

محاضرة رقم (٧)

ضمان العيوب الخفية

نظم أحكامه المشرع العراقي في المواد (٥٥٨ – ٥٧٠) مدني عراقي.
سنشرحها في مبحثين: الأول – أحكام الضمان القانوني.
الثاني – أحكام الضمان الإتفاقي.

المبحث الأول: أحكام الضمان القانوني

سؤال: ما هو العيب الموجب لضمان البائع؟ وما شروطه؟

الشرط الأول/ أن يكون العيب خفياً: هناك نوعان من العيوب في المبيع:
عيب ظاهر وعيب خفي.

العيب الظاهر: هو البادي للعيان، أو غير البادي للعيان ولكن يمكن كشفه
بفحص المبيع مع العناية اللازمة. وكذلك إذا كان المشتري عالماً به فيعد
ظاهراً. في هذه الحالات لا ضمان على البائع.

العيب الخفي: هو الذي يتعذر على المشتري كشفه رغم فحصه ببذل
العناية اللازمة (عناية الرجل المعتاد أو العناية المتوسطة) التي تتم بفحص
المبيع من قبل المشتري شخصياً أو الإستعانة بشخص خبير بحسب نوع
المبيع.

ملاحظة رقم (١): يضمن البائع العيب الخفي سواء كان عالماً بوجوده أو لم
يكن كذلك.

ملاحظة رقم (٢): حتى لو كان العيب ظاهراً، إلا أنه يعد خفياً وموجباً
للضمان في الحالات التالية:

* إذا كذب البائع على المشتري وأكد له عدم وجود عيب، مما أدى إلى ثقة المشتري به وعدم القيام بالفحص.

* إذا تعدد البائع إخفاء العيب بطريقة احتيالية. مثل تصليح جزء متضرر من السيارة بشكل مؤقت والإدعاء بأنها سليمة خالية من الأضرار.

الشرط الثاني/ أن يكون العيب مؤثراً: ومعيار العيب المؤثر الذي يستوجب الضمان:

أن ينقص من قيمة المبيع # أو أن يفوت الغرض المطلوب منه. فإذا توافر أي واحد من هذين المعيارين أو كلاهما معاً، يعتبر العيب مؤثراً وموجباً للضمان.

* مثال – العيب الذي يقلل من قيمة المبيع: وجود عيب خفي في مقاعد السيارة، رغم صلاحيتها للأغراض المطلوبة.

* مثال – فوات الغرض المطلوب من المبيع: مهندس برمجيات يشتري حاسوباً لغرض تنزيل برامج معينة على أساس أنه يتصف بالسرعة المطلوبة للتنزيل، إلا أنه اكتشف أن الحاسوب ليس بالسرعة المطلوبة، رغم أن هذا العيب لم يقلل من قيمته المعروفة في السوق.

بناءً على ما تقدم فإن العيب التافه لا يستوجب ضمان البائع، مثل الخدوش الخفيفة في دعامية السيارة أو الخدوش على سطح اللابتوب أو عطل بسيط في راديو السيارة.

الشرط الثالث/ أن يكون العيب قديماً: أي موجوداً في المبيع من وقت التعاقد أو بعد التعاقد، ولكن بشرط توافره قبل التسليم، ثم ظهر للعيان وأصبح واضحاً بعد التسليم. فهنا يعد عيباً قديماً وموجباً للضمان.

* مثال – إشتري أحدهم كراسي خشبية كان فيها تسوس خفي قبل أن يتسلمها، وعند إستلامها لم يلاحظه، بعد مدة ظهر هذا التسوس بشكل واضح. هنا بإمكانه الرجوع على البائع بالضمان.

الشرط الرابع/ أن يكون البيع من البيوع الاختيارية وليس من البيوع الجبرية: # فالبيوع الاختيارية هي عقود البيع العادية بين الأفراد.

أما البيوع الجبرية فهي التي تتم من قبل المحاكم ودوائر الدولة التنفيذية على أموال المدينين أو في حالة إزالة الشيوع. في هذا النوع من البيوع لا يوجد ضمان على البائع. والسبب وجود إجراءات – قبل إقامة المزادات – تستغرق وقتاً طويلاً كافياً لفحص المبيع من قبل المتقدمين للمزاد العلني وكشف العيوب الخفية – إن وجدت – .

ملاحظة: الشروط الأربعة السابقة إذا اجتمعت في المبيع، يصبح بإمكان المشتري الرجوع على البائع بالضمان.

سؤال/ ما هي أحكام ضمان العيب الخفي؟

وكيف ترفع دعوى الضمان؟

(١) على المشتري بعد تسلمه المبيع أن يبادر بفحصه خلال المدة التي جرى التعامل بها عرفاً أو بما تتطلبه ظروف العقد وطبيعة المبيع. وذلك بعناية الرجل المعتاد أي فحصاً دقيقاً.

(٢) إخبار البائع بوجود العيب دون تأخير، ليسهل على المشتري إثبات أن العيب قديم وموجود قبل التسليم.

٣) لم يحدد القانون صيغة الإخطار، فيمكن أن يكون إنذاراً رسمياً أو حتى مكالمة هاتفية.

٤) بإمكان المشتري رفع دعوى ضمان العيب الخفي خلال مدة (٦ أشهر) من تاريخ الإستلام الفعلي للمبيع – وليس التسليم الحكمي – .

فإذا أهمل المشتري في فحص المبيع أو إخطار البائع بوجود العيب أو تأخر في رفع دعوى الضمان بعد مرور المدة القانونية، سقط حقه في الضمان.

٥) إذا تعمد البائع إخفاء العيب بغش منه فلا يسقط حق المشتري بدعوى الضمان بعد (٦ أشهر). بل يسقط بمرور (١٥ سنة) من وقت إنكشاف العيب.

٦) حسب القانون المدني العراقي: إذا تحققت شروط العيب الموجب للضمان، يرفع المشتري دعوى الضمان على البائع خلال المدة القانونية. وتحكم له المحكمة إما بفسخ العقد ورد المبيع، أو يقبل بالمبيع بكل الثمن المسمى.

٧) حسب الفقه القانوني: يجوز للمشتري المطالبة بالتنفيذ العيني ويكون كالآتي: إصلاح العيب أو استبدال المبيع المعيب على حساب البائع – إن كان ممكناً – .

٨) في حالة البيع بالجملة – أشياء تباع صفقة واحدة – وظهر عيب في بعضها دون البعض الآخر، نكون أمام حالتين:

أ) الحالة الأولى – إمكانية تفريق الصفقة، مثال/ اشترى صاحب محل ١٠ موبايلات، فوجد في ٣ منها عيوب خفية، فهو مخير بين رد الثلاثة المعيبة للبائع مع إسترجاع ثمنها، أو رد كل الصفقة للبائع في حالة موافقته.

(ب) الحالة الثانية – عدم إمكانية تفريق الصفقة، مثال/ شراء طن من الطحين ثم اكتشاف عيب خفي فيه، فالمشتري مخير بن الفسخ ورد المبيع، أو قبوله بكل الثمن المسمى.

مسقطات ضمان البائع للعيوب الخفية

(١) عدم قيام المشتري بفحص المبيع، أو عدم إخطار البائع بالعيب الذي كشفه خلال المدة التي اتفقا عليها أو خلال المدة المعقولة التي جرى التعامل بها عرفاً حسب طبيعة المبيع، والتي أقصاها (٦ أشهر) كما ذكرنا سابقاً. إلا إذا تعدد البائع إخفاء العيب أو أكد للمشتري خلو المبيع من العيوب، فلا يسقط عنه الضمان إلا بمرور (١٥ سنة).

(٢) تصرف المشتري بالمبيع بعد كشفه للعيب الخفي، لأن هذا يعتبر قبولاً بالمبيع رغم العيب، وبالنتيجة يعد تنازلاً عن الضمان.

(٣) تنازل المشتري عن حقه في الضمان، وذلك إذا أبلغ البائع المشتري بوجود عيب معين في المبيع، وقبل المشتري أن يتم البيع رغم ذلك، يسقط الضمان عن هذا العيب فقط.

(٤) قد يشترط البائع في العقد براءته من كل عيب في المبيع وقت التعاقد أو بعد التعاقد – قبل التسليم – .

وقد يشترط البائع براءته من العيب الموجود في المبيع وقت التعاقد – وهذه تشبه الحالة السابقة رقم ٣ – .

(٥) مضي المدة، يسقط حق المشتري بالضمان بمرور مدة ال (٦ أشهر) من تاريخ الإستلام الفعلي، إذا لم يفحص المبيع أو لم يخطر البائع بالعيب.

المبحث الثاني: أحكام الضمان الإتفاقي

بما أن أحكام الضمان القانوني للعيوب الخفية ليست من النظام العام. لذا يمكن الإتفاق على مخالفتها كالاتي:

(١) **تشديد الضمان:** مثلاً يشترط المشتري تمديد مدة الضمان من (٦ أشهر) إلى (سنة).

(٢) **تخفيف الضمان:** مثلاً يشترط البائع تقصير مدة الضمان إلى شهر واحد.

(٣) **الإعفاء من الضمان:** ويصح هذا الإتفاق لكن بشرط، أن لا يعتمد البائع إخفاء العيوب غشاً منه.

مثال/ وجود رطوبة في جدران المنزل بسبب تسرب في تمديدات المياه، وقيام البائع بلصق ورق الحائط لإخفائها.

فإذا تعمد البائع إخفاء العيب لا تعد المحكمة بشرط إعفائه من الضمان، ويبقى الضمان قائماً.