

الثنمن في عقد البيع ونظامه القانوني

منتظر فاهم حمزه عسل

الاستاذ الدكتور محمد علي عبده كليه الحقوق استاذ مشارك في القانون الخاص الجامعة الإسلامية فرع خلدو

The nominal price in the sales contract

fasikh eaqd albaye natijat akhilal almushtari biailtizamatih

alaistadh alduktur muhamad eali eabdih

kaliyh alhuquq

aistadh musharik fi alqanun alkhasi aljamieat al'iislamiat fare khaladih

muntazar faham hamzuh easal

talab dukturah\aljamieat al'iislamia

المخلص

الثنمن هو المبلغ النقدي الذي يلتزم المشتري بالوفاء به للبائع مقابل الحصول على المبيع، أو هو ذلك المبلغ من النقود الذي يجب أن يدفعه المشتري للبائع مقابل التصرف الذي نقل ملكية الشيء فالثنمن في عقد البيع هو محل التزام المشتري، ومن ثم يجب أن يكون معيناً أو قابلاً للتعيين، وفقاً للقواعد العامة في تعيين المحل، وقد حرص المشرع المصري على تأكيد ذلك عند تناوله عقد البيع، وذلك في المادتين ٤٢٣ و ٤٢٤ من القانون المدني، ومع ذلك، ينبغي التنويه إلى أن مفهوم الثمن prix لا يقتصر على المعنى الضيق للثنمن باعتباره المقابل النقدي الذي يلتزم به المشتري تجاه البائع في عقد البيع، ولكنه يتسع ليشمل المقابل النقدي في أي عقد من عقود المعاوضة، وتختلف تسميته من عقد لآخر. وهذا ما سيتضح لاحقاً عند التعرض لموقف القضاء الفرنسي الذي استخدم مصطلح الثمن prix للتعبير عن المقابل في عقود ليست بيعاً. وإذا كانت مسألة تحديد الثمن لا تثير - في الغالب - مشكلات بالنسبة لعقد البيع - في صورته البسيطة والتي يتم فيها إبرام العقد وتنفيذه مرة واحدة، أي عندما يكون البيع فوراً لا يتراخى تنفيذه لفترة زمنية معينة، فإن مشكلات تحديد الثمن تظهر بوضوح بصدد ما يعرف بالعقد الإطاري le contrat cadre، تلك الصورة التعاقدية التي تتجسد في إبرام اتفاق أولي يتطلب تنفيذه إبرام سلسلة بيوع متتالية إعمالاً لهذا الاتفاق. فهذه الصورة التعاقدية تتخذ إذن شكل مجموع عقدي مركب، يقوم على اتفاق إطاري يحدد الأطراف بمقتضاه الإطار العام لعلاقاتهم التعاقدية المستقبلية، بما يتضمن التفاصيل التنظيمية المتعلقة بإبرام سلسلة من العقود التطبيقية اللاحقة تنفيذاً لهذا الاتفاق.

Summary

althmn hw almbgh aldhy yltzm almshty bdfh llbaye mqabl hswlh ela albdact, aw hw almbgh aldhy yjb ela almshty dfh llbaye mqabl nql mlkyt alshy'. walthmn fy eqd albye hw mhl altzam almshty, wldhlyk yjb an ykwn thabtan aw qablaan lltayn, wfqan llqwaed aleamt lthdyd almlkyt, wqd hrs almshtre almsry ela altakyd ela dhlk end tnawlh eqd albye, wldhlyk fy almadty 423 w424 mn alqanwn almdny, wme dhlk, ynbghy mlahzt an mfhwm althmn la yqtsr ela almena aldyq llthmn baetbarh almqabl alnqdy aldhy yltzm almshty tjah albaye fy eqd albye, bl ymkn twsyeh lyshml almqabl alnqdy fy ay eqd, mthl eqd almqaydt, wmn alkhta tsmyth baleqd alnhayy (4). wsytdh dhlk lahqan end alterd lmwqf almhkmt alfrnsyt alty tskhdm mstlh ser prix lltbyr en aleks fy eqwd qaymt albye. 'idha lm tuthr msalt thdyd alser - fy aghlb alahyan - ela 'ishkalyat eqd albye - fy swrth albsytt alty yubrm fyha aleqd mrt wahdt, ay endma ykwn albye fwryan ghyr mwjl, f'in 'ishkalyat thdyd alser tzhr bwdwh fy rayna, walmerwft basm "aleqd al'itary". wldhlyk, ytkhdh hdha alshkl alteaqdy shkl eqd murkkb, qaym ela atfaqyt 'itaryt tuerrf alatraf wfqan ll'itar aleam lelaqathm alteaqdyt almstqblty, bma fy dhlk altfasyl altnzymyt almtelqt b'ibram slslt mn aleqwd allahqt almntbqt tnfydhan lhdhh alatafy..

المقدمة

عرف الإنسان منذ القدم العقود والتصرفات المالية وتعامل بعقود المفاوضات ومنها البيع وكانت لهذه المعاملات المالية أحكام وآثار تعود الناس عليها لأنها ظهرت بإرادتهم وغاياتهم التي تعاقدوا من أجلها وأصبحت هذه نتائج عرفية لتصرفاتهم يلزمهم بها العرف حتى أصبحت تشريع ملزم لغالب المجتمعات على مدار العصور ونحن نعلم أن للعقد أركان ثلاثة وهي الرضا والمحل والسبب وركن الشكلية في العقود الشكلية فبانعدام أحدهما ينعدم العقد ، ففي هذا البحث ما يهمنا هو المحل إذاً في عقد البيع محلان رئيسيا هما المبيع والثمن وهذا الأخير يعد من أهم التزامات المشتري.

هدف البحث

إن هدف البحث هو بيان تعريف الثمن وأهميته في عقد البيع وتمييزه عن أي مصطلح قد يختلف معه ويهدف هذا البحث الى بيان متى يكون الثمن مستحقاً من خلال بيان أهم شروطه وما هي الآثار القانونية التي يترتبها عند عدم التزام المشتري بدفعه وكل ذلك في ضوء أحكام القانون المدني العراقي .

مشكلة البحث

تكمن مشكلة البحث في أنه متى ما يمكن اعتبار الثمن محلاً لالتزام المشتري وما هي الآثار المترتبة عند الاخلال به.

منهج البحث

اعتمدت في كتابة هذا البحث على المنهج الوصفي والتحليلي وذلك بتحليل نصوص القانون والاستعانة بأراء الفقهاء في المواضيع التي لم يتناولها القانون.

خطة البحث

تقضي طبيعة البحث تقسيمه الى مبحثين نتناول في المبحث الأول ماهية الثمن في ثلاثة مطالب حيث يتضمن المطلب الأول تعريف الثمن وتمييزه عن غيره والمطلب الثاني يتضمن أنواع الثمن والمطلب الثالث يتضمن شروط الثمن. أما المبحث الثاني فيتضمن بيان الأحكام القانونية لاستيفاء الثمن في أربعة مطالب حيث يتضمن المطلب الأول ما يدفعه المشتري للبائع والمطلب الثاني زمان ومكان دفع الثمن وفي المطلب الثالث سنتناول حق المشتري في حبس الثمن وفي المطلب الرابع الضمانات التي يمتلكها البائع في استيفاء الثمن.

المبحث الأول : ماهية الثمن

إن الثمن عنصر جوهري في عقد البيع لا ينعقد بدونه فيجب أن تتجه إرادة المتعاقدين الى التزام المشتري بأن يدفع الثمن للبائع نقداً في مقابل نقل ملكية المبيع الى المشتري فيكون بذلك محل التزام المشتري هو الثمن ومحل التزام البائع هو المبيع. حيث سنتناول في هنا المبحث ثلاث مطالب سندرس في المطلب الأول تعريف الثمن وتمييزه عن غيره وفي المطلب الثاني سنتناول أنواع الثمن وفي المطلب الثالث شروط الثمن.

المطلب الأول : تعريف الثمن وتمييزه عن غيره

يعرف الثمن بأنه هو مبلغ من النقود يجب على المشتري دفعه للبائع لقاء نقل ملكية المبيع ، فالثمن هو موضوع التزام للمشتري وبسبب التزام للبائع وهو ركن أساسي في عقد البيع لا ينعقد بدونه وحيث لا ثمن لا يوجد بيع ^(١) ، وقد عرف المشرع العراقي الثمن على أنه ما يكون بدلاً للبيع ويتعلق بالذمة ^(٢) ويلزم أن يكون الثمن معلوماً بأن يكون معيناً تعييناً نافياً للجهالة ^(٣) ، وبناءً على ما تقدم يمكن أن نميز الثمن عن غيره مثل القمّة والسعر. الثمن هو ما يكون مقدراً باتفاق المتتابعين. أما القيمة فهي العوض الذي يساوي جميع الشيء المبيع بين الناس في الأسواق أي هي ثمن المثل الذي يمكن شراء المبيع به عادة بحسب مستوى الأسعار العامة ، فقد يكون الثمن المتفق عليه المتتابعين مساوياً لقيمته أو أكثر أو أقل. أما السعر وقيمة الوحدة القياسية من الأشياء فإذا كان الشيء عادة يقاس بالوزن أو الحجم أو بالطول أو بالمساحة أو بالعدد فسعره هو قيمة الوحدة منه بالقياس المعتاد فيه من هذه المقياس كالرطل أو اللتر أو الذراع أو المتر ^(٤) .

المطلب الثاني : أنواع الثمن

يعد الثمن عنصراً جوهرياً في البيع وحتى يكتسب هذا الوصف لا بد أن تتوفر مقومات الثمن الناقل للملكية.

أولاً : - الثمن الحقيقي (الجدي) هو الثمن الذي تكون إرادة الطرفين قد اتجهت الى التزام المشتري بأن يدفعه فعلاً باعتباره حقيقياً لا رمز للمبيع، وعادة ما يكون الثمن متناسباً مع قيمة المبيع مقدرة بحسب سعر السوق ولكن قد يحدث أن يزيد الثمن أو ينقص عن هذه القيمة ولا يعتمد القانون بهذا الاختلاف الموجود بين الثمن وقيمته ^(٥) إلا في حالات معينة وهي :

١ - حالة الغبن المصحوب مع التغير ويكون العقد في هذه الحالة موقوفاً على إجازة المغبون.

٢ - حالة ما إذا كان أحد المتعاقدين قد استغلت حاجته أو طيشه أو هو عدم خبرته أو ضعف إدراكه فلحقه من تعاقد غبن فاحش وفي هذه الحالة يحق للمتعاقد المغبون أن يطلب رفع الغبن عنه الى الحد المعقول.

٣ - حالة الغبن الفاحش الذي يصيب المحجوز أو مال الدولة أو الوقف حيث يعتبر البيع باطلاً^(٦)

ثانياً :- الثمن الصوري هو الثمن الذي يذكر في العقد لمجرد استيفاء العقد مظهره الخارجي ، فالبائع على الرغم من تسميته للثمن في العقد لا ينوي أن يطالب المشتري به ^(٧) في هذه الحالة يذكر المتعاقدان في عقدهما ثمناً ظاهراً لن يتم الوفاء به في حقيقة الأمر ، ويتحقق لهما عن طريق الاتفاق بورقة ضد على أن الثمن ليس مستحقاً ، فالبائع في هذه الحالة لا يحصل على المقابل للمبيع ولا يتجه قصده للحصول على هذا الثمن لا يكون إلا مجرد مظهر خارجي ، أما في الحقيقة ليس هنالك أي ثمن ^(٨) فالصورية هنا هي اتفاق المتعاقدين على إخفاء إرادتهم الحقيقية تحت ستار عقد ظاهر وهي نوعان أما مطلقة ويكون فيها العقد ظاهر ولا وجود له أصلاً ويكون فيها العقد الظاهر موجود ولكنه يخفي عقداً آخر يختلف عنه، أما ماهيته كما لو باع مالا إلى آخر وهو في حقيقة الأمر وهبه له، أو في الثمن كما لو باع مالا من مبلغ معين أو اتفق مع المشتري بأقل منه لأسباب تخصه ، كما لو باع مالا إلى شخص آخر وهو في حقيقة الأمر يتعاقد لحساب غيره ، فالثمن الصوري هو الذي لا يطابق الحقيقة ما اتفق عليه الطرفان ^(٩) .

ثالثاً :- الثمن التافه قلنا أن الثمن حتى يعد قابلاً لنقل الملكية يجب أن يكون جدياً والثمن لا يكون جدياً ولا ينعقد به البيع إلا إذا كان الثمن تافهاً لا يتناسب على وجه الإطلاق مع قيمة المبيع وذلك كمن يبيع دار قيمتها بعشرة دنانير أو يبيع سيارته لآخر بخمسة دنانير ، فالتصرف هنا ليس بيعاً وإنما هو هبة مكشوفة وليست مستترة ، وبالتالي يجب فيها الرسمية فالثمن التافه كالثمن الصوري لا ينعقد به عقد البيع في غاية الأمر أن الثمن الصوري التافه فهو ثمن لا يتناسب مطلقاً مع قيمة المبيع ومع ذلك يقبضه البائع ^(١٠) فالثمن التافه هو الثمن الذي يقل عن القيمة الحقيقية بمراحل ، ويكون من القلة بحيث يبحث على الاعتقاد بأن البائع لم يتعاقد للحصول على مثل هذا المقدار التافه وإنما قصد من ذكره بيان رقم ما لتكوين عقد البيع مع أن غرض المتعاقدين المستور لم يكن المباينة وحكم الثمن التافه حكم الثمن الصوري أي ان البيع ألا ينعقد به ، ولكن مع ذلك فهما يختلفان ، فالثمن التافه هو مقدراً مقدار قليل من النقود لا يتناسب أصلاً مع قيمة المبيع ، ولكن البائع يحصل عليه رغم تفاوته ، فحيث ان الثمن الصوري يكون عادة مقدراً من المال مناسباً لقيمة البيع ، إلا أن الفقه يذهب إلى أن العقد لا ينعقد بيعاً بل هبة مكشوفة غير مستترة لأن نية التبرع واضحة كل الوضوح ^(١١) .

رابعاً :- الثمن البخس هو الثمن الذي يقل عن قيمة المبيع دون أن يصل الى حد التافه كمن يبيع بضاعة قيمتها دينار بعشرين دينار ، فالثمن البخس هو ثمن جدي قصد البائع أن يستوفيه من المشتري وعلى ذلك فإن البيع بثمان بخس هو بيع تام ولا يجوز للبائع الطعن فيه إلا إذا توافرت شروط الغبن بخلاف حالة الثمن التافه إذ حيث لا يكون جدياً ^(١٢) وقد أثارت التفرقة بين الثمن البخس والثمن الجدي الخلاف في حالة عقار مقابل مرتب مدى الحياة للبائع إذا كان العقار مساوياً لغلة العقار أو أقل منها فذهب بعض الفقهاء إلى أن الثمن في هذه الحالة لا يعبر جدياً لأن المشتري لا يدفع شيئاً من ماله الخاص بل من غلة العقار نفسه ^(١٣) ، وقد أيد هذا الرأي القانون المدني العراقي القاضي بعدم جواز الطعن بالصورية في التصرفات الواقعة على العقار بعد تسجيلها في دائرة التسجيل العقاري ^(١٤) .

المطلب الثالث : شروط الثمن

لابد من وجود الثمن في عقد البيع باعتباره مقابلاً وسبباً لنقل ملكية الشيء الى المشتري فالبيع هو من عقود المعاوضة ولذلك لابد له من ثمن حيث هذا الثمن يعد عنصراً جوهرياً في عقد البيع ولابد له من شروط ، لذا سأتناول في هذا المطلب شروط الثمن وهي أن يكون الثمن نقدياً أو يكون الثمن مقدراً وقابلاً للتقدير. الفرع الأول : أن يكون الثمن نقدياً يجب أن يكون المقابل الذي يدفعه المشتري مبلغاً من النقود ، ولذلك إذا كان هذا المقابل شيئاً من الأشياء فلا نكون بصدد عقد بيع وإنما عقد مقايضة ، أما إذا كان المقابل المدفوع عبارة عن خدمات ادبت للبائع من قبل المشتري فالعقد هنا ليس بيعاً وغير مسمى حيث كان هذا المقابل عبارة عن النزاعات بعمل تمت لمصلحة البائع ، فلا بد أن يكون الثمن نقدياً ^(١٥) ولكن من الحكم إذا اتفق في البيع أن يكون المقابل من المثليات أو من الأوراق المالية الواقع أنه إذا كان المقابل شيء مثلي ذا سعر معروف في البورصة أو في

الأسواق ، إلا أن هذا المقابل لازال غير نقدي فلا يعتبر العقد بيع وإنما مقايضة ، كذلك الحال عند تعيين الثمن بالأسهم أو السندات أو السبائك الذهبية فلو أن كل هذه المثاليات من المثاليات من السهل معرفة قيمتها بأسعار البورصة إلا أن المقابل أيضاً لا يزال غير نقدي فيعتبر العقد مقايضة^(١٦) وبالتالي فإن النقود في العرف الاقتصادي الحديث تتناول نوعين من الأموال التي تتمحور للوسطة بين الإنسان وحاجاته وهما :

١ - المسكوكات المعدنية : ذات القيم الاعتبارية الرسمية من أي نوع كانت ذهباً أو فضة أو نحاساً أو خلاصة معدنية أخرى ، وقد كانت المسكوكات الذهبية تسمى دنائير والفضة تسمى دراهم أما المتخذة من سائر المعادن الأخرى تسمى فلوساً.

٢- الأوراق النقدية : التي تصدرها المكونات أو تصدرها الحكومات أو تصدرها المصارف بالاتفاق مع الحكومات.

والمقابل في البيع يجب أن يكون مقابلاً نقدياً ، فالثمن النقدي هو الذي يكتفينا عقد الإيجار ويميزه عن غيره من العقود^(١٧) وقد يلتزم المتعاقد بنقل ملكية الشيء في مقابل التزام المتعاقب الآخر بإطعامه أو كسوته أو ايوائه فأن مثل هذا العقد لا يعتبر بيعاً حتى ولو اطلق عليه المتعاقدان هذا الاسم بأن المقابل ليس بنقد بل مجرد التزام تعهده به المشتري كذلك لا يعتبر عقده مقايضة وإنما عقد غير مسمى ، كما يعتبر العقد بيعاً إذا كان الثمن إيراداً مرتباً مدى حياة البائع أو مدى حياة شخصاً آخر يختاره المتعاقدان مادام الإيراد نقوداً^(١٨) ، ولكن يلاحظ أن العقد في مثل هذه الأحوال لا يكون صحيحاً حسب ما جاء في القانون المدني العراقي حيث يعتبر الذي يقرر المرتب لا يكون صحيحاً إلا إذا كان مكتوباً وهذا دون اخلال بما يتطلب القانون من شكل خاص لعقود التبرع^(١٩) أما إذا جاء في القانون المدني العراقي فإن الفقرة الأولى من المادة ٥٢٦ تنص على أن الثمن ما يكون بدلاً للمبيع ويتعلق بالذمة توجي بجواز أن يكون الثمن شيئاً مثلياً من غير النقود إلا أن الفقرة الأولى من المادة ٥٢٧ قضت على هذا الإيحاء بقولها في البيع المطلق يجب أن يكون الثمن مقدراً بالنقد) وهكذا فأن النص المتقدم قطع كل الشك في كون الثمن غير نقدي الذي أثارته الفقرة الأولى من المادة ٥٢٦ وبذلك تجنب القانون المدني العراقي الخلط الذي وقع في كثير من فقهاء الشريعة الإسلامية بين عقد البيع وعقد المعاوضة إذ يكاد يصبح كل عقد من عقود المعاوضة عندهم بيعاً (الفرع الثاني : الثمن مقدراً أو قابلاً للتقدير يجب لانعقاد البيع أن يكون الثمن محدداً في العقد أو على الأقل قابلاً للتحديد من خلال اساس موضوع يتضمنه العقد^(٢٠))

أولاً : الثمن المحدد (المقدر) في الغالب يكون الثمن محدداً صراحة برقم معين في العقد وقد يتم تحديد الثمن كما لو تبين من الظروف أن المتعاقدين قد نوي اعتماد السعر المتداول في التجارة ، إذا كان للمبيع سعر متداول ، أو السعر الذي جرى عليه التعامل بينها فالواقع أنه يجب التفرقة بهذا الشأن بينما إذا كان هذا البيع منقولاً أو عقاراً فبالنسبة لبيع المنقول فأن تحديده مقدار الثمن يتم بصفة عامة بواسطة أحد المتعاقدين غالباً البائع ويقبله المشتري ، أما بالنسبة للبيوع العقارية فأن الثمن عادة يخضع لمفاوضات بين المتعاقدين تنتهي باتفاقهما على ثمن العقار المبيع والأمل أن للمتعاقدين حرية تقدير الثمن غير ان هذه الحرية يطرأ عليها ما يقيد بها ، أو تعتبر التشريعات الخاصة بالتسعير الجبري أهم هذه القيود فيحدث كثيراً أن يتدخل المشتري لتحديد اسعار بعض السلع أو فرض حد أقصى لها لحماية المشتري في ظل الأزمات الاقتصادية أو تنفيذاً لسياسة اقتصادية معينة^(٢١) .

ثانياً // الثمن القابل للتقدير ليس يلزم أن يكون الثمن محدداً في العقد على نحو سابق ، وإنما يكفي لانعقاد البيع صحيحاً ، أن يكون الثمن قابلاً للتحديد وذلك ببيان الأسس الموضوعية التي يمكن تحديده في المستقبل استناداً إليها ، ويشترط في الأسس التي تجعل الثمن قابلاً للتحديد أن تكون واضحة غير مبهمة في بيان كيفية إجراء هذا التحديد ، فلا يكون الثمن قابلاً للتحديد ولا ينعد به البيع إلا إذا اتفقا على أن الثمن هو الثمن العادل وما يساوي المبيع ، ويجب أن تكون الأسس المتفق عليها الغرض تحديد الثمن أسس موضوعية غير متوقفة على إرادة أحد العاقدين^(٢٢) وينص القانون المدني على ثلاثة أسس يمكن بموجبها تحديد الثمن وقد يوجد في تشريعات أخرى اساس رابع هو ترك تقدير الثمن الى أجنبي.

١ - البيع بسعر السوق : إذا كان الاتفاق ينص على البيع بسعر السوق في مكان وزمان معين حيث يجب أخذ هذا السوق بنظر الاعتبار عند تحديد الثمن وإذا لم يحدد مكان وزمان هذه السوق فالسوق هي سوق زمان ومكان التسليم ، أما إذا لم يكن في مكان التسليم سوق فالسوق هي المكان الذي يقضي بأن أسعاره هي السارية.

والسوق لا تقتصر على الأسواق والأسواق المنظمة كالبورصات بل تشمل كل مكان فيه العرض والطلب على نطاق غير ضيق^(٢٣) .

٢- تقدير الثمن على أساس السعر المتداول في التجارة أو السعر الذي جرى عليه التعامل بين المتبايعين ، إذا لم يحدد المتعاقدان ثماً للبيع فلا يترتب على ذلك بطلان العقد متى تبين من الظروف أن المتعاقدين قد نوي اعتماد السعر المتداول في التجارة أو السعر الذي جرى عليه التعامل بينهما قد لا يتفق المتبايعان على تحديد ثماً للبيع إلا أن ظروف التعاقد وملابساته تقصح على أنهما قد ارتضيا ضمناً أن يكون الثمن هو السعر المتداول في التجارة وحيث يعد هذا السعر قابلاً للتقدير وقد يكون هذا السعر متداولاً وهو سعر السلعة أو سعر البورصة في السوق المحلي ويستعين

القاضي عند غموض هذا السعر بأهل الخبرة من التجار ^(٢٤) وقد يحدث أن يكون بين المتبايعان تعامل سابق في ذات السلعة وظل البائع مورداً لها للمشتري دون ذكر الثمن في العقد ، فيستفاد من ذلك أنهما قد ارتضيا أن يكون السعر هو الذي تعاملتا بمقتضاه سابقاً. البيع على اساس الثمن الذي اشترى به البائع تنص المادة ٥٣٠ من القانون المدني العراقي على أنه (١- يجوز البيع مربحة أو توليه أو شراكة أو وضعية، ٢- والمربحة بيع بمثل الثمن الأول الذي اشترى به البائع مع زيادة ربح معلوم والتولية بيع بمثل الثمن الأول دون زيادة أو نقص والاشتراك تولية بعض المبيع ببعض الثمن والوضعية بيع بمثل الثمن الأول مع النقصان في مقدار معلوم منه ، ٣- ويلزم في هذا البيوع أن يكون الثمن الأول معلوماً تحرزاً عن الخيانة والتهمة) ويتضح من النص أعلاه أنه يجوز أن يتفق المتعاقدان على أن يكون أساس تقدير الثمن هو الثمن الذي اشترى به البائع ، حيث ثمن هذه البيوع باسم (بيوع الأمانة إذا لا جدال في وجود الصدق في هذه البيوع لأنها تقوم على اساس من الثقة والأمانة ، فالمشتري هو يحتكم على ضمير البائع ويطمئن الى امانته من المبيع على اساس الثمن الذي اشترى به البائع نفسه هذا المبيع ، فالثمن الذي اشترى به المشتري أمر جوهري لا بد من التثبت من حيث يقدر على اساس الثمن الذي اشترى به المشتري المبيع من البائع الذي بين البائع يزيد عن الثمن الحقيقي وله أن يثبت ذلك بجميع طرق الإثبات ^(٢٥) .

٤- ترك تقدير الثمن الى اجنبي يتفق عليه المتعاقدان قد يتفق المتعاقدان على أن يكون تحديد الثمن بواسطة شخص ثالث يتم تعيينه في العقد ، وفي هذه الحالة ينقد العقد لأن الثمن يكون قابلاً للتعيين وهو ينقد معلقاً على شرط واقف هو قيام الشخص الثالث (أجنبي) بتقدير الثمن ، فإذا قام بذلك تحقق الشرط وكان لتحقيقه أثر رجعي يتم الى وقت انعقاد البيع فإذا كان البيع منقولاً معيناً بالذات تنتقل ملكيته الى المشتري من وقت البيع وليس من وقت تحديد الثمن. إذا امتنع الشخص الأجنبي عن تحديد الثمن أو مات أو تعذر عليه ذلك ، فإن الشرط يكون قد تخلق ويعتبر البيع كأنه لم يكن ولا يجوز الالتجاء الى القضاء لتقدير الثمن لأن القاضي لا يقوم بإبرام العقد نيابة عن المتعاقدين ^(٢٦) . وحكم العقد المشتل على التفويض هو انه عقد البيع ينقد من تاريخ انعقاد الطرفين على تعيين الاجنبي لتحديد الثمن حتى ولم لم يحدد بعد ، ويعد رأي الأجنبي ملزم للعاقدين ولكن يجوز الطعن فيه في حالتين وهما :-

- ١- إذا ثبت أن الأجنبي ارتكب تدليساً في تقدير الثمن ضد أحد المتعاقدين ، أو إذا كان هو ضحية تدليس أو غلط صادرة من احد الطرفين.
 - ٢- إذا كان الشخص المفوض بتقدير الثمن قد تجاوز الحدود التي رسمها له الطرفان.
- وبالتالي لا يوجد مانع في التشريع العراقي يمنع من ترك تقدير الثمن لأجنبي من قبل المتعاقدين رغم عدم وجود نص بذلك ويثبت ذلك من المادة ٥٢٧ من القانون المدني العراقي التي تجيز اختصار التقدير على بيان الأسس التي يحدد الثمن بموجبها فيما بعد ، ولا ريب أن من هذه الأسس هو تفويض الغير بتقدير الثمن ^(٢٧) .

المبحث الثاني: الأحكام القانونية لاستيفاء الثمن

إن المشتري يلتزم بعدة التزامات بمقتضى عقد البيع ومنها دفع الثمن وهو التزام أساسي يقع على عاتق المشتري وهذا الالتزام مقابل التزام البائع بنقل ملكية المبيع وعند البحث في هذا الالتزام يجب التطرق الى الأمور التالية للوفاء بالثمن حيث سنتناول هذه الالتزامات على أربعة مطالب وهي :

المطلب الأول : ما يدفعه المشتري للبائع و المطلب الثاني زمان ومكان دفع الثمن و المطلب الثالث : حق المشتري في حبس الثمن و المطلب الرابع : الضمانات التي يمتلكها البائع في استيفاء الثمن . :

المطلب الأول : ما يدفعه المشتري للبائع

على المشتري ان يدفع الثمن للبائع كما يلتزم بدفع مصاريف الوفاء بالثمن كما جاء في القانون المدني العراقي في المادة ٣٩٨ نفقات الوفاء على المدين إلا إذا وجد اتفاق او عرف او نص يقضي بغير ذلك، والأصل أن المشتري يلتزم بدفع الثمن المتفق عليه في العقد دون زيادة أو نقصان ولكن مع ذلك يمكن تصور بعض الحالات التي يلتزم فيها بدفع ما هو أكثر أو أقل من الثمن المسمى فمثلاً يجوز التزام المشتري بدفع مبلغ أكثر من الثمن المسمى في العقد إذا ثبت انه استغل حاجة البائع أو طيشه أو عدم خبرته أو هواه أو ضعف إدراكه ولحق البائع من تعاقد غبن فاحش ، كما يجوز دفع مبلغ اقل من ذلك في حالة ظهور البيع ناقص عند التسليم حيث لا يلتزم المشتري إلا بدفع ما يقابل المقدار الموجود من المبيع ^(٢٨) وقد يتفق المتعاقدان على أن يتم دفع الثمن جملة واحدة أو على أقساط فيحصل باتفاقهما ^(٢٩) وتنص الفقرة الأولى من المادة ٥٧٢ من القانون المدني على فوائد الثمن بقولها لاحق البائع في الفوائد القانونية عن الثمن المستحق الأداء إلا إذا اعذر المشتري أو سلمه الشيء المبيع وكان هذا قابلاً أن ينتج الثمرات أو إيرادات أخرى وذلك ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغيره. ويتضح من النص اعلاه أن المشتري لا يلتزم بأداء فوائد الثمن الذي يدفع فور التعاقد وهذا هو الاصل ولكن استثناء من هذا الأصل يلتزم المشتري بأداء فوائد الثمن عن هذا الثمن في أحوال ثلاثة هي :-

١- اعدار البائع في دفع الثمن مستحق الأداء : يشترط في هذه الحالة أن يكون الثمن مستحق الأداء أما إذا كان الثمن مؤجلاً فلا يترتب على حصول الاعذار استحقاق الفوائد إلا إذا وقع الاعذار بعد انقضاء الأجل.

وتجنب الفوائد القانونية التي هي ٤ في المسائل المدنية و ٥% في المسائل التجارية من وقت الاعذار استثناء من القاعدة التي تقضي بأن الفوائد القانونية لا تسري إلا من وقت المعالجة القضائية (٣٠) .

٢- اسلم البائع البيع للمشتري وكان قابلاً أن ينتج الثمرات أو إيرادات أخرى وسبب هذا الحكم هو أنه ليس من العدل أن يجتمع المشتري بين يديه ثمرة البديلين المبيع والثمن فإذا تسلم المشتري المبيع وهو قابل لأن ينتج الثمرات أو إيرادات أخرى وجب عليه أن يدفع الفوائد عن الثمن ويقصد بالثمرات كل أنواع الثمار طبيعية كانت أو منية ، ولكن لا يشترط لاستحقاق البائع الفوائد التمني أن يكون المبيع منتجاً بل يكفي أن يكون قابلاً بطبيعته للانتاج ، فالبائع يستحق الفوائد حتى لو لم يكن المشتري قد زرع الأرض أو أجر البيت أو استغل السيارة أم لم يكن المبيع منتجاً كأن يكون كتاب أو لوحة فنية فلا ينطبق هذا الحكم وبالتالي فأن المشتري لا يدفع فوائد عن ثمن المبيع الذي تسلمه حتى لو انتفع به (٣١) ووجود اتفاق يقضي بإلزام المشتري بدفع الثمن من تاريخ إبرام العقد أو من تاريخ المبيع أو من أي تاريخ آخر (٣٢) وقد قضت المادة ٥٧٢ الفقرة الثانية والزيادة الحاصلة في المبيع بعد العقد وقبل القبض ، كالثمرة والنتاج تكون حق للمشتري وعليه تكاليف المبيع ، ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك.

المطلب الثاني: زمان ومكان دفع الثمن

الفرع الاول: مكان الدفع تنص المادة ٥٧٣ من القانون المدني العراقي على أنه إذا كان مكان أداء الثمن معيناً في العقد لزم ادائه في المكان المشترط أدائه فيه فإذا لم يكن المكان وجب أدائه في المكان الذي يسلم فيه المبيع وإذا لم يكن الثمن مستحقاً عند تسليم المبيع وجب الوفاء به في موطن المشتري وقت الاستحقاق ما لم يوجد عرف أو قانون يقي بغير ذلك. حيث يتضح من النص اعلاه في تحديد المكان تجنب التفرقة بين حالتين: الحالة الأولى : إذا كان الثمن مستحقاً وقت تسليم المبيع حيث في هذه الحالة يكون الوفاء بالثمن بالمكان المتفق عليه بالعقد إذا كان معيناً فيجب دفعه في المكان الذي يسلم به المبيع. ويعتبر هذا الحكم خروجاً عن القواعد العامة التي تقضي بأن الوفاء في موطن المدين (٣٣) حسب ما جاءت به المادة ٣٩٦ الفقرة الثانية من القانون المدني وفي الالتزامات الأخرى يكون الوفاء في موطن المدين وقت وجوب الوفاء أو في المكان الذي يوجد فيه محل أعماله إذا كان الالتزام متعلقاً بهذه الأعمال ما لم يتفق على غير ذلك والعلة في هذا الحكم هو أن البيع عقد ملزم لجانبين يجب أن ينفذ جملة واحدة فيدفع الثمن في مكان التسليم مادام مستحق الأداء مع المبيع. الحالة الثانية :- إذا كان الثمن مستحق الدفع في غير وقت تسليم المبيع : فإذا لم يكن الثمن مستحق الدفع وقت تسليم المبيع ، كما لو اتفق على أداء الثمن قبل التسليم أو بعده فعندئذ تنتمي المحكمة من جعل مكان دفع الثمن هو مكان تسليم المبيع. ونعود في هذه القاعدة العامة الأصلية التي تقضي بأن يكون الوفاء في موطن المدين بالالتزام فيكون دفع الثمن واجب الأداء في موطن المشتري وقت استحقاق الثمن وهذا أيضاً ما لم يوجد اتفاق أو عرف يخالفه (٣٤) الفرع الثاني : زمان أداء الثمن تنص المادة ٥٧٤ من القانون المدني على أنه ١- يصح البيع بثمن حال أو مؤجل معلوم ويجوز اشتراط تقسيط الثمن الى أقساط معلومة تدفع في مواعيد معينة كما يجوز الاشتراط بأنه لم يوف القسط في ميعاده بتعجيل كل الثمن ٢- ويعتبر ابتداء من مدة الأجل والقسط المذكورين في عقد البيع من وقت تسليم المبيع ما لم يتفق على غير ذلك. وتنص المادة ٥٧٥ من القانون المدني على أنه ١- البيع المطلق الذي لم يذكر في عقد تأجيل الثمن أو تعجيله ، يجب فيه الثمن معجلاً ، ٢- ويجب على المشتري أن ينقد الثمن أولاً في بيع سلعة ينقد إن أحضر البائع السلعة أما إذا بيعت سلعة بمثلها أو نقود بمثلها فيسلم المبيع والثمن معاً. ويتضح من هذين النصين أن الثمن إما أن يكون حالاً أو يجب أدائه بمجرد العقد أو مؤجلاً يتأخر الوفاء به أو مقسطاً. وكما يجوز أن يكون الثمن حالاً وهذا هو الأصل فإنه يجوز كذلك الاتفاق على أن يكون الثمن مؤجلاً أو مقسطاً إلى أقساط دورية تدفع في مواعيد معينة ، وفي هذه الحالة تبدأ مدة الأجل أو القسط عند تسليم المبيع ما لم يتفق على غير ذلك ، ولا يجوز أن يتمتع البائع عن تسليم المبيع لحين حلول أجل الوفاء بالثمن ، وعلى عكس هذا فإنه إذا كان التسليم مؤجلاً ولم يتفق على ميعاد دفع الثمن فليس للبائع أن يلزم المشتري بدفع الثمن قبل التسليم (٣٥) . وقد يتفق على دفع الثمن على ان يسلم المبيع في تاريخ لاحق فأن مثل هذا الإغلاق يعتبر صحيحاً ، كما يجوز الاتفاق إذا كان الثمن مؤجلاً على بدأ مدة الأجل بالسريان من وقت إبرام عقد المبيع وليس من وقت تسليم المبيع ، ويلاحظ أن الأحكام المتقدمة ليست من النظام العامة ولهذا يجوز الاتفاق على غيرها (٣٦) .

المطلب الثالث : حق المشتري في حبس الثمن

إذا تعرض أحد للمشتري مستنداً الى حق سابق على عقد البيع أو آيل من البائع ، وإذا أخيف لأسباب جدية على المبيع أن يستحق جاز للمشتري ما لم يمنعه شرط في العقد أن يحبس الثمن حتى ينقطع التعرض أو يزول خطر الاستحقاق ولكن يجوز للبائع في هذه الحالة أن يطالب باستيفاء

التمن على أن يقدم كفيلاً. ويسري حكم الفقرة السابقة في حالة ما كشف المشتري عيباً في المبيع وطلب الفسخ أو نقصان الثمن^(٣٧) ، وعلى ذلك يجوز للمشتري وحتى أن لن يخل البائع بالتزامه أن يحبس ثمن المبيع وذلك إذا خشى على المبيع أن ينتزع من يده كما لو كان المبيع متقلاً بحق رهن أو أنه غير مملوك للبائع فإذا لم يكن المشتري قد دفع الثمن جاز له أن يحبسه و لو كان مستحق الأداء ، وذلك إن البائع ملتزم بضمان التعرض والاستحقاق وإذا تحقق الضمان كان على البائع أن يعيد قيمة المبيع ، ولهذا أعطى المشرع الحق للمشتري في حبس الثمن ليكمل رجوعه بالقيمة على البائع^(٣٨) ، وسوف نبحث في هذا الحق في فرعين حيث سنخصص الأول لثبوت حق الحبس للمشتري والثاني لسقوط حق الحبس.

الفرع الأول : الحالات التي يجوز للمشتري فيها حبس الثمن

١- إذا تعرض له الغير في وضع يده على المبيع بادعاء حق سابق على المبيع أو آيل من البائع ويجب أن يقع تعرض بالفعل وأن يكون التعرض قانونياً لا مادياً.

٢- إذا وجد أسباب يخشى معها على المبيع أن يستحق وهنا لم يشترط القانون لجواز الحبس وقوع التعرض فعلاً خلافاً لحالة تعرض الغير السابقة ، ولكن يشترط أن يكون السبب الذي يخشى معه على المبيع ان يستحق جدياً ، مثل ظهور المبيع متقل برهن أو ظهور أن ملكية البائع معلقة على شرط أو شراء مال من بائع غير مالك^(٣٩) إذا اكتشف المشتري عيباً خفياً في المبيع يوجب ضمان البائع ولم يكن قد دفع الثمن بعد أن جاز له حبس الثمن عن البائع^(٤٠) .

الفرع الثاني : سقوط حق المشتري في حبس الثمن

١- إذا تنازل المشتري صراحة في عقد البيع أو في وقت لاحق عن حقه في حبس الثمن ، وهذا النزول قد يكون صريحاً أو ضمناً ، وفي الحالتين يجب أن يثبت اتجاه إرادة المشتري إليه فهو لا يعترض ولذلك فأن مجرد تحرير المشتري سنداً اذنياً لمصلحة البائع بالثمن أو يجرأ منه لا يعتبر نزولاً عن الحق في الحبس وهو لا يمنح المشتري من الامتناع عن دفع الثمن ولو كان البائع قد حول هذا السند الى شخصاً آخر^(٤١) .

٢- إذا قدم البائع كفيلاً أو الكفالة قد تكون شخصية أو عينية فإذا لم يستطيع البائع دفع الخطر أو ننزع المبيع من يد المشتري فأن القانون يجعل له الحق في استيفاء الثمن وإجبار المشتري على دفعه وذلك عن طريق تقديم كفالة ، وهذا الحق للبائع فلا يجوز للمشتري إجباره على تقديم الكفالة نضير نزوله عن حقه في حبس الثمن ، وإنما فقط حبس الثمن ويلزم في الكفيل الذي يقدمه البائع أن يكون موسراً ، وتقدر قيمة الكفالة بما يجوز للمشتري حبسه من الثمن فقط ، فإذا كان له حبس الثمن كاملاً كانت قيمة الكفالة مساوية للثمن ، وإذا كان الخطر يهدد بنزع جزء من المبيع فأن حق الحبس يقتصر على جزء من الثمن مساوياً للجزء المهدد من المبيع ومن ثم تكون الكفالة مساوية للجزء من الثمن الذي يجوز ولا يحق للمشتري من مبالغ أخرى كالتعويض^(٤٢). كذلك يسقط حق المشتري في حبس الثمن بزوال سببه كأن يقوم البائع بإزالة التعرض الذي تم وإزالة الخطر الذي يخشى منه نزع المبيع أو بعضه من تحت يد المشتري أو قيامه بإصلاح عيب المشتري.

المطلب الرابع : الضمانات التي يمتلكها البائع في استيفاء الثمن

للبيع حق حبس المبيع إلى أن يستوفي ما هو حال من الثمن ، ولو كان المبيع جملة أشياء بيعت صفقة واحدة فله حبسه الى أن يستوفي المال ، سواء سمي لكل منها ثمن أو لم يسم إعطاء المشتري رهنأ أو كفيلاً في الثمن الحال ، لا يسقط حق الحبس^(٤٣).

وقد أقر الشرع بعض الوسائل لضمان استيفاء البائع لحقه من الثمن ومنها حبس المبيع وفسخ البيع.

١- حبس المبيع : إن العلة في إعطاء حق الحبس للبائع هي رغبة المشرع في التسوية بين المتعاقدين فالبيع عقد من عقود المعاوضة ، والتعهد بتسليم المبيع يقابل التعهد بتسليم الثمن ، فإذا لم يقوم المشتري بدفع الثمن فيمتنع عليه إجبار البائع على التسليم خاصة وإن في تسليم البائع للمبيع مخاطرة أكبر من المخاطرة التي تحصل نتيجة لدفع المشتري الثمن ، إذا المشتري يصبح مالكا للمبيع بمجرد عقد البيع بينما البائع لا يعد سوى دائناً بالثمن، ولا يثبت للبائع حق حبس المبيع إذا كان الثمن مؤجلاً وكان تسليم المبيع واجباً قبل حلول الأجل المتفق عليه لدفع الثمن^(٤٤) إلا في حالات استثنائية :

أ- إذا حكم بإفلاس المشتري^(٤٥) .

ب- إذا أضعف المشتري بفعله الى حد كبير مما أعطى للبائع تأمينات خاصة للوفاء بالثمن ولو كان هذا التأمين قد أعطي بعقد لاحق أو بمقتضى القانون وهذا ما لم يؤثر الدائن أن يطالب بتكملة التأمينات ، أما إذا كان أضعاف التأمينات يرجع الى سبب لا دخل لإرادة المدين فيه الأجل يسقط ما لم يقدم المدين للبايع ضماناً كافياً^(٤٦) .

ج- إذا مات المشتري مفلساً قبل قبض المبيع ودفع الثمن للبائع حق حبسه الى أن يستوفي الثمن أو تبيعه المحكمة وتؤدي للبائع حقه من ثمنه فإن زاد الثمن عن حقه البائع يدفع الزائد لباقي الغرماء وإن نقص ولم يوفى حق البائع تمامه فيكون أسوة للغرماء في ما بقي له^(٤٧) في العقود الملزمة لجانبين إذا لم يوفى أحد المتعاقدين بما وجب عليه بالعقد جاز للعقد الآخر بعد الاعذار أن يطلب الفسخ مع التعويض إن كان له مقتضى على أنه يجوز للمحكمة أن تنظر المدين الى أجل ، كما يجوز لها أن ترفض طلب الفسخ إذا كان ما لم يوفى به المدين قليلاً بالنسبة للالتزام بجملته^(٤٨) يجوز على أن العقد يعتبر مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة الى حكم قضائي عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه ، وهذا الاتفاق لا يعفى من الأعذار إلا إذا اتفق المتعاقدان صراحة على عدم ضرورته^(٤٩) إذا أخل المشتري بالتزامه بالوفاء بالثمن عند استحقاقه كان للبائع أن يقوم بعد اعذاره بالحجز على أمواله بما فيها المبيع وبيعها قهراً بالمزاد العلني وفقاً للإجراءات التي بينها القانون وإذا ادعى المشتري أنه سبق له الوفاء بالثمن فإنه يقع عليه عبء اثبات ذلك طبقاً للقواعد العامة في إثبات الوفاء ، وكما ذكرنا في ما سبق لا يعتبر تسليم المبيع دليلاً كافياً للوفاء بالثمن. وقد خول المشرع ضمان خاص آخر هو حق الامتياز ، وهذا الحق يخوله في استيفاء حقه من قيمته بالأولوية على غيره من الدائنين ، لأن البائع يعتبر هو صاحب الفعل في دخول المبيع في ذمة المشتري^(٥٠)..

الخاتمة

ومن خلال دراستنا توصلنا ان لا يكتمل البيع بدون الثمن ولأهمية الثمن تعرضنا الى تعريفه واحكامه والاسس التي يحدد من خلالها وتوصلنا ان على المتعاقدين التعلق صراحة أو ضمناً على تحديد الثمن أو على جعله قابلاً للتحديد وبيان الاسس التي يتحدد بمقتضاها والاركان البيع باطلا لفقدانه ركن من اركانه وهو المحل ومن خلال ذلك خرجنا بعدة نتائج ومنها :

النتائج

- ١- ان عقد البيع يكون بايجاب صادر من البائع وقبول من المشتري حيث يلتزم البائع بنقل ملكية الاشياء الى المشتري وبمقابل ذلك يلتزم المشتري بدفع الثمن
- ٢- ان الثمن يختلف عن السعر والقيمة وليقبل الثمن في عقد البيع يجب ان تتوافر فيه شروط مثلاً ان يكون جدي وحقيقي ولا يكون بخساً ولا تافهاً . وليتم البيع يجب ان يكون الثمن مقدراً وقابل للتقدير .
- ٣- يجب ان يكون الشيء المعقود عليه معلوماً للعاقدين فيجب ان يعلم كل من العاقدين ما جرى عليه العقد من الثمن والشيء المبيع فيعلم البائع ما سيأخذه من ثمن لسلعته ويعلم المشتري ما سيشتريه باوصافه .
- ٤- يجب ان يدفع ثمن المبيع في مكان تسليم المبيع ما لم يوجد اتفاق او عرف يقضي بغير ذلك.
- ٥- للمشتري ان يمسك الثمن في حالة تعرض احدا له او خيف هلى البيع ان ينتزع من يده ويحول هذا التمسك بقطع التعرض او زوال الخطر وله ان يمسك الثمن ايضاً اذا ظهر له عيب في الشيء المبيع
- ٦ - في حالة عدم قيام المشتري بدفع الثمن وفقاً للاتفاق يكون بذلك مخلاً لالتزامه ثم كان للبائع ان يطالب المشتري بالتنفيذ العيني او فسخ العقد مع المطالبة بالتعويض وللبيع ايضاً حق حبس المبيع حتى يقوم المشتري بدفع الثمن.

التوصيات

نوصي المشرع العراقي ببيان الاساليب والطرق لدفع الثمن عبر الانترنت او البريد او البنك . وبيان التزام المشتري بدفع الثمن المتفق عليه في العقد وحالة ارتفاع قيمة العملة وانخفاضها واثراً في العقد بالنسبة للعملة الأجنبية.

المصادر

الكتب القانونية :-

- ١ - الدكتور احمد حشمت ابو ستيت ، نظرية الالتزام في القانون المدني الجديد ، الكتاب الأول ، مصادر الالتزام ، دار الفكر العربي ، القاهرة ، ١٩٥٤
- ٢- الدكتور انور سلطان ، الموجز في النظرية العامة للالتزام ، دراسة مقارنة في القانونين المصري والبناني ، الجزء الأول ، مصادر الالتزام ، دار النهضة العربية ، بيروت ، ١٩٨٣
- ٣-الدكتور جلال العدوي والدكتور محمد لبيب شنب ، مصادر الالتزام ، دراسة مقارنة في القانونين المصري والبناني ، دار الجامعة لطباعة والنشر ، بيروت ، ١٩٨٥ ،

- ٤- الدكتور حسن علي الذنون ، النظرية العامة للالتزامات ، الجزء الأول ، مصادر الالتزام ، دار الحرية للطباعة ، بغداد ١٩٧٦ .
- ٥- المحامي الدكتور صلاح الدين الناهي ، مبادئ الالتزامات ، الخلاصة الوافية في القانون المدني ، مطبعة سليمان الاعظمي ، بغداد ١٩٦٧ .
- ٦- الأستاذ عبد الحميد عمر وشاحي ، نظرية الالتزام في القانون المدني ، مطبعة التقنيـض الا اهلية ، بغداد ، ١٩٤٠ .
- ٧- المحامي الدكتور عبد القادر الفار ، مصادر الالتزام مصادر الحق الشخصي في القانون المدني ، مكتبة الثقافة للنشر والتوزيع ، عمان ، ١٩٩٨
- ٨- الدكتور عبد الرزاق احمد السنهاوري ، الوجيز في شرح القانون المدني ، الجزء الأول ، نظرية الالتزام بوجه عام ، دار النهضة العربية ، القاهرة ١٩٦٦ ،
- ٩- الدكتور عبد المجيد الحكيم ، الموجز في شرح القانون المدني ، الجزء الأول ، مصادر الالتزام مع المقارنة بالفقه الاسلامي ، شركة الطبع والنشر الاهلية ، ١٩٦٣
- ١٠ - الدكتور عبد المجيد الحكيم ، الدكتور عبد الباقي البكري ، الدكتور محمد طه البشير الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي ، الجزء الأول ، مصادر الالتزام حقوق الطبع محفوظة لدى وزارة التعليم العالي والبحث العالمي ، ١٩٨٠ .
- ١١ - الدكتور محمد كامل مرسي ، شرح القانون المدني الجديد ، الجزء الأول ، الالتزامات ، مطبعة العالمية ، مصر ، ١٩٥٤ .
- ١٢- الدكتور منذر الفضل ، النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني ، دراسة مقارنة الجزء الأول ، مصادر الالتزام ، جامعة بغداد ، ١٩٩٧
- ١٣ - المستشار محمد محمود المصري ، والمستشار محمد احمد عابدين ، الفسخ و الأنفساخ و النقاسخ و البطلان والانعدام في ضوء القضاء والفقه ، دار المطبوعات الجامعية. الاسكندرية ، ١٩٨٨

ثانيا : القوانين

١- القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١

٢- القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨

هوامش البحث

- ١ د. أسعد دياب ، القانون المدني العقود المسماة (بيع - إيجار - مقالة) ، ط ٢ ، مكتبة زين الحقوقية ، ٢٠١٢، ص ١١٧
- ٢ المادة ٥٢٦/١ ، من القانون المدني العراقي
- ٣ المادة ٥٢٦/١ ، من القانون المدني العراقي
- ٤ د. أسعد دياب ، مصدر سابق ، ص ١١٧ .
- ٥ د. جعفر الفضلي ، الوجيز في العقود المدنية بيع - الإيجار - المقالة ، دار الثقافة ، عمان ، ١٩٩٧ ، ص ٧٠ وما بعدها
- ٦ د. سعيد مبارك وطه الملا حويش وصاحب عبيد الفتلاوي ، الموجز في العقود المسماة (بيع - إيجار - مقالة) ، مكتبة السنهاوري ، بغداد ، ٢٠١٢ ، ص ٧٨
- ٧ د. سعيد مبارك وآخرون ، مصدر سابق ، ص ٧٩
- ٨ د. محمد حسن قاسم ، القانون المدني العقود المسماة (بيع - تأمين إيجار) ، دراسة مقارنة - ط ٢ ، ٢٠١٣ ، ص ٢٠٦ وما بعدها .
- ٩ د. عزيز كاظم جبر الخفاجي ، أحكام عقد البيع مقارنة بالفقه الإسلامي ، الكتاب الأول الانعقاد ، ط ١ ، ٢٠١٣ ، ص ٤٧٥ .
- ١٠ د. رمضان أبو مسعود ، شرح العقود المسماة في عقدي البيع والمقايضة ، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية ، ص ٢٧ وما بعدها
- ١١ د. سعيد مبارك وآخرون ، مصدر سابق ، ص ٨١ .
- ١٢ د. أسعد دياب ، المصدر السابق ، ص ١٣١ .
- ١٣ د. جعفر الفضلي، المصدر السابق، ص ٧٢-٧٣
- ١٤ راجع المادة ١٤٩ القانون المدني العراقي لا يجوز الطعن بالصورية في التصرفات الواقعة على العقار بعد تسجيلها في دائرة تسجيل العقاري
- ١٥ د. رمضان محمد أبو سعود ، أحكام القانون المدني العقود المسماة (بيع - مقايضة - إيجار - تأمين) ، منشورات الحلبي الثقافية ، بيروت ، ط ١ ، ٢٠١٠ ، ص ٤٨ وما بعدها .
- ١٦ د. رمضان أبو سعود ، العقود المسماة في عقدي البيع والمقايضة ، مصدر سابق ، ص ٢٤-٢٥

١٧. د. أسعد دياب ، مصدر سابق ، ص ١١٨
١٨. د. جعفر الفضلي ، الوجيز في العقود المدنية البيع - الإيجار - المقاولة ، مصدر سابق ، ص ٦٧.
١٩. راجع المادة ٩٧٩ القانون المدني العراقي (العقد الذي يقرر المرتب لا يكون صحيحاً إلا إذا كان مكتوباً وهذا دون اخلال بما يتطلبه القانون من شكل خاص لعقود التبرع
٢٠. د. جعفر الفضلي ، الوجيز في العقود المدنية البيع - الإيجار - المقاولة ، مصدر سابق ، ص ٦٦.
٢١. د. محمد حسن قاسم ، مصدر سابق ، ص ١٩٥ وما بعدها
٢٢. (محمد حسن قاسم، المصدر السابق، ص ٩٦-٩٧
٢٣. د. سعيد مبارك وآخرون ، مصدر سابق ، ص ٧٣.
٢٤. د. رمضان أبو سعود ، شرح العقود المسماة في عقدي البيع والمقايضة ، مصدر سابق ، ص ١٢٥ وما بعدها.
٢٥. د. جعفر الفضلي ، الوجيز في العقود المدنية البيع - الإيجار - المقايضة، مصدر سابق ، ص ٦٩-٧٠
٢٦. د. أسعد دياب ، مصدر سابق ، ص ١٢٥ وما بعدها
٢٧. د. سعيد مبارك وآخرون ، مصدر سابق ، ص ٧٦-٧٧.
٢٨. د. سعيد مبارك وآخرون ، مصدر سابق ، ص ٧٩
٢٩. د. راقية عبد الجبار علي ، الوجيز في العقود المسماة بيع - تأمين - الوكالة ، ط ٢ ، ٢٠١٥ ، ص ١٧٩.
٣٠. د. جعفر محمد جواد الفضلي ، الوجيز في عقد البيع ، مكتبة زين الحقوقية، بيروت ، ٢٠١٣ ، ص ١٩١.
٣١. د. جعفر محمد جواد الفضلي ، الوجيز في عقد البيع ، مصدر سابق ، ص ١٩١
٣٢. د. سعيد مبارك وآخرون ، مصدر سابق ، ص ١٤٦.
٣٣. د. جعفر جواد الفذلي ، الوجيز في عقد البيع ، مصدر سابق ، ص ١٩٣.
٣٤. د. رمضان أبو سعود ، شرح العقود المسماة في عقدي البيع والمقايضة ، مصدر سابق ، ص ٣٦٦
٣٥. د. راقية عبد الجبار علي ، عقد البيع في القانون المدني البحرين والقوانين العربية المقارنة ، بيروت ، ٢٠١٧ ، ص ٢١٨
٣٦. د. محمد جواد الفضلي ، الوجيز في عقد البيع ، مصدر سابق ، ص ١٩٥
٣٧. راجع المادة ٥٧٦ الفقرة الأولى والثانية القانون المدني العراقي.
٣٨. د. راقية عبد الجبار علي ، عقد البيع دراسة في القانون المدني البحريني والقوانين العربية المقارنة ، مصدر سابق ، ص ٢١٩.
٣٩. د. أسعد دياب ، مصدر سابق ، ص ٢٩٥ وما بعدها
٤٠. د. راقية عبد الجبار علي ، عقد البيع دراسة في القانون البحريني والقوانين العربية المقارنة ، مصدر سابق، ص ٢٢٠
٤١. المستشار محمد عزمي البكري ، عقد البيع وعقد المقايضة في ضوء الفقه والقضاء ، دار محمود للنشر والتوزيع ٢٠١٦ ، ص ٤٠٨
٤٢. المستشار محمد عزمي البكري ، عقد البيع وعقد المقايضة في ضوء الفقه والقضاء ، دار محمود للنشر والتوزيع ٢٠١٦ ، ص ٤٠٨
٤٣. د. محمد حسن قاسم ، مصدر سابق ، ص ٤٢٤ وما بعدها.
٤٤. د. سعيد مبارك وآخرون ، مصدر سابق ، ص ١٥٠.
٤٥. د. راقية عبد الجبار علي ، عقد البيع دراسة في القانون البحريني والقوانين العربية المقارنة ، مصدر سابق ، ص ٢٢٣
٤٦. د. راقية عبد الجبار على ، عقد البيع دراسة في القانون البحريني والقوانين العربية المقارنة ، مصدر سابق ، ص ٢٢٣
٤٧. راجع المادة ٥٨٠ قانون المدني العراقي.
٤٨. (راجع المادة ١٧٧ القانون المدني العراقي ف ١.
٤٩. راجع المادة ١٧٧ القانون المدني العراقي ف ١.
٥٠. د. محمد حسن قاسم، المصدر السابق، ص ٤٢٦