

بحوث مقياس /العقود الخاصة ، متبوعة بمجموعة أسئلة في المقياس للمراجعة.
- د/ دليوح مفتاح

السنة الثالثة ليسانس

- 1- مفهوم البيع
- 2- أركان عقد البيع
- 3- آثار عقد البيع
- 4- مفهوم الإيجار
- 5- أركان عقد الإيجار
- 6- آثار عقد الإيجار
- 7- انتهاء عقد الإيجار

مراجعة عقد البيع – سؤالاً وجواباً - إحصاء د/ مفتاح

دليوح

س1/ اذكر تعريف القانون لعقد البيع .

ج/ عرفته المادة 351 ق مدني كالاتي " البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء، أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي"

س2/ ما هي أهم خصائص عقد البيع؟ ج/ أنه ناقل للملكية – ملزم لجانبيين – عقد معاوضة – رضائي إلا في العقار – يرد على الأعيان والمنافع والحقوق.

س3/ ما الفرق الجوهرى بين البيع والهبة؟

ج/ في السبب فهو في الهبة التبرع ، وفي الثمن فلا يوجد إلا في البيع ، وفي ضمان الاستحقاق حيث لا يضمن الواهب إلا إن تعمد إخفاء سبب الضمان.

س4/ وما الفرق بين البيع والإيجار؟

ج/ الإيجار لا ينقل الملكية بل يمكن المستأجر من الانتفاع، وهو يتضمن حقا شخصيا ، في حين أن البيع يتضمن حقا عينيا، وإذا وقع العقد على ثمرات الشيء ترجح أنه إيجار ، وإن وقع على محصولاته (غير الدورية) كان بيعا. على أن نية المتعاقدين معتبرة.

س5/ ما هي آثار الوعد بالبيع؟ ج/ قبل إبداء الرغبة ليس للموعد له سوى حق شخصي، ويظل البائع مالكا، وهلاك المحل عليه؛ أما بعد إبداء الرغبة فينقذ العقد منذ ذلك.

س6/ متى تجب كتابة الوعد بالبيع؟

ج/ إذا تضمن وعدا ببيع تجب كتابته ، كالوعد ببيع حق عقاري.

س7/ بماذا يلتزم البائع في الوعد بالقبول؟ ج/ عليه التزام شخصي بتفضيل الموعد له إذا أراد البيع.

س8/ ما هو تكييف البيع الابتدائي؟ ج/ هو عقد موقوف النفاذ حتى العقد النهائي، ولكل طرف إجبار الآخر على التزاماته بحكم قضائي.

س9/ ما هو تكييف القانون للبيع بالعربون؟ ج/ كيفيته المادة 72 مكرر على أنه (أي العربون) يمنح لكل من المتعاقدين الحق في العدول خلال المدة المتفق عليها.

س10/ متى يسقط حق المشتري في العلم بالمبيع؟

ج/ أن يذكر في العقد أن المشتري على علم بالمبيع - ويسقط وفقا للقواعد العامة في البطلان (5 سنوات من يوم علمه بالعيب ، أو 10 سنوات من يوم الإبرام). بالتنازل عن دعوى الإبطال - بتعيب المبيع في يده بسبب لا يد للبائع فيه.

س11/ متى ينقذ البيع بالعيبة؟ ج/ من يوم الاتفاق على العينة.

س12/ ما تكييف البيع بشرط التجربة؟

ج/ هو بيع موقوف على شرط القبول، إلا إذا تبين من الظروف تعلُّقه على شرط فاسخ.

س13/ ما نوع بطلان بيع شركة شخص على قيد الحياة؟ ج/ بطلان مطلق لمخالفته للنظام العام والآداب العامة.

س14/ ما هي شروط المبيع (محل العقد)؟

ج/ - أن يكون موجودا - أن يكون معينا أو قابلا للتعيين - أن يكون مشروعا.

س15/ ما هي شروط الثمن؟ أن يكون معينا أو قابلا للتعيين - أن يكون مبلغا نقديا - أن يكون حقيقيا جديا لا تافها ولا بخسا ولا سوريا.

س16/ ما هي الأسس التي يُرجع إليها في تقدير الثمن؟

ج/ سعر السوق الواقع فيها التسليم - سعر السوق المعترف بها عرفا - الأسعار المتداولة؛ وعند الخلاف يقدره أجنبي يرتضيه المتعاقدان.

س17/ ما هي الحالات التي تحدّ من تقدير الثمن؟

ج/ حالة البيع بالمزاد العلني - حالة نزع الملكية للمنفعة العمومية - التسعير الإجباري.

س18/ ما هي شروط رفع دعوى تكملة الثمن (في الغبن)؟

ج/ أن يكون المبيع عقارا - ألا يتم البيع بطريق المزاد العلني - أن يصل الغبن إلى أكثر من خمس قيمة العقار.

س19/ ما هي الالتزامات التي يترتبها عقد البيع على المتعاقدين؟

ج/ يترتب عقد البيع في ذمة البائع : - نقل الملكية - تسليم المبيع - الالتزام بالضمان...

وفي ذمة المشتري : الالتزام بدفع الثمن - دفع المصروفات والنفقات - تسلّم المبيع.

س20/ ما هو مضمون الالتزام بنقل الملكية؟

ج/ الالتزام بتسليم الشيء المبيع والمحافظة عليه حتى التسليم م167؛ كما يقوم بما هو لازم لنقل الحق المبيع إلى المشتري ، وأن يمتنع عن أن يجعل نقله عسيرا أو مستحيلا م361م.

س21/ كيف تنتقل الملكية في المنقول؟

ج/ إذا كان المنقول معينا بالذات انتقلت فورا منذ الإبرام؛ وإذا كان المنقول معينا بالنوع فلا تنتقل إلا بعد الإفrazم166م؛ وإذا كان المبيع شيئا مستقبلا فبحصوله (وجوده) أو على الأقل بدرجة كافية لتعيينه.

س22/ عرف التسليم.

ج/ هو وضع المبيع تحت تصرف المشتري لحيازته والانتفاع به. وعناصره هي: وضع المبيع تحت تصرف المشتري - إعلان البائع المشتري بذلك ، ولو لم يتسلمه.

س23/ ما هي صور التسليم؟

ج/ التسليم القانوني م 1/367 - التسليم الحكمي وهو صورتان (انظر المادة 2/367).

س24/ ماذا يترتب عن هلاك المبيع كليا قبل التسليم؟

ج/ أولا يفسخ العقد؛ فإذا كان الهلاك بسبب البائع فللمشتري مواجهته بردّ الثمن والتعويض م369 (طبعاً هذا في حالة المبيع المعين بذاته) أما إذا كان المبيع معيناً بالنوع فيمكن تعويضه.

س25/ متى يكون المشتري مسؤولاً عن هلاك المبيع؟

ج/ إذا حدث بسببه ، أو أعذره البائع بالتسليم ولم يتسلم، أو كان البائع حابساً للمبيع لتخلف المشتري عن دفع الثمن م391.

س26/ ماذا يترتب عن هلاك المبيع جزئياً؟ ج/ انظر م370.

س27/ ما ذا يقصد بضمان البائع للتعرض؟ وما شروطه؟

ج/ هو أن يلتزم البائع بعدم التعرض شخصياً للمشتري في المبيع بعمل مادي أو قانوني يعرقل أو يحول دون انتفاعه المقصود من المبيع كلياً أو جزئياً . كما يضمن إذا تعرض له الغير تعرضاً قانونياً. فالتعرض إذن نوعان : شخصي ،ومن الغير.

س28/ ما هي شروط الالتزام بالضمان ؟ ج/ لا بد للالتزام بالضمان من شرطين:

- أن يقع التعرض فعلاً لا احتمالاً أو تهديداً - أن يؤدي التعرض للحيلولة دون الانتفاع بالمبيع.

س29/ ما هي شروط ضمان تعرض الغير؟ ج/ - أن يقع التعرض فعلاً لا احتمالاً - أن يكون قانونياً لا مادياً ، لأن المادي لا دخل فيه للبائع، ويدفعه المشتري بدعوى الحيازة - أن يكون حق الغير الذي يدعيه سابقاً على حق المشتري ، أو لا حقاله ، لكنه مستمدّ من البائع.

س30/ ما هي آثار قيام البائع بضمان تعرض الغير؟

ج/ باختصار عليه بالتنفيذ العيني أي منع الغير من التعرض بالتدخل في الدعوى (انظر المادة 372 و 373) ؛ أو عليه بتعويض المشتري إذا فشل البائع في تدخله في الدعوى انظر م374

س31/ ما الذي يضمنه البائع في حالة استحقاق الغير للمبيع كله ؟

ج/ يرجع المشتري على البائع بالتعويض الكامل المنصوص عليه في المادة 375.

س32/ وما الذي يرجع به المشتري على البائع في حال استحقاق الغير للمبيع جزئيا.

ج/ سيكون التعويض جزئيا كما قرره المادة 376، فراجعها.

س33/ يضمن البائع أيضا العيوب الخفية في المبيع، فما هي شروط العيب الموجب للضمان؟

ج/ هي أربعة شروط: - أن يكون العيب خفيا - أن يكون العيب مؤثرا - أن يكون العيب قديما اعتبارا من وقت التسليم - أن يكون المشتري على غير علم به وقت التسليم.

س34/ ماذا يترتب عن قيام ضمان العيب الخفي؟

ج/ إذا كان العيب جسيما فيكون للمشتري ما سيكون له في حالة ما لو أُسْتُحِق المبيع جزئيا أي الرجوع على البائع بالتعويض المذكور في المادة 376 ، كما يمكنه الفسخ؛ وإذا كان العيب غير جسيم فليس له إلا التعويض عينيا أو نقديا عما أصابه من ضرر يقدره القاضي.

س35/ أين ومتى يجب الوفاء بالثمن؟ ج/ إن مكان وزمان دفع الثمن يرتبط بمكان وزمان تسليم المبيع ، مالم يكن هناك اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك.

س36/ وما هو زمان ومكان تسلّم المبيع؟

يُرجع في ذلك إلى اتفاق الطرفين ثم إلى العرف، ثم إن لم يوجد فإنه نفسه زمان ومكان التسليم

س37/ ما هو حكم بيع ملك الغير؟ ج/ بين المتعاقدين يعتبر قابلا للإبطال لمصلحة المشتري. وللبيع طلب الإبطال على أساس الغلط

ملاحظة/ بقيت موضوعات مهمة لم تطلها الأسئلة بسبب ضيق الحيز، يُرجى من الطلبة العناية بها ومراجعتها ، مثل أحكام حبس الثمن، وحبس المبيع، وبيع المشاع ، والبيع في مرض الموت... إلخ وفق الله كل طالب علم لكل خير . **د/ مفتاح دليوح — دعاءكم بظهر الغيب**