المحاضرة الثالثة

المبحث الثاني /صحة الرضا

حتى يكون الرضا صحيح، يجب أن يكونوا أطراف العقد قد بلغوا سن الأهلية؛ وذلك من أجل أن يبرموا عقد البيع ولا يشوب إرادتهم أي عيب من عيوب الإرادة.

١- الأهلية

وهي صلاحية الشخص لأن يباشر بنفسه التصرفات القانونية المتعلقة بحقوقه ويمر الإنسان منذ ولادته بثلاث مراحل:

١- مرحلة عدم التمييز: وهي المرحلة التي يمر بها الشخص منذ ولادته الى أن يكمل السابعة من العمر وتكون جميع تصرفاته في هذه المرحلة باطلة.

٢- مرحلة التمييز: وهي المرحلة التي تبدأ عند إكمال الشخص السبع سنوات إلى أن يبلغ سن الرشد، وفي هذه المرحلة تصح أعماله النافعة وتبطل أعماله الضارة، أما الأعمال الدائرة بين النفع والضر فتكون موقوفة على إجازة الولي.

٣ – مرحلة البلوغ: وهي مرحلة التي يصل فيها الشخص سن الرشد أي إكمال الثامنة عشر من العمر، وفي هذه المرحلة يكون للشخص الحق في ممارسة جميع التصرفات.

ملاحظة *

لم يورد المشرع العراقي نصوصا خاصة بأهلية البيع وعليه فهي تخضع للقواعد العامة.

٢- عيوب الرضا

عيوب الرضا هي الاكراه والغلط والاستغلال والتغرير مع الغبن

بينتها النظرية العامة للالتزام. فالعقد في كل هذه العيوب يكون موقوفا على اجازة العاقد الذي شاب ارادته هذا العيب ماعدا عيب الاستغلال فانه يخول المتعاقد رفع الغبن الى الحد المعقول خلال سنة من العقد في المعاوضة، وان يطلب نقض العقد خلال تلك المدة في التبرع فهنا يكون العقد غير لازم. لكن للغلط أهمية عملية في عقد البيع فقد يكون غلط في صفة جوهرية للشي او غلط في قيمة الشيء او غلط في الباعث الدافع في ابرام الفي الفقه الاسلامي وللغبن اهمية ايضا لاسيما ان كان مصحوبا بالتغرير. فهو متصل اتصالا وثيقا بالغلط في صفات المبيع وخيار الرؤية وهذا ما سنتناوله بالاتي

اولا :الغلط

الغلط هو توهم غير الواقع، او وهم يقوم في النفس يحملها على ابرام العقد

والمشرع العراقي يميز بين نوعين من الغلط:

الأول /الغلط المانع الذي يعدم الرضا ويجعل العقد باطلاً مطلقاً، والثاني لا يعدم الرضا وإنما يعيبه ويجعل العقد موقوفاً. (١١٧م مدني).

والغلط الذي يهمنا هو النوع الثاني من الغلط الذي نصت عليه المادة ١١٧ أعلاه. والمراد بهذا الغلط هو فوات الوصف المرغوب في المبيع. وفوات هذا الوصف لا يمنع من تكون العقد، بل يجعل العقد موقوفاً على الاجازة.

كما أن فوات الوصف المرغوب ليس إلا غلطاً في صفة جوهرية في الشيء محل التعاقد. لأن كل وصف مرغوب فيه يندرج تحت الصفة الجوهرية التي أشارت إليها الفقرة الأولى من المادة ١١٨ من القانون المدني.

والغلط مدار البحث يصح أن يقع في صفة جوهرية في الشيء أو في شخص المتعاقد إذا كانت شخصيته محل اعتبار أو في قيمة المعقود عليه أو في الباعث الدافع إلى التعاقد. (١١٨م مدني). ولما كان شخص للمتعاقد ليس بمحل اعتبار في الغالب في عقد البيع لذلك يندر أن يكون الغلط في شخص أحد المتعاقدين أو في صفة من صفاته سبباً لعدم نفاذ عقد لبيع. إلا أن الغلط في صفة جوهرية في المبيع أو في قيمة أو في الباعث الدافع على شرائه يعيب الرضا ويجعل العقد موقوفاً.

ومثال الغلط في صفة جوهرية في المبيع اعتقاد المشتري أنه إنما يشتري لوحة لرسام مشهور فيظهر بعد ذلك أنها مقلدة. وكذلك الحكم في حالة شراء شخص أرضاً على ان لها ممر للطريق العام فإذا بها محصورة من جهاتها الأربع.

ومثال الغلط في قيمة المبيع أن يبيع شخص سهماً بقيمته الفعلية وكان يجهل أن السهم قد ربح جائزة كبيرة أو أن يبيع الوارث مجموعة من الكتب المخطوطة والطوابع البريدية بثمن زهيد لجهله بقيمتها الحقيقية.

ومثال الغلط في الباعث الدافع أن يشتري شخص سيارة جديدة لاعتقاده بأن سيارته القديمة قد سرقت ثم يتبين عدم صحة ذلك. وكذلك الحال فيما لو اشترى موظف منزلاً في مدينة معتقداً أنه سينقل إليها ثم تبين بعد ذلك أنه لم ينقل. ويتصل بالغلط ما يعرف في الفقه الإسلامي بخيار الرؤية

خيار الرؤية:

المقصود من خيار الرؤية

هذا الخيار عبارة عن رخصة تثبت للمشتري الذي يشتري شيئا ولم تتهيأ له فرصة رؤيته سواء قبل او اثناء البيع، وتخوله هذه الرخصة متى رأى المبيع بان يأخذه او يرده.

ويمكن القول بان سبب ثبوت هذا الخيار بالنسبة للمشتري، هو عدم علمه بالمبيع علما كافيا وقت ابرام العقد او قبله، ولذا يشترط لثبوته ان لا يكون المشتري قد رأى المبيع وقت البيع، وكذلك ان يكون هذا المبيع عينا معينة بالذات اذ انه لا يثبت في الاعيان المعينة بالنوع.

وخيار الرؤية ليس بشرط وانما رخصة ولذا فانه يثبت للمشتري وان لم يشترطه الاخير في العقد، كما ان الرؤية هنا اصطلاح مجازي المقصود منه العلم بالمبيع علما كافيا ولايقصد منه النظر اليه، وانما الوقوف على خصائص الشيء ومزاياه وبكل الحواس ويكون ذلك بحسب طبيعة المبيع. لذلك يصح شراء الاعمى ويسقط خياره

ويعتد برؤية الوكيل محل رؤية الاصيل، وذلك لان الوكيل يتعاقد بإرادته هو لا ارادة الاصيل، بينما لا يعتد برؤية الرسول ولايسقط الخيار برؤيته للمبيع لان ارادة المرسل هي التي تظهر في العقد لا ارادة الرسول.

وحق الرؤية لا يثبت الا بالرؤية، لا قبلها ولذا لايصح تنازل المشتري عنه قبل الرؤية، كما ان المشرع يعتبر هذا الحق مؤقتا اي انه ينقضي بمضي وقت كافي يمكن للمشتري فيه من رؤية المبيع ولم يدد المشرع العراقي مدة له وانا ترك ذلك للظروف وتقدير ذلك متروك للقضاء. كما يجوز للبائع تحديد اجلا للرؤية

مسقطات هذا الخيار فهي كالاتي: -

١ – بوصف الشيء في العقد وصفا يقوم مقام الرؤية

٢ – اقرار المشتري في العقد بانه قد رأى المبيع وقبله بحالته، الا اذا كان البائع قد غرر بالمشتري.

٣ – موت المشتري، اذ ان هذا الحق لا ينتقل بالميراث ولايحق للورثة استخدامه.

٤ – تصرف المشتري بالمبيع قبل رؤيته.

٥ – تعيب المبيع او هلاكه في يد المشتري بعد قبضه من قبله، وذلك لاستحالة رده.

٦ – مضي المدة وذلك لان الخيار حق مؤقت ينقضي بمضي المدة المناسبة دون ان يرد المشتري المبيع.

٧ –صدور ما يبطل الخيار قولا او فعلا من المشتري قبل الرؤية او بعدها

ثالثاً:- الغبن في عقد البيع

الغبن في البيع هو عدم التعادل بين قيمة المبيع والثمن ، **والاصل** في القانون المدني العراقي ان الغبن وحده حتى وان كان فاحشاً لا يعتبر عيباً مستقلاً من عيوب الرضا وبالتالي لا يمنع من نفاذ العقد ، الا ان الغبن متى ما كان مصحوباً بالتغرير فانه يجعل العقد موقوفاً على اجازة المتعاقد المغبون فله خلال ثلاث اشهر من انشكاف التغرير ان يجيز العقد او ينقضه .المادة(١٢٤) من القانون المدني العراقي .

الا ان القانون المدني العراقي استثنى حالات معينة من هذا الاصل وعد مجرد الغبن كافيا ليجعل العقد باطلاً وأن لم يصحبه تغرير كما في الحالة التي يكون المغبون فيها محجورا او وقفا او مال دولة من اجل ضمان مصلحتهم المادة(١٢٤/الفقرة الثانية) من القانون المدني العراقي .

والغبن في عقد البيع يكون ناتج عن الاستغلال اذا يشترط لتحققه أن يلحق احد المتعاقدين غبن فاحش وان يكون ابرام العقد نتيجة استغلال احد المتعاقدين لحاجة او طيش او هوى او ضعف ادراك المتعاقد الاخر (١٢٥) القانون المدني العراقي.

واذا كان الاصل ان الغبن لا يتحقق الا في عقد البيع المحدد القيمة اي العقد الذي تحدد فيه وقت التعاقد التزامات كل من طرفيه والفائدة التي ستعود عليه من تعاقده ، الا انه مع ذلك يجوز تطبيق نظرية الاستغلال على عقد البيع الاحتمالي اذا نشا عنه غبن فاحش على الرغم من أن هذا العقد يقوم على احتمال الربح والخسارة منذ ابرامه ويعتبر الغبن طبيعياً فيها مثاله بيع شخص كبير في السن عقار كبير القيمة في مقابل ايراد مرتب مدى حياته فالاستغلال متحقق هنا لان ربح المشتري اكبر في هذه الحالة .

واذا تحقق الاستغلال جاز للمتعاقد الاخر المغبون خلال سنة من وقت العقد ان يطالب برفع الغبن عنه الى الحد المعقول

المبحث الثالث

صور الرضا واوصافه

قد يتخذ الرضا في بعض الاحيان صوراً مختلفة لان الايجاب قد يكون موجها للجمهور وقد تسبقه مفاوضات بين المتعاقدين على شكل وعد بالبيع ، وقد ينعقد البيع بسيطا دون ان يلحقه اي وصف من الاوصاف ، وقد تلحقه بعض الاوصاف فينعقد بيعا موصوفاً والاوصاف التي تلحق عقد البيع قد تتعلق باطرافه كما في حالة تعدد البائعون او المشترون وقد تتعلق بمحله كان يكون التزام البائع تخييريا وقد تتعلق بالعقد ذاته كما لو كان معلقا على شرط او مضاف الى اجل ولا ينفرد عقد البيع بهذه الاوصاف فتسري عليه احكام القواعد العامة المتعلقة باوصاف الالتزام.وللاحاطة بصور الرضا واوصافة نقسم المبحث على النحو الاتي :-

المطلب الاول

الايجاب الموجه للجمهور

يتحقق الايجاب الموجه للجمهور في الحالة التي يعلن فيها التاجر عن بضاعته مع بيان ثمنها في محله التجاري (١٨٠/فقرة اولى) فالايجاب هنا موجه للجمهور في مجموعه دون تمييز بين شخص واخر ويظل صحيحا طوال المدة المعروضة فيها البضاعة مع الثمن فينعقد البيع بين التاجر ومن يتقدم له بالقبول .

ويفرق المشرع العراقي بين حالتين في هذه المسالة :-

الحالة الاولى / عرض البضاعة بالمتجر والاعلان عنها مع بيان ثمنها فيعتبر ايجابا موجها للجمهور مادام التاجر لم يرجع عنه وينعقد البيع بمجرد تقدم احد الافراد بقبول البضاعة المعروضة

كما يعتبر ايجابا صحيحا لان يقترن بالقبول قيام البائع بالاعلان عن البضائع مع بيان اثمانها في الجرائد والنشرات التي توزع على الجمهور وعلى التاجر تسليم البضاعة لمن يتقدم بشرائها ولا يجوز له الاعتذار بارتفاع الاسعار من وقت ارسال النشرات الا اذا مضت مدة طويلة بين ارسال النشرات وتقدم العميل للشراء .

كما ويعتبر ايجابا موجها للجمهور عندما يعلن التاجر عن بيعه لسلعة معينة بثمن محدد يدفع اقساطا وبالتالي لا يجوز له ان يمتنع عن البيع لمن يطلب منه ذلك بحجة انه لا يطمأن على استرداد الاقساط المؤجلة الا اذا كان قد احتفظ في الاعلان بحقه بذلك او كان شخص قد سبق اشهار افلاسه او اعساره وفقا لنصوص القانون .

الحالة الثانية / عرض البضاعة بالمتجر والاعلان عنها دون بيان ثمنها فان العرض او الاعلان لا يعتبر ايجابا بل مجرد دعوة للتفاوض الاستجابة فيها لا تعتبر قبولاً ينعقد به العقد وانما يعد ايجابا صالحا لان يقترن به قبول صاحب الدعوة فاذا صدر هذا القبول بعد ذلك انعقد عقد البيع .

المطلب الثاني

الوعد بالبيع

يعرف الوعد بانه عقد يلتزم بمقتضاه الواعد ببيع شي معين وبثمن معين اذا اظهر الموعود له رغبة في الشراء في مدة معينة، وبذلك فهو يختلف عن الايجاب وان كان ملزما ذلك ان الايجاب يمكن لمن صدر منه ان يعدل عنه متى شاء قبل ان يقترن بقبول الطرف الاخر (المادة٨٣) من القانون المدني العراقي مالم يكن قد حدد لايجابه موعدا للقبول فانه يظل ملتزما بايجابه حتى ينقضي الميعاد الذي حدده للقبول (المادة٨٤)من القانون المدني العراقي ، اما الوعد بالبيع فلا يجوز الرجوع فيه لانه يعتبر عقدا تاما يتكون من ايجاب وقبول لا ايجابا مجرداً .

كما ويختلف الوعد بالبيع عن المشروع المتفق عليه فالاخير هو ايجاب يقبله من وجه اليه ولكنه يعلق انعقاد العقد على اجراء معين كتحريره في سند رسمي فهو وان توفر فيه الايجاب الا انه تعوزه قوة الالزام المتوافرة في الوعد بالبيع

صور الوعد بالبيع

يتخذ الوعد بالبيع صوراً مختلفة هي

**** وعد بالبيع من جانب من يريد البيع فيكون الوعد هنا وعداً بالبيع من جانب واحد صورته (الوعد بالتفضيل)

*** وعد من جانب من يرغب بالشراء فيكون وعداً من جانب المشتري وحده

*** يمكن ان يكون وعدا متبادلاً بالبيع والشراء.

شروط الوعد بالبيع

(اركان الوعد بالبيع)

شروط الوعد بالبيع واركانه هي نفسها في جميع صور الوعد بالبيع الموضحة اعلاه ، ويشترط لانعقاد الوعد بالبيع وفقا لنصوص المادتين (٧٨،٩١) مدني عراقي الشروط الاتية :-

١- الاتفاق على طبيعة الوعد

اي تطابق ايجاب احد العاقدين بقبول العاقد الاخر فلو عرض احد الطرفين المتعاقدين ان يرتبط بوعد متبادل وقبل المتعاقد الاخر ان يلزم بالبيع وحده لما انعقد بينهما لا وعدا متبادلاً ولا وعد ملزم لجانب واحد

٢- تعين جميع المسائل الجوهرية في عقد البيع وهي الثمن والمبيع

اي اتفاق الواعد والموعود له على المبيع والثمن كما يشترط للواعد ان يحدد له مدة يستعمل خلالها الموعود له حقه في الشراء

٣- تعين المدة التي يجب فيها ابرام العقد النهائي وضرورة استيفاء الشكلية في بعض الاحوال

فاذا لم تعين هذه المدة لم ينعقد العقد او يقع باطلا ولا يشترط في الاتفاق على المدة ان يكون صريحا بل يجوز ان يكون ضمنيا يستخلص القاضي من ظروف الاتفاق على الوعد ان الطرفين قصدا تحديده بمدة معينة

٤- الشكلية

لما كان عقد البيع عقد رضائي في الاصل فان الوعد بالبيع عقد رضائي ايضا فلا يشترط لانعقاده شكل خاص، الا انه اذا اشترط القانون لتمام العقد استيفاء شكل معين فهذا الشكل تجب مراعاته ايضا في الاتفاق الذي يتضمن الوعد في العقد، فمثلا الوعد ببيع العقار لابد من تسجيله في دائرة التسجيل العقاري المادة(٩١/ الفقرة الثانية)
ويشترط لصحة عقد الوعد ان تتوفر في طرفيه الاهلية ، وهي تختلف بحسب ما اذا كان وعداً بالبيع او بالشراء فيشترط لصحته ان تتوفر في الوعد الاهلية اللازمة لعقد البيع
اما الموعود له فيكفي ان يكون مميزا وقت الوعد بالبيع لانه لا يلزم بشي اما في وقت ظهور رغبته في الشراء فيجب ان تتوفر فيه اهلية التصرف لانه سيلتزم بالبيع النهائي كما يجب ان يكون رضاه صحيحا وقت الوعد ووقت البيع النهائي لان الرضا يصدر عنه في هذين الوقتين ، اما اذا كان الوعد متبادلاً فيجب ان تتوفر في كل من الواعد والموعود له اهلية التصرف الكاملة وان يكون رضاهما سالما من العيوب لان كل منهما واعد وموعود له في نفس الوقت