

الـثـمـن

الـثـمـن : هو محل التزام المشتري وهو المقابل او العوض الذي يقدمه المشتري للبائع كمقابل لحصوله على المبيع.

شروط الثمن

- أن يكون الثمن نقدي
- أن يكون الثمن مقدراً أو قابل للتقدير
- أن يكون الثمن جدي و حقيقي

❖ أن يكون الثمن نقدياً إذا لم يكن الثمن ندي لا يكون عقد بيع و يمكن أن يكون فوراً أو على مدى الحياة أو التقسيط فلا يؤثر على عقد البيع دام أنه نقدياً

❖ قابلية الثمن للتقدير أن يكون مقدراً أو قابلاً للتقدير و الثمن عنصر جوهري في عقد البيع فلا بد من الاتفاق على تحديده فإن لم يحدد أو يقدر يكون العقد باطل .

★ طرفا العقد أحرار في تقدير الثمن لكن احياناً باسم القانون يحدد ثمن المبيع،، فيضع القانون قواعد التسعير الجبري، و لكن لماذا؟

لأنها قواعد تتعلق بالنظام العام تمنع التجار من التلاعب بالأسعار.

يكون الثمن قابلاً للتقدير بعدة أسس أو (وسائل) و هي:

- البيع بالسعر المتداول بين المتعاقدين
- بيوع الأمانة
- البيع بسعر السوق
- تفويض الغير في تقدير الثمن

- البيع بالسعر المتداول بين المتعاقدين

تكرار التعامل بين المتعاقدين يحدد السعر المتفق عليه فالسابق.

- البيع بسعر السوق

الأخذ بمكان الانعقاد و زمنه فإن لم يكن مكان فذلك يتم الأخذ بالعرف الساري

حيث نص القانون المدني البحريني على أن "يكون سعر السوق في زمان البيع و مكانه و هو المعتبر، فإذا لم يكن في مكان البيع سوق، اعتبر المكان الذي يقضي العرف أن تكون أسعاره سارية"

في بعض الأحيان يكون السعر متقلباً أي يكون السعر مختلف على أول النهار و وسطه ، و عند إغلاق السوق فالراجح هنا أخذ متوسط السعر لتقدير الثمن.

- بيوع الأمانة

"شراء البائع بضاعة من غيره ليبيعه مرة أخرى"

حيث إنها سميت بذلك اعتماداً لأمانة البائع و تكون في حالة شراء البائع بضاعته من شخص آخر و يتم بيعها للمشتري وفق المبلغ المتفق عليه بين البائع السابق و البائع المستفيد و يكون **بيع الأمانة بـ 4 أنواع:**

- التولية أن يتم بيع السلعة بنفس سعر الشراء بدون ربح و خسارة
- الاشتراك بيع السلعة بجزئين، جزء بسعر الشراء و الجزء الآخر بسعر الربح المراد الحصول عليه
- المرابحة بيع السلعة بربح معين
- الوضعية بيع السلعة بخسارة معينة

- ★ يجوز البيع تولية أو اشراكاً أو مرابحة أو وضعيه إذا كان الثمن الذي اشترى به البائع معلوماً وقت العقد و كان مقدار الربح في المرابحة و مقدار الخسارة في الوضعية محددًا.
- ★ إذا ثبت أن الثمن الذي اشترى به البائع أقل مما ذكر كان للمشتري أن يتمسك بالثمن الحقيقي .
- ★ يعد تدليسا كتمان البائع ملابسات احاطت بشرائه إذا كان من شأنها أن تؤثر في رضى المشتري.
- ★ يجب في جميع أنواع هذه البيوع أن يكون البائع صادقاً من حيث رأس المال أو الثمن، كي لا يعتبر البائع خائناً في أمانته.

- تفويض الغير في تقدير الثمن

أن يتم تفويض شخص ثالث لتقدير الثمن بعقد صحيح رغم أن الثمن ليس مذكور بالعقد .

إذا قام الطرف الثالث بتحديد الثمن فيعد البيع تاماً لا من وقت تحديد الثمن، بل من وقت اختيار المتعاقدين الأساس لتحديد "من وقت اتفاق تحديده من قبل الشخص المفوض بتحديد الثمن"

ماذا لو رفض أحد الأطراف تعيين المفوض أو تعنت في ذلك، هل يجوز للمحكمة تعيينه؟

ليس من مهمة القاضي إكمال العقود الناقصة، فلا يجوز للمحكمة تعيين المفوض إذا رفض أحد الأطراف الاشتراك في تعيينه أو تعنت في ذلك، و لكن إذا تم اتفاق الأطراف على تعيين مفوض من قبل القاضي جاز أن يتم تعيين المفوض من قبل القاضي.

★ حكم العقد الذي يتم فيه تقدير الثمن بواسطة المفوض يعتبر عقد معلق على شرط واقف، و الشرط هو أن يقوم المفوض بتقدير الثمن فبتقدير المفوض للثمن يتحقق هذا الشرط و يتم العقد من وقت انعقاده و ليس من وقت التقدير.

★ إذا كان المبيع منقولاً معيناً بالذات انتقلت الملكية من وقت البيع و في العقد من وقت التسجيل و لو كان التسجيل قبل تقدير المفوض.

★ إذا تخلف الشرط لأنني سبب من الأسباب (امتناع المفوض من التقدير أو استحاله التقدير أو مات قب التقدير) يصبح التزام المشتري بدفع الثمن كأن لم يكن و ليس للقاضي اجبار المفوض في تقدير الثمن أو تعيين مفوض آخر أو التقدير بنفسه، و كذلك يستطيع المتعاقدان تعيين مفوض جديد للتقدير.

★ قد يتعرض المفوض لعيب من عيوب الإرادة إثناء التقدير و يتضرر أحد المتعاقدين بما أصاب المفوض من (غلط أو تدليس أو إكراه أو استغلال) فأن يرجع المفوض بهذا الضرر و ليس على المتعاقد الآخر و ليس للقاضي تعديل الثمن حتى و لو كان هو من عينه بناء على طلب المتعاقدين.

★ الطبعة القانونية لعمل المفوض كانت محل اختلاف في الفقه، هل يعتبر خبير أو محكم؟

- الخبير - الخبر رايه غير ملزم بينما قرار المفوض ملزم.
- المحكم - الحكم يفصل بين النزاع و يفترض وجود نزاع بين الطرفين و هنا لا يوجد نزاع بل يوجد اتفاق و يعتبر تصرف قانوني.

كذلك الوكيل لا يمكن أن يمثل مصالح متعارضة فإنه لا يعتبر المفوض وكيلاً ذلك لأسباب:

1. لا يجوز أن يكون الوكيل نائباً عن طرفي العقد في ذات الوقت. يجوز ذلك عند الموافقة اللاحقة كمل لو تصرف الوكيل لنفسه، فالاتفاق أقوى من الموافقة اللاحقة.
2. أن عزل المفوض لا يجوز بإرادة أحد المتعاقدين. يجوز عزل الوكيل الذين عُين بالاتفاق فكما عين باتفاق المتعاقدين يجوز عزله بتفاهمها.
3. الوكيل ينفذ إرادة الموكل، أما المفوض يفرض إرادته على المتبايعين. الوكيل يجري التصرف بإرادته و ليس بإرادة الأصيل و تنفذ إرادته بحق الموكل، لأن قبل ذلك مسبقاً بتوكيله بالتنفيذ.
4. الوكالة تكون فقط بالأعمال القانونية، بينما تحديد الثمن عمل مادي.

عمل المفوض يعتبر عمل قانوني و ليس مادي، حيث يتفق أطراف التصرف على حلول إرادة اخرى محل إرادتهما لإكمال التصرف و تقدير الثمن. فيعتبر المفوض صاحب إرادة يساهم في اكمال التصرف القانوني. فالتقدير من عناصر عقد البيع لازم لإتمام التراضي.

نرى أن المفوض وكيل عن المتبايعين و نختلف في ذلك مع غالبية الفقه من اعتبار الاتفاق على تعيين المفوض عقداً غير مسمى، و لكن هذه الوكالة تعتبر من نوع خاص حيث يتفق المتعاقدان مسبقاً على قبول أن يون الوكيل ممثلاً لهما معاً.

★ بالغالب يكون الثمن ملزم للجائس في حين أن يصح غير ملزم في حالات معينة و هي:

1. تجاوز المفوض حدود الثمن المحددة سواء بحد أدنى او بحد أعلى يكون الثمن غير ملزم.
2. إذا حصل تواطؤ من أحد الطرفين و استطاع الثاني اثبات ذلك يكون الثمن غير ملزم.
3. وقوع المفوض بصفة جوهرية في الغلط يكون الثمن غير ملزم.

❖ جدية الثمن و حقيقته

يجب أن يكون الثمن حقيقاً و ليس صورياً و الأصل أن يتناسب الثمن مع قيمة المبيع و لكن القانون لا يشترط أن يكون هناك تعادلاً بينهما، فيبقى عقد البيع صحيحاً و الثمن موجوداً حتى لو كان الثمن بخساً و غير متناسب مع قيمة المبيع. كذلك يتوجب ألا يكون الثمن تافهاً أو ضئيلاً بحيث يصبح بحكم المعدوم.

فالثمن أما يكون صورياً أو بخساً أو تافهاً

- الحقيقي : هو ما انصرفت اراده الطرفين اليه "نيه الطرفين"
- الجدي : قيمه متقاربه مع قيمه المبيع

الثمن الصوري

الثمن الصوري إخفاء عقد حقيقي مقصود بعقد ظاهري غير مقصود .

- **الصورية المطلقة** هبه مستورة فالظاهر يكون عقد بيع و الحقيقي هو عقد هبه.
- **الصورية النسبية** العقد فيها واحداً الثمن الحقيقي أقل أو أكثر من الثمن الظاهر .
- ★ الصورية لا تؤثر على صحة عقد البيع و يجوز الطعن في دعوى صورية بشرط أن يثبت من له مصلحة حقيقة الثمن الذي اتجهت إليه إرادة المتعاقدين في إخفائه.

إذا كان الاتفاق على الثمن الظاهر هو اتفاق مجرد من إرادته قبضه من قبل البائع أو دفعه من قبل المشتري، فإن التصرف هنا يكون هبه وليس بيعاً (

★ **التكييف القانوني لهذا التصرف هو انه هبة و ليس بيعاً**

الثمن التافه

ثمن قليل مقارب للعدم "أي انعدام التناسب بين الثمن و قيمة المبيع" فيكون لحكم الهبة و يعتبر عقد البيع باطلاً.

الثمن الخس

ثمن غير متعادل و غير متناسب مع قيمة المبيع بحيث يلحق البائع غبناً فاحشاً في عقد البيع، و لكن هذا الثمن لا يصل إلى الثمن التافه، و الغبن يعتبر خسارة ناجمة عن عدم التعادل في الالتزامات.

★ **للغبن نوعين فاحش و يسير:**

- **اليسير** لا يؤثر في العقد.
- **الفاحش** يشكل اختلالاً كبيراً في القيمة، و بالأصل لا يؤثر في العقد و بتراضي الطرفين و لكن دون تراضي يكون مقترن بعيب من عيوب الإرادة (الإكراه، الغلط، التدليس، الاستغلال)، حيث يكون قابلاً للإبطال. في حالات:
 1. إذا وقع على دولة أو شخص من الأشخاص الاعتبارية.
 2. إذا وقع على عديم الأهلية أو مجنون أو معتوه أو ناقص الأهلية على جهة الوقف لكون الغبن كافياً لإبطال العقد.
 3. إذا كان أكثر من خمس يعتبر فاحشاً.

آثار عقد البيع

بعد إنشاء العقد يترتب على كلا الطرفين آثار يتوجب تنفيذها.

التزامات البائع

- **نقل الملكية**
- **ضمان التعارض و الاستحقاق**
- **الالتزام بالتسليم**
- **ضمان العيوب الخفية**

❖ نقل الملكية

كما عرف المشرع البحريني عقد البيع بأنه "عقد تمليك شيء أو نقل حق مالي آخر" فيوضح بأن البيع ينقل الملكية حيث استقرت صفة انتقال الملكية بمجرد العقد و من وقت ابرامه، سواء بانتقالها مباشرة أو بنشوء الالتزام بنقلها فإن المبيع أما يكون منقولاً معيناً بالذات ، أو منقولاً معيناً بالنوع أو عقاراً.

- **انتقال ملكية المنقول المعين بالذات** كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه، لا يمكن نقله منه دون تلف أو تغيير في هيئته أو عقار، و كل ما ليس عقاراً يعتبر منقول.

★ شروط انتقال الملكية بمجرد العقد:

1. ان يكون المبيع موجوداً او قابل للوجود فتنقل الملكية من الوقت الذي تواجد فيه المبيع.
2. ان يكون هذا المبيع معين بالذات.
3. ان يكون البائع هو المالك اما اذا كان ليس المالك و ليس لديه وكالة هنا لا تنتقل الملكية.
4. الا يتفق المتعاقدان على ارجاع نقل الملكية لوقت لاحق.

اذا كانت القاعدة ان المنقول المعين بالذات تنتقل ملكيته بمجرد انعقاد العقد الا ان هذه القاعدة يرد عليها استثناء يعطلها " الحيازة في المنقول سند الملكية " فملكه المنقول تنتقل الى المشتري الثاني استنادا الى هذه القاعدة وليس الى عقد البيع .

- **مثال:** قام (ا) ببيع حصان الى (ب) ولما كان الحصان معيناً بالذات لا يحتاج الى اجراء لشكل معين لبيعه فان الملكية تنتقل بمجرد انعقاد العقد وتترتب جميع آثار عقد البيع بين (ا) و(ب) ومن ذلك التزام البائع (ا) بالتسليم الحصان الى (ب) ولكن (ا) قام ببيع الحصان مرة اخرى الى (ج) وسلمه اياه .
- ,,, هنا نقول ان قاعده انتقال الملكية بمجرد انعقاد العقد في المنقول المعين بالذات تتوقف لتحل محلها ان حيازة المنقول سند الملكية فان (ج) مالك الحصان وليس (ب)

- **انتقال ملكية المنقول المعين بالنوع** هي ما تشابهت أحادها، بحيث يقوم بعضها مقام بعض

في الوفاء. فالقانون المدني البحريني نص على أن " **الأشياء المثلية** هي ما تماثلت أحادها أو تقاربت، بحيث يمكن أن يقوم بعضها مقام بعض عند الوفاء عرفاً بلا فرق يعتد به، و تقدر بالعدد أو الكيل أو الوزن أو القياس. و **الأشياء القيمة** ما تتفاوت أحادها.

- تنتقل ملكيته بفرز المبيع و من ثم تنتقل ملكيه الى المشتري ولا تنتقل بمجرد ابرام العقد.
- أما زمان و مكان الفرز يخضع للاتفاق عليه اما اذا لم يكن هناك اتفاق فيكون العقد صحيح و يتم الى حين موعد التسليم .

▪ نقل ملكية العقار

- **الملكية و الشهر العقاري** ملكية العقار مرتبطة بالشهر العقاري "إشهار التصرف" لأن لا يريد أن تكون هناك عملية تلاعب في العقار، و ذلك لأهمية العقار نسجل باسم المالك و هذا التسجيل يسهل عملية الإثبات.

★ **يتوجب الرجوع للكتابة لمذكرة جزئية نقل ملكية العقار ص 141 حتى ص 144**

❖ الالتزام بالتسليم

انتقال الملكية لا تكفي إذا لم يكن هناك تسليم للمبيع، للتسليم كذلك أهمية كبيرة حيث أن:

1. **تبعه هلاك المبيع ترتبط بالتسليم** ، فلو هلك المبيع لسبب اجنبي لا يد لأي من المتعاقدين به يفسخ العقد ويسترد المشتري الثمن . يتحمل البائع قبل التسليم اما بعد التسليم فالمشتري يتحمل تبعه الهلاك .
2. **تسليم المشتري للمبيع المنقول**، يتوقف على امكانيه اعمال قاعده الحيازة في المنقول سند الملكية بمواجهته
3. **بالتسليم يتمكن المشتري من الانتفاع بالمبيع وتحقيق الغاية التي ارادها من الشراء .**
4. **إذا كان المبيع شيئاً معيناً بالنوع فان الملكية لا تنتقل الا بالفرز وعاده ما يكون الفرز عن التسليم.**

★ المفهوم القانوني للتسليم "نقل حيازة المبيع من البائع للمشتري"

حيث أن يكون التسليم:

- بوضع المبيع تحت تصرف المشتري، بحيث يتمكن من حيازته و الانتفاع به دون عائق.
- أن يقوم البائع بإعلام المشتري بأنه قد وضع المبيع تحت تصرفه.

★ أنواع التسليم

- **التسليم الحقيقي** يأخذ التسليم الحقيقي شكلين: "التسليم الفعلي - الاذن للمشتري بقبض المبيع"
- **التسليم الفعلي** إما أن يكون المبيع عقاراً أو منقولاً، و إما أن يكون حقاً معنوياً أو حقاً شخصياً.

أن يكون المبيع عقاراً تسليمه يكون من خلال التزام البائع بأن يتخلى عن حيازته، و عليه يجب أن يتوقف عن ممارسة أي حق من الحقوق التي كان القانون يخوله إياه باعتباره مالكاً. و عليه يخلي العقار بما فيه من منقولات غير مشمولة بعقد البيع و تسليم المفاتيح ليتمكن المشتري من حيازته حيازة هادئة و الانتفاع به على الوجه الذي يخوله إياه القانون.

أن يكون المبيع منقولاً يتوجب على البائع أن يضعه تحت تصرف المشتري، و يتم ذلك عادة عن مناولته يدأ بيد.

• الإذن للمشتري بقبض المبيع

- **التسليم الحكمي** بمجرد ابرام العقد يعتبر البائع قام بتسليم المبيع للمشتري و هو تغيير نية الحيازة فقط دون الحاجة لإجراءات التسليم.

★ **التسليم الحكمي هو اتفاق او تصرف قانوني وليس عملاً مادياً.**

★ ما يميز التسليم الحكمي عن التسليم الحقيقي ؟

1. **تغيير نية الحيازة** : هنا يكون المشتري حائز للمبيع قبل البيع سواء كانت هذه الحيازة بسبب عقد اجارة او ان يكون المبيع مودعا عند المشتري او مستعيراً
2. **بقاء المبيع في حيازة البائع** يبقى المبيع في حيازة البائع بعد البيع، و لكن ليس بصفته مالكاً بل ك مستأجراً أو مرتهن أ مودع لديه، أو مستعير، و هذا البقاء يستند إلى عقد بين المشتري و البائع.

★ **محل الالتزام بالتسليم**▪ **تسليم المبيع**

يلتزم البائع بتسليم المبيع و ملحقاته، و بالحالة التي كان عليها وقت التعاقد، من حيث صفاته المبينة و المحددة في العقد و من حيث كميته، كل ما أعد لاستعمال المبيع و ملحقاته، و ذلك وفق طبيعة الشيء و الظروف و قصد المتعاقدين.

يلتزم البائع بتسليم المبيع و ملحقاته بنفس الحالة وقت التعاقد ، و لكن حالة المبيع قد لا تحدد في العقد فيتوجب لحكم القانون تحديد ما يلي:

- **المبيع المعين بالذات و العقار** يسلم بنفس الحالة عند ابرام العقد و ليس للبائع إجراء أي تغيير في صفاته أو زيادته أو نقصانه.

- **إذا كان منقول معين بالنوع** يسلم بالجنس و النوع و المقدار المتفق عليه

★ **عند تسليم المنقول المعين بالنوع إذا كانت درجه الجودة تختلف ؟**

يجب ان يسلم على درجه متوسطة من الجودة طالما لم يكن هناك اتفاق على درجه الجودة محده، و يقوم القاضي بتقدير على حسب الجودة فكلما كانت الجودة ممتازة كان الثمن أعلى و كلما كانت الجودة سيئة كان الثمن أقل.

- **البيع على النموذج أو حسب العينة** يجب أن يسلم المبيع بحسب ما ورد في العينة أو النموذج، و ذلك بالمعيار الموضوعي.

▪ **تسليم ملحقات المبيع** "كل ما أعد بصفة دائمة لاستعمال المبيع"

ملحقات المبيع ليست من أصله و لا من نمائه أو ثماره أو منتجاته. إنما ألحقت هذه الملحقات بالمبيع من أجل استعماله و الانتفاع به و ذلك بصفة دائمة.

فملحقات المبيع تشمل كل ما اتصل بالمبيع اتصال قرار، و كل ما أعد لاستعماله بوجه دائم.

★ **أحكام الالتزام بالتسليم**❖ **زمان و مكان و نفقات التسليم**▪ **زمان التسليم**

- يتحدد زمان التسليم بالوقت المحدد بالعقد، فعلى البائع أن يسلم المبيع في ذلك الوقت.
- فإذا لم يتطرق ذكر الوقت في العقد وجب تسليم المبيع فور انعقاد العقد.
- أو باتفاق أطراف العقد فإن لم يتم التسليم بالوقت المتفق عليه اعتبر ذلك إخلال بالالتزامات العقدية.

▪ **مكان التسليم**

- يجب تسليم المبيع في مكان وجودة وقت انعقاد العقد.
- إذا وجد اتفاق يتوجب التسليم بالاتفاق بين الطرفين و إلا اعتبر ذلك إخلال للالتزامات العقدية.
- قد لا يعين مكان وجود المبيع في العقد و يكون منقولاً و عندها يجب أن يسلم في موطن البائع.

▪ **نفقات التسليم**

- يحكمها الاتفاق .
- فإن لم يكن هناك اتفاق يحكمها العرف.
- إن لم يوجد عرف تكون النفقات على البائع.

❖ هلاك المبيع قبل التسليم

للإحاطة بأحكام الهلاك لابد من أن نتعرف على وقت الهلاك ثم سبب الهلاك و نسبته إذا كان جزئياً أو كلياً.

- وقت الهلاك " قبل العقد - بعد العقد - اثناء إبرام العقد "
- سبب الهلاك "البائع - المشتري - أجنبي"
- نسبة الهلاك "جزئياً أو كلياً"

- إذا كان الهلاك قبل العقد أو أثناء العقد حكم العقد يقع باطلاً لتخلف ركن المحل.
- إذا كان الهلاك بعد العقد ننظر للسبب:

- الهلاك بسبب أجنبي لا يد للمتعاقدين فيه: للمشتري انقاص الثمن بقدر النقص في المبيع إذا كان الهلاك أو التلف جزئي، أو فسخ البيع إذا كان الهلاك أو التلف حسيماً.
- الهلاك بسبب المشتري: يبقى المشتري ملتزماً بكامل الثمن، و يعتبر قد استلم المبيع.
- الهلاك بسبب البائع: كان للمشتري أن يفسخ العقد أو ينقص من الثمن بقدر الهلاك، مع حقه في التعويض إذا كان له مقتضى.

• نسبة الهلاك قد تكون جزئية أو حسيمة

- الهلاك الجزئي حكمه يرتبط بالسبب
- فلو كان بفعل (البائع) يسأل عن قيمة ما أهلك .
- بفعل (المشتري) يعتبر قد استلم الجزء الهالك .
- بفعل (قوة قاهرة أو أجنبي) يبقى الخيار للمشتري بين فسخ العقد أو انقاصه للثمن بمقدار الجزء الهالك.
- الهلاك الحسيمة يأخذ حكم الكلي.

★ الجزاء القانوني على الإخلال بالالتزام بالتسليم

كأن يمتنع نهائياً عن التسليم أو يسلم المبيع في مكان غير المتفق عليه أو يسلم المبيع بحالة غير الحالة المتفق عليها.

هنالك عدة وسائل قانونية يستطيع المشتري اللجوء إليها لمواجهة هذا الإخلال من جانب البائع و هي:

- **طلب التنفيذ العيني** يمكن للمشتري بعد إعدار البائع، طلب التنفيذ العيني الجبري و إذا تعذر البائع التنفيذ العيني أو كان فيه إرهاب على المشتري، جاز للمحكمة أن تحكم بالتعويض بناءً على طلب المشتري، بشرط أن لا يلحق الحكم ضرراً جسيماً للبائع.
- **طلب فسخ العقد** يستطيع المشتري بعد إعدار البائع طلب فسخ العقد، فيمكن لكلا الطرفين إذا لم يوف الآخر بالتزامه عند حلول أجله جاز للمتعاقد الآخر طلب فسخ العقد مع التعويض ما لم يكن طالب الفسخ مقصراً بدوره في الوفاء بالتزامه.
- **استنطاعة المشتري بالتمسك بالدفع بعدم التنفيذ** يستطيع المشتري أن يمتنع عن أداء الثمن إلى أن يتم التسليم، و ذلك تطبيقاً لمبدأ الدفع بعدم التنفيذ.

❖ ضمان التعارض و الاستحقاق

★ ضمان التعارض "التنفيذ العيني" (شخصي {من البائع} - الغير)

- **التعرض الشخصي:** أن يتمتع البائع عن أي عمل من شأنه منع المشتري من الانتفاع بالمبيع انتفاعاً هادئاً. ليس للبائع أن يدعي بأنه يملك المبيع أو أن له حقاً عليه فالتعرض الصادر من البائع نوعين:

- | | |
|---|---|
| <p>- التعرض القانوني</p> <p>هو كل تعرض يدعي فيه المتعرض حقاً قانونياً على المبيع بمواجهة المشتري. أي يدعي البائع أن له حق انتفاع فالانتفاع يتعرض مع حق الملكية لأن سينقص من سلطات المشتري عليه. لا يجوز للبائع التعرض قانونياً بادعاء حق على المبيع إلا إذا كان مستمداً من العقد أو من القانون.</p> <ul style="list-style-type: none"> - يضمنه البائع - يكون بالامتناع عن التعرض - يتعرض بوسيلة قانونية مستنداً على حق. | <p>- التعرض المادي</p> <p>كل تعرض لا يستند فيه المتعرض إلى حق يدعيه على المبيع، ليس له أن يمارس أي فعل بمواجهة المشتري يكون من شأنه منع المشتري من ممارسة حيازته أو الانتفاع بالمبيع انتفاعاً هادئاً دون أي عائق من جانبه.</p> <ul style="list-style-type: none"> - يضمنه البائع - يكون بالامتناع عن التعرض - بوسيلة مادية مثل السرقة - بوسيلة قانونية دون وجود حق له. |
|---|---|

- **ضمان تعرض الغير:** يلتزم البائع بدفع أي تعرض يقوم به الغير اتجاه المشتري بشرط أن يكون قانونياً.

نص القانون المدني البحريني على أن "يضمن البائع التعرض للمشتري في المبيع كله أو بعضه من أي شخص يدعي حقاً على المبيع وقت البيع يحتج به على المشتري، كما يكون ملزماً بالضمان ولو ادعى المتعرض حقاً نشأ بعد البيع إذا كان هذا الحق قد آل إليه من البائع أو كان نتيجة لفعله"

لا بد من توافر شروط لإعمال حكم التعرض الصادر عن الغير:

أ. أن يكون التعرض الصادر من الغير تعرضاً قانونياً فالبائع يضمن التعرض القانوني فقط و لا يضمن التعرض المادي.

ب. أن يكون سبب التعرض سابقاً على البيع أو لاحقاً له، و لكنه ناشئ عن فعل البائع.

ت. أن يكون التعرض فعلياً أن يكون التعرض الصادر من الغير قد وقع فعلياً في مواجهة المشتري، و عندئذ يقوم الالتزام على البائع بضمان هذا التعرض، و يقع التعرض فعلاً بمجرد ادعاء الغير بأن له حقاً على المبيع يتعارض مع حق الملكية للمشتري.

إن ضمان البائع لتعرض الغير لا يثبت للمشتري بمجرد احتمال وقوع التعرض أو خشية منه، و إنما لا بد أن يقع التعرض فعلاً و لكن يحق للمشتري في هذه الحالة أن يمتنع عن دفع الثمن.

فنستنتج مما سبق أن لا ضرورة لمباشرة الغير لحقوقه التي يدعيها للقول بأن البائع اخل بالتزامه مادام المبيع مثقلاً فعلاً بحق الغير، في حين يجب توافر هذا الشرط فيما لو كان المتعرض غير محق فيما يدعيه على المبيع من حق.

★ ضمان الاستحقاق "التعويض"

أن الأثر المترتب على ضمان التعرض الصادر من الغير، هو أن على البائع أن يضمن استحقاق الغير للمبيع، فعند توافر شروط ضمان التعرض يجب على البائع أن ينفذ التزامه تنفيذاً عينياً، و التزامه بضمان تعرض الغير هو التزام بعمل.

لما كان هذا العمل ممكناً يجب على البائع التدخل في دعوى الاستحقاق المقامة على المشتري، و عليه دفع هذا التعرض، فإذا نجح و حصل على حكم برد دعوى الاستحقاق، يكون قد نفذ عين التزامه، و إلا فإنه يلتزم بتعويض المشتري عمل لحقه من أضرار بسبب استحقاق المبيع للغير و نجاح دعوى الاستحقاق.

إعداد: نورة النجدي - عائشة المنصوري الكتاب هو المرجع الرئيسي للطالب العقود المسماة (البيع - الإيجار)
○ **الاستحقاق** أن يتم حرمان المشتري من كل حقوقه أو بعضها في المبيع بسبب نجاح الغير في تعرضه و في منازعته للمشتري، و بالتالي اكتسابه حقاً من الحقوق التي يعد اكتسابها تعرضاً.

○ **ضمان الاستحقاق** هو الالتزام الذي يقع على البائع بدفع التعويض للمشتري عن الأضرار التي لحقت به نتيجة نجاح مدعي الاستحقاق في دعواه.

هذه الأضرار لحقت بالمشتري بسبب فشل البائع في دفع التعرض و ليس بسبب نجاح المعارض، فأن نجاح المعارض جاء بأي أحد الاسباب:

- جاء نتيجة تقصير بشكل أو بآخر من جانب البائع
- جاء نتيجة كون المعارض على حق فيما يدعيه

في كلتا الحالتين تنقلب المسؤولية على البائع

• آثار الاستحقاق

بعد تحقق شروط تعرض الغير يلتزم البائع بدفع التعرض، و هذا الالتزام يحقق نتيجة، فهو التزام بعمل فعند تحقيقه يكون قد أوفى بالتزامه و إن أخفق في ذلك يكون أخل بالتزامه و للمشتري المطالبة بالتعويض أو الفسخ.

أحكام التعويض هي ما يطلق عليها ضمان الاستحقاق. قد يرفع المعارض الدعوى على البائع و المشتري معاً و قد يرفعها على المشتري وحده.

○ **الفرض الأول:** يجب على البائع أن يدفع التعرض و أن ينفذ التزامه تنفيذاً عينياً

بذلك يكون قد وفى بالتزامه، فإذا فشل قامت بحقه المسؤولية العقدية.

○ **الفرض الثاني:** هو قيام المعارض برفع الدعوى على المشتري وحده، فإنه يترتب عليه في هذه الحالة:

1. **يجب على المشتري إخطار البائع في الوقت الملائم.**
2. **يتوجب على البائع بعد إخطاره بأن يتدخل و يدفع التعرض، و إلا وجب عليه الضمان.**
3. **عند تدخل البائع فالمشتري أمام خيارين هما:**

- **الخروج من الدعوى و ترك البائع وحده و انتظار النتيجة**

- إذا **نجح** البائع في دفع التعرض يكون قد أوفى بالتزامه.
- إذا **لم ينجح** أقام عليه المشتري دعوى ضمان الاستحقاق.

- **بقاء المشتري إلى جانب البائع**

لمنع التواطؤ بين المعارض و البائع و توفير الوقت، عند نجاح المعارض سيحكم بطلب المشتري لضمان الاستحقاق مع الدعوى الأصلية و لا يقبل التدخل بعد إقفال باب المرافعة.

➤ **و لكن البائع قد لا يستجيب للإخطار و لا يتدخل في الدعوى و قد لا يدخله أحد الخصوم و لا المحكمة ففي هذه الحالة تكون أمام احتمالين:**

أ. **يتولى المشتري دفع التعرض**

إذا نجح في ذلك على البائع ضمان المصروفات

ب. **يقر المشتري بالتعرض أو يتصالح مع المعارض**

هنا يستطيع البائع أن يثبت أن المعارض لم يكن على حق و عندها لا يسأل عن شيء أو يقوم بتعويض المشتري عما تترتب عليه جراء المصالحة.

★ **عند عدم إخطار البائع بالتعرض فإن حق المشتري بالضمان يسقط.**

إعداد: نورة النجدي - عائشة المنصوري الكتاب هو المرجع الرئيسي للطالب
★ الاستحقاق قد يكون كلياً و قد يكون جزئياً.

عندما يكون كلياً أن للمشتري علاوة على استرداد الثمن أن يطالب البائع بالتعويض عن الضرر الناجم عن الاستحقاق شاملاً ما لحقه من خسارة و ما فاته من كسب.

عندما لا يكون البائع عالمياً بسبب الاستحقاق عند البيع و أثبت ذلك اقتصر حق المشتري على استرداد الثمن و المصروفات فقط.

★ للمشتري أن يرد المبيع و ما أفاده منه.

عند استحقاق بعض المبيع أو عندما يكون المبيع مثقلاً بحق للغير لو علمه المشتري لما أتم العقد، و له الحق بالتعويض عما لحقه من خسارة و ما فاته من كسب، ما لم يثبت البائع أن لم يكن يعلم وقت التعاقد بسبب الاستحقاق، عندها يقتصر التعويض على الثمن و المصروفات فقط.

★ إذا لم يرد المشتري المبيع و ما أفاده و اختار استباق المبيع لم يكن له حق الحق بالتعويض عما أصابه من ضرر نتيجة الاستحقاق.

★ لا يضمن البائع الحق الذي أبانه للمشتري وقت التعاقد.

فلو أن البائع أوضح للمشتري أن المبيع مرهون رهناً تأميناً لجهة معينة، فإنه لا يضمن تعرض المرتهن، لأن سكوت المشتري بعد علمه بحق الغير يعد رضاً ضمناً على سقوط حقه في إلزام البائع بالضمان.

❖ الالتزام بضمان العيوب الخفية

➤ تعريف العيب الخفي و شروطه

العيب هو الآفة الطارئة التي تخلو منها الفطرة السليمة.

فهو الخروج على المجرى الطبيعي للأشياء بزيادة أو نقصان " ينقص من قيمة الشيء أو المنفعة".

لقيام مسؤولية العيب تقوم ثلاث شروط في ضمان العيب الخفي و هي:

- أن يكون قديماً - أن يكون خفياً - أن يكون مؤثراً

⊗ أن يكون العيب قديماً

أي يكون قبل التسليم، فالعيوب التي تحدث بعد التسليم لا يضمنها البائع إلا إذا كان أصلها راجعاً لحالة المبيع قبل التسليم.

- إذا كان المبيع معيناً بالذات فإنه يشترط أن يكون العيب موجوداً وقت البيع حتى يضمنه البائع، لأن هذا الوقت هو وقت انتقال الملكية و انعقاد العقد.
- إذا كان المبيع معيناً بالنوع فإنه يجب أن يكون موجوداً وقت الفرز الذي عادةً ما يتم وقت التسليم، فوجود العيب وقت التسليم يوجب ضمان البائع، و لا يشترط ذكر هذا الالتزام في العقد، فهو التزام يثبت بحكم القانون شأنه شأن سائر التزامات البائع لا يضمنه.
- يعد العيب الحادث بعد التسليم بحكم العيب القديم، إذا كان مصدره موجوداً قبل التسليم، فالعيب موجود من اللحظة التي يوجد فيها مصدره، و إن تأخر ظهوره و انتشاره.
- عبء إثبات العيب يكون على المشتري و العيب واقعة مادية يجوز اثباتها بكل وسائل الاثبات. و لقاضي الموضوع سلطة تقديرية في اثبات ذلك و الغالب أن يتم إثبات العيب عن طريق اللجوء إلى الخبرة.

⊗ أن يكون العيب خفياً

العيب الخفي لا يستطيع المشتري اكتشافه حتى لو تم فحصه من الشخص المعتاد. فيظهر بالفحص الفني أو التجربة.

حيث أن لا يضمن البائع عيباً كان المشتري يعرفه وقت البيع، أو كان يستطيع أن يتبينه بنفسه إلا إذا أثبت المشتري أن البائع قد أكد له خلو المبيع من العيب أو أنه تعمد إخفائه غشاً منه.

★ **صور تحقق العيب الخفي**➤ **الحالات أو الصور التي يتحقق بها العيب الخفي:**

1. أن يكون ظاهر المبيع لا يشير لوجود أي عيب.

سهولة اكتشاف العيب من الرجل العادي ، حيث لا يلزم البائع بالضمان لأن ظاهر المبيع يشير لوجود العيب.

2. صعوبة اكتشاف العيب من الشخص العادي.

يكون ظاهر المبيع لا يدل على وجود العيب فالبائع مسؤول عن ضمان العيب الذي تبين لاحقاً به، حيث أن هذا العيب لا يمكن اكتشافه من عامة الناس يتوجب فحص المبيع بعناية الشخص المعتاد و إلا كان مقصراً.

3. اكتشاف العيب من الخبير.

4. تجربة المبيع.

➤ **حالات لا تقوم فيها مسؤولية البائع بضمان العيب القديم الخفي:**

1. بيان البائع عيب المبيع عند البيع.

إعلان البائع عن العيب و قبول المشتري به يعني تطابق القبول لواقع حال المبيع مطابقة تامة ما دام الطرفان قد اتفقا على المسائل الجوهرية.

2. علم المشتري بالعيب .

3. قبول المشتري بالعيب.

إذا كشف عيباً يضمنه البائع وجب عليه أن يخطره به خلال مدة معقولة فإن لم يفعل سقط حقه في الضمان، فالمشتري ملزم بالتحقق من حالة المبيع بمجرد تمكنه من ذلك، إذا بقي ساكناً بالرغم من اكتشافه للعيب و تجاوز في سكوته المدة المعقولة، يعتبر رضا بالبيع و قبولاً ضمناً بالمبيع المعيب.

4. اشتراط البائع عدم ضمان العيب.

إذا تضمن عقد البيع شرطاً يشترط فيه البائع عدم ضمان العيوب الخفية أو عدم ضمان عيب محدد، فإن هذا الشرط يقع صحيحاً لعدم مخالفته أحكام القانون، لعدم تعلقه بالنظام العام و الآداب، فيعفي البائع نفسه من ضمان أي عيب يظهر في المبيع.

★ **استثناءات يضمن فيها البائع العيب الخفي، ولو كان قد اشترط عدم الضمان:**

- إذا تعمد البائع إخفاء العيب هذا الاخفاء بعد غشاً من البائع و الغش يلغي الشرط، يكون البائع مسؤولاً عن ضمان هذا العيب.

- إذا كان البائع قد أكد حلو المبيع من عيب معين تأكيداً البائع خلو المبيع من العيب يجعله ضماناً له.

هذين الاستثنائيين يمكن تطبيقهما لو لم يقم المشتري بفحص المبيع بعناية الشخص المتخصص، لأن ادعاء البائع خلو المبيع من العيب و تأكيده على ذلك يجعله ضماناً لهذا العيب إذا ثبت لاحقاً وجوده.

حالات البيع أو الشراء في المزادات العلنية التي تقتصر فقط على البيوع الإدارية و القضائية فقط، حيث أن لا يشمل ما يقوم به الناس عادةً في بيوع المزادات، فلا يضمن فيها البائع العيب الخفي.

★ فالسبب في عدم جواز التمسك بالعيب الخفي من قبل المشتري في هذه البيوع

- إنها تتم من خلال اجراءات طويلة يحسن أن لا يفسخ البيع بعد أن تتخذ كل الاجراءات خاصة أن السبب في الفسخ كان يمكن تجنبه، و يترتب عليه إعادة البيع بإجراءات جديدة يتحمل تكاليفها و أعباءها المشتري.
- إتاحة الفرصة للمزايدين لفحص الشيء قبل الإقدام على شرائه

❖ القانون المدني البحريني نص على أن " لا ضمان للعيب في البيوع القضائية و لا البيوع الإدارية إذا تمت بطريقة المزادات العلنية"

⊗ أن يكون العيب مؤثراً

- ينقص من القيمة أو المنفعة أو القيمة و المنفعة معاً.
- حيث أن العيب يآثر في منفعة المشتري بالمبيع أو قيمته بحسب حاجته له و يكون من باب المعيار الموضوعي و ليس الشخصي.

🚩 القانون لا يلزم البائع بضمان عيب تعارف الناس على التسامح به، أي أن أغلب الناس اعتادوا على التسامح عن بعض الأشياء التي لا يتصور المشتري أن يطالب بها هنا يكون البائع غير ملزم بضمان العيب.

➤ أحكام العيب الخفي

إذا تسلم المشتري المبيع وجب عليه التحقق من حالته بمجرد أن يتمكن من ذلك وفقاً للمألوف في التعامل، فإذا كشف عيباً يضمنه البائع وجب عليه أن يخطره به خلال مدة معقولة فإن لم يفعل سقط حقه في الضمان. يتوجب التفريق بين فرضين:

🚩 الفرض الأول: إذا كان العيب مما يمكن كشفه بالفحص المعتاد

يتوجب على المشتري إجراء هذا الفحص و التحقق من حالة المبيع خلال المهلة المعتادة، ووفقاً للمألوف في التعامل، و هذه مسألة يقدرها قاضي الموضوع فالمشتري لا يعد قابلاً للمبيع بمجرد تسلمه إياه، بل يجب أن تترك له المدة المعتادة و المألوفة في العامل للتحقق من حالة المبيع. بعد التحقق إما إن يجد عيباً أو لا يجد ، أو قد يكون وجد عيباً و سكت عنه، لم يخطر بالبائع عنه خلال المدة المعقولة و وفقاً للمألوف في التعامل يعد قابلاً للمبيع بما فيه من عيب.

❖ للمشتري مدتان و معيارهما واحد و هو المألوف في التعامل و تقديرهما متروك لقاضي الموضوع وهما:

1. مدة معقولة تمنح المشتري التحقق من حالة المبيع عن طريق الفحص المعتاد.
2. مدة معقولة لإخطار البائع بالعيب و بما أسفر عنه الفحص المعتاد.

🚩 الفرض الثاني: أن يكون العيب مما لا يمكن كشفه بالفحص المعتاد

يكون فحص المبيع بغير المعتاد و يكون المشتري مجبر على ذلك أو ان آثار العيب قد ظهرت في مرحلة متأخرة على التسليم، و بالتالي تكشف هذا العيب له.

إعداد: نورة النجدي - عائشة المنصوري الكتاب هو المرجع الرئيسي للطالب العقود المسماة (البيع - الإيجار)
يتوجب في كلا الحالتين أن يبادر المشتري في إخطار البائع بمجرد كشف مثل هذا العيب و إلا يعد قابلاً للمبيع بما فيه
من عيوب و سقط عن البائع التزامه بالضمان.

إلا إذا كان البائع سيء النية " يعلم بالعيب و أخفاه عمداً عن المشتري من باب الغش " يبقى ملزم بالضمان حتى لو
اشتراط عدم الضمان في العقد.

❖ تقادم دعوى ضمان العيب الخفي

تستند دعوى ضمان العيب على ضرورة سرعة حسم النزاع أي ضرورة مبادرة المشتري لإخطار البائع بالعيب الذي
ينكشف له بمجرد أن يتمكن من ذلك، و إلا عد قابلاً بالمبيع رغم وجود العيب فيه.

مدة تقادم دعوى العيوب الخفية قصيرة تبدأ من وقت التسليم حتى لو أن المشتري اكتشف ذلك بعد فوات هذه المدة
فجعل المشرع إطالة المدة قبولاً للمشتري بالمبيع.

عقد الإيجار

عقد الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين لمدة محددة لقاء أجر معلومة.

❖ خصائص عقد الإيجار

- **عقد الإيجار من العقود المسماة**
نظم المشرع له أحكام خاصة فيه
- **عقد الإيجار عقد ملزم للجانبين**
يرتب التزامات إيجابية على عاتق كل من المؤجر و المستأجر
- **عقد الإيجار عقد رضائي**
لا يشترط لانعقاده شكل خاص، إنما يكفي رضا الطرفين على عناصره الجوهرية
- **عقد الإيجار يرد على منفعة الشيء المؤجر و ليس على الملكية**
يختلف عن عقد البيع إذ يرد على ملكية ، و يختلف عن عقد الوكالة الذي يرد على عمل، فهو يرد على منفعة
- **عقد الإيجار من عقود المدة التي يلعب فيها عنصر الزمن دوراً هاماً**
تحديد المدة لتحديد كلفة الاجرة، حيث يترتب على فسخ العقد لأي سبب من الأسباب دون أثر رجعي بل مجرد توقف أثره على المستقبل.
- **عقد الإيجار ليس من عقود الاعتبار الشخصي**
لا يعتد بشخصية المتعاقدين إنما العبرة بالحصول على المنفعة مقابل دفع الأجرة و الوفاء بالالتزامات الناجمة.
- **عقد الإيجار عقد معاوضة**
يحصل كل طرف فيه على قابل لما يؤديه للآخر

❖ التزام المؤجر بالصيانة

الزم المشرع البحريني المؤجر بأن يقوم بالترميمات الضرورية طوال مدة الإيجار، كي يتمكن المستأجر من الحصول دوماً على المنفعة المقصودة من الإيجار.

○ مضمون الالتزام بالصيانة

تتضمن الإصلاحات ضرورية و مستعجلة لحفظ المأجور و تمكن المستأجر من المنفعة من الشيء المأجور.

• إجراء الإصلاحات الضرورية

هي الترميمات اللازمة لاستمرار الشيء المأجور في حالة يصلح معها لاستيفاء المنفعة المقصودة منه طول مدة الإيجار فالترميمات الكمالية التي يقصد بها تجميل الشيء المأجور لا تؤثر على الانتفاع المستمر طوال مدة الإيجار، فلا يتحملها المؤجر و إنما جرى العرف أن المستأجر يتحملها.

• إجراء الإصلاحات المستعجلة

نص القانون المدني البحريني على أن

- "للمؤجر أن يجري جميع الإصلاحات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ المأجور، ولو عارض المستأجر، على أن ينبه عليه بعزمه على إجرائها قبل بدئها بمدة مناسبة"
- "فإذا كان من شأن إجراء هذه الإصلاحات حصول إخلال كلي أو جزئي باستيفاء المنفعة المقصودة، جاز للمستأجر أن يطلب إنهاء الإيجار أو إنقاص الأجرة"
- "و مع ذلك إذا بقي المستأجر في المأجور إلى أن تتم الإصلاحات سقط حقه في طلب إنهاء العقد"

★ أن حق المؤجر في إجراء الإصلاحات المستعجلة حتى ولو عارض المستأجر يجب أن تتوافر لممارسته الشروط التالية:

✚ الشرط الأول: أن تكون هذه الإصلاحات ضرورية

لازمة لحفظ الشيء المأجور من الهلاك أو التلف الجسيم.

✚ الشرط الثاني: ضرورة قيام المؤجر بإخطار المستأجر

أن يتم تنبيه المستأجر من قبل المؤجر بأنه سيجري بعض الإصلاحات الضرورية و العاجلة للحفاظ على المأجور و يكون التنبيه قبل مدة مناسبة.

✚ الشرط الثالث: أن تكون هذه الإصلاحات مستعجلة

أن لا يتحمل هذا التأخير حتى تنتهي مدة الإيجار و إلا تعرض المأجور للهلاك و التلف.

- يحق للمؤجر القيام بالإصلاحات حتى لو أخلت بانتفاع المستأجر، باعتبار أن حفظ المأجور من الهلاك مقدم على انتفاع المستأجر.
- يحق للمؤجر القيام بالإصلاحات رغم معارضة المستأجر، دون أن يعد ذلك تعدياً منه على حق المستأجر.
- يجوز للمؤجر قطع المياه مؤقتاً عن العين المؤجرة أو أن يطلب من المستأجر إخلاء المأجور حتى إتمام الإصلاحات اللازمة لحفظه من الهلاك.
- إذا كان من شأن هذه الإصلاحات التأثير على حق المستأجر في الانتفاع

كان له الحق في المطالبة بإسقاط الأجرة أو انقاصها حسب حرمانه من كل منفعة او من جزء منها ، و لكن يتم ذلك بالتراضي او التقاضي.

- يجوز للمستأجر أن يطلب فسخ عقد الإيجار إذا رأى أن هذه الإصلاحات قد أدت إلى حرمانه من منفعة الشيء المأجور أو أدت إلى نقص كبير من المنفعة.

يخضع طلب الفسخ في هذه الحالة للسلطة التقديرية، أما إذا بقي المستأجر في المأجور إلى أن تمت الإصلاحات سقط حقه في طلب إنهاء العقد.

- لا يلزم المؤجر بتعويض المستأجر عن الأضرار التي قد تصيبه من هذه الأعمال

كتلف بعض منقولاته أو اضطراره لاستئجار مكان آخر بأجرة مرتفعة ليقوم فيه حتى انتهاء الإصلاحات؛ لأن لا خطأ يمكن نسبته إلى المؤجر ، فإذا أثبت الخطأ من جانب المؤجر مثل إهمال أو تقصير وجب التعويض.

لو تراخى المؤجر في الإصلاحات و طال مدتھا عن المدة المعقولة أمكن مساءلة المؤجر طبقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية.

○ جزاء الإخلال بالالتزام بالصيانة

نص القانون المدني البحريني على أن "جاز للمستأجر أن يحصل على إذن من القضاء بإجراء تلك الإصلاحات بنفسه وباستيفاء ما ينفقه خصماً من الأجرة، وذلك دون إخلال بحقه في طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة وفقاً لما يقضي به القانون"

★ أن الجزاءات التي يمكن توقعها عند إخلال المؤجر بالتزاماته بالصيانة هي:

❖ التنفيذ العيني

- يمكن إجبار المؤجر على تنفيذ التزامه بالصيانة بعد إعداره كلما كان التنفيذ ممكناً و غير مرهق عليه.
- يحق للمستأجر أن يطلب ترخيص من القضاء للإصلاحات و لكن على نفقة المؤجر و بخضم نفقات الإصلاح من الأجرة.
- في حالة الاستعجال أو الإصلاح البسيط يمكن للمستأجر إصلاح الشيء من دون إذن من القضاء.

❖ **الفسخ**

- يجوز للمستأجر أن يطلب الفسخ لإخلال المؤجر بالتزامه بالصيانة بعد إذاره و للقاضي السلطة التقديرية في طلب الفسخ او عدمه، خصوصاً إذا كان إخلال المؤجر قليل الأهمية و لا يؤثر على الانتفاع بالشيء المأجور.

❖ **إنقاص الأجرة**

- حق المستأجر في طلب إنقاص الأجرة إذا ترتب على إخلال المؤجر بالتزامه بالصيانة نقص في منفعة الشيء المأجور.
- يجوز للمستأجر طلب التعويض عما أصابه من ضرر جراء عدم قيام المؤجر بإجراء الإصلاحات اللازمة للانتفاع بالشيء.

❖ **التزام المستأجر بالمحافظة على المأجور**

نص القانون المدني البحريني على أن " يجب على المستأجر أن يبذل من العناية في استعمال المأجور و في المحافظة عليه ما يبذله الشخص المعتاد، و هو مسئول عما يصيب المأجور أثناء انتفاعه به من تلف أو هلاك ناشئ عن استعماله استعمالاً غير مألوف."

و نص كذلك على أن " الإصلاحات البسيطة التي يقتضيها استعمال المأجور استعمالاً مألوفاً، تكون على عاتق المستأجر"

حيث أن قيام مسؤوليته عن حريقه إلا إذا توافر السبب الأجنبي، كما أن يلتزم بالقيام بكافة الإصلاحات البسيطة، و إخطار المؤجر بأي أمر عاجل يتطلب القيام به لصالح الشيء المأجور.

○ **أولاً: معيار العناية الواجبة للمحافظة على المأجور:**

أي يجب على المستأجر الحفاظ على المأجور، و أ، يبذل ما يبذله الشخص المعتاد.

○ **ثانياً: مسؤولية المستأجر عن تلف أو هلاك المأجور:**

أن المستأجر يكون مسؤولاً عما يصيب المأجور أثناء انتفاعه به من تلف أو هلاك ناشئ عن استعماله استعمالاً مألوفاً حيث أن المستأجر لا يكون مسؤولاً إذا أثبت إنه بذل عناية الشخص المعتاد، و رغم ذلك يحدث التلف أو الهلاك أو إذا أثبت أن السبب الأجنبي هو الذي أدى إلى التلف أو الهلاك.

○ **ثالثاً: مدى مسؤولية المؤجر عن احتراق المأجور:**

- المستأجر مسؤولاً عن الحرق إلا إذا أثبت أن الحريق لسبب لا يد له فيه.
- فإذا تعدد المستأجرون لعقار واحد كان لكل منهم مسئولاً عن الحريق بنسبة الجزء الذي يشغله، و يشمل ذلك المؤجر إن كان مقيماً بالعقار.
- فإن تم اثبات أن النار ابتدأ نشوبها في الجزء الذي يشغله أحد المستأجرين فيكون وحده المسئول عن الحريق.

الحالة الأولى: إذا كان المأجور المحترق مؤجراً لمستأجر واحد

- هنا يكون المستأجر مسئولاً عن الاحتراق مسئولية عقدية، و هذه المسئولية لا تنتفي إلا إذا أثبت المستأجر أن الحريق قد نشب بسبب لا يد له فيه، كخطأ المؤجر أو أحد تابعيه أو خطأ الغير، أو قوة قاهرة.
- و يبقى المستأجر مسئولاً عن الحريق حتى لو أثبت أن الحريق كان بسبب أجنبي عنه، إذا لم يكن قد بذل عناية الشخص المعتاد في حفظه كما في حالة إهماله في منع انتشار الحريق.

الحالة الثانية: إذا تعدد المستأجرين للعقار الذي احترق

- إذا تعدد المستأجرون و كانوا يشغلون العقار على الشيوخ فإنهم يعتبرون في حكم المستأجر الواحد.
- إذا تعدد شاغلوا الوحدات المحترقة في العقار الواحد، كان كل من يشغل وحدة احتترقت مسئولاً عن الحريق مسئولية جماعية بحسب نسبة الجزء الذي يشغله في العقار.

○ رابعاً: التزام المستأجر بإخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله، وقيامه بالإصلاحات البسيطة:

يجب على المستأجر أن يبادر بإخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله، فهو أكثر الناس علماً بما يحدث فيه أو يحدث له، وإذا ما أخطر المؤجر في الوقت المناسب فقد يؤدي تدخله إما لتلافي ما يتهدد المأجور من أخطار أو على الأقل التخفيف من أثارها.

(المصطلحات)

Contract null and void	عقد باطل
Vices of consent	عيوب الرضا
Capacity of contract	أهلية التعاقد
Key money	عربون
Date of Delivery	زمان التسليم
Civil Law	القانون المدني
Liability	مسئولية
Ability / Capacity	أهلية
Sale	بيع
Place of delivery	مكان التسليم