المحاضرة ٥

محل عقد البيع

البيع عقد ملزم للجانبين ، فهو ينشأ التزامات في ذمة البائع محلها الرئيسي هو المبيع ، و يُنشأ التزامات في ذمة المشتري محلها الرئيسي هو الثمن .

أولاً / المبيع .

أن المقصود بالمبيع ليس الشيء بذاته ، بل الحق الذي يرد على هذا الشيء ، أي هو المال و ليس الشيء في ذاته لأن المال هو الحق الذي له قيمة مادية ، أما الحقوق غير المالية كالحقوق السياسية و الحقوق العامة و حقوق الاسرة فلا تصح أن تكون مبيعاً لأنها لا تعتبر مالاً ، فلا يجوز مثلاً بيع حق الانتخاب أو بيع حق النفقة مثلاً .

و يُشترط في المبيع أن يكون موجوداً أو قابلاً للوجود و أن يكون معيناً أو قابلاً للتعيين و أن يكون قابلاً للتعامل فيه .

فيما يتعلق بالشرط الأول و هو وجود المبيع ، يجب أن نعلم بأن عقد البيع لا ينعقد إذا تبين بأن المبيع لم يكن موجوداً وقت ابرام العقد أو قبله كما في حالة هلاكه المقارن أو السابق لإبرام العقد سواء كان الهلاك مادياً أو قانونياً ، و سواء كان الهلاك مجهولاً من الطرفين أو معلوماً لأحدهما دون الآخر ، إلا أن للمشتري مطالبة البائع بالتعويض وفقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية إن كان البائع يعلم وحده بالهلاك أو كان من السهل عليه أن يعلم به و تبين إهماله .

و في حالة الهلاك الجزئي للمبيع السابق أو المقارن لإبرام العقد ، فأن المشتري يكون مخيراً بين فسخ البيع و بين إبقائه مع انقاص الثمن .

أن الاحكام أعلاه تطبق إذا كان المبيع من الاشياء المعينة بالذات أو الاشياء القيمية ، أما إذا كان الشيء مثلياً فأن العقد يبقى صحيحاً و يلزم البائع بتسليم مثل المبيع لأن الاشياء المثلية لا تهلك .

و لا يشترط المشرع أن يكون المبيع موجوداً بل يكتفي أن يكون قابلاً للوجود أي احتمال وجوده في المستقبل ، حيث يُجيز بيع الاشياء المستقبلية بشرط أن تكون محددة تحديداً نافياً للجهالة الفاحشة ، بإستثناء التعامل في تركة انسان على قيد الحياة .

و حكم بيع الاشياء المستقبلية يختلف بإختلاف ما إذا كان يقصد منها مجازفة المشتري في وجود المبيع أو مجازفته على قدر المبيع فقط ، ففي الحالة الأولى يكون العقد من العقود الاحتمالية و ينعقد العقد بات و مطلق و يلتزم المشتري بدفع الثمن سواء وجد المبيع أو لم يوجد كما هو الحال في شراء ورقة اليانصيب .

أما في الحالة الثانية فأن البيع يعتبر معلقاً على شرط واقف هو وجود المبيع في المستقبل ، فإذا وجد المبيع فأن العقد يصبح باتاً و نافذاً و يلتزم المشتري بدفع الثمن بصرف النظر عن مقدار المبيع .

كما أن بيع الاشياء المثلية جزافاً يعتبر في حكم بيع الاشياء المعينة بالذات ، و لذلك يكفي لتعيين المبيع بيان وصفه و جنسه و نوعه كما في حالة بيع شخص لجميع ما في مخزنه من حنطة .

و يجوز أن يتم تعيين المبيع على أساس نموذج يقدمه البائع للمشتري و يسمى البيع عندئذ (البيع على نموذج) و تقديم النموذج يغني عن تعيين المبيع بأوصافه ، كما يغني عن رؤيته .

و يلتزم البائع بأن يقدم للمشتري بضاعة مطابقة للنموذج ، و إلا كان الأخير مخيراً بين قبولها بالثمن المسمى أو فسخ البيع كما لو كان المبيع دون النموذج المتفق عليه ، كما للمشتري المطالبة بالتنفيذ العيني كلما كان ذلك ممكناً ، و له الحصول على شيء مطابق للنموذج على نفقة البائع بعد استئذان المحكمة أو بدونه في الاحوال المستعجلة ، و له أيضاً في حالة فسخ البيع المطالبة بالتعويض عمّا اصابه من ضرر نتيجة عدم تنفيذ البائع لإلتزامه ، و لكن ليس للمشتري قبول المبيع غير المطابق للنموذج مع المطالبة بإنقاص الثمن لأنه مخير قانوناً بين رد المبيع و فسخ البيع أو قبوله بالثمن المسمى .

و إذا هلك النموذج و كان في يد المشتري و أدعى عدم مطابقة المبيع المسلم له وجب على البائع أن يثبت المطابقة سواء حصل الهلاك بخطأ منه أو بسبب أجنبي .

ثانياً / الثمن .

الثمن هو ما يكون بدلاً للمبيع و يتعلق بالذمة ، و يُلزم أن يكون الثمن معلوماً بأن يكون معيناً تعييناً نافياً للجهالة الفاحشة (م ٥٢٦ مدني) .

و يُشترط في الثمن ثلاثة شروط :

١ – أن يكون مبلغاً من النقود ، و هو ما نصت عليه المادة (٥٢٧) من القانون المدني العراقي بقولها (في البيع المطلق يجب أن يكون الثمن مقدراً بالنقد ، و يجوز أن يقتصر التقدير على بيان الأسس التي يحدد الثمن بموجبها فيما بعد) .

فإذا كان الثمن مبلغاً من النقود كان العقد بيعاً ، أما إذا كان من غير النقود كما لو كان التزاماً بعمل فلا يعد بيعاً .

٢ – أن يكون الثمن مقدراً أو قابلاً للتقدير . فالأصل أن يتم تقدير الثمن بإتفاق المتعاقدين ، غير أن هنالك حالات يكون الثمن فيها مفروضاً على البائع و المشتري كما هو الحال في التسعير الجبري (تسعير الأدوية في الصيدليات على سبيل المثال) .

و لا يُشترط لإنعقاد البيع اتفاق الطرفين المتعاقدين على الثمن وقت ابرام العقد ، بل يكفي اتفاقهما على الأسس التي يُمكن تحديد الثمن بمقتضاها تحديداً نافياً للجهالة ، و لكن ما هي تلك الأسس ؟

قبل توضيح تلك الأسس ينبغي علينا معرفة بأنه لا يجوز ترك تقدير الثمن لأحد المتعاقدين لأن ذلك يجعل المتعاقد الآخر تحت رحمة المتعاقد المفوض بتحديد الثمن ، كما لا يجوز للمتعاقدين تأجيل الاتفاق على الثمن الى وقت مستقبل ، و إلا فلا ينعقد البيع لعدم اتفاق الطرفين على ركم من أركانه . أما عن الأسس التي نص عليها القانون المدني فهي :

١ – البيع بسعر السوق ، حيث يجوز للمتعاقدين الاتفاق على تحديد السعر على اساس سعر السوق ، أما عن مكان السوق و زمانه فيجب أخذ أولاً المكان المتفق عليه ، فإذا لم يوجد اتفاق فالسوق هي سوق مكان و زمان التسليم ، فإن لم يوجد فالسوق هي المكان الذي يقضي به العرف أن تكون أسعاره سارية ، و لا تقتصر السوق على الاسواق المنظمة كالبورصات بل تشمل كل مكان يجتمع فيه العرض و الطلب على نطاق غير ضيق .

٢ – البيع بالسعر المتداول في التجارة أو السعر الذي جرى التعامل عليه بين المتعاقدين .

٣ – البيع على أساس الثمن الذي اشترى به البائع ، حيث يجوز الاتفاق على جعل الثمن الذي اشترى به البائع أساس لتقدير الثمن ، كما في المرابحة و هي بيع بمثل الثمن الذي اشترى به البائع مع زيادة ربح معلوم ، و التولية هي بيع بمثل الثمن الأول دون زيادة أو نقص ، و الاشراك تولية بعض المبيع ببعض الثمن ، و الوضعية بيع بمثل الثمن الأول مع نقصان مقدار معلوم منه ، و تسمى هذه البيوع (بيوع الامانة) .

٣ – أن يكون الثمن جدياً ، بمعنى أن البائع ينوي اقتضاءه فعلاً من المشتري ، و لا يشترط وجوب مساواة الثمن لقيمة المبيع فقد تزيد عليه أو تنقص .

فالقانون لا يعتد بالتباين بين الثمن و قيمة المبيع إلا في الحالات التالية :

أ – حالة الغبن المصحوب بالتغرير إذا تحققت شروط المادة ١٢١ مدني ، و يكون العقد في هذه الحالة موقوفاً على إجازة المغبون .

ب – حالة إذا كان أحد المتعاقدين قد استغلت حاجته أو طيشه أو هواه أو عدم خبرته أو ضعف إدراكه فلحقه من تعاقده غبن فاحش .

ج – الغبن الفاحش الذي يصيب المحجور أو مال الدولة أو الوقف ، حيث يعتبر البيع باطلاً .

فالأصل هو اشتراط القانون أن يكون الثمن جدياً بإستثناء الحالات التالية :

١ – الثمن الصوري / هو الثمن الذي يذكر في العقد لمجرد استيفاء العقد مظهره الخارجي .

و صورية الثمن إما أن تكون مطلقة ، أو أن تكون نسبية ، و تكون مطلقة في حالة اتفاق الطرفان على أن لا يلتزم المشتري بالثمن المسمى ، و تكون نسبية في حالة اتفاقهما على مخالفة الثمن المسمى بالعقد لحقيقة ما اتفقا عليه فعلاً .

و يكون العقد باطلاً في الصورية المطلقة لإنعدام ركن من أركانه و هو الثمن ، إلا أن بطلانه باعتباره بيعاً لا يمنع من تقرير صحته على اعتباره هبة مسسترة إذا توافرت شروطها .

مع ملاحظة عدم جواز الطعن بالصورية في التصرفات العقارية بعد تسجيلها في دائرة التسجيل العقاري .

أما إذا كانت الصورية نسبية ، فأن العقد ينعقد على الثمن الذي يثبته الطرف الذي يدعي الصورية .

٢ – الثمن التافه / هو الثمن الذي يقل عن القيمة الحقيقية بمراحل .

و حكم الثمن التافه كحكم الثمن الصوري ، أي أن البيع لا ينعقد به .

٣ – الثمن البخس / هو الثمن الذي يقل كثيراً عن قيمة المبيع إلا أنه لا يبلغ من التفاهة مبلغ الثمن التافه ، فهو ثمن جدي كان الحصول عليه هو الباعث على الالتزام بنقل الملكية ، و ينعقد البيع به ، و لا يترتب عليه أي اثر سوى أنه يسمح للبائع أن يطعن في العقد بالغبن إذا توافرت شروطه .