

صحة التعاقد بالعربون وأثر الرجوع فيه على أحكام العقد

د. عصام محمد الصويغي عون

كلية القانون - جامعة الزاوية

ملخص البحث:

يهدف هذا البحث إلى دراسة صحة التعاقد بالعربون وأثر عربون الرجوع على أحكام العقد، ويسعى الباحث من خلال عرض هذا الموضوع إلى إيجاد إجابة واضحة على بعض التساؤلات من حيث تحديد الأحكام القانونية التي تحكم تنظيم التعاقد بالعربون، ومصير التعاقد بالعربون سواء في حالة ممارسة حق العدول أو عدمه.

Abstract:

This research aims to study the validity of the contract with the deposit and the effect of the return deposit on the provisions of the contract. By presenting this topic, the researcher seeks to find a clear answer to some questions in terms of determining the legal provisions that govern the organization of the contract with the deposit, and the fate of the contract with the deposit, whether in the case of exercising the right of retraction or or not.

مقدمة:

لقد أصبح التعاقد بالعربون وخاصة البيع بالعربون في عصرنا الحالي أحد أكثر صور البيوع شيوعاً، حيث نجده منتشراً في أمور التجارة وخاصة بين تجار التجزئة والجملة، وفي مجال التجارة الفندقية، وفي مجال البنوك، وكذلك في التعامل داخل البورصات.

كما أن التعامل بالعربون ينتشر بين الأفراد في كل المعاملات، سواء كانت بيعاً أو إيجاراً أو وعداً بالتعاقد، والتعاقد بالعربون يعتبر أحد صور الاستيثاق والضمان، وقد كثرت أسباب الحاجة إليه، مثلاً في عقد الاستصناع قد يكون الصانع في حاجة إلى الاستيثاق من أن مشتري السلعة جاد في طلبه للسلعة التي تصنع له، أو قد يكون الصانع في حاجة إلى بعض المواد اللازمة لصنع هذه السلعة، فيدفع المشتري للصانع مبلغ العربون كجزء من الثمن.

وقد تكون المعاملة معقدة وتتطلب إجراءات طويلة، كأن يحتاج نقل ملكية المبيع إلى دفع رسوم لا يمتلكها البائع مثل رسوم نقل الملكية التي تدفع لمصلحة الشهر العقاري، فيدفع المشتري مبلغاً من الثمن كتسبيق يقوم البائع في صرفه في الأمور التي يتوقف التسليم عليها

وقد تعرض القانون المدني الليبي للعربون بحكم عام، حيث نصت المادة (103) بفقرتها على أن دفع العربون وقت إبرام العقد يفيد أن لكل من المتعاقدين الحق في العدول عنه إلا إذا قضى الاتفاق بغير ذلك، فإذا عدل من دفع العربون فقدّه وإذا عدل من قبضه ردّ ضعفه ولو لم يترتب عن العدول أي ضرر، ويعتبر هذا النص عاماً بحيث يحتاج إلى توضيح عدة أشياء مهمة، تتمثل في الكيفية التي يتم بها التعاقد بالعربون وتقاضي مبلغ العربون قبل أو بعد عملية التعاقد، ولم يحدد أيضاً ما إذا كان هناك أضرار من خلال العدول عن إتمام العقد، بل أورد في النص السابق أن استحقاق قيمة العربون عند الرجوع غير مرتبطة بوجود ضرر من عدمه.

وتتمثل مشكلة البحث في ما هي الأحكام القانونية التي تحكمه، خاصة إذا ما اقترن التعاقد بعربون العدول والذي يمنح لكل من المتعاقدين الحق في العدول عنه بعد إبرامه بمدة معينة؟ أيضاً ما مصير التعاقد بالعربون سواء في حالة ممارسة العدول أو عدم ممارسته؟

ونظراً نظراً للأهمية القصوى للتعاقد بالعربون باعتباره يدخل في المعاملات اليومية ومن أجل الإجابة عن التساؤلات السالفة الذكر، قسمنا بحثنا هذا إلى ثلاث مطالب تخص هذا البحث لدراسة شروط صحة التعاقد بالعربون في المطلب الأول، وأثر عربون الرجوع على تابعة الهلاك في المطلب الثاني، ومن ثم أثر عربون الرجوع على انتقال الملكية كمطلب ثالث.

المطلب الأول - شروط صحة التعاقد بالعربون:

في هذا المطلب نستعرض الشروط المتعلقة بالعربون أولاً، ثم نتناول باختصار الشروط المتعلقة بالعقد المقترن بعربون، وأخيراً نتطرق إلى الشروط المتعلقة بالوقت الواجب دفع العربون فيه.

الفرع الأول - الشروط المتعلقة بالعربون:

في الحالة الأولى يكون العربون مبلغاً من النقود، وهذا يرجع إلى طبيعة النقود حيث أنها تكون المال المثلي في التعامل، كما أن أحكام الرد - وهي رد العربون ودفع مثله إذا كان العادل هو قابض العربون - تنتشر إذا كان العربون مبلغاً نقدياً، وإن كان الغالب في العمل أن يكون العربون مبلغاً نقدياً إلا أنه يمكن أن شيئاً آخر منقول، فيصح أن يكون العربون شيئاً من المثليات كالذهب والفضة والحبوب إذا كانت من نوعٍ واحدٍ ووصفٍ ووزنٍ معينٍ، وذلك لأن طبيعة هذه الأشياء المثلية تسمح بأن يقوم بعضها مقام بعضٍ في الوفاء، ويستطيع متلقي العربون طبقاً لقواعد العدول أن يرده ويرد مثله¹.

ويتضح من خلال الواقع العملي المطبق من التجار أن العربون دائماً ما يكون مبلغاً من المال، وهذا له ما يبرره في حالة العدول بحيث تسهل معرفة القيمة المحددة له والتي ستدفع مقابل العدول².

يرى الفقه أنه إذا كان العربون المدفوع من القيميات فيكون بمثابة تأمينٍ عينيٍّ لتنفيذ العقد، وعلى من استلم الشيء المقدم كعربونٍ أن يرده إلى المتعاقد الآخر عند التنفيذ، فإن رده البائع إلى المشتري التزم المشتري بكل الثمن، ويرى البعض الآخر أنه لا يصح تقديم المنقول القيمي كعربونٍ فكيف سيرد مثله لمن دفعه³.

حسب اعتقاد الباحث أنه يصح أن يقدم المنقول القيمي كعربونٍ عدولٍ، في هذه الحالة لن توجد صعوبة بل بالعكس أنه من الممكن أن يتم تامين هذه الأشياء وتحويلها إلى مبلغٍ من النقود فيكون الرد سهلاً في هذه الحالة، إذ أن المتعاقد الذي يستوجب عليه رد العربون ومثله سيقوم برد المنقول القيمي وسيدفع كذلك مبلغاً مساوياً لقيمة هذا المنقول.

وفي الحالة الثانية يشترط أن يكون العربون مالاً مما يجوز التعامل به، أما الأشياء التي تخرج عن دائرة التعامل فلا تصلح أن تقدم كعربونٍ، فإذا كان العربون مبلغاً نقدياً فيجب أن يكون من النقد الصحيح المتداول، أما النقود المزيفة فإنها تبطل العربون، أما إذا كان العربون منقولاً فلا يصح أن يقدم كعربونٍ -المنقولات الخارجة عن دائرة التعامل سواء بحسب طبيعتها أم بحكم القانون-، ومخالفة هذه الشروط تعمل على بطلان العربون في هذه الحالة، هل يشكل هذا البطلان أثراً على العقد بصفة كاملة؟.

يرى بعضٌ من علماء القانون بان العربون لا يؤثر على العقد بل يبقى العقد صحيحاً، وذلك لأن العربون هو بدلٌ في الالتزام البدلي وبطلانه لا يبطل الالتزام الأصلي، وهنا يجب الاعتماد على القاعدة العامة للبطلان ولطبيعة العربون للإجابة على التساؤل السابق بشكلٍ أوضح، وحيث يرى بعضٌ من الفقهاء بشكلٍ مغايرٍ لما

سبق أن العربون يُعتبر بنداً من البنود العقدية وهو من البنود التي لها أهمية كبيرة في العقد، ذلك أن المتعاقدين لم يريدوا الالتزام على وجه قاطع ونهائي بل تعاقدوا على أن يكون لكلٍ منهما الحق في العدول، وذلك تطبيقاً لمبدأ سلطان الإرادة، فإذا قررنا إبقاء الالتزام بينهما على وجه نهائي فسوف يكون ذلك الحكم مخالفاً تماماً لإرادتهما في جعل كل طرفٍ منهما له الحق في العدول، حيث أن مسألة العدول هي المسألة الأولى والأساسية في التعاقد، والعربون أيضاً يعتبر شرطاً في الاتفاق بمعنى البند وهو ليس إلا جزءاً من محتوى التصرف، فيكون عن مشروعيته مؤدياً لنفس النتائج التي تترتب على عدم مشروعية المحتوى مادام هذا الشرط يدخل في تحديد غاية التصرف⁴.

ولذلك يمكن القول أن بطلان العربون يؤدي إلى بطلان العقد بأكمله، والقول بغير ذلك يكون العقد ملزماً لطرفيه فيه خروج عن إرادة المتعاقدين واللذين فضلاً أن يكون لهما الحق في العدول، ولا نستطيع كذلك تطبيق المادة (143) مدني ليبي والمادة (143) مدني مصري اللتان تناولتا نفس المضمون، لأنه سيبتين لنا أن العقد ما كان ليتم بغير الشق الباطل، وذلك لأن البند التعاقدية الوارد في هذا التعامل ليس له علاقة بتنفيذ العقد أو بكيفيته، وإنما هذا البند أثره يكون على وجود العقد أو عدم وجوده، وهذه مسألة أساسية في التعاقد ومتعلقة بطريقة رضاء المتعاقدين، والقول ببقاء التعاقد فيه إجباراً وحلول محل إرادة المتعاقدين⁵.

الفرع الثاني-الشروط المتعلقة بالعقد:

يشترط في الحالة الأولى العقد الذي يقترن به العربون أن يكون العقد صحيحاً، والعقد يكون صحيحاً إذا انعقد وفق القواعد التي يضعها المشرع لتنظيمه، فإذا لم يكن المشرع قد حدد للعقد شكلاً وقواعد خاصة يجب أن ينعقد وفقاً لها فإنه ينعقد وفقاً للقواعد العامة بدون مخالفة للنظام العام والآداب، أما إذا لم يكن هناك عقدٌ أو كان

العقد باطلاً فإن العربون يبطل، لأنه يكون في يد من قبضه بدون سبب ويجب أن يُرد في هذه الحالة⁶.

ومشكلة صحة العقود التي يقترن بها العربون لا تثار بصدد العقود الرضائية، وهي العقود التي يكفي لانعقادها توافر الإيجاب والقبول بمعنى تبادل إرادتين أيًا كانت الطريقة المستخدمة كتابةً أو شفاهةً، فالعقد ينعقد صحيحاً ويصح أن يقترن به العربون، وتطبق القاعدة العامة في العدول كأحد القواعد الرضائية والتي يشترط فيها شكلاً معيناً، وبخصوص العقود الشكلية التي يشترط القانون لصحتها أن تفرغ في شكل معين حيث يجب لانعقادها بالإضافة إلى التراضي إتباع شكلٍ خاصٍ يوجب القانون، أي أن الرضا وحده لا يكفي لانعقاد التصرف وإنما يجب أن يضاف إليه شكلاً معيناً يحدده القانون، والشكل اليوم في الغالب هو تدوين العقد في ورقة رسمية عن طريق موظفٍ أو في ورقة عرفية عادية كما في عقد إنشاء ملكية الاسرة وفقاً للمادة (855) مدني لبيي⁷.

والغرض من الشكلية هو حماية المتعاقد وتبصيره بخطورة التصرف الذي يجريه وإما حماية الغير، ويلاحظ أن الأصل هو الرضائية في العقود والاستثناء هو الشكلية، فوق هذا فإن الشكلية في أيامنا هذه تضاف إلى الرضاء ولا تغني عنه بعكس ما كان عليه الحال في القوانين القديمة⁸.

وفي الحالة الثانية قد يذهب القانون ويشترط لصحة إبرام عقد ما أن يبرم هذا العقد داخل دائرة التسجيل العقاري أمام الموظف المختص بذلك، وهنا يصح القيام بإجراء التسجيل كشرطٍ شكليٍّ من شروط انعقاد العقد ولا ينعقد العقد إلا بإجرائه؛ لأن التسجيل يصبح ركناً من أركان العقد، والقيام بتسجيل العقد كركنٍ من أركانه يختلف اختلافاً كلياً عن إجراء الشهر والذي يقضي القانون بتعليق بعض آثار العقد على حصوله، فجزاء عدم التسجيل كركنٍ من العقد هو عدم انعقاد العقد أما جزاء عدم القيام بإجراء الشهر فهو تعطيل بعض آثار العقد مع بقاء انعقاد العقد صحيحاً ومرتباً

للاتزامات الشخصية بين المتعاقدين، هنا يتطلع الباحث إلى معرفة حكم العربون المدفوع في عقد من العقود التي يشترط القانون لانعقادها أن تبرم داخل دائرة التسجيل العقاري، وبهذا سنتخذ عقد البيع كمثال لهذا الجانب وسنركز على موقف كل من القانونين المدني المصري والمدني الليبي.

يتضح من خلال موقف القانون المصري أن عقد البيع من العقود الرضائية والتي لا يشترط لانعقاده إتباع إجراءات أو أوضاع معينة باستثناء ما ورد بشأن بعض العقود⁹.

غير أن العقارات لا تنقل ملكيتها إلا بالتسجيل طبقاً للمادة (9) من قانون تنظيم الشهر العقاري، بذلك فإن عقد البيع ينعقد صحيحاً بمجرد تبادل الإيجاب والقبول ودون حاجة إلى إبرامه في أي شكل كان، وبالتالي لا يشترط لانعقاده التسجيل داخل دائرة الشهر العقاري، وهذا العقد يصح أن يقترن به العربون فإذا اقترن به تطبق القواعد الخاصة برضائية عقد البيع والعربون حتى ولو لم يتم المتعاقدان بتسجيل العقد.

ونلاحظ أن القانون المدني الليبي ذهب إلى ما ذهب إليه شقيقه القانون المصري، حيث أن عقد البيع يعني اتفاق إرادتين أو أكثر على إحداث أثر قانوني قد يكون هذا الأثر إنشاء التزام أو نقله أو تعديله أو إنهائه، فالعقد لكي ينعقد صحيحاً يجب توافر إرادتين متطابقتين فيه على إحداث أثر قانوني¹⁰.

إلا أنه خص العقارات بتنظيم معين في موضوع نقل الملكية، ولذلك اشترط عملية التسجيل في مصلحة التسجيل العقاري الاشتراكي والتوثيق طبقاً للقانون رقم (11) لسنة 88م بشأن السجل العقاري الاشتراكي، وعلى ذلك ينعقد البيع بمجرد تطابق الإرادتين بين أطراف التعاقد من غير شكليات معينة وليس من الضروري لانعقاده التسجيل في المصلحة، هنا يمكن أن يقترن به عربون¹¹.

الفرع الثالث - الشروط المتعلقة بوقت دفع العربون:

تعددت الآراء حول مسألة الوقت الذي يجب فيه دفع العربون إلى عدة اتجاهات مختلفة، في الاتجاه الأول الذي يرى أن الوقت الذي يجب أن يحصل فيه دفع العربون هو وقت انعقاد العقد، كما أشرنا سابقاً أن هذا العقد عقدٌ عينيٌّ لأنه لا يمكن أن يتواجد هذا العقد بدون دفع العربون، فدفع العربون شرطٌ أساسيٌّ لتكوين العقد، وهذا العقد لا يكون إلا بالتسليم وهذا التسليم هو دفع العربون.

في حين أن هناك رأيٌ للفقهاء القانونيين وهو أن دفع العربون قبل أو بعد وقت انعقاد العقد يكون نوعاً من الضمان ولا يعتبر عربوناً، ووافق على هذا الاتجاه بعضٌ من الفقهاء المصريين مقررًا أن الوقت الذي يجب أن يحصل فيه دفع العربون هو وقت انعقاد العقد، حيث لا يعتبر الاتفاق على العربون صحيحاً إلا إذا تم دفع العربون بالفعل ولا يكفي مجرد الاتفاق عليه، وهذا واضحٌ من صياغة نص المادة (103) مدني مصري والمادة (103) مدني لبيبي حيث نصت على أن (دفع العربون وقت إبرام العقد)¹².

إن ما يتميز به العربون هو أن شكل التعبير عن الإرادة به لا بد أن يقترن بتسليم مبلغٍ من المال أو أي شيءٍ مثلي آخر بحيث يمكن القول أنه عقد عيني، في حين يرى الاتجاه الثاني أن دفع العربون يجب أن يحصل وقت إبرام العقد أو قبل ذلك، أما الاتجاه الثالث والأخير فيذهب إلى أنه يجوز دفع العربون بعد انعقاد العقد ولكن قبل ميعاد الاستحقاق، فالمتعاقدان يوقعان الاتفاق وبعد ذلك يدفع أحد الطرفين للطرف الآخر مبلغ العربون، وإذا لم يتم تسليم العربون بعد إبرام العقد فإن العقد يكون غير منفذ فقط، فالتعاقد بالعربون يكون بالرضاء البسيط وذلك أيًا كانت الطريقة التي انعقد بها العقد سواء أكانت بين حاضرين وهذه هي الطريقة الغالبة أم كان بين غائبين حيث لا يوجد ما يمنع اقتران العربون بالتعاقد بين غائبين ويكون حكمه في هذه الحالة حكم التعاقد بين طرفين لا يجمعهما مجلسٌ واحدٌ¹³.

وتوجد صورة عملية توضح وجهة النظر هذه، نقول بأن التعاقد بالعربون تعاقدٌ يتم بين حاضرين، فالبرنامج التلفزيوني يعرض السلعة مع بيان الثمن المحدد لها ويطلب من المشاهد الاتصال به هاتفياً، فإذا اتصل المشاهد فإن العقد ينعقد بين حاضرين حيث لا توجد فترة زمنية بين صدور القبول وعلم الموجب به، أما الرسالة التي يبعث بها المشاهد بعد ذلك مع إرساله الثمن المحدد للسلعة أو حتى من خلال إرسال مبلغ العربون المحدد سلفاً، فهي لا تكون إلا تنفيذاً لعقدٍ سبق إبرامه، وبالتالي فإن عدم الوفاء بالمبلغ المحدد أو التأخر في الدفع يدخل في نطاق قواعد تنفيذ العقد وليس إبرامه وشتان بين الاثنين¹⁴.

وحسب رأي الباحث فإن البيع بواسطة التلفزيون هو بيع يدخل في دائرة العقود التي تتم بين حاضرين لأنه تعاقد بالتليفون ويأخذ حكمه ويعد تعاقداً بين حاضرين بالنسبة لزمان انعقاد العقد، ومن ناحية المكان فهو يعتبر تعاقداً بين غائبين، وهذا العقد يقترن بالعربون ويتم بعد إبرام العقد، وهذا دليلٌ على أن التعاقد رضائي حيث أن دفع العربون عند انعقاد العقد ليس شرطاً فيه، وإنما يصح دفع العربون بعد انعقاد العقد.

المطلب الثاني - تابعة الهلاك في الرجوع عن التعاقد بالعربون:

نتناول في هذا المطلب مصير هلاك محل البيع المقترن بالعربون، وسنخصص أولاً تابعة الهلاك في التعاقد بالعربون من ناحية الشريعة الإسلامية ورأي المذاهب الفقهية باختصار، ثم تابعة الهلاك في التعاقد بالعربون كما وردت في التشريعات الوضعية ورأي الفقه القانوني فيها ثانياً.

الفرع الأول - تابعة الهلاك في التعاقد بالعربون في الفقه الإسلامي:

إذا أبرم عقد البيع بالعربون وقبض البائع العربون فإن تابعة هلاك المبيع تختلف من مذهبٍ لآخر، وذلك لاختلاف الفقه الإسلامي حول مسألة طبيعة التعاقد بالعربون.

وقد ذهب جمهور الفقهاء ببطلان البيع بالعربون والعقد الباطل لا يرتب عليه شيء أصلاً، فلا يملك المشتري المبيع ولا يملك البائع الثمن ولو قبضه كلٌّ منهما برضاء الآخر، فإذا هلك المبيع فالوضع لا يخرج من أمرين: الأمر الأول وهو هلاك المبيع قبل عملية القبض وهنا لا خلاف بين جمهور الفقهاء في أن المبيع قبل القبض يكون من ضمن البائع، فإذا تلف المبيع في يده فحكمه أن العقد يفسخ بهلاك المبيع¹⁵، وأما الأمر الثاني فهو هلاك المبيع بعد قبضه، وقد انقسم جمهور الفقهاء إلى فريقين بخصوص تابعة هلاك المبيع الباطل بعد قبضه، فريق يرى أن المبيع بالقبض يكون أمانةً في يد المشتري لأنه مالٌ قبضه بإذن صاحبه وبقي هذا القبض رغم بطلان العقد فصار الشيء كالوديعة -وهي أمانة لا توجب الضمان إلا بالتعدي-، فإذا هلك المبيع بقوة قاهرة أو سببٍ أجنبيٍّ فهلاكه على البائع وهو من ضمانه، وكذلك إذا هلك المبيع بفعل نفسه لأن حكم هذه الحالة حكم ما لو هلك بقوة قاهرة، أما إذا هلك المبيع بفعل المشتري أو تقصيره ف ضمانه عليه، أما الفريق الثاني فيرى أن ضمان محل البيع يكون على المشتري في البيع الباطل بالقبض، لأن المقبوض على حكم هذا البيع لا يكون دون المقبوض على سوم الشراء¹⁶.

وقد أيد فقهاء المالكية الفريق الثاني الذي يرى أن ضمان المبيع يجب أن يكون على المشتري في البيع الباطل، وقد طبق فقهاء المالكية هذا الرأي على بيع العربون وجعلوا تابعة الهلاك على المشتري بالقبض وجاء ذلك في التمهيد بحيث ترد السلعة إذا كانت قائمةً فإن فانت رد قيمتها يوم قبضها¹⁷.

وكذلك يرى فقهاء الشافعية والحنفية أن البيع الفاسد حكمه عندهم هو حكم البيع الصحيح في الضمان، لأن فساد كل عقد كصحيحه في الضمان، وهو بعد القبض مضمونٌ على المشتري لأن العقد اقتضى صحيحة الضمان¹⁸.

في حين أن الأمر يعتبر مختلفاً تماماً وبشكلٍ كبيرٍ عن الآراء السابقة عند فقهاء الحنابلة، لأن التعاقد هنا يعتبر صحيحاً وتابعة الهلاك تكون مثارةً في الحالة التي

تكون فيها مدة خيار العربون لم تمض، فإذا هلك المبيع في مدة خيار العدول في العربون فإما أن يهلك وهو بيد المشتري أو يهلك وهو بيد البائع.

ففي الأمر الأول هلاك المبيع في يد المشتري بعد قبضه وذلك في أثناء مدة خيار العربون، فهنا يكون من ضمانه وذلك لأنه ملكه وغلته له فيكون من ضمانه، ويبطل حينئذ خياره ويلتزم بالثمن للبائع وليس القيمة، لأن العقد أصبح لازماً بإسقاط خيار المشتري¹⁹.

وهذا ويحسب العربون من ثمن المبيع الهالك، لأنه من البداية على أنه جزء من الثمن في حال الإبقاء على العقد ويلتزم المشتري بإكمال الثمن للبائع، أما في الأمر الثاني وهو هلاك المبيع في يد البائع قبل أن يقبضه المشتري وذلك في أثناء مدة خيار العربون، فنرى أنه يكون من ضمان البائع ومن ماله، ويفسخ البيع ويستثنى من قاعدة ضمان البائع لمحل البيع إذا هلك في يده شيئاً: الأول في حالة هلاك المبيع في يد البائع ولكن بفعل المشتري فإنه يكون من ضمان المشتري ويبطل خياره ويلزم العقد من جانبه ويلتزم بثمن المبيع، والشيء الثاني وهي الحالة التي يكون فيها المبيع غير مكيل أو موزون ولم يمنع البائع المشتري من قبضه ففي ظاهر المذهب فإن ضمانه على المشتري ويكون كهلاكه بعد القبض²⁰.

الفرع الثاني - تابعة الهلاك في التعاقد بالعربون من الناحية القانونية:

نتعرض للحكم عند هلاك محل الالتزام المترتب على أحد الطرفين في حالة التعاقد بالعربون وخاصةً فيما لو وقع الهلاك في المدة المحددة لمباشرة خيار العدول وقبل استعماله، مثل ما إذا تعلق الأمر ببيع فيلا أو سيارة أو ماشية بالعربون وتهدمت الفيلا أو العمارة أو نفقت الماشية فما الحكم في هذه الحالة.

إن المشروع التمهيدي في مصر كان يحتوي على نص يحكم هذه المسألة وفقاً للمادة (153) في الفقرة الثانية التي تنص على أنه (يتعين كذلك رد العربون إذا استحال تنفيذ العقد لظروف لا يكون أحد المتعاقدين مسؤولاً عنها أو فسخ العقد بخطأ

من المتعاقدين أو باتفاق بينهما)، وقد حذف هذا النص في لجنة المراجعة لإمكان الاستغناء عنه²¹.

وقد ترتب على ذلك أن القانون المصري لم ينص على حكم لهذه الحالة، فكان من اللازم أن نعود إلى القواعد القانونية العامة ليتبين لنا حكم هذه المسألة، وإذا رجعنا إليها فإن الحال لا يخلو من أمرين:

الأمر الأول فيما إذا كان الهلاك راجعاً إلى فعل المتعاقد صاحب خيار العدول، فإنه يترتب على ذلك استحالة التنفيذ، والاستحالة تقوم مقام العدول عن العقد ويترتب على ذلك أنه لا يجوز للمتعاقد الآخر أن يطالب بأكثر من قيمة العربون المتفق عليه، وهذه الحالة تتمثل فيما إذا قام المتعاقد بذبح الماشية المباعة أو هدم الفيلا فاستحال عليه الوفاء بالتزامه نتيجة فعله، وهذه الحكم لا يسري إلا إذا وقعت الاستحالة في المدة المحددة لخيار الرجوع، فإن انقضت المدة زال خيار الرجوع وأصبح العقد باتاً، فإذا وقعت الاستحالة بعد ذلك بفعل المتعاقد فإنه يُسأل مدنياً وفقاً للقواعد القانونية العامة²².

الأمر الثاني في حالة ما لو كان هلاك محل التعاقد بالعربون راجعاً لسبب أجنبي لا يد للمتعاقد فيه، مما ترتب عليه استحالة تنفيذ الالتزام المترتب على العقد، وفي هذه الحالة وفقاً لنص المادة (159) مدني مصري فإن العقد يفسخ بقوة القانون وتعود الحالة بين المتعاقدين على ما كانت عليه قبل إبرام العقد، حيث يلتزم أحد الطرفين الذي قبض العربون برده إلى دافعه، وبهذا قد ذهب القانون المدني الليبي إلى نفس المبدأ الذي سلكه المشرع المدني المصري، بحيث نص القانون المدني الليبي في المادة (161) انفساخ العقد بسبب استحالة تنفيذه التي تنص على أنه (في العقود الملزمة للجانبين إذا انقضى التزامٌ بسبب استحالة تنفيذه انقضت معه الالتزامات المقابلة له وينفسخ العقد من تلقاء نفسه) وهنا يتضح من نص المادة السابقة سالفه الذكر أن الالتزام الذي نشأ بين المتعاقدين ينقضي بسبب استحالته من ناحية تنفيذه

والمضي فيه، في المقابل يلتزم أحد أطراف التعاقد والذي أخذ العربون بإرجاعه إلى من دفعه، بهذا تنقضي كل الالتزامات التي ترتبت على العقد وفقاً للنص السابق²³.

المطلب الثالث - أثر الرجوع عن العربون على انتقال الملكية:

تقتضي دراسة أثر الرجوع عن العربون على انتقال الملكية دراسة أثر الرجوع في الفقه الإسلامي أولاً، وأثر الرجوع من الناحية القانونية ثانياً.

الفرع الأول - ملكية المبيع في بيع العربون في الفقه الإسلامي:

تتركز الدراسة هنا على أهم المواقف التي تبنتها المذاهب الفقهية من أثر العدول عن التعاقد على مسألة انتقال ملكية المبيع بشكل عام وفقاً للشريعة الإسلامية، حيث نجد أن بيع العربون عند جمهور الفقهاء بيعٌ فاسدٌ، والبيع الفاسد وجوده كعدمه لا تترتب عليه أية آثار، فعند المالكية البيع الفاسد -ومنه بيع العربون- لا ينقل الملك حتى ولو قبض المشتري المبيع، وكل ما يترتب على هذا العقد من آثارٍ أن المبيع يدخل في ضمان المشتري ورده على بائعه واجب شرعاً، فالبيع الفاسد يبقى فيه المبيع على ملك بائعه ولا ينقل الملك لوجوب فسخه شرعاً قبل الفوات، على أن الملك ينتقل للمشتري بالفوات -وهم يخالفون بذلك الشافعية الذين يرون أن البيع الفاسد لا ينقل الملك بالفوات-، ومفوتات البيع الفاسد هي: إحداث عقد فيها أو نماء أو نقصان أو حوالة سوق، فإذا فات المبيع عند المالكية انتقلت الملكية للمشتري ومضى البيع بالعربون بالقيمة المعتبرة يوم قبضه وليس من يوم وقوع البيع، لأن المشتري في البيع الفاسد لا يضمن إلا بعد ما يقبض لأن له أن يترك البيع فلا يقبض²⁴.

أما عند الشافعية فالبيع الفاسد ومنه بيع العربون بيعٌ لا تنتقل به ملكية المبيع من البائع إلى المشتري، بل يظل المبيع على ملك البائع حتى ولو قبضه المشتري لأنه بيع محظورٌ ولم يأذن فيه الشارع، ويجب رد المبيع في حال قبضه حتى ولو فات، والرد في حال الفوات يكون برد بدل التالف وهو في البيع الفاسد أقصى القيم في المقوم وبالمثل في المثلي²⁵.

أما ملكية المبيع في بيع العربون عند الحنفية فبيع العربون يعتبر من البيوع الفاسدة عندهم، فإذا طبقنا عليه أحكام ملكية المبيع في البيع الفاسد فإننا يجب أن نفرق بين حالتين وهما: ملكية المبيع قبل القبض، وملكية المبيع بعد القبض. ففي الحالة الأولى التي تخص الملكية قبل القبض وهي الحالة التي يدفع فيها المشتري العربون إلى البائع دون أن يقبض المبيع وهنا تكون ملكية المبيع للبائع ولا تنتقل إلى المشتري لأن البيع الفاسد لا يفيد الملك قبل القبض، أما بخصوص الحالة الثانية في حال قبض المشتري للمبيع بعد دفعه للعربون فإننا يجب أن نفرق بين حالتين للقبض: الأولى منهما هي حالة قبض البيع بإذن من البائع سواء كان الأذن بالقبض دلالة أو صراحةً فهنا تكون الملكية للمشتري لأن البيع الفاسد ينقل الملك بالقبض، ولكن صفة هذا الملك أنه ملك غير لازم لأن العقد الفاسد مستحق الفسخ ولا يصح الانتفاع بهذا المبيع لأنه ملكٌ خبيثٌ، أما ثاني حالات القبض فهي الحالة التي يقبض فيها المشتري المبيع بدون إذن من البائع، والحكم في هذه الحالة أن المشتري لا يملك المبيع بهذا القبض، ويشترط أن يكون القبض بأمر البائع والمراد إذنه لأنه بغير إذنه لا يفيد الملك²⁶.

في حين نجد ملكية المبيع في بيع العربون عند الحنابلة تكون كملكية أي مبيع في بيع الخيار، وللحنابلة قولان في ملكية المبيع في بيع الخيار: القول الأول المروي عن الإمام أحمد بن حنبل وهو يرى عدم نقل الملك للمشتري حتى ينقضي الخيار، والقول الثاني وهو ظاهر المذهب ويقول بنقل ملكية المبيع للمشتري في بيع الخيار لأنه لا فرق بين كون الخيار لهما أو لأحدهما أيهما كان، ويستدل هذا الرأي بحديث النبي صلى الله عليه وسلم (من باع عبداً وله مالٌ فماله للبائع إلا أن يشترطه المبتاع) رواه مسلم، فجعل النبي صلى الله عليه وسلم المبيع للمبتاع بمجرد اشتراطه وهو عام في كل بيعٍ فيدخل فيه بيع الخيار²⁷.

فانتقال ملكية مبنى على سببٍ ناقلٍ لها وهو البيع، والبيع تملك بدليل صحته بقوله ملكتك فيثبت به الملك في بيع الخيار كسائر البيع، فنقل الملكية لا يتوقف على إمضاء البيع أو فسخه، فإمضاء البيع ليس من مقتضى العقد ولا يعد شرطاً فيه؛ لأنه لو كان كذلك لما انتقلت الملكية قبله، وفسخ العقد ليس بمانعٍ من انتقال الملكية؛ لأنه إذا تقرر ذلك لقدم المنع وهو عدم انتقال الملكية على المانع وهو الفسخ والذي لا يعرف أن من له الخيار سيستخدمه أو لا²⁸.

وفي رأي الباحث أن المبيع في حالة البيع بالعربون يبقى لدى البائع في حين أن ملكية المبيع خلال مدة الخيار تكون للمشتري، فالبيع بالعربون يعتبر حالة خاصة من بيع الخيار، حيث أن الخيار يثبت للمشتري فقط، أما البائع يعتبر أن البيع لازمٌ وكاملٌ في جهته، وهذا اللزوم من جهة البائع يعطي الحق في نقل ملكية المبيع منه إلى المشتري وذلك حتى لا يبقى المبيع بدون مالكٍ في فترة الانتظار (مدة الخيار).

الفرع الثاني - ملكية المبيع في بيع العربون في القانون المدني:

عقد البيع في القانون المدني المصري هو عقدٌ يلتزم به البائع بأن ينقل للمشتري ملكية شيءٍ أو أي حقٍ ماليٍ آخر في مقابل ثمنٍ نقديٍّ وفقاً للمادة (418) مدني مصري، ونلاحظ في الجانب الثاني أن القانون المدني الليبي حداً نفس الاتجاه الذي سلكه القانون المصري وعرف البيع وذلك في نص المادة (407) منه، بنفس الصيغة السابق التي عرف بها القانون المصري²⁹.

فعقد البيع من العقود التبادلية، حيث يلتزم طرفاه البائع والمشتري كل طرفٍ قبل الآخر بالتزاماتٍ معينة، وعناصر البيع الجوهرية هي نقل الملكية إلى المشتري ونقل الثمن إلى البائع، ويعد عقد البيع من العقود الرضائية أيضاً، حيث يكفي لانعقاده تراضي أطرافه فلا يحتاج إلى شكلٍ خاصٍ أو إلى تسليم، إن بيع العربون من العقود الرضائية وهو عقدٌ منعقدٌ ومتكوّنٌ من يوم إبرامه، وإن دفع العربون لا يؤثر على العقد، وكل ما للعربون من إصرٍ أنه يعطي إمكانية العدول للمتعاقدين وذلك في مدة محددة،

أما إبرام العقد فلا تأثير للعربون عليه، وإذا كان البيع بالعربون من العقود الرضائية وأن العربون لا يكون له من الأثر إلا إعطاء مكنة العدول في مدة محددة فإن البيع بالعربون تنطبق عليه القواعد العامة التي تطبق على عقد البيع بصفة عامة، ويمكننا التسليم بأن البيع بالعربون يكون ناقلاً للملكية حسب القواعد العامة، ولكن هذه الصورة لنقل الملكية في عقد البيع المصحوب بالعربون تأخذ حكماً خاصاً، بحيث تكون الملكية مهددة و مزعزعة، فإذا كان المبيع منقولاً معيناً بالذات فإن ملكيته تنتقل إلى المشتري فوراً بمجرد تمام العقد سواء بالنسبة للمتعاقدين أو لغير المتعاقدين، وذلك طبقاً لنص المادة (204) مدني مصري والمادة (207) من القانون المدني الليبي والتي جاء فيهما بالنص: (الالتزام بنقل الملكية أو أي حق عيني آخر ينقل من تلقاء نفسه هذا الحق إذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً يملكه الملتزم، وذلك مع مراعاة أحكام النظام العقاري الخاصة بالشهر العقاري)³⁰.

وقواعد التسجيل المشار إليها لا تثار بصدد بيع المنقول، فينتقل المنقول المعين بالذات إلى المشتري بشرط أن يكون هذا المنقول ملكاً للبائع وقت البيع، إلا أن الباحث ينبه إلى نقطة جوهرية وهي أن الأصل في البيع بالعربون في القاعدة العامة هو ممارسة حق العدول، ولو تصورنا أن هذا الأصل اعتمد عليه طرفي التعاقد أصبح البيع بالعربون مهدداً بالزوال في خلال مدة الخيار واستعمال أحد المتعاقدين حقه في ممارسة إمكانية العدول، فإذا كانت الملكية في بيع العربون منتقلة إلى المشتري فإن ذلك لا يمنع البائع من التصرف في هذا المنقول مرةً أخرى إلى شخصٍ آخر، ويكون بتصرفه هذا قد استخدم حقه المخول له طبقاً للمادة (103) مدني ليبي ويكون بذلك مسقطاً للخيار ومسترجعاً للملكية التي انتقلت إلى المشتري.

أما إذا كان المبيع منقولاً معيناً بالنوع فإن الملكية لا تنتقل إلى المشتري إلا بالإفراز وهذه ما تقضي به المادة (205) من القانون المدني المصري والمادة (208) من القانون المدني الليبي بعنوان الالتزام بنقل حق عيني على شيءٍ لم يعين، والتي

تقرر في نصها في الفقرة (1): (إذا ورد الالتزام بنقل حق عيني على شيء لم يعين إلا بنوعه فلا ينتقل الحق إلا بإفراز هذا الشيء)³¹.

والإفراز يتم بالطريقة التي تتفق مع طبيعة المبيع، فإذا كان البيع بالعربون لم يتم فيه إفراز المبيع وتحديده فإنه لا ينقل الملكية إلى المشتري، أما إذا تم فيه الإفراز انتقلت الملكية للمشتري حتى ولو تأخر التسليم بعد ذلك عن الإفراز.³²

وفي هذا النوع من البيوع لا تثار أية مشكلة في البيع بالعربون إذا لم يكن المنقول قد تم إفرازه، أما إذا تم إفرازه فإن الملكية تكون ملكية غير مستقرة، بل هي خاضعة لحق البائع في استرجاعها إذا استخدم إمكانية العدول المخولة له، أما فيما يخص البيع بالعربون في العقارات فنستطيع أن نقول أنه ليس مثيراً للمشاكل القانونية من ناحية الملكية، بحيث أن الملكية في هذا النوع من البيوع لا تنتقل إلا إذا روعيت الأحكام المبينة في قانون تنظيم الشهر العقاري التي نصت عليها المادة (934) من القانون المدني المصري والمادة (938) من القانون المدني الليبي بعنوان انتقال الحقوق الخاضعة للشهر حيث توجب مراعاة بعض الأحكام الخاصة بذلك وتتص في الفقرة (1): (في المواد العقارية لا تنتقل الملكية ولا الحقوق العينية الأخرى سواء أكان ذلك فيما بين المتعاقدين أم كان في حق الغير، إلا إذا روعيت الأحكام المبينة في قانون تنظيم الشهر العقاري)³³.

والواقع أنه حتى بوجود قانون الشهر العقاري فلا يزال عقد البيع من عقود التراضي، فالبيع غير المسجل لا يزال عقد بيع له هذه الصفة وهو ينتج كافة آثار عقد البيع ما عدا نقل الملكية بالفعل³⁴.

فيما يخص بيع العربون العقاري فهو لا ينقل الملكية إلى المشتري سواء في فترة الخيار أو حتى بعد فوات مدة العدول، طالما أن هذا البيع لم يسجل طبقاً لأحكام قانون الشهر العقاري.

الخاتمة:

وقد اهتم هذا البحث بدراسة صحة التعاقد بالعربون وتمت دراسة شروطه فيما يتعلق بالعقد المقترن بالعربون وشروط الوقت الواجب دفع العربون فيه وأثر عربون الرجوع على صحة التعاقد من حيث تابعة الهالك ونقل ملكية المبيع، وتوصل الباحث إلى جملة من النتائج والتوصيات على النحو التالي:-

أولاً- النتائج:

1. أظهرت الدراسة أن الرضا وحده لا يكفي لصحة التعاقد، بل يجب أن يضاف إلى ذلك بعض المسائل الشكلية لحماية المتعاقد لتبصره بأهمية التصرف المقبل عليه كما هو الحال في بعض العقود التي تحتاج إلى التسجيل العقاري للانعقاد.
2. تبين من خلال الدراسة أنه في حالة هلاك المبيع يحسب العربون من ثمن المبيع الهالك لأنه من البداية يعتبر العربون جزء من الثمن في حالة الاستمرار في العقد.
3. من خلال البحث لوحظ أنه لو كان سبب هلاك محل التعاقد بالعربون راجعاً لسبب لايد للمتعاقد فيه مما ترتب عليه الاستحالة في الاستمرار في تنفيذ الالتزام بنفسه العقد تلقائياً بقوة القانون.
4. أظهرت الدراسة بأن البيع بالعربون يكون ناقلاً للملكية حسب القواعد العامة، وتأخذ حكماً خاصاً، بحيث أن الالتزام بنقل الملكية أو أي حق عيني ينقل من تلقاء نفسه إذا كان كل الالتزام شيئاً معيناً يملكه الملتزم.

ثانياً- التوصيات:

1. الاهتمام بإصدار نصوص قانونية ذات طابع خاص تنظم التعامل بالعربون بشكل أكثر تفصيلاً مما هو عليه.
2. الاهتمام والتركيز على جانب الشريعة الإسلامية في إجازة التعامل بالعربون، وذلك وفقاً للشروط المنصوص عليها شرعاً حتى تكون ملائمةً للتطبيقات الواقعية للعربون.

قائمة بالمراجع:

المراجع القانونية:

- الأزهرى، محمد علي البدوي 2003م . النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام . ليبيا : المركز القومي للبحوث والدراسات العلمية . ج1.
- سلطان، أنور. 1952م. العقود المسماة، عقد البيع والمقايضة. القاهرة: دار نشر الثقافة.
- عبد الرحمن، فايز احمد . 2010م . عقد البيع دراسة مقارنة . مصر : دار الكتب القانونية .
- عبد الباقي، عبد الفتاح. 1984م. موسوعة القانون المدني المصري، نظرية العقد والإرادة المنفردة. القاهرة: د.ن.
- الزغبى، محمد. 1983م. شرح عقد البيع في القانون الأردني. عمان: دار الثقافة للنشر والتوزيع.
- الشرقاوي، جمال. 1994م. نظرية بطلان التصرف القانوني في القانون المدني المصري. مصر: الناشر النهضة العربية.
- مرقس، سليمان. 1980م. الموجز في أصول الالتزامات، عقد البيع. القاهرة: عالم الكتب.
- احمد الزقرد. 1995م. حق المشتري في اعادة النظر في عقود البيع بواسطة التليفزيون. (بحث علمي منشور). مجلة الحقوق السنة 13 العدد 3 سبتمبر.
- أبو السعد، رمضان. 1998م. أحكام الالتزام. مصر: الناشر دار المطبوعات الجامعية.
- تناعو، سمير 1975م . عقد البيع . مصر : منشأة المعارف.

مراجع الشريعة الإسلامية

- العدوي، أبو البركات أحمد بن محمد بن أحمد الدردير. 1970م. الشرح الصغير على أقرب المسالك إلى مذهب الإمام مالك. مصر: الإدارة العامة للمعاهد الأزهرية. ج3.
- الكاساني، أبي بكر بن مسعود. 1982م. بدائع الصنائع. بيروت: دار الكتاب العربي بيروت ج5.
- أبو عمر يوسف بن عبد الله بن عبد البر النمري. 1378هـ. التمهيد. (تحقيق) مصطفى بن احمد العلوي ومحمد عبد الكبير البكري. المغرب: الناشر وزارة عموم الأوقاف والشئون الإسلامية. ج24.
- الأنصاري، شمس الدين محمد بن أبي العباس احمد بن حمزة بن شهاب الدين الرملي المنوفي المصري. د.ت. نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج. مصر: مطبعة مصطفى البابي الحلبي. ج4.
- ابن قدامة، شمس الدين عبد الرحمن بن محمد بن احمد . 1994م . المغني على الشرح الكبير . القاهرة : الناشر دار الغد العربي . ج 4 .
- العدوي، أبي البركات سيد احمد بن محمد الشهير بالدردير . د.ت. الشرح الكبير: مطبوع بهامش حاشية الدسوقي : مطبعة عيسى البابي الحلبي ج 4 .
- شمس الدين محمد عرفه الدسوقي. د.ت . حاشية الدسوقي على الشرح الكبير. (تحقيق) محمد عيش. مصر: دار إحياء الكتب العربية . ج3 . ص71.
- العدوي، أبي البركات سيد احمد بن محمد الشهير بالدردير. د.ت. الشرح الكبير: مطبوع بهامش حاشية الدسوقي: مطبعة عيسى البابي الحلبي ج 3 . - أحمد الصاوي واحمد الدردير. 1980م.
- أقرب المسالك مع الشرح الصغير. مصر: طبعة الإدارة العامة للمعاهد الأزهرية. ج3.

- الشافعي، أبي عبد الله محمد بن إدريس. د.ت. الأم. بيروت: دار المعرفة ج12.
 - زين بن ابراهيم محمد بن بكر. د.ت. البحر الرائق شرح كنز الدقائق. بيروت: دار المعرفة ج6.
 - الكاساني، أبي بكر بن مسعود. 1982م. بدائع الصنائع. بيروت: دار الكتاب العربي بيروت ج5.
 - زين بن إبراهيم محمد بن بكر. د.ت. البحر الرائق شرح كنز الدقائق. بيروت: دار المعرفة ج6.
 - البعلي، عبد الحميد. 1989م. ضوابط العقود ، مصر: الناشر مكتبة وهبة.
 - ابن قدامة، شمس الدين عبد الرحمن بن محمد بن احمد. 1994م. المغني على الشرح الكبير. القاهرة: الناشر دار الغد العربي. ج 4.
 - بن مفلح، أبي إسحاق برهان الدين إبراهيم بن محمد بن عبد الله. د.ت. المبدع في شرح المقنع. بيروت: الناشر المكتب الإسلامي. ج4.
 - العدوي، أبي البركات سيد احمد بن محمد الشهير بالدردير. د.ت. الشرح الكبير: مطبوع بهامش حاشية الدسوقي : مطبعة عيسى البابي الحلبي ج4.
- القوانين**
- ليبيا 1953م. القانون المدني الليبي. موقع وزارة العدل .
<http://www.aladel.gov.ly>
 - مؤتمر الشعب العام سابقا ((البرلمان)). 1988م. قانون رقم (11) لسنة 88 م بشأن السجل العقاري الاشتراكي.
 - جمهورية مصر العربية. مجموعة الأعمال التحضيرية الخاص بالقانون المدني. ج2.

المجلات العلمية

- عبد السلام الترماني. 1977م. أحكام العربون في الشريعة والقانون. (بحث علمي منشور) في مجلة الحقوق والشريعة جامعة الكويت. العدد 1.

الهوامش:

1- عبد السلام الترماني. 1977م. أحكام العربون في الشريعة و القانون. (بحث علمي منشور) في مجلة الحقوق والشريعة جامعة الكويت. السنة الأولى العدد 1. ص 59.

2- سعيده محمد. مديرة الشركة 25 ابريل 2013. شركة خاصة بتصنيع المأكولات الجاهزة. العدول على التعاقد بالعربون. (مقابلة شخصية)

3- الزغي، محمد. 1983م. شرح عقد البيع في القانون الأردني. عمان: دار الثقافة للنشر والتوزيع. ص 138.

4- الشراوي، جمال. 1994م. نظرية بطلان التصرف القانوني في القانون المدني المصري. مصر: الناشر النهضة العربية. ص 112.

5- ليبيا 1953م. المادة 143 العقد الباطل أو القابل للإبطال في شق منه تنص المادة على (إذا كان العقد في شق منه باطلاً أو قابلاً للإبطال، فهذا الشق وحده هو الذي يبطل، إلا إذا تبين أن العقد ما كان ليتم بغير الشق الذي وقع باطلاً أو قابلاً للإبطال فيبطل العقد كله.) القانون المدني الليبي. موقع وزارة العدل . <http://www.aladel.gov.ly>

6- عبد السلام الترماني. 1977م. أحكام العربون في الشريعة والقانون. (بحث علمي منشور) في مجلة الحقوق والشريعة جامعة الكويت. العدد 1. ص 59

- 7- ليبيا 1953م. المادة 855 إنشاء ملكية الاسرة القانون المدني الليبي. موقع وزارة العدل . <http://www.aladel.gov.ly>
- 8- الأزهرى، محمد علي البدوي 2003م . النظرية العامة للتزام، مصادر الالتزام . ليبيا : المركز القومي للبحوث والدراسات العلمية . ج1. ص36.
- 9- سلطان، أنور. 1952م. العقود المسماة، عقد البيع والمقايضة. القاهرة: دار نشر الثقافة. ص24.
- 10- عبد الرحمن، فايز احمد . 2010م . عقد البيع دراسة مقارنة . مصر : دار الكتب القانونية ص5.
- 11- مؤتمر الشعب العام سابقا ((البرلمان)). 1988م. قانون رقم (11) لسنة 88 م بشأن السجل العقاري الاشتراكي.
- 12- ليبيا 1953م. المادة 103 العربون تنص في فقرتها الاولى على (دفع العربون وقت إبرام العقد يفيد أن لكل من المتعاقدين الحق في العدول عنه، إلا إذا قضى الاتفاق بغير ذلك) ، القانون المدني الليبي. موقع وزارة العدل . <http://www.aladel.gov.ly>
- 13- مرقس، سليمان. 1980م. الموجز في أصول الالتزامات، عقد البيع. القاهرة: عالم الكتب. ص91.
- 14- احمد الزقرد. 1995م. حق المشتري في اعادة النظر في عقود البيع بواسطة التلفزيون. (بحث علمي منشور). مجلة الحقوق السنة 13 العدد 3 سبتمبر. ص197.
- 15- العدوي، أبو البركات أحمد بن محمد بن أحمد الدردير. 1970م. الشرح الصغير على أقرب المسالك إلى مذهب الإمام مالك. مصر: الإدارة العامة للمعاهد الأزهرية. ج3. ص45.

- 16- الكاساني، أبي بكر بن مسعود. 1982م. بدائع الصنائع. بيروت: دار الكتاب العربي بيروت ج5. ص300.
- 17- أبو عمر يوسف بن عبد الله بن عبد البر النمري. 1378هـ. التمهيد. (تحقيق) مصطفى بن احمد العلوي ومحمد عبد الكبير البكري. المغرب: الناشر وزارة عموم الأوقاف والشئون الإسلامية. ج24. ص179.
- 18- الأنصاري، شمس الدين محمد بن أبي العباس احمد بن حمزة بن شهاب الدين الرملي المنوفي المصري. د.ت. نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج. مصر: مطبعة مصطفى البابي الحلبي. ج4. ص282.
- 19- ابن قدامة، شمس الدين عبد الرحمن بن محمد بن احمد. 1994م. المغني على الشرح الكبير. القاهرة: الناشر دار الغد العربي. ج4. ص248.
- 20- العدوي، أبي البركات سيد احمد بن محمد الشهير بالدردير. د.ت. الشرح الكبير: مطبوع بهامش حاشية الدسوقي: مطبعة عيسى البابي الحلبي ج4. ص288.
- 21- جمهورية مصر العربية. مجموعة الأعمال التحضيرية الخاص بالقانون المدني. ج2. ص80 - 81
- 22- عبد الباقي، عبد الفتاح. 1984م. موسوعة القانون المدني المصري، نظرية العقد والإرادة المنفردة. القاهرة: د.ن. ص195.
- 23- ليبيا 1953م. المادة 161 - انفساخ العقد بسبب استحالة تنفيذه - القانون المدني الليبي. موقع وزارة العدل. <http://www.aladel.gov.ly>
- 24- شمس الدين محمد عرفه الدسوقي. د.ت. حاشية الدسوقي على الشرح الكبير. (تحقيق) محمد عليش. مصر: دار إحياء الكتب العربية. ج3. ص71.
- العدوي، أبي البركات سيد احمد بن محمد الشهير بالدردير. د.ت. الشرح الكبير: مطبوع بهامش حاشية الدسوقي: مطبعة عيسى البابي الحلبي ج3. ص73. -

- أحمد الصاوي وأحمد الدردير. 1980م. اقرب المسالك مع الشرح الصغير. مصر: طبعة الإدارة العامة للمعاهد الأزهرية. ج3. ص41.
- 25- الشافعي، أبي عبد الله محمد بن إدريس. د.ت. الأم. بيروت: دار المعرفة ج12. ص25. - زين بن إبراهيم محمد بن بكر. د.ت. البحر الرائق شرح كنز الدقائق. بيروت: دار المعرفة ج6. ص99.
- 26- الكاساني، أبي بكر بن مسعود. 1982م. بدائع الصنائع. بيروت: دار الكتاب العربي بيروت ج5. ص299-300-304. (البيع الفاسد لا يفيد الملك قبل القبض)- زين بن إبراهيم محمد بن بكر. د.ت. البحر الرائق شرح كنز الدقائق. بيروت: دار المعرفة ج6. ص8.
- (فان كان في يد البائع لا يعتق لأنه على ملك البائع)) - البعلي، عبد الحميد. 1989م. ضوابط العقود ، مصر: الناشر مكتبة وهبة. ص309.
- 27- ابن قدامة، شمس الدين عبد الرحمن بن محمد بن احمد. 1994م. المغني على الشرح الكبير. القاهرة: الناشر دار الغد العربي. ج4. ص234.
- بن مفلح، أبي إسحاق برهان الدين إبراهيم بن محمد بن عبد الله. د.ت. المبدع في شرح المقنع. بيروت: الناشر المكتب الإسلامي. ج4. ص71.
- 28- العدوي، أبي البركات سيد احمد بن محمد الشهير بالدردير. د.ت. الشرح الكبير: مطبوع بهامش حاشية الدسوقي : مطبعة عيسى البابي الحلبي ج4. ص283.
- 29- ليبيا 1953م. نص المادة 407 ((البيع عقد يلتزم به البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقاً مالياً آخر في مقابل ثمن نقدي)) من القانون المدني الليبي. موقع وزارة العدل . <http://www.aladel.gov.ly>

- 30- ليبيا 1953م. المادة 207 القانون المدني الليبي. موقع وزارة العدل .
<http://www.aladel.gov.ly>
- 31- ليبيا 1953م. المادة 208 القانون المدني الليبي. موقع وزارة العدل .
<http://www.aladel.gov.ly>
- 32- تناغو، سمير 1975م . عقد البيع . مصر : منشأة المعارف.ص160.
- 33- ليبيا 1953م. المادة 938 القانون المدني الليبي. موقع وزارة العدل .
<http://www.aladel.gov.ly>
- 34- أبو السعد، رمضان. 1998م. أحكام الالتزام. مصر: الناشر دار المطبوعات
الجامعية. ص214