



جامعة المنصورة
كلية الحقوق

بحث بعنوان

ماهية عقد الوعد ببيع العقار على الخريطة

(دراسة مقارنة)

بحث متطلب لاستكمال درجة الدكتوراه في الحقوق

تحت إشراف

الأستاذ الدكتور / حسام الدين محمود حسن

أستاذ القانون المدني

كلية الحقوق – جامعة المنصورة

المحاضر بالبحث

مأمون مبارك فرج الضلاعين

فهرس المحتويات

رقم الصفحة	الموضوع
٣	المقدمة
الفصل الأول التعريف بمفهوم عقد الوعد بالبيع	
٤	المبحث الأول- مفهوم عقد الوعد بالبيع
٤	المطلب الأول- التعريف اللغوي لعقد الوعد بالبيع
٥	المطلب الثاني- التعريف الاصطلاحي لعقد الوعد بالبيع
٩	المبحث الثاني- تعريف الوعد بالبيع
٩	المطلب الأول- التعريف اللغوي للوعد بالبيع
١٠	المطلب الثاني- تعريف الوعد في الاصطلاح
١٦	المطلب الثالث- تعريف الوعد ببيع العقار على الخريطة
الفصل الثاني صور الوعد بالبيع وأركانه	
٢١	المبحث الأول- صور الوعد بالبيع
٢١	المطلب الأول- الوعد بالبيع من جانب واحد
٢٥	المطلب الثاني- الوعد بالبيع من جانبين
٢٥	المبحث الثاني- أركان الوعد بالبيع
٢٩	المطلب الأول- الأركان العامة للوعد بالبيع
٣٣	المطلب الثاني- الأركان الخاصة بالوعد بالبيع
٤٠	الخاتمة
٤٢	قائمة المصادر والمراجع

المقدمة:

يعد الوعد بالبيع من الصور الشائعة للعقود التمهيديّة والتي تعد من أهم صور العقود، لأن أي عقد نهائي لا بد وأن يسبقه عقد تمهيدي، فالوعد بالبيع يسبق العقد النهائي لعملية البيع ويعد أسلوباً عملياً يفيد في تحقيق أكبر قدر من الارتباط بين طرفي العلاقة التعاقدية وذلك للتمهيد لإبرام عقد نهائي فيما بينهما مستقبلاً.

ولا شك أن للوعد بالبيع دور أساس يخرج لحيز الوجود في حال لم يكن باستطاعة طرفي العقد إبرام العقد بينهما لانتقال ملكية شيء ما كالعقار مثلاً محل العقد للمشتري، وذلك بسبب ظروف وعوامل مادية تحول دون ذلك، بالقياس على الوعد ببيع العقار مثال ذلك كأن يكون لدى المستأجر الرغبة في شراء العقار إلا أنه لا يملك ثمنها، أو أن الشخص الذي يرغب ببيع العقار الذي يشغله لا يملك بديلاً للانتقال إليه، بل يكون بإمكانهم بذلك مستقبلاً، أو في حال أنه لا يملك الثمن المقرر لبيع العقار مما يتحتم عليه اللجوء لمؤسسات مالية للحصول على قرض عقاري وهذا يحتاج لإجراءات ووقت.

وقد استدعى ذلك كله أن يكون هناك حاجة لوجود الوعد بالبيع من الناحية العملية، لا سيما في ظل ما نشهده من تطورات اقتصادية واجتماعية وغيرها، فكثيراً ما يلجأ طرفي العقد بالبيع إلى هذا النوع من العقود لما له من فوائد عملية يقوم بتوفيرها النظام القانوني، حيث يتطلب إبرامه توافي تعبيرين عن إرادتين منفصلتين وتطابقهما تطابقاً تاماً شأنه شأن أي عقد آخر، وبغية فهم الوعد بالبيع لا بد من الحديث حول مفهوم الوعد بالبيع وأركانه وصوره، وهو ما سيتم معالجته في هذا البحث.

الفصل الأول

التعريف بمفهوم عقد الوعد بالبيع

كما سبق الإشارة بالبيان أن لوعد البيع أهمية كبيرة، وقد أولى اللغويون والفقهاء وشراح القانون هذا المفهوم أهمية واسعة، لذ فقد تم التعريف اللغوي للوعد والتعريف الاصطلاح والقانوني، ولما يمكن إخفاء بأن الشريعة الإسلامية كانت الأساس في تعريف مفهوم الوعد بالبيع، حيث ورد الوعد في نصوص آيات قرآنية كثيرة، حيث قال تعالى: ﴿ قَالَ هَذَا رَحْمَةٌ مِنْ رَبِّي فَإِذَا جَاءَ وَعْدُ رَبِّي جَعَلَهُ دَكَّاءَ وَكَانَ وَعْدُ رَبِّي حَقًّا ﴾ [الكهف: ٩٨]، ﴿ وَادْكُرْ فِي الْكِتَابِ إِسْمَاعِيلَ إِنَّهُ كَانَ صَادِقَ الْوَعْدِ وَكَانَ رَسُولًا نَبِيًّا ﴾ [مريم: ٥٤]، ﴿ وَيَقُولُونَ مَتَى هَذَا الْوَعْدُ إِنْ كُنْتُمْ صَادِقِينَ ﴾ [الأنبياء: ٣٨].

المبحث الأول

مفهوم عقد الوعد بالبيع

يمكن القول بأن المتعاقدين قد يمرأ في عقد البيع بمرحلة تمهيدية تؤدي إلى البيع النهائي، وقد تأخذ هذه المرحلة مجرد صورة الوعد بالبيع، وقد تصل إلى أكثر من ذلك لتكون عقداً ابتدائياً، ويكون العقد بالوعد بالبيع في إحدى الحالات التالية^(١):

أولاً- يكون من جانب واحد هو مالك العقار فيقوم بوعد المشتري ببيعه هذا العقار إذا كانت لديه الرغبة بشرائه في زمن محدد مستقبلاً ومتى أظهر المشتري الرغبة في ذلك إن أمكن إتمام العقد النهائي للبيع وإلا فإن الوعد يسقط.

ثانياً- يكون الوعد من المشتري في عقد البيع إذا أبدى المالك رغبة في البيع خلال مدة محددة.

ثالثاً- يكون الوعد من الطرفين ويقع الوعدان على نفس الشيء وبين نفس الأطراف.

المطلب الأول- التعريف اللغوي لعقد الوعد بالبيع:

عقد: العقد: عكس الحل، وعقده يعقده عقداً وتعاقداً وعقده، وقد انعقد وتعقد، ويقال: المعاهد: مواضع العقد، والمعاهدة: المعاهدة والميثاق. ويقال: عقدت الحبل والبيع والعهد فانعقد، والعقد: هو العهد، والجمع عقود، وهي العهود. ويقال: عهدت إلى فلان في كذا وكذا وتأويله ألزمته ذلك، فإذا قلت: عاقدته أو عقدت عليه فتأويله أنك ألزمته ذلك باستيثاق، والمعاهدة: المعاهدة. وعاقده: عاهده. ويقال: تعاهد القوم: تعاهدوا، وعقد البناء بالجبص يعقده

(١) د. عدنان السرحان، مصادر الالتزام، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠٠٣، ص ٣٥٨، أنور

سلطان، مصادر الالتزام، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ١٩٨٧، ص ١٩٢.

عقداً: ألزقه. والعقد: ما عقدت من البناء، والجمع أعقاد وعقود، وعقد: بناء عقداً. والعقد: عقد طاق البناء^(٢).

وفي معجم مقاييس اللغة لابن فارس العقد هو: "العين والقاف والداد أصل واحد يدل على شد وشدة وثوق، وإليه ترجع فروع الباب كلها"^(٣).
ويتبين من تعاريف العقد السابقة في اللغة بأنها قد أجمعت على معنى واحد وهو الربط والتوثيق للأشياء بعضها ببعض.

المطلب الثاني - التعريف الاصطلاحي لعقد الوعد بالبيع:

يعرف عقد الوعد بالبيع بأنه: عقد يلتزم بمقتضاه أحد الطرفين أو كل منهما نحو الآخر بأن يعقد العقد الموعود به متى أظهر الموعود له الرغبة خلال المدة المتفق عليه بالشراء^(٤).
والعقد في الاصطلاح فهو: "كل التزام تعهد به الإنسان على نفسه، سواء كان يقابله التزام آخر أم لا يقابله، وسواء أكان الالتزام دينياً كالنذر وما شابه، أو دنيوياً كالبيع وما نحوه"^(٥).

ويعرف العقد بأنه اتفاق بين إرادتين أو أكثر نحو إنشاء التزام أو نقله، فالعقد لا يتحقق إلا بطرفين أو أكثر، وهذا هو المعنى الغالب لدى الفقهاء في الاصطلاح الفقهي^(٦).
والعقد هو ما يتم به ارتباط لإرادتين من الكلام وغيره، وهذا العقد يترتب عليه التزام بين طرفين كالبيع أو الزواج، أو أنه التزام فيه بإرادة واحدة من غير توقف على شيء كالطلاق والعقد^(٧).

(٢) جمال الدين مكرم ابن منظور الأفرريقي المصري، لسان العرب، المجلد الخامس عشر، باب الواو (وعد)،

الطبعة الأولى، دار صادر، بيروت، ٢٠٠٢، المجلد العاشر، باب العين (عقد)، ص ٢٢٠-٢٢١.

(٣) أحمد بن فارس بن زكريا، ابن فارس، معجم مقاييس اللغة، ج ٤، دار الفكر، ١٩٧٩، ص ٨٨.

(٤) د. إسماعيل غانم، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، مكتبة عبد الله وهبه، بدون تاريخ نشر، ص ١٣٧، عبد المنعم فرج الصده، نظرية العقد في الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي، ج ١، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٠، ص ٣٠٠، محمد لبيبي شنب، دروس في نظرية الالتزام، مصادر الالتزام، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٧٦، ص ١٣١، محمود جمال الدين زكي، السوجيز في النظرية العامة للالتزامات في القانون المصري، ط ٣، بدون ناشر، ١٩٧٨، ص ١١٣، عبد الودود يحيى، الموجز في النظرية العامة للالتزامات، القسم الأول، مصادر الالتزام، دار النهضة العربية، ١٩٩٢، ص ٥٠.

(٥) الحافظ زين الدين عبد الرحمن بن أحمد ابن رجب، القواعد الفقهية، القاعدة الثانية والخمسين، بيروت، دار الكتب العلمية، دون تاريخ نشر، ص ٧٧.

(٦) عبد الحميد محمود البعلي، ضوابط العقود في الفقه الإسلامي، ط ١، مؤسسة الشرق للعلاقات العامة، عمان، الأردن، ١٩٨٥، ص ٤٥.

وعليه يمكننا القول بأن عقد الوعد بالبيع يكون بإبرام العقل في المستقبل في حقيقة الأمر، ووفقاً لنص القانون فهو عقد، وبمقتضاه يلتزم الرفان أو أحدهما بإبرام عقد في المستقبل إذا أظهر الموعود له رغبةً بذلك خلال مدة معينة ينفق عليها الطرفان، وهذا الاتفاق لا ينعقد بين طرفيه إلا إذا عينت المسائل الجوهرية^(٨)، وكذلك عينت المدة التي يجب إبرام العقد النهائي ضمنها في المستقبل، وكذلك يشترط توافر الشروط العامة في العقود، إضافةً لذلك فإن الاتفاق بإبرام العقد في المستقبل يجب أن يستوفي في شكل العقد المشترط قانوناً لتمامه، أي بتسجيله لدى دائرة التسجيل والأراضي، وعكس ذلك يكون العقد باطلاً وهذا ينسحب على عقد الوعد ببيع شقة أو طابق.

وقد عرض التشريع الأردني في القانون المدني القواعد العامة لعقد البيع الذي يضمن الوعد بإبرام العقد وهو ما أكدت عليه المادة (١٠٥) من القانون المدني الأردني والتي جاء في نصها: "١- الاتفاق الذي يتعهد بموجبه كلا المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد معين في المستقبل لا ينعقد إذا عينت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه والمدة التي يجب إبرامه فيها، ٢- إذا اشترط القانون لتمام العقد استيفاء شكل معين فهذا الشكل يجب مراعاته في الاتفاق الذي يتضمن الوعد بإبرام هذا العقد"^(٩). وقد نصت المادة (١/١٦٨) من القانون المدني الأردني بأنه: "١. العقد الباطل ما ليس مشروعاً بأصله ووصفه بأن اختل ركنه أو محله أو الغرض منه أو الشكل الذي فرضه القانون لانعقاده، ولا يترتب عليه أي أثر ولا ترد عليه الإجازة".

ومن خلال هذا النص يتبين بأن القانون اعتبر أن اختلال الشكل الذي يفرضه القانون لانعقاد العقد يجعل منه باطلاً، وهو بطلان مطلق يجوز لكلا الطرفين التمسك به وللمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها طبقاً لما جاء في الفقرة الثانية من ذات المادة، ويترتب على هذا البطلان إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد، وهذا ما قضت به المادة (٢٤٨) من ذات القانون والتي نصت على: "إذا انفسخ العقد أو فسخ، أعيد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد، فإذا استحال ذلك يحكم بالتعويض"، وعليه فإن واضع اليد على العقار المشتري، عليه أن يرفع يده عن ذلك العقار طالما استند إلى عقد باطل، كذلك

(٧) محمد يوسف موسى، الأموال ونظرية العقد في الفقه الإسلامي، دار الفكر العربي، القاهرة، ١٩٨٧، ص ٢٥٠.

(٨) وحيث أنه من المسائل الجوهرية في عقد البيع للعقار بيان أوصاف العقار، وبين الثمن، ورقم القطعة ومواصفاتها حسب سجلات دوائر الأراضي والمساحة وهكذا، وهناك تفصيلات أخرى تتعلق بالمسائل الجوهرية ما جاء في نص المادة (١٠٠) من القانون المدني الأردني.

(٩) ينظر: المادة (١٠٥) من القانون المدني الأردني.

بالنسبة لشاغل الشقة أو الطابق ملزم بإخلاء هذا العقار وإعادته لمالكه طالما أنه استند إلى عقد باطل بالنسبة للمشتري، لكن بالنسبة للبائع فعليه رد الثمن للمشتري طالما أن البيع باطلاً. وقضت محكمة التمييز الأردنية بقولها: "وحيث أن بيع العقار ينشئ في ذمة البائع التزاماً بنقل الملكية في الدائرة المختصة، وفي أنه يجب على البائع أن يقوم بالأعمال اللازمة لتنفيذ هذا الالتزام، وحيث أن ما يترتب على عدم القيام بهذه الأعمال انحلال قوة العقد الملزمة فيعتبر عندئذ وكأنه لم يكن، وتجب في هذه الحالة إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد وبناءً على ذلك يلتزم البائع برد ما قبضه للمشتري"^(١٠).

وفي حكم آخر قضت محكمة التمييز الأردنية بالقول: "يستفاد من أحكام المادة (١/٥٠٣) من القانون المدني الأردني أنه في حالة ظهور مستحق للمبيع فإن من حق المشتري استرداد الثمن الذي دفعه من البائع بمعنى أن (١/٥٠٣) سألفة الذكر قد ألزمت البائع بأن يضمن سلامة المبيع من أي حق للغير يعترض المشتري وبخلاف ذلك فإن البائع ملزم بالضمان إذ من حق المشتري حيازة المبيع حيازة كاملة؛ لأن الالتزام مصدره عقد البيع وبما إن عقد البيع الرسمي المنظم بين طرفي الدعوى لدى دائرة التسجيل المختصة بقيمته هو عقد بيع صحيح ومنتج لآثاره القانونية إلا أنه قد تم التعرض للمشتري بالمبيع تعرضاً قانونياً حيث صدر حكم قضائي أدى إلى حرمان المدعي من حق الملكية بعد أن كان قد دفع الثمن للبائع فإن من حق المشتري أن يرجع على البائع بضمان الاستحقاق الذي هو تنفيذ للعقد وأن الالتزامات تكون بقيمة المبيع وفق الاستحقاق والفوائد القانونية من ذلك التاريخ وما لحق المشتري من خسارة وما فاتته من كسب"^(١١).

وفي قرار آخر للمحكمة جاء فيه: "حيث أن المستفاد من أحكام المادة (٢٤٦) من القانون المدني هي العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد العاقدين بما وجب عليه بالعقد جاز للعاقدين الآخر بعد أذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه وفي حال الفسخ يعاد المتعاقدين إلى الحالة كانا عليها قبل العقد عملاً بالمادة (٢٤٨) من القانون نفسه وفي هذه الحالة فإنه يتعين على كل من المتعاقدين أن يرد للمتعاقد الآخر ما قبض منه عملاً بالمادة (٢٤٩) من القانون المدني وعليه يكون الحكم المميز بما قضى به من فسخ عقد البيع وإلزام المدعى عليها برد المبلغ الذي قبضته المدعى عليها من المدعيين مع تضمينها الرسوم والمصاريف وإتباع المحاماة واقعاً في محله"^(١٢).

(١٠) ينظر: قرار محكمة التمييز الأردني رقم (٩٢/٦٩٩)، بتاريخ ١٩٩٣/٨/٧، مجلة نقابة المحامين الأردنيين، عدد (٢٧)، ١٩٩٣، ص ١٤٥٣.

(١١) ينظر: تمييز حقوق رقم (٢٠١٣/٣٠٧٤)، بتاريخ ٢٠١٣/١٢/١٢، منشورات مركز عدالة.

(١٢) ينظر: تمييز حقوق رقم (٢٠١٣/٣٣٣١)، بتاريخ ٢٠١٤/٣/٢، هيئة عادية، منشورات مركز عدالة.

وفي القانون المصري لم يورد المشرع المصري في التقنين المدني القديم تعريفاً للوعد بالعقد، ولم يتضمنه أصلاً أي نص يشير من قريب أو من بعيد على هذا الوعد، بل أنه لم ينقل نص المادة (١٥٨٩) من القانون المدني الفرنسي التي تتكلم عن الوعد بالبيع، والتي تنص على: "أن الوعد بالبيع يعد بيعاً عندما يوجد الرضاء المتبادل بين الطرفين على المبيع والثمن". لكن في التشريع المدني الجديد فقد أدرك واضعوه أهمية الوعد بالتعاقد، وضرورة تنظيم خاص له، بدلاً من أن تترك هذه المهمة للقضاء، ليقوم بها من خلال أحكامه في المنازعات الفردية، ولم يشأ واضعوا التقنين المدني المصري الجديد أن يتكلموا عن الوعد بالتعاقد في خصوص عقد البيع، كما فعل واضعوا التقنين الفرنسي في المادة (١٥٨٩) وإنما أرادوا وضع قواعد عامة في الوعد بالتعاقد، فخصصوا له نصين في الفصل الخاص بالنظرية العامة في العقد هما المادتان (١٠١، ١٠٢)، ذلك أن الوعد بالتعاقد هو اتفاق قصد به إبرام أي عقد كبيع أو إيجار أو قرض أو رهن، وقد عرف المشرع المصري الوعد بالتعاقد في المادة (١٠١/١) من القانون المدني المصري بأنه: "الاتفاق الذي يعد بموجبه كلا المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد معين في المستقبل"، وهو بذلك يتفق مع ما جاء به المشرع الأردني بذات النص والتعبير والدلالة.

ولم يورد القضاء المصري تعريفاً لعقد الوعد بالبيع بصفة عامة، وإن كان قد عرف الوعد بالبيع الملزم لجانب واحد باعتباره الصورة الغالبة للوعد بالتعاقد، حيث قضى بأنه: "الوعد بالبيع الملزم لجانب واحد -وعلى ما بين نص المادة (١٠١) من القانون المدني- عقد بمقتضاه يتعهد صاحب الشيء بأن يبيعه لآخر إذا ما رغب في شرائه"^(١٣).

وفي التشريع الفرنسي أكدت المادة (١١٩٩) من القانون المدني الفرنسي الجديد المعدل لعام ٢٠١٦ على أن العقد ينشئ التزامات على طرفيه من خلال المبدأ العام الذي يقول بأن: "العقد لا يتناول أثره بوجه عام إلا على المتعاقدين"، ويعد الحكم الصادر بتاريخ ٢٠١٨/٢١٥ من أولى الأحكام القضائية الصادرة عن محكمة النقض الفرنسية في هذا الصدد بموجب القانون المدني الجديد، ويذكر بأن هذا المبدأ كان معمولاً به في المادة (١١٠٣) من القانون المدني الفرنسي القديم قبل التعديل أيضاً، حيث

(١٣) ينظر نقض مدني في ٢٣ يناير ١٩٦٤، مجموعة المكتب الفني، س١٥، ص١١٥، نقض مدني، ٣٠ مارس ١٩٧٧، مجموعة المكتب الفني س٢٨، رقم ١٥١، ص ٨٦٥، نقض مدني في ٢١ إبريل ١٩٧٣، مجموعة المكتب الفني، س٢٤، ص٦٤٩، الطعن رقم (٩٧٠) لسنة ٤٧ق، جلسة ٢٧ فبراير ١٩٨٠، س٢١، ص ٦٨١، الطعن رقم (١٨٤٥)، لسنة ٤٩ق، جلسة ١٢ إبريل ١٩٨٣، س٣٤، ص ٩٤٨، مشار إليها لدى، السيد خلف، عقد البيع في ضوء الفقه وأحكام القضاء، ط٢، دار الفكر والقانون، المنصورة، ١٩٩٩، ص١٧٠ وما بعدها.

كانت تنص هذه المادة على أنه: "العقود التي تنشأ نشأة صحيحة تكون بمثابة قانون ملزم بالنسبة لأطرافها"^(١٤).

ومما سبق يرى الباحث بأن عقد البيع هو من العقود المسماة التي تكون ملزمة للطرفين، لكونه ينشأ من لحظة التعاقد فيما بينهما، حيث يقع على عاتق البائع الالتزام بنقل ملكية المبيع للمشتري بضمان التسجيل الملكية للمشتري وضمان العيوب الخفية التي تقع في تلك الملكية وضمان التعرض والاستحقاق التي تقع ضد المشتري من حيث الوفاء بدفع ما عليه من مستحقات مالية للبائع.

المبحث الثاني

تعريف الوعد بالبيع

لكي نعطي تعريف الوعد حقه فلا بد من تقسيم هذا المطلب إلى فرعين: الفرع الأول- التعريف اللغوي للوعد بالبيع، الفرع الثاني- تعريف الوعد اصطلاحاً في الفقه والقانون، وذلك على النحو التالي:

المطلب الأول- التعريف اللغوي للوعد بالبيع:

جاء في اللغة عدة معانٍ لمفردة الوعد، فقيل: وعد: وعد يعد وعداً وعدةً وموعداً وموعدةً وموعداً وموعودةً فلاناً الأمر، وهو من المصادر التي جاءت على مفعول ومفعلة، وقد تواعد القوم واتعدوا، وواعده ووعدته، وقد أوعدته وتوعدته، ولكمة وعد اسم عربي لعلم المؤنث، وهو مصدر بمعنى الالتزام بالاتفاق، وهو العهد والطلب، ووعد فلاناً بالبيع: أي أن يجريه له أو يعطيه إياه أي يبيعه الشيء الذي وعده به^(١٥).

ومما قيل في معنى الوعد كذلك: الوعد يستعمل في الخير والشر، يقال: أوعدته خيراً ووعدته شراً، وعندما يسقطوا الخير والشر قالوا في الخير الوعد والعدة، وفي الشر الابعاد والوعيد يقال وعيداً الرجل: وعده شراً وتهدده، والعدة: الوعد، والهاء عوض من الواو، ويجمع على عدات، وقيل لا يجمع الوعد وقيل يجمع على وعود، والنسبة إلى عدةٍ عديّ. والميعاد: المواعدة، والوقت وقيل مواعيد: وقت الوعد، والموضع وكذلك الموعد، ويقال: تواعد القوم، أي وعد بعضهم بعضاً. هذا في الخير، وأما في الشر فيقال أتعدوا، والتأعاد أيضاً: قبول الوعد، وأصله الأوتعاد، قلبوا الواو تاءً ثم أدغموا، والتوعد: التهدد، ويوم واعد،

(14) S. PELLE, « L'effet relatif et l'opposabilité du contrat » in Quel renouveau pour le droit des contrats ?, Dalloz, 2018, p. 143

(١٥) جمال الدين مكرم ابن منظور الأفرقي المصري، لسان العرب، المجلد الخامس عشر، باب الواو (وعد)، مرجع سابق، ص ٢٤١. أنس محمد عبد الغفار، النظام القانوني للإيجار المقترن بوعد البيع، دار الكتب القانونية، جمهورية مصر العربية، ٢٠١٤، ص ٤٨.

إذا وعد أوله بحر أو برد وأرض واعدة، إذا رجي خيرها من النبات، ووعد الفحل: هديره إذا هم أن يصل، (ووعد) الأمر وبه (يعده) وعداً، وعدة، وموعداً وموعدة: مناه به (والوعد) يوم الوعد: يوم القيامة^(١٦).

المطلب الثاني- تعريف الوعد في الاصطلاح:

لمعرفة تعريف الوعد في الاصطلاح سنقوم باستعراض التعريف الفقهي للوعد والتعريف القانوني المقارن للوعد وذلك كما يلي:

أولاً- التعريف الفقهي للوعد:

الوعد بالبيع هو بمثابة عقد حقيقي يقوم على اتفاق طرفي العقد على بيع المبيع وثمنه ومدة إتمام العقد وانتهاء عملية البيع، فيتم إبرام عقد البيع عن طريق توافق إرادتي البائع والمشتري إذ يكون التعبير عن تلك الإرادتين تبادلياً، ويبقى عقد الوعد بالبيع عقد تمهيدي يمهّد لعقد آخر هو عقد البيع النهائي^(١٧).

ولو أخذنا مثلاً على ذلك: كأن يتفق فلان على بيع شقة لفلان، فيتم تحديد الشقة وحجمها وموقعها في العمارة أو البرج السكني، وموقع العمارة أو البرج السكني، ومساحة الشقة، وتقسيماتها الداخلية، لكن الطرفين لم يتفقا على إبرام البيع فوراً، لأن المشتري لم يصدر قبولاً نهائياً بالشراء، بل يقرر البائع وحده أنه رضي بالبيع للمشتري بالشروط المتفق عليها، إذا رغب المشتري في ذلك وأعلنه برغبته خلال مدة معينة كشهر أو سنة أو أكثر أو أقل، لكن المشتري فلا يقول أنه يقبل الشراء وإنما يقرر فقط أنه يقبل عرض البائع ويتمسك بحقه في إتمام الشراء في حال رغب في ذلك خلال الأجل المضروب، ففي الصورة هناك اتفاق بين الطرفين، لكن هذا الاتفاق ليس عقد بيع نهائي بل هو عقد وعد بيع^(١٨).

ولقد عرف الفقه الوعد بالبيع بأنه إلزام الشخص ذاته شيئاً من المعروف مطلقاً، أو معلقاً على شيء، وقد يطلق في العرف هو ما أخص من ذلك وهو إلزام المعروف بلفظ

(١٦) ابن منظور، المرجع السابق، ص ٢٤١. محمد بن أحمد بن الأزهرى أبو منصور، تهذيب اللغة، تحقيق: عبد السلام هارون، ومحمد عوض مرعب، دار إحياء التراث العربي، ط ١، بيروت، ٢٠٠١، باب العين والدال (وعد)، ص ١٣٣ وما بعدها. المعجم الوجيز، مجمع اللغة العربية، المركز العربي للثقافة والعلوم، بلا سنة طبع، ص ٦٧٤.

(١٧) د. محمد عبد الظاهر حسين، عقد البيع، دار الثقافة العربية للطبع والنشر، ٢٠١٨، ص ٣٦ وما بعدها، د. حسام لطفي، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠١٧، ص ٧١ وما بعدها.

(١٨) د. جميل الشرقاوي، النظرية العامة للالتزامات، الكتب الأولى، مصادر الالتزام، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٥، ص ٢٢٣.

الالتزام وهو ما يعرف في العرف بين الناس، وبنا شك أن الواعد بها يأخذ عوضاً عما يقوم بالوعد به من المعاوضات، وتعد المعاوضات المالية كالبيع والإجارة من أهم التصرفات المالية التي تدخل في الوعد ويندب فيها بالوفاء، حيث تستدعي جزم الإرادتين في مجلس التعاقد، فلا بد أن تكون صيغة الإيجاب والقبول مفيدة للبت في العقد وإلا كانت النية بإتمام العقد منتفية^(١٩). وعرف جانب آخر من الفقهاء الوعد بالبيع على العموم بأنه التزام صادر من أحد الأطراف أو كليهما على إبرام عقد بيع نهائي مستقبلاً في حال تواجدت كافة الظروف والشروط المناسبة لذلك، وقد تم القبول بالعقد الموعود به^(٢٠).

ويعرف الوعد بالبيع بأنه: "اتفاق يلتزم بموجبه شخص يطلق عليه الواعد بالبيع بقبول إبرام عقد البيع مع شخص يسمى الموعود له متى أظهر الأخير الرغبة في التعاقد مع الواعد خلال مدة يتم الاتفاق عليها"^(٢١).

وفي تعريف آخر للوعد بالبيع فهو: "عقد يلتزم فيه أحد المتعاقدين يسمى الواعد ببيع شيء للمتعاقد الآخر أو شرائه منه يسمى الموعود له أو المستفيد، وذلك في حال أبدى الأخير رغبته في ذلك خلال مدة زمنية محددة، أو يلتزم فيه كلا الطرفين أحدهما بالبيع والآخر بالشراء إذا ما أبدى المتعاقد معه رغبته في إتمام البيع خلال مدة زمنية محددة"^(٢٢).

ويمكن تعريف الوعد بالبيع بأنه: "عقد يلتزم فيه شخص يسمى الواعد بأن يبيع عقاراً لشخص آخر يدعى الموعود له، إذا ما أبدى الموعود له رغبته في الشراء خلال مدة معينة في العقد، أو يلتزم كلا الطرفين عند حلال الميعاد المتفق عليه في عقد الوعد"^(٢٣).

ومما سبق يرى الباحث بأن الوعد بالبيع هو تعبير عن إرادة حرة لطرفيه يترتب عليه نشوء التزام تعاقدي في ذمة الواعد ويقابله التزام شخصي للموعود له، ويلتزم بموجبه الواعد بأن يبيع الموعود له المبيع بثمن محدد وينقل ملكيته له في وقت محدد وذلك عندما يبدي

(١٩) مصطفى أحمد الزرقا، العقود المسماة في الفقه الإسلامي، عقد البيع، ط١، دار القلم للنشر، دمشق، سوريا، ١٩٩٩، ص ٣٤٦.

(٢٠) كريم بولعابي، الوعد بالبيع، مجمع الأطرش للنشر، تونس، ٢٠١٧، ص ١١.

(٢١) محمد حسين منصور، مصادر الالتزام، العقد والإرادة المنفردة، الدار الجامعية، بيروت، لبنان، ٢٠٠٠، ص ١٨٣.

(٢٢) أنور سلطان، العقود المسماة، شرح عقدي البيع والمقايضة، دار الجامعة الجديدة، مصر، ٢٠٠٥، ص ٩٩.

(٢٣) جمال بدري، الوعد بالبيع العقاري، في ضوء التشريع والقضاء الجزائري، دار هوميه، الجزائر، ٢٠١٤، ص ١٧.

الموعد له الرغبة بالشراء خلال مدة معينة وفق الشروط التي يتم الاتفاق عليه، وينتهي الوعد بالبيع بعقد نهائي إما بالقبول أو الرفض أو بانتهاء مدة الوعد.

وقد عرف أغلب الفقه الوعد بالبيع بأنه عقد يلتزم بموجبه أحد الطرفين أو كليهما بإبرام عقد مستقبلي عندما يفصح الموعد له عن رغبته بالشراء خلال مدة محددة تم الاتفاق عليه، فهو عقد يقوم على تلاقح إرادتين: إيجاب من أحد الطرفين (الواعد) يعد فيه الطرف الآخر (الموعد له) بإبرام عقد معين وقبول الموعد له هذا الإيجاب، فالوعد بناءً على ذلك هو عقد تمهيدي يمهد لإبرام عقد في المستقبل^(١).

وقد ذهب جانب آخر من الفقه إلى القول بأن الوعد بالبيع هو اتفاق يعد بمقتضاه أحد طرفيه أن يبرم لصالح الطرف الآخر عقداً معيناً، وهذا الاتفاق لا ينعقد إلا إذا تم بيان المسائل الجوهرية فيه للموعد بإبرامه والمدة التي يجب أن يبرم خلالها، وذلك مع مراعاة الشكلية إن كان يستلزمها القانون أو الاتفاق، فالوعد بإجراء معين إذا برز في شكل اتفاق بين الواعد والموعد له يعد في نظر القانون كعقد تمهيدي بين الطرفين يلزم الواعد بإجراء العقد الموعد به للموعد له عندما يستوفي الشروط المتفق عليها على جميع المسائل الجوهرية والشكلية بين الطرفين^(٢).

وعرفه آخرون الوعد بالبيع بأنه: عقد لا يقوم على إرادة منفردة لأنه ليس من تطبيقاتها؛ وإنما يقوم على انصراف الإرادة المشتركة لكلا الطرفين نحو إبرام العقد المنشود في المستقبل، ويشترط في الوعد أن يتطابق فيه الإيجاب والقبول على تصرف قانوني مستقبلي بيعاً كان أم إجارة أم رهناً أو أي تصرف قانوني آخر^(٣).

(١) د. إسماعيل غانم، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، مكتبة عبد الله وهبة، عابدين، مصر، ١٩٦٠، ص ١٣٧، د. بدر جاسم البيعوي، أصول الالتزام، القانون المدني الكويتي، ط ١، الكويت، ١٩٨٠، ص ٢١٦، د. توفيق حسن فرج، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، ج ١، ١٩٧٨، ص ٨٦، د. عامر القيسي، الوجيز في شرح مصادر الالتزام في القانون المدني الأردني رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٦، ط ١، ٢٠٠٠، ص ٢٨، المحامي الدكتور عبد القادر الفار، مصادر الالتزام، مصادر الحق الشخصي في القانون المدني، بلا سنة نشر، ص ٤٨، د. عبد المجيد الحكيم، عبد الباقي البكري، محمد طه البشير (تأليف مشترك)، الوجيز في نظرية الالتزام، القانون المدني العراقي، في مصادر الالتزام، ج ١، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، ١٩٨٠، ص ٤٩.

(٢) د. حسين النوري، نظرية الالتزام، (المصادر)، مكتبة عين شمس، مطبعة الرسالة، بلا سنة طبع، ص ٨٢.

(٣) د. صلاح الدين عبد اللطيف الناهي، الوجيز الوافي في القوانين المرعية في الجمهورية العراقية والمملكة الأردنية الهاشمية والكويت، دراسة تحليلية انتقادية تاريخية موازنة بالفقه الإسلامي وأهم القوانين

ويرى الباحث من خلال التعاريف السابقة أنها وإن اختلفت في الألفاظ تبقى متفقةً على أن الوعد بالبيع هو عقد يترتب عليه التزام أساسي هو التعهد بإبرام عقد معين في المستقبل، وعليه يمكننا تعريف الوعد بأنه عقد يتكون من إيجاب وقبول مضمونه أن يعد أو يتعهد أحد الطرفين للطرف الآخر وهو الموعود له بإبرام عقد معين إذا ما أبدى الموعود له رغبته بالتعاقد خلال المدة المحددة في الوعد.

ثانياً- التعريف القانوني لوعد البيع:

هناك اختلاف فيما بين التشريعات حول تعريف الوعد بالبيع، فهناك من تناول تعريف الوعد بالبيع بالتعاقد بصورة شاملة، ولكنه لم يتطرق إلى الوعد بالبيع للعقار بصورة خاصة، وعليه سيتم بيان التعريف القانوني للوعد البيع بمقتضى التشريعات النازمة له:

- تعريف الوعد بالبيع في التشريع الأردني:

لم يكون موقف المشرع الأردني مغايراً لما جاءت به التشريعات الأخرى كالمصري والفرنسي حول تعريف الوعد بالبيع، لكنه جاء مبيناً للمسائل الجوهرية في العقد، وقد نصت المادة (١٠٥) من القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦ على: "١- الاتفاق الذي يتعهد بموجبه كلا المتعاقدين أو أحدهما على إبرام عقد معين في المستقبل لا ينعقد إلا إذا عينت 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"^(١).

وكذلك جاء في نص المادة (١١٤٩) من ذات القانون بأن: "التعهد بنقل ملكية عقار يقتصر على الالتزام بالضمان إذا أخل أحد الطرفين بتعهده سواء أكان التعويض قد اشترط في التعهد أم لم يشترط".

وتجدر الإشارة بأن المشرع الأردني قد عالج الشكلية في الوعد بالبيع للعقار في قانون ملكية الطوابق والشقق رقم (٢٥) لسنة (١٩٦٨)، والمعدل بالقانون رقم (٥٤) لسنة ١٩٨٥، والقانون رقم (٥) لسنة ١٩٩٠، والقانون رقم (٢٥) لسنة ١٩٩٦ وتعديلاته لسنة ٢٠١٧، حيث نصت المادة (٢٠) منه على أنه: "أ- على الرغم مما ورد في هذا القانون أو في أي تشريع آخر يكون الاتفاق الذي يتعهد فيه شخصان متعاقدان أو أكثر بإبرام عقد في المستقبل يبيع بموجبه احدهما للآخر شقة أو طابقاً أو بناية لم يباشر بإنشائها أو كانت تحت الإنشاء عند

المدنية والوضعية العربية والغربية، مصادر الحقوق الشخصية، مصادر الالتزامات، المصادر الإرادية، ١٩٨٤، ص ٢٢٩.

(١) ينظر: المادة (١٠٥) من القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦.

الاتفاق على أرض تمت التسوية فيها اتفاقاً قانونياً وملزماً للمتعاقدين، في حالة توثيقه لدى مديرية تسجيل الأراضي المختصة ويجب أن يتضمن هذا الاتفاق تحديد مدة لنفاذه ووصفاً للعقار المراد بيعه والتمن المتفق عليه. ب- لا يجوز إجراء أي معاملة تسجيل على تلك الأرض أو الشقة أو الطابق أو البناية موضوع الاتفاق إلا بموافقة المتعاقدين، ج- بعد تنفيذ الاتفاق (عقد الوعد بالبيع) وفقاً للشروط المتفق عليها يتم نقل ملكية العقار موضوع الاتفاق بناء على طلب من المتعاقدين بعد استيفاء الرسوم القانونية المقررة. د- يعود الفصل في أي نزاع يتعلق بالاختلاف حول شروط العقد أو تنفيذه للمحاكم النظامية المختصة. هـ- يستوفي رسم مقداره خمسة دنائير مهما كانت قيمة العقار عند توثيق الاتفاق لدى مديرية تسجيل الأراضي المختصة".

- تعريف الوعد بالبيع في التشريع المصري:

لم ينظم المشرع المصري أحكام الوعد بالبيع بنصوص خاصة ضمن أحكام القانون المدني، بل اكتفى بما ورد في القواعد العامة للالتزامات تحت أحكام الوعد بالتعاقد المنصوص عليه بموجب المادتين (١٠١، ١٠٢) من القانون المدني المصري رقم (١٣١) لسنة ١٩٤٨ وتعديلاته لسنة ٢٠١٧^(١).

وعليه فإنه تسري أحكام الوعد بالبيع على جميع التصرفات سواء بالبيع أو الهبة أو بالرهن..^(٢).

ومما سبق نرى بأن المشرع المصري لم يتناول تعريف الوعد بالبيع بالعموم والوعد ببيع العقار بشكل خاص، بل اكتفى بالأراء الفقهية بتحديد هاتين المسألتين وفق ما ورد في أحكام المادتين السابقتين (١٠١، ١٠٢) من القانون المدني.

- تعريف الوعد بالبيع في التشريع الفرنسي:

(١) ينظر: المادة (١٠١، ١٠٢) من القانون المدني المصري رقم (١٣١) لسنة ١٩٤٨ وتعديلاته لسنة ٢٠١٧، فقد نصت المادة (١٠١): "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 تجب مراعاته أيضاً في الاتفاق الذي يتضمن الوعد بإبرام هذا العقد". والمادة (١٠٢): "إذا وعد شخص بإبرام عقد ثم نكّل وقاضاه المتعاقد الآخر طالباً بتنفيذ الوعد، وكانت = الشروط اللازمة لتمام العقد وبخاصة ما يتعلق منها بالشكل متوافرة، قام الحكم متى حاز قوة الشيء المقضي به مقام العقد."

(٢) سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، ج٣، عقد البيع، ط٥، عالم الكتب، مصر، ١٩٩٠، ص ١٣٠.

لقد اكتفى المشرع الفرنسي بالنص على اعتبار الوعد بالبيع هو من أبرز التطبيقات في وعد التعاقد، فجاء في نص المادة (١٥٨٩) من القانون المدني الفرنسي بأنه: "الوعد بالبيع يعتبر بيعاً عندما يوجد الرضا المتبادل من الطرفين على المبيع والتمن"^(١).

لكن الفقه الفرنسي قد اختلفوا حول تفسير نص هذه المادة فيما يتعلق بصور الوعد ببيع العقار، وتحديد الطبيعة القانونية لهذا النوع من العقود، فقد ذهب بعض الفقه الفرنسي إلى أن نص المادة السابقة لا ينطبق إلا على الوعد بالبيع الملزم للطرفين، وعليه فإن الوعد بالبيع الملزم لجانب واحد فقط يخرج عن نطاق ومقتضى هذه المادة، بينما ذهب اتجاه آخر من الفقه إلى اعتبار نص المادة السابقة لا يتحدث عن الوعد المتبادل الملزم للطرفين، بل عن عقد الوعد بالبيع الملزم لجانب واحد، ذلك كون الوعد المتبادل في حقيقته عقد بيع تام، لكن الاتجاه الثالث يرى أن نص المادة السالفة الذكر يتعلق بعقد الوعد بالبيع بشكل عام إن كان ملزماً لجانب واحد أو لجانبين، وأن عقد الوعد في الحالتين يرتب أثراً على البيع^(٢).

وجاء القانون المدني الفرنسي المعدل لعام ٢٠١٦ بالمادة (١١٢٣) منه والتي عرفت الوعد بالبيع بالتمنيل بأنه: "هو العقد الذي يتعهد بمقتضاه أحد الأطراف أن يعطي الأفضلية للمستفيد من الوعد في أن يتعامل معه في حال قرر الواعد التعاقد.."، وعرفت المادة (١١٢٤) من ذات القانون الوعد بالبيع من جانب واحد بأنه: "العقد الذي يمنح بموجبه أحد الأطراف الواعد، والطرف الآخر، المستفيد، حق الخيار في إبرام عقد..".

والمشرع الفرنسي بتعديله لأحكام القانون المدني عام ٢٠١٦ وبمقتضى الأمر رقم^(٣) (٢٠١٦/١٣١) بتاريخ ٢٠١٦/٢/١٠، فقد قام بإدراج مادة جديدة تتعلق بالوعد بالتعاقد الملزم لجانب واحد، حيث عرفته المادة (١١٢٤) سبق ذكرها في الفقرة الأولى منها بأنه: "العقد الذي يعد فيه أحد الطرفين الآخر بإبرام عقد في المستقبل مع تعيين العناصر الأساسية لهذا العقد،

(1) La promises de vente vaut vente lorsqu'il y a contentment reciproque des deux parties sur la chose et sur le prix". نقلاً عن عبد الحكيم فودة، الوعد والتمهيد للتعاقد والعربون. والعقد الابتدائي، دار الكتب القانونية، القاهرة، ١٩٩٢، ص ١٣٤.

(2) Philippe MALAURIE, Laurent AYNES, Yves GAUTHIER, les contrats spéciaux, defrénois, France, 2005, p85,

(٣) تضمن الأمر (٢٠١٦/١٣١) بتاريخ ٢٠١٦/٢/١٠ تعديل أحكام القانون الفرنسي، والذي دخل حيز النفاذ في ٢٠١٦/١٠/١، حيث يعد خطوة جريئة من المشرع الفرنسي بتعديل أحكام القانون المدني الذي اعتبره البعض بمثابة الدستور الفرنسي، فقد أورد العديد من المستجدات في مجال نظرية الالتزام، وغير العديد من المفاهيم القانونية المتعلقة بنظرية العقد، التي ألفها ودرج عليه الفقه والقضاء الفرنسيين، وكذلك الأنظمة القانونية التي تسير على شاكلته، وكان من بين هذه المستجدات ما يتعلق بالوعد بالتعاقد الملزم لجانب واحد والوعد بالتمنيل.

حيث يتوقف قيامه فقط على موافقة الموعود له حينها"، ونصت الفقرة الثانية من ذات المادة: "رفض المتعاقد الموعود له التعاقد خلال مدة الوعد لا يؤدي إلى إمكان التعاقد بعد انتهاء الوعد"^(١).

ومما سبق نرى بأن المشرع الفرنسي قد تدارك الأمر بموجب التعديل الأخير للقانون المدني عام ٢٠١٦ حيث قد تطرق لتعريف الوعد بالبيع بالتفضيل، وتعريف الوعد بالتعاقد الملزم لجانب واحد، لا سيما أن أحكام القانون المدني الفرنسي القديم لم يتطرق إليها بل إلى الوعد بالتعاقد الملزم لجانبين، لكن ما يمكن الأخذ به على هذا التعريف الأخير الوارد في تعديل أحكام القانون المدني الفرنسي أنه لم يتناول جميع أركان وشروط وآثار الوعد بالبيع أو الوعد بالتعاقد.

المطلب الثالث - تعريف الوعد ببيع العقار على الخريطة:

بلا شك أن عقد البيع من أكثر البيوع انتشاراً في معاملات الناس، فهو أساس الحياة التجارية والمدنية، وحتى ما قبل اتساع ميادين التجارة وتنوع ضروب البيوع التجارية، حيث كان البيع هو العقد الرئيس في كل مراحل تطور الحضارات، إذا لا يكاد أن يتم ذكر العقود المسماة إلا واقتترنت بعقد البيع^(٢).

يعد بيع العقار على الخريطة من المصطلحات والمفاهيم حديثة التعبير في السوق العقاري أو على ألسنة المواطنين، لا سيما في ظل التطور في الحياة الاقتصادية وتزايد أعداد السكان وكثرة العروض المطروحة للعقارات والوحدات أو الشقق السكنية للبيع، حيث أن الحاجة أصبحت ماسة لأي مواطن أن يمتلك شقة سكنية ويتخلص من معاناة الإجارة لمثل هذه الشقق، وبلا شك أن أهمية البيع على الخريطة ينسجم مع ظروف المجتمع ومتطلبات المواطن في امتلاك شقة سكنية، وهذا النوع من البيع يسهم في مساعدة طرفي العقد ببناء علاقة تعاقدية سليمة، إذ أنه يتاح للمشتري لا سيما من الطبقات المتوسطة وحتى الفقيرة من الاستفادة من مثل هذه البيوع، مع إمكانية تشطيب هذه الوحدة أو الشقة وفق إمكانياته وقدراته، وسنحاول من خلال هذا الفرع تناول مفهوم الوعد ببيع العقار على الخريطة.

(١) حمزة بن خدة، قراءة في أهم مستجدات الإصلاح الجزري للقانون المدني الفرنسي عام ٢٠١٦، مدى تأثيرها على القانون المدني الجزائري في حلته الحالية، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، عدد (١١)، سبتمبر، ٢٠١٨، ص ٤٣٣.

(٢) أنور عبد الله سليمان، انتقال الملكية العقارية بالبيع، دراسة مقارنة، ط١، منشأة المعارف، الإسكندرية، ٢٠١١، ص ٩.

يتطلب تعريف الوعد ببيع العقار على الخريطة التطرق إلى تعريف هذا النوع من الناحية الفقهية ثم الحديث حول التعريف التشريعي لبيع العقار على الخريطة في التشريعات المقارنة.

أولاً- التعريف الفقهي لبيع العقار على الخريطة:

يرى جانب من الفقه بان عقد بيع العقار على الخريطة إنما هو عقد مرده لعقار لم ينشأ بعد، حيث أنه وبموجب هذا العقد يقوم البائع بالتعهد للمشتري بإنشاء عقار وفقاً للمواصفات المحددة في وثيقة العهد، وكذلك يتعهد أن يقوم بنقل ملكية العقار للمشتري مقابل سعر نقدي يتعهد المشتري بدفعه له، ويرى جانب آخر من الفقه بأن بيع العقار على الخريطة بأنه بيع يتعهد فيه مقاول ببناء عقار على أرض يمتلكها وبموارده وأدواته المتاحة ويتعهد بنقل ملكية هذا العقار بعد إنجازه مع الأرض إلى المشتري^(١).

وهناك من يعرف بيع العقار على الخريطة بأنه: "عقد يملك من خلاله المشتري عقاراً لم يبدأ البائع (المقاول، المتعهد) ببنائه بعد، أو لم يكتمل بناؤه عند التعاقد، ومن خلال هذا العقد يقوم البائع بالتعهد ببناء العقار المتفق عليه وفق المواصفات خلال مدة يتفق عليها الطرفين مقابل تعهد المشتري بدفع قيمة العقار في المواعيد المحددة"^(٢).

وجانب آخر من الفقه يرى بأن عقد بيع العقار على الخريطة هو عقد بيع رسمي يقع على عقار في طور البناء، شريطة تقديم الضمانات الفنية والمالية الكافية من طرف المتعامل في الترقية العقارية بصفته البائع، حيث يلتزم ببناء العقار في الأجل المتفق عليه، ويقوم بتسليمه للمشتري بالمواصفات المتفق عليها التي تنطبق مع قواعد البناء والإنشاء والتعمير في الدولة، على أن يلتزم المشتري بدفع الأقساط المجزأة على مراحل تقدم الإنجاز في المشروع تخصم من الثمن الكامل من قيمة العقار، وتحدد قيمة هذا الدفعات أو الأقساط وأجال دفعها بالاتفاق بين الطرفين^(٣).

وبلا شك أن عقد بيع العقار على الخريطة هو بطبيعته بمثابة عقد تمهيدي يقوم بترتيب التزامين أساسيين متقابلين من جانب البائع الذي يلتزم بتشديد وبناء الوحدة السكنية وذلك طبقاً للمواصفات المتفق عليها مع البائع خلال مدة زمنية يتم الاتفاق عليها، ومن جانب المشتري

(١) سمير عبد السميع الأدون، تملك وحدات البناء تحت الإنشاء والضمانات الخاصة لمشتري الوحدات السكنية، مطبعة الإشعاع الفنية، الإسكندرية، ط١، ٢٠٠١، ص ١٠، جعفر حاجي عمر، ضمانات عقد بيع

المباني قيد الإنشاء، ط١، دار وائل للنشر، عمان، ٢٠١٤، ص ٢٧

(٢) ضحى محمد النعيمي، مفهوم بيع العقار على الخريطة وتكييفه القانوني، مجلة الشريعة والقانون، كلية القانون، جامعة الإمارات، سنة (٢٦)، عدد (٤٩)، ٢٠١٢، ص ٢٣٢ وما بعدها.

(٣) ضحى النعيمي، المرجع السابق، ص ٧٥.

الذي يتعهد بتسديد ثمن الوحدة السكنية على دفعات أو أقساط دورية طبقاً للاتفاق مع البائع وتبعاً لتقدم العمل والإنجاز في البناء، ومن المعلوم أن ملكية هذا العقار لا تنتقل من البائع للمشتري إلا بعد انتهاء العمل في بناء وتشطيب الوحدة السكنية^(١).

من خلال التعريفات السابقة يرى الباحث بأن التعريف الملائم لبيع العقار على الخريطة هو أنه: "عقد يملك بموجبه المشتري عقاراً لم يتم بناؤه بعد من جهة البائع عند التعاقد يتعهد من خلاله البائع ببناء العقار المتفق عليه وفق الشروط والمواصفات خلال مدة محددة ومتفق عليها، وبالمقابل يتعهد المشتري بدفع ثمن العقار نقداً أو بأقساط في تفة زمنية محددة.

ثانياً- التعريف التشريعي لعقد بيع العقار على الخريطة:

- تعريف عقد بيع العقار على الخريطة في التشريع الأردني:

بعد الاطلاع على نصوص قانون ملكية الطوابق والشقق الأردني رقم (٢٥) لسنة ١٩٩٦ وتعديلاته لسنة ٢٠١٧، نرى بأن المشرع الأردني قد أقر بأن عملية بيع العقار على الخريطة (تحت الإنشاء) هو بمثابة عقد، وذلك عندما أشار المشرع بأن هذا العقد هو اتفاق يرتب التزاماً قانونياً، فجاء في نص المادة (٢٠/أ) من هذا القانون بأنه: "على الرغم مما ورد في هذا القانون أو في أي تشريع آخر يكون الاتفاق الذي تعهد به شخصان متعاقدان أو أكثر بإبرام عقد في المستقبل يبيع بموجبه أحدهما للآخر شقة أو طابقاً أو بناية لم يباشر بإنشائها أو كانت تحت الإنشاء عند الاتفاق على أرض تمت التسوية فيها اتفاقاً قانونياً وملزماً للمتعاقدين في حالة توثيقه لدى مديرية دائرة تسجيل الأراضي المختصة، ويجب أن يتضمنها هذا الاتفاق تحديد مدة لنفاذه ووصفاً للعقار المراد بيعه والتمن المتفق عليه"^(٢).

وبقراءة هذا النص يرى الباحث بأن المشرع الأردني قد اختار الآلية والطريقة في الوعد بالبيع بغية معالجة مسألة عقد بيع العقار على الخريطة، إذ يكون الاتفاق الذي يتعهد فيه طرفان متعاقدان أو أكثر بإبرام عقد في المستقبل يبيع بموجبه أحدهما للآخر شقة أو طابقاً أو بناية لم يباشر بإنشائها أو كانت تحت الإنشاء هو اتفاق قانوني وملزم للطرفين، وذلك متى كانت ذلك العقار على أرض تمت تسويتها، وحتى يقوم البائع بإنهاء الأعمال الإنشائية للعقار فكان عليه نقل ملكية العقار للمشتري، وفي حال رفضه ذلك اتخذ المشتري الطريق القضائي

(١) عبد الحق صافي، بيع العقار في طور الإنجاز، الطبعة الأولى، دون ناشر، المغرب، ٢٠١١، ص ٦٠.

(٢) ينظر: المادة (٢٠/أ) من قانون ملكية الطوابق والشقق الأردني رقم (٢٥) لسنة ١٩٩٦ وتعديلاته لسنة

وكان عقد الوعد ببيع العقار على الخريطة مسجلاً حسب الأصول فإن المحكمة تقضي بانتقال الملكية للمشتري، وذلك استناداً لأحكام المادة (١٠٦) من القانون المدني الأردني^(١).
وكما هو معلوم فإن البائع ملزم وفق القواعد العامة لعقود البيع بنقل الملكية وتسليم المبيع للمشتري، بضمان التعرض والاستحقاق والعيوب الخفية، وفي حال أن البائع لم يقوم بإتمام البناء في الوقت المقرر بعقد الوعد ببيع العقار أو أن المشتري وجد عيوباً قد شابته العقار لا يشملها ضمان البائع فالمشتري العودة على البائع وفق قواعد المسؤولية العقدية^(٢).
وتجدر الإشارة بن العقار إن كان شقةً و طابقاً أو بنايةً يجب ألا تكون جاهزة بل يشترط أن تكون قيد الإنشاء لحظة الاتفاق بين البائع والمشتري، وأن يكون العقار على أرض تمت التسوية فيها حتى يتم تسجيل الوعد بالبيع بشكل قانوني، ويقصد بالتسوية هو تسوية جميع المسائل التي تتعلق بأي حق في التصرف أو حق التملك أو حق المنفعة فيها أو أية حقوق تتعلق فيها وتكون قابلةً للتسجيل، لكن فيما يتعلق بالعقار الذي يقع على أرض لم تتم فيها التسوية فقد اعتادت دائرة الأراضي والتسجيل في الأردن على عدم تسجيل وعود البيع الخاصة بها وذلك استناداً لعدم وجود نص تشريعي مشابه لما جاء في نص المادة (٢٠) من قانون ملكية الطوابق والشقق.

- تعريف بيع العقار على الخريطة في التشريع المصري:

لم يقر المشرع المصري بتنظيم عقد بيع العقار على الخريطة، لكن قام القانون المدني المصري رقم (١٣١) لسنة ١٩٤٨ بتنظيم عقد البيع بشكل عام، وقام بتنظيم صوراً خاصة للبيع، كالبيع بالعينة كما في نص المادة (٤٢٠) من ذات القانون، والبيع بالتجربة كما في نص المادة (٤٢١)، وبيع الوفاء المادة (٤٦٥)^(٣).

(١) التي جاء في نصها: "إذا وعد شخص بإبرام عقد ثم نكل وقاضاه الآخر طالباً تنفيذ الوعد وكانت الشروط اللازمة للعقد وبخاصة ما يتعلق منها بالشكل متوافرة، قام الحكم متى حاز قوة القضية المقضية مقام العقد".
(٢) أحمد الحباري، حماية المشتري في بيع بناء تحت الإنشاء، مجلة الحقوق، جامعة الكويت، سنة (٣٣)، عدد (٤)، ٢٠٠٩، ص ٢٦٩.

(٣) ينظر نصوص المواد في القانون المدني المصري رقم (١٣١) لسنة ١٩٤٨، المنشور في الجريدة الرسمية عدد (١٠٨)، بتاريخ ١٦/٦/١٩٤٨. نصت المادة (٤٢٠) من القانون: "١- إذا كان البيع بالعينة وجب أن يكون المبيع مطابقاً، ٢- إذا تلفت العينة أو هلكت في يد أحد المتعاقدين ولو دون خطأ كان على المتعاقد بائعاً أو مشترياً أو يثبت أن الشيء مطابق للعينة أو غير مطابق"، ونصت المادة (٤٢١) بأنه: "١- في البيع بشرط التجربة يجوز للمشتري أو يقبل المبيع أو يرفضه، وعلى البائع أن يمكنه من التجربة، فإذا رفض المشتري المبيع وجب أن يعلن الرفض في المدة المتفق عليها، فإن لم يكن هناك اتفاق على المدة ففي مدة معقولة يعينها البائع، فإذا انقضت هذه المدة وسكت المشتري مع مكنه من تجربة المبيع اعتبر سكوتها قبولاً، ٢- يعتبر البيع بشرط التجربة معلقاً على شرط واقف وهو قبول المبيع إلا إذا تبين من الاتفاق أو

- تعريف بيع العقار على الخريطة في التشريع الفرنسي:

لقد قام المشرع الفرنسي بتنظيم عقد بيع العقار على الخريطة حيث أقر له قانوناً يحكمه ويجعل هذا العقد من العقود المسماة، وكان ذلك بإصدار القانون رقم (٣/٦٧) الذي صدر بتاريخ ١٩٦٧/١/٣ وتعديلاته، ثم أتبعه بتشريع آخر في منتصف العام نفسه لاستكمال ما جاء من نقص أو غموض مما أضفى على العقد ذاتيته الخاصة التي مهدت الطريق للمتعاملين به، وقد تنبه المشرع الفرنسي لما قد يحدث من مشكلات فقام بوضع حلول لها، فوضع أحكاماً تكميلية لهذا العقد، فأصبح ذلك واضحاً في القانون رقم (٦٧/٥٤٦) الذي صدر في ١٩٦٧/٦/٧^(١)، فقد قام المشرع الفرنسي بتعريف عقد بيع العقار على الخريطة في نص المادة (١/١٦٠١) من القانون المدني الفرنسي^(٢) بأنه: "عقد يلتزم بمقتضاه البائع ببناء عقار خلال مدة يحددها العقد، وهو إما أن يكون لأجل أو حسب الحالة المستقبلية".

هذا التعريف يدل بأن المشرع الفرنسي قد أورد التزاماً على البائع بالبناء وأعطاه الأولوية، لكن ما يؤخذ عليه بأن أغفل الالتزام من الآخر وهو المشتري الذي لا يقل أهمية عن البائع في العقد، وكذلك أغفل التزام نقل الملكية الذي يعد جوهر العقد، لكن المشرع الفرنسي قد أكد على عنصر هام وهو العنصر الزمني أي المدة التي يجب على البائع الالتزام بها لاستكمال كافة مراحل البناء، وكذلك فإن المشرع الفرنسي قد أغفل الإشارة للثمن الذي يجب أن يقاضاه البائع من المشتري لقاء بيعه العقار، فالثمن يجب أن يكون مشار إليه في العقد وأن يكون جدياً ومحدداً إن كان دفعة واحدة أو على دفعات.

ويتبين بأن المشرع الفرنسي قد نظم طريقتين فيما يتعلق بنقل الملكية وهما: الأولى البيع الآجل، والثانية البيع حسب الحالة المستقبلية^(٣).

الظروف بأن البيع معلق على شرط فاسخ"، أما المادة (٤٦٥) فكان نصها: "إذا احتفظ البائع عند المبيع بحق استرداد المبيع خلال مدة معينة وقع البيع باطلاً ببيع ملك الغير".

(١) محمود أمحمد أبو العزم، النظام القانوني لبيع الوحدات السكنية تحت الإنشاء، دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة طنطا، ٢٠١٣، ص ٣٣.

(2) Olivier Tour Nafond, Vente Dimmebilie Aconstituer, Dalloz Actiob, Paris, 2001, p 1526.

(٣) إبراهيم عثمان بلال، تملك العقارات تحت الإنشاء في القانونين المصري والفرنسي، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة إبراهيم باشا، الإسكندرية، مصر، ١٩٩٨، ص ٢٢٠.

الفصل الثاني

صور الوعد بالبيع وأركانه

المبحث الأول

صور الوعد بالبيع

بالعودة إلى الأحكام العامة التي تنظم الوعد بالوعد في التشريعات المقارنة لا سيما الأردني والمصري والفرنسي، فيتضح أن هناك ثلاث صور للوعد بالبيع وهي: الوعد بالبيع من جانب واحد، والوعد بالبيع من جانبيين، والوعد بالبيع بالترتيب، وهو ما سيتم تناوله من خلال هذا المبحث في المطالب التالية:

المطلب الأول- الوعد بالبيع من جانب واحد:

قد يكون الوعد بالبيع من جانب واحد من خلال الأجل الذي تم تحديده من قبل الأطراف الموقعة على العقد، وذلك من أجل إظهار الرغبة في ممارسة الخيار فيتم البيع النهائي ويسقط الوعد بالبيع الملزم لجانب واحد^(١).

والوعد بالبيع من جانب واحد له صور كثيرة ومتعددة، كأن يقوم شخص ما باستئجار عقار أو شقة أو أي شيء منقول من مالكه، ويقوم المالك بالوعد بالبيع لهذا العقار للمستأجر وفق الشروط التي تنظم في عقد الإيجار، وفي حال صدور الرغبة من قبل المستأجر قبل انتهاء الإيجار في شراء العقار المؤجر من قبل المالك وقتئذ ينشأ البيع^(٢).

وهناك أمثلة تتعلق بالوعد بالبيع، فقد يحدث هذا أكثر ما يحدث في شركات الإسكان التي تقوم بتأجير وحدات سكنية مع تنظيم وعد بالبيع خلال مدة زمنية محددة في حال أن أبدى العملاء الرغبة في ذلك، وذلك بمراعاة الشروط الواردة في الوعد بالبيع للوحدة السكنية، وهناك أمثلة أخرى عديدة حول الوعد بالبيع من جانب واحد كحالة الإيجار التمويلي أو ما يعرف بالعقد المنتهي بالتمليك^(٣)، فهذا العقد ينطوي على وعد ملزم لجانب واحد، فالمؤجر يعد المستأجر ببيعه المال حال إظهار المستأجر الرغبة في شراء العقار أو وفق شروط معينة يتم الاتفاق عليها بين الطرفين في عقد الإيجار الذي قد ينتهي بالتمليك، وهنا لا بد من التمييز بين الاتفاق الذي ينقل الملكية للمستأجر مقابل ثمن حقيقي عن أقساط الإيجار، وهن فإن عقد الإيجار

(١) جميل الشراوي، النظرية العامة للالتزام، مرجع سابق، ص ٢٣٣.

(٢) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية، البيع والمقايضة، ج٤، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ٢٠١٥، ص ٧١.

(٣) ياسين محمد الجبوري، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني، ط١، ج٣، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، ٢٠١٦، ص ١٤٤، حسام الدين الأهواني، عقد البيع في القانون المدني الكويتي، ط١، ذات السلاسل للنشر، الكويت، ١٩٨٩، ص ١١٦.

يكون غير مقترن بوعد البيع^(١)، وتكون الأقساط التي يقوم المستأجر بدفعها هي أجرة للوحدة السكنية المستأجرة، ولا تنتقل ملكية الوحدة السكنية للمستأجر إلا بعد إظهار الرغبة بالشراء، ولكن وبدون إظهار هذه الرغبة لا تنتقل الملكية إليه بأثر رجعي، بل تبقى ملكية الوحدة للمؤجر، ولا يحق للمستأجر التصرف بالمال في تلك المدة^(٢)، لكن إذا ما كان الوعد بالبيع يتضمن نقلاً للملكية مقابل ثمن بسيط، هنا نكون أمام عقد البيع ويكون الثمن هو بالأقساط المتفق عليها وقيمتها بين الطرفين وذلك خلال مدة عقد الإيجار، وتنتقل الملكية للمستأجر من تاريخ إبرام العقد وذلك بالتزامه بالشروط المتفق عليها^(٣).

ومما سبق يرى الباحث بأن الأمثلة السابقة حول الوعد بالبيع تمثل أهميةً بالنسبة للوعد بالبيع، إلا هذه الأنواع لها سلبيات ومساوئ فيما يتعلق بالوعد ببيع العقار، فقد يكونا لوعد بالبيع هو وسيلة مضاربة يستغلها الموعود له بسوء نية في الاستعمال، كأن يقوم بإبداء عدم الرغبة بالشراء إلا إذا ارتفعت أسعار العقار بحيث يكون قد اشترى بثمن أقل من الثمن الذي وصلت إليه قيمة العقار، وقد يصبح العقار نفسه وسيلة لتجميع العقارات من قبل شركات عقارية أخرى، فنقوم بعض هذه الشركات بإبداء الرغبة في شراء العقارات وقد ارتفعت الأسعار لكنها لم تقم بجمع جزء من أموالها في الفترة التي تقع بين إبرام الوعد وإبداء الرغبة وهذا يخلف مساوئ كثيرة كأن يكون لمثل هذه الشركات الفرصة في التحكم بالأسعار بما يخدم مصالحها المالية.

وسبق الإشارة بأن الوعد بالبيع لم يتم تعريفه في كل من التشريع الأردني والمصري وإنما تم الإشارة إليه في بعض أحكام القانون المدني الأردني والمصري، لكن المشرع الفرنسي قام بتعريف الوعد بالبيع، بموجب القانون المدني الفرنسي المعدل بموجب الأمر (٢٠١٦/١٣١) لسنة ٢٠١٦، فبقراءة المادة (١١٢٤) في الفقرة الأولى منها أنه العقد الذي يعد فيه أحد الطرفين الطرف الآخر بإبرام عقد في المستقبل مع تعيين العناصر الأساسية لهذا العقد، وتشير هذه الصورة من الوعد بأن يقوم صاحب العقار بوعده المتعاقد الآخر ببيعه جزء من العقار إذا ما كانت لديه الرغبة في الشراء في مدة زمنية محددة، فيكون صاحب العقار هو الملزم وحده بالبيع إذا ما أظهر الطرف الآخر الرغبة الكاملة في الشراء، ولا يكون الطرف

(١) نبيل سعد، الضمانات غير المسماة في القانون الخاص، منشأة المعارف، الإسكندرية، ١٩٩١، ص ٢٥٠، وعلاء الدين عبد الله الخصاونة، التكيف القانوني لعقد الإيجار التمويلي، ط١، الدار العلمية للنشر ودار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠٠٢، ص ٤٣.

(٢) علاء الدين الخصاونة، التكيف القانوني لعقد الإيجار التمويلي، المرجع السابق، ص ٤٤.

(٣) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مرجع سابق، ص ١٨٢.

الثاني ملزماً بالشراء، إنما هو حر إن شاء أظهر الرغبة فيتم الشراء النهائي، وإن شاء امتنع عن إظهار هذه الرغبة فلا يتم البيع النهائي، بل يسقط الوعد بالبيع للعقار^(١).

وهذا النوع من العقود غالباً ما يكون في الحياة العملية العقارية بشكل قوي في ظل التطورات الاجتماعية والاقتصادية التي تتسارع في المجتمعات، وفي ظل الدور الذي تقوم به الدول من أجل دعم قطاعات الإسكان وتشجيع المواطنين على الاستفادة من القروض السكنية أو عن طريق القروض البنكية في ظل عدم توافر المقدرّة المالية للمواطنين في شراء وحدة سكنية، وهو ما أدى إلى شيوع هذا النوع من العقود^(٢)، فهو يحقق أغراضاً مختلفة للواعد والموعود له، ففيما يتعلق للموعود له فهو قد يمثل لمهلة تروي قبل الإقدام على الشراء، أو قد يمكنه من تذليل بعض العقبات التي تعترض شراء الشيء المبيع أو يشجعه على الإقدام على بعض الأعمال التي تتعلق بالشيء المبيع كقيام المستأجر بإصلاحات هامة في الوحدة السكنية المؤجرة، أو أنه يرغب في تجربة العقار أو المسكن وقتاً كافياً قبل الإقدام على شراؤه أو لحين تأمين ثمن الشراء.

أما فيما يتعلق بالواعد فقد يضمن المشتري للعقار في ظل حالة الركود والكساد في السوق العقارية، أو أن يكون السعر الذي يعرض عليه ليس بالسعر المغربي ولما يرغب في تفويت الفرصة، وعليه فقد أخذ بعض الفقهاء على هذا العقد كونه قائم على تحايل الواعد والغش منه بحق الموعود له^(٣).

فالوعد ببيع العقار من جانب واحد أو ما يعرف بالوعد الأحادي ببيع العقار، فإنه يلتزم بموجبه أحد الأطراف وهو الواعد أو الموجب بالإبقاء على وعده وإيجابه فترة محددة من الزمن، أما الموعود له أو الموجب له لا يلتزم بشيء خلال تلك الفترة فيبقى له الحق في الاختيار بالشراء أو بالرفض بعد أن تنتضي تلك المدة، فالوعد بالعقد هو بالضرورة ملزم لجانب واحد، أي هو تصرف بالإرادة المنفردة ولما يعد عقداً، لأن الشخص الواعد يلتزم بإرادته المنفردة لأمر يعود له فيه مصلحة على الموعود له^(٤).

(١) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط ف شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية البيع والمقايضة، مرجع سابق، ص ٥٦، وكذلك: محمد حسن القاسم، القانون المدني، العقود المسماة، البيع، التأمين، الإيجار، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، ص ١١٤.

(٢) جمال البدري، مرجع سابق، ص ٢١.

(٣) نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، مرجع سابق، ص ٨٨، وعبد الرزاق السنهوري، الوسيط في القانون المدني الجديد، مرجع سابق، ص ٥٧.

(٤) بلحاج العربي، الجوانب القانونية للمرحلة التعاقدية، دراسة فقهية وقضائية مقارنة في ضوء القانون المدني الجزائري، دار هومه، الجزائر، ٢٠١٤، ص ٢٨٤.

ويرى جانب من الفقه بأنه الوعد بالبيع هو عقد ملزم لجانب واحد وهو الواعد بالبيع، وهذا العقد لا يترتب عليه أي التزام من جانب الموعود له، فالالتزام الذي يترتب في ذمة الواعد هو التزام بعمل، أي إبرام عقد بيع نهائي مع الموعود له في حال أبدى الموعود له الرغبة بالشراء^(١).

وذهب الفقه والقضاء الفرنسي إلى اعتبار أن الوعد بصفة عامة الملزم لجانب واحد إن كان وعداً بالبيع أو وعداً بالشراء هو بمثابة إيجاب ملزم خلال فترة الدعوى ومدته تكون المدة المعقولة التي يستخلصها قاضي الموضوع بحسب ظروف ووقائع الدعوى، ويلتزم الواعد بالبقاء على وعده خلال الفترة الزمنية المحددة بإبداء الرغبة، بمعنى أن رضاه وإيجابه يبقى قائماً وصحيحاً طوال تلك الفترة إلى حين انتهائها وإعلان الموعود له عن رغبته في الشراء أو رفضه^(٢).

ومما سبق يرى الباحث بأنه إذا انعقد الوعد صحيحاً، فإن الأثر الذي يترتب عليه يجب أن نميز فيه بين مرحلتين، فإذا كان الوعد ملزماً للجانبين (اتفاقاً ابتدائياً) فإن حلول الميعاد المضروب لإبرام العقد النهائي هو الذي يفصل ما بين هاتين المرحلتين، أما إذا كان الوعد ملزماً لجانب واحد فإن الذي يفصل بينهما هو ظهور رغبة الموعود له في إبرام العقد النهائي.

لكن هناك انتقاد وجه لهذا الرأي لأن الوعد ببيع العقار من جانب واحد ليس مجرد إيجاب من الواعد، بل هو يحتاج قبول من قبل الموعود له، وهو عقد لا بد فيه من القبول والإيجاب، فالوعد ببيع العقار كما سبق القول هو مرحلة وسطى بين الإيجاب والبيع النهائي، لأن في الإيجاب الملزم من جانب واحد وعداً بالبيع بل التزام بالبقاء على إيجابه طوال المدة المحددة، خلافاً للوعد بالبيع من الناحية العملية كمرحلة أقوى وأكثر ثباتاً في إلزام الواعد بالبقاء على وعده طوال الفترة المحددة منها على مرحلة الإيجاب الملزم^(٣).

ومن الأمثلة العملية على ذلك هو قيام شركة مقاولات وبناء عقارية بتضمين عقود الإيجار الصادرة منها وعداً ببيع الوحدة السكنية المؤجرة أو العين المؤجرة إذا رغب الموعود

(١) د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية، البيع والمقايضة، ج٤، ط٣، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ٢٠١٥، ص ٨٧.

(٢) مشار إليه: بلحاج العربي، المرجع السابق، ص ١٧٧.

(٣) أنور العمروسي، العقود الواردة على الملكية في القانون المدني، البيع والمقايضة، الهيئة، الشركة، القرض والدخل الدائم، دار الفكر الجامعي، مصر، ٢٠٠٢، ص ١٥.

له بشرائها، وكذلك تلجأ الشركات الصناعية على الحصول على أراضي مجاورة لمصانعها على وعد بيعها ضماناً لتوسيع المصنع في المستقبل^(١).

المطلب الثاني- الوعد بالبيع من جانبين:

قد يكون الوعد بالبيع ملزماً للجانبين في مدة زمنية محددة، إذ يعد صاحب الشيء الموعود له ببيعه الشيء إذا رغب الموعود له بذلك خلال مدة زمنية محددة، ويعد الموعود له مالك الشيء بأن يشتريه إذا رغب صاحبه وهو الواعد ببيعه خلال مدة زمنية محددة.

ويطلق على هذا العقد في هذه الحالة بالوعد المزدوج أو الاتفاق على البيع^(٢)، حيث يفترض في هذا الوعد تعهداً متبادلاً بإبرام عقد نهائي وينتج التزاماً بالتعاقد على عاتق كل من المتعاقدين، حيث يعد أحد الفريقين الفريق الآخر بأن يبيع عقاراً يتعهد الفريق الآخر أو الطرف الموعود له بشرائه، حيث يلتزم الأول بالبيع إذا أظهر الأخير الرغبة بالشراء، ويلتزم الأخير بالشراء في حال أبدى الطرف الأول الرغبة في البيع للعقار محل الوعد^(٣)، فكليهما ملزم تجاه الآخر بإبداء الرغبة خلال المدة المتفق عليه وبالتالي فكل منهما واعد وموعود له في ذات الوقت، فإذا أعلن أحدهما الرغبة ببيع أو شراء العقار محل العقد كان لازماً على الطرف الآخر إبرام العقد النهائي للبيع وفقاً للمسائل الجوهرية المحددة في الوعد ببيع العقار المتبادل^(٤).

ويتضمن هذا العقد جميع العناصر والشروط الجوهرية المتفق عليها من خلال تحديد العقار تحديداً دقيقاً نافياً لأي جهالة والسعر المحدد والمدة المحددة والصياغة النهائية في الشكل الرسمي طبقاً للأحكام القانونية المتبعة، وهذا خلافاً للوعد بالبيع أو بالشراء الملزم من جانب واحد والذي يفترض فيه وجود عقدين منفصلين كل منهما ملزم للآخر، يلتزم فيه الواعد قبل شخص آخر وهو الموعود له الذي يقبل هذا الوعد دون أن يلتزم على سبيل التبادل وإنما يؤجل ذلك إلى حين الإعلان عن الرغبة بالقبول^(٥).

وهذا التصور لقي دعماً من الفقه والتشريع الأردنيين، فقد أشار الفقه الأردني بأن الوعد بالبيع من جانب والوعد بالشراء من جانب آخر، يتضمن وعدين أحدهما وعداً بالبيع

(١) عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص ٥٨.

(٢) جمال بدري، مرجع سابق، ص ٢٦.

(٣) كمال رمضان جمال، ص ١٢٧.

(٤) يمينة حوجو، عقد البيع في القانون والاجتهاد القضائي الجزائري، دار بلقيس للنشر، الجزائر، ٢٠١٧، ص ٣٩.

(٥) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في القانون المدني الجديد، مرجع سابق، ص ٧٧. توفيق حسن فرج، عقد البيع والمقايضة، مؤسسة الثقافة الجامعية، مصر، ٢٠٠٦، ص ٦٦.

والآخر وعداً بالشراء بين نفس الطرفين (الوعد بالبيع) و(الوعد بالشراء) بحيث يقبل كل طرف وعد الآخر له^(١).

وهذا الموقف الفقهي الأردني يستند إلى نص المادة (١/١٠٥) من القانون المدني الأردني بأن: "الاتفاق الذي يتعهد بموجبه كلا المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد في المستقبل لا ينعقد إلا إذا عينت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه والمدة التي يجب إبرامه فيها". وهنا تدل كلمة كلا المتعاقدين على أن الوعد يمكن أن يكون من طرفين هما، الواعد (البائع) والموعد له (المشتري)، فيكون أحدهما واعداً بالبيع والآخر واعداً بالشراء.

وبالعودة للتشريع المصري نرى أنه سار على نهج المشرع الأردني في اعتبار أن الوعد هو تبادل بين الطرفين وملزم لهما، وذلك كما جاء في نص المادة (١/١٠١) من القانون المدني المصري^(٢)، فالوعد الملزم للجانبين هو وعد بالتعاقد، فقد أنزل هذه الصورة منزلة الوعد بالبيع الصادر من جانب واحد بالنسبة لإرجاء التعاقد النهائي لحين ظهور الرغبة من الموعد له، وهذا ما لم يسر عليه المشرع الفرنسي الذي اعتبر أن الوعد بالبيع من جانبين يعد بمثابة عقد نهائي وفق لما جاء في نص المادة (١٥٨٩) من القانون المدني الفرنسي المعدل لعام ٢٠١٦، فهو بذلك يعتبر بالوجود المستقبل لعقد الوعد بالبيع الملزم للجانبين عن عقد البيع النهائي، وكذلك هذا ما سار عليه المشرع العراقي في أحكام المادة (١/٩١) من القانون المدني العراقي^(٣).

واختلف الفقه المصري فيما يتعلق بالطبيعة القانونية لعقد البيع الملزم لجانبين، فهناك جانب من الفقه المصري قد أنكر منه الوجود المستقل لعقد الوعد الملزم للجانبين، واعتبره عقداً تاماً تترتب عليه كل الآثار التي تترتب على البيع معتبرين أن عقد الوعد الملزم للجانبين ليس إلا بيعاً ابتدائياً وهو ما ذهب إليه عبد الرزاق السنهوري، حيث يرى جانب آخر من الفقه المصري بأن الوعد الملزم للجانبين لا يتحقق فيه المعنى الحقيقي للوعد بالتعاقد، فالوعد

(١) محمد يوسف الزعبي، العقود المسماة شرح عقد البيع في القانون المدني، ط١، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، ٢٠٠٦، ص ١٣٥.

(٢) حيث تنص المادة (١/١٠١) من القانون المدني المصري على: "الاتفاق الذي لا يعد بموجبه كلا المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد معين لا ينعقد إلا إذا عينت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه والمدة التي يجب إبرامه فيها".

(٣) ينظر نص المادة (١/٩١) من القانون المدني العراقي التي تنص على أنه: "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".

بطبيعته لا بد وأن يكون أحد رفي الاتفاق حراً في قبول العقد الموعود به أو رفضه^(١)، وقد تبنت محكمة النقض المصرية هذا الرأي الفقهي في قرارها الصادر بتاريخ ١٩٧٢/١/٢٥^(٢).

أما فيما يتعلق بموقف التشريع الفرنسي وبالرجوع لنص المادة (١/١٥٨٩) من القانون المدني الفرنسي يتضح أن المشرع الفرنسي كان قد اعتبر عقد الوعد بالبيع ملزم للجانبين وهو بمثابة عقد بيع تام فجاء في نص المادة: "يعد الوعد بالبيع بيعاً تاماً عندما نكون أمام رضا متبادل حول المبيع والسعر".

والواضح أن التقنين المدني الفرنسي قام بإبراز هذا المعنى الواضح في نص خاص، ويرجع ذلك لأسباب تاريخية^(٣)، وقد أثارت هذه المادة الخلاف بين شراح القانون المدني الفرنسي حول ماهية الوعد المتبادل الملزم لجانبين، وكانت آراء الشراح الفرنسيين منقسمة لثلاثة اتجاهات:

فقد ذهب أنصار الاتجاه الأول نحو نص المادة (١/١٥٨٩) من القانون المدني الفرنسي لا ينطبق على الوعد بالبيع والشراء الملزم لجانبين، على اعتبار أن عبارة (رضا متبادل بين الطرفين حول المبيع والتمن) لا تتسجم إلا مع أحكام الوعد المتبادل الملزم لجانبين، فهو

(١) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في القانون المدني الجديد، البيع والمقايضة، مرجع سابق، ص ٧٩.

(٢) فقد قضت محكمة النقض المصرية بقرار لها بأنه: "إذا كنا بصدد وعد متبادل من جانب شخص والشراء من جانب شخص آخر وارد على قطعة أرض بسعر محدد، فإن ذلك يعد عقد بيع تام ملزم للطرفين، تترتب عليه كل الآثار التي تترتب على البيع..".

(٣) وفي هذا الجانب يرجع الفقيه المدني د. عبد الرزاق السنهوري ذلك إلى أسباب تاريخية ذات صلة بالقانون المدني الفرنسي القديم من خلال التعليق على ذلك بقوله: "ذلك أن البيع في القانون المدني الفرنسي القديم كان لا ينقل الملكية بحكم العقد كما قدمنا، والتسليم هو الذي كان ينقلها، ثم ألف الناس في التعامل أن يذكروا في عقود البيع أن التسليم قد تم، فتنتقل الملكية بهذا التسليم لا بالعقد، ثم صارت هذه العبارة من الشروط المألوفة في عقود البيع، ولو لم يتم التسليم بالفعل، فكانت الملكية تنتقل على أساس هذا التسليم الصوري، هذا كما كان يقع في عقد البيع، أما إذا استعمل المتبايعان عبارة الوعد فوعد البائع بالبيع ووعد المشتري بالشراء، فلم يكن مألوفاً إدراجه في هذه الصورة من البيع، فكما أصبح العقد ينقل الملكية بنفسه في التقنين المدني الفرنسي، لم يعد هناك فرق بين الوعد بالبيع والشراء الملزم لجانبين وبين البيع، فالعقد في الحالتين ينقل الملكية دون حاجة إلى شرط التسليم، فأراد المشرع الفرنسي هنا أن يبرز هذا المعنى في نص المادة (١/١٥٨٩) ليقر فيه بأن الوعد بالبيع يعدل البيع إذا تراضى الطرفان على المبيع والتمن، ويقصد أن الوعد يعدل البيع من حيث أن كلا منهما ينقل الملكية للمشتري، خلافاً للقانون المدني القديم حيث كان الوعد لا ينقل الملكية"، عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في القانون المدني الجديد، البيع والمقايضة، مرجع سابق، ص ٧٩-٨٠.

يتضمن جميع أركان عقد البيع والاتفاق حول جميع الآثار المترتبة على عقد البيع النهائي كاملة^(١).

أما الاتجاه الثاني من الفقه الفرنسي فذهب إلى أن نص المادة (١/١٥٨٩) من القانون المدني الفرنسي لا تخص الوعد الملزم لجانبين بالبيع والشراء، بل تتحدث حول الوعد بالبيع الملزم لجانب واحد، لأن الوعد المتبادل في حقيقته هو عقد تام لا يحتاج إلى نص ليساويه أو يعادله بعقد البيع، وأن عبارة (رضا متبادل) لا يقصد به تبادل الوعد من جانبين بل يعني اتفاقهما على المبيع والسعر، وبذلك لا بد من الفصل الكامل بين الوعد بالبيع المتبادل الملزم لجانبين وبين عقد البيع التام، وسبب ذلك أن هناك اختلاف في الآثار المترتبة على كل منها، على اعتبار أنه في الوعد بالبيع المتبادل لا يترتب عليه نقل الملكية الفوري، حيث يبقى مجرد وعد يترتب التزامات شخصية، خلافاً لعقد البيع الذي ترتب عليه آثار قانونية مختلفة من أهمها التزام البائع بنقل الملكية للمشتري بصورة فورية منذ إبرام العقد^(٢).

أما الاتجاه الثالث فقد سلك نهجاً معارضاً عندما اعترض على نص المادة (١/١٥٨٩) من القانون المدني الفرنسي، حيث أكد أن الوعد الملزم لجانبين يتعين عليه أن يبقى دائماً في إطار الوعد بالعقد ولا يقبل تصنيفه كبيع تام، وسبب ذلك يعود إلى استقلالية هذا النوع من الوعود بالنظر على العقد الذي يمهد لإبرامه، وأكد في ذلك على ما تم تبادل الرضا بشأنه، وما تم استخدامه وطرحه من عبارات، إذ أن الوعد بالبيع يقول: "أعدك بالبيع"، ويقول الموعد له: "أعدك بالشراء"، ولا يقولون: "أبيع وأشتري"، حيث أن المصطلحات مختلفة من حيث المضمون^(٣).

ويبدو أن القضاء الفرنسي والفقه الفرنسي قد أخذوا بالاتجاه الأول، على اعتبار أن الوعد الملزم لجانبين يعد بيعاً مضافاً إلى أجل، وأن المقصود بالأجل هو إرجاء تنفيذ الالتزامات المترتبة على العقد كتسليم المبيع ودفع الثمن، أما انعقاد البيع فيتم في الحال إلا إذا أثبت أن نية الطرفين اتجهت حقيقةً نحو عكس ذلك، ولا يصبح البيع بشكله النهائي إلى الوقت الذي يتم إفراغه في الشكل الرسمي أو دفع كامل السعر، واعتبره البعض أساساً لعقد الإطار والذي يكمل بعقود تنفيذية^(٤).

المبحث الثاني

(١) أنور سلطان، العقود المسماة، مرجع سابق، ص ١٠٩-١١٠.

(٢) سليمان مرقس، العقود المسماة، مرجع سابق، ص ١١٦-١١٧.

(٣) سعيد السيد قنديل، مرجع سابق، ص ١٨١.

(٤) أنور سلطان، العقود المسماة، مرجع سابق، ص ١١٠، نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، مرجع سابق،

أركان الوعد بالبيع

تناولنا في المبحث السابق صور الوعد بالبيع، وبيننا أن الوعد بالبيع إن كان ملزماً لجانب واحد أو لجانبين فهو عقد تام بكل ما تعنيه الكلمة من معنى، ومن ثم يتعين فيه أركان الرضا والقبول والشروط في صحة العقد، ومدى اتساقه مع الأحكام العامة للتشريع، وفي هذا المبحث سنتناول الأركان التي يقوم عليها الوعد بالبيع.

المطلب الأول- الأركان العامة للوعد بالبيع:

أولاً- الرضا وشروطه وصحته:

يعد الرضا بأنه ظاهرة مركبة تقتضي أن يكون هناك إرادتين متطابقتين على الأقل وقد تم التعبير عنهما وتبادلها من قبل الأطراف في العقد، فيندمج بعضها ببعض، فنكون بصدد تطابق إرادتين أي إرادة مشتركة لطرفي العقد^(١).

والرضا هو ما يعبر عنه بتراضي المتعاقدين في العقد، وهو الصيغة الصحيحة التي أكدتها الصياغة الفرنسية لنص الماد (٥٩) من القانون المدني الفرنسي الجديد، فالرضا إنما هو اتفاق إرادتين على إحداث أثر قانوني، فهذا يستلزم الإيجاب والقبول تطابقاً تاماً، ففي عقد الوعد بالبيع فإن إرادة الطرفين الواعد والموعود له اتجهت لإبرام العقد وليس العقد النهائي الموعود به، لذلك يتطابق الإيجاب والقبول على إبرام الوعد بالبيع، إيجاب الواعد وقبول الموعود له والتطابق بينهما^(٢).

ويجب أن يكون التراضي في الوعد بالبيع من أجل تمييز الوعد بالبيع على اعتبار أنه عقد حقيقي عن الإيجاب الملزم، أي أن يأتي الإيجاب تعبيراً عن الإرادة ويصدر عن 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^(٣).

وعلى اعتبار أن الوعد بالبيع هو ملزم لجانب واحد وهو الواعد فجب أن تتوفر لديه الأهلية الكاملة، وهو ملتزم بوعده من لحظة إيداء وعده بالبيع، وفي حال أنه لا يملك الأهلية بعد أن الوعد بالبيع فإنه لا يؤثر على التزامه ويقوم مقامه الولي أو القيم الذي تنصبه المحكمة بتنفيذ الوعد بالبيع، في حال أن الموعود له قد أبدى الرغبة بالشراء، لكن في حال وفاة الواعد أثناء مدة الوعد وأبدى الموعود له الرغبة بالشراء فإن ورثة الواعد ملتزمون بتنفيذ وعد البيع

(١) علي فيلالي، اللتزامات، مرجع سابق، ص ٩٧.

(٢) محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزام، ج١، مصادر اللتزام، ط٢، المطبعة الجديدة، دمشق، سوريا، ١٩٧٨، ص ٦٣ وما بعدها.

(٣) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج١٠، نظرية اللتزام بوجه عام، مصادر اللتزام، المجلد الأول، العقد، تنقيح: المستشار محمد مصطفى الفقي، ود. عبد الباسط جميعي، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٤، ص ٣١٢، محمود جمال الدين زكي، نظرية اللتزام في القانون المدني المصري، ج١، دار مطابع الشعب، القاهرة، ١٩٦٦، ص ١١١، عبد المنعم البدر اوي، المدخل للعلوم القانونية، دار النهضة العربية، بيروت، ١٩٦٦، ص ٢٤٤، محمد عبد الظاهر حسين، عقد البيع، مرجع سابق، ص ١٧ وما بعدها.

وإتمام البيع، أما إذا كان الواعد ناقص الأهلية عند الوعد وأكملها عند إيداء الرغبة من قبل الموعد له ونفذ الواعد الوعد ولم يتمسك بنقص الأهلية فهنا يفسر بأنها إجازة ضمنية منه للموعد^(٤).

ويجب أن تكون إرادة الواعد عند الوعد سليمة وخالية من أية عيب من عيوب الرضا، وأما الموعد له يجب أن يأتي رضاه سليماً في وقت إيداء الرغبة بالشراء، وإذا كانت إرادة الموعد له يشوبها عيب من عيوب كالكراه عند الوعد وثبت أنها سليمة عن إيداء الرغبة ودون اعتراض من الواعد المكره، فعندها يكون الوعد نافذاً في حقه وينشأ عقد البيع^(٥).

وهنا يجب أن يكون الرضا منصباً على منح الموعد له الخيار بالشراء، بحيث يلتزم الواعد بالبيع بتنفيذ وعده بالبيع وذلك بمجرد أن أبدى الموعد له الرغبة بالشراء.

ويتسليم للإرادة أن تكون خالية من العيوب في اللحظة التي يعتد بها القانون، فيجب النظر في مدى توافر عيوب الرضا في الواعد والموعد له على حد سواء، وقت إبرام عقد الوعد بالبيع، ويجب أن يكون الرضا لدى كل من الواعد والموعد صحيحاً^(٦).

وعليه يرى الباحث بأن رضا الواعد يجب أن يكون سليماً عند انعقاد عقد الوعد بالبيع، لأنه من هذه اللحظة ملزم حتى النهائية بكل ما ورد في العقد، ويعد رضا الواعد نهائي وليس بحاجة لرضاء جديد، فيجب أن لا يكون رضاه قد وقع تحت تأثير غلط جوهرى بلغ حداً من الجسامه بحيث أنه يتمتع معه من إبرام عقد الوعد بالبيع، ويجب أن تكون إرادته سليمة من التدليس نتيجة أكاذيب وحيل يستخدمها الموعد له جعلت من الواعد أن يقوم بإبرام وعد البيع، أو نتيجة إكراه وقع له نتيجة تعاقدته تحت سلطة رهبة بثها الموعد له، أو كانت إرادته مشوبة بعيب الاستغلال حيث استغل الموعد له الواعد من طيش أو هوى جامع لإبرام عقد الوعد بالبيع.

ومثال على ذلك أن يعد الواعد ببيع عقار للموعد له بسعر أقل بكثير من السعر المتداول في السوق العقارية، ففي هذه الحالة للواعد الحق في طلب إبطال عقد الوعد بالبيع

(٤) عبد الرحمن أحمد الحلاشنة، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني عقد البيع، ط١، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠٠٥، ص ٧٢.

(٥) ينظر: المادة (١٤١) من القانون المدني الأردني والتي تنص على أنه: "من أكره بأحد نوعي الإكراه على إبرام عقد لا ينفذ عقده ولكن لو أجازه المكره أو ورثته بعد زوال الإكراه صراحةً أو دلالةً ينقلب صحيحاً".

(٦) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج١، مرجع سابق، ص ٢١٢، د. حسام لطفي، النظرية العامة للالتزام، مرجع سابق، ص ٧٢، عبد المنعم البدرابي، المدخل للعلوم القانونية، مرجع سابق، ص ٢٤٤.

نتيجة استغلال الموعد له، وكذلك يحق له رفع دعوى الغبن إذا وعده ببيع العقار بسعر أقل عن أربعة أخماس سعر المثل، وهذا كله ينطبق أيضاً على رضا الموعد له، فيجب أن تكون إرادته سليمة من العيوب المذكورة عند انعقاد الوعد بالبيع وعند الرغبة على إبرام العقد النهائي^(٧).

ثانياً- المحل والسبب:

من المعروف أن العقد لا ينشأ إلا بتوافر ركن المحل، والمحل هو ركن في الالتزام كما هو ركن في العقد، ومحل الالتزام فيه هو ما يتعهد به الملتزم، أي الأداء الذي يلتزم المدين القيام به، ويكون إما بإعطاء شيء أو القيام بالعمل أو الامتناع عن القيام بعمل، لكن محل العقد فهو العملية القانونية التي تراضى الطرفين على تحقيقها^(٨).

ويعرف المحل بأنه: الشيء الذي يلتزم المدين القيام به، والمدين عليه أن يلتزم إما بنقل حق عيني أو بعمل أو الامتناع عن عمل^(٩).

وهناك شروط لا بد من توافرها في المحل وهي^(١٠):

- ١- أن يكون المحل موجوداً.
- ٢- أن يكون معيناً أو قابلاً للتعيين.
- ٣- أن يكون قابلاً للتعامل فيه واستعماله.

وفيما يتعلق بمحل العقار الموعود فيه بالبيع لا بد وأن يكون موجوداً وقت إبرام عقد الوعد، فقد يوجد محل الوعد قبل العقد ويتسمر وجوده إلى حين إبرام العقد، فلا خلاف على ذلك لأن العقد ينعقد ويبقى قائماً، لكن قد يحدث أن يكون العقار موجوداً ويهلك قبل التعاقد، كأن يكون العقار الموعود ببيعه مسكناً واحترق أو تهدم نتيجة زلزال أو طوفان فجعله غير صالح للسكن، ففي تلك الحالة يكون العقد باطلاً لانعدام ركن المحل، وهو الحكم نفسه ينطبق على هلاك العقار قبل إبرام العقد النهائي أو وقته وكان موجوداً وقت إبرام عقد الوعد، فيعد كذلك باطلاً لتخلف ركن من أركان التعاقد^(١١). وهو ما أكد عليه المشرع الفرنسي في نص

(٧) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مرجع سابق، ص ٢٦٢، علي فيلالي، الالتزامات، مرجع سابق، ص ١٧٥ وما بعدها، محمد سعيد جعفرور، نظرية عيوب الإرادة في القانون المدني الجزائري والفقهاء الإسلاميين، دار هومه، الجزائر، ٢٠٠٢، ص ١٢.

(٨) بالحاج العربي، نظرية العقد، مرجع سابق، ص ٢٦٨.

(٩) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط، مرجع سابق، ص ٢٦٦.

(١٠) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مرجع سابق، ص ٤٠٨.

(١١) علي فيلالي، الالتزامات، مرجع سابق، ص ٢٣٨.

المادة (١٦٠١) من القانون المدني الفرنسي الجديد والتي نصت على: "يكون البيع باطلاً إذا ما هلك المبيع كلياً وقت البيع".

ويتعين أن يكون محل الشيء المراد بيعه مبيئاً سواء وجد وقت عقد الوعد بالبيع أو لم يوجد، وكأن عدم وجوده لا يؤثر في عقد الوعد بالبيع، ولكن بالمحصلة يجب تعيين محل المبيع إن كان موجوداً أو غير موجود، وإلا فقد كان عقد الوعد بالبيع باطلاً، ولا يعني هذا أن يكون التعيين في الحال بل يمكن أن يعهد إلى شخص ما يقوم بتعيين الشيء المبيع فيما بعد، وهذا معنى القول بأن يكون المحل ميعناً أو قابلاً للتعيين^(١٢).

والطريقة التي يتم فيها تعيين الشيء تؤثر في طبيعته، 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 فإن يتم تعيينه حسب طبيعته، فإذا كان أرضاً زراعيةً ذكرت الجهة والزماد والحوض والقطعة، وفي بعض الأحيان يقول الواعد للموعد له بأن أبيعك الفدان الذي أملكه في الناحية كذا بثمان كذا في مدة عام، فيقول الموعد له قبلت، فينعد الوعد بالبيع صحيحاً ما دام الواعد لا يملك سوى هذا الفدان، لكن إذا ما كان يملك أكثر من فدان وفي أكثر من ناحية وجب عليه تحديد محل المبيع وذكر المنطقة والحوض والقطعة^(١٣).

وفي حال كان المبيع حقاً معنوياً كحقوق استغلال المؤلفات العلمية والأدبية، فإذا وعد المؤلف الناشر بأن يبيع له حق استغلال قصة من تأليفه، فيجب أن يبين هل الوعد بالبيع يشمل طبعها للقراءة أو تحويلها للتمثيل أو عمل سيناريو للسينما وهكذا^(١٤).

أما فيما يتعلق بالسبب فإن مفهومه يختلف من تشريع لآخر، لكن يبقى القول بأن السبب ركن أساس من أركان العقود، فقد اعتبر المشرع الأردني أن أساس السبب هو الغرض المباشر الذي يسعى إليه الواعد وإلى تحقيقه من وراء قبوله للوعد ورضاه عنه، وعليه من

(١٢) وجاء في نص المادة (١/١٢٢) من القانون المدني المصري على أنه: "إذا لم يكن محل الالتزام معيناً بالذات وجب أن يكون معيناً بنوعه ومقداره وإلا كان العقد باطلاً"، وفي المادة (١/٤١٩) من ذات القانون والتي تنص على أنه: "يجب أن يكون للمشتري عالماً بالمبيع عالماً كافياً ويعتبر العلم كافياً إذا اشتمل العقد على بيان المبيع وأوصافه الأساسية بياناً ليتمكن من تعريفه"، يدل النص على أنه إذا كان محل الالتزام نقل حق عيني على شيء وجب أن يكون هذا الشيء معيناً أو قابلاً للتعيين، فإذا وقع العقد على شيء معين بالذات وجب أن يكون 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.

(١٣) أ.د محمد عبد الظاهر حسين، عقد البيع، مرجع سابق، ص ٩٦ وما بعدها.

(١٤) ينظر: المادة (١٤٩) من قانون الملكية الفكرية الجديد رقم (٨٢) لسنة ٢٠٠٢، والتي نصت على أنه: "المؤلف أن ينقل إلى الغير كل أو بعض حقوقه المالية المبينة في هذا القانون".

رضاه التجمل للالتزامات التي من شأن الوعد بالبيع أن يرتبها في ذمة الواعد، وإلى جانب الهدف المباشر تأتي المنفعة المشروعة للأطراف، بمعنى أن الباعث الدافع إلى الوعد هو البيع، لتضاف إليه بحيث يبطل الوعد إذا لم يكون له سبب أو كان السبب غير مشروع، فالسبب في التشريع الأردني هو الغرض المباشر الأول والباعث الدافع في ذات الوقت^(١٥).

وعليه فإن السبب في الوعد بالبيع غالباً ما يكون في عدم توفر الإمكانية الاقتصادية لأحد الأطراف، فيتم إنشاء الوعد بالبيع لحين تمكن هذا الطرف من إتمام العقد، فمثلاً يبرم شخص اتفاق مع مالك عقار يستأجره يتعهد فيه المالك ببيع العقار للمستأجر خلال مدة محددة ومتفق عليها بينهما، في حال أبدى المستأجر الرغبة بالشراء، وفيما سبق فإن السبب في الوعد بالبيع يختلف من شخص لآخر ومن طرف لآخر، ولكن يبقى الأساس أن السبب هو تحقيق منفعة لكلا طرفي العقد.

وقد تناولنا في المطلب السابق الأركان العامة للوعد بالبيع، وهي التراضي، المحل، والسبب، وهذه الأركان يجب توافرها في عقود الوعد بالبيع، ولاحقاً في المطلب الثاني سنتناول الأركان الخاصة بالوعد بالبيع.

المطلب الثاني- الأركان الخاصة بالوعد بالبيع:

إن الأركان الخاصة بالوعد للبيع يمكن الاستدلال عليها من خلال نصوص التشريعات الخاصة بالقوانين المدنية^(١٦).

وهذه النصوص تشترط لصحة الوعد بالبيع وجوب توافر الأركان الخاصة للوعد بالبيع^(١٧).

وبما أن الوعد بالبيع للعقار هو التزام بإبرام العقد مستقبلاً، فليس لهذا الالتزام أي معنى قانوني ما لم تتوافر فيه شروط خاصة، لذلك لا يعد الاتفاق الحاصل بين الطرفين على إبرام

(١٥) حيث تنص المادة (١٦٥) من القانون المدني الأردني بأن: "السبب هو الغرض المباشر والمقصود من العقد"، وتنص المادة (١٦٦) من ذات القانون: "لا يصح العقد إذا لم تكن فيه منفعة مشروعة لعاقديه". عدنان إبراهيم السرحان، ونوري محمد خاطر، شرح القانون المدني مصادر الحقوق الشخصية، الالتزامات، دراسة مقارنة، ط١، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠٠٥، ص ١٧٨.

(١٦) فقد نصت المادة (١٠٥) من القانون المدني الأردني على أنه: "١- الاتفاق الذي يتعهد بموجبه كلا المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد معين في المستقبل لا ينعقد إلا إذا عينت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه والمدة التي يجب إبرامه فيها"، ويقابلها المادة (١/١٠١) من القانون المدني المصري على: "الاتفاق الذي لا يعد بموجبه كلا المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد معين لا ينعقد إلا إذا عينت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه والمدة التي يجب إبرامه فيها".

(١٧) عبد الرحمن الحلالشة، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني، مرجع سابق، ص ٧٤.

عقد الوعد بالبيع في وقت لاحق وعداً بالبيع إلا في حال اتفاقهما على كافة المسائل الجوهرية للعقد المراد توقيعه، وحددا المدة اللازمة والأجل الذي يتم فيه إبرام هذا العقد. وعليه يتم في هذا المطلب تناول الأركان الخاصة بالوعد بالبيع، والتي تتمثل في الآتي:

أولاً- تحديد المسائل الجوهرية للعقد:

يقصد بالمسائل الجوهرية هي الشروط والمسائل التي يجب توافرها لتمييز عقد الوعد بالبيع للعقار عن باقي العقود الأخرى التي لا يمكن أن ينعقد الوعد بالبيع بدونها^(١٨).

إن المسائل الجوهرية في الوعد بالبيع تتضمن: النوع والتمن والشكلية، فيجب أن يتناول الوعد بالبيع جميع المسائل الجوهرية للوعد المراد إبرامه، أي أنه يجب تعيين المبيع، والتمن المتفق عليه في الوعد^(١٩). يجب أن يحدد ويعين ثمن الشيء، محل الوعد بالبيع، تعييناً كافياً^(٢٠)، وذلك بوصفه بأوصاف معلومة لأطراف الوعد تكفي لتحديد ذلك الشيء، بالإضافة إلى تعيين الثمن بين أطراف العقد في المستقبل، كتحديد شخص خارج الوعد لتعيين الثمن، أو أن يتضمن الثمن العناصر اللازمة لتحديده.

ومن الأمثلة على ذلك: أنه لو وقع الوعد بالبيع على منقول، فيجب تحديد نوع المبيع ووصفه وثمانه، وإذا انصبّ الوعد بالبيع على عقار، فيجب أن يحدد المنزل، والحي الكائن فيه، ومساحته، وعدد غرفه، وموقعه، وفي أي طابق يقع والتمن الذي سوف يُباع به^(٢١).

ويعتبر الثمن في الوعد بالبيع ركن من الأركان الخاصة للوعد بالبيع، ويعتبر كذلك من المسائل الجوهرية التي يجب بيانها في الوعد بالبيع^(٢٢)، أي أن الثمن يجب أن يكون محدداً في الوعد بالبيع باتفاق طرفيه، بما معناه أن يكون هذا الوعد متضمناً للأسس التي تجعله قابلاً للتحديد^(٢٣).

وفي حالة وجود غبن في الثمن أم لا، فيمكن تحديده في لحظة إيداء الرغبة؛ باعتبار أن عقد البيع لا يتم إبرامه إلا في لحظة إيداء الرغبة من الموعد له^(٢٤).

(١٨) أحمد شوقي عبد الرحمن، النظرية العامة للالتزام، العقد، والإرادة المنفردة في الفقه وقضاء النقض

المصري والفرنسي، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، دون تاريخ نشر، ص ٧١.

(١٩) سعيد وحويش مبارك، طه الملا وصاحب الفتاوي، الموجز في العقود المسماة، الحياة المكتبية القانونية، بغداد، العراق، ص ٣٦، دون تاريخ نشر.

(٢٠) الجبوري، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني، مرجع سابق، ص ١٥٤.

(٢١) علي الزعبي، العقود المسماة، شرح عقد البيع في القانون المدني، مرجع سابق، ص ١٢٧.

(٢٢) الأهواني، عقد البيع في القانون المدني الكويتي، مرجع سابق، ص ١٢٧.

(٢٣) مبارك والملا والفتاوي، الموجز في العقود المسماة، مرجع سابق، ص ٣٧.

(٢٤) الأهواني، عقد البيع في القانون المدني الكويتي، مرجع سابق، ص ١٢٨-١٢٩.

ومن الجدير بالذكر أن المحكمة تستطيع استخلاص أن إرادة أطراف العقد لم تتطابق بشأن ركن الثمن، وبالتالي فإن الوعد بالبيع لا يتم لفقده ركناً من الأركان الجوهرية وهو الثمن^(٢٥). ومما سبق فإنه يجب تعيين الثمن في الوعد بالبيع؛ لأنه من المسائل الجوهرية للوعد بالبيع، ونقصانه يُعد الوعد بالبيع ناقصاً، ولا يكون نافذاً.

ووردت أحكام تحديد أو تعيين الثمن في المادتين (٤٢٣، ٤٢٤) من القانون المدني المصري فقد ذكرت المادة (٤٢٣) أنه: "١- يجوز أن يقتصر تقدير الثمن على بيان الأساس التي يحدد بمقتضاها فيما بعد، ٢- وإذا اتفق على الثمن هو سعر السوق وجب عند الشكل 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"، أما المادة (٤٢٤) فتتص على 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".

ثانياً - المدة:

ألزمت نصوص التشريعات القانونية سائلة الذكر^(٢٦)، وجوب تعيين المدة في الوعد بالبيع، وتحديد المدة التي على الموعود له خلالها استعمال حقه في الشراء، ويعتبر أمراً ضرورياً ومفيداً للواعد؛ حتى لا يبقى تحت رحمة الموعود له مدة غير محدودة، فإذا لم تحدد المدة، فإن الوعد يكون باطلاً؛ وذلك لتخلف ركن من أركانه، وخيراً فعل المشرع باسـترات المدة في الوعد بالبيع واعتبارها ركناً من أركان الوعد؛ لأن الواعد لحظة موافقته على إبرام الوعد لا يصح أن يبقى رضاه قائماً لوقت غير محدد، وعند تحديد تلك المدة وتعيينها يكون للواعد الحق في استرداد حريره بالتصرف لغير الموعود له، وذلك بانقضاء المدة التي تم تحديدها لإبداء الموعود له رغبته، وعندها يسقط الوعد بانتهاء المدة. وبالتالي فلولا وجود هذا التحديد لأصبح الالتزام عبئاً ثقيلاً على الواعد؛ كونه يُعد قيدياً على حريره في التصرف، وهذا القيد يُعد قيدياً خطيراً لضرورة تحديد المدة^(٢٧).

وفي التشريع الفرنسي لم يشترط المشرع الفرنسي في الوعد بالبيع تحديد مدة يقوم من خلالها الموعود له بإبداء الرغبة في الشراء، وافترض المشرع الفرنسي بأن المدة دائماً في الوعد الملزم لجانب واحد وبإمكان تحديدها استناداً إلى اتفاق الطرفين بشكل صريح أو

(٢٥) المرجع السابق، ص ١٢٩.

(٢٦) ينظر: المادة (١٠٥) من القانون المدني الأردني وبقابلها المادة (١/١٠١) من القانون المدني المصري.

(٢٧) الجبوري، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني، مرجع سابق، ص ١٥٤.

ضميني، وهذا ما جاء في أحكام المادة (١٥٨٩) من القانون المدني الفرنسي التي تم ذكر نصها مسبقاً.

فلم يعتبر المشرع الفرنسي تحدد المدة في عقد البيع ركناً لازماً لانعقاد الوعد، ولم يقوم الشراح بالترتيب عليه ولا أحكام محكمة النقض الفرنسية ببطان عقد الوعد إن لم يكن يحتوي ركن المدة، بل اعتبروا أن الوعد المطلق الذي يدرج فيه تحديد أجل ليقوم الموعد له بممارسة حق الاختيار صحيحاً يجيز للموعد له أن يقبل الشراء في أي وقت يريد، وفي مقابل ذلك فقد أجازوا للواعد اللجوء للقضاء لوضع حد لارتباطه بوعده إذا تضرر من ذلك ولم يعلن الموعد له رغبته في الشراء، ومتى عين القضاء مدة للوعد وجب على الموعد له التقيد بها وممارسة حقه في الاختيار وإعلان الرغبة خلالها وإلا فإن الوعد يعد ساقطاً^(٢٨).

وتجدر الإشارة إلى أن تحديد المدة في الوعد بالبيع يتم من طرف الواعد لوحده فقط، فلا يمكن للمحكمة أن تكمل هذا الوعد بأن تقوم بتحديد مدة يستعمل عن طريقها الموعد له حقه في إيداء الرغبة في الشراء أو في البيع. وهذا يعني أنه لا يجوز للقاضي أن يحدد مدة الوعد بالبيع أو الوعد بالشراء، بيد أنه لا ضرورة أن يكون تحديد المدة التي يجب على الموعد له أن يبدي خلالها رغبته صريحاً، وإنما يجوز أن يكون ضمناً، فبالتالي يكون بمقدور القاضي الاستخلاص من الظروف المحيطة بالوعد، فيما إذا كان الوعد منعقداً أم لا وبالتالي يحكم ببطلانه.

ومثالاً على المدة الضمنية، قد يرد الوعد بالبيع ضمن عقد الإيجار، فبالإمكان أن يستشف ضمناً أن مدة الوعد بالبيع هي نفسها مدة عقد الإيجار؛ وهذا يرجع بالغالب إلى أن قصد أطراف عقد الإيجار: المؤجر والمستأجر، من الوعد بالبيع، إعطاء المستأجر رخصة في إلزام المؤجر ببيع ما تم تأجيله إليه، وذلك بانتهاء المدة في عقد الإيجار، شريطة أن يبدي المستأجر الرغبة في الشراء باعتباره موعوداً له بالشراء، وذلك في حال عدم رغبته في تمديد عقد الإيجار والاستمرار في استئجار المأجور باعتباره مستأجراً.

أما إذا امتدت مدة الإجارة وذلك بتمديد عقد الإيجار لمدة جديدة، فإن مسألة امتداد مدة الوعد بالبيع وعدم امتدادها، يعود أمر حسمها إلى نية الواعد، وإذا تبين أن الواعد والموعد له قصد إعطاء المستأجر فرصة الشراء، ما دام المستأجر مستأجراً، ففي هذه الحالة تمتد مدة الوعد بالبيع تبعاً لامتداد مدة الإيجار، وإلا فتعتبر مدة الوعد مقتصرة على مدة الإيجار الأصلية؛ وذلك لاعتبار مصلحة الملتزم بالوعد (المؤجر)؛ لأنه المدين، والشك يُفسر لمصلحته، وللقاضي

(٢٨) سليمان مرقس، مرجع سابق، ص ١٣٤.

السلطة التقديرية، عند اختلاف الواعد والموعود له، ولم يعرف حقيقة قصدهما في بيان المدة للوعد، في تحديد المدة المتفق عليها من قبل الطرفين، وهي المدة المعقولة، وله الحق كذلك في تحديدها.

وعليه نستنتج أنه إذا لم يتضمن الوعد بالبيع تحديداً للمدة التي يجب أن يبدي الموعود له فيها رغبته، التي يمكن استخلاصها بأي وسيلة، فإن الوعد بالبيع يكون باطلاً؛ لتخلف ركن من أركان انعقاده وهي المدة^(٢٩).

وإذا لم يتضمن الوعد تحديداً للمدة التي يجب أن يبدي فيها الموعود له بالرغبة في الشراء ولا يمكن استخلاصها من الظروف فلا يجوز افتراض مدة معينة وهذا مستفاد من التشديد على المدة في النصوص القانونية، فالوعد بالبيع يكون باطلاً لتخلف ركن من أركان انعقاده وهي المدة^(٣٠).

ثالثاً - الشكلية:

يُعد الوعد بالبيع، كما هو متعارف عليه، عقد رضائي، لا يستلزم لوجوده شكل معين شأنه في ذلك شأن التصرفات القانونية الأخرى، إلا أن القانون المدني الأردني والقانون المدني المصري، استلزما للوعد بالبيع شكلية معينة^(٣١) عندما يكون العقد المراد إبرامه شكلياً، إذ يجب أن يصاغ الوعد المتعلق به في الشكل المطلوب أيضاً.

فقد اتخذ القانون الأردني شكلية معينة للوعد بالبيع العقاري، لكن ليس على جميع العقارات، وإنما الأرض التي تمت التسوية فيها، والشقق في قانون تسوية المياه والأراضي الأردني. فالأصل أن المشرع الأردني نص في المادة (١٠٥) من القانون المدني، قد أجاز الوعد بإبرام عقد معين في المستقبل، وهذا الجواز ينطبق على الأموال المنقولة وغير المنقولة بصورة عامة من دون تحديد معين للعقار فقط، وبذات الوقت، نصت المادة نفسها على أنه لو استلزم القانون شكلية معينة في العقد يجب مراعاة هذا الشكل في الوعد بإبرام العقد، وهذا القيد يتعلق أساساً بالعقارات، ولكن يمكن أن يمتد للمنقولات التي تحتاج إلى التسجيل لانتقال ملكيتها^(٣٢). كما نصت المادة (١٠٦) من القانون ذاته بأنه: "إذا وعد شخص بإبرام عقد ثم نكل وقاضه الآخر طالباً بتنفيذ الوعد، وكانت الشروط اللازمة للعقد، وبخاصة ما يتعلق منها

(٢٩) الجبوري، المرجع السابق، ص ١٥٦.

(٣٠) أ.د. إسماعيل غانم، النظرية العامة للالتزام، القاهرة، ١٩٦٨، ص ١٤١.

(٣١) تنص المادة (٢/١٠٥) من القانون المدني الأردني على أنه: "وإذا اشترط القانون لتمام العقد استيفاء شكل معين، فهذا الشكل يجب مراعاته أيضاً في النفاق الذي يتضمن الوعد بإبرام هذا العقد". ويقابل هذا النص في القانون المدني المصري المادة (٢/١٠١).

(٣٢) الزعبي، العقود المسماة، شرح عقد البيع في القانون المدني، مرجع سابق، ص ١٣١.

بالشكل، متوفرة، قام الحكم متى حاز قوة القضية المقضية مقام العقد". وهذا النص يتعلق بالوعد بالبيع العقاري، وإن كان يمتد لبعض المنقولات التي تحتاج إلى التسجيل لانتقال ملكيتها^(٣٣).

ويُعد تعهد المالك بالذهاب إلى الدائرة المختصة وتسجيل المبيع باسم المتعهد إليه عملاً جائزاً قانوناً؛ كونه تعهد بإتباع حكم القانون الذي يوجب إجراء البيع في دائرة التسجيل، ولكن هذا التعهد لا يلزم المالك بإتمام البيع والتسجيل ونقل الملكية العقارية، بل يمكن للمالك الرجوع عن هذا التعهد، مقابل أن تترتب عليه مسؤولية وهي المطالبة بالعطل والضرر. وقد أكدت على هذا الحكم العديد من قرارات محكمة التمييز الأردنية^(٣٤) ومنها قرارها رقم (٩٢/٦٦٧). ولما بد من الإشارة إلى أن المنع الوارد في نص المادة (١١٤٩) من القانون المدني الأردني، وما ذكرته محكمة التمييز الأردنية من قرارات، كان يشمل الأراضي والشقق، فيسمى عقد بيع على الخريطة لحين صدور قانون ملكية الطوابق والشقق رقم (٥٤) لسنة ١٩٨٥ المعدل لسنة ٢٠١٧، حيث جاء في نص المادة (٢٠/أ) بعد التعديل: "إن الاتفاق الذي يتعهد فيه شخصان متعاقدان أو أكثر بإبرام عقد في المستقبل يبيع بموجبه أحدهما للآخر شقة أو طابقاً أو بناية لم يباشر بإنشائها و كانت تحت الإنشاء عند الاتفاق على أرض تمت التسوية^(٣٥) فيها اتفاقاً قانونياً وملزماً للمتعاقدين في حال توثيقه لدى مديرية تسجيل الأراضي المختصة، ويجب أن يتضمن هذا الاتفاق تحديد مدة لنفاده ووصفاً للعقار المراد بيعه والتمن المتفق عليه^(٣٦)".

(٣٣) المرجع السابق، ص ١٣١.

(٣٤) ينظر قرار محكمة التمييز الأردنية، حقوق، هيئة عامة، رقم (٩٢/٦٦٧)، مجلة نقابة المحامين، سنة ١٩٩٣، ص ٨١١، والذي جاء فيه: "تبين أن العقد الذي يحكم العلاقة بين الطرفين هو عقد رسمي منظم من مديرية تسجيل أراضي عمان الشرقية ومسجل برقم ٨٨/١ ماركا بتاريخ ١٠/٨/١٩٨٨ يتضمن الاتفاق بين الطرفين على وعد من المدعى عليه المميز بإبرام عقد بيع حصته بعد إفرازها في البناء المنشأ على القطعة رقم ٤٧٦ حوض ماركا رقم ٥ بمقدار النصف بثمن مقداره ثلاثين ألف دينار دفع منها سلفاً خمسة آلاف دينار على سبيل العربون على أن يتم الفراغ خلال أربعة أشهر من تاريخه".

(٣٥) المقصود بالتسوية هو: تسوية جميع المسائل والاختلافات المتعلقة بأي حق تصرف أو حق تملك في الأرض أو المياه أو حق منفعة فيها أو أي حقوق متعلقة بها وقابلة للتسجيل، الزعبي، العقود المسماة، شرح عقد البيع في القانون المدني، مرجع سابق، ص ٢٤٠.

(٣٦) ينظر: تمييز حقوق رقم (٥٨/٨٢)، سنة ١٩٥٨، ص ٤١٣، وتمييز حقوق رقم (٦٣/٣٢٥) سنة ١٩٦٤، ص ٨٦، وتمييز حقوق رقم (٧١/١٨) سنة ١٩٧١، ص ٣٦٩، وتمييز حقوق رقم (٧٥/٢٣١)، سنة ١٩٧٦، ص ٥٤٨، وتمييز حقوق رقم (٨٣/١٦٦) سنة ١٩٨٣، ص ١٢٧٠، وتمييز حقوق رقم (٢٠٠٦/١٥٧٦)، مجلة نقابة المحامين الأردنيين.

ونصت المادة (٢٠/ج) من قانون ملكية الطوابق والشقق على أنه: "بعد تنفيذ الاتفاق (عقد الوعد بالبيع) وفقاً للشروط المتفق عليها يتم نقل ملكية العقار موضوع الاتفاق بناءً على طلب من المتعاقدين بعد استيفاء الرسوم القانونية المقررة". أي أنه بعد تنفيذ الوعد بالبيع وفقاً للشروط المتفق عليها يتم نقل ملكية العقار موضوع الاتفاق بناءً على طلب من المتعاقدين بعد استيفاء الرسوم المقررة قانوناً^(٣٧).

ويرى الباحث في ضوء ما جاء في نصوص القانون أعلاه بأن الوعد ببيع العقار الذي يقع على البنايات أو الشقق يكون ملزماً وواجب التنفيذ، والتسجيل في الدائرة المختصة، وهذا عكس ما يتم في الوعد ببيع أرض، الذي لا يُعد ملزماً ويعطي الحق بالتعويض في حال الرجوع عنه. ويشترط القانون أن يقع الوعد ببيع العقار على بناية، أو طابق أو شقة، لم يباشر بعد بإنشائها (البيع على الخريطة) أو كانت ما زالت قيد الإنشاء، ولكن يُشترط أن تكون جميعها أراضي تمت التسوية فيها استناداً إلى نص المادة (٢٠/أ) من قانون ملكية الطوابق والشقق، وأن يتم كذلك التوثيق في دائرة التسجيل العقاري ضمن اختصاصها المكاني، بالإضافة إلى ذلك أن يتضمن الاتفاق الوصف الكامل والواضح للعقار وتحديد الثمن المتفق عليه بين أطرافه، وكذلك تحديد المدة التي تم الاتفاق عليها بين الأطراف، وفي حال توافرت جميع هذه الشروط، يتم نقل ملكية العقار موضوع الوعد بالبيع بعد تقديم طلب جديد إلى دائرة التسجيل العقاري واستيفاء الرسوم المقررة.

(٣٧) ينظر: قانون ملكية الطوابق والشقق رقم (٢٥) لسنة ١٩٦٨ وتعديلاته لسنة ٢٠١٧. تقوم دائرة تسجيل الأراضي في الأردن بإجراءات عديدة لتسجيل الوعد ببيع العقار، فعند تسجيل الوعد ببيع العقار يجب تقديم طلب إلى دائرة التسجيل، وبعد أن يتم ملء الطلب المقدم إلى الدائرة المختصة تبدأ الدائرة بإعطاء أطراف عقد الوعد بالبيع والشراء (المتبادل)، والذي يكون بشكلية معينة، وبعد ملء الاستمارة من قبل موظف الدائرة والقيام باستيفاء رسوم الوعد بالبيع المقررة من قبل الدائرة. ويذكر أن الرسم الذي تستوفيه الدائرة لعقد الوعد بالبيع هي خمسة دنانير وذلك وفقاً لنص المادة (٥/٢٠) من قانون ملكية الطوابق والشقق.

الخاتمة

ومن خلا البحث تبين بأن عقد الوعد بالبيع يكون بإبرام العقل في المستقبل في حقيقة الأمر، ووفقاً لنص القانون فهو عقد، وبمقتضاه يلتزم الرfan أو أحدهما بإبرام عقد في المستقبل إذا أظهر الموعد له رغبةً بذلك خلال مدة معينة يتفق عليها الطرفان، وهذا الاتفاق لا ينعقد بين طرفيه إلا إذا عينت المسائل الجوهرية، وكذلك عينت المدة التي يجب إبرام العقد النهائي ضمنها في المستقبل، وكذلك يشترط توافر الشروط العامة في العقود، إضافةً لذلك فإن الاتفاق بإبرام العقد في المستقبل يجب أن يستوفي في شكل العقد المشتراط قانوناً لتمامه، أي بتسجيله لدى دائرة التسجيل والأراضي، وعكس ذلك يكون العقد باطلاً وهذا ينسحب على عقد الوعد ببيع شقة أو طابق.

ولم يورد المشرع المصري في التقنين المدني القديم تعريفاً للوعد بالعقد، ولم يتضمنه أصلاً أي نص يشير من قريب أو من بعيد على هذا الوعد، لكن في التشريع المدني الجديد فقد أدرك واضعوه أهمية الوعد بالتعاقد، وضرورة تنظيم خاص له، بدلاً من أن تترك هذه المهمة للقضاء، ليقوم بها من خلال أحكامه في المنازعات الفردية، ولم يشأ واضعوا التقنين المدني المصري الجديد أن يتكلموا عن الوعد بالتعاقد في خصوص عقد البيع، كما فعل واضعوا التقنين الفرنسي، ولم يورد القضاء المصري تعريفاً لعقد الوعد بالبيع بصفة عامة، وإن كان قد عرف الوعد بالبيع الملزم لجانب واحد باعتباره الصورة الغالبة للوعد بالتعاقد، وفي التشريع الفرنسي أكدت المادة (١١٩٩) من القانون المدني الفرنسي الجديد المعدل لعام ٢٠١٦ على أن العقد ينشئ التزامات على طرفيه من خلال المبدأ العام الذي يقول بأن: "العقد لا يتناول أثره بوجه عام إلا على المتعاقدين"، ويعد الحكم الصادر بتاريخ ٢٠١٨/٢١٥ من أولى الأحكام القضائية الصادرة عن محكمة النقض الفرنسية في هذا الصدد بموجب

إن عقد البيع هو من العقود المسماة التي تكون ملزمة للطرفين، لكونه ينشأ من لحظة التعاقد فيما بينهما، حيث يقع على عاتق البائع الالتزام بنقل ملكية المبيع للمشتري بضمان التسجيل الملكية للمشتري وضمان العيوب الخفية التي تقع في تلك الملكية وضمان التعرض والاستحقاق التي تقع ضد المشتري من حيث الوفاء بدفع ما عليه من مستحقات مالية للبائع، وأن الوعد بالبيع هو تعبير عن إرادة حرة لطرفيه يترتب عليه نشوء التزام تعاقدي في ذمة الواعد ويقابله التزام شخصي للموعد له، ويلتزم بموجبه الواعد بأن يبيع الموعد له المبيع بثمن محدد وينقل ملكيته له في وقت محدد وذلك عندما يبدي الموعد له الرغبة بالشراء خلال مدة معينة وفق الشروط التي يتم الاتفاق عليه، وينتهي الوعد بالبيع بعقد نهائي إما بالقبول أو الرفض أو بانتهاء مدة الوعد، فإذا انعقد الوعد صحيحاً، فإن الأثر الذي يترتب عليه يجب أن

نميز فيه بين مرحلتين، فإذا كان الوعد ملزماً للجانبين (اتفاقاً ابتدائياً) فإن حلول الميعاد المضروب لإبرام العقد النهائي هو الذي يفصل ما بين هاتين المرحلتين، أما إذا كان الوعد ملزماً لجانب واحد فإن الذي يفصل بينهما هو ظهور رغبة الموعود له في إبرام العقد النهائي. بأن رضا الواعد يجب أن يكون سليماً عند انعقاد عقد الوعد بالبيع، لأنه من هذه اللحظة ملزم حتى النهائية بكل ما ورد في العقد، ويعد رضا الواعد نهائي وليس بحاجة لرضاء جديد، فيجب أن لا يكون رضاه قد وقع تحت تأثير غلط جوهري بلغ حداً من الجسامة بحيث أنه يتمتع معه من إبرام عقد الوعد بالبيع، ويجب أن تكون إرادته سليمة من التدليس نتيجة أكاذيب وحيل يستخدمها الموعود له جعلت من الواعد أن يقوم بإبرام وعد البيع، أو نتيجة إكراه وقع له نتيجة تعاقدته تحت سلطة رهبة بثها الموعود له، أو كانت إرادته مشوبة بعيب الاستغلال حيث استغل الموعود له الواعد من طيش أو هوى جامع لإبرام عقد الوعد بالبيع.

والوعد ببيع العقار الذي يقع على البناءات أو الشقق يكون ملزماً وواجب التنفيذ، والتسجيل في الدائرة المختصة، وهذا عكس ما يتم في الوعد ببيع أرض، الذي لا يُعد ملزماً ويعطي الحق بالتعويض في حال الرجوع عنه. ويشترط القانون أن يقع الوعد ببيع العقار على بناءة، أو طابق أو شقة، لم يباشر بعد بإنشائها (البيع على الخريطة) أو كانت ما زالت قيد الإنشاء.

قائمة المصادر والمراجع

- أ.د إسماعيل غانم، النظرية العامة للالتزام، القاهرة، ١٩٦٨.
- إبراهيم عثمان بلال، تملك العقارات تحت الإنشاء في القانونين المصري والفرنسي، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة إبراهيم باشا، الإسكندرية، مصر، ١٩٩٨.
- أحمد الحيارى، حماية المشتري في بيع بناء تحت الإنشاء، مجلة الحقوق، جامعة الكويت، سنة (٣٣)، عدد (٤)، ٢٠٠٩.
- أحمد بن فارس بن زكريا، ابن فارس، معجم مقاييس اللغة، ج٤، دار الفكر، ١٩٧٩.
- أحمد شوقي عبد الرحمن، النظرية العامة للالتزام، العقد، والإرادة المنفردة في الفقه وقضاء النقض المصري والفرنسي، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، دون تاريخ نشر.
- أنس محمد عبد الغفار، النظام القانوني للبيجار المقترن بوعده البيع، دار الكتب القانونية، جمهورية مصر العربية، ٢٠١٤.
- أنور العمروسي، العقود الواردة على الملكية في القانون المدني، البيع والمقايضة، الهبة، الشركة، القرض والدخل الدائم، دار الفكر الجامعي، مصر، ٢٠٠٢.
- أنور سلطان، العقود المسماة، شرح عقدي البيع والمقايضة، دار الجامعة الجديدة، مصر، ٢٠٠٥.
- أنور سلطان، مصادر الالتزام، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ١٩٨٧.
- أنور عبد الله سليمان، انتقال الملكية العقارية بالبيع، دراسة مقارنة، ط١، منشأة المعارف، الإسكندرية، ٢٠١١.
- بلحاج العربي، الجوانب القانونية للمرحلة التعاقدية، دراسة فقهية وقضائية مقارنة في ضوء القانون المدني الجزائري، دار هومه، الجزائر، ٢٠١٤.
- جعفر حاجي عمر، ضمانات عقد بيع المباني قيد الإنشاء، ط١، دار وائل للنشر، عمان، ٢٠١٤.
- جمال الدين مكرم ابن منظور الأفريقي المصري، لسان العرب، المجلد الخامس عشر، باب الواو (وعد)، الطبعة الأولى، دار صادر، بيروت، ٢٠٠٢.
- جمال بدري، الوعد بالبيع العقاري، في ضوء التشريع والقضاء الجزائري، دار هومه، الجزائر، ٢٠١٤.
- الحافظ زين الدين عبد الرحمن بن أحمد ابن رجب، القواعد الفقهية، القاعدة الثانية والخمسين، بيروت، دار الكتب العلمية، دون تاريخ نشر.
- حسام الدين الأهواني، عقد البيع في القانون المدني الكويتي، ط١، ذات السلاسل للنشر، الكويت، ١٩٨٩.

- حسن فرج، عقد البيع والمقايضة، مؤسسة الثقافة الجامعية، مصر، ٢٠٠٦.
- حمزة بن خدة، قراءة في أهم مستجدات الإصلاح الجزري للقانون المدني الفرنسي عام ٢٠١٦، مدى تأثيرها على القانون المدني الجزائري في حلتته الحالية، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، عدد (١١)، سبتمبر، ٢٠١٨.
- د. إسماعيل غانم، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، مكتبة عبد الله وهبه، بدون تاريخ نشر.
- د. إسماعيل غانم، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، مكتبة عبد الله وهبه، عابدين، مصر، ١٩٦٠.
- د. بدر جاسم اليعقوبي، أصول الالتزام، القانون المدني الكويتي، ط١، الكويت، ١٩٨٠.
- د. توفيق حسن فرج، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، ج١، ١٩٧٨.
- د. جميل الشرفاوي، النظرية العامة للالتزامات، الكتب الأول، مصادر الالتزام، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٥.
- د. حسام لطفي، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠١٧.
- د. حسين النوري، نظرية الالتزام، (المصادر)، مكتبة عين شمس، مطبعة الرسالة، بلا سنة طبع.
- د. صلاح الدين عبد اللطيف الناهي، الوجيز الوافي في القوانين المرعية في الجمهورية العراقية والمملكة الأردنية الهاشمية والكويت، دراسة تحليلية انتقادية تاريخية موازنة بالفقه الإسلامي وأهم القوانين المدنية والوضعية العربية والغربية، مصادر الحقوق الشخصية، مصادر الالتزامات، المصادر الإرادية، ١٩٨٤.
- د. عامر القيسي، الوجيز في شرح مصادر الالتزام في القانون المدني الأردني رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٦، ط١، ٢٠٠٠.
- د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية، البيع والمقايضة، ج٤، ط٣، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ٢٠١٥.
- د. عدنان السرحان، مصادر الالتزام، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠٠٣.
- د. محمد عبد الظاهر حسين، عقد البيع، دار الثقافة العربية للطبع والنشر، ٢٠١٨.
- سعيد وحويش مبارك، طه الملا وصاحب الفتاوي، الموجز في العقود المسماة، الحياة المكتبية القانونية، بغداد، العراق، دون تاريخ نشر.

سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، ج٣، عقد البيع، ط٥، عالم الكتب، مصر، ١٩٩٠.

سمير عبد السميع الأدون، تملك وحدات البناء تحت الإنشاء والضمانات الخاصة لمشتري الوحدات السكنية، مطبعة الإشعاع الفنية، الإسكندرية، ط١، ٢٠٠١.

السيد خلف، عقد البيع في ضوء الفقه وأحكام القضاء، ط٢، دار الفكر والقانون، المنصورة، ١٩٩٩.

ضحى محمد النعيمي، مفهوم بيع العقار على الخريطة وتكييفه القانوني، مجلة الشريعة والقانون، كلية القانون، جامعة الإمارات، سنة (٢٦)، عدد (٤٩)، ٢٠١٢.

عبد الحق صافي، بيع العقار في طور الإنجاز، الطبعة الأولى، دون ناشر، المغرب، ٢٠١١.
عبد الحكيم فودة، الوعد والتمهيد للتعاقد والعربون والعقد الابتدائي، دار الكتب القانونية، القاهرة، ١٩٩٢.

عبد الحميد محمود البعلي، ضوابط العقود في الفقه الإسلامي، ط١، مؤسسة الشرق للعلاقات العامة، عمان، الأردن، ١٩٨٥.

عبد الرحمن أحمد الحلالشة، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني عقد البيع، ط١، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠٠٥.

عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية، البيع والمقايضة، ج٤، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ٢٠١٥.

عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج١٠، نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام، المجلد الأول، العقد، تنقيح: المستشار محمد مصطفى الفقي، ود. عبد الباسط جميعي، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٤.

عبد المجيد الحكيم، عبد الباقي البكري، محمد طه البشير (تأليف مشترك)، الوجيز في نظرية الالتزام، القانون المدني العراقي، في مصادر الالتزام، ج١، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، ١٩٨٠.

عبد المنعم البدرابي، المدخل للعلوم القانونية، دار النهضة العربية، بيروت، ١٩٦٦.

عبد المنعم فرج الصده، نظرية العقد في الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي، ج١، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٠.

عبد الودود يحيى، الموجز في النظرية العامة للالتزامات، القسم الأول، مصادر الالتزام، دار النهضة العربية، ١٩٩٢.

علاء الدين عبد الله الخصاونة، التكييف القانوني لعقد الايجار التمويلي، ط١، الدار العلمية للنشر ودار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠٠٢.

- القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦.
- القانون المدني المصري رقم (١٣١) لسنة ١٩٤٨ وتعديلاته لسنة ٢٠١٧.
- قانون الملكية الفكرية الجديد رقم (٨٢) لسنة ٢٠٠٢.
- قانون ملكية الطوايق والشقق الأردني رقم (٢٥) لسنة ١٩٩٦ وتعديلاته لسنة ٢٠١٧.
- كريم بولعابي، الوعد بالبيع، مجمع الأطرش للنشر، تونس، ٢٠١٧.
- المحامي الدكتور عبد القادر الفار، مصادر الالتزام، مصادر الحق الشخصي في القانون المدني، بلا سنة نشر.
- محمد بن أحمد بن الأزهرى أبو منصور، تهذيب اللغة، تحقيق: عبد السلام هارون، ومحمد عوض مرعب، دار إحياء التراث العربي، ط١، بيروت، ٢٠٠١.
- محمد حسين منصور، مصادر الالتزام، العقد والإرادة المنفردة، الدار الجامعية، بيروت، لبنان، ٢٠٠٠.
- محمد سعيد جعفر، نظرية عيوب الإرادة في القانون المدني الجزائري والفقهاء الإسلاميين، دار هومه، الجزائر، ٢٠٠٢.
- محمد لبيني شنب، دروس في نظرية الالتزام، مصادر الالتزام، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٧٦.
- محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزام، ج١، مصادر الالتزام، ط٢، المطبعة الجديدة، دمشق، سوريا، ١٩٧٨.
- محمد يوسف الزعبي، العقود المسماة شرح عقد البيع في القانون المدني، ط١، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، ٢٠٠٦.
- محمد يوسف موسى، الأموال ونظرية العقد في الفقه الإسلاميين، دار الفكر العربي، القاهرة، ١٩٨٧.
- محمود أمحمد أبو العزم، النظام القانوني لبيع الوحدات السكنية تحت الإنشاء، دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة طنطا، ٢٠١٣.
- محمود جمال الدين زكي، الوجيز في النظرية العامة للالتزامات في القانون المصري، ط٣، بدون ناشر، ١٩٧٨.
- محمود جمال الدين زكي، نظرية الالتزام في القانون المدني المصري، ج١، دار مطابع الشعب، القاهرة، ١٩٦٦.
- مصطفى أحمد الزرقا، العقود المسماة في الفقه الإسلاميين، عقد البيع، ط١، دار القلم للنشر، دمشق، سوريا، ١٩٩٩.
- نبيل سعد، الضمانات غير المسماة في القانون الخاص، منشأة المعارف، الإسكندرية، ١٩٩١.

ياسين محمد الجبوري، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني، ط١، ج٣، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، ٢٠١٦.

يمينة حوحو، عقد البيع في القانون والاجتهاد القضائي الجزائري، دار بلقيس للنشر، الجزائر، ٢٠١٧.

المراجع الأجنبية:

S. PELLE, « L'effet relatif et l'opposabilité du contrat » in Quel renouveau pour le droit des contrats ?, Dalloz, 2018

Olivier Tour Nafond, Vente Dimmebilie Aconstituer, Dalloz Actiob, Paris, 2001.

Philipe MALAURIE, Laurent AYNES, Yves GAUTHIER, les contrats spéciaux, defrénois, France, 2005.