

الإجابة النموذجية لامتحان التعويضي الخاص بمقياس العقود الخاصة 01

الدورة العادية للسداسي الأول من السنة الجامعية 2024-2025

س1: ماهو الغرض من وظيفة التوثيق لعقد البيع ؟ 5ن

الإجابة:

وظيفة التوثيق لعقد البيع تكمن في:

- الشكلية ركن من اركان عقد البيع المنصب على العقارات والا البيع يعد باطلا فلا بد من افراغ بيع العقار في قالب رسمي طبقا لنص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني.
- يصبح للمتعاقدین سند تنفيذي رسمي ناقل للملكية.
- سند اثبات وحجة على الجميع وفي كافة التراب الوطني بما انه غير مزور طبقا لنص المادة 324 مكرر 5.
- الاستفادة من نصائح الموثق.
- احكام عقد البيع تترتب بمجرد توثيق عقد البيع فيقع على الطرفين تنفيذ جميع الالتزامات حتى لو عقد البيع لم يشهر بعد في المحافظة العقارية.

س2: ماهي حالات الطعن بالغبن الفاحش في بيع العقار؟ 5ن

الإجابة:

نصت المواد 358، 359، 360 من القانون المدني على حكم خاص بعقد البيع وهو حالة الغبن الفاحش في بيع العقار بما يزيد عن الخمس 1/5 فالبائع في دعوى الغبن ليس مطالبا باثبات انه وقع في غش او غلط او استغلال او كان ناقص الاهلية، بل يكفي اثبات توافر شروط الغبن وشروطه هي:

- ان يكون المبيع عقارا
- الا يكون البيع قد تم بالمزاد العلني اذ لا يجوز رفع دعوى الغبن اذا تم البيع بالمزاد العلني.
- ان يكون البائع ضحية الغبن وتسقط بالتقادم دعوى تكملة الثمن بسبب الغبن اذا انقضت 3 سنوات من يوم انعقاد البيع وبالنسبة لعديمي الاهلية فمن يوم انقطاع سبب العجز
- ان يزيد الغبن عن ثمن المثل بمعنى اقل من 4/5 ثمنه الحقيقي
- الغبن المقصود هو أساسه المعيار الموضوعي وليس عيوب الإرادة (طيش وهوى لدى المتعاقد المغبون).

س3: ماهو مكان وزمان التسليم الخاص بالشيئ المبيع؟ 5ن

الإجابة:

طبقا لنصي المادتين 281 و 282 من القانون المدني فان:

مكان التسليم: يكون في مكان تواجد الشيء المبيع، واذا تعلق الامر باشياء محددة بالنوع فمكان التسليم هو مكان الفرز، واذا انصب البيع على حق شخصي فيكون الوفاء في موطن المدين كل هذا ما لم يوجد اتفاق او نص مخالف.

زمان التسليم: يكون بمجرد انعقاد العقد ما لم يوجد اتفاق او نص مخالف، الا انه باستطاعة البائع الامتناع عن تسليم المبيع في حالة ما اذا كان الثمن واجب الدفع فورا، فانه بمقدور البائع حبس المبيع لغاية قبض الثمن، واذا منح البائع للمشتري اجلا للدفع يلتزم بالتسليم، واذا فقد المشتري حقه في الاستفادة من هذا الاجل فباستطاعة البائع حبس المبيع.

س4: ما المقصود بالتزام البائع بضمان التعرض ؟ 5ن

الإجابة:

يقصد به ان البائع يلتزم بضمان الحيابة الهادئة للمشتري فلا يتعرض له في تمتعه بالمبيع لا هو ولا غيره لكن البائع لا يضمن كل تعرض اذ يشترط في التعرض كسبب للالتزام بالضمان، شروطا معينة متى توافرت صار ممكنا للمشتري ان يطالب بالضمان، هذا طبقا لنص المادة 371 من القانون المدني