أ.م.د وسن كاظم زرزور

م.د علاء متعب ابوكيف

شروط نفاذ البيع (صحة الرضا)

في حال تحقق الشروط اعلاه بالإضافة إلى الاركان الأخرى (المحل والسبب) فأن عقد البيع ينعقد، لكن لكي بكون نافذا يرتب آثاراً (حقوق والتزامات) لابد من توافر شروط النفاذ والتي يمكن اجمالها بالأهلية وسلامة لرضا من العيوب.

الاهلية في عقد البيع:

لمراد بالأهلية هنا اهلية الاداء وهي صلاحية الشخص لأن يباشر بنفسه التصرفات القانونية المتعلقة بحقوقه، ولم يورد المشرع العراقي نصوص خاصة للأهلية في عقد البيع، وبذلك تكون القواعد العامة للأهلية (المواد ٩٣-١١٠ مدني) واجبة التطبيق، والتمييز مناط اهلية الاداء، فمن كان فاقد التمييز (الصغير دون سن لسابع والمجنون) كان عديم الاهلية وبيعه باطل، ومن كان كامل التمييز (اتم الثامنة عشر رشيدا) كان كامل الاهلية فان بيعه صحيح نافذ، اما من كان ناقص التمييز (من واتم السابعة من عمره ولم يتم الثامنة عشر، والمعتوه، والسفيه، وذو الغفلة) كان ناقص الاهلية ويعد عقد البيع موقوفاً على اجازة وليه؛ لأن عقد البيع من لتصرفات الدائرة بين النفع والضرر .

وولي الصغير ابوه ثم المحكمة حسب نص المادة (٢٧) من قانون رعاية القاصرين رقم ٨السنة ١٩٨٠، والوصي حسب نص المادة (٣٤) اما ان يختاره الاب ويسمى (الوصي المختار) أو تنصبه المحكمة ويسمى (الوصي المنصوب) وتكون الاولوية للام وفق مصلحة الصغير، فأن لم يوجد فتكون الوصاية لدائرة رعاية لقاصرين.

لخلاصة ان عقد البيع يكون موقوفاً غير نافذ إذا كان احد المتعاقدين ناقص الاهلية أو من في حكمه، ولوليه اجازته أو نقضه خلال ثلاثة اشهر، مع ملاحظة ان المادة (٤٣) من قانون رعاية القاصرين اوجبت موافقة دائرة رعاية القاصرين على كل تصرف يرتب حق عيني عقاري أو التصرف في المنقول أو الحقوق الشخصية، مع تصرفات اخرى حددتها المادة المذكورة.

كما يجدر الاشارة إلى أنه قد يكون شخص دون سن الثامنة عشر من عمره ويعد كامل الاهلية كما في حالة من اكمل الخامسة عشر من العمر وإذن له وليه بالتجارة (المادة ٩٨مدني)، وحالة من اكمل الخامسة عشر من العمر وتزوج بإذن المحكمة (المادة ٣ رعاية قاصرين).

سلامة الرضا من العيوب

ان نفاذ عقد البيع يتوقف على سلامة الرضا من عيوب الرضا، وقد نظمت المواد (١٢٥-١١٢) من القانون المدني العراقي اربعة عيوب للرضا وهي (الاكراه، والغلط، والتغرير مع الغبن، والاستغلال).

وعند تحقق احد العيوب الثلاثة الاولى فأن البيع يكون موقوفاً على اجازة المتعاقد المكره أو الذي وقع في غلط، أو الذي كان ضحية التغرير مع الغبن، وله نقض العقد أو اجازته خلال ثلاثة اشهر من تاريخ زوال الاكراه أو نكشاف الغلط، أو العلم بالتغرير، وفي حال مضي المدة يعد العقد مجاز ضمناً حسب نص المادة (١٣٦) مدني. أما الاستغلال فأنه لا يؤدي إلى وقف عقد البيع وانما يثبت للمتعاقد الذي تم استغلاله حق طلب رفع الغبن لفاحش إلى الحد المعقول خلال سنة من تاريخ ابرام العقد حسب نص المادة (٢٥) مدني. كتفي بهذا القدر من الاشارة إلى عيوب الرضا لكونها قد بينت بالتفصل في النظرية العامة للعقد.

شروط لزوم العقد البيع

بعد عقد البيع من العقود اللازمة للجانبين، فلا يمكن للبائع أو المشتري فسخه بإرادته المنفردة بشرط:

ان يكون المشتري يعلم بالمبيع علما كافيا .

عدم احتفاظ البائع أو المشتري بحق الفسخ .

في حال تخلف احد الشرطين اعلاه يثبت احد الخيارات القانونية أو الارادية والتي من اهمها خيار العيب وخيار الرؤية وخيار الشرط، وبما ان خيار العيب سوف يتم بيانه لاحقاً عند دراسة التزام البائع بضمان العيب خفي، وسوف نكتفي بشرح خيار الرؤية وخيار الشرط.