أ_ التنفيذ العيني: دفع التعرّض من جانب البائعاذا صدر تعرض قانوني من طرف الغير، فيكون البائع في هذه الحالة ملزما بتنفيذ التزامه عينيا و ذلك بدفع التعرّض، ويكون كذلك من خلال تدخّله في الدعوى المرفوعة ضد المشتري من قبل الغير ، ففي هذه الحالة على البائع أن يثبت بكل الوسائل، و ينفي كل حق يدعيه الغير على المبيع، طبقا لأحكام المادة 372 ق.م) إذا رفعت على المشتري دعوى استحقاق المبيع كان على البائع حسب الأحوال و وفقا لقانون الإجراءات المدنية أن يتدخل في الخصومة إلى جانب المشتري أو أن يحل فيها محله إذا أعلم البائع في الوقت المناسب و لم يتدخل في الخصام وجب عليه الضمان، إلا إذا أثبت أن الحكم الصادر في الدعوى كان نتيجة تدليس، أو خطأ جسيم صادر من المشتري.ويتجسّد ذلك في الأحوال التالية:أ_1- حالة تدخل البائع في دعوى الاستحقاق:تقتضي هذه الحالة تدخل البائع في الخصومة بعد رفع الغير دعوى الاستحقاق على المبيع يدعي فيها حقا عليه، فينبغي في هذه الحالة أن يقوم المشتري بإعلام البائع بهذا التعرض، و ليس لهذا الاعلام أو الإخطار شكل معيّن، فقد يكون كتابيا أو حتى شفهيا ،حول الإخطار يقع عبئ الاثبات على المشتري.كما يمكن تصوّر تدخّل البائع من تلقاء نفسه لكونه ملزم بضمان التعرض،تصوّر أن يقوم الغير بإدخال البائع في الخصام عن طريق عريضة ادخال في الخصام، يصير البائع طرفا في الدعوى إلى جانب المشتري، و هذا ما يسمح لهذا الأخير من الخروج من الخصومة بعد حلول البائع محله كطرف أصيل اتجاه الغير،من دفع التعرّض اتجاه الغير يكون قد نفّذ التزامه عينيا (كأن يثبت بأن حق الغير غير نفاذ، بعدم تقييده في المحافظة العقارية في صورة حق الرهن أو يثبت بطلان سند الحق أو انتهاء مدة الايجار .الخ) و في هذه الحالة يستقر المبيع في حوزة المشتري، ففي هذه الحالة ما على المشتري الاّ التمسك بأحكام التعويض الاستحقاقي أ_2- حالة رفض البائع التدخل رغم اعلامه من قبل المشتري: ففي هذه الحالة قد يرفض البائع التدخل في الخصام رغم اعلامه من قبل المشتري بأنّ الغير يدعي حقا على المبيع، و هذه الحالة لا تخلو من بعض الفرضيات:الفرضية الأولى: أن يقوم المشتري بالدفاع عن نفسه و ذلك بأن يثبت للغير بأنه ليس له حق على المبيع ، وتستجيب المحكمة لهذا الطلب وترفض بدورها طلبات الغير، فإذا نجح المشتري في دفع التعرض دون تدخل البائع،التي أنفقها في الدعوى و في اثبات ادعائه (مثلا استخراج وثائق تثبت حقه على المبيع أو القيام بخبرة والاستعانة بمحامي.الخ).الفرضية الثانية: أن يعترف المشتري بالحق الذي يدعيه الغير أو يقوم بإجراء صلح مع الغير دون انتظار صدور الحكم ، لكن على شرط أن يكون هذا التصالح تم بحسن نية أي دون غش و تواطأ وقت اعترافه بحق الغير أو اجراء الصلح، فهنا يمكن للمشتري الرجوع على اذا تم استحقاق المبيع من طرف الغير، المادة 373 ق، و أما إذا تم الإقرار و الصلح بين الغير والمشتري بسوء نية فلا يلزم البائع بالضمان بحيث يفقد المشتري حقه بالرجوع بدعوى التعويض الاستحقاقي على البائع. وفي مقابل ذلك فالمشتري قد تسرع في الإقرار و الصلح، أما إذا لم يتم لإقرار و الصلح ، وحكمت المحكمة باستحقاق الغير للمبيع فهنا يحق للمشتري الرجوع على البائع بدعوى التعويض الاستحقاقي عن نزع اليد.أ_3- حالة عدم تدخل البائع بسبب عدم اخطاره من طرف المشتري:قد لا يتدخل البائع في دعوى استحقاق المرفوعة من الغير على المشتري ، ففي هذه الحالة يمكن أن ينجح المشتري في دفع التعرض، لكن في الحالة المقابلة، اذا ما أقر المشتري أو أجرى صلحاالغير و اعترف بحقه على المبيع، أو خسر الدعوى باستحقاق الغير المبيع كليا أو جزئيا، لأنّه قصر كما جاء في المادة 372 الفقرة 2 ق.م .يؤدي إلى رفض دعوى الاستحقاق) مع كما يمكن أن يتجنّب المشتري نزع اليد الكلي أو الجزئي عن المبيع ، من خلال دفع مبلغمن النقود للغير المعترض أو يقوم بإعطائه شيء آخر مقابل المبيع،

lakhasly.com © تم تلخيص النص بواسطة موقع لخصلي