المجلة الأردنية في القانون والعلوم السياسية

اسم المقال: الإعالة في عقد البيع العقاري وفقاً للقانون الأردني
اسم الكاتب: د. أسماء محمد الرقاد
رابط ثابت: https://political-encyclopedia.org/index.php/library/8164
تاريخ الاسترداد: 2026/11/02 08:10 +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.

الإعالة في عقد البيع العقاري وفقاً للقانون الأردني

د. أسماء محمد الرقّاد *

تاريخ تقديم البحث: ٢٠٢١/٤/٢٦م. تاريخ القبول: ٢٠٢١/٧/١٢م.

ملخص

تناولت هذه الدراسة موضوع الإعالة كمحل لالتزام المشتري في عقد البيع العقاري، وقسمت إلى مبحثين الأول تناول مفهوم الإعالة والثاني التنظيم القانوني للإعالة، وتوصلت إلى أن المقصود بشرط الإعالة هو محل التزام المشتري في عقد البيع العقاري وأن المشتري يلتزم بمقتضى شرط الإعالة بأداء الإعالة المتمثلة بالإنفاق المالي أو العينيطيلة حياة المعال أو من يسميه وذلك مقابل عوض مالي غير منقول (عقار)، وأن مصدر إنشاء الإعالة هو عقد البيع العقاري، وأن الإطار القانوني الذي ينظم الإعالة يتمثل في القواعد القانونية الخاصة في قانون الملكية العقارية الأردني، والقواعد القانونية العامة في القانون المدني الأردني.

وتوصلت إلى أن وقت استحقاق الإعالة يكون من تاريخ تسليم العقار، وإلى وجوب تسمية الإعالة في عقد البيع وتصح أن تكون نقداً أو عيناً، وجواز الاتفاق على مقدارها ووصفها وجنسها، وإذا لم يرد اتفاق على ذلك فتكون الإعالة مقررة مدى حياة المعال وتؤدى وفقاً لمقتضيات العرف، ويجوز أن يكون المستفيد من الإعالة المعال نفسه أو أي شخص آخر والملتزم بأدائها يكون المعيل أو ورثته، ولا يجوز للمعيل التصرف بالعقار أو حجزه أو رهنه طيلة حياة المعال، وفي حال أخل المعيل بالتزامه بأداء الإعالة، فيكون للمعال الحق في المطالبة بتنفيذ العقد أو فسخه وإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل التعاقد.

الكلمات الدالة: البيع العقاري، الملكية العقارية، الإعالة، المستفيد.

* كلية الحقوق، جامعة البلقاء التطبيقية، السلط، الأردن.

حقوق النشر محفوظة لجامعة مؤتة، الكرك، الأردن.

Dependency Allowance in Real Estate Sale Contracts under the Jordanian Law

Dr. Asma'a Mohammad Alraggad

Abstract

This study deals with the issue of dependency allowance as an obligation of a buyer in a real estate sale contract. It was divided into two sections, the first dealing with the concept of dependency allowance, and the second dealing with the legal regulation of dependency allowance. This paper concludes that the dependency allowance clause means a buyer's obligation in a real estate sale contract under which a buyer pays the dependency allowance (financial or in kind assistance) throughout a dependent's life against immovable property (real estate). It is also concluded that the establishment of dependency arises from a real estate sale contract, that the legal framework regulating dependency is the special legal rules contained in the Jordanian Real Property Law and the general legal rules contained in the Jordanian Civil Law.

Further, it is concluded that the due date of dependency allowance commences when a real estate is delivered and that the dependency allowance must be mentioned in the sale contract, and such allowance may be cash or in kind. Additionally, this paper concludes that it may be agreed on amount, description and type of the dependency allowance and that dependency allowance must be paid throughout a dependent's life in accordance with customs in absence of such agreement. The beneficiary of the dependency allowance can be the dependent himself or any other dependent person. The dependency allowance is paid by a sustainer or his heirs. A sustainer may not dispose of, seize or mortgage a real estate throughout a dependents' life. If a sustainer fails to pay the dependency allowance, a dependent will have the right to claim execution or avoidance of the contract, or restoring the status quo ante.

Keywords: Real Estate Sale, Real Property, Dependency Allowance, Beneficiary.

المقدمة:

لما ينطوي علىموضوع الإعالة من أهمية فقد أولته التشريعات المدنية على اختلافها الرعاية القانونية اللازمة من خلال إفراد أحكام قانونية تنظم أحواله تحت مسمى عقد المرتب أو الدخل مدى الحياة على اعتباره عقداً من عقود الغرر[١]، وقد ساير المشرع الأردني هذا النهج[٢] إلّا أنه لم يكتف بحدود هذا التنظيم القانوني العام لموضوع الإعالة، فقد عمد مؤخراً بإفراد أحكام خاصة للإعالة في قانون الملكية العقارية الأردني[٣] تجيز أن تكون الإعالة شرطاً في عقد البيع العقاري بحيث يمثل هذا الشرط ركن الثمن في عقد البيع ومحلاً لالتزام المشتري.

أهمية الدراسة:

تنبثق أهمية هذه الدراسة من أهمية موضوعها المتعلق بالإعالة كمحل لالتزام المشتري في عقود البيع العقاري، سيما وأن المشرع الأردني عمل مؤخراً على إعادة تكريس وتنظيم هذا الشرط في قانون الملكية العقارية الأردني لسنة ٢٠١٩م، مما يجعله حرياً بالدراسة والتحليل لاستظهار تنظيمه القانوني وعكسه على الواقع التطبيقي بما ينسجم مع إرادة المشرع وبما يوافق أحكام القانون.

مشكلة الدراسة:

تثير الدراسة إشكالية رئيسة تتمثل في ماهية شرط الإعالة كشرط في عقد البيع العقاري وتنبثق عن هذه الإشكالية الرئيسة عدة إشكاليات فرعية يمكن ترجمتها بالتساؤلات الآتية: ما هو المقصود بالإعالة؟ وما هو تكييف العقد المشروط بالإعالة؟ وما هو شكل الإعالة؟ وهل تصلح أن تكون الإعالة محلاً للالتزام؟ وهل تعتبر الإعالة محققة أم احتمالية؟ وما هو التنظيم القانوني الذي يحكم هذا الشرط؟ وغيرها من التساؤلات التي سيجتهد الباحث في الإجابة عليها في هذه الدراسة.

(١) القانون المدني المصري رقم (١٣١) لسنة ١٩٤٨م، الباب الرابع (عقود الغرر)، الفصل الثاني (المرتب مدى الحياة)، من المادة (٧٤٢) إلى المادة (٧٤٦)، القانون المدني السوري رقم (٨٤) لسنة ١٩٤٩م، الباب الرابع (عقود الغرر)، الفصل الثاني (المرتب مدى الحياة)، من المادة (٧٠٧) إلى المادة (٧١٢)، القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١م، الباب الرابع (العقود الإجمالية)، الفصل الثاني (المرتب مدى الحياة)، من المادة (٩٧٧) إلى المادة (٩٨٢)، قانون الموجبات والعقود اللبناني لسنة ١٩٣٢م، الكتاب العاشر (في عقود الغرر)، الباب الثالث (الدخل مدى الحياة)، من المادة (١٠٢٨) إلى المادة (١٠٣٤).

(٢) القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦، الباب الرابع (عقود الغرر)، الفصل الثاني (المرتب مدى الحياة)، من المادة (٩١٦) إلى المادة (٩١٩).

(٣) قانون الملكية العقارية الأردني رقم (١٣) لسنة ٢٠١٩م، المواد ١٩/١٨/١٧، المنشور في الجريدة الرسمية، الصفحة (٢٧٩٢)، العدد (٥٥٧٣)، تاريخ ٢٠١٩/٥/١٦م.

منهجية الدراسة:

لبحث موضوع الدراسة والاجتهاد في الإجابة على الإشكاليات التي تثيرها تتبع الدراسة المنهج الوصفي التحليلي وما يمتلكه من أدوات من خلال وصف وتحليل النصوص القانونية المتعلقة بموضوع الدراسة، والاستعانة بالاجتهادات القضائية والشروحات الفقهية بالقدر المتاح _ وذلك لندرة الدراسات المتعلقة بموضوع الإعالة وقلة المراجع القانونية _ وبما يخدم تحقيق أهداف هذه الدراسة.

خطة الدراسة:

لتحقيق أهداف الدراسة فقد جرى تقسيمها على النحو الآتي:

المبحث الأول: مفهوم الإعالة.

المطلب الأول: التعريف بالإعالة.

المطلب الثاني: التأصيل القانوني للإعالة في البيوع العقارية.

المبحث الثاني: التنظيم القانوني للإعالة في البيوع العقارية.

المطلب الأول: مصدرالالتزام بالإعالة وشروطها القانونية.

المطلب الثاني: الالتزام بأداء الإعالة.

المبحث الأول: مفهوم الإعالة

يثير مفهوم الإعالة صعوبة لا مناص من خوض غمارها، حيث تتجسد هذه الصعوبة في مقاربتها من تسميات قانونية تتشابه معها في المضمون وقد تختلف معها في التنظيم، مما يقتضي الوقوف على تعريف الإعالة، وبيانالتأصيل القانوني لها في التشريع الأردني، وهذا ما تتناوله الدراسة في المطالب الآتية:

المطلب الأول: تعريف الإعالة

نتناول في هذا المطلب التعريف اللغوي والفقهي للإعالة، ومن ثم محاولةالتوصل إلى تعريف الإعالة من واقع التشريع والقضاء الأردنيين، وذلك وفقاً للفرعيين الآتيين:

الفرع الأول: التعريف اللغوي والفقهي للإعالة

بالرجوع إلى ما جاء في معنى الإعالة في اللغة والفقه نجد أن كلمة الإعالة ورد اشتقاقها من السنة النبوية في أحاديث كثيرة منها ما روي عن أنس ابن مالك – رضي الله عنه – أنه قال: قال رسول الله – صلى الله عليه وسلم–: (من عال جاريتين حتى تبلغا، جاء يوم القيامة أنا وهو كهاتين)، وضم

أصابعه[١] (رواه مسلم)، ومعنى عالهما: قام عليهما بالمؤونة والتربية ونحوهما مأخوذة من العول وهو: القرب ومنه ابدأ بمن تعول[٢]، وفي تفسير من عال جاريتين أي: مانهما وقام بنفقتهما، وأصله العول وهو القوت[٣].

والإعالة بمعناها اللغوي الإنفاق، وعال عياله: قاتهم وأنفق عليهم، ويقال عاله شهراً إذا كفاه معاشه[٤]، وعيال الرجل من يعولهم أي: من يقوتهم وينفق عليهم[٥]. والإعالة مشتقة من لفظ عال يعول عولاً، وإعالة: وهي من الإعانة وتطلق على قوت العيال، يقال: عال الرجل عياله: إذا قام بما يحتاجون إليه من طعام وكساء وغيرهما فهو عائل[٦]، والعول: المستعان به في المهمات وأيضاً قوت العيال، وعوّل عليه معوّلاً: اتكل واعتمد[٧].

وهناك من يرى أن التعريفات السابقة قد حصرت معنى الإعالة في الإنفاق بناءً على المعنى اللغوي، وهذا يخالف الواقع العملي لمعنى الإعالة، وذلك أن الإعالة تطلب في أحيانٍ كثيرة لغير معنى الإنفاق المالي، فقد تكون الإعالة بدنية للمعالين من تدبير أمورهم ورعاية شؤونهم، ويرى هذاالاتجاهأن المعنى العملي للإعالة أوسع من الإنفاق ليستوعبكافة أشكال رعاية الشؤون والقيام بالمصالح للمعالين، وعرفت بأنها: القيام بشؤون الغير وتدبير أموره، ورعاية مصالحة، والإنفاق عليه[٨].

ويؤيد الباحث الرأي السابق ويرى أن قصر مفهوم الإعالة على معنى الإنفاق المالي فقط يضيق على متطلبات الواقع العملي في الإعالة، ولا بد من التوسع بمفهوم الإعالة ليستوعب أشكال الإعالة المختلفة التي تتمثل بالإنفاق المالي والعيني، والقيام بجميع الأنشطة اللازمة لتدبير شؤون المعال وتلبية جميع احتياجاته.

ويجتهد الباحث في تعريف الإعالة بأنها: قيام شخص يسمى المعيل برعاية شخص آخر يسمى المُعال، حيث تتمثل هذه الرعاية بقيام المعيل في تدبير شؤون المعال وتلبية جميع احتياجاته، ويصح أن تقع الرعاية بصورة الإنفاق المالي مثل تأدية مبلغ نقدي بصفة دورية على شكل مرتب، أو إنفاق عيني

(١) النووي، أبي زكريا، رياض الصالحين، تحقيق ماهر ياسين، ص ١٠٨.

(٢) النووي، الحافظ محمي الدين، المنهاج في شرح صحيح مسلم، ص ١٥٦٢.

(٣) الوهراني، أبي إسحاق إبراهيم، مطالع الأنوار على صحيح الآثار، ط١، ص ٥٦.

(٤) الرازي، محمد بن أبي بكر، مختار الصحاح، ص ١٩٤.

(٥) العيني، بدر الدين أبي محمد، عمدة القاري، ج١١، ص ٢١.

(٦) المحيميد، ناصر بن إبراهيم، الإنهاءات الثبوتية في المحاكم الشرعية، ص ٩٥٦.

(٧) الزبيدي، السيد محمد مرتضى، تاج العروس، تحقيق أحمد فراج، ص ٧٣.

(٨) الفعيم، سليمان بن إبراهيم، مفهوم الإعالة بين المعنى اللغوي والواقع القضائي، مقالة منشورة على موقع الألوكة الشرعية، تاريخ ٢٠١٨/٣/٢٧، https://www.alukah.net /

مثل تأمين المسكن والملبس والمأكل والعلاج ونحوها، أو بأداء عمل كالرعاية الطبية والنقل ونحوهما، ويمكن أن تكون الإعالة مقابل عوض أو بغير عوض.

الفرع الثاني: التعريف التشريعي والقضائي للإعالة:

لم يتطرق المشرع الأردني إلى تعريف الإعالة، وهذا نهج قويم للمشرع لأنالتعريف بحسب الأصل العام هو من صنعة الفقه وليس التشريع إلّا إذا اقتضت الضرورة خلاف ذلك، وقد تناولتبعض القوانين الأردنية[١] موضوع الإعالة في الأحكام القانونية المتعلقة براتب الاعتلال دون الدخول في مفهوم الإعالة ذاته، كما تناولها قانون الأراضي العثماني[٢]، وقانون الملكية العقارية الأردني[٣]في حدود إجازتهما أن تكون الإعالة محلاً لالتزام المشتري في البيوع العقارية دون أن يتطرق لمفهوم الإعالة.

وقد جاء في شرح مجلة الأحكام العدلية بيان المقصود بما ورد في المادة ١١٤ من قانون الأراضي العثماني بأن المقصود بالإعالة(الإعاشة) هو شرط النفقة على البائع.[٤]

أما عن موقف القضاء الأردني ومن خلال اطلاع الباحث – بالقدر المتاح – على الاجتهادات القضائية للمحاكم الأردنية للتوصل إلى المفهوم القضائي للإعالة، فقد جاء في قرار محكمة التمييز الأردنية: "ونجد من استقراء عقد البيع الرسمي موضوع هذه الدعوى أن المدعى عليها المميزة التزمت بأداء إعاشة للمدعي مقابل فراغ الشقة باسمها من قبله، فإن هذه الإعاشة تمثل الثمن المتفق عليه"[٥]، وقد سارت محاكم الدرجة الأولى والثانية على ذات نهج محكمة التمييز الأردنية[٦].

ومما سبق وباستقراء قرارات المحاكم الأردنية يتضح جلياً أن القضاءيستعمل لفظ الإعاشة كاصطلاح مرادف للفظ الإعالة وهذا يعني أن كلاً من اللفظين يجتمعان على ذات المضمون بحيث يصح أن يكون أحدهما مرادفاً للآخر.

(١) أنظر قانون الضمان الاجتماعي الأردني وتعديلاته رقم (١) لسنة ٢٠١٤، وقانون التقاعد المدني الأردني وتعديلاته رقم (٣٤) لسنة ١٩٥٩.

(٢) قانون ملغي بموجب نص المادة (٢٢٣/أ/١) من قانون الملكية العقارية الأردني.

(٣) قانون الملكية العقارية الأردني رقم (١٣) لسنة ٢٠١٩م.

(٤) الباز، سليم رستم، شرح مجلة الأحكام العدلية، ص١١٦٩.

(٥) تمييز حقوق٢٣،١١/٢٠٣/٤/٢٠١٣م، تمييز حقوق ٢٥٠٩/٢٠٢٠تاريخ ١٧/٩/٢٠٢٠، موقع قرارك الإلكتروني نقابة المحاميين الأردنيين، https://qarark.com/.

(٦) استئناف حقوق ١٣١٨/٢٣،١/٢٠٢٠/٢٠٢٠م، استئناف حقوق ٣٣٢٤٠/٢٠١٦، ٢٠/٣/٢٠١٧م، بداية حقوق ٥٦٨/١٩،٧/٢٠١٩/٢٠٢٠م، موقعقرارك الالكترونينقابة المحاميينالأردنيين، https://qarark.com/.

أما عن معنى الإعاشة (الإعالة) في الاجتهادات القضائية للمحاكم الأردنية فقد جاء في قرار محكمة الاستئناف: "فإننا نجد أن دعوى المدعي تستند في المطالبة بفسخ عقد الفراغ والبيع لنكول المدعى عليها عن الوفاء بالتزاماتها بموجب عقد الفراغ وهو توفير الإعاشة للمدعي وهي المقابل الذي التزمت به بموجب عقد الفراغ، مما يجعل المستأنفة مقيدة بحقالمستأنف عليه وهي الالتزام بإعاشته أي بالإنفاق عليه بما يتناسب وحاله وأمثاله مدى الحياة"(١).

وجاء في قرار محكمة الاستئناف: "وتجد محكمتنا أن الإعاشة إما أن تكون في صورة مرتباً دورياً مدى الحياة .... أو بصورة الإنفاق عليه من حيث المسكن والمأكل والملبس والعلاج"(٢).

وقد قضت محكمة التمييز الأردنية في قرارها رقم ٩٣/٣٤٨: (أن العقد الذي يتضمن التنازل عن عقارات لقاء تعهد أحد طرفيه بدفع مبالغ للطرف الآخر مادام على قيد الحياة يخضع لأحكام المادة ١١٤ من قانون الأراضي العثماني ...).

ومن خلال الاجتهادات القضائية السابقة يتضح أن المعنى القضائي للإعالة: هو الإنفاق المادي على المعال بصورة مرتباً شهرياً دورياً أو الإنفاق عليه بصورة عينية من خلال تأمين احتياجاته من مسكن وملبس ومأكل وعلاج، ومن خلال هذا المفهوم القضائي للإعالة يمكن الاستنتاج بأن القضاء الأردني اتخذ منهجاً وسطياً في تكريسه لمفهوم الإعالة فلم يقتصره على المفهوم الضيق الذي يحدد الإعالة في إطار الإنفاق المادي فقط، وبالمقابل لم يتوسع بالمفهوم ليستوعب صور الإعالة الأخرى المتمثلة بأداء عمل معين من الأعمال التي يحتاجها المعال في تدبير شؤونه اليومية مثل الرعاية الصحية، واصطحابه ونقله من مكان إلى آخر وغيرها من الاحتياجات التي تحتاج بذل عمل بدني.

بعد أن بينت الدراسة تعريف الإعالة في اللغة والفقه والتشريع والقضاء يجتهد الباحث في وضع تعريف لعقد الإعالة، وتعريف لشرط الإعالة في البيوع العقارية على النحو الآتي:

عقد الإعالة: هو عقد يلتزم بمقتضاه شخص يقال له (المدين بالإعالة) يلتزم بمقتضاه بإعالة شخص آخر أو عدة أشخاص يقال لهم (الدائن بالإعالة)، بحيث تكون الإعالة بصورة إنفاق مالي بشكل دوري مدى الحياة، أو تقديم بدل عيني بشكل طعام أو لباس أو علاج، أو بأداء عمل معين كالرعاية، ويكون مقابل عوض مالي نقدي أو عيني أو بدون عوض.

أما المقصود بعقد البيع العقاري فيمكن تعريفه بأنه: (عقد يتفق فيه شخصان على بيع عقار بتحرير عقد بينهما ينظمان فيه عناصر هذا البيع من جهة التزام البائع كتسليم المبيع في الموعد المتفق عليه

(١) استئناف حقوق٢٠١٢/١٣٩٠، ٢٠١٢/١١/١٤م، موقع قرارك الالكتروني نقابة المحاميين الأردنيين، https://qarark.com

(٢) استئناف حقوق ٢٠١٨/١٨٥٠٢، ٢٠١٨/١٠/٧م، موقع قرارك الالكتروني نقابة المحاميين الأردنيين، https://qarark.com

وضمان عيوبه أو ضمان التعرض له من الغير أو من جهة التزام المشتري كدفع الثمن في الآجل المحدد، أي هو العقد الذي يلتزم فيه البائع بنقل ملكية العقار في السجل العقاري لصالح المشتري بمقابل متفق عليه والتزام البائع بنقل الملكية شرط أساسي والتزام المشتري بأداء الثمن شرط)[١]. وهو عقد شكلي لابد فيه من التسجيل وإلا كان باطلاً وبناءً على ذلك فإن التسجيل يعد ركناً في البيوع العقارية وإذا لم يراع هذا الركن يصبح العقد غير منعقد وليست له أي قيمة قانونية وبما أن التسجيل ركن في البيوع العقارية مما يعني أنه عقد شكلي وليس رضائي وإذا لم تراع الشكلية المطلوبة فإنه لا ينعقد ولا أثر له.[٢] ويعتبر البيع العقاري من أهم التصرفات المبرمة من قبل الأفراد لضمان حماية إرادتهم وحقوقهم في مثل هذه التصرفات ولقد أصدر المشرع الأردني قانون الملكية العقارية الجديد لسنة ٢٠١٩، وقد أشار في المادة ٦٣ منه بأن أي تصرفات أو عقود أو معاملات تجري على العقارات لا تعتبر صحيحة إلا إذا سجل لدى مديرية التسجيل ويعد باطلاً كل تصرف أو عقد أو معاملة أجري خلافاً لذلك.

أما عن شرط الإعالة في البيوع العقارية: هو شرط يمثل محل التزام المشتري في عقد البيع العقاري يلتزم بمقتضاه المشتري بأداء الإعالة المتمثلة بالإنفاق المالي أو العينيطيلة حياة المعال أو من يسميه وذلك مقابل عوض مالي غير منقول (عقار).

وقد يعتبر شرط الإعالة كشرط مانع من التصرف (حيث إنه إذا ما اقترن شرط الإعالة بعقد البيع فإنه ينشأ للمستفيد حق شخصي إذا كان هو المتصرف، وإذا كان المستفيد من الغير فإنه يكتسب أيضاً حقاً مباشراً بموجب العقد الذي أكسبه هذا الحق، والمانع هو شرط الإعالة بالرغم من نص المادة ١٠٢٨ من القانون المدني الأردني: (ليس للمالك أن يشترط في تصرفه عقداً كان أو وصية شروط تقيد حق المتصرف إليه) فالمقتضي تملك المشتري للعقار وله جواز التصرف فيه، أما بوجود المانع هو اشتراط الإعالة للبائع فتطبق قاعدة (إذا تعارض المانع والمقتضي يقدم المانع).[٣]

ولقد كيفت محكمة التمييز الأردنية في قرارها رقم ٢٠١٧/٤٩٠٦ شرط الإعالة: (وبما أن عقود البيع قد تضمنت (عبارة الإعاشة مدى الحياة) فهي عقود هبة بعوض تم سترها بعقد بيع وذلك لتوافر شروطها وفقا لنص المادة ٥٥٧ من القانون المدني التي نصت (يجوز للواهب مع بقاء فكرة التبرع أن

(١) توفيق، حسام لطفي، البيع العقاري، مقال منشور في جريدة العرب الاقتصادية، ٢٠٠٩، الموقع الالكتروني aleqt.com article-281475.html

(٢) الزعبي، محمد يوسف، العقود المسماة، شرح عقد البيع في القانون المدني، ص٢٧٩. وانظرقرار رقم ٢٠٢١/٢٧٥، محكمة التمييز الاردنية بصفتها الحقوقية تاريخ ٢٠٢١/٢/٢٣، موقع قرارك الالكتروني.

(٣) الدبابية، أكثم، حق الإعاشة كشرط فيه نفع لأحد العاقدين أو الغير في عقد البيع في القانون المدني الأردني، بحث مقدم لغايات استكمال متطلبات دبلوم المعهد القضائي الأردني، ص٥٩.

يشترط الموهوب له القيام بالتزام معين وتعتبر هذا الالتزام عوضاً)، وقد يكون عوضاً نقدياً أو أن يكون الالتزام بأداء عمل معين أو خدمة معينة).

ويرى الباحث أن الإعالة في عقد البيع العقاري هي محل التزام المشتري بالثمن وهو أداء الإعالة والالتزام بعدم التصرف بالمبيع طيلة حياة المعال وهذا ما سنبحثه لاحقا.

المطلب الثاني: التأصيل القانوني للإعالة في البيوع العقارية

سبق وأن ألمحت الدراسة بإيجاز عن موقف التشريع الأردني من الإعالة، مما يقتضي أن يتطرق الباحث إلى هذا الموقف على شكل تأصيل قانوني، وهذا التأصيل يشكل بطبيعة الحال الإطار التشريعي للإعالة في القانون الأردني، وهذا ما تتناوله الدراسة من خلال الفرعين الآتيين:

الفرع الأول: الأصل التاريخي لشرط الإعالة في البيوع العقارية:

حقيقة الأمر أن شرط الإعالة في البيوع العقارية ليس بجديد على الواقع القانوني والتطبيقي في الأردن، حيث كان قانون الأراضي العثماني يعتبرالمصدرالتاريخي للقوانين المتعلقة بالأراضي التي شرِّعَت بعده منذ عهد الإمارة حتى إلغائه في عام ٢٠١٩م بموجب قانون الملكية العقارية الأردني، وقد نظم قانون الأراضي العثماني موضوع شرط الإعالة في بيوع الأراضي حيث أجاز أن تكون الإعالة شرطاً صحيحاً يصلح أن يكون محل التزام المشتري في بيع الأراضي، وقام بإفراد أحكام قانونية خاصة تنظم هذا الشرط حيث نص على أن:

(الفراغ الأراضي الأميرية الجارية بتصرف شخص ما بالطابو على شرط أن يصير إعالة المفرغ لحين وفاته هو فراغ صحيح ومعتبر وبعد الفراغ طالما أن المفرغ له راض بإعالة المفرغ بناء على الشرط المذكور فليس للفارغ الذي ندم (على فراغه) أن يسترد الأرض المذكورة من المفرغ له، إنما إذا ادعى المفرغ منكراًأن المفرغ له يعوله وفقاً للشرط المذكور وأراد استرداد المفرغ به من المفرغ له فيصير التحقيق والاستخبارعن حقيقة الحال من أرباب الوقوف فإذا تبين بالمحاكمة لدى المحكمة العائد إليها ذلك أنإدعاء المفرغ مقارناً للصحة فيصير رد المفرغ به إلى المفرغ، وإذا توفي المفرغ له قبل المفرغ فعلى أصحاب انتقاله من ورثته إعالته حتى وفاته وإن لم يعولوه فللمفرغ الصلاحية لاسترداد المفرغ من الورثة، وإن توفي المفرغ له دون ورثة من أصحاب الانتقال أصلاً فلا يصير تفويض المفرغ به بل يتصرف به المفرغ كالأول، وطالما المفرغ حياً فلا المفرغ له ولا أصحاب انتقاله من ورثته يجوز لهم فراغه إلى آخر، ومنذ الآن تقبل الفراغات التي تقع على الشرط المذكور ويدرج الشرط المرقوم بالسند كما أن الحكام ممنوعون عن سماع دعوى الشرط الغير مدرج بالسند)[١].

(١) نص المادة (١١٤) من قانون الأرضي العثماني الملغي.

ويقول الاستاذ علي حيدر: (لا تسمع دعوى الفراغ مجاناً بشرط الإعاشة مالم يكن الشرط المذكور مدرجاً في السند فإذا كان مندرجاً فالدعوى مسموعة وهذا المنع مستند على الإرادة السنية الصادرة في ١٨ صفر سنة ١٣٠٦ وعلى ذلك لو سمعت الدعوى مع عدم ذكر ذلك الشرط في سند الفراغ وحكم فلا ينفذ الحكم).[١]

الفرع الثاني: شرط الإعالة في البيوع العقارية:

أولاً: القانون المدني الأردني:

أفرد القانون المدني الأردني أحكاماً قانونية تنظم عقد المرتب مدى الحياة، حيث أدرجت النصوص القانونية المتعلقة بهذا العقد تحت باب عقود الغرر[٢]، ونجد أن القضاء الأردني ومنذ سريان القانون المدني والعمل بهمن تاريخ ١٩٧٧/١/١م[٣] تطبق الأحكام القانونية المتعلقة بعقد المرتب مدى الحياة على شرط الإعالة في العقود العقارية، على اعتبار أن هذه الأحكام تشكل القواعد العامة والمرجعية القانونية في تنظيم شرط الإعالة، بالإضافة إلى الأحكام العامة الواردة في القانون المدني المتعلقة بالعقود بشكل عام وعقود البيع بشكل خاص.

وبناءًعلى ما سبق يمكن القول إن الأحكام القانونية العامة الواردة في القانون المدني ومنها النصوص القانونية المتعلقة بعقد المرتب مدى الحياة تشكل المرجعية القانونية في تنظيم عقد الإعالة بشكل عام، وتنظيم شرط الإعالة في عقد البيع العقاري على وجه الخصوص.

ثانياً: قانون الملكية العقارية الأردني:

يعتبر قانون الملكية العقارية هو القانون الخاص المعني بتنظيم الملكية العقارية في الأردن، وقد كرّس هذا القانون الإعالة كشرط صحيح في البيوع العقارية وأفرد أحكاماً خاصة تحكم هذا الشرط[٤].

وبناءً على ماسبق يمكن القول إن قانون الملكية العقارية هو القانون الواجب تطبيقه على الوقائع المتعلقة بشرط الإعالة في عقد البيوع العقارية، وفي حال خلو هذا القانون من نص قانوني يعالج أي مسألة متعلقة بشرط الإعالة فيصار الرجوع إلى القواعد القانونية العامة في القانون المدني وخاصة تلك المتعلقة بعقد المرتب مدى الحياة.

(١) حيدر، علي، درر الحكام في شرح مجلة الأحكام، تعريب فهمي الحسيني، ج٤، ص٦٠١.

(٢) أنظر المواد من المادة (٩١٦) إلى المادة (٩١٩)، من القانون المدني الأردني.

(٣) أنظر نص المادة (١) من القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦م، المنشور في الجريدة الرسمية الأردنية، العدد (٢٦٤٥)، تاريخ ١٩٧٦/٨/١.

(٤) أنظر المواد من المادة (١٧) إلى المادة (١٩) من قانون الملكية العقارية الأردني.

وتوصلالباحث إلى نتيجة مفادها أن الإطار التشريعي الذي يحكم أحوال شرط الإعالة في عقد البيع العقاري هي نصوص قانون الملكية العقارية والقانون المدني الأردني.

المبحث الثاني: التنظيم القانوني للإعالة في البيوع العقارية

تجدر الإشارة ابتداءً إلى أن موضوع الدراسة متعلق بالإعالة كشرط يمثل محل التزام المشتري في البيوع العقارية، ومفاد هذا أن الدراسة لن تتناول الإعالة كعقد مستقل عن عقد البيع العقاري، وعلى هذا الفهم نتناولالتنظيم القانوني للإعالة في البيوع العقارية في المطلبين الآتيين:

المطلب الأول: مصدر الالتزام بالإعالةوشروطها القانونية

تتناول الدراسة في هذا المطلب مصدر الالتزام بالإعالة، والشروط القانونية التي تنظم الإعالة كمحل التزام المشتري في عقد البيع العقاري، وهذا ما نبينه في الفرعيين الآتيين:

الفرع الأول: مصدر الالتزام بالإعالة:

إن المقصود بمصدر الالتزام: السبب المباشر والقريب الذي أنشأالالتزام وقد يكون واقعة قانونية أو تصرفاً قانونياً، فالواقعة القانونية هي أمر يحدث فيؤدي إلى ترتيب أثر قانوني، وهي التي يترتب عليها نشوء واجب قانوني خاص، لا يتحمل به الشخص إلّا لسبب خاص يتوافر له دون غيره من الأشخاص، وقد تعزى الواقعة إلى فعل إنسان أو إلى الطبيعة، أما التصرف القانوني فهو توجه الإرادة إلى إحداث أثر قانوني معين كإنشاء الحق أو نقله أو تعديله أو انقضائه، وهو إما تصرف صادر من جانبين، كالعقد أو تصرف صادر من جانب واحد كالوعد بجائزة[١].

وإذا ماتم النظر إلى الالتزام بالإعالة بوجه عام نجد أنها قد تنشأ نتيجة واقعة مادية ومثال ذلك الإعالة بسبب حوادث العمل، فمصدر الإعالة على هذا النحو هو واقعة مادية هي إصابة العمل، أو بسبب الفعل الضار بحيث يكون التعويض في صورة إعالة مالية على شكل مرتب مدى الحياة، فمصدرالإعالة في هذه الحالة هو واقعة مادية هي العمل غير المشروع.

وقد ينشأ التزام بالإعالة نتيجة تصرف قانوني، كون أحد طرفيه دائماً ملتزماً بالإعالة والطرف الآخر هو المستحق للإعالة، ويكون هذا الالتزام بعقد أو بوصية، والعقد قد يكون عقد معاوضة أو عقد تبرع، وأبرز صورتين لعقد المعاوضة هما البيع والقرض.

(١) الجبوري، ياسين محمد، الوجيز في شرح القانون المدني، ج١، ص٢٩. الفار، عبد القادر، مصادر الالتزام، مصادر الحق الشخصي في القانون المدني، ص٣٠.

ولتحديد طبيعة التصرف الذي ينشئ الالتزام بالإعالة كشرط في البيوع العقارية لا بد من الرجوع إلى الأساس القانوني الذي ينظم هذا الشرط والذي نجد سنده في قانون الملكية العقارية والذي ينص على أنه: "يجوز للمالك أن يبيع عقاره إلى آخر لقاء الإعالة..."[١].

ويتضح للباحث مما سبق أن مصدر الالتزام بالإعالة منشأه تصرف قانوني، وهذا التصرف يكون بعقد معاوضة في صورة عقد بيع، والمبيع في هذا العقد هو عقار، والعوض فيه هو الإعالة، ومؤدى هذا أن مصدر الإعالة على النحو المذكور هو عقد بيع عقار.

وبما أن الباحث توصل إلى نتيجة مفادها أن مصدر الالتزام في الإعالة هو عقد بيع عقاري_والذي تم تعريفه سابقاً_ فيمكن القول بأن الأحكام القانونية الناظمة لعقود بيع العقار هي التي تسري من حيث الأهلية وعيوب الإرادة انتقال ملكية المبيع، وضمان الاستحقاق والعيوب الخفية ومن حيث ضمان الثمن وهو الإعالة وغيرها من أحوال وشروط البيع.

وبما أن هذه الدراسة مخصصة لبحث الإعالة بوصفها محلاً لالتزام المشتري في عقد البيع العقاري فسوف تقتصر فقط على الأحكام القانونية المتعلقة بهذا الجانب دون الخوض في باقي الأحكام القانونية المتعلقة بعقد البيع إلّا في الحدود التي تخدم أغراض هذه الدراسة، وهذا مانتناوله تباعاً في الفرع القادم.

الفرع الثاني: الشـــروط القانونية الواجب توفرهـــا في الإعالـــة كمحـــل لالتزام المشـتري في عقد البيع العقاري

أولاً: الإعالة كعوض في عقد البيع العقاري:

يتجسد العوض في عقد البيع العقاري بالإعالة، وهذا يثير تساؤلاً عن شكل هذه الإعالة المطلوبة حتى تكون صحيحة وجائزة لأن تكون عوضاً في عقد البيع العقاري.

قبل الإجابة على هذا التساؤلهناك حقيقة لا يمكن تجاوزها وهي الاختلاف التشريعي بين الدول في تنظيم ركن المحل (الثمن) في عقد البيع، فبعض التشريعات[٢] أخذت بالمعنى الضيق للثمن فاشترطت وجوب أن يكون هذا العوض مبلغاً من النقود[٣]، وهذا المفهوم للثمن يثير إشكاليات كثيرة عند بحث الإعالة كمحل في عقد البيع.

وبما أن هذه الدراسة مؤطرة في حدود التشريع الأردني فقط، فإن ما يهمنا هنا هو مفهوم الثمن الذي يتبناه المشرع الأردني، وبالرجوع إلى قانون الملكية العقارية الأردني نجد أن نص المادة (١٧/أ)

(١) نص المادة (١٧/أ) من قانون الملكية العقارية الأردني.

(٢) أنظر نص المادة (٤١٨) من القانون المصري، والمادة (٣٨٦) من القانون السوري، والمادة (٤٥٤) من القانون الكويتي.

(٣) العبودي، عباس، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني البيع والإيجار، ص ١٠٣، ١٠٤. وانظر عبدالجبار علي، راقية، عقد البيع، ص٩٤.

ذكر الإعالة دون أن يحدد وصفها نقداً أم عيناً، مما يقتضي الرجوع إلى الأحكام العامة في القانون المدني الأردني.

وبالرجوع إلى القانون المدني الأردني نجد أنه يعرّف عقد البيع بأنه:" تمليك مال أو حق مالي لقاء عوض"[١]، وبالتدقيق في هذا النص نجد أن المشرع الأردني لم يحدد العوض (المقابل) هل هو نقد أو من غير النقد، فقد جاء النص مطلقاً، والمطلق يجري على إطلاقه إذا لم يقيم دليل التقييد نصاً أو دلالة[٢]، وعليه يكون المشرع الأردني يأخذ بالمفهوم الواسع للثمن ليشمل العوض النقدي والعيني[٣].

وعلى ماسبق يمكن القول أن الإعالة تصح أن تكون نقداً أو عيناً، وذلك استناداً للأحكام العامة في القانون المدني الذي أخذ بالمفهوم الواسع للثمن، واستناداً إلى ما استقرت عليه اجتهادات المحاكم الأردنية[٤].

ثانياً: تسمية الإعالة ومعلوميتها في عقد البيع العقاري:

الإعالة هي محل التزام المشتري، ويخضع تعينها للقواعد العامة في القانون المدني الأردني شأنها شأن الثمن من حيث التسمية والمعلومية[٥]، حيث يشترط في أن يكون الثمن المسمى حين البيع معلوماً ويلزم أن يكون متفقاً عليه ومعيناً بصورة تنتفي معها الجهالة فإذا لم يتم تعيين الثمن بهذا الشكل فإن العقد يعد باطلاً.

ويتضح أن المشرع يشترط ثمناً مسمى وثمناً معلوماً، والثمن المسمى غير الثمن المعلوم فإذا ذكر الثمن دون تحديد مقداره ووصفه إن لم يكن حاضراً كان الثمن هنا مسمى لكنه غير معلوم، فمعلومية

(١) نص المادة (٤٦٥) من القانون المدني الأردني.

(٢) نص المادة (٦٤) من مجلة الأحكام العدلية.

(٣) الزعبي، محمد يوسف، مرجع سابق، ص ١٩.

(٤) أنظر قرارات محاكم الاستئناف الأردنية المذكورة في هذه الدراسة، ص٧. وانظر تمييز حقوق ٤٢٩/ ٢٠٢١ تاريخ ٢٠٢١/٣/١٥، موقع قرارك الالكتروني.

(٥) – تنص المادة (١٦١) من القانون المدني الأردني على أنه: "١. يشترط في عقد المعاوضات المالية، أن يكون المحل معيناً تعييناً نافياً للجهالة الفاحشة بالإشارة إلية أو مكانه الخاص إن كان موجوداً وقت العقد أو ببيان الأوصاف المميزة له مع ذكر مقداره إن كان المقدرات أو بنحو ذلك مما تنتفي به الجهالة الفاحشة، ٢. وإذا كان المحل معلوماً للمتعاقدين فلا حاجة إلى وصفه وتعريفه بوجه آخر ٣. فإذا لم يعين المحل على النحو المتقدم كان العقد باطلاً".

– تنص المادة (٤٧٩) من القانون المدني الأردني على أنه: "يشترط أن يكون الثمن المسمى حين البيع معلوماً، ويكون معلوماً: ١. بمشاهدته والإشارة إن كان حاضراً ٢. بيان مقداره وجنسه ووصفه إن لم يكن حاضراً ٣. بأن يتفق المتبايعان على أسس صالحة لتحديد الثمن بصورة تنتفي معها الجهالة حين التنفيذ".

الثمن تتطلب تحديد مقدار الثمن ووصفه، وتسمية الثمن عند البيع لازمة فإذا أُبرِمَ البيع دون تسمية الثمن وقع البيع باطلاً[١].

وفيما يتعلق بالإعالةوبالرجوع إلى نص المادة (١٧/أ) من قانون الملكية العقارية نجد أن محل التزام المشتري في عقد البيع العقاري تتمثل بالإعالة، فإذاً يمكن القول أن الثمن المسمى في عقد البيع العقاري هي (الإعالة)، وقد جاء في قرار محكمة التمييز الأردنية:" نجد ومن استقراء عقد البيع الرسمي موضوع هذه الدعوى أن المدعى عليها المميزة التزمت بأداء إعاشة للمدعي مقابل فراغ الشقة باسمها منقبلة، فإن هذه الإعاشة تمثل الثمن المتفق عليه ... "[٢].

أما عن شرط معلومية الثمن فيجب أن يكون معلوماً بمشاهدته والإشارة إليه إذا كان حاضراً، أو من خلال بيان مقداره ووصفه وجنسه إن لم يكن حاضراً، أو بأن يتفق طرفا العقد على أسس صالحة لتحدد الثمن[٣]، وبالرجوع إلى نص المادة (١٧/أ) من قانون الملكية العقارية نجد أنه لم يقيد الإعالة بشرط المعلومية من حيث تعيين المقدار والوصف والجنس.

وحقيقة الأمر إذا اشتمل عقد البيع العقاري على ذكر مقدار الإعالة ووصفها وجنسها فهذا لا يثير أي إشكالية، وتكمن الإشكالية إذا خلا عقد البيع من هذا التحديد وبقيت على إطلاقها فكيف عالج المشرع هذه المسألة؟

يرى الباحث جواز تطبيق الأحكام القانونية المتعلقة بالمرتب مدى الحياة الواردة في القانون المدني، ولا يوجد ما يمنع ذلك بوصف أحكام القانون المدني هي المرجعية القانونية التي يحتكم إليها في جميع التصرفات المادية والقانونية، وبالرجوع إلى الأحكام القانونية التي تنظم المرتب مدى الحياة في القانون المدني الأردني نجدها تجيز أن يكون الالتزامبتأدية مرتب دوري مدى الحياة بعوض أو غير عوض، وإذا تعلق الالتزام بتعليم أو علاج أو إنفاق فأنه يجب الوفاء به طبقاً لما يجري به العرف إلّا إذا تضمن الالتزام غبر ذلك[٤].

وبناءً على ما سبق يمكن التوصل إلى نتيجة مفادها أن التشريع والقضاء الأردنيين مستقران على أن ذكر الإعاشة مطلقة هي ما تمثل ركن الثمن في عقد البيع العقاري المعلق على شرط الإعالة، وأن هذا الإطلاق دون تحديد مقدار ووصف للإعالة لا ينال من صحة العقد، ويمكن الاحتكام للعرف في تحديد مقدار الإعالة وكيفية أدائها بما يتناسب وحال المعال وأمثاله، ومن نافلة القول أن اشتراط توافر

(١) الزعبي، محمد يوسف، مرجع سابق، ص ١٦٨.

(٢) قرار رقم ٢٠١٣/٢٣، محكمة التمييز الأردنية بصفتها الحقوقية، تاريخ٢٠١٣/٤/١١، منشور على موقع قرارك الإلكتروني، https://qarark.com

(٣) الذنون، حسن، العقود المسماة، ص٢٢٧.

(٤) نص المادة (١٠٢/٨١٦) من القانون المدني الأردني.

معلومية الإعالة المسبق في عقد البيع العقاريمن خلال تحديد مقدارها يتنافى مع طبيعة الإعالة، وذلك لأن منطق الإعالة يقوم على أن يتلقى المعال الإعالة طوال فترة حياته التي قد تطول أو تقصر، فإذا جرى تحديد مقدار الإعالة فقد ينفد هذا المقدار قبل انتهاء حياة المعال مما يتركه دون إعالة لفترة من الزمن، والمقصود هنا حالة ورود شرط الإعالة في العقد مطلقاً دون تقييد، أما في حالة تقييد هذا الشرط باتفاق الطرفين فالمتفق عليه واجب التطبيق ولا يجوز الاحتجاج بأن الإعالة تأتي دائماً مطلقة.

ثالثاً: زمانالإعالة في عقد البيع العقاري واسباب انتهائها:

وفقاً للقواعد العامة التي تنظم عقد البيع فهي تشترط أن يكون الثمن مستحقاً بمجرد انعقاد البيع، ويجوز تأجيل الثمنأوتقسيطه إلى أجل معلوم بناءً على اتفاق أو استناداً للعرف[١] فإذا كان الثمن مؤجلاً أو مقسطاً فإن هذا الأجل يبدأ من تاريخ تسلم المبيع[٢] وفي حال كان التأجيل إلى مدة غير معينة فإن ذلك يفسد البيع[٣].

وفي الإعالة نقف أمام فرضيتين واقعيتين:

الفرضية الأولى: وهي نادرة الوقوع حيث يجري تحديد أجل معلوم لاستحقاق الإعالة باتفاق طرفي العقد المعيل والمعال، ومؤدى هذا يكون زمن استحقاق الإعالة عند تسليم المبيع وتؤدى بحسب الاتفاق المعقود بين طرفي العقد، وهذه الفرضية لا تثير أي إشكالية.

الفرضية الثانية: وهي الغالب الشائع أن تكون الإعالة مطلقة طيلة عمر المعال دون تحديد زمن معلوم لاستحقاقها، والتساؤل المثار على هذه الفرضية هل يتطرق الفساد إلى عقد بيع عقار مشروط بالإعالة المطلقة الغير معلوم أجل استحقاقها؟

وفي محاولة الإجابة على هذا التساؤل وبالرجوع إلى نص المادة (١٧/أ) من قانون الملكية العقارية الأردني يجد الباحث أن النص أورد جواز أن تكون الإعالة طيلة حياة المعال، كما جاء في نص المادة (٢/٩١٧) من القانون المدني الأردني أنه: (يعتبر الالتزام المطلق مقرراً مدى حياة الملتزم له إلّا إذا اتفق على غير ذلك).

وجاء في قرار محكمة الاستئناف الأردنية: "ورد في العقدين أن البيع لقاء ثمن قدره الإعاشة دون بيان مدة الإعاشة أو مقدارها أو كيفية أدائها ولما كانت الفقرة الثانية من المادة ٩١٧ أعلاه قد بينت حكم الالتزام بالمطلق أن يكون مقرراً لمدى حياة الملتزم له، ومؤدى ذلك أن كلمة إعاشة التي وردت في

(١) نصت المادة (٤٨٣) من القانون المدني الأردني على أنه: "الثمن في البيع المطلق يستحق معجلاً ما لم يتفق أو يتعارف على أن يكون مؤجلاً أو مقسطاً لأجل معلوم". وانظر أبو هزيم، محمد عبدالله، أحكام الثمن في عقد البيع، ص ١٣٤.

(٢) تنص المادة (٤٨٤) من القانون المدني الأردني على أنه: "وإذا كان مؤجلاً أو مقسطاً فإن الأجل يبدأ من تاريخ تسلم المبيع".

(٣) تنص المادة (٢٤٨) من مجلة الأحكام العدلية على أنه: "تأجيل الثمن إلى مدة غير معينة كأمطار السماء يكون مفسداً للمبيع".

متن العقد جاءت مطلقة وحيث أن المطلق يجري على إطلاقه ما لم يرد ما يقيده وعليه فإن الإعاشة تكون مقررة لمدى الحياة"[١].

ومما سبق يمكن التوصل إلى أن الإعالة تؤدى طيلة عمر المعال وفقاً لمجريات العرفوإن ورود شرط الإعالة مطلقاً دون تحديد أجل معلوم للاستحقاق لا يعيب عقد البيع ولا يطرق إليه الفساد ويقع صحيحاً. ويثار تساؤل في هذا المقام هل يمكن أن يكون زمن الإعالة طيلة عمر شخص آخر غير المعال؟

يرى الباحث ومن خلال تحليل نص المادة (١٧/أ) من قانون الملكية العقارية الأردني أن المشرع قد أفصح صراحةً على أن الإعالة تؤدى طيلة حياة المعال، ولو أراد أن تنصرف المدة لحياة شخص آخر غير المعال لأفصح عن ذلك، رغم أن القواعد العامة في القانون المدني التي تنظم عقد المرتب مدى الحياة أجازت أن يكون الالتزام بالمرتب مدى حياة الملتزم أو الملتزم له أو أي شخص آخر، وطالما أن قانون الملكية العقارية قد ورد فيه نص صريح يحدد زمن الإعالة طيلة حياة المعال فقط فيمتنع تطبيق القواعد العامة في القانون المدني.

أما عنانتهاء الإعالة فتكون باتفاق الطرفين، أو بوفاة المعال، أو بوفاة المعيل إذا لم يكن له ورثة، أو في حالة الحكم باسترداد العقار[٢].

وللبائع الحق في استرداد العقار المبيع لقاء الإعالة بقرار من المحكمة إذا قصر المعيل أو ورثته من بعده – في حال وفاته – في الالتزام بإعالة المعال وفقا للشروط المتفق عليها في العقد.

رابعاً: المستفيد من الإعالة في عقد البيع العقاري:

إن المستفيد من الإعالة هو بائع العقار لقاء الإعالة، ويجوز أن يكون المستفيد شخصاً آخر غير البائع، فيقع صحيحاً الاتفاق أن يكون المستفيد من الإعالة شخص آخر يسميه البائع في عقد البيع العقاري[٣].

خامساً: الملتزم بأداء الإعالة:

الأصل أن الالتزام بتأدية الإعالة يقع على عاتق المشتري (المعيل)، ولكن ما هو الحال في حال وفاة المعيل قبل انتهاء الإعالة؟

---

(١) تمييز حقوق (٢٠١٨/١٨٥٠٢)، قرار سابق.

(٢) تنص المادة (١٩) من قانون الملكية العقارية الأردني على أنه: " تنتهي الإعالة ويشطب قيدها في السجل العقاري باتفاق الطرفين، أو بوفاة المعال، أو بوفاة المعيل دون وارث، أو بالحكم للبائع باسترداد العقار".

(٣) أنظر نص المادة (١٧/أ) من قانون الملكية العقارية الأردني.

يرى الباحث أنه في حال وفاة المعيل قبل انتهاء الإعالة ينتقل الالتزام إلى ورثة المعيل ويمكن التوصل إلى هذه النتيجة من منطوق نص المادة (١٨) من قانون الملكية العقارية فقد عبر المشرع بقوله: (تنتهي الإعالة بوفاة المعيل دون وارث)، وبمفهوم المخالفة فإن الإعالة لا تنتهي حال وجود وارث، وعليه فينتقل الالتزام من ذمة المعيل إلى ذمة الورثة، بحيث يقع على عاتقهم تنفيذ الالتزام بتأدية الإعالة.

المطلب الثاني: الالتزام بأداء الإعالة

إن الحديث عن الالتزام بأداء الإعالة يتطلب التطرق ابتداءً إلى تنفيذ الالتزام بأدائها وجزاء عدم الالتزام بأدائها وهذا ما نبينه في الفرعين الآتيين:

الفرع الأول: تنفيذالالتزام بأداء الإعالة:

إن تنفيذ الالتزام بتأدية الإعالة يتضمن وجوب أدائها في وقتها، وعدم التصرف بالعقار أو حجزه أو رهنه، وهذا ما نبينه تفصيلاً على النحو الآتي:

أولاً: تأدية الإعالة في وقتها

سبق وأن بيّنت الدراسة أن بداية وقت تأدية الإعالة يبدأ من تاريخ تسليم المبيع للمشتري(المعيل)[١]، وأن تكون التأدية بحسب المتفق عليه من حيث مقدارها، وكيفية الأداء نقداً أو عيناً، ووقت أدائها دورياً كأن تكون بداية أو نهاية كل شهر أو كل شهرين، أما إذا لم يكن هناك اتفاق مسبق على المقدار، والكيف، ومواعيد الاستحقاق، فتؤدى طبقاً للعرف وهذا مسألة موضوعية تقدرها محكمة الموضوع، فإذا لم يؤدِ المعيل الإعالة في وقتها طبقاً للمتفق عليه، أو وفقاً لما جرى عليه العرف على النحو السابق ذكره، يعتبر المعيل في هذا الحالة قد أخل بالتزامه بتأدية الإعالة.

ثانياً: عدم جواز التصرف بالعقار أو حجزه أو رهنه:

نصت المادة (١٧/ب) من قانون الملكية العقارية على أنه:" لا يجوز التصرف بالعقار المبيع لقاء الإعالة ولا حجزه ولا رهنه طيلة حياة المعال".ومن خلال النص السابق يمتنع على المعيل القيام بأي نوع من أنواع التصرفات القانونية كالبيع أو الهبة أو الوصية وغيرها من التصرفات، ولا يجوز كذلك حجزه أو رهنه لأي جهة كانت أو لأي سبب، ويرى الباحث أن هذه القيود الواردة على العقار المبيع لقاء الإعالة هي ملزمة وحجة في مواجهة الكافة سواءً كان المشتري أو ورثته أو أي جهة رسمية أخرى طيلة حياة المعال، ويفهم من ذلك أن على الجهات الرسمية الامتناع عن تنفيذ طلبات الرهن أو الحجز على العقار وحتى وإن كانت هذه الطلبات صادرة عن جهات رسمية.

(١) أنظر نص المادة (٤٨٤) من القانون المدني الأردني.

وبناءً على ما سبق فإذا قام المعيل أو ورثته بالتصرف بالعقار أو رهنه أو حجزه، يكون قد أخل بالتزاماته، وإذا وقع الرهن أو الحجز من جهة أخرى رسمية أو غير رسمية فيكون إجراؤها باطلاً.

الفرع الثاني: جزاء عدم الالتزام بأداء الإعالة:

إذا ما انعقد عقد البيع العقاري صحيحاً واستوفت الإعالة جميع شروطها فإنه يجب تنفيذ العقد وما التزم به المتصرف إليه وفقا للقواعد العامة وقواعد قانون الملكية العقارية حيث يجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية(١)، وكون الالتزام بأداء الإعالة نابع من عقد صحيح فلابد أن ينفذ المعيل التزامه، في حال أخلَّ المعيل أو ورثته بالتزاماتهم سواء بعدم تأدية الإعالة بوقتها، أو قام بالتصرف بها أو حجزها أو رهنها، فهناك مجموعة من الجزاءات والضمانات القانونية بإمكان المعيل اللجوء إليها تمكنه أو تساعده في استيفاء الإعالة أو استرداد العقار، وهذهالجزاءات والضمانات نصت عليها القواعد العامة في القانون المدني، حيث يكون المعال مخيراً بين المطالبة بتنفيذ العقد أو فسخه والمطالبة بالتعويض واسترداد المبيع(٢).

ويكفي أن يثبت الدائن بهذا الالتزام عدم قيام المدين بتنفيذ التزامه فإذا تخلف المتصرف إليه بتنفيذ محل التزامه وهو كفاية معيشة المستفيد فيكون للأخير إما أن يطالب بتنفيذ ما التزم به المتصرف إليه جبراً أو أن يطالب بفسخ العقد وهذا مقتصر فقط على المتصرف دون الغيركون هذا الغير ليس طرفاً في العقد الذي اكتسب من خلاله الإعالة ويقتصر حقه بالمطالبة بتنفيذ الالتزام والتعويض.(٣) وفي هذا السياق جاء في قرار محكمة التمييز الأردنية أنه: "وحيث أن المدعى عليها المميزة لم تقدم البينة على أنها أوفت بالتزامها بموجب العقد سالف الإشارة ولم تقم بدفع بدل الإعاشة للمميز ضده الذي لا زال على قيد الحياة فتكون أخلت بالتزاماتها بموجب العقد ومن حق المدعي طلب فسخ العقد وإعادة الحال

(١) انظر المادة ١/٢٠٢من القانون المدني الأردني: يجب تنفيذ العقد طبقا لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية.

(٢) تنص المادة (١/٣٥٥) من القانون المدني الأردني على أنه: "يجبر المدين بعد إعذاره على تنفيذ ما التزم به تنفيذاً عينياً متى كان ذلك ممكناً.

تنص المادة (٢٤٦) من القانون المدني الأردني على أنه: " ١. في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد العاقدين بما وجب عليه بالعقد جاز للعاقد الآخر بعد إعذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه. ٢. ويجوز للمحكمة أن تلزم المدين بالتنفيذ للحال أو تنظره إلى أجل مسمى ولها أن تقضي بالفسخ وبالتعويض في كل حال إن كان له مقتضى".

تنص المادة (٩١٨) من القانون المدني الأردني على أنه: " إذا لم يف الملتزم بالتزامه كان للطرف الآخر أن يطلب تنفيذ العقد وإذا كان العقد بعوض جاز له أيضاً أن يطلب فسخه مع ضمان ما لحقه من ضرر".

تنص المادة (٩١٩) من القانون المدني الأردني على أنه: "إذا مات الواعد قبل وفاة الملتزم له حل الأجل وجاز لهذا أن يطلب ما يصيبه من التعويض عن الأيام التي عاشها الواعد ضمن الحدود المتعارف عليها وأن يرجع على التركة بذلك بصفته ديناً إن كان الوعد لقاء عوض وبصفته في حكم الوصية إن كان بدون عوض ما لم يوجد اتفاق غير ذلك".

(٣) المادة ١/٣١٣ من القانون المدني الأردني: (ينفذ الحق جبراً على المدين به عند استحقاقه متى استوفى الشرائط القانونية).

إلى ما كان عليه ما دام أن شروط الفسخ متوافرة"[١]. وفي قرار قديم لمحكمة التمييز الأردنية قضت: (أن العقد الذي يتضمن التنازل عن عقارات لقاء تعهد أحد طرفيه بدفع مبالغ معينة للطرف الأخر مادام على قيد الحياة يخضع لأحكام المادة ١١٤ من قانون الأراضي العثماني بحيث يكون من حق المتنازل استرداد المفرغ به من المفرغ له إذا لم يقم المفرغ له بما تعهد به).[٢]

وعليه إذا أخل المتصرف إليه في عقد البيع العقاري بتنفيذ ماالتزم به في العقد يكون للبائع طلب فسخ العقد وشطب اسم المشتري عن صحيفة العقار لإعادة الحال إلى ماكانت عليه باسترداد العقار ولابد حتى يكون شرط الإعالة معتداً به أن يذكر في العقد الذي تم تسجيله.[٣]

الخاتمة:

بعد أن تناولت الدراسة الإعالة في عقود البيع العقاري من خلال بيان مفهومها، وتأصيل إطارها التشريعي الذي ينظم أحوالها والشروط القانونية الواجب توافرها، والالتزام بأدائها فقد توصلت الدراسة إلى النتائج والتوصيات التالية:

أولاً: النتائج:

١. لم يتطرق التشريع الأردني لتعريف الإعالة تاركاًأمر ذلك للفقه والقضاء، حيث تبين أن المقصود هو الإنفاق المادي على المعال بصورة مرتباً شهرياً دورياً أو الإنفاق عليه بصورة عينية من خلال تأمين احتياجاته من مسكن وملبس ومأكل وعلاج، ومن خلال هذا المفهوم القضائي للإعالة يمكن الاستنتاج بأن القضاء الأردني اتخذ منهجاً وسطياً في تكريسه لمفهوم الإعالة فلم يقتصره على المفهوم الضيق الذي يحدد الإعالة في إطار الإنفاق المادي فقط، وبالمقابل لم يتوسع بالمفهوم ليستوعب صور الإعالة الأخرى المتمثلة بأداء عمل معين من الأعمال التي يحتاجها المعال في تدبير شؤونه اليومية مثل الرعاية الصحية، واصطحابه ونقله من مكان إلى آخر وغيرها من الاحتياجات التي تحتاج بذل عمل بدني.

٢. إن مصدر الالتزام بالإعالة يتمثل في عقد البيع العقاري، وإن الإعالة كعوض في عقود البيع العقارية قد تأخذ شكل المال النقدي أو العوض العيني كتوفير المسكن والملبس والمأكل والعلاج.

(١) تمييز حقوق ٢٠٢٠/٢٥٠٩، ٢٠٢٠/٩/١٧م، منشور على موقع قرارك الإلكتروني، نقابة المحاميين الأردنيين https://qarark.com

(٢) تمييز حقوق ٦٣/٣٤٨، مجلة نقابة المحامي، ١٩٦٤، ص١٠٩.

(٣)الدبايبة، أكثم، مرجع سابق، ص٦٩.

٣. إن زمان استحقاق الإعالة يبدأ من تاريخ تسليم المبيع ولا بد من تسميته في عقد البيع، وإذا لم يرد اتفاق فتكون الإعالة مقررة طيلة حياة المعال فقط، ولا يجوز أن تكون مدى حياة شخص آخر، وتنتهيباتفاق الطرفينأو بوفاة المعال، أو بوفاة المعيل دون وارث، أو بقرار من المحكمة.

٤. يجوز لإطراف عقد البيع العقاري الاتفاق على مقدار الإعالة وكيفية أدائها ونوعها، وإذا لم يرد اتفاق على ذلك فتبقى الإعالة مطلقة وتحدد وفقاً لمجريات العرف وهذا مسألة موضوعية تحددها محكمة الموضوع.

٥. يجوز أن يكون المستفيد من الإعالة المعال نفسه أو أي شخص آخر، ويقع على عاتق المعيل الالتزام بأداء الإعالة وفي حال وفاته ينتقل هذا الالتزام إلى الورثة، ومن مقتضيات الالتزام بالإعالة تأديتها في وقتها، وعدم التصرف بالمبيع، أو حجزه أو رهنه.

٦. في حال إخلال الملتزم بالإعالة بالتزاماته يحق للمستفيد من الإعالة طلب تنفيذ شروط عقد البيع العقاري أو فسخ العقد واسترداد المبيع وطلب التعويض.

ثانياً: التوصيات:

١. إدراج تعريف للإعالة في مادة التعريفات في قانون الملكية العقارية، ليتضح المفهوم لكل من أراد البحث في شرط الإعالة.

٢. تناول قانون الملكية العقارية الأردني تنظيم الإعالة في عقود البيع العقاري، إلا أن هذا التنظيم غير كافٍ مما يدفعنا للبحث في القواعد العامة في القانون المدني، وهذا يتطلب تدخل المشرع الأردني لإفراد قواعد قانونية خاصة في قانون الملكية العقارية تنظم جميع أحوال الإعالة، من حيث تحديد وصف الإعالة، والأثر المترتب على خلو عقد البيع العقاري من تحديد الإعالة ومقدارها ووصفها وجنسها.

٣. يجب على المشرع التصريح بشكل أوضح بعدم تحديد مدة الإعالة بحياة شخص آخر غير مستفيد منها حتى لا تخرجالإعالة عن مفهومها وهدفها.

٤. في حال ورود الإعالة مطلقة فقد ترك المشرع أمر تحديدها للعرف، وحبذا لو تدخل المشرع في تحديدها على سبيل المثال لا الحصر وعدم ترك الأمر كله للعرف.

٥. تناول قانون الملكية العقارية الأردني بيان التزامات المعيل، أما عن جزاء إخلالهبالتزاماته فقط اكتفى بذكر حق المعال من استرداد العقار، وهذا بحاجة الى تفصيل لذا فإنه من الأفضل وضع قواعد خاصة في قانون الملكية العقارية تعالج ذلك بشكل وافٍ.

المراجع

باز، سليم رستم، شرح مجلة الأحكام العدلية، المطبعة الأدبية، بيروت، ط٣، ١٩٢٣.

حيدر، علي، درر الحكام في شرح مجلة الأحكام، تعريب فهمي الحسيني، ج٤، دار عالم الكتب، طبعة خاصة، ٢٠٠٣.

الرازي، محمد بن أبي بكر مختار الصحاح، مكتبة لبنان، بيروت، ١٩٨٦.

الزبيدي، السيد محمد مرتضى، تاج العروس، تحقيق احمد فراج، مطبعة حكومة الكويت.

العيني، بدر الدين أبي محمد، عمدة القاري، ج١١، دار الكتب العلمية، بيروت، ط١، ٢٠٠١.

النووي، الحافظ محمي الدين، المنهاج في شرح صحيح مسلم، بيت الأفكار الدولية.

النووي، أبي زكريا، رياض الصالحين، تحقيق ماهر ياسين، دار ابن كثير، بيروت دمشق، ٢٠٠٧.

الوهراني، أبي إسحاق إبراهيم، مطالع الأنوار على صحيح الآثار، دار الفلاح، الفيوم، ط١، ٢٠١٢.

أبو هزيم، محمد عبدالله، أحكام الثمن في عقد البيع، دار الثقافة، ط١، ٢٠٠٦.

الجبوري، ياسين محمد، الوجيز في شرح القانون المدني، ج١، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ط٢، ٢٠١١.

الذنون، حسن، العقود المسماة، شركة الرابطة للطبع والنشر، بغداد، ١٩٥٤.

الزعبي، محمد يوسف، العقود المسماة شرح عقد البيع في القانون المدني، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ط١، ٢٠٠٦.

عبدالجبار علي، راقية، عقد البيع، دار السنهوري، ط١، ٢٠١٧.

العبودي، عباس، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني البيع والإيجار، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ط٤، ٢٠١٨.

الفار، عبدالقادر، مصادر الالتزام، مصادر الحق الشخصي في القانون المدني، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ط١٠، ٢٠١٩.

المحيميد، ناصر بن إبراهيم، الانهاءات الثبوتية في المحاكم الشرعية، المجلد الثاني، مكتبة أبها الحديثة، أبها، ط١، ٢٠٠٦.

توفيق، حسام لطفي، مقال منشور في جريدة العرب الاقتصادية، ٢٠٠٩، منشور على الموقع الالكتروني aleqt.com article-281475.html

الدبايبة، أكثم، حق الإعاشة كشرط فيه نفع لأحد العاقدين أو الغير في عقد البيع في القانون المدني الأردني، بحث مقدم لغايات استكمال متطلبات دبلوم المعهد القضائي الأردني، مكتبة المعهد القضائي الأردني، ٢٠٠٤.

الفعيم، سليمان بن إبراهيم، مفهوم الإعالة بين المعنى اللغوي والواقع القضائي، مقالة منشورة على موقع الألوكة الشرعية، تاريخ ٢٠١٨/٣/٢٧/ https://www.alukah.net

موقع قرارك الالكتروني نقابة المحاميين الأردنيين، https://qarark.com

المجلات والقوانين:

- مجلة الأحكام العدلية.
- قانون الأراضي العثماني.
- القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦.
- قانون الملكية العقارية الأردني رقم (١٣) لسنة ٢٠١٩.

References:

Al-Ainy, Badr Al-Din Abi Muhammad, Umdat Al-Qari, vol. 11, Dar Al-Kutub Al-Ilmiyya, Beirut, 1, 2001.

Al-Nawawi, Abi Zakaria, Riyadh Al-Salihin, achieved by Maher Yassin, Dar Ibn Kathir, Beirut, Damascus, 2007.

Al-Nawawi, Al-Hafiz Mahmi Al-Din, Al-Minhaj fi Sharh Sahih Muslim, International Ideas House.

Al-Razi, Muhammad bin Abi Bakr Mukhtar Al-Sahah, Library of Lebanon, Beirut, 1986.

Al-Wahrani, Abi Ishaq Ibrahim, Mutla' Al-Anwar on Sahih Al-Athar, Dar Al-Falah, Fayoum, 1, 2012.

Al-Zubaidi, Mr. Muhammad Murtada, Taj Al-Arous, Edited by Ahmad Farraj, Kuwait Government Press.

Baz, Salim Rostom, Explanation of the Journal of Judicial Judgments, Literary Press, Beirut, 3rd Edition, 1923.

Haidar, Ali, Pearls of Rulers in Explanation of the Journal of Al-Ahkam, Arabization of Fahmi Al-Husseini, Volume 4, Dar Alam Al-Kutub, Special Edition, 2003.

Abdul-Jabbar Ali, Raqia, Sale Contract, Dar Al-Sanhoury, 1st Edition, 2017.

Abu Hazeem, Muhammad Abdullah, Provisions of the Price in the Sale Contract, House of Culture, 1st Edition, 2006.

Al-Aboudi, Abbas, Explanation of the Provisions of Contracts Named in the Civil Law: Sale and Rent, House of Culture for Publishing and Distribution, Amman, 4th Edition, 2018.

Al-Far, Abdel Qader, Sources of Obligation, Sources of Personal Right in Civil Law, House of Culture for Publishing and Distribution, Amman, 10th Edition, 2019.

Al-Jubouri, Yassin Muhammad, Al-Wajeez in Explanation of Civil Law, Volume 1, Dar Al-Thaqafa for Publishing and Distribution, Amman, 2nd Edition, 2011.

Al-Muhaimid, Nasser bin Ibrahim, Evidential Terminations in Sharia Courts, Volume Two, Modern Abha Library, Abha, 1st Edition, 2006.

Al-Thanun, Hassan, The Named Contracts, Al-Rabita Company for Printing and Publishing, Baghdad, 1954.

Al-Zoubi, Muhammad Yousef, Contracts Named Explanation of the Sale Contract in Civil Law, House of Culture for Publishing and Distribution, Amman, 1st Edition, 2006.

Al-Dabaiba, Aktham, The Right to Subsistence as a Condition That Benefits One of the Contractors or Others in the Sale Contract in the Jordanian Civil Law, Research Presented for the Purposes of Completing the Requirements for the Diploma of the Jordanian Judicial Institute, Jordan Judicial Institute Library, 2004.

Al-Fa'im, Suleiman bin Ibrahim, the concept of dependency between linguistic meaning and judicial reality, an article published on the legitimate Alukah website, dated 27/3/2018 https://www.alukah.net/

Tawfiq, Hossam Lotfi, an article published in the Arab Economic newspaper, 2009, published on the website aleqt.com article-281475.html

Your decision website, the Jordanian Bar Association, https://qarark.com

Fourth: Journals and Laws:

Journal of Judicial Judgments.

Ottoman Land Law.

Jordanian Civil Law No. (43) of 1976.

Jordanian Real Estate Ownership Law No. (13) of 2019.