المجلة الأردنية في القانون والعلوم السياسية

اسم المقال: نطاق امتياز البائع على المبيع لضمان حقه بالثمن وملحقاته "دراسة مقارنة بين القانونين المدنيين الأردني والبحريني"
اسم الكاتب: د. علاء وصفي محمد المستريحي
رابط ثابت: https://political-encyclopedia.org/index.php/library/8113
تاريخ الاسترداد: 2026/11/02 08:55 +03

الموسوعة السياسيّة هي مبادرة أكاديمية غير هادفة للربح، تساعد الباحثين والطلاب على الوصول واستخدام وبناء مجموعات أوسع من المحتوى العلمي العربي في مجال علم السياسة واستخدامها في الأرشيف الرقمي الموثوق به لإغناء المحتوى العربي على الإنترنت.
لمزيد من المعلومات حول الموسوعة السياسيّة - Encyclopedia Political، يرجى التواصل على info@political-encyclopedia.org

استخدامكم لأرشيف مكتبة الموسوعة السياسيّة - Encyclopedia Political يعني موافقتك على شروط وأحكام الاستخدام المتاحة على الموقع https://political-encyclopedia.org/terms-of-use

تم الحصول على هذا المقال من موقع المجلة الأردنية في القانون والعلوم السياسية جامعة مؤتة ورفده في مكتبة الموسوعة السياسيّة مستوفياً شروط حقوق الملكية الفكريّة ومتطلبات رخصة المشاع الإبداعي التي ينضوي المقال تحتها.

نطاق امتياز البائع على المبيع لضمان حقه بالثمن وملحقاته

"دراسة مقارنة بين القانونين المدنيين الأردني والبحريني"

د. علاء وصفي محمد المستريحي*

تاريخ تقديم البحث: ٢٠١٩/٦/٢٦م. تاريخ القبول: ٢٠١٩/١٢/٣٠م.

ملخص

إن هذا البحث جاء لمعالجة موضوع نطاق امتياز البائع على المبيع لضمان حقه بالثمن وملحقاته، وتوصلنا بالنتيجة إلى أن المشرع الأردني وعلى خلاف نظيره البحريني لم يكتف بتنظيم حق البائع بالامتياز في القواعد العامة وإنما عمد لتنظيم هذا الحق أيضا بموجب القواعد الخاصة بعقد البيع، وبموجب كل من القواعد العامة الناظمة لحق البائع بالامتياز في القانونين المدنيين الأردني والبحريني فإنه يشترط لثبوت حق البائع بالامتياز أن يوجد عقد بيع صحيح ونافذ قانونيا، وأن تنتقل ملكية المبيع فعلا من البائع للمشتري، وأن يبقى المبيع قائما ومحتفظا بذاتيته، وأن يسجل حق الامتياز لدى الدائرة المختصة إن كان المبيع عقارا، وقد أضاف المشرع الأردني لهذه الشروط شرطا آخر بموجب القواعد الخاصة بعقد البيع بأن لا يكون المشتري قد توفي مفلسا قبل أداء الثمن وبعد استلام المبيع الأمر الذي جعل المشرع يقع بالتناقض بين ما ورد النص عليه في القواعد العامة الناظمة لحق الامتياز والقواعد الخاصة الناطمة لعقد البيع.

ومن جانب آخر فإن المشرع الأردني وعلى خلاف نظيره البحريني فإنه وقع بالتناقض بين ما ورد النص عليه في القانون المدني من تنظيم قانوني لحق البائع بالامتياز وما ورد النص عليه في قانون الإعسار الذي بموجبه أسقط حق البائع بالامتياز على المبيع بشأن الثمن وملحقاته إن حكم بإشهار إعسار المشتري قبل أدائه للثمن سواء أكان الأخير تسلم المبيع أم لم يتسلمه، وسواء أكان المشتري على قيد الحياة أم توفي.

الكلمات الدلة: حق الامتياز (حق امتياز البائع على المبيع بشأن الثمن وملحقاته)، إفلاس المشتري، إعسار المشتري، الثمن وملحقاته (ثمن المبيع وما يضاف إليه)

* كلية القانون، جامعة اليرموك، الأردن.

حقوق النشر محفوظة لجامعة مؤتة، الكرك، الأردن.

The Scope of the Vendor's Privilege over the Value of the Sold Thing on the Price and Price Related Values

"A Comparative Study between Jordanian and Bahraini Civil Laws"

Dr. Alaa Wasfi Al – Mistarahi

Abstract

This research addresses the scope of the seller's right to privilege over the value of the sold thing in respect of the price and price related values, and concluded that the Jordanian legislator, unlike his Bahraini counterpart, not only regulated the vendor's right to franchise in the general rules but also regulated this right under the special rules of the sale contract. where the general rules governing the vendor's privilege in the Jordanian and Bahraini civil laws require for the right to be constant to have a valid and legally enforceable contract of sale and to transfer the ownership of the sale from the seller to the buyer and to keep the sold thing existing and self-sustaining. The Jordanian legislator added to these conditions another requirement under the rules of the contract of sale where the special rules require that the buyer shall not have died bankrupt before paying the price and after receiving the sold thing, which made the legislator in a contradiction between what is stated in the general rules governing the privilege right and the special rules of the sale contract.

On the other hand, the Jordanian legislator, unlike his Bahraini counterpart, contradicted what was stated in the Civil Code about rules of vendor's privilege and the provisions stipulated in the insolvency law, under which the vendor's privilege was waived on the value of the sale on the price related values if the buyer, before the performance of the price was sentenced to insolvency, whether the latter received the sale or not, and whether the buyer is alive or have died.

Keywords: 1. Vendor's privilege (seller's right to the value of the sold thing on the price and its related values). 2. The bankruptcy of the buyer 3. The insolvency of the buyer 4.The price and its related values (the price of the sale and what is added)

المقدمة:

لئن كان الثمن في عقد البيع يشكل العنصر الثاني من العناصر المكونة لمحل العقد، ويعتبر بالنسبة للبائع السبب المباشر الذي دفعه لإبرام العقد لذا؛ فقد كان من الطبيعي أن نجد العديد من التشريعات الوضعية تضمنت النص على ضمانات قانونية مقررة لمصلحة البائع في استيفاء ثمن المبيع حال إخلال المشتري بأدائه وتقسم الضمانات المقررة للبائع لاستيفاء ثمن المبيع إلى ضمانات عامة وأخرى خاصة، أما الضمانات العامة فهي الضمانات المنصوص عليها في القواعد العامة سواء في القانون المدني الأردني أو في القانون المدني البحريني والمتمثلة بحق البائع بطلب التنفيذ العيني الجبري، وحبس المبيع لحين استيفاء الثمن "الدفع بعدم التنفيذ"، وفسخ عقد البيع قضائيا أو اتفاقيا، أما الضمانات الخاصة فهي التي ورد النص عليها في القواعد الخاصة بعقد البيع وفي القواعد الناظمة لحقوق الامتياز وتتمثل بحق البائع بالامتياز على المبيع بشأن الثمن وملحقاته، وقد عرف المشرع الأردني حق الامتياز بصورة عامة بموجب ١٤٢٤ من القانون المدني الأردني بأنه: "حق عيني تابع يخول الدائن اسبقية اقتضاء حقه مراعاة لصفته ويتقرر بنص القانون".

وبالمقابل، فإن المشرع البحريني لم يعرف حق الامتياز بموجب القانون المدني البحريني ومن جانبنا فإننا لا نجد أن هذا الموقف هو موقف منتقد للمشرع البحريني نظرا لأنه ليست من مهمة المشرع وضع التعريفات بل هي مهمة الفقه والقضاء، وبالرجوع إلى تنظيم المشرع البحريني لحق الامتياز فإننا نتفق مع من ذهب من الفقه لتعريفه بأنه: حق عيني تبعي يخول صاحبه سلطة مباشرة يقررها القانون لأصحاب الديون الممتازة مراعاة منه لصفات ديونهم وهي تقع على جميع منقولات المدين وعقارته، أو على منقول معين أو على عقار معين وتخول الدائن أن يرجح على غيره من الدائنين في استيفاء حقه من ثمن الأموال في أي يد تكون (رجيب، ٢٠٠٩م، ص ص ٣٠، ٣١).

وتظهر أهمية حق الامتياز كضمانة مقررة قانونياً للبائع في استيفاء ثمن المبيع إلى جانب الضمانات المقررة بموجب القواعد العامة نظراً لأن هذا الحق هو حق مقرر بحكم القانون فلا داع للاتفاق عليه بين البائع والمشتري بل يكفي أن يدفع البائع بوجود هذا الحق له، علاوة على ما يوفره هذا الحق للبائع من ميزتي تتبع المبيع بيد أي كان، والتقدم على سائر دائني المشتري في استيفاء الثمن وملحقاته من قيمة المبيع (Cromwell, 2015, Number 4).

أهمية البحث:

إن أهمية هذا البحث تتجسد في جانبين أحدهما نظري والآخر عملي:

أما على الصعيد النظري، فإن أهمية هذا البحث تتمثل بتحديد نطاق حق البائع بالامتياز في استيفاء الثمن وملحقاته من قيمة المبيع، ومقارنة التنظيم القانوني لكل من المشرعين الأردني والبحريني لنطاق هذا الحق بما يمكننا من كشف اللثام عن الإيجابيات والسلبيات المتعلقة بتنظيم هذا الحق بموجب كل من القانونين المدنيين الأردني والبحريني.

ومن جانب آخر فإن من شأن هذا البحث تسليط الضوء على مدى التوافق والتعارض بين التنظيم القانوني لحق البائع بالامتياز على المبيع بشأن الثمن وملحقاته بموجب القواعد العامة وبموجب القواعد الخاصة الناظمة لهذا الحق، والعمل على محاولة التوفيق بين القواعد القانونية الناظمة له بما يؤدي إلى إزالة التعارض بينها – إن وجد – بخاصة إذا ما لاحظنا أن المشرع الأردني وعلى خلاف نظيره البحريني لم يكتف بتنظيم هذا الحق في القواعد العامة بل زاد على ذلك بتنظيمه بموجب القواعد الخاصة بعقد البيع، وحصر حقوق الامتياز التي ترد على أموال المدين المعسر بموجب قانون الإعسار.

وكل ذلك من شأنه أن يقودنا للخروج بمقترحات تسهم بإيجاد تنظيم قانوني رصين لحق البائع بالامتياز في استيفاء الثمن وملحقاته وترسيخ هذا الحق للبائع، بخاصة إذا ما لاحظنا أن هذا البحث جاء لمعالجة الموضوع المبحوث فيه بصورة متخصصة ومقارنة بين القانون المدني الأردني والذي تم تشريعه منذ فترة زمنية ليست بالقريبة وتحديداً عام ١٩٧٦م، والقانون المدني البحريني والذي تم تشريعه منذ فترة زمنية ليست بالبعيدة وتحديداً عام ٢٠٠١م، كما أنه عالج جانبا من الموضوع المبحوث فيه من جانب قانون الإعسار الاردني وهو قانون حديث لم يسبق البحث فيه – على حد اطلاعنا– نظرا لأنه تم نشره في أيار من العام ٢٠١٨م ويدخل حيّز النفاذ بعد (١٨٠) يوماً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية، ومشروع قانون الإعسار البحريني الذي لم يقرّ بعد.

أما على الصعيد العملي، فإن جزء من الأهمية العملية لهذا البحث تنبثق عن الأهمية النظرية له، حيث أن من ضمن جوانب الأهمية النظرية لهذا البحث إزالة التعارض الموجود بين القواعد العامة والقواعد الخاصة الناظمة لحق البائع بالامتياز – بخاصة في القانون المدني الأردني – وإيجاد التوافق بين هذه القواعد وذلك من شأنه أن يفضي على الصعيد العملي لإعمال جميع تلك

القواعد القانونية دون تعطيل لأي منها لحين تدخل المشرع والعمل على تعديل هذه القواعد وتبني نهج المشرع البحريني في تنظيمه لهذا الحق.

كما أن من شأن هذا البحث إيجاد دراسة قانونية متخصصة في موضوع حق البائع بالامتياز في استيفاء الثمن وملحقاته من قيمة المبيع بين القانون المدني الأردني والقانون المدني البحريني مما؛ يساهم في توجيه القانونيين من قضاة ومحامين وباحثين في تحديد نطاق حق امتياز البائع باستيفاء الثمن وملحقاته من قيمة المبيع، هذا علاوة على أن من شأن هذا البحث المساهمة في إثراء المكتبة العربية عامة والمكتبتين الأردنية والبحرينية خاصة بمرجع قانوني جديد ومتخصص في موضوع لم يسبق البحث به – على حد اطلاعنا – بين القانونين المدنيين الأردني والبحريني.

إشكالية البحث:

إن التساؤل الأساسي الذي يجسد إشكالية هذا البحث هو:

ما هي الحدود القانونية لحق البائع بالامتياز كضمانة قانونية لاستيفاء الثمن وملحقاته من قيمة المبيع؟

وبعبارة أخرى هل هذا الحق مقرر للبائع في كافة الأحوال، أم أن هناك بعض الحالات التي يسقط فيها حق البائع بالامتياز في استيفاء الثمن وملحقاته من قيمة المبيع؟

والإجابة على هذا السؤال تستدعي منا تحديد شروط حق البائع بالامتياز في استيفاء الثمن وملحقاته من قيمة المبيع، وأثر تخلف أي شرط من هذه الشروط على نشوء حق البائع بالامتياز واستمراره، وأثر ارتباط حق للغير في المبيع على حق البائع بالامتياز، وأثر إشهار إفلاس المشتري على هذا الحق للبائع.

وفي هذا الصدد تجدر الإشارة بأننا في هذا البحث سوف نلتزم بمصطلح الافلاس كمصطلح قانوني ورد النص عليه في القانون المدني الأردني عند معالجة حق امتياز البائع بموجب القواعد الخاصة بعقد البيع على الرغم من عدم دقته نظرا لأن هذا المصطلح يستخدم للتعبير عن التاجر الذي تجاوزت ديونه الحالة ما يملكه من أموال، والمصطلح الصحيح الذي كان أجدر بالمشرع الأردني استخدامه عند معالجة حق امتياز البائع بموجب القواعد الخاصة بعقد البيع هو الإعسار، وهو المصطلح الذي استخدمه المشرع الأردني في قانون الإعسار واستخدمه كذلك المشرع البحريني في مشروع قانون الإعسار إلا أننا وحتى لا نخرج عن حرفية النصوص القانونية فإننا سوف نستخدم

مصطلح الإفلاس في معالجتنا لموضوع البحث مع التأكيد بأن بحثنا هذا هو حول نطاق حق البائع المدني بالامتياز على المبيع بشأن الثمن وملحقاته بالنسبة للمشتري المدني.

نطاق البحث:

إن هذا البحث جاء لمعالجة موضوع نطاق امتياز البائع على المبيع لضمان حقه بالثمن وملحقاته كضمانة مقررة لاستيفاء ثمن المبيع وذلك حصرا بموجب القانون المدني الأردني رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٦م المنشور في الجريدة الرسمية العدد رقم ٢٦٤٥ بتاريخ ١٩٧٦/٨/١٠م، والقانون المدني البحريني الصادر بموجب المرسوم رقم ١٩ لسنة ٢٠٠١م والمنشور في الجريدة الرسمية العدد رقم ٢٤٧٦ بتاريخ ٢٠٠١/٥/٩، مع تحديد نطاق حق البائع بالامتياز على الثمن وملحقاته بموجب قانون الإعسار الأردني رقم ٢١ لسنة ٢٠١٨م والمنشور في الجريدة الرسمية العدد رقم ٥٥١٤ بتاريخ ٢٠١٨/٥/١٦م والذي يدخل حيّز النفاذ بعد (١٨٠) يوماً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية، ومشروع قانون الإعسار البحريني لسنة ٢٠١٨م والذي لم يتم إقراره بعد.

منهج البحث وتقسيمه:

إن الباحث اتبع في إعداد هذا البحث المنهج التحليلي المقارن، فتم من خلاله تحليل النصوص القانونية الناظمة لحق البائع بالامتياز في استيفاء الثمن وملحقاته من قيمة المبيع والمقارنة بين ما ورد النص عليه من تنظيم قانوني لهذا الحق بموجب القوانين محل المقارنة في هذا البحث.

تقسيم البحث:

ليس ثمة شك بأن إلقاء الضوء على التساؤلات المحيطة بهذا البحث، ووضع الإجابة عليها لا ينأى عن إتباع نسق بحثي متكامل، وتحقيقا لذلك وجدنا من الضروري إعداد هذا البحث ضمن مبحثين، وهما:

- المبحث الأول: التأصيل القانوني لحق البائع بالامتياز في استيفاء الثمن وملحقاته
- المبحث الثاني: حالات سقوط حق البائع بالامتياز على المبيع كضمانة للثمن وملحقاته

المبحث الأول: التأصيل القانوني لحق البائع بالامتياز في استيفاء الثمن وملحقاته

إن العلة من وراء تشريع حق البائع بالامتياز في استيفاء الثمن مربوطة بالعدالة التي تقتضي أن يتقدم البائع في استيفاء ثمن المبيع من قيمته قبل غيره من دائني المشتري نظرا لأن الفضل في ادخال هذا المبيع – سواء أكان عقاراً أم منقولاً – للذمة المالية للمشتري يرجع إلى البائع، فبسببه زادت العناصر الإيجابية للذمة المالية للمشتري، ولولا البائع لما استطاع دائنو المشتري استيفاء أي من حقوقهم من قيمة المبيع، كما أن العلة من وراء تشريع هذا الحق تتمثل بتحقيق ضمانة فعالة للبائع في استيفاء ثمن المبيع مما؛ ينعكس إيجابيا على تشجيع وتيسير إبرام عقود البيع الأمر الذي يزيد من النشاط الاقتصادي في المجتمع. (سوار، ١٩٩٥م، ٣٨٠)

ولأجل ذلك فقد حرص المشرعان الأردني والبحريني على تشريع حق البائع بالامتياز في استيفاء الثمن وملحقاته من قيمة المبيع، ونظرا لأن تحديد نطاق هذا الحق يستدعي أولا تحديد الأساس القانوني له لذا؛ فقد وجدنا من الضروري تقسيم هذا المبحث لمطلبين نعالج في أولهما الأساس القانوني لحق البائع بالامتياز في استيفاء الثمن وملحقاته بموجب القواعد العامة لحق الامتياز، ثم نعالج في ثانيهما الأساس القانوني لحق البائع بالامتياز في استيفاء الثمن وملحقاته بموجب القواعد الخاصة بعقد البيع.

المطلب الأول: الأساس القانوني لحق البائع بالامتياز في استيفاء الثمن وملحقاته بموجب القواعد العامة

نظرا لمدى أهمية حق الامتياز للبائع في استيفاء الثمن، فإن كل من المشرعين الأردني والبحريني نصا بصورة واضحة على هذا الحق بموجب القواعد العامة في القانون المدني مع التمييز بين حق الامتياز لبائع المنقول وحق الامتياز لبائع العقار.

وعليه، فإننا في هذا المطلب سوف نعمد لتحديد الأساس القانوني لحق البائع بالامتياز في استيفاء الثمن بموجب القواعد العامة إن كان المبيع مالا منقولا أو عقارا، وذلك على التفصيل التالي:

جاء في المادة ١/١٤٤٤ من القانون المدني الأردني النص على أنه: "لبائع المنقول امتياز عليه بالثمن وملحقاته، ويبقى هذا الامتياز ما دام المنقول محتفظا بذاتيته، وذلك دون إخلال بالحقوق التي اكتسبها من كان حسن النية من الغير ومع مراعاة الأحكام الخاصة بالمواد التجارية"، وجاء في المادة ١٤٤٦ من ذات القانون النص على أنه: "١. ما يستحق لبائع العقار أو مفرغه من الثمن

وملحقاته له حق امتياز على العقار المبيع أو المفرغ . ٢. ويجب تسجيل حق الامتياز في دائرة تسجيل الأراضي وتكون مرتبته من تاريخ تسجيله".

وهاتان المادتان يقابلهما في القانون المدني البحريني كل من: نص المادة ١/١٠٥٠ والتي جاء فيها: "ما يستحق لبائع المنقول من الثمن وملحقاته يكون له امتياز على الشيء المبيع ويبقى الامتياز قائما ما دام المبيع محتفظا بذاتيته هذا دون إخلال بالحقوق التي كسبها الغير بحسن نية ومع مراعاة الأحكام الخاصة بالمواد التجارية"، ونص المادة ١٠٥٢ من ذات القانون والتي جاء فيها: "أ. ما يستحق لبائع العقار من الثمن وملحقاته يكون له امتياز على العقار المبيع. ب. ويجب أن يقيد الامتياز ولو كان البيع مسجلا وتكون مرتبته من وقت القيد".

ومن خلال هذه المواد نلاحظ أن كلا من المشرعين الأردني والبحريني تقاطعا مع بعضهما البعض في تشريع حق البائع بالامتياز في استيفاء ثمن المبيع سواء أكان منقولا أو عقارا، وذلك على النحو التالي:

بداية إن حق الامتياز المقرر للبائع في استيفاء الثمن من قيمة المبيع ينحصر بالبائع ومن يحل محل البائع بغض النظر عن نوع ذلك الحلول سواء أكان هذا الحلول حلولا قانونيا أو قضائيا أو اتفاقيا، كما يس تفيد من هذا الحق المقايض الذي ترتب له في ذمة الطرف الآخر مبلغا من المال تكملة للفرق بين قيمتي المالين محل المقايضة، ويستفيد من هذا الحق الواهب في عقد الهبة بعوض، وكذلك في عقد الحوالة إذا أحال المشتري وفاءه بالثمن على المحال عليه فامتنع الأخير عن الوفاء فإن البائع يستفيد من حق الامتياز المقرر على المبيع، وكذلك من تقرر له مرتب مدى الحياة ثمنا للمبيع، وكذلك يستفيد من هذا الحق الموفى له وفاء اعتياضيا إن كان الموفي ملزما بدفع فرق يكمل له ما أوفى به بدلا عن محل الالتزام الأصلي ونظرا لأن هذا الفرق يمثل جزءا من الثمن الملتزم به المشتري فيأخذ حكمه بالضمان بهذا الامتياز، والمشفوع منه لو تملك الشفيع العقار بالشفعة (السنهوري، ٢٠١٥م ، ص ص ٩٩٩، ١٠٠٠. رجيب، ٢٠٠٩م، ص ص ٣٤٢، ٣٤٤. مبارك، ١٩٩٦م، ص ٣١٨).

ومن جانب آخر، فإن محل هذا الحق يمكن حصره على التفصيل التالي:

- أولا: ثمن المبيع المنقول أو العقار: إن حق الامتياز المقرر للبائع سواء بموجب القواعد العامة في القانون المدني الأردني أو بموجب القواعد العامة في القانون المدني البحريني هو حق مقرر

بصورة أساسية على ثمن المبيع سواء أكان المشتري قد أخل بأداء كامل الثمن أو أخل بأداء جزء من الثمن حتى وإن كان يسيرا.

- ثانيا: ملحقات الثمن: إن أيا من المشرعين الأردني أو البحريني لم يكتف بتقرير حق امتياز البائع على الثمن بل ولتوفير ضمانة أكبر للبائع فإنهما اعتبرا أن هذا الحق للبائع يمتد ليشمل ملحقات الثمن، والتي يراد بها المصروفات والفوائد.

ومن جانبنا فإننا نرى بأن هذا الموقف لكل من المشرعين هو موقف إيجابي ومحمود نظراً لأن من شأنه أن يزيد من نطاق حق الامتياز كضمانة مقررة للبائع، وهو ما ينسجم والعلل التي لأجلها تم تشريع هذا الحق.

وأما بشأن مصروفات البيع فهي تعتبر بمثابة جزء من الثمن، وتشمل نفقات تنظيم العقد وتسجيله لأنها جميعها على المشتري مالم يتم الاتفاق على خلاف ذلك (السنهوري، ٢٠١٥م، ص ٨٤٠ وما يليها) حيث جاء النص في المادة ٥٣١ من القانون المدني الأردني على أنه: " نفقات تسليم الثمن وعقد البيع وتسجيله وغير ذلك من نفقات تكون على المشتري، ونفقات تسليم المبيع تكون على البائع ما لم يوجد اتفاق أو نص في قانون خاص يقضي بغير ذلك" وجاء النص في المادة ٤٣٥ من القانون المدني البحريني على أنه: "يتحمل المشتري نفقات عقد البيع ورسوم التسجيل ونفقات الوفاء بالثمن ونفقات تسلم المبيع وغير ذلك من المصروفات ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك".

وقد قضت محكمة التمييز الأردنية الموقرة في قرار صادر عنها رقم ٩٧/١٠٧١ بتاريخ ١٩٩٧/٧/٢٠م بأنه: "إن مصاريف الطوابع ورسوم التسجيل وغيرها من المصاريف الأخرى يتحملها المشتري ولا يتحمل البائع أي منها". "المجلة القضائية"، ١٩٩٧م، ص ٢٧٧"

كما تشمل المصروفات كل ما يتكبده البائع في سبيل المحافظة على المبيع في حال الاستلام الحكمي للمبيع فإن وجد اتفاق أو نص قانوني يقضي أن يعتبر المشتري متسلما للمبيع دون أن يكون هناك انتقال مادي لحيازة المبيع، وللبائع على هذه النفقات حق امتياز شأنها شأن ثمن المبيع (سـعد، ٢٠١٠م، ص ص ٢٨١، ٢٨٢)، وقد تم النص صراحة على هذا الامتياز بموجب المادة ١٤٣٤ من القانون المدني الأردني، والمادة ١٠٤٥ من القانون المدني البحريني.

إلا أنه يشترط بموجب نص المادة ١٤٣٤ من القانون المدني الأردني ونص المادة ١٠٤٥ من القانون المدني البحريني لثبوت هذا الامتياز توفر مجموعة من الشروط وهي: (أنظر في تفاصيل هذه الشروط: عبيدات، ٢٠١٩م، ص ٢٤٢ وما يليها)

١. أن تكون المصروفات قد انفقت على المبيع سواء أكان منقولا ماديا أو معنويا، أو عقارا. ٢. أن تكون المصروفات قد انفقت في سبيل حفظ المبيع أو إصلاحه لمنعه من التلف.

أما الفوائد القانونية فإننا نتفق مع الرأي القاضي بأنه يشملها حق البائع بالامتياز (السنهوري، ٢٠١٥م، ص٩٩٢)، ومن جانبنا فإننا نبرر ذلك بأن هذه الفوائد عندما ترتبت فإنها ترتبت بموجب الثمن الذي في ذمة المشتري للبائع وزيادتها أو نقصانها محكوم بزمن وفاء المشتري للثمن لذا؛ فإنها تلحق بالثمن. (يراد بالفائدة القانونية: هي مبلغ نقدي يحدده المشرع بنسبة معينة من قيمة الدين المطالب به كتعويض عن التأخر في الوفاء بالالتزام. أنظر بالتفصيل: الفضل، ٢٠١٢م، ص ٤٤٩)

وقد حدد المشرع الأردني الفوائد القانونية بموجب المادة ١٦٧ من قانون أصول المحاكمات المدنية بنسبة ٩٪ من قيمة الدين المطالب به قضائيا حيث جاء في المادة ١٦٧ من قانون أصول المحاكمات المدنية النص على أنه: "١. إذا كان المدين قد تعهد بتأدية مبلغ من النقود في وقت معين وامتنع عن أدائها عند حلول الأجل يحكم عليه بالفائدة دون أن يكلف الدائن إثبات تضرره من عدم الدفع. ٢. إذا كان في العقد شرط بشأن الفائدة يحكم بما يقضى به الشرط، وإن لم يكن هناك شرط بشأنها فتحسب من تاريخ الإخطار العدلي وإلا فمن تاريخ المطالبة بها في لائحة الدعوى أو بالادعاء الحادث بعد تقديم اللائحة المذكورة. ٣. تترتب الفائدة على التعويض والتضمينات التي تحكم بها المحكمة لأحد الخصوم وتحسب الفائدة من تاريخ إقامة الدعوى. ٤. مع مراعاة ما ورد في أي قانون خاص تحسب الفائدة القانونية بنسبة (٩٪) سنوياً ولا يجوز الاتفاق على تجاوز هذه النسبة"، أما المشرع البحريني فإنه لم يحدد نسبة معينة تحكم بها المحكمة كفوائد قانونية في حال التأخر في تنفيذ الالتزام بل بموجب نص المادة ٢٨٨ من القانون المدني البحريني إن كان محل الالتزام مبلغا من النقود ولم يقم المدين بالوفاء به بعد إعذاره جاز للمحكمة أن تحكم بإلزام المدين بتعويض تراعي فيه مقتضيات العدالة، بشرط ثبوت قدرة المدين على الوفاء، وثبوت الضرر بحق الدائن نتيجة عدم الوفاء.

وإلى جانب الفوائد القانونية فهناك أيضا ما يعرف بالفوائد الاتفاقية وهي مبلغ من المال يتم الاتفاق عليه من خلال التراضي على نسبة معينة من إجمالي الدين يلتزم المدين بتأديتها حال تأخره

بالوفاء بالالتزام وهي بهذا المعنى تختلف عن الفوائد القانونية فقط من حيث تحديدها، فالأولى من يحددها المشرع أما الثانية فإنها تحدد باتفاق الأطراف (الكسواني، ٢٠١٥م، ص ١٤٤)، وتعتبر الفوائد الاتفاقية شأنها شأن الفوائد القانونية مشمولة بحق البائع بالامتياز طالما كانت مشروعة من الناحية القانونية. (رجيب، ٢٠٠٩م، ص ص ٣١٧، ٣١٨. السنهوري، ٢٠١٥م، ص ٩٩٢)

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الأردني بموجب نص المادة ١٦٧ من قانون أصول المحاكمات المدنية أجاز الاتفاق على الفوائد الاتفاقية وحدد نسبتها بما لا يتجاوز ٩٪ سنويا من قيمة الدين، أما المشرع البحريني فإنه بموجب نص المادة ١/٢٨٨/أ من القانون المدني اعتبر أن كل اتفاق على فائدة عن التأخر في الوفاء هو اتفاق باطل حيث جاء في المادة ١/٢٨٨/أ من القانون المدني البحريني النص على أنه: "يقع باطلا كل اتفاق على تقاضي فوائد مقابل الانتفاع بمبلغ من النقود أو مقابل التأخير في الوفاء بالالتزام به"، وبناء عليه فإن الفوائد الاتفاقية تكون مشمولة بحق البائع بالامتياز بموجب القانون الأردني بشرط أن لا تتجاوز نسبة ٩٪ من قيمة الثمن أما إن تجاوزت هذه النسبة فإنها ترد حكما إلى نسبة ٩٪، أما بموجب القانون البحريني فإن الفوائد الاتفاقية تعتبر غير مشمولة بحق البائع بالامتياز نظرا لبطلانها.

وفي هذا الصدد، فإن التساؤل الذي يطرح هو حول مدى شمول الشرط الجزائي بحق البائع بالامتياز في استيفاء ثمن المبيع من قيمته، فلو تم النص في عقد البيع على شرط جزائي عن إخلال المشتري بأداء الثمن وبالفعل أخل المشتري بأداء الثمن، فهل يكون للبائع حق امتياز بشأن قيمة الشرط الجزائي؟

وللإجابة على هذا التساؤل، فإننا نجد من جانبنا أنه بالرجوع لنص المادتين ١٤٤٤، ١٤٤٦ من القانون المدني الأردني، ونص المادتين ١٠٥٠، ١٠٥٢ من القانون المدني البحريني، فإن كلا من المشرعين حصر حق امتياز البائع بالتقدم في استيفاء الثمن وملحقاته، ونظرا لأن قيمة الشرط الجزائي لا تعتبر جزءا من الثمن ولا من ملحقاته فإنه لا يكون للبائع حق امتياز بالتقدم باستيفاء قيمة الشرط الجزائي.

وعلى الرغم من أن كلا من المشرعين الأردني والبحريني قد قررا للبائع حق امتياز على ثمن المبيع المنقول والعقار إلا أنه بموجب القواعد العامة وتحديدا نص المادتين ١/١٤٤٤، ١٤٤٦ من القانون المدني الأردني، ونص المادتين ١٠٥٠/أ، ١٠٥٢من القانون المدني البحريني، فإن هناك شروط ينبغي أن تتوفر حتى يقوم للبائع الحق بالامتياز على ثمن المبيع، وهذه الشروط هي:

الشرط الأول: أن يوجد بين الطرفين عقد بيع صحيح ونافذ قانونيا

عرف المشرع الأردني البيع بموجب المادة ٤٦٥ من القانون المدني بأنه: "تمليك مال أو حق مالي لقاء عوض"، وعرفه المشرع البحريني بموجب المادة ٣٨١ من القانون المدني بأنه: "عقد على تمليك شيء أو نقل حق مالي آخر لقاء ثمن نقدي، ويشمل البيع كل ما كان من ملحقات المبيع وتوابعه وذلك وفقا لطبيعة المعاملة وعرف الجهة وقصد المتعاقدين".

وبناء عليه، فحتى يكون للبائع حق امتياز على المبيع بشأن الثمن وملحقاته، فإنه ينبغي أن يكون هناك عقد بيع صحيح مستوف لأركانه، ويجب أن يكون عقد البيع نافذا بين طرفيه فلا يكون معلقا على شرط واقف فإن كان معلقا على شرط واقف فإنه لن يترتب للبائع حق امتياز على الثمن وملحقاته إلا منذ تاريخ تحقق الشرط لأنه قبل ذلك التاريخ يعتبر التزام المشتري بأداء الثمن لا زال لم ينفذ، أما إن كان العقد معلقا على شرط فاسخ فيترتب للبائع حق الامتياز منذ لحظة ابرام العقد ويستمر هذا الحق قائما ما لم يتحقق الشرط ويفسخ العقد، أما إن كان العقد غير لازم فإنه يترتب للبائع حق امتياز على الثمن وملحقاته منذ لحظة ابرام العقد ما لم يتم فسخ العقد ممن ثبت له حق الفسخ.

الشرط الثاني: أن تنتقل الملكية فعلا

لا يكفي حتى يقوم حق البائع بالامتياز على المبيع سواء أكان منقولا أم عقاراً بشأن الثمن وملحقاته إبرام عقد بيع صحيح ونافذ بين الطرفين بل ينبغي أن تنتقل ملكية المبيع فعليا من البائع للمشتري، فمثلا إن كان المبيع من المثليات ولم يقم البائع بالفرز، فإن الملكية لن تنتقل وبالتالي لا يقوم للبائع حق الامتياز.

الشرط الثالث: أن يبقى المبيع قائما ومحتفظا بذاتيته

حتى يقوم حق البائع بالامتياز الوارد النص عليه في القواعد العامة في القانون المدني الأردني وفي القانون المدني البحريني، فإنه يتعين أن يبقى المبيع محتفظا بذاتيته فإن طرأ عليه تغيير جوهري يؤدي إلى تغيّر معالمه الأصلية وفقدان ذاتيته انقضى حق الامتياز، ومثال ذلك أن يكون المبيع قمحا تم طحنه ليصبح دقيقا، أو أن يكون المبيع منزلا تم هدم جزء منه وإعادة بنائه، أما إن كان التغيّر الحاصل لم يفقد المبيع ذاتيته أي بمعنى أنه مجرد تغيّر في حال المبيع، فإن ذلك لا يفضي إلى انقضاء حق الامتياز كصيرورة المنقول عقارا بالتخصيص، أو بناء بئر في العقار المباع أو بركة سباحه.

وفي هذا الصدد، فإنه يتعين علينا لزاما تحديد نطاق حق الامتياز للبائع على قيمة المبيع المنقول إذا كان الأخير مالا ماديا وتعددت مفرداته، وفي سبيل ذلك فإنه ينبغي التمييز بين فرضين وهما:

- الفرض الأول: نظراً لأن من خصائص حق الامياز أنه حق عيني تبعي غير قابل للتجزئة فكل جزء من الشيء يعتبر ضامنا لكل الدين الممتاز، وكل جزء من الدين الممتاز مضمون بكامل الشيء "العبيدي، ٢٠٠٥م، ص ٤٢٥" لذا فإن كان المبيع مالا ماديا منقولا تعددت مفرداته وتم بيعه في ذات العقد وبثمن إجمالي محدد على أساس مجموع المبيع، فإن حق البائع بالامتياز يمتد ليشمل كافة مفردات المبيع تطبيقا لخاصية عدم قابلية الامتياز للتجزئة).
- الفرض الثاني: إن تعددت مفردات المبيع المنقول وتم بيعها في ذات العقد ولكن الثمن كان محددا على أساس كل مفردة من مفردات المبيع فإن حق الامتياز للبائع لا يمتد ليشمل كافة المفردات وإنما يقوم للبائع حق الامتياز بشأن ثمن كل مفردة من مفردات المبيع على حدة نظراً لأننا في هذه الحالة نكون بصدد عقود بيع متعددة بعدد مفردات المبيع. (رجيب، ٢٠٠٩م، ص٣٢٤).

كما وتجدر الإشارة إلى أن المبيع إن كان عقاراً فإن حق البائع بالامتياز يشمل كامل العقار حتى ولو كان المشتري دفع جزء من الثمن، وذلك طبقا لمبدأ عدم تجزئة التأمين العيني ويشمل الامتياز ملحقات العقار كالعقار بالتخصيص والتحسينات والإنشاءات. (سعد،٢٠١م، ص ص٢٩١،٢٩٢)

وتجدر الإشارة إلى أنه بموجب نص المادة ١٤٤٤/ب من القانون المدني الأردني وكذلك بموجب نص المادة ١٠٥٠/ب من القانون المدني البحريني فإن حق الامتياز الخاص بالمؤجر على المنقول الموجود في العين المؤجرة وحق امتياز صاحب الفندق على متاع النزيل الموجودة في الغرفة الفندقية لا يتقدم على حق امتياز البائع بشأن ثمن تلك المنقولات طالما قام المؤجر أو صاحب الفندق بوضع يده على تلك المنقولات وهو يعلم أن هناك حق امتياز لبائعها بشأن ثمنها، أما بخلاف ذلك فإن حق المؤجر وحق صاحب الفندق بالامتياز يقدم على حق البائع بالامتياز.

هذا وتجدر الإشارة أيضا إلى أن حق البائع بالامتياز على قيمة المبيع المنقول بشأن الثمن وملحقاته سواء بموجب نص المادة ١٤٤٤ من القانون المدني الأردني أو بموجب نص المادة ١٠٥٠ من القانون المدني البحريني يلي الحقوق المذكورة في المواد السابقة لهاتين المادتين ولكنه يتقدم على

حق امتياز المؤجر وصاحب الفندق سيئي النية. (أنظر حقوق الامتياز السابقة في المرتبة لحق البائع بالامتياز على ثمن المبيع المنقول والمنصوص عليها بموجب المواد ١٤٣١ ولغاية ١٤٤٤ من القانون المدني الأردني، والمنصوص عليهم بموجب المواد من ١٠٤٣ ولغاية المادة ١٠٤٩ من القانون المدني البحريني).

- **الشرط الرابع: أن يسجل حق امتياز البائع على العقار**

يضاف للشروط السابقة شرط آخر إن كان المبيع عقاراً وهذا الشرط يتمثل بوجوب تسجل حق امتياز البائع على العقار بشأن الثمن وملحقاته، فهذا الحق لبائع العقار لا يثبت بمجرد إبرام العقد ونقل الملكية كما هو الحال في المنقول، فبموجب نص المادة ١٤٤٦ من القانون المدني الأردني ونص المادة ١٠٥٢/ب من القانون المدني البحريني حتى يثبت للبائع هذا الحق فيجب أن يسجل باسم البائع على صفحة العقار – المبيع – لدى الدائرة المختصة، وبهذا التسجيل يضمن البائع تتبعه للمبيع بيد أي كان وتقدمه على سائر الدائنين العاديين والدائنين أصحاب حقوق الامتياز التالين له في تاريخ تسجيل حقوقهم وتكون مرتبته منذ تاريخ التسجيل. (العبيدي، ٢٠٠٥م ص٤٢٧. رجيب، ٢٠٠٩م، ص ص ٣٥٠، ٣٥١. السنهوري، ٢٠١٥م، ص١٠٠١)

- **المطلب الثاني: الأساس القانوني لحق البائع بالامتياز في استيفاء الثمن بموجب القواعد الخاصة**

لاحظنا من خلال المطلب الأول بأن كلا من المشرعين الأردني والبحريني شرعا بموجب القواعد العامة الناظمة لحقوق الامتياز الحق للبائع بالامتياز على قيمة المبيع بشأن الثمن وملحقاته، وذلك سواء أكان المبيع منقولا أو عقارا، ونظرا لأن هذا الحق للبائع حتى يترتب فإنه – وكما لاحظنا – ينبغي أن يكون ثمة عقد بيع صحيح ونافذ بين البائع والمشتري بموجبه انتقلت ملكية المبيع، الأمر الذي يعني أن هذا الحق للبائع يترتب بموجب القانون ولكن بمناسبة عقد البيع المبرم بين البائع والمشتري.

ونظرا لمدى أهمية عقد البيع وما يترتب عليه من آثار، فإن كلا من المشرعين الأردني والبحريني أفرد نصوصاً قانونية خاصة بهذا العقد، فقد نظم المشرع الأردني عقد البيع بموجب الفصل الأول من الباب الأول في الكتاب الثاني في القانون المدني وتحديدا في المواد من ٤٦٥ ولغاية ٥٥١، أما المشرع البحريني فقد نظم عقد البيع في الفصل الأول من الباب الأول في القانون المدني وتحديدا في المواد من ٣٨١ ولغاية ٤٤٧، وبناء عليه فحتى نتمكن من الإحاطة بكافة

التفاصيل المتعلقة بالتأصيل القانوني لحق البائع بالامتياز على الثمن وملحقاته، فإنه يقع علينا لزاما البحث في القواعد الخاصة بعقد البيع إن كان من الممكن تأسيس حق البائع بالامتياز بموجب تلك القواعد.

إن المتتبع لنصوص القانون المدني الأردني الخاصة بعقد البيع يلمس بوضوح أن المشرع الأردني لم يكتفي بتنظيم حق البائع بالامتياز على قيمة المبيع بشأن الثمن وملحقاته في القواعد العامة الناظمة لحقوق الامتياز فقط وإنما ذهب إلى ما هو أبعد من ذلك فعمد لتنظيم هذا الحق بموجب نص المادة ٢/١/٥٣٠ من القانون المدني، والتي جاء فيها النص على أنه: "١.إذا تسلم المشتري المبيع ثم مات مفلساً قبل أداء الثمن فليس للبائع استرداد المبيع ويكون الثمن دينا على التركة والبائع أسوة بسائر الغرماء. ٢. وإذا مات المشتري مفلسا قبل تسلم المبيع وأداء الثمن كان للبائع حبس المبيع حتى يستوفي الثمن ويكون أحق من سائر الغرماء باستيفاء الثمن منه".

ومن خلال هذا النص، فإنه يظهر بأن المشرع الأردني يكون قد قرر للبائع حق امتياز على قيمة المبيع سواء أكان منقولا أم عقارا وذلك بشأن الثمن وملحقاته إلا أن ما يلاحظ في هذا الصدد أن المشرع لم يكتف بالشروط التي ينبغي أن تتوفر حتى يقوم حق البائع بالامتياز والمنصوص عليها في القواعد العامة وتحديداً نص المادتين ١٤٤٦، ١٤٤٧ من القانون المدني بل أضاف إلى هذه الشروط شرطا آخر وهو: أن لا يكون المشتري قد مات مفلسا بعد تسلم المبيع وقبل أداء الثمن، فسواء أكان المبيع مالاً منقولاً أو عقارا فحتى يقوم حق امتياز البائع على قيمة المبيع بشأن الثمن وملحقاته فإنه لا بد أن يكون المشتري لا يزال على قيد الحياة سواء أكان تم الحكم بإشهار إفلاسه أم لا، أو أن يكون مات غير مفلس بعد استلام المبيع وقبل أداء الثمن، أو أن يكون قد مات مفلساً قبل تسلّم المبيع وأداء الثمن.

أما بخلاف ذلك فحتى ولو توفرت الشروط العامة وتخلف الشرط المنصوص عليه في المادة ٢/١/٥٣٠ فليس للبائع استرداد المبيع ويكون الثمن دينا على التركة ويعامل البائع أسوة بباقي الدائنين فلا يكون له ميزة تتبع المبيع بأي يد كان، ولا يكون له ميزة التقدم على غيره من دائني المشتري بل يعامل أسوة بباقي الدائنين العاديين لأن المبيع يصبح ملكا للمشتري بمجرد التعاقد ويدخل في الضمان العام، أما إذا لم يتسلم المشتري المبيع ومات قبل أداء الثمن مفلسا كان للبائع الحق في حبس المبيع حتى يســـتوفي الثمن وكان أحق من سائر الغرماء في استيفاء الثمن وملحقاته من قيمة المبيع. (العبودي، ٢٠٠٩م، ص١٩١. الزعبي، ٢٠٠٦م، ص٤٦٠. العبيدي، ٢٠١٧م، ص ص١٧٢، ١٧٣)

وعطفاً على ماسبق، فإن التأسيس القانوني لحق البائع بالامتياز على قيمة المبيع بشأن الثمن وملحقاته في القانون المدني الأردني يكون بموجب القواعد العامة الناظمة لحق الامتياز، وكذلك بموجب القواعد الخاصة بعقد البيع، وذلك على خلاف ما هو عليه الحال في القانون المدني البحريني فالمشرع البحريني اكتفى بتنظيم هذا الحق للبائع بموجب القواعد العامة الناظمة لحق الامتياز وتحديدا نص المادتين ١٠٥٠، ١٠٥٢ من القانون المدني، ولم يشر إلى حق البائع بالامتياز بموجب القواعد الخاصة بعقد البيع.

وبالتالي، فإن حق البائع بالامتياز على قيمة المبيع بشأن الثمن وملحقاته بموجب القانون المدني البحريني يؤسس حصراً بموجب القواعد العامة الناظمة لحق الامتياز، ويكفي لقيام هذا الحق واستمراره توفر الشروط المنصوص عليها في تلك القواعد العامة، ولا يؤثر على قيام هذا الحق واستمراره وفاة المشتري مفلسا بعد استلام المبيع وقبل أداء الثمن.

وعند تقييم كل من موقف المشرع الأردني والمشرع البحريني من تنظيم حق البائع بالامتياز على قيمة المبيع بشأن الثمن وملحقاته في القواعد الخاصة بعقد البيع، فإننا نجد أن موقف المشرع البحريني المتمثل بالسكوت عن تنظيم هذا الحق بموجب القواعد الخاصة والاكتفاء بما ورد في القواعد العامة هو موقف إيجابي ومحمود نظراً لأنه يكون بهذا الموقف قد تجنب التكرار في تنظيم هذا الحق، كما أنه يكون قد حافظ على حق البائع بالامتياز ولم يقم بحرمانه من هذا الحق دون مبرر على خلاف المشرع الأردني الذي يكون بهذا الموقف قد وقع في التكرار، كما أنه – بموجب ما ورد في القواعد الخاصة– يكون قد حرم البائع من حقه بالامتياز على قيمة المبيع بشأن الثمن وملحقاته دون مبرر في الحالة التي يتوفى فيها المشتري مفلسا بعد استلام المبيع وقبل أداء الثمن، كما أنه قد وقع في التناقض بين ما جاء في القواعد العامة الناظمة لحق البائع بالامتياز وما جاء في القواعد الخاصة الناظمة لهذا الحق.

وحتى لا نقع في التكرار، فإننا سوف نرجي البحث بصورة أكثر عمقا في السلبيات التي وقع فيها المشرع الأردني عند تنظيمه لهذا الحق بموجب القواعد الخاصة عند بحث حالات سقوط حق البائع بالامتياز بموجب القواعد الخاصة بعقد البيع في المبحث الثاني.

المبحث الثاني: حالات سقوط حق البائع بالامتياز على المبيع كضمانة للثمن وملحقاته

إن من الثابت قانونيا وقضائيا وفقهيا أن للبائع – سواء بموجب القانون المدني الأردني أو بموجب القانون المدني البحريني – حقا بالامتياز على المبيع بشأن الثمن وملحقاته إلا أن المتتبع

للنصوص القانونية الناظمة لهذا الحق سواء بموجب القواعد العامة في القانونين المدنيين الأردني والبحريني أو بموجب القواعد الخاصة بعقد البيع في القانون المدني الأردني يلمس بوضوح بأن هذا الحق للبائع لا يعمل به على إطلاقه، فهناك نطاق قانوني لهذا الحق، فحتى يستمر هذا الحق قائما للبائع فإنه ينبغي أن لا يسقط ضمن أي من حالات سقوطه القانونية.

والمتتبع للتنظيم القانوني لحق البائع بالامتياز يلمس بوضوح أن كلا من المشرعين الأردني والبحريني شرعاً حالات معينة يسقط فيها حق البائع بالامتياز على المبيع بشأن الثمن وملحقاته، ونظرا لأنه وكما لاحظنا في المبحث الأول فإن المشرعين الأردني والبحريني نظما هذا الحق بموجب القواعد العامة في القانون المدني، وأن المشرع الأردني نظم أيضا هذا الحق بموجب القواعد الخاصة بعقد البيع، كما أن المشرع الأردني – وكما سوف نلاحظ في هذا المبحث وعلى خلاف نظيره البحريني – حصر حقوق الامتياز التي ترد على أموال المعسر بموجب قانون الإعسار فإنه ينبغي لتحديد حالات سقوط حق البائع بالامتياز بحث هذا الموضوع من جانب القواعد العامة، ومن جانب القواعد الخاصة سواء المتعلقة بعقد البيع أو بحقوق الامتياز على أموال المعسر لذا؛ فقد وجدنا من الضروري تقسيم هذا المبحث لمطلبين نعالج في أولهما حالات سقوط حق البائع بالامتياز على المبيع بشان الثمن وملحقاته بموجب القواعد العامة الناظمة لحقوق الامتياز، ثم نعالج في المطلب الثاني حالات سقوط حق البائع بالامتياز على المبيع بشأن الثمن وملحقاته بموجب القواعد الخاصة بعقد البيع، وقانون الإعسار.

- **المطلب الأول: سقوط حق البائع بالامتياز بموجب القواعد العامة**

أشرنا منذ مقدمة هذا البحث بأن كلا من المشرعين الأردني والبحريني قد حرص على تنظيم حق البائع بالامتياز على المبيع بشأن الثمن وملحقاته نظراً لمدى أهمية هذا الحق كضمانة قانونية تضمن للبائع ميزتي التتبع والتقدم، إلا أن هناك شروطاً ينبغي أن تحقق لقيام هذا الحق واستمراره – وقد سبق وأن اشرنا لها في المبحث الأول –، ونظرا لأن العلة الأساسية التي أوجبت تشريع حق البائع بالامتياز على المبيع بشأن الثمن وملحقاته هي تحقيق العدالة إلا أنه وتحقيقا للعدالة فإنه ينبغي مراعاة مصلحة الغير الذي تعلق له حق بالمبيع بحسن نية، وعطفا عليه فإن المتتبع لتنظيم حق البائع بالامتياز على المبيع بشأن الثمن وملحقاته بموجب القواعد العامة الناظمة لهذا الحق سواء في القانون المدني الأردني أو في القانون المدني البحريني يلمس بوضوح أن هناك حالتين يسقط فيهما هذا الحق للبائع، وهما في حالة الحكم ببطلان عقد البيع أو فسخه، وفي حالة اتصل حق بالمبيع "المنقول" للغير حسن النية.

ويضاف إلى هاتين الحالتين الحالة التي يسقط فيها حق البائع بالمطالبة قضائياً بالثمن وملحقاته لعلة مرور الزمن وهذه الحالة يتم تأسيسها بموجب القواعد العامة الناظمة لمرور الزمن المسقط للحق بالمطالبة القضائية، ونظراً لأن تحديد نطاق حق البائع بالامتياز على الثمن وملحقاته يستدعي البحث في تفصيل كل حالة من هذه الحالات الأمر الذي سوف يكون محلا لدراستنا في هذا المطلب، وذلك على التفصيل التالي:

أولا: الحكم ببطلان عقد البيع أو فسخه

أشرنا سابقا بأنه حتى يقوم حق البائع بالامتياز ويستمر هذا الحق نافذا فإنه ينبغي أن يكون العقد المبرم بين الطرفين هو عقد بيع صحيح قانونيا، ناقلا للملكية، أما إن كان العقد باطلاً فإنه لا يترتب للبائع حق امتياز على المبيع بشأن الثمن وملحقاته لأن الباطل عدم والعدم لا ينتج آثارا بين طرفيه. (أنظر في التفاصيل: زهران، ١٩٩٩م، ص ص ٦٩٥، ٦٩٨. سعد، ٢٠١٠م، ص ٢٤٠. زكي، ١٩٧٩م، ص ص ٤٦٤، ٤٦٧)

أما إن كان العقد صحيحاً قانونياً منتجاً لأثاره وحكم في المستقبل بفسخه لأي سبب كان فإن حق البائع بالامتياز يسقط نظرا لزوال العقد المبرم بين الطرفين والذي بسببه نشأ حق البائع بالامتياز.

ثانيا: اتصال حق بالمبيع "المنقول" للغير حسن النية

إن كلا من المشرعين الأردني والبحريني نص صراحة على هذه الحالة كحالة من الحالات التي يسقط فيها حق البائع بالامتياز على المبيع بشأن الثمن وملحقاته، ويراد بهذه الحالة أنه في حال اجتمع على المال المباع حقان ممتازان ويكون أحد الحقين متقدما على حق البائع بالامتياز فإنه يسقط حق البائع بالامتياز ولكن بشرط أن يكون الغير حسن النية، ويقصد بذلك أي أن لا يعلم الغير عند نشوء حقه على المبيع بأن للبائع حق امتياز على المبيع بشأن الثمن وملحقاته وبخلاف ذلك فإنه يكون سيء النية وهذا يحول دون سقوط حق البائع بالامتياز (رجيب، ٢٠٠٩م، ص ص ٣٢٥، ٣٢٦)، علما أنه بموجب نص المادة ١١٧٦ من القانون المدني الأردني ونص المادة ٨٨٢/ج من القانون المدني البحريني فإن حسن النية مفترض مالم يقم الدليل على خلاف ذلك.

وتوضيحا لما سبق، فلو افترضنا جدلاً أن المبيع هو مال منقول قام المشتري بوضعه في العقار الذي يستأجره دون أن يعلم المؤجر بأن هذا المال لا زال مثقلا بالثمن فإن للمؤجر حق امتياز على هذا المال بشأن كل حق للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار كالاجرة مثلا وذلك سندا لنص

المادة ١٤٣٧ من القانون المدني الأردني، ونص المادة ١/١٠٤٨ من القانون المدني البحريني، وحق المؤجر في هذا المثال يقدم على حق البائع بالامتياز.

إلا أن ما ينبغي التبيه له أن كلا من المشرعين الأردني والبحريني عندما نص على هذه الحالة كحالة من حالات سقوط حق البائع بالامتياز، فإن النص جاء حصراً في الحالة التي يكون فيها المبيع مالاً منقولاً، أما إن كان المبيع عقارا فإن اتصال حق للغير بهذا العقار لا يسقط حق البائع بالامتياز.

ومن جانبنا فإننا نرى أن العلة من وراء عدم سقوط حق البائع بالامتياز على المبيع "العقار" بشأن الثمن وملحقاته حال اتصال حق للغير بالمبيع هي أن كلاً من المشرعين الأردني والبحريني اشترط صراحة حتى يعتد بحق البائع بالامتياز على المبيع – العقار– أن يتم تسجيل هذا الحق لدى الجهة المختصة على صفحة العقار، وبالتالي فإنه لا مجال لوجود حسن النية بالنسبة للمتصرف له في العقار لأنه حتما سوف يكون على علم بأن على هذا العقار حق امتياز للبائع بشأن الثمن وملحقاته نظرا لأن أي تصرف في العقار يستدعي الرجوع إلى صفحته وتسجيله مما؛ يعني حتمية علم المتصرف له بحق البائع بالامتياز، لذا فإنه لن يكون حسن النية ولا مبرر لمراعاته على حساب البائع.

ثالثا: هلاك المبيع أو تغيره تغيرا جوهريا

أشرنا سابقا بأن كلا من المشرعين الأردني والبحريني اشترط في القواعد العامة لثبوت حق البائع بالامتياز على الثمن وملحقاته أن يبقى المبيع قائما ومحتفظا بذاتيته، فلا يكون المبيع هلك هلاكا كليا، وأن لا يكون تعرض لتغير جوهري يؤثر في ماهيته ولتجنب التكرر فإننا نحيل في شرح هذا الحالة لما ذكرناه سابقا بشأن شرط وجود المبيع واحتفاظه بذاتيه.

ومن جانبنا فإننا نرى بأن العلة من وراء تشريع سقوط حق البائع في الامتياز في حالة هلاك المبيع كليا أو تغيره بما يؤدي لاختلاف جوهري فيه تتمثل بأنه في حالة الهلاك الكلي فإن المبيع لن يكون موجودا وبالتالي لن يكون له قيمة حتى يتقدم البائع باسيفاء الثمن منها، أما في حالة تغير المبيع تغيرا جوهريا فإن ذلك يعني أننا سوف نكون أمام مال مختلف عن المال الذي باعه البائع للمشتري وبالتالي فإن قيمة هذا المال سوف تختلف وبالأغلب الأعم سوف تزيد فيكون من غير العدالة أن يتقدم البائع باستيفاء الثمن وملحقاته من هذه القيمة للمبيع.

وفي هذا الصدد فإن التساؤل الذي يطفو ليكون محلا للبحث هو:

هل يؤدي الهلاك الجزئي للمبيع لسقوط حق البائع بالامتياز على الثمن وملحقاته؟

وللإجابة على هذا التساؤل فإننا نرى بأن الهلاك الجزئي للمبيع لا يؤدي لانقضاء حق البائع بالامتياز على كامل المبيع فحق البائع بالامتياز يبقى قائما بشأن الجزء المتبقي من المبيع ويسقط في الجزء الهالك من المبيع.

رابعا: سقوط حق البائع بالمطالبة القضائية بالثمن وملحقاته لعلة مرور الزمن

نص المشرع الأردني في المادة ٤٤٩ من القانون المدني على أنه: "لا ينقضي الحق بمرور الزمان ولكن لا تسمع الدعوى به على المنكر بانقضاء خمس عشرة سنة بدون عذر شرعي مع مراعاة ما وردت فيه أحكام خاصة"، ونص المشرع البحريني في المادة ٣٦٥ من القانون المدني على أنه: "لا تسمع عند الإنكار الدعوى بحق من الحقوق الشخصية بمضي خمس عشرة سنة وذلك فيما عدا الأحوال التي يعين فيها القانون مدة أخرى والأحوال المنصوص عليها في المواد التالية".

وعطفا عليه، فإن حق البائع بالامتياز على المبيع بشأن الثمن وملحقاته ينقضي بسقوط الحق بالمطالبة قضائيا بالثمن وملحقاته لعلة مرور الزمن لأن هذا الحق للبائع مقرر كضمانة من الضمانات القانونية له لاسيفاء الثمن، فإن انتقضت المدة الزمنية الخاصة بالتقادم المسقط لحق البائع بالمطالبة قضائيا بالثمن فإن ذلك يعني سقوط حق البائع بالامتياز (خاطر، ٢٠٠٦م، ص ٣٢٨)، وذلك تطبيقا للقاعدة الفقهية القاضية بأنه إذا سقط الأصل سقط الفرع. (الندوي، ١٩٩٤م، ص٣٩١)

وتجدر الإشارة إلى أن مدة التقادم المسقط لسماع دعوى المطالبة بثمن المبيع هي خمس عشرة سنة يبدأ احتسابها من تاريخ استحقاق الثمن، فقد جاء النص في المادة ٤٥٤ من القانون المدني الأردني على أنه: "تبدأ المدة المقررة لعدم سماع الدعوى بمرور الزمان من اليوم الذي يصبح فيه الحق مستحق الأداء ومن وقت تحقق الشرط إذا كان معلقا على شرط ومن وقت ثبوت الاستحقاق في دعوى ضمان الاستحقاق"، وجاء النص في المادة ٣٧٢ من القانون المدني البحريني على أنه: "أ. لا يبدأ سريان المدة المقررة لعدم سماع الدعوى إلا من اليوم الذي يصبح فيه الدين مستحق الأداء ما لم ينص القانون على خلاف ذلك. ب. وإذا كان تحديد ميعاد الوفاء متوقفا على إرادة الدائن بدأ سريان المدة من وقت نشوء الالتزام"، وبموجب نص المادة ٥٢٢ من القانون المدني الأردني فإن الثمن يعتبر مستحق الأداء بمجرد التعاقد وقبل تسلم المبيع أو المطالبة به ما لم يتفق على غير ذلك حيث جاء في المادة ٥٢٢ من القانون المدني الأردني النص على أنه: "على المشتري تسليم الثمن

عند التعاقد اولا وقبل تسلم المبيع او المطالبة به ما لم يتفق على غير ذلك"، وذلك بخلاف ما ذهب إليه المشرع البحريني بموجب المادة ٤٢٧/أ من القانون المدني والتي اعتبر فيها أن الثمن يكون مستحق الأداء في الوقت الذي يسلم فيه المبيع ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك فقد نص في المادة ٤٢٧/أ من القانون المدني البحريني على أنه: "يكون الثمن مستحق الوفاء في الوقت الذي يسلم فيه المبيع ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك".

وعند تقييم موقف كل من المشرعين الأردني والبحريني من وقت استحقاق أداء الثمن، فإننا نرى من جانبنا بأن موقف المشرع البحريني جاء أكثر انجساما مع قواعد العدالة حيث أنه لم يحاب أيا من طرفي عقد البيع على حساب الآخر وذلك على خلاف موقف المشرع الأردني الذي قدم مصلحة البائع على مصلحة المشتري معتبراً أن على المشتري بمجرد إبرام العقد أن يؤدي الثمن للبائع ثم ينشأ التزام البائع بتسليم المبيع ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك، أما المشرع البحريني وتحقيقا منه للعدالة والمساواة بين طرفي عقد البيع وحتى يضمن أن يستلم المشتري للمبيع المتفق عليه وحتى يستلم البائع للثمن المسمى في العقد فإنه أوجب أن يتم تسليم المبيع من البائع وأداء الثمن من المشتري في ذات الوقت ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك.

ومن ناحية أخرى فإننا نجد أن موقف المشرع البحريني جاء أكثر إيجابية من موقف المشرع الأردني بشأن زمن استحقاق الثمن من خلال أنه أخذ بعين الاعتبار أن هناك بعض الحالات التي قد يوجد فيها عرف بشأن زمن تسليم المبيع، وذلك على خلاف المشرع الأردني الذي أغفل النص على اعتبار العرف مصدرا لتحديد زمن الوفاء بالثمن إن لم يوجد اتفاق بين طرفي العقد على زمن معين لأداء الثمن الأمر الذي يعني أنه بإعمال نص المادة ٥٢٢ من القانون المدني الأردني فإنه إن لم يكن هناك ثمة اتفاق بين طرفي العقد على زمن معين للوفاء بالثمن فإن زمن وجوب الوفاء بالثمن ينبغي أن يكون قانونيا منذ لحظة إبرام عقد البيع وقبل تسلم المشتري للمبيع.

وتجدر الاشارة إلى أنه طبقا للقواعد العامة الناظمة لانقضاء الحق بالمطالبة القضائية لمرور الزمن فإن سقوط الحق بالمطالبة القضائية بالثمن لعلة مرور الزمن يستتبعه بالنتيجة سقوط الحق بالمطالبة القضائية بملحقات الثمن حتى وإن كانت مدة التقادم المسقط لم تنقض على الحق بالمطالبة القضائية بهذه الملحقات نظرا لأن هذه الملحقات تعتبر تابعة للثمن وسقوط الأصل يؤدي لسقوط الفرع، وفي هذا الصدد فقد نص المشرع الأردني في المادة ٤٦٢ من القانون المدني على أنه: "عدم سماع الدعوى بالحق لمرور الزمان يستتبع عدم سماعها بتوابعه ولو لم تكتمل المدة المقررة لعدم سماع الدعوى بهذه التوابع"، ونص المشرع البحريني في المادة ٣٧٨ من القانون المدني

على أنه:" يترتب على عدم سماع الدعوى بالحق عدم سماعها أيضا بالملحقات ولو لم تكتمل المدة المقررة لعدم سماع الدعوى بهذه الملحقات"، وبالتالي فإن انقضت مدة التقادم المسقط على حق البائع بالمطالبة بثمن المبيع فإن حقه بالامتياز يسقط على الثمن وملحقاته حتى وإن وجد من ملحقات الثمن ما لم تمر عليه مدة التقادم المسقط. (أنظر في التفصيل: خاطر، ٢٠٠٦م، ص ص٣٢٨، ٣٢٩ . الكسواني، ٢٠١٥م ص ٣٠٢)

المطلب الثاني: سقوط حق البائع بالامتياز بموجب القواعد الخاصة

نظرا لأن المشرع الأردني وعلى خلاف نظيره البحريني لم يكتف بتنظيم حق البائع بالامتياز بموجب القواعد العامة الناظمة لحقوق الامتياز بل عمد لتنظيم هذا الحق بموجب القواعد الخاصة في عقد البيع، كما أنه حصر حقوق الامتياز على أموال المعسر في قانون الإعسار لذا؛ فإن تحديد نطاق امتياز البائع على المبيع لضمان حقه بالثمن وملحقاته يستدعي منا بحث سقوط حق البائع بالامتياز بموجب القواعد الخاصة لعقد البيع في القانون المدني الأردني، وبموجب القواعد الخاصة الناظمة لحقوق الامتياز في قانون الإعسار، وهو ما سوف يكون محلا لدراستنا في هذا المطلب، وذلك من خلال تقسيم هذا المطلب لفرعين وذلك على النحو التالي:

الفرع الأول: سقوط حق البائع بالامتياز بموجب القواعد الخاصة بعقد البيع

نص المشرع الأردني في المادة ٢/١/٥٣٠ من القانون المدني على أنه: "١. إذا تسلم المشتري المبيع ثم مات مفلسا قبل أداء الثمن فليس للبائع استرداد المبيع ويكون الثمن دينا على التركة والبائع أسوة بسائر الغرماء. ٢. وإذا مات المشتري مفلسا قبل تسلم المبيع وأداء الثمن كان للبائع حبس المبيع حتى يستوفي الثمن ويكون أحق من سائر الغرماء باستيفاء الثمن منه".

ومن خلال هذا النص فإننا نلاحظ أن المشرع الأردني حدد إضافة لحالات سقوط حق البائع بالامتياز المقررة في القواعد العامة حالة إذا تسلم المشتري المبيع ثم مات مفلسا قبل أداء الثمن، ففي هذه الحالة فإن البائع يفقد حقه بالامتياز على المبيع ويعامل شأنه شأن سائر الدائنين العاديين ويدخل معهم بقسمة الغرماء.

وتجدر الإشارة إلى أن هناك من الفقه من يبرر ما جاء عليه النص في المادة ٢/١/٥٣٠ من القانون المدني بالقول إن بعض المشرعين وحماية للدائنين العاديين يضيق من نطاق حق الامتياز ليقتصر على جزء من الحقوق المشمولة به لهذا جاء تشريع نص المادة ٢/١/٥٣٠ (العكيلـــي، ١٩٩٧م، ص ١٤٥)، إلا أننا من جانبنا لا نتفق مع هذا الرأي ونجد صحة ما ذهب إليه الرأي

القاضي بأن ما ورد النص عليه في المادة ٢/١/٥٣٠ وعدم انسجامه مع ما ورد النص عليه في القواعد العامة الناظمة لحق البائع بالامتياز بالقول بأن المشرع الأردني عندما قام بتشريع هذا النص إنما أراد أن يجاري ما جاء النص عليه في المادتين ٢٩٥، ٢٩٦ من مجلة الأحكام العدلية ولم يتنبه إلى أن هذين النصين تم تشريعهما في مجلة الأحكام العدلية لأنها لم تأخذ بحقوق الامتياز، فكان من الأولى بالمشرع التنبه إلى هذه المسألة وعدم تشريع نص المادة ٢/١/٥٣٠. (العبيدي، ٢٠١٧م، ١٧٣)

ومن جانبنا فإننا نرى أن موقف المشرع الأردني من تشريعه لنص المادة ٢/١/٥٣٠ هو موقف سلبي ومنتقد وذلك للمبررات التالية:

فمن جانب فإن، المشرع الأردني بموجب نص المادة ١/٥٣٠ يكون قد وقع في التكرار غير المبرر نظرا لأنه بموجب هذه المادة أجاز للبائع حبس المبيع لحين استيفاء الثمن وهذا الحق ثابت للبائع بموجب القواعد العامة الناظمة للوفاء بالالتزامات وهو ما يعبر عنه "بالدفع بعدم التنفيذ"، وتم النص عليه صراحة بموجب المادتين ٣٨٧، ٣٨٨ من القانون المدني، فقد نص في المادة ٣٨٧ من القانون المدني الأردني على أنه: "لكل من التزم باداء شيء ان يمتنع عن الوفاء به ما دام الدائن لم يوف بالتزام في ذمته نشأ بسبب التزام المدين وكان مرتبطا به."، ونص في المادة ٣٨٨ من ذات القانون على أنه: لكل واحد من المتعاقدين في المعاوضات المالية بوجه عام ان يحتبس المعقود عليه وهو في يده حتى يقبض البدل المستحق. ويقابل هذاتين المادتين في القانون المدني البحريني كل من: نص المادة ١٥٠ والتي جاء فيها "في العقود الملزمة للجانبين إذا كانت الالتزامات المتقابلة مستحقة الأداء جاز لكل من المتعاقدين أن يمتنع عن تنفيذ التزامه إذا لم يقم المتعاقد الآخر بتنفيذ ما التزم به ما لم يتفق على خلافه، أو يقضي العرف بغيره."، ونص المادة ٣٤٠/أ والتي جاء فيها: "لكل من التزم بأداء شيء أن يمتنع عن الوفاء به ما دام الدائن لم يعرض الوفاء بالتزام عليه مستحق الأداء ومرتبط بالتزام المدين أو ما دام الدائن لم يقدم تأمينا كافيا للوفاء بالتزامه".

ومن جانب ثاني، فإن المشرع الأردني يكون بهذا الموقف حرم البائع ودون مبرر من أهم ضمانة مقررة قانونيا له لاستيفاء الثمن وملحقاته من المبيع، بل وأكثر من ذلك فإنه وبهذا الموقف يكون جازى البائع على حسن نيته بالتعامل مع المشتري بحرمانه من هذا الحق بخاصة إذا ما كان الثمن معجلا وهو الأصل بموجب نص المادة ٤٢٢ من القانون المدني، فعوضا عن أن يحفظ للبائع حقه بالامتياز لأنه تعامل مع المشتري بحسن نية فقد قام المشرع بحرمانه من هذا الحق وهذا الموقف موقف سلبي ومنتقد.

ومن جانب ثالث، فإن هذا الموقف يتعارض وأحد المبررات التي لأجلها تم تشريع حق البائع بالامتياز وهي تشجيع وتيسير إبرام عقود البيع، فالمشرع بهذا الموقف يكون بمثابة أنه يحث البائع على عدم تسليم المبيع للمشتري قبل استلام الثمن وعدم الاكتفاء بحق الامتياز المقرر للبائع لأن البائع سوف يكون معرضا لخطر الدخول مع الدائنين العادين للمشتري إن توفي الأخير مفلسا قبل أداء ثمن المبيع.

ومن جانب رابع، فإن ما يزيد من حدة النقد الموجه لموقف المشرع الأردني مدى التعارض الجلي بين نص المادة ٢/١/٥٣٠ من القانون المدني ونص المادتين ١٤٤٤، ١٤٤٦ من ذات القانون، وهذا التعارض يمكن تسليط الضوء عليه من جانبين:

فمن جانب إن سلم البائع المبيع للمشتري وتوفي الأخير قبل أداء الثمن فإن البائع بموجب نص المادة ٢/١/٥٣٠ سوف يسقط حقه بالامتياز على المبيع بشأن الثمن وملحقاته، أما بموجب نص المادتين ١٤٤٤، ١٤٤٦ فإنه سوف يبقى محتفظا بحقه بالامتياز.

ومن جانب آخر، فإن التناقض يظهر من خلال وجوب تسجيل حق الامتياز في الدائرة المختصة إن كان المبيع عقارا فبموجب نص المادة ١٤٤٦ من القانون المدني فإن حق امتياز بائع العقار حتى يعتد به ينبغي أن يسجل في الدائرة المختصة ويثبت هذا الحق للبائع منذ تاريخ تسجيله لا منذ تاريخ إبرام عقد البيع، أما بموجب نص المادة ١/٥٣٠ فإن حق الامتياز لبائع العقار يثبت دون الحاجة لتسجيله لأن النص جاء عاما ليشمل المبيع المنقول والعقار ولم يتضمن وجوب تسجيل حق الامتياز لبائع العقار.

لذا؛ فإننا في هذا الصدد نؤكد على أنه كان أجدر بالمشرع الأردني الاكتفاء بما ورد النص عليه في المادتين ١٤٤٤، ١٤٤٦ من القانون المدني وعدم تشريع نص المادة ٢/١/٥٣٠ من القانون المدني.

ولحل التعارض المشار إليه آنفا بين نص المادتين ١٤٤٤، ١٤٤٦ ونص المادة ٥٣٠ من القانون المدني الأردني فقد ذهب رأي فقهي للقول بما يعني أن تقرير الأساس القانوني لحق البائع بالامتياز يكون سندا للأحكام الخاصة بعقد البيع ويتم تعطيل ما ورد النص عليه في المادتين ١٤٤٤، ١٤٤٦ من القانون المدني بالقدر الذي يتعارض مع نص المادة ٢/١/٥٣٠ نظرا لأن الأخير هو نص خاص ونص المادتين ١٤٤٤، ١٤٤٦ هما نصين عامين، والخاص يقدم على العام. (أنظر في التفصيل: سوار، ١٩٩٥م، ٣٧٩. هزيم، ٢٠٠٦م، ص ص ١٧٩، ١٨٠).

ومن جانب آخر فقد ظهر في الفقه رأي آخر – وهو ما نتفق معه– ذهب للقول بأنه في حال تعارض النصوص فينبغي أن تتم محاولة تضييق هوة التعارض ما وجدنا إلى ذلك سبيلا تطبيقا للقاعدة القانونية القاضية بأن إعمال الكلام أولى من إهماله (رجيب، ٢٠٠٩م، ص ٣٠٧– ٣٠٨)، فإن تعذر التوفيق بين النصوص المتعارضة فعندها يتم تعطيل العمل بأحد النصين المتعارضين، وفي حال التعارض الموجود بين كل من نص المادة ٢/١/٥٣٠ ونص المادتين ١٤٤٤، ١٤٤٦ من القانون المدني فإن من الصواب أن تقرأ هذه النصوص كوحدة واحدة ولا يعطل تطبيق أي منها، فيتم إعمال ما جاء في نص المادة ٢/١/٥٣٠ في حالة حصرية وبعينها وهي وفاة المشتري مفلسا بعد تسلم المبيع وقبل أداء الثمن، ويتم إعمال نص المادتين ١٤٤٤، ١٤٤٦ على ما خلالها من حالات ولا يتم تعطيل أي من هذه النصوص، وزاد هذا الرأي بالقول بأنه لو افترضنا جدلا مع عدم التسليم بصحة الفرض إن كان ينبغي تعطيل أي من هذه النصوص فإن ما ينبغي تعطيله هو نص المادة ٢/١/٥٣٠ وإعمال نص المادتين ١٤٤٤، ١٤٤٦ نظرا لأن هذين النصين هما لاحقين على نص المادة ٥٣٠ واللاحق ينسخ السابق، والنص اللاحق هو الذي يعبر عن الإرادة النهائية للمشرع مع التأكيد على عدم تعطيل أي من هذه النصوص والعمل بها جميعها كوحدة واحدة لحين تدخل المشرع وازالة التناقض الموجود بإلغاء نص المادة ٢/١/٥٣٠ من القانون المدني والاكتفاء بما ورد النص عليه في المادتين ١٤٤٤، ١٤٤٦.

الفرع الثاني: سقوط حق البائع بالامتياز بموجب قانون الإعسار

يمكن أن نخلص من خلال ما سبق بحثه بأن الأصل بأن إشهار إفلاس المشتري لا يؤثر على حق البائع بالامتياز على المبيع بشأن الثمن وملحقاته وأن الاستثناء – وهو محل انتقاد– أنه بموجب القواعد الخاصة بعقد البيع وحصرا في القانون المدني فإن البائع يفقد حقه بالامتياز إن كان المشتري قد مات مفلسا قبل أداء الثمن وبعد استلام المبيع.

إلا أنه وبالرجوع إلى قانون الإعسار الأردني وتحديدا نص المادة ٤٠ وتحليل هذه المادة بفقرتيها الأولى والثانية وإعمالها في مجال بحثنا فإننا نجد أن المشرع الأردني أسقط حق البائع بالامتياز على المبيع بشأن الثمن وملحقاته في حال الحكم بإشهار إعسار المشتري، فقد جاء في المادة ٤٠ من قانون الإعسار النص على أنه "أ. مع مراعاة أحكام الفقرة أ من المادة ٣٨ من هذا القانون تعتبر الديون التالية ديونا ممتازة لغايات أحكام هذا القانون وحسب الترتيب التالي: ١. أجور العاملين لدى المدين ومستحقاتهم الناشئة عن إنهاء عقود عملهم وبحد أعلى ثلاثة أشهر. ٢. نفقة الزوجة والأولاد والوالدين والأقارب المستحقة على المدين من الأشخاص الطبيعيين قبل إشهار

الإعسار. ٣. المطالبات بالتعويض الناشئ عن الفعل الضار الذي تسبب به المدين قبل إشهار الإعسار. ب. على الرغم مما ورد في أي تشريع آخر لا تعتبر أي ديون خلاف الديون المبينة في هذه المادة ديونا ممتازة."

ومن خلال هذه المادة فإنه يظهر بأن المشرع الأردني أسقط حق البائع بالامتياز المقرر بموجب القانون المدني سواء في القواعد العامة بحقوق الامتياز أو في القواعد الخاصة بعقد البيع وذلك عندما حصر في الفقرة "أ" هذه المادة أصحاب الحق بالامتياز على أموال المعسر دون أن يذكر البائع من بين أصحاب حق الامتياز، ليؤكد صراحة في الفقرة "ب" من ذات المادة على أنه بالرغم مما ورد في أي قانون آخر فإن أصحاب حق الامتياز على أموال المعسر هم الأشخاص المذكورين في الفقرة "أ".

وبالتالي فإن تطبيق ما ورد في المادة ٤٠ من قانون الإعسار يعني أنه يضاف لحالات السقوط الخاصة الحالة التي يحكم فيها بإشهار إعسار المشتري، فإن حكم باشهار إعسار المشتري فإن ذلك يعني سقوط حق البائع بالامتياز على الثمن وملحقاته من المبيع سواء أكان المشتري لا يزال على قيد الحياة أم أنه توفي وسواء أكان قد استلم المبيع أو لم يستلم المبيع، وهـــذا ما يتعارض ونصوص المـــواد الناظمة لحق البائـــع بالامتياز بموجب القواعد العامة وتحديـــداً كـــلا من المادتين ١٤٤٤، ١٤٤٦ حيث أن المشرع بموجب هذه المواد لم يسقط حق البائع بالامتياز لمجرد إعسار المشتري، كما ان نص المادة ٤٠ يتعارض والقواعد الخاصة بحق البائع بالامتياز بموجب القواعد الناظمة لعقد البيع وتحديدا نص المادة ٥٣٠ لأن المشرع في المادة ٥٣٠ حصر حالة سقوط حق البائع بالامتياز في الحالة التي يتوفى فيها المشتري مفلسا قبل أداء الثمن وبعد استلام المبيع.

وعطفاً عليه فإننا نجد من جانبنا بأن ما ورد النص عليه في المادة ٤٠ من قانون الإعسار هو محل انتقاد، وأن موقف المشرع في هذه المادة هو موقف سلبي لأنه يكون من خلال هذه المادة قد أسقط – دون مبرر– أهم ضمانة من الضمانات المقررة قانونياً لاستيفاء الثمن وملحقاته من قيمة المبيع وهذا ما يتعارض والمصالح العامة التي لأجلها تم تشريع حق الامتياز للبائع، وحبذا لو أن المشرع في الفقرة الأولى من المادة ٤٠ من قانون الإعسار نص على حق البائع بالامتياز على المبيع بشأن الثمن وملحقاته، أو أنه لم يشرع نص الفقرة "ب" من المادة ٤٠ ليترك المجال أمام تطبيق قواعد القانون المدني الناظمة لحق البائع بالامتياز على الثمن وملحقاته.

ونظرا لوجود التعارض المشار إليه آنفا ما بين نص المادة ٤٠ من قانون الإعسار ونص المادتين ١٤٤٤، ١٤٤٦ ونص المادة ٥٣٠ من القانون المدني فإن التساؤل الذي يطرح ما هو النص الذي سوف يطبق في حال إعسار المشتري قبل أداء الثمن؟

وللإجابة على هذا التساؤل فإنه بالرجوع إلى الآراء الفقهية لا نجد أي رأي فقهي تحدث في هذا الموضوع كما أننا لم نجد أي حكم قضائي تطرق إلى هذا الموضوع ولعل السبب في ذلك مرده لحداثة تشريع قانون الإعسار الأردني حيث لم يمر عليه إلا بضعة أشهر من تاريخ إعدادنا لهذا البحث، ولم يدخل إلى الآن حيّز النفاذ.

وعطفا عليه فإننا نرى بأن تطبيق قاعدتي الخاص يقيد العام، واللاحق ينسخ السابق سوف يقود للقول بوجوب تطبيق نص المادة ٤٠ من قانون الإعسار وتعطيل تطبيق نص المادتين ١٤٤٤، ١٤٤٦ ونص المادة ٥٣٠ من القانون المدني في حال إعسار المشتري قبل أداء الثمن سواء أكان قد استلم المبيع أو لم يستلمه وسواء أكان على قيد الحياة أم أنه توفي بعد إشهار إعساره.

وبالتالي فإن حق البائع يسقط بالامتياز على المبيع بشأن الثمن وملحقاته طالما حكم بإشهار إعسار المشتري قبل أداء الثمن.

وعلى خلاف المشرع الأردني في قانون الإعسار فإن المشرع البحريني في مشروع قانون الإعسار لم يحصر أصحاب حقوق الامتياز ولم يرتب على إشهار إعسار المشتري سقوط حق البائع بالامتياز على الثمن وملحقاته من المبيع وهذا الموقف للمشرع البحريني موقف إيجابي ومحمود لأن به يكون قد حافظ على أهم ضمانة من الضمانات المقررة قانونياً للبائع لاستيفاء الثمن وملحقاته من المبيع ولم يخلق التعارض والتناقض الذي لاحظنا وجوده ما بين أحكام القانون المدني الأردني وأحكام قانون الإعسار الأردني، فيكون بذلك قد حافظ على نطاق حق البائع بالامتياز على الثمن وملحقاته كما هو مقرر بموجب القواعد العامة في القانون المدني، وحبذا لو كان موقف المشرع الأردني على هذا النحو.

الخاتمة:

بعد أن انتهينا من دراسة نطاق امتياز البائع على المبيع لضمان حقه بالثمن وملحقاته، فقد توصلنا إلى مجموعة من النتائج والتوصيات، وهي على النحو التالي:

النتائج:

١. بموجب القواعد القانونية الناظمة لحق البائع بالامتياز على المبيع بشأن الثمن وملحقاته في القانونين المدنيين الأردني والبحريني فإن هذا الحق ينحصر بالبائع ومن يحل محله، ويستفيد من هذا الحق المقايض والواهب في عقد الهبة بعوض، والمحال له في عقد الحوالة، والموفى له وفاءً اعتياضياً، والمشفوع منه.

٢. ينحصر محل حق امتياز البائع بثمن المبيع وملحقات الثمن وتتمثل الأخيرة بموجب القانون المدني الأردني بالمصروفات والفوائد القانونية، أما بموجب القانون المدني البحريني فإنها تتمثل بالمصروفات والتعويض الذي تحكم به المحكمة عن التأخر في أداء ثمن المبيع.

٣. بموجب كل من القواعد العامة الناظمة لحق البائع بالامتياز في القانونين المدنيين الأردني والبحريني فإنه يشترط لثبوت حق البائع بالامتياز على المبيع أن يوجد بين الطرفين عقد بيع صحيح ونافذ قانونيا، وأن تنتقل ملكية المبيع فعلا من البائع للمشتري، وأن يبقى المبيع قائما ومحتفظا بذاتيته، وأن يسجل حق الامتياز لدى الدائرة المختصة إن كان المبيع عقارا.

٤. إن المشرع الأردني وعلى خلاف نظيره البحريني لم يكتف بتنظيم حق البائع بالامتياز في القواعد العامة وإنما عمد لتنظيم هذا الحق أيضا بموجب القواعد الخاصة بعقد البيع ليضيف بموجبها شرطاً جديداً لقيام حق البائع بالامتياز على المبيع بشأن الثمن وملحقاته وهو أن لا يكون المشتري قد توفي مفلسا قبل أداء الثمن وبعد استلام المبيع، وبذلك يكون المشرع الأردني قد وقع بالتناقض وضيق من نطاق حق البائع بالامتياز مقارنة مع ما ورد في القواعد العامة الناظمة لحق البائع بالامتياز.

٥. بموجب القواعد العامة في القانونين المدنيين الأردني والبحريني فإن حق البائع بالامتياز يسقط إن كان المبيع مالا منقولا اتصل فيه حق للغير حسن النية، ويسقط هذا الحق إن هلك المبيع أو طرأ عليه تغير جوهري، كما يسقط بمرور خمس عشرة سنة منذ تاريخ نشوء حق البائع بالمطالبة القضائية بالثمن، ويستتبع ذلك سقوط حق البائع بالامتياز على ملحقات الثمن حتى وإن كانت لم تنقضي عليها مدة التقادم المسقط.

٦. بموجب المادة ٤٠ من قانون الإعسار الأردني فإن حق البائع بالامتياز يسقط إن حكم بإشهار إعسار المشتري قبل أدائه للثمن سواء أكان تسلم المبيع أم لم يتسلم المبيع، وسواء أكان المشتري على قيد الحياة أم توفي، وبذلك يكون المشرع الأردني قد وقع بالتناقض وضيق من نطاق حق البائع بالامتياز مقارنة مع ما ورد في القواعد القانونية الناظمة لحق البائع بالامتياز في القانون المدني، وخلافا لمشروع قانون الإعسار البحريني الذي لم يسقط بموجبه المشرع البحريني حق البائع بالامتياز بسبب إشهار إعسار المشتري.

٧. نظرا للتناقض الموجود بين نص المادتين ١٤٤٤، ١٤٤٦ والمادة ٢/٥٣٠ من القانون المدني الأردني وحتى لا يتم تعطيل أي من هذه المواد فإن من الأنسب تطبيق كافة هذه النصوص بالقدر الذي يحد من الهوة بينها وذلك باعتبار أن الأساس الذي يتم الركون إليه في تأصيل حق البائع بالامتياز هو نص المادتين ١٤٤٤، ١٤٤٦ من القانون المدني، وينحصر تطبيق نص المادة ٢/٥٣٠ من القانون المدني على حالة بعينها وهي إفلاس المشتري قبل أداء الثمن وبعد استلام المبيع.

٨. نظرا للتناقض الموجود بين القواعد القانونية الناظمة لحق البائع بالامتياز على المبيع بشأن الثمن وملحقاته في القانون المدني الأردني ونص المادة ٤٠ من قانون الإعسار فإن ما يطبق هو نص المادة ٤٠ من قانون الإعسار سندا لقاعدتي " الخاص يقيد العام، واللاحق ينسخ السابق".

التوصيات:

١. نقترح على المشرع الأردني تبني نص المادة ٤٢٧/أ من القانون المدني البحريني والقاضي بأنه: "يكون الثمن مستحق الوفاء في الوقت الذي يسلم فيه المبيع ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك"، عوضا عن نص المادة ٥٢٢ من القانون المدني الأردني والقاضي بأنه: "على المشتري تسليم الثمن عند التعاقد وقبل تسلم المبيع أو المطالبة به ما لم يتفق على غير ذلك".

٢. نقترح على المشرع الأردني تبني موقف المشرع البحريني في تنظيمه لحق البائع بالامتياز على المبيع بشأن الثمن وملحقاته وذلك بإلغاء نص المادة ٥٣٠ من القانون المدني والاكتفاء بما ورد في القواعد العامة المتعلقة بالدفع بعدم التنفيذ، وتحديدا نص المادتين ٣٨٧، ٣٨٨ من القانون المدني، والاكتفاء بما ورد في القواعد العامة الناظمة لحقوق الامتياز، وتحديدا نص المادتين ١٤٤٤، ١٤٤٦ من القانون المدني.

٣. نقترح على المشرع الأردني تعديل نص المادة ٤٠ من قانون الإعسار إما بالغاء الفقرة "ب" من هذه المادة أو أن ينص في الفقرة "أ" على ما يلي "٤. للبائع على الثمن وملحقاته من قيمة المبيع".

٤. نقترح على المشرع البحريني في تنظيمه لتفسير العقود تبني نص المادة ٢١٦ من القانون المدني الأردني والقاضي بأن: "إعمال الكلام أولى من إهماله".