

التنظيم القانوني للوعد ببيع العقار في ضوء الأنظمة السعودية والمقارنة

وصيفة فواز زكي

باحثة ماجستير، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الملك عبد العزيز، المملكة العربية السعودية
Feefa.fz29@outlook.sa

المستخلص

يعد الوعد بالبيع العقاري اتفاقاً تمهيدياً يتعهد فيه أحد الطرفين أو كلاهما بإبرام عقد بيع عقار مستقبلاً عند تحقق شروط معينة، ويتميز هذا التصرف بأنه لا ينقل الملكية فوراً، بل ينشئ التزاماً بإبرام العقد في وقت لاحق، ولذلك يعد من العقود التمهيدية. قسمت الدراسة إلى ثلاثة مباحث تناول المبحث الأول مقومات الوعد بالبيع العقاري أما المبحث الثاني فتحدث عن تمييز الوعد بالبيع عنه غير من التصرفات والمبحث الثالث تناول صور الوعد بالبيع العقاري. وقد توصلت الدراسة إلى عدة نتائج من أهمها: أن الوعد بالبيع يعد عقد تام قد يكون ملزم لجانب واحد أو جانبيين، كما قد يكون وعداً تبادلياً، ويختلف أثره بحسب طبيعته. وانتهت الدراسة إلى عدة توصيات من أهمها: ضرورة النص صراحة على الوعد بالبيع العقاري وتنظيم أحكامه نظراً لأهميته العملية والاجتماعية.

الكلمات المفتاحية: الوعد بالبيع العقود التمهيدية، البيع العقاري، الالتزام بالتعاقد.

Legal regulation of the promise to sell real estate in the light of Saudi and comparative regulations

Wasifa Fawaz Zaki

Master's Researcher, Department of Private Law, Faculty of Law, King Abdulaziz University,
Saudi Arabia
Feefa.fz29@outlook.sa

Abstract

The promise to sell real estate is considered a preliminary agreement in which one or both parties commit to concluding a future contract of sale upon the fulfillment of certain conditions. This legal act is characterized by the fact that it does not immediately transfer ownership; rather, it creates an obligation to enter into a binding sale contract at a later time, thus classifying it as a preparatory contract. This study is divided into three sections: The first section discusses the

fundamental elements of the promise to sell real estate; The second examines how it differs from other legal dispositions; The third explores the various forms of real estate sale promises. The study reached several key findings, the most important of which is that the promise to sell constitutes a valid contract, which may be binding on one or both parties, and it may take the form of a reciprocal promise. Its legal effects vary depending on its nature. The study concluded with several recommendations, the most prominent being the necessity of explicitly addressing the promise to sell real estate in legal texts and regulating its provisions due to its practical and social significance.

Keywords: Promise to Sell, Preliminary Contracts, Real Estate Sale, Contractual Obligation.

المقدمة

يعد عقد البيع من أهم العقود التي تقع على الملكية وأكثرها انتشاراً وممارسة في الحياة البشرية قديماً وحديثاً، وازدادت أهميته مع التطور الحاصل في المجتمعات بمختلف مجالاتها بحيث أنه أصبح يقترن بوجود الحياة بين الناس، فيسهل لهم التعاون في تبادل المنافع والأموال، ولعل من أهم عقود البيع تلك التي تنصب على العقار باعتباره أكثر ما يسعى الإنسان إلى امتلاكه وأخطر ما يمكن التعامل فيه على كافة الأصعدة، فالعقار يعد الأساس الذي تركز عليه الدول لتحقيق أهدافها في شتى المجالات، فهو الثروة الحقيقية للمجتمع ككل، لذلك اهتمت الدول بوضع نصوص قانونية تنظم تملك العقار والتصرف فيه.

أهمية الدراسة

- بيان مفهوم الوعد بالبيع العقاري.
- توضيح الفرق بين الوعد بالبيع العقاري والتصرفات القانونية الأخرى.
- بيان صور الوعد بالبيع العقاري وأثاره.

مشكلة الدراسة

أن الوعد بالبيع العقاري من أكثر التعاملات شيوعاً بين الناس في عصرنا الحالي، نظراً لطبيعة المعاملات العقارية التي عادة ما تتسم بالبطء والتعقيد مما يترتب عليه فوات الفرص في إبرام عقد البيع النهائي، لذلك يلجأ الأطراف إلى الحصول على وعد ببيع العقار تمهيداً لإبرام العقد النهائي في المستقبل، ومن هنا ظهرت الحاجة إلى معرفة مقومات هذه التصرفات القانونية الواردة على العقار.

تساؤلات الدراسة

تتفرع عن المشكلة الرئيسية للدراسة العديد من التساؤلات، تتمثل في الآتي:

- ما هو مضمون الوعد بالبيع العقاري؟
- وهي صوره وما هو التكييف القانوني له؟
- ما هو الفرق بين الوعد الملزم لجانب واحد والوعد الملزم لجانبين؟

أهداف الدراسة

نتطلع من خلال هذه الدراسة الى تحقيق العديد من الأهداف تتمثل في الآتي:

- بيان مضمون الوعد بالبيع العقاري وصوره في المملكة.
- الكشف عن مدى التزام الأطراف في الوعد بالبيع العقاري.

الدراسات السابقة

دراسة بعنوان "أحكام الوعد بالبيع العقاري" إعداد: بوزيد عدنان، رسالة دكتوراه، جامعة مستغانم، الجزائر، 2018م.

تناولت الدراسة موضوع أحكام الوعد بالبيع العقاري بصفة خاصة من خلال توسعها في بيان مفهوم الوعد بالبيع المنصب على عقار وصوره والاساس القانونية له وما يميزه عن غيره في فصلها الأول، كما تناولت هذه الدراسة بتوسع شروط وأركان الوعد بالبيع العقاري والاثار المترتبة عليه، هذا بالإضافة الى بحثها في أسباب انقضاء هذا النوع من الوعود.

التشابه والاختلاف بين هذه الدراسة:

تتفق هذه الدراسة مع دراستنا في عدة أوجه من أهمها الهدف من البحث في هذا الموضوع وهو معرفة الاحكام المتعلقة بالوعد بالبيع المنصب على عقار في ضوء التشريعات وأحكام الفقه والقضاء من أجل إيجاد حلول للإشكاليات الحاصلة في الواقع العملي، كما تتفق أيضاً مع دراستنا من حيث الشكل والتقسيم العام ، وتختلف هذه الدراسة عن دراستنا في أن الأخيرة متعلقة ببيان أحكام الوعد بالبيع العقاري في القانون الجزائري من خلال مقارنته بتشريعات الأخرى ذات الصلة بينما دراستنا منصبة على بيان أحكام هذا الوعد في الأنظمة السعودية من خلال التعرف على أحكام الوعد بالبيع في الفقه الإسلامي والتشريعات المقارنة ذات الصلة بالموضوع.

منهج الدراسة

تم الاعتماد في إعداد هذه الدراسة على المنهج التأصيلي والتحليلي المقارن من خلال تتبع الاحكام والنصوص القانونية المقارنة المتعلقة بالوعد بالبيع العقاري ودراساتها وتحليلها.

خطة الدراسة

المبحث الأول: ماهية الوعد بالبيع العقاري

- المطلب الأول: مفهوم الوعد بالبيع العقاري
 - المطلب الثاني: خصائص الوعد بالبيع العقاري
 - المطلب الثالث: التكيف القانوني للوعد بالبيع العقاري
- ### المبحث الثاني: تمييز الوعد بالبيع العقاري عن غيره من التصرفات

- المطلب الأول: تمييزه عن الإيجاب الملزم
- المطلب الثاني: تمييزه عن البيع الابتدائي
- المطلب الثالث: تمييزه عن البيع النهائي

المبحث الثالث: صور الوعد بالبيع العقاري

- المطلب الأول: الوعد بالبيع العقاري الملزم لجانب واحد.
- المطلب الثاني: الوعد بالشراء العقاري الملزم لجانب واحد.
- المطلب الثالث: الوعد بالبيع العقاري الملزم لجانبين.

المبحث الأول: ماهية الوعد بالبيع العقاري

أن الوعد بالبيع بصفة عامة يعد من أهم العقود التمهيدية التي يبرمها الأطراف قبل إبرام العقد النهائي، بهدف تسهيل عملية إبرام العقد النهائي الملزم بين أطراف عقد البيع في المستقبل، فهو يعد المرحلة الوسطى بين الإيجاب وبين إبرام العقد المطلوب. سوف نستعرض في هذا المبحث مفهوم الوعد بالبيع العقاري وخصائصه والتكيف القانوني للوعد بالبيع العقاري.

المطلب الأول: مفهوم الوعد بالبيع العقاري:

بالرغم من أهمية الوعد بالبيع العقاري إلا أنه إذا رجعنا إلى النظام السعودي نجد أنه لم ينظمها بنصوص صريحة، ولكنه معترف بها قضائياً ويستند في ذلك على الفقه الإسلامي ومبادئ العدالة وحسن النية، هذا بالإضافة إلى الاجتهادات القضائية الصادرة بهذا الخصوص.

وحتى نوضح مفهوم الوعد بالبيع العقاري لابد لنا من أن نعرف بداية الوعد بالبيع بشكل عام ثم نوضح من خلاله تعريف الوعد بالبيع العقاري.

أولاً: تعريف الوعد بالبيع قانوناً:

يعرف الوعد بالبيع بأنه عقد يلتزم بموجبه أحد المتعاقدين والذي يدعى الواعد بأن يبرم عقد بيع مع شخص آخر يدعى المستفيد من الوعد أو الموعد له ببيع شيء معين إذا ما أبدى هذا الأخير رغبته في الشراء خلال مدة معينة (1).

كما عرفه القانون المدني الجزائري بأنه عقد يلتزم بمقتضاه شخص ببيع شيء أو حق ما إذا أظهر الموعد له رغبته في الشراء ضمن مدة معينة، كما تم تعريفه أيضاً بأنه "عقد بمقتضاه يلتزم المرء ببيع شيء من شخص آخر لا يلتزم شراءه في الحال" (2).

وعرف أيضاً بأنه العقد الذي يلتزم به الواعد ببيع شيء سواء كان منقول أو عقار أو غيرهما من الحقوق المالية الأخرى لشخص آخر إذا أظهر هذا الأخير رغبته في الشراء مقابل ثمن معين (3).

ثانياً: تعريف الوعد بالبيع في الفقه الإسلامي:

يقال (واعده): أي واعد كل منهما الآخر وباراه في الوعد، كما يقال واعده فوعده، أي عاهده أن يوافيه في وقت معين وموضع معين (4).

كما قال ابن منظور (المواعدة): هي الموعد أو الميعاد، أي وقت الوعد أو موضعه (5).

وقال ابن الأعرابي: أوعده خيراً وهو نادر، وجاء في الصحاح: تواعد القوم أي وعد بعضهم بعضاً، وهذا في الخير، وأما في الشر يقال: أتعدو الإيعاد أيضاً قبول الوعد، كما قال ابن البري: الوعد في الاصطلاح الإخبار بإيصال الخير في المستقبل (6).

كما يرى الباحث القرضاوي في ميدان الفقه بأن: "الوعد بالبيع هو التصرف القانوني الذي يلتزم بمقتضاه شخص يسمى الواعد ببيع شيء معين بثمن محدد لشخص آخر يدعى المستفيد الذي له أن يختار ذلك خلال أجل يمكن تحديده فيما بعد" (7).

(1) د. محمد حسن قاسم، القانون المدني العقود المسماة، البيع، التأمين، الإيجار دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2005م، ص 113.

(2) أسعد دياب، القانون المدني العقود المسماة، البيع، الإيجار، الوكالة، منشورات زين الحقوقية، بيروت، لبنان، 2007م، ص 65.

(3) عبد القادر العرعري، الوجيز في النظرية العامة للعقود المسماة عقد البيع، ط 3، 2011م، ص 66.

(4) مجمع اللغة العربية بالقاهرة، المعجم الوسيط، الطبعة 2، دار الدعوة، القاهرة، 2004، ص 1043.

(5) ابن منظور، لسان العرب، الطبعة 1، المطبعة الأميرية، مصر، القاهرة، 1300، ص 478.

(6) أبو محمد محمود بن أحمد بن موسى بن أحمد الغيتابي الحنفي بدر الدين العين، عمدة القاري شرح صحيح البخاري، دار أحياء التراث العربي، بيروت، ص 220.

(7) المرجع السابق، عبد القادر العرعري، ص 66.

وعرفته أيضاً المادة 249 من كتاب مرشد الحيران بأنه "عقد تملك البائع مالاً للمشتري بمال يكون ثمناً للمبيع" (8).

كما عرف بعض الفقهاء الوعد بالبيع بصفة عامة على أنه التزام صادر من أحد الأطراف أو كلاهما على أبرام عقد البيع النهائي في المستقبل إذا اجتمعت جميع شروطه وقبل أحدهما العقد الموعود به (9).

ثالثاً: التعريف القانوني للوعد ببيع العقار:

وبناءً على ما سبق عرف الوعد بالبيع العقاري على أنه: "عقد يلتزم بمقتضاه شخص يدعى الواعد، بأن يبيع عقاراً إلى شخص آخر يدعى الموعود له، إذا ما أبدى هذا الأخير رغبته في شرائه خلال مدة معينة محددة في العقد، أو يلتزم كلا الطرفين عند حلول الميعاد المتفق عليه في عقد الوعد" (10).

وبمراجعة ما سبق يتضح لنا أن الفقه الإسلامي أو القانون متفقان على أن مفهوم الوعد بالبيع متعلق على أمر يحدث في المستقبل وغالباً ما يكون خلال مدة محددة، وهو لا يتم إلا إذا أبدى الطرف الآخر (الموعود له) رغبته في الشراء.

وعليه يمكننا تعريف الوعد بالبيع العقاري على أنه اتفاق يبرمه أحد الطرفين أو كلاهما يتضمن التزاماً ببيع عقار أو شرائه مستقبلاً بناءً على شروط معينة وخلال مدة محددة تمهيداً لإبرام عقد البيع النهائي. ويتضح لنا أن الوعد ببيع العقار هو التزام مستقبلي وبالتالي هو ليس عقد بيع نهائي تنتقل به ملكية العقار، بل يعد مرحلة تمهيد لعقد البيع النهائي.

المطلب الثاني: خصائص الوعد بالبيع العقاري:

يتمتع الوعد بالبيع العقاري بالعديد من الخصائص التي تميزه عن عقد البيع النهائي وهي التي تحدد طبيعته القانونية والآثار العملية المترتبة سواءً على أطرافه أو أمام القضاء والجهات التنظيمية. ومن أبرز هذه الخصائص الآتي:

1. الوعد بالبيع العقاري يعد عقداً حقيقياً بالرغم من تسميته وعداً، ذلك لتوافر جميع الأركان العامة التي تقتضيها جميع العقود من تراضي ومحل وسبب هذا بالإضافة إلى احتوائه على شروط جوهرية خاصة كتحديد أجل محدد وشروط الإتمام وما نحوه، لذلك هو لا ينعقد إلا بتوافق إرادتي الواعد والموعود له (11).

(8) محمد قدري باشا، مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الإنسان، ط 2، 1891م، المطبعة الكبرى الأميرية، بولاق، ص 41.

(9) كريم بولعابي، الوعد بالبيع، مجمع الأطرش، تونس، 2017م، ص 16.

(10) جمال بدري، الوعد بالبيع العقاري، على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، 2014م، ص 13.

(11) يونس صلاح الدين علي، العقود التمهيديّة، دراسة تحليلية مقارنة، دار الكتب القانونية، مصر، 2010م، ص 325.

2. الوعد بالبيع العقاري يعد عقداً تمهيدياً، أي أنه لا ينقل الملكية، بل هو يعتبر مجرد مرحلة ممهدة لإبرام عقد البيع النهائي وبالتالي لا يمكن للموعد له المطالبة بملكية العقار مباشرة، بل يمكنه المطالبة بإبرام عقد البيع الأصلي.
3. يعتبر الوعد بالبيع العقاري من العقود الغير مسماة، ذلك لعدم وجود نظامي ينص صراحةً على الوعد بالبيع العقاري في المملكة أو حتى على الوعد بالتعاقد بصفة عامة، ولكن تم التعامل معه في الأنظمة السعودية بشكل ضمني وغير مباشر من خلال عدد من الأنظمة والإجراءات التنظيمية.
4. الوعد بالبيع العقاري عقد ملزم لجانب واحد أو لجانبين، بحيث يلتزم في الأول البائع بإبرام البيع لاحقاً بينما في الآخر يلتزم الطرفين بإبرام عقد البيع عند تحقق شرط أو تاريخ معين، وتبعاً لذلك تختلف القوة الملزمة حسب نوع الوعد.
5. يشترط في الوعد ببيع العقار الكتابة للإثبات، أي أنه يعد عقد شكلياً استثناء لمبدأ الرضائية في العقود، وهو ما نصت عليه أحكام المادة 71 من القانون المدني الجزائري والتي نصت على التالي "إذا اشترط القانون لتمام العقد استيفاء شكل معين، فهذا الشكل يطبق على الاتفاق المتضمن الوعد بالتعاقد"، وبناء على ذلك لابد أن يكون الوعد ببيع العقار بالشكل الذي يحدده القانون لقيامه صحيحاً⁽¹²⁾. وهو ما نجده بشكل ضمني في النظام السعودي حيث اشترط النظام أن تكون العقود العقارية مكتوبة وموثقة، هذا بالإضافة الى ما أشار إليه نظام الوساطة العقارية بأهمية تسجيل الاتفاقات والالتزامات المبدئية ومنها الوعد بالبيع، وبالتالي لا يُقبل إثبات الوعد الشفهي بالعقار أمام القضاء في الغالب.
6. يخضع للأنظمة العقارية والتنظيمية، كنظام التوثيق ونظام التسجيل العيني للعقار، نظام الوساطة العقارية وبالتالي عدم الالتزام بالإجراءات النظامية قد يضعف حجتيه.

المطلب الثالث: التكييف القانوني للوعد بالبيع العقاري:

الوعد بالبيع العقاري يعد عقد تمهيدي لإبرام العقد النهائي الموعد به، أي أنه يمثل المرحلة الوسطى بين الإيجاب والقبول ذلك بأن الإيجاب يعد تعبير يصدر بالإرادة المنفردة بالرغبة بالتعاقد في حين أن الوعد بالبيع المنصب على عقار هو عقد ينتج باتفاق إرادتي الوعد والموعد له تمهيداً لإبرام العقد النهائي عندما يعلن الموعد له عن رغبته خلال مدة محددة⁽¹³⁾.

وقد اختلفت آراء الفقهاء حول التكييف القانوني للوعد بالبيع العقاري وتحديد ما إذا كان عقد ملزم قائم بذاته أم لا حيث ذهب بعض شراح القانون المدني الفرنسي على اعتبار الوعد بالبيع الوارد على عقار بيعاً

¹² (بلحاج العربي، مشكلات المرحلة السابقة على التعاقد، في ضوء القانون المدني وأحدث اجتهادات المحكمة العليا، دراسة مقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2018م، ص180.

¹³ (جمال بدري، المرجع السابق، ص.19.

معلقاً على شرط واقف وهو قبول الموعود له إي استعمال حقه في الشراء مما يترتب عليه انتقال الملكية من وقت صدور الوعد بالبيع لا من وقت اعلان الموعود له رغبته في الشراء⁽¹⁴⁾، وقد انتقد هذا الرأي باعتبار أن إبداء الموعود له رغبته في الشراء هو عنصر جوهري في الوعد بالبيع المنصب على عقار على عكس البيع المعلق على شرط واقف يجب أن تكون الواقعة التي يتحقق الشرط بتحققها خارجة عن العقد أي لا تكون عنصر جوهري في تكوينه.

كما ذهب جانب آخر إلى اعتبار الوعد بالبيع عقد مضاف إلى أجل واقف أو فاسخ، وانتقد هذا الرأي باعتبار أن المدة المحددة من المسائل الجوهرية في عقد الوعد بالبيع إلى ينبغي على الموعود إبداء رغبته خلالها بالقبول أو الرفض أما إذا كان عقد الوعد بالبيع مبني على أجل واقف، فهذا يعني أن إبداء الرغبة ينبغي أن يكون مستحق الأداء بحلول الأجل، أما قبل حلوله لن يكون للموعود له الحق في إبدائها، وعليه لن ينعقد العقد الموعود بيه أبداً، في حين أنه ينبغي له إبداء رغبته في الشراء خلال المدة المحددة في عقد الوعد إذا أراد إبرام العقد النهائي⁽¹⁵⁾.

أما في الشريعة الإسلامية أتجه الفقهاء إلى عدة آراء منه من يرى أن الوعد غير ملزم لا ديانة ولا قضاء إي أن الوعد بالبيع هنا لا يعد عقداً، بل تصرف إرادي منفرد لا يلزم صاحبه قضاءً، أي أن الواعد يثاب على الوفاء بوعده لكنه لا يجبر عليه إلا إذا ترتب على الوعد ضرر أو اعتماد من الطرف الآخر هنا قد يلزم بالتعويض.

كما أن فقهاء القانون المدني الإسلامي الحديث اعتبروا الوعد بالبيع على أنه عقد مستقل ملزم بذاته يتمتع بجميع مقومات العقد ويعد قابلاً للتنفيذ أمام القضاء إذا أخل به أحد الطرفين. ويدعم هذا التوجه القضاء السعودي في كثير من تطبيقاته بالرغم من عدم وجود نص صريح فهو يستند في حجته إلى الفقه الإسلامي ومبدأ الوفاء بالعقود.

المبحث الثاني: تمييز الوعد بالبيع العقاري عن غيره من التصرفات

سوف نستعرض في هذا المبحث تمييز الوعد بالبيع العقاري عن بعض الاتفاقيات الممهدة كالإيجاب الملزم والبيع الابتدائي والنهائي بقصد إيجاد الفوارق والاختلافات التي تميز كل منهما عن الآخر على النحو التالي.

¹⁴ كمال رمضان جمال، الحقوق والالتزامات القانونية في عقد البيع، المشكلات العلمية في نقل الملكية، دار الكتاب الحديث، مصر، 2012م، ص44.

¹⁵ عزيز كاظم الخفاجي، أحكام عقد البيع مقارنة بالفقه الإسلامي، الانعقاد، منشورات زين الحقوقية، لبنان، 2013م، ص283.

المطلب الأول: تمييز الوعد بالبيع العقاري عن الإيجاب الملزم:

قبل البدء بالتمييز بين الوعد بالبيع العقاري والإيجاب الملزم وتوضيح أوجه التشابه والاختلاف بينهما لابد لنا من بيان ماهية الإيجاب الملزم بصورة مختصرة.

فالإيجاب الملزم هو الذي يقوم فيه الموجب بتحديد مدة معينة يصدر خلالها القبول، فإذا انقضت هذه المدة ولم يصدر من الموجه إليه الإيجاب التعبير عن إرادته في القبول، يكون بإمكان الموجب الرجوع عن إيجابه⁽¹⁶⁾، وهو ما نص عليه القانون المدني الجزائري في المادة 63 "إذا عين أجل للقبول ألزم الموجب بالبقاء على إيجابه إلى انقضاء هذه الأجل، وقد يستخلص الأجل من ظروف الحالة، أو طبيعة المعاملة".

وبناءً عليه نستطيع القول بأن إذا أبدا من وجهه إليه الإيجاب رغبته في القبول خلال المدة المحددة أنعقد العقد واعتبر صحيحاً إذا توافرت جميع شروطه وأركانه بصرف النظر عن رجوع الموجب عن إيجابه خلال المدة المحددة.

ومثاله: إذا عرض محمد (الموجب) على خالد (الموجب له) شراء الأرض الواقعة في حي الريان بالرياض، بمساحة 650 متر مربع، المملوكة بموجب صك رقم ...، بمبلغ قدره مليون و مائة ألف ريال سعودي على أن يسري هذا العرض لمدة 15 يوم من تاريخ هذا الخطاب وألزم بعدم سحبه خلال هذي الفترة.

فهنا يعد هذا إيجاباً ملزماً بإرادة منفردة خلال المدة المحددة لا يجوز للموجب الرجوع عن إيجابه خلالها، فإذا قبل الطرف الآخر العرض ينعقد البيع مباشرة ويترتب على ذلك التزامات على كلا الطرفين، ويحق للموجب له في حال عدم التزام الموجب برفع دعوى تنفيذ عيني مستنداً فيها على صدور إيجاب ملزم قابله صدور قبول في المدة المحددة مع توافر أركان وشروط البيع كاملة.

ويجدر بنا الإشارة أن النظام السعودي لم ينص على الإيجاب الملزم بشكل صريح إلى أن القضاء السعودي يقبل به ضمناً في حالات معينة، باعتبار أن النظام في المملكة يستمد أحكامه من الشريعة الإسلامية، التي تقر مبدأ لزوم الإيجاب إذا اقترن بقيود زمنية، فهناك الكثير من الأحكام الصادرة من المحاكم العامة بقبول الإيجاب الملزم كأساس لإثبات البيع أو لطلب التنفيذ العيني.

ومن مراجعة ما سبق ذكره يمكننا القول بأن أوجه التشابه بين الإيجاب الملزم والوعد بالبيع العقاري تكمن في الآتي:

1. ينعقد التصرف في إذا أعلن كل من الموعود له في عقد الوعد، والموجب له في الإيجاب الملزم رغبته في الشراء خلال المدة المحددة في الوعد أو الإيجاب، ولا يمنع الانعقاد رجوع الواعد عن وعده ولا الموجب عن إيجابه، فالعقد ينعقد صحيحاً متى توافرت جميع أركانه وشروطه الجوهرية، وعلى

¹⁶ بوزيد عدنان، أحكام الوعد بالبيع العقاري، دراسة مقارنة، الجزائر، 2019م، ص25

عكس ذلك إذا أعلن كل من الموعود له والموجب له عن رغبته بعد انقضاء المدة المحددة في الوعد أو الإيجاب فلا ينعقد العقد في الحالتين لانقضاء المدة المحددة (17).

2. يتفق الوعد بالبيع العقاري مع الإيجاب الملزم في المهلة أو المدة المحددة الذي بوجودها يبقى الواعد ملتزماً بوعده والموجب ملتزماً بإيجابه، فهي تعد العنصر الأساسي (18).

أما أوجه الاختلاف بين الوعد بالبيع العقاري والإيجاب الملزم تكمن في الآتي:

1. الوعد بالبيع يعد عقد تمهيدي تام ينشأ بناءً على اتفاق إرادتين الواعد والموعود له، أي تطابق الإيجاب مع القبول برغم من أنه في الأصل يعد مرحلة وسطى بين الإيجاب والعقد النهائي، بينما الإيجاب الملزم هو تصرف صادر من جانب واحد وهو الموجب، أي أن مصدر الالتزام فيه هو الإرادة المنفردة (19)، وهو ما أشارت إليه محكمة التعقيب التونسية في قرار مشهور لها، بتاريخ 1970/5/25م بأن: الإيجاب الملزم يتميز في كيان القانوني عن الوعد بالتعاقد، رغم أن كليهما يقترن بمدة أو ميعاد لإظهار الرغبة في التعاقد، غير أن الأول ينشأ عن إرادة منفردة، أي تصرف من جانب واحد، وهو التزام فرضه نص القانون، يتيح للموجب العدول أو الرجوع عن إيجابه طالما لم يقترن به قبول، أما الثاني فيصدر عن اتفاق إرادتين (إيجاب وقبول)، أي تصرف من جانبين، ومن ثم التزام الواعد هنا التزام عقدي، أي يلتزم بالبقاء على الإيجاب إلى انقضاء المدة المتفق عليها وإتمام العقد النهائي (20).

2. في حالة الوفاة بالنسبة للوعد بالبيع تنتقل الحقوق إلى ورثة كل من الواعد أو الموعود له باعتبار أن الوعد بالبيع هو عقد تام يترتب التزام على الواعد وحق للموعود له، فإذا مات أحدهما أنتقل التزامه أو حقه في العقد إلى ورثته، على ألا يكون هناك اتفاق يقضي بخلاف ذلك.

3. الوعد بالبيع يترتب على مخالفته المسؤولية التعاقدية، باعتبار أن الوعد بالبيع عقد تام وبتالي التزام الواعد فيه بالبقاء على وعده طوال المدة المحددة التزام تعاقدي، وهذا بخلاف الإيجاب الملزم الذي يدخل في المرحلة قبل تعاقدية، فالمسؤولية هنا عن الخطأ الواقع من الموجب تثير المسؤولية التقصيرية، وهذا رأي الفقه الفرنسي (21).

(17) بوزيد عدنان، المرجع السابق، ص 27.

(18) المرجع السابق، ص 27.

(19) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000م، ص 226.

(20) العربي بلحاج، مشكلات الوعد بالعقد، في ضوء أحكام الفقه الإسلامي والقانون المدني المقارن، دار الكتاب الجامعي، جدة، 2022م، ص 48.

(21) سعيد السيد قنديل، الوعد بالعقد بين إجتهد الفقه وتطويع القضاء، دار الجامعة الجديد، مصر، 2014م، ص 43.

المطلب الثاني: تمييز الوعد بالبيع العقاري عن العقد الابتدائي:

العقد الابتدائي يعد في الأساس مشروع عقد، جاء مسبقاً بمفاوضات عقدية متعلقة بقيمة المبيع وميعاد التسليم ومانحوه الى أن انتهت بمشروع محدد، يلزم أطرافه على إبرام العقد النهائي في الموعد المتفق عليه في حال توافر جميع عناصر وأركان وشروط العقد اللازمة لصحته⁽²²⁾.

كما أوضح الفقيه الفرنسي بيدان "BIDAN" العقد الابتدائي حين قال: "أنه يمكن تكييف البيع الابتدائي بعقد يقتصر على التزام كل من الطرفين أن يبرم البيع النهائي في معاد معين"⁽²³⁾.

وعليه يمكننا القول بأن الوعد بالبيع العقاري والعقد الابتدائي يتفقان على أن كلاهما يمثل عقداً تاماً يهدف الى بيع العقار، فهم خطوة أولية قبل إبرام عقد البيع النهائي وبالتالي لا يترتب عليهما انتقال الملكية الرسمي. وبالرغم من التشابه الكبير بين الوعد بالبيع العقاري والعقد الابتدائي إلا هناك اختلافات تميز كل منهما عن الآخر، سنتطرق الى بعضها على النحو الآتي:

1. يعد العقد الابتدائي هو المقصود الأصلي، أي هو عقد كامل يمهد لإبرام العقد النهائي، وفي الغالب هو يكون العقد ذات الذي تترتب عليه جميع أثار النهائي، بينما الوعد بالبيع هو مجرد وسيلة تمهيدية للوصول الى العقد النهائي في المستقبل⁽²⁴⁾.

2. كما أن الوعد لا يترتب أثار قانونية في ذمة المتعاقدين بمجرد الاتفاق، بينما العقد الابتدائي تترتب عليه الاثار القانونية بمجرد الاتفاق.

3. العقد الابتدائي يعد ملزماً للجانبين، بخلاف الوعد بالبيع الذي قد يكون ملزم لجانب واحد، وقد يكون ملزم للجانبين.

المطلب الثالث: تمييز الوعد بالبيع العقاري عن البيع النهائي:

الوعد بالبيع المنصب على عقار هو مجرد عقد تمهيدي سابق على عقد البيع النهائي المراد إبرامه في المستقبل، بالرغم من أنفاقه مع عقد البيع النهائي على المسائل الجوهرية الخاصة بمحل البيع الذي يترتب عليه تراضي الطرفين، بالإضافة الى الشكل الرسمي الواجب إتباعه طبقاً لإحكام النظام في كل دولة. ويختلف الوعد بالبيع العقاري عن عقد البيع النهائي في أوجه عدة سنستعرض بعضها على النحو الآتي:

⁽²²⁾ العربي بلحاج، الجوانب القانونية للمفاوضات العقدية، حافظ للنشر والتوزيع، جدة، 2015م، ص350.

⁽²³⁾ سي يوسف زاهية حورية، الواضح في عقد البيع، دراسة مقارنة ومدعمة باجتهادات قضائية، دارهومه، الجزائر، 2014م، ص56.

⁽²⁴⁾ العربي بلحاج، المرجع السابق، ص351.

1. من حيث الالتزامات المترتبة، الوعد بالبيع يقتصر أثره على منح الموعد له حق الخيار في إبرام العقد النهائي خلال المدة المحددة أو رفضه، بينما عقد البيع النهائي يترتب أثره على الأطراف منذ لحظة الاتفاق عليه وإبرامه.

2. الوعد بالبيع العقاري عقد تمهيدي سابق على إبرام العقد النهائي حتى ولو تم الاتفاق فيه على جميع العناصر والشروط الجوهرية للعقد النهائي⁽²⁵⁾.

3. حق المشتري في عقد البيع النهائي على العقار حق عيني، بينما حق الموعد له على الواعد في الوعد ببيع العقار حق شخصي فقط، حيث يبقى الواعد مالكا للعقار محل الوعد وله مطلق الحرية في التصرف فيه الى الغير، ولا يكون للموعد له سوى الرجوع عليه بالتعويض على أساس المسؤولية العقدية⁽²⁶⁾.

وقد فرق النظام السعودي بين الوعد بالبيع العقاري وعقد بيع العقار النهائي سواء من حيث أثره القانوني أو نفاذه، وذلك من خلال أحكام وزارة العدل والأنظمة ذات العلاقة كنظام التسجيل العيني للعقار ونظام التوثيق والتعليمات القضائية والتنظيمية ذات الصلة، فالوعد هنا ينظمه القضاء ضمن التزاماته التعاقدية لغياب النص الصريح، بينما عقد البيع ينظمه نظام التوثيق والتسجيل العيني للعقار وما نحوه.

المبحث الثالث: صور الوعد بالبيع العقاري

يتجسد الوعد بالبيع العقاري في صور متنوعة تتميز كل منها بسمات قانونية معينة مما يؤدي الى اختلاف الاحكام النظامية بحسب طبيعة كل صورة، وسوف نستعرضها في هذا المبحث حيث نتطرق في المطلب الأول للوعد بالبيع العقاري الملزم لجانب واحد، وفي الثاني للوعد بالشراء العقاري الملزم لجانب واحد، وفي المطلب الثالث الوعد بالبيع العقاري الملزم لجانبين.

المطلب الأول: الوعد بالبيع العقاري الملزم لجانب واحد:

تتجسد هذه الصورة في التزام الواعد بالإبقاء على وعده المتمثل في بيع العقار فترة محددة من الزمن، أما الموعد له لا يلتزم بشيء، ويكون له حق الخيار في تأكيد إبرام العقد من عدمه، في حين يلتزم الواعد بإبرام العقد الموعد به متى ما أبدا الموعد له رغبته في إبرام العقد⁽²⁷⁾. ويعد الوعد بالبيع الملزم لجانب واحد هو الصورة الأكثر شيوعاً في الواقع العملي.

25 (بونيد عدنان، المرجع السابق، ص39.

26 (المرجع السابق، ص39.

27 (العربي بلحاج، مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري، وفق آخر التعديلات، ومدعم بأحدث اجتهادات المحكمة العليا، الطبعة الثانية، دار هومة، 2016، ص295.

ومن الجدير بالبيان أن النظام السعودي لم يفرد نصوص خاصة تنظم الوعد بالبيع العقاري على وجه التحديد، إلا أنه تناول الوعد بالعقد بوجه عام ضمن نظام المعاملات المدنية السعودي، مقررًا شروط وضوابط لاعتباره ملزمًا، ويتضح لنا من خلال هذه الصورة أن التزام إبرام العقد يقع على عاتق الواعد وحده، في حين يتمتع الموعد له بحرية القبول أو الرفض، أي أننا في صدد التزام تعاقدية غير متبادل، وهو ما أجازته نظام المعاملات المدنية السعودي متى ما توافرت شروطه⁽²⁸⁾.

وعليه يمكننا القول بأن النظام السعودي يعترف بالإرادة المنفردة كمصدر من مصادر الالتزام، لكنه لم يمنحها الصفة العمومية المطلقة، بل يخضعها لشروط وضوابط خاصة، ويقصر أثرها على الحالات التي نص عليها النظام أو أقرتها الشريعة، وهو ما يتبعه المشرع الجزائي باعتبار الإرادة المنفردة مصدر استثنائي في حالات محددة وليس عام.

المطلب الثاني: الوعد بالشراء العقاري الملزم لجانب واحد:

وفي هذه الصورة تنعكس الأدوار التقليدية للوعد بالبيع الملزم لجانب واحد، إذ يتخذ الوعد شكلًا مغايرًا يكون فيه المشتري هو الطرف الملزم (الواعد)، حيث يتعهد للبائع (الموعد له) بشراء العقار بثمن متفق عليه متى ما قرر هذا الأخير عرضه للبيع خلال فترة معينة.

ويجب أن تتوفر في الواعد بالشراء العقاري جميع العناصر الجوهرية لقيامه كما هو الحال في عقد الوعد بالبيع العقاري، كالاتفاق على المبيع والتمن ومدة الوعد وما نحوه⁽²⁹⁾، وعليه فهو يخضع لما يخضع له الوعد بالبيع الملزم كما سبق بيانه.

ويعد الوعد بالشراء بوجه عام تصرفًا قانونيًا مشروعًا، إلا أن وجوده في نطاق المعاملات العقارية يعد محدود نسبيًا، إذ يغلب ظهوره في التعاملات التي يكون محلها منقولًا، نظرًا لسهولة انتقال الملكية فيها وقلة القيود الشكلية المرتبطة به مقارنة بالعقارات.

المطلب الثالث: الوعد بالبيع العقاري الملزم لجانبين:

في صورة الوعد بالبيع الملزم للجانبين ينشأ التزام متبادل بالتعاقد يقع على عاتق كلا الطرفين في عقد الوعد، بحيث يلتزم كل منهما بإبرام العقد النهائي متى ما تحققت الشروط المتفق عليها، وذلك بخلاف

²⁸ المادة (43) من نظام المعاملات المدنية "1- لا يكون الوعد الذي يتعهد بمقتضاه أحد الطرفين أو كلاهما بإبرام عقد في المستقبل ملزمًا إلا إذا عُيِّنَت المسائل الجوهرية في العقد المراد إبرامه، والمدة التي يجب إبرامه فيها، وتوفرت شروطه عند إنشاء الوعد، بما في ذلك أي شروط شكلية تشترطها النصوص النظامية لذلك العقد.
2- إذا امتنع الواعد عن تنفيذ الوعد وطالبه الآخر وكانت شروط العقد متوفرة؛ قام حكم المحكمة في حال صدوره مقام العقد".

²⁹ جمال بدري، المرجع السابق، ص14.

الوعد بالبيع الملزم لجانب واحد، حيث ينحصر الالتزام فيه على عاتق الواعد وحده، في حين يظل الطرف الآخر غير ملزم ويحتفظ بحق الخيار.

ومثال على ذلك، أن يتعهد البائع (الواعد) ببيع العقار إلى المشتري (الموعد له) متى ما أبدى رغبته خلال المدة المحددة، وكذلك يعد المشتري البائع بشراء العقار محل الوعد إذا أبدى لأخير رغبته خلال هذه المدة، وبذلك نكون بصدد اتفاق يرتب التزاماً متبادلاً على عاتق الطرفين بإبرام العقد النهائي متى حان أجله.

ومازال بعض الفقه يشكك في إمكانية إبرام الوعد الملزم للجانبين، بحجة أنه يختلط في الواقع بالعقد النهائي، أي اعتبره عقد نهائي معلقاً على شرط أو مضاف، وهذا الاتجاه لم يأخذ به القانون المدني الجزائري الذي أجاز عامة الوعد بالتعاقد الملزم للجانبين⁽³⁰⁾.

الخاتمة

وفي ختام البحث، يتبين أن الوعود بالبيع العقاري يعد من التصرفات التمهيدية ذات الأهمية القانونية المتزايدة، خاصة في ظل تزايد التعاملات العقارية وتعقيدها.

النتائج

وقد توصلت الباحثة مما سبق ذكره إلى بعض النتائج والتوصيات من أهمها

- 1- الوعد بالبيع يعد عقد تام قد يكون ملزم لجانب واحد أو جانبين، كما قد يكون وعداً تبادلياً.
- 2- الوعد بالبيع العقاري يعد عقد كاملاً تاماً تتوافر فيه الشروط الأساسية لعقد البيع.

التوصية

يوصى بضرورة تقنين أحكام الوعد بالبيع العقاري بشكل أكثر وضوحاً ضمن الأنظمة العقارية، وتحديد آثاره وطرق إثباته.

قائمة المراجع الأولية

• الأنظمة والتشريعات

- القانون المدني الجزائري، رقم (75-58) الصادر بتاريخ 20/ 9/ 1395.

1. بلحاج العربي، الإطار القانوني للمرحلة السابقة على التعاقد، جامعة الملك عبد العزيز، جدة، دار حافظ للنشر والتوزيع، 2011م، ص 139.

- نظام المعاملات المدنية الصادر مرسوم ملكي رقم (م/191) وتاريخ 29/11/1444هـ
- نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها الصادر بمرسوم ملكي رقم م/5 بتاريخ 11 / 2 / 1423هـ.
- الكتب
- السنهوري، عبد الرزاق (2000م) الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، بيروت، منشورات الحلبي الحقوقية.
- السنهوري، عبد الرزاق (1998م) مصادر الحق في الفقه الاسلامي، بيروت، منشورات الحلبي الحقوقية.
- الشرقاوي، جميل (1991م) شرح العقود المدنية، مصر، دار النهضة العربية.
- بلحاج، العربي (2015م) الجوانب القانونية للمفاوضات العقدية، جامعة الملك عبد العزيز، جدة، دار حافظ للنشر والتوزيع.
- بلحاج، العربي (2011م) الإطار القانوني للمرحلة السابقة على التعاقد، جامعة الملك عبد العزيز، جدة، دار حافظ للنشر والتوزيع.
- بلحاج، العربي (2022م) مشكلات الوعد بالعقد، جامعة الملك عبد العزيز، جدة، دار الكتاب الجامعي للنشر والتوزيع.
- بلحاج، العربي (2022م) مصادر الالتزام، جامعة الملك عبد العزيز، جدة، دار الكتاب الجامعي للنشر والتوزيع.
- بولعابي، كريم (2017م) الوعد بالبيع، تونس، مجمع الأطرش.
- حسين، محمد عبد الظاهر (2016) الأحكام العامة للالتزام في القانون المدني.
- زاهية حورية، سي يوسف (2014م) الواضح في عقد البيع، الجزائر، دار هومه للنشر، ط2.
- زايد، جميلة (2014م) إجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري، الجزائر، دار الهدى.
- سرايش، زكريا (2014م) الوجيز في مصادر الالتزام، ط2، دار هومة للنشر.
- سليم، أيمن سعد وعبد الرحمن، جمال (2015م) الحقوق العينية وفقاً للأنظمة السعودية، جدة، دار حافظ للنشر والتوزيع.
- سليم، أيمن سعد وعبد الرحمن، جمال (2009م) العقود المدنية، جدة، دار حافظ للنشر والتوزيع.
- عبد الغفار، أنس محمد (2014م) النظام القانوني للإيجار المقترن بوعد البيع، مصر، دار الكتب القانونية.

- عبيدة، عبد الحفيظ (2004م) إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للنشر.
- علي، يونس صلاح الدين (2010م) العقود التمهيدية، مصر، دار الكتاب القانوني.
- فلالي، علي (2013م) النظرية العامة للعقد، الجزائر، موفم للنشر.
- قاسم، محمد حسن (2001م) القانون المدني، لبنان، منشورات الحلبي الحقوقية
- مرقس، سليمان (1990م) الوافي في شرح القانون المدني، مصر، عالم الكتاب، ط5.
- موسى، خالد السيد (2017) مصادر الالتزام في الفقه الاسلامي والانظمة السعودية، الرياض، دار الكتاب الجامعي للنشر والتوزيع.

• الرسائل والأبحاث العلمية

- أبو زيد، محمد (2005) المفاوضات في الإطار التعاقدية، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، عدد1.
- أحمد، علي (2008م) الوعد بالتعاقد وتطبيقاته في القانون المدني، رسالة ماجستير، جامعة النهدين، العراق.
- السلمي، فارح (2013م) السلطة التقديرية للقاضي المدني، رسالة ماجستير، جامعة الملك عبد العزيز، جدة.
- الشهيبي، أحمد (2017م) الوعد ببيع العقار في ضوء القانون الاردني والقانون العراقي، رسالة ماجستير، جامعة الشرق الاوسط، الاردن.
- الصادق، مرزوق (1975م) الوعد بالبيع، المجلة التونسية للقانون، عدد2.
- الطبوسي، سعد (2019م) تأثير الشككية على الوجود القانوني للوعد بالتعاقد، مجلة جامعة الانبار للعلوم القانونية والسياسية، عدد2.
- العتيبي، فواز (2019م) شرط الإعفاء من المسؤولية العقدية، رسالة ماجستير، جامعة الملك عبد العزيز، جدة.
- الكريني، فاطمة (2010م) الوعد بالبيع المنصب على العقار، جامعة الرباط، المغرب.
- النكاس، جمال (1996م) العقود والاتفاقات الممهدة للتعاقد وأهمية التفرقة بين العقد والاتفاق في المرحلة السابقة من العقد، مجلة الحقوق، عدد1.
- بدري، جمال (2009م) الوعد بالبيع العقاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر.

- بلحاج، العربي (2021م) الإطار القانوني للوعد بالتعاقد: دراسة فقهية قضائية مقارنة في ضوء القانون المدني الجزائري المعدل عام 2005 وقانون العقود الفرنسي الجديد لعام 2016، مجلة كلية القانون الكويتية العالمية، عدد3.
- بوزيد، عدنان (2019م) الرسمية في الوعد بالبيع العقاري، مجلة القانون العقاري والبيئة.
- جمال الدين، سعدو وقرعيش، سعيد (2015م) الوعد بالبيع العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة بجاية، الجزائر.
- حسين، الحر والشطناوي، نبيل (2016م) عقد الوعد ببيع العقار في التشريع الأردني، رسالة علمية، حماد، نزيه (1988م) الوفاء بالوعد، مجلة المجمع الفقهي، عدد5.
- درادكة، موسى (2012م) الوعد بالتعاقد في القانون المدني والشريعة الإسلامية، جامعة الدول العربية، القاهرة.
- راشد، راشد (1984م) الإرادة المنفردة كمصدر من مصادر الالتزام، رسالة دكتوراه، جامعة تونس.
- زهيرة، بن خضرة، الوعد بالبيع العقاري كعقد تمهيدي لكسب الملكية العقارية، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة، عدد15.
- زواوي، فريدة (1995م) ضرورة شهر الوعد ببيع العقار، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، عدد636.
- عروب، يونس (2017م) الوعد بالبيع العقاري، رسالة ماجستير، جامعة مكناس، المغرب.
- عزت حمد، مروان (2020م) الوعد بالتعاقد وتطبيقاته في القانون المدني العراقي، مجلة أفاق للعلوم، عدد4.
- عمر، حمدي باشا (2015م) نقل الملكية العقارية، الجزائر، دار هومة للنشر.
- فايزة، براهيم (2009م) التزامات الأطراف في المرحلة السابقة للتعاقد، رسالة ماجستير، جامعة تلمسان، الجزائر.
- فياض، محمود (2013) الالتزام بمبدأ حسن النية في مرحلة التفاوض على العقد، مجلة الشريعة والقانون، جامعة الامارات، عدد32.
- قنديل، د سعيد (2014م) الوعد بالعقد، دار الجامعة الجديدة الاسكندرية.
- نسيم، حشود (2003م) الشكلية في البيع العقاري، رسالة ماجستير، جامعة البليدة، الجزائر.