يعد التزام البائع بضمان التعرض والاستحقاق من أهم الالتزامات التي تترتب على عقد البيع في القانون المدني. يهدف هذا الالتزام إلى حماية المشتري من أي تعرض يمكن أن يمس حقه في الشيء المبيع، سواء كان هذا التعرض من قبل البائع نفسه أو من قبل الغير. بالإضافة إلى ذلك، يضمن البائع للمشتري عدم استحقاق الغير للشيء المبيع، مما يوفر الثقة والاطمئنان في العلاقات التعاقدية بين الأطراف. هذه الحماية تعزز من استقرار المعاملات التجارية وتؤكد على مبدأ العدالة في التعاقدات. تنص المادة 371 على أنّه " يضمن البائع عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع كله او بعضه سواء كان التعرض من فعله أو من فعل الغير يكون له وقت البيع حق على المبيع يعارض به المشتري ، و يكون البائع مطالبا بالضمان ولو كان حق ذلك الغير قد ثبت بعد البيع و قد آل إليه هذا الحق من البائع نفسه". ـ من خلال نص المادة يتبين أنّ البائع ملزم بضمان التعرض الشخصي أو من فعل الغير الذي يحول دون تمكن المشتري من حيازة المبيع و الإنتفاع به و التصرف بصفة هادئة. 1- ضمان التعرض الشخصي : هو أن يلتزم البائع بالإمتناع عن إتيان أي عمل من شأنه أن يتعرض به للمشتري في الإنتفاع بالمبيع سواء كان تعرضه قانونيا أو ماديا فالتزامه سلبيا (الإمتناع عن عمل). و يستند هذا الإلتزام في الأصل إلى أنّ عقد البيع من العقود الملزمة للجانبين و أنّه من عقود المعاوضة . و ينشأ هذا الإلتزام من وقت إنعقاد البيع. التعرض المادي : يكون ماديا إذا لم يستند فيه البائع إلى حق يدعيه على المبيع بأن يقوم بأعمال مادية تزعج المشتري ، و يتحقق ذلك نتيجة أي عمل يقوم به البائع ، كفتح محل تجاري مشابه للمحل محل البيع في نفس المكان ، أو عدم تسليم الشقة كاملة. التعرض القانوني : هو التعرض الذي يستند فيه البائع على حق ، و يؤدي إلى نزع ملكية المبيع من يد المشتري كأن يبيع العقار للمشتري و قبل شهر البيع برفع دعوي استحقاق العقار لأنّه لا يزال مالكا له. 2- ضمان التعرض من فعل الغير (المادة 372) : يتمثل في دفع تعرض الغير قانونيا ، و الذي يدعي حقا على المبيع الذي هو في يد المشتري ، أي لدحض ما يدعيه الغير على الشيءالمبيع ، يستند فيه هذا الغير إلى حق مستمد من البيع أو آل إليه بعد البيع بسبب البائع ن و التزام البائع هنا إيجابي (الالتزام بتحقيق نتيجة) . ـ لا يضمن البائع أي تعرض يستند إلى سبب مادي طالما كان التعرض قد حصل للمشتري بعد التسليم ، أما إذا كان التعرض المادي قبل التسليم فإنّ البائع ملزم برده ليس على أساس ضمان التعرض و إنّما تنفيذا لإلتزامه بالتسليم . و يقع على المشتري مسؤولية غخطار البائع عن أي تعرض قانوني صادر من الغير ، فإذا لم يقم بذلك و صدر حكم ضده حائز لقوة الشيء المقضي فيه ، فإنّ حقه في الضمان يسقط إذا أثبت البائع أنّه لو أُخْطِرَ و تدخل في الدعوى لكان باستطاعته رد اِدِعَاءِ استحقاق الغير.

Summarized by © lakhasly.com