محاضرة رقم (٨)

التزامات المشتري

الإلتزام الأول – دفع الثمن

الثمن: هو مبلغ من النقود يتفق عليه المتعاقدان ويدفعه المشتري للبائع. وهو ركن المحل في عقد البيع (كما ذكرنا سابقاً) أن المحل في عقد البيع ذو شقين (المبيع+الثمن).

نشرح في هذا المبحث المحاور التالية:

المحور الأول: ماذا يدفع المشتري للبائع؟

حسب (مادة ٥٧١) مدني عراقي يدفع المشتري ما يلي:

١) الثمن المتفق عليه دون زيادة أو نقصان، وبحسب الاتفاق إذا كان دفعة واحدة أو أقساط.

٢) مصاريف الوفاء بالثمن – إن وجدت – مثال: كأن يحول المشتري مبلغ الثمن لدولة أخرى يقيم فيها البائع.

ملحوظة: أحياناً يتم الاتفاق أو يقضي العرف بأن تقع مصاريف الثمن على البائع وهذا جائز.

٣) الفوائد التأخيرية للثمن: كما هو معروف تكون (٤ %) في العقود المدنية، و (٥ %) في العقود التجارية. **س/** ما معيار التفرقة بين العقود المدنية والتجارية؟

وتترتب على الثمن الذي لم يدفعه المشتري بعد (المستحق الأداء) في الحالات الإستثنائية التالية: (م ٥٧٢) مدني عراقي.

١) عند وجود اتفاق بين الطرفين على دفع فوائد الثمن المستحق الأداء (بشرط أن لا تتجاوز هذه الفوائد ٧ %). كما يقضي العرف أحياناً بدفع الفوائد، **مثال:** في الاوراق التجارية كالكمبيالة تترتب عليها الفوائد القانونية تلقائياً من تاريخ استحقاقها.

٢) عندما يطالب البائع المشتري بدفع الثمن بإنذار رسمي، فتحسب الفوائد من تاريخ الإنذار.

٣) عندما يكون المبيع بطبيعته منتجاً للثمار أو الإيرادات، واستلمه المشتري دون دفع ثمنه، **مثال:** شراء أحدهم داراً مستأجرة أو بستاناً فيه أشجار مثمرة أو سيارة تكسي (حتى لو لم يكن المشتري قد انتفع منها فعلاً).

٤) يدفع المشتري تكاليف المبيع من وقت إتمام البيع (إذا كان لا يزال في حوزة البائع) **مثال:** الضرائب المترتبة على المبيع، أو نفقات الحفظ والصيانة كالمواد الغذائية التي تحتاج ثلاجات أو مجمدات.

المحور الثاني: ما هو مكان وزمان دفع الثمن؟

أولاً – مكان الدفع: *الأصل يتم الدفع في المكان المتفق عليه.

إذا لم يتم الإتفاق، سيتم الدفع في مكان وجود المبيع، **لماذا؟**

إذا تم استلام المبيع وقت العقد، لكن كان الثمن مؤجلاً، سيكون مكان دفع الثمن في موطن المشتري (المدين). **مثال:** تاجر مفرد إشترى بضاعة من تاجر الجملة في الشورجة، على أن يدفع ثمنها بداية الشهر القادم. فعلى تاجر الجملة عند إستحقاق الدفع الذهاب لمحل تاجر المفرد ومطالبته بالثمن **لماذا؟**

ثانيا – زمان الدفع: نحن هنا أمام ثلاثة أنواع من الثمن:

ثمن معجل أي يدفع في وقت إبرام العقد أو وقت تسليم المبيع.

ثمن مؤجل يدفع في الوقت المتفق عليه إبتداءًا من تاريخ تسليم المبيع، **مثال:** أن يتفق المشتري مع البائع على دفع ثمن الحاسوب خلال شهر من تسلمه إياه.

ثمن مقسط، ويبدأ دفع الأقساط من تاريخ تسلم المبيع، ويكون التقسيط حسب الإتفاق بين البائع والمشتري.

المحور الثالث: هل يحق للمشتري حبس الثمن؟

في الأصل لا يحق للمشتري حبس الثمن لأنه من أهم إلتزاماته دفع الثمن. لكن في القانون لا يوجد شيء مطلق، دائماً هناك قاعدة أصلية، وهناك استثناءات ترد عليها.

لذا هنالك حالات استثنائية يحق للمشتري فيها حبس الثمن عن البائع، وهي:

١) إذا وقع تعرض من قبل الغير على المبيع بادعاء حق سابق لعقد البيع.

٢) إذا كانت هناك أسباب حقيقية يخشى معها المشتري إنتزاع المبيع من يده. **مثال:** إذا تبين للمشتري أن المبيع لم يكن ملكاً للبائع أصلاً.

٣) إذا اكتشف المشتري عيباً خفياً في المبيع موجب للضمان.

بشكل عام، إذا وقع أي إخلال من قبل البائع بإلتزاماته، يحق للمشتري حبس الثمن.

سقوط حق حبس الثمن:

١) إذا زال سبب حبس الثمن، مثلاً إذا انقطع تعرض الغير للمبيع أو تم إصلاح العيب الخفي.

٢) إذا قدم البائع كفيلاً للمشتري يضمن تسليمه المبيع.

٣) إذا وجد اتفاق بين البائع والمشتري يقضي بعدم السماح للمشتري بحبس الثمن مهما كانت الأسباب.

المحور الرابع: ضمانات البائع في إستيفاء الثمن.

س/ إذا حبس المشتري الثمن عن البائع، فكيف يضمن البائع حقه في الحصول على الثمن؟ أعطى القانون للبائع أربع ضمانات:

١) حق التنفيذ الجبري. **٢)** حق الإمتياز.

٣) حق الفسخ. **٤)** حق حبس المبيع.

نكتفي هنا بشرح هاتين الضمانتين:

أولاً – حق حبس المبيع:

س/ هل يحق للبائع أن يحبس المبيع عن المشتري؟

للإجابة يجب التفريق بين حالتين من حالات الثمن:

١) الثمن المعجل: فإذا كان الثمن معجلاً أو مستحق الأداء حالاً، ولم يقم المشتري بتسديده، فيحق للبائع هنا حبس المبيع عنده. **(المثال في التسجيل الصوتي الخاص بهذه المحاضرة).** وعلة إعطاء هذا الحق للبائع هو المساواة بين البائع والمشتري، خاصة أن تسليم المبيع فيه مخاطرة كبيرة لأنه بمجرد العقد أصبح المشتري مالكاً للمبيع.

٢) أما إذا الثمن مؤجلاً واتفق البائع مع المشتري أن يسلمه المبيع قبل حلول الأجل، فلا يحق للبائع هنا حبس المبيع إلا في ثلاث حالات إستثنائية:

١- إذا ضعفت التأمينات التي قدمها المشتري للبائع للوفاء بالثمن.

٢- إذا أعسر المشتري بعد إنعقاد البيع.

٣- إذا مات المشتري بعد إعلان إفلاسه من قبل المحكمة وقبل دفع الثمن.

ثانياً – حق فسخ البيع:

طبقاً للقواعد العامة، إذا أخل أحد الطرفين بالتزاماته، يحق للطرف الآخر طلب الفسخ. فإذا لم يوف المشتري بالتزامه بدفع الثمن، يحق للبائع المطالبة بفسخ العقد.

قد يكون الفسخ إتفاقياً بتثبيته كشرط صريح في العقد في حالة إخلال المشتري بدفع الثمن. وقد يكون الفسخ قضائياً برفع دعوى من قبل البائع أمام المحكمة.

الإلتزام الثاني – دفع مصاريف عقد البيع

تكاليف عقد البيع يحددها القانون، وهي تقع على المشتري. إلا إذا كان هناك إتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك.

مثلاً في العراق تكاليف بيع العقار (أجور الدلالة) بحسب العرف تكون مناصفة بين البائع والمشتري، فهنا يسري العرف رغم مخالفته للقانون.

الإلتزام الثالث – تسلم المبيع

وهذا الإلتزام مرتبط تماماً بإلتزام البائع بتسليم المبيع. لذا التسلم والتسليم مترابطان من حيث الزمان والمكان، سواء باتفاق الطرفين أو بحسب العرف الجاري.

أما نفقات تسلم المبيع فتقع أيضاً على المشتري، **مثال:** إذا كان المبيع ثمار متصلة بأشجارها فتقع نفقات جني الثمار على المشتري.

وإذا أخل المشتري بالتزامه بتسلم المبيع فيحق للبائع رفع دعوى التنفيذ العيني، وإجبار المشتري على التسلم. أو أن يطلب فسخ العقد مع التعويض إذا وجد ضرر.