

## الوعد بالبيع

م.م. صباح نجاح مهدي  
معهد الإدارة التقني  
م. آمال احمد ناجي  
كلية القانون / الجامعة العراقية

### المستخلص

يعتبر الوعد بالبيع من العقود الرضائية القائمة على الرضا والمحل والسبب ، وقد تناوله المشرع العراقي في القانون المدني ، النافذ في المادة (٩١).

وفي هذا البحث المتواضع بحثنا معنى الوعد بالبيع ، والفرق بينه وبين بعض والآثار المترتبة على الوعد بالبيع وأنواع الوعد بالبيع وموقف الشريعة الإسلامية منه. وتبين بأن موقف الشريعة الإسلامية يختلف عن موقف القانون منه وقد بينا ذلك في البحث . ونتمنى أن نكون قد وفقنا في تغطية الموضوع من جميع جوانبه.

### المقدمة

غالبا ما يتراضى المتعاقدان على أبرام عقد بيع بات ومباشر أي أنشاء آثاره في الحال بصرف النظر عن الوقت الذي يرتئيان فيه تنفيذ الالتزامات التي تنشأ عن البيع ، وقد

### Abstract

Aliabad is selling a consensual contract-based Aldrdhaomahl reason, the legislature has dealt with the Iraqi civil law in force in Article (91).

In this paper we discussed the meaning of the modest promise of sale, the difference between him and some of the implications of the promise to sell and the types of promise to sell and the position of Islamic law from it.

Shows that the position of Islamic Shania law is different from the position it was explained that in the research. We hope that we have been successful in covering the topic in all its aspects

الموعود له رغبته في الشراء خلال المدة المحددة سقط الوعد.

وقد يكون الاتفاق على هذه المدة ضمناً كما هو في حالة التأجير مع الوعد بالبيع، حيث تكون المدة هي مدة الإيجار، وإذا اشترط القانون لتمام العقد استيفاء شكل معين فيجب مراعاة هذا الشكل في الاتفاق الذي يتضمن الوعد بإبرام هذا العقد.

فإذا تضمن الاتفاق على الوعد بالبيع على الأمور السابق ذكرها في ما تقدم، وتم البيع بعد ذلك إن أبدى الموعود له رغبته بالشراء، فإن بقية شروط البيع تستخلص من أحكام القانون.

ومن المعروف إن عقد الوعد بالبيع عقد رضائي يشترط فيه توافر الرضا الكامل وأن لا يكون مشوب بعيب من عيوب الرضا من إكراه وغبن مع التغيرير والغلط والاستغلال ولا يشترط لانعقاده شكل خاص، شأنه شأن عقد البيع. باستثناء العقد الذي يكون المبيع فيه عقاراً حيث أنه لا ينعقد إلا إذا توفرت الشكلية التي نص عليها القانون وهي التسجيل في دائرة التسجيل العقاري، وكما سبق البيان إن عقد البيع عقد رضائي والوعد بالبيع هو خطوة نحو البيع النهائي، فإن

لا يرغب المتعاقد بالشراء أو البيع ليوفر لنفسه الوقت اللازم لإعداد قيمة الصفقة أو لإعداد المبيع للتسليم، فيعد صاحب الشيء الطرف الآخر الراغب في الشراء أن يبيعه هذا الشيء إذا رغب في شرائه في مدة معينة.

ويقع الالتزام في مثل هذه الحالة على الطرف الذي عرض البيع فيكون ملتزماً بالبيع إذا أبدى الطرف الآخر رغبته في الشراء خلال مدة الوعد فيتم البيع، أما الطرف الآخر فلا يكون ملتزماً بشيء، فإن رغب بالشراء أبدى رغبته هذه وان امتنع عن إظهار رغبته فلا يتم البيع ويسقط الوعد بالبيع، والأمثلة على ذلك كثيرة فقد يسعى المشتري إلى الحصول على وعد من البائع إذا أراد أن يشتري عقاراً ولكن يريد لنفسه فرصة ليقارن هذا العقار مع غيره من العقارات أو لكي يتدبر أمر تمويل الصفقة.

وينعقد الوعد بالبيع الملزم لجانب واحد انعقاداً صحيحاً إذا تم الاتفاق على كل ما هو ضروري وجوهري لإبرام البيع النهائي (أي تحديد أوصاف المبيع وقيمه ومدة الوعد) فينعقد العقد النهائي بمجرد إبداء الموعود له رغبته في الشراء، حيث إن هذا الوعد لا يظل قائماً إلى الأبد، فإن لم يبد

في الاتفاق الابتدائي الذي يتضمن وعدا بإبرام  
هذا العقد )

والوعد بالبيع يتخذ ثلاث صور هي  
الوعد بالبيع والوعد بالشراء والوعد المتبادل  
بالبيع والشراء. وسوف يكون بحثنا في هذا  
الموضوع مقسما إلى أربعة مباحث، نتولى بيان  
كل صورة من هذه الصور الثلاثة وأحكامها في  
مبحث مستقل ، حيث خصصنا المبحث الأول  
للصورة الأولى من الوعد وهي الوعد بالبيع  
مقسمين بحثه على أربع مطالب ، أما المبحث  
الثاني فقد خصصناه لمبحث الصورة الثانية  
وهي الوعد بالشراء والذي قسمناه إلى مطلبين  
أما الصورة الثالثة للوعد وهي الوعد المتبادل  
بالبيع والشراء فقد تناولناها في المبحث  
الثالث وأخيرا خصصنا المبحث الرابع لمبحث  
حكم الوعد بالبيع والشراء في الشريعة  
الإسلامية تعقبها خاتمة نبين فيها أهم  
النتائج التي توصلنا إليها من خلال بحث هذا  
الموضوع من الناحية القانونية والشرعية والله  
الموفق.

### المبحث الأول

#### الوعد بالبيع

الوعد بالبيع هو الأكثر أهمية من  
الناحية العملية لكثرة وقوعه في الحياة

شروط البيع من حيث الانعقاد والصحة يجب  
توافرها في الوعد بالبيع ، فيلزم توافر أهلية  
البيع بالنسبة للواعد وقت الوعد، أما أهلية  
الموعود له فتكون وقت البيع النهائي وليس  
وقت الوعد. يتفق المتعاقدان على إبرام عقد  
البيع المقصود مباشرة وإنما يقتصر هذا الاتفاق  
على أن يعد احدهما الآخر بإبرام العقد  
النهائي إذا رغب هذا الأخير في ذلك أو إذا  
رغب كلاهما في ذلك خلال مدة معينة فلا  
يعتبر هذا العقد بيعا بل وعدا بالبيع إلا إن  
القانون المدني العراقي لم يعرض للوعد بالبيع  
على وجه خاص بل اكتفى بتنظيمه

للوعد بالتعاقد بوجه عام في النظرية العامة  
للاتزامات ، إذ تنص المادة ٧٨ منه إن  
(صيغة الاستقبال التي هي بمعنى الوعد  
المجرد ينعقد العقد وعدا ملزما إذا انصرف  
إلى ذلك قصد العاقدين) كما تنص المادة (٩١)  
منه على إن (١) . الاتفاق الابتدائي الذي  
يتعهد بموجبه كلا المتعاقدين أو احدهما  
بإبرام عقد معين في المستقبل لا يكون صحيحا  
إلا إذا حددت المسائل الجوهرية للعقد المراد  
إبرامه والمدة التي يجب أن يبرم فيها.

٢. فإذا اشترط القانون للعقد استيفاء

شكل معين فهذا الشكل يجب مراعاته أيضا

وحيث إن الوضع العادي للبيع هو اتجاه إرادة الطرفين إلى الالتزام به في الحال أي فور التراضي بصرف النظر عن الوقت الذي يحدده لتنفيد الالتزامات الناشئة عنه . لكن قد يحدث أن تكون إرادة احد الطرفين فقط هي التي استقرت على البيع فيعد من جانبه الطرف الآخر بان يبيعه الشيء بثمن معين إذا رغب الأخير بشرائه خلال مدة محددة ، ويقبل الطرف الثاني هذا الوعد فيتعقد بينهما بموجب هذا التراضي المتبادل عقد هو عقد الوعد بالبيع بشكل مرحلة تمهيدية تسبق إبرام عقد البيع النهائي<sup>(١)</sup> ، ومثاله ما تلجا إليه شركات البناء العقارية من تضمين عقود الإيجار الصادرة منها وعدا ببيع العين إلى المستأجر إذا رغب الأخير بشرائها أثناء مدة عقد الإيجار أو عند نهايته وذلك بثمن يتفق عليه مقدما .

كذلك قد تلجا بعض الشركات الصناعية إلى الحصول من ملاك الأراضي المجاورة لمصنعها على وعد ببيعها ضمانا لتوسيع المصانع في المستقبل ومن تطبيقاته أيضا إذا اراد شخص شراء دار معينة لكنه لا يملك ثمنها فيتعاقد مع مالكة على استئجاره منه لمدة معينة ويحصل منه على وعد ببيعها إذا أعلن عن رغبته بالشراء خلال مدة معلومة

العملية لذا سنبين في المطالب التالية المقصود بالوعد بالبيع ثم نميزه عن غيره من العقود وبعدها نناقش أركان الوعد بالبيع ومن ثم نتناول آثار الوعد بالبيع .

### المطلب الأول

#### معنى الوعد بالبيع

الوعد لغة : يدور المعنى اللغوي للوعد على الإخبار بإيصال الخير أو الشر ، ويغلب استعمال الوعد في الخير ، والوعد في الشر . وإذا أدخلت الباء إلى الشر الموعود به كالسجن ، جيء بالألف فقييل أوعدده بكذا<sup>(١)</sup> والمواعدة هي التي تكون بين اثنين . قال الزبيدي<sup>(٢)</sup> : واعدت زيدا إذا وعدك ووعدته . ووعدت زيدا إذا كان الوعد من خاصة<sup>(٣)</sup> ، أما الوعد اصطلاحا هو عقد يلتزم به شخص بان يبيع شيئا معيناً بثمن معين للموعد له إذا أبدى الأخير رغبته في الشراء خلال مدة معينة<sup>(٤)</sup> وتتحقق هذه الصورة من صور الوعد عندما يجد شخص آخر أن يبيعه شيئا معيناً إذا رغب هذا الأخير في شرائه خلال مدة معينة وفي هذه الحالة يلتزم الواعد مالك الشيء بالإيفاء بوعدده خلال مدة الوعد أما الموعود له فيكون حرا بين إعلان رغبته في الشراء خلال المدة المتفق عليها فيتم البيع أولا يعلن هذه الرغبة فيسقط الوعد<sup>(٥)</sup> .

فليس عليه إن اراد الشراء إلا الإعلان عن رغبته خلال هذه المدة فيتم البيع .

### المطلب الثاني

التمييز بين الوعد بالبيع وعقود أخرى يختلف الوعد بالبيع عن عقد البيع ، ذلك إن البيع يترتب عليه انتقال الملكية إلى المشتري كما ينشئ في ذمة كل من المتعاقدين بعض الالتزامات فيلتزم البائع بتسليم المبيع للمشتري وضمانه له ، ويلتزم المشتري بتسليم المبيع من البائع ودفن الثمن له ، فهو عقد ملزم للجانبين ، أما الوعد بالبيع فلا يترتب في ذمة المتعاقد الثاني (الموعود له) شيئاً من ذلك فهو عقد ملزم لجانب واحد يتعهد بموجبه صاحب الشيء بأنه سيبيع إذا طلب منه المتعاقد الآخر ذلك في المدة المتفق عليها<sup>(٧)</sup> أما الموعود له فيكون حراً بين إظهار رغبته بالشراء فيتم البيع النهائي أو عدم إظهار هذه الرغبة فيسقط الوعد .

ويذهب بعض الفقهاء إلى إن الوعد بالبيع بيعاً معلقاً على شرط واقف وهو استعمال الموعود له حقه في الشراء ، إلا إن هذا الرأي منتقد لان في البيع المعلق على شرط واقف تتجه إرادة الطرفين منذ إبرام العقد إلى البيع والشراء مع تعليق الالتزامات الناشئة عنه إلى حين تحقق الشرط الواقف

بينما في الوعد بالبيع لا تتجه إرادة الواعد والموعود له إلى شيء من ذلك<sup>(٨)</sup> ولا بد من التفرقة كذلك بين الوعد بالبيع والإيجاب بالبيع وان كان ملزماً ، فالوعد والإيجاب يتفقان في تعليق انعقاد العقد على قبول الطرف الثاني إلا إنهما يختلفان من حيث إن الوعد هو عقد يتم بتلاقي إرادتين (إيجاب من الواعد وقبول من الموعود له ) موضوع الأول وعد بالبيع يطرحه احد الطرفين على الآخر ينشأ عنه التزام الواعد تجاه الموعود له بإبرام عقد معين في المستقبل متى أعلن الطرف الثاني إرادته في قبول هذا العقد<sup>(٩)</sup> وموضوع الثاني قبول من جانب الأخير لربط الأول بوعد فلا يمكن الرجوع عن الوعد من قبل الواعد

كما إن الإيجاب يشير عادة إلى انعقاد العقد في الحال أو في فترة قصيرة أما إذا رأى أن تستطيل تلك المدة فإن الإيجاب وحدة يعجز عن تحقيق هذا الغرض إذ هو بطبيعته قصير الأجل يمكن لمن وجهه أن يتحلل منه متى شاء إذا لم يلحقه قبول مطابق مالم يكن قد حدد لإيجابه موعداً للقبول يظل ملتزماً بإيجابه حتى ينقضي الميعاد الذي حدده للقبول (المادة ٨٤ من القانون المدني العراقي).

أما الوعد بالبيع فلا يجوز الرجوع فيه لأنه يعتبر عقداً تاماً لا إيجاباً مجرداً

## المطلب الثالث

أركان الوعد بالبيع (في جميع صورته)

بحسب المادة ٩١ من القانون المدني العراقي سألغة الذكر انه لا بد لانعقاد الوعد بالبيع بجميع صورته (الوعد بالبيع ، الوعد بالشراء ، الوعد المتبادل بالبيع والشراء ) من توافر أركان العقد بصيغة عامة من رضا ومحل وسبب بما انه عقد صحيح كامل فلا بد لانعقاده من تراضي الطرفين على طبيعته والاتفاق على جميع المسائل الجوهرية لعقد البيع المراد إبرامه مستقبلا وهي المبيع والثمن ، وان يكون كل من المتعاقدين متمتعاً بالأهلية اللازمة لإبرامه وان يتم تعيين مدة يجب إبرام العقد النهائي خلا لها وضرورة استيفاء الشكلية في بعض الأحوال . وهذا ما نبينه في النقاط التالية :

أولاً: الاتفاق على طبيعة الوعد: حيث أن هناك أكثر من صورة لعقد الوعد فهناك الوعد بالبيع والوعد بالشراء، والوعد المتبادل بالبيع والشراء فلا بد ابتداء لانعقاد عقد الوعد أن تتلاقى إرادة الطرفين على ماهية الوعد المقصود وأثره، فلو عرض الموجب أن يرتبط مع الطرف الآخر بوعد متبادل بينما قبل الآخر أن يربط الأول بوعد

فإذا رجع الواعد في وعده اعتبر مخلاً بالتزام تعاقدى يجعل الواعد مسئولاً مسؤولية تعاقدية .

ويسقط الإيجاب إذا مات الموجب أو مات من وجه إليه قبل أن يصدر منه القبول فلا ينعقد لأنه إن مات من وجه إليه الإيجاب استحال عليه إصدار القبول ، أما إذا مات من وجه الإيجاب فانه يستحيل عليه أن يعلم بالقبول الصادر ممن وجه إليه الإيجاب فلا ينعقد العقد في الحاليتين .

أما الوعد بالبيع فإننا نكون بصدد عقد كامل يرتب التزامات في ذمة الواعد فإذا مات الواعد انتقل الالتزام بإبرام العقد إلى ورثته ، فإذا اظهر الموعود له رغبته في إبرام العقد انعقد مع هؤلاء الورثة الذين يلزمون بإبرامه ، وكذلك الحال إذا مات الموعود له ، حيث ينتقل الحق في التمسك بإبرام العقد إلى ورثته فيستطيعون إلزام الواعد بإبرامه إذا ما رغبوا بذلك<sup>(١٠)</sup> كل هذا ما لم تكن شخصية أي من الطرفين محل اعتبار في التعاقد .

والوعد بالبيع من الناحية العملية مرحلة أقوى وأكثر ثباتاً في إلزام الواعد من مرحلة الإيجاب الملزم وتكون المدة المحددة للوعد أطول عادة من المدة المحددة للإيجاب الملزم<sup>(١١)</sup>

المادة (٩١) الفقرة الأولى تشمل أركان البيع وشروطه الأساسية التي لا يتم البيع بدونها.

ثالثا: تحديد المدة التي يجب إبرام

البيع فيها: يلزم في الوعد في البيع أن تتحدد

المدة التي يجب خلالها أن يعلن الموعد له

رغبته في إبرام العقد وهذا أمر ضروري ومفيد

للواعد حتى لا يبقى تحت رحمة الموعد له

مكبلا بالتزامه مدة غير محددة. فإذا لم تحدد

هذه المدة وقع الوعد باطلا وهذه المدة قد تحدد

صراحة بشهر أو سنة أو أكثر أو اقل وقد

تحدد ضمنا حيث تستخلص من ظروف

الحال وقصد المتعاقدين كما لو تبين إن العقد

الموعد به لا يجدي تنفيذه بعد فوات وقت

معين نفعا فهذا الوقت هو المدة التي يجب

خلالها إبرام العقد إذا رغب الموعد له بذلك

<sup>(١٥)</sup> وكما لو كان الموعد له هو مستأجر العين

محل الوعد فتكون مدة الوعد هي مدة الإيجار

ذاتها.

أما إذا لم تحدد هذه المدة أو لم يتمكن

القاضي من تحديدها أو استخلاصها من

ظروف التعاقد كان العقد باطلا

رابعا: الشكلية: الأصل في عقد الوعد

انه عقد رضائي ومن ثم يكفي لانعقاده مجرد

تراضي الطرفين دون الحاجة إلى أي إجراء

آخر، لكن إذا كان العقد المراد إبرامه من

بالبيع ملزما له وحده لا ينعقد بينهما لا وعد

متبادل ولا وعد بالبيع ملزم لجانب واحد

وكذا الأمر لو صدر الإيجاب بوعد بالتفضيل

بينما اتجهت إرادة الطرف الآخر إلى قبول

وعد بالبيع<sup>(١٢)</sup>.

ثانيا: تعيين جميع المسائل الجوهرية

لعقد البيع: يلزم لانعقاد الوعد أن يتفق

الطرفان على جميع المسائل الجوهرية لعقد

البيع ليكون السبيل مهينا لإبرام العقد

النهائي بمجرد ظهور رغبة الموعد له دون

حاجة للاتفاق على شيء آخر، لذا يلزم

لانعقاد الوعد أن يكون الثمن محددًا في العقد

باتفاق الطرفين أو على الأقل أن يتضمن العقد

الأسس التي سيحدد بمقتضاها فيما بعد<sup>(١٣)</sup>

أو أن يتفق الطرفان على تعيينه بمعرفة خبير

يسميانه فيه<sup>(١٤)</sup>. وإلا فلا ينعقد الوعد بالبيع

لتخلف ركن الثمن فيه، كذلك بالنسبة

للمبيع فلا بد أن يتم تعيين العين المراد بيعها

تعيينا نافيا للجهالة كما ينبغي أن يكون

المبيع مما يجوز التعامل فيه قانونا وإلا يصبح

الوعد باطلا كما لو ورد الوعد بالبيع على مادة

المخدرات التي يمنع القانون التعامل بها. ولا

يقتصر الأمر على تعيين المبيع والثمن فحسب

بل إن المسائل الجوهرية المنصوص عليها في

خامسا: أهلية المتعاقدين: يشترط لصحة عقد الوعد أن تتوافر في طرفيه الأهلية اللازمة للتعاقد وهي تختلف بحسب ما إذا كان وعدا بالبيع أو بالشراء أو وعدا متبادلا بالبيع والشراء.

فإذا كان وعدا انفراديا بالبيع أو الشراء فيشترط لصحته أن تتوافر في الواعد الأهلية اللازمة لعقد البيع منذ إبرام عقد الوعد<sup>(١٨)</sup> لا وقت البيع النهائي (باعتباره من التصرفات الدائرة بين النفع والضرر) لأن الوعد يلزم الواعد بالبيع أو بالشراء بمجرد طلب الموعد له الشراء أو البيع دون صدور إرادة جديدة منه حيث يتم العقد بموجب إرادته الأولى المكونة للوعد . مما يترتب عليه أن الوعد يظل صحيحا حتى لو فقد الواعد أهليته وقت إبرام العقد النهائي كأن يحجر عليه .

أما الموعد له فتكفي فيه أهلية مباشرة التصرفات النافعة نفعاً محضاً لأن الوعد يعتبر بالنسبة له من التصرفات النافعة نفعاً محضاً كونه لا يلتزم بشيء فيه ، فلا يشترط توافر أهلية التصرف إلا عند إبرام العقد النهائي فيصح أن يكون الموعد له قاصراً وقت الوعد إلا انه يشترط توافر أهلية التعاقد (أي التمييز) ويشترط أن تتوافر في

العقود الشكلية وجب عندئذ أن يراعى في الوعد الشكل الذي تجب مراعاته في العقد نفسه بمعنى انه لا يشترط في الوعد بالتعاقد شكلاً معيناً إلا حين يشترط القانون الشكل في العقد الموعود بإبرامه<sup>(١٩)</sup> وهذا ما قضت به صراحة المادة /٩١/فقرة ٢/ من القانون المدني العراقي.

إلا انه لا بد من ملاحظة إن التسجيل العقاري قاصرة على التصرفات التي يكون محلها عقاراً حيث يشترط القانون لإبرامها إتباع شكلية معينة وهي تسجيلها في دائرة التسجيل العقاري إلا إن التسجيل العقاري قاصرة على التصرفات التي ترتب أثراً من الآثار الوارد ذكرها في الفقرة ١/ المادة ٣/ من قانون التسجيل العقاري وهي (... كل تصرف من شأنه إنشاء حق من الحقوق العينية الأصلية والتبعية أو نقله أو تغييره أو زواله وكل تصرف مقرر لحق من الحقوق المذكورة).

وحيث إن الوعد ببيع العقار لا يرتب مثل هذه الآثار إذ يبقى الواعد مالكا العقار الموعود ببيعه فان الوعد لا يسجل في دائرة التسجيل العقاري وبالتالي تنقصه الشكلية الواجبة في عقد بيع العقار مما يعني بطلان الوعد ببيع العقار في ظل القانون العراقي<sup>(٢٠)</sup>.

المتفق عليها فينعقد البيع النهائي ويصبح الواعد بائعا والموعود له مشتريا. لذا فان الوعد بالبيع يمر بمرحلتين لكل منهما أثارها الخاصة وهي مرحلة ما قبل استعمال الموعود له حقه في قبول الشراء ومرحلة البيع التام. وسنبين أحكام كلا المرحلتين في الفرعين التاليين:

#### الفرع الأول

مرحلة ما قبل استعمال الموعود له حقه في قبول الشراء تبدأ هذه المرحلة من وقت انعقاد الوعد بيكتسب بمجرد الوعد حقا عينا على المبيع بل مجرد حق شخصي يخوله مطالبة الواعد بإبرام البيع النهائي<sup>(٢١)</sup>، لذا تبقى ملكية العين محل الوعد للواعد ولا تنتقل للموعود له ويترتب على هذا النتائج التالية:

١. يكون للواعد حق التصرف في الشيء الموعود ببيعه بكافة أنواع التصرفات كالبيع والهبة والإيجار والوصية وغيرها وتكون جميع هذه التصرفات صحيحة نافذة في مواجهة الموعود له بشرط أن يكون المتصرف له حسن النية لا يعلم وقت التصرف بوجود الوعد إلا إن للموعود له حق في المطالبة بالتعويض طبقا لقواعد المسؤولية التعاقدية وله الطعن في تصرفات الواعد بدعوى عدم نفاذ

الموعود له أهلية التصرف في الوقت الذي يصير فيه البيع نهائيا أو في الوقت الذي يستعمل فيه حقه في اختيار البيع أو الشراء<sup>(١٩)</sup>.

أما إذا كان الوعد متبادلا بالبيع والشراء وجب عندئذ أن تتوافر في الطرفين معا منذ إبرام الوعد الأهلية اللازمة للتعاقد لان كلاهما يلتزم بهذا الوعد المتبادل.

أما ما يتعلق بسلامة الإرادة من العيوب فانه يعتد بهذا الشرط بالنسبة للواعد وقت الوعد أيضا كون البيع بموجب إرادته المكونة للوعد فحسب ولا يصدر منه رضا بعد ذلك<sup>(٢٠)</sup>

أما بالنسبة للموعود له فيجب سلامة إرادته من العيوب وقت الوعد ووقت البيع النهائي معا لان رضاؤه يصدر مرتين الأولى ينعقد فيها الوعد والثانية ينعقد فيها البيع النهائي ولا بد أن يكون رضاؤه سليما في كل منه

#### المطلب الرابع

##### آثار الوعد بالبيع

إذا توافر في الوعد الشروط الواجبة له انعقد الوعد صحيحا والتزم بموجبه الواعد بإبرام العقد الموعود به إذا ما أعلن الموعود له رغبته في شراء العين محل الوعد خلال المدة

التمن مسمى في عقد الوعد ولا يجوز إرغام الواعد بإنقاصه<sup>(٢٧)</sup>.

بينما يذهب البعض الآخر من الفقهاء للقول بان للمشتري إتمام البيع مع إنقاص الثمن تطبيقاً لحكم الفقرة الأولى/من المادة ٥٤٧ من القانون المدني العراقي التي تنص على ( إذا هلك المبيع في يد البائع قبل أن يقبضه المشتري يهلك على البائع ولا شيء على المشتري، إلا إذا حدث الهلاك بعد اعذرا المشتري لتسلم المبيع وإذا نقصت قيمة المبيع قبل التسليم لتلف أصابه فالمشتري مخير بين فسخ البيع وبين بقائه مع إنقاص الثمن<sup>(٢٨)</sup> وهذا هو الرأي الراجح لدينا أما إذا حدثت زيادة في الشيء محل الوعد فان حكمها يختلف فيما إذا كانت الزيادة بقيمة المحل أو بمقداره، فان كانت الزيادة بقيمة الشيء كما لو زادت قيمة العين محل الوعد نتيجة إيقاف استيرادها واختار الموعود له الشراء فان البيع يتم بالتمن المسمى في الوعد. أما إذا حصلت الزيادة في مقدار الشيء الموعود به واطهر الموعود له رغبته بالشراء تم العقد بالنسبة للمقدار الأصلي فقط بالتمن المتفق عليه وكانت الزيادة من حق الواعد ولا يجبر على التنازل عنها إلا في مقابل زيادة الثمن<sup>(٢٩)</sup>.

التصرفات إذا ما توافرت شروطها<sup>(٢٢)</sup>. ولصعوبة الطعن بتصرفات الواعد بدعوى عدم النفاذ لما تتطلبه من شروط واتقاء للنتائج التي قد تترتب على تصرف الواعد بالشيء محل الوعد كثيرا ما يلجأ الموعود له إلى الاتفاق مع الواعد على أن يرتب له رهنا على الشيء الموعود ببيعه فيضمن بذلك الأفضلية لحماية حقه من أي تصرف قد يصدر عن الواعد بالعين محل الوعد خلال المدة المعينة<sup>(٢٣)</sup>.

٢. إذا هلك الشيء الموعود ببيعه هلاكا كلياً بفعل قوة قاهرة لا دخل لإرادة الواعد فيها قبل إبرام العقد النهائي فانه يهلك على الواعد لأنه المالك ولان الشيء يهلك على مالكة فينقضي التزام الواعد لاستحالة التنفيذ<sup>(٢٤)</sup> ولا يلزم بأي تعويض لان استحالة التنفيذ غير ناشئة عن خطأ الواعد<sup>(٢٥)</sup> ويأخذ حكم الهلاك الكلي حالة نزع ملكية العقار للمنفعة العامة، أما مبلغ التعويض الذي تدفعه جهة الإدارة مقابل نزع الملكية فيكون من حق الواعد<sup>(٢٦)</sup> أما إذا كان الهلاك جزئياً فلا ينقضي التزام الواعد ويكون الموعود له مخيراً بين رفض الوعد أو قبول الباقي من الشيء محل الوعد، ويرى بعض الفقهاء انه في هذه الحالة فان للموعود له قبول الباقي من محل الوعد بكل الثمن المتفق عليه لأن

٤. يجوز للموعد له أن يقوم

بالإجراءات التحفظية لمنع الواعد من القيام بأعمال تحول دون إبرام العقد النهائي فله منع الأخير من هدم الدار الموعد ببيعها وله أن يتخذ في فترة الوعد الإجراءات اللازمة للمحافظة على الموعد به فله أن يستعمل الدعوى غير المباشرة بأسم الواعد ويرفع دعوى الحيازة ويقطع التقادم<sup>(٣٢)</sup>.

#### الفرع الثاني

مرحلة ما بعد استعمال الموعد له حقه في قبول الشراء (مرحلة البيع التام)

للموعد له أن يستعمل حقه في قبول الشراء في أي وقت من المدة المتفق عليها في الوعد فيصبح الواعد بائعاً والموعد له مشترياً ويترتب على هذا القبول انعقاد العقد النهائي دون حاجة إلى رضا جديد من جانب الواعد ويترتب في ذمة كل منهما الالتزامات التي يفرضها عقد البيع على طرفيه.

فإذا تصرف الواعد بالعين الموعد بها بعد ظهور رغبة الموعد له بالشراء لم يسر التصرف في حق الأخير بل اعتبر البيع الصادر له قد أبرم أولاً فتنقل إليه ملكية العين ، هذا مع مراعاة القاعدة التي تقضي بان (الحيازة في المنقول سند الملكية) فإذا تصرف الواعد في المنقول سواء كان هذا

٣. تكون ثمار المال الموعد به

ومنتجاته خلال مرحلة الوعد ملكاً للواعد ولا حق للموعد له في شئ منها ويترتب على كون حق الموعد له حقا شخصيا النتائج التالية:-

١. للموعد له أن يحول حقه الشخصي إلى الغير طبقاً لقواعد حوالة الحق (المواد ٣٦٢ / من القانون المدني العراقي وما بعدها) فهو يعد من قبيل الحقوق المالية التي يمكن التصرف فيها للغير ما لم يوجد اتفاق يمنع ذلك أو كان لشخصية الموعد له اعتبار في الوعد أو إن نية الطرفين اتجهت إلى تقييد هذه الحوالة بموافقة الواعد<sup>(٣٠)</sup>.

٢. إن حق الموعد له ينتقل بعد وفاته إلى ورثته بالميراث كما يجوز لدائني الموعد له أن يرفعوا بأسم مدينهم الدعوى غير المباشرة للمحافظة على حق مدينهم هذا<sup>(٣١)</sup>.

٣. للموعد له باعتباره دائناً بحق شخصي وطبقاً للقواعد العامة إجبار الواعد باعتباره مديناً على تنفيذ التزامه تنفيذاً عينياً أي إبرام عقد البيع النهائي إذا نكل الأخير عن وعده فإذا كانت الشروط اللازمة لتتمام العقد وخاصة الشكلية قام الحكم متى حاز قوة الشيء المقضي به مقام العقد.

بمثابة إيجاب جديد يحتاج إلى قبول من  
الطرف الآخر<sup>(٣٦)</sup>

ولا بد من الإشارة إلى إن قبول الموعود له ليس له اثر رجعي فالبيع النهائي لا يتم إلا منذ اللحظة التي يعلن فيها الموعود له قبوله بالشراء وليس قبل ذلك ويترتب على ذلك إن جميع تصرفات الواعد التي يرتب بها حقا للغير على المال الموعود به تسري في مواجهة الموعود له أي إن المبيع ينتقل إلى الموعود له محملا بجميع الالتزامات التي أنشأها البائع (الواعد) خلال فترة الوعد وللمشتري (الموعود له) المطالبة بالتعويض أو الطعن في تصرفات البائع بدعوى عدم نفاذ التصرفات إن توافرت شروطها ، كما يترتب على ذلك إن تقدير الغبن ينظر فيه إلى قيمة المبيع وقت قبول الموعود له بالشراء كذلك بالنسبة للعيوب الخفية فلا يضمنها الواعد إلا من وقت إبرام البيع النهائي أما إذا لم يظهر الموعود له رغبته في الشراء تحلل الواعد من وعده وسقط الوعد دون حاجة إلى اعذر الموعود له وصار الواعد في حل وله بعد ذلك أن يتصرف بالشيء لمن يشاء وهو الحكم أيضا حتى لو اظهر الموعود له رغبته بالشراء لكن بعد انقضاء المدة المحددة، كذلك الحكم لو أعلن الموعود له عدم رغبته بالشراء قبل

التصرف قبل ظهور رغبة الموعود له بالشراء أو بعد ظهورها فأيهما تسلم العين أولا (الموعود له أم المتصرف له) يكون مالكا للعين أما بموجب عقد البيع النهائي وأما بموجب الحيازة ويرجع الآخر بالتعويض على الواعد<sup>(٣٣)</sup> ، وينبغي أن يراعى إن إظهار الرغبة أو القبول لكي يؤدي أثره من حيث انعقاد العقد النهائي يجب أن يصل إلى علم الواعد ويعتبر وصول التعبير عن القبول قرينة على علم من وجه إليه (الواعد) ما لم يقيم الدليل على عكس ذلك<sup>(٣٤)</sup> ، وقبول الموعود له الشراء لا يخضع لشكل معين قانوناً فيمكن أن يكون صريحا بالقول أو الكتابة وقد يستفاد ضمنيا من الظروف كأن يتصرف الموعود له بالمال الموعود به أو يدفع قسط من أقساط الثمن المتفق عليه فهذا يعتبر قبولا ضمنيا بالشراء إلا انه يجب ملاحظة إن مجرد سكوت من وجه إليه الوعد يعتبر قبولا ذلك لان الإيجاب نافع له نفعاً خاصاً<sup>(٣٥)</sup> إلا انه يشترط في القبول أن يكون مطابقا تماما لإرادة الواعد المعبر عنها في وعده فينصب القبول على جميع المسائل الجوهرية التي تناولها الوعد أما إذا اقترن القبول بما يعدل مضمون الوعد تضمن قيده أو شرطا لا ينعقد البيع لعدم تطابق الإيجاب والقبول بل يعتبر

ويحقق الوعد بالتفضيل فوائده عملية وغالبا ما يتصادف وجوده في عقد الإيجار حيث يتفق المؤجر مع المستأجر على تفضيل الأخير في بيع العين المؤجرة له إذا ما رغب المؤجر ببيعها كما قد يوجد هذا الوعد في عقد البيع ليضمن البائع الحصول على العين المباعة إذا أراد المشتري بيعها فيما بعد فهو يحقق المصلحة التي يحققها حق الشفعة للشفيع في الأحوال التي لا تجوز فيها الشفعة كما إذا اشترى شخص أحد عقارين غير متجاورين يملكها آخر وكانت له مصلحة في شراء العقار الثاني إلا أنه لا يملك ثمنها وقتها أو كان المالك لا يرغب ببيعها مؤقتا فيحصل من المالك على وعد بتفضيله على غيره بالشراء إذا ما رغب ببيع العقار الثاني.

إلا إن نطاق التفضيل الذي يلتزم به الواعد يكون محصورا في البيع فحسب لذلك فإن الواعد لا يكون قد اخل بتنفيذ التزامه قبل الموعد له إذا ما أبرم أي تصرف في المال عدا البيع كالهبة والوصية والإيجار ولو قبل انقضاء المدة المحددة في الوعد فهو لا يكون مخلا بالتزامه إلا إذا باع العين محل الوعد لشخص آخر دون أن يعرضه على الموعد قبل ذلك<sup>(٤١)</sup>.

انقضاء المدة المحددة لان ذلك بمثابة نزوله عن حقه<sup>(٣٧)</sup> وقد يتخذ الوعد بالبيع صورة خاصة ومن هذه الصور الوعد بالتفضيل وهو صورة خاصة من صور الوعد بالبيع فيه يعد مالك الشيء شخصا آخر بان يعطيه الأولوية والأفضلية في الشراء إذا رغب الأول في بيعه خلال مده معينه<sup>(٣٨)</sup> وقبل الموعد له بدفع الثمن الذي يدفعه الغير لشراء هذا المال.

يتبين من هذا التعريف إن الواعد لا يلتزم ببيع الشيء محل الوعد بل يلتزم بتفضيل الموعد له على غيره إذا رغب ببيع الشيء.

والوعد بالتفضيل ليس عقدا باتا لان رضا المشتري لا يوجد إلا إذا عرض عليه البائع العين فهو عقد معلق على شرط واقف وهو عزم الواعد على بيع الشيء موضوع الوعد<sup>(٣٩)</sup>

بينما يذهب بعض الفقهاء إلى القول بان الوعد بالتفضيل عقد باطل كونه مقترن بشرط إرادي محض يتوقف تحققه أو تخلفه على إرادة الواعد<sup>(٤٠)</sup>

فإذا أراد باع وإلا فلا يبيع إلا إن هذا الرأي منتقد ذلك لان الواعد قد يقع في ظروف خارجية لا دخل لإرادته فيها تضطره إلى البيع أو الامتناع عنه.

١. الوعد بالبيع عقد تام بينما الوعد بالفضل عقد معلق على شرط واقف.

٢. في الوعد بالفضل الواعد لا يلتزم ببيع الشيء وكل ما يلزم به هو انه إذا رغب في بيع الشيء وجب عليه أن يعرضه أولاً على الموعد له فلا يتم البيع إلا إذا اجتمع أمران : أن يرغب الواعد ببيع الشيء وان يرغب الموعد له بشرائه<sup>(٥)</sup> ، بينما في الوعد بالبيع يكون الواعد ملزماً بالبيع إذا اظهر الطرف الآخر رغبته في الشراء.

٣. لا بد من تحديد الثمن مقدماً في الوعد في البيع وإلا كان باطلاً بينما لا يشترط ذلك في الوعد بالفضل.

٤. يكون الشخص الموعد له في الوعد بالفضل في الغالب محل اعتبار لذا لا يجوز له تحويل حقه أو التصرف به للغير دون رضا الواعد.

٥. إن حق الموعد له في قبول الشراء في الوعد بالفضل تحويل الوعد إلى بيع ينشأ في الوقت الذي يرد فيه الواعد ببيع الشيء محل التعاقد أما في الوعد بالبيع فان حق الموعد له يترتب في ذمة الواعد منذ إبرام العقد. كما يذهب جانب آخر من الفقهاء للقول بان الوعد بالفضل يعتبر باطلاً إذا ما تعلق بعقار لعدم إمكانية تسجيله في دائرة

ويلزم لانعقاد الوعد بالفضل كل ما يلزم لانعقاد الوعد بالبيع من شروط عدا ما تعلق منها بشرط تحديد الثمن لأنه في الغالب يحدد في المستقبل ولا يجوز تحديده على أساس ما يعرضه الغير ثمناً للمبيع لكن ذلك لا يمنع أصلاً من جواز تحديد الثمن في عقد الوعد بالفضل.

ولا يمكن الطعن في صحة العقد بحجة عدم تحديد الثمن لأنه يتضمن الأساس الذي يعين بموجبه الثمن وما يدفعه الغير لشراء العين الموعد بها<sup>(٦)</sup>.

ويرى البعض انه لا ضرورة لهذا التحديد ما دام الواعد لا يلزم بإتمام البيع فالمفروض إن الموعد له يحصل على وعد بتفضيله بالشراء إن ما رغب مالك المال في بيعه بالثمن الذي يعرضه الغير<sup>(٧)</sup>، ومن الناحية العملية يندر أن يتضمن الوعد بالفضل ثمناً محدداً لبيع الشيء الموعد بالفضل فيه حيث انه غير متصور أن يقبل مالك الشيء تقييد نفسه بهذا الثمن قبل أن يتخذ قراره بعرض الشيء للبيع نظراً لارتفاع المحتمل بالنسبة لثمن الشيء مستقبلاً<sup>(٨)</sup>.

ويتميز الوعد بالفضل عن الوعد بالبيع بالتالي :

يترتب على التزام الواعد بالبيع من نتائج سبق بيانها والأثر الذي يترتب إذا ما عرض الواعد الشيء لبيعه على الموعد له فقبل الأخير بالشراء يتم البيع النهائي وتنتقل ملكية الشيء إلى الموعد له بمجرد قبول الشراء إذا كان محل الوعد منقولاً معيناً بالذات وتنتقل بالتسجيل إذا كان محل الوعد عقاراً. أما إذا رفض الموعد له الشراء أو انقضت المدة المحددة للوعد دون أن يرغب الواعد بالبيع أو أراد البيع بعد ذلك أو أعلن الموعد له رغبته في تحليل الواعد من التزامه فان الوعد بالترفضيل يسقط ويتحلل الواعد من التزامه<sup>(٢)</sup> ولا بد من الإشارة إلى انه لا يعتبر إخلالاً بالالتزام الناشئ عن عقد الوعد بالترفضيل تصرف الواعد في الشيء محل الوعد بالهبة بعوض أو المقايضة لان الهبة تتم دون عوض مقابل والمقايضة تتم في مقابل شيء لا يستطيع الموعد له إعطائه للواعد في حين إن التزام الواعد قاصراً على التصرف في العين بالبيع أي بثمن نقدي<sup>(٣)</sup>.

### المبحث الثاني

#### الوعد بالشراء

الصورة الثانية من صور الوعد بالبيع هي الوعد بالشراء وهي الصورة المقابلة للوعد

التسجيل العقاري شأنه شأن الوعد بالبيع وهو الرأي الراجح ونحن نميل لهذا الرأي في ظل القانون المدني العراقي للأسباب السابق ذكرها .

ومن الجدير بالذكر إن الوعد بالترفضيل لا يقتصر على الوعد بالترفضيل بالبيع بل يشمل أيضاً الوعد بالترفضيل بالشراء كما لو تعهد تاجر المفرد بشراء ما يحتاجه من سلعة معينة من احد تجار الجملة بالأفضلية على سواه فيلتزم الأول في حالة رغبته في شراء السلعة أن يعرض رغبته بالشراء على تاجر الجملة أولاً فان قبل الأخير ببيعه السلعة تم العقد النهائي أما إذا اخل الواعد بالتزامه وجب عليه تعويض الموعد له عما فاته من ربح كان ليحققه لو نفذ الواعد التزامه<sup>(١)</sup> كذلك يشمل الوعد المتبادل بالترفضيل إلا إن للوعد بالترفضيل بعض المساوئ فقد يتواطأ الواعد مع شخص ثالث على تقديم ثمن صوري عالي لمنع الموعد له من استعمال حقه في التفضيل.

والأثر المترتب على الوعد بالترفضيل في

المرحلة السابقة على عرض الشيء الموعد ببيعه هو نشوء التزام شخصي في ذمة الواعد بان يعرض الشيء على الموعد له إذا أراد بيعه ويترتب على التزام الواعد بالترفضيل ما

عليه ثمنا أعلى باعه الشيء وإلا باعها للواعد بالبراءة<sup>(٤٥)</sup> ومن أمثلته أيضا أن يرغب مالك الدار ببيعها لشراء دار أخرى لكنه يخشى أن بت في البيع إلا يجد بعد ذلك الدار التي يرغب بشرائها فيكتفي بالحصول على وعد بالبراءة حتى إذا عثر على الدار التي يرغب بها باع داره واشتراها .

#### المطلب الثاني

أركان الوعد بالبراءة وحكمه

لا يختلف الوعد بالبراءة من حيث الأركان عن الوعد بالبيع التي سبق بيانها لذا نحيل إلى ما ذكرناه حيث انه يشترط لانعقاده أن يتم الاتفاق على المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه وهي الشيء محل الوعد والتمن بالإضافة إلى المدة التي يجب على الموعد إعلان رغبته في إثنائها .

أما حكم الوعد بالبراءة فهو أيضا ذات حكم الوعد بالبيع مع ملاحظة اختلاف مركز كل من المتعاقدين، فالواعد في الوعد بالبراءة هو المشتري بينما الواعد في الوعد بالبيع هو البائع كما إن الموعد له في الأول هو البائع وفي الثاني هو المشتري. لذا فان العقد يلزم الواعد بإبرام عقد البيع النهائي إذا استعمل الموعد له حقه في قبول البيع لكن الموعد له غير ملزم بشيء فهو حر بقبول البيع أو

بالبيع سنيين معناه وطبيعته وأركانه وإحكامه في المطالب التالية:

#### المطلب الأول

تعريف الوعد بالبراءة

هو عقد يلتزم بمقتضاه الواعد بشراء شيء معين بثمن معين إذا اظهر الموعد له (البائع) رغبته بالبيع خلال مدة معينة، فهو عكس الوعد بالبيع فيه يلتزم الواعد (المشتري) بشراء شيء معين إذا أبدى الموعد له (البائع) رغبته بالبيع خلال مدة يتفق عليها ابتداء في العقد ومالك الشيء لا يلتزم بشيء فهو حر إن شاء أعلن رغبته في البيع فيتم عقد البيع وان شاء امتنع عن ذلك فلا يتم البيع ويسقط الوعد.

إلا إن هذه الصورة من الوعد اقل فائدة وانتشاراً في الحياة العملية، ومن أمثلته أن يكون صاحب الشيء لم يبت نيته بعد في بيعه فيتقدم إليه شخص لشراءه فيحصل منه على وعد بالبراءة عندما يعقد نيته على البيع أو يكون راغبا بالبيع لكنه يريد ثمنا أعلى فيحصل ممن تقدم له على وعد بالبراءة بالتمن الذي يعرضه فان وجد بعد ذلك من يعرض

يجب أن تتوفر فيه أهلية الشراء وقت إبرام الوعد بالشراء لا وقت تعبير الموعد له عن رغبته بالبيع.

أما بقية أحكام الوعد بالشراء فهي ذاتها أحكام الوعد بالبيع التي سبق بيانها لذا نحيل إليها.

### المبحث الثالث

#### الوعد المتبادل بالبيع والشراء

الصورة الثالثة للوعد هو الوعد المتبادل بالبيع والشراء في وقت واحد الذي سنبين المقصود به وأحكامه في المطالب التالية:

#### المطلب الأول

تعريف الوعد المتبادل بالبيع والشراء وتكييفه القانوني

هو عقد يتعهد به احد المتعاقدين بان يبيع للآخر شيئاً معيناً إذا اظهر الأخير رغبته في ذلك خلال مدة معينة بثمن معين ويتعهد المتعاقد الآخر بان يشتري هذا الشيء بالثمن المعين إذا قبل واظهر الأول رغبته في البيع خلال المدة المعينة<sup>(٤٧)</sup> ففي هذا العقد يجمع كل من الطرفين في شخصه صفة الواعد والموعد له وقد نصت عليه المادة (٩١) من

رفضه لذا يستطيع التصرف بالعين الموعود بها لغير الواعد دون أن يعرض نفسه للمسؤولية لأنه هو الدائن وبيعه للغير يعتبر تنازلاً عن حقه الناشئ عن الوعد كذلك إذا هلك الشيء أثناء مدة الوعد فهو يهلك عليه، أما الواعد فيلتزم بالشراء طوال مدة الوعد المحددة ولا يستطيع التصرف في الشيء محل الوعد لأنه لم تنتقل إليه ملكيته وإذا تصرف فيه كان تصرفاً في ملك الغير ولا يسري في حق المالك (الموعد له) ولكن للأخير إجازة التصرف فيصح ويسري في حقه وهذا هو حكم بيع ملك الغير كذلك يجوز بعد تصرف الواعد في الشيء أن يبدي الموعد له رغبته في بيعه إياه فيتم البيع النهائي ويصبح الواعد بموجبه مالكا للشيء فيصح تصرفه الذي صدر منه قبل ظهور رغبه الموعد له في البيع طبقاً لإحكام بيع ملك الغير<sup>(٤٨)</sup>. ولا يسقط التزام الواعد إلا إذا رفض الموعد له البيع أو مضت المدة دون إعلان الأخير رغبته في البيع، ويلاحظ إن العقد النهائي لا يتم إلا في الوقت الذي يبدي فيه الموعد له رغبته في البيع خلال المدة المعينة عندها يتم البيع ويلتزم كل من الطرفين بالالتزامات التي يرتبها عقد البيع على كل من البائع والمشتري دون حاجة إلى رضا جديد من جانب الواعد بالشراء لذا

إنشاء آثار البيع في الحال وإلا كان العقد بيعاً لا مجرد وعد<sup>(٣)</sup>.

أما التكييف القانوني لهذا التصرف فقد اجمع الفقهاء على أنه عقد ملزم للجانبين إلا إنهم اختلفوا فيما إذا كان هذا العقد مجرد وعد بالبيع والشراء أم أنه عقد بيع تام.

ونقلاً عن الدكتور حسن علي ذنون بان الوعد المتبادل بالبيع والشراء يعتبر بيعاً تاماً تأثراً بغالبية الفقه الفرنسي استناداً إلى المادة (١٥٨٩) من القانون المدني الفرنسي التي تنص على أن (الوعد بالبيع يعدل البيع إذا تراضى الطرفان على المبيع والثمن) ورتبوا على ذلك ما يترتب على البيع التام من نتائج منها، إن الوعد المتبادل عبارة عن عقد بيع ناقل للملكية منذ انتشاءه وأنه يجب تسجيله في الدائرة المختصة إذا تعلق بعقار أو حق عيني عقاري وفقاً للمادة ٥٠٨ القانون المدني العراقي الحالي وان الوعد ببيع ملك الغير يعد باطلاً<sup>(٤)</sup>

وذهب البعض الآخر من الفقهاء للقول إذا تراضى الطرفان على جميع المسائل الجوهرية كالمبيع والثمن من غير أن يحددا مهلة لإعلان رغبة جديدة بعد ذلك خلالها كان الاتفاق بيعاً تاماً حتى لو كان الطرفان قد استخدموا في تراضييهما المتبادل على هذا البيع

القانون المدني العراقي بقولها (الاتفاق الذي يتعهد بموجبه كلا المتعاقدين ...).

ومثال هذه الصورة من الوعد أن يعد شخص شخصاً آخر ببيع عين معينة بمبلغ محدد إذا رغب بشرائها بهذا المبلغ خلال مدة شهر فلا يقتصر الطرف الآخر على قبول هذا الوعد منه وإنما يعد هو بدوره الطرف الأول بان يشتري منه هذه العين بهذا الثمن إذا رغب في بيعها خلال نفس المدة فقد يكون كل من البائع والمشتري لديه الرغبة في إتمام البيع في الحال لكن يحول دون ذلك عقبات تستدعي اكتفاء تبادل الوعد بالبيع والشراء كما لو كان من اللازم حصولهما أو حصول أحدهما على إذن سلطة مختصة أو احتياج المشتري إلي وقت للكشف عما يثقل العقار الذي يريد شراءه من تكاليف عينية<sup>(٥)</sup> ولكي يكون الوعد المتبادل صحيحاً ومنتجاً لأثاره يجب أن يتضمن كافة العناصر الجوهرية للعقد الموعود به فيجب أن يتضمن تحديداً كافياً للمبيع والثمن كما يجب أن يتضمن المدة التي يجب فيها بداء الرغبة بالبيع أو بالشراء.

إلا أنه يجب أن يكون واضحاً في هذا الاتفاق إن طرفيه لم يقصدا إبرام بيع بات، أي يجب أن يتأكد عدم انصراف نيتهم إلى

بالببيع والأخر وعد بالشراء ولا يتم عقد البيع النهائي إلا إذا اظهر احد المتعاقدين رغبته في البيع أو الشراء تبعا لمركزه في التعاقد بالثمن المسمى وخلال المدة المعينة في الوعد والتقى بهذه الرغبة قبول المتعاقد الآخر ببيعا أو شراء<sup>(٥٠)</sup> وتؤيد هذا الرأي الفقرة الأولى من المادة (٩١) من القانون المدني العراقي لانها تعتبر من قبيل الوعد بالتعاقد (الاتفاق الابتدائي الذي يتعهد بموجبه كلا المتعاقدين أو احدهما بإبرام عقد معين في المستقبل ... )

#### المطلب الثاني

التمييز بين الوعد المتبادل بالببيع والشراء وغيره من العقود لا بد من التمييز بين الوعد المتبادل بالببيع والشراء الذي يعد مرحلة تمهيدية لإبرام عقد بيع في المستقبل وبين الاتفاق الذي يطلق عليه ( البيع الابتدائي) فالوعد المتبادل لا تنشأ عنه آثار البيع في الحال أما البيع الابتدائي فهو اتفاق تام على البيع وشروطه الأساسية يلتزم بمقتضاه احد الطرفين بالببيع والأخر بالشراء على أن يقوموا بتحرير البيع النهائي في ورقة رسمية، فهو في الحقيقة عقد بيع نهائي يترتب كافة الالتزامات التي يترتبها البيع في ذمة كل من البائع والمشتري غاية الأمر إن الآثار التي تترتب على البيع لا

صيغة الوعد لان نيتهما بالرغم من صيغة الوعد المستخدمة قد اتجهت إلى إبرام بيع تام والالتزام به في الحال والمشرع نفسه إذ تصور أن يكون الوعد متبادلا اشترط لذلك أن يتضمن التراضي بين الطرفين تعيين المدة.

لكن لو افترض إن الطرفين تواعدا وعدا متبادلا بالببيع والشراء خلال مدة معينة فان كلا منهما سيكون ملتزما بصفته واعدا بالبقاء على وعده طوال المدة المحددة مما يعني التزامه في كل لحظة من هذه المدة ببيع الشيء المحدد بالثمن المحدد والتزام الطرف الأخر بشراء ذات الشيء بذات الثمن وكلا الالتزامين المتبادلين القائمين لا يمكن التحلل منهما بالإرادة المنفردة غاية ما في الأمر إن وضع هذين الالتزامين موضع التنفيذ يقتضي إعلان إرادة في هذا المعنى من جانب أي من الطرفين خلال المدة المحددة وإذا كان الأمر كذلك كان التصرف بيعا تاما وليس مجرد وعد وكل ما في الأمر إن آثاره مضافة إلى اجل واقف أقصاه نهاية المدة المحددة في الاتفاق لان الوعد حقيقة لا يتحقق إلا إذا كان من جانب واحد .

إلا إن الرأي الراجح هو إن الوعد المتبادل في ظل القانون المدني العراقي هو عبارة عن وعدين متقابلين أحدهما وعد

المسائل الجوهرية من مبيع وثمان وتحديد المدة التي يجب إبرام العقد الموعود به مع استيفاء الشكلية التي يفرضها القانون لانعقاد العقد ولسبق بيان هذه الأركان لذا نحيل إليها<sup>(٥٣)</sup> إلا انه لا بد من ملاحظة إن الأهلية اللازمة لكلا المتعاقدين في الوعد المتبادل تقدر وقت الوعد لان كلاهما يصبح ملزما في هذا الوقت أما باعتباره واعدة بالبيع أو واعدة بالشراء.

لكن ما حكم السكوت عن تحديد المدة التي يجب إبرام العقد فيها أي المدة التي يظل فيها الوعد قائما ؟

يذهب بعض الشراح إلى القول بان الوعد الذي يتراضى فيه الطرفان على جميع المسائل الجوهرية كالمبيع والثمان من غير إن يحددا مهلة لإعلان رغبة جديدة بعد ذلك خلالها بما يعني إن نيتهما بالرغم من صيغة الوعد المستخدمة قد اتجهت إلى إبرام بيع تام والالتزام به في أحوال مبررين قولهم بان المشرع نفسه إذا تصور أن يكون الوعد متبادلا اشترط لذلك أن يتضمن التراضي بين الطرفين تعيين هذه المدة<sup>(٥٤)</sup> كما برر البعض الآخر من الشراح ذلك بقولهم إن العقد الذي لا تحدد فيه المدة وان لم ينعقد وعدا بالبيع لتخلف ركن هام من أركان انعقاده تتوافر فيه أركان البيع ذلك لان إرادة الطرفين اتجهت فيه إلى

يقصد تنفيذها في الحال بل يتفق الطرفان على تأجيل تنفيذها إلى اجل معلوم فإذا كان محله عقارا فان الالتزام الذي ينشا عنه بنقل الملكية يحتاج إلى إجراءات شكلية معينة متمثلة بتحرير العقد النهائي وفق إجراءات ينظمها قانون التسجيل العقاري .

وسبب تسميته بالابتدائي انه يحيل إلى عقد آخر يسمى العقد النهائي وهو الذي تستكمل فيه صياغة الشروط صياغة نهائية لكن هذه الإحالة لا تمنع من إن الاتفاق تم منذ العقد الأول أي إن البيع يوجد من العقد الابتدائي ومن هذا يبدو إن تسمية الابتدائي والنهائي لا تتناول التصرفات القانونية التي يتم بها البيع وإنما هي أوصاف للسند الذي يثبت فيه الاتفاق على البيع<sup>(٥١)</sup> أما الوعد المتبادل فلا تنشأ عنه آثار البيع في الحال كما انه لا ينشأ عنه سوى التزامات شخصية في ذمة كل من عاقديه بان يبرم عقد البيع إذا قبل الطرف الآخر ذلك في المدة المتفق عليها<sup>(٥٢)</sup>

### المطلب الثالث

#### أركان الوعد المتبادل وأحكامه

وفقا للمادة ٩١ / من القانون المدني العراقي يلزم لانعقاد الوعد المتبادل بالبيع والشراء توافر أركان العقد المراد إبرامه، لذا يجب لانعقاده اتفاق الطرفين على جميع

أما عن حكم الوعد المتبادل بالبيع والشراء فهو ذاته حكم الوعد بالبيع إلا أنه يختلف عن الأخير في أن حق تحويل الوعد إلى بيع نهائي ثبت لكل من الطرفين باعتبار إن كلاهما موعود له ، في حين إن حق تحويل الوعد إلى بيع نهائي يعود إلى احد الطرفين في الوعد بالبيع دون سواه .

#### المبحث الرابع

حكم الوعد بالبيع في الشريعة الإسلامية العقد في الفقه الإسلامي هو إنشاء تصرف في الحال والوفاء به واجب قضاء وديانة متى توافرت أركانه وشروطه الشرعية أما الوعد بالتعاقد بشكل عام فهو الإعلان عن الرغبة في فعل أمر في المستقبل يعود بفائدة على الموعود له ، وعرفه ابن عرفة في كتابه الحدود(العدة أخبار عن إنشاء المخبر معروفا في المستقبل)<sup>(٥٨)</sup>.

ولا خلاف بين المسلمين في استحباب الوفاء بالوعد واعتبارهم ذلك من مكارم الأخلاق إلا إنهم اختلفوا في وجوب الوفاء به قضاءً أي هل يلزم القاضي الواعد الوفاء بوعد كما يلزم المتعاقد بالوفاء بوعد أم إن الوعد لا يرتب إلا واجبا دينيا لا يلزم القاضي الواعد الوفاء به ؟

الارتباط بعقد بيع إذا قبل الطرف الآخر ذلك وقد تحقق هذا الشرط من وقت تبادل الرضا لذلك يمكن اعتبار مثل هذا الاتفاق بيعا تاما ينتج من وقت انعقاده جميع آثار البيع<sup>(٥٥)</sup>.

لكن يعترض على هذا الرأي بأنه يؤدي إلى الإفراط في تطبيق نظرية تحول العقد ذلك لأنه من الواضح من صيغة الوعد إن المتعاقدين لم يريدوا البيع التام وإنما أراد أن يعد أحدهما الآخر بالبيع والشراء إن رغب أيهما بذلك.

والرأي الراجح يذهب إلى القول بأنه لما كان الاشتراط في تحديد المدة أن يكون صريحا بل يجوز أيضا أن يكون ضمنيا لذا فإن عدم تحديد المدة في عقد الوعد لا يكون سببا للحكم ببطلانه إذا استطاع القاضي أن يحدد هذه المدة من ظروف الاتفاق<sup>(٥٦)</sup> وإلا بطل الوعد ولا يمكن أن يتحول إلى عقد بيع تام لتخلف شرط من الشروط الواجب توافرها لكي يتحول التصرف القانوني الباطل إلى صحيح وهو انصراف إرادة المتعاقدين المحتملة إلى التصرف الأخير لو علما ببطلان التصرف الأصلي لان إرادتهما لم تنصرف إلى الالتزام في الحال بالبيع والشراء وإنما إلى التعهد بذلك في المستقبل إذا رغب أحدهما بالبيع أو الشراء<sup>(٥٧)</sup>.

وعند البحث في مذهب الحنفية نجد إمكان التفريق عندهم بين وعد مطلق ووعد معلق على شرط في عقود المعاوضات منعاً للتغريب بالموعود ، وبينوا إن ذلك من قبيل الضمان الذي يثبت بالكفالة وعبروا عن ذلك بقاعدة (المواعيد بصورة التعاليق تكون لازمة) ومثال ذلك : لو قال رجل لأخر : بع هذا الشئ لفلان ، وأن لم يعطك ثمنه ، فأنا أعطيه لك. فلم يعط المشتري الثمن ، لزم الرجل أداء الثمن المذكور بناء على وعده المعلق: (وان يعطك ثمنه فانا أعطيه لك ) تعليق بخلاف: ( بع مالك من فلان وانا ادفع لك الثمن ) فليس ثم تعليق هنا ، فلا يلزم الواعد بشيء<sup>(٦٢)</sup> ، أما مسألة لزوم الوفاء بالوعد قضاء أو عدم لزومه عند المالكية إنما تتعلق فقط بمسائل المعروف والإحسان دون المعاوضات ومنها البيع وقد جاء في كتاب تحرير الكلام في مسائل الإلزام للعلامة الحطاب ما نصه العدة(أي الوعد) ليس فيها إلزام الشخص نفسه شيئاً الآن وإنما هي كما قال ابن عرفة أخبار عن إنشاء المخبر معروفاً في المستقبل ومثلوا له بالوعد بالقرض أو عتق أو هبة أي الأمور التي تدخل في باب الأمر بالمعروف واللاحسان دون الأمور التي تتعلق بالمعوضات كالبيع<sup>(٦٣)</sup> ، ولم يذهب كل أنصار المالكية إلى

وقد ذهب جمهور الفقهاء إلى إن الوعد لا يجب الوفاء به قضاء وانه لا يكسب الموعد له حقاً قبل الواعد إلا حقاً أدبياً فقط لا سبيل للقضاء إلى إلزامه به<sup>(٦٤)</sup> . فهم لا يقرون صحة عقد الوعد لأنهم لا يجيزون تعليق عقود المبادلات على شرط سواء كان هذا الشرط ملائماً للتعاقد أو غير ملائم ويقولون إن حكم البيع هو نقل الملكية، فالذي يتم بحكم الشارع جعلاً وجبراً على البائع والمشتري فلا يصح تعليق انتقال الملكية على شرط<sup>(٦٥)</sup> . وقد نصت المادة (١٧١) من مجلة الأحكام العدلية بأن ( صيغة الاستقبال التي هي بمعنى الوعد المجرد مثل سأبيع وسأشتري لا ينعقد بها البيع ) لان ذلك وعد مجرد والوعد ليس إيجاباً . وتنص المادة (١٥١١) من مجلة الأحكام العدلية ( لو أمر احد آخر بأداء دينه بقوله أو ديني الذي مقداره كذا من مالك فوعد بتأديته ثم امتنع من الأداء ، لا يجبر على أدائه بمجرد وعده ) . وهذا هو موقف فقهاء المذهب الجعفري الذي اجمعوا على أن العقد لا ينعقد بصيغة الاستقبال لانصرافها إلى الوعد وليس إرادة إنشاء العقد في الحال .. وذهب كل من الشافعية والظاهرية إلى استحباب الوفاء بالوعد مطلقاً دون وجوبه ولو معلقاً على شرط أو دخل بسببه في النفقة<sup>(٦٦)</sup>

(١٧١) من مجلة الأحكام العدلية ، وأمام هذه المادة لامناص من القول ببطلان عقد الوعد طبقاً لما ذهب إليه مجموعة من المذاهب الإسلامية غير إن واقع الأمر على خلاف ذلك ، فيجب علينا أن نميز ونفرق بين أحكام الشريعة الإسلامية بشكل عام وأحكام المجلة ، فإذا نظرنا إلى باقي المذاهب الفقهية فإنه يمكننا القول بصحة الوعد بالشراء حيث يتسع مجال الاجتهاد له على أساس عدم توافر دليل تفصيلي من القرآن والسنة بخصوص صيغة العقد وكذلك بناء على ما ورد في كتب المالكية من اعتبار الوعد ملزماً إذا أدخل الموعود في سبب (٦٦).

عليه يظهر لنا بشكل واضح كثرة القائلين بوجوب الوفاء بالوعد وان هذا الرأي لا يستهان به . وجاء هذا الرأي مدعوماً بقوله تعالى ( يا أيها الذين آمنوا لم تقولون ما لا تفعلون كبر مقتاً عند الله أن تقولوا ما لا تفعلون ) (٦٧).

نلاحظ إن الآيتين الكريمتين فيهما نص على وجوب التزام المؤمن بما يصدر عنه وان غير ذلك أثم كبير فيكون محرماً .

وعن أبي هريرة (رضي الله عنه) قال :

قال الرسول ( صلى الله عليه وسلم ) " أية

القول بلزوم الوعد في المعوضات. فإذا كان الوعد مطلقاً فيجب الوفاء به على كل حال إلا لعذر (٦٤) ، أما إذا كان معلقاً على سبب ، فلا يلزم سواء أدخل الموعود في السبب بالفعل أم لم يدخل (٦٥) كمن قال لآخر أحطم سيارتك وأنا أسلفك ، وجب إسلافه وهذا الرأي هو الراجح عند المالكية .

إن الآراء الفقهية التي أجمعت على أن الوعد بالتعاقد جائز وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية استندوا إلى إن متطلبات العصر وضرورات الحياة والتعامل أثناء المعاملات تقضي بأجازه هذا النوع من التعامل ولا يجوز أن تقيس الوعد بالتعاقد الذي يمكن قياسه على الوعد بالشراء بالوعد المجرد الذي جاءت به مجلة الأحكام العدلية كما بينا سابقاً . حيث إن الوعد الذي جاء في المجلة والتي أقرت على عدم انعقاده هو وعد مجرد . ونحن عندما نقول وعد بالتعاقد هو يعني أيضاً وعد بالشراء لأن كلاهما وعد بتصرف قانوني. فالذي يسري على الأول يسري على الثاني . ومن الآراء الفقهية التي أكدت على أجازه الوعد بالتعاقد .

الدكتور عباس الصراف حيث ذكر :

(إن صيغة الاستقبال التي تكون بمعنى الوعد لا ينعقد بها العقد وذلك لما نصت عليه المادة

وهذا الرأي امتثالا بنصوص قرآنية وأحاديث نبوية سبق بيانها .

٢- الوعد ببيع عقار يعتبر باطل في ظل القانون العراقي كونه يستلزم إتباع شكلية معينة قصرها المشرع العراقي في قانون التسجيل العقاري في الفقرة الأولى من المادة الثالثة منه على تصرفات وردت على سبيل الحصر ليس من ضمنها الوعد بالبيع كذلك حكم الوعد بالتفضيل إن ورد على عقار .

٣- للوعد بالتفضيل من الناحية العملية فائدة كبيرة فهو يحقق المصلحة التي يحققها حق الشفعة للشفيع في غير الأحوال التي تجوز فيها الشفعة .

٤- حسنا فعل المشرع العراقي عندما حسم الخلاف الفقهي من مسألة هلاك الموعد ببيعه هلاكاً جزئياً بان جعل الموعد له مخيراً بين فسخ البيع وبين بقائه مع إنقاص ثمن المبيع تطبيقاً لنص المادة ٥٤٧ من القانون المدني العراقي .

٥- يعتبر الوعد المتبادل هو وعد بين متقابلين احدهما وعد بالبيع والآخر وعد بالشراء وهذا هو الرأي الراجح بعد الخلاف الفقهي بشأن طبيعته هذا الوعد.

المنافق ثلاث : إذا حدث كذب ، وإذا وعد أخلف ، وإذا ائتمن خان " (٦٨) .

وذكر البخاري في كتاب الشهادات باب من أمر بإيجاز الوعد حديث جابر لما مات النبي (صلى الله عليه وسلم) جاء أبا بكر مال من قبل العلاء بن الحضرمي فقال أبو بكر من كان له على النبي (صلى الله عليه وسلم) دين أو كان له قبله عده فليأتنا كما قال وفعله الحسن البصري أي أمر به وذكر الآية (واذكر في الكتاب إسماعيل انه كان صادق الوعد) (٦٩) .

#### الخاتمة والاستنتاجات

الوعد بالبيع هو عقد يلتزم به شخص بأن يبيع شيئاً معيناً بثمن معين للموعد له إذا أبدى الأخير رغبته بالشراء خلال مدة معينة . وللوعد بالبيع ثلاث صور هي الوعد بالبيع والوعد بالشراء والوعد المتبادل بالبيع والشراء . حيث لا يعتبر الوعد بالبيع بيعاً ولا بيعاً معلقاً على شرط واقف لان إرادة الطرفين لا تتجه إلى البيع والشراء عبر إبرام العقد إنما يتوقف هذا العقد على إبداء الموعد له رغبته في البيع من عدمها . ومن خلال بحثنا المتواضع توصلنا إلى النتائج الآتية :

١- يعتبر الوعد بالبيع في الفقه الإسلامي من الالتزامات الواجب الوفاء بها



المصادر

أولاً: القرآن الكريم

ثانياً: الكتب

١- ابن عابدين ، حاشية ابن عابدين ، (رد المحتار على الدر المختار) ، دار الفكر للطباعة والنشر ، بيروت، ٢٠٠٠

٢- ابن همام ، فتح القدير للكمال ، دار الفكر ، بدون سنة طبع .

٣- أبو عبد الله الشيخ محمد بن احمد عليش ، فتح العلي المالك في الفتوى على مذهب مالك ، ج١، الطبعة الأخيرة ، مصطفى ألبابي الحلبي ، ١٩٥٨ .

٤- أبو عبد الله القرطبي ، الجامع لأحكام القرآن ، دار عالم الكتب ، الرياض ، ٢٠٠٣ .

٥- أبي القاسم ابن الشاط المالكى ، إدرار الشروق على أنواء الفروق .

٦- احمد أبو الفتح ، المعاملات ، ج١، بدون سنة طبع .

٧- د. إسماعيل غانم ، النظرية العامة للالتزام ، مصادر الالتزام |، مصر ، ١٩٦٦ .

٨- د.أنور سلطان ، الموجز في النظرية العامة للالتزام أحكام الالتزام ، دار النهضة العربية، بيروت ، ١٩٨٠ .

٩- د. توفيق فرج ، عقد البيع في القانون اللبناني، بدون سنة طبع

١٠- د.جميل الشراوي ، شرح العقود المدنية ، دار النهضة العربية ، القاهرة . بدون سنة طبع .

١١- د. حسن علي الذنون ، شرح القانون المدني العراقي ، العقود المسماة ، عقد البيع ، ج٣، مطبعة الرابطة ، بغداد، ١٩٥٣ .

١٢- د. خميس خضير ، عقد البيع في القانون المدني ، مكتبة القاهرة الحديثة ، ١٩٦٩

١٣- د. رمضان أبو السعود ، دروس في العقود المسماة ، عقد البيع ، الزر الجامعية ، بدون سنة طبع .

١٤- د. سعيد مبارك ، د. طه الملاحويش ، د. صاحب عبيد الفتلاوي ، الموجز في العقود المسماة ، البيع ، دار الحكمة للطباعة والنشر ، بغداد ، ١٩٩٢-١٩٩٣

١٥- د. سليمان مرقس ، الوافي شرح القانون المدني ، المجلد الأول ، نظرية العقد والإرادة المنفردة ، ط٤ القاهرة ، ١٩٨٧ .

١٦- سليم رستم ، مجلة الأحكام العدلية وشرحها لسليم رستم باز ، منشورات الحلبي ، الحقوقية ، ط١ ، ٢٠٠٩ ،

١٧- د. عباس الصراف ، شرح عقد البيع في القانون المدني الكويتي الجديد ط١ ، دار البحوث العلمية ، ١٩٧٥ .

١٨- د. عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، مكتبة النهضة المصرية ، ١٩٨٥ .

١٩- علي بن احمد بن سعيد بن حزم الظاهري أبو محمد ، المحلى ، ج٨ ، دار الأفاق العربية ، بيروت ، بلا

سنة طبع

٢٠- د. غني حسون طه ، الوجيز في العقود المسماة ، عقد البيع ، ج١ ، مطبعة المعارف ، بغداد ، ١٩٦٩-

١٩٧٠

٢١- محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرازي ، مختار الصحاح ، مكتبة لبنان ، ١٩٨٩

٢٢- د. محمد شكري سرور ، شرح أحكام عقد البيع ، القاهرة ، ١٩٩٧

٢٣- د. محمد قاسم ، القانون المدني ، القيود المسماة ، منشورات القاهرة ، ١٩٩٧ .

٢٤- مرتضى الزبيدي ، تاج العروس من جواهر القاموس ، دار الهداية للنشر ، بدون سنة طبع .

٢٥- موفق الدين عبد الله بن احمد بن قدامه ، المغني ، دار أحياء التراث العربي ، ط١ ١٩٨٥

ثالثا : القوانين والمجلات

١. القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١

٢. قانون التسجيل العقاري العراقي رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١

٣. مجلة الأحكام العدلية

## الهومش

- (١) محمد بن أبي بكر بن أبي بكر بن عبد القادر الرازي ، ت: محمود خاطر ، ط ، مكتبة لبنان ناشرون ، بيروت ، سنة ١٤١٥ - ١٩٩٥ ، ص ٧٤٠ ، مادة (وع د) .
- (٢) تاج العروس من جواهر القاموس للمرئضى الزبيدي ، محمد بن عبد الرزاق الحسيني ، ت: مجموعة علماء ، دار الهداية للنشر ، بدون سنة طبع ٢٣٤١ ، مادة (وع ر) .
- (٣) تاج العروس للزبيدي ، المصدر نفسه .
- (٤) .( سعيد مبارك - الموجز في العقود المسماة ، البيع ، بدون سنة طبع - ص ٣٦ .
- (٥) .( د. محمد حسن قاسم ، القانون المدني ، العقود المسماة ، منشورات القاهرة - ١٩٩٧ - ص ١١٤ .
- (٦) .( د. محمد شكري سرور ، شرح أحكام عقد البيع - القاهرة - ١٩٩٧ - ص ١٠٢ .
- (٧) .( د. غني حسون طه ، الوجيز في العقود المسماة ، ج ١ ، عقد البيع - بغداد - ١٩٦٩ - ص ١٠٤ .
- (٨) .( د. سعيد مبارك - مصدر سابق - ص ٣٦ .
- (٩) .( د. حسن علي الذنون ، شرح القانون المدني العراقي ، العقود المسماة ، عقد البيع ، بدون سنة طبع ، ص ٣٢ .
- (١٠) .( د. رمضان أبو السعود ، عقد البيع ، الدار الجامعية ، بلا سنة طبع ، ص ١٦٣ .
- (١١) .( د. عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني - مكتبة النهضة المصرية - ١٩٥٨ ، ص ٦٠ .
- (١٢) .( د. محمد شكري سرور . مصدر سابق ، ص ١٠٧ .
- (١٣) .( د. محمد حسن قاسم / المصدر السابق / ص ١١٦ .
- (١٤) .( د. رمضان أبو السعود، مصدر سابق ، ص ١٦٩ .
- (١٥) .( د. سعيد مبارك ، مصدر سابق، ص ٣٨ .
- (١٦) .( د. خميس خضير / عقد البيع في القانون المدني، مكتبة القاهرة الحديثة ، ١٩٦٩ ، ص ٦٧ .
- (١٧) .( سعيد مبارك ، مصدر سابق ، ص ٣٨ - ٣٩ .
- (١٨) .( د. خميس خضير ، مصدر سابق ، ص ٦٧ .
- (١٩) ( فلو كان الموعد له أهلا عند الوعد إلا انه فقد أهليته بعد ذلك فانه لا يستطيع التعبير عن إرادته بصورة صحيحة لإبرام العقد النهائي
- (٢٠) .( د. عبد الرزاق السنهوري ، مصدر سابق ، ص ٦٢ .
- (٢١) .( سليمان مرقس / شرح القانون المدني - القاهرة - ١٩٦٤ ، ص ١٣٩ .

- (٢٢). بان يثبت تواطؤ الواعد مع المتصرف له (الشخص الثالث) على الإضرار بحقه أو إثبات إعسار الواعد وسوء نية المتصرف إليه بأنه كان عالماً بوجود الوعد، أما إذا كان هذا التصرف تبرعاً فلا يحتاج الموعود له إثبات ذلك.
- (٢٣) د. سعيد مبارك، مصدر سابق ، ص٤٠، أنور سلطان ، النظرية العامة للالتزام، أحكام الالتزام، دار النهضة العربية – بيروت، ١٩٨٠ ، ص٩٨.
- (٢٤) د. غني حسون طه، مصدر سابق ، ص١١٥.
- (٢٥) د. جلال ألعدي، عقد البيع، بدون سنة طبع ، ص٧٢، أنور السلطان ، مصدر سابق ، ص٩٩.
- (٢٦) د. رمضان أبو السعود، مصدر سابق ، ص١٧٢.
- (٢٧) د. السنهوري، مصدر سابق ، ص٦٥، الذنون ، مصدر سابق ص٣٩.
- (٢٨) د. سعيد مبارك، مصدر سابق ، ص٤٠.
- (٢٩) د. غني حسون، مصدر سابق ، ص١١٥.
- (٣٠) د. محمد شكري سرور، مصدر سابق ، ص١٢١، د. توفيق فرج، عقد البيع في القانون اللبناني، بدون سنة طبع ، ص٦٩.
- (٣١) د. السنهوري ، مصدر سابق ، ص٦٨.
- (٣٢) د. غني حسون، مصدر سابق ، ص١١٧، نقلاً عن السنهوري هامش ٦٥.
- (٣٣) د. السنهوري، مصدر سابق ، ص٦٤.
- (٣٤) د. رمضان أبو السعود، مصدر سابق ، ص١٧٦.
- (٣٥) د. حسن علي الذنون، مصدر سابق ، ص٣٥.
- (٣٦) د. محمد شكري سرور، مصدر سابق ، ص١٢٦.
- (٣٧) د. السنهوري ، مصدر سابق ، ص٦٨.
- (٣٨) د. خميس خضير ، مصدر سابق ، ص٦٩.
- (٣٩) د. غني حسون ، مصدر سابق ، ص١٢١، د. محمد شكري سرور، مصدر سابق ، ص١٣١، خميس خضير ، مصدر سابق ، ص٦٩ ، د. حسن علي ذنون ، مصدر سابق ، ص٤١
- (٤٠) د. سعيد مبارك، مصدر سابق ، ص٤٢.
- (٤١) د. محمد شكري سرور ، مصدر سابق ، ص١٣٥.
- (٤٢) د. غني حسون ، مصدر سابق ، ص١٢١.
- (٤٣) . د. جميل الشرقاوي – شرح العقود المدنية، دار النهضة العربية ، القاهرة ، بدون سنة طبع، ص٨٢.

- (٤٤) د. محمد حسن قاسم، مصدر سابق ، ص١٢٧ .
- (٥) د. السنهوري ، مصدر سابق ، ص ٦٨
- (١) نقلاً عن السنهوري هامش ص٧٤-٧٥
- (٢) د. جميل الشرقاوي ، مصدر سابق ، ص٧٥ .
- (٣) د. أنور سلطان، مصدر سابق ص١٠٥ ، د. إسماعيل غانم، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام ، مصر ، ١٩٦٦، مصادر الالتزام، ص٩٢ .
- (٤٥) د. رمضان أبو السعود، مصدر سابق ، ص١٨٣ .
- (٤٦) د. السنهوري ، مصدر سابق ، ص٧٣ .
- (٤٧) د. محمد حسن قاسم، مصدر سابق ، ص١٣٢ .
- (٤٨) د. جميل الشرقاوي ، مصدر سابق ، ص ٧٥ .
- (٣) د. جميل الشرقاوي ، المصدر نفسه ، ص ٧٦ .
- (٤٩) د. حسن علي ذنون ، مصدر سابق ، ص ٤٣ .
- (٥٠) محمد شكري سرور ، مصدر سابق ، ١٣٨
- (٥١) د. جميل الشرقاوي ، مصدر سابق ، ص١٢٧ .
- (٥٢) د. غني حسون طه ، مصدر سابق ، ص١٢٧ .
- (٥٣) انظر ركن الشكلية ص ٧ من البحث.
- (٥٤) د. محمد شكري سرور ، مصدر سابق ، ص ١٣٧ . ص١٣٧ .
- (٥٥) د. سليمان مرقس ، مصدر سابق ، ص ٩٢ .
- (٥٦) حيث يغلب أن تكون مدة الوعد بالبيع للعين المؤجرة هي مدة الإيجار فإذا امتد الإيجار امتد الوعد بالبيع ، نقلاً عن السنهوري ، هامش ص ٥٧ .
- (٥٧) د. غني حسون طه ، مصدر سابق ، ص١٢٨-١٢٩ .
- (٥٨) أبو عبد الله محمد بن عرفة ، شرح حدود ابن عرفة ، مطبعة فضالة ، المحمدية ، المغرب ١٩٩٢ .
- (٥٩) احمد أبو الفتوح ، المعاملات ، ج ١ ، بدون سنة طبع ، ص ١٩٧ .
- (٦٠) ابن قدامه ، المغني : ٢٨٤/٦ ، ابن حزم ، المحلى : ٢٧ / ٨
- (٦١) د. حسن علي الذنون ، مصدر سابق ، ص ٤٤
- (٦٢) كمال بن همام ، فتح القدير : ١٨٥ / ٦ ، حاشية ابن عابدين : ٦٢٣ / ٧ ، مجلة الأحكام العدلية وشرحها لسليم رستم باز مادة (٨٤) ، ص ٥٦

- 
- 
- ( ٦٣ ) العلامة الحطاب ، تحرير الكلام في مسائل الإلزام
- ( ٦٤ ) ابن الشاط : قاسم بن عبد الله بن محمد الشاط الأنصاري ، فقيه وأديب الديباج المذهب لابن فرحون : ٢ / ١٥٢
- ( ٦٥ ) فتاوى الشيخ عليش : ٢١٢ / ١ ، تفسير القرطبي ٧٧ / ١٨
- ( ٦٦ ) د.عباس الصراف ، شرح عقد البيع في القانون المدني الكويتي الجديد ، ط ١ ، دار البحوث العلمية ، ١٩٧٥ ، ص ١٩٠ - ١٩٤
- ( ٦٧ ) سورة الصف آية (٢-٣)
- ( ٦٨ ) البخاري في الصحيح : ٢١ / ١ ، كتاب الإيمان ، باب علامة المنافق حديث رقم ( ٣٣ ) ، مسلم في الصحيح :
- ٧٨ / ١ ، كتاب الإيمان ، باب بيان خصال المنافق ، حديث رقم ( ١٠٧ )
- ( ٦٩ ) سورة مريم ، الآية ٥٤