أ.م.د وسن كاظم زرزور

م.د علاء متعب ابوكيف

الوعد بالبيع

لم يخص القانون المدني العراقي الوعد بالبيع بنص خاص عند تنظيم احكام عقد البيع ، وانما اكتفى بالنص على حكم الوعد بالتعاقد الذي ورد في النظرية العامة للالتزامات، إذ نصت المادة (٧٨) على انه (صيغة الاستقبال التي بمعنى الوعد المجرد ينعقد بها العقد وعداً ملزماً إذا انصرف إلى ذلك قصد العاقدين) كما ان لمادة (٩١) نصت على انه (١.الاتفاق الابتدائي الذي يتعهد بموجبه كلا المتعاقدين أو احداهما بأبرام عقد معين في المستقبل لا يكون صحيحاً إلا إذا حددت المسائل الجوهرية للعقد المراد ابرامه والمدة التي يجب ان بيرم فيها).

والوعد بالبيع يعد عقد غير مسمى ملزم لجانب واحد بمقتضاه يلتزم شخص بأن يبيع شيئاً معيناً إذا اظهر لموعود له رغبته بالشراء خلال مدة معينة، وبذلك فانه يختلف عان الايجاب الملزم الذي يعد تعبير عن الإرادة بينما الوعد عقد انعقد بتوافق ارادتين (إرادة الواعد وارادة الموعود له)، كما انه يختلف عن المشروع لمتفق عليه، فالأخير عقد معلق انعقاده على اجراء معين كتحريره في سند رسمي، فليس له القوة الالزام لمتوفرة في الوعد بالبيع.

شروط الوعد بالبيع

حسب نص المادة (٩١) من القانون المدني يشترط لصحة الوعد بالبيع:

١- الاتفاق على المسائل الجوهرية، وهي:

طبيعة العقد، إذ لا بد من تطابق الارادتين على ان العقد وعد ملزم لجانب واحد، فإذا كان قصد احد الاطراف ابرام عقد ملزم لجانب واحد وقصد الطرف الاخر وعد متبادل، لم ينعقد الوعد بالبيع ولا الوعد المتبادل.

الثمن: يجب الاتفاق على مقدار الثمن صراحة بذكر مبلغ الثمن أو ضمناً من خلال الاتفاق على احد اسس قدير الثمن مثل سعر السوق.

المبيع: يجب تعيين العين المراد بيعها تعييناً نافياً للجهالة الفاحشة، فضلاً عن وجوب كون التعامل فيها مشروعاً.

٢- صحة الرضا: باعتبار ان الوعد بالبيع عقداً يجب ان يكون الواعد اهلاً للتصرف عن ابرام العقد، بينما لموعود له يكفي فيه التمييز عند العقد؛ لأنه غير ملزم في ذلك الوقت، لكن عند اعلان رغبته بالشراء لابد ن يكون كامل الاهلية والا كان عقد الوعد موقوفاً، وذلك الأمر بالنسبة لسلامة الرضا من العيوب، إذ ينظر ليها بالنسبة للواعد عند ابرام العقد، اما بالنسبة للموعود له عند اعلان رغبته بالشراء.

٣- المدة: لا ينعقد الوعد بالبيع ما لم تعين مدته، إلا ان الاتفاق على المدة لا يشترط ان يكون صريحا بل جوز ان يكون ضمنياً يستخلصه القاضي من ظروف الاتفاق كما إذا كان الشيء موجوداً عند الموعود له على سبيل الايجار قبل الوعد بالبيع، فيمكن اعتبار مدة الايجار مدة الوعد.

٤- الشكل: حسب الفقرة الثانية من المادة (٩١) لا بد من استيفاء الوعد الشكل الذي اشترطه القانون للعقد لمراد ابرامه، فعلى سبيل المثال بيع العقار عقداً شكلياً يقتضي تسجيله في دائرة التسجيل العقاري، لذا فأن لوعد ببيع عقار يعد كذلك عقداً شكلياً يستوجب التسجيل، مع ملاحظة ان الوعد ببيع العقار لا ينعقد بموجب لقانون العراقي لعدم امكانية استيفاء الشكل المطلوب؛ إذ ان قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ خاص بتسجيل التصرفات العقارية التي تنشئ حقاً عينياً أو تغيره أو زواله حسب نص المادة (٣) منه.

اثار الوعد بالبيع

الاثر الاساس الذي يمكن ان يرتبه الوعد بالبيع هو ابرام العقد البيع التام عند اعلان الموعود له رغبته بالشراء خلال المدة المحددة، لكن هناك اثار يرتبها الوعد قبل اعلان الرغبة، لذا سوف نقسم اثار وعد البيع لمرحلتين:

اولا / اثار الوعد بالبيع قبل اعلان الرغبة: يرتب الوعد بالبيع قبل اعلان الموعود له رغبته على عاتق لواعد بإبرام عقد البيع النهائي خلال مدة الوعد، دون نقل ملكية السيء موضوع الوعد إلى الموعود له وانما ثبت له حق شخصي يخوله مطالبة الواعد بإبرام عقد البيع، ويترتب على ذلك النتائج الاتية:

١- للواعد التصرف في الشيء موضوع الوعد بكافة التصرفات من بيع أو رهن أو ايجار أو غيرها.في حال تصرف الواعد بالشيء فأن تصرفه يكون نافذا بحق الموعود له مادام لم يعلن عن رغبته بالشراء، وللأخير الرجوع على الواعد بالتعويض على اساس المسؤولية العقدية عند اعلان رغبته خلال المدة، كما له ان يطعن بتصرف الواعد بدعوى عدم نفاذ التصرفات إذا تحققت شروطها وفقاً للمادة (٢٦٣) مدني.

أن تبعة هلاك الشيء موضوع الوعد هلاكا كلياً يتحملها الواعد باعتباره مالكا له، وفي حالة الهلاك الجزئي يكون الموعود له مخير بين الرفض أو قبوله المتبقي من الشيء بكل الثمن.

أن ثمار الشيء ونمائه وحاصلاته تكون للواعد، بينما زيادة قيمة الشيء تكون للموعود له.

للموعود له نقل حقه الشخصي إلى الغير حسب احكام حوالة الحق، كما له ان يطالب بالتنفيذ العيني باعتباره دائناً بحق شخصي حسب القواعد العامة.

٢- لا آثار الوعد للبيع بعد ظهور الرغبة أو بعد انقضاء المدة:

إذا اظهر الموعود له رغبته صرحةً أو ضمناً خلال المدة المحددة فأن البيع النهائي ينعقد من وقت اظهار لرغبة لا من وقت الوعد ومن دون حاجة إلى رضاء جديد من الواعد، فإذا تم البيع النهائي انتقلت ملكية لشيء الموعود به إلى الموعود له الذي اصبح مشتريا ويلتزم بدفع الثمن المتفق عليه.

اما اذا لم يظهر الموعود له رغبته بالشراء في المدة المعينة في الوعد فأن الواعد يتحلل من وعده ويسقط لتزامه بابرام العقد النهائي، وكذلك الحكم عند اعلان الموعود له عدم رغبته بالشراء قبل انقضاء المدة لمحددة.