**محل عقد البيع** :

هو الاداء الذي يترتب على طرفي الالتزام القيام به (التزامات طرفي العقد).

1. محل التزام البائع الرئيسي هو المبيع .
2. محل التزام المشتري الرئيسي هو الثمن.

ــــــــــــــــــــــ

1. يجب ان يكون المبيع موجودا وقابل للموجود.

اذن المبيع ركن اساسي في عقد البيع فاذا انعدم المبيع بطل عقد البيع.

عرفت المادة 506 ق م ع (البيع هو مبادلة مال بمال).

اذن المبيع هو مال والمادة 65 ق م ع (عرفت المال بأنه كل حق له قيمة مادية)

**س/ هل المقصود بالمبيع هو الشيء لذاته ؟**

**ج/** ليس المقصود بالمبيع هو الشي لذاته بل الحق الذي يرد على هذا الشي والذي له قيمة مادية (سواء كان حقا عينيا او شخصيا او حقا من الحقوق الادبية)

**س/ هل تصح ان تكون (الحقوق السياسية والحقوق العامة وحقوق الاسرة) مبيعا ؟**

**ج/** لا تصح ان تكون مبيعا لأنها لا تعتبر مالا وليس لها قيمة مادية , وليس يصح التعامل بها كمبيع.

1. يصح بيع الاشياء والحقوق المستقبلية اذا كانت محدده تحديدا يمنع الجهالة الفاحشة والضرر. والحقوق او الاشياء المحددة هي كما وردت في المواد 127-130 ق م ع والتي حددت شروط المحل وكما يلي:

أ. ان يكون المحل موجوا او قابل للوجود.

ب. ان يكون المحل معينا او قابل للتعيين .

ج. ان يكون المحل قابل للتعامل به.

(اذا كان المبيع من الاشياء المعينة بالذات (القيميات) ).

**س/ ما هو الحكم اذا تبين ان المبيع لم يكن موجودا وقت ابرام العقد او قبله كما في هلاكه المقارب او السابق لإبرام العقد؟**

**ج/** لا ينعقد العقد سواء كان الهلاك للمبيع قانونيا او ماديا او مجهولا من الطرفين او معلوما لاحدهما دون الاخر **.**

**س/ ما هو الحكم اذا كان البائع يعلم وحده بالهلاك او كان من السهل عليه ان يعلم به وتبين اهماله ؟**

**ج/** للمشتري هنا مطالبة البائع بالتعويض وفقا لقواعد المسؤولية التقصيرية.

**س/ ما هو الحكم اذا كان هلاك المبيع لاحق لأبرام العقد والهلاك كان ليس بسبب البائع ؟**

**ج/** هنا ينفسخ العقد لاستحالة تنفيذ البائع لالتزامه بتسليم المبيع الى المشتري.

**س/ ما هو الحكم اذا كان هلاك المبيع لاحق لإبرام العقد وبسبب البائع ؟**

**ج/** هنا العقد لا ينفسخ وانما يتأكد حكمه بالزام البائع بالتعويض اي تنفيذ العقد بطريقة (التنفيذ بمقابل).

**س/ ما هو الحكم ان كان هلاك المبيع جزئي وكان سابق او مقارب لإبرام العقد ؟**

**ج/** حسب مادة 547 ق م ع يكون المشتري مخيرا بين فسخ البيع وبين ابقائه مع انقاص الثمن.

**س/ ما هو الحكم اذا بيعت عدة اشياء بثمن واحد وهلك بعضا دون البعض الاخر؟**

**ج/** هنا للمشتري ترك البيع من دون حاجه لتكليفه باثبات انه ما كان ليشتري بعض المبيع دون البعض لان الاشياء جمعتها وحدة الثمن وان رضا المشتري قد انصب عليها جميعا بالثمن المتفق عليه.

**س/ ما هو الحكم اذا بيعت عدة اشياء مع تسمية ثمن لكل منها وهلك بعضا دون البعض الاخر ؟**

**ج/**  اذا اثبت المشتري ان الاشياء الباقية(الغير تالفة) لا نفع له منها هنا يتحلل من البيع كله. اما اذا اثبت البائع ان الجزء الباقي (الغير تالفه) له نفع للمشتري هنا البيع يبطل بالنسبة للهالك منها وينعقد صحيحا بالنسبة للباقي.

الاحكام اعلاه تطبق اذا كان المبيع من الاشياء المعينة بالذات (القيميات) اما اذا كان من المثليات (المعينة بالنوع) فأن العقد يبقى صحيحا ويلزم البائع بتسليم مثل المبيع لان (الاشياء المثلية لا تهلك يمكن الوفاء بمثلها).

**الاشياء المعينة بالنوع (المثليات).** يقوم بعضها مقام الاخر بالوفاء اذا هلكت لا ينقض العقد وانما يصار الى الوفاء.

**الاشياء المعينة بالذات(القيميات).** لا يقوم بعضها مقام الاخر بالوفاء اذا هلكت ينقض العقد ويصار الى التعويض اذا كان له ضرر.

م/129, 594 ق م ع (تنص على عدم اشتراط وجود المبيع لانعقاد البيع دائما انما يكتفي باحتمال وجوده في المستقبل).

ولكن يشترط ان تكون الاشياء المستقبلية محددة تحديدا نافيا للجهالة والضرر . ويستثنى من ذلك التعامل بتركة انسان على قيد الحياة الا في الحالات الجائزة قانونا كالوصية مثلا.

**ملخص يشترط في الاشياء المستقبلية كما يلي:**

**1.** لا يشترط وجود المبيع وقت ابرام العقد بل يكتفي وجوده في المستقبل.

2. يشترط في الاشياء المستقبلية ان تكون محددة تحديدا نافيا للجهالة والضرر .

3. لا يجوز التعامل بتركة انسان على قيد الحياة الا بما جاز به القانون كالوصية مثلا.

**س/ ما حكم بيع الاشياء المستقبلية اذا كان يقصد منها مجازفة المشتري في وجود المبيع او مجازفته في قدر المبيع فقط ؟**

**ج/** الحكم في حالة قصد المشتري في مجازفته في وجود البيع هنا يكون العقد من العقود الاحتمالية (عقود الامل والحظ) وينعقد باتا ومطلقا ويلتزم المشتري في دفع الثمن سواء وجد المبيع او لم يوجد مثل ورقة يا نصيب شرط ان يكون الامل او عدم تحققه متروكا لظروف لا دخل لاحد المتعاقدين فيها اما اذا تسبب احد المتعاقدين في عدم تحققه كان للطرف الاخر مطالبته بالتعويض واسترداد ما دفعه.

اما في حالة قصد المشتري في مجازفته في قدر المبيع فقط فأن البيع هنا يعتبر معلقا على شرط واقف هو وجود المبيع في المستقبل فان لم يجود المبيع مطلقا فان العقد يزول اما اذا وجد فان العقد يصبح باتا ونافذا ويلتزم المشتري بدفع الثمن بصرف النظر عن مقدار المبيع.

**س/ كيف يمكن التعرف ان العقد احتمالي محض او معلق على شرط واقف بالنسبة لوجود المبيع؟**

**ج/** ينبغي الرجوع الى نية الطرفين واستخلاصها من شروط المتعاقدين . واذا تعذر ذلك وجب اعتباره بيعا معلقا على شرط واقف هو وجود المبيع لان العرف قد جرى بان المشتري لا يجازف في وجود المبيع وانه لا يدفع الثمن الا في مقابل شي محقق وان بيع الامل والحظ هو الاستثناء.

**س/ ما هو حكم التعامل في حق لا ينشئ الا عند موت الموروث ؟**

**ج/** التعامل باطل لأنه تعامل في تركه مستقبلية (كمن يبيع حق ميراثه بمبلغ معين).

**س/ ما هو حكم التعامل في حق ينشئ دون ان يكون متوقفا على موت الموروث وان كان تنفيذ الحق لا يتم الا بعد وفاة الموروث؟**

**ج/** التعامل صحيح كما في (ان يبيع شخص لأخر شيئا ويشترط المشتري ان لا يغبن بالثمن الا من تركة ابيه)

**س/ ما هو بيع الجزاف , وما هو حكم بيع الاشياء المثلية (المعينة بالنوع) جزافا ؟**

**ج/** بيع الجزاف وهو بيع يكفي لتعيين المبيع هنا بيان وصفه وجنسه ونوعه ويعتبر بيع الاشياء المثلية جزافا بحكم بيع الاشياء المعينة بالذات كما في حالة بيع شخص لجميع ما في مخزنه من حنطة او شعير .

**س/ هل ضروري في بيع الجزاف عند تعيين وزن الحنطة (لتعيين المبيع في العقد ام ضروري لتحديد الثمن)؟**

**ج/** ضروري لتحديد الثمن فالبيع يعتبر جزافا ولو كان تحديد مقدار البيع ضروريا لتحديد الثمن لأنه قد تعيين لما هو موجود في المخزن.

**س/ ما هو البيع على النموذج وعن ماذا يغني تقديم النموذج ؟**

**ج/** هو بيع يتم تعيين المبيع على اساس نموذج يقدمه البائع الى المشتري وتقديم النموذج يغني عن تعيين المبيع بأوصافه كما يغني عن رؤيته ويلتزم البائع بأن يقدم للمشتري بضاعة مطابقة للنموذج.

**س/ ما هو الحكم اذا قدم البائع بضاعة غير مطابقة للنموذج المقدم للمشتري؟**

**ج/**الحكم هنا كالاتي:

1. المشتري مخير بين قبول البضاعة بالثمن المسمى او فسخ البيع كما لو كان المبيع دون النموذج المتفق عليه .

2. للمشتري المطالبة بالتنفيذ العيني اذا كان ممكنا ذلك.

3. للمشتري الحق في الحصول على شيء مطابق للنموذج على نفقة البائع بعد استئذان المحكمة او بدونه في الاحول المستعجلة.

4. وفي حالة الفسخ, للمشتري المطالبة بالتعويض عما اصابه من ضرر نتيجة عدم تنفيذ البائع لالتزامه .

**س/ هل للمشتري الحق في المطالبة بانقاص ثمن البضاعة الغير مطابقة للنموذج في حالة قبوله لهذه البضاعة؟**

**ج/**ليس له الحق في ذلك لأنه مخير قانونا بين (م/518,248)ق م ع

1. رد المبيع وفسخ البيع.

2. قبوله البضاعة بالثمن المسمى في العقد .

**س/ ما هو الحكم اذا هلك النموذج في يد المشتري وادعى عدم المطابقة بين النموذج والمبيع المسلم له ( سواء حصل الهلاك بخطأ منه او بسبب اجنبي؟**

**ج/**الحكم هنا ,على البائع اثبات المطابقة بكافة طرق الاثبات.

**قاعدة عامه في الاثبات وهي التي تطبق ونصها ما يلي:-**

( في حالة حصول نزاع في ذات النموذج ’’عند انكار المطابقة’’)

1. فمن كان النموذج في يده يعتبر مرعا عليه.

2. والطرف الاخر يعتبر مرعيا ويقع عليه عبء الاثبات لان البينة على من ادعى.

**يجب ان يكون المبيع قابلا للتعامل به (اي غير مخالف للقانون او النظام العام و الآداب العامة.**

**محل الثمن**

محل الالتزام الرئيسي للمشتري هو ’’**الثمن**’’.

**تنص م/526 ق م ع على ان :**-

1. الثمن ما يكون بدلا للمبيع ويتعلق بالذمة.

2. ويلزم ان يكون الثمن معلوما بان يكون معينا تعينا نافيا للجهالة الفاحشة.

**تنص م/527 ق م ع على انه :-**

(في البيع المطلق يجب ان يكون الثمن مقدرا بالنقد. ويجوز ان يقتصر التقدير على بيان الاسس التي يحدد الثمن بموجبها فيما بعد).

**وعليه يشترط في الثمن الشروط التالية**

**اولا: الثمن مبلغ من النقود**

**أ.** الفقه الاسلامي يجيز ان يكون الثمن مثليا من غير نقود.

ب. اما القانون المدني فإنه (يشترط ان يكون الثمن مبلغا من النقود) م/257 ف2 ق م ع .

**س/ ما هو حكم العقد اذا كان المقابل شيئا من غير النقود او ان يكون بعض الثمن من غير النقود ؟**

**ج/**  يجب التمييز بين الحالات التالية :

1. اذا كان الثمن اوراقا مالية او بضائع في طبيعة العقد يتم تكييفها كما يلي :-

أ. يذهب البعض الى اعتبار العقد بيعا اذا كان من السهل تقدير قيمة العوض نقا كما هو الحال في الاوراق المالية والبضائع التي يسهل معرفة ثمنها نقدا بالرجوع الى كشوف التسعيرة او الى البورصة.

ب. معظم الشراح يخالفون الرأي الاول ويقررون بان العقد هو عقد مقايضة لا بيع لان التعاقد قد انصب مباشرتا على المبيع وعلى الاوراق المالية وان الاخذ بالرأي الاول سيؤدي الى اعتبار المقايضة بيعا كما امكن تقويم احد البدلين بالنقد .

**س/ ما حكم العقد اذا كان المقابل التزاما بعمل يقوم به احد الطرفين لأخر مقابل قيام الاخر (بإيواء واكساء الطرف الذي يقوم بالعمل) ؟**

**ج/** هنا العقد لا بيع ولا مقايضة لان عقد البيع يكون العوض فيه نقدا وعقد المقايضة هو مبادلة مال بمال وبما ان التزام احد الطرفين هو القيام بعمل والتزام الطرف الاخر هو الاطعام والإيواء والاكساء لذلك جرى الشراح على اعتبار هذا العقد من العقود غير المسماة وتسري عليه الاحكام فيه نظرية الالتزام.

**س/ ما حكم العقد اذا كان المقابل دينا في ذمة البائع ؟**

**ج/** ذهب الشرح الى اعتبار العقد وفاء بمقابل في حالة كون المقابل دينا في ذمة البائع(مثلا عندما يقوم المدين بإعطاء دائنة مالا منقولا او عقارا في مقابل دينه الا انه نظرا لتوافر جميع اركان البيع في هذا العقد فيجب سريان احكام البيع علية) وهذا الرأي ينسجم مع حكم م/400 من ق م ع التي تنص على انه( يسري على الوفاء بمقابل من حيث انه ينقل ملكية الشيء الذي اعطية في الدين احكام البيع بالأخص ما يتعلق منها بأهلية المتعاقدين وضمان الاستحقاق وضمان العيوب الخفية. ويسري عليه من حيث انه يقضي الدين احكام الوفاء وبالأخص ما يتعلق منها بتعيين جهة الدفع وانقضاء التأمينات).

**س/ ما حكم العقد اذا كان العقد ايرادا مؤبدا او مؤقتا ؟**

**ج/** اختلف الشراح في طبيعة هذا العقد فمنهم من يذهب الى اعتبار العقد مقايضة على الشيء بحق الايراد او المرتب لان الثمن في حالة الايراد المؤقت او المؤبد لا تتمثل في الاقساط التي يدفعها بل في حق الايراد ذاته. والبعض الاخر يذهب الى اعتبار العقد بيعا بداعي ان الايراد من النقود ولأنه يكفي لاعتبار العقد بيعا ان يكون الثمن نقودا سواء اكان هذا المبلغ معجلا او مؤجلا وسواء اكان يدفع دفعه واحدة او كان مقسطا.

**س/ ما حكم العقد اذا كان بعض المقابل من غير النقود ؟**

**ج/** البعض يذهب الى اعتبار العقد بيعا اذا كانت قيمة النقود هي الغالبة يعتبر العقد مقايضة (اخذ نسبة النقود الى قيمة المال الاخر بنظر الاعتبار). اما اذا كان المقابل نصفه من النقود والنصف الاخر من غير النقود فالعقد في هذه الحالة يعتبر عقدا مركبا من البيع والمقايضة.

**ثانيا : الثمن مقدر او قابل للتقدير**

**م526 فـ2 (**لما كان الثمن احد محلي عقد البيع فيجب ان يكون مقدرا او على الاقل قابلا للتقدير والا فلا ينعقد العقد).

**س/ ما هو الاصل وما هو الاستثناء في تقدير الثمن في عقد البيع ؟**

**ج/** الاصل ان يتم تقدير الثمن باتفاق المتعاقدين والاستثناء ان هناك حالات يكون الثمن فيها مفروضا على البائع والمشتري كما هو الحال في (التسعير الجبري الذي تلجئ اليه الدولة في الحروب والازمات). وكذلك تسعيرة الدولة للمرافق العامة كالماء والكهرباء والغاز السائل وكذلك البيع في المزاد العلني ونزع الملكية للمنفعة العامة يتم فيها تحديد الثمن دون الحاجه للرجوع الى ارادة البائع.

**س/ هل يشترط الاتفاق على الثمن وقت ابرام العقد ؟**

**ج/** نصت المادة 527 ف1 ق م ع (يكفي اتفاق الطرفين ع الاسس التي يمكن تحديد الثمن بمقتضاها تحديدا نافيا للجهالة الفاحشه ومانعا من النزاع) .

**س/ هل يجوز اتفاق الطرفين على احتساب الثمن بإضافة ربح معين الى الثمن الذي اشترى به البائع في يوم او في اسبوع وعلى اساس سعر السوق في تاريخ ومكان معينين؟**

**ج/**نعم يجوز ذلك.

**س/ هل يجوز للمتعاقدين الاتفاق على ان ينقل البائع ملكية المبيع الى المشتري مقابل الثمن الذي يساويه؟**

**ج/** لا يجوز هذا الاتفاق لان هذا العقد يؤدي الى نزاع.

**س/ ما هو الحكم لو اتفق المتعاقدين على ان يكون الثمن هو ما يقبل ان يشتري اي شخص اخر ؟**

**ج/**لا يجوز هذا العقد لا يجوز هذا العقد لأنه يؤدي الى الضرر والغش بأحد المتعاقدين ,مثلا (فقد يتفق البائع مع شخص اخر على ان يعرض عليه ثمنا مرتفعا لإجبار المشتري على الشراء بهذا الثمن , او قد يتفق المشتري مع شخص اخر يعرض على البائع ثمنا بخسا لإجبار البائع على البيع بهذا الثمن.

**س/ هل يجوز ترك تقدير الثمن لأحد المتعاقدين؟**

**ج/**لا يجوز ذلك لان ذلك يجعل المتعاقد الاخر تحت رحمة المتعاقد المفوض بتحديد الثمن والذي يكون قادرا على ابطال مفعول العقد بالامتناع عن تحديده. ولكن يجوز ذلك بشرط ان يكون الثمن عادلا . بداعي انه للطرف الاخر مراجعة القضاء لتحديد الثمن العادل اذا حدد الطرف المفروض بتحديد الثمن ثمنا غير عادل او امتنع عن التحديد.

**س/ هل يصح الاتفاق الذي بمقتضاه يلتزم المشتري بقبول الثمن الذي يحدده البائع ؟**

**ج/**يصح كما يرى البعض هذا الاتفاق .

**س/ هل يصح الاتفاق الذي بمقتضاه يترك تحديد الثمن للمشتري؟**

**ج/**يعتبر هذا الاتفاق باطلا تطبيقا لنظرية الشرط الاداري.

**س/ ما حكم العقد اذا اتفق المتعاقدين على تأجيل تحديد الثمن الى وقت المستقبل؟**

**ج/**لا ينعقد بينهما هذا العقد لعدم اتفاقهما على ركن من اركانه وهو الثمن.

**س/ ماهي الاسس التي نص (ق م ع ) ويمكن بموجبها تحديد الثمن؟**

**ج/**  1. البيع بسعر السوق (والسوق هي زمان ومكان التسليم) اما اذا لم يكن في مكان التسليم سوق فالسوق هي المكان الذي يقتضي العرف بان تكون اسعاره هي السارية (م/527 ف2) .

2. البيع بالسعر المتداول في التجارة او السعر الذي جرى عليه التعامل بين المتعاقدين .

(لا يشترط المشرع تحديد الثمن او تحديد الاسس التي تؤدي الى تحديده صريحا بل يجيز للمتعاقدين تعيينه ضمنا**).**

**س/ هل يجوز تحديد الثمن على اتفاق ضمني على ترك تحديده الى سعر السلعة المداول بين التجار؟**

**ج/** نعم يجوز ذلك عند السكوت ويكون الاتفاق ضمني وذلك تبعا لظروف وملابسات التعاقد.

**س/ هل يجوز تقدير الثمن بأخذ سعر السلعة المتداول بين التجار بنظر الاعتبار ؟**

**ج/** نعم يجوز ذلك وفي هذه الحالة يعتبر الثمن قابلا للتقدير سواء كان هذا السعر هو السعر البورصة او سعر الاسواق المحلية في مكان تسليم المبيع .

**س/ ما هي السلطة التقديرية للقاضي لتحديد سعر السوق اذا لم يتبين له وضوح السعر المتداول بالأسواق ؟**

**ج/** للقاضي الاستعانة بخبير من التجار لتديد سعر السوق لان العبرة ليست بقيمة المبيع في ذاته بل بسعره المتداول بالأسواق سواء اكان هذه السعر اقل او اكثر من قيمته الحقيقية.

**س/ ما الحكم اذا اعتاد تاجر المفرد ان يطلب كل يوم او كل اسبوع من تاجر الجملة بضاعة معينه دون ان يحدد له الثمن ؟**

**ج/** الحكم هو ان يستفاد من ذلك انه قصد ضمنا ان يكون الثمن هو الثمن الذي جرى به التعامل بينهما سابقا الا اذا نبه البائع صراحتا (عمليا) تاجر المفرد بدفع هذا الثمن م/528 ق م ع

**ثالثا البيع على اساس الثمن الذي اشترى به البائع** :-

المشرع يجوز للمتعاقدين الاتفاق على جعل الثمن الذي اشترى به البائع اساسا لتقدير الثمن . كأن يتفقا على ان يكون الثمن هو مثل الذي اشترى به البائع او اكثر او اقل من ذلك .

**س/ ما هو الحكم اذا كان الثمن الذي على البائع تحديده اعلى من الثمن الحقيقي ؟**

**ج/** للمشتري ان يثبت ان الثمن الذي بينه البائع يزيد عن الثمن الحقيقي لما ينطوي على ذلك من غش والغش يثبت بجميع طرق الاثبات (م/530 ق م ع) لان الاثبات بالنسبة للمشتري هنا اثبات لواقعة مادية لا تصرفا قانونيا.

**س/ ما هو الحكم في بيع الامانة ؟**

**ج/** هذه البيوع هي : بيع المرابحة وبيع الاشتراك وبيع الوضيعة والحكم فيها ان المشتري في هذه البيوع يحتكم الى ضمير البائع ويتطمأن الى امانته فيبتاع منه البضائع بمثل الثمن الذي اشترى به البائع او بأكثر او بأقل من ذلك.

**رابعا** ترك تقدير الثمنلأجنبي يتفق علية المتعاقدان :-

اختلف الشارح بشأن طبيعة التفويض

1. فالبعض اعتبر مهمة الاجنبي تحكيما واعترض عليه لان التحكيم يفترض قيام نزاع في حقوق موجودة بالفعل في حين المطلوب هنا هو تحديد الثمن الذي يعد ركنا من اركان العقد.

2. اعتبره اخرون خبرة الا انه اعترض عليه لان رأي الاجنبي ملزم خلاف رأي الخبير.

3. الرأي الراجح اعتبره وكيلا عن المتعاقدين اللذين احد ارادته محل اردتهما والتزاما باحترامها. ومع ذلك يعترض البعض علية بداعي ان الوكيل ليس له الا صفة النيابة عن الموكل في حين ان هؤلاء المفوضين بتقدير الثمن لهم ارادة مستقلة ورأي نافذ على المتعاقدين .

**س/ ما حكم العقد المشمل على التفويض (تحديد الثمن)؟**

**ج/ 1.** البعض يعتبر هذا العقد مجرد مشروع اي عقدا ناقص لا يتم الا عند تقدير الثمن .

2. الرأي الراجح هو ان عقد البيع ينعقد من تاريخ اتفاق الطرفين على تعيين الاجنبي لتحديد الثمن حتى لو لم يحدد بعد . فالعقد يعتبر بيعا معلقا على شرط واقف هو تحديد الثمن من قبل الاجنبي المفوض بذلك في العقد فاذا تحقق هذا الشرط لزم البيع وانتج اثاره بأثر رجعي الى تاريخ الاتفاق. واذا لم يتحقق الشرط المذكور اما نظرا لامتناع الاجنبي او احدهم عن تحديد الثمن او بوفاته فان البيع يعتبر كأن لم يكن في هذه الحالة.

**س/ هل يجوز للمحكمة انت تتدخل وتقوم بتحديد الثمن بدلا عن الاجنبي ؟**

**ج/**  لا يجوز لها ذلك لان تدخلها يعتبر تدخلا في تكوين العقد وهذا امر ليس للمحكمة ان تفعله . ورأي الاجنبي ملزم للعاقدين.

**س/ متى يجوز للمحكمة الطعن في رأي الاجنبي ؟**

**ج/** الجواب في الحالتين التاليتين وذلك وفقا للقواعد العامة :

1. اذا ثبت ان الاجنبي المفوض بتقدير الثمن قد ارتكب تدليسا ضد احد الطرفين المتعاقدين او اذا كان هو ضحية تدليس صادر من احد الطرفين او اذا كان واقعا في غلط بين.

2. اذا كان الشخص المفوض بتقدير الثمن قد تجاوز الحدود التي رسمها له الطرفان.

**س/ ما الحكم اذا لم يعين المتعاقدين الاجنبي المفوض في نفس العقد بل اتفقا علية في عقد لاحق ؟**

**ج/** البيع هنا لا يوجود الا من تاريخ الاتفاق اللاحق اي تاريخ تعيين الاجنبي اي ان العقد الاول لا يشمل على ثمن ولا على تفويض احد بتقديره حتى يمكن اعتباره معلقا على شرط واقف.

**س/ ما حكم العقد اذا اتفقا المتعاقدان على تفويض اجنبي بتقدير الثمن ولكن دون ان يحدد بالعقد ثم يتفقا على تسميته بعد ذلك ؟**

* البعض يذهب الى ان ليس هناك من مانع يمنع المحكمة من ان تتدخل لان تدخل المحكمة لا يعد تدخلا في تكوين العقد بل تعمل المحكمة على تفسير ارادة المتعاقدين الضمنية.
* الرأي الراجح يذهب فقها وقضاءً الى خلاف ذلك لان وظيفة القضاء هي حسم المنازعات ولا يدخل ضمنها معاونة الناس على انشاء العقود ولا اضافة شروط جديدة على عقود المتعاقدين فالبيع لا ينعقد لتخلف ركن الثمن الا ان ذلك لا ينفي نشوء عقد منشأ لالتزامات بين المتعاقدين بمقتضاه يجب على كل منهما القيام بتعهده والا جاز مطالبة الطرف المخل بهذا الالتزام بالتعويض.
* يذهب بعض الشراح في مصر الى انه لا يصح مطالبة العاقد الاخر بشيء لان تعهده عبارة عن بيع لم يتم .

**س/ هل يوجد نص مماثل لنص المادة (1592 ق م فرنسي) في التشريع العراقي والمصري ؟**

**ج/** لا يوجد نص في التشريع المصري والعراقي مماثل لنص المادة اعلاه ولكن بالرغم من ذلك لا يوجد مانع في التشريع العراقي والمصري يمنع من ترك امر تقدير الثمن الى اجنبي من قبل المتعاقدين من جهة ولعدم تعارض هذا الاتفاق مع النظام العام و الآداب من جهة اخرى.

وخاصة ان (ف1 من المادة 527 ق م ع) تجيز اقتصار التقدير **على بيان الاسس التي يحدد الثمن بموجبها بعد ولا ريب ان من بين هذه الاسس هو تفويض الغير بتقدير الثمن.**

حيث ان نص المادة 1592 ق م فرنسي :- تجيز للمتعاقدين ان يفوضا امر تحديد الثمن الى شخص اخر او الى اشخاص اخرون.

**الثمن الجدي**

لانعقاد عقد البيع يلزم ان يكون الثمن جديا بمعنى ان البائع ينوي اقتضاءه (استحصاله) من المشتري حقيقة.

**س/ هل يجب ان يساوي الثمن قيمة المبيع ؟**

**ج/**لا يشترط مساواة الثمن لقيمة المبيع فقد ينقص الثمن عن قيمة المبيع او يزيد عنها لان الثمن هو القيمة التي يقدر المتعاقدين المبيع بها.

**س/ متى يعقد القانون بالتباين بين قيمة المبيع والثمن الذي قدره المتعاقدين ؟**

**ج/**

* حالة الغبن المصحوب بالتغرير (اذا تحققت شروط م/121 ق م ع ويكون العقد في هذه الحالة موقوفا على اجازة المغبون).
* حالة ما اذا كان احد المتعاقدين قد استغلت حاجته او طيشه او هواه او عدم خبرته او ضعف ادراكه فلحقه من تعاقده غبن فاحش طبقا للمادة 125 ق م ع . يكون للمتعاقد المغبون ان يطلب رفع الغبن عنه الى الحد المعقول خلال سنة من وقت العقد . واذا كان التصرف الذي صدر منه تبرعا جاز له في هذه المدة (سنة من وقت العقد) ان ينقضه (تصرف التبرع)
* حالة الغبن الفاحش الذي يصيب المحجور او مال الدولة الوقف التي اشارة اليها ف2 من مادة 124 ق م ع حيث يعتبر البيع باطلا.

اذن الاصل هو ان القانون يشترط في الثمن ان يكون جديا ولا يعني كقاعدة بعدم التناسب بين الثمن وبين القيمة الحقيقية للمبيع الا استثناء.

**س/ ما هي الحالات التي لا يتناسب فيها الثمن مع القيمة الحقيقية للمبيع والتي هي استثناء على الاصل (القاعدة)(الثمن يجب ان يكون جديا)؟**

**ج/**

* الثمن الصوري
* الثمن التافه
* الثمن البخس

**س/ ما هو الثمن الصوري وما حكم الثمن الصوري؟**

**ج/** الثمن الصوري : هو الثمن الذي يذكر في العقد لمجرد استيفاء العقد مظهره الخارجي والبائع على الرغم من تسميته الثمن في العقد لا ينوي ان يطالب المشتري به و يقتضيه منه كلا او قسما .

وصورية الثمن اما ان تكون

أ. الصورية المطلقة

ب. الصورية النسبية

**أ. الصورية المطلقة :** تكون اذا اتفق الطرفان على ان لا يلتزم المشتري بالثمن المسمى والعقد هنا حكمه باطلا لانعدام ركن من اركانه وهو الثمن .

الا ان بطلانه باعتباره بيعا لا يمنع من تقرير صحته على اعتباره هبه مستترة اذا توافرت شروطها وذلك تطبيقا لنظرية تحول العقد م/140 ق م ع.

**ب. الصورية النسبية :** تكون اذا اتفقا على مخالفة الثمن المسمى في العقد لحقيقة ما اتفقا علية فعلا.

**ش/هل يجوز الطعن بالصورية في التصرفات العقارية بعد تسجيلها في دائرة التسجيل العقاري؟**

**ج/** لا يجوز الطعن حسب المادة 149 ق م ع . م/1 من قانون التسجيل العقاري .

**س/ هل يكفي للطعن بصورية الثمن (مجرد خلو العقد من اثبات دفع الثمن)؟**

**ج/** لا يكفي ذلك لان ذلك لا ينفي التزام المشتري بدفعه عند المطالبة.

**س/ هل يمكن الطعن بصورية الثمن اذا كان المشتري في وضع لا يمكنه دفع الثمن بمعنى اخر (لم يكن هناك من تناسب بين موارده وبين الثمن) وكان (البائع عالما بحقيقة وضع المشتري) ؟**

**ج/** نعم يمكن ذلك لان هذا الامر يدل على انعدام نية اقتضاء الثمن من المشتري لدى البائع وعلى انعدام نية المشتري هو الاخر في الالتزام بدفعه وهذا ما ذهب اليه رأيا في القضاء والفقه.

**س/ هل هناك تلازم بين حالة الاعسار لدى المشتري (المدين) وصورية العقد ؟**

**ج/** الرأي الراجح يذهب الى (لا تلازم بين حالة الاعسار وصورية العقد) فاذا اقتنعت المحكمة المختصة بأن تصرفا ما كان صوريا فعليها ان تحكم بذلك ولا يتحتم ان تبحث وتدقق المستندات المقدمة من المشتري اثباتا ليساره ومقدرته على دع الثمن لان هذا الامر لا يقدم ولا يؤخر.

**س/ ما حكم العقد اذا كانت الصورية في الثمن صورية نسبية ؟**

**ج/** الحكم هو ان العقد ينعقد على الثمن الذي يثبته الطرف الذي يدعي الصورية فاذا اثبت المشتري ان الثمن الحقيقي اقل من الثمن المسمى بالعقد فانه يلزم بالثمن الحقيقي الذي اثبته. واذا اثبت البائع ان الثمن الحقيقي اكثر من المسمى كان له المطالبة بالزيادة.

**س/ ما هو الثمن التافه وما حكم العقد اذا كان الثمن تافه ؟**

**ج/** الثمن التافه : هو الثمن الذي يقل عن القيمة الحقيقية بمراحل ويكون من القلة بحيث يبعث على الاعتقاد بأن البائع لم يتعاقد للحصول على مثل هذا المقدار التافه وانما قصد من ذكره بيان رقم ما لتكوين عقد البيع مع ان غرض المتعاقدين المستور لم يكن المبايعة (مثلا الثمن التافه هو شخص يبيع داره لأخر بعشرة دنانير)

حكم الثمن التافه كحكم الثمن الصوري اي ان البيع لا ينعقد به

**س/ ما هو الفرق بين الثمن الصوري والثمن التافه ؟**

**ج/**

|  |  |
| --- | --- |
| **الثمن الصوري** | **الثمن التافه** |
| * مقدار من النقود مناسبا لقيمة المبيع الا ان البائع لا يقصد الحصول عليه اما كلا او قسما. * الثمن الصوري لا ينعقد به العقد كالبيع ويتحول وفق نظرية تحول العقد الى (هبة بدون عوض). | * هو مقدار قليل من النقود لا يتناسب اصلا مع قيمة المبيع ولكن البائع يحصل عليه رغم تفاهته . * الثمن التافه لا ينعقد عقد البيع به وتحول عقد البيع الى (هبة بعوض). |

**س/ ما هو الثمن البخس وما هو حكم العقد اذا كان الثمن بخسا ؟**

**ج/** الثمن البخس هو الثمن الذي يقل كثيرا عن قيمة المبيع الا انه لا يبلغ من التفاهة مبلغ الثمن التافه فهو ثمن جدي كان الحصول عليه هو الباعث الدافع على الالتزام بنقل الملكية الى المشتري.

**حكم العقد بالثمن البخس**

هو ثمن يصلح ان يكون مقابلا لالتزام البائع ولذلك ينعقد به البيع ولا يترتب عليه من اثر سوى انه يسمح للبائع ان يطعن في العقد بالغبن اذا توافرت شروطه.

**س/ ما الحكم اذا بيع عقار مقابل ايراد مرتب مدى حياة البائع وكان الايراد يساوي غلة العقار او يقل عنها , حيث يأخذ المشتري العقار دون ان يدفع شيئا من ماله , فهل يعتبر الثمن جديا لانعقاد العقد بالبيع او هو ثمن غير جدي لا ينعقد به البيع ؟**

**ج/**

* يذهب بعض الشراح وكذلك يذهب القضاء الفرنسي في بعض احكامه الى عدم اعتبار الثمن في هذه الحالة ثمنا جديا , لان المشتري لا يدفع شيئا من ماله الخاص . فالعقد باطلا كالبيع ولكنه يصح ان يكون كهبه مستتره طبقا لإحكام تحول العقد.
* تذهب احكام اخرى للمحاكم الفرنسية مؤيدا من بعض الشراح الا انه قد تكون للبائع مصلحة في التصرف في عقاره على هذا النحو وهذه المصلحة ربما تمثلت في

1. التخلص من متاعب ادارة الملك .

2. وفي ضمان الحصول على ايراد ثابت بالرغم من التقلبات الاقتصادية , والهلاك الكلي او الجزئي الذي قد يلحق بالعقار لذلك يعتبر هذا التصرف بيعا لان الثمن المشروط فيه له الصفة الجدية ولو كان بخسا. واذا استطاع المتصرف على هذا النحو ان يطعن في العقد بالغبن فانه لا يستطيع الطعن فيه بالبطلان لكون الثمن غير جدي.

**والرأي الراجح يميل الى الرأي الثاني لاستناده على اسس واقعية وسليمة على ان يؤخذ حكم مادة 149 ق م ع بنظر الاعتبار والذي يقرر عدم جواز الطعن بالصورية في التصرفات العقارية بعد تسجيلها في دائرة التسجيل العقاري.**