
مراحل البيع في القانون
المدني قراءة في
الالتزامات والتطورات
القضائية

مفهوم البيع

من أبرز خصائص عقد البيع أنه عقد ناقل للملكية بمجرد التعاقد ولو لم يقترن معه التسليم حيث عرف المشرع البحريني البيع بأنه عقد على تملك شيء أو نقل حق مالي آخر لقاء ثمن نقدي ويشمل البيع كل ما كان من ملحقات المبيع وتوابعه وذلك وفقا لطبيعة المعاملة وعرف الجهة وقصد المتعاقدين.



ونلاحظ من هذا التعريف أن المشرع البحريني لم يقصر البيع على نقل الملكية بل تجاوز ذلك إلى نقل أي حق مالي آخر كحق الانتفاع أو الارتفاق أو حقوق الملكية الفكرية.



كما يستدل من هذا التعريف أن الثمن الذي يلتزم به المشتري يجب أن يكون مبلغا من النقود وهذا ما يميز عقد البيع عن المقايضة التي هي مبادلة سلعة بسلعة، أيضا يبين التعريف بأن البيع لا يقتصر على المبيع فقط بل يشمل كذلك كل ما يعد من ملحقات المبيع وتوابعه حيث تتبع المبيع وتعتبر جزء منه دون اشتراط ذكرها في عقد البيع ما دام تعد كذلك وفقا لطبيعة المعاملة أو عرف الجهة أو قصد المتعاقدين.

- يعرف القانون المدني المصري عقد البيع بأنه عقد يلتزم به البائع أن ينقل إلى المشتري ملكية شيء أو حق مالي آخر في مقابل ثمن نقدي ونلاحظ أن هذا التعريف لا ينبئ عن أهم ما يترتب على عقد البيع من أثر في القوانين الحديثة ألا وهو انتقال الملكية بمجرد العقد وإنما نتكلم عن نقل الملكية باعتبارها التزام أي أثر من الآثار التي تترتب على البيع ولا يصح أن يعرف العقد بآثاره

بينما نلاحظ أن في الفقه الإسلامي قد عرف البيع بشكل أوسع من هذا النطاق حيث عرفه ابن قدامة في المغني مبادلة المال بمال تمليكا وتملكا.

أو يقصد به مبادلة مال بمال على وجه مخصوص أو مبادلة شيء مرغوب فيه بمثله على وجه مفيد مخصوص أي بإيجاب أو تعاطي (الدكتور وهبة الزحيلي)

• أما القانون المدني الفرنسي فيعرف عقد البيع في المادة ١٥٨٢ بأنه إتفاق يلتزم به أحد الطرفين أن يسلم شيء ويلتزم الآخر بدفع ثمنه

• ويؤخذ على هذا التعريف سكوته عن الإشارة إلى إلتزام البائع بنقل ملكية المبيع إلى المشتري واكتفائه بالنص على الإلتزام بالتسليم ولعل السبب في ذلك أن المشرع الفرنسي قد اقتبس هذا التعريف من القانون الروماني الذي لم يكن يقر بنقل ملكية المبيع بعقد البيع أي أن عقد البيع في القانون الروماني كان لا يترتب عليه نقل ملكية المبيع إلى المشتري وإنما فقط إلى التمكين المشتري من حيازة المبيع والانتفاع به

يُعدّ عقد البيع من أكثر العقود تداولاً في الحياة العملية، ويشكل حجر الزاوية في المعاملات المدنية والتجارية. إلا أن بساطة هذا العقد الظاهرة تخفي خلفها تعقيداً قانونياً يتجلى في مختلف مراحلها: من مرحلة التفاوض ومرحلة التكوين، إلى مرحلة التنفيذ.

مراحل البيع

مرحلة ما قبل عقد البيع

مرحلة البيع

مرحلة ما بعد البيع

مرحلة ما قبل عقد البيع

أولاً: الطبيعة القانونية لمرحلة ما قبل التعاقد

تسبق إبرام عقد البيع في كثير من الأحيان مرحلة تمهيدية تعرف بـ الوعد بالتعاقد، وهي مرحلة لا تقل أهمية عن العقد النهائي نفسه، لما قد تترتب عنها من التزامات وآثار قانونية.

هذه المرحلة قد تتخذ عدة أشكال، منها الوعد بالبيع أو الشراء، وقد يكون الوعد ملزماً لجانب واحد أو متبادلاً بين الطرفين، ويُعد في جميع حالاته عقداً مستقلاً بذاته، يتميز بأنه مؤقت ويمهد لعقد البيع النهائي.

وقد يكون البيع موصوفاً في هذه المرحلة، بمعنى أنه معقود على شرط أو مقترن بأجل، أو يكون محله متعددًا، أو يرافقه شرط العربون، مما يُكسب العلاقة التمهيدية طابعاً مرناً ومعقداً في آنٍ واحد.

ثانيًا: صور الوعد في عقد البيع

1. الوعد الملزم لجانب واحد بالبيع

وفيه يتعهد البائع وحده ببيع شيء معين بسعر محدد إذا ما أبدى الطرف الآخر – الموعود له – رغبته في الشراء خلال فترة زمنية معينة. لا يلتزم الموعود له بشيء، ويظل له حرية الاختيار.

يتعهد شخص ببيع سيارته: مثال لشخص آخر مقابل مبلغ معين خلال أسبوعين، إن أبدى رغبته في الشراء.

2. الوعد الملزم بالشراء

يلتزم فيه أحد الطرفين بشراء مال معين من الطرف الآخر بثمن محدد، إذا قبل الأخير البيع خلال مدة معينة. وهنا يُعد المشتري هو الطرف الملزم.

3. الوعد المتبادل بالبيع والشراء

يتعهد فيه كل من الطرفين بالبيع والشراء، ضمن شروط معينة، ويُعد هذا الاتفاق ملزمًا لكليهما، ويُعرف أيضًا بـ "العقد الابتدائي" أو "الاتفاق التمهيدي".

ثالثاً: التنظيم القانوني للوعد في القانون المدني البحريني



رابعًا: الشروط القانونية لصحة الوعد بالبيع

- 1. تعيين المبيع والتمن
 - لا يكفي وجود نية البيع؛ بل يجب تحديد محل العقد (المبيع) والتمن بشكل واضح ومحدد.
 - 2. تحديد مدة سريان الوعد
 - يجب ألا يبقى الواعد مقيّدًا إلى أجل غير مسمى؛ بل يجب تحديد المدة التي يكون فيها ملزمًا بعرضه. قد يكون التحديد صريحًا أو يُستدل عليه ضمنيًا من سياق الاتفاق.
 - 3. أهلية الأطراف
 - إذا كان الوعد ملزمًا لجانب واحد، يشترط أهلية الواعد، أما الموعد له فيكفي أن يكون مميزًا.
 - إذا كان الوعد متبادلًا، فيشترط توافر الأهلية في كلا الطرفين وقت إبرام الوعد.
 - 4. احترام الشكل القانوني
 - إذا كان العقد النهائي يتطلب شكلية معينة (كالعقود الرسمية في العقار)، فيجب احترام هذه الشكلية في الوعد ذاته أيضًا.
-

خامسًا: الآثار القانونية للوعد بالبيع

- خامسًا: الآثار القانونية للوعد بالبيع
 - المرحلة الأولى: قبل إعلان الرغبة في الشراء
 - -بالنسبة للواعد:
 - يلتزم بعدم التصرف في الشيء الموعود ببيعه للغير خلال مدة الوعد.
 - لا تنتقل ملكية المبيع للموعد له، حتى لو كان منقولاً معيناً بالذات.
 - في حال هلاك المبيع قبل إعلان الرغبة، يتحمل الواعد الخسارة.
 - إذا خالف الواعد وعده، فالموعد له يستحق التعويض عن الضرر، ويمكنه اللجوء إلى الدعوى البولصية ضد المتصرف إليه إذا كان سيئ النية.
 - -بالنسبة للموعد له:
 - له وحده الحق في إعلان رغبته بالشراء خلال المدة المحددة.
 - هذا الحق حق مالي، ينتقل إلى ورثته، ويجوز التنازل عنه ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك.
-

المرحلة الثانية: بعد إعلان الرغبة أو انتهاء المدة

• المرحلة الثانية: بعد إعلان الرغبة أو انتهاء المدة

• إذا أبدى الموعود له رغبته في الشراء ضمن المدة، يتحول الوعد إلى عقد نهائي مكتمل الأركان، ويترتب آثاره القانونية، طبقاً للمادة ٥١ من القانون المدني البحريني.

• "يترتب على الوعد بالعقد قيام هذا العقد متى ارتضاه من صدر لصالحه الوعد، وأبلغ الواعد بهذا الرضا خلال المدة المحددة".

• إذا انتهت المدة دون إعلان الرغبة، يُعتبر الوعد ساقطاً، ولا يُنتج أي أثر قانوني.

• إذا تصرف الواعد في المبيع قبل إعلان الموعود له رغبته، وكانت للغير حسن النية، يُفضّل مركز الغير، ويُعوض الموعود له. أما إذا كان الغير سيئ النية، تُغلب مصلحة الموعود له.

سادساً:

مرحلة

البيع

تنفيذ

الالتزامات

و ضمان

المطابقة

عقب إبرام عقد البيع، تنتقل العلاقة التعاقدية بين البائع والمشتري إلى مرحلة التنفيذ، حيث تبدأ الالتزامات القانونية المتبادلة. وطبقاً لنص المادة ١٦٠٣ من القانون المدني الفرنسي، فإن للبائع التزامين أساسيين:

التسليم: (la délivrance) أي تسليم الشيء المبيع للمشتري.

الضمان: (la garantie) أي ضمان المبيع ضد العيوب أو المخاطر القانونية.

غير أن التمييز بين هذين الالتزامين – وخاصة بين التسليم المطابق والعيوب الخفية – قد يكون في كثير من الأحيان غامضاً أو مصطنعاً. مثال على ذلك، ما قضت به محكمة النقض الفرنسية في قضية "توتال مايوت"، حيث بيعت نفس العقار مرتين:

في المرة الأولى، تضمن العقد نصاً بأن التربة قد تم تطهيرها من التلوث، وبالتالي اعتُبرت المطابقة غير متوفرة

في المرة الثانية، لم تتضمن أي إشارة إلى ذلك، فاعتبرت العيوب خفية.

هذه الازدواجية قد تُربك المتقاضين، خصوصاً في ظل اختلاف آجال التقادم والإجراءات في كل من الدعويين.

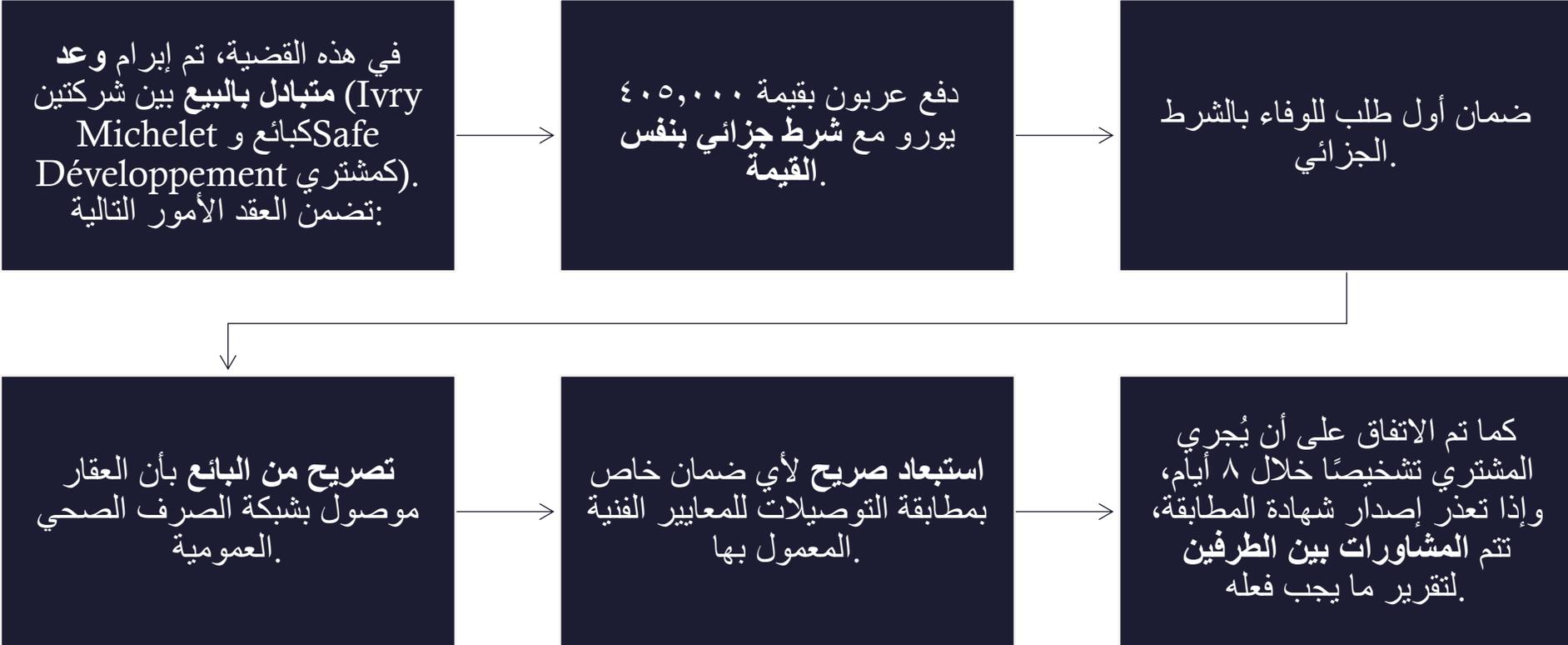
أمثلة أخرى على صعوبة التمييز:

بيع أرض على أنها صالحة للبناء، ثم اكتشاف خلاف ذلك.

بيع أصل على أنه ذو مردودية اقتصادية أو مؤهل للاستفادة من إعفاء ضريبي، ثم يتبين غير ذلك.

كلها حالات تؤكد الغموض في تحديد حدود الالتزام بالتسليم المطابق.

سابعًا: دراسة حالة – الحكم الصادر بتاريخ ١١ يوليو ٢٠٢٤ (محكمة النقض الفرنسية، الغرفة المدنية الثالثة، رقم ٢٢-٢٤٣٥٧)



:الواقعة

- تبين لاحقاً أن بعض الأنابيب الموصلة للصرف لا تمر مباشرة عبر الشبكة البلدية، بل عبر عقارات مجاورة.
- رفض المشتري توقيع العقد النهائي، واعتبرت محكمة الاستئناف أن البائع لم يخل بالتزام التسليم المطابق، استناداً إلى وجود بند يستبعد الضمان عن المطابقة.
- لكن محكمة النقض الفرنسية نقضت هذا الحكم، واعتبرت أن:
- تصريح البائع بأن العقار "موصول بالشبكة العامة" يعني التزاماً بأن كل التوصيلات تمر مباشرة عبر الشبكة العامة.
- وبناء عليه، فإن عدم المطابقة يشكل إخلالاً بالتزام التسليم المطابق وفقاً للمادة ١٦٠٤ من القانون المدني.
- تحليل:
- يبين هذا الحكم دقة المسألة القانونية. فحتى مع وجود بند يستبعد الضمان، فإن تصريح البائع بوجود توصيل مباشر يجعل عدم المطابقة إخلالاً بالتسليم وليس مجرد عيب خفي.
- وهذا ما يبرز أهمية الصياغة الدقيقة للبنود التعاقدية، حيث يفترض بالبائع أن يستبعد صراحة ضمان أن العقار موصول بالشبكة بطريقة مطابقة للمعايير، لا أن يكتفي باستبعاد ضمان المطابقة للمعايير عموماً.

-
- أتاح الربع الثالث من عام ٢٠٢٤ لمحكمة النقض الفرنسية فرصة جديدة لتوضيح معالم قانون البيع، من خلال تناول مواضيع متفرقة. سواءً تعلق الأمر بالمرحلة السابقة للبيع، أو أثناءه، أو حتى ما بعد إبرامه، فإن ما استخلص مؤخرًا من أحكام يزخر بدروس قانونية بالغة الأهمية.
 - تنفيذ البيع: التزامات البائع
 - بمجرد إبرام عقد البيع، تبدأ مرحلة التنفيذ. ومن جانب البائع، هناك التزامان أساسيان: وكما تنص المادة 1603 من القانون المدني الفرنسي، فإن:
 - «للبيع التزام رئيسيان: تسليم الشيء، وضمانه».
 - ومعروف أن التمييز بين التسليم المطابق (la délivrance conforme) والعيوب الخفية (les vices cachés) ليس دائمًا واضحًا، بل وقد يكون أحيانًا مصطنعًا.
-

قضية مرجعية: بيع العقار الملوث

- يستحضر الفقه قرار Total Mayotte، الذي بيع فيه نفس العقار الملوث مرتين:
- في المرة الأولى، تضمن العقد بنداً ينص على أن التربة قد تم تطهيرها؛
- في المرة الثانية، لم يُذكر شيء بهذا الخصوص.
- فرأت المحكمة أن التلوث شكّل عدم تطابق (non-conformité) في الحالة الأولى، لأنه خالف التصريح الصريح، بينما اعتبر عيباً خفياً في الحالة الثانية، نظراً لغياب أي ضمان.
- من الناحية النظرية، هذا التمييز منطقي: في الحالة الأولى، ما تم تسليمه يختلف جوهرياً عن ما تم الاتفاق عليه – كما لو تم تسليم سيارة حمراء بدلاً من زرقاء. أما في الحالة الثانية، فإن الشيء مطابق للاتفاق الظاهري، لكنه يعاني من عيب خطير.
- لكن عملياً، هذا يؤدي إلى تشتت في سبل التقاضي، إذ تختلف آجال التقادم والوسائل بين الدعويين، ما قد يُربك المتقاضين.
- قضايا مماثلة
- يتكرر الأمر عند النظر في قضايا مثل:
- عدم قابلية أرض للبناء رغم وصفها "صالحة للبناء"؛
- غياب الجدوى الاقتصادية للعقار؛
- أو عدم تأهل العقار للاستفادة من آلية الإعفاء الضريبي.
- كل هذه الحالات تكشف غموضاً في مفهوم التسليم المطابق.

قرار ١١ يوليو ٢٠٢٤ توضيح جديد

- يأتي قرار محكمة النقض الصادر في 11 يوليو ٢٠٢٤ (الغرفة المدنية الثالثة، رقم ٢٢-٢٤٣٥٧) لِيُسَلِّط الضوء مجددًا على تعقيدات هذا المفهوم.
- الوقائع:
- تم إبرام وعد بيع تبادلي (promesse synallagmatique) بين شركتين:
- إيفري ميشيليه (البائع الواعد)
- وسافه-ديقلوبمون (المشتري المستفيد)
- وقد تم الاتفاق على دفع دفعة أولى قدرها ٤٠٥,٠٠٠ يورو، مع وجود شرط جزائي بالمبلغ نفسه، وضمانة "عند الطلب الأول. (garantie à première demande) "
- في نص الوعد، صرّح البائع أن العقار موصول بشبكة الصرف الصحي العمومية.
- لكنه أضاف بندًا صريحًا ينص على أن البائع لا يضمن مطابقة التركيبات (الأنابيب) للمعايير المعمول بها حاليًا.
- وتعهّد المشتري بإجراء فحص تقني خلال ٨ أيام. وإذا تعدّر إصدار شهادة مطابقة، يلتزم الطرفان بالتشاور لتحديد كيفية المضي قدمًا.
- المفاجأة:
- تبين لاحقًا أن أنابيب الصرف الصحي للعقار لم تكن متصلة مباشرة بالشبكة العامة للمدينة، بل تمرّ عبر شبكات مجاورة مملوكة لغيره.
- رفض المشتري توقيع عقد البيع النهائي.

موقف محكمة الاستئناف

- قضت محكمة استئناف باريس (١٦ سبتمبر ٢٠٢٢) بأن البائع لم يخل بالتزام التسليم المطابق، لأنه:
 - لم يضمن المطابقة للمعايير؛
 - وبالتالي، لم يكن ملزمًا بتسليم عقار موصول مباشرة بشبكة الصرف العام وفقًا لتلك المعايير؛
 - وبما أن العقد لم يتضمن ضمانًا بذلك، فلا إخلال بالعقد.
 - لكن محكمة النقض رأت خلاف ذلك:
- قضت المحكمة العليا بنقض الحكم، استنادًا إلى المادة 1604 من القانون المدني، التي تعرف التسليم بأنه:
 - «نقل الشيء المبيع إلى حيازة المشتري وسيطرته».
 - واعتبرت أن الوعد بالبيع نصّ صراحة على أن العقار موصول بشبكة الصرف العمومية، ما يعني أن البائع التزم بتسليم عقار موصول فعليًا بجميع أنابيبه إلى تلك الشبكة.
 - وبما أن الأمر لم يكن كذلك، فإن البائع أخل بالتزام التسليم المطابق.
 - الدلالة العملية: دقة صياغة الاستثناءات
 - هذه القضية تبين أن فن صياغة بنود الإعفاء من الضمانات بالغ الدقة. إذ ظن البائع أنه في مأمن لمجرد إشارته إلى أنه لا يضمن المطابقة للمعايير.
 - لكن المحكمة لم تنظر إلى معيار المطابقة فقط، بل إلى الوصف الإيجابي الذي أدلى به البائع: أن العقار موصول بشبكة الصرف العامة.
 - فلو أراد فعلاً حماية نفسه، لكان عليه أن يضيف:
 - "لا أضمن أن العقار موصول فعليًا بالشبكة العامة وفقًا للمعايير".
