

المحاضرة الثانية

❖ الوعد بالبيع وبالشراء :-

الوعد بالبيع :- عقد يلتزم به شخص بأن يبيع شيئاً بثمن معين للموعد له , اذا ابدى الموعد له رغبته في الشراء خلال مدة معينة .

الايجاب بالبيع	الوعد بالبيع
يجوز الرجوع عن الايجاب اذ لم يقترن بعد بالقبول , او اذا لم تحدد مدة للالتزام به .	هو عقد ينشأ من ايجاب الواعد بالبيع وقبول الموعد له , لذلك لا يمكن الرجوع عن الوعد من قبل الواعد .

البيع	الوعد بالبيع
عقد ملزم لجانبين	عقد ملزم لجانب واحد وهو (الواعد)

❖ اركان الوعد بالبيع

١ - الرضا ٢ - المبيع ٣ - الثمن ٤ - المدة ٥ - الشكلية

١- الرضا :- باعتبار الوعد بالبيع عقداً لا بد لانعقاده من وجود رضا + اهلية الواعد / رضا + اهلية _ وقت الوعد .

الموعد له / لا يلتزم بشيء وقت الوعد بالبيع (يكفي ان يكون مميزاً) وقت اظهار رغبته بالشراء يجب توافر الاهلية + الرضا .

٢- المبيع :- أ_ ان يكون المبيع معيناً تعيناً نافياً للجهالة الفاحشة .
ب_ ان يكون المبيع مما يجوز التعامل به قانوناً .

٣- الثمن :- يجب ان يكون الثمن محدداً او قابلاً للتحديد .

٤- المدة :- يجب تحديد مدة معينة للوعد والا كان ذلك الوعد باطلاً .

٥- الشكلية :- في العقود الشكلية لا يصبح العقد صحيحاً الا باستيفائه الشكلية المقررة , سواء كانت الشكلية لانعقاده او لإثباته .

حيث ان التسجيل العقاري قاصراً على التصرفات التي ترتب اثرها من الاثار الواردة في الفقرة الاولى من المادة الثالثة من قانون التسجيل العقاري وهي

(كل تصرف من شأنه انشاء حق من الحقوق العينية الاصلية والتبعية او نقله او تغييره او زواله , وكل تصرف مقرر لحق من الحقوق المذكورة)
وحيث ان الوعد بالبيع لا يرتب مثل هذه الاثار فانه لا يعتبر ضمن هذه التصرفات مما يعني بطلان الوعد في التشريع العراقي .
👉 ما الحكم اذا ابدى الموعود له رغبته في شراء العقار خلال المدة المتفق عليها ؟

المحاضرة الثانية

_ لا نستطيع القول يتحول الوعد الى عقد بيع عقار لبطلان الوعد وذلك لان الوعد بالبيع لا يترتب عليه أي من الاثار المذكورة في الفقرة الاولى من المادة الثالثة من قانون التسجيل العقاري التي تنص على ان (كل تصرف من شأنه انشاء حق من الحقوق العينية الاصلية والتبعية او نقله او تغييره او زواله , وكل تصرف مقرر لحق من الحقوق المذكورة) .

الا ان بالإمكان القول بأننا نكون في مواجهة بيع عقار غير مسجل (**خطي**) سنين احكام بيع العقار غير المسجل في الفرع الاول من الفصل الاول . ٨٩

احكام الوعد بالبيع

١- احكام مرحلة الوعد :-

_ تبدأ من وقت **البيع** تنتهي بانتهاء الاجل المحدد (اظهار الموعود له الرغبة بالشراء) .

_ العقد في هذه المرحلة يكون ملزم لجانب واحد (الواعد)

• ويترتب على ذلك النتائج الاتية :-

- ١- الواعد يبقى مالكا للشئ الموعود ببيعه ويكون له حق التصرف فيه كالبيع والهبة والوصية وغير ذلك , وللموعود له حقه المطالبة بالتعويض طبقاً للمسؤولية التعاقدية. وللموعود له اقامة دعوى عدم نفاذ التصرفات طبقاً لنصوص المادتين ٢٦٣ _ ٢٦٤
- _ (٢٦٣) [يجوز لكل دائن اصبح حقه مستحق الاداء وصدر من مدينه تصرف ضار ان يطلب عدم نفاذ هذا التصرف في حقه اذا كان التصرف قد انقص من حقوق المدين او زاد من التزاماته وترتب عليه إعسار المدين او الزيادة في إعساره] .
- _ (٢٦٤) [١] اذا تصرف المدين بغيره في حق الدائن ان يكون هذا التصرف منطويًا على غش من المدين وان يكون من صدر له التصرف على

علم بهذا الغش ومجرد علم المدين انه معسر كاف لافتراض وقوع الغش منه كما يفترض علم من صدر له التصرف يغشى المدين اذا كان قد علم ان هذا المدين المعسر او كان ينبغي ان يعلم بذلك .

٢) اما اذا كان التصرف تبرعاً فإنه لا ينفذ في حق الدائن حتى لو كان من صدر له التبرع حسن النية وحتى لو ثبت ان المدين لم يرتكب غشاً .
٣) واذا كان الخلف الذي انتقل اليه الشيء من المدين قد تصرف فيه بعوض الى خلف اخر فلا يصح للدائن ان يتمسك بعدم نفاذ التصرف الا اذا كان الخلف الثاني يعلم غش المدين عند تصرفه للخلف الاول ان كان المدين قد تصرف بعوض او كان هذا الخلف الثاني يعلم اعسار المدين وقت تصرفه للخلف الاول ان كان المدين قد تصرف له تبرعاً] .

ولصعوبة اثبات هذه الشروط , يلجأ في احيان كثيرة الموعود له الى الاتفاق مع الواعد على ان يرتب له رهن على الشيء الموعود ببيعه .

٢- لما كان الشيء الموعود ببيعه يبقى في ملك الواعد فهلاكه

المحاضرة الثانية

- أ- كلياً : يكون على الواعد ويؤدي الى انقضاء التزام الواعد .
ب- جزئياً : يكون الموعود مخيراً رفض الوعد
قبول الباقي يأخذه بالثمن المسمى دون انقصه
يأخذه بعد انقاص الثمن فم٥٤٧ .

في حالة الزيادة

- أ- قيمة الشيء موافقة المشتري يتم بالثمن المسمى في الوعد .
ب- مقدار الشيء موافقة المشتري الزيادة تكون من حق الواعد ولا يجبر على التنازل عنها الا بمقابل زيادة الثمن .
*ثمار وحاصلات : خلال مرحلة الوعد تكون ملكاً للواعد ولا يحق للموعود له المطالبة بها .


٣- للموعود له ان يحول حقه الشخصي الى الغير طبقاً لقواعد حوالة الحق ال اذا وجد اتفاق يمنعه من ذلك .

٣- اذا كان الموعود له دائناً بحق شخصي , فله اجبار الواعد باعتباره مديناً على تنفيذ التزامه تنفيذاً عينياً .

٢- احكام مرحلة البيع التام

اولاً / يسقط الوعد بالبيع :-

- _ مضي المدة المعينة دون ان يظهر الموعد له رغبته بالشراء .
- _ اعلان الموعد له رغبته بالشراء بعد انقضاء المدة .
- _ اعلان الموعد له عدم رغبته بالشراء خلال المدة المحددة .

ثانياً / اذا قبل الموعد له الشراء خلال المدة المعينة فالوعد بالبيع يتحول الى عقد بيع تام , اظهر السبب  قول ليس لإعلان الرغبة اثر رجعي البيع ينعقد من وقت قبول الموعد له بالشراء .

كتابة / دفع / اقساط

ثالثاً / في حالة تصرف الواعد بالشيء جاز للموعد له ان يطلب التعويض او الطعن بالتصرف .

رابعاً / ظهور عيوب خفية او ظاهرية في الشيء المبيع , هنا ينظر اليه من تاريخ اعلان الموعد له رغبته بالشراء لا وقت الوعد بالبيع .

العين ينظر الى قيمة المبيع من تاريخ قبول الموعد له الشراء .

❖ الوعد بالتفضيل

الوعد بالتفضيل :- اتفاق يتعهد بموجبه الواعد بأنه في حالة تصرفه بالعين المراد بيعها , سيفضل

المحاضرة الثانية

الموعد له اذا دفع نفس الثمن .

فالواعد هنا يلتزم بتفضيل الموعد له على غيره اذا قبل الشراء خلال المدة المتفق عليها وبالثمن الذي يدفعه الغير .

*يخضع الوعد بالتفضيل لإحكام الوعد بالبيع الملزم لجانب واحد الا انه لا يلزم فيه تحديد الثمن في الحال بل يحدد مستقبلاً . كذلك لا يمكن الطعن في صحة العقد لأن الثمن (محل العقد) غير محدد .

*الوعد بالتفضيل يعتبر باطلاً اذا تعلق بعقار لعدم امكانية تسجيله في دائرة التسجيل العقاري شأنه في ذلك شأن الوعد ببيع عقار .

❖ الوعد بالشراء

الوعد بالشراء :- عقد يلتزم به الواعد بشراء شيء معين بثمن معين اذا اظهر الموعد له (البائع) رغبته في البيع خلال مدة معينة .

● طبيعة الوعد بالشراء واركانه واحكامه

الطبيعة والاركان نفس الوعد بالبيع

حكمه حكم الوعد بالبيع فقط الاختلاف في مركز المتعاقدين

الواعد (المشتري) الوعد بالشراء ← الواعد (البائع) الوعد بالبيع

الموعد له (البائع) الوعد بالشراء → الموعد له (المشتري) الوعد بالبيع

_ في الوعد بالشراء لا يكون الموعد له ملزماً بشيء فهو حر في قبول البيع او رفضه ولذلك يستطيع التصرف في العين الموعد بها لغير الواعد دون ان يعرض نفسه للمسؤولية

_ اما الواعد فيلتزم بالشراء طوال المدة المحددة في العقد , ولا يسقط هذا الالتزام الا اذا رفض الموعد له البيع او مضت المدة المذكورة دون اعلان الرغبة في البيع .

❖ الوعد المتبادل بالبيع والشراء

هو عقد بموجبه يعد كل من المتعاقدين الاخر . الاول بأن يبيع والثاني بأن يشتري , مالاً معيناً بثمن معين اذا قَبَّلَ كل من الطرفين تعهد الاخر خلال مدة معينة .

التكييف القانوني :- هو رأي المشرع العراقي

هو وعدين متقابلين : وعد بالبيع من قبل البائع , و وعد بالشراء من قبل المشتري .

وتؤيد الفقرة (١) من المادة (٩١) ذلك :-

(الاتفاق الذي يتعهد بموجبه كلاً من المتعاقدين او احدهما بإبرام عقد معين في المستقبل...)

المحاضرة الثانية

اركان الوعد المتبادل بالبيع وبالشراء :-

_ اهلية _ مبيع _ ثمن _ مدة _ شكلية

الاهلية تقدر هنا وقت الوعد

🚩 ما الحكم اذا سكت المتعاقدان عن تحديد المدة التي يظل فيها الوعد قائماً ؟

_ ان عدم تحديد المدة في الوعد المتبادل (صراحة) لا يؤدي الى بطلانه اذا كان بإمكان القاضي تحديدها من ظروف التعاقد , لان تحديد هذه المدة كما يجوز ان يتم صراحة يجوز ان يتم ضمناً ايضاً الا ان الوعد يكون باطلاً اذا لم تحدد المدة فيه صراحة وتعذر على القاضي استنتاجها من ظروف التعاقد .

احكام الوعد المتبادل بالبيع وبالشراء

نفس احكام الوعد بالبيع , ولا يختلفان الا في نقطة واحدة (حق تحويل الوعد الى بيع نهائي) باعتبار ان كلاً منهما موعود له في حين ان حق تحويل الوعد الى بيع نهائي يعود الى احد الطرفين في الوعد بالبيع .