المحاضرة الرابعة

اثار الوعد بالبيع (احكامه)

من اجل بيان الاثر المترتب على الوعد بالبيع لابد ان نفرق بين الفترة قبل اظهار رغبة الموعود له في الشراء والفترة بعد اظهار رغبته في الشراء وعلى النحو الاتي:-

اولاً:- اثار الوعد قبل ظهور الرغبة

يرتب الوعد بالبيع التزاما في ذمة الواعد ويتجسد هذا الالتزام بابرام البيع اذا طلب الموعود له ذلك في المدة المتفق عليها وهذا الالتزام يقابله حق شخصي للموعود له يخوله مطالبة الواعد بابرام العقد، فالوعد بالبيع لا يخول الموعود له حقا عينيا على الشي الموعود ببيعه ويترتب على ذلك النتائج الاتية :-

١- يبقى الواعد مالكا للشي الموعود به فله ان يتصرف فيه كافة انواع التصرفات فله ان يبيعه او يؤجره وتكون هذه التصرفات نافذة في حق الموعود له الذي يكون امامه احد الطريقين هما:-

**** الطعن في تصرف الواعد بدعوى عدم نفاذ التصرفات من خلال اثبات تواطؤ الواعد مع المتصرف له (الشخص الثالث) على الاضرار بحقه

*** المطالبة بالتعويض طبقا لقواعد المسؤولية العقدية اذا لم يستطيع اثبات تواطؤ الواعد مع المتصرف له

٢- اذ هلك الشيء الموعود ببيعه هلاكا كليا وبقوة قاهرة فانه يهلك على الواعد لان الشي يهلك على مالكه وينفسخ العقد بحكم القانون أما اذا كان الهلاك جزئيا فلا ينقضي التزام الواعد مع ذلك اذا ابدى الموعود له رغبته في شراء الشي فهو بالخيار بين رفض الوعد او قبول الباقي من الشي بكل الثمن على راي بعض الفقهاء

٣- تكون ثمار الموعود ببيعه وحاصلاته ملكا للواعد

ثانياً:- اثار الوعد بعد ظهور الرغبة

هنا نميز بين حالتين:-

١- اذا اظهر الموعود له رغبته في الشراء صراحاً او ضمناً في المدة المحددة فان البيع النهائي قد تم من وقت ظهور الرغبة لا من وقت الوعد دون حاجة الى رضاء جديد من الواعد وتنتقل ملكية الشي الموعود به الى الموعود له الذي اصبح مشتريا ويلتزم بدفع الثمن .

٢- اذا أظهر الموعود له رغبته في عدم شراء الشيء قبل انقضاء المدة المحددة في الوعد فان الواعد يتحلل من وعده ويسقط الوعد بالبيع.

الوعد بالتفضيل

يعرف الوعد بالتفضيل بانه : اتفاق يتعهد بمقتضاه الواعد بتفضيل الموعود له على غيره في حالة تصرفه بالعين التي يملكها بالثمن الذي يعرضه الغير ويرضى به الواعد .

وهو صورة خاصة من الوعد بالبيع الملزم لجانب واحد . فيكون البائع ملزم ببيع الشيء اذا ما اظهر رغبته بذلك لا ما اذا رغب المشتري بالشراء .

وتنطبق على الوعد بالتفضيل نفس الاحكام الخاصة بالوعد بالتعاقد سواء قبل ابداء الرغبة بالشراء ام بعد ابداء الرغبة بالشراء .

فتنطبق عليه احكام الوعد بالتعاقد قبل ابداء الرغبة (بقاء المال الموعد ببيعه ملكا للواعد ، احكام هلاك المال الموعود به وتملك الثمار) وبعد ابداء الرغبة (انعقاد العقد وقت ابداء الرغبة لا وقت الوعد، عدم انعقاد العقد بعدم ابداء الرغبة) . وبالرغم من تشابه هذين النظامين الا ان الوعد بالتفضيل يختلف عن الوعد بالتعاقد من حيث :

١. ان شخصية الموعود له بالتفضيل تكون محل اعتبار.فلا يستطيع الموعود له (الدائن) التنازل عن حقه الى أي شخص اخر دون رضا الواعد .
٢. عقد الوعد بالتفضيل هو عقد معلق على شرط واقف . وهو عرض العين للبيع فيترتب الالتزام بجهة الواعد اذا ما ابدى رغبته بالبيع .
٣. حق الموعود له في الوعد بالتفضيل ينشأ من وقت الذي يبدي فيه المالك (الواعد) رغبته بالبيع . على خلاف الوعد بالبيع الذي ينشأ فيه حق الموعود له من تاريخ ابرام العقد .

المطلب الثالث

البيع بالعربون

يعرف العربون بأنه : مبلغ من النقود يدفعه احد المتعاقدين الى المتعاقد الاخر وقت انعقاد العقد .

ويراد به اما للدلالة على ان العقد اصبح باتاً لايجوز الرجوع فيه (فيعتبر جزءاً من الثمن) .

واما ان يكون جزاءً للعدول عن العقد ، فيخسره المشتري اذا ما عدل عن الشراء ويلتزم البائع برد ضعفه اذا ما عدل عن البيع .

والعبرة في معرفة دلالة العربون هو ما تجهت اليه ارادة المتعاقدين اثناء التعاقد التي يستخلصها قاضي الموضوع من نية الطرفين .

وذهب المشرع العراقي الى ان العقد اصبح باتاً مالم يكن هنالك اتفاق على ان العربون جزاءً للعدول عن العقد .

فتنص المادة ٩٢ من القانون المدني العراقي على انه (١. يعتبر دفع العربون دليلاً على ان العقد اصبح باتاً لا يجوز العدول عنه الا اذا اقتضى الاتفاق بغير ذلك ٢. فاذا اتفق المتعاقدان على ان العربون جزاءً للعدول عن العقد كان لكل منهما حق العدول فان عدل عن دفع العربون وجب عليه تركه وان عدل عن قبضه رده مضاعفاً) .

ويختلف العربون عن الشرط الجزائي :

في ان الشرط الجزائي يمثل تعويض يتفق عليه طرفا العقد ومن هنا قيل بان الشرط الجزائي لايمكن الحكم به مالم يصيب الدائن ضرر محقق فضلا عن امكانية الاتفاق على تخفيض التعويض (الشرط الجزائي) اذا كان مبالغ في تقديره . المادة(١٧٠ /فقرة٢) من القانون المدني عراقي

المطلب الرابع
البيع بشرط الخيار

يعرف خيار الشرط بأنه : بانه اتفاق يشترط فيه احد المتعاقدين او كلاهما ان يكون له او لشخص اجنبي عن العقد حق فسخ او امضاء العقد خلال مدة معينة متفق عليها بينهما .
لقد نظم المشرع العراقي البيع بشرط الخيار في خمس مواد (٥٠٩- ٥١٣) وقد اقتبس المشرع العراقي هذا الحكم من الشريعة الاسلامية من الحديث النبوي الشريف (اذا بايعت فقل لا خلابة) وجعل مدة ٣ ايام كان له رد الثمن واسترداد المبيع اذا ما ظهر غبن في العقد عندما نصح عليه الصلاة والسلام احد الصحابة الذي كان يتعاطى التجارة وهو ضعيف الادراك ويغبن فيها .
ويصح خيار الشرط للبائع او يصح للمشتري كما يصح لشخص اجنبي عن العقد.
مثال ذلك كأن يقول البائع للمشتري بعتك هذه البضاعة بمبلغ كذا على ان يوافق فلان خلال ٣ ايام .

مدة خيار الرؤية :
يتفق فقهاء المسلمون على وجوب تحديد مدة الخيار والا ان العقد يعتبر باطلاً ولكنهم اختلفوا في تحديد هذه المدة فذهبوا الى رايين :
فذهب الاول منهما الى انه لايجوز ان تمتد مدة الخيار لاكثر من ٣ ايام مستندين في ذلك الى الحديث الشريف .
بينما ذهب الراي الثاني الى : ترك حرية مدة الخيار للطرفين تبعا لحالة الشيء المبيع .

اثار خيار الشرط (مسقطاته) :
يسقط خيار الشرط اذا ما تحققت احدى المور التالية :
١. بموت له الخيار
٢. مرور المدة المحددة للخيار دون ان يصدر ممن بيده الخيار بالموافقة او الرفض
٣. بالاجازة في المدة (وردت هذه الحالة في الكتاب ونراها محل نظر كون هذا الخيار يتم استخدامه ولا يسقط) .

المطلب الخامس
عقد البيع بشرط التجربة

يعد البيع بشرط التجربة من العقود الموصوفة التي يكثر وقوعها في الحياة العملية . كأن يتفق المشتري مع البائع على ان يكون له الحق في تجربة المبيع لمعرفة مدى ملاءمته بالنسبة له شخصياً او مدى صلاحيته للغرض الذي يعد له . وقد تقتضي العادات والتقاليد والظروف المحيطة بالتعامل هذا الحق للمشتري دون الحاجة اشتراطه في عقد البيع (بيع الملابس الجاهزة او السيارات المستخدمة) .
ويعرف عقد البيع بالتجربة بأنه : ذلك العقد الذي يتم فيه الاتفاق على ان يكون للمشتري حق تجربة المبيع للتعرف على صلاحيته للغرض الذي اشتراه من اجله او للتأكد من ان المبيع هو الشيء الذي يطلبه .

فموجب هذا الشرط يستطيع المشتري ان يتأكد من ان المبيع صالح للغرض الذي اشتراه من اجله او انه يمكن ان يسد حاجته . كمن يشتري سيارة بشرط تجربتها او ويشتري ملابس لنفس الغرض .
وقد اختلف الفقهاء المسلمون في الطبيعة القانونية لخيار الشرط بالتجربة فذهب جانب منه الى ان البيع بشرط التجربة يقوم على شرط واقف بينما يرى الجانب الاخر الى انه يستند الى الشرط الفاسخ . كما اختلفوا مدة هذا الخيار وامكانية انتقاله بالميراث .
بينما الفقه في فرنسا ذهب الى ان العقد بشرط التجربة يكون معلقاً بشرط وهو موافقة الشيء للحاجة التي يرمي المشتري الحصول عليها ولا يكون معلقاً على رغبة المشتري بمجرد الشراء .

وشرط التجربة يكون على الاغلب صريحا وقد يكون ضمنياً كذلك يستخلص من طبيعة العقد كمن يشتري ملابس فلابد ان يقوم بتجربتها وهو شرط ضمني في العقد .
وكما يمكن ان تكون التجربة من قبل المشتري فانها ممكن ان تتم من قبل من ينوب عن المشتري . وتتم التجربة بحضور البائع او دون حضوره .
ولا يرد البيع بشرط التجربة الا على الاشياء المعينة بالذات التي يمكن اجراء تجربتها قبل ابرام العقد عليها بشكل نهائي .

<u>شروط البيع بشرط التجربة</u>
يشترط في البيع بشرط التجربة توافر شرطين هما :
١. تمكين المشتري من تجربة الشيء الذي قام بشراءه :
يقع هذا الالتزام على البائع وان كان الشيء بحوزة شخص اخر عندها يكون على البائع الزام الطرف الثالث بتمكين المشتري من تجربة المبيع . ولكن قد يحصل بأن الشيء المبيع هو اصلاً بحيازة المشتري ويستعمله ، عندها يكون قد جرب الشيء فعلاً فما يكون عليه الا ان يقبل البيع او يرفضه . ولكن لا تنطبق هذه الحالة اذا ما كان ذلك الشيء مودع لدى المشتري ولم يكن ماذوناً باستخدامه وقام الاخير بشراء هذه الوديعة فان خيار التجربة يثبت له في هذه الحالة .
واذا ما امتنع البائع عن تمكين المشتري من تجربة المبيع يكون قد اخل بالتزامه العقدي مما يعطي الحق للمشتري باقامة دعوى للمطالبة بفسخ العقد وطلب التعويض ان كان مقتضى بعد اعذار البائع الذي اخل بالتزامه .

٢. وجود مدة محددة :
في البيع بتجربة لابد من اتفاق الطرفين على مدة محددة يعلن فيها المشتري نتيجة تجربته للمبيع ، فأذا لم تحدد هذه المدة كان للبائع ان يحدد **<u>مدة معقولة</u>** لمعرفة نتيجة هذه التجربة (المادة٥٢٤/ ١ مدني عراقي والمادة ١/٤٢١ مدني مصري) .
اما المشرع الاردني فقد اطلق على هذه المدة تسمية **<u>المدة المعتادة</u>** والتي يقصد فيها المدة التي اعتاد فيها الناس على تجربة الشيء المبيع وهي تختلف بين مبيع واخر .
فاذا ما اختلف طرف العقد على هذه المدة <u>فيجب اللجوء للقضاء</u> .
على المشتري ان يجري التجربة على الشي المبيع طبقاً لما تقتضيه طبيعة الشيء فلا يجوز ان يستعمله استعملا غير عادي .

وتكون نتيجة التجربة هذه هي :

١. اما اجازة المشتري لعقد البيع : فاذا ما اجاز المشتري البيع بعد تجربة المبيع عندها يكون العقد لازما في حق اطرافه .

٢. واذا ما رفض المشتري البيع بعد تجربة المبيع عندها يفسخ العقد ويعد كانه لم يكن .

والرفض قد يكون صريحا بان يعبر المشتري صراحة عن رفضه بالقول او بتبليغه بورقة عادية او رسمية او ضمنياً كما يطلب المشتري من البائع اعادة الثمن .

والسؤال الذي يطرح نفسه هو مدى امكانية الاعتداد بالسكوت كوسلية للتعبير عن الارادة بالقبول في البيع بشرط التجربة وللاجابة على هذا التساؤل يجب التمييز بين :

١. حالة انقضاء مدة التجربة والمشتري كان ساكتاً وكان سكوته هذا بسبب عدم تمكنه من اجراء التجربة لسبب اجنبي لا يد له فيه فيكون للبائع في هذه الحالة اما ان يمهل المشتري مدة اضافية لاجراء التجربة **واما** ان يقوم بفسخ عقد البيع .

٢. حالة سكوت المشتري وعدم تعبيره بالقبول او الرفض مع تمكنه من تجربة المبيع عندها يعد سكوته قبولاً .