

التمن مقدر او قابل للتقدير

الاصل : ان يتم تقدير التمن باتفاق المتعاقدين الا في حالات التسعير الجبري وكذلك ما تقرره الدولة بالنسبة للخدمات (ماء / كهرباء / الخ)

لا يجوز للمتعاقدين تأجيل الاتفاق على التمن لانتفاء احد اركان البيع .

١- البيع بسعر السوق :-

اذا تم تحديد البيع بسعر السوق في مكان وزمان معين فيتم ذلك واذا لم يحدد مكان وزمان هذا السوق , فيكون السوق زمان ومكان التسليم , اما اذا لم يكون مكان التسليم السوق فيكون السوق الذي يقضي به العرف (أي السوق السارية)

٢- البيع بالسعر المتداول في التجارة او السعر الذي جرى عليه التعامل بين المتعاقدين :

يمكن ان يتم تحديد التمن صراحة وممكن ضمناً , اذا من الممكن ان ينطوي سكوت المتعاقدين عن تحديد التمن على اتفاق ضمني أي ترك تحديده الى سعر السلعة المتداول بين التجار , كذلك في حالة اذا اعتاد تاجر المفرد ان يطلب كل اسبوع من تاجر الجملة بضاعة معينة دون ان يحدد التمن الذي جرى به التعامل بينهما سابقاً .

٣- البيع على اساس التمن الذي اشترى به البائع :

يجوز للمتعاقدين الاتفاق على جعل التمن الذي اشترى به البائع اساساً لتقدير التمن , على ان يكون

المحاضرة الثالثة

التمن هو مثل الذي اشترى به البائع او اكثر او اقل من ذلك .

٤- ترك تقدير التمن لأجنبي يتفق عليه المتعاقدان :

رأي الاجنبي ملزم في عقد البيع ويكون معلق على شرط واقف هو تحديد التمن .

ما حكم العقد المشتمل على التفويض ؟

ج / ينعقد العقد من تاريخ اتفاق الطرفين على تعيين الاجنبي لتحديد التمن حتى لو لم يحدد بعد , فالعقد يعتبر بيعاً معلقاً على شرط واقف هو تحديد التمن من قبل الاجنبي المفوض , فاذا تحقق

هذا الشرط لزم البيع وانتج اثره بأثر رجعي الى تاريخ الاتفاق , واذا لم يتحقق الشرط لأي سبب كان ,فإن البيع يعتبر كأن لم يكن ولا يجوز للمحكمة التدخل وتحديد الثمن

متى يجوز الطعن في رأي الاجنبي المفوض من قبل المتعاقدين ؟

- ١- اذا ثبت ان الاجنبي المفوض بتقدير الثمن قد ارتكب تدليساً ضد احد الطرفين المتعاقدين او اذا كان هو ضحية تدليس صادر من احد الطرفين او اذا كان واقعاً في غلط بين .
- ٢- اذا كان الشخص المفوض بتقدير الثمن قد تجاوز الحدود التي رسمها له الطرفان .

ملاحظة / في المادة (٥٢٧) ق.م.ع يجيز اقتصار تقدير الثمن على بيان الاسس التي يحدد الثمن بموجبها فيما بعد , ولا ريب ان من بين هذه الاسس هو تفويض الغير بتقدير الثمن .

الثمن الجدي

لانعقاد عقد البيع يلزم ان يكون الثمن جدياً , بمعنى الثمن الذي ينوي البائع اقتضائه من المشتري ,وقد ينقص الثمن او يزيد عن قيمة المبيع لان هذه القيمة تقدر من قبل المتعاقدان.

فالقانون لا يعتد بهذا التباين بين الثمن وقيمة المبيع الا في الحالات التالية :

- ١- حالة الغبن المصحوب بالتغريب اذا تحققت شروط المادة (١٢١) ويكون العقد موقوفاً على اجازة المغبون .
- ٢- اذا تحققت الحالات الموجودة في المادة (١٢٥) ففي هذه الحالة يكون للمتعاقد المغبون ان يطلب رفع الغبن عنه الى الحد المعقول خلال سنة من وقت العقد , واذا كان التصرف الذي صدر منه تبرعاً جاز له في هذه المدة ان ينقضه .
- ٣- حسب المادة (١٢٤) في حالة الغبن الفاحش الذي يصيب المحجور او مال الدولة او الوقف , حيث يعتبر البيع في هذه الحالات باطلاً .

الثمن الصوري :-

هو الثمن الذي يذكر في العقد لمجرد استيفاء العقد مظهره الخارجي وهو على نوعان :-

- ١- الصورية المطلقة : اذا اتفق الطرفان على ان لا يلتزم المشتري بالثمن المسمى , وفي هذه

المحاضرة الثالثة

الحالة يكون العقد (باطلاً) لانعدام ركن الثمن فيه , ولكن يعتبر صحيحاً في حالة توافر شروط الهبة المستترة وذلك تطبيقاً لنظرية تحول العقد .

الاصل / عدم جواز الطعن بالصورية في التصرفات العقارية بعد تسجيلها في دائرة التسجيل العقاري .

١- الصورية النسبية : اذا اتفق الطرفان على مخالفة الثمن المسمى في العقد لحقيقة ما اتفقا عليه فعلاً , في هذه الحالة ينعقد العقد على الثمن الذي يثبتته الطرف الذي يدعي الصورية , فاذا اثبت المشتري ان الثمن الحقيقي اقل من الثمن المسمى في القعد فإنه يلزم بالثمن الذي اثبته , اما اذا اثبت البائع ان الثمن الحقيقي اكثر من المسمى كان له المطالبة بالزيادة .

الثمن التافه :

هو الثمن الذي يقل عن القيمة الحقيقية بمراحل , ويكون من القلة بحيث يبعث على الاعتقاد بأن البائع لم يتعاقد للحصول على مثل هذا المقدار التافه , وانما قُصر من ذكره بيان رقم ما , لتكوين عقد البيع .

ما حكم العقد الذي يكون فيه الثمن تافه ؟ هل يعتبر عقد بيع ؟

ج / لا يعتبر عقد بيع وانما هبة مكشوفة لان نية التبرع واضحة كل الوضوح .

الثمن البخس :

هو الثمن الذي يقل كثيراً عن قيمة المبيع الا انه لا يبلغ من التفاهة مبلغ الثمن التافه , ولا يترتب عليه من اثر سوى انه يسمح للبائع بأن يطعن في العقد بالغبن اذا توافرت شروطه .

👉 ما حكم اذا بيع عقار مقابل ايراد مدى حياة البائع , وكان الايراد يساوي غلة العقار او يقل عنها . فهل يعتبر الثمن جدياً يكفي لانعقاد البيع , ام هو ثمن غير جدي لا ينعقد به البيع ؟

ج / يذهب البعض من الفقهاء الى ان المشتري في هذه الحالة لا يدفع شيئاً من ماله الخاص والعقد يعتبر باطلاً كبيع ولكنه يصح كهبة مستترة , اما البعض الاخر منهم فيعتبرون هذا التصرف بيعاً لان الثمن المشروط فيه له صفة جدية وان كان بخساً وحقته على ذلك هو ان الطرف المغبون يستطيع الطعن في العقد بالغبن ولكنه لا يستطيع الطعن فيه بالبطلان لكون الثمن غير جدي , لان العقد يستند على اسس واقعية وسليمة على ان يؤخذ بنظر الاعتبار حكم المادة (١٤٩) ق م ع والذي تقرر عدم جواز الطعن بالصورية في التصرفات العقارية بعد تسجيلها في دائرة التسجيل العقاري .

