

أ- الوعد بالبيع والشراء

- الوعد بالبيع: عقد يلتزم به شخص بان يبيع شيئاً معيناً بثمن معين للموعد له اذا ابدى الأخير رغبته في الشراء خلال مدة معينة .

ويختلف عن الايجاب بأن الايجاب وإن كان ملزماً لكن يستطيع الموجب أن يعدل عنه إذا لم يصل الى علم من وجه اليه . أما الوعد بالبيع فهو عقد ولا يجوز الرجوع عنه . . ويختلف عن المشروع المتفق عليه الذي هو ايجاب يقبله من وجه اليه لكن يعلق انعقاد العقد على اجراء معين اما الوعد بالبيع فهو عقد .

*تكييفه القانوني: عقد صحيح وله احكام خاصه .

*اركان الوعد بالبيع: الرضا ، الثمن ، المبيع ، المدة ، الشكلة اذا كان العقد المراد ابرامه خاضعا للشكلية

بالذات سواء كانت الشكلية المقررة هي للانعقاد ام للاثبات .

الوعد بالبيع اذا كان محلة عقار يعد باطلا لانه لا يرتب اي حق عيني للموعد خلال مدة الوعد وانما يكون للموعد حق شخصي فقد يمكن الرجوع عليه بالتعويض جزاء اخلاله بالوعد .

* احكام الوعد بالبيع :

- احكام مرحلة الوعد بالبيع : وفي هذه المرحلة يكون عقدا ملزما لجانبا واحدا وهو الواعد ويرتّب على ذلك عدة نتائج :

ان الواعد يبقى مالكا للشيء الموعد ببيعه وبالتالي يكون له حق التصرف فيه .
هلاك المبيع كليا يكون على الواعد ويؤدي الى انقضاء التزام الواعد اما الهلاك جزئيا فيكون الموعد له مخير بين رفض الوعد او قبول المبيع الباقي من الموعد ببيعه مع انقاص الثمن .
للموعد له ان يحول حقه الشخصي الى الغير .

لما كان للموعد له دائما بحق شخصي فله بهذا الاعتبار وطبقا للقواعد العامة في الالتزام اجبار الواعد باعتباره مدينا على تنفيذ التزامه تنفيذا عينيا .

- احكام مرحلة البيع التام : اذا أظهر الموعد له رغبته في الشراء صراحة أو ضمنا في المدة المتفق عليها فان البيع النهائي قد تم من وقت ظهور الرغبة واذا لم تظهر الرغبة في الشراء خلال المدة المعينة فان الواعد يتحلل من وعده ويسقط الوعد بالبيع .

• **الوعد بالتفضيل** : اتفاق يتعهد بموجبه الواعد بانه في حالة تصرفه بالعين المبيع سيفضل الموعد له اذا دفع نفس الثمن .

حكم الوعد بالتفضيل عقد باطل لانه معلق على شرط ارادي محض يتوقف تحققه او تخلفه على ارادة المدين وهو الواعد .

الوعد بالبيع	الوعد بالتفضيل على رأي القائلين بصحته
--------------	---------------------------------------

١- أن شخص الموعود له يكون محل اعتبار أي لا يستطيع أن يتنازل عن حقه لشخص آخر	يمكن تحويل حقه
٢- معلق على شرط واقف	٢- واعد بات
٣- ينشأ الحق في الوقت الذي يرغب فيه الواعد بالبيع	ينشأ الحق من تاريخ إبرام الوعد

- **الوعد بالشراء** : هو عقد يلتزم به الواعد بشراء شيء معين بشئ معين إذا اظهر الموعود له (البائع) رغبته في البيع خلال مدة معينة .
حكم الوعد بالشراء : عقد صحيح له احكام خاصة، وتطبق عليه نفس احكام الوعد بالبيع واركانه .
- **الوعد المتبادل بالبيع والشراء** : عقد بموجبه يعد كل من المتعاقدين للأخر الأول بان يبيع والثاني بان يشتري مالا معيناً بشئ معين اذا قبل كل من الطرفين تعهد الآخر خلال مدة معينة .
* تكيفه القانوني : اجمع الشراح على ان الوعد المتبادل هو عقدا ملزما للجائين لكن اختلفوا ما اذا كان مجرد وعد بالبيع والشراء ام عقد بيع تام ؟
الراي الأول : بيع تام اذا كان الوعد باتا ومعلقا على شرط اذا كان الوعد معلق .
الراي الثاني : وعد متبادل بالبيع والشراء .
الراي الثالث (الراجح والذي اخذ به المشرع العراقي) : وعدين متقابلين وعد بالبيع من قبل البائع ووعد بالشراء من قبل المشتري .
* اركانه واحكامه هي احكام الوعد بالبيع (الأركان : الرضا والمبيع والثن والمدة)
س / ما الحكم اذا سكت المتعاقدين في تحديد المدة ؟
رأي ذهب الى انه وعد بيع تام ناجز حتى وان لم يتعهد وعدا متبادلا لتخلف ركن من اركانه .

وبذهب الرأي الراجح الى ان عدم تحديد المدة في الوعد المتبادل صراحة لا يؤدي الى بطلانه اذا كان
ياًمكن القاضي تلمس تحديدها من ظروف التعاقد لان تحديد هذه المدة كما يجوز ان تكون صراحة
يمكن ان تكون ضمناً ،الا ان الوعد يكون باطلاً اذا لم تحدد فيه المدة صراحة وتعذر استنتاجها من
ظروف التعاقد .