189.

ومثال ذلك أن يقع البيع على عشرة رؤوس من الخيل ويبين في العقد أن ثمن كل منها هو كذا من النقود، فإن تبيّن أن هناك نقص في عدد تلك الخيول بأن وجدت ثمانية رؤوس مثلاً كان للمشتري أن يأخذ الثمانية رؤوس بثمنها إذ إن ثمن ما نقص معلوماً، وكان له أيضاً أن يفسخ البيع إن كان النقص من شأنه أن يفرق عليه الصفقة.

ويلاحظ أن هذا الحُكم هو ذاته الذي أجراه المشرّع العثماني على المكيلات والعدديات المتقاربة والموزونات التي ليس في تبعيضها ضرر، وكذلك على المذروعات التي ليس في تبعيضها ضرر إذا تم بيع تلك المذروعات مع بيان قدرها وثمن أفرادها وأجزائها، كما غنيّ عن البيان أن المشتري يفقد حقّه في فسخ البيع إن تسلّم المبيع مع علمه بأنه ناقص[1]، ويسري ذات الحُكم إذا قبض بعض المبيع رغم علمه بالنقص، حيث يكون تسلّمه هنا دالاً على رضاه، ولا يكون لسقوط خيار المشتري بالفسخ أثر بالنسبة لحقّه في الرجوع على البائع بما دفعه من ثمن للمقدار الناقص من المبيع[2].

الفرع الثاني: في القانون المدني الأردني

لم يفرّق المشرّع الأردني في حُكم النقص في المبيع بين الذي لا يضرّه التبعيض بين البيع وفقاً لسعر الوحدة القياسية للمبيع عن البيع وفقاً لمجموع المبيع، إذ نصّت المادة (1/492) على أنه "إذا كان المبيع لا يضرّه التبعيض فالزيادة من حقّ البائع يستحق استردادها عيناً والنقص من حسابه سواءً أكان الثمن محدداً لكل وحدة قياسية أم لمجموع المبيع".

كما نصّت المادة (4/492) على أنه "كلما كانت الزيادة أو النقص تلزم المشتري أكثر مما اشترى أو تفرق عليه الصفقة كان له الخيار في فسخ البيع ما لم يكن المقدار تافهاً ولا يخلّ النقص في مقصود المشتري".

---

1 انظر المادة (229) من مجلة الأحكام العدلية .

2 باز، سليم رستم: **مرجع سابق**. ص 90 و قدري، محمد : **مرجع سابق**، ص 114-115

وبيان ذلك أن القانون المدني الأردني قد جعل النقص الذي يظهر في المبيع الذي لا يضرّه التبعيض على البائع، إذ يخصم ثمن المقدار الناقص من ثمن كامل المبيع، دون التفرقة بين البيع وفقاً لسعر المجموع عن البيع وفقاً لسعر الوحدة القياسية للمبيع[1]، ولا يكون للمشتري أن يلزم البائع على استكمال المقدار المتعاقَد عليه من المبيع[2] إلا إذا أثبت أن الأخير قد سلّمها للمشتري ناقصةً بقصد الغش[3]، كما يكون له حبس ثمن الجزء المقابل للنقص[4].

ويرجع في تعليل الحُكم السابق إلى أن طبيعة المبيع الذي لا يضرّه التبعيض يمكن معها معرفة ثمن المقدار الناقص من المبيع دون أي فرق بين البيع وفقاً لسعر الوحدة القياسية عن البيع وفقاً للمجموع، ففي حال البيع بسعر الوحدة القياسية يكون ثمن الجزء أو الفرد معلوماً، وفي حال البيع بالمجموع يمكن ذلك بقسمة ثمن المجموع على أفراد أو أجزاء المبيع[5].

كما أعطى القانون المدني الأردني المشتري الحق في فسخ البيع إذا كان ذلك النقص من شأنه أن يفرق عليه الصفقة[6]، ويُقْصَد بتفريق الصفقة على المشتري أن يكون من شأن النقص أن لا يلبي غرض المشتري من الشراء، فلا يحقق البيع غرض المشتري منه، مما قد يؤدي إلى تحقق الضرر بالمشتري، فقد يضطرّ إلى استكمال ما يحتاجه من المبيع بواسطة شرائه مرة أخرى، فيشتريه بسعر أعلى، وقد لا يجد ذات النوعية أو الجودة[7].

---

1 الضمور، أحمد خليف: **مرجع سابق**. ص 94. وتطبيقاً لذلك قضت محكمة التمييز الأردنية بأنه "يستحق المميز ثمن المساحة الناقصة من قطعة الأرض التي قام بشرائها عملاً بأحكام المادة (492) من القانون المدني إذا كان الثمن محدداً على أساس الوحدة القياسية مقدراً على أساس مساحة محددة"، تمييز حقوق 95/118 هيئة عامة، ص 3397، سنة 1995م.

2 العبودي، عباس: **مرجع سابق** . ص 141.

3 الضمور، أحمد خليف: **مرجع سابق**. ص 94، الزعبي، محمد يوسف: **مرجع سابق**.ص 299، الحلالشة، عبد الرحمن: **المختصر مرجع سابق**. ص 186.

4 الحلالشة، عبد الرحمن أحمد: **المختصر مرجع سابق**. ص 186.

5 الزعبي، محمد يوسف: **مرجع سابق**. ص 299.

6 العبودي، عباس: **مرجع سابق**. ص 142، الحلالشة، عبد الرحمن: **المختصر مرجع سابق**. ص 186.

7 الزرقا، مصطفى أحمد: **مرجع سابق**. 1965. ص 128 وشبيب، لينة: **مرجع سابق**. ص 115.

وهذا الحق إنما منحه القانون للمشتري دون البائع لأن الأخير هو المَدِين بالالتزام بتسليم المقدار المتعاقَد عليه من المبيع وهو المسؤول عنه[1].

ومن الأمثلة على ذلك أن يقع البيع على (10) أطنان من القمح فيظهر عند التسليم أنها (8)، ففي هذه الحالة يخصم ثمن المقدار الناقص من المبيع دون التفرقة في البيع بحساب الوحدة عن المجموع.

ورغم ذلك فقد جعل القانون المدني الأردني هذا الحق مقيّداً[2] بما يأتي:

أولاً: أن لا يكون مقدار النقص تافهاً بحيث لا يكون من شأن النقص أن يخلّ بمقصود المشتري من الشراء، حتى لو كان النقص تافهاً حسب المجرى العادي للأمور[3]، أي أن المعيار هنا معيار شخصي وليس موضوعي يعود تقديره إلى قاضي الموضوع[4].

ثانياً: أن لا يكون المشتري قد تسلّم المبيع رغم علمه بالنقص إذ إن ذلك إنما يُعدّ تنازلاً ضمنياً من المشتري عن حقه في فسخ البيع[5].

ثالثاً: أن يستعمل المشتري حقّه في فسخ البيع خلال سنة من تاريخ تسليم المبيع[6]، وسيأتي الباحث الباحث على تفصيل ذلك لدى بحثه في دعاوى الزيادة والنقص في المبيع.

ويرى الباحث أن القانون المدني الأردني قد اتّفق مع مجلة الأحكام العدلية في حُكم النقص في المبيع الذي لا يضرّه التبعيض، حيث لم يفرّق أي منهما في حُكم النقص في المبيع الذي لا يضرّه التبعيض بين البيع وفقاً لسعر الوحدة من المبيع عن البيع وفقاً لسعر المجموع، ورغم أن هذه

---

1 الضمور، أحمد خليف: **مرجع سابق**. ص 96.

2 شبيب، لينة: **مرجع سابق**. ص 116.

3 السرحان، عدنان: **شرح أحكام العقود مرجع سابق**. ص 234.

4 العبودي، عباس: **مرجع سابق**. ص 143.

5 المادة (5/492) من المدني الأردني. والضمور، أحمد خليف: **مرجع سابق**. ص 96 والسرحان، عدنان: **شرح أحكام العقود مرجع سابق**. ص 234 انظر المادة (5/492) من المدني الأردني.

6 المادة (493) من المدني الأردني.

التفرقة قد وجدت في حُكم العدديات المتفاوتة في المجلة بوصفها من الأشياء القيمية، إلا أن هذه التفرقة يمكن تصوّرها كذلك بالنسبة للأشياء القيمية في القانون المدني الأردني.

المطلب الثالث: أحكام النقص في المبيع الذي يضرّه التبعيض

سبق للباحث أن بيّن في المطلب الأول أحكام النقص في المبيع الذي لا يضرّه التبعيض في مجلة الأحكام العدلية والقانون المدني الأردني، حيث ظهر من خلال ذلك البيان أن المجلة والقانون الأردني قد اتفقا في أحكام النقص في المبيع الذي لا يضرّه التبعيض.

وفي هذا المطلب سيتم تناول أحكام النقص في المبيع الذي يضرّه التبعيض بالدراسة على ذات التقسيم المتّبع في المطلب الأول، بحيث يقسم الباحث مطلبه هذا إلى فرعين، يتناول في الأول منهما أحكام النقص في المبيع الذي لا يضرّه التبعيض في مجلة الأحكام العدلية، في حين يخصص الفرع الثاني لدراسة تلك الأحكام في القانون المدني الأردني، مُقارِناً بين هذه الأحكام وتلك الواردة في المجلة.

الفرع الأول: في مجلة الأحكام العدلية:

فرّقت مجلة الأحكام العدلية في حُكم النقص في المبيع الذي يضرّه التبعيض بين البيع وفقاً لسعر الوحدة القياسية أو الجزء من المبيع عن البيع وفقاً لسعر المجموع[1]، وعلى ذلك فمِنَ الأجْدَر هنا أن يتمّ تفصيل كل حالة على حِدَة، وهذا ما سيقوم به الباحث في البندين التاليين:

أولاً: إذا كان الثمن محدداً وفقاً لسعر الوحدة من المبيع

نصّت المادة (225) من المجلة على أنه "إذا بيع مجموع من الموزونات التي في تبعيضها ضرر مع بيان مقداره وبيان أثمان أقسامه وأجزائه وتفصيلها فإذا ظهر وقت التسليم زائداً أو ناقصاً عن القدر الذي بينه فللمشتري مخيّر إن شاء فسخ البيع وإن شاء أخذ ذلك المجموع بحساب الثمن الذي فصّله لأجزائه وأقسامه...".

(1)المواد (224، 225، 226) من مجلة الأحكام العدلية .

وعلى ذلك فإن المجلة قد أعطت المشتري الخيار، فإن شاء أخذ المبيع بالثمن الذي فصل لأجزائه، وإن شاء ترك المبيع وفسخ البيع، ذلك وأن الوزن وإن كان في الموزونات وصف لا يقابله شيء من الثمن، إلا أنه وبذكر ثمن الجزء من المبيع قد خرج عن كونه وصف وأصبح أصلاً في المبيع[1]، فيكون الخيار للمشتري إما لتفريق الصفقة عليه أو لفوات الوصف المرغوب[2] الذي بات أصلاً على ما تمّ تفصيله.

ومثال ذلك أن يقع البيع على خاتم من الذهب على أنه (10) غرامات وبثمن مقداره (20) دينار لكل غرام، ويظهر عند تسليمه وزنه (9) غرامات، فيكون عندها للمشتري الخيار بين أخذه بالثمن المسمى للغرام الواحد أي (180) دينار، أو أن يترك المبيع ويفسخ البيع.

ويسري ذات الحُكم على المذروعات التي في تبعيضها ضرر بموجب نص المادة (226) من المجلة والتي تنصّ على أنه "إذا بيع مجموع من المذروعات سواءً أكان من الأراضي أم من الأمتعة والأشياء السائرة وبين مقداره وجملة ثمنه أو فصل أثمان ذراعاته ففي هاتين الصورتين يجري الحُكم على مقتضى حُكم الموزونات التي في تبعيضها ضرر وأما الأمتعة والأشياء التي ليس في تبعيضها ضرر كالجوخ والكرباس فالحُكم فيها كالحُكم في المكيلات...".

ومثال ذلك أن يقع البيع على قطعة أرض بمساحة (900م2) بثمن قدره (50) دينار أردني للمتر المربع الواحد، ويظهر عند التسليم أن مساحتها تساوي (800م2)، فيكون هنا للمشتري إمّا أنْ يأخذ المساحة الموجودة وفقاً للثمن المسمّى للمتر المربّع الواحد وهو (4000) دينار أردني أو أن يترك المبيع ويفسخ البيع.

---

1 حيدر، علي: **مرجع سابق**.ص 184 وباز، سليم رستم: **مرجع سابق**.ص 89.

2 حيدر، علي: **مرجع سابق**.ص 184 و قدري، محمد : **مرجع سابق**، ص 114-115

ثانياً: إذا كان الثمن محدداً وفقاً لسعر مجموع المبيع

نصّت المادة (225) من المجلة على أنه "لو باع مجموعاً من الموزونات التي في تبعيضها ضرر وبين قدره وذكر ثمن مجموعه فقط وحين وزنه وتسليمه ظهر ناقصاً عن القدر الذي بيّنه فالمشتري مُخيّر إن شاء فسخ البيع وإنْ شاء أخذ الموجود بجميع الثمن المسمّى...".

وعلى ذلك فإن المجلة قد جعلت للمشتري الخيار في حال النقص في المبيع الذي يضرّه التبعيض والمحدد ثمنه (المبيع) وفقاً لسِعْر المجموع، فإن شاء أخذ المقدار الموجود بجميع الثمن المسمّى، وإن شاءَ ترك المبيع بإعمال حقّه في فسخ البيع، دون أن يكون له أن يطالب بإنقاص الثمن بمقدار ما نقص من المبيع[1]، ذلك أن الوزن فيما يضرّه التبعيض إنما يُعدّ وصفاً، بحيث يكون النقص بمثابة فوات لوصف مرغوب في البيع يعطى معه الخيار للمشتري دون أن يكون له المطالبة بإنقاص الثمن[2].

ومثال ذلك أن يقع البيع على خاتم من الذهب بوزن (10) غرامات في العقد وبثمن قدره (200) دينار أردني، فيظهر عند وزنه وقبل تسليمه أن وزنه يساوي (9) غرامات، فالحُكم هنا أنّ للمشتري الخيار إن شاء أخذ المبيع بوزنه وبثمنه المسمّى لمجموعه وإن شاء ترك المبيع وفسخ البيع.

كما يسري ذات الحُكم على المذروعات التي في تبعيضها ضرر، إذ نصّت المادة (226) من المجلة على أنه "إذا بِيع مجموع من المذروعات سواءً أكان من الأراضي أم من الأمتعة والأشياء السائرة وبين مقداره وجملة ثمنه أو فصل أثمان ذراعاته ففي هاتين الصورتين يجري الحُكم على مقتضى حُكم الموزونات التي في تبعيضها ضرر، وأما الأمتعة والأشياء التي ليس في تبعيضها ضرر كالجوخ والكرباس فالحُكم فيها كالحُكم في المكيلات....".

---

1 حيدر، علي: **مرجع سابق**. ص 182 و قدري، محمد : **مرجع سابق**، ص 114-115

2 باز، سليم رستم: **مرجع سابق**.ص 88 وانظر المادة (337) من المجلة في خيار العيب والتي أجرت عليه ذات الحُكم.

ومثال ذلك أن يقع البيع على قطعة أرض مساحتها (900م2) فيظهر عند تسليمها أنها (850م2)، ففي هذه الحالة يكون المشتري مُخيّراً إن شاء ترك البيع وإن شاء أخذ قطعة الأرض بالثمن المسمى لمجموعها وبالمقدار الموجود.

الفرع الثاني: في القانون المدني الأردني

فرّق المشرّع الأردني في حُكم النقص في المبيع الذي يضرّه التبعيض بين البيع وفقاً لسعر الوحدة القياسية للمبيع عن البيع وفقاً لسعر المجموع[1]، ولهذا من جهة وتماشياً مع التقسيم الذي اعتمده الباحث في الفرع الأول، فإنه سيقسم دراسته هنا أيضاً إلى بندين، يتناول في الأول منهما أحكام النقص في المبيع الذي يضرّه التبعيض إذا تمّ البيع وفقاً لسعر المجموع، في حين يخصص البند الثاني لدراسة تلك الأحكام إذا تم البيع وفقاً لسعر الوحدة القياسية للمبيع.

أولاً: إذا كان الثمن محدداً وفقاً لسعر الوحدة من المبيع

نصّت المادة (2/492) من القانون المدني الأردني على أنه "إذا كان المبيع يضرّه التبعيض وكان الثمن محدّداً على أساس الوحدة القياسية فالزيادة من حق البائع يستحق ثمنها والنقص من حسابه".

كما نصّت المادة (4/492) على أنه "كلما كانت الزيادة أو النقص تلزم المشتري أكثر مما اشترى أو تفرق عليه الصفقة كان له الخيار في فسخ البيع ما لم يكن المقدار تافهاً ولا يخل النقص في مقصود المشتري".

وبذلك يكون النقص في هذه الحالة على البائع بحيث يمكن للمشتري أن يأخذ القدر الموجود من المبيع بما يقابله من الثمن[2]، فيكون له أن يُطالِب البائع باسترداد ما دفعه مقابل الجزء الناقص أو أن يحبس ثمن ذلك الجزء بأن يمتنع عن دفعه للبائع[3].

---

1 انظر المواد (492، 493) من القانون المدني الأردني.

2 العبودي، عباس: **مرجع سابق.** ص 142 والسرحان،عدنان: **شرح أحكام العقود مرجع سابق.** ص 231.

3 الحلالشة، عبد الرحمن: **الوجيز مرجع سابق.** ص 320.

كما يكون للمشتري أن يفسخ البيع إذا كان من شأن النقص أن يفرق عليه الصفقة أو كان يخل بمقصوده من المبيع[1]، ومثال ذلك أن يقع البيع قطعة مزينة من ورق الجدران لحائط تبلغ مساحته (5م2) وبسعر دينارين لكل متر مربّع واحد، فيظهر عند التسليم أن مساحة القطعة تبلغ (4,5م2) ففي هذه الحالة وكون المبيع يضرّه التبعيض يكون للمشتري إما أخذ المقدار الموجود بما يقابله من الثمن، كما يكون له أن يفسخ البيع لأن النقص من شأنه أن يخل بمقصوده من الشراء، أو يفرق عليه الصفقة بأن يكون المشتري ممن يعمل في الديكور مثلاً وكان قد اشتراها بناءً على طلب أحد زبائنه.

ويمكن القول بأنه –وكما في حال البيع بالمجموع– قد اتّفق القانون المدني الأردني مع المجلة في هذا الحُكم، إلا أن القانون الأردني قد جاء أكثر تشدُّداً في منح المشتري الحقّ في فسخ البيع، فالمجلة أعطت المشتري الخيار في الفسخ لأن الوزن يعتبر وصفاً، وبرغم أنه لا يقابله شيء من الثمن إلا أن ذلك لا يحول دون حق المشتري في الفسخ، أما القانون الأردني فقد قيّد ذلك الحق بأنه لم يجزه إلا في حال تفرق الصفقة على المشتري أو أنه يخل بمقصود الأخير من الشراء.

ثانياً: إذا كان الثمن محدداً وفقاً لسعر مجموع المبيع

نصّت المادة (3/492) من القانون المدني الأردني على أنه "إذا كان المبيع مما يضره التبعيض وكان الثمن المسمّى لمجموعة فالزيادة للمشتري والنقص لا يقابله شيء من الثمن"، كما نصّت المادة (4/492) على أنه "كلما كانت الزيادة أو النقص تلزم المشتري أكثر مما اشترى أو تفرّق عليه الصفقة كان له الخيار في فسخ البيع ما لم يكن المقدار تافهاً ولا يخلّ النقص في مقصود المشتري".

1 الحلالشة، عبد الرحمن: **الوجيز مرجع سابق.** ص 324.

وبذلك فإن القانون المدني الأردني قد جعل النقص في المبيع الذي يضرّه التبعيض على المشتري، بحيث يكون له أن يأخذ المقدار الموجود من المبيع بكامل الثمن المسمّى لمجموعه[1]، إذ أن مقدار المبيع ليس عنصراً جوهرياً في تقدير الثمن[2].

ورغم ذلك فقد أعطى القانون الأردني المشتري الحقّ في فسخ البيع إن كان من شأن النقص في المبيع أن يخلّ بمقصوده من البيع[3] أو يفرق عليه الصفقة، إلا أن جانباً من الفقه الأردني يرى بأن تفريق الصفقة على المشتري في حال النقص في المبيع لا يتحقق إلا في المبيع الذي لا يضرّه التبعيض[4].

ومن الأمثلة على ذلك أن يقع البيع على قطعة من الأرض ويذكر في العقد أن مساحتها تساوي (1000م2) بثمن إجمالي قدره (5000) دينار أردني، فيظهر عند التسليم أن مساحتها تساوي (950م2)، عندئذٍ يكون المشتري مُلزَماً بأخذ المساحة الموجودة بالثمن المسمى للمجموع وهو (5000) دينار أردني، إلا إذا كان في ذلك ما يفرق عليه الصفة بأن كان ملتزماً مع الغير بتسليمه المساحة المتعاقد عليها، أو كان النقص من شأنه أن يخلّ بمقصوده من الشراء بأن كان سيستعملها للبناء وكان من شأن النقص أن يفوّت عليه ذلك القصد.

وبذلك يكون القانون المدني الأردني قد اتّفق مع مجلة الأحكام العدلية في حُكم النقص في المبيع الذي يضره التبعيض إذا تم البيع وفقاً لمجموع المبيع، إلا أن الباحث يرى بأن القانون الأردني قد جاء أكثر تشدّداً في إعطاء المشتري الحق في فسخ البيع، إذ لم يجزْ له أن يطلب الفسخ إلا إذا كان في النقص ما يفرق عليه الصفقة أو يخلّ بمقصوده من المبيع، بينما جعل المشرّع العثماني حق المشتري في الفسخ مرتبطاً بفوات الوصف الذي قد يكون مرغوباً له حتى وإن لم يكن في النقص ما يفرق عليه الصفقة.

---

1 الحلالشة، عبد الرحمن: **المختصر مرجع سابق.** ص 186 والزعبي، محمد يوسف: **مرجع سابق.** ص 302.

2 العبيدي، علي هادي: **مرجع سابق.** ص 99.

3 الزعبي، محمد يوسف: **مرجع سابق.** ص 304.

4 الزعبي، محمد يوسف: **مرجع سابق.** ص 304.

المطلب الرابع: تقادم الدعاوى الناشئة عن النقص في المبيع

ينشأ عن النقص في المبيع– حسب الأحوال– حق المشتري في إقامة دعويين هما: دعوى فسخ عقد البيع، ودعوى إنقاص الثمن[1].

وسيخصص الباحث هذا المطلب للبحث في تقادم الدعاوى الناشئة عن النقص في المبيع في مجلة الأحكام العدلية والقانون المدني الأردني، بحيث بحثه هذا إلى فرعين، يتناول الأول منهما بالدراسة تقادم الدعاوى الناشئة عن النقص في المبيع في مجلة الأحكام العدلية، في حين يفرد الفرع الثاني للبحث في تقادم الدعاوى الناشئة عن النقص في المبيع في القانون المدني الأردني .

الفرع الأول: في مجلة الأحكام العدلية

لم تعتبر التقادم مجلة الأحكام العدلية التقادم مسقطاً للحق، باعتبار أن الحق لا يسقط، إلا أنها اعتبرت مرور الزمن مانعاً من سماع الدعوى[2]، طالما أن صاحب الحق في إقامتها كان بمقدوره أن يقيمها، فلم يستخدم حقه خلال المدة المحددة.

ونصت المادة (1660) من المجلة على أنه " لا تسمع الدعاوى غير العائدة لأصل الوقف للعموم كالدين والوديعة والعقار الملك والميراث والمقاطعة في العقارات الموقوفة أو التصرف بالإجارتين والتولية المشروطة والغلة بعد تركها خمس عشرة سنة ".

وبذلك فان الدعوى عموماً لا تسمع بعد مضي خمس عشرة سنة إلا إذا كانت متعلقة بأصل الوقف للعموم كالدين والوديعة .. إلى آخر ما نصت عليه المجلة.

ويبدأ سريان هذه المدة بالنسبة للدعاوى الناشئة عن النقص في المبيع من تاريخ تسليم المبيع، ذلك أن أحكام النقص في المبيع الواردة في المجلة إنما تطرقت إلى الحال التي يظهر فيها

---

[1] الحلالشة،عبد الرحمن أحمد جمعة: **الوجيز مرجع سابق** ، ص 238والحلالشة،عبد الرحمن أحمد جمعة: **المختصر مرجع سابق**. ص 192والزعبي، محمد يوسف: **مرجع سابق**.ص 306–307.

[2] باز،سليم رستم: **مرجع سابق**.ص 763

المبيع ناقصاً عند التسليم[1]، فتبين وجود النقص يكون لدى تسلم المبيع، كما يكون تسليم المبيع صحيحاً وفقاً للمجلة إذا تم بإحدى الصور التي نصت عليها في الباب الخامس.

الفرع الثاني: في القانون المدني الأردني

نصّت المادة (493) من القانون المدني الأردني على أنه "لا تسمع الدعوى بفسخ العقد أو إنقاص الثمن أو تكملته إذا انقضت سنة على تسليم المبيع"، وعلى ذلك فقد جعل القانون المدني الأردني مدة تقادم الدعاوى الناشئة عن الزيادة والنقص في المبيع هي سنة تبدأ من اليوم التالي لتاريخ تسليم المبيع[2].

ويعتبر التسليم واقعاً إذا تم وفقاً لما تقرره المواد (494–499) من القانون المدني الأردني، سواءً كان حقيقياً أم حُكمياً[3]، لأن النص قد جاء مُطلقاً[4]، وبذلك يكون تقادم دعوى فسخ البيع المقرر للمشتري هو سنة من اليوم التالي لتاريخ تسليم المبيع، بحيث يسقط حقه في رفع دعوى الفسخ إذا توافرت أسبابه المقررة قانوناً بمضي هذه المدة[5]، أما حق المشتري في فسخ المبيع

---

[1] انظر المواد(422–429) من مجلة الأحكام العدلية

2 انظر المواد (494–498) من القانون المدني الأردني في تسليم المبيع. 238 والحلالشة،عبد الرحمن أحمد جمعة: **المختصر مرجع سابق**. ص 191.

3 والتسليم الحقيقي هو أن يتم وضع المبيع فعلاً تحت تصرف المشتري، فيكون له أن يحوزه وينتفع به دون عائق، أما التسليم الحكمي فيكون باتفاق المتعاقدين أو بنص القانون على أن التسليم يكون واقعاً إذا تم كما يقضي اتفاق المتعاقدين أو أن يقع ضمن الحالات التي يعتبر فيها القانون التسليم واقعاً. انظر سرحان،عدنان: **مرجع سابق**. ص 235–237.

4 العبيدي، ص 101، هامش 2. وخلافاً لذلك يرى الدكتور عباس العبودي بأن المشرّع الأردني قد اعتبر أن دعوى فسخ البيع لنقص المبيع إذا توافرت شروطه التي قررها القانون تتقادم بسنة على تسليم المبيع تسليماً فعلياً. انظر: عباس العبودي،عباس: **مرجع سابق**. ص 144.

5 الزعبي، محمد يوسف: **مرجع سابق**.ص 308. الحلالشة، عبد الرحمن: **المختصر مرجع سابق**. ص 191.

وتطبيقاً لذلك قضت محكمة التمييز الأردنية بأنه "لا تسمع الدعوى بفسخ أو إنقاص الثمن أو تكملته إذا انقضت سنة على تسليم المبيع عملاً بالمادة (493) من القانون المدني، وعليه وطالما أن عقد بيع أسهم المميز ضده في الشركة قد تم صحيحاً وفقاً لأحكام المادتين (66، 67) من قانون الشركات رقم (1) لسنة 1989 فإن إقامة الدعوى للمطالبة بفسخ عقد البيع بعد مرور أكثر من سنة على تسجيل المبيع باسم المميز يجعلها مردودة طبقاً لنص المادة (493) من القانون المدني المشار إليها"،تمييز أردني مدني رقم 1995/132، ص 1021 من مجلة نقابة المحامين لسنة 1996.

والمقرر لأحكام أخرى غير أحكام النقص في المبيع كحقه في الفسخ لعدم قيام البائع بتسليم المبيع فلا يخضع للمدة المنصوص عليها في المادة (494) سالفة الذِكْر[1].

كما يسري هذا التقادم على دعوى إنقاص الثمن التي يرفعها المشتري، أو يحق للمشتري أن يطالب بما دفعه ثمناً للقدر الناقص في المبيع قضائياً إن رفض البائع أن يرد ثمن المقدار الناقص[2].

وتخضع مدة تقادم دعوى المطالبة بإنقاص الثمن ودعوى فسخ عقد البيع للأحكام العامة في التقادم فيرد عليها الوقف والانقطاع، إذ تقف المدة إذا توافر عذر شرعي يمنع البائع أو المشتري من المطالبة بحقه، وتنقطع إذا اتخذ من قررت لمصلحته أي إجراء قضائي يقوم به متمسكاً بذلك الحق[3].

ويرجع اتجاه المشرّع الأردني إلى الأخذ بهذه المدة إلى أن التسليم يعطي فرصة للمشتري لمعرفة فيما إذا كان المبيع ناقصاً، بالإضافة إلى رغبة المشرّع الأردني في استقرار المعاملات بحيث لا يبقى عقد البيع معرضاً للفسخ مدة طويلة[4].

المبحث الثاني: في القانون المدني المصري وقانون الموجبات والعقود اللبناني

على غرار منهج الباحث في المبحث الأول، فإن الباحث سيعمد – لدى دراسته أحكام النقص في المبيع في القانون المدني المصري وقانون الموجبات والعقود اللبناني – إلى تقسيم هذا المبحث إلى أربعة مطالب، يخصص الأول منها لبيان مسألة تطبيق الإتفاق أو العرف لحكم النقص في المبيع، ويخصص الثاني لبيان أحكام النقص في المبيع في القانون المدني المصري، ويفرد الثالث لبيان أحكام النقص في المبيع في قانون الموجبات والعقود اللبناني، في حين يخصص المطلب الأخير لبيان تقادم الدعاوى الناشئة عن النقص في المبيع.

---

1 الضمور، احمد خليف: **مرجع سابق**. ص 97.

2 الزعبي، محمد يوسف: **مرجع سابق** .ص 306 والضمور، أحمد خليف: **مرجع سابق**.ص 97.

3 المواد (457، 459، 460) من القانون المدني الأردني .

4 خليفة وهيكل: **مرجع سابق**.ص 184.

المطلب الأول : تطبيق الإتفاق أو العرف

في هذا المطلب سيتناول الباحث بالتفصيل مسألة تطبيق الاتفاق أو العرف على الزيادة في المبيع ، بحيث يقسم الباحث مطلبه هذا إلى فرعين، يتناول الأول منهما تطبيق الإتفاق، في حين يتم تخصيص الفرع الثاني للعرف .

الفرع الأول : تطبيق الإتفاق

نصت المادة (1/433) من القانون المدني المصري على أنه" إذا عين في العقد مقدار المبيع كان البائع مسؤولاً من نقص هذا القدر بحسب ما يقضي به العرف ما لم يتفق على خلاف ذلك، غير أنه لا يجوز للمشتري فسخ العقد لنقص في المبيع إلا إذا أثبت أن النقص من الجسامة بحيث لو كان يعلمه لما أتم العقد "[1].

وبذلك فإن القانون المدني المصري قد أعطى الأولوية لبيان أحكام النقص في المبيع لاتفاق الإطراف، فإذا لم يوجد اتفاق يحكم تلك الزيادة، عندئذ يصار إلى تطبيق ما نصت عليه المادة (2/433) من قواعد تحكم الزيادة في المبيع[2].

ويؤخذ على هذا النص منحه الإتفاق أولوية في التطبيق على ما يقرره القانون المصري من قواعد تحكم النقص في المبيع[3]، إلا أن الباحث يرى أن منهج القانون المصري في ذلك منهج

---

[1] نصت المادة (1/454) من **مشروع القانون المدني الفلسطيني** على انه" إذا عين في العقد مقدار كن البائع مسؤولاً عن نقص هذا المقدار، بحسب ما يقضي به العرف، ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك، على انه لا يجوز للمشتري أن يطلب فسخ العقد لنقص، إلا إذا اثبت أن هذا النقص من الجسامة بحيث لو كان يعلمه لما أتم العقد" .

[2] سلطان، أنور: **مرجع سابق.** ص 197 وقاسم،محمد حسن: **مرجع سابق.** ص 245 و السنهوري،عبد الرازق احمد : **مرجع سابق.**ص573 و عبد السلام، سعيد: **الوجيز في العقود المسماة.** بدون طبعة. بدون مكان النشر: مطبعة حمادة الحديثة. 1992.ص 192 وانظر قرار محكمة النقض المصرية بتاريخ 1963/3/28م المنشور في مجموعة أحكام النقض س 24 على الصفحة 417 والذي ينص على انه " إذا وجدت زيادة في المبيع المعين بالذات أو المبين المقدار في عقد البيع ، ولم يكن هناك اتفاق خاص بين الطرفين بخصوصها أو عرف معين بشأنها فان العبرة في معرفة أحقية المشتري في اخذ هذه الزيادة بلا مقابل أو عدم أحقيته في ذلك مقتضى حكم المادة (433) من القانون المدني ... "، انظر السيد، خلف محمد: **مرجع سابق.**ص 371 وكذلك انظر نقض مصري رقم (135 للسنة القضائية رقم 40) في ذات السياق.وارد في طلبة، أنور: **مرجع سابق.** ص 589

[3] قاسم،محمد حسن:**مرجع سابق.**ص 245

محمود، فقد يكون تطبيق الإتفاق عملياً أكثر من اللجوء إلى القواعد التي قررها القانون لحكم النقص في المبيع، كما أن الأطراف قد لا يرتضون حكم القانون في هذه المسألة إلا بحكم قضائي قد تطول بهم المدة حتى يصدر.

ورغم خلو القانون اللبناني من نص صريح يقضي بتطبيق اتفاق الأطراف لحكم النقص في المبيع[1]، إلا أن الفقه يرى بإمكان أطراف عقد البيع الإتفاق على ما يخالف القواعد التي قررها، بحكم أن تلك القواعد ليست من النظام العام[2].

وبذلك تكون مجلة الأحكام العدلية والقانون المدني الأردني على اتفاق مع القانون المدني المصري وقانون الموجبات والعقود اللبناني في هذا الخصوص.

الفرع الثاني : تطبيق العرف

جعل القانون المدني المصري للعرف مكاناً في التطبيق في تحديد أحكام النقص في المبيع، إذ أن القانون المدني المصري لم يعتبر الأحكام المتعلقة بالزيادة في المبيع من الأحكام المتعلقة بالنظام العام، وبذلك يمكن استبعادها من التطبيق إذا وجد اتفاق أو عرف مخالف[3]، إذ أنه يجب مراعاة العرف لتحديد مسؤولية البائع عن نقص مقدار المبيع، باعتبار أن العرف قد يكون جارياً على التسامح في مقدار معين من النقص[4].

---

[1] انظر المواد (222-227) من قانون الموجبات والعقود اللبناني .

[2] قاسم، محمد حسن:**مرجع سابق**،ص 247 وطلبة،أنور: **مرجع سابق** .ص 589 و مرسي،محمد كامل: **مرجع سابق**.ص 243 و سلطان، أنور: **مرجع سابق**.ص 243

[3] سعد، نبيل إبراهيم: **مرجع سابق** ،ص 216 و السنهوري،عبد الرازق احمد:**مرجع سابق**. ص 573 و مرسي ، محمد كامل: **مرجع سابق** .ص 243 و انظر قرار محكمة النقض المصرية بتاريخ 1963/3/28م المنشور في مجموعة أحكام النقض س 24 على الصفحة 417 والذي ينص على انه " إذا وجدت زيادة في المبيع المعين بالذات أو المبين المقدار في عقد البيع ، ولم يكن هناك اتفاق خاص بين الطرفين = بخصوصها أو عرف معين بشأنها فان العبرة في معرفة أحقية المشتري في اخذ هذه الزيادة بلا مقابل أو عدم أحقيته في ذلك مقتضى حكم المادة (433) من القانون المدني ... "، انظر السيد، خلف محمد: **مرجع سابق**. ص 371

[4] الشرقاوي، جميل: **مرجع سابق**. ص 239 والعطار، عبد الناصر: **مرجع سبق**. ص 205 و**مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني المصري**.ج4.ص 60-61

ورغم خلو قانون الموجبات والعقود اللبناني لنص يقضي بتطبيق ما يقضي به العرف[1]، إلا أن الباحث يرى بأن تطبيق العرف جائزٌ إن لم يكن لازماً، ذلك أن تطبيقه قد يكون عملياً أكثر من تطبيق النص القانوني الذي يمكن أن يحتاج تطبيقه إلى حكم قضائي، كما أن حجب العرف عن التطبيق يكون أشبه بحجب اتفاق الأطراف وخصوصاً في البيوع التجارية التي يكثر فيها تطبيقه.

المطلب الثاني: في القانون المدني المصري

فصل القانون المدني المصري أحكام النقص في المبيع في المادة (1/433)[2]، ويلاحظ بأن المشرّع المصري لم يفرق في حُكم النقص في المبيع بين المبيع الذي يضرّه التبعيض عن المبيع الذي لا يضرّه التبعيض، كما لم يفرق المشرّع المصري أيضاً في تلك الأحكام بين البيع وفقاً لسعر المجموع عنه وفقاً لسعر الوحدة القياسية للمبيع[3]، كما أنه اكتفى بإجراء القواعد العامة مع مراعاة ما يقتضي به العُرف[4]، مع تقديم اتفاق أطراف عقد البيع في التطبيق إن وُجِدَ على ما يقضي به العُرف[5].

---

[1] المواد (222–227) من قانون الموجبات والعقود اللبناني .

[2] نصت المادة (1/433) من القانون المدني المصري على أنه "إذا عين في العقد مقدار المبيع كان البائع مسؤولاً من نقص هذا القدر بحسب ما يقضي به العرف ما لم يتفق على خلاف ذلك، غير أنه لا يجوز للمشتري فسخ العقد لنقص في المبيع إلا إذا أثبت أن النقص من الجسامة بحيث لو كان يعلمه لما أتم العقد" ، وانظر المادة (1/454) من **مشروع القانون المدني الفلسطيني** على انه" إذا عين في العقد مقدار كن البائع مسؤولاً عن نقص هذا المقدار، بحسب ما يقضي به العرف، ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك، على انه لا يجوز للمشتري أن يطلب فسخ العقد لنقص، إلا إذا اثبت أن هذا النقص من الجسامة بحيث لو كان يعلمه لما أتم العقد" .

3 أبو السعود، رمضان: **مرجع سابق**. ص 271، ومرقس،سليمان: **شرح القانون المدني مرجع سابق**. ص 365.

وخضر، خميس: **عقد البيع في القانون المدني**. ط 3. القاهرة: مكتبة القاهرة الحديثة. 1974.ص183

وقضت محكمة النقض المصرية بأنه " إن النص في الفقة الأولى من المادة (433) من القانون المدني على انه " اذا كان المبيع قد عين مقداره في العقد كان البائع مسؤولاً عن نقص هذا المقدار بحسب ما يقضي به العرف ما لم يجر الاتفاق على غير ذلك ..." يدل على ان البائع يضمن للمشتري القدر الذي تعين للمبيع بالعقد وذلك دون تمييز بين ما اذا كان الثمن قدر بالعقد بسعر الوحدة أو تعين جملة واحدة ..."، نقض مصري رقم (1547) للسنة القضائية رقم (58)، وراد في ومنصور، محمد حسين: **مرجع سابق**.ص 238

4 مرسي، محمد كامل: **مرجع سابق**.ص 243 ومرقس وإمام، سليمان ومحمد:**مرجع سابق**.ص 323.

5 تناغو، سمير السيد: **عقد البيع**. بدون طبعة. الإسكندرية: منشأة المعارف. بدون سنة النشر.ص 211.

ويكون دور العُرف في تحديد حُكم النقص في المبيع بحيث يمكن أن يكون التعامل قد جرى عُرفاً على التساهل في قدر معيّن من النقص، يكون معه للمشتري أن يطالب البائع بإنقاص الثمن بنسبة ما نقص من المبيع[1].

أما إن غاب اتفاق الأطراف على تبين في المبيع من نقص أو كان النقص مما يخرج عن دائرة النقص المُتسامَح به عُرفاً بحيث كان النقص جسيماً، فقد أعطى القانون المصري للمشتري الحق في المطالبة في التعويض[2]، وكذلك في فسخ البيع[3]، وهذا ما سيتناول الباحث في الفرعين التاليين:

الفرع الأول: حق المشتري في المطالبة بالتعويض:

يكون للمشتري بموجب القواعد العامة في القانون المصري وفي حال خلو عقد البيع من الإتفاق[4] بشأن النقص في المبيع وخروج النقص عن المقدار المتسامح به عُرفاً بحيث يكون النقص جسيماً يمكن للمشتري أن يطالب بالتعويض عما أصابه من ضرر ناتج عن النقص في المبيع[5].

ويكون تعويض المشتري بإنقاص ثمن المبيع بنسبة ما نقص من مقداره، كما قد يكون أكثر منه أو أقلّ استناداً إلى أن التعويض إنما يقدر وفقاً للضرر ويكون مُساوياً له وفقاً للقواعد العامة[6]، وكذلك فلا يحول حق المشتري في طلب الفسخ المقرر بموجب المادة (1/433) بين المشتري

---

1 السنهوري، عبد الرازق احمد: **مرجع سابق.** ص 571 والعطار، عبد الناصر: **مرجع سبق.** ص 205.

2 أبو السعود، رمضان: **مرجع سابق.** ص 271.و وخضر، خميس: **مرجع سابق.**ص 183

3 مرقس،سليمان: **شرح القانون المدني مرجع سابق.** ص 363، مرسي، محمد كامل: **مرجع سابق.**ص 242-243.

4 وكذلك لو كان الاتفاق لاحقاً للعقد.

5 السنهوري، عبد الرازق احمد: **مرجع سابق.** ص 571-572. وتناغو، سمير السيد: **مرجع سابق.**ص 211

6 **مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني المصري.**ج4.ص236 وأبو السعود، رمضان: **مرجع سابق.** ص 271. وأبو قرين، أحمد عبد العال: **عقد البيع في ضوء الفقه والتشريع وأحكام القضاء.** ط 3. القاهرة: دار النهضة العربية. 2006.ص 310 ، ويرى الدكتور فايز عبد الرحمن أن للمشتري أن يطالب فقط بإنقاص الثمن بنسبة ما نقص من مقدار المبيع ، انظر عبد الرحمن، فايز أحمد: **عقد البيع.** بدون طبعة. الإسكندرية-مصر: دار المطبوعات الجامعية. 2006. ص87

وإمكان مطالبة الأخير بالتعويض عمّا أصابه من ضرر نتيجة فسخ العقد[1].ومن الأمثلة على حق المشتري في المطالبة بالتعويض، أن يقع البيع على قطعة من الأرض باعتبار مساحتها (900م2) بسعر (500 دينار أردني للمتر الواحد)، ويظهر عند التسليم أن مساحة قطعة الأرض محل العقد إنما تساوي (850م2)، وبذلك يكون للمشتري هنا أن يطالب بتعويض يتمثل بالفرق في سعر الأرض استناداً إلى مقدار النقصان في المساحة وما يقابله من ثمن.

ويسقط حق المشتري في المطالبة بإنقاص الثمن إذا دلّت الظروف على تنازله عنه كأن يتسلم المبيع مع علمه بالنقص دون إبداء أي تحفّظ[2]، كما أن حق المشتري في المطالبة بإنقاص الثمن ينقضي بمضي سنة على تاريخ تسليم المبيع تسليماً فعلياً أي مادّياً[3].

الفرع الثاني: حق المشتري في فسخ البيع

أعطى المشرّع المصري المشتري –حال غياب الاتفاق وخروج النقص عن المقدار المتسامَح به عُرفاً– الحق في طلب فسخ البيع[4]، إلا أنه قيد هذا الحق بقيود هي:

أولاً: أن يكون النقص جسيماً: ويكون النقص جسيماً إذا كان مقداره مخلاًّ بقصد المشتري من المبيع، بحيث لو علم المشتري به لما أقم على التعاقد[5]، دون أن يكون من اللازم أن يتحقق

---

1 عمران، محمد علي: **مرجع سابق.** ص 247. وقضت محكمة النقض المصرية بأنه "متى كان النزاع قد دار بين الطرفين أمام محكمة الموضوع على أمر واحد هو مقدار كمية الحديد التي تم عليها التعاقد ولم يتمسك المشتري صراحةً لدى تلك المحكمة بالمطالبة بقيمة العجز الذي يدّعيه فإنه لا يكون هناك محل لإثارة الجدل بشأنه أمام محكمة النقض"، نقض مصري رقم (231) في 1957/5/16، مجموعة المكتب الفني، السنة القضائية (16)، ص 479.

2 مرسي، محمد كامل: **مرجع سابق.**ص 244.

3 انظر المادة (334) من القانون المدني المصري و أبو السعود، رمضان: **مرجع سابق.** ص 274

4 عمران، محمد علي: **مرجع سابق.** ص 247 وفرج، توفيق حسن: **مرجع سابق.**ص 258 وعلما بأن الفسخ لا يتقرر الا بحكم قضائي، انظر عبد السلام، سعيد: **مرجع سابق.** ص 192

5 مرقس،سليمان: **شرح القانون المدني مرجع سابق.** ص 363، و مرسي، محمد كامل: **مرجع سابق.**ص 242–243.

النقص بمقدار نسبة معينة من المبيع[1]، أي أن المعيار في تحديد مساحة النقص معيار شخصي يتعلق بالمشتري وليس موضوعي[2]، وتقديره يعود لقاضي الموضوع[3].

ثانياً: أن لا يكون المشتري قد تسلّم المبيع رغم علمه بأنه ناقص، إلا أن يكون قد احتفظ بحقه في الفسخ عند التسليم[4]، فتسلم المشتري المبيع مع علمه بالنقص دون أن يحتفظ بحقه في الفسخ يكون دالاً على تنازله عن هذا الحق[5].

ثالثاً: أن تقع مطالبة المشتري بفسخ البيع خلال سنة على تسلم المبيع تسليماً فعلياً[6]، أي من وقت التسليم المادي الذي يحقق دخول الشيء في حيازة المشتري[7].

وبذلك فان القانون المدني المصري قد خالف المجلة والقانون المدني الأردني، ذلك أن المشرع المصري لم يفرق في حكم النقص في المبيع بين المبيع الذي لا يضره التبعيض عن المبيع الذي يضره التبعيض، كما لم يفرق في تلك الأحكام أيضاً بين الحالة التي يكون فيها الثمن محدداً وفقا لسعر الوحدة القياسية للمبيع، عن تحديد ثمن المبيع وفقا لثمن مجموعه، بينما جعلت المجلة والقانون المدني الأردني ذلك أساساً للتفريق في الحكم.

المطلب الثالث: في قانون الموجبات والعقود اللبناني

فرّق المشرّع اللبناني في حُكم النقص في المبيع –على خلاف المشرّع المصري– بين البيع وفقاً لسعر الوحدة القياسية من المبيع عن البيع وفقاً لسعر مجموع المبيع[8]، دون التفرقة في الحُكم

---

1 وفرج، توفيق حسن: **مرجع سابق.ص** 259

2 مرقس، سليمان: **شرح القانون المدني مرجع سابق.** ص 363، و مرسي، محمد كامل: **مرجع سابق.**ص 242–243. وأبو قرين، أحمد عبد العال: **مرجع سابق.** ص 310 وعبد السلام، سعيد: **مرجع سابق.**ص 193

3 شنب، محمد لبيب: **شرح أحكام عقد البيع.** بدون طبعة. بدون مكان النشر. دار النهضة العربية الحديثة. 1995.ص 149

4 انظر المادة (295) من القانون المدني المصري.

5 مرسي، محمد كامل: **مرجع سابق** .ص 244.

6 انظر المادة (434) من القانون المدني المصري.

7 أبو السعود، رمضان: **مرجع سابق** .ص 274.

8 انظر المواد (422–427) من قانون الموجبات والعقود اللبناني، وقاسم، محمد حسن: **القانون المدني مرجع سابق** ص 277.

-على غرار المشرّع المصري- بين المبيع الذي لا يضره التبعيض عن المبيع الذي يضره التبعيض، كما أنه خصّ تلك الأحكام بالعقارات دون غيرها.

وعلى ذلك فإن الباحث سيقسم دراسته في هذا المطلب إلى فرعين، يتناول في الأول منهما حُكم النقص في المبيع إذا تم البيع وفقاً لسعر الوحدة القياسية للمبيع، في حين يخصص المطلب الثاني لدراسة تلك الأحكام إذا تم البيع وفقاً لسعر المجموع.

الفرع الأول: إذا كان الثمن محدداً وفقاً لسعر الوحدة من المبيع

نصّت المادة (1/423) من قانون الموجبات والعقود اللبناني على أنه "إذا بيع عقار مع تعيين محتواه وسعر الوحدة القياسية، وجبَ على البائع أن يسلّم إلى المشتري عند تثبته الكمية المعينة في العقد، وإذا لم يتمكن من ذلك أو لم يتثبث به المشتري تحتم على البائع قبول تخفيض نسبي...".

وبيان ذلك أن القانون اللبناني قد ألزم البائع بتسليم المشتري المقدار المتفق عليه في العقد، إذا تمسك المشتري بذلك المقدار، أما إن لم يتمسك المشتري بالمقدار المذكور في العقد أو لم يتمكن البائع من تسليمه إياه، عندئذٍ يأخذ المشتري المقدار الموجود بحصته من الثمن، دون أن يكون للبائع أن يرفض إنقاص الثمن بمقدار ما نقص من قدر المبيع[1].

ويُستثنى من حُكم المادة (1/423) الحالة التي يقضي فيها عقد البيع بالرجوع إلى مدرجات خرائط المساحة، فعندئذٍ لا يكون هناك محل لإنقاص الثمن إلا إذا كان الفرق المتحقق بعد القياس يزيد على القدر المتسامح فيه[2].

ويلاحَظ أنّ المشرّع اللبناني لم يعْطِ المشتري سوى الحقّ في إنقاص الثمن بنسبة ما نقص من المبيع، دون أن يمنحه كذلك الحق في فسخ البيع والرجوع عن العقد[3]، أو أن يمنحه الحق في

1 كبارة، نزيه: **مرجع سابق**. ص 88، وقاسم، محمد حسن: **القانون المدني مرجع سابق**، ص 277.

2 انظر المادة (424) من قانون الموجبات والعقود اللبناني، وسلطان، أنور: **مرجع سابق**. ص 195.

3 انظر المادة (1/423) من قانون الموجبات والعقود اللبناني، وقاسم،محمد حسن: **القانون المدني مرجع سابق**. ص 279 وسلطان، أنور: **مرجع سابق** . ص 195.

المطالبة بالتعويض عمّا أصابه من نتيجة تحقق النقص، وبذلك يكون المشرّع اللبناني قد خالف المصري في هذا الشأن[1].

ورغم غياب النص اللبناني بخصوص حق البائع في فسخ البيع، إلا أن الفقه يرى بإعطاء المشتري أيضاً التحلل من البيع إذا كان النقص جسيماً بحيث لو علمه لما أتم العقد، سواءً كان ذلك استناداً إلى القواعد العامة في الإبطال نتيجة الغلط، أو استناداً إلى الفسخ قياساً على الاستحقاق الجزئي للمبيع[2].

ويرى الباحث بأن منح المشتري حق التحلل من المبيع وفقاً لما سبق إنّما ينسجم مع حاجات عملية، إذ لا يمكن أن يتم إلزام المشتري بالمبيع الناقص رغم أنه لا يؤدي غايته من العقد بسبب النقص الجسيم، فيكون له للجوء لأحكام الفسخ في الضمان أو الإبطال بسبب النقص الجسيم، ويكون اللجوء لأحكام الفسخ في الضمان أو الإبطال بسبب الغلط هو الحل لغياب النص.

ويجب على البائع أن يرد للمشتري –إذا رجع الأخير عن العقد– ما قد يكون قبضه من ثمن المبيع وهذا أمر منطقي، كما يجب عليه أن يرد إلى المشتري نفقات العقد أيضاً[3]، وهذا أيضاً في القانون المدني المصري، إذ يمكن أن يكون مقدار تعويض المشتري عن فسخ البيع شاملاً نفقات العقد.

الفرع الثاني: إذا كان الثمن محدداً وفقاً لسعر مجموع المبيع

نصّت المادة (425) من قانون الموجبات والعقود اللبناني على أنه "إذا عقد البيع على عين محدودة أو على عقارات متميزة مستقلة سواءً بدء بتعيين القياس أو بتعيين المبيع ثم القياس بعده، فإن بيان القياس البائع حق استزادة الثمن إذا وُجد القياس زائداً، ولا المشتري حق تخفيضه إذا وُجد ناقصاً".

1 انظر المادة (1/433) من القانون المدني المصري.

2 قاسم، محمد حسن: **القانون المدني مرجع سابق**. ص 277–278، وسلطان، أنور: **مرجع سابق**. ص 195.

3 انظر المادة (426) من قانون الموجبات والعقود اللبناني.

وعليه فإذا ظهر نقص في المبيع في هذه الحالة، فلا محلّ لإنقاص الثمن إذ إن البيع تم وفق سعر إجمالي، وبيان مقدار المبيع يؤخذ على سبيل الوصف فلا يقابله شيء من الثمن[1]،

وهذا الحُكم لم يورده المشرّع المصري، إذ لم يفرق الأخير في حُكم النقص في المبيع بين البيع وفقاً لسعر الوحدة القياسية للمبيع عن البيع بالمجمل[2].

وخلاصة القول بأنه وإن كان المشرع اللبناني قد فرق في حكم النقص في المبيع وفقاً لكيفية تحديد الثمن، إلا أنه لم يجعل لطبيعة المبيع وقابليتها للتبعيض من عدمها دوراً في تحديد هذا الحكم- خلافاً للمجلة والقانون المدني الأردني- ، إضافةً إلى أن المشرع اللبناني قد نص على استثناء لم يأخذ به أي من المشرعين العثماني أو الأردني أو المصري، ويتمثل في الحالة التي يقضي فيها عقد البيع بالرجوع إلى مدرجات خرائط المساحة.

وبذلك يرى الباحث أن أحكام المجلة والقانون المدني الأردني قد جاءت أكثر توفيقاً مما نص عليه المشرعين اللبناني والمصري، مع تفضيل أحكام المجلة على باقي القوانين موضوع الدراسة، ذلك أن التفريق في الأحكام استناداً إلى طبيعة المبيع يحقق أكبر قدر ممكن من التوازن في حماية طرفي عقد البيع، وهذا ما انتهجه المشرعين العثماني والأردني، كما أن المجلة ذهبت أبعد من ذلك إذ راعت في أحكامها كون المبيع من القيميات أو من المثليات.

المطلب الرابع: تقادم الدعاوى الناشئة عن النقص في المبيع

ينشأ عن النقص في المبيع- حسب الأحوال- حق المشتري في إقامة دعويين هما: دعوى فسخ عقد البيع، ودعوى إنقاص الثمن[3].

---

1 قاسم،محمد حسن: **عقد البيع**، ص 245، وأنور سلطان، **مرجع سابق**، ص 196-197، وقاسم،محمد حسن:**مرجع سابق القانون المدني**، ص 278.

2 انظر المادة (1/433) من القانون المدني المصري.

3 الحلالشة،عبد الرحمن أحمد جمعة: **الوجيز مرجع سابق** ، ص 238والحلالشة،عبد الرحمن أحمد جمعة: **المختصر مرجع سابق**. ص 192والزعبي، محمد يوسف: **مرجع سابق**.ص 306-307.

وفي هذا المطلب سيتناول الباحث بالدراسة تقادم الدعاوى الناشئة عن النقص في المبيع في القانون المدني المصري وقانون الموجبات والعقود اللبناني بحيث يقسم بحثه في هذا الموضوع إلى فرعين، يتناول في الفرع الأول تقادم الدعاوى الناشئة عن النقص في المبيع في القانون المدني المصري، في حين يخصص الفرع الثاني لبحث هذه المسألة في قانون الموجبات والعقود اللبناني.

الفرع الأول: في القانون المدني المصري

نصّت المادة (434) من القانون المدني المصري على أنه "إذا وجد في المبيع عجز أو زيادة، فإن حق المشتري في طلب إنقاص الثمن أو في طلب فسخ العقد وقح البائع في طلب تكملة الثمن يسقط كل منهما بالتقادم إذا انقضت سنة من وقت تسليم المبيع تسليماً فعلياً"[1].

وبذلك فإن القانون المدني المصري قد جعل تقادم الحق في رفع دعوى فسخ البيع أو إنقاص الثمن هي سنة من تاريخ تسليم المبيع تسليماً فعلياً[2]، ذلك أن التسليم الفعلي هو ما يمكن معه المشتري تبين المقدار الحقيقي للمبيع[3]، كما أن المشرّع المصري قد جعل هذه المدة سنة من

---

1 انظر المادة (455) من **مشروع القانون المدني الفلسطيني** والتي تنص على انه " تسقط بالتقادم دعوى فسخ العقد أو إنقاص الثمن أو تكملته إذا انقضت سنة من وقت تسليم المبيع تسليماً فعلياً" . ويقصد بالتسليم الفعلي للمبيع وضع المبيع تحت تصرف المشتري حتى يتمكن من حيازته والانتفاع به دون أي عائق حتى لو لم يستول عليه مادياً، انظر العطار، عبد الناصر توفيق: **مرجع سابق**. ص 193، وقضت محكمة النقض المصرية في قرارها رقم (442)للسنة القضائية رقم (44) والصادر بتاريخ 1978/4/12م بأن "مؤدى نص المادة (345) من القانون المدني أن تسليم المبيع يتم بوضعه تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به بغير حائل مع إعلام المشتري بأن المبيع وضع تحت تصرفه"، خلف، السيد محمد: **مرجع سابق**.ص 338

[2] فرج، توفيق حسن: **عقد البيع والمقايضة**. بدون طبعة. بدون مكان النشر: مؤسسة الثقافة الحديثة. بدون سنة النشر.ص 263و أبو السعود، رمضان: **مرجع سابق**. ص 249-250والعطار، عبد الناصر توفيق: **مرجع سابق**. ص 207 و**مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني المصري**.ج4.ص5

[3] مرقس، سليمان: **الوافي مرجع سابق**. ص 497والسنهوري، عبد الرازق أحمد: **مرجع سابق** . ص 576.و سعد، نبيل إبراهيم: **مرجع سابق**.ص 217

تاريخ التسليم الفعلي رغبةً منه في مراعاة وجوب استقرار التعامل، بحيث لا يبقى البائع مُهدّداً أمداً طويلاً بمطالبة المشتري له بفرق الثمن أو فسخ العقد[1].

ولا يسري التقادم المنصوص عليه بخصوص الدعاوى الناشئة عن النقص في المبيع إلا على تلك الدعاوى دون غيرها مما قد يرفعه المشتري[2].

والمدة المنصوص عليها في المادة (434) لا تتوقف لعدم توافر الأهلية[3]، ولكنها تنقطع بالمطالبة القضائية بالزيادة خلال مدة السنة، كما أنه يجوز الدفع بسقوط هذه الدعوى بالتقادم في أي حالة كانت عليها الدعوى ولو كان ذلك أمام محكمة النقض ولأول مرة، كما لا تسري عليها أحكام الوقف[4].

ويترتب على نزول البائع عن دعوى تكملة الثمن سقوط دعوى الفسخ التي يقررها القانون المصري للمشتري عند الزيادة في المبيع، إذ أن الغاية من دعوى الفسخ إنما يتمثل في تجنيب المشتري دفع ثمن الزيادة، وبتنازل البائع عن دعوى تكملة الثمن تصبح دعوى الفسخ بلا غاية[5].

ولا يجوز تعديل المدة المنصوص عليها في المادة (434) بالزيادة أو النقص، ذلك أن هذه المدة مدة تقادم، وطبقاً لنص المادة (1/388) من القانون المدني المصري، فلا يجوز الإتفاق على

---

[1] السنهوري، عبد الرازق أحمد: **مرجع سابق** . ص 575 وخضر، خميس: **عقد البيع في القانون المدني**. ط 3. القاهرة: مكتبة القاهرة الحديثة. 1974.ص 179 وعبد الرحمن، فايز أحمد: **عقد البيع**. بدون طبعة. الإسكندرية–مصر: دار المطبوعات الجامعية. 2006. ص 224

[2] مرقس وإمام، سليمان ومحمد علي: **مرجع سابق**. ص 324وفرج، توفيق حسن: **مرجع سابق**.ص 263

[3] السنهوري، عبد الرازق أحمد: **مرجع سابق** . ص 578.

[4] مرقس، سليمان: **الوافي مرجع سابق**. ص497

[5] مرقس، سليمان: **الوافي مرجع سابق**. ص497

إطالة هذه المدة أو تقصيرها[1]، وعلى العكس من ذلك فإنه يجوز النزول عن التقادم بعد ثبوت الحق فيه[2].

الفرع الثاني: في قانون الموجبات والعقود اللبناني:

نصّت المادة (427) من قانون الموجبات والعقود اللبناني على" أن دعوى البائع لاستزادة الثمن ودعوى الشاري لتخفيضه أو لفسخ العقد يجب أن تُقاما في خلال سنة تبتدئ من يوم التعاقد وإلا سقط الحق في إقامتها".

وبذلك فإن القانون اللبناني تسقط جميع الحقوق الناشئة عن النقص في المبيع إذا لم ترفع الدعوى بها خلال سنة تبدأ من تاريخ التعاقد، كما أن المدة التي نصّ عليها المشرّع اللبناني إنما هي مدة سقوط، وبذلك فلا تخضع للوقف وإن كانت تخضع للانقطاع[3].

ويرجع في تعليل النص على هذه المدة ذات التعليل الذي سبق بيانه لدى دراسة تقادم دعاوى الزيادة والنقص في القانون المدني المصري، وهو عدم بقاء البائع مُهدداً بما يكون القانون قد شرعهُ للمشتري في مواجهته من حقوق[4].

وغني عن البيان أن تطبيق المادة (427) موجبات وعقود، إنما ينحصر بالدعاوى الناشئة عن النقص دون غيرها من الدعاوى التي بإمكان المشتري إقامتها ضد البائع نتيجة أحكام أخرى غير أحكام النقص في المبيع[5].

---

[1] العطار، عبد الناصر توفيق: **مرجع سابق.** ص 208. وقاسم، محمد حسن: **عقد البيع مرجع سابق.**ص 248وكذلك انظر المادة (1/388) من القانون المدني المصري والتي تنص على أنه "لا يجوز النزول عن التقادم قبل ثبوت الحق فيه، كما لا يجوز أن يتم التقادم في مدة تختلف عن المدة التي عينها القانون".

[2] انظر المادة (2/388) مدني مصري والتي تنص على أنه "يجوز لكل شخص يملك التصرف في حقوقه أن ينزل ولو ضمناً عن التقادم بعد ثبوت الحق فيه، على أن هذا النزول لا ينفذ في حق الدائنين إذا صدر إضراراً بهم". وكذلك مرقس، سليمان: **الوافي مرجع سابق.** ص497

[3] قاسم، محمد حسن: **القانون المدني مرجع سابق.** ص 283 وكبارة، نزيه: **مرجع سابق.** ص 90.

[4] **المرجع السابق.** ص 90.

[5] **المرجع السابق.** ص 90. وسلطان، أنور: **العقود المسماة مرجع سابق.** ص 199-200.

الخاتمة

لقد بينت في هذا البحث أحكام الزيادة والنقص في المبيع بعد إبرام العقد وقبل التسليم، متبعاً في دراستي المنهج التحليلي المقارن، شارحاً وموضحاً ومقارناً بين التشريعات موضوع الدراسة، وهي مجلة الأحكام العدلية والقانون المدني الأردني، والقانون المدني المصري وقانون الموجبات والعقود اللبناني، وقد وضحت من خلال المنهج المتبع تلك الأحكام وبينت اتفاق القوانين موضوع الدراسة على تطبيق أحكام الإتفاق أو العرف على لحكم الزيادة والنقص في المبيع، واختلافها في مواطن أخرى من جزئيات الدراسة.

وقد توصل الباحث من خلال هذا البحث إلى النتائج :

1 –جعلت مجلة الأحكام العدلية والقانون المدني الأردني والقانون المدني المصري للإتفاق والعرف دوراً في تحديد مآل الزيادة او النقص في المبيع، مع تقديم الاتفاق في التطبيق على ما يقضي به العرف من أحكام، ورغم خلو القانون اللبناني من نص صريح يقضي بتطبيق اتفاق الأطراف لحكم الزيادة في المبيع، إلا أنه يمكن القول بأن المشرع اللبناني قد جعل بإمكان أطراف عقد البيع الاتفاق على ما يخالف القواعد التي قررها، بحكم أن تلك القواعد ليست من النظام العام، كما أن تطبيق العرف جائزٌ إن لم يكن لازماً، ذلك أن تطبيقه قد يكون عملياً أكثر من تطبيق النص القانوني الذي يمكن أن يحتاج تطبيقه إلى حكم قضائي، كما أن حجب العرف عن التطبيق يكون أشبه بحجب اتفاق الأطراف وخصوصاً في البيوع التجارية التي يكثر فيها تطبيقه.

2 –أن المجلة قد جعلت عقد البيع في حال الزيادة في المبيع الذي لا يضره التبعيض تاماً لازماً، فلا يتأثر عقد البيع بهذه الزيادة لأن البيع إنما تم على مقدار معين، وبوجود هذا المقدار يكون عقد البيع صحيحاً، وأما الزيادة في المبيع فلا تدخل في البيع لأنها ليست وصفاً، لا يكون للمشتري أن يتمسك بالاحتفاظ بتلك الزيادة بثمنها دون رضا البائع لان الاحتفاظ بالزيادة حق للبائع لا ينزع منه إلا برضاه، كما أن مجلة الأحكام العدلية فرقت في حكم الزيادة في المبيع الذي لا يضره التبعيض إذا كان المبيع من المثليات عنه من القيميات ، فجعلت الأصل العام لحكم الزيادة في المبيع الذي لا يضره التبعيض هو استحقاقها للبائع الذي يملك استردادها أو إبقائها للمشتري بثمنها أو أكثر من

ثمنها أو حتى التنازل عنها مجاناً، في حين أفردت حكماً خاصاً بالعدديات المتفاوتة التي هي من القيميات.

3 –جعل القانون المدني الأردني الزيادة في المبيع الذي لا يضره التبعيض من حقاً للبائع، فله الحق في استردادها عيناً دون التفرقة بين البيع بثمن المجموع أو البيع مع تفصيل ثمن الجزء من المبيع، ولا يكون للمشتري أن يتمسك بالإحتفاظ بتلك الزيادة بثمنها دون رضا البائع، وهو الحكم هو ذاته في المجلة بخصوص المبيع الذي لا يضره التبعيض إذا كان من المثليات إذ جعلت للبائع استرداده عيناً، بينما جاء المشرع الأردني بحكم عام لم يفرق فيه بين القيميات والمثليات.

4 –كانت المجلة أكثر توفيقاً من القانون المدني الأردني بخصوص حكم الزيادة في المبيع الذي لا يضره التبعيض، إذ أن الحكم بجعل الزيادة من حق البائع في جميع الأحوال قد ينشأ عنه ضرر بالبائع، فقد يكون الجزء الزائد صغيراً بحيث لا يمكن للبائع أن يتصرف به ببيع أو بغيره، ففي هذه الحالة قد يضطر البائع لبيعه للمشتري بثمن بخس.

5 –أعطت المجلة الخيار للمشتري في حال تم البيع وفقا لسعر الجزء أو الوحدة القياسية من الموزون، فان شاء طلب فسخ عقد البيع وإن شاء أخذ المجموع بما يقابله من الثمن على النحو المفصل لأجزائه وأقسامه، أي أن عقد البيع يكون غير لازم في حق المشتري.

6 –جعل القانون المدني الأردني الزيادة من حق البائع إذا كان الثمن محدداً وفقاً لسعر الوحدة القياسية للمبيع، وهو يستحق ثمنها، ولكن ليس للبائع أن يلزم المشتري بالزيادة مع ما يقابلها من الثمن، كما أن القانون المدني الأردني قد أعطى المشتري الحق في فسخ البيع إذا كانت الزيادة الحاصلة في المبيع تلزمه بأكثر مما اشترى، وذلك تلافياً للضرر الذي قد يقع على المشتري جراء إلزامه بدفع مبلغ إضافي ثمناً للزيادة التي أعطى القانون البائع حق المطالبة به.

7 –إن القانون المدني الأردني قد جعل الزيادة للمشتري فإذا تم البيع وفقا لسعر مجموع المبيع دون أن يلزم الأخير بدفع ما يقابل تلك الزيادة، وبذلك يمكن القول باتفاق القانون المدني الأردني ومجلة الأحكام العدلية في موضوع الزيادة في المبيع الذي لا يضره التبعيض .

8 –فرق المشرع المصري في حكم الزيادة في المبيع – إذا كان الثمن محدداً وفقاً لسعر الوحدة القياسية للمبيع– بين المبيع الذي يضره التبعيض عن المبيع الذي لا يضره التبعيض، فإذا كان

المبيع مما لا يضره التبعيض كانت الزيادة ملكاً خالصاً للبائع، وهو ذات الحكم أيضاً في مجلة الأحكام العدلية والقانون المدني الأردني، إلا أن المجلة قد أفردت حكماً خاصاً بالعدديات المتفاوتة باعتبارها من الأشياء القيمية، فاعتبرت العقد فاسداً إذا تبين أن هناك زيادة في المبيع منها، وهو ما لم يأت به المشرع المصري.

9 -جعل القانون المصري المشتري ملزماً بالزيادة مقابل دفعه ثمنها إذا كان المبيع غير قابل للتبعيض، كما يكون للمشتري أن يطلب فسخ العقد إن كانت الزيادة جسيمة بحيث لو علم بها لما أتم العقد، أو أنه عاجز عن دفع ثمنها ويتفق ذلك مع ما قرره القانون المدني الأردني من أحكام، إذ جعل المشرعين المصري والأردني الزيادة حقا للبائع فيستحق ثمنها، كما أعطيا المشتري حق فسخ البيع إذا كانت الزيادة جسيمة في القانون المصري أو ملزمة للمشتري بأكثر مما اشترى في القانون الأردني، على خلاف المجلة التي أعطت الخيار للمشتري بين أداء ثمن الزيادة وفسخ البيع.

10 -لم يفرق قانون الموجبات والعقود اللبناني في حكم الزيادة في المبيع بين المبيع الذي لا يضره التبعيض عن المبيع الذي يضره التبعيض، كما أن المشرع اللبناني قد منح المشتري الخيار بين أداء ثمن الزيادة في المبيع والرجوع عن العقد إذا كانت الزيادة جزءاً من عشرين من المبيع أو تزيد على هذا المقدار، في حين جعل الزيادة للمشتري إذا كانت الزيادة أقل من جزء على عشرين في المبيع، مع إلزامه بدفع ثمنها، إلا إذا كان عقد البيع يقضي بالرجوع إلى مدرجات خرائط المساحة ولم تتجاوز الزيادة المقدار المتسامح فلا يكون المشتري ملزماً بدفع ما يقابل الزيادة في مقدار المبيع، وبذلك فإن قانون الموجبات والعقود اللبناني قد خالف مجلة الأحكام العدلية والقانون المدني الأردني والمصري، ذلك أن هذه القوانين قد جعلت لطبيعة المبيع وقابليته للتبعيض من عدمها أثراً مهماً في تحديد مآل الزيادة في المبيع، كما أنها لم تربط تحديد الحكم بكون الزيادة تساوي مقداراً محدداً من المبيع كما هو الحال في النص اللبناني.

11 -جعل قانون الموجبات والعقود اللبناني الزيادة للمشتري إذا تم البيع وفقاً لسعر المجموع دون أن يكون ملزماً بأداء ما يقابلها من ثمن، ويُلاحظ أن ذلك هو ذات ما يقرره القانون المدني المصري في هذا الصدد، وبذلك يكون المشرعين العثماني والأردني قد جاءا بنصوص أوفى من

المشرعين المصري واللبناني، إذ أن الأجدر إنما يتمثل في بناء الحكم على طبيعة المبيع وقابليته للتبعيض من عدمها.

12 –اتّفق القانون المدني الأردني مع المجلة في حُكم النقص في المبيع الذي لا يضرّه التبعيض، حيث لم يفرّق منهما في حُكم النقص في المبيع الذي لا يضرّه التبعيض بين البيع وفقاً لسعر الوحدة من المبيع عن البيع وفقاً لسعر المجموع، ورغم أن هذه التفرقة قد وجدت في حُكم العدديات المتفاوتة في المجلة بوصفها من الأشياء القيمية، إلا أن هذه التفرقة يمكن تصوّرها كذلك بالنسبة للأشياء القيمية في القانون المدني الأردني.

13 –وبذلك فان القانون المدني المصري قد خالف المجلة والقانون المدني الأردني، ذلك أن المشرع المصري لم يفرق في حكم النقص في المبيع بين المبيع الذي لا يضره التبعيض عن المبيع الذي يضره التبعيض، كما لم يفرق في تلك الأحكام أيضاً بين الحالة التي يكون فيها الثمن محدداً وفقاً لسعر الوحدة القياسية للمبيع، عن تحديد ثمن المبيع وفقاً لثمن مجموعه، بينما جعلت المجلة والقانون المدني الأردني ذلك أساساً للتفريق في الحكم.

14 –فرق المشرع اللبناني في حكم النقص في المبيع وفقاً لكيفية تحديد الثمن، إلا أنه لم يجعل لطبيعة المبيع وقابليتها للتبعيض من عدمها دوراً في تحديد هذا الحكم– خلافاً للمجلة والقانون المدني الأردني– ، إضافة إلى أن المشرع اللبناني قد نص على استثناء لم يأخذ به أي من المشرعين العثماني أو الأردني أو المصري، ويتمثل في الحالة التي يقضي فيها عقد البيع بالرجوع إلى مدرجات خرائط المساحة.

15 –جاءت أحكام المجلة والقانون المدني الأردني أكثر توفيقا مما نص عليه المشرعين اللبناني والمصري، مع تفضيل أحكام المجلة على باقي القوانين موضوع الدراسة، ذلك أن التفريق في الأحكام استناداً إلى طبيعة المبيع يحقق أكبر قدر ممكن من التوازن في حماية طرفي عقد البيع، وهذا ما انتهجه المشرعين العثماني والأردني، كما أن المجلة ذهبت أبعد من ذلك إذ راعت في أحكامها كون المبيع من القيميات أو من المثليات.

ولتحقيق شمولية البحث وغاياته فإن الباحث يوصي بما يأتي :

1 – يتمنى الباحث على مشرعي القوانين موضوع الدراسة أن يحذو حذو المجلة في التفريق في حكم الزيادة في المبيع الذي لا يضره التبعيض، إذ جعلت المجلة الأصل العام هو استحقاقها للبائع، في حين أفردت حكما خاصا للقيميات نظراً لطبيعتها، مما يحقق التوازن الأشمل في حماية طرفي عقد البيع وحقوق كل منهما.

2 –أن يتم توسيع نطاق تطبيق أحكام الزيادة والنقص في المبيع في قانون الموجبات والعقود اللبناني بحيث تشمل العقار والمنقول، ذلك ان حصر تطبيق تلك الأحكام فيما يخص العقار دون سواه إنما يضطر السائل إلى للجوء للقواعد العامة التي تتسع كثيرا على هذا الموضوع، كما قد يؤدي تفسيرها الواسع إلى عدم تحقيق التوازن بين أطراف عقد البيع.

3 –أن يتم تعديل النصوص الخاصة بالتقادم في مجلة الأحكام العدلية وخصوصا في موضوع هذا البحث، ذلك بأن ترك التقادم على حاله كما هو منصوص عليه في المجلة يسهم في إطالة الأمد الذي يمكن لأي من أطراف العقد الرجوع على الآخر فيما يتعلق بأحكام الزيادة والنقص في المبيع، وهذا يخالف التشريعات الحديثة التي تتجه إلى النص على مدة تقادم معقولة تسهم في استقرار الحقوق.

4 –أن يتم تعديل نصّ المادة (493) من القانون المدني الأردني لتصبح "لا تسمع الدعوى بفسخ العقد أو إنقاص الثمن أو تكملته إذا انقضت سنة على تسليم المبيع تسليماً فعلياً "، ذلك أن التسليم الفعلي هو الذي يتيح للمشتري الوقوف على أي نقص أو زيادة في المبيع.

5 –يتمنى الباحث على المشرع الفلسطيني أن يأخذ بأحكام المجلة في موضوع الزيادة والنقص في المبيع، إذ أن أحكام المجلة في هذا الصدد كانت الأوفى والأشمل والأقدر على تحقيق التوازن بين طرفي عقد البيع، باستثناء موضوع التقادم المشار إليه سابقاً، كما يتمنى الباحث على المشرع الفلسطيني أن يلجأ إلى النص الصريح وألا يحذو حذو المشرع المصري الذي ترك حكم النقص في المبيع في بعض جزئياته للقواعد العامة، ذلك أن القواعد العامة يتسع تفسيرها مما قد يفتح المجال أمام تطبيقها على أكثر من وجه.

وفي الختام أرجو من الله أن يسهم ما قدمته في الوصول إلى العدالة المبتغاة ، فإن أكون قد أصبت فله الحمد والمنة، وإلا فالكمال لله وحده.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً : المصادر

1 -الكتب الفقهية :

- قدري، محمد : **مرشد الحيران في معرفة احوال الانسان**.ط4.القاهرة:المطبعة الاميرية.1931م.

2 -شروحات مجلة الاحكام العدلية :

- باز، سليم رستم: **شرح المجلة** .ج1-2،ط1.عمان-الأردن:دار الثقافة للنشر والتوزيع.2010م
- حيدر،علي: **درر الحكام في شرح مجلة الأحكام**.ج1.ط1.عمان-الأردن:دار الثقافة للنشر والتوزيع،2010م

3 -مراجع القرارات القضائية

- مجلة نقابة المحامين الأردنيين لسنة 1987م .
- مجلة نقابة المحامين لسنة 1996م.
- مجلة نقابة المحامين الأردنيين لسنة 1995م
- محمد، السيد خلف: **عقد البيع في ضوء الفقه وأحكام القضاء**. ط 3. القاهرة: المركز القومي للإصدارات القانونية. 2005.

4 -القوانين والمذكرات الإيضاحية :

- **القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976، الصادر في 1976/8/1، الساري في 1977/1/1م**

- **القانون المدني المصري رقم (181) لسنة 1948م .**
- **قانون الموجبات والعقود اللبناني الصادر بتاريخ 1932/3/9م.**
- **مجلة الأحكام العدلية ، صدرت عن مجلس الدولة العثمانية ورسمت بمرسوم السلطان العثماني عبد العزيز محمود الثاني في عام 1286هجري الموافق 1868م .**
- **الأعمال التحضيرية للقانون المدني المصري .**

5 -مشاريع القوانين :

- مشروع القانون المدني الفلسطيني، ديوان الفتوى والتشريع، فلسطين .

ثانيا : المراجع :

1 -الكتب القانونية :

- أبو السعود، رمضان: **شرح العقود المسماة في عقدي البيع والمقايضة.** ط 2. الإسكندرية–مصر: دار الجامعة الجديدة. 2003.
- أبو قرين، أحمد عبد العال: **عقد البيع في ضوء الفقه والتشريع وأحكام القضاء.** ط 3. القاهرة: دار النهضة العربية. 2006.
- التكروري وبدر، عثمان وعوني: **المدخل لدراسة القانون**،بدون طبعة،أبو ديس– فلسطين:دار الفكر،2001م
- الحلالشة، عبد الرحمن أحمد جمعة: **الوجيز في شرح القانون المدني الأردني عقد البيع.** ط1. عمان–الأردن: دار وائل للنشر. 2005.
- الحلالشة، عبد الرحمن أحمد جمعة: **المختصر في شرح القانون المدني الأردني عقد البيع.** ط 1. بدون مكان النشر: دار وائل للنشر. 2011.

- الزرقا، مصطفى أحمد: **شرح القانون المدني السوري العقود المسماة.** ط 6. دمشق: مطابع فتى العرب. 1965.
- الزقرد، أحمد السعيد: **عقد البيع.** بدون طبعة. مصر: المكتبة العصرية للنشر والتوزيع. 2010.
- الزعبي، محمد يوسف: **العقود المسماة شرح عقود البيع في القانون المدني الأردني.** ط1. الأردن: بدون ناشر. 1993.
- الزعبي،محمد يوسف:**العقود المسماة شرح عقد البيع في القانون المدني**،ط1،مكتبة دار الثقافة : عمان،2006
- السرحان وخاطر، عدنان إبراهيم ونوري حمد: **شرح القانون المدني مصادر الحقوق الشخصية دراسة مقارنة.** ط1. عمان–الأردن: دار الثقافة للنشر والتوزيع. 2005.
- السنهوري، عبد الرازق أحمد: **الوسيط في شرح القانون المدني.** ج 4. المجلد الأول البيع والمقايضة. بدون طبعة. بيروت–لبنان: دار إحياء التراث العربي. بدون سنة النشر.
- الشرقاوي، جميل: **شرح العقود المدنية البيع والمقايضة.** بدون طبعة. القاهرة: دار النهضة العربية. 1991.
- الضمور، أحمد خليف: **الوجيز في شرح العقود المسماة في القانون المدني الأردني.** ط1. الأردن: بدون الناشر. 2006.
- الزحيلي، محمد: **القانون المدني المقارن بالفقه الإسلامي العقود المسماة.** بدون طبعة. دمشق: مطبعة دار الكتاب. 1989.
- العبودي، عباس: **شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني البيع والإيجار.** ط1. عمان–الأردن: دار الثقافة للنشر والتوزيع. 2009.

- العطار، عبد الناصر توفيق: **البداية في شرح أحكام البيع**. بدون طبعة. بدون مكان النشر: بدون ناشر. بدون سنة النشر.
- العبيدي، علي هادي: **العقود المسماة البيع والإيجار**. ط 1. عمان–الأردن: دار الثقافة للنشر والتوزيع. 2006.
- العمروسي، أنور: **العقود الواردة على الملكية في القانون المدني**. ط 1. الإسكندرية–مصر: دار الفكر الجامعي. 2002.
- الفضل والفتلاوي، منذر وصاحب: **شرح القانون المدني الأردني العقود المسماة**. بدون طبعة. عمان–الأردن. دار النشر والتوزيع. 1993.
- النداوي، آدم وهيب: **شرح القانون المدني العقود المسماة في القانون المدني البيع والإيجار**. ط 1. عمان–الأردن: دار الثقافة للنشر والتوزيع. 1999
- تناغو، سمير السيد: **عقد البيع**. بدون طبعة. الإسكندرية: منشأة المعارف. بدون سنة النشر.
- خضر، خميس: **عقد البيع في القانون المدني**. ط 3. القاهرة: مكتبة القاهرة الحديثة. 1974.
- خليفة وهيكل: **العقود المسماة في القانون المدني البحريني**. بدون طبعة. البحرين: جامعة البحرين. 2006.
- داود، أحمد محمد علي: **أحكام العقد في الفقه الإسلامي والقانون المدني. ج 1**. بدون طبعة. عمان–الأردن: دار الثقافة للنشر والتوزيع. 2011.
- سرحان، عدنان: **شرح أحكام العقود المسماة. ج 1 عقد البيع**. ط 1. عمان–الأردن: دار وائل للنشر. 2005.

- سرحان، عدنان: **شرح أحكام العقود المسماة في قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة دراسة مقارنة. ج 1.** ط 1.عمان – الأردن: دار وائل للنشر. 2005م
- سعد، نبيل إبراهيم: **العقود المسماة عقد البيع.** ط 2. الإسكندرية–مصر: دار الجامعة الجديدة. 2004.
- سلطان، أنور: **العقود المسماة شرح عقدي البيع والمقايضة.** بدون طبعة. بيروت–لبنان: دار النهضة العربية. 1980.
- سليمان والعدوي، أنور وجلال: **الموجز في العقود المسماة.** ج 1 البيع. بدون مكان النشر: دار المعارف. 1963.
- شنب، محمد لبيب: **شرح أحكام عقد البيع.** بدون طبعة. بدون مكان النشر. دار النهضة العربية الحديثة. 1995.
- ضاهر، فؤاد: **البيع في ضوء الاجتهاد.** ج 1. بدون طبعة. بيروت–لبنان: المؤسسة الحديثة للكتاب. 1998.
- طلبة، أنور : **التعليق على نصوص القانون المدني**،ج1،ط2.الإسكندرية:دار المطبوعات الجامعية.بدون سنة النشر.
- عبد الرحمن، فايز أحمد: **عقد البيع.** بدون طبعة. الإسكندرية–مصر: دار المطبوعات الجامعية. 2006.
- عبد السلام، سعيد: **الوجيز في العقود المسماة.** بدون طبعة. بدون مكان النشر: مطبعة حمادة الحديثة. 1992.
- عطا الله، برهام: **عقد البيع.** بدون طبعة. الإسكندرية–مصر: مؤسسة الثقافة الجامعية. بدون سنة النشر.

- علي، جابر محجوب: **العقود المسماة البيع والإيجار**. بدون مكان النشر: مكتبة النصر. 1990.
- عمران، محمد علي: **شرح أحكام عقد البيع في القانون المدني الليبي**. بدون طبعة. بنغازي–ليبيا: المكتبة الوطنية. بدون سنة النشر.
- فرج، توفيق حسن: عقد البيع والمقايضة. بدون طبعة. بدون مكان النشر: مؤسسة الثقافة الحديثة. بدون سنة النشر.
- فرج، عبد الرازق حسن: **عقد البيع**. ط 1. القاهرة: دار الفكر العربي. 2003.
- قاسم، محمد حسن: **القانون المدني العقود المسماة**. بدون طبعة. بيروت–لبنان: منشورات الحلبي الحقوقية. 2003.
- قاسم، محمد حسن: **عقد البيع**. بدون طبعة. بيروت–لبنان: الدار الجامعية للنشر، 1999.
- كبارة، نزيه: **العقود المسماة**. ط1. طرابلس–لبنان: المؤسسة الحديثة للكتاب. 2010.
- مرسي، محمد كامل: **شرح القانون المدني الجديد العقود المسماة**. ج 6. عقد البيع وعقد المقايضة. بدون طبعة. بدون مكان النشر: المطبعة العالمية. 1953.
- مرقس وإمام، سليمان ومحمد علي: **عقد البيع في التقنين المدني الجديد**. بدون طبعة. القاهرة: دار النشر للجامعات المصرية. 1952–1953.
- مرقس، سليمان: **شرح القانون المدني**. ج 3 العقود المسماة عقد البيع. بدون طبعة. بدون مكان النشر: مطبعة النهضة الجديدة. 1968.

- مرقس، سليمان: **الوافي في شرح القانون المدني**. ج 3 العقود المسماة. ط 5. بدون مكان النشر: بدون ناشر. 1990.

- منصور، محمد حسين: **أحكام البيع التقليدية والإلكترونية والدولية وحماية المستهلك**. بدون طبعة. الإسكندرية–مصر: دار الفكر الجامعي. 2006.

2 -الرسائل الجامعية :

- بنداري، محمد إبراهيم: **الالتزام بالتسليم في عقد البيع** (غير منشورة). جامعة القاهرة. مصر.

- شبيب، لينة عبد الله خليل: **التزام البائع في التسليم في عقود البيع الدولية** (غير منشورة). الجامعة الأردنية. الأردن. 1995.

An-Najah National University

Faculty of Graduate Studies

Increases and decreases in Sales
" Comparative Study"

By
Mohammad omar tawfiq kmail

Supervised
Dr. Ali sartawi

The Thesis is Submitted in Partial Fulfillment of Requirements for the Degree of Master of Praivet Law, Faculty of Graduate Studies An-Najah National University, Nablus, Palestine.
2014

Increases and decreases in Sales
" Comparative Study"
By
Mohammad omar tawfiq kmail
Supervised by
Dr Ali sartawi

Abstract

The subject of increase and decrease in sale item after concluding the contract and before delivery is one of the most important subjects as a result of the importance of the sales contract itself, nevertheless, this subject wasn't studied much despite the importance of the subject and the knowledge of all civil regulations compared to it.

In this thesis I studied "Increase and Decrease in the sale item after concluding the contract and before delivery" situation of comparative civil legislations from increase and decrease in the sale showing the extent of agreement between contractors or convention to identify the laws of increase and decrease, explaining the laws mentioned in the legislations of the study subject in this matter in case of agreement absence or exclusion of application of what convention determines, following the comparative analytical approach so to give the researcher an opportunity to cover all the aspects of the study.

I discussed the rules mentioned in the comparative legislations in the study subject that focused most of the time on the capability of the sale item of partition, and whether the price of the item was fixed according to

the standard unit price of the sale item or according to price of the whole sale item in the shown form in the study.

First chapter also showed the rules of increase of the sale item in the comparative laws where I illustrated these rules in the Jordanian civil law and journal of judicial verdicts first, then showed the corruption of the rules in the Egyptian civil law and the Lebanese obligations and contracts law comparing between the later and those shown in the journal and the Jordanian civil law.

Chapter two dealt with the decrease in the sale item in the comparative laws following the research plan I followed in the first chapter, where I illustrated those rules in the journal of judicial verdicts and the Jordanian civil law, then presented these laws in the Egyptian civil law and the Lebanese obligations and contracts law analyzing and comparing between the later and those rules mentioned in the journal and the Jordanian civil law.