

خيار الرؤية

يعرف خيار الرؤية بأنه رخصة تثبت للمتعاقد للمشتري الذي لم ير المبيع وقت التعاقد أو قبله وتخوله أن يأخذ المبيع أو أن يرده متى رآه، أو بمعنى آخر هو رخصة تثبت للمشتري الذي يرغب بشراء شيء لم يراه عند التعاقد من قبل أن يفسخ العقد أو يبرمه متى رآه.

واختلف الفقه في جواز الأخذ بخيار الرؤية، **فالمالكية والشافعية** يعتبرون بيع الغائب باطلاً، **فيما عده الحنفية والحنابلة** صحيحاً وأعطوا للمشتري حق فسخ العقد بخيار الرؤية، واخذ المشرع العراقي بجواز خيار الرؤية بالنسبة للمشتري دون البائع في المادة (518/1) م.ع، والتي نصت على: "من اشترى شيئاً لم يره كان له الخيار حين يراه، فان شاء قبله وان شاء فسخ البيع، ولا خيار للبائع فيما باعه ولم يره".

• والعبرة من ثبوت خيار الرؤية وهو عدم رؤية المشتري للعين المباعة أي عدم علمه بها بشكل كافي وقت إبرام العقد، ويشترط لثبوت هذا الخيار أن يكون عيناً معينة بالذات إذ لا يثبت في بيع الأشياء المثلية والديون والائتمان بالدنانير والدرهم كما يشترط فيه أن يكون المبيع غائباً، ويثبت بحكم القانون دون الحاجة لاشتراطه.

• وأساس خيار الرؤية هو فكرة الغلط إذ يفترض أن المشتري لم يجد المبيع على الحال التي ظنها بل وجده على حال لا يصلح معها للغرض المقصود منه، فيكون بذلك وقع في غلط جوهري في شيء لم يسبق له رؤيته، إلا أن الوصف الدقيق للمبيع قد يغني عن الرؤية، وهذا الغلط يعفي المشتري من إثباته لأنه مفترض يكفي أن يدعيه حتى يصدق في قوله دون الحاجة إلى يمين، إذ إن المشتري إذا لم يأخذ بخيار الرؤية وادعى بعد رؤية المبيع أنه وقع في غلط جوهري فعليه إثبات هذا الغلط على عكس خيار الرؤية حيث لا يلزم بإثبات الغلط لأنه مفترض في الأصل.

• والمراد بالرؤية هنا الرؤية بمعنى المجازي وليس الحقيقي فلا يراد بها النظر بل العلم بالمبيع على وجه تنتفي معه الجهالة والغرر الذي يبطل العقد بسبب عد العلم، والعلم بالشيء هو الوقوف عند خصائصه ومزاياه بالنظر بالنسبة للمرييات أو اللمس للماديات والذوق للطعام والشم للروائح، أي إن الرؤية تثبت بكل حواس الإنسان.

• ويصح خيار الأعمى إذا أمكنه الوقوف على حال المبيع عن طريق الوصف أو اللمس أو الشم المادة (512) م.ع، وتعد رؤية الوكيل بالشراء والقبض في حكم رؤية الأصيل، بينما لا تسقط رؤية الرسول بالخيار.

• ويجوز أن يرد الخيار على نموذج في حالة كون المبيع من الأشياء المثلية متى كان النموذج يكفي لتعين صفات المبيع وخصائصه، والمشتري بالخيار بين قبول المبيع بالثمن المسمى أو فسخ البيع إذا لم يكن المبيع مطابقاً للنموذج، وإذا هلك النموذج بين أي من الطرفين ولو دون خطأ وجب عليه أن يثبت أن النموذج كان مطابقاً أو غير مطابق للنموذج وبحسب الأحوال المادة (518) م.ع.

• ولا يصح تنازل المشتري عن حق الخيار قبل الرؤية، فلا يسقط حق المشتري ولو أجاز المبيع قبل الرؤية بل يبقى قائماً.

• وحق الرؤية لا يقبل التجزئة فإذا بيعت جملة أشياء قيمة متفاوتة صفقة واحدة فلا بد للزوم البيع رؤية كل واحد منها على حدة وإذا رأى بعضها فمتى رأى الباقي جاز له اخذ جميع الأشياء أو ردها جميعاً وليس له أن يأخذ ما يراه ويرد الباقي الذي لم يره، العبر هنا حماية مصلحة البائع لأنه يتضرر إذ اخذ المشتري الجيد وترك الرديء.

• حق الخيار حق مؤقت إذ ينقضي بمضي وقت كاف يمكن للمشتري من رؤية الشيء وتقدير هذا الوقت متروك للقضاء بحسب ظروف وملابسات كل قضية (522-523) م.ع، وأعطى المشرع للبائع حق تحديد مدة للمشتري ينقضي بها الخيار.

سقوط خيار الرؤية

يسقط خيار الرؤية في الحالات الآتية: -

- موت المشتري لان خيار الرؤية رخصة متعلقة بشخص المتعاقد.
- تصرف المشتري بالمبيع قبل رؤيته، وهذا التصرف يعد دليلاً على تنازل المشتري عن حقه بخيار الرؤية.
- إقرار المشتري بانه رأى المبيع وقبل بحالته.
- وصف الشي في عقد لبيع وصفاً يقوم مقام الرؤية، وظهر المبيع موافقاً للوصف فالمشتري لا يملك إلا الموافقة على البيع وإبرامه. ولم يكم المشرع العراقي دقيقاً بهذا الجانب لان الخيار لم يثبت للمشتري حتى نقول بسقوطه وكان الأحرى أن يكون سبب مانع وليس مسقط للخيار.
- هلاك المبيع أو تعيينه بعد قبضه.
- صدور ما يبطل الخيار قولاً أو فعلاً من المشتري قبل الرؤية أو بعدها.
- مضي المدة أو الوقت الكافي للمشتري من رؤية المبيع دون أن يراه وتقدير الوقت ترجع للقضاء، وكان من الأفضل أن يحدد المشرع مدة يسري خلالها الخيار بالرؤية.

ثانياً: الغبن في عقد البيع

الغبن هو عدم التعادل بين قيمة المبيع والتمن، أي عدم تعادل بين المقدار الذي يدفعه المشتري للمبيع وبين قيمة المبيع الحقيقية، ويعرفه الفقهاء المسلمون بانه: "تمليك المال بما يزيد على قيمته، من جهة الغابن، أما من جهة المغبون فهو تملك المال بما يزيد عن قيمته، ولا يعد الغبن وحدة من حيث الأصل في القانون العراقي ولو كان فاحشاً عيباً مستقلاً من عيوب الرضا بل لا بد أن يصحبه التغير (124) م. ع، فالغبن الفاحش مصحوباً بالتغير يجعل العقد موقوفاً على إجازة المغبون أو أن ينقضه خلال ثلاثة اشهر من انكشاف التغير.

صور الرضا وأوصافه

الأصل في العقود أن تنصب إرادة الأطراف على إبرام العقد مباشرة، ولكن قد يكون العقد مسبقاً بمرحلة تمهيدية، فيأخذ صورة الوعد بالبيع أو الوعد بالشراء، وقد تدخل على البيع بعض الأوصاف فتجعله عقداً موصوفاً، وهذه الوعود والأوصاف نبحثها تباعاً: -

أولاً: الوعد بالبيع

• الوعد بالبيع، عقد يلتزم به شخص بأن يبيع شيئاً بئمن معين للموعد له إذ أبدى الأخير رغبته في الشراء خلال مدة معينة، ولم يخص المشرع العراقي الوعد بالبيع بنص خاص كما فعل المشرع الفرنسي، بل اكتفى بالنص عليه في النظرية العامة للالتزامات، وهذا ما يفهم من مضمون حكم المادة (78) م.ع، التي نصت على أنه: "صيغة الاستقبال التي هي بمعنى الوعد المجرد ينعقد بها وعداً ملزماً إذا انصرف إلى ذلك قصد العاقدين"، وكذلك ما أقرته ضمناً المادة (91) م.ع، بالقول أنه: "1-الاتفاق الابتدائي الذي يتعهد بموجبه كلا المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد معين في المستقبل لا يكون صحيحاً إلا إذا حددت المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه والمدة التي يجب أن يبرم فيها. 2- فإذا اشترط القانون للعقد استيفاء شكل معين فهذا الشكل تجب مراعاته أيضاً في الاتفاق الابتدائي الذي يتضمن وعداً بإبرام هذا العقد".

- والملاحظ من عرض النصوص أعلاه أن المشرع العراقي قد ساوى بين الوعد الملزم لجانب واحد والذي يعد بموجبه احد المتعاقدين فقط بإبرام عقد معين في المستقبل، وبين الوعد المتبادل الذي يعد بموجبه كلا المتعاقدين بإبرام عقد في المستقبل،

ومن خلال التعريف المتقدم يتبين أن الوعد بالبيع يختلف عن الإيجاب بالبيع:

- إذ يجوز للموجب الرجوع عن إيجابه إذا لم يقترن بقبول أو إذا لم تحدد مدة للالتزام به، بينما الوعد بالبيع لا يمكن الرجوع عنه لأنه يعد عقداً تاماً يتكون من إيجاب وقبول.
- ويختلف كذلك عن البيع لان **عقد البيع عق ملزم لجانبين** متى انعقد صحيحاً، أما الوعد بالبيع فهو عقد ملزم لجانب واحد فقط هو الواعد، وانتقد الرأي لان البيع المعلق على شرط واقف تتجه فيه إرادة الطرفين ابتداءً منذ إبرام العقد إلى البيع والشراء مع تعليق تنفيذ التزامات العقد لحين تحقق الشرط، **ويعد جانباً من الفقه الوعد بالبيع عقد معلق على شرط واقف** هو استعمال الموعد له حقه في الشراء، **وقال جانب آخر بطلان الوعد بالبيع لأنه مقترن بشرط إرادي**، وانتقد هذا الرأي لان تعليق الالتزام على شرط إرادي محض من جانب واحد هو المدين وان مثل هذا الشرط هو من يبطل الالتزام، بينما في الوعد بالبيع أن إتمام الوعد بالبيع الملزم يتعلق بإرادة الدائن، والراجح أن الوعد بالبيع عقد مستقل يتميز عم البيع وله أحكامه الخاصة.

أركان الوعد بالبيع

للوعد بالبيع أركان بينها المادتين (78-91) م.ع، وهذه الأركان هي: -

• **الرضا**، الوعد بالبيع باعتباره عقداً لا بد لانعقاده من وجود الرضا سليماً وخالياً من العيوب، وأن يكون الواعد أهلاً للتصرف، والأهلية تقدر وقت الوعد لأنه يلتزم بوعده من هذا الوقت وليس وقت إبرام البيع، بينما الموعود له لا يلتزم بشيء وقت الوعد لذلك يكفي أن يكون مميزاً في هذا الوقت، على أن تتوافر أهليته وقت الإبداء عن رغبته بالشراء لأنه سيلتزم بالبيع النهائي في هذا الوقت لا وقت الوعد، أم عيوب الإرادة فتقرر له وقت الوعد ووقت التعاقد النهائي معاً لأن الرضا يصدر منه في هذين الوقتين ويجب أن يكون رضاه في كليهما صحيحاً، أما إذا كان الوعد متبادلاً فيشترط توافر الأهلية وصحتها في كلا طرفيه، لأن كلاهما واعد وموعود له في نفس الوقت.

• **الثمن**، ينبغي لصحة انعقاد الوعد بالبيع تحديد الثمن باتفاق الطرفين أو على الأقل أن يتضمن العقد الأسس التي تجعل تحديده ممكناً، فإذا لم يحدد الثمن أو أسس تحديده فلا ينعقد العقد لتخلف ركن الثمن فيه.

• **المبيع،** أي محل الوعد بالبيع، حيث ينبغي لانعقاد الوعد تعيين المبيع تعيناً نافياً للجهالة الفاحشة، ولن يكون مما يجوز التعامل فيه قانوناً، وإلا فلا يصح الوعد.

• **المدة،** بينما أن الوعد بالبيع يلزم به الواعد بيع شيء معين خلال مدة معينة، فتحديد المدة التي يكون للموعد له خلالها استعمال حقه في الشراء ضروري لانعقاد الوعد وتمامه، ولكي لا يبقى الواعد تحت رحمة الموعد له مدة غير محددة، وتحديد المدة قد يكون صراحة بتحديد مدة لانعقاده، وقد يكون ضمناً يستخلص من دلالات التعاقد كما لو تبين أن العقد الموعد به لا يجدي تنفيذه بعد فوات وقت معين، وعدم تحديد مدة للوعد بالبيع يجعل العقد باطلاً.

الشككية، تقضي المادة (91) م.ع، بضرورة اتباع شككية معينة في الوعد بعقد ما إذا كان العقد المراد إبرامه خاضعاً للشككية بالذات سواء أكانت للانعقاد أم للإثبات، ولا يفترض القانون شكل خاص للوعد بالبيع باستثناء ما نصت عليه المادة (91/2) م.ع، بأنه إذا اشترط القانون لتمام العقد استيفاء شكل معين فهذا الشكل يجب مراعاته أيضاً في الاتفاق الذي يتضمن الوعد في العقد، فلا بد لانعقاد الوعد ببيع عقار من تسجيله في دائرة التسجيل العقاري، ولا يكون للموعد له في الوعد المترتب على بيع عقار إلا حق شخصي تجاه الواعد وله الرجوع عليه بالتعويض جراء إخلاله بالوعد، وبما ان دائرة التسجيل العقاري مختصة بتسجيل التصرفات التي تقع على الحقوق العينية وتنتقل للخلف العام والخاص فلا يكون من اختصاصها تسجيل الحقوق الشخصية بحسب ما يقضي به قانون التسجيل العقاري، وإن الوعد لا يعتبر من ضمن هذه التصرفات لذلك لا يسجل في دائرة التسجيل العقاري مما يجعل الوعد باطلاً.

أحكام الوعد بالبيع

يمر الوعد بالبيع بمرحلتين إحداهما مرحلة الوعد بالبيع (قبل ظهور الرغبة) والأخرى البيع التام (ظهور الرغبة وإتمام البيع)، تتوقف عند كل منها تبعاً: -

• **أولاً: مرحلة الوعد بالبيع:** تبدأ هذه المرحلة من وقت انعقاد الوعد وتنتهي بانتهاء الأجل المحدد لإظهار الموعود له رغبته في الشراء، والعقد في هذه المرحلة يكون ملزماً لشخص واحد هو الواعد، وهو التزام شخصي يلتزم به الواعد بإبرام البيع النهائي إذ طلب الموعود له ذلك خلال المدة المحددة، ويترتب على هذا الوعد النتائج التالية: -

• يبقى الواعد مالكا للشيء الموعود فيه وله التصرف به بكافة التصرفات القانونية كالبيع والهبة... وغيرها، وتكون هذه التصرفات نافذة في حق الموعود له والذي يكون له حق المطالبة بالتعويض طبقاً لقواعد المسؤولية العقدية، وله أيضاً إقامة دعوى عدم نفاذ التصرفات متى توافرت شروطها (م 264) م.ع، ومع صعوبة إثبات هذه الشروط فقد يلجأ الموعود له إلى الاتفاق مع الواعد على أن يرتب له رهنا على الشيء محل الوعد، فيضمن بذلك الأفضلية لحماية حقه من أي تصرف قد يصدر من الواعد خلال مدة الوعد.

• **هلاك الشيء الموعود ببيعه هلاكاً كلياً وبقوة قاهرة يكون على الواعد لأنه هو المالك، والشيء يهلك على مالكة، وينفسخ الوعد بحكم القانوني، أما الهلاك الجزئي، فيرى البعض بأن الموعود له مخير بين رفض الوعد أو قبول الباقي من الموعود ببيعه بكل الثمن المتفق عليه لان الثمن مسمى في عقد الوعد، ولا يجوز إرغام الواعد على انقاصه، بينما يذهب الرأي الراجح إلى إن للمشتري إتمام البيع وانقاص الثمن وذلك اتفاقاً مع حكم المادة (547/1) م.ع، والتي تنص على أن: " إذا هلك المبيع في يد البائع قبل أن يقبضه المشتري، يهلك على البائع ولا شيء على المشتري إلا اذا حدث الهلاك بعد أعمار المشتري لتسلم المبيع، واذا نقصت قيمة المبيع قبل التسليم لتلف أصابه، فالمشتري مخير بين فسخ البيع وبين بقائه مع انقاص الثمن".**

• **أما الزيادة التي تحصل في قيمة الشيء لا مقداره،** فالبيع يتم هنا بالثمن المسمى متى وافق المشتري على ذلك، أما الزيادة التي تحصل في المقدار فتكون من حق الواعد إذا اظهر المشتري رغبته في الشراء ولا يجبر الواعد على التنازل عنها إلا بمقابل زيادة الثمن، والثار والحاصلات التي تنتج في مرحلة الوعد تكون ملكاً للواعد ولا يحق للموعود له المطالبة بها إذا ابدى رغبته في الشراء.

• للموعد له حق تحويل حقه في الشراء إلى الغير على وفق قواعد حوالة الحق، لأن حق الموعد له مالي ليس لشخصيته أي اعتبار فيه، إلا عند وجود اتفاق يمنعه من ذلك أو إذا كانت نية الطرفين منصرفاً إلى عدم جواز إسقاطه.

• للموعد له حق إجبار الموعد على تنفيذ التزامه طبقاً للقواعد العامة بكونه دائماً بحق شخصي.

• ثانياً: مرحلة البيع التام، ويندرج تحت هذه المرحلة احد فرضين هما: -

• إذا أظهر الموعد له رغبته في الشراء صراحة أو ضمناً وقد يكون بالقول أو الكتابة خلال المدة المحددة فإن البيع تم بشكل نهائي من الوقت الذي ظهرت فيه رغبة الموعد له، لا من وقت الوعد ودون الحاجة لرضا جديد من الواد، وبتمام البيع الموعد فيه تنتقل ملكية المبيع إلى الموعد له والذي اصبح مشترياً وعليه دفع الثمن المتفق عليه.

• ومن لحظة انعقاد الوعد بالبيع تسري جميع التصرفات التي رتب بها الواعد حقاً للغير على المبيع الموعد فيه تجاه الموعد له سواء كان حقاً عينياً أم شخصياً، وللموعد له إما المطالبة بالتعويض أو الطعن بعدم نفاذ التصرفات بحقه، وله أيضاً الطعن بالعيوب الخفية التي تلحق المبيع بعد انعقاد البيع، وينظر للغبن وقت قبول الموعد له شراء المبيع.

• إذا لم يظهر الموعد له رغبته في الشراء خلال المدة المعينة في الوعد يتحلل من وعده ويسقط الوعد بالبيع، والحكم ذاته ينطبق في حال إعلان الموعد له رغبته بعد انتهاء المدة المحدد أو إذا أعلن عدم رغبته في الشراء، فيكون بذلك قد أبرأ ذمة الواعد من وعده.

• ما حكم عرض المشتري لثمن اعلى من الثمن المقدم من البائع؟

• ما حكم طلب المشتري بضاعة غير تلك المعروضة في المحل مع ثمنها، وامتناع البائع عن البيع؟

• ما الفرق بين الدعوة والإيجاب؟

• ما حكم تعذر البائع بعدم توفير البضاعة التي اعلن عن ثمنها وتفصيلها في الصحف بحجة ارتفاع الأسعار؟

• متى يكون الغلط مؤثراً في إتمام عقد البيع. وما حكم تحققه؟

• ما هو اساس خيار الرويا؟

• هل يجوز تجزئة خيار الرويا وما حكم التنازل عنه؟