أ.م.د وسن كاظم زرزور

م.د علاء متعب ابوكيف

خيار الشرط في عقد البيع

نظم المشرع العراقي البيع بشرط الخيار في المواد (٥١٣-٥٠٩) من القانون المدني، وقد اقتبس احكامه من الفقه الاسلامي، واصله الشرعي ما روي من أن رجل يدعى (حبان بن منقذ) كان يغبن في المعاملات ضعف ادراكه، فبلغ خبره الرسول فدعاه وقال له: (إذا بايعت فقل لا خلابة ولي الخيار).

تعريف خيار الشرط: يقصد بخيار الشرط ان يحتفظ احد المتعاقدين أو كلاهما بأن يكون له او لغيره حق نسخ العقد أو امضائه خلال مدة معلومة.

لمن يثبت خيار الشرط: يثبت خيار الشرط لمن يشترطه فقد يكون للمشتري أو للبائع أو لهما معاً، ويمكن ان يكون لغيرهما في حال اشتراط ذلك في العقد، والغير هنا يكون وكيلاً عن المتعاقد الذي اختاره.

مدة الخيار

اخذ المشرع العراقي برأي الجعفرية والحنابلة فلم تقيد المادة (٥٠٩) من القانون المدني المتعاقدين بحد اقصى لمدة الخيار، وانما اشترطت ان تكون هذه المدة معلومة، فحين ذهب بعض الحنفية والشافعية إلى ان تكون مدة الخيار ثلاثة ايام فقط بحجة ان الرسول (ص) حددها بثلاثة ايام في حديث حبان بن منقذ، بينما الملكية فقد فصلوا فيها بحسب نوع المبيع.

آثار خيار الشرط: عند اقتران عقد البيع بخيار الشرط يرتب الآثار الأتية:

انتقال ملكية المبيع إلى المشتري، لذا فأن زيادة المبيع أو ارتفاع قيمته تكون للمشتري، كما أن تبعة هلاك مبيع بعد التسليم تكون على المشتري، مع ملاحظة ان البائع يتحمل تبعة الهلاك قبل التسليم.

ان عقد البيع يكون غير لازم بالنسبة لمن اشترط الخيار، فإذا فسخه خلال مده الخيار عادت ملكية كل من لبدلين إلى صاحبه من يوم تحقق الشرط لا من وقت انعقاد العقد.

إذا كان الخيار للبائع والمشتري معاً فيهما فسخ في اثناء المدة انفسخ البيع، وايهما اجاز سقط خيار المجيز وبقي الخيار للاخر إلى حين انتهاء المدة.

إذا كان الخيار لاجنبي (غير المتعاقدين) فانه يكون وكيل عمن اشترط الخيار له، وفي هذه الحالة يصح ن يكون الفسخ أو الاجازة من الوكيل أو من الموكل، وعند اختلافهما بأن اجاز احدهما وفسخ الاخر فالعبرة تكون باختيار السابق منهما، وعند استعمالهما الخيار في الوقت ذاته ترجح كفة الفسخ على الاجازة.

مسقطات خيار الشرط

يسقط خيار الشرط بأحد الاسباب الاتية: موت من له الخيار دون استعماله خلال المدة حسب نص المادة (٥١٢) مدني، وهو رأي فقهاء الحنفية ينما الفقهاء الاخرين ذهبوا إلى جواز انتقال خيار الشرط إلى الورثة.

الاجازة في المدة المعينة مضي مدة الخيار دون ان يصدر ممن شرط له فسخ أو اجازة ، فإذا مرت المدة لزم العقد وسقط الخيار حسب ما قضت به المادة (٥١١) مدني، ولو كان عدم استعمال الخيار خلال المدة لعارض كالمرض أو لجنون.

تلف المبيع في يد المشتري قبل الفسخ يسقط خيار الشرط، ويتحمل تبعة الهلاك ومن ثم يلزم بدفع الثمن لمسمى. الوعد بالبيع والشراء

قد يسبق ابرام عقد البيع التام عقد تمهيدي يأخذ صورة وعد بالبيع أو وعد بالشراء أو وعد متبادل بالبيع والشراء.