

محاضرة رقم (٥)

التزام البائع بتسليم المبيع

لابد من تسليم المبيع وانتقال حيازته ليد المشتري لكي يتمكن من الإنتفاع به، كما أن له أهمية في بعض التفاصيل القانونية سنستغني عن شرحها هنا. ويكون البائع ملزماً بالتسليم وإن لم يذكر القانون ذلك وإن لم يشترط ذلك في العقد.

طرق التسليم: (٥٣٨ مدني عراقي)

أولاً/ التسليم المادي: يكون بعمل مادي محسوس هو نقل حيازة المبيع من يد البائع ليد المشتري بالإستيلاء عليه مادياً.

ثانياً/ 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، أمثلة:

* اتصل البائع بالمشتري أخبره أن الطليبة جاهزة يمكنك استلامها.

* إعداره قانونياً أو قضائياً بالتسليم.

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

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

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

٣) تسليم الحق الشخصي و هناك حالتان له:

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

٢- 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 تعد منه، أو كان هناك نص أو اتفاق بالضمان، أو أن وضع اليد كان بنية التملك.

*** يد الأمانة:** إذا كان واضع اليد مأذوناً 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 إليه 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 ومعيناً). 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.

ثالثاً/ 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.

رابعاً/ ملحقات المبيع: هي كل شيء مكمل للمبيع بحيث لا يكتمل انتفاع المشتري بالمبيع بدونها.

لتحديد الملحقات أولاً يجب اتفاق الطرفين عليها، فإذا لم يتفقا عليها يكون تحديدها بحسب العرف الجاري، وإذا لم يوجد عرف بشأنها يتم تحديدها بحسب طبيعة المبيع (فكل نوع من المبيعات له ملحقات خاصة به).

المبيعات كما ذكرنا نوعان منقولات وعقارات:

أولاً/ ملحقات العقار، وتشمل:

(١) كل ما أعد بصفة دائمة لاستعماله.

(٢) جميع الحقوق والدعاوى المكملة له أو المرتبطة به مثل سند الملكية حقوق الارتفاق ودعوى ضمان المهندس والمقاول عن الخلل في البناء.

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

٤) 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 الإنتفاع بدونه.

مثال: ملحقات السيارة هي وثيقة ملكيتها والسنوية وأدواتها الإحتياطية.

حالة المبيع وقت التسليم:

١) 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.

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

حكم نقص المبيع أو زيادته

نص المشرع في القانون المدني في المواد من (٥٤٣-٥٤٦) على بيع الأشياء المثيلة المعينة بالنوع وقسمها إلى صنفين:

أولاً/ أشياء مثلية لا يضرها التبعض (التجزئة):

مثال: الحنطة أو الرز أو علف الحيوانات. نأخذ مثال الحنطة المذكور في الكتاب، المثال قديم فقد اختلف السعر الآن إذ يتراوح سعر الحنطة حسب نوعها ودرجتها، سعر طن الحنطة المتوسط الجودة ٤٨٠ ألف أو ٥٠٠ ألف.

فإذا تعاقد الطرفان على بيع طن من الحنطة وبعد الإستلام:

* 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 إجبار البائع على بيع الزيادة له).

ثانياً/ أشياء مثالية يضرها التبعض، 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.

(٢) 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 (١٠ متر) 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:

(١) 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 مثله.

إلا إذا تسبب المشتري بالهلاك قبل التسليم، وهنا اختلفت آراء 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) إذا هلك بفعل المشتري/ تقع عليه المسؤولية ويدفع الثمن كاملاً للبائع.

(ب) إذا هلك بفعل البائع/ تقع عليه المسؤولية ويعوض ويرد الثمن الذي قبضه.

(ج) إذا هلك بسبب أجنبي:

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

(١) إذا حصل اتفاق بينهما عن تحمل المشتري المسؤولية.

(٢) إذا أعذر البائع المشتري بتسلم المبيع خلال مدة معينة وامتنع المشتري عن الإستلام فيعتبر مقصراً.

(٣) إذا وضع المشتري يده على المبيع قبل دفع الثمن دون إذن من البائع.

٤) إذا كان البيع تجارياً فالمسؤولية على المشتري لأن الملكية انتقلت له.
* الهلاك الجزئي: فالمشتري مخير بين الفسخ أو أخذ الباقي مع انقاص الثمن.
(ويكون الفسخ أما قضائي أو اتفاقي).

* هلاك المقبوض على سوم الشراء وعلى سوم النظر / ترك.

* هلاك العقار بعد التسليم / ترك.

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 إذا 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.