

البيع بشرط الخيار

خيار الشرط :- هو ان يشترط احد العاقدين او كلاهما ان يكون له او لشخص اجنبي خيار فسخ العقد او امضائه خلال المدة المقررة لذلك .

العقود التي يجري فيها الخيار :-

العقود اللازمة التي يجوز فيها الفسخ (البيع / الايجار / الكفالة / وغيرها)

العقود التي لا تجري فيها خيار الشرط :-

العقود غير اللازمة التي بالإمكان الرجوع عنها دون الحاجة الى اشتراط الخيار فيها مثال (الوديعة / العارية)

العقود اللازمة التي لا تحتل الفسخ (الزواج / اليمين / وغيرها)

اثار الخيار :-

المادة (٥٠٩) ق.م.ع تقرر ان شرط الخيار لا يخول دون انتقال الملكية الى المشتري سواء كان الخيار مشروطاً لاحد الطرفين او لكلاهما او لأجنبي .

ويلاحظ ان العقد يفسخ اذا استعمل الخيار من قبل من اشترط له , الا ان البيع يصبح لازماً اذا مضت المدة دون استعمال خيار الشرط .

في حالة الوكيل / اذا اجاز احدهما العقد وفسخه الاخر فالعبرة تكون للسابق سواء كان الاصيل او الوكيل , اما اذا اجاز احدهما وفسخ الاخر في نفس الوقت او اجاز احدهما وفسخ الاخر دون ان يُعلم من هم السابق منهما , في هذه الحالة رُجِحَ جانب الفسخ لان الخيار انما وضع للفسخ لا للإجازة .

في حالة اذا شُرِط الخيار للبائع والمشتري معاً , فايهما استعمل حقه في الفسخ اثناء المدة , انفسخ البيع , واذا اجاز احدهما العقد سقط خياره ويبقى الخيار للطرف الاخر الى انتهاء المدة .

مدة شرط الخيار / فريق ٣ ايام

فريق قال يحسب المبيع ان كان عقار يتراوح ٣٦-٣٨ يوم , وعروض التجارة والدواب من ٣-٥ ايام .

رأي المشرع حسب المادة (٥٠٩) لمدة معلومة أي لم يحدد مدة معينة ولا يشترط شكل معين للإجازة أو الفسخ , إذ يجوز وقوعها بالقول أو بالفعل .

مثال / إذا كان الخيار للمشتري وتصرف بالمبيع كالمالك بالبيع أو الهبة فيعتبر تصرفه إجازة فعلية.

نصت المادة (٥١٣) ق م ع (في جميع حالات الخيار إذ أتلف المبيع بيد المشتري قبل الفسخ هلك من حاله ولزمه الثمن المسمى)

المحاضرة الثالثة

مسقطات خيار الشرط :

الإجازة :- ١- اجيز الفسخ ٢- مدته .

مضي المدة :- إذا لم يستعمل الخيار خلال المدة سقط سواء بعذر أو بدونه .

موت من له الخيار لا ينتقل بالإرث :- ١- مات البائع / قبل فوات المدة دون فسخ أصبح الشيء ملك المشتري . ٢- مات المشتري قبل المدة دون الفسخ ملكه وارثه بلا خيار .

ملاحظة / ان احكام القانون المدني العراقي اعلاه بشأن(البيع بشرط الخيار)تعتبر من قبيل القواعد المفسرة والمكاملة لإرادة الطرفين(المتعاقدين)لذلك يجوز الاتفاق على ما يخالفها .

البيع بشرط التجربة

تعريفه :- هو البيع الذي يحتفظ فيه المشتري بحق تجربة المبيع قبل شرائه نهائياً , وذلك اما لغرض التأكد من صلاحية المبيع للغرض المقصود منه , او للتأكد من ملائمة حاجته الشخصية .

وهذا الحق الذي يثبت للمشتري ينشأ من شرط صريح في العقد او ضمنى يستخلص من ظروف التعاقد , مثل شراء الملابس الجاهزة .

التكليف القانوني للبيع بشرط التجربة :-

(٥٢٤) [يعتبر البيع بشرط التجربة معلقاً على شرط واقف هو قبول المبيع , الا اذا تبين من الاتفاق او الظروف ان المبيع معلق على شرط فاسخ]

الاصل / البيع معلق على شرط ← اقف قبول المشتري للبيع بعد التجربة / اذا وافق انتج العقد كافة الاثار القانونية باثر رجعي .

الرفض / في حالة الرفض بعد التجربة خلال المدة زال البيع باثر رجعي .

اما في حالة اعتباره شرطاً فاسخاً

هنا ينتج العقد جميع اثاره منذ انعقاد العقد والملكية تنتقل الى المشتري على شرط فاسخ هو عدم قبول المشتري للمبيع , فاذا لم يقبل المشتري المبيع بعد التجربة انفسخ البيع باثر رجعي , اما اذا قبل المشتري المبيع فيعتبر مالكا للمبيع منذ ابرام العقد .

احكام البيع بشرط التجربة :-

- 1- يلتزم البائع بتمكين المشتري من تجربة المبيع بالمقابل يلتزم المشتري بأعلام البائع برفض المبيع خلال المدة المتفق عليها , وفي حالة سكوت المشتري بعد مضي المدة اعتبر سكوته قبولاً للمبيع (لان سكوته في معرض حاجة الى بيان)
- 2- اذا اثير نزاع حول المدة فالأمر متروك لتقدير المحكمة .

المحاضرة الثالثة

- 3- لا يشترط تجربة الشيء المبيع من قبل المشتري وبحضوره .
 - 4- اذا كان الغرض من التجربة هو التثبت من صلاحية المبيع لحاجة المشتري فهنا يجوز للمشتري رفض المبيع اذا تبين عدم صلاحيته لحاجته الشخصية حتى ولو كان يحقق الغرض المقصود من قبله , اما اذا كانت العبرة بصلاحيته للغرض المقصود منه اذا كان الغرض من التعليق التثبت من صلاحية المبيع في ذاته للغرض المقصود منه , فهنا لا يجوز للمشتري ان يرفض المبيع الا اذا تبين عدم صلاحيته للغرض المقصود من قبله .
 - 5- ان يكون المقصود من التجربة هو التحقق من ملائمة المبيع لحاجة المشتري الشخصية او للغرض المقصود منه .
 - 6- في البيع بشرط التجربة يجوز للمشتري ان يقبل المبيع او يرفضه .
- 🇸🇦 ما حكم هلاك المبيع لدى المشتري بقوة قاهرة وهو لا يزال تحت التجربة ؟

ج / لا صعوبة في حالة ما اذا كان البيع بشرط التجربة معلقاً على شرط فاسخ حيث يتحمل المشتري تبعه الهلاك نظراً لانتقال ملكية المبيع اليه من تاريخ انعقاد البيع , لكن الصعوبة

تبرز في حالة ما اذا كان شرط التجربة واقفاً , حيث يميز ق م ع بين يد الضمان ويد الامان وبما ان يد المشتري في البيع بشرط التجربة يد ضمان فيكون هلاك المبيع عليه .