

درر الحكام شرح مجلة الأحكام

@ 97 أَمَّا فِي الْمَجْلَّةِ فَقَدْ جَاءَ عَلَى أَرْزَاهُ مُقَابِلُ لِلْبَيْعِ بِالْوَفَاءِ (اِنْطُرُ الْمَادَّةَ 1658) . (وَالْبَيْتُ) مَا خُوذُ مِنْ مَصْدَرٍ (بَيْتٌ) وَهُوَ بِمَعْنَى الْقَطْعِ فَيُقَالُ : بَيْتٌ فُلَانُ الشَّيْءِ إِذَا قَطَعَهُ . (الْمَادَّةُ 118) بَيْعُ الْوَفَاءِ هُوَ الْبَيْعُ بِشَرْطِ أَنْ الْبَائِعَ مَتَى رَدَّ الثَّمَنَ يَرُدُّ الْمُشْتَرِي إِلَيْهِ الْمَبِيعَ وَهُوَ فِي حُكْمِ الْبَيْعِ الْجَائِزِ بِالنِّطَرِ إِلَى انْتِفَاعِ الْمُشْتَرِي بِهِ وَفِي حُكْمِ الْبَيْعِ الْفَاسِدِ بِالنِّطَرِ إِلَى كَوْنِ كُلِّ مِنَ الْفَرِيقَيْنِ مُقْتَدِرًا عَلَى الْفَسْخِ وَفِي حُكْمِ الرَّهْنِ بِالنِّطَرِ إِلَى أَنْ الْمُشْتَرِي لَا يَقْدِرُ عَلَى بَيْعِهِ إِلَى الْغَيْرِ . إِنَّ بَيْعَ الْوَفَاءِ يُشْبِهُ الْبَيْعَ الصَّحِيحَ مِنْ جِهَةٍ وَالْبَيْعَ الْفَاسِدَ مِنْ جِهَةٍ وَعَقْدَ الرَّهْنِ مِنْ جِهَةٍ . فَيُشْبِهُ الْبَيْعَ الصَّحِيحَ ; لِأَنَّ لِلْمُشْتَرِي حَقَّ اِلْاِنْتِفَاعِ بِالْمَبِيعِ كَمَا هُوَ الْحَالُ فِي الْبَيْعِ الصَّحِيحِ وَلَهُ أَيْضًا فِي حَالَةِ وَقُوعِ الْبَيْعِ بِشَرْطِ اِلْاِسْتِغْلَالِ أَنْ يُؤْجَرَ الْمَبِيعَ بَعْدَ قَبْضِهِ لِلْبَائِعِ . وَهَذَا يَتَّبَعُ مِنْ حُكْمِ هَذَا الْبَيْعِ وَحُكْمِ الرَّهْنِ ; لِأَنَّ لَهُ لَيْسَ لِلْمُرْتَهِنِ تَوْفِيقًا لِلْمَادَّةِ (750) أَنْ يَنْتَفِعَ بِالْمَرَهُونِ كَمَا أَرْزَاهُ لَيْسَ لَهُ تَأْجِيرُهُ لِلرَّاهِنِ فَإِذَا أَجَرَهُ فَالْإِجَارَةُ بَاطِلَةٌ وَلَهُ حَقُّ اسْتِرْدَادِ الْمَرَهُونِ مِنَ الرَّاهِنِ . وَيُشْبِهُ الْبَيْعَ الْفَاسِدَ ; لِأَنَّ لِلْفَرِيقَيْنِ بِمُقْتَضَى الْمَادَّةِ (396) حَقَّ فَسْخِهِ وَفِي الْبَيْعِ الصَّحِيحِ اِلْاِزْمَ لَيْسَ لِأَحَدِ الْفَرِيقَيْنِ حَقُّ فَسْخِ الْبَيْعِ بَدُونِ رِضَاءِ الْفَرِيقِ الْآخَرِ . وَلِهَذَا فَقَدْ كَانَ حُكْمُ بَيْعِ الْوَفَاءِ مِنْ هَذِهِ الْجِهَةِ حُكْمُ الْفَاسِدِ . وَيُشْبِهُ الرَّهْنَ (1) لِأَنَّ لَهُ لَا يَحَقُّ فِيهِ لِلْمُشْتَرِي بَيْعُ الْمَبِيعِ الْآخَرَ (2) لِأَنَّ لَهُ لَا يَحَقُّ لَهُ أَنْ يَرَهُنَهُ (3) لِأَنَّهُ يَكُونُ بَعْدَ وَفَاةِ الْبَائِعِ أَحَقُّ بِهِ مِنْ سَائِرِ الْغُرَمَاءِ (4) لِأَنَّهُ يُشْتَرِطُ وَجُودُ الْبَائِعِ وَالْمُشْتَرِي فِي الْمُحَاكَمَةِ عِنْدَ ادِّعَاءِ شَخْصٍ بِالْمَبِيعِ رَاجِعٌ الْمَادَّةَ 1637 (5) لِأَنَّ وَرَثَةَ أَحَدِ الْعَاقِدَيْنِ تَقْضُونَ مَقَامَهُ

بَعْدَ الْوَفَاةِ فِي أَحْكَامِ هَذَا الْبَيْعِ (6) لِأَنَّ الشُّفْعَةَ لَا تَجْرِي
فِي هَذَا الْبَيْعِ (7) لِأَنَّ حَقَّ الشُّفْعَةِ فِي الْعَقَارِ الْمُجَاوِرِ
لِلْمَبِيعِ بَيْعَ وَفَاءٍ لِلْبَائِعِ وَلَيْسَ لِلْمُشْتَرِي (8) لِعَدَمِ
تَمَامِهِ بِدُونِ تَسْلِيمِ (9) لِلزُّومِ نَفَقَاتِ تَعْمِيرِ الْمَبِيعِ بَيْعًا
وَفَائِيًّا لِلْبَائِعِ . كُلُّ هَذِهِ الْأَحْكَامِ مُنَافِيَةٌ لِأَنَّهُ يَكُونُ بَيْعُ
الْوَفَاءِ بَيْعًا صَحِيحًا (اُنْظُرْ مَادَّتَيْ 706 و 724) وَعَلَيْهِمْ فَلَوْ
بَاعَ شَخْصٌ دَارَهُ بَيْعًا وَفَائِيًّا لِدَائِنِهِ مُقَابِلَ دَيْنِهِ
وَاحْتَرَقَتْ الدَّارُ قَبْلَ الْقَبْضِ وَالتَّسْلِيمِ فَطَالَبَ الدَّائِنُ
الْمَدِينِ بِالدَّيْنِ فَلَيْسَ لِلْمَدِينِ بِدَعَايِ سَقُوطِهِ اسْتِنَادًا عَلَى
الْمَادَّةِ (399) حَقُّ الْإِلَامْتِنَاعِ عَنْ دَفْعِهِ . كَذَلِكَ لَوْ تَوُفِّيَ
الْمَدِينُ قَبْلَ تَسْلِيمِ الْمَالِ الْمُبَاعِ مِنْ قِبَلِهِ وَفَاءً لِلْمُشْتَرِي
فِي حَقِّ لَغَايَرِهِ مِنْ غُرْمَاءِ الْمَدِينِ فِي حَالِ زِيَادَةِ الدَّيْنِ
السَّذِي بِذِمَّتِهِ عَنْ التَّسَرُّكِ الْمُخْلَّصَةِ عِنْدَ إِدْخَالِ الدَّارِ
الْمَذْكُورَةِ فِي التَّسَرُّكِ وَاقْتِسَامِهَا مَعَ الْمُشْتَرِي بِصَفْتِهِ أَحَدُ
الدَّائِنِينَ وَلَا يُلْتَفَتُ فِي ذَلِكَ إِلَى حُكْمِ الْمَادَّةِ (729)
وَالْحَاصِلُ أَنَّ بَيْعَ الْوَفَاءِ وَإِنْ وَجِدَ فِيهِ تِسْعَةُ أَقْوَالٍ
فَأَرْجَحُهَا الْقَوْلُ السَّذِي اتَّبَعَتْهُ الْمَجْلَسَةُ فِي قَوْلِهَا ' وَهُوَ
فِي حُكْمِ الْبَيْعِ الْجَائِزِ بِالنَّظَرِ إِلَى انْتِفَاعِ الْمُشْتَرِي بِهِ وَفِي
حُكْمِ الْبَيْعِ الْفَاسِدِ بِالنَّظَرِ إِلَى كَوْنِ كُلِّ مِنْ الْفَرِيقَيْنِ
مُقْتَدِرًا عَلَى الْفَسْخِ وَفِي حُكْمِ الرَّهْنِ بِالنَّظَرِ إِلَى أَنَّ
الْمُشْتَرِي لَا يَقْدِرُ عَلَى بَيْعِهِ إِلَى الْغَيْرِ ' . وَلَكِنْ عَلَى كُلِّ
فَوْجِهِ الشَّيْبَةِ فِيهِ بِالرَّهْنِ أَبْيَنُ وَأَرْجَحُ كَمَا تَبَيَّنَ مِنْ
مَرَّةٍ مَعَنَا مِنَ التَّفْصِيلَاتِ أَمَّا حُكْمُ الْبَيْعِ