

بحث كامل وشامل حول عقد البيع

بسم الله الرحمن الرحيم

• مفهوم عقد البيع

○ المقدمة:

يعتبر عقد البيع من أهم العقود المسماة وأوسعها انتشاراً على الإطلاق ولم يسبقه في القدم إلا عقد المقايضة . ويعبر الفقهاء بقولهم " البيع من أهم العقود وأخطرها في حياة الأفراد والأمم باعتباره الوسيلة المألوفة لتبادل الأموال بعد انحسار دور المقايضة " ومع مرور الزمن سرعان ما ظهر عيب المقايضة وذلك بتطور الصناعة والتجارة وتفاوت حاجات الناس مما أدى إلى ظهور عقد البيع وذلك باتخاذ البيع محل المقايضة . وعلى هذا الأساس أصبح البيع اليوم عماد التجارة الداخلية والخارجية بل هو المتنفس الطبيعي لقضاء حاجات الناس على المستويين الفردي والجماعي ومن هذا المنطق طرح الإشكال التالي : ما هو مفهوم عقد البيع وما هي خصائصه ؟

ومنه نعرض الخطة الموالية:

○ خطة البحث:

• المقدمة.

• المطلب الأول : عقد البيع ونشأته.

1.نشأة عقد البيع.

2.تعريف عقد البيع.

• المطلب الثاني : خصائصه وتميزه عن باقي العقود.

1.خصائصه.

2.تميزه عن باقي العقود.

• الخاتمة.

○ المطلب الأول : نشأة عقد البيع ومفهومه.

1.الفرع الأول : نشأته:

لم يكن عقد البيع معروفاً في البداية بل سبقته إلى الوجود المقايضة أي التفاضل بالسلع حيث بموجبها يحصل الشخص على سلعة يرغب فيها مقابل سلعة يملكها وهو من أقدم العقود وأكثرها شيوعاً حيث كان البيع في القانون الروماني يقوم على مبدأ الشكلية وعليه لم تكن الإرادة كافية وحدها لقيام العقد بل يجب إفراغها في قالب شكلي معين بحيث يترتب على هذه الشكلية انعقاد العقد وهذا يعني أن العقد كان مجرداً من السبب وينعد ملزماً إذا استوفى الأشكال اللازمة لانعقاده ويضاف إلى ذلك أن البيع في القانون الروماني لم يكن يترتب على البائع التزاماً بنقل الملكية بل كان يقتصر التزامه على مجرد الالتزام بنقل الحيازة الهادئة إلى المشتري إلا إذا اشترط خلاف ذلك.

أما في ظل الوضع في القانون الفرنسي القديم كما كان عليه الحال في القانون الروماني فلم تكن ملكية المباع تنتقل إلى المشتري إلا بالتسليم الفعلي أو بالتسليم الرمزي و انتهى إلى مبدأ الاكتفاء بذكر موافقة التسليم في العقد . إما بالنسبة للشريعة الإسلامية البيع حلال بل هو البديل الإسلامي لسائر المعاملات الحرام وهذا ماجاء في قوله تعالى : " واحل الله البيع وحرم الربا " وهي قاعدة شاملة وكلية وإذا كانت اغلب التشريعات الحديثة تأخذ بمبدأ بالمفهوم الحديث لمبدأ انتقال ملكية المبيع بمجرد العقد فان الشريعة الإسلامية أرست هذه القاعدة الأصلية الأساسية قبل عدة قرون خلت.

وعليه فان عقد البيع هو مبادلة مال بمال فلا يشترط فيه إن يكون المقابل مبلغاً من النقود وذلك يتسع ليشمل مبادلة المال بثمن وهو الأكثر تداولاً وهذا هو البيع في القانون الوضعي أما المشرع الجزائري تناوله في الباب (7) من التقنين المدني.

2.الفرع الثاني : تعريف عقد البيع.

-إيعرفه المشرع الجزائري في مادته 351 ق.م.ج " عقد يلزم بمقتضاه البائع بان ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقاً مالياً أي في مقابل ثمن نقدي. "

-||يعرفه المشرع المصري في مادته 40 من القانون المدني بأنه : " البيع عقد يلتزم به البائع أن ينقل ملكية شيء أو حقاً مالياً أي في مقابل ثمن نقدي "

III- ويعرفه المشرع الفرنسي في مادته 582 من ت.م. انه " اتفاق بين شخصين بموجبه يلتزم احدهما بتسليم شيء والاني يدفع ثمنه "

IV- ويعرفه المشرع اللبناني في مادته 372 من قانون الموجبات العقود بأنه : " عقد يلتزم فيه البائع أن يتفرغ عن ملكية شيء ويلتزم فيه الشاري أن يدفع ثمنه ... وعرفته في مادته 343 من المرشد الحيران بأنه: "تمليك البائع مالا للمشتري بمال يكون ثمننا للمبيع. "

oالمطلب الثاني : خصائصه وتميزه عن باقي العقود:

1. الفرع الأول : خصائصه.

يتضح من تعريف البيع في قانون الالتزامات والعقود بأنه عقد بمقتضاه ينقل احد المتعاقدين للآني ملكية شيء أو حق في مقابل ثمن يلتزم هذا الآني بدفعه له ويتضح من تعريف البيع في القانون المدني الأردني أن البيع تمليك مال أو حق مالي لقاء عوض . ومن خلال هذين التعريفين أن عقد البيع هو عقد رضائي في الأصل وملزم للجانبين ومن عقود المعاوضات وكذلك من عقود التمليك وهي الآتي:

-أولا : البيع عقد رضائي:

البيع عقد من العقود الرضائية حيث يكون العقد تاما بمجرد تراضي عاقيه احدهما بالبيع والاني بالشراء واتفاقهما على المبيع وشروط العقد الآني استنادا لما ورد المشرع المغربي من قانون الالتزامات والعقود المغربي. والمشرع الأردني فقد سكت عن ذلك ولكن رغم ذلك فان عقد البيع لا يشترط لانعقاده شكلا خاصا أو إتباع إجراءات معينة لتمامه . وعلى هذا الأساس فان البيع في التشريع الأردني ينعقد بمجرد تراضي عاقيه ولا يشترط أي شكلية معينة بل يكفي ارتباط القبول بالإيجاب احدهما بالبيع والاني بالشراء وشروط العقد الأخرى. ونحن نتفق مع الرأي الذي يقول أن كان الأساس هو الرضائية إلا أن الرضائية لوحدها غير كافية في حالة بيع العقارات أو السيارات بحيث لا بد من تسجيل هذه العقود في دائرة الأراضي بالنسبة للعقارات وفي دائرة الترخيص بالنسبة للسيارات وإلا اعتبر العقد باطلا.

-ثانيا : البيع عقد من عقود المعاوضات:

عقد البيع عقد معاوضة أي انه يتم مقابل عوض نقدي لان البائع يأخذ الثمن مقابل إعطاء المبيع للمشتري والمشتري يستلم المبيع مقابل تأدية الثمن للبائع.

-ثالثا : عقد البيع ملزم للجانبين:

عقد البيع ملزم للجانبين أي انه من العقود التبادلية التي تنشئ التزامات مقابلة في ذمة كل من الطرفين المتعاقدين بحيث يصبح كل واحد منهما دائنا في جانب ومدينا في جانب أي وبناءا عليه فان عقد البيع يختلف عن غيره من العقود كالوديعة والهبة بغير عوض لأنه ملزم للجانبين بينما عقد الهبة عقد ملزم لجانب واحد هو الواهب.

-ويتحمل البائع التزامين أساسيين:

أ.الالتزام بتسليم الشيء المبيع.

ii.الالتزام بضمانه.

-ويتحمل المشتري التزامين أساسيين:

أ.الالتزام بدفع الثمن.

ii.الالتزام بتسليم الشيء.

-رابعا : عقد البيع من العقود المحددة:

الأصل في عقد البيع أن يكون محددًا فالعقد محدد هو الذي يستطيع المتعاقدان فيه أن يحددا مقدار المبيع فالبائع يعرف بالتحديد مقدار المبيع ونوعه وجنسه والمشتري يعرف مقدار الثمن الذي سيدفعه ويعرف كل طرف في العقد ما سوف يأخذه وما سوف يعطيه.

-خامسا : عقد البيع من عقود التمليك:

يلتزم البائع بمقتضى عقد البيع بان ينقل ملكية المبيع إلى المشتري بمجرد إبرام البيع وقد اختلفت الآراء حول ما ان كان عقد البيع عقد ينقل من تلقاء نفسه ملكية المبيع للمشتري أم انه ينشئ التزاما على عاتق البائع بنقل الملكية. وعقد البيع وان كان من عقود التمليك فهو لا يقتصر على نقل الملكية فحسب وإنما على حقوق أخرى كحق الانتفاع أو أي حق مالي آني.

2. الفرع الثاني : تميزه عن باقي العقود:

هناك خاصيتين لعقد البيع بواسطتهما يمكن أن نميزه عن غيره من العقود وهما:

1. إنقال للملكية أو منشى للالتزام بنقلها.

2. المقابل ثمن نقدي يلتزم به المشتري.

-أولا : انه ناقل للملكية أو منشى الالتزام بنقلها:

أن المشرع الجزائري ونظيره المصري أوضحا أن البائع يلتزم بنقل ملكية شيء أو حقاً مالياً أي بمعنى أن البيع لا يقتصر على نقل

الملكية فقط بل يجاوزه ويرد على كافة الحقوق العينية والشخصية

-فالحقوق العينية الأصلية : يجوز للمالك نقل حقه إلى أي صاحب له حق الانتفاع بان يبيع حقه.

-أما الحقوق العينية التبعية فهي الإلتباع.

وكون عقد البيع ناقل للملكية يترتب عليه بطلان البيع ملك الغير فالملكية لا تنتقل إلا متى كان المال ملكا للمالك كما أن الملكية لا تنتقل

بمجرد التعاقد إلا إذا كان المبيع معيناً بالذات.

1. التمييز بين عقد البيع والإيجار:

البيع يقصد به نقل الملكية أو الحق المالي بصفة عامة أما الإيجار فينقل الانتفاع أضف إلى ذلك أن التزامات كل من البائع والمشتري

فورية أما التزامات المؤجر والمستأجر فهي التزامات مستمرة التنفيذ.

2. التمييز بين عقد البيع والمقاول:

المقاول عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين بان يضع شيئاً أو أن يؤدي عملاً مقابل اجر يتعهد به المتعاقد الأني فهو من العقود الواردة

على العمل أما البيع فهو من العقود الواردة على الملكية.

فمثلاً : المقاول الذي يتعهد بإقامة مبنى . فان كانت الأرض التي يقام عليها المبنى ملكا لرب العمل كما هو الغالب فالعقد عقد مقاول .

وأما إذا كانت الأرض ملكا للمقاول فالعقد عقد بيع الأرض في حالتها المستقبلية أم بعد أن يقام عليها مبنى.

3. التمييز بين عقد البيع وعقد الوكالة:

يحدث ذلك في حالة ما إذا قام الموكل بتوكيل شخص معين (الوكيل) لشراء شيء معين باسمه لحساب الموكل وهذه الحالة تسمى

باسم المستعار.

فمثلاً : يشتري باسمه ما وكل في شراءه وتنتقل ملكية الشيء إليه ثم ينقل الملكية بعد ذلك بعقد جديد إلى الموكل.

4. التمييز بين عقد البيع والقرض:

يريد شخص أن يقترض من آني فيعتمد إلى شراء سلعة من المقرض بثمن مؤبل ثم يبيعها بثمن معجل فيصبح لدينا بالثمن المعجل.

-ثانياً : المقابل فيه نقدياً:

1. التمييز بين البيع والهبة:

قد يتخذ البيع ستارا للهبة فيذكر فيه عوضا على انه ثمن ثم يهب البائع الثمن للمشتري مثل هذا العقد في طبيعته هبة مكشوفة بمعنى أن

نية التبرع واضحة في العقد . أما إذا لم يذكر انه وهب الثمن للمشتري فان نية التبرع غير واضحة في العقد بل ذكر انه قبض الثمن.

فتعتبر هبة مستورة وتسري عليها أحكام الهبة من حيث الموضوع فقط ولا تشترط فيها الشكلية لصحة انعقادها . والبيع يكون دائما

بمقابل في حين أن الهبة تتم بدون مقابل.

2. التمييز بين البيع والمقايضة:

فالعقد قد يكون بيعا أو مقايضة بحسب المقابل الذي يختاره المتعاقد الأني مثلا : أن يتعاقد مع آني على أن يعطيه دارا في مقابل نقود

أو في مقابل ارض معينة إذا العقد هنا يكون بيعا أو مقايضة بحسب المقابل الذي يتلقاه المتعاقد الأني.

3. التمييز بين عقد البيع والوصية:

لا تشابه بين عقد البيع والوصية إلا أنهما تصرفان قانونيان ناقلان للملكية أما الاختلاف بينهما كبير فالبيع عقد يحتاج إلى توافق

الإرادتين والوصية تصرف انفرادي يقوم على الإرادة المنفردة للموصي . والبيع تصرف في المبيع حال الحياة . أما الوصية فتصرف

في التركة مضاف إلى ما بعد الموت والوصية تصرف شرعي . أما البيع عقد معاوضة.

الخاتمة:

وانطلاقا مما أوردناه في بحثنا نستخلص أن عقد البيع أضحي الوسيلة العملية التي يحصل بها كل شخص على معظم حاجاته وأصبح

درجة عالية من الأهمية في ميادين التعامل والنشا الاقتصادي بل أن البيع أصبح من النظم القانونية التي لا غنى عنها في أي مجتمع

وأصبح يحتل من حيث الأهمية الاقتصادية المكانة الأولى بين العقود المدني

قائمة المراجع:

1. الوسيط في شرح القانون المدني الجديد للدكتور عبد الرزاق احمد السنهوري.
2. عقد البيع في القانون المدني الجزائري للدكتور محمد حسنين.
3. أحكام الثمن في عقد البيع وفق أحكام التشريع للدكتور محمد ع.الله أبو هزيم.
4. الوجيز في عقد البيع للدكتور سي يوسف زاهية حورية.