البيع بشرط المذاق

تعريفه :- عقد بموجبه يشترط المشتري على البائع الا يتم البيع الا اذا ذاق المبيع

وارتضاه , على ان يعلن هذا القبول في المدة المتفق عليها او المدة التي يقضي بها العرف ولا ينعقد البيع الا من تاريخ هذا الاعلان .

شرط المذاق قد يكون صريحاً او ضمنياً يستخلص من الظروف .

بيع المذاق لا ينعقد الا من الوقت الذي يعلن فيه المشتري عن قبول المبيع .

احكام البيع بشرط المذاق :-

١- عقد ملزم لجانب واحد وهو البائع .
٢- للمشتري حرية القبول او الرفض .
٣- اذا قبل المشتري المبيع بعد تذوقه انعقد البيع من تاريخ اعلان المشتري رغبته في القبول لا من وقت ابرام الاتفاق الاول .
٤- اذا مضت المدة المحددة بالاتفاق او العرف لا ينعقد العقد لان السكوت هنا لا يعتبر قبولاً .
٥- لا يشترط ان يكون القبول صريحاً , بل يجوز ان يكون ضمنياً يستخلص من تسلم المبيع بعد مذاقه .

البيع بشرط العربون

تعريفه :- العربون – مبلغ من النقود يدفعه احد المتعاقدين للأخر وقت التعاقد اما يقصد التأكيد على ان

المحاضرة الثالثة

العقد الذي ابرماه اصبح باتاً لا يجوز الرجوع عنه او يقصد المحافظة على حق العدول عن التعاقد لكل منهما .

والاصل التشريع العراقي : هو ان دفع العربون يفيد ان المتبايعين قد عقدا بيعاً نهائياً لا يجوز الرجوع عنه وان العربون يعتبر جزءاً من الثمن يجب خصمه من الثمن عند تنفيذ العقد كذلك يجوز الاتفاق على جعل العربون كجزاء للعدول عن التعاقد .

التكييف القانوني للبيع بشرط العربون :-

١- عبارة عن شرط واقف وشرط فاسخ .
٢- التزام بدلي .
٣- رأي الشراح عندنا
- صورة خاصة من صور الشرط الجزائي
- في حيث يرى البعض الاخر وجوب التمييز بين حالتين :

أ- اشتراط العربون كوسيلة ابطال العقد (التزاماً بدلياً يلتزم المتعاقد بتنفيذه اذا اراد ان لا ينفذ التزامه الاصلي)

ب-اشتراطه كضمان لتنفيذ العقد (نوع من انواع التأمينات التي يستخدمها الدائن كوسيلة لضمان حقه القائم لدى مدينه)

حكم العربون :-

١- العربون كوسيلة لضمان التنفيذ : هنا يعتبر العربون تنفيذاً جزئياً للعقد , فالعقد في هذه الحالة يخضع لإحكام القواعد العامة الخاصة بالتنفيذ العيني او الفسخ مع المطالبة بالتعويض , والتعويض (يزيد او ينقص) عن العربون حسب جسامة الضرر , وقد لا يحكم القاضي بالتعويض اذا تبين عدم حصول ضرر جراء عدم التنفيذ وفي هذه الحالة يحكم بإعادة مبلغ العربون الى الطرف الذي وقعهُ .
٢- العربون جزاء للعدول : اذا ورد على عقد صحيح فيكون كالاتي :-
اذا قُدِمَ العربون كجزاء للعدول عن البيع وقام دافع العربون بالعدول عن البيع فقدهُ , اما اذا عدل من قبض العربون ردهُ مضاعفاً الى الطرف الاخر .

فالعربون ملزم لمن يريد العدول عن التعاقد حتى وان لم يصب الطرف الاخر أي ضرر .

اما اذا ورد على عقد خارجي (باطل) :- فيجب التمييز بين

١- اذا كان العربون قد دُفِعَ كدليل على بتات العقد .
٢- اذا كان قد دُفِعَ كجزاء للعدول عنهُ :-

أ- الحالة الاولى : اذا كان الناكل هو من دفع العربون فيجوز الحكم عليه بتعويض مناسب لجسامة الضرر الذي الحق بالطرف الاخر بغض النظر عن مقدار العربون , اما اذا كان الناكل هو الطرف الاخر (الذي استلم العربون) فيتوجب عليه اعادة العربون كاملاً مع

المحاضرة الثالثة

تعويض عن الضرر الذي اصابه .

ب- الحالة الثانية : فتطبق احكام المادة (٩٢) ق.م.ع على حسب الحال :

١- يعتبر دفع العربون دليلاً على ان العقد اصبح باتاً لا يجوز العدول عنه الا اذا قضى الاتفاق بغير ذلك .

٢- فاذا اتفق المتعاقدان على ان العربون جزاء للعدول عن العقد كان لكل منهما حق العدول , فان عدل من دفع العربون وجب عليه تركه وان عدل من قبضه رده مضاعفاً . في العقد الصحيح النافذ اللازم حيث يكون كل طرف فيه ملزم بالقيام بالتزاماته فيكون جزاء العدول من دفع العربون فانه يخسره وان عدل من قبضهُ رده مضاعفاً .

ربما عقد البيع عقار غير المسجل عقد باطل فلا تترتب عليه الاحكام اعلاه , وانما تترتب على عقد اخر هو (التعهد بنقل ملكية عقار)