

## المحاضرة ٣ / الوعد بالبيع

## أولاً / تعريف الوعد بالبيع .

يُعرف الوعد بالبيع بأنه عقد يلتزم به شخص بأن يبيع شيئاً معيناً بثمن معين للموعد له ، إذا أبدى الأخير رغبته في الشراء خلال مدة معينة .

فالوعد بالبيع يختلف عن الإيجاب في البيع ، فالوعد بالبيع عقد ينشأ من إيجاب الواعد بالبيع و قبول الموعد له ، فلا يستطيع الواعد الرجوع عن وعده ، بينما الإيجاب يجوز الرجوع عنه ما دام لم يقترن بالقبول بعد ، كما أنه يختلف عن عقد البيع ، لأن عقد البيع عقد ملزم للجانبين ، بينما الوعد بالبيع هو عقد ملزم لجانب واحد فقط و هو الواعد .

## ثانياً / أركان الوعد بالبيع .

١ - الرضا / الوعد بالبيع بإعتباره عقداً لا بد لإنعقاده من وجود الرضا ، فالوعد يجب أن يكون أهلاً للتصرف وقت الوعد بالبيع ، لأنه يلتزم بوعده من هذا الوقت ، أما الموعد له فيكفي أن يكون مميزاً وقت الوعد ، لكن يجب أن تتوفر فيه أهلية التصرف وقت إضهار رغبته في الشراء .

٢ - الثمن ، أن يكون الثمن محدداً في عقد الوعد بالبيع أو أن يكون هذا العقد متضمناً للأسس التي تجعله قابلاً للتحديد .

٣ - المبيع ، حيث يُلزم لإنعقاد الوعد بالبيع تعيين المبيع تعييناً نافياً للجهالة الفاحشة .

٤ - المدة / أن تحديد المدة التي يستطيع الموعد له خلالها استعمال حقه في الشراء أمر ضروري لإنعقاد الوعد بالبيع .

٥ - الشكلية / يجب لإبرام الوعد بالبيع أن يخضع لذات الشكل الذي يقتضيه العقد الأصلي ، فإذا كان القانون يشترط لإبرام عقد شكلاً معيناً فيجب تحقق ذات الشكل لغرض إبرام الوعد بذلك العقد ، مع ذلك فإن الوعد ببيع عقار يُعد باطلاً كوعد بالبيع ، لأن التسجيل العقاري يكون قاصراً على التصرفات التي ترتب أثراً من الآثار الواردة في المادة ( ٣ ) من قانون التسجيل العقاري و هي ( ... إنشاء حق من الحقوق العينية الاصلية أو التبعية أو نقله أو تغييره أو زواله و كل تصرف مقرر لحق من الحقوق المذكورة ) ، و حيث أن الوعد ببيع العقار لا يترتب مثل هذه الآثار ، لذلك لا يسجل في دائرة التسجيل العقاري مما يعني بطلانه لإنعدام الشكلية .

## ثالثاً / أحكام الوعد بالبيع .

يمر الوعد بالبيع في مرحلتين ، الأولى مرحلة الوعد بالبيع ، و الثانية مرحلة البيع التام .

## أ - احكام مرحلة الوعد بالبيع .

تبدأ هذه المرحلة من وقت انعقاد الوعد بالبيع و تنتهي بإنهاء الأجل المحدد لإظهار الموعد له رغبته في الشراء ، و العقد في هذه المرحلة ملزم لجانب واحد فقط و هو الواعد ، و يترتب على ذلك النتائج التالية :

١ - يبقى الواعد مالكاً للشيء الموعود ببيعه ، و يستطيع التصرف به بكافة انواع التصرفات كالبيع و الهبة ، و تصرفاته تكون نافذة في حق الموعود له ، و لكن يستطيع الأخير المطالبة بالتعويض طبقاً لقواعد المسؤولية العقدية .

٢ - إذا هلك الشيء الموعود ببيعه ، فهلاكه يكون على الواعد و يؤدي الى انقضاء التزامه ، أما إذا كان الهلاك جزئياً فيستطيع المشتري اتمام البيع مع انقاص الثمن أو أن يرفض الوعد .

أما إذا حصلت زيادة في قيمة الشيء ، و وافق المشتري على الشراء ، فالبيع يتم بالثمن المسمى في الوعد ، أما إذا حصلت الزيادة في مقدار الشيء ، فالزيادة تكون من حق الواعد و لا يجبر على التنازل عنها إلا في مقابل زيادة الثمن . كما أن ثمار الشيء و حاصلاته تكون للواعد في مرحلة الوعد و لا يحق للموعود له إذا ما أبدى رغبته في الشراء المطالبة بها .

٣ - للموعود له أن يحول حقه الى الغير طبقاً لقواعد حوالة الحق ، إلا إذا وجد اتفاق يمنعه من ذلك أو إذا روعي شخص الموعود له في التعاقد .

٤ - يستطيع الموعود له إجبار الواعد على تنفيذ التزامه تنفيذاً عينياً .

**ب - أحكام مرحلة البيع التام .**

إذا مضت المدة المعينة لتعهد الواعد دون أن يُظهر الموعود له رغبته في الشراء ، أو أعلن الموعود له عدم رغبته في الشراء خلال هذه المدة ، تحلل الواعد من التزامه قبله دون حاجة لإعذار الموعود له . أما إذا قبل الموعود له الشراء خلال المدة المحددة ، فإن الوعد بالبيع يتحول في هذه الحالة الى عقد بيع تام منتج لآثاره القانونية . و إضهار الرغبة لا يخضع لشكل مخصوص قانوناً ، فقد يحصل بالقول أو بالكتابة أو قد يرد صراحة أو ضمناً . و ليس لإعلان الرغبة أثر رجعي ، فالبيع ينعقد من وقت قبول الموعود له بالشراء .

### البيع بشرط التجربة

البيع بشرط التجربة / هو البيع الذي يحتفظ فيه المشتري بحق تجربة المبيع قبل شرائه نهائياً و ذلك إما لغرض التأكد من صلاحية المبيع للغرض المقصود منه أو للتأكد من ملائمته لحاجته الشخصية .

و العلة في اشتراط التجربة قبل الموافقة النهائية على البيع هي رغبة المشتري في عدم الالتزام بالعقد حالاً و ترجيحه ابداء الموافقة النهائية بالعقد بعد معاينة المبيع و تجربته لما قد يترتب عليه من نتائج خطيرة ، خاصة إذا كان البيع منصّباً على اشياء ثمينة .

و حق التجربة ينشأ من خلال وجود شرط صريح في العقد أو شرط ضمني يُستخلص من ظروف التعاقد .

مثال / اشترى أحمد من علي ( جهاز سبليت مستعمل ) و اتفقوا على أن يقوم أحمد بتجربة المبيع ، فهل يعتبر الشرط صحيحاً ؟

الشرط هنا صحيح ، و يحق لأحمد تجربة المبيع قبل شرائه نهائياً ، و لكن إذا قام بتجربته فما هو الوقت الذي ينعقد فيه العقد ؟

أجابت المادة ( ٥٢٤ ) من القانون المدني على ذلك ، فنصت على ( و يعتبر البيع بشرط التجربة معلقاً على شرط واقف هو قبول المبيع ، إلا إذا تبين من الاتفاق أو الظروف أن البيع معلق على شرط فاسخ ) .

يتضح من هذه المادة بأن الأصل في هذا البيع أنه معلق على شرط واقف ، فالبيع قبل تحقق الشرط ( قبول المبيع ) لا ينتج اي اثر من آثار عقد البيع ، و لكن يلتزم البائع بتمكين المشتري من تجربة المبيع ، و من ثم ينعقد البيع بشرط التجربة بعد تحقق الشرط الواقف و هو قبول المبيع من المشتري ، فإذا قبله انعقد العقد و إذا رفضه لم ينعقد .

ولكن الاصل المذكور اعلاه يرد عليه استثناء ، فما هو ؟

ان للطرفين المتعاقدين الاتفاق على اعتبار شرط التجربة شرطاً فاسخاً و في هذه الحالة ينتج العقد جميع اثاره منذ انعقاد العقد و الملكية تنتقل الى المشتري على شرط فاسخ هو عدم قبول المشتري للمبيع ، فاذا تحقق الشرط بأن لم يقبل المشتري المبيع بعد تجربته انفسخ البيع بأثر رجعي ، اما اذا قبل المشتري المبيع فيتخلف الشرط و يعتبر المشتري مالكاً للمبيع ملكية باتة منذ ابرام العقد .

مثال / شخص اشترى سيارة من آخر و قام بتسليمه الثمن ، و لكن اتفق معه على أن يقوم بتجربة المبيع خلال يوم واحد ، و اثناء التجربة وجد المشتري أن هنالك أعطال في السيارة فالعقد هنا انعقد من وقت تسليم الثمن و استلام السيارة ، و بقي للمشتري حق تجربة المبيع ، فإذا لم يقبله تحقق الشرط الفاسخ ، و انفسخ العقد .

### احكام البيع بشرط التجربة

يلتزم المشتري بتجربة المبيع و اعلام البائع بالرفض خلال المدة المتفق عليها او المدة المعقولة ، كما ان سكوت المشتري مع تمكنه من تجربة المبيع و مضي المدة يعتبر قبول للمبيع .

وإذا ثار النزاع حول المدة المعقولة فالامر متروك لتقدير المحكمة ، و لا يشترط قيام المشتري بتجربة المبيع بنفسه ، بل يجوز اجرائها من قبل شخص من اهل الخبرة يستعين به المشتري كما لا يشترط تجربة المبيع بحضور البائع .

مثال / شخص أراد شراء سيارة فأشترط على البائع تجربتها قبل الشراء ، فقام بأخذها الى المختصين لغرض فحصها ، فالبيع هنا معلق على شرط واقف ، لا ينعقد إلا بقبول المبيع من المشتري ، كما أن تجربة المبيع تمت من أشخاص غير المشتري .

و العبرة تكون بصلاحية المبيع و ملائمته لحاجة المشتري الشخصية إذا كان المقصود في تعليق البيع هو التثبيت من صلاحية المبيع لحاجة المشتري ، بينما العبرة بصلاحيته للغرض المقصود منه إذا كان الغرض من التعليق التثبيت من صلاحية المبيع للغرض المقصود منه .

و عليه لا يجوز للمشتري أن يرفض المبيع في الحالة الاخيرة إلا إذا تبين عدم صلاحيته للغرض المقصود من مثله عادة ، بينما للمشتري رفض المبيع في الحالة الأولى إذا تبين عدم صلاحيته لحاجته الشخصية حتى و أن كان يحقق الغرض المقصود منه . فإذا تعذر استخلاص قصد المتعاقدين فيفترض أن المقصود من التجربة هو التحقق من ملائمة المبيع لحاجة المشتري الشخصية .

مثال / ( التأكد من صلاحية المبيع للغرض المقصود منه ) شخص اشترى جهاز سبليت و اتفق مع البائع على أن يقوم بتجربة المبيع ، فإذا كان يعمل قام بشرائه و إن كان لا يعمل رفض البيع ، هنا يحق للمشتري رفض المبيع متى ؟ فقط في حالة إذا كان السبليت لا يعمل ، لكن إذا كان يعمل فلا يحق له رفض المبيع ، حتى و إن تبين بعد ذلك أن لا حاجة له بهذا السبليت .

بينما لو اتفق المشتري مع البائع على أن تعليق البيع هو لغرض التأكد من صلاحية المبيع لحاجة المشتري ، و هنا يجوز للمشتري أن يقبل المبيع أو يرفضه بحسب حاجته له .

لكن ما الحكم إذا هلك المبيع لدى المشتري بقوة قاهرة و هو ما يزال تحت التجربة ؟

في هذه الحالة يتحمل المشتري تبعة هذا الهلاك سواء كان البيع معلقاً على شرط فاسخ أو شرط واقف ، لأن الملكية انتقلت اليه في الشرط الأول من تاريخ انعقاد العقد ، و لأن يده يد ضمان إذا كان الشرط واقفاً و من ثم يتحمل تبعة الهلاك و إن لم تنتقل الملكية إليه .

### البيع بشرط العربون

العربون / مبلغ من النقود يدفعه أحد المتعاقدين للآخر وقت التعاقد إما بقصد التأكيد على أن العقد أصبح باتاً لا يجوز الرجوع عنه أو بقصد المحافظة على حق العدول لكل متعاقد منهما .

حكم دفع العربون في القانون العراقي / أن الاصل في دفع العربون في القانون العراقي يفيد ان المتبايعين قد عقدا بيعاً نهائياً لا يجوز الرجوع عنه و أن العربون جزء من الثمن يجب خصمه من الثمن النهائي عند تنفيذ العقد ، على أن هذا الاصل يجوز الاتفاق على خلافه ، فيتفق المتعاقدين على أن العربون جزاءاً للعدول ، فأن رفض العقد من دفعه خسر العربون ، و أن رفض العقد من قبضه عليه رده مضاعفاً .

مثال / اشترى شخص قطعة أرض من آخر ، فقاموا بتسجيل هذا العقد في المكتب و اتفقوا على أن يقوم المشتري بإعطاء البائع جزء من الثمن ( مليون دينار ) ، على أن يتم تسليم باقي الثمن بعد نقل ملكية قطعة الأرض في دائرة التسجيل العقاري ، و هذا الأصل في القانون المدني العراقي .

الاستثناء / اتفاق الطرفين على أن يكون العربون ( مليون دينار ) جزاء للعدول ، فإذا رفض البائع العقد عليه أن يقوم بتسليم المشتري ( مليونين دينار ) .

أما إذا رفض المشتري العقد فلا يسترد العربون و يخسر الـ ( مليون دينار ) الذي دفعه .