



الجمهورية العربية السورية
نقابة المحامين
فرع اللاذقية

عقد البيع في القانون المدني السوري

بحث علمي قانوني لنيل لقب أستاذ في المحاماة

إعداد المحامي

نوّار سهيم طرّاف

الأستاذ المدرب

عيسى حبيب

شكرتكم

إلى من علمني كيف أرتقي بفضول المهنة والمحاماة والدفاع عن الحق ..
إلى الأب والمعلم والأستاذ والقُدوة الذي لا أنسى فضله ما حييت ...
استاذي القدير .. المحامي الأستاذ عيسى حبيب .

إِهْدَاء

الى رئيس وأعضاء فرع نقابة المحامين باللاذقية لما

يبدلونه من جهد ووقت لإعلاء كلمة الحق

الى أساتذتي .. رُسلي في العلم ..

الى كلِّ من علَّمني ووقف إلى جانبي .

الى اصدقائي وزملائي .

الى قدوتي في هذه الحياة ومنارة دربي .. والدي

الاستاذ سهيم طراف

الى أخي سندي في هذه الدنيا .. الاستاذ أيهم

الى من كافحت ودعمت لاصل لهذا المكان ولهذه

اللحظة .. أمي

عقد البيع

مقدمة :

يعد عقد البيع من اهم العقود المسماة واقدمها شيوعاً ، ولكن المجتمعات قبل عقد البيع كانت تعرف عقد المقايضة حيث انه قد سبق عقد البيع في الظهور .

فكان الشخص اذا انتج ما يزيد عن حاجته من صنف معين من السلع واحتاج الى صنف اخر فانه يقايض غيره سلعه باخرى .

ولكن سرعان ما رأى الافراد في المجتمع صعوبة التأقلم مع هذا الصنف من العقود. وذلك لاختلاف السلع وتفاوتها في القيمة واختلاف رغباتهم وحاجاتهم السلعية والخدمية والمعيشية .

مما اضطر الانسان بعد ظهور العملة الى استخدام عقد البيع لتحقيق رغباته فحلت فكرة عقد البيع محل المقايضة لتصبح وسيلة هامة للتعامل في العصر الحديث .

والاختلاف مع عقد المقايضة هو ان ملكية المبيع يتم نقلها مقابل ثمن نقدي يكون ثمننا للمبيع . والمقايضة تتم في مقابل نقل مال عيني مقابل مال عيني آخر .

إن عقد البيع في التشريعات القديمة لم يكن يولد التزام في ذمة البائع بنقل الملكية ولكن مع تطور التشريعات على مر العصور اصبح عقد البيع ينشأ التزاماً بنقل الملكية الى المشتري في التشريعات الحديثة فأصبح عقد البيع ناقلاً للملكية بحد ذاته وبدون حاجة الى اي اجراء اخر سوى ما يجب مراعاته من اجراءات نقل الملكية .

تعريف عقد البيع

عرف القانون المدني السوري في المادة 1386 البيع بأنه :

"عقد يلتزم به البائع ان ينقل للمشتري ملكية شيء او حقاً مالياً آخر في مقابل ثمن نقدي "

وقد عرف الفقهاء عقد البيع بما يلي :

"البيع عقد يقوم احد الاشخاص بموجبه ويدعى بائعاً بنقل وضمنان ملكيته لشيء ما إلى شخص آخر يدعى مشترياً ، وذلك مقابل ثمن نقدي يلتزم المشتري بأدائه إليه "

نستخلص من تعريف المادة 1386 من القانون المدني السوري بأن عقد البيع يتصف بالصفات الرئيسية التالية :

1 - هو عقد من عقود المعاوضة ،اي مقابل ثمن نقدي.

2 - هو عقد ملزم للجانبين ،اي تتقابل فيه التزامات الاطراف المتعاقدة .

3 - عقد البيع عقد رضائي .

4 - البيع عقد ينشأ التزاماً بنقل ملكية شيء او حق مالي آخر حيث ان البيع بذاته لا ينقل الملكية مباشرة انما يتم نقل الملكية بناء على التزام البائع بنقلها .

5 - عقد البيع عقد محدد القيمة بحسب الاصل:
الاصل ان عقد البيع محدد القيمة لان كلاً من الاطراف يعلم او يستطيع ان يعلم وقت ابرامه ما يعطي وما ياخذ .

أركان عقد البيع

إن عقد البيع لا ينعقد إلا إذا توافرت له أربعة أركان وهي :

1- الرضى.

2- المحل.

3- السبب.

4- الأهلية .

الركن الاول من اركان عقد البيع

الرضى:

البيع عقد رضائي ينعقد بمجرد ان يتبادل الطرفان التعبير عن ارادتين صحيحتين متطابقتين .
مادة 92/مدني سوري

والرضى هنا لا بد ان يخلو من اي عيب يشوب الارادة كالغلط والتدليس والاكراه والغبن الاستغلالي.

إذا فالبيع عقد رضائي ينعقد بمجرد ان يتبادل البائع والمشتري التعبير عن ارادتين بقصد انشاءه ودون حاجة الى اي اجراء اخر ، فلا يلزم بحسب الاصل لانعقاد البيع افراغ التراضي في شكل خاص .

والتعبير عن الايجاب والقبول يجوز ان يتم باللفظ او الكتابة او الاشارة المتداولة عرفاً ، كما يمكن ان يكون باتخاذ موقف لاتدع ظروف الحال شكاً في دلالته على حقيقة المقصود.

مادة 93 / مدني سوري.

: والمقصود هنا بالإيجاب فى عقد البيع

هو التعبير عن الإرادة المتضمن اقتراح بإبرام عقد معين وفقاً لشروط معينة بحيث يكفي قبول من وجه إليه الإيجاب لإنعقاد العقد والتعبير عن الإرادة،

لكي يكون إيجاباً يجب ان يكون جازماً:

بمعنى انه يدل بصفة نهائية على رغبة من صدر عنه الإيجاب في الارتباط بعقد معين بحق اذا ما اقترن به قبول متطابق له انعقد العقد ،

فإذا لم يكن الأمر كذلك كنا بصدد مجرد دعوة الى الدخول في مفاوضات حول العقد المراد إبرامه ، وتعتبر الاستجابة الى هذه الدعوة إيجاباً ً يحتاج الى قبول من وجه هذه الدعوة .

ويحدث كثيراً ان يصدر الإيجاب بالبيع مقترناً ببعض التحفظات ، هذه التحفظات قد تكون محددة كأن يعلن تاجر عن أن ايجابه مرتبط بكمية محددة من البضاعة ، مثل هذه التحفظات لا تؤثر في اعتبار هذا التعبير عن الإرادة إيجاباً في الحدود التي اعلن عنها من صدر منه هذا الإيجاب.

أما اذا كانت التحفظات عامة بحيث يحتفظ من صدر عنه التعبير عن الإرادة بإمكانية تعديل مقترحاته او حقه في رفض التعاقد ، فلا يكون الأمر إيجاباً بالبيع إنما مجرد دعوة للدخول في مفاوضات حول العقد المراد إبرامه .

- والأصل أن الموجب مرتبط بإيجابه في خلال الميعاد المحدد للقبول، فإذا انقضى الميعاد ولم يصدر القبول، سقط الإيجاب سقوطاً تاماً. أما إذا صدر الإيجاب بغير تحديد صريح أو ضمنى لميعاد قبوله، فإن الإيجاب يبقى ملزماً إلى الوقت الذي يتسع لوصول قبول يكون قد صدر في وقت مناسباً بالطريق المعتاد.

(ولقاضي الموضوع استخلاص الميعاد الذي التزم الموجب بالبقاء عليه في ظروف الحال وطبيعة المعاملة وقصد الموجب)

(نقض رقم 309 أساس 2515 تاريخ 1992/3/4 محامون ص474 لعام 1993)

حكم الإيجاب الموجه الى الجمهور :

لا يشترط ان يكون الإيجاب موجه الى شخص معين ، بل يمكن ان يوجه الى الجمهور احياناً ،

فكثيراً ما تجري (عادة التجار) الى الاعلان عن سلعهم بعرضها في واجهات محلاتهم مع كتابة ثمن السلعة عليها .

وقد يكون هذا الاعلان عن طريق الجرائد اليومية او نشرات خاصة او كاتالوجات ترسل الى العملاء ،او توزع على الجمهور وتتضمن بيان السلعة و ثمنها .

ولا خلاف في أن عرض السلع في واجهات المحلات مع كتابة اثمانها عليها يعتبر ايجاباً صريحاً من التاجر (الموجب) لان التاجر بذلك يتخذ موقفاً لاتدع ظروف الحال شكاً في دلالة على انه يقصد بيع البضائع المعروضة بالثمن المكتوب عليها .

وهذا الايجاب يؤدي الى انعقاد العقد متى اقترن بقبول اي فرد من افراد الجمهور . وليس للتاجر ان يرفض التعاقد بحجة ان ايجاباً لم يكن موجهاً لمن قبله .

فالاصل في عقد البيع ان شخصية المشتري هنا لا اعتبار لها في التعاقد

ويظل الايجاب في هذه الحالة قائماً طالما ظلت البضاعة معروضة

وللتاجر الحق في العدول عن هذا الايجاب اما بسحب البضاعة من واجهة المحل او بإبقائها مع تغير اثمانها.

الإيجاب في البيع بالمزاد :

يمكن ان يتم البيع عن طريق المزاد . مثل بيع اموال المدين جبراً ، وبيع اموال القصر ، والمحجور عليهم او بيع الدولة لاموالها .

اما القبول في البيع بالمزاد فلا يتم القبول فيه الا **برسو المزاد** ، فرسو المزاد هو القبول الذي ينعقد به العقد .

الا انه اذا تضمنت شروط المزاد احكاماً خاصة في هذا الشأن فإن هذه الاحكام هي التي يجب الرجوع اليها باعتبارها قانون المتعاقدين .

وقد تجعل شروط المزاد او القوانين او اللوائح البيع معلقاً على تصديق جهة معينة فلا ينعقد البيع بهذه الحالة الا بتصديق هذه الجهة ، وقبل التصديق تبقى ملكية المبيع للجهة البائعة.

ومؤدى ذلك ان رسو المزاد في هذه الحالة لا يعتبر قبولاً منعقد به البيع وكل ما ترتب على ذلك هو تقييد الراسي عليه المزاد بعطائه الى ان يتم التصديق من تلك الجهة .

الركن الثاني من اركان عقد البيع :

الأهلية : أهلية المتعاقدين :

كل شخص بلغ سن الرشد متمتعاً بقواه العقلية ولم يحجر عليه يكون مبدئياً كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية .

ولقد حددت المادة /64/ الفقرة الثانية منها من القانون المدني السوري سن الرشد بثمانى عشرة سنة ميلادية كاملة .

وبذلك فان لكل شخص بلغ سن الرشد وكان كامل الاهلية كان اهلاً للتعاقد أما ناقص الاهلية او فاقد الأهلية فإنهم يخضعون بحسب الاحوال لاحكام الوصاية او القوامة او الولاية .

الركن الثالث من اركان عقد البيع :

المحل : محل البيع :

لا بد لعقد البيع حتى يتخذ كياناً قانونياً ، ان يكون له محلٌ يتفق عليه طرفاه .

وهذا المحل {يتألف موضوعه من التزام بنقل ملكية الشيء يقع على عاتق البائع } والزام دفع الثمن يقع على عاتق المشتري .

المادة 386 مدني سوري

ومن هنا كان لعقد البيع محلان هم (المبيع ، والثمن) .

اولاً : المبيع كمحل لعقد البيع :

يشترط في المبيع لكي يصح ان يكون محلاً لعقد البيع الشروط التالية :

1- ان يكون المبيع موجوداً او قابلاً للوجود .

2- ان يكون المبيع معيناً او قابلاً للتعيين.

3- ان يكون المبيع مما يجوز التعامل به.

4- ان يكون المبيع مملوكاً للبائع.

ان يكون المبيع موجوداً او قابلاً للوجود:

يجب لانعقاد عقد البيع ، ان يكون المبيع موجوداً حين التعاقد أو ممكن الوجود ، فاذا لم يكن كذلك فالبيع باطل .

وهذا ما نصت عليه المادة /132/ الفقرة الاولى من القانون المدني السوري حيث جاء فيها :

(يجوز ان يكون محل الالتزام شيئاً مستقبلاً)

يستدل من هذا النص القانوني على انه لا يشترط ان يكون المبيع موجوداً فعلاً وقت إبرام العقد.

واذا قصد المتعاقدان التعامل مع شيء موجود فعلاً وقت الإبرام ، ثم ظهر بعد ذلك ما انه غير موجود " معدوماً " كان العقد باطلاً لتخلف ركن من اركان عقد البيع الا وهو ركن **المحل** .

فاذا كان المبيع يتعلق بشيء معين ، فيجب ان يحدد بذاته اي بمواصفاته المادية عند إبرام العقد . كما في بيع الصانع لاشياء يلتزم بصناعتها .

وقد يكون المبيع شيئاً معنوياً

(كحقوق التأليف ، وعنصر الزبائن فيجب ان يحدد وبمواصفاته المعنوية ايضاً)

واذا كان الشيء محدد بنوعه لا بذاته فان البحث في وجوده لا يثور الا عند تنفيذ الالتزام ، لا من وقت إبرام عقد البيع لكن شريطة تحديد النوع والكمية والثلث .

وهذه ما جاءت به المادة /134/ من القانون المدني السوري .

((اذا لم يكن محل الالتزام معيناً بذاته ، وجب ان يكون معيناً بنوعه ومقداره والا كان العقد باطلاً)) .

فعلى سبيل المثال :

اذا اتفق الطرفين على بيع 100 طن من الطحين بثلث معين كان العقد صحيحاً ، وان لم تحدد ذاتيه المبيع ، لكن يجب ان يحدد صنف الطحين ومواصفاته ، فاذا لم يحصل ذلك يكون النوع من المتعارف عليه في هذه التجارة ،

فاذا تحقق وجود المبيع وقت التعاقد لكنه هلك قبل التسليم فإن التزام البائع يكون صحيحاً وقت التعاقد .

أما هلاك الشيء بعد ذلك يفسح المجال لفسخ عقد البيع لاستحالة تنفيذه إما بسبب المدين أو الدائن أو بسبب أجنبي ، هذا إذا كان الهلاك كلياً .

ويستوي في ذلك الهلاك العادي كهدم منزل بسبب الفيضانات ، أو شق طريق عام ، أو هلاك قانوني كما في حال استملاك الدولة للعقار للصالح العام.

اما اذا كان الهلاك جزئياً : كما لو كان المبيع داراً فتهدم جزء منه قبل التعاقد أو سيارة تلف جزء منها قبل التعاقد .

فقد تناولت المادة /144/ من القانون المدني السوري ذلك حيث جاء فيها :

((إذا كان العقد في شق منه باطلاً، أو قابلاً للإبطال، فهذا الشق وحده هو الذي يبطل، إلا إذا تبين أن العقد ما كان ليتم بغير الشق الذي وقع باطلاً أو قابلاً للإبطال، فيبطل العقد كله)).

الرأي الفقهي:

قرر القضاء المصري:

لا يكفي لإبطال العقد في شق منه ، مع بقاءه قائماً في باقي أجزائه أن يكون المحل مما يقبل الانقسام بطبيعته، بل يجب أيضاً ألا يكون هذا الانتقاص متعارضاً مع قصد المتعاقدين بحيث إذا تبين أن أياً من المتعاقدين ما كان ليرضى إبرام العقد بغير الشق المعيب فإن البطلان أو الإبطال لا بد أن يمتد إلى العقد كله ولا يقتصر على هذا الشق وحده.

(نقض 1968/5/16 مجموعة أحكام النقض س19 ص954).

يتضح من هذا النص القانوني ان وجود جزء من العقد باطلاً يكفي لانعقاد العقد لانه لا يرد على معدوم كما هو الحال بالنسبة للهلاك الكلي حيث يكون العقد كله باطلاً في حالة الهلاك الكلي .

ب- قابلية المبيع للوجود "بيع الاشياء المستقبلية"

القاعدة العامة : قد يقصد المتبايعان ابرام عقد البيع على شيء لم يوجد بعد وإنما يمكن وجوده في المستقبل وهذا النوع من التبايع الاصل فيه ، في الشريعة الاسلامية انه باطل ولكن قد استثنى من هذه القاعدة العامة بيع السلم ،

وبيع السلم : هو بيع شيء غير موجود بالذات بثمن مقترض بطبيعته الحال على ان يوجد الشيء ويسلم للمشتري في اجل معلوم.

(وقد رخص في استعماله للحاجة اليه وجريان التعامل فيه)

على ان بيع السلم شروطا وقيوداً تخرجه عن ان يكون مطلق (بيع العدم) وأهم هذه القيود في الشريعة الاسلامية :

- 1- يجب قبض الثمن في مجلس العقد .
- 2- يجب ان يكون نوع المبيع موجوداً في وقت العقد الى وقت حلول الاجل.
- 3- يجب ان يكون هناك اجل معلوم للسلم .

مثال :

بيع مئة طن من القمح بثمن معين ، مع وجود تحديد صنف القمح ، على ان البيع في هذه الحالة . يطلق على الاشياء من المثليات المعروفة عدداً او وزناً او صنفاً او قياساً على وجه كاف بحيث يكون المتعاقدان على بصيرة بما تعاقدوا عليه .

ان بيع السلم في القانون السوري لم يرد بشأنه نص خاص فيه ولكن القانون المدني السوري اجاز بيع الاشياء المستقبلية كما رأينا ما دامت محتملة الوجود في المستقبل كبيع الشقق والطوايق قبل اشادتها ، او بيع المنتجات قبل صنعها والبيع في هذه الحالة يخضع للقواعد العامة فلا يشترط فيه قبض الثمن وقت التعاقد كما يشترط الفقه الاسلامي في بيع السلم .

وإذا كانت القاعدة تقضي بجواز التعامل في الاشياء المستقبلية ، فإن القانون المدني السوري قد منع التعامل مع التركة المستقبلية وحظرها .

الاستثناء : حظر بيع التركة المستقبلية :

تنص المادة 132 من القانون المدني السوري على انه :

(2- غير ان التعامل في تركة انسان على قيد الحياة باطل ، ولو كان برضاه الا في الاحوال التي نص عليها القانون).

تطبيقاً لذلك فإن البيع المنصب على تركة مستقبلية يكون باطلاً سواء ورد على كل التركة او على نصيب منها ، وسواء اصدر البيع من المورث نفسه اثناء حياته او من الوارث المحتمل ، وسواء ان يكون البيع من وارث او وارث محتمل آخر ام من اجنبي على التركة.

ويستوي في ذلك ان تأتي التركة عن طريق الميراث او عن طريق الوصية .

فكما لا يجوز للوارث ان يتعامل في نصيبه من تركة مستقبلية ، كذلك لا يجوز للموصي له ان يتعامل فيما اوصي له به مستقبلاً .

والحكمة من حظر التعامل في تركة انسان وهو على قيد الحياة هو منع عام يسري على جميع انواع التصرفات سواء كانت بيعاً او مقايضة او غيره من التصرفات الا بحدود ما رسمه القانون .

وكانت التشريعات القديمة كالتشريع الروماني يجيز التعامل في التركة المستقبلية اذا تم برضا المورث باعتباره اقدر الناس على تقدير خطورة مثل هذا التعامل على حياته .

اما التشريعات الحديثة ومنها القانون المدني السوري

فقد اعتبر ان التعامل في التركة المستقبلية امر محظور ليس فقط لحماية المورث نفسه من المضاربة على حياته بل لحماية الوارث ذاته من ايدي المضاربين ، فالتحريم جاء مطلقاً حتى ولو رضي المورث .

- إن كل ضرب من التعامل في تركة مستقبلية باطل، أيأ كان الطرفان وأيأ كان نوع التعامل، باعتبار أن مثل هذا التصرف يعتبر مخالفاً للآداب، وباعتبار أن من يتعامل في تركة شخص لا يزال حياً إنما يضارب على موته ويعد مخالفاً للنظام العام إذ هو خليف أن يغري ذوي الشأن بالتعجيل بموت المؤرث

.والاتفاق على هذا التعامل باطل بطلاناً مطلقاً، لا تلحقه الإجازة مهما طال الزمن

(نقض رقم 773 أساس 875 تاريخ 1996/5/26 سجلات النقض)

ثانيا :الشرط الثاني الذي يجب توافر في محل البيع :

****ان يكون المبيع معيناً او قابلاً للتعين :**

يجب ان يكون المبيع معيناً او قابلاً للتعين .

وطريقة تعيين المبيع تختلف اذا كان المبيع من الاشياء المثلية او القيمة وإذا لم يكن المبيع من القيميات فقد يتم تعيينه على اساس عينه يتفق عليها .

**** الاشياء القيمة والاشياء المثلية :**

اذا كان المبيع من الاشياء القيمة ، (اي من الاشياء المعينه بالذات) ،

وجب ان يوصف الشيء وصفاً مانعاً للجهالة ، فاذا باع شخص ارضاً اوجب تعيين موقعها واوصافها الاساسية التي تميزها عن غيرها كطول او عرض الواجهة على الطريق العام . او توجه واجهتها جنوباً او شمالاً الخ .

ويجب على المشتري ان يكون عالماً بالمبيع علماً كافياً اذا اشتمل العقد على بيان المبيع واوصافه الاساسية بياناً كافياً للتعرف عليه .وإذا ثبت علم المشتري وقت ابرام العقد عندها يسقط حقه في الإدعاء بإبطال البيع لعدم علمه ،

حيث أنه قد نصّ في المادة /387/ من القانون المدني السوري :

(1 - يجب أن يكون المشتري عالماً بالمبيع علماً كافياً ، ويعتبر العلم كافياً اذا اشتمل العقد على بيان المبيع واوصافه الأساسية بياناً يمكن من تعرفه.

2 - وإذا ذكر في عقد البيع أن المشتري علم بالمبيع ، سقط حقه في إبطال البيع دعوى عدم علمه به الا اذا اثبت تدليس البائع)

اما اذا كان المبيع من الاشياء المثلية ، التي تعيين بنوعها لا بذاتها او من الأشياء التي تحدد بالعدد او بالوزن او بالكيل فإن تعيينها تعيناً كافياً يكون عن طريق تحديد جنسها ونوعها ومقدارها .

مثال : اذا باع شخص لآخر زيتاً ، مثلاً وجب تحديد جنسه (تونسي) ونوعه (بلدي ، نباتي) ومقداره (1000 كغ)

كان يتعهد شخص مثلاً ببيع اغذية من نوع معين تلزم لإطعام عمال مصنع ما ، فيكون مقدار ما يلتزم به قابلاً للتقدير وفقاً لعدد عمال المصنع .

وإذا لم يذكر في العقد درجة جودة الشيء المبيع ولم يتمكن استخلاص ذلك من العرف او من ظرف آخر من ظروف التعاقد فإن البائع يلتزم بأن يسلم شيئاً من صنف متوسط .

مادة 134/ف2 من القانون المدني السوري والتي جاء فيها :

"ويكفي ان يكون المحل معيناً بنوعه فقط اذا تضمن العقد ما يستطاع به تعيين مقداره "

وإذا لم يتفق المتعاقدان على درجة الشيء من حيث جودته، ولم يمكن استخلاص ذلك من العرف، أو من أي ظرف آخر، التزم المدين بأن يسلم شيئاً من صنف متوسط.

الرأي الفقهي:

يرى الأستاذ السنهوري:

كثيراً ما يترك تعيين المحل للمألوف أو العرف. كما إذا قام متجر بتوريد سلعة لعمل له، دون أن يبين الثمن، أو قام صانع بعمل دون أن يحدد أجره. وقد يقتصر التعيين على بيان الجنس والنوع والمقدار دون أن تذكر درجة الجودة ودون أن يمكن استخلاصها من العرف، أو من ظروف التعاقد. ففي هذه الحالة يجب أن يكون الصنف متوسطاً، فلا يكون جيداً حتى لا يغبن المدين، ولا يكون رديئاً حتى لا يغبن الدائن.

(الوسيط للسنهوري ج 1 ص 423)

ب- البيع بالتقدير والبيع الجزافي:

البيع بالتقدير كما ذكرنا سابقاً ، لا يكون الا لاشياء المثلية والتي يتم تقديرها بالوزن او بالكيل او بالعدد او بالمقاس .

أما بيع الجزاف: فهو بيع الاشياء المثلية ،دون ان يتم تقدير هذه الا جزافاً بحسب ما هو موجود منها في مكان معين بالذات .

فإذا باع شخص لآخر كل كمية الطحين او الزيت از الرز التي توجد في مخزنه وعين المخزن تعيناً كافياً فإن البيع لا يكون في هذه الحالة بالتقدير بل يكون جزافاً.

وإذا باع كل ما في مخزنه او جزءاً شائعاً فيه كما لو باع كل ما في المخزن من قمح او رز او السكر الموجود في المخزن ، او على نصفه فالبيع هنا بيع جزاف .

ولو كان تعيين المقدار ضرورياً لتحديد الثمن اذ لا يمكن تحديد الثمن الذي يجب دفعه من المشتري الا اذا تم وزن ما في المخزن من القمح او السكر تو الرز .

ويختلف بيع الجراف عن بيع التقدير

في ان ملكية المبيع تنتقل في البيع الجراف الى المشتري بمجرد انعقاد العقد ، كما هو الحال في بيع شيء معين بالذات .م 397 مدني سوري حيث نصّت على ما يلي :

(إذا كان البيع جرافاً، انتقلت الملكية إلى المشتري على النحو الذي تنتقل به في الشيء المعين بالذات..)

اما بيع التقدير : فلا تنتقل ملكية المبيع الا بتعيينه ، ولا يتم الا بعد افرازه بالوزن او العدد او بالكيل او بالذراع .

وعلى صعيد القانون المدني السوري :

نجد ان تبعية الهلاك ترتبط بالتسليم وليس بانتقال الملكية ، فاذا كان البيع جرافاً واعذر البائع المشتري بتسليم المبيع ثم هلك المبيع قبل ان يتسلمه المشتري ، فإن المشتري هو الذي يتحمل تبعية هلاك المبيع،

مادة 405 مدني سوري حيث نصت على ما يلي :

(إذا هلك المبيع قبل التسليم لسبب لا يد للبائع فيه ،انفسخ البيع واسترد المشتري الثمن الا اذا كان الهلاك بعد اعدار المشتري لتسليم المبيع).

ج- البيع بالعيّنة :

ينص القانون المدني السوري في المادة (388) من القانون المدني السوري على ما يلي :

"اذا كان البيع بالعيّنة وجب ان يكون المبيع مطابقاً لها "

"واذا تلفت العيّنة او هلكت في يد أحد المتعاقدين ولو دون خطأ ، كان على المتعاقد بائعاً او مشترياً ان يثبت ان الشيء مطابق للعيّنة او غير مطابق "

كثيراً ما يحصل ان يتم تعيين المبيع على اساس عينه او نموذج يُتفق عليه ،على ان يكون المبيع كله مطابقاً لها .

فمثلاً: يعطي بائع الخيوط للمشتري نموذجاً من الخيوط التي يبيعها او ان يعطي بائع الورق للمشتري قصاصاً منه ، ليتم البيع على اساسها ويحتفظ بها المشتري ، حتى يضاهاى عليها ما يتسلمه من البائع .

وبيع العينة يغني عن تعيين المبيع بأوصافه ، لانه بمضاهاة النموذج المبيع او العينة ومنها يتعين ما اذا كان البائع قد نفذ التزاماته تنفيذاً سليماً ام لا فهو يغني عن رؤية المبيع ،

ويتضح من النص القانوني المشار اليه اعلاه في المادة (388) من القانون المدني السوري ،

انه يجب ان يكون المبيع مطابقاً للنموذج ، فإذا اثبت ان المبيع اقل جودة من النموذج او العينة ، كان للمشتري الحق في فسخ المبيع .

ولكن قد يبدو لنا سؤال عن الآثار القانونية التي تترتب على البضاعة المقدمة من البائع اذا كانت اكثر جودة ، وأفضل صنفاً من العينة المحددة بالعقد ؟؟

نظراً لان عقد البيع كسائر العقود الرضائية قائم على اساس مبدأ ((العقد شريعة المتعاقدين)) ، ليس لأحد الأطراف المتعاقدة التعديل بما نص عليه العقد .

فإن للمشتري الحق في رفض البيع في حال عدم مطابقة العينة حتى لو أثبت البائع انه قد قدّم بضاعة أفضل جودة من العينة المتفق عليها .

ان البائع حسب نص المادة (388) يلتزم بمدى مطابقة المبيع للعينة فاذا لم تتحقق هذه المطابقة ، فإن المشتري ليس مجبراً على قبول المبيع وانه يحق له طلب فسخ البيع لعدم قيام البائع بتنفيذ التزامه بتقديم شيء مطابق للعينة . ويجوز له ، فوق ذلك ان يطالب البائع بتعويض عما اصابه من ضرر بسبب عدم تنفيذ البائع لالتزامه اضافة الى ذلك يحق للمشتري بدلاً من المطالبة بالتنفيذ العيني أو المطالبة بالفسخ ، ان يقبل المبيع غير المطابق للعينة مع طلب إنقاص الثمن اذا كانت قيمة المبيع أقل من قيمة الشيء المطابق للعينة .

أما في حال هلاك العينة الموجودة لدى احد المتعاقدين أو تلفها سواء بخطأ هذا المتعاقد أو بغير خطأ منه ، وثار نزاع حول مطابقة المبيع للعينة ،

فقد القى المشرع عبء الاثبات على عاتق من كان لديه العينة التي تلفت او هلكت . فإذا كانت العينة في يد المشتري ، كما في الحالة المفترضة انفاً ، وادّعى ان المبيع غير مطابق للعينة فإن عليه ان يثبت ذلك لان البائع لا يد له في تلف او ضياع العينة .

اما اذا كانت العينة في يد البائع وهلك او تلفت ولو بغير خطأ منه ، وادعى المشتري ان العينة غير مطابق له ، فعلى البائع ان يثبت المطابقة ، ويكون الاثبات في هذه الحالة بكافة طرق الاثبات،

مادة(388) مدني سوري الفقرة الثانية .

وقد يحتاج أحد المتعاقدين الى اثبات العينة اذا نازع فيها المتعاقد الآخر وفي هذه الحالة ، يجب الرجوع الى القواعد العامة والتي تقضي بأنه من كانت بيده العينة ، يكون هو المدعى عليه ، والطرف الآخر هو المدعي ،وعلى المدعي يقع عبء الاثبات .

وعلى ذلك ..

إن من يؤتمن على العينة مصدق بقوله وعلى الطرف الآخر ان يثبت العكس لكل هذا ما لم يكن هناك اتفاق بين الطرفين يقضي بخلاف ذلك .فوجود هذا الاتفاق يكفي لاثبات ذاتية هذه العينة .

ثالثاً الركن الثالث من اركان محل البيع :

أن يكون المبيع قابلاً للتعامل فيه:

لا يكفي ان يكون المبيع موجوداً او محتمل الوجود ، وإنما يجب بالإضافة الى ذلك ان يكون قابلاً للتعامل .

صحيح ان المبدأ المسلم به والذي يقضي بحرية التعاقد وللأفراد ان يرتبوا علاقاتهم القانونية كما يشاؤون...

لكن شريطة ان يراعوا مقتضى النظام العام والآداب العامة والأحكام القانونية التي لها صفة الزامية.

ويكون الشيء خارجاً عن التعامل إما بطبيعته (وهي اشياء ينتفع فيها كل الناس) مثل ضوء الشمس ومثل ماء البحر او مثل الأموال العامة فلا يجوز التصرف في هذه الأموال ولا يجوز حجزها او تملكها بالتقادم .

وإما ان يكون الشيء خارجاً عن التعامل بحكم القانون :وبصورة مطلقة مثل :
بيع الوظائف العامة او منع بيع الاشياء التي احتفظت الدولة لنفسها بحق حصر بيعها او
صنعها كالتبغ والتبناك والدخان .

رابعاً: الركن الرابع من أركان المحل المبيع :

أن يكون المبيع مملوكاً للبائع "بيع ملك الغير "
يجب أن يكون المبيع قابلاً لانتقال الملكية فيه من البائع الى المشتري وينتج عن هذا الشرط
بطلان البيع إذا انصب على شيء مملوك للغير ، وكذلك يجب ان يكون المشتري عالماً
بالمبيع علماً كافياً مانعاً من الجهالة .
ويعتبر العلم كافياً اذا اشتمل العقد على بيان المبيع وأوصافه الأساسية بياناً يمكن من
معرفة .

فقد نصت المادة /387/ من القانون المدني السوري:

"يجب أن يكون المشتري عالماً بالمبيع علماً كافياً ، ويعتبر العلم كافياً اذا اشتمل العقد على
بيان المبيع واوصافه الأساسية بياناً يمكن من تعرفه"

**المحل الثاني لعقد البيع الذي يجب توافره لكي يكون محل
البيع صحيحاً في عقد البيع وهو الثمن .**

الثمن

يعرّف الثمن :

مبلغ من النقود يلتزم المشتري بأدائه للبائع في مقابل المبيع .

والثمن يعد ركناً من اركان عقد البيع ، لا ينعقد بدونه، فيجب ان تتجه ارادة المتبايعين إلى إلزام المشتري بدفع ثمن نقدي للبائع في مقابل ان يلتزم البائع بنقل ملكية المبيع للمشتري . ويشترط في الثمن ان يتوافر ثلاثة شروط :

1- أن يكون الثمن نقدياً .

2- أن يكون الثمن حقيقياً وجدّياً .

3- أن يكون مقدراً ومحددّاً أو قابل للتقدير أو التحديد .

1- نقديّة الثمن – أن يكون الثمن نقدياً :

يشترط في الثمن ان يكون نقدياً وقد حرص المشرع على هذا بشكل صريح بنص المادة 386/ من القانون المدني السوري من خلال تعريف عقد البيع بأنه

((عقد يلتزم فيه البائع بأن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقاً مالياً آخر مقابل ثمن نقدي)) .

يستدلّ من هذا النص انه لا يكفي لاعتبار **عقد البيع بيعاً** ان يتم نقل ملكية المبيع أو الحق المالي في مقابل عوض أياً كان فحسب ، وانما يجب ان يكون هذا العوض اعطاء مبلغ من النقود الى البائع.

وعلى ذلك فإذا قام المشتري بإعطاء شيء ليس مبلغاً من النقود انما شيء مثلي او قيمي فإن العقد لا يكون بيعاً بل **عقد مقايضة** .

إنّ القوانين الوضعية الحديثة تقضي ان يكون الثمن مبلغاً من النقود **لتجنب الخلط بين عقود البيع وعقود المقايضة** .

وقد يلتزم البائع بنقل ملكية شيء في مقابل التزام المتعاقد الآخر "المشتري" باضافته وإيوانه او بكسوته فلا يعد هذا العقد بيعاً ولو أطلق عليه المتعاقدون هذا الاسم ،

لأن المقابل الذي يلتزم به المشتري ليس **بنقد** بل هو مجرد التزام تعهد به المشتري ليس إلا ، وإنما يسمى **عقد الإعالة** وهو من العقود غير المسماة القائمة على الاعتبار الشخصي .

****** ويصح ان يكون الثمن في عقد البيع **إيراداً مؤبداً أو مدى الحياة** ويكفي أن يكون الثمن من **النقود** كأن يتفق البائع والمشتري على ان يكون الثمن مقداراً معيناً من النقود وأن يتفقا في الوقت ذاته وفي نفس عقد البيع على تحويل هذا المقدار الى ايراد مؤبد او الى ايراد مرتب للبائع مدى الحياة .

2 - يجب أن يكون الثمن حقيقياً وجدياً :

يجب أن يكون البيع **بيعاً حقيقياً** وأن يتضمن **ثمناً جدياً وحقيقياً** .

ولكن لا يشترط في المقابل وجود تناسب بين قيمة المبيع ومقدار الثمن .

فبخس الثمن لا ينال من **جديته** ويصح **البيع** به ولو دخله **الغبن الفاحش** .

ولكن عادة ما يحدث ان يزيد الثمن او ينقص عن هذه القيمة ولا يعتد القانون بهذا الاختلاف الموجود بين الثمن وقيمة المبيع إلا في **حالتين** لا ثالث لهما وهما :

1- حالة الغبن الفاحش (الغبن الاستغلالي) .

2- حالة الغبن في بيع عقار مملوك لقاصر .

وهكذا فإننا نكون امام عقد بيع، حين يلتزم المشتري بدفع ثمن نقدي جدي حقيقي ، في حين لا يكون العقد بيعاً إذا كان يتضمن ثمناً سوريا او ثمناً تافهاً .

والثمن السوري :

هو الذي يذكر في العقد لمجرد استيفاء العقد مظهره الخارجي ولا يقصد به المطالبة به كلاً او جزءاً.

ويكون الثمن سوريا مطلقاً اذا اتفق الطرفان بورقة ضد على ان المشتري لا يلتزم بأي شيء من الثمن المسجل بالعقد .

- فالبائع في هذه الحالة لا يحصل على مقابل المبيع ولا يتجه قصده الى الحصول عليه .

وهذا الثمن لا يكون إلا مظهراً خارجياً ، أما في الحقيقة فليس هناك ثمن .

وإذا كان الأمر كذلك فإن مثل هذا العقد لا يعتبر بيعاً في حقيقته لانعدام ركن من اركانه وهو ركن الثمن ، وإنما يكون هبة مستترة تحت صورة بيع .

ويخضع اثبات صورية الثمن للقواعد العامة . فإذا كان العقد الذي ذكر فيه الثمن مكتوباً كان على كل من يدعي صورية الثمن من المتعاقدين او من خلفهما أن يقيم الدليل الكتابي .

الثمن التافه :

يقصد بالثمن التافه ذلك الثمن الذي لا يتناسب البتة وقيمة المبيع، وان كان البائع يحصل عليه فعلاً .

وباختصار هو ثمن يبلغ من القلة في مقارنته بقيمة المبيع الى حد لا يمكن القول به ان البائع كان جاداً في اشتراطه تحديد الثمن .

والحكم على ما اذا كان الثمن المحدد في العقد تافهاً أو غير تافه يترك امره للسلطة التقديرية التي يتمتع بها قاضي الموضوع .

فالثمن التافه يعتبر بحكم الثمن المنعدم فلا يتحقق به البيع ، أو يكون البيع فيه باطلاً بطلاناً مطلقاً ، وذلك لتخلف ركن أساسي من أركان البيع وهو الثمن الذي يلتزم به المشتري .

ولكن يمكن إعطاء التكييف الصحيح لعقد بيع يتضمن ثمناً تافهاً على أنه عقد هبة

لأن هذا هو التفسير المعقول لسبب التزام البائع الذي ارتضى أن ينقل ملكية الشيء مقابل مبلغ تافه .

التمن البخس :

هو التمن الذي يقل عن قيمة المبيع كثيراً ، ولكنه ثمن جدّي قصد البائع أن يتقاضاه . فهو على خلاف التمن الصوري والتمن التافه .

- فإذا باع أحدهم سيارة أو عقاراً بقيمة مليون ليرة سورية بـ 500 ألف ليرة سورية كان هذا العقد صحيحاً .

إلا أنه يجوز لهذا الشخص (البائع) أن يطعن في العقد إذا كان هناك غبن فاحش ناشئ عن طيش جامح وهو ما يسمى بالغبن الاستغلالي .

إذاً فالبيع مع ثمن بخس يعد بيعاً صحيحاً ، لأن الأصل في البيوع أن للمتعاقدین حرية تحديد التزاماتهما وتحديد التناسب بينهما كما يرون ،

فالقانون من حيث المبدأ لم يشترط أن يتعادل الثمن مع قيمة المبيع ، والبائع الذي يقبل ثمناً منخفضاً عن القيمة الحقيقية للشيء الذي يملكه يعد عقده صحيحاً . فهو الذي يتحمل ما لحقه من غبن .

فالغبن بمفرده ليس عيباً من عيوب الإرادة ، ولا يصلح من حيث المبدأ أن يكون سبباً موجباً لإبطال العقود .

والخلاصة:

ان التمن البخس هو الذي يقل كثيراً عن قيمة الشيء المبيع ولا يؤثر على صحة عقد البيع .

فالتمن البخس يجعل في البيع غبناً من ناحية البائع ، وعلى هذا فإن بخس الثمن لا يؤثر على سلامة البيع ولو دخله غبن فاحش .

إلا أن المشرع أجاز الطعن بالغبن في حالتين :

الحالة الأولى : حالة الغبن في بيع عقار مملوك لقاصر .

الحالة الثانية : حالة الغبن الاستغلالي مصحوباً فيه طيش بيّن أو هوى جامح .

حالة الغبن في بيع عقار مملوك لقاصر :

تنص المادة/393/ من القانون المدني السوري على انه :

1- اذا بيع عقار مملوك لشخص لا تتوافر فيه الأهلية وكان في البيع غبن يزيد عن الخمس فللبائع أن يطلب تكملة الثمن الى أربعة أخماس ثمن المثل .

2 - ويجب لتقدير ما إذا كان الغبن يزيد عن الخمس أن يقوم العقار وقت البيع .

كذلك تنص المادة /394/ من القانون المدني السوري :

- تسقط بالتقادم دعوى تكملة الثمن بسبب الغبن اذا انقضت ثلاث سنوات في وقت توافر الأهلية أو من اليوم الذي يموت فيه صاحب العقار المبيع .

وتنص المادة /395/ من القانون المدني السوري على أنه :

((لا يجوز الطعن بالغبن في بيع تم وفقاً للقانون بطريق المزاد العلني)) .

يستدل من هذه النصوص القانونية ان المشرع اعتبر المبيع المتضمن ثمناً بخساً بيعاً صحيحاً ولو دخله غبن فاحش ، ولا يدخل عليه البطلان عن طريق بخس الثمن . فهو ثمن جدي وإن كان ضئيلاً .

إلا في حالة بيع عقار مملوك لقاصر ، فقد قرر المشرع : أن الغبن في هذه الحالة يعطي الحق للبائع في المطالبة (بتكملة الثمن) إلى الحد الذي يرفع الغبن الفاحش فيه . ولكن بشروط معينة ، إذا توافرت ، جاز الطعن بدعوى الغبن الفاحش ((دعوى تكملة الثمن)).

ومن أهم شروط تحقق الغبن الفاحش :

الشرط الأول : أن يتعلق الأمر بعقد بيع لإمكان الطعن فيه بالغبن وفقاً لأحكام المادة /393/ من القانون المدني السوري .

الشرط الثاني : أن يكون المبيع عقاراً . أو من الحقوق العينية الواردة على العقار . كحق الملكية .

الشرط الثالث : أن يكون مالك العقار المبيع قاصراً فالمرجع قصد في المادة /393/ مدني سوري بشخص لا تتوافر فيه الأهلية القاصر ومن كان في حكمه .

الشرط الرابع : أن يقع في البيع غبن يزيد عن خمس ثمن مثل العقار المبيع .

لا يجوز الطعن بالغبن حسب نص المادة /393/ مدني سوري إلا للبائع المالك القاصر وحده . متى كان هو الطرف المغبون ومتى توافر شروط الغبن الفاحش ، فلا يجوز للمشتري ان يطعن بالغبن اذا زاد الثمن عن قيمة المبيع ، ولو كان المشتري غير كامل الأهلية ذلك لعدم تصور قيام حاجة له تجبره على الشراء بثمن يغبن فيه .

هكذا وتطبيقاً لأحكام المادة /393/ من القانون المدني السوري :

الغبن يكون على درجة من التفاوت الملحوظ أو الفاحش الذي يتجاوز الحد فيه المسموح به في التعامل . وليس مجرد وجود بيع عقار مملوك لقاصر يتدخل المشرع لحمايته ، بل لا بد أن يؤخذ الغبن كسبب لقيام دعوى تكملة الثمن أو كسبب لإبطال البيع . اذا كان هو قد باشر البيع بنفسه ، وان يشكل الغبن تفاوتاً فاحشاً .

وإلا لما تحقق استقرار في المعاملات . اي يجب ان يتجاوز الغبن الخمس .

أما بيع العقار بما لا يقل عن (4/5) ثمن مثله فإنه يكون بمنحى عن الطعن فيه بالغبن . وهذه النسبة مأخوذة من الشريعة الإسلامية .

ويتحدد مقدار الغبن الذي نصت عليه المادة /393/ من القانون المدني السوري تحديداً حسابياً .

والعبرة في تقويم العقار لوقت البيع لا لوقت الطعن بالغبن . عليه المادة /393/ من القانون المدني السوري ف 2 .

(ويجب لتقدير ما إذا كان الغبن يزيد على الخمس أن يقوّم العقار بحسب قيمته وقت البيع)

- فإذا كانت قيمة العقار المبيع والمملوك لقاصر مليون ليرة سورية وبيع 600 ألف ليرة سورية كان هناك غبن يزيد عن الخمس (5/1) قيمة العقار .

ولو نزلت هذه القيمة وقت رفع الدعوى . بحيث أصبح الثمن مساوياً لقيمة العقار أو ادنى منها أو إذا ارتفعت قيمة العقار بعد ذلك .

فالمشرع قصد حماية البائع المغبون من الخسارة التي لحقت به عند إبرام عقد البيع بأقل من ثمن المثل بالنسبة التي يحددها القانون .

فدعوى تكملة الثمن نتيجة الغبن الفاحش هي دعوى درء وقوع خسارة وليست دعوى تدارك فوات كسب ،

فإذا كانت العبرة ليوم إبرام البيع ووقع وعد بالبيع العقاري من طرف الواعد "القاصر" فلا تؤخذ قيمة البيع وقت صدور الواعد وعده بالبيع ، وإنما وقت إبداء رغبة الموعود له في شراء العقار المملوك لقاصر . ففي هذا الوقت يصبح عقد البيع باتاً ومنجزاً آثاره .

وفي كل الأحوال فإن تقدير ما إذا كانت قيمة العقار تزيد عن الثمن بأكثر من خمس قيمته وقت المبيع هو من سلطة محكمة الموضوع .

الشّروط الخامس :

ألا يكون البيع قد تمّ بطريق المزاد العلني :

تنص المادة /395/ من القانون المدني السوري على أنه :

((لا يجوز الطعن بالغبن في بيع تم وفقاً للقانون بطريق المزاد العلني))

والعبرة في استثناء البيوع التي تتم بهذه الطريقة من نطاق الطعن بالغبن أن القانون قد رسم منها الاجراءات التي تكفل الحصول على اكثر ثمن ممكن من للعقار المبيع المملوك لقاصر .

فإذا رسا المزاد بثمن يقل عن قيمة العقار بأكثر من الخمس فهذا دليل على ان العقار لا يجد مشترياً يدفع اكثر من الثمن المعروف ، فلا محل اذاً للطعن في البيع بالغبن.

والبيع لا يتم بالمزاد العلني إلا وفقاً للإجراءات التي رسمها قانون أصول المحاكمات المدنية ويستوي الطعن سواء كان البيع قضائياً أم ادارياً . فإذا بيع عقار مملوك لقاصر استيفاء للضريبة ، فلا يجوز الطعن في البيع بسبب الغبن لان البيع قد تم بطريق المزاد العلني تبعاً للإجراء المحدد في قانون أصول المحاكمات المدنية.

وكذلك لا يجوز الطعن بالغبن في نزع ملكية عقار مملوك لغير كامل الأهلية للمنفعة العامة ، بدعوى ان التعويض غير كاف وينطوي على غبن فاحش .

والحكمة التي توقاها المشرع في ذلك عدم السماح بالطعن بالغبن ذلك لوجود التعويض الذي يفترض أن يكون عادلاً . وذلك لاجل استقرار المعاملات بين الناس.

وعلى ذلك فإن الإدعاء بالغبن الحاصل في معرض بيع عقار مملوك لشخص لا تتوافر فيه الأهلية شروط وفق المادة /393/ مدني سوري وهي :

- 1- التمسك بالغبن حق من حقوق البائع دون المشتري .
- 2- يجب ان يتناول البيع عقاراً مملوكاً لشخص لا تتوافر فيه الأهلية وهنا مقصد المشرع هو القاصر.
- 3- يجب أن يزيد الغبن عن خمس قيمة العقار قبل المبيع .
- 4- يجب أن لا يكون البيع قد تم وفقاً للقانون بطريقة المزاد العلني ذلك لأن المشرع عني البيع بالمزاد العلني وما يحيط به من ضمانات النشر والعلنية وحرية المزاحمة وبعض الظروف الملائمة للحصول على أعلى ثمن ممكن للعقار المبيع بطريقة المزاد العلني .
- 5 - يجب الطعن بالغبن خلال المدة المحددة بالقانون وهي ثلاث سنوات من وقت توافر الأهلية أو من اليوم الذي يموت فيه صاحب العقار المبيع.

الركن الرابع من أركان عقد البيع :

السبب:

يعد السبب ركناً من الأركان الأساسية لانعقاد العقد حسب ما نصت عليه المادة /137/ من القانون المدني السوري اذا جاء فيها :
((اذا لم يكن للالتزام سبب أو كان سببه مخالفاً للنظام العام او الآداب العامة كان العقد باطلاً))

ونصت المادة /138/ مدني سوري على انه :

((كل التزام لم يذكر له سبب في العقد يفترض ان له سبباً مشروعاً ما لم يقد الدليل على غير ذلك))

ولكن وجود السبب ليس فقط لإكمال أركان عقد البيع ، بل غايته حماية الالتزام من انعدام السبب وتوفير ضمان مشروعيته وصحته وتوافقه مع النظام العام والآداب العامة . هذه هي الغاية الأساسية لقيام نظريه السبب.

فالسبب اذاً يقوم بدور وظيفي يرمي لتحقيق هدفين:

الأول : كيان العقد ، بحيث اذا تخلف سبب الالتزام كان العقد باطلاً او منعماً .

والثاني : صحة العقد ومشروعيته : بحيث اذا كان سبب العقد غير مشروع وغير صحيح بطل العقد . فإذا تخلف السبب أدى ذلك إلى بطلان العقد .

المشرع السوري عند وضع القانون المدني رقم /84/سنة 1949

لم يميز صراحة بين سبب الالتزام وسبب العقد متفقاً بذلك مع مفاهيم التقليدية الفقهية ولم يكن متوافقاً مع الفقه الفرنسي في عملية التمييز بين سبب الالتزام وسبب العقد .

إلا انه كان متوافقاً مع الفقه والاجتهاد الفرنسي ، كما فعلت أكثر البلدان . التي تأخذ في الاعتبار الهدف والدافع (الباعث) للتعاقد بحيث اذا كان هذا الدافع (الباعث) غير مشروع أدى ذلك الى بطلان العقد مواد (137 – 138) من القانون المدني السوري .

ووفقاً لهاتين المادتين يكون الالتزام باطلاً اذا انقضى وجوده أو كان غير صحيح أو كان غير مشروع مما يؤدي إلى بطلان العقد

وللسبب ثلاثة شروط:

1- أن يكون موجوداً .

2- أن يكون صحيحاً.

3 - أن يكون مشروعاً.

أولاً: أن يكون السبب موجوداً:

إن فقدان هذا السبب يؤدي إلى بطلان العقد ، كما لو أكره البائع على إقرار بنقل ملكية المبيع المحدد بالعقد وهو لم يبيعه ، في هذه الحالة ، يكون كل من المتعاقدين على بينة من أن سبب الإقرار غير موجود . وبالتالي يكون العقد التي يقرّ فيها المتعاقد المكره بمديونيته في نقل الملكية باطلاً لانعدام السبب ،

*وقد يصبح السبب مفقوداً بعد التعاقد ، كما لو استحال على البائع تنفيذ عقده " انتقال الملكية " على محل العقار لاستملاكه من قبل جهة عامة ، أو تعذر عليه بسبب إفلاسه ، فإن استحالة التنفيذ تقضي إلى سقوط عقد البيع .

ومثال ذلك أيضاً : إذا اتفق شاري الشقة السكنية قيد الإنشاء على أن الدافع إلى شرائها هو إسكان أبنه الذي يرغب في الزواج عند انتهائها ، وقد أدخل الدافع ضمن العقد ركناً من أركانه ، ومن ثم فإن عزوف الابن عن الزواج يجعل عقد البيع فاقداً للسبب مما يقضي إلى سقوطه . أو كما لو باع شخص عقاره لمشتري وتبين بعد ذلك أن العقار هلك ، فيسقط التزام المشتري بدفع الثمن لفقدان سبب التزامه .

ثانياً: أن يكون السبب صحيحاً :

إن عدم صحة السبب إما أن يكون ل وهميته أو ل صوريته :

وهمية السبب :

إن السبب يكون غير صحيح إذا التزم متعاقد بأمر لسبب وهمي ، كأن يعتقد خطأ أنه موجود مما يعني أنه وقع في الغلط حول وجود السبب ،

والغلط كما هو معلوم ، وهمٌ يسيطر على ذهن الإنسان ولا صلة له بالواقع .

كما لو تعهد شخص لموصي له بعين في التركة من أن يشتري منه هذه الوصية ، وتبين بعد ذلك أن الموصي قد عدل عن وصيته .

فالعقد هنا باطل لعدم صحة سبب التعاقد القائم على أمر وهمي .

صوربة السبب : قد يكون السبب الظاهر في عقد البيع غير صحيح ، اذ في العقد سبب آخر ، عندها اذا اثير نزاع حول عدم صحة السبب الظاهري " الصوري " أمكن طلب إبطال العقد اذا كان السبب الظاهري يخفي سبباً حقيقياً خفياً مخالفاً للنظام العام أو الآداب العامة .

فإذا كان عقد البيع الصوري يخفي هبة أمكن إعلام السبب الحقيقي وبالتالي إعادة الوصف الحقيقي للعقد وكلاهما مشروع .

وتعرف الدعوى التي تسعى الى كشف السبب الحقيقي بدعوى " صوربة السبب "

فالأصل في الصوربة أنها في ذاتها ليس سبباً للبطلان ، وإنما هي وسيلة للوصول الى بطلان العقد لعدم صحة سببه .

فإذا اثبت المدين صوربة السبب فعلى الدائن اثبات السبب الحقيقي ، فإذا كان هذا السبب وهمياً بطل العقد ، ليس لعلّة كونه سبباً صورياً ، كما اثبته المدين ، وإنما لكونه وهمياً كما ذكره الدائن ولم يثبت عكسه ببيان السبب الحقيقي الصحيح (م138) مدني سوري .

فالعقد الذي يحتوي بيعاً ، أثبت المدين صوربته وعاد البائع وأثبت أنه عقد مقايضة لقاء عقار آخر أو بضاعة تعادل قيمتها قيمة ثمن المبيع يعتبر عقداً صحيحاً ثابتاً. وإن كان سبب العقد صورياً "البيع" ويخفي سبباً آخر حقيقياً "مقايضة" ما دام هذا السبب صحيحاً وغير وهمي .

والمؤكد أن الاثبات يبقى خاضعاً للقواعد التي تحكمه وفقاً لما جاء في قانون البينات . فالمشرع وضع قرينة على صحة السبب ، كمبدأ التعاقد ، على ان يثبت من يدعي العكس عدم وجود السبب او عدم صحته وذلك بوسائل الإثبات المقبولة قانوناً، فإذا كان عقد البيع خطياً فلا يجوز إثبات عكس ما ورد فيه إلا بوثيقة خطية ، ما لم يدل بالتحايل على القانون لإجراء عقد مخالف للنظام العام عندها يجوز ان يتم اثبات ذلك بجميع طرق الإثبات .

ثالثاً: أن يكون مشروعاً :

هو السبب الذي لا يحرمه القانون ، ولا يكون مخالفاً للنظام العام أو الآداب العامة.

وقد أشارت المادة (137) من القانون المدني السوري إلى انه :

(إذا لم يكن للالتزام سبب ، أو كان سببه مخالفاً للنظام أو الآداب كان العقد باطلاً)
فالسبب هو الدافع إلى التعاقد ، ولكن ليس الباعث عليه .

وفي غالب الأحيان لا يتعلق الباعث بصحة العقد أو سلامته ولا يؤثر على ركن السبب ،
كما لو كان الباعث على بيع البائع سيارته ان يتصرف بثمنها في شراء مخدرات او لقيام
بأعمال منافيه للنظام العام . فالبواعث هنا غير مشروعة ، ولا يعلم بها المشتري . إلا أن سبب
العقد وهو البيع ، مشروع ، ولا يعتدّ بالبواعث الدافعة إليه ويصحّ العقد ، ولا يمكن للبواعث
ان تبطل العقد ما دامت العناصر الأساسية لعقد البيع جميعها متوافرة .

مخطط البحث:

مقدمة:

تعريف عقد البيع	
الصفات الرئيسية لعقد البيع	
أركان عقد البيع	
: الركن الاول من اركان عقد البيع	
الرضى	
الايجاب في عقد البيع	
حكم الايجاب الموجه الى الجمهور :	
الايجاب في البيع بالميزاد :	
: الركن الثاني من اركان عقد البيع	
الأهلية : أهلية المتعاقدين	
: الركن الثالث من اركان عقد البيع	
المحل : محل البيع	
المبيع كمحل لعقد البيع :	
ان يكون المبيع موجوداً او قابلاً للوجود:	
قابلية المبيع للوجود "بيع الاشياء المستقبلية	
الاستثناء : حظر بيع التركة المستقبلية :	
ان يكون المبيع معيناً او قابلاً للتعيين :	
الاشياء القيمية والاشياء المثلية :	
البيع بالتقدير والبيع الجزافي:	
البيع بالعينة :	
: الركن الثالث من اركان محل البيع	
أن يكون المبيع قابلاً للتعامل فيه:	
: الركن الرابع من اركان المحل المبيع	
أن يكون المبيع مملوكاً للبائع "بيع ملك الغير "	
المحل الثاني لعقد البيع	
الثمن	
تعريف الثمن	
شروط الثمن	
نقدية الثمن	
جدية الثمن	

.....والتَّيْمَنُ الصَّوْرِي :

التمن التافه :

التمن البخس :

.....حالة الغبن في بيع عقار مملوك لقاصر :

أهم شروط تحقق الغبن الفاحش :

الركن الرابع من أركان عقد البيع

السبب:

شروط السبب:

..... مراجع البحث

- 1 - القانون المدني السوري الصّادر بالمرسوم التشريعي رقم 84 تاريخ 18 ايار لعام 1949.
- 2 - الوسيط في شرح القانون المدني - للسنهوري - عقد البيع - المجلد الأول لعام 1960.
- 3 - كتاب القانون المدني / العقود المسمّاة / للدكتور زكريا محمد عطري .
- 4 - التقنين المدني السوري - شفيق طعمة.