

أ.م.د. وسن كاظم زررور

م.د. علاء متعب ابوكيف

### التعريف بعقد البيع

عرفت المادة (٥٠٦) من القانون المدني العراقي البيع بأنه ( مبادلة مال بمال) وهو تعريف مقتبس من نص لمادة (١٠٥) من مجلة الاحكام العدلية، والمال حسب نص المادة (٦٥) من القانون المدني ( كل حق له قيمة مادية)، ويلاحظ ان تعريف البيع اعلاه يشمل البيع المطلق والمقايضة والصرف، فالمادة (٥٠٧) نصت على أن ( البيع باعتبار المبيع أما ان يكون بيع العين بالنقد وهو البيع المطلق أو بيع النقد بالنقد وهو لصرف أو بيع العين بالعين وهي المقايضة)، والذي يعنينا في دراستنا هو النوع الأول، ويمكن تعريف عقد لبيع المطلق بأنه ( اتفاق ارادتين على نقل ملكية عين معينة مقابل مبلغ نقدي).

من خلال التعريف اعلاه يمكن تحديد خصائص عقد البيع بما يأتي:

١- عقد رضائي: الاصل ان عقد البيع من العقود الرضائية التي يكفي لانعقادها ارتباط الايجاب بالقبول دون حاجة إلى افراغ الارادة في شكل معين، فلا يشترط ان يكون العقد مكتوب مثلاً، كما لا يعد عقد البيع من العقود العينية التي لا تتم الا بالقبض (التسليم).

إذا كان الاصل ان عقد البيع من العقود الرضائية فأن هناك بعض الاستثناءات التي يوجب القانون شكل معين لانعقادها، فبيع العقار لا ينعقد مالم يتم التسجيل في دائرة التسجيل العقاري حسب نص المادة (٥٠٨)

مدني عراقي، وبيع المركبة لا ينعقد إذا لم يسجل في دائرة تسجيل المرور المختصة حسب نص المادة (١٠) من قانون المرور رقم (٨) لسنة ٢٠١٩، كما ان عقد بيع المكائن يجب تسجيله في دائرة الكاتب العدل موجب المادة (٣٠) من قانون الكتاب العدول رقم (٣٣) لسنة ١٩٩٨.

والجدير بالذكر ان قاعدة الرضائية في عقد البيع ليست من النظام العام لذا يمكن الاتفاق على خلافها كأن تفق الطرفان على عدم انعقاد العقد مالم يكن مكتوباً، بينما الشكلية من النظام العام فلا يجوز الاتفاق على جعل بيع العقار مثلاً رضائي لا يسجل في دائرة التسجيل العقاري.

٢- عقد معاوضة: في عقد المعاوضة يحصل كل متعاقد مقابل لما يقدمه، وبما ان البائع يحصل على الثمن مقابل المبيع، وكذلك المشتري يحصل على المبيع مقابل الثمن، فأن عقد البيع من عقود المعاوضة.

٣- عقد ملزم للجانبين: يعد عقد البيع من العقود الملزم للجانبين، إذ يرتب التزامات على البائع والمشتري، فالبايع يلزم بتسليم المبيع، وضمان التعرض والاستحقاق، وضمان العيوب الخفية، ويلتزم المشتري بدفع لثمن، وتسلم المبيع، وتحمل نفقات البيع.

٤- عقد محدد في الأصل: الاصل ان كل من البائع والمشتري يعرف مقدماً مقدار ما يأخذ وما يعطي مقابله، فمن يبيع قطعة ارض يعلم الثمن الذي سوف يقبضه ومقدار الارض المباعة وكذا المشتري. مع ذلك يمكن ان يكون عقد البيع عقداً احتمالياً غير محدد القيمة كما في حالة بيع شيء بمرتب مدى الحياة لبائع، فالمشتري لا يعرف مقدار ما سوف يدفعه من ثمن؛ لأن ذلك يتوقف على وفاة البائع، وحياته قد تطول أو تقصر .

٥- عقد فوري التنفيذ: لا يعد الزمن عنصراً جوهرياً في عقد البيع، وغالباً ما يتم تنفيذه دفعة واحدة، مع ذلك ذهب جانب من الفقه إلى ان عقد البيع يعد مستمر التنفيذ عندما يتم الاتفاق على تنفيذ الالتزامات على شكل دفعات كالاشتراك في الصحف والنشرات الدورية. بينما يذهب جانب آخر من الفقه وهو الراجح لدينا ان عقد البيع يحفظ بخاصيته الفورية سواء كان دفع الثمن فوراً أو مؤجلاً أو على شكل اقساط، وسواء أكان تسليم المبيع فوراً أم مستقبلاً أم على دفعات، لان الزمن ليس لها أثر في تعيين محل العقد كما هو الحال في العقد المستمر .

٦- عقد ناقل للملكية: من طبيعة عقد البيع أنه ناقل للملكية، بمعنى أن ملكية المبيع تنتقل إلى المشتري بمجرد إبرام العقد، ولا يمكن ان تقترن الملكية بأجل كأن يشترط البائع على المشتري انتقال ملكية المبيع مدة من الزمن وبعدها تعود إلى البائع حسب نص المادة (٢٩٢) مدني، مع ذلك يمكن تعليق انتقال الملكية على أجل أو شرط، كما ان ملكية الأشياء المعينة بالنوع لا تنتقل ملكيتها الا بالإفراز حسب نص المادة (٥٣١) مدني عراقي.