



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/library/8164>

تاريخ الاسترداد: 2025/06/08 03:59 +03

الموسوعة السياسية 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 السياسية – Encyclopedia Political، يرجى التواصل على info@political-encyclopedia.org

استخدامكم لأرشيف مكتبة الموسوعة السياسية – 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 السياسية مستوفياً شروط حقوق الملكية الفكرية ومتطلبات رخصة المشاع الإبداعي التي يتضمن المقال تحتها.



الإعالة في عقد البيع العقاري وفقاً للقانون الأردني

* د. أسماء محمد الرقاد

تاريخ القبول: ١٢/٧/٢٠٢١ م.

تاريخ تقديم البحث: ٢٦/٤/٢٠٢١ م.

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 العينية بحياة 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 وتؤدي وفقاً لمقتضيات العرف، ويجوز أن يكون المستفيد من الإعالة المعال نفسه أو أي شخص آخر والملازم 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 علم موضوع الإعالة من أهمية فقد أولته التشريعات المدنية على اختلافها الرعائية القانونية الازمة 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) إلا 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:

تبثق أهمية هذه الدراسة من أهمية موضوعها المتعلق بالإعالة ك محل 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:

تشير الدراسة إشكالية رئيسة تتمثل في ماهية شرط الإعالة كشرط في عقد البيع العقاري وتتبثق 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 لالتزام؟ 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

(٢) 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 ١٧/١٨/١٩، المنشور في الجريدة الرسمية، الصفحة (٢٧٩٢)

العدد (٥٥٧٣)، تاريخ ٢٠١٩/٥/١٦م.

منهجية الدراسة:

لبحث موضوع الدراسة والاجتهداد 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 والشروط 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: مصدر الالتزام 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 مقارنتها من تسميات قانونية تتشابه معها في المضمون وقد تختلف معها في التنظيم، مما يقتضي الوقوف على تعريف الإعالة، وبيان التأصيل القانوني لها في التشريع الأردني، وهذا ما تتناوله الدراسة في المطلب الآتية:

المطلب الأول: تعريف الإعالة

تتناول في هذا المطلب التعريف اللغوي والفقهي للإعالة، ومن ثم محاولة التوصل إلى تعريف الإعالة من واقع التشريع والقضاء الأردنيين، وذلك وفقاً للفرعين 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 بن مالك - رضي الله عنه - أنه قال: قال رسول الله - صلى الله عليه وسلم -: (من عال جاريتين حتى تبلغا، جاء يوم القيمة 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 بنفقتهم، 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 مشقة 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 المهام وأيضاً قوت العيال، وعول عليه معولاً: 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 أحياناً كثيرة لغير معنى الإنفاق المالي، فقد تكون الإعالة بدنية للمعالين من تدبير أمورهم ورعاية شؤونهم، ويرى هذا الاتجاه أن المعنى العملي للإعالة أوسع من الإنفاق ليستوعب كافة أشكال رعاية الشؤون والقيام بالمصالح للمعالين، وعرفت بأنها: القيام بشؤون الغير وتدبیر 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 التوسيع بمفهوم الإعالة ليستوعب أشكال الإعالة المختلفة التي تتمثل بالإنفاق المالي والعيني، والقيام بجميع الأنشطة الازمة لتدبیر شؤون المعال وتلبية جميع احتياجاته.

ويجتهد الباحث في تعريف الإعالة بأنها: قيام شخص يسمى المعيل برعاية شخص آخر يسمى المعال، حيث تتمثل هذه الرعاية بقيام المعيل في تدبیر شؤون المعال وتلبية جميع احتياجاته، ويصبح أن تقع الرعاية بصورة الإنفاق المالي مثل تأدية مبلغ نقمي 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) الوهانى، أبي إسحاق إبراهيم، مطالع الأنوار على صحيح الآثار، ط١، ص ٥٦.

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

(٥) العيني، بدر الدين أبي محمد، عمدة القاري، ج ١١، ص ٢١.

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

(٧) الزبيدي، السيد محمد مرتضى، ناج 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

<https://www.alukah.net/> ، ٢٠١٨/٣/٢٧

مثل تأمين المسكن والملابس 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 لأن التعريف بحسب الأصل العام هو من صنعة الفقه وليس التشريع إلا إذا اقتضت الضرورة خلاف ذلك، وقد تناول البعض القوانين الأردنية^(١) موضوع الإعالة في الأحكام القانونية المتعلقة براتب الاعتلal دون الدخول في مفهوم الإعالة ذاته، كما تناولها قانون الأراضي العثماني^(٢)، وقانون الملكية العقارية الأردني^(٣) في حدود إجازتهما أن تكون الإعالة محلًّا للتزام 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 للتوصيل 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 للمدعى 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 جليًّا أن القضايا يستعمل لفظ الإعاشة كاصطلاح مرادف للفظ الإعالة وهذا يعني أن كلاً من اللفظين يجتمعان على ذات المضمون بحيث يصح أن يكون أحدهما مرادفًا للأخر.

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

(٢) قانون ملغي بموجب نص المادة (١٢٣/١) من قانون الملكية العقارية الأردني.

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

(٤) الباز، سليم رستم، شرح مجلة الأحكام العدلية، ص ١١٦٩.

(٥) تمييز حقوق ١١/٢٣، ٢٠٣، ١٣/٤، تمييز حقوق ٢٠٢٠/٩/١٧، تاريخ ٢٠٢٠/٩/٢٥٠٩، موقع قرارك الإلكتروني نقابة المحامين الأردنيين، <https://qarark.com>

(٦) استئناف حقوق ٢٣/١٣١٨، ٢٠٢٠، ٢٣/١٣١٨، استئناف حقوق ٢٠١٦/٣٣٢٤٠، ٢٠١٦/٣/٢، ٢٠١٧/٣/٢، بداية حقوق ٢٠٢٠/٧/٢٠١٩، ١٩/٥٦٨، موقع قرارك الإلكتروني نقابة المحامين الأردنيين، <https://qarark.com>

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

وجاء في قرار محكمة الاستئناف: "وتجد محكمتنا أن الإعاقة إما أن تكون في صورة مرتبًا 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 مadam 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 ب بصورة مرتبًا شهرياً 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، وبال مقابل لم يتسع 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 بذلك عمل بدني.

بعد أن بينت الدراسة تعريف الإعالة في اللغة والفقه والتشريع والقضاء يجتهد الباحث في وضع تعريف لعقد الإعالة، وتعریف 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 بعدد 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 حقوق ١٣٩٠/١٤/١١، ٢٠١٢م، موقع قرارك الإلكتروني نقابة المحامين الأردنيين، <https://qarark.com>

(٢) استئناف حقوق ١٨٥٠٢/١٠/٧، ٢٠١٨م، موقع قرارك الإلكتروني نقابة المحامين 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 أساسى والتزام المشتري بأداء الثمن شرط^(١). وهو عقد شكلي لابد فيه من التسجيل وإلا كان باطلأً وبناءً على ذلك فإن التسجيل يعد ركناً في البيوع العقارية وإذا لم يراع هذا الركن يصبح العقد غير منعقد وليس له أي قيمة قانونية وبما أن التسجيل ركن في البيوع العقارية مما يعني أنه عقد شكلي وليس رضائي وإذا لم ترافق 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 وبعد باطلأً 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 العينية بحياة المعال أو من يسميه وذلك مقابل عوض مالي غير منقول (عقار).

وقد يعتبر شرط الإعالة كشرط مانع من التصرف (حيث إنه إذا ما اقترب شرط الإعالة بعدد البيع فإنه ينشأ للمستفيد حق شخصي إذا كان هو المتصرف، وإذا كان المستفيد من الغير فإنه يكتسب أيضاً حقاً مباشراً بموجب العقد الذي أكسله هذا الحق، والمانع هو شرط الإعالة بالرغم من نص المادة ١٠٢٨ من القانون المدني الأردني: (ليس للملك أن يشترط في تصرفه عقداً كان أو وصية شروط تقييد 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 كتبت محكمة التمييز الأردنية في قرارها رقم ٤٩٠٦ / ٢٠١٧ شرط الإعالة: (وبما أن عقود البيع قد تضمنت (عبارة الإعاشرة مدى الحياة) فهي عقود هبة بعوض تم سترها بعدد بيع وذلك لتوافر شروطها وفقاً 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، ص ٢٧٩ . وانظرقرار رقم ٢٠٢١/٢٧٥، محكمة التمييز الاردنية بصفتها الحقوقية تاريخ ٢٢/٢٠٢١، موقع قرارك الالكتروني.

(٣) الدبانية، أكثم، حق الإعاشرة كشرط فيه نفع لأحد العاقدين أو الغير في عقد البيع في القانون المدني الأردني، بحث مقدم لغايات استكمال متطلبات دبلوم المعهد القضائي الأردني، ص ٥٩.

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 لاحقاً.

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 يعتبر المصدر التاريخي للقوانين المتعلقة بالأراضي التي شرعت بعده منذ عهد الإمارة حتى إلغائه في عام ٢٠١٩ 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 تتنظم هذا الشرط حيث نص على أن:

(الفراغ الأرضي 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 للفراغ الذي ندم (على فراغه) أن يسترد الأرض المذكورة من المفرغ له، إنما إذا ادعى المفرغ منكرأأن المفرغ له يعوله وفقاً للشرط المذكور وأراد استرداد المفرغ به من المفرغ له فيصير التحقيق والاستellar عن حقيقة الحال من أribab الوقوف فإذا ثبت بالمحكمة لدى المحكمة العائد إليها ذلك أنباء المفرغ مقارناً للصحة فيصير رد المفرغ به إلى المفرغ، وإذا توفي المفرغ له قبل المفرغ على أصحاب انتقاله من ورثته إعالة حتى وفاته وإن لم يعولوه فللمراغ الصلاحية لاسترداد المفرغ من الورثة، وإن توفي المفرغ له دون ورثة من أصحاب الانتقال أصلأ 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 الحكم ممنوع عن سماع دعوى الشرط الغير مدرج بالسند^(١).

(١) نص المادة (١٤) من قانون الأرضي العثماني الملغى.

ويقول الاستاذ علي حيدر: (لا تسمع دعوى الفراغ مجاناً بشرط الإعالة مالم يكن الشرط المذكور مدرجاً في السند فإذا كان مندرجًا فالدعوى مسموعة وهذا المنع مستند على الإرادة السنوية 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 ١٩٧٧/١/١ 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.

وبناءً على 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 المعنى بتنظيم الملكية العقارية في الأردن، وقد كرس 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 الواقع 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 الحكم في شرح مجلة الأحكام، تعریف فهمی الحسینی، 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 ١٩٧٦/٨/٢٦.

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

وتوصلاً لباحث 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 نتناول التنظيم القانوني للإعالة في البيوع العقارية في المطلبين الآتيين:

المطلب الأول: مصدر الالتزام بالإعالة وشروطها القانونية

تتناول الدراسة في هذا المطلب مصدر الالتزام بالإعالة، والشروط القانونية التي تنظم الإعالة محل التزام المشتري في عقد البيع العقاري، وهذا ما نبيه في الفرعين الآتيين:

الفرع الأول: مصدر الالتزام بالإعالة

إن المقصود بمصدر الالتزام: السبب المباشر والقريب الذي أنشأ الالتزام وقد يكون واقعة قانونية أو تصرفًا قانونيًّا، فالواقعة القانونية هي أمر يحدث فيؤدي إلى ترتيب أثر قانوني، وهي التي يترب عليها نشوء واجب قانوني خاص، لا يتحمل به الشخص إلا 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 بإنشاء 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 تتشأ 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، فمصدر الإعالة في هذه الحالة هو واقعة مادية هي العمل غير المشروع.

وقد ينشأ الالتزام 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، ج ١، ص ٢٩٠. الفار، عبد القادر، مصادر الالتزام، مصادر الحق الشخصي في القانون المدني، ص ٣٠.

ولتحديد طبيعة التصرف الذي ينشئ الالتزام بالإعالة كشرط في البيوع العقارية لا بد من الرجوع إلى الأساس القانوني الذي ينظم هذا الشرط والذي نجد سنه في قانون الملكية العقارية والذي ينص على أنه: "يجوز للملك 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، والمبیع في هذا العقد هو عقار، والعوض فيه هو الإعالة، ومؤدى هذا أن مصدر الإعالة على النحو المذكور هو عقد بيع عقار.

ويمـا أن الباحث توصل إلى نتـيـجة مفادـها أن مصدر الالتزام في الإعـالـة هو عـقد بـيع عـقارـيـ والـذـي تم تعريفـه سابـقاًـ فـيمـكن القـول بـأن الأـحكـام القـانـونـيـة النـاظـمـة لـعـقـود بـيعـ العـقـارـ هيـ التـي تـسـرـيـ منـ حـيـثـ الأـهـلـيـةـ وـعـيـوبـ إـلـاـرـادـةـ اـنـتـقـالـ مـلـكـيـةـ المـبـيـعـ، وـضـمـانـ الـاستـحـقـاقـ وـالـعـيـوبـ الـخـفـيـةـ وـمـنـ حـيـثـ ضـمـانـ الثـمـنـ وـهـوـ إـلـاـعـالـةـ وـغـيـرـهـاـ مـنـ أـحـواـلـ وـشـرـوـطـ الـبـيعـ.

وـيمـا أنـ هـذـهـ الـدـرـاسـةـ مـخـصـصـةـ لـبـحـثـ إـلـاـعـالـةـ بـوـصـفـهـ مـحـلـاًـ لـلـتـزـامـ الـمـشـتـريـ فـيـ عـقدـ الـبـيعـ العـقـارـيـ فـسـوـفـ تـقـتـصـرـ فـقـطـ عـلـىـ الأـحـكـامـ القـانـونـيـةـ الـمـتـعـلـقـةـ بـهـذـاـ جـانـبـ دـوـنـ الـخـوـضـ فـيـ باـقـيـ الأـحـكـامـ القـانـونـيـةـ الـمـتـعـلـقـةـ بـعـقـودـ الـبـيعـ إـلـاـ فـيـ الـحـدـودـ الـتـيـ تـخـدـمـ أـغـرـاضـ هـذـهـ الـدـرـاسـةـ، وـهـذـاـ مـاـنـتـاـوـلـهـ تـبـاعـاًـ فـيـ الفـرعـ الـقـادـمـ.

الفـرعـ الثـانـيـ: الشـرـوـطـ القـانـونـيـةـ الـوـاجـبـ توـفـرـهـاـ فـيـ إـلـاـعـالـةـ كـمـحـلـ لـلـتـزـامـ الـمـشـتـريـ فـيـ

عقدـ الـبـيعـ العـقـارـيـ

أولاًـ: إـلـاـعـالـةـ كـعـوـضـ فـيـ عـقدـ الـبـيعـ العـقـارـيـ:

يتجـسـدـ الـعـوـضـ فـيـ عـقدـ الـبـيعـ العـقـارـيـ بـالـإـلـاـعـالـةـ، وـهـذـاـ يـثـيرـ تـسـاوـاًـ عـنـ شـكـلـ هـذـهـ إـلـاـعـالـةـ الـمـطـلـوـبةـ حـتـىـ تـكـوـنـ صـحـيـحةـ وـجـائـزـةـ لـأـنـ تـكـوـنـ عـوـضـاًـ فـيـ عـقدـ الـبـيعـ العـقـارـيـ.

قبلـ الإـجـابـةـ عـلـىـ هـذـاـ التـسـاؤـلـهـنـاكـ حـقـيقـةـ لـاـ يـمـكـنـ تـجاـوزـهـاـ وـهـيـ الـاـخـتـلـافـ التـشـرـيعـيـ بـيـنـ الدـوـلـ فـيـ تـنـظـيمـ رـكـنـ الـمـحـلـ (ـالـثـمـنـ)ـ فـيـ عـقدـ الـبـيعـ، فـبعـضـ التـشـرـيعـاتـ^(٢)ـ أـخـذـتـ بـالـمـعـنـىـ الضـيـقـ لـلـثـمـنـ فـاشـتـرـطـتـ وـجـوبـ أـنـ يـكـوـنـ هـذـاـ عـوـضـ مـبـلـغاًـ مـنـ الـنـقـودـ^(٣)ـ، وـهـذـاـ مـفـهـومـ لـلـثـمـنـ يـثـيرـ إـشـكـالـيـاتـ كـثـيـرـةـ عـنـ بـحـثـ إـلـاـعـالـةـ كـمـحـلـ فـيـ عـقدـ الـبـيعـ.

وـيمـاـ أـنـ هـذـهـ الـدـرـاسـةـ مـؤـطـرـةـ فـيـ حـدـودـ التـشـرـيعـ الـأـرـدـنـيـ فـقـطـ، فـإـنـ ماـ يـهـمـنـاـ هـنـاـ هـوـ مـفـهـومـ الـثـمـنـ الـذـيـ يـتـبـناـهـ الـمـشـرـعـ الـأـرـدـنـيـ، وـبـالـرـجـوعـ إـلـىـ قـانـونـ الـمـلـكـيـةـ الـعـقـارـيـةـ الـأـرـدـنـيـ نـجـدـ أـنـ نـصـ المـادـةـ (ـ١ـ٧ـ)ـ (ـأـ)

(١) نـصـ المـادـةـ (ـ١ـ٧ـ)ـ مـنـ قـانـونـ الـمـلـكـيـةـ الـعـقـارـيـةـ الـأـرـدـنـيـ.

(٢) أـنـظـرـ نـصـ المـادـةـ (ـ٤ـ١ـ٨ـ)ـ مـنـ قـانـونـ الـمـصـرـيـ، وـالمـادـةـ (ـ٣ـ٨ـ٦ـ)ـ مـنـ قـانـونـ السـوـرـيـ، وـالمـادـةـ (ـ٤ـ٥ـ٤ـ)ـ مـنـ قـانـونـ الـكـوـيـتيـ.

(٣) العـبـودـيـ، عـبـاسـ، شـرـحـ أـحـكـامـ الـعـقـودـ الـمـسـمـاءـ فـيـ قـانـونـ الـمـدـنـيـ الـبـيعـ وـالـإـيجـارـ، صـ ١٠ـ٣ـ، ١٠ـ٤ـ. وـانـظـرـ عـبدـالـجـبارـ عـلـيـ، رـاقـيـةـ، عـقدـ الـبـيعـ، صـ ٩ـ٤ـ.

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 يعرف 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 مasisق 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 اتجاهات المحاكم الأردنية^(٤).

ثانياً: تسمية الإعالة ومعلوماتها في عقد البيع العقاري:

الإعالة هي محل التزام المشتري، ويختضع 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 تتنقى معها الجهة فإذا لم يتم تعين الثمن بهذا الشكل فإن العقد يعد باطلاً.

ويتبين 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) انظر قرارات محاكم الاستئناف الأردني المذكورة في هذه الدراسة، ص ٧. وانظر تمييز حقوق ٤٢٩ / ٢٠٢١ تاريخ ٢٠٢١/٣/١٥، موقع قرارك الإلكتروني.

(٥) - تنص المادة (١٦١) من القانون المدني الأردني على أنه: "١. يشترط في عقد المعاوضات المالية، أن يكون المحل معيناً تعيناً نافياً للجهة الفاحشة بالإشارة إليه أو مكانه الخاص إن كان موجوداً وقت العقد أو ببيان الأوصاف المميزة له مع ذكر مقداره إن كان المقدرات أو بنحو ذلك مما تتنقى به الجهة 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. ببيان مقداره وجنسه ووصفه إن لم يكن حاضراً، ٣. بأن يتلقى المتبادران على أساس صالحة لتحديد الثمن بصورة تتنقى معها الجهة حين التنفيذ".

الثمن تتطلب تحديد مقدار الثمن ووصفه، وتسمية الثمن عند البيع لازمة فإذا أبرم البيع دون تسمية الثمن وقع البيع باطلًا^(١).

وفيما يتعلق بالإعالة وبالرجوع إلى نص المادة (١٧/أ) من قانون الملكية العقارية نجد أن محل التزام المشتري في عقد البيع العقاري تتمثل بالإعالة، فإذا 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 إعاشه للمدعي مقابل فراغ الشقة باسمها منقبلة، فإن هذه الإعاشه 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 أساس صالحة لتحديد الثمن^(٣)، وبالرجوع إلى نص المادة (١٧/أ) من قانون الملكية العقارية نجد أنه لم يقييد الإعالة بشرط المعلومية من حيث تعين 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 يحتمل 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 فإنه يجب الوفاء به طبقاً لما يجري به العرف إلا إذا تضمن الالتزام غير ذلك^(٤).

وبناءً على ما سبق يمكن التوصل إلى نتيجة مفادها أن التشريع والقضاء الأردنيين مستقران على أن ذكر الإعاشه مطلقة هي ما تمثل ركن الثمن في عقد البيع العقاري المتعلق 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 يتاسب 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، تاريخ ١١/٤/٢٠١٣، منشور على موقع قرارك الإلكتروني، <https://qarark.com>

(٣) الذنون، حسن، العقود المسماة، ص ٢٢٧.

(٤) نص المادة (١٢/٨١٦) من القانون المدني الأردني.

معلومية الإعالة المسبق في عقد البيع العقاري من 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 ينفذ 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: زمان الإعالة في عقد البيع العقاري وأسباب انتهائها:

وفقاً للقواعد العامة التي تنظم عقد البيع فهي تشترط أن يكون الثمن مستحقاً بمجرد انعقاد البيع، ويجوز تأجيل الثمن أو تقسيطه إلى أجل معلوم بناءً على اتفاق أو استناداً للعرف^(١) فإذا كان الثمن مؤجلاً أو مقططاً 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 الواقع حيث يجري تحديد أجل معلوم لاستحقاق الإعالة باتفاق طرفين العقد المعيل والمعال، ومؤدى هذا يكون زمن استحقاق الإعالة عند تسليم المبيع وتؤدى بحسب الاتفاق المعقود بين طرفين 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 (٩١٧/٢) من القانون المدني الأردني أنه: (يعتبر الالتزام المطلق مقرراً لدى حياة الملتم له إلا 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 لدى حياة الملتم له، ومؤدى ذلك أن كلمة إعاشة التي وردت في

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

(٢) تنص المادة (٤٨٤) من القانون المدني الأردني على أنه: "إذا كان مؤجلاً أو مقططاً 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 الإعالة تكون مقررة لمدى الحياة^(١).

ومما سبق يمكن التوصل إلى أن الإعالة تؤدي طيلة عمر المعال وفقاً لمجريات العرف وإن ورود شرط الإعالة مطلقاً دون تحديد أجل معلوم للاستحقاق لا يعيّب 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 تؤدي طيلة حياة المعال، ولو أراد أن تصرف 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 الملتمз أو الملتمز 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 عانتها الإعالة فنكون باتفاق الطرفين، أو بوفاة المعيل، أو بوفاة المعيل إذا لم يكن له ورثة، أو في حالة الحكم باسترداد العقار^(٢).

وللبائع الحق في استرداد العقار المباع لقاء الإعالة بقرار من المحكمة إذا قصر المعيل أو ورثته من بعده - في حال وفاته - في الالتزام بإعالة المعال وفقاً للشروط المنقولة 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: الملتمز 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) انظر 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 منطق 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 عانقهم تنفيذ الالتزام بتأدية الإعالة.

المطلب الثاني: الالتزام بأداء الإعالة

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

الفرع الأول: تنفيذ الالتزام 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، فتؤدي 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 المبought 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 المبought 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) انظر نص المادة (٤٨٤) من القانون المدني الأردني.

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

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 وفقاً 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 المعييل التزامه، في حال أخل المعييل أو ورثته بالتزاماتهم سواء بعدم تأدية الإعالة بوقتها، أو قام بالتصريف بها أو حجزها أو رهنها، وهناك مجموعة من الجزاءات والضمانات القانونية بإمكان المعييل اللجوء إليها تمكنه أو تساعده في استيفاء الإعالة أو استرداد العقار، وهذه الجزاءات 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 كفایة 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 الغير تكون 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 الإعاشه للمميز ضده الذي لا زال على قيد الحياة فتكون أخلت بالتزاماتها بموجب العقد ومن حق المدعى طلب فسخ العقد وإعادة الحال

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

(٢) تنص المادة (١٣٥٥) من القانون المدني الأردني على أنه: "يجبر المدين بعد إعذاره على تنفيذ ما التزم به بتنفيذها عيناً متى كان ذلك ممكناً".

تنص المادة (٢٤٦) من القانون المدني الأردني على أنه: "١. في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد العقددين بما وجب عليه بالعقد جاز للعقد الآخر بعد إعذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه. ٢. ويجوز للمحكمة أن تلزم المدين بتنفيذ 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 الملزم 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 الملزم له حل الأجل وجاز لهذا أن يطلب ما يصييه 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 متوفّرة^(١). وفي قرار قديم لمحكمة التمييز الأردنية قضت: أن العقد الذي يتضمن التنازل عن عقارات لقاء تعهد أحد طرفيه بدفع مبالغ معينة للطرف الآخر 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 ما كانت عليه باسترداد العقار ولابد حتى يكون شرط الإعالة معتمداً به وأن 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 تاركاً أمراً ذلك للفقه والقضاء، حيث تبين أن المقصود هو الإنفاق المادي على المعال ب بصورة مرتبأ شهرياً أو الإنفاق عليه بصورة عينية من خلال تأمين احتياجات من مسكن وملبس وأكل 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 يتسع 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 والملابس والمأكل والعلاج.

(١) تميز حقوق ٢٠٢٠/٩/١٧، ٢٠٢٠/٢٥٠٩، منشور على موقع قرارك الإلكتروني، نقابة المحامين الأردنيين <https://qarark.com>

(٢) تميز حقوق ٣٤٨/٦٣، مجلة نقابة المحامي، ١٩٦٤، ص ١٠٩.

(٣) الدبالية، أكثم، مرجع سابق، ص ٦٩.

٣. إن زمان استحقاق الإعالة يبدأ من تاريخ تسلیم المبیع ولا بد من تسمیته في عقد البيع، وإذا لم يرد اتفاق ف تكون الإعالة مقررة طيلة حیاة المعال فقط، ولا يجوز أن تكون مدى حیاة شخص آخر، وتنتهي باتفاق الطرفین أو بوفاة المعال، أو بوفاة المعيل دون وارث، أو بقرار من المحکمة.
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 محکمة 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 بالمبیع، أو حجزه أو رهنه.
٦. في حال إخلال الملتم بـالإعالة بالتزاماته يحق للمستفيد من الإعالة طلب تنفيذ شروط عقد البيع العقاري أو فسخ العقد واسترداد المبیع وطلب التعويض.

ثانياً: التوصيات:

١. إدراج تعريف للإعالة في مادة التعريفات في قانون الملكية العقارية، ليتضمن 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 بـحیاة شخص آخر غير مستفيد منها حتى لا تخرج الإعالة عن مفهومها وهدفها.
٤. في حال ورود الإعالة مطلقة فقد ترك المشرع أمر تحديدها للعرف، وبحذا 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 جزء إخلاله بالتزاماته فقط اكتفى بذكر حق المعال من استرداد العقار، وهذا بحاجة إلى تفصيل لذا فإنه من الأفضل وضع قواعد خاصة في قانون الملكية العقارية تعالج ذلك بشكل وافي.

المراجع

- باز، سليم رستم، شرح مجلة الأحكام العدلية، المطبعة الأدبية، بيروت، ط٣، ١٩٢٣.
- حيدر، علي، درر الحكم في شرح مجلة الأحكام، تعریب فهمي الحسینی، ج٤، دار عالم الكتب، طبعة خاصة، ٢٠٠٣.
- الرازی، محمد بن أبي بکر مختار الصحاح، مكتبة لبنان، بيروت، ١٩٨٦.
- الزبیدی، السید محمد مرتضی، تاج العروس، تحقيق احمد فراج، مطبعة حکومۃ الکویت.
- العینی، بدر الدین أبي محمد، عمدة القاري، ج١١، دار الكتب العلمية، بيروت، ط١، ٢٠٠١.
- النبوی، الحافظ محمی الدین، المنهاج فی شرح صلیح مسلم، بیت الأفکار الدولیة.
- النبوی، أبي زکریا، ریاض الصالحین، تحقیق ماهر یاسین، دار ابن کثیر، بیروت دمشق، ٢٠٠٧.
- الوهانی، أبي إسحاق إبراهیم، مطالع الأنوار علی صلح الآثار، دار الفلاح، الفیوم، ط١، ٢٠١٢.
- أبو هزیم، محمد عبدالله، أحكام الثمن فی عقد البيع، دار الثقافة، ط١، ٢٠٠٦.
- الجبوری، یاسین محمد، الوجیز فی شرح القانون المدنی، ج١، دار الثقافة للنشر والتوزیع، عمان، ط٢، ٢٠١١.
- الذنون، حسن، العقود المسممة، شركة الرابطة للطبع والنشر، بغداد، ١٩٥٤.
- الزعبي، محمد يوسف، العقود المسممة شرح عقد البيع فی القانون المدنی، دار الثقافة للنشر والتوزیع، عمان، ط١، ٢٠٠٦.
- عبدالجبار علي، راقیة، عقد البيع، دار السنھوري، ط١، ٢٠١٧.
- العبودی، عباس، شرح أحكام العقود المسممة فی القانون المدنی البيع والإيجار، دار الثقافة للنشر والتوزیع، عمان، ط٤، ٢٠١٨.
- الفار، عبدالقادر، مصادر الالتزام، مصادر الحق الشخصی فی القانون المدنی، دار الثقافة للنشر والتوزیع، عمان، ط١٠، ٢٠١٩.
- المحیمید، ناصر بن إبراهیم، الانهاءات الثبوتیة فی المحاکم الشرعیة، المجلد الثاني، مکتبة أبها الحدیثة، أبها، ط١، ٢٠٠٦.

توفيق، حسام لطفي، مقال منشور في جريدة العرب الاقتصادية، ٢٠٠٩، منشور على الموقعي الإلكتروني aleqt.com/article-281475.html

الدبيبة، أكثم، حق الإعاقة 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 ٢٧/٣/٢٠١٨،
<https://www.alukah.net>

موقع قرارك الإلكتروني نقابة المحامين 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.