الكلية	كلية القانون / جامعة الانبار
القسم	قسم القانون/ القانون الخاص
المادة باللغة الانجليزية	contracts material
المادة باللغة العربية	العقود المسماة
المرحلة الدراسية	المرحلة الثالثة
اسم التدريسي	د.أحمد اسماعيل ابراهيم
عنوان المحاضرة باللغة الانجليزية	Effects of the sales contract
عنوان المحاضرة باللغة العربية	اثار عقد البيع
رقم المحاضرة	2
المصادر والمراجع	الدكتور / سعيد مبارك واخرون
	الدكتور / عبدالرزاق احمد السنهوري

محتوى المحاضرة

(التزام البائع بتسليم المبيع)

مفهوم التسليم واهميته:

نقصد بالتسليم: التزام البائع بنقل حيازة الشي المبيع الى المشتري حتى يستطيع تحقيق المنافع التي قصدها من الشراء .وبالتالي فهو من مقتضيات عقد البيع بمعنى ان البائع يلتزم بالتسليم بمجرد انقاد العقد ومن دون ضرورة الى نص في العقد على ذلك .

للتسليم اهمية كبيرة في القوانين القديمة اذ كانت الملكية لاتنتقل الى المشتري الا بالتسليم , اما القوانين الحديثة وبضمنها القانون المدني العراقي فانها لاتشترط التسليم لنقل الملكية الا انها اقرت باهمية التسليم في منع تطبيق قاعد الحيازة في المنقول سند الملكية من خلال الزام البائع بتسليم المشتري الاول الشيء المبيع مما يمنع المشتري الثاني من الاستفادة من القاعدة المذكورة , كما للتسليم اهمية في القوانين الحديثة في بيع الاشياء المثلية وفرزها , وكذلك ترتيب الفوائد المستحقة للثمن المحدد للشي المبيع .

طرق التسليم:

أولا :التسليم المادي: يكون بعمل مادي محسوس هو نقل حيازة المبيع من يد البائع ليد المشتري بالإستيلاء عليه ماديا.

ثانية التسليم القانوني: أي وضع المبيع من قبل البائع تحت تصرف المشتري وإعلامه بذلك حتى لو لم يتسلمه المشتري فعلاً هو في حكم التسليم.

هنا تترتب الآثار القانونية على المشتري وكأنه قد تسلمه ووضع يده عليه فعلياً حتى لو امتنع عن القيام بذلك، والسبب هو عدم ترك البائع تحت رحمة المشتري أمثلة:

- اتصل البائع بالمشتري أخبره أن الطلبية جاهزة يمكنك استلامها.
- إعذاره قانونياً أو قضائياً بالتسليم.

أجمع الفقهاء على أن تسليم المبيع يكون بحسب طبيعته إذا كان عقار أو منقول أو حق شخصي:

1- تسليم العقار بالتخلي عن حيازته للمشتري (بإخلائه من الأشخاص والمتاع وتسليم مفاتيحه وسنداته وحجة الملكية).

2- تسليم المنقول عن طريق مناولته باليد إذا كان سهل الحمل، وإذا لم يكن سهلاً حمله يوضع تحت تصرف المشتري، بتسليم مفاتيح السيارة مثلاً أو إذا كان مخزوناً من الحنطة بإعطاء مفتاح المخزن وهكذا.

3- تسليم الحق الشخصي وهناك حالتان له:

أ- إذا كان له سند فيتم بتسليم السند ليد المشتري.

ب-إذا لم يكن له سند فيتم بالسماح والتصريح للمشتري باستعماله مع تمكينه وعدم التعرض له.

ثالثاً التسليم المعنوي: يتم بمجرد تراضي الطرفين دون حاجة للإستيلاء المادي على المبيع، وله ثلاث صور حسب المشرع

الصورة الأولى (مادة ٥٣٩) يتم التسليم بمجرد تغيير نية المشتري في حيازة المبيع مثال شخص مستأجر دار وهي في حيازته، بعد فترة اشتراها فأصبحت ملكه، هذا يعتبر تسليم معنوي وتعد يد المشتري يد أمانة قبل عقد البيع.

يد الضمان: إذا لم يكن واضع اليد مأذوناً من المالك، أو كان مأذوناً لكن حصل تَعدِ منه، أو كان هناك نص أو اتفاق بالضمان، أو أن وضع اليد كان بنية التملك.

يد الأمانة: إذا كان واضع اليد مأذونا من المالك.

الصورة الثانية: (مادة ٥٤٠) بمجرد اتفاق الطرفين، **مثال:** اشترى شخص داراً من البائع ولم يستلمها فعلياً وبقيت في يد البائع، وأثناءها قام المشتري بتأجيرها للبائع أو رهنها له أو وهبها له من جديد، فيعتبر المشتري قد استلم الدار معنوياً قبل أن يتصرف من جديد فيها للبائع.

الصورة الثالثة: (مادة ٥٤٠) إذا اشترى شخص بيتاً ولم يستلمه، وقام فوراً عند انتقال الملكية اليه بإيجاره لشخص ثالث غير البائع، وتم تسليم هذا الشخص الثالث البيت فعلياً من البائع، هنا يعتبر المشتري الأول قد تسلم المبيع معنوياً

زمان ومكان ومصاريف التسليم

أولاً: زمان التسليم: هو نفس زمان دفع الثمن من قبل المشتري ويمكن الإتفاق بخلاف هذه القاعدة القانونية، فيتم تأجيل تسليم المبيع أو دفع الثمن.

ثانياً: مكان التسليم: هو محل وجود المبيع وقت إبرام العقد (إذا كان مكانه معلوماً معيناً). أما إذا لم يعين مكان وجود المبيع فيعتبر محل إقامة البائع قرينة على مكانه أيضاً يمكن الإتفاق بخلاف ذلك بين الطرفين وتعيين مكان آخر للتسليم.

ثالثا: مصاريف التسليم: قانوناً تقع على البائع لأنه هنا مدين بتسليم المبيع والقواعد العامة تقضي بأن (نفقات الوفاء تقع على المدين، باستثناء إذا وجد اتفاق بين الطرفين أو عرف يقضي بخلاف ذلك)، فقد يقضي العرف بأن تكون المصاريف على المشتري أو مناصفة بينه وبين البائع.

ملحقات المبيع:

هو كل شيء مكمل للمبيع بحيث لايكتمل انتفاع المشتري بالمبيع بدونه .ولتحديد الملحقات أولاً يجب اتفاق الطرفين عليها، فإذا لم يتفقا عليها يكون تحديدها بحسب العرف الجاري، وإذا لم يوجد عرف بشأنها يتم تحديدها حسب طبيعة المبيع (فكل نوع من المبيعات له ملحقات خاصة به.

المبيعات كما ذكرنا نوعان منقولات و عقارات:

أولاً : ملحقات العقار، وتشمل:

1- كل ما أعد بصفة دائمة لاستعماله.

2- جميع الحقوق والدعاوى المكملة له أو المرتبطة به مثل سند الملكية حقوق الأرتفاق ودعوى ضمان المهندس والمقاول عن الخلل في البناء.

3- توابع العقار المتصلة به التي تصيبه بأضرار إذا انفصلت عنه، مثل الخزانات المثبتة في البناء والتماثيل المثبتة والأدوات الصحية.

4- بالنسبة للأرض الزراعية تعد الآلات والمخازن والثمار غير الناضجة والأشجار المغروسة من الملحقات (وبعكسها الثمار الناضجة والشتلات في الأوعية ليست ملحقات)

ثانياً: ملحقات المنقول: ينطبق عليها تعريف الملحقات كل ما هو متمم للمبيع بحيث لا يكتمل الانتفاع بدونه. **مثال:** ملحقات السيارة هي وثيقة ملكيتها والسنوية وأدواتها الإحتياطية.

حالة المبيع وقت التسليم:

1) إذا كان معين منقول بالذات يجب تسليمه بنفس الحالة التي كان عليها وقت التعاقد حتى لو كان في حالة سيئة، لأن المشتري قبل به في تلك الحالة. ويجب تسليم نفس الشيء المتفق

عليه بعينه، إلا إذا حصل اتفاق بينهما بخلاف ذلك. فإذا أخل البائع بهذه الأمور يحق للمشتري المطالبة بالتنفيذ العيني إذا كان ممكناً، أو الفسخ مع التعويض إذا تعذر التسليم.

2) إذا كان المبيع منقول معين بالنوع، على البائع تسليم شيء نفس الصنف المتفق عليه، وإذا لم يوجد اتفاق فيكون من الصنف المتوسط لمنع الغبن عن الطرفين.

حكم نقص المبيع أو زيادته

ميز المشرع في القانون المدني في المواد من (543–546) على بيع الأشياء المثيلة التي يضرها التبضيع وبين المثلية التي يضرها التبضيع :

أولاً : أشياء مثلية لا يضرها التبعيض (التجزئة):

مثال: الحنطة أو الرز أو علف الحيوانات نأخذ مثال الحنطة المذكور في الكتاب، إذ يتراوح سعر الحنطة حسب نوعها ودرجتها، سعر طن الحنطة ٥٠٠ ألف.

فإذا تعاقد الطرفان على بيع طن من الحنطة وبعد الاستلام:

- تبين نقص في وزنه فالمشتري مخير أما الفسخ أو إتمام العقد والشراء مع إنقاص الثمن بمقدار نقص الحنطة.
- أما إذا تبين وجود زيادة فعلى المشتري الإتفاق من جديد مع البائع ودفع ثمن الزيادة إذا وافق البائع على بيعها له (لا يستطيع أي منهما إجبار الآخر على الزيادة فلا البائع يستطيع فرض الزيادة على المشتري، ولا المشتري يستطيع اجبار البائع على بيع الزيادة له).

ثانية: أشياء مثلية يضرها التبعيض، وفيها حالتان:

١) الإتفاق على ثمن المبيع بسعر الجملة:

- فإذا ظهر نقص في المبيع فالمشتري مخير إما يفسخ أو يتم البيع بالثمن المسمى.
- أما إذا ظهر زيادة في المبيع فتكون للمشتري بلا مقابل (لأن الزيادة وصف تزيد السلعة جمالاً، والبائع قصر في معرفة المقدار الحقيقي لسلعته)، وهذا في حالة عدم الإتفاق مسبقاً على احتمالية الزيادة أو النقص وكيفية حساب ثمنها.

مثال: شراء خاتم الماس وزنه ١٠ قيراط فإذا ظهر فيه نقص أو زيادة نعمل بالأحكام المذكورة أعلاه.

2) الإتفاق على ثمن المبيع بسعر الوحدة:

الزيادة أو النقص المشتري مخير بين الفسخ وبين أخذ المبيع دون تعويض) بما يقابله من الثمن حسب النقص أو الزيادة.

مثال: اشترى أحدهم قطعة قماش يفترض أنها (١٠متر) سعر المتر ٥ آلاف، ثم تبين أنها (٩ متر) فالمشتري إما يفسخ أو يشتريها بـ ٤٥ ألف. ونفس الحكم في حالة ظهور زيادة في الأمتار فإنه إما يفسخ أو يدفع مقابل زيادة عدد الأمتار.

حكم هلاك المبيع قبل التسليم:

إذا هلك المبيع بعد العقد وبعد التسليم، فالمسؤولية أي تبعة الهلاك تقع على المشتري (هذا إذا هلك بسبب المشتري أو بسبب أجنبي). أما إذا هلك بسبب البائع فيكون هو المسؤول حسب المسؤولية التقصيرية كونه أصبح أجنبي عن العقد.

أما إذا هلك المبيع بعد العقد وقبل التسليم – نفرق بين حالتين:

(1) هلاك المبيع المثلي المعين بالنوع قبل التسليم:

تقع المسؤولية هنا على البائع حتى لو هلك المبيع فعليه تسليم مثله للمشتري: **مثال:** شراء طن من الحنطة عند هلاكها قبل التسليم فالبائع ملزم بتسليم مثلها. إلا إذا تسبب المشتري بالهلاك قبل التسليم، وهنا اختلفت أراء الفقهاء، بعضهم قالوا يعتبر البائع موفي بالتزامه وتم التسليم. وفريق آخر قالوا يجب الحكم بالتعويض على المشتري والتزام البائع بتسليم المبيع.

(٢) هلاك المبيع القيمي المعين بالذات قبل التسليم:

أ- اذا هلك بفعل المشتري/ تقع عليه المسؤولية ويدفع الثمن كاملاً للبائع اذا كان لم يدفعه سابقا.

ب-اذا هلك بفعل البائع/ تقع عليه المسؤولية ويرد الثمن الذي قبضه كما يلتزم بتعويض المشتري عن الضرر وفقا للقواعد العامة .

ج- اذا هلك بسبب أجنبي(القوة القاهرة)

الهلاك الكلي: بعد إبرام العقد وقبل التسليم مسؤوليته على البائع فينفسخ العقد لاستحالة التنفيذ ويسقط الثمن، إلا أن هناك استثناءات أربعة

1- إذا حصل اتفاق بينهما عن تحمل المشتري المسؤولية.

2- إذا أعذر البائع المشتري بتسلم المبيع خلال مدة معينة وامتنع المشتري عن الإستلام فيعتبر مقصراً.

3- إذا وضع المشتري يده على المبيع قبل دفع الثمن دون إذن من البائع.

4- إذا كان البيع تجارياً فالمسؤولية على المشتري لأن الملكية انتقلت له وفقا لاحكام القانون التجاري.

الهلاك الجزئي: فالمشتري مخير بين الفسخ أو أخذ الباقي مع انقاص الثمن. (ويكون الفسخ اما قضائي أو اتفاقي).

- **هلاك المقبوض على سوم الشراء وعلى سوم النظر:**

!- المقصود بالمقبوض على سوم الشراء :هو ما يقبضه مريد الشراء من البائع بعد المساومة وتسمية الثمن حقيقة او حكما من قبل الطرفين , وحكم الهلاك هنا تعتبر يد القابض ضامنة فعليه دفع الثمن على اعتبار التصرف هنا اقرب الى الوعد بالبيع (مراجعة المثال الموجود في الكتاب ص117)

!- اما المقبوض على سوم النظر تعتبر يد القابض هنا يد امانة فاذا هلك المقبوض بيده دون تعد منه او تقصير فلا ضمان عليه , اما اذا هلك بيده بتعد او تقصير فان الاخير يضمن المثل اذا كان مثليا , والقيمة مهما بلغت ان كان قيميا .

- **هلاك العقار بعد التسليم وقبل التسجيل :**

من المعروف ان تبعة الهلاك انما تدور وجودا او عدما مع التسليم , وان التسليم لا عبرة له في العقار اذا لم يتم تسجيل ونقل الملكية في دائرة التسجيل العقاري , لذلك تبعة الهلاك يتحملها بائع العقار اذا حصل قبل التسليم وقبل التسجيل أو حصل قبل التسليم وبعد التسجيل او بعد التسليم وقبل التسجيل وبالتالي فان المشتري لايتحمل المسؤولية الا في حالة تم التسجيل وتم التسليم في ذات الوقت .لكن هنالك اراء عديدة لد لدى الفقه بهذا الخصوص , ناخذ الراجح منها والمنطبق للقواعد العامة حيث يكون الهلاك على المشتري متى ما تسلم العقار حتى وان لم يتم نقل الملكية وتسجيلها في الدائر المختصة , فالمشتري وضع يده على العقار بقصد تملكه , ولم يسلمه البائع العقار بقصد الوديعة لذالك تعتبر يد المشتري يد ضمان ويتحمل المسؤولية

جزاء إخلال البائع بالتزامه بالتسليم:

- إذا كان المبيع معين بالذات / للمشتري مطالبة البائع بالتنفيذ العيني إذا كان ممكناً أو طلب الفسخ مع طلب التعويض في الحالتين اذا وقع عليه ضرر.
- إذا كان المبيع معين بالنوع/ يقوم المشتري بإعذار البائع ثم مطالبته بالتنفيذ العيني وذلك بالحصول على سلعة من نفس النوع، أو الفسخ إذا تعذر التنفيذ العيني. وله المطالبة بالتعويض في كلتا الحالتين.

جامعة الانبار
1987 1428
UNIVERSITY OF ANBAR