المحاضرة الثانية

عقد البيع

أولاً / التعريف بعقد البيع .

البيع بحسب القانون المدني العراقي هو مبادلة مال بمال (م ٥٠٦)، و أقسامه ثلاثة أولها البيع المطلق و هو بيع العين بالنقد ، و الثاني البيع الصرف و هو بيع النقد بالنقد ، و الثالث هو المقايضة و هو بيع العين بالعين (م ٥٠٧ مدني) .

ثانياً / خصائص عقد البيع .

١ – من العقود الملزمة للجانبين ، لأن كل من طرفي العقد البائع و المشتري دائن و مدين للطرف الآخر .

٢ – من عقود المعاوضات ، لأن كل من طرفي العقد يأخذ مقابل لما يعطي .

٣ – من العقود الرضائية في الأصل ، حيث ينعقد بمجرد اتحاد القبول بالإيجاب ، و لا يُشترط لإنعقاده اتخاذ شكلية معينة بإستثناء ثلاث عقود و هي بيع العقار و بيع السيارات و بيع المكائن .

فإذا كان عقد البيع رضائي – و هو الأصل – جاز لطرفي العقد أن يتفقوا على خلاف الرضائية و ذلك بإشتراط شكلية معينة لإنعقاده ، و عندها لا ينعقد البيع إلا بإستيفاء تلك الشكلية المتفق عليها ، و بخلافها يكون البيع باطلاً .

أما إذا كان عقد البيع شكلي – و هو الاستثناء في العقود الثلاثة – فلا يجوز لطرفي العقد الاتفاق على خلاف تلك الشكلية ، لأنها من النظام العام .

٤ – عقد ناقل للملكية في الأصل ، لأن القصد من إبرامه نقل ملكية المبيع الى المشتري .

٥ – من العقود المحددة في الأصل ، لأن بإمكان كل من البائع و المشتري تحديد التزاماته و حقوقه وقت ابرام العقد ، و مع ذلك قد يكون إحتمالياً كما في اليانصيب .

٦ – فوري التنفيذ في الأصل ، فالأصل أن يُنفذ المتعاقدان التزاماتهما دفعة واحدة في الوقت المعين لذلك في العقد ، مع ذلك قد يكون عقد البيع مستمر كما هو الحال في عقود المشاركة في الصحف .

ثالثاً / تمييز عقد البيع عن العقود الاخرى .

قد يتشابه عقد البيع مع عقود أخرى في بعض النقاط ، و هذا التشابه يستدعي منا التفريق بينهما لكي لا يختلط على الطالب مصطلح عقد البيع مع عقد آخر .

١ – تمييز عقد البيع عن عقد الهبة .

يتفق كل من عقدي البيع و الهبة في إنهما يقومان على أساس تمليك الطرف الآخر للشيء المبيع أو الموهوب ، إلا أن عقد البيع يكون بعوض ، أي أن البائع يأخذ مقابل لما يعطي و هو الثمن ، أما الهبة فتكون بدون عوض ، فالعوض هو الذي يُميز بينهما .

٢ – تمييز البيع عن الوصية .

يتفق كل من البيع و الوصية في تمليك الطرف الآخر للشيء محل العقد ، و مع ذلك يختلفان في نقطتين ، الأولى هي المقابل ، فالبيع يكون بمقابل و هو الثمن ، أما الوصية فتكون بلا مقابل ، و الثانية هي وقت التمليك ، فالبيع يكون التمليك به في الحال ، أما الوصية فالتمليك مضاف إلى ما بعد الموت .

٣ – التمييز بين البيع و الوديعة .

الفرق الرئيسي بين البيع و الوديعة يتمثل في انتقال الملكية ، فملكية المبيع في البيع تنتقل إلى المشتري ، أما في الوديعة فلا تنتقل الملكية الى المودع عنده .

٤ – الفرق بين البيع و المقايضة .

الفرق بين البيع و المقايضة يكون في المقابل ، فإذا كان المقابل مبلغ من النقود فالعقد بيع ، أما إذا كان المقابل عين معينة فالعقد مقايضة .

أما إذا كان المقابل بعضه من النقود و بعضه من غير النقود ، يُكيف العقد بحسب المقابل الأكثر ، فإذا كان المقابل الأكثر من النقود فالعقد بيع ، أما إذا كان من غير النقود فالعقد مقايضة .

و للتمييز بين البيع و المقايضة أهمية عملية تتمثل في تحديد نفقات العقد ، فنفقات عقد البيع تحدد أولاً بموجب اتفاق الطرفين ، فإذا لم يتفقوا عليها ، يتم تحديدها وفقاً للعرف ، فإذا لم يوجد عرف ينظم ذلك ، فتكون على المشتري .

أما في المقايضة فالنفقات تُحدد أولاً بموجب اتفاق الطرفين ، فإذا لم يوجد فتكون مناصفة بين المتقايضان .

س / ما حكم العقد الواقع على الثمار و الحاصلات هل يُعد بيع أم إيجار ؟

ج / قد يتفق الطرفان على تخويل أحدهما صلاحية جني ثمار الشيء و حاصلاته مدة معينة في مقابل عوض معين فهل يُعد العقد في هذه الحالة بيعاً أم إيجاراً ؟

يجب أولاً الأخذ بقصد المتعاقدين بنظر الاعتبار عند تكييف العقد و للقاضي استخلاص هذا القصد من ظروف التعاقد ، مع ذلك يُمكن اعتبار ورود العقد على الحاصلات قرينة على أن العقد بيع ، لأن الحاصلات كالفحم ينتقص أخذها من أصل الشيء ، بينما يُمكن اعتبار ورود العقد على أخذ الثمار على أنه إيجار ، لأن الثمار كمنتجات الأرض تكون دورية متجددة و لا تنتقص من أصل الشيء .

س / ماذا يُقصد بالإيجار الساتر للبيع (البيع الإيجاري) ؟ و ما هو موقف المشرع العراقي منه ؟

ج / البيع الإيجاري هو عقد بموجبه يتم إيجار مال معين لمدة معينة مقابل أجر معين ، على أن ينقلب العقد بيعاً إذا أوفى المستأجر بجميع التزاماته وفاءً تاماً .

و المشرع العراقي يعتبره بيعاً على شرط واقف هو الوفاء بجميع اقساط الثمن ، و تنتقل الملكية الى المشتري من وقت البيع ، إلا إذا وجد اتفاق على غير ذلك (م ٥٣٤ مدني) .

س / عرف عقد المهاترة ؟ و ما هو حكمه القانوني ؟

ج / يُعرف عقد المهاترة بأنه عقد بموجبه يشتري شخص بضاعة من شخص آخر بثمن مؤجل ، ثم يبيعها الى نفس البائع بثمن معجل يكون أقل من الثمن الذي اشتراها به و يقبض الثمن المعجل فوراً و يبقى مديناً بالثمن المؤجل و تعاد البضاعة الى صاحبها الأول . و يلجأ المتعاقدين إلى تلك العملية لغرض التحايل على أحكام القانون الخاصة بالفوائد.

فإذا تبين للقاضي أن تلك هي نية الطرفين المتعاقدين ، يُطبق أحكام القرض و تخفيض الفوائد الفاحشة الى الحد القانوني.

س / ما الحكم القانوني لتقديم المقاول للمادة و العمل معاً هل يُعد بيعاً أم مقاولة ؟

ج / يكون العقد في هذه الحالة استصناعاً بحسب القانون العراقي (م ٨٦٥ / ٢ مدني) .