

عقد البيع

شرح أحكام عقد البيع على ضوء آراء الفقهاء وأحكام
الفضاء وبصفة خاصة قضاء محكمة النقض المصرية - أحكام
البيوع المختلفة : بيع الوفاء - بيع ملك الغير - بيع الحقوق
المتنازع عليها - بيع التركة - البيع في مرض الموت - بيع
النائب لنفسه - بيع الأماكن الخاضعة لقانون
إيجار الأماكن

دكتور

سمير عبدالسيد تناغو

أستاذ القانون المدني

كلية الحقوق - جامعة الإسكندرية

جامعة الإسكندرية



الناشر

مكتبة الوفاء القانونية

ت.م.ح. ٢٧٣٨٨٢٢٢٣١٥٢٥٥

الفهرس

صفحة

٥	مقدمة
٥	(١) البيع هو أحد العقود المسماة
٨	(٢) الغاية من وضع تنظيم خاص لبعض العقود
١٠	(٣) تكييف العقود
١٤	(٤) تقسيم العقود المسماة ومركز البيع منها
١٦	(٥) تعريف عقد البيع
٢٠	(٦) التمييز بين البيع وغيره من العقود
٢١	أ- التمييز بين البيع والهبة
٢٢	ب- التمييز بين البيع والمقايضة
٢٤	ج- التمييز بين البيع والمقابلة
٢٤	د- التمييز بين البيع والوكالة
٢٥	ز- التمييز بين البيع والوديعة
٢٦	هـ- التمييز بين البيع والقرض
٢٧	و- التمييز بين البيع والوصية
٣٢	(٧) خطة البحث في دراسة عقد البيع

الباب الأول

أركان البيع

٣٥	(٨) البيع عقد رضائي
----	---------------------

الفصل الأول

التراضي في عقد البيع

٣٦	(٩) شروط الانعقاد وشروط الصحة
----	-------------------------------

المبحث الأول

شروط الانعقاد

- ٣٦ (١٠) العناصر التي يتم على أساسها تطابق الارادتين
- ٤١ (١١) لا يشترط لانعقاد البيع أى شكل خاص
- ٤٤ (١٢) الوعد بالبيع
- ٤٤ أ- الوعد بالبيع من جانب واحد
- ٥١ ب- الوعد بالشراء من جانب واحد
- ٥٢ ج- الوعد بالبيع والشراء
- ٥٢ ١- الوعد بالبيع والشراء اللازم لكل جانب على حده
- ٥٤ ٢- الوعد بالبيع والشراء اللازم للجانبين
- ٥٥ (١٣) البيع الابتدائي
- ٥٨ (١٤) البيع بالعربون

المبحث الثاني

شروط الصحة

- ٦٢ (١٥) الأهلية في عقد البيع
- ٦٤ (١٦) عيوب الرضا في عقد البيع (العلم بالمبيع)

الفصل الثاني

المحل في عقد البيع

المبحث الأول

المبيع

- ٦٨ (١٧) وجود المبيع
- ٧٢ (١٨) تعيين المبيع
- ٧٤ (١٩) البيع بالعينه
- ٧٨ (٢٠) البيع بالتقدير والبيع الجزاف

- ٨٢ (٢١) البيع بشرط التجربة
- ٨٨ (٢٢) البيع بشرط المذاق
- ٩٢ (٢٣) مشروعية المحل وامكان التعامل فيه

المبحث الثاني

الثمن

١- يجب أن يكون الثمن نقدياً

- ٩٧ (٢٤) الثمن النقدي هو الذي يميز بين البيع والمقايضة

٢- يجب أن يكون الثمن مقدراً أو قابلاً للتقدير

- ١٠٠ (٢٥) نص القانون - كيفية تقدير الثمن

- ١٠٢ (٢٦) قابلية الثمن للتقدير

٣- يجب أن يكون الثمن جدياً

- ١١٨ (٢٧) الثمن الصوري والثمن التافه والثمن البخس

- ١١٢ (٢٨) الثمن البخس ودعوى الغبن الفاحش

- ١١٣ (٢٩) شروط دعوى الغبن الفاحش

- ١٢١ (٣٠) أحكام دعوى الغبن الفاحش (تكملة الثمن)

الفصل الثالث

انعقاد البيع بواسطة النائب

- ١٢٦ (٣١) حدود سلطة النائب

- ١٢٧ أ- سلطة الوكيل في عقد البيع

- ١٢٩ ب- سلطة الولي في عقد البيع

- ج- سلطة الوصي والقيم والوكيل عن الغائب في عقد

- ١٣١ البيع

- ١٣٣ د- سلطة الحارس القضائي في البيع

الباب الثانى

آثار البيع

الفصل الأول

التزامات البائع

المبحث الأول

الالتزامات بنقل ملكية المبيع

- ١٣٦ (٣٢) نقل الملكية بوجه عام
- ١٤٢ (٣٣) التزامات البائع بالقيام بالأعمال اللازمة لنقل الملكية
- ١٤٣ (٣٤) شروط انتقال الملكية إلى المشتري
- ١٤٦ (٣٥) آثار انتقال الملكية فعلاً إلى المشتري

المطلب الأول

انتقال الملكية فى المنقول

١- المنقول المعين بالذات

- ١٤٨ (٣٦) انتقال الملكية فى الحال وبمجرد العقد
- ١٥٠ (٣٧) انتقال الملكية بالافراز
- ١٥٢ (٣٨) انتقال الملكية فى الأشياء المصدرة

المطلب الثانى

انتقال الملكية فى العقار

- ١٥٤ (٣٨) لا تنتقل الملكية إلا بالتسجيل
- ١٥٧ (٣٩) الشهر الشخصى والشهر العينى
- ١٦٠ (٤٠) تطور نظام الشهر العقارى فى مصر
- ١٦٠ أ- المرحلة الأولى - الفترة السابقة على التقنين المدنى القديم

١٦١	ب- المرحلة الثانية- نظام الشهر فى ظل القانون المدنى القديم
١٦٤	ج- المرحلة الثالثة- نظام الشهر فى ظل قانون التسجيل رقم ١٣ لسنة ١٩٢٣
١٦٨	د- المرحلة الرابعة - قانون تنظيم الشهر العقارى رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦
١٦٩	(٤١) تطبيق نظام الشهر العقارى على عقد البيع
١٧٢	التزاحم بين المشتري من الوارث والمشتري من المورث
١٧٣	(٤٢) تنفيذ التزام البائع بنقل الملكية
١٧٤	(٤٣) دعوى صحة التعاقد
١٨٠	(٤٤) دعوى صحة التوقيع
١٨٣	(٤٥) أثر البيع بعد تسجيله
١٨٧	(٤٦) انتقال الملكية بين المتعاقدين - ليس للتسجيل أثر رجعى
١٩١	(٤٧) انتقال الملكية بالنسبة للغير - العبرة بالاسبقية فى التسجيل عند التزاحم
١٩٢	(٤٨) مدى اشتراط حسن النية للتمسك بالاسبقية فى التسجيل
١٩٢	(٤٩) شرط حسن النية فى ظل القانون المدنى القديم
١٩٣	(٥٠) شرط حسن النية فى ظل قانون التسجيل لسنة ١٢٣
١٩٦	(٥١) شرط حسن النية فى ظل قانون تنظيم الشهر العقارى لسنة ١٩٤٦
١٩٨	أ- اتجاه محكمة النقض
٢٠٣	ب- الاتجاه الفقهي المعارض لمحكمة النقض

المبحث الثاني

الالتزام بتسليم المبيع

٢٠٤ (٥٢) الالتزام بالتسليم متفرع عن الالتزام بنقل الملكية

المطلب الأول

موضوع التسليم

أ- حالة المبيع

٢٠٦ (٥٣) حالة المبيع وقت البيع

٢- مقدار المبيع

٢٠٩ (٥٤) نقص المبيع أو زيادة المبيع

٢١١ أ- نقص المبيع

٢١٢ ب- زيادة المبيع

٢١٣ ج- تقادم الدعوى الناشئة عن نقص المبيع أو زيادته

٣- ملحقات المبيع

٢١٥ (٥٥) التسليم يشمل ملحقات المبيع

المطلب الثاني

كيفية التسليم

٢١٨ (٥٦) طريقة التسليم

٢١٩ التسليم الفعلي

٢٢٠ التسليم الحكمي

٢٢١ (٥٧) زمان التسليم

٢٢٣ (٥٨) مكان التسليم

٢٢٥ (٥٩) زمان ومكان تسليم المبيع المصدر

٢٢٦ (٦٠) نفقات التسليم

المطلب الثاني

الجزء على الاخلال بالتزام التسليم

- ٢٢٧ (٦١) تطبيق القواعد العامة
- ٢٢٩ (٦٢) تبعة الهلاك الكلى قبل التسليم
- ٢٣٤ (٦٣) تبعة الهلاك الجزئى أو التلف قبل التسليم

المبحث الثالث

الالتزام بضمان التعرض والاستحقاق

- ٢٣٥ (٦٤) الضمان العام والضمان الخاص

المطلب الأول

التعرض الصادر من البائع

- ٢٣٧ (٦٥) شروط التعرض الصادر من البائع
- ٢٤٤ (٦٦) أحكام التعرض الصادر من البائع
- (٦٧) الاتفاق على تعديل أحكام حماية التعرض الصادر من البائع
- ٢٤٩

المطلب الثاني

التعرض الصادر من الغير

- ٢٥١ (٦٨) شروط ضمان التعرض الصادر من الغير
- (٦٩) المدين والدائن فى الالتزام بضمان التعرض الصادر من الغير
- ٢٥٨
- ٢٥٩ (٧٠) أحكام ضمان التعرض الصادر من الغير
- ٢٦٠ (٧١) التنفيذ العيني (ضمان التعرض)
- ٢٦١ أ- تدخل البائع فى دعوى الاستحقاق
- ب- عدم تدخل البائع فى دعوى الاستحقاق بالرغم من
- ٢٦٣ اخطاره

٢٦٥	ج- عدم تدخل البائع في دعوى الاستحقاق مع عدم اخطار المشتري إياه
٢٦٦	(٧٢) التنفيذ بطريق التعويض (ضمان الاستحقاق)
٢٦٧	أ- الاستحقاق الكلي
٢٧٧	ب- الاستحقاق الجزئي
٢٧٨	ج- توفى المشتري للاستحقاق
	(٧٣) الاتفاق على تعديل أحكام ضمان التعرض الصادر من الغير
٢٨٠	أ- الاتفاق على زيادة الضمان
٢٨١	ب- الاتفاق على انقاص الضمان
٢٨٢	ج- الاتفاق على إسقاط الضمان

المبحث الرابع

ضمان العيوب الخفية وتختلف الوصف

٢٨٨	(٧٤) استقلال الالتزام بضمان العيوب الخفية
٢٨٩	(٧٥) شروط الالتزام بضمان العيوب الخفية
٢٩٨	(٧٦) المدين والدائن في ضمان العيوب الخفية
٣٠٠	(٧٧) أحكام الالتزام بضمان العيوب الخفية
٣٠٠	أ- اخطار البائع بالعيب
٣٠٢	ب- دعوى ضمان العيوب الخفية
٣٠٥	ج- تقادم دعوى الضمان
٣٠٦	(٧٨) الاتفاق على تعديل أحكام ضمان العيوب الخفية
٣١١	(٧٩) التمييز بين ضمان العيوب الخفية وغيره من النظم
٣١١	أ- دعوى ضمان العيب ودعوى الغلط
٣١٣	ب- دعوى ضمان العيب ودعوى الفسخ
٣١٥	ج- دعوى ضمان العيب ودعوى العجز في المبيع

د- دعوى ضمان العيب ودعوى ضمان الاستحقاق

الجزئي ٣١٥

الفصل الثاني

التزامات المشتري

المبحث الأول

الالتزام بالوفاء بالثمن

- ٣١٧ (٨٠) محل الالتزام
- ٣٢٤ (٨١) زمان الوفاء بالثمن
- ٣٣٠ (٨٢) مكان الوفاء بالثمن
- ٣٣٢ (٨٣) جزاء الاخلال بالالتزام بالوفاء بالثمن
- ٣٣٣ (٨٤) حبس المبيع
- ٣٣٧ (٨٥) فسخ البيع

المبحث الثاني

الالتزام بمصروفات البيع وتكاليف المبيع

- ٣٤١ (٨٦) مصروفات البيع
- ٣٤٣ (٨٧) تكاليف المبيع

المبحث الثالث

الالتزام بتسلم المبيع

- ٣٤٣ (٨٨) التسليم والتسلم
- ٣٤٥ (٨٩) زمان تسلم المبيع ومكانه
- ٣٤٦ (٩٠) نفقات تسلم المبيع

الباب الثالث

بعض أنواع البيوع

الفصل الأول

بيع الوفاء

٣٤٨ (٩١) بطلان بيع الوفاء في القانون المدني الجديد

الفصل الثاني

بيع ملك الغير

٣٥٢ (٩٢) البطلان النسبي لبيع ملك الغير

الفصل الثالث

بيع الحقوق المتنازع عليها

٣٥٩ (٩٣) استرداد الحقوق المتنازع عليها

٣٦٥ (٩٤) منع رجال القضاء من شراء الحقوق المتنازع عليها

(٩٥) منع المحامين من التعامل مع موكلهم في الحقوق

٣٧٠ المتنازع عليها

الفصل الرابع

بيع التركة

٣٧٢ (٩٦) تعريف بيع التركة

٣٧٤ (٩٧) التزامات البائع

٣٧٦ (٩٨) التزامات المشتري

الفصل الخامس

البيع في مرض الموت

٣٧٨ (٩٩) القاعدة في تصرفات المريض مرض الموت

الفصل السادس

بيع النائب لنفسه

٣٨٣ (١٠٠) تطبيق القاعدة العامة في تعاقد النائب مع نفسه

صفحة

(١٠١) منع السماسرة والخبراء من شراء الأموال المعهودة

٣٨٥

لهم

٣٨٦

(١٠٢) جزاء الشراء على خلاف الحظر

ملحق (١)

عقد المقايضة

(١٠٣) تطبيق أحكام البيع على عقد المقايضة كلما أمكن

٣٨٨

ذلك

ملحق (٢)

عقد بيع الأماكن

٣٩٠

(١٠٤) النصوص القانونية

٣٩٢

(١٠٥) بطلان البيع الثاني لعدم مشروعية المحل

٣٩٥

مراجع

٣٩٩

الفهرس