

الوعد بالبيع

د . بكير علي محمد أبو بكر

دكتوراه في القانون المدني

مقدمة

تعدد صور الوعد بالبيع في الحياة العملية ، حيث يتفق الأطراف على إبرام عقد تمهيدي هو في مرتبة وسط ، فلا هو الإيجاب الملزم بالبيع ، ولا هو تعاقد نهائي ، لأنه ينصب على مجرد وعد بالبيع أو عقد تمهيدي حسب الأحوال ، أي هو خطوة تجاه العقد النهائي^(١)

ويجب في الوعد بالبيع توافر شروط إبرام العقد بوجه عام وهي الشروط العامة المطلوبة في محل الالتزام كالتراضي والمحل والسبب المشروع .

كما يجب توافر الشروط الشكلية التي يتطلبها القانون في العقد النهائي ، كالرسمية أو الكتابة أو إذا اتفق المتعاقدان على وقف تنفيذ الالتزام على تحققها^(٢) .

ويرتّب على الوعد بالبيع ، التزامات على الواعد والموعود له ، فيلزم الواعد بالبيع إبرام العقد النهائي ، وما يرتّب من التزامات تسليم المبيع ووضعها تحت تصرف المشتري بحيث يستطيع حيازته بدون عائق ويلزم (الموعود له) المشتري الوفاء بالثمن فوراً ، ويلتزم المشتري بتحمل مصروفات أداء الثمن والتوثيق والتسجيل ، ويلتزم البائع (الواعد) بضمان التعرض والاستحقاق وبضمان العيوب .

ولذا نتناول في هذه الدراسة الجوانب القانونية التي تتعلق بمفهوم الوعد بالبيع أو الشراء وبشروطه وآثاره وتنفيذه ، بدراسة تحليلية تشمل الممارسة المهنية وتعالج المشكلات العملية استناداً إلى اجتهادات محكمة النقض وتعديل القانون الفرنسي ١٦/٢٠٠٦^(٣) .

(١) استاذنا الدكتور محمد عبد الظاهر حسين ، عقد البيع ، دار الثقافة العربية للطبع والنشر ، سنة ٢٠١٨ ، ص ٣٦ بعدها ، الأستاذ الدكتور حسام لطفى ، النظرية العامة للالتزام ، مصادر الالتزام ، الناشر دار النهضة العربية ، عام ٢٠١٧ - ٢٠١٨ ، ص ٢١ وما بعدها

(٢) الوسيط في شرح القانون المدني ، ج ١ ، نظرية الالتزام بوجه عام ، مصادر الالتزام ، المجلد الأول ، العقد ، عام ٢٠٠٤ (طبع منقحة من المستشار أحمد المرعي) ، رقم ١٣٣ ، ص ٢٠٨ م ، استاذنا العميد الدكتور / جميل الشرفاوي ، النظرية العامة للالتزام ، الكتاب الأول ، مصادر الالتزام ، الناشر دار النهضة العربية ، سنة ١٩٩٥ م ، ص ٣٣٦ وما بعدها ..

(3) Ordonnance no 1016- 131 du 10 février 2016 portant du droit des contrats , du régime général et la preuve des obligations .

- الأهمية العملية للوعد بالبيع

الوعد بالبيع له فوائد عملية ، في الأحوال التي يريد فيها شخص ، دون ارتباط من جانبه ، التأكد من أمر قبل الأقدام على أمر آخر ، كشركة تقييم مصنعا في حدود رأسمالها وحاجتها الحاضرة ، ولكنها تحتاط بالنسبة لحاجتها إلى التوسع في المستقبل فتحصل من ملاك الأرض المجاورة للمصنع على وعود ببيع ما تقدر احتياجاتها إليه من الأرض لهذا التوسع .

أو شخص مستأجر دار يلزم لها كثير من الإصلاحات فيحصل قبل قيامه بهذه الإصلاحات من المالك على وعد ببيعها له إن رغب في ذلك خلال مدة الإيجار .

أو صاحب دار يريد أن يحصل على وعد بشرائها ، إذا أظهر رغبته في البيع ، وكان إظهار الرغبة متوقفاً على أن يعثر على أرض صالحة يشتريها بدلاً من الدار ، فتقدم له شخص وعقد معه وعداً بالشراء ، وكان هذا الشخص يتوقع ظروفًا إذا وقعت تجعل شراء الدار أمر مهم ، كإنتقاله إلى المدينة التي بها الدار ، فيتخذ الدار مسكنًا له ، فيتفق مع صاحب الدار على وعد ببيع الدار ذاته ، إذا أظهر رغبته في الشراء وأظهر البائع رغبته في البيع في المدة المحددة بالثمن المعين ، وهذا هو الوعد الملزم لجانين (العقد الابتدائي) ^(١).

خطة البحث

المبحث الأول : مفهوم الوعد بالبيع

المطلب الأول : تعريف الوعد بالبيع

المطلب الثاني : صور الوعد بالبيع

المبحث الثاني : أركان الوعد بالبيع

المطلب الأول : تحديد المبيع وتعيين الثمن

المطلب الثاني : المدة والشكلية

المبحث الثالث : آثار الوعد بالبيع

المطلب الأول : قبل إظهار الموعد له رغبته

المطلب الثاني : بعد إظهار الموعد له رغبته

(١) الوسيط في شرح القانون المدني ، ج ٤ ، العقود التي تقع على البيع والملكية الطبعة ٢ ، عام ٢٠١٥ منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، ص ٥٥ . أستاذنا الدكتور محمد عبد الظاهر حسين : عقد البيع ، دار الثقافة العربية للطبع والنشر ، سنة ٢٠١٨ م ، ص ٣٦ م ؛ بعدها ، الأستاذ الدكتور حسام لطفي ، النظرية العامة للالتزام ، مصادر الالتزام ، الناشر دار النهضة العربية ، عام ٢٠١٧ - ٢٠١٨ م ، ص ٧١ وما بعدها . أستاذنا العميد الدكتور / جميل الشرفاوي ، النظرية العامة للالتزام ، الكتاب الأول ، مصادر الالتزام ، الناشر دار النهضة العربية ، سنة ١٩٩٥ م ، ص ٣٣٦ .

المبحث الأول : مفهوم الوعد بالبيع المطلب الأول : تعريف الوعد بالبيع

الوعد بالبيع هو عقد حقيقي^(١) ويقوم الوعد بالبيع إذا اتفق طرفاه على المبيع والثمن ومدة معينة، فيتم إبرامه عن طريق توافق إرادتين أو أكثر حيث يكون التعبير عن الإرادة تبادلياً، ولكنه عقد تمهيدي يمهّد لعقد آخر هو عقد البيع النهائي.

الوعد بالبيع هو تعبير عن إرادة حرة يترتب عنه نشوء التزام تعاقدي في ذمة الواعد ويقابله حق شخصي للموعد له، ويلتزم بمقتضاه الواعد أن يبيع الموعد به بثمن معين ونقل ملكيته تسليمه إذا أظهر الموعد له رغبته بشرائه خلال مدة معينة وفق الشروط المتفق عليها وينتهي الوعد بالبيع بإبرام البيع النهائي أو رفض الموعد له أو انتهاء مدة الوعد.

مثال، اتفق (أ) على بيع قطع أرض إلى (ب) فتم تحديد القطعة والثمن الذي يلتزم به المشتري وطريقة الوفاء بالثمن وغير ذلك من الشروط، ولكنهما لم يتفقا على إبرام البيع فوراً، لأن المشتري لم يصدر قبولاً نهائياً، بل يقرر البائع وحده أنه رضي بالبيع للمشتري بالشروط التي يعرضها، إذا رغب المشتري في ذلك وأعلنه برغبته خلال مدة معينة (كشهر أو سنة أو أكثر أو أقل)، أما المشتري فلا يقول أنه يقبل الشراء، وإنما يقرر فقط أنه يقبل عرض البائع ويتمسك بحقه في إتمام الشراء، إن رغب في ذلك، خلال الأجل المضروب، ففي الصورة يوجد اتفاق بين الطرفين، ولكنه ليس عقد بيع نهائياً بل هو عقد وعد بالبيع^(٢)

- القانون المدني المصري

نظم المشرع المصري الوعد بالبيع في المادتين ١٠١، ١٠٢ من القانون المدني المصري، وقد عرفت المادة ١٠١ / ١ الوعد بالبيع بأنه، (الاتفاق الذي يعد بموجبه كلا المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد معين في المستقبل.....)

(١) الوسيط في شرح القانون المدني، ج ١، نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام، المجلد الأول، العقد، عام ٢٠٠٤م (طبع منقحة من المستشار أحمد الراعي)، رقم ١٣٣، ص ٢٠٨، أستاذنا الدكتور محمد عبد الظاهر حسين، عقد البيع، دار الثقافة العربية للطبع والنشر، سنة ٢٠١٨م، ص ٣٦ وما بعدها، الأستاذ الدكتور حسام لطفي، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، الناشر دار النهضة العربية، عام ٢٠١٧-٢٠١٨م، ص ٧١ وما بعدها

(٢) أستاذنا العميد الدكتور / جميل الشراوي، النظرية العامة للالتزام، الكتاب الأول، مصادر الالتزام، الناشر دار النهضة العربية، سنة ١٩٩٥م، ص ٢٢٢.

- القانون المدني العراقي -

نظم المشرع العراقي الوعد بالبيع في المادتين ٧٨، ٩١ من القانون المدني العراقي فتصت المادة ٧٨ من القانون المدني العراقي على أنه (صيغة الاستقبال التي هي بمعنى الوعد المجرد ينعقد بها العقد وعداً ملزم إذا انصرفت إلى ذلك قصد العاقدين)

وتنص المادة ٩١ من القانون المدني العراقي على أنه (الاتفاق الابتدائي الذي يتعهد بموجبه كلا المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد معين في المستقبل.....)

- القانون المدني الفرنسي -

نظم المشرع الفرنسي الوعد بالبيع في المادة ١٥٨٩ من القانون المدني الفرنسي باعتباره أبرز تطبيقات الوعد بالتعاقد وتنص على أنه (الوعد بالبيع يعتبر بيعاً عندما يوجد الرضا المتبادل بين الطرفين على المبيع والتمن)^(١)

وجاء القانون المدني الفرنسي تعديل ٢٠١٦م^(٢) بالمادة ١١٢٣ من القانون المدني الفرنسي التي عرفت الوعد بالبيع بالتمن بأنه (هو العقد الذي يتعهد بمقتضاه أحد الأطراف أن يعطي الأفضلية للمستفيد من الوعد في أن يتعامل معه في حال قرر الواعد التعاقد.....)^(٣).

وعرفت المادة ١١٢٤ الوعد بالبيع من جانب واحد بأنه (هو العقد الذي يمنح بموجبه أحد الأطراف، الواعد، الطرف الآخر، المستفيد، حق الخيار في إبرام عقد....)^(٤).

الخلاصة

الوعد بالبيع يتم ، باتفاق شخصين أو أكثر ، يعد احدهما أو الطرفان بإبرام البيع في المستقبل ، خلال مدة معينة ، وتحديد المبيع وتعين الثمن ، فيقبل الطرف الآخر هذا الوعد مرجئاً اتخاذ قراره بقبول البيع أو رفضه إلى وقت لاحق ، لا يجاوز بالنسبة لقبول البيع المدة المحددة للوعد^(٤)

(1) Le promesse de vente vaut vente lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix

(2) Ordonnance no 131 -1016 du 10 février 2016 portant du droit des contrats, du régime général et la preuve des obligations .

(3) (Art. -1123 Le palé de préférence est le contrat par lequel une partie s'engage a son bénéficiaire de traiter avec lui pour le cas ou elle déciderait de contracter)

(4) (Art. 1124. Le promesse unilatérale est le contrat par lequel une partie, le bénéficiaire, le droit d'opter pour la conclusion d'un contrat)

المطلب الثاني : صور الوعد بالبيع

الصورة الأولى - الوعد بالبيع أو بالشراء الملزم لجانب واحد^(١)

(Le promesse unilatérale)

قد يكون الوعد بالبيع أو بالشراء وعداً من جانب واحد فقط خلال الأجل الذي حدده الأطراف في العقد لإظهار الرغبة في ممارسة الخيار فيتم البيع النهائي ويسقط الوعد بالبيع أو بالشراء الملزم لجانب واحد^(٢).

١ - الوعد بالبيع من جانب واحد

وفيه يعد صاحب الشيء (البائع) أو الواعد ، شخص آخذ (المشتري) أو الموعود له أو المستفيد أن يبيعه الشيء إذا رغب في شرائه في مدة معينة ، وهنأ يكون صاحب الشيء هو الملزم (البائع) أو الواعد بالبيع إذا أظهر الطرف الآخر (المشتري) أو الموعود له رغبته في الشراء ولكن هذا الوعد لا يلزم الطرف الموعود له بالشراء

مثال ، أن يرغب شخص في شراء أرض معينة ويحتاج بعض الوقت لتدبير ثمنها ، فيحصل من صاحب الأرض على وعد بالبيع ، ويكون مضمون هذا الوعد التزام الواعد بأن يبيعه هذه الأرض بثمن معين إن هو أبدى رغبته في شرائها خلال مدة معينة .

وقد يرغب شخص في شراء أرض فضاء ليقيم عليها مخزناً أو مصنعاً ، ونظراً لعجز إمكاناته المالية يضطر إلى استئجارها فقط ، وحتى لا تضيع الفرصة مستقبلاً بعد أن تتجمع لديه الأموال اللازمة ، فيحصل على وعد من مالكها بأن يبيعه له في أي وقت خلال مدة الإيجار ، فيعد هذا وعداً من جانب المؤجر (الواعد) بالبيع لا يلزم المستأجر (الموعود له) .

(١) الوسيط في شرح القانون المدني ، ج ١ ، نظرية الالتزام بوجه عام ، مصادر الالتزام ، المجلد الأول ، العقد ، عام ٢٠٠٤م (طبع منتحة من المستشار احمد الراعي) ، رقم ١٢٢ ، ص ٢٠٨ ، أستاذنا الدكتور محمد عبد الظاهر حسين ، عقد البيع ، دار الثقافة العربية للطبع والنشر ، سنة ٢٠١٨م ، ص ٦٢ وما بعدها ، الأستاذ الدكتور حسام لطفي ، النظرية العامة للالتزام ، مصادر الالتزام ، الناشر دار النهضة العربية ، عام ٢٠١٧ - ٢٠١٨م ، ص ٧١ وما بعدها ، أستاذنا العميد الدكتور / جميل الشرفاوي ، النظرية العامة للالتزام ، الكتاب الأول ، مصادر الالتزام ، الناشر دار النهضة العربية ، سنة ١٩٩٥م ، ص ٢٢٢ .

(2) (Art. 1124. Le promesse unilatérale est le contrat par lequel une partie, le bénéficiaire, le droit d'opter pour la conclusion d'un contrat)

٢- الوعد بالشراء من جانب واحد^(١)

وفي هذه الصورة يعد المتعاقد المشتري (الواعد) مالك الشيء البائع (الموعد له) أن يشتريه منه إذا رغب في بيعه في مدة معينة، ولا يلتزم مالك الشيء بالبيع ولكن يلتزم الواعد بالشراء، إذا أظهر الموعد له رغبته في البيع في الأجل المحدد.

مثال، (أ) مالك قطعة أرض معينة حصل من (ب) على وعد بالشراء، وهنا يلتزم المشتري بالشراء، إذا أبدى المالك رغبته في البيع خلال مدة معينة وبالثمن المعين، فالوعد هنا ملزم للمشتري، ولا يلزم المالك الموعد له، فقد يبدي رغبته في التعاقد وقد يحجم عن ذلك^(٢)

- يختلف الوعد بالبيع الملزم لجانب واحد عن التفاوض

١- التفاوض - هي فترة استكشافية، يتحسس كل طرف مصلحته وجس النبض، وتكوين فكرة عن التعاقد، بمعنى مرحلة يتلمس فيها كل طرف طريقه إلى العقد، في جو من التردد والحذر، قبل إعطاء إيجاب نهائي بشأن التعاقد باعتبارها مجرد رغبة في التعاقد تسبق مرحلة القبول ولا يترتب عليها بذاتها أي أثر قانوني^(٣).

٢- والوعد الملزم لجانب واحد بالبيع - هو عقد حقيقي، فالوعد بالشراء أو البيع الملزم لجانب واحد هو التزام قانوني تعاقدى في ذمة الواعد يتعهد بمقتضاه الواعد أن يشتري عقارا محددًا بثمن معين (الوعد بالشراء) أو أن يبيع عقارا محددًا بثمن معين (الوعد بالبيع) إذا أعلن الموعد له رغبته في التعاقد خلال مدة معينة وقد يحجم عن ذلك.

- يختلف الوعد بالبيع الملزم لجانب واحد عن الإيجاب الملزم بالبيع

- فالوعد بالبيع - عقد يقوم باتفاق إرادتين على إحداث أثر قانوني ويبقى معه التزام الواعد قائما حتى بعد موته أو حدوث نقص في أهليته، وملزم لأطرافه بمجرد إبرام، العقد بالوعد بالبيع والتزام الواعد بالبقاء على تعهده في عقد الوعد بالبيع وليس الإرادة المنفردة، لأنه انعقد بإيجاب وقبول صحيحين وحددت فيه المسائل

(١) أستاذنا الدكتور محمد عبد الظاهر حسين، عقد البيع، دار الثقافة العربية للطبع والنشر، سنة ٢٠١٨م، ص ٦٢ وما بعدها.

(٢) أستاذنا الدكتور محمد إبراهيم الدسوقي، القانون المدني، الالتزامات، ص ٢٢ وما بعدها، جامع أسبوط، سنة ١٩٩٢م، ص ٧٣.

(٣) الأستاذ الدكتور حسام لطفي، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، الناشر دار النهضة العربية، عام ٢٠١٧ - ٢٠١٨م، ص ٧٧

وما بعدها

الجوهرية لعقد البيع ، وينعقد البيع من وقت إظهار الرغبة^(١) والوعد الملزم لجانب واحد لا يعتبر بيعاً معلقاً على شرط لأن الموعود له لم يتعاقد وقت الوعد بالبيع تحت شرط واقف أو فاسخ .

- الإيجاب الملزم بالبيع - هو تعبير عن التزام بإزادة منفردة يسقط إذا لم يقبل قبل موت الموجب أو وضعه تحت الحجر ، وصورته أن يرسل شخص إلى آخر خطاباً يعرض فيه أن يبيعه منزلاً مملوكاً له بمبلغ كذا ، ويحدد له أجلاً شهراً أو سنة أو أكثر أو أقل لإظهار رغبته ، فالموجب ملزم بالإيجاب المدة المحددة بإرادته المنفردة ، حتى لو الطرف الآخر لم يظهر رغبته في الشراء ، أو لم يقبل الشراء^(٢) .

الصورة الثانية : الوعد بالبيع وبالشراء الملزم لجانبين

Promesse synallagmatique

وقد يكون الوعد بالبيع وبالشراء ملزماً لجانبين خلال مدة معينة فيعد صاحب الشيء الموعود له أن يبيعه الشيء إذا رغب هذا الآخر في شرائه خلال مدة معينة ، و يعد الموعود له مالك الشيء أن يشتري منه الشيء إذا رغب صاحبه في بيعه خلال مدة معينة .

يوقف طرفاً عقد الوعد الملزم لجانبين بالبيع وبالشراء تنفيذ هذه الالتزامات إلى حين إبرام عقد البيع النهائي خلال الأجل المحدد وإذا انقضى الأجل و امتنع أحدهما دون مبرر عن تنفيذ التزامه بإبرام عقد البيع النهائي ، يجوز للطرف الآخر إجباره على تنفيذ هذا الالتزام عن طريق استصدار حكم قضائي يقوم مقام عقد البيع النهائي وهذا ما قضت به محكمة النقض المصرية^(٣)

- يختلف الوعد بالبيع الملزم لجانب واحد عن الوعد الملزم لجانبين^(١)

- الوعد الملزم لجانب واحد - لا يرتب الوعد بالبيع الملزم لجانب واحد أي التزام للموعود له بخلاف - الوعد الملزم لجانبين - ، الذي يلزم كلا من المتعاقدين بإبرام العقد الموعود بناء على إرادتهما والتزامهما المتبادل بالإيجاب والقبول .

(١) الأستاذ الدكتور مختار جمعة القاضي، أصول القانون، القاهرة سنة ١٩٧٣، ص ٢٨ .

(٢) أستاذنا الدكتور محمد عبد الظاهر حسين، عقد البيع، دار الثقافة العربية للطبع والنشر، سنة ٢٠١٨م، ص ٦٥ - ٦٦ .

(٣) نقض مدني في ٢٥ / ٥ / ١٩٧٣م مجموعة أحكام النقض السنة ٢١ رقم ١٥٧، ص ١٠١٠ .

أحيانا يتفق الموعد له بالبيع و الموعد له بالشراء في وقت و مكان واحد على موعد لممارسة كل واحد منهما لحق الخيار الممنوح له، فينصهر العقدان أي عقد الوعد بالبيع و عقد الوعد بالشراء في عقد الوعد الملزم لجانبين (عقد البيع الابتدائي) والذي ينتهي بإبرام عقد البيع النهائي .

- العقد الابتدائي ببيع العقار -

وهو الذي يتعهد فيه الطرفان بإبرام عقد البيع النهائي الذي يتم تسجيله ، وفي هذه الحالة يتبادل الوعد بالبيع والشراء بينهما ، وبالتالي يوجد عقد واحد وينصب على شئ واحد ، ويكون ملزماً للطرفين ، وتسمى هذه الحالة) العقد الابتدائي (.

وهي حالة الوعد بالبيع و بالشراء المتبادل بين شخصين (المتقابل) وهنا الوعد يكون تبادلياً ، ومثال على هذه الحالة) أ (وعدا ببيع شيء محدد ويضمن معين وخلال مدة زمنية متفق عليها مع) ب (وبالمقابل يعطي) ب (وعدا بشراء نفس الشئ .

وقد قضت محكمة النقض المصرية بأنه (إذا كان الثابت في الدعوى أن.....وعد بشراء قطعة الأرض بالسعر المحدد به ، كما وعدت الشركة المطعون عليها بأن تبيعه هذه القطعة بذات السعر ، فإن هذا الوعد المتبادل بالبيع والشراء هو بيع تام ملزم للطرفين ، تترتب عليه كل الآثار التي تترتب على البيع ولا يوثر فيه إرجاء التحديد النهائي لمساحة المبيع ، وإذا كان الحكم المطعون فيه قد اعتبر الاتفاق المشار إليه عقد بيع كامل الأركان ، ورتب على تنازل المشتري عن حقوقه في هذا العقد إلى الطاعنين ثم قبول الشركة انتقال حقوق والتزامات المشتري إليها اعتبارهما مشتريين فإنه لا يكون خالف القانون.....) (١) .

الصورة الثالثة: الوعد بالتمصيل

تنص المادة ١١٢٣ (١) من القانون الفرنسي تعديل ٢٠١٦م^(٢)، على تعريف الوعد بالتمصيل على أنه - العقد الذي يتعهد بمقتضاه أحد الأطراف أن يعطي الأفضلية للمستفيد من الوعد في أن يتعامل معه في حال قرر الواعد التعاقد.

(١) استاذنا الدكتور محمد عبد الظاهر حسين . عقد البيع . دار الثقافة العربية للطبع والنشر ، سنة ٢٠١٨م ، ص ٦٢ وما بعدها ، استاذنا الدكتور محمد إبراهيم الدسوقي ، القانون المدني ، الالتزامات ، ص ٧٢ وما بعدها ، جامعة أسيوط ، سنة ١٩٩٢م ، ص ٧٢ ، الأستاذ الدكتور حسام لطفي ، النظرية العامة للالتزام ، مصادر الالتزام ، الناشر دار النهضة العربية ، عام ٢٠١٧ - ٢٠١٨م ، ص ٧١ وما بعدها .
(٢) نقض مدني في ٢٥ / ٥ / ١٩٧٢م ، مجموعة أحكام النقض السنة ٢١ ، رقم ١٥٧ ، ص ١٠١ .

فإذا أبرم عقد مع الغير بالمخالفة للوعد بالتفضيل يكون للمستفيد المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي أصابه.

وإذا كان الغير على علم بوجود الوعد وبنية المستفيد التمسك به يمكن لهذا المستفيد (الموعود له) أيضاً، المطالبة بالبطلاق أو أن يطلب من القاضي الحلول محل الغير في العقد الذي تم إبرامه.

كما يمكن للغير أن يطلب كتابة من المستفيد (الموعود له) أن يؤكد له، خلال مدة معقولة يحددها، وجود الوعد بالتفضيل وما إذا كان ينوي التمسك به من عدمه .

ويجب أن يتضمن الكتاب أنه في حال عدم الرد خلال المدة المحددة، فإنه لن يكون باستطاعة المستفيد (الموعود له) من الوعد طلب الحلول في العقد المبرم مع الغير أو طلب بطلان العقد.

الوعد بالتفضيل صورة من الوعد بالبيع^(١) وهو : عقد بين شخصين أو أكثر يلتزم بمقتضاه أحد الأطراف ويسمى (الواعد) الطرف الآخر ويسمى (المستفيد من الوعد) إذا رغب في بيع الشيء أن يعرض بيعه على الموعود له تفضيلاً له على غيره، ثم يعرض بيعه إلى غير الموعود له إذا لم يرغب الأخير في شراؤه .

ويميز هذه الصورة عن الصور الأخرى من الوعد بالبيع، أن الواعد يفضل الموعود له على الغير، أي أنه يعرضه أولاً على الموعود له (المستفيد من الوعد)^(٢).

مثال، يتفق (أ) صاحب قطعة أرض مع (ب) بأنه يفضل على أي مشتر آخر إذا أراد أن يبيع هذه الأرض، ويعين الثمن، والمدة (شهر أو سنة أو أكثر أو أقل) فهذا الوعد يلزم (أ) بعرض قطعة الأرض على (ب) ولا يجوز له أن يبيع هذه القطعة إلى الغير، إلا بعد إظهار (ب) رغبته في عدم الشراء أو انقضاء الأجل المحدد، ومن حق (ب) مطالبة (أ) بالتعويض الذي أصابه إذا قام (أ) ببيع قطعة الأرض للغير خلال المدة المتفق عليها، وكان هذا الغير حسن النية لم يعلم بالوعد بالتفضيل بين (أ) و (ب) .

(1) Art. 1123 - Le palé de préférence est le contrat par lequel une partie s'engage a son bénéficiaire de traiter avec lui pour le cas ou elle déciderait de contracter

-Lorsqu'un contrat est conclu avec un tiers en violation d'un pacte de préférence, le bénéficiaire peut obtenir la réparation du préjudice subi, Lorsque le tiers connaissait l'existence du pacte et l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir, ce dernier peut également agir en nullité du demander au juge de le substituer au tiers dans le contrat conclu .

- Le lier peut demander par écrit au bénéficiaire de confirmer dance un délai qu'il fixe et qui et que doit être raisonnable l'existence d'un pacte de préférence et s'il entend s'en prévaloir.

- L. écrit mentionne qu'a défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire du pacte ne pourra plus solliciter sa substitution au contrat conclu avec le tiers du la nullité du contrat.

(2) Ordonnance no 1016- 131 du 10 février 2016 portant du droit des contrats, du régime général et la preuve des obligations.

(٢) استاذنا الدكتور محمد عبد الظاهر حسين، عقد البيع، دار الثقافة العربية للطبع والنشر، سنة ٢٠١٨م، ص ٦٦.

فإذا كان الغير سني النية ويعلم بالوعد بالتفضيل ومع ذلك أقدم على شراء قطعة الأرض ، كان من حق (ب) رفع دعوى ، لإبطال العقد الذي تم بين (أ) والغير ، كما له أيضاً المطالبة بالحلول محل الغير في العقد مع (أ) .

وبالتالي يجب على الغير حتى لا يتعرض عقده مع (أ) للبطلان ، أن يقوم بإعلان (ب) بوجود الوعد بالتفضيل وأنه يتذره خلال مدة معينه لإعلان رغبته في الشراء وإذا لم يمارس (ب) حقه في القبول أو الرفض خلال هذه المدة لم يكن له الحلول محله في العقد مع (أ) أو المطالبة بالبطلان ، ويعتبر عدم الرد في المدة المحددة بمثابة الرفض للوعد بالتفضيل مع (أ) .

الخلاصة

الوعد بالتفضيل ، عقد يلزم البائع (الواعد) إذا رغب في البيع أن يمنح حق الأفضلية للموعد له (المستفيد من الوعد) قبل غيره لإبرام العقد النهائي خلال أجل محدد سلفاً ، وإذا تصرف الواعد في المبيع إلى الغير ، من حق الموعد له المطالبة بتعويض الضرر ، إذا كان الغير حسن النية ، وإبطال العقد مع الغير والحلول محل الغير إذا كان الغير سني النية .

المبحث الثاني : أركان الوعد بالمبيع

طبقاً للمادة ١٠١ من القانون المدني المصري التي تنص على أنه (١ - الاتفاق الذي يعد بموجبه كلا المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد معين في المستقبل لا ينعقد ، إلا إذا عيّنت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه ، والمدة التي يجب إبرامه فيها - ٢ - وإذا اشترط القانون لتمام العقد استيفاء شكل معين ، فهذا الشكل يجب مراعاته أيضاً في الاتفاق الذي يتضمن الوعد بإبرام هذا العقد) .

وتنص المادة ٩١ من القانون المدني العراقي على أنه (١ - الاتفاق الابتدائي الذي يتعهد بموجبه كلا المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد معين في المستقبل لا يكون صحيحاً إلا إذا حددت المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه والمدة التي يجب أن يبرم فيها - ٢ - فإذا اشترط القانون للعقد استيفاء شكل معين فهذا الشكل يجب مراعاته أيضاً في الاتفاق الابتدائي الذي يتضمن وعداً بإبرام هذا العقد)^(١) .

(١) الوسيط في شرح القانون المدني ، ج ١ ، نظرية الالتزام بوجه عام ، مصادر الالتزام ، المجلد الأول ، العقد ، عام ٢٠٠٤م (طبع منقحة من المستشار احمد المراغي) ، رقم ١٣٢ ، ص ٢٠٨ .

أركان العقد بوجه عام في القانون المصري والعراقي هي الرضا والمحل والسبب ولكن القانون الفرنسي الجديد جاء بمفهوم جديد لأركان العقد وجعلها الرضا والمضمون (بدلاً من المحل والسبب) المؤكد والمشروع (المواد ١١٦٢ - ١١٧١)^(١) واستحدثت جزاء تخلف إحداها وهو الإلغاء (مادة ١/١١٨٦).

ولذا يجب أن تتوافر في الوعد بالبيع عدة شروط خاصة بجانب الشروط العامة للعقاد بوجه عام، وهذه الشروط تنقسم إلى شروط جوهرية أو موضوعية وشروط شكلية التي قد يتطلبها القانون في العقد النهائي.

يشترط لانعقاد الوعد بالبيع تعديد الشروط الجوهرية لعقد البيع المراد إبرامه. وجميع الشروط التي يريدها المتعاقدان في عقد البيع، فيجب إذا اتفاق الواعد والموعد له على تحديد المبيع ويجب اتفاقهما على تعيين الثمن، أما عدم الاتفاق على المسائل التفصيلية فلا يمنع من قيام الوعد بالبيع مثل إغفال الاتفاق على مكان التسليم فلا يمنع من قيام الوعد بالبيع، إلا إذا اتفق المتعاقدان على عدم قيام العقد إلا بتحديداتها بجانب الشروط الخاصة بالوعد بالبيع كتحديد مدة معينة لإظهار الرغبة والشكلية التي يتطلبها القانون في عقد البيع النهائي.

التراضي في الوعد بالبيع

ويجب أن يتم التراضي في الوعد بالبيع حتى يتميز الوعد بالبيع، كعقد حقيقي عن الإيجاب الملزم، بمعنى، أن يأتي الإيجاب تعبيراً عن الإرادة ويصدر من شخص على وجه بات يعبر فيه عن إرادته في إبرام الوعد بالبيع، فإذا ما اقترن به القبول وكان مطابقاً له انعقد العقد، فالإيجاب هو الإرادة الأولى التي تظهر في الوعد بالبيع، والقبول هو الإرادة الثانية المقترنة والمطابقة للإيجاب^(٢).

(١) استأذنا الدكتور محمد إبراهيم الدسوقي، القانون المدني، الالتزامات، ص ٧٣ وما بعدها، جامعة أسيوط، سنة ١٩٩٢م، ص ٧٣، الأستاذ الدكتور حسام لطفي، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، الناشر دار النهضة العربية، عام ٢٠١٧ - ٢٠١٨م، ص ٧١ وما بعدها.

(٢) المادة ٧٩ - ٨٨ من القانون المدني العراقي الحالي

(3) Ordonnance no 1016- 131 du 10 février 2016 portant du droit des contrats, du régime général et la preuve des obligations.

(٢) الأستاذ الدكتور عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج ١، نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام، المجلد الأول، العقد، عام ٢٠٠٤م (تنقيح المستشار محمد مصطفى الفقي، الدكتور عبد الباسط جمعي)، الناشر دار النهضة العربية، القاهرة رقم ١٣٦، ص ٢١٢، الأستاذ الدكتور /محمود جمال الدين زكي، نظرية الالتزام في القانون المدني المصري - الجزء الأول - دار مطابع الشعب - القاهرة - ١٩٦٦، رقم ٦٢، ص ١١١، الأستاذ الدكتور عبد المنعم البداري، المدخل للعلوم القانونية، دار النهضة العربية، بيروت، سنة ١٩٦٦، رقم ١٦٦، ص ٢٤٤، استأذنا الدكتور محمد عبد الظاهر حسين، عقد البيع، دار الثقافة العربية للطبع والنشر، سنة ٢٠١٨م، ص ١٧٠ وما بعدها.

- وسائل التعبير عن الإرادة

وسائل التعبير عن الإرادة - على اختلاف أشكالها ما بين التقليدية والتطورية - ترجع إلى اللفظية والكتابة والإشارة والمناولة أو المبادلة الفعلية الدالة على التراضي ويتخذ أي مسلك آخر لا تدع ظروف الحال شكاً لدلالته على التراضي

ويعتبر السكوت قبولاً بوجه خاص إذا كان هناك تعامل سابق بين المتعاقدين وأتصل الإيجاب بهذا التعامل أو إذا تمخض الإيجاب لمصلحة من وجه إليه^(١).

ويشترط في الصيغة أن تكون واضحة في الدلالة، ويكون القبول موافقاً للإيجاب في كل جزئياته، وأن يكون الإيجاب والقبول مقترنين في مجلس العقد، وأن يظل الإيجاب قائماً حتى يقترن به القبول^(٢).

- أهلية التعاقد

لا يعتد بعقد الوعد بالبيع إلا لذي توافر أهلية معينة، وهو ما يختلف تحديد توقيت بدء الالتزام به بحسب صورة الوعد بالبيع على النحو التالي -

الصورة الأولى: الوعد بالبيع الملزم لجانب واحد

يجب أن يكون الواعد وقت إبرام الوعد بالبيع، متمتعاً بالأهلية المناسبة لعقد البيع النهائي، ولو تأثرت أهليته لأي سبب في توقيت لاحق، فهو ملتزم منذ لحظة إبرام الوعد بالبيع بإبرام عقد البيع النهائي، أما الموعد له فالعبرة هي بأهليته لحظة إبرام عقد البيع النهائي، على أن يكون متمتعاً لحظة الوعد بالبيع بالتمييز باعتبار أن الوعد بالبيع الصادر له من الأعمال النافعة نفعاً محضاً وذلك على النحو التالي.

الواعد	الموعد له
--------	-----------

أهلية إبرام عقد البيع النهائي

أهلية الصبي المميز لحظة الوعد بالبيع

أهلية إبرام عقد البيع النهائي لحظة الوعد بالبيع

(١) استأذنا الدكتور محمد إبراهيم الدسوقي، القانون المدني، الالتزامات، ص ٦ وما بعدها، جامعة أسيوط، سنة ١٩٩٣م، ص ٧٣.
(٢) الأستاذ الدكتور حسام لطفي، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، الناشر دار النهضة العربية، عام ٢٠١٧ - ٢٠١٨م، ص ٧٣.

الصورة الثانية : الوعد بالبيع الملزم لجائين

- أهلية التعاقد

يجب أن تتوافر في الواعد والموعود له الأهلية المناسبة لإبرام عقد البيع ، وقت إبرام الوعد بالبيع ، حيث يلتزم بإبرام عقد البيع النهائي منذ هذا التوقيت على النحو التالي^(١) -

١- أهلية الواعد بالبيع

يجب أن تتوافر في الواعد الأهلية المناسبة لعقد البيع النهائي، وقت إبرام الوعد بالبيع، ولو تأثرت أهليته لأي سبب في توقيت لاحق ، فهو ملتزم منذ لحظة إبرام الوعد بالبيع بإبرام عقد البيع النهائي -

الواعد	الموعود له
--------	------------

أهلية إبرام عقد البيع النهائي

أهلية إبرام عقد البيع النهائي لحظة الوعد بالبيع

- عيوب الرضا

يلزم سلامة الإرادة وأن تكون الإرادة خالية من العيوب في اللحظة التي يعتد بها القانون، فيجب النظر مدى توافر عيوب الرضا في الواعد والموعود له على السواء وقت إبرام عقد الوعد بالبيع، ويجب أن يكون الرضا في كل من الواعد والموعود صحيحاً^(١) -

لذا يجب ألا تكون الإرادة مشوية أو معيبة استناد إلى معيار ذاتي أو نفسي خاص بالمتعاقد الذي وقع صحية لهذا العيب - من عيوب الرضا هي -

- الغلط، وهو اعتقاد يخالف الحقيقة، الغلط في الجنس يبطل البيع، كمن بيع له هذا الفص على أنه ياقوت فإذا هو من زجاج، يطل البيع، والغلط في الوصف، يكون العقد موقوف على إجازة الواقع في الغلط، كمن بيع له هذا الفص لئلا على أنه

(١) الأستاذ الدكتور عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج ١، نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام، المجلد الأول، العقد، عام ٢٠٠٤م (تتبع المستشار محمد مصطفى القاضي، الدكتور عبد الباسط جيمع)، الناشر دار النهضة العربية، القاهرة رقم ١٣٦، ص ٢١٢، الأستاذ الدكتور حسام لطفي، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، الناشر دار النهضة العربية، عام ٢٠١٧-٢٠١٨م، ص ٧٢، الأستاذ الدكتور/محمد جمال الدين زكي، نظرية الالتزام في القانون المدني المصري - الجزء الأول - دار مطابع الشعب - القاهرة - ١٩٦٦م، رقم ٦٢، ص ١١١، الأستاذ الدكتور عبد النعم البدراوي، المدخل للعلوم القانونية، دار النهضة العربية، بيروت، سنة ١٩٦٦م، رقم ١٦٦، ص ٢٤٤.

ياقوت احمر فظهر اصفر أو يبيعت البقرة على أنها حلوب فظهرت غير حلوب يكون البيع موقوفاً على إجازة المشتري

- التدليس (التفريغ)، وهو استعمال طرق أو طرائق، احتيالية بهدف خديعة أحد العاقدين خديعة دافعة إلى التعاقد -

والإكراه، هو الرهبة التي يبعثها أحد المتعاقدين في نفس المتعاقد الآخر بهدف دفعه إلى التعاقد تحت شعور بالخشية والهلع -

- الاستغلال، وهو انتهاز طيش بين أو هوى جامح (ضعف) لدى المتعاقد الآخر بهدف إبرام عقد فيه غبن (عدم التعادل بين ما يعطيه المتعاقد وما يأخذه) أو تبرع -

ويلتزم القاضي، إذا قدر توافراً أحدها، أن يبطل العقد عند التمسك بهذه العيوب أمامه، ممن له صفة ومصالحة، وليحفظ للإزادة تماسكها وصلابتها، وذلك كله في إطار حسن النية الحاكم لكل العقود منذ التفاوض مروراً بالإبرام انتهاءً بانحلال العقد -

الخلاصة

مما تقدم نخلص إلى ضرورة توافر الأهلية في التوقيعات المحددة أنفاً بالنسبة للواعد والموعود له حسب الأحوال، مع مراعاة النظر إلى مدى توافر عيوب الرضا في هذه التوقيعات أيضاً، حيث يتعين أن تكون الإرادة برئيه من العيوب في اللحظة التي يعتد بها القانون^(١)

(١) الأستاذ الدكتور حسام لطفي، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، الناشر دار النهضة العربية، عام ٢٠١٧-٢٠١٨ م، ص ١٢٨، ٧٢، الأستاذ الدكتور /محمود جمال الدين زكي، نظرية الالتزام في القانون المدني المصري - الجزء الأول - دار مطابع الشعب - القاهرة - ١٩٦٦، رقم ٦٤، ص ١١٧ -

(٢) الأستاذ الدكتور عبد الرزاق السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني، ج ١، نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام، المجلد الأول، العقد، عام ٢٠٠٤ م (تنقيح المستشار محمد مصطفى الشقي، الدكتور عبد الباسط جمبجي)، الناشر دار النهضة العربية، القاهرة رقم ١٣٦، ص ٣٦٩ -

المطلب الأول : تحديد المبيع وتعين الثمن

يجب في الوعد بالبيع تحديد المبيع ببيان أوصافه الأساسية بياناً يمكن من تعريفه وتعين الثمن أو أن يكون قابلاً للتعيين، كتعين الثمن على أساس سعر السوق .

الفرع الأول : تحديد المبيع في الوعد بالبيع

يتعين أن يكون محل الشيء المبيع معيناً سواء وجد وقت عقد الوعد بالبيع أو لم يوجد وكان عدم وجوده لا يؤثر في عقد الوعد بالبيع ، ولكن يجب تعيين المبيع ، موجوداً كان أو غير موجود ، والا كان عقد الوعد بالبيع باطلاً ، وليس معنى هذا أن يكون التعيين في الحال بل يجوز أن يعهد إلى شخص معين أن يقوم بتعين الشيء المبيع فيما بعد وهذا معنى القول بأن يكون المحل معيناً أو قابلاً للتعيين^(١) .

وتؤثر طبيعة الشيء المبيع في الطريقة التي يتم بها تعيينه ، فإذا كان المبيع حقاً شخصياً كما في حوالة الحق كان التعيين عن طريق ذكر طرفي الدين (الدائن والمدين) وإذا كان المبيع حقاً عينياً واقع على شيء معين بالذات ، فيعين حسب طبيعته فإن كان أرضاً زراعية ذكرت الجهة والزماد والحوض والقطعة ، وفي بعض الأحيان يقول الواعد للموعود له ، أوعدك بأن أبيعك الضدان الذي أملكه في بلد كذا ، بثمن كذا ، في مدة ستة ، فيقول الموعود له قبلت ، فيتعقد الوعد بالبيع صحيحاً مادام الواعد لا يملك سوى هذا الضدان ، أما إذا كان الواعد يملك أكثر فيجب بيان حدوده ويذكر الحوض والقطعة^(٢) .

وإذا كان المبيع عيناً معينة وكان عقاراً مبنياً (بناءً أو داراً) صح تحديده بالرقم والشارع وعدد الأدوار ، وما إذا كان الوعد بالبيع واقعاً على البناء أو الأرض أو عليهما معاً^(٣) .

(١) قضت محكمة النقض في نص المادة ١/١٢٢ من القانون المدني المصري على أنه إذا لم يكن محل الالتزام معيناً بالذات ، ويجب أن يكون معيناً بنوعه ومقداره ولا كان العقد باطلاً ، وفي المادة ١/٤١٩ من القانون المدني المصري تنص على أنه ، يجب أن يكون المشتري عالماً بالبيع علماً كافياً . ويعتبر العلم كافياً إذا اشتمل العقد على بيان المبيع وأوصافه الأساسية بياناً يمكن من تعريفه . يدل على أنه إذا كان محل الالتزام نقل حق عيني على شيء يجب أن يكون هذا الشيء معيناً أو قابلاً للتعيين . فإذا وقع العقد على شيء معين بالذات ويجب أن تكون ذاتية الشيء ، معروفة لطرفيه سواء بوصفه في العقد وصفاً مانعاً من الجهالة أو بإمكان استخلاص العناصر الناقصة لتعيين المبيع من النية المشتركة للمتعاقدين وقت إبرام العقد ومن الكيفية التي تم بها تنفيذها له .

نقض مدني في ٢٠/ مايو ١٩٨٦م ، طعن رقم ١٤٤٠ ، لسنة ٥٢ق .

(٢) استأذنا الدكتور محمد عبد الظاهر حسين ، عقد البيع ، دار الثقافة العربية للطبع والنشر ، سنة ٢٠١٨م ، ص ٩٦ - وما بعدها .

(٣) استأذنا الدكتور محمد إبراهيم الدسوقي ، القانون المدني ، العقود السمات ، البيع والإيجار والتأمين ، جامعة أسيوط ، سنة ١٩٩٤م ، ص ٢٥ .

وإذا كان المبيع حقاً معنوياً كحقوق استغلال المؤلفات العلمية والأدبية^(١)، فإذا وعد المؤلف الناشر بأن يبيع له حق استغلال قصة من تأليفه، فيجب أن يبين هل الوعد بالمبيع يشمل طبعها للقراءة أو تحويلها للتمثيل أو عمل سيناريو منها للسينما وهكذا وقول المشرع (كل حق على حدة) معناه بيان كل حق مستقل عن غيره، حتى ولو كان حلقة في سلسلة أعمال تمت على يد مؤلف واحد، كنشر قصة أو تحويلها للتمثيل أو السينما أو ترجمتها.

ويشترط لتمام الوعد بالمبيع لحق المؤلف المالي، أن يكون مكتوباً وأن يحدد فيه صراحة، وبالتفصيل كل حق على حدة. يكون محل الوعد بالمبيع مع بيان مدها والغرض منه ومدة استغلاله ومكانه^(٢).

أما إذا كان المبيع غير معين بالذات (كالأشياء المثلية)، فيجب أن يكون معيناً بجنسه ونوعه ومقداره، فيقال مثلاً مائة إردب من القمح الهندي من الصنف الجيد، فإذا لم يحدد المقدار، وجب أن يتضمن الوعد بالمبيع ما يستطيع به تحديده، كتوريد الأغذية اللازمة لمستشفى أو مدرسة. فإن المستشفى هي التي تقوم بالتحديد وفقاً لحاجتها.

وإذا اقتصر التعيين على بيان الجنس والنوع والمقدار دون ذكر درجة الجودة، ودون أن يمكن استخلاصها من العرف أو من ظروف التعاقد، ففي هذه الحالة يكون الصنف متوسطاً (المادة ١٣٢ من القانون المدني المصري).

فإذا لم يحدد المبيع على الوجه المبين سابقاً كان الوعد بالمبيع باطلاً^(٣).

الفرع الثاني: تعيين الثمن في الوعد بالمبيع

يجب أن يكون الثمن موجوداً حقيقة لا صورة، أي لا يبدى في الوعد بالمبيع من ثمن عبارة عن مبلغ من النقود يلتزم الموعود له (المشتري) بدفعه إلى الواعد (البائع) في

(١) المادة ١٤٩ من قانون الملكية الفكرية الجديد رقم ٨٢ لسنة ٢٠٠٢م. قد نصت على أنه (للمؤلف أن ينقل إلى الغير كل أو بعض حقوقه المالية المبينة في هذا القانون).

(٢) استاذنا الدكتور محمد عبد الظاهر حسين، عقد البيع، دار الثقافة العربية للطبع والنشر، سنة ٢٠١٨م، ص ٩٦- وما بعدها.

(٣) استاذنا الدكتور محمد إبراهيم الدسوقي، القانون المدني، العقود المسماة، البيع والإيجار والتأمين، جامعة أسيوط، سنة ١٩٩٤م.

مقابل ملكية الشيء المبيع ، إن أظهر الموعد له رغبته في المدة المحددة للوعد بالبيع ، ولا بد من أن يكون الثمن مبلغاً من النقود ، وأن يكون معيناً أو قابلاً للتعين ، وأن يكون الثمن جدياً^(١) .

يشترط في الثمن أن يكون نقداً سواء أكان بالعملية المحلية أم بالنقد الأجنبي ، فإذا كان المقابل الذي يتلقاه البائع عوضاً عن نقل الملكية أي شيء آخر غير النقود لم تكن بصدد عقد الوعد بالبيع وكنا أمام عقد آخر كعقد المقايضة مثلاً ، ويستوي أن يكون الثمن أجلاً أو معجلاً ، ويدفع مرة واحدة أو على أقساط يقوم المشتري نفسه بدفعه أو يتعهد شخص آخر بدفعه لحساب المشتري ، كالأب بالنسبة للأبن .

ويكون الثمن معيناً أو قابلاً للتعين فقد يتم تعيين الثمن مباشرة في عقد الوعد بالبيع ، وهذا يكون تحديداً للثمن نهائياً ، وقد لا يتم تعيين الثمن بهذه الصورة ، ولكن يتفق الطرفان على الاعتناصر والأسس التي يتحدد بمقتضاها الثمن كسعر السوق أو أساس التقدير الثمن الذي يشتري به البائع ويجب عند الضرورة تحديد طرق أداء الأقساط وتاريخها^(٢) .

وردت أحكام تحديد أو تعيين الثمن في المادتين ٤٢٢ ، ٤٢٤ من القانون المدني المصري فقد ذكرت الأولى أنه (١ - يجوز أن يقتصر تقدير الثمن على بيان الأسس التي يحدد بمقتضاها فيما بعد - ٢ - وإذا اتفق على أن الثمن هو سعر السوق وجب عند الشك أن يكون الثمن سعر السوق في المكان والزمان اللذين يجب فيهما تسليم المبيع للمشتري ، فإذا لم يكن في مكان التسليم سوق وجب الرجوع إلى سعر السوق في المكان الذي يقتضي العرف أن تكون أسعاره هي السارية)

وأشارت الثانية إلى أنه (إذا لم يحدد المتعاقدان ثمناً للمبيع فلا يترتب على ذلك بطلان البيع متى تبين من الظروف أن المتعاقدين قد نوي اعتماد السعر المتداول في التجارة أو السعر الذي جرى عليه التعامل بينهما)

(١) أساتذتنا الدكتور محمد عبد الظاهر حسين ، عقد البيع ، دار الثقافة العربية للطبع والنشر ، سنة ٢٠١٨ م ، ص ١٠٨ وما بعدها ، أساتذتنا الدكتور محمد إبراهيم الدسوقي ، القانون المدني ، العقود السامة ، البيع والإيجار والتأمين ، جامعة أسيوط ، سنة ١٩٩٤ م ، ص ٧٧ وما بعدها .

(٢) الوسيط ، في شرح القانون المدني ، ج ٤ ، العقود التي تقع على البيع والملكية الطبعة ٣ ، عام ٢٠١٥ منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، ص ٥٥ ، الأستاذ الدكتور حسام لطفى ، النظرية العامة للالتزام ، مصادر الالتزام ، الناشر دار النهضة العربية ، عام ٢٠١٧ - ٢٠١٨ م ، ص ٧١ وما بعدها ، أساتذتنا العميد الدكتور / جميل الشراوي ، النظرية العامة للالتزام ، الكتاب الأول ، مصادر الالتزام ، الناشر دار النهضة العربية ، سنة ١٩٩٥ م ، ص ٢٢٦ .

وأشارت إلى هذه الأحكام أيضاً في القانون العراقي المواد ٥٢٦، ٥٢٧، ٥٢٨ فقد ذكرت الأولى أنه (١- الثمن ما يكون بدلاً للمبيع ويتعلق بالذمة - ٢- ويلزم أن يكون الثمن معلوماً بأن يكون معيناً تعييناً نافياً للجهالة الفاحشة)

وأشارت الثانية (١- في البيع المطلق يجب أن يكون الثمن بالنقد، ويجوز أن يقتصر التقدير على بيان الأسس التي يحدد الثمن بموجبها فيما بعد - ٢- وإذا اتفق على الثمن هو سعر السوق وجب عند الشك أن يكون سعر السوق في المكان والزمان اللذان يجب فيهما تسليم المبيع للمشتري، فإذا لم يكن في مكان التسليم سوق وجب الرجوع إلى سعر السوق في المكان الذي يقضي العرف بأن تكون أسعاره هي السارية)

وأشارت الثالثة (إذا لم يحدد المتعاقدان ثمناً للمبيع، فلا يترتب على ذلك بطلان البيع متى تبين من الظروف أن المتعاقدين نوي اعتماد السعر المتداول في التجارة أو السعر الذي جرى عليه التعامل بينهما)

الخلاصة

يجب أن يكون الثمن نقداً، وقد يتم تعيين الثمن في عقد الوعد مباشرة، أو وضع أسس لتعيين الثمن فيما بعد، أو أخذ الثمن الذي اشترى به البائع من حيث كونه أساساً لتقدير الثمن، فإذا لم يقم المتعاقدان بتقدير الثمن ولم يشيرا في نفس الوقت إلى الأسس التي يتم عليها بناء التحديد، فقد أعتمد المشرع المصري والعراقي^(١) الإرادة الضمنية للمتعاقدين، وعدم بطلان العقد.

ولكن إذا لم يتبين من الظروف أو من نية المتعاقدين اتجاههما إلى اعتماد السعر المتداول في التجارة أو الأسعار التي جرى التعامل بينهما على أساسها فلا ينعقد عقد الوعد بالبيع في هذه الحالة لتخلف ركن من أركانه^(٢).

ويجب أن يكون الثمن جدياً، فإذا كان الثمن تافهاً أو صورياً، فلا يعتبر الاتفاق وعده بالبيع ويكون العقد باطلاً بطلاناً مطلقاً لتخلف التزام (الموعود له) المشتري (الثمن) وسبب التزام البائع (الواعد).

(١) المادة ٤٢٤ من القانون المدني المصري، والمادة ٥٢٨ من القانون المدني العراقي، والمادة ٤١٢ من القانون المدني الليبي.
(٢) أستاذنا الدكتور محمد عبد الظاهر حسين، عقد البيع، دار الثقافة العربية للطبع والنشر، سنة ٢٠١٨م، ص ١٣١-١٣٢.

المطلب الثاني : المدة والشكلية في الوعد بالبيع

يجب أن تعين مدة في الوعد بالبيع، التي يجب على الموعود له إبداء رغبته خلالها بالدخول في العقد النهائي، وإذا اشترط القانون لتمام عقد البيع النهائي استيفاء شكل معين ففتعين مراعاة هذا الشكل في عقد الوعد بالبيع^(١).

الفرع الأول : المدة في الوعد بالبيع

يلزم ربط عقد البيع بمدة زمنية محددة ، صراحة أو ضمناً ، وإذا كان التحديد الصريح سهلاً ميسوراً التعرف عليه إذا ما أفصح الأطراف عنه صراحة أو كان ميسوراً للقاضي تحديده استناداً إلى ما ورد في العقد من بيان^(٢) كالمدة التي يجب على الطرفين خلالها إبرام عقد البيع النهائي إذا كان الوعد ملزماً للجانيين ، بمعنى وعد بالبيع في جانب البائع ووعد بالشراء في جانب المشتري (عقد البيع الابتدائي).

والتحديد الضمني يستفاد من الظروف المحيطة بالوعد بالبيع^(٣)، كحالة المؤجر (الواعد) ومستأجر العين (الموعود له) ببيع العين المستأجرة ، هنا يمكن استخلاص مدة الوعد بالبيع عند عدم النص عليها في الوعد بأنها مدة عقد الإيجار، ولذا مدة الوعد بالبيع تنتهي بانتهاء عقد الإيجار بين المؤجر والمستأجر.

وللقاضي سلطة تقديرية في تحديد المدة المتفق عليها من قبل الطرفين، وهي المدة المعقولة، وله تحديدها.

الخلاصة

إذا لم يتضمن الوعد تحديداً للمدة التي يجب أن يبدي الموعود له رغبته فيها ، ولا يمكن استخلاصها من الظروف ، فلا يجوز افتراض مدة معينة وهذا مستفاد من التشديد على المدة في النصوص القانونية ، فإن الوعد بالبيع يكون باطلاً ، تتخلف ركن من أركان انعقاده وهي المدة^(٤).

(١) استاذنا الدكتور محمد إبراهيم الدسوقي ، القانون المدني ، الالتزامات ، جامعة أسيوط ، سنة ١٩٩٤ م ، ص ٧٤ ، الأستاذ الدكتور حسام لطفي ، النظرية العامة للالتزام ، مصادر الالتزام ، الناشر دار النهضة العربية ، عام ٢٠١٧ - ٢٠١٨ م ، ص ٧٢ وما بعدها ، استاذنا العميد الدكتور / جميل الشراوي ، النظرية العامة للالتزام ، الكتاب الأول ، مصادر الالتزام ، الناشر دار النهضة العربية ، سنة ١٩٩٥ م ، ص ٣٣٧ .

(٢) المادة ١/١٠١ من القانون المدني المصري ، المادة ١/٩١ من القانون المدني العراقي ، والمادة ١١٢٤ من القانون المدني الفرنسي تعديل م ٢٠١٦ .

(٣) الأستاذ الدكتور عبد النعم البدوي ، النظرية العامة في الالتزام في القانون المدني المصري ، دار النهضة العربية ، بيروت ، سنة ١٩٩٢ ، رقم ١٦٤ ، ٣٣١ .

(٤) الأستاذ الدكتور إسماعيل غانم ، النظرية العامة للالتزام ، القاهرة ، سنة ١٩٦٨ ، ص ١٤١ .

الفرع الثاني: الشكلية في الوعد بالبيع

إذا اشترط القانون لتمام عقد البيع النهائي استيضاء شكل معين فتتعين مراعاة الشكل في عقد الوعد بالبيع (المادة ٢/١٠١ من القانون المدني المصري، والمادة ١/٩١ من القانون المدني العراقي، والمادة ١١٢٤ من القانون المدني الفرنسي تعديل ٢٠١٦) وإلا وقع عقد الوعد بالبيع باطلاً^(١).

والشكلية أوسع من الرسمية^(٢) فعقد الشركة يجب أن يكون مكتوباً وليس من الضروري أن يكون مكتوباً في ورقة رسمية، فهو عقد شكلي دون أن يكون رسمياً

ولذا يلزم عقد الوعد بالبيع شكل معين لأن العقد النهائي بالبيع يشترط هذا الشكل، كما هو الحال في عقد بيع السفينة يجب أن يكون رسمياً، ولا يكون في الإمكان اللجوء إلى القضاء لاستصدار حكم يقرر حكماً يقرر إتمام البيع النهائي، وقد قصد المشرع بذلك ألا يتيح للمتعاقدين، أن يصلوا من طريق غير مباشر إلى عدم مراعاة القيود المتقدم ذكرها^(٣).

وهذا ما عبر عنه البعض^(٤) بقوله إنه (لا يجوز في طبيعة الأشياء) (القول بأن) الوعد بعقد شكلي يؤدي مباشرة إلى هذا العقد الشكلي ما لم يكن الوعد ذاته مفرغاً في الشكل المطلوب، وإلا جازدائماً التحايل على الشكل).

ولذا لا ينعقد الوعد ببيع السفينة إلا بإفراغه في الشكل الرسمي، ويدونها لا يكون للوعد بالبيع أي أثر، فهي ليست مطلوبة لمجرد الإثبات وإنما هي شرط انعقاد فإذا تخلفت وقع العقد باطلاً بطلاناً مطلقاً ويكون لأصحاب الشأن والغير والمحكمة أن تقضى بالبطلان لعقد الوعد بالبيع من تلقاء نفسها^(٥).

(١) الأستاذ الدكتور عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج ١، نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام، الجلد الأول، العقد، عام ٢٠٠٤م (تنقيح المستشار محمد مصطفى النقي، الدكتور عبد الباسط جمعي)، الناشر دار النهضة العربية، القاهرة رقم ١٢٥، ص ٣٦٠، الأستاذ الدكتور حسام لطفي، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، الناشر دار النهضة العربية، عام ٢٠١٧-٢٠١٨، ص ٧٤.

(٢) السنهوري، رقم ١٢٤، هامش رقم (٢) ص ٣٢٢-٣٢٣.

(٣) مجموعة الأعمال التحضيرية، ج ٢، ص ٧٤.

(٤) السنهوري، رقم ١٢٥، ص ٢١١-٢١٢ في الهامش.

(٥) استأذنا العميد الدكتور/ جميل الشراوي، النظرية العامة للالتزام، الكتاب الأول، مصادر الالتزام، الناشر دار النهضة العربية، القاهرة، عام ١٩٩٥، ص ٢٤-٢٥.

- المقصود بالورقة الرسمية في الوعد

تنص المادة ١١ من قانون التجارة البحري المصري رقم ٨ لسنة ١٩٩٠ على أنه ، يتم تحرير هذا العقد (بيع السفينة أو الوعد بالبيع) أمام موظف مختص بمكاتب التوثيق والشهر العقاري أما إذا وقع التصرف في بلد أجنبي فإنه يجب تحريره أمام قنصل جمهورية مصر العربية في هذا البلد ، وفي حالة عدم وجوده يتم التوثيق بواسطة الموظف المحلي المختص .

وتطلب الرسمية في عقد بيع السفينة يعني عدم انعقاد هذا الوعد بورقة عرفية، إنما لا بد من تحرير العقد بواسطة موظف مختص وهو الموثق في مكاتب التوثيق الملحقة بالشهر العقاري أو بواسطة المختص بالقنصليات المصرية إذا أبرم العقد خارج البلاد ، ولا يكفى لاقتضاء صفة الرسمية على الوعد بالبيع إبرامه أمام أي جهة رسمية أخرى^(١).

- الحكمة من اشتراط الرسمية

الحكمة من اشتراط الرسمية في الوعد ببيع السفينة هي حماية البائع من تسرعه في إبرام الوعد بالبيع دون أن يدرك خطورته ، إذ يترتب على تطلب الرسمية بما تقتضيه من تحرير العقد أو الوعد أمام موظف رسمي من وقت في الإجراءات تنبيه مالك السفينة إلى خطورة الوعد ببيع السفينة والرسمية في الوعد ببيع السفينة تحقق المصلحة العامة بتمكين السلطات من التحقق من توافر الجنسية نظراً للصلة الوثيقة بين جنسية السفينة ومالكها .

- الجزاء على تخلف الرسمية

إذا تخلف الشكل الرسمي للوعد بالبيع كان العقد باطلاً بطلاناً مطلقاً ويستطيع التمسك بهذا البطلان كل من المدين الواعد والموعد له وكل ذي مصلحة في طلب البطلان يستطيع القاضي أن يحكم به من تلقاء نفسه ثم إن البطلان لا تلحقه الإجازة بحال من الأحوال .

(١) الدكتور بكير على محمد أبو بكر ، إعادة قيد الرهن الرسمي ، الناشر دار النهضة العربية ، سنة ٢٠١٦ ، ص ١٠ ، وما بعدها .

فإذا تخلف الشكل في عقد وعد بيع السفينة ، فإن هذا العقد لا ينشئ في ذمة الواعد التزاماً باعتباره وعداً بالبيع فلا يمكن إجراء قيده في سجل السفينة المحفوظ بمكتب التسجيل المختص والتي تكون مرتبة التسجيل حسب أسبقية القيد في هذا السجل (المادة ٣/١١) من القانون البحري المصري ، ولا يمكن أن يتم عقد البيع النهائي ولا ينقل ملكية السفينة بين المتعاقدين ولا بالنسبة للغير^(١) .

- مسؤولية الموثقين ومالك السفينة

مطلوب من الموثقين للوعد بالبيع في الشهر العقاري أن يبين الحالة القانونية للسفينة الموعود ببيعها ، ويقوم بفحص كل الإجراءات الضرورية حتى تنتج الفائدة من الرسمية ثمارها^(٢) .

ويتطلب من الموثقين مراقبة المستندات حتى تتحقق الطمأنينة للإجراءات القضائية والقوة الاقتصادية وحماية المصلحة العامة والأمن القومي وحماية الأسطول البحري للدولة والعمل على تدعيمه وتعزيزه لما يمثله من أهمية بالغة للدولة ، ولاسيما في حالة الحرب حيث تعتمد عليه الدولة في نقل المؤن والأسلحة والجيوش ، ولذا نجد الدولة تعمل باستمرار للمحافظة عليه ومنع بيعه أو تأجيرها إلى الأجانب إلا بموافقة الجهات الحكومية على ذلك وتقديراً للظروف التي تقتضيها مصلحة البلاد ، كما على الموثقين مسؤولية فحص مستندات الملكية والتحقق من توافر شروط الجنسية فيها وتعيينها تعييناً كافياً من خلال قيد البيانات الخاصة بها في سجل السفن ، وشهر كافة التصرفات التي ترد عليها بما يسمح لأي شخص التعرف على حقيقة المركز القانوني للسفينة فضلاً عن أن هذا القيد يساعد الدولة على التعرف على مدى حجم أسطولها البحري وإمكانيته وقدراته على نقل صادراتها وواردتها^(٣) .

وألزم المشرع مالك السفينة أو تجهزها أو ريانها بأن يبادر بإبلاغ إدارة التفتيش البحري أو مكتب التسجيل فوراً بأي تغيير في البيانات المدونة في سجل السفن حتى يتم التأشير بهذا التغيير في السجل وشهادة التسجيل (المادة ١٢ من القانون البحري)

(١) الأستاذ الدكتور مصطفى كمال طه ، القانون البحري ، . سنة ١٩٩٠ م ، رقم ٧٠ ، ص ٧٢ . الأستاذ الدكتور زكي الشعراوي ، القانون البحري ، سنة ١٩٨٨ م ، رقم ١٧٠ .

(٢) الأستاذ الدكتور أحمد بركات مصطفى ، والأستاذ الدكتور حماد مصطفى عزب ، القانون البحري ، أسبوط ، سنة ١٩٩٦ ، ص ٧٩ . الأستاذ الدكتور على جمال الدين عوض ، القانون البحري ، دار النهضة العربية ، سنة ١٩٦٩ م ، رقم ١١٩ ، ص ٩٥ . الأستاذ الدكتور مصطفى كمال طه ، القانون البحري ، . سنة ١٩٩٠ م ، رقم ٦٥ ، ص ٦٨ . الأستاذ الدكتور زكي الشعراوي ، القانون البحري ، سنة ١٩٨٨ م ، رقم ١٧٠ .

(٣) الأستاذ الدكتور علي البارودي ، مبادئ القانون البحري ، سنة ١٩٧٥ م ، رقم ٥٢ ، ص ٦٨ .

كذلك يجب الإبلاغ في حالة انتقال الملكية لأجنبي (المادة ١٤ من القانون البحري) ووضوح المشرع جزءاً جنائياً في حالة عدم إبلاغ إدارة التفتيش البحري بأي تغيير في البيانات الواردة في السجل (المادة ٢٦ من القانون البحري) فضلاً عن الحكم بشطب السفينة.

المبحث الثالث : آثار الوعد بالبيع

يمر الوعد بالتعاقد ، سواء كان عقد الوعد بالبيع الملزم للجانبين أو عقد الوعد بالبيع الملزم لجانب واحد ، بمرحلتين ، المرحلة الأولى ، تكون قبل إظهار الموعد له ورغبته في التعاقد ، والمرحلة الثانية ، تكون بعد إظهار الموعد له ورغبته في التعاقد (١) .

المطلب الأول : قبل إظهار الموعد له ورغبته

١- مركز الواعد قبل إظهار الرغبة

لا يلتزم الواعد في مدة الوعد بالبيع ، بتسليم المبيع أو الالتزام بالضمان أو نقل الملكية إلى الموعد له ، ولكنه يلتزم بالأعمال التي تؤدي إلى قيام عقد البيع النهائي ، والامتناع عن الأعمال التي تحول دون إبرام عقد البيع النهائي ، فيلتزم الواعد بالحصول على التراخيص الإدارية اللازمة لإبرام عقد البيع النهائي وعدم إهلاك المبيع أو التصرف فيه إلى الغير خلال مدة الوعد بالبيع .

تظل للواعد ملكية الموعد به (المبيع) ، ولو كانت الملكية تنتقل بمجرد العقد (بيع منقول معين بالذات) ولذا يستطيع الواعد أن يبرم بيع نفس المبيع إلى مشتري آخر فتنتقل ملكيته إلى هذا الغير (٢)

الالتزام الواعد في الوعد بالبيع هو التزام شخصي (٣) يتمثل في قيام بعمل وهو إبرام العقد النهائي بالبيع إذا أظهر الموعد له ورغبته ، ونص المشرع المصري على ذلك في المادة ٢٠٢ من القانون المدني المصري على أنه (١ - يجبر المدين ، بعد إعداده طبقاً للمادتين ٢١٩ و ٢٢٠ على تنفيذ التزامه تنفيذاً عينياً ، متى كان ذلك ممكناً - ٢ - على أنه إذا كان في التنفيذ العيني إرهاق للمدين ، جاز له أن يقتصر على دفع تعويض نقدي ، إذا كان ذلك لا يلحق بالذات ضرراً جسيماً)

(١) استاذنا الدكتور محمد إبراهيم الدسوقي ، القانون المدني ، الالتزامات ، ص ٧٢ وما بعدها ، جامعة أسيوط ، سنة ١٩٩٢ م ، ص ٧٢ ، الأستاذ الدكتور حسام لطفي ، النظرية العامة للالتزام ، مصادر الالتزام ، الناشر دار النهضة العربية ، عام ٢٠١٧ - ٢٠١٨ م ، ص ٧١ وما بعدها .

(٢) المادة ١/١٠١ من القانون المدني المصري ، المادة ١/٩١ من القانون المدني العراقي ، والمادة ١١٢٤ من القانون المدني الفرنسي تعديل م. ٢٠١٦ .

(٣) استاذنا العميد الدكتور / جميل الشراوي ، النظرية العامة للالتزام ، الكتاب الأول ، مصادر الالتزام ، الناشر دار النهضة العربية ، سنة ١٩٩٥ م ، ص ٢٢٩ .

وينص المشرع العراقي في مادة ٢٤٦ من القانون المدني العراقي على أنه (١) - يجبر المدين على تنفيذ التزامه تنفيذاً عينياً متى كان ذلك ممكناً -٢- على انه إذا كان في التنفيذ العيني إرهاق للمدين جاز له أن يقتصر على دفع تعويض نقدي إذا كان ذلك لا يلحق بالدائن ضرراً جسيماً.)

٢- مركز الموعد له قبل إبداء الرغبة

الموعد له في هذه المرحلة لا يلتزم بأي التزام، ما لم يكن عقد الوعد بالبيع الملزم للجانبين وعداً بالبيع من جانب البائع ووعداً بالشراء من جانب المشتري فهنا يكون مركزه نفس مركز الواعد بصفته ووعداً وموعد له في نفس الوقت .

أ- الطبيعة القانونية لحق الموعد له

الرأي الغالب في القضاء والفقهاء في مصر والعراق يذهب إلى أن الموعد له لم يكن له قبل الواعد إلا حق شخصي، وهذا الحق لا يقبل الشهر لأنه ليس حقاً عينياً، كما أنه لا يتعدى أطرافه في الحجية فهو علاقة بين دائن ومدين، ومن ثم يعتبرون عقد الوعد بالبيع لا يعد قيداً على عقد البيع لغير الموعد له، ويكفي الأخير أن يحصل على تعويض نقدي عن إخلال الواعد بوعدته^(١).

ب- خصائص حق الموعد له

١ - حق الموعد له حق غير قابل للتجزئة

حق الموعد له في إبداء رغبته في التعاقد النهائي، يجب أن يكون مطابقاً لعقد الوعد بالبيع في كل جزئياته، حتى تكون إرادته مطابقة لإرادة الواعد التي عبر عنها في عقد الوعد بالبيع مطابقة تامة. في كل المسائل الجوهرية التي تناولها التعاقد^(٢)، فإذا اقترنت هذه الرغبة بما يعدل في الوعد بالبيع، فلا ينعقد العقد ما لم يقبل الواعد هذا التعديل، إذ تعتبر هذه الرغبة بمثابة إيجاب جديد فلا ينعقد به العقد إلا إذا صادفه قبول من الطرف الآخر (الواعد).....^(٣)

(١) استأذنا الدكتور محمد إبراهيم الدسوقي، القانون المدني، الالتزامات، جامعة أسيوط، سنة ١٩٩٢م، ص ٧٥، الدكتور أحمد خليل عبد الشهيبة، الوعد بالبيع، رسالة للحصول على درجة الماجستير في القانون الخاص مقدم إلى جامعة الشرق الأوسط، عمان، الأردن، سنة ٢٠١٧م، ص ٧١.

(٢) استأذنا الدكتور محمد عبد الظاهر حسين، عقد البيع، دار الثقافة العربية للطبع والنشر، سنة ٢٠١٨م، ص ٦٦.

(٣) نقض مدني في ١٦ / ١٢ / ١٩٦٥م، طعن رقم ١٩٨، لسنة ٢١ ق، مع أحكام النقض، المكتب الفني، س ١٦، ص ١٢٩١.

٢ - انتقال وتقادم حق الموعد له قبل إبداء الرغبة

تنص المادة ٩٢ من القانون المدني المصري على أنه (إذا مات من صدر منه التعبير عن الإرادة أو فقد أهليته قبل أن ينتج التعبير أثره ، فإن ذلك لا يمنع من ترتب هذا الأثر عند اتصال التعبير بعلم من وجه إليه ، هذا ما لم يتبين العكس من التعبير أو طبيعة التعامل)؛ كما تنص المادة ١/١٤٢ من القانون المدني العراقي على أنه (ينصرف اثر العقد إلى المتعاقدين والخلف العام دون إخلال بالقواعد المتعلقة بالميراث ، ما لم يتبين من العقد أو من طبيعة التعامل أو من نص القانون أن هذا الأثر لا ينصرف إلى الخلف العام) .

والوعد بالبيع هو عقد حقيقي، وآثاره حق الخيار للموعد له إبداء الرغبة خلال المدة المحددة في الوعد، ولذا تنصرف آثاره إلى الخلف العام^(١).

فإذا مات الموعد له أو فقد أهليته قبل إبداء رغبته في التعاقد ، فإن هذا الحق ينتقل إلى الخلف العام وهم ورثة الموعد له ، إلا إذا كان شخص (الموعد له) المورث محل اعتبار عند الوعد بالبيع والعقد النهائي فلا ينتقل هذا الحق إلى الخلف العام^(٢).

ولأن حق إظهار الرغبة غير قابل للتجزئة فيجب على الخلف العام ، الموافقة على الوعد بالبيع في كل جزئياته ، كما يجب أن يتفق كل الورثة على إظهار الرغبة بإبرام البيع النهائي ، فإذا وافق بعض الورثة على إبرام البيع النهائي وكل بعض الورثة فإنه ترجح كفة الرافضين لإبرام البيع النهائي وبذلك ينتهي الوعد بالبيع .

ويتقادم الوعد بالتقادم طبقاً للقواعد العامة وبالقياس على حق الشفيع في إبداء الرغبة في الأخذ بالشفعة يتقادم بمرور خمس عشرة سنة من وقت البيع ، غير أن الوعد بالبيع يتميز بأنه يرتبط بمدة معينة هي ركن جوهري في عقد الوعد بالبيع ، ولذا انقضاء هذه المدة دون إظهار الموعد له أو الخلف العام رغبته ، يؤدي إلى انتهاء عقد الوعد بالبيع ، وعملياً مدة الوعد دائماً أقل من مدة التقادم .

(١) الأستاذ الدكتور إسماعيل غانم ، النظرية العامة للالتزام - مصادر الالتزام - القاهرة - سنة ١٩٦٨م ، ص ٥٤ .
(٢) استأذنا الدكتور محمد إبراهيم الدسوقي ، القانون المدني ، الالتزامات . جامعة أسيوط ، سنة ١٩٩٢م ، ص ٧٥ . الدكتور أحمد خليل عبد الشهاب ، الوعد بالبيع ، رسالة للحصول على درجة الماجستير في القانون الخاص مقدم إلى جامعة الشرق الأوسط ، عمان ، الأردن ، سنة ٢٠١٧م ، ص ٧١ .

٢- حق الموعد له حق خيار

للموعد له حق قبول أو رفض إبرام البيع النهائي ، خلال مدة الوعد بالبيع ، فإذا أظهر الموعد له رغبته في إبرام البيع النهائي يلزم بأثار هذا العقد وما يرتب من التزامات كدفع الثمن وتسليم المبيع ، وإذا رفض هذا الوعد أو انتهت المدة المحددة للوعد ولم يتم إظهار الرغبة سقط الوعد بالبيع دون أن يرتب أي مسؤولية على الموعد له .

المطلب الثاني : بعد إظهار الموعد له رغبته

إذا أظهر الموعد رغبته في مدة الوعد بالبيع ، فإن الواعد يلتزم بقبول رغبته ، أي يلتزم الواعد بإبرام عقد البيع النهائي ، وفقاً للعناصر الأساسية التي تم تحديدها في الوعد^(١) .

فإذا نكل الواعد عما وعد به ، وامتنع عن إبرام عقد البيع النهائي ، كان للموعد له أن يطلب إلى القضاء إصدار حكم يقوم مقام عقد البيع النهائي ، ولا يتحول الوعد بالبيع تلقائياً إلى عقد بيع نهائي لمجرد إظهار الموعد له رغبته في إبرام عقد البيع النهائي ، بل يجب أن يحل محل عقد الوعد بالبيع عقد البيع النهائي القائم على التراضي بين الطرفين ، فهناك عقدان لا عقد واحد ، ويترتب على ذلك ضرورة صدور قبول جديد من الواعد ، فإن امتنع أمكن التنفيذ العيني عن طريق صدور حكم قضائي يحل محل هذا القبول ، وليس في هذا خلق لإرادة الواعد ، بل تنفيذ عيني لما وعد به ، فإذا ما تعذر صدور الحكم القضائي - لإهلاك الواعد للشيء أو تصرفه فيه تصرفاً لا يمكن الرجوع فيه ، أمكن للموعد له الحصول على التعويض عن إخلال الواعد بالتزامه ، لأنه يجب عليه أن ينفذ عقد الوعد بالبيع طبقاً لما أشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه مبدأ حسن النية^(٢) .

الوعد بالبيع عقد حقيقي ، أظهر فيه المشتري رغبة أولية في الشراء^(٣) ، وبالتالي فقد انعقد عقد البيع بالوعد فعلاً ، فإذا التزم الواعد بالبقاء على وعده حتى نهاية المدة المتفق عليها فإن هذا البقاء لا يكون بإرادته المنصدة ، بل أساسه عقد الوعد بالبيع الذي انعقد بإيجاب وقبول صحيحين وحددت فيه المسائل الجوهرية لعقد البيع ، وينعقد البيع من تاريخ إظهار الرغبة^(٤) .

(١) استاذنا الدكتور محمد إبراهيم الدسوقي ، القانون المدني ، الالتزامات ، ص ٧٢ وما بعدها . جامعة أسيوط . سنة ١٩٩٢ م . ص ٧٣ الأستاذ الدكتور حسام لطفي ، النظرية العامة للالتزام ، مصادر الالتزام ، الناشر دار النهضة العربية . عام ٢٠١٧ - ٢٠١٨ م . ص ٧١ وما بعدها .

(٢) استاذنا العميد الدكتور / جميل الشرقاوي ، النظرية العامة للالتزام ، الكتاب الأول ، مصادر الالتزام ، الناشر دار النهضة العربية ، سنة ١٩٩٥ م . ص ٢٢٩ ، المادة ١٠٢ من القانون المدني المصري ، المادة ١٥٠ / ١ من القانون المدني العراقي ، والمادة ١٢٢٤ من القانون المدني الفرنسي

تعديل ٢٠١٦ م .

(٣) استاذنا الدكتور محمد عبد الظاهر حسين ، عقد البيع ، دار الثقافة العربية للطبع والنشر ، سنة ٢٠١٨ م . ص ٦٥ - ٦٦ .

(٤) نقض مدني ، ج ١٦ / ١٢ / ١٩٦٥ م ، طعن رقم ١٩٨ ، لسنة ٢٦ ق . مع أحكام النقض ، المكتب الفني ، ص ١٦ ، ص ١٠٩١ .

أولاً : القانون المدني المصري

وكثيراً ما يلجأ الواعد المماطل إلى التصرف في الشيء الموعود به إلى الغير، وخاصة إذا كان عقاراً فقد يبادر إلى التصرف فيه للغير الذي يقوم بتسجيله عقده بمعاونة الواعد ، فإذا ما أعلن الموعود له رغبته في إبرام العقد النهائي أو حصل على حكم نهائي بإيقاع البيع النهائي ، ظهر له هذا الغير المتصرف إليه الذي يحتج بان له حقاً عينياً سبق شهره فلا ينمذ في حقه أي تعامل في العقار لاحق لحقه ، كما أنه تلقى الملكية من مالك كان له سلطة التصرف في ملكه دون أي قيد^(١).

التزام الواعد بعدم التصرف في الشيء الموعود به إلى الغير ، هو التزام شخصي (القيام بعمل) يتمثل في إبرام عقد البيع النهائي إذا أظهر الموعود له رغبته في ذلك خلال مدة الوعد بالبيع^(٢).

إذا تصرف في الموعود به و أظهر الموعود له رغبته خلال مدة الوعد ، يكون الواعد بالبيع عندئذ نكل بوعده ومستولاً في مواجهة الموعود له ، مسئولية عقدية ، يترتب عليها إلزامه بالتعويض ، ولا يكون للموعود له أن يستند إلى ما صدر من وعد ليدعي في مواجهة الغير ، أي حق على المبيع ، ولكن إذا كان الغير سئ النية يعلم بالوعد بالبيع الصادر من البائع ، جاز للموعود له الرجوع على الغير بالتعويض على أساس المسئولية التقصيرية^(٣).

ثانياً : القانون المدني الفرنسي

ذهب القضاء ، مؤيداً من الفقه الفرنسي ، إلى الحكم ببطلان البيع المخالف للوعد ، في حالة سؤنية الغير^(١) ، وصدق على ذلك القانون الفرنسي رقم ١٣١ الصادر في ٢٠١٦ م ، أو ما يعرف بتعديل ٢٠١٦^(٢).

(١) المادة ١١٠١ من القانون المدني المصري، المادة ١/٩١ من القانون المدني العراقي، والمادة ١١٢٤ من القانون المدني الفرنسي تعديل ٢٠١٦.

(٢) الوسيط في شرح القانون المدني ، ج ٤ ، العقود التي تقع على البيع والملكية الطبعة ٢ ، عام ٢٠١٥ منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، ص ٦٣ ، أستاذنا الدكتور محمد عبد الظاهر حسين . عقد البيع ، دار الثقافة العربية للطبع والنشر ، سنة ٢٠١٨ م ، ص ٣٦ ما بعدها ، الأستاذ الدكتور حسام لطفي ، النظرية العامة للالتزام ، مصادر الالتزام ، الناشر دار النهضة العربية ، عام ٢٠١٧ - ٢٠١٨ م ، ص ٧١ وما بعدها . (٣) أستاذنا العميد الدكتور / جميل الشرفاوي ، النظرية العامة للالتزام ، الكتاب الأول ، مصادر الالتزام ، الناشر دار النهضة العربية ، سنة ١٩٩٥ م ، ص ٢٢٦ ، الدكتور احمد خليل عبد الشهاب ، الوعد بالبيع ، رسالة للحصول على درجة الماجستير في القانون الخاص مقدم إلى جامعة الشرق الأوسط ، عمان ، الأردن ، سنة ٢٠١٧ م ، ص ٦٨ .

(١) أستاذنا العميد الدكتور / جميل الشرفاوي ، النظرية العامة للالتزام ، الكتاب الأول ، مصادر الالتزام ، الناشر دار النهضة العربية ، سنة ١٩٩٥ م ، ص ٢٢٩ - ٢٣٠ ، هامش رقم (١)

أ- الغير حسن النية

ذهب القضاء الفرنسي إلى أن الوعد بالبيع يعتبر قيماً على الواعد البائع: فإذا باع الواعد الشيء الموعود به، قبل أن ينقضي الموعد الذي يجوز فيه للموعد له إبداء رغبته في الشراء، أمكن لهذا الأخير أن ينازع الغير متلقي الملكية وينتزع منه ملكية الشيء، وقد تعددت سبل القضاء الفرنسي في ذلك -

١- الدعوى البوليصة - قد يلجأ الموعد له إلى الدعوى البوليصة، باعتبار أن البائع الواعد سيصبح معسراً بتجرده من الشيء (الموعد به) ورغم ذلك تصرف بطريق الغش، ولجأ القضاء الفرنسي إلى قاعدة أن الغش يفسد كل أمر لإبطال تصرف الواعد بالبيع إلى الغير.

٢- المسؤولية المدنية - التعويض العيني، عن طريق محاولة تعويض الموعد له تعويض عيني، بالحكم بعدم نفاذ تصرف الواعد، في حق الموعد له.

ولكن الدعوى البوليصة والمسؤولية المدنية كانت تصطدم بعقبة هامة هي أن يتحصن الغير المتصرف إليه بحسن النية، فيعطل كل هذه الوسائل، ولذا لجأ القضاء الفرنسي أخيراً إلى وسيلة حديثة هي -

٣- التسجيل - هذه الوسيلة الحديثة مؤداها أن الوعد ببيع العقار يقبل التأشير به في سجلات الشهر العقاري، ومن ثم يحتج به في مواجهة متلقي الملكية ولو كان عقده سجل فيما بعد، وبذلك تعود الملكية إلى الموعد له، فيكون الوعد بالبيع قيماً حقيقياً على البائع الواعد (٣).

٤- التعويض التقدي، طبقاً لنص المادة ١١٢٤ (١) من القانون الفرنسي تعديل ٢٠١٦ (٢) يكون العقد المبرم بالمخالفة للوعد من جانب واحد مع الغير الذي كان يعلم بوجوده باطلاً، وبمفهوم المخالفة إذا كان الغير حسن النية لا يعلم بوجود الوعد كان العقد صحيحاً، ولا يكون أمام الموعد له إلا الرجوع بالتعويض على الواعد، ويؤيد ذلك نص المادة ١١٢٣ من القانون المدني الفرنسي الخاصة بالوعد بالتفضيل، (إذا عقد

(2) Ordonnance no 1016- 131 du 10 février 2016 portant du droit des contrats, du régime général et la preuve des obligations.

(٣) استاذنا الدكتور محمد إبراهيم الدسوقي، القانون المدني، الالتزامات، ص ٧٣ وما بعدها، جامعة أسبوط، سنة ١٩٩٢ م، ص ٧٣ الأستاذ الدكتور حسام لطفى، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، الناشر دار النهضة العربية، عام ٢٠١٧-٢٠١٨ م، ص ٧١ وما بعدها.

الواعد بالبيع عقد مع الغير بالمخالفة للوعد بالتفضيل يكون للمستفيد الموعود له) مطالبة الواعد بالتعويض عن الضرر الذي أصابه^(١)، لعدم التزامه بالوعد بالبيع، بناء على المسؤولية العقدية .

ب - الغير سئ النية

ذهب القضاء، مؤيداً من الفقه الفرنسي، إلى الحكم ببطلان البيع المخالف للوعد، في حالة سؤ نية الغير^(٢)، ولكن كل من القضاء والفقه الفرنسي لم يستطع تبرير البطلان في هذا الحال بأساس مقبول.

ويعد صدور القانون رقم ١٣١ الصادر في ٢٠١٦ م، أو ما يعرف بتعديل ٢٠١٦، والنص في المادة ١١٣٣، ١١٢٤، منه، على بطلان عقد الغير الذي تم بالمخالفة للوعد بالبيع، وهذا التعديل جاء تلبية لتعالج المشاكل العملية واستجابة لآراء القضاء والفقه في فرنسا^(٣).

١ - بطلان عقد الغير

بطلان عقد الغير سئ النية الذي يعلم بوجود الوعد بالبيع، وبنية الموعود له التمسك بالوعد، وهذا البطلان لحماية مصلحة الموعود له (المستفيد) ويتقرر بناءً على طلبه^(٤).

وهو جزاء ينص عليه المشرع نزولاً على اعتبارات المصلحة الخاصة للموعود له، فلا يترتب هذا الجزاء إلا إذا تمسك به هذا الأخير، وله وحده دون غيره، أن يدرك ما إذا كان صالحه في التمسك بهذا البطلان أو في العزوف عن ذلك^(٥).

(1) (Art. 1124. La promesse unilatérale est le contrat par lequel une partie, le bénéficiaire, le droit d'opter pour la conclusion d'un contrat)

(2) Le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaît l'existence est nul.

(3) Ordonnance no 1016- 131 du 10 février 2016 portant du droit des contrats , du régime général et la preuve des obligations .

(4) (Art .1123- Le palé de préférence est le contrat par lequel une partie s'engage a son bénéficiaire de traiter avec lui pour le cas ou elle déciderait de contracter)

-Lorsqu'un contrat est conclu avec un tiers en violation d'un pacte de préférence, le bénéficiaire peut obtenir la réparation du préjudice subi, Lorsque le tiers connaissait l'existence du pacte et l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir

(4) ce dernier peut également agir en nullité du demander au juge de le substituer au tiers dans le contrat conclu.

(٥) المادة ١١٢٣، ١١٢٤ من القانون الفرنسي تعديل ٢٠١٦.

(٦) الأستاذ الدكتور عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - ج ١، نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام، المجلد الأول، العقد، عام ٢٠٠٤م (تنقيح المستشار محمد مصطفى الفقي، الدكتور عبد الباسط جميعي)، الناشر دار النهضة العربية، القاهرة، رقم ٣٠٠، ص ٢٩٧، الأستاذ الدكتور حسام لطفي، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، الناشر دار النهضة العربية، عام ٢٠١٨-٢٠١٧ م، ص ١٧٤- ١٧٥.

وتطبيقاً لذلك لا يلتزم القضاء بالحكم بالبطلان من تلقاء نفسه، بل أن حق من تقرر لمصلحته في الإبطال يفترض النزول عنه إذا لم يتمسك به الأخير خلال مدة الوعد بالبيع^(٢).

٢- الحلول محل الغير

قرر المشرع الفرنسي، حقاً للموعد له (المستفيد) في المطالبة من القاضي الحلول محل الغير (المشتري) سئ النية في عقد البيع الذي تم إبرامه مع الواعد.

ويمكن للغير حتى يتجنب البطلان أو حلول الموعد له في عقد البيع، أن يطلب كتابة منه أن يؤكد له خلال مدة معقولة يحددها الغير، وجود الوعد بالبيع وما إذا كان ينوي التمسك به، ويجب أن تتضمن الكتابة أنه في حال عدم الرد خلال المدة المحددة، فإنه لن يكون باستطاعة الموعد له طلب الحلول في العقد المبرم مع الغير أو طلب بطلان العقد مع الغير (المادة ١١٢٢) من القانون الفرنسي تعديل ٢٠١٦م^(٣)

(١) الأستاذ الدكتور حسام لطفي، المدخل لدراسة القانون، دار النهضة العربية، سنة ٢٠١٥، ٢٧، الأستاذ الدكتور محمد إبراهيم دسوقي النظرية العامة للقانون والحق، أسبوط، سنة ١٩٩٢، ص ٥٥ - ٥٦، الأستاذ الدكتور محمد عبد الظاهر حسين، المدخل لدراسة القانون (نظرية القانون، الناشر دار النهضة العربية، سنة ٢٠٠٨، ٢٠٠٩، ص ٤٠، الدكتور/ بكير علي محمد أبو بكر، إعادة قيد الرهن الرسمي، الناشر دار النهضة العربية، سنة ٢٠١٦، ص ١١، الدكتور بكير علي محمد أبو بكر، قاعدة عدم تجزئة الرهن، دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني، الناشر دار الجامعة الجديدة، ٢٨ شارع سويتز - الأزبجة الإسكندرية، سنة ٢٠١٧، م. الطبعة الأولى، ص ٨٢ - ١٦٥ - ١٦٧

(2)- ce dernier peut également agir en nullité du demander au juge de le substituer au tiers dans le contrat conclu.

- Le lier peut demander par écrit au bénéficiaire de confirmer dans un délai qu'il fixe et qui et que doit être raisonnable l'existence d'un pacte de préférence et s' il entend s'en prévaloir .

- L. écrit mentionne qu'a défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire du pacte ne pourra plus solliciter sa substitution au contrat conclu avec le tiers du la nullité du contrat.

الخاتمة

الوعد بالبيع - عقد حقيقي - يتم باتفاق شخصين أو أكثر، يعد أحدهما أو الطرفان بإبرام البيع في المستقبل، خلال مدة معينة، وتحديد المبيع، وتعيين الثمن، فيقبل الطرف الآخر هذا الوعد مرجئاً اتخاذ قراره بقبول البيع أو رفضه إلى وقت لاحق، لا يجاوز بالنسبة لقبول البيع المدة المحددة للوعد^(١)

يترتب عنه نشوء التزام تعاقدي في ذمة الواعد ويقابله حق شخصي للموعد له ويلتزم بمقتضاه الواعد أن يبيع الموعد به بالثمن المعين ونقل ملكيته وتسليمه إذا أظهر الموعد له رغبته بشرائه خلال المدة المتفق عليها، وتبدأ آثار عقد البيع من وقت إظهار الموعد له رغبته.

ويجب أن يتوافر في الوعد بالبيع الشروط الجوهرية لعقد البيع النهائي، من الرضا والمحل والسبب، بجانب الشروط الشكلية كعقد بيع السفينة يتطلب إفراغه في عقد رسمي أو الكتابة في عقد الشركة أو بيع المؤلف لحقوقه المالية والمدة ركن في الوعد بالبيع.

وإذا أخل الواعد بالتزامه بإبرام العقد النهائي، يتصرف في الموعد به إلى الغير أو إهلاك الموعد به التزم بالتعويض طبقاً للقانون المدني المصري والعراقي، أما بالنسبة للقانون الفرنسي تعديل ٢٠١٦ م، يكون عقد الغير سئ النية باطلاً، كما يجوز للموعد له الطلب من القضاء الحل محل الغير، مع المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي أضرابه، فإذا تمسك الغير بحسن النية، يلزم الواعد بتعويض الموعد له. وينتهي الوعد بالبيع بإبرام البيع النهائي أو رفض الموعد له أو انتهاء مدة الوعد دون صدور قبول أو رفض من الموعد له.

هذا وقد بذلت قصارى جهدي في هذا البحث لإخراجه على هذا النحو ولا ادعي أنني وصلت به حداً الكمال أو أنه خال من الخطأ فالكمال لله وحده والعصمة لأنبيائه ورسله وكل بني آدم خطاء فإن كنت قد وفقت فهذا من فضل الله وكرمه وإن كان من تقصير فمن نفسي والشيطان، والله تعالى ورسوله صل الله عليه وسلم براءة فإن كانت الأولى فهي غاية ما أرجوه وإن كانت الأخيرة فإني استغفر الله ويشفع لي اجتهادي وحسن نيتي والله تعالى أسأل أن يجعل هذا الجهد خالصاً لوجهه تعالى وأن ينفع به وأن يغفر لنا زلتنا وقصورنا وأن يتجاوز عن أخطائنا إنه نعم المولى ونعم النصير وآخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

فهرس المراجع

أولاً : المراجع العربية

- ١- القرآن الكريم
- ٢- الأستاذ الدكتور أحمد بركات مصطفى ، والأستاذ الدكتور جماد مصطفى عزب ، القانون البحري ، أسبوط ، سنة ١٩٩٦ .
- ٣- الدكتور أحمد خليل عبد الشهيبي . الوعد بالبيع ، رسالة للحصول على درجة الماجستير في القانون الخاص مقدم إلى جامعة الشرق الأوسط ، عمان ، الأردن ، سنة ٢٠١٧م .
- ٤- الأستاذ الدكتور اسماعيل غانم، النظرية العامة للالتزام، القاهرة، سنة ١٩٦٨
- ٥- الدكتور يكيبر علي محمد أبو بكر، قاعدة عدم تجزئة الرهن، دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني، الناشر دار الجامعة الجديدة، ٣٨ شارع سويتز - الأزريطة الإسكندرية، سنة ٢٠١٧م .
- ٦- الدكتور يكيبر علي محمد أبو بكر، مفهوم مصادر الالتزام، بالإشارة إلى تعديل القانون الفرنسي ٢٠١٦م. الناشر دار النهضة العربية، سنة ٢٠١٨م.
- ٧- استاذنا العميد الدكتور / جميل الشراوي ، النظرية العامة للالتزام، الكتاب الأول، مصادر الالتزام، الناشر دار النهضة العربية، سنة ١٩٩٥م .
- ٨- الأستاذ الدكتور حسام لطفي، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، الناشر دار النهضة العربية، عام ٢٠١٧ - ٢٠١٨م .
- ٩- الأستاذ الدكتور زكي زكي الشعراوي ، القانون البحري، سنة ١٩٨٨م .
- ١٠- الأستاذ الدكتور عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج ١: نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام، المجلد الأول، العقد، عام ٢٠٠٤م (تنقيح المستشار محمد مصطفى أفقي، الدكتور عبد الياسط جميعي)، الناشر دار النهضة العربية، القاهرة .
- ١٦- الوسيط في شرح القانون المدني، ج ١: نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام، المجلد الأول، العقد، المدني، ج ٤: العقود التي تقع على البيع والملكية الطبعة ٣ ، عام ٢٠١٥م منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت .
- ١٧- الأستاذ الدكتور عبد المنعم البداروي ، النظرية العامة في لالتزام في القانون المدني المصري ، دار النهضة العربية ، بيروت ، سنة ١٩٩٢ .
- ١٨- الأستاذ الدكتور علاء الدين عبد الله فوزي الخصاونة ، التكييف القانوني لعقد الإيجار التمويلي، الدار العلمية للنشر والتوزيع، ودار الثقافة للنشر والتوزيع ، عمان الطبعة ١ ، سنة ٢٠٠٢م .
- ١٩- الأستاذ الدكتور علي جمال الدين عوض، القانون البحري، دار النهضة العربية، سنة ١٩٦٩م .
- ٢٠- الأستاذ الدكتور علي البارودي ، مبادئ القانون البحري، سنة ١٩٧٥م .
- ٢١- استاذنا الدكتور محمد إبراهيم الدسوقي ، القانون المدني ، الالتزامات ، جامعة أسبوط ، سنة ١٩٩٣م .
- ٢٢- استاذنا الدكتور محمد إبراهيم الدسوقي ، القانون المدني ، العقود المسماة ، البيع والإيجار والتأمين ، جامعة أسبوط . سنة ١٩٩٤م

٢٢ - أستاذنا الدكتور محمد عبد الظاهر حسين، عقد البيع، دار الثقافة العربية للطبع والنشر، سنة ٢٠١٨م.

٢٤ - الأستاذ الدكتور نبيل إبراهيم سعد، الضمانات غير أسمية في القانون الخاص، منشأة المعارف الإسكندرية ٢٠١٨م.

٢٥ - الأستاذ الدكتور مختار جمعة القاضي، أصول القانون، القاهرة سنة ١٩٧٢م.

٢٦ - الأستاذ الدكتور / محمود جمال الدين زكي، نظرية الالتزام في القانون المدني المصري - الجزء الأول - دار مطابع الشعب - القاهرة - ١٩٦٦م.

٢٧ - الأستاذ الدكتور مصطفى كمال طه، القانون البحري، سنة ١٩٩٠ م .

٢٨ - مجموعة الكتب الفني لحكمة النقض .

٢٩ - مجموع القواعد القانونية في خمسة وعشرين عاماً (١٩٢١ - ١٩٥٥)

٣٠ - مجموعة الأعمال التحضيرية، للقانون المدني، ج ٢.

٣١ - القانون المدني الحالي برقم ١٢١ لسنة ١٩٤٨، صدر في ٩ / رمضان / ١٣٧ هـ الموافق ١٦ / يوليو / ١٩٤٨ م .

٣٢ - القانون المدني العراقي الحالي، برقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ وتعدديلاته، وتم نشره بالوقائع العراقية، العدد ٢٠١٥ بتاريخ ٩/٨/١٩٥١.

٣٣ - قانون التجارة البحرية رقم ٨ لسنة ١٩٩٠ م .

٣٤ - قانون الملكية الفكرية الجديد رقم ٨٢ لسنة ٢٠٠٢ م .

٣٥ - الوقائع المصرية .

٣٦ - الجريدة الرسمية المصرية .

٣٧ - الوقائع العراقية .

٣٨ - قانون العقود الفرنسي الجديد، باللغة العربية، المواد من ١١٠٠ إلى ١٢٣١-٧ من القانون المدني الفرنسي، ترجمة الدكتور محمد حسن قاسم، أستاذ القانون المدني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بيروت العربية سنة ٢٠١٨، منشورات الحلبي الحقوقية.

ثانياً : المراجع باللغة الفرنسية

(1) Ordonnance n° 131 -1016 du 10 février 2016 portant du droit des contrats , du régime général et la preuve des obligations .

(2) Le promesse de vente vaut vente lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix

(3) (Art .-1123 Le palé de préférence est le contrat par lequel une partie s'engage a son bénéficiaire de traiter avec lui pour le cas ou elle déciderait de contracter)

(4)(Art. 1124. Le promesse unilatérale est le contrat par lequel une partie, le bénéficiaire, le droit d'opter pour la conclusion d'un contrat)

-5Lorsqu'un contrat est conclu avec un tiers en violation d'un pacte de préférence, le bénéficiaire peut obtenir la réparation du préjudice subi, Lorsque le tiers connaissait l'existence du pacte et l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir, ce dernier peut également agir en nullité du demander au juge de le substituer au tiers dans le contrat conclu.

-6 Le tiers peut demander par écrit au bénéficiaire de confirmer dans un délai qu'il fixe et qui doit être raisonnable l'existence d'un pacte de préférence et s'il entend s'en prévaloir.

-7 L'écrit mentionne qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire du pacte ne pourra plus solliciter sa substitution au contrat conclu avec le tiers du la nullité du contrat.

Promise to sell analytical study

Prepared by / Bakeer Ali Mohammed Abo Baker

PhD in Civil Law

Summary

The promise to sell is a real contract - with the agreement of two or more persons - promising one or both parties to conclude for sale in the future, during a certain period and determine the sale and the price, resulting in the emergence of contractual commitment in his promise, and corresponding personal right to the promised.

And is bound by promising to sell the promised at a certain price and the transfer of ownership and delivered if the promised showed his desire to buy during the agreed period, and start the effects

of the contract of sale from the time of expressing his desire. The promise of sale ends with the conclusion of the final sale or the rejection of the promise, or the expiry of the promise without the acceptance or promise or rejection of the promised.

The study recommends that the Egyptian and Iraqi project follow the course of the French project in 2016, by nullifying the contract of sale to others who have bad intentions or the promised solutions in the sale contract. In accordance with the principle of fraud, each order is to be executed and the contract must be executed in accordance with what is included in it with good Intention .

key words : Contract, promise, sale, purchase, final, term, formal, one side, two sides.