من الأخطاء الشائعة بين الناس حاليا بخصوص عقود البيع والشراء

وضع شرط جزائي بخصوص التراجع في البيع والشراء

.

والحقيقة إن الموضوع ينقسم لحالتين

حسب احنا واقفين فين

هل واقفين قبل إتمام البيع . ولا بعده

.

يعني

حد طلب مني يشتري مني قطعة أرض مثلا

قلت له دي بمليون جنيه

قال لي خلاص هجهز الفلوس ونيجي نشتري الأرض ونتفق خلال شهر إن شاء الله

فقلت له بس فيه ناس بتيجي تطلبها . وممكن يجي لي سعر أفضل

فقال لي لأ التزم معايا إنك ما تبيعش الأرض

وأنا هالتزم معاك إني هاجي اشتريها خلال شهر

واللي يرجع في كلامه عليه غرامة ١٠٠ ألف جنيه

.

في الحالة دي الشرط الجزائي ده صحيح

وهو مقابل خسارة الطرف الآخر

.

يعني أنا اتضررت لما انتظرتك شهر وانتا ما جيتش

أو أنا اتضررت لما قعدت اجهز في الفلوس شهر وجيت لقيتك بعت

.

دا كده تمام

.

لكن !!

لو قلت لك . أنا بعت لك الأرض دلوقتي

بغض النظر هتدفع الفلوس امتى . وقت الدفع دا لا يخل بالعقد

.

يعني اتفقنا تدفع الفلوس دلوقتي . أو بعد سنة . أو على أقساط

مش هتفرق

المهم احنا في مجلسنا ده اتفقنا إني بعت لك الأرض وانتا اشتريت

.

يبقى خلاص . أنا بعت . وانتا اشتريت . والبيع تم . والأرض أصبحت ملكك

.

ما ينفعش آجي بكره أقول لك أنا رجعت في البيع

لأ

لإن البيع تم خلاص . الأرض ما بقتش بتاعتك عشان تحكم عليها إنها ترجع لك

.

دا بالظبط زي ما تيجي تحكم على بيتي إنه بقى ملكك . من نفسك كده . ده مش من حقك

كذلك . ما ينفعش إنك تحكم على أرضي إنها ترجع لك . دي أرضي . مالكش حكم عليها

.

حتى لو لسه ما دفعتش تمنها . دا موضوع تاني . تمن الأرض بقى دين عليا . لكن الأرض نفسها بقت ملكي خلاص

.

لو حضرتك عاوز تشتري مني الأرض . ماشي . ونتفق اتفاق جديد إني أبيع لك الأرض . وبسعر جديد

.

لكن الشرط الجزائي اللي يجبر مالك الأرض الحالي على تركها هو شرط ظالم

حتى لو هتدفع له فلوس زيادة . ما فيش حاجة تعطي حد حق إنه يستولي على ملك الغير بمزاجه كده حتى لو هيدفع فلوس زيادة

البيع قائم على رضا الطرفين

.

ممكن يكون القانون بيسمح بهذا الاستيلاء على أملاك الغير

لكن الإسلام لا يسمح بذلك

.

نيجي بقى لحالة مهمة

وهي البيع المعلق على شرط

.

يعني

أنا هبيع لك الأرض دي بمليون جنيه

بشرط إنك تدفع المليون جنيه بعد سنة

وإذا ما دفعتوش يبقى عليك شرط جزائي ١٠٠ ألف جنيه

.

أو هتدفع لي ١٠٠ ألف جنيه قسط كل شهر لمدة ١٠ شهور

ولو ما دفعتش شهر . ينفسخ البيع . وتدفع ١٠٠ ألف جنيه شرط جزائي

.

في الحالة دي إحنا رجعنا للحالة الأولى أصلا

وهي إننا لسه ما بعناش . دا مجرد اتفاق على إتمام البيع وقت إتمام سداد الثمن

.

دا بيع معلق على شرط دفع الثمن في موعد كذا

فإذا لم يتحقق الشرط . فالبيع لم يتم أصلا

يبقى رجعنا للحالة الأولى

إن البيع ما حصلش لسه . البيع هيحصل وقت إتمام سداد الثمن

فالمشتري لم يتملك الأرض حتى الآن

.

طيب افرض المشتري جه وقت سداد الثمن وما سددش

يبقى كده البيع ما تمش

.

لكن البائع تضرر من عدم استفادته بالأرض طول السنة

فمن حقه تعويض عن ذلك

اللي هوا الشرط الجزائي

.

طيب افرض المشتري دفع ٥ أقساط . وتوقف عن السداد

يبقى من حق البائع استرداد الأرض

ويدفع للمشتري الأقساط اللي دفعها . ويخصم منها الشرط الجزائي . لإنه تضرر من عدم استفادته بالأرض طوال هذه المدة

.

طيب افرض العكس

يعني البائع هوا اللي عاوز يرجع

.

دا مش من حقه

لإن الشرط بيقول التزام المشتري بالدفع

لو المشتري التزم بالدفع . يبقى الشرط قائم والبيع ماشي في طريقه نحو الإتمام