مجلة جامعة الانبار للعلوم القانونية والسياسية

اسم المقال: الوعد بالبيع
اسم الكاتب: م.م. صباح نجاح مهدي، م. آمال أحمد ناجي
رابط ثابت: https://political-encyclopedia.org/index.php/library/544
تاريخ الاسترداد: 2026/11/01 10:01 +03

الموسوعة السياسيّة هي مبادرة أكاديمية غير هادفة للربح، تساعد الباحثين والطلاب على الوصول واستخدام وبناء مجموعات أوسع من المحتوى العلمي العربي في مجال علم السياسة واستخدامها في الأرشيف الرقمي الموثوق به لإغناء المحتوى العربي على الإنترنت.
لمزيد من المعلومات حول الموسوعة السياسيّة - Encyclopedia Political، يرجى التواصل على info@political-encyclopedia.org

استخدامكم لأرشيف مكتبة الموسوعة السياسيّة - Encyclopedia Political يعني موافقتك على شروط وأحكام الاستخدام المتاحة على الموقع https://political-encyclopedia.org/terms-of-use

تم الحصول على هذا المقال من موقع مجلة جامعة الانبار للعلوم القانونية والسياسية ورفده في مكتبة الموسوعة السياسيّة مستوفياً شروط حقوق الملكية الفكريّة ومتطلبات رخصة المشاع الإبداعي التي ينضوي المقال تحتها.

الوعد بالبيع

م.م. صباح نجاح مهدي
معهد الإدارة التقني
م. آمال احمد ناجي
كلية القانون / الجامعة العراقية

Abstract

Aliabad is selling a consensual contract-based Alrdhaomahl reason, the legislature has dealt with the Iraqi civil law in force in Article (91.(

In this paper we discussed the meaning of the modest promise of sale, the difference between him and some of the implications of the promise to sell and the types of promise to sell and the position of Islamic law from it.

Shows that the position of Islamic Shania law is different from the position it was explained that in the research. We hope that we have been successful in covering the topic in all its aspects

المستخلص

يعتبر الوعد بالبيع من العقود الرضائية القائمة على الرضا والمحل والسبب ، وقد تناوله المشرع العراقي في القانون المدني النافذ في المادة (٩١).

وفي هذا البحث المتواضع بحثنا معنى الوعد بالبيع ، والفرق بينه وبين بعض والآثار المترتبة على الوعد بالبيع وأنواع الوعد بالبيع وموقف الشريعة الإسلامية منه.

وتبين بأن موقف الشريعة الإسلامية يختلف عن موقف القانون منه وقد بينا ذلك في البحث . ونتمنى أن نكون قد وفقنا في تغطية الموضوع من جميع جوانبه.

المقدمة

غالبا ما يتراضى المتعاقدان على أبرام عقد بيع بات ومباشر أي أنشاء أثاره في الحال بصرف النظر عن الوقت الذي يرتئيان فيه تنفيذ الالتزامات التي تنشأ عن البيع، و قد

لا يرغب المتعاقد بالشراء أو البيع ليوفر لنفسه الوقت اللازم لإعداد قيمة الصفقة أو لإعداد المبيع للتسليم، فيعد صاحب الشيء الطرف الآخر الراغب في الشراء أن يبيعه هذا الشيء إذا رغب في شرائه في مدة معينة.

ويقع الالتزام في مثل هذه الحالة على الطرف الذي عرض البيع فيكون ملتزما بالبيع إذا أبدى الطرف الآخر رغبته في الشراء خلال مدة الوعد فيتم البيع، أما الطرف الآخر فلا يكون ملتزما بشيء، فإن رغب بالشراء أبدى رغبته هذه وان امتنع عن إظهار رغبته فلا يتم البيع ويسقط الوعد بالبيع، والأمثلة على ذلك كثيرة فقد يسعى المشتري إلى الحصول على وعد من البائع إذا أراد أن يشتري عقارا ولكن يريد لنفسه فرصة ليقارن هذا العقار مع غيره من العقارات أو لكي يتدبر أمر تمويل الصفقة.

وينعقد الوعد بالبيع الملزم لجانب واحد انعقادا صحيحا إذا تم الاتفاق على كل ما هو ضروري وجوهري لإبرام البيع النهائي (أي تحديد أوصاف المبيع وقيمته ومدة الوعد) فينعقد العقد النهائي بمجرد إبداء الموعود له رغبته في الشراء، حيث إن هذا الوعد لا يظل قائما إلى الأبد، فإن لم يبد الموعود له رغبته في الشراء خلال المدة المحددة سقط الوعد.

وقد يكون الاتفاق على هذه المدة ضمنيا كما هو في حالة التأجير مع الوعد بالبيع، حيث تكون المدة هي مدة الإيجار، وإذا اشترط القانون لتمام العقد استيفاء شكل معين فيجب مراعاة هذا الشكل في الاتفاق الذي يتضمن الوعد بإبرام هذا العقد.

فإذا تضمن الاتفاق على الوعد بالبيع على الأمور السابق ذكرها في ما تقدم، وتم البيع بعد ذلك إن أبدى الموعود له رغبته بالشراء، فإن بقية شروط البيع تستخلص من أحكام القانون.

ومن المعروف إن عقد الوعد بالبيع عقد رضائي يشترط فيه توافر الرضا الكامل وأن لايكون مشوب بعيب من عيوب الرضا من إكراه وغبن مع التغرير والغلط والاستغلال ولا يشترط لانعقاده شكل خاص، شأنه شأن عقد البيع .باستثناء العقد الذي يكون المبيع فيه عقارا حيث انه لاينعقد إلا إذا توفرت الشكلية التي نص عليها القانون وهي التسجيل في دائرة التسجيل العقاري ، وكما سبق البيان إن عقد البيع عقد رضائي والوعد بالبيع هو خطوة نحو البيع النهائي، فإن

شروط البيع من حيث الانعقاد والصحة يجب توافرها في الوعد بالبيع، فيلزم توافر أهلية البيع بالنسبة للواعد وقت الوعد، أما أهلية الموعود له فتكون وقت البيع النهائي وليس وقت الوعد. يتفق المتعاقدان على إبرام عقد البيع المقصود مباشرة وإنما يقتصر هذا الاتفاق على أن يعد احدهما الآخر بإبرام العقد النهائي إذا رغب هذا الأخير في ذلك أو إذا رغب كلاهما في ذلك خلال مدة معينة فلا يعتبر هذا العقد بيعا بل وعدا بالبيع إلا إن القانون المدني العراقي لم يعرض للوعد بالبيع على وجه خاص بل اكتفى بتنظيمه للوعد بالتعاقد بوجه عام في النظرية العامة للالتزامات ، إذ تنص المادة ٧٨ منه إن (صيغة الاستقبال التي هي بمعنى الوعد المجرد ينعقد العقد وعدا ملزما إذا انصرف إلى ذلك قصد العاقدين) كما تنص المادة (٩١) منه على إن (١. الاتفاق الابتدائي الذي يتعهد بموجبه كلا المتعاقدين أو احدهما بإبرام عقد معين في المستقبل لا يكون صحيحا 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 أيضا في الاتفاق الابتدائي الذي يتضمن وعدا بإبرام هذا العقد)

والوعد بالبيع يتخذ ثلاث صور هي الوعد بالبيع والوعد بالشراء والوعد المتبادل بالبيع والشراء.وسوف يكون بحثنا في هذا الموضوع مقسما إلى أربعة مباحث،نتولى بيان كل صورة من هذه الصور الثلاثة وأحكامها في مبحث مستقل ،حيث خصصنا المبحث الأول للصورة الأولى من الوعد وهي الوعد بالبيع مقسمين بحثه على أربع مطالب ،أما المبحث الثاني فقد خصصناه لبحث الصورة الثانية وهي الوعد بالشراء والذي قسمناه إلى مطلبين أما الصورة الثالثة للوعد وهي الوعد المتبادل بالبيع والشراء فقد تناولناها في المبحث الثالث وأخيرا خصصنا المبحث الرابع لبحث حكم الوعد بالبيع والشراء في الشريعة الإسلامية تعقبها خاتمة نبين فيها أهم النتائج التي توصلنا إليها من خلال بحث هذا الموضوع من الناحية القانونية والشرعية والله الموفق.

المبحث الأول

الوعد بالبيع

الوعد بالبيع هو الأكثر أهمية من الناحية العملية لكثرة وقوعه في الحياة

العملية لذا سنبين في المطالب التالية المقصود بالوعد بالبيع ثم نميزه عن غيره من العقود وبعدها نناقش أركان الوعد بالبيع ومن ثم نتناول أثار الوعد بالبيع .

المطلب الأول

معنى الوعد بالبيع

الوعد لغة : يدور المعنى اللغوي للوعد على الإخبار بإيصال الخير أو الشر ، ويغلب استعمال الوعد في الخير ، والوعيد في الشر . وإذا أدخلت الباء إلى الشر الموعود به كالسجن ، جيء بالألف فقيل أوعده بكذا[١]والمواعدة هي التي تكون بين اثنين . قال الزبيدي [٢] : واعدت زيدا إذا وعدك ووعدته. ووعدت زيدا إذا كان الوعد من خاصة[٣]، أما الوعد اصطلاحا هو عقد يلتزم به شخص بان يبيع شيئا معينا بثمن معين للموعود له إذا أبدى الأخير رغبته في الشراء خلال مدة معينة [٤] وتتحقق هذه الصورة من صور الوعد عندما يجد شخص أخر أن يبيعه شيئا معينا إذا رغب هذا الأخير في شرائه خلال مدة معينة وفي هذه الحالة يلتزم الواعد مالك الشيء بالإيفاء بوعده خلال مدة الوعد أما الموعود له فيكون حرا بين إعلان رغبته في الشراء خلال المدة المتفق عليها فيتم البيع أولا يعلن هذه الرغبة فيسقط الوعد [٥].

وحيث إن الوضع العادي للبيع هو اتجاه إرادة الطرفين إلى الالتزام به في الحال أي فور التراضي بصرف النظر عن الوقت الذي يحددانه لتنفيذ الالتزامات الناشئة عنه . لكن قد يحدث أن تكون إرادة احد الطرفين فقط هي التي استقرت على البيع فيعد من جانبه الطرف الأخر بان يبيعه الشيء بثمن معين إذا رغب الأخير بشرائه خلال مدة محددة ، ويقبل الطرف الثاني هذا الوعد فينعقد بينهما بموجب هذا التراضي المتبادل عقد هو عقد الوعد بالبيع بشكل مرحلة تمهيدية تسبق إبرام عقد البيع النهائي [٦] ، ومثاله ما تلجا إليه شركات البناء العقارية من تضمين عقود الإيجار الصادرة منها وعدا ببيع العين إلى المستأجر إذا رغب الأخير بشرائها أثناء مدة عقد الإيجار أو عند نهايته وذلك بثمن يتفق عليه مقدما .

كذلك قد تلجا بعض الشركات الصناعية إلى الحصول من ملاك الأراضي المجاورة لمصنعها على وعد ببيعها ضمانا لتوسيع المصانع في المستقبل ومن تطبيقاته أيضا إذا اراد شخص شراء دار معينة لكنه لا يملك ثمنها فيتعاقد مع مالكه على استئجاره منه لمدة معينة ويحصل منه على وعد ببيعها إذا أعلن عن رغبته بالشراء خلال مدة معلومة

فليس عليه إن اراد الشراء إلا الإعلان عن رغبته خلال هذه المدة فيتم البيع .

المطلب الثاني

التمييز بين الوعد بالبيع وعقود أخرى

يختلف الوعد بالبيع عن عقد البيع، ذلك إن البيع يترتب عليه انتقال الملكية إلى المشتري كما ينشئ في ذمة كل من المتعاقدين بعض الالتزامات فيلتزم البائع بتسليم المبيع للمشتري وضمانه له ، ويلتزم المشتري بتسلم المبيع من البائع ودفع الثمن له ، فهو عقد ملزم للجانبين ، أما الوعد بالبيع فلا يرتب في ذمة المتعاقد الثاني (الموعود له) شيئا من ذلك فهو عقد ملزم لجانب واحد يتعهد بموجبه صاحب الشيء بأنه سيبيع إذا طلب منه المتعاقد الأخر ذلك في المدة المتفق عليها [٧] أما الموعود له فيكون حرا بين إظهار رغبته بالشراء فيتم البيع النهائي أو عدم إظهار هذه الرغبة فيسقط الوعد .

ويذهب بعض الفقهاء إلى إن الوعد بالبيع بيعا معلقا على شرط واقف وهو استعمال الموعود له حقه في الشراء ، إلا إن هذا الرأي منتقد لان في البيع المعلق على شرط واقف تتجه إرادة الطرفين منذ إبرام العقد إلى البيع والشراء مع تعليق الالتزامات الناشئة عنه إلى حين تحقق الشرط الواقف بينما في الوعد بالبيع لا تتجه إرادة الواعد والموعود له إلى شيء من ذلك [٨] ولا بد من التفرقة كذلك بين الوعد بالبيع والايجاب بالبيع وان كان ملزما ، فالوعد والايجاب يتفقان في تعليق انعقاد العقد على قبول الطرف الثاني إلا إنهما يختلفان من حيث إن الوعد هو عقد يتم بتلاقي إرادتين (إيجاب من الواعد وقبول من الموعود له) موضوع الأول وعد بالبيع يطرحه احد الطرفين على الأخر ينشا عنه التزام الواعد تجاه الموعود له بإبرام عقد معين في المستقبل متى أعلن الطرف الثاني إرادته في قبول هذا العقد [٩] وموضوع الثاني قبول من جانب الأخير لربط الأول بوعده فلا يمكن الرجوع عن الوعد من قبل الواعد

كما إن الإيجاب يشير عادة إلى انعقاد العقد في الحال أو في فترة قصيرة أما إذا رؤى أن تستطيل تلك المدة فان الإيجاب وحدة يعجز عن تحقيق هذا الغرض إذ هو بطبيعته قصير الأجل يمكن لمن وجهه أن يتحلل منه متى شاء إذا لم يلحقه قبول مطابق مالم يكن قد حدد لإيجابه موعدا للقبول يظل ملتزما بإيجابه حتى ينقضي الميعاد الذي حدده للقبول (المادة ٨٤ من القانون المدني العراقي).

أما الوعد بالبيع فلا يجوز الرجوع فيه لأنه يعتبر عقدا تاما لا إيجابا مجردا

فإذا رجع الواعد في وعده اعتبر مخلا بالتزام تعاقدي يجعل الواعد مسئولا مسؤولية تعاقدية .

ويسقط الإيجاب إذا مات الموجب أو مات من وجه إليه قبل أن يصدر منه القبول فلا ينعقد لأنه إن مات من وجه إليه الإيجاب استحال عليه إصدار القبول ، أما إذا مات من وجه الإيجاب فانه يستحيل عليه أن يعلم بالقبول الصادر ممن وجه إليه الإيجاب فلا ينعقد العقد في الحالتين .

أما الوعد بالبيع فإننا نكون بصدد عقد كامل يرتب التزامات في ذمة الواعد فإذا مات الواعد انتقل الالتزام بإبرام العقد إلى ورثته ، فإذا اظهر الموعود له رغبته في إبرام العقد انعقد مع هؤلاء الورثة الذين يلزمون بإبرامه ، وكذلك الحال إذا مات الموعود له ، حيث ينتقل الحق في التمسك بإبرام العقد إلى ورثته فيستطيعون إلزام الواعد بإبرامه إذا ما رغبوا بذلك [١٠] كل هذا ما لم تكن شخصية أي من الطرفين محل اعتبار في التعاقد .

والوعد بالبيع من الناحية العملية مرحلة أقوى وأكثر ثباتا في إلزام الواعد من مرحلة الإيجاب الملزم وتكون المدة المحددة للواعد أطول عادة من المدة المحددة للإيجاب الملزم[١١]

المطلب الثالث

أركان الوعد بالبيع (في جميع صوره)

بحسب المادة ٩١ من القانون المدني العراقي سالفة الذكر انه لا بد لانعقاد الوعد بالبيع بجميع صوره (الوعد بالبيع ، الوعد بالشراء ، الوعد المتبادل بالبيع والشراء) من توافر أركان العقد بصيغة عامة من رضا ومحل وسبب بما انه عقد صحيح كامل فلا بد لانعقاده من تراضي الطرفين على طبيعته والاتفاق على جميع المسائل الجوهرية لعقد البيع المراد إبرامه مستقبلا وهي المبيع والثمن ، وان يكون كل من المتعاقدين متمتعا بالأهلية اللازمة لإبرامه وان يتم تعيين مدة يجب إبرام العقد النهائي خلا لها وضرورة استيفاء الشكلية في بعض الأحوال . وهذا ما نبينه في النقاط التالية :

أولا: الاتفاق على طبيعة الوعد: حيث أن هناك أكثر من صورة لعقد الوعد فهناك الوعد بالبيع والوعد بالشراء، والوعد المتبادل بالبيع والشراء فلا بد ابتداء لانعقاد عقد الوعد أن تتلاقى إرادة الطرفين على ماهية الوعد المقصود وأثره، فلو عرض الموجب أن يرتبط مع الطرف الأخر بوعد متبادل بينما قبل الأخر أن يربط الأول بوعد

بالبيع ملزما له وحده لا ينعقد بينهما لا وعد متبادل ولا وعد بالبيع ملزم لجانب واحد وكذا الأمر لو صدر الإيجاب بوعد بالتفضيل بينما اتجهت إرادة الطرف الأخر إلى قبول وعد بالبيع[١٢] .

ثانيا: تعيين جميع المسائل الجوهرية لعقد البيع: يلزم لانعقاد الوعد أن يتفق الطرفان على جميع المسائل الجوهرية لعقد البيع ليكون السبيل مهيئا لإبرام العقد النهائي بمجرد ظهور رغبة الموعود له دون حاجة للاتفاق على شيء أخر، لذا يلزم لانعقاد الوعد أن يكون الثمن محددا في العقد باتفاق الطرفين أو على الأقل أن يتضمن العقد الأسس التي سيحدد بمقتضاها فيما بعد [١٣] أو أن يتفق الطرفان على تعيينه بمعرفة خبير يسميانه فيه [١٤] . وإلا فلا ينعقد الوعد بالبيع لتخلف ركن الثمن فيه، كذلك بالنسبة للمبيع فلا بد أن يتم تعيين العين المراد بيعها تعيينا نافيا للجهالة كما ينبغي أن يكون المبيع مما يجوز التعامل فيه قانونا وإلا يصبح الوعد باطلا كما لو ورد الوعد بالبيع على مادة المخدرات التي يمنع القانون التعامل بها. ولا يقتصر الأمر على تعيين المبيع والثمن فحسب بل إن المسائل الجوهرية المنصوص عليها في المادة(٩١)الفقرة الأولى تشمل أركان البيع وشروطه الأساسية التي لا يتم البيع بدونها.

ثالثا: تحديد المدة التي يجب إبرام البيع فيها: يلزم في الوعد في البيع أن تتحدد المدة التي يجب خلالها أن يعلن الموعود له رغبته في إبرام العقد وهذا أمر ضروري ومفيد للواعد حتى لا يبقى تحت رحمة الموعود له مكبلا بالتزامه مدة غير محددة. فإذا لم تحدد هذه المدة وقع الوعد باطلا وهذه المدة قد تحدد صراحة بشهر أو سنة أو أكثر أو اقل وقد تحدد ضمنيا حيث تستخلص من ظروف الحال وقصد المتعاقدين كما لو تبين إن العقد الموعود به لا يجدي تنفيذه بعد فوات وقت معين نفعا فهذا الوقت هو المدة التي يجب خلالها إبرام العقد إذا رغب الموعود له بذلك [١٥] وكما لو كان الموعود له هو مستأجر العين محل الوعد فتكون مدة الوعد هي مدة الإيجار ذاتها.

أما إذا لم تحدد هذه المدة أو لم يتمكن القاضي من تحديدها أو استخلاصها من ظروف التعاقد كان العقد باطلا

رابعا: الشكلية: الأصل في عقد الوعد انه عقد رضائي ومن ثم يكفي لانعقاده مجرد تراضي الطرفين دون الحاجة إلى أي إجراء أخر، لكن إذا كان العقد المراد إبرامه من

العقود الشكلية وجب عندئذ أن يراعى في الوعد الشكل الذي تجب مراعاته في العقد نفسه بمعنى انه لا يشترط في الوعد بالتعاقد شكلا معينا إلا حين يشترط القانون الشكل في العقد الموعود بإبرامه[١٦] وهذا ما قضت به صراحة المادة /٩١/فقرة٢/من القانون المدني العراقي.

إلا انه لا بد من ملاحظة إن التسجيل العقاري قاصرة على التصرفات التي يكون محلها عقارا حيث يشترط القانون لإبرامها إتباع شكلية معينة وهي تسجيلها في دائرة التسجيل العقاري إلا إن التسجيل العقاري قاصرة على التصرفات التي ترتب أثرا من الآثار الوارد ذكرها في الفقرة ١/المادة/٣/ من قانون التسجيل العقاري وهي (... كل تصرف من شأنه إنشاء حق من الحقوق العينية الأصلية والتبعية أو نقله أو تغييره أو زواله وكل تصرف مقرر لحق من الحقوق المذكورة).

وحيث إن الوعد ببيع العقار لا يرتب مثل هذه الآثار إذ يبقى الواعد مالكا العقار الموعود ببيعه فان الوعد لا يسجل في دائرة التسجيل العقاري وبالتالي تنقصه الشكلية الواجبة في عقد بيع العقار مما يعني بطلان الوعد ببيع العقار في ظل القانون العراقي[١٧].

خامسا: أهلية المتعاقدين: يشترط لصحة عقد الوعد أن تتوافر في طرفيه الأهلية اللازمة للتعاقد وهي تختلف بحسب ما إذا كان وعدا بالبيع أو بالشراء أو وعدا متبادلا بالبيع والشراء.

فإذا كان وعدا انفراديا بالبيع أو الشراء فيشترط لصحته أن تتوافر في الواعد الأهلية اللازمة لعقد البيع منذ إبرام عقد الوعد[١٨] لا وقت البيع النهائي (باعتباره من التصرفات الدائرة بين النفع والضرر) لان الوعد يلزم الواعد بالبيع أو بالشراء بمجرد طلب الموعود له الشراء أو البيع دون صدور إرادة جديدة منه حيث يتم العقد بموجب إرادته الأولى المكونة للوعد . مما يترتب عليه أن الوعد يظل صحيحا حتى لو فقد الواعد أهليته وقت إبرام العقد النهائي كأن يحجر عليه .

أما الموعود له فتكفي فيه أهلية مباشرة التصرفات النافعة نفعا محضا لان الوعد يعتبر بالنسبة له من التصرفات النافعة نفعا محضا كونه لا يلتزم بشيء فيه ، فلا يشترط توافر أهلية التصرف إلا عند إبرام العقد النهائي فيصح أن يكون الموعود له قاصرا وقت الوعد إلا انه يشترط توافر أهلية التعاقد (أي التمييز) ويشترط أن تتوافر في

الموعود له أهلية التصرف في الوقت الذي يصير فيه البيع نهائيا أو في الوقت الذي يستعمل فيه حقه في اختيار البيع أو الشراء[١٩] .

أما إذا كان الوعد متبادلا بالبيع والشراء وجب عندئذ أن تتوافر في الطرفين معا منذ إبرام الوعد الأهلية اللازمة للتعاقد لان كلاهما يلتزم بهذا الوعد المتبادل .

أما ما يتعلق بسلامة الإرادة من العيوب فانه يعتد بهذا الشرط بالنسبة للواعد وقت الوعد أيضا كون البيع بموجب إرادته المكونة للوعد فحسب ولا يصدر منه رضا بعد ذلك [٢٠]

أما بالنسبة للموعود له فيجب سلامة إرادته من العيوب وقت الوعد ووقت البيع النهائي معا لان رضاؤه يصدر مرتين الأولى ينعقد فيها الوعد والثانية ينعقد فيها البيع النهائي ولا بد أن يكون رضاؤه سليما في كل منه

المطلب الرابع

آثار الوعد بالبيع

إذا توافر في الوعد الشروط الواجبة له انعقد الوعد صحيحا والتزم بموجبه الواعد بإبرام العقد الموعود به إذا ما أعلن الموعود له رغبته في شراء العين محل الوعد خلال المدة المتفق عليها فينعقد البيع النهائي ويصبح الواعد بائعا والموعود له مشتريا. لذا فان الوعد بالبيع يمر بمرحلتين لكل منهما أثارها الخاصة وهي مرحلة ما قبل استعمال الموعود له حقه في قبول الشراء ومرحلة البيع التام. وسنبين أحكام كلا المرحلتين في الفرعين التاليين:

الفرع الأول

مرحلة ما قبل استعمال الموعود له حقه في قبول الشراء

تبدأ هذه المرحلة من وقت انعقاد الوعد بيكتسب بمجرد الوعد حقا عينا على المبيع بل مجرد حق شخصي يخوله مطالبة الواعد بإبرام البيع النهائي[٢١] ، لذا تبقى ملكية العين محل الوعد للواعد ولا تنتقل للموعود له ويترتب على هذا النتائج التالية:

١. يكون للواعد حق التصرف في الشيء الموعود ببيعه بكافة أنواع التصرفات كالبيع والهبة والإيجار والوصية وغيرها وتكون جميع هذه التصرفات صحيحة نافذة في مواجهة الموعود له بشرط أن يكون المتصرف له حسن النية لا يعلم وقت التصرف بوجود الوعد إلا إن للموعود له حق في المطالبة بالتعويض طبقا لقواعد المسؤولية التعاقدية وله الطعن في تصرفات الواعد بدعوى عدم نفاذ

التصرفات إذا ما توافرت شروطها[٢٢] . ولصعوبة الطعن بتصرفات الواعد بدعوى عدم النفاذ لما تتطلبه من شروط واتقاء للنتائج التي قد تترتب على تصرف الواعد بالشيء محل الوعد كثيرا ما يلجأ الموعود له إلى الاتفاق مع الواعد على أن يرتب له رهنا على الشيء الموعود ببيعه فيضمن بذلك الأفضلية لحماية حقه من أي تصرف قد يصدر عن الواعد بالعين محل الوعد خلال المدة المعينة [٢٣].

٢.إذا هلك الشيء الموعود ببيعه هلاكا كليا بفعل قوة قاهرة لا دخل لإرادة الواعد فيها قبل إبرام العقد النهائي فانه يهلك على الواعد لأنه المالك ولان الشيء يهلك على مالكه فينقضي التزام الواعد لاستحالة التنفيذ [٢٤] ولا يلزم بأي تعويض لان استحالة التنفيذ غير ناشئة عن خطأ الواعد[٢٥] ويأخذ حكم الهلاك الكلي حالة نزع ملكية العقار للمنفعة العامة، أما مبلغ التعويض الذي تدفعه جهة الإدارة مقابل نزع الملكية فيكون من حق الواعد[٢٦]. أما إذا كان الهلاك جزئيا فلا ينقضي التزام الواعد ويكون الموعود له مخيرا بين رفض الوعد أو قبول الباقي من الشيء محل الوعد، ويرى بعض الفقهاء انه في هذه الحالة فان للموعود له قبول الباقي من محل الوعد بكل الثمن المتفق عليه لأن الثمن مسمى في عقد الوعد ولا يجوز إرغام الواعد بإنقاصه[٢٧].

بينما يذهب البعض الأخر من الفقهاء للقول بان للمشتري إتمام البيع مع إنقاص الثمن تطبيقا لحكم الفقرة الأولى/من المادة ٥٤٧من القانون المدني العراقي التي تنص على (إذا هلك المبيع في يد البائع قبل أن يقبضه المشتري يهلك على البائع ولا شيء على المشتري، إلا إذا حدث الهلاك بعد اعذرا المشتري لتسلم المبيع وإذا نقصت قيمة المبيع قبل التسليم لتلف أصابه فالمشتري مخير بين فسخ البيع وبين بقائه مع إنقاص الثمن) [٢٨] وهذا هو الرأي الراجح لدينا أما إذا حدثت زيادة في الشيء محل الوعد فان حكمها يختلف فيما إذا كانت الزيادة بقيمة المحل أو بمقداره، فان كانت الزيادة بقيمة الشيء كما لو زادت قيمة العين محل الوعد نتيجة إيقاف استيرادها واختار الموعود له الشراء فان البيع يتم بالثمن المسمى في الوعد. أما إذا حصلت الزيادة في مقدار الشيء الموعود به واظهر الموعود له رغبته بالشراء تم العقد بالنسبة للمقدار الأصلي فقط بالثمن المتفق عليه وكانت الزيادة من حق الواعد ولا يجبر على التنازل عنها إلا في مقابل زيادة الثمن[٢٩].

٣.تكون ثمار المال الموعود به ومنتجاته خلال مرحلة الوعد ملكا للواعد ولا حق للموعود له في شئ منها ويترتب على كون حق الموعود له حقا شخصيا النتائج التالية:-

١.للموعود له أن يحول حقه الشخصي إلى الغير طبقا لقواعد حوالة الحق (المواد ٣٦٢ / من القانون المدني العراقي وما بعدها) فهو يعد من قبيل الحقوق المالية التي يمكن التصرف فيها للغير ما لم يوجد اتفاق يمنع ذلك أو كان لشخصية الموعود له اعتبار في الوعد أو إن نية الطرفين اتجهت إلى تقييد هذه الحوالة بموافقة الواعد [٣٠] .

٢. إن حق الموعود له ينتقل بعد وفاته إلى ورثته بالميراث كما يجوز لدائني الموعود له أن يرفعوا بأسم مدينهم الدعوى غير المباشرة للمحافظة على حق مدينهم هذا [٣١].

٣. للموعود له باعتباره دائنا بحق شخصي وطبقا للقواعد العامة إجبار الواعد باعتباره مدينا على تنفيذ التزامه تنفيذا عينيا أي إبرام عقد البيع النهائي إذا نكل الأخير عن وعده فإذا كانت الشروط اللازمة لتمام العقد وخاصة الشكلية قام الحكم متى حاز قوة الشيء المقضي به مقام العقد.

٤.يجوز للموعود له أن يقوم بالإجراءات التحفظية لمنع الواعد من القيام بأعمال تحول دون إبرام العقد النهائي فله منع الأخير من هدم الدار الموعود ببيعها وله أن يتخذ في فترة الوعد الإجراءات اللازمة للمحافظة على الموعود به فله أن يستعمل الدعوى غير المباشرة بأسم الواعد ويرفع دعوى الحيازة ويقطع التقادم[٣٢].

الفرع الثاني

مرحلة ما بعد استعمال الموعود له حقه في قبول الشراء (مرحلة البيع التام)

للموعود له أن يستعمل حقه في قبول الشراء في أي وقت من المدة المتفق عليها في الوعد فيصبح الواعد بائعا والموعود له مشتريا ويترتب على هذا القبول انعقاد العقد النهائي دون حاجة إلى رضا جديد من جانب الواعد ويترتب في ذمة كل منهما الالتزامات التي يفرضها عقد البيع على طرفيه.

فإذا تصرف الواعد بالعين الموعود بها بعد ظهور رغبة الموعود له بالشراء لم يسر التصرف في حق الأخير بل اعتبر البيع الصادر له قد ابرم أولا فتنتقل إليه ملكية العين ، هذا مع مراعاة القاعدة التي تقضي بان (الحيازة في المنقول سند الملكية) فإذا تصرف الواعد في المنقول سواء كان هذا

التصرف قبل ظهور رغبة الموعود له بالشراء أو بعد ظهورها فأيهما تسلم العين أولا (الموعود له أم المتصرف له) يكون مالكا للعين أما بموجب عقد البيع النهائي وأما بموجب الحيازة ويرجع الأخر بالتعويض على الواعد[٣٣]، وينبغي أن يراعى إن إظهار الرغبة أو القبول لكي يؤدي أثره من حيث انعقاد العقد النهائي يجب أن يصل إلى علم الواعد ويعتبر وصول التعبير عن القبول قرينة على علم من وجه إليه (الواعد) ما لم يقم الدليل على عكس ذلك[٣٤] ، وقبول الموعود له الشراء لا يخضع لشكل معين قانونًا فيمكن أن يكون صريحا بالقول أو الكتابة وقد يستفاد ضمنيا من الظروف كأن يتصرف الموعود له بالمال الموعود به أو يدفع قسط من أقساط الثمن المتفق عليه فهذا يعتبر قبولا ضمنيا بالشراء إلا انه يجب ملاحظة إن مجرد سكوت من وجه إليه الوعد يعتبر قبولا ذلك لان الإيجاب نافع له نفعا خاصاً[٣٥] إلا انه يشترط في القبول أن يكون مطابقا تماما لإرادة الواعد المعبر عنها في وعده فينصب القبول على جميع المسائل الجوهرية التي تناولها الوعد أما إذا اقترن القبول بما يعدل مضمون الوعد تضمن قيداً أو شرطا لا ينعقد البيع لعدم تطابق الإيجاب والقبول بل يعتبر بمثابة إيجاب جديد يحتاج إلى قبول من الطرف الأخر[٣٦]

ولا بد من الإشارة إلى إن قبول الموعود له ليس له اثر رجعي فالبيع النهائي لا يتم إلا منذ اللحظة التي يعلن فيها الموعود له قبوله بالشراء وليس قبل ذلك ويترتب على ذلك إن جميع تصرفات الواعد التي يرتب بها حقا للغير على المال الموعود به تسري في مواجهة الموعود له أي إن المبيع ينتقل إلى الموعود له محملا بجميع الالتزامات التي أنشأها البائع (الواعد) خلال فترة الوعد وللمشتري (الموعود له) المطالبة بالتعويض أو الطعن في تصرفات البائع بدعوى عدم نفاذ التصرفات إن توافرت شروطها ، كما يترتب على ذلك إن تقدير الغبن ينظر فيه إلى قيمة المبيع وقت قبول الموعود له بالشراء كذلك بالنسبة للعيوب الخفية فلا يضمنها الواعد إلا من وقت إبرام البيع النهائي أما إذا لم يظهر الموعود له رغبته في الشراء تحلل الواعد من وعده وسقط الوعد دون حاجة إلى اعذر الموعود له وصار الواعد في حل وله بعد ذلك أن يتصرف بالشيء لمن يشاء وهو الحكم أيضا حتى لو اظهر الموعود له رغبته بالشراء لكن بعد انقضاء المدة المحددة، كذلك الحكم لو أعلن الموعود له عدم رغبته بالشراء قبل

انقضاء المدة المحددة لان ذلك بمثابة نزوله عن حقه[٣٧] وقد يتخذ الوعد بالبيع صورة خاصة ومن هذه الصور الوعد بالتفصيل وهو صورة خاصة من صور الوعد بالبيع فيه يعد مالك الشيء شخصا أخر بان يعطيه الأولوية والأفضلية في الشراء إذا رغب الأول في بيعه خلال مده معينه[٣٨] وقبل الموعود له بدفع الثمن الذي يدفعه الغير لشراء هذا المال.

يتبين من هذا التعريف إن الواعد لا يلتزم ببيع الشيء محل الوعد بل يلتزم بتفضيل الموعود له على غيره إذا رغب ببيع الشيء.

والوعد بالتفضيل ليس عقدا باتا لان رضا المشتري لا يوجد إلا إذا عرض عليه البائع العين فهو عقد معلق على شرط واقف وهو عزم الواعد على بيع الشيء موضوع الوعد[٣٩]

بينما يذهب بعض الفقهاء إلى القول بان الوعد بالتفضيل عقد باطل كونه مقترن بشرط إرادي محض يتوقف تحققه أو تخلفه على إرادة الواعد [٤٠]

فإذا أراد باع وإلا فلا يبيع إلا إن هذا الرأي منتقد ذلك لان الواعد قد يقع في ظروف خارجية لا دخل لإرادته فيها تضطره إلى البيع أو الامتناع عنه.

ويحقق الوعد بالتفضيل فوائد عملية وغالبا ما يتصادف وجوده في عقد الإيجار حيث يتفق المؤجر مع المستأجر على تفضيل الأخير في بيع العين المؤجرة له إذا ما رغب المؤجر ببيعها كما قد يوجد هذا الوعد في عقد البيع ليضمن البائع الحصول على العين المبيعه إذا أراد المشتري بيعها فيما بعد فهو يحقق المصلحة التي يحققها حق الشفعة للشفيع في الأحوال التي لا تجوز فيها الشفعة كما إذا اشترى شخص احد عقارين غير متجاورين يملكها أخر وكانت له مصلحة في شراء العقار الثاني إلا انه لا يملك ثمنها وقتها أو كان المالك لا يرغب ببيعها مؤقتا فيحصل من المالك على وعد بتفضيله على غيره بالشراء إذا ما رغب ببيع العقار الثاني.

إلا إن نطاق التفضيل الذي يلتزم به الواعد يكون محصورا في البيع فحسب لذلك فان الواعد لا يكون قد اخل بتنفيذ التزامه قبل الموعود له إذا ما ابرم أي تصرف في المال عدا البيع كالهبة و الوصية و الإيجار ولو قبل انقضاء المدة المحددة في الوعد فهو لا يكون مخلا بالتزامه إلا إذا باع العين محل الوعد لشخص أخر دون أن يعرضه على الموعود قبل ذلك[٤١].

ويلزم لانعقاد الوعد بالتفضيل كل ما يلزم لانعقاد الوعد بالبيع من شروط عدا ما تعلق منها بشرط تحديد الثمن لأنه في الغالب يحدد في المستقبل ولا يجوز تحديده على أساس ما يعرضه الغير ثمنا للمبيع لكن ذلك لا يمنع أصلا من جواز تحديد الثمن في عقد الوعد بالتفضيل.

ولا يمكن الطعن في صحة العقد بحجة عدم تحديد الثمن لأنه يتضمن الأساس الذي يعين بموجبه الثمن وما يدفعه الغير لشراء العين الموعود بها [٤٢].

ويرى البعض انه لا ضرورة لهذا التحديد ما دام الواعد لا يلزم بإتمام البيع فالمفروض إن الموعود له يحصل على وعد بتفضيله بالشراء إذ ما رغب مالك المال في بيعه بالثمن الذي يعرضه الغير[٤٣]،ومن الناحية العملية يندر أن يتضمن الوعد بالتفضيل ثمنا محددا لبيع الشيء الموعود بالتفضيل فيه حيث انه غير متصور أن يقبل مالك الشيء تقييد نفسه بهذا الثمن قبل أن يتخذ قراره بعرض الشيء للبيع نظرا للارتفاع المحتمل بالنسبة لثمن الشيء مستقبلا [٤٤].

ويتميز الوعد بالتفضيل عن الوعد بالبيع بالتالي :

١.الوعد بالبيع عقد تام بينما الوعد بالتفضيل عقد معلق على شرط واقف.

٢.في الوعد بالتفضيل الواعد لا يلتزم ببيع الشيء وكل ما يلزم به هو انه إذا رغب في بيع الشيء وجب عليه أن يعرضه أولا على الموعود له فلا يتم البيع إلا إذا اجتمع أمران : أن يرغب الواعد ببيع الشيء وان يرغب الموعود له بشرائه[٥] ، بينما في الوعد بالبيع يكون الواعد ملزما بالبيع إذا اظهر الطرف الآخر رغبته في الشراء.

٣.لا بد من تحديد الثمن مقدما في الوعد في البيع وإلا كان باطلا بينما لا يشترط ذلك في الوعد بالتفضيل.

٤.يكون الشخص الموعود له في الوعد بالتفضيل في الغالب محل اعتبار لذا لا يجوز له تحويل حقه أو التصرف به للغير دون رضا الواعد.

٥.إن حق الموعود له في قبول الشراء في الوعد بالتفضيل تحويل الوعد إلى بيع ينشأ في الوقت الذي يرد فيه الواعد ببيع الشيء محل التعاقد أما في الوعد بالبيع فان حق الموعود له يترتب في ذمة الواعد منذ إبرام العقد. كما يذهب جانب أخر من الفقهاء للقول بان الوعد بالتفضيل يعتبر باطلا إذا ما تعلق بعقار لعدم إمكانية تسجيله في دائرة

التسجيل العقاري شأنه شأن الوعد بالبيع وهو الرأي الراجح ونحن نميل لهذا الرأي في ظل القانون المدني العراقي للأسباب السابق ذكرها .

ومن الجدير بالذكر إن الوعد بالتفضيل لا يقتصر على الوعد بالتفضيل بالبيع بل يشمل أيضا الوعد بالتفضيل بالشراء كما لو تعهد تاجر المفرد بشراء ما يحتاجه من سلعة معينة من احد تجار الجملة بالأفضلية على سواه فيلتزم الأول في حالة رغبته في شراء السلعة أن يعرض رغبته بالشراء على تاجر الجملة أولا فان قبل الأخير بيعه السلعة تم العقد النهائي أما إذا اخل الواعد بالتزامه وجب عليه تعويض الموعود له عما فاته من ربح كان ليحققه لو نفذ الواعد التزامه [1] كذلك يشمل الوعد المتبادل بالتفضيل إلا إن للوعد بالتفضيل بعض المساوئ فقد يتواطأ الواعد مع شخص ثالث على تقديم ثمن صوري عالي لمنع الموعود له من استعمال حقه في التفضيل.

والأثر المترتب على الوعد بالتفضيل في المرحلة السابقة على عرض الشيء الموعود ببيعه هو نشوء التزام شخصي في ذمة الواعد بان يعرض الشيء على الموعود له إذا أراد بيعه ويترتب على التزام الواعد بالتفضيل ما يترتب على التزام الواعد بالبيع من نتائج سبق بيانها والأثر الذي يرتب إذا ما عرض الواعد الشيء لبيعه على الموعود له فقبل الأخير بالشراء يتم البيع النهائي وتنتقل ملكية الشيء إلى الموعود له بمجرد قبول الشراء إذا كان محل الوعد منقولا معينا بالذات وتنتقل بالتسجيل إذا كان محل الوعد عقارا. أما إذا رفض الموعود له الشراء أو انقضت المدة المحددة للوعد دون أن يرغب الواعد بالبيع أو أراد البيع بعد ذلك أو أعلن الموعود له رغبته في تحليل الواعد من التزامه فان الوعد بالتفضيل يسقط ويتحلل الواعد من التزامه [2] ولا بد من الإشارة إلى انه لا يعتبر إخلالا بالالتزام الناشئ عن عقد الوعد بالتفضيل تصرف الواعد في الشيء محل الوعد بالهبة بعوض أو المقايضة لان الهبة تتم دون عوض مقابل والمقايضة تتم في مقابل شيء لا يستطيع الموعود له إعطاءه للواعد في حين إن التزام الواعد قاصرا على التصرف في العين بالبيع أي بثمن نقدي [3] .

المبحث الثاني

الوعد بالشراء

الصورة الثانية من صور الوعد بالبيع هي الوعد بالشراء وهي الصورة المقابلة للوعد

بالبيع سنين معناه وطبيعته وأركانه وإحكامه في المطالب التالية:

المطلب الأول

تعريف الوعد بالشراء

هو عقد يلتزم بمقتضاه الواعد بشراء شيء معين بثمن معين إذا اظهر الموعود له (البائع) رغبته بالبيع خلال مده معينة، فهو عكس الوعد بالبيع فيه يلتزم الواعد (المشتري) بشراء شيء معين إذا أبدى الموعود له (البائع) رغبته بالبيع خلال مده يتفق عليها ابتداء في العقد ومالك الشيء لا يلتزم بشيء فهو حر إن شاء أعلن رغبته في البيع فيتم عقد البيع وان شاء امتنع عن ذلك فلا يتم البيع ويسقط الوعد.

إلا إن هذه الصورة من الوعد اقل فائدة وانتشاراً في الحياة العملية ،ومن أمثلته أن يكون صاحب الشيء لم يبت نيته بعد في بيعه فيتقدم إليه شخص لشرائه فيحصل منه على وعد بالشراء عندما يعقد نيته على البيع أو يكون راغبا بالبيع لكنه يريد ثمنا أعلى فيحصل ممن تقدم له على وعد بالشراء بالثمن الذي يعرضه فان وجد بعد ذلك من يعرض عليه ثمنا أعلى باعه الشيء وإلا باعها للواعد بالشراء [٤٥] ومن أمثلته أيضا أن يرغب مالك الدار ببيعها لشراء دار أخرى لكنه يخشى أن بت في البيع إلا يجد بعد ذلك الدار التي يرغب بشرائها فيكتفي بالحصول على وعد بالشراء حتى إذا عثر على الدار التي يرغب بها باع داره واشتراها .

المطلب الثاني

أركان الوعد بالشراء وحكمه

لا يختلف الوعد بالشراء من حيث الأركان عن الوعد بالبيع التي سبق بيانها لذا نحيل إلى ما ذكرناه حيث انه يشترط لانعقاده أن يتم الاتفاق على المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه وهي الشيء محل الوعد والثمن بالإضافة إلى المدة التي يجب على الموعود إعلان رغبته في إثنائها .

أما حكم الوعد بالشراء فهو أيضا ذات حكم الوعد بالبيع مع ملاحظة اختلاف مركز كل من المتعاقدين، فالواعد في الوعد بالشراء هو المشتري بينما الواعد في الوعد بالبيع هو البائع كما إن الموعود له في الأول هو البائع وفي الثاني هو المشتري. لذا فان العقد يلزم الواعد بإبرام عقد البيع النهائي إذا استعمل الموعود له حقه في قبول البيع لكن الموعود له غير ملزم بشيء فهو حر بقبول البيع أو

رفضه لذا يستطيع التصرف بالعين الموعود بها لغير الواعد دون أن يعرض نفسه للمسؤولية لأنه هو الدائن وبيعه للغير يعتبر تنازلا عن حقه الناشئ عن الوعد كذلك إذا هلك الشيء أثناء مدة الوعد فهو يهلك عليه، أما الواعد فيلتزم بالشراء طوال مدة الوعد المحددة ولا يستطيع التصرف في الشيء محل الوعد لأنه لم تنتقل إليه ملكيته وإذا تصرف فيه كان تصرفا في ملك الغير ولا يسري في حق المالك (الموعود له) ولكن للأخير إجازة التصرف فيصح ويسري في حقه وهذا هو حكم بيع ملك الغير كذلك يجوز بعد تصرف الواعد في الشيء أن يبدي الموعود له رغبته في بيعه إياه فيتم البيع النهائي ويصبح الواعد بموجبه مالكا للشيء فيصح تصرفه الذي صدر منه قبل ظهور رغبه الموعود له في البيع طبقا لإحكام بيع ملك الغير[٤٦]. ولا يسقط التزام الواعد إلا إذا رفض الموعود له البيع أو مضت المدة دون إعلان الأخير رغبته في البيع، ويلاحظ إن العقد النهائي لا يتم إلا في الوقت الذي يبدي فيه الموعود له رغبته في البيع خلال المدة المعينة عندها يتم البيع ويلتزم كل من الطرفين بالالتزامات التي يرتبها عقد البيع على كل من البائع والمشتري دون حاجة إلى رضاء جديد من جانب الواعد بالشراء لذا يجب أن تتوفر فيه أهليه الشراء وقت إبرام الوعد بالشراء لا وقت تعبير الموعود له عن رغبته بالبيع.

أما بقية أحكام الوعد بالشراء فهي ذاتها أحكام الوعد بالبيع التي سبق بيانها لذا نحيل إليها.

المبحث الثالث

الوعد المتبادل بالبيع والشراء

الصورة الثالثة للوعد هو الوعد المتبادل بالبيع والشراء في وقت واحد الذي سنبين المقصود به وأحكامه في المطالب التالية:

المطلب الأول

تعريف الوعد المتبادل بالبيع والشراء وتكييفه القانوني

هو عقد يتعهد به احد المتعاقدين بان يبيع للآخر شيئا معينا إذا اظهر الأخير رغبته في ذلك خلال مدة معينة بثمن معين ويتعهد المتعاقد الأخر بان يشتري هذا الشيء بالثمن المعين إذا قبل واظهر الأول رغبته في البيع خلال المدة المعينة [٤٧] ففي هذا العقد يجمع كل من الطرفين في شخصه صفة الواعد والموعود له وقد نصت عليه المادة (٩١) من

القانون المدني العراقي بقولها (الاتفاق الذي يتعهد بموجبه كلا المتعاقدين ...).

ومثال هذه الصورة من الوعد أن يعد شخص شخصا أخر ببيع عين معينة بمبلغ محدد إذا رغب بشرائها بهذا المبلغ خلال مدة شهر فلا يقتصر الطرف الأخر على قبول هذا الوعد منه وإنما يعد هو بدوره الطرف الأول بان يشتري منه هذه العين بهذا الثمن إذا رغب في بيعها خلال نفس المدة فقد يكون كل من البائع والمشتري لديه الرغبة في إتمام البيع في الحال لكن يحول دون ذلك عقبات تستدعي اكتفاء تبادل الوعد بالبيع وبالشراء كما لو كان من اللازم حصولهما أو حصول احدهما على إذن سلطة مختصة أو احتاج المشتري إلي وقت للكشف عما يثقل العقار الذي يريد شراءه من تكاليف عينية [٤٨] ولكي يكون الوعد المتبادل صحيحا ومنتجاً لأثاره يجب أن يتضمن كافة العناصر الجوهرية للعقد الموعود به فيجب أن يتضمن تحديدا كافيا للمبيع والثمن كما يجب أن يتضمن المدة التي يجب فيها بداء الرغبة بالبيع أو بالشراء.

إلا انه يجب أن يكون واضحا في هذا الاتفاق إن طرفيه لم يقصدا إبرام بيع بات، أي يجب أن يتأكد عدم انصراف نيتهما إلى إنشاء أثار البيع في الحال وإلا كان العقد بيعا لا مجرد وعد[٣] .

أما التكييف القانوني لهذا التصرف فقد اجمع الفقهاء على انه عقد ملزم للجانبين إلا إنهم اختلفوا فيما إذا كان هذا العقد مجرد وعد بالبيع والشراء أم انه عقد بيع تام.

ونقلا عن الدكتور حسن علي ذنون بان الوعد المتبادل بالبيع والشراء يعتبر بيعا تاما تأثرا بغالبية الفقه الفرنسي استنادا إلى المادة (١٥٨٩) من القانون المدني الفرنسي التي تنص على أن (الوعد بالبيع يعدل البيع إذا تراضى الطرفان على المبيع والثمن) ورتبوا على ذلك ما يترتب على البيع التام من نتائج منها، إن الوعد المتبادل عبارة عن عقد بيع ناقل للملكية منذ انتشاءه وانه يجب تسجيله في الدائرة المختصة إذا تعلق بعقار أو حق عيني عقاري وفقا للمادة ٥٠٨ القانون المدني العراقي الحالي وان الوعد ببيع ملك الغير يعد باطلا[٤٩]

وذهب البعض الآخر من الفقهاء للقول إذا تراضى الطرفان على جميع المسائل الجوهرية كالمبيع والثمن من غير أن يحددا مهلة لإعلان رغبة جديدة بعد ذلك خلالها كان الاتفاق بيعا تاما حتى لو كان الطرفان قد استخدما في تراضيهما المتبادل على هذا البيع

صيغة الوعد لان نيتهما بالرغم من صيغة الوعد المستخدمة قد اتجهت إلى إبرام بيع تام والالتزام به في الحال والمشرع نفسه إذ تصور أن يكون الوعد متبادلا اشترط لذلك أن يتضمن التراضي بين الطرفين تعيين المدة.

لكن لو افترض إن الطرفين تواعدا وعدا متبادلا بالبيع والشراء خلال مدة معينة فان كلا منهما سيكون ملتزما بصفته واعدا بالبقاء على وعده طوال المدة المحددة مما يعني التزامه في كل لحظة من هذه المدة ببيع الشيء المحدد بالثمن المحدد والتزام الطرف الأخر بشراء ذات الشيء بذات الثمن وكلا الالتزامين المتبادلين القائمين لا يمكن التحلل منهما بالإرادة المنفردة غاية ما في الأمر إن وضع هذين الالتزامين موضع التنفيذ يقتضي إعلان إرادة في هذا المعنى من جانب أي من الطرفين خلال المدة المحددة وإذا كان الأمر كذلك كان التصرف بيعا تاما وليس مجرد وعد وكل ما في الأمر إن أثاره مضافة إلى اجل واقف أقصاه نهاية المدة المحددة في الاتفاق لان الوعد حقيقة لا يتحقق إلا إذا كان من جانب واحد .

إلا إن الرأي الراجح هو إن الوعد المتبادل في ظل القانون المدني العراقي هو عبارة عن وعدين متقابلين أحداهما وعد بالبيع والأخر وعد بالشراء ولا يتم عقد البيع النهائي إلا إذا اظهر احد المتعاقدين رغبته في البيع أو الشراء تبعا لمركزه في التعاقد بالثمن المسمى وخلال المدة المعينة في الوعد والتقى بهذه الرغبة قبول المتعاقد الآخر بيعا أو شراء[٥٠] وتؤيد هذا الرأي الفقرة الأولى من المادة (٩١) من القانون المدني العراقي ١لانها تعتبر من قبيل الوعد بالتعاقد (الاتفاق الابتدائي الذي يتعهد بموجبه كلا المتعاقدين أو احدهما بإبرام عقد معين في المستقبل ...)

المطلب الثاني

التمييز بين الوعد المتبادل بالبيع والشراء وغيره من العقود

لا بد من التمييز بين الوعد المتبادل بالبيع والشراء الذي يعد مرحلة تمهيدية لإبرام عقد بيع في المستقبل وبين الاتفاق الذي يطلق عليه (البيع الابتدائي) فالوعد المتبادل لا تنشا عنه أثار البيع في الحال أما البيع الابتدائي فهو اتفاق تام على البيع وشروطه الأساسية يلتزم بمقتضاه احد الطرفين بالبيع والأخر بالشراء على أن يقوما بتحرير البيع النهائي في ورقة رسمية، فهو في الحقيقة عقد بيع نهائي يرتب كافة الالتزامات التي يرتبها البيع في ذمة كل من البائع والمشتري غاية الأمر إن الآثار التي تترتب على البيع لا

يقصد تنفيذها في الحال بل يتفق الطرفان على تأجيل تنفيذها إلى اجل معلوم فإذا كان محله عقارا فان الالتزام الذي ينشا عنه بنقل الملكية يحتاج إلى إجراءات شكلية معينة متمثلة بتحرير العقد النهائي وفق إجراءات ينظمها قانون التسجيل العقاري .

وسبب تسميته بالابتدائي انه يحيل إلى عقد أخر يسمى العقد النهائي وهو الذي تستكمل فيه صياغة الشروط صياغة نهائية لكن هذه الإحالة لا تمنع من إن الاتفاق تم منذ العقد الأول أي إن البيع يوجد من العقد الابتدائي ومن هذا يبدو إن تسمية الابتدائي والنهائي لا تتناول التصرفات القانونية التي يتم بها البيع وإنما هي أوصاف للسند الذي يثبت فيه الاتفاق على البيع [٥١] أما الوعد المتبادل فلا تنشا عنه أثار البيع في الحال كما انه لا ينشا عنه سوى التزامات شخصية في ذمة كل من عاقديه بان يبرم عقد البيع إذا قبل الطرف الأخر ذلك في المدة المتفق عليها[٥٢]

المطلب الثالث

أركان الوعد المتبادل وأحكامه

وفقا للمادة ٩١/ من القانون المدني العراقي يلزم لانعقاد الوعد المتبادل بالبيع والشراء توافر أركان العقد المراد إبرامه، لذا يجب لانعقاده اتفاق الطرفين على جميع المسائل الجوهرية من مبيع وثمن وتحديد المدة التي يجب إبرام العقد الموعود به مع استيفاء الشكلية التي يفرضها القانون لانعقاد العقد ولسبق بيان هذه الأركان لذا نحيل إليها[٥٣] إلا انه لا بد من ملاحظة إن الأهلية اللازمة لكلا المتعاقدين في الوعد المتبادل تقدر وقت الوعد لان كلاهما يصبح ملزما في هذا الوقت أما باعتباره واعدا بالبيع أو واعدا بالشراء.

لكن ما حكم السكوت عن تحديد المدة التي يجب إبرام العقد فيها أي المدة التي يظل فيها الوعد قائما ؟

يذهب بعض الشراح إلى القول بان الوعد الذي يتراضى فيه الطرفان على جميع المسائل الجوهرية كالمبيع والثمن من غير إن يحددا مهلة لإعلان رغبة جديدة بعد ذلك خلالها بما يعني إن نيتهما بالرغم من صيغة الوعد المستخدمة قد اتجهت إلى إبرام بيع تام والالتزام به في ألحال مبررين قولهم بان المشرع نفسه إذا تصور أن يكون الوعد متبادلا اشترط لذلك أن يتضمن التراضي بين الطرفين تعيين هذه المدة [٥٤].كما برر البعض الأخر من الشراح ذلك بقولهم إن العقد الذي لا تحدد فيه المدة وان لم ينعقد وعدا بالبيع لتخلف ركن هام من أركان انعقاده تتوافر فيه أركان البيع ذلك لان إرادة الطرفين اتجهت فيه إلى

الارتباط بعقد بيع إذا قبل الطرف الأخر ذلك وقد تحقق هذا الشرط من وقت تبادل الرضا لذلك يمكن اعتبار مثل هذا الاتفاق بيعا تاما ينتج من وقت انعقاده جميع أثار البيع[٥٥].

لكن يعترض على هذا الرأي بأنه يؤدي إلى الإفراط في تطبيق نظرية تحول العقد ذلك لأنه من الواضح من صيغة الوعد إن المتعاقدين لم يريدا البيع التام وإنما أراد أن يعد احدهما الأخر بالبيع والشراء إن رغب أيهما بذلك.

والرأي الراجح يذهب إلى القول بأنه لما كان الاشتراط في تحديد المدة أن يكون صريحا بل يجوز أيضا أن يكون ضمنيا لذا فان عدم تحديد المدة في عقد الوعد لا يكون سببا للحكم ببطلانه إذا استطاع القاضي أن يحدد هذه المدة من ظروف الاتفاق[٥٦] وإلا بطل الوعد ولايمكن أن يتحول إلى عقد بيع تام لتخلف شرط من الشروط الواجب توافرها لكي يتحول التصرف القانوني الباطل إلى صحيح وهو انصراف إرادة المتعاقدين المحتملة إلى التصرف الأخير لو علما ببطلان التصرف الأصلي لان إرادتهما لم تنصرف إلى الالتزام في الحال بالبيع والشراء وإنما إلى التعهد بذلك في المستقبل إذا رغب احدهما بالبيع أو الشراء[٥٧] .

أما عن حكم الوعد المتبادل بالبيع والشراء فهو ذاته حكم الوعد بالبيع إلا انه يختلف عن الأخير في أن حق تحويل الوعد إلى بيع نهائي ثبت لكل من الطرفين باعتبار إن كلاهما موعود له ، في حين إن حق تحويل الوعد إلى بيع نهائي يعود إلى احد الطرفين في الوعد بالبيع دون سواه .

المبحث الرابع

حكم الوعد بالبيع في الشريعة الإسلامية

العقد في الفقه الإسلامي هو إنشاء تصرف في الحال والوفاء به واجب قضاء وديانة متى توافرت أركانه وشروطه الشرعية أما الوعد بالتعاقد بشكل عام فهو الإعلان عن الرغبة في فعل أمر في المستقبل يعود بفائدة على الموعود له ،وعرفه ابن عرفة في كتابه الحدود(العدة أخبار عن إنشاء المخبر معروفا في المستقبل)[٥٨].

ولا خلاف بين المسلمين في استحباب الوفاء بالوعد واعتبارهم ذلك من مكارم الأخلاق إلا إنهم اختلفوا في وجوب الوفاء به قضاءً أي هل يلزم القاضي الواعد الوفاء بوعده كما يلزم المتعاقد بالوفاء بوعده أم إن الوعد لا يرتب إلا واجبا دينيا لا يلزم القاضي الواعد الوفاء به ؟

وقد ذهب جمهور الفقهاء إلى إن الوعد لا يجب الوفاء به قضاء وانه لا يكسب الموعود له حقاً قبل الواعد إلا حقاً أدبيا فقط لا سبيل للقضاء إلى إلزامه به [٥٩] . فهم لا يقرون صحة عقد الوعد لأنهم لا يجيزون تعليق عقود المبادلات على شرط سواء كان هذا الشرط ملائماً للتعاقد أو غير ملائم ويقولون إن حكم البيع هو نقل الملكية،فالذي يتم بحكم الشارع جعلا وجبرا على البائع والمشتري فلا يصح تعليق انتقال الملكية على شرط[٦٠]. وقد نصت المادة (١٧١) من مجلة الأحكام العدلية بأن (صيغة الاستقبال التي هي بمعنى الوعد المجرد مثل سأبيع وسأشتري لا ينعقد بها البيع) لان ذلك وعد مجرد والوعد ليس إيجابا . وتنص المادة (١٥١١) من مجلة الأحكام العدلية (لو أمر احد آخر بأداء دينه بقوله أو ديني الذي مقداره كذا من مالك فوعد بتأديته ثم امتنع من الأداء ، لا يجبر على أدائه بمجرد وعده) . وهذا هو موقف فقهاء المذهب الجعفري الذي اجمعوا على أن العقد لا ينعقد بصيغة الاستقبال لانصرافها إلى الوعد وليس إرادة إنشاء العقد في الحال .. وذهب كل من الشافعية والظاهرية إلى استحباب الوفاء بالوعد مطلقاً دون وجوبه ولو معلقاً على شرط أو دخل بسببه في النفقة[٦١]

وعند البحث في مذهب الحنفية نجد إمكان التفريق عندهم بين وعد مطلق ووعد معلق على شرط في عقود المعاوضات منعاً للتغرير بالموعود ، وبينوا إن ذلك من قبيل الضمان الذي يثبت بالكفالة وعبروا عن ذلك بقاعدة (المواعيد بصورة التعاليق تكون لازمة) ومثال ذلك : لو قال رجل لأخر : بع هذا الشئ لفلان ، وأن لم يعطك ثمنه ، فأنا أعطيه لك. فلم يعط المشتري الثمن ،لزم الرجل أداء الثمن المذكور بناء على وعده المعلق: (وان يعطك ثمنه فانا أعطيه لك) تعليق بخلاف: (بع مالك من فلان وانا ادفع لك الثمن) فليس ثم تعليق هنا ، فلا يلزم الواعد بشيء [٦٢] ،أما مسألة لزوم الوفاء بالوعد قضاء أو عدم لزومه عند المالكية إنما تتعلق فقط بمسائل المعروف والإحسان دون المعاوضات ومنها البيع وقد جاء في كتاب تحرير الكلام في مسائل الإلزام للعلامة الحطاب ما نصه العدة(أي الوعد) ليس فيها إلزام الشخص نفسه شيئا ألان وإنما هي كما قال ابن عرفة أخبار عن إنشاء المخبر معروفا في المستقبل ومثلوا له بالوعد بالقرض أو عتق أو هبة أي الأمور التي تدخل في باب الأمر بالمعروف واللاحسان دون الأمور التي تتعلق بالمعوضات كالبيع [٦٣]، ولم يذهب كل أنصار المالكية إلى

القول بلزوم الوعد في المعوضات. فإذا كان الوعد مطلقاً فيجب الوفاء به على كل حال إلا لعذر [٦٤] ،أما إذا كان معلقاً على سبب ، فلا يلزم سواء أدخل الموعود في السبب بالفعل أم لم يدخل[٦٥] كمن قال لآخر أحطم سيارتك وانأ أسلفك ، وجب إسلافه وهذا الرأي هو الراجح عند المالكية .

إن الآراء الفقهية التي أجمعت على أن الوعد بالتعاقد جائز وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية استندوا إلى إن متطلبات العصر وضرورات الحياة والتعامل أثناء المعاملات تقضي بأجازة هذا النوع من التعامل ولا يجوز أن تقيس الوعد بالتعاقد الذي يمكن قياسه على الوعد بالشراء بالوعد المجرد الذي جاءت به مجلة الأحكام العدلية كما بينا سابقاً . حيث إن الوعد الذي جاء في المجلة والتي أقرت على عدم انعقاده هو وعد مجرد . ونحن عندما نقول وعد بالتعاقد هو يعني أيضاً وعد بالشراء لأن كلاهما وعد بتصرف قانوني. فالذي يسري على الأول يسري على الثاني . ومن الآراء الفقهية التي أكدت على أجازة الوعد بالتعاقد .

الدكتور عباس الصراف حيث ذكر : (إن صيغة الاستقبال التي تكون بمعنى الوعد لا ينعقد بها العقد وذلك لما نصت عليه المادة (١٧١) من مجلة الأحكام العدلية ، وأمام هذه المادة لامناص من القول ببطلان عقد الوعد طبقاً لما ذهبت إليه مجموعة من المذاهب الإسلامية غير إن واقع الأمر على خلاف ذلك ، فيجب علينا أن نميز ونفرق بين أحكام الشريعة الإسلامية بشكل عام وأحكام المجلة ، فإذا نظرنا إلى باقي المذاهب الفقهية فأنه يمكننا القول بصحة الوعد بالشراء حيث يتسع مجال الاجتهاد له على أساس عدم توافر دليل تفصيلي من القران والسنة بخصوص صيغة العقد وكذلك بناء على ما ورد في كتب المالكية من اعتبار الوعد ملزماً إذا أدخل الموعود في سبب)[٦٦].

عليه يظهر لنا بشكل واضح كثرة القائلين بوجوب الوفاء بالوعد وان هذا الرأي لا يستهان به . وجاء هذا الرأي مدعوماً بقوله تعالى (يا أيها الذين آمنوا لم تقولون ما لا تفعلون كبر مقتاً عند الله أن تقولوا ما لا تفعلون) [٦٧].

نلاحظ إن الآيتين الكريمتين فيهما نص على وجوب التزام المؤمن بما يصدر عنه وان غير ذلك أثم كبير فيكون محرماً .

وعن أبي هريرة (رضي الله عنه) قال: قال الرسول (صلى الله عليه وسلم) " أية

المنافق ثلاث : إذا حدث كذب ، وإذا وعد أخلف ، وإذا ائتمن خان " [٦٨] .

وذكر البخاري في كتاب الشهادات باب من أمر بإيجاز الوعد حديث جابر لما مات النبي (صلى الله عليه وسلم) جاء أبا بكر مال من قبل العلاء بن الحضرمي فقال أبو بكر من كان له على النبي (صلى الله عليه وسلم) دين أو كان له قبله عده فليأتنا كما قال وفعله الحسن البصري أي أمر به وذكر الآية (واذكر في الكتاب إسماعيل انه كان صادق الوعد) [٦٩].

الخاتمة والاستنتاجات

الوعد بالبيع هو عقد يلتزم به شخص بأن يبيع شيئا معينا بثمن معين للموعود له إذا أبدى الأخير رغبته بالشراء خلال مدة معينة .وللوعد بالبيع ثلاث صور هي الوعد بالبيع والوعد بالشراء والوعد المتبادل بالبيع والشراء. حيث لا يعتبر الوعد بالبيع بيعاً ولا بيعا معلقاً على شرط واقف لان إرادة الطرفين لا تتجه إلى البيع والشراء عبر إبرام العقد إنما يتوقف هذا العقد على إبداء الموعود له رغبته في البيع من عدمها .ومن خلال بحثنا المتواضع توصلنا إلى النتائج الآتية :

١- يعتبر الوعد بالبيع في الفقه الإسلامي من الالتزامات الواجب الوفاء بها وهذا الرأي امتثالا بنصوص قرآنية وأحاديث نبوية سبق بيانها .

٢-الوعد ببيع عقار يعتبر باطل في ظل القانون العراقي كونه يستلزم إتباع شكلية معينة قصرها المشرع العراقي في قانون التسجيل العقاري في الفقرة الأولى من المادة الثالثة منه على تصرفات وردت على سبيل الحصر ليس من ضمنها الوعد بالبيع كذلك حكم الوعد بالتفضيل إن ورد على عقار .

٣-للوعد بالتفضيل من الناحية العملية فائدة كبيرة فهو يحقق المصلحة التي يحققها حق الشفعة للشفيع في غير الأحوال التي تجوز فيها الشفعة .

٤-حسنا فعل المشرع العراقي عندما حسم الخلاف الفقهي من مسالة هلاك الموعود ببيعه هلاكا جزئيا بان جعل الموعود له مخيرا بين فسخ البيع وبين بقائه مع إنقاص ثمن المبيع تطبيقا لنص المادة ٥٤٧ من القانون المدني العراقي .

٥-يعتبر الوعد المتبادل هو وعد بين متقابلين احدهما وعد بالبيع والأخر وعد بالشراء وهذا هو الرأي الراجح بعد الخلاف الفقهي بشان طبيعة هذا الوعد.

المصادر

أولا: القران الكريم

ثانيا: الكتب

١-ابن عابدين ،حاشية ابن عابدين ، (رد المحتار على الدر المختار) ، دار الفكر للطباعة والنشر، بيروت،٢٠٠٠

٢-ابن همام ، فتح القدير للكمال ، دار الفكر ،بدون سنة طبع .

٣- أبو عبد الله الشيخ محمد بن احمد عليش ،فتح العلي المالك في الفتوى على مذهب مالك ،ج١،الطبعة الأخيرة ، مصطفى ألبابي الحلبي ، ١٩٥٨.

٤- أبو عبد الله القرطبي ، الجامع لأحكام القران، دار عالم الكتب ، الرياض، .٢٠٠٣

٥- أبي القاسم ابن الشاط المالكي ،إدرار الشروق على أنواء الفروق.

٦- احمد أبو الفتح، المعاملات ،ج١،بدون سنة طبع.

٧- د. إسماعيل غانم ، النظرية العامة للالتزام ، مصادر الالتزام |، مصر ،١٩٦٦.

٨- د.أنور سلطان ،الموجز في النظرية العامة للالتزام أحكام الالتزام ،دار النهضة العربية،بيروت ،١٩٨٠.

٩- د. توفيق فرج ،عقد البيع في القانون اللبناني،بدون سنة طبع

١٠- د.جميل الشرقاوي ،شرح العقود المدنية ،دار النهضة العربية ،القاهرة . بدون سنة طبع.

١١- د. حسن علي الذنون ،شرح القانون المدني العراقي ، العقود المسماة ، عقد البيع ،ج٣،مطبعة الرابطة، بغداد،١٩٥٣ .

١٢- د. خميس خضير ، عقد البيع في القانون المدني ، مكتبة القاهرة الحديثة ، ١٩٦٩

١٣- د. رمضان أبو السعود ، دروس في العقود المسماة ، عقد البيع ، الزر الجامعية ،بدون سنة طبع .

١٤- د. سعيد مبارك ،د.طه الملاحويش ،د.صاحب عبيد الفتلاوي ، الموجز في العقود المسماة ، البيع،دار الحكمة للطباعة والنشر ،بغداد ،١٩٩٢-١٩٩٣

١٥- د.سليمان مرقس ،الوافي شرح القانون المدني ،المجلد الأول، نظرية العقد والإرادة المنفردة ،ط٤ القاهرة ، ١٩٨٧ .

١٦- سليم رستم ، مجلة الأحكام العدلية وشرحها لسليم رستم باز،منشورات الحلبي ، الحقوقية ،ط١ ، ٢٠٠٩

١٧- د. عباس الصراف ، شرح عقد البيع في القانون المدني الكويتي الجديد ط١ ، دار البحوث العلمية ، ١٩٧٥ .

١٨- د. عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، مكتبة النهضة المصرية ،١٩٨٥.

١٩- علي بن احمد بن سعيد بن حزم الظاهري أبو محمد، المحلى ،ج٨،دار الأفاق العربية،بيروت ،بلا سنة طبع

٢٠- د.غني حسون طه ، الوجيز في العقود المسماة ،عقد البيع ، ج١، مطبعة المعارف، بغداد ، ١٩٦٩-١٩٧٠

٢١- محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرازي، مختار الصحاح ،مكتبة لبنان، ١٩٨٩

٢٢- د. محمد شكري سرور ، شرح أحكام عقد البيع ، القاهرة ، ١٩٩٧

٢٣- د. محمد قاسم ، القانون المدني ، القيود المسماة ، منشورات القاهرة ، ١٩٩٧ .

٢٤-مرتضى الزبيدي ، تاج العروس من جواهر القاموس ، دار الهداية للنشر ، بدون سنة طبع .

٢٥-موفق الدين عبد الله بن احمد بن قدامه ،المغني ،دار أحياء التراث العربي ، ط١ ١٩٨٥

ثالثا : القوانين والمجلات

١. القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١

٢. قانون التسجيل العقاري العراقي رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١

٣. مجلة الأحكام العدلية

الهومش

(١) محمد بن أبي بكر بن أبي بكر بن عبد القادر الرازي ، ت: محمود خاطر ، ط١ ، مكتبة لبنان ناشرون ، بيروت ، سنة ١٤١٥ –١٩٩٥ ، ص٧٤٠ ، مادة (وع د) .

(٢) تاج العروس من جواهر القاموس للمرتضى الزبيدي ، محمد بن عبد الرزاق الحسيني ، ت: مجموعة علماء ، دار الهداية للنشر ، بدون سنة طبع ٢٣٤١ ، ما دة (وع ر)

(٣) تاج العروس للزبيدي ،المصدر نفسه .

(٤). سعيد مبارك – الموجز في العقود المسماة ، البيع ، بدون سنة طبع – ص٣٦ .

(٥). د. محمد حسن قاسم ، القانون المدني ، العقود المسماة ، منشورات القاهرة – ١٩٩٧ – ص١١٤ .

(٦).د. محمد شكري سرور ، شرح أحكام عقد البيع – القاهرة – ١٩٩٧ – ص١٠٢ .

(٧). د. غني حسون طه ، الوجيز في العقود المسماة ، ج١ ، عقد البيع – بغداد – ١٩٦٩ – ص١٠٤ .

(٨) .د. سعيد مبارك – مصدر سابق – ص٣٦ .

(٩) د. حسن علي الذنون، شرح القانون المدني العراقي، العقود المسماة ، عقد البيع ، بدون سنة طبع ، ص٣٢ .

(١٠) د. رمضان أبو السعود ، عقد البيع ، الدار الجامعية ، بلا سنة طبع ، ص١٦٣ .

(١١) د.عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني – مكتبة النهضة المصرية – ١٩٥٨ ، ص٦٠ .

(١٢). د. محمد شكري سرور . مصدر سابق ، ص ١٠٧ .

(١٣) . د. محمد حسن قاسم / المصدر السابق / ص١١٦.

(١٤) د. رمضان أبو السعود،مصدر سابق ، ص١٦٩.

(١٥) د. سعيد مبارك ، مصدر سابق، ص ٣٨.

(١٦) د. خميس خضير / عقد البيع في القانون المدني، مكتبة القاهرة الحديثة ، ١٩٦٩ ، ص ٦٧

(١٧) سعيد مبارك ،مصدر سابق ، ص ٣٨ – ٣٩ .

(١٨) د. خميس خضير، مصدر سابق ، ص٦٧.

(١٩) فلو كان الموعود له أهلا عند الوعد إلا انه فقد أهليته بعد ذلك فانه لا يستطيع التعبير عن إرادته بصورة صحيحة لإبرام العقد النهائي

(٢٠) د.عبد الرزاق السنهوري، مصدر سابق ، ص ٦٢

(٢١). سليمان مرقس / شرح القانون المدني – القاهرة – ١٩٦٤، ص ١٣٩ .

(٢٢). بان يثبت تواطؤ الواعد مع المتصرف له (الشخص الثالث) على الإضرار بحقه أو إثبات إعسار الواعد وسوء نية المتصرف إليه بأنه كان عالما بوجود الوعد، أما إذا كان هذا التصرف تبرعا فلا يحتاج الموعود له إثبات ذلك.

(٢٣) د. سعيد مبارك، مصدر سابق ، ص٤٠، أنور سلطان ، النظرية العامة للالتزام، أحكام الالتزام،دار النهضة العربية – بيروت، ١٩٨٠ ، ص٩٨.

(٢٤) د. غني حسون طه، مصدر سابق ، ص١١٥.

(٢٥)د. جلال ألعدوي، عقد البيع، بدون سنة طبع ، ص٧٢، أنور السلطان ،مصدر سابق ، ص٩٩.

(٢٦) د. رمضان أبو السعود،مصدر سابق ، ص١٧٢.

(٢٧) د.السنهوري،مصدر سابق ، ص٦٥، الذنون ، مصدر سابق ص٣٩.

(٢٨) د. سعيد مبارك، مصدر سابق ،ص٤٠.

(٢٩) د. غني حسون، مصدر سابق ،ص١١٥.

(٣٠) د. محمد شكري سرور،مصدر سابق ، ص١٢١ ، د. توفيق فرج، عقد البيع في القانون اللبناني،بدون سنة طبع ، ص٦٩.

(٣١) د . السنهوري ،مصدر سابق ، ص٦٨.

(٣٢) د. غني حسون،مصدر سابق ، ص١١٧،نقلاً عن السنهوري هامش ٦٥.

(٣٣) د. السنهوري،مصدر سابق ، ص٦٤.

(٣٤) د. رمضان أبو السعود،مصدر سابق، ص١٧٦.

(٣٥) د. حسن علي الذنون،مصدر سابق، ص٣٥.

(٣٦) د.محمد شكري سرور،مصدر سابق ، ص١٢٦.

(٣٧) د.السنهوري ، مصدر سابق ، ص ٦٨

(٣٨) د.خميس خضير ، مصدر سابق ، ص٦٩

(٣٩) د. غني حسون ، مصدر سابق ، ص١٢١ ،د. محمد شكري سرور، مصدر سابق ، ص١٣١ ،خميس خضير ، مصدر سابق ، ص٦٩ ، د. حسن علي ذنون ، مصدر سابق ، ص٤١

(٤٠) د. سعيد مبارك، مصدر سابق ،ص٤٢

(٤١) د. محمد شكري سرور ،مصدر سابق ، ص١٣٥.

(٤٢) د.غني حسون ، مصدر سابق ،ص١٢١.

(٤٣) . د. جميل الشرقاوي – شرح العقود المدنية، دار النهضة العربية ، القاهرة ، بدون سنة طبع، ص٨٢.

(٤٤) د. محمد حسن قاسم، مصدر سابق ، ص١٢٧.

(٥) د.السنهوري ، مصدر سابق ، ص ٦٨

(١) نقلاً عن السنهوري هامش ص٧٤-٧٥

(٢) د. جميل الشرقاوي ، مصدر سابق ، ص٧٥.

(٣) د. أنور سلطان، مصدر سابق ص١٠٥ ، د.إسماعيل غانم،النظرية العامة للالتزام،مصادر الالتزام ، مصر ،١٩٦٦ مصادر الالتزام، ص٩٢.

(٤٥) د. رمضان أبو السعود،مصدر سابق ، ص١٨٣.

(٤٦) د.السنهوري ،مصدر سابق ،ص٧٣.

(٤٧) د. محمد حسن قاسم،مصدر سابق، ص١٣٢.

(٤٨) د. جميل الشرقاوي ، مصدر سابق ، ص ٧٥ .

(٣) د .جميل الشرقاوي ، المصدر نفسه ، ص ٧٦.

(٤٩) د. حسن علي ذنون ، مصدر سابق ، ص ٤٣.

(٥٠) محمد شكري سرور ، مصدر سابق ، ١٣٨

(٥١) د. جميل الشرقاوي ، مصدر سابق ، ص١٢٧ .

(٥٢) د. غني حسون طه ، مصدر سابق ، ص١٢٧.

(٥٣) انظر ركن الشكلية ص ٧ من البحث.

(٥٤) د. محمد شكري سرور ، مصدر سابق ، ص ١٣٧ . ص١٣٧.

(٥٥)د. سليمان مرقس ،مصدر سابق ، ص ٩٢ . .

(٥٦) حيث يغلب أن تكون مدة الوعد بالبيع للعين المؤجرة هي مدة الإيجار فإذا امتد الإيجار امتد الوعد بالبيع ، نقلا عن السنهوري، هامش ص ٥٧.

(٥٧) د.غني حسون طه ،مصدر سابق ، ص١٢٨-١٢٩.

(٥٨) أبو عبد الله محمد بن عرفة ، شرح حدود ابن عرفة ، مطبعة فضالة ، المحمدية ، المغرب ١٩٩٢.

(٥٩) احمد أبو الفتح ، المعاملات ، ج١ ، بدون سنة طبع ، ص ١٩٧ .

(٦٠) ابن قدامه ، المغني :٢٨٤/٦ ، ابن حزم ، المحلى : ٨/ ٢٧

(٦١) د. حسن علي الذنون ، مصدر سابق ، ص ٤٤

(٦٢) كمال بن همام ، فتح القدير : ٦/ ١٨٥ ، حاشية ابن عابدين : ٧/ ٦٢٣ ، مجلة الأحكام العدلية وشرحها لسليم رستم باز مادة (٨٤) ، ص ٥٦

(٦٣) العلامة الحطاب ، تحرير الكلام في مسائل الإلزام

(٦٤) ابن الشاط : قاسم بن عبد الله بن محمد الشاط الأنصاري ، فقيه وأديب الـديباج المـذهب لابـن فرحـون : ٢/ ١٥٢

(٦٥) فتاوى الشيخ عليش : ١/ ٢١٢ ، تفسير القرطبي ١٨/ ٧٧

(٦٦) د.عباس الصراف ، شرح عقد البيع في القانون المدني الكويتي الجديد ، ط١ ، دار البحوث العلمية ، ١٩٧٥ ص١٩٠ – ١٩٤

(٦٧) سورة الصف أية (٢-٣)

(٦٨)البخاري في الصحيح : ١/ ٢١ ، كتاب الإيمان ، باب علامة المنافق حديث رقم (٣٣)، مسـلم في الصـحيح : ١/ ٧٨ ، كتاب الإيمان ، باب بيان خصال المنافق ، حديث رقم (١٠٧)

(٦٩) سورة مريم ، الآية ٥٤