محاضرات في

العقود المسماة

(البيع، الإيجار، المقاولة)

إعداد الدكتور

زياد طارق جاسم

أستاذ القانون الخاص

2023-2022

الفرع الثاني: تسليم المبيع

للإحاطة بالتسليم كالتزام يقع على البائع، لا بد من التطرق إلى: -

• أولاً

أهمية التسليم وطرقه

لا يكفي مجرد نقل ملكية المبيع قانوناً للمشتري، بل لا بد من نقل حيازته إلية ليتمكن من الحصوص على منافعه، وكان للتسليم أهمية كبيرة في التشريعات القديمة كالتشريع الروماني والفرنسي القديم، فالملكية لا تنتقل إلا بالتسليم، ولم تشترط التشريعات الحديثة التسليم لانتقال الملكية.

أهمية التسليم

أقرت التشريعات الحديثة بأهمية التسليم، على النحو الآتي:-

- التسليم يمنع من تطبيق قاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية.
- للتسليم أهمية في نقل ملكية الأشياء المثلية إذ لا تنتقل ملكيتها إلا بالإفراز، ولما كان الإفراز لا يتم غالباً إلا عند التسليم فقد اختلط انتقال الملكية المبيع المثلي بالتسليم.
- له أهمية في ترتيب فوائد الثمن، فالمشتري يلزم بفوائد الثمن القانونية إذا كان قد سلم المبيع وكان منتجاً للثمار والإيرادات واعذره بالتسليم.
- التسليم من مقتضيات عقد البيع فالبائع يلتزم بالتسليم بمجرد انعقاد العقد دون الحاجة للنص عليه.

صور التسليم (طرق التسليم)

للتسليم صورتان هما التسليم المادي والتسليم المعنوي: -

- **التسليم المادي،** هو التسليم الذي يتم من خلال قيام البائع بعمل مادي محسوس هو نقل حيازة المبيع من يده إلى يد المشتري فعلا، فهو يستلزم عمل إيجابي من جانب المشتري هو استيلاؤه على المبيع أي وضع يده عليه وحيازته.
  - وإلى جانب التسليم المادي هناك التسليم القانوني الذي يتحقق بوضع البائع المبيع تحت تصرف المشتري وإعلامه بذلك ولو لم يتسلمه، والعلة من ذلك هي عدم ترك البائع تحت رحمة المشتري، فتمام التسليم المادي يستلزم قيام المشتري بعمل إيجابي هو الحيازة والاستيلاء وقد يمتنع عن ذلك فيعطل بذلك عملية التسليم دون أي تقصير من البائع.
  - ويعد تسليما قانونياً حالة إعذار البائع للمشتري لتسلم المبيع، فالإعذار يكون بمثابة وضع المبيع تحت تصرف المشتري.

- تتفق طرق التسليم مع طبيعة المبيع وبما يتناسب وطبيعة الشيء وهي تختلف تبعاً لظروف الحال، فيما لو كان المبيع عقاراً أو منقولاً أو حقاً معنوياً، وهذا الحكم نص عليه المشرع المصري، ويجمع الفقه على إمكانية تطبيقه في التشريع العراقي.
- العقار بالتخلي عن حيازته وإخلاؤه ونقل أثاثه، وإذا كان أرض زراعية فعلية الامتناع عن زراعتها.
- يلزم البائع أحياناً بتسليم مفاتيح الدار أو الأرض المسورة ومستندات الملكية والحجج التي تثبت ملكيته للعقار.
- تسليم المنقول يكون بالمناولة اليدوية إذا كان مما يسهل نقله وحمله، وقد يكون من خلال تسليم المفتاح كما في بعض الصناديق أو المخازن، بوضع المبيع تحت تصرف المشتري كالآلة البخارية، وقد يكون بالإنذار بالتخلية كما لو كان المبيع محصولات لا تزال قائمة في الأرض أو ثمار على الأشجار.
- يتم تسليم الحق بتسليم سنده كما في حق الارتفاق، إذا كان له سند، أو بالسماح للمشتري باستعماله.
- تسليم الحقوق الشخصية يتم بتسليم سنداتها مع مراعاة إجراءات سريان حوالة الحق في مواجهة المحال عليه، فإذا لم يكن له سند كحقوق المؤلف فيتم التسليم بالتصريح للمشتري بالانتفاع بالحق.

- **التسليم المعنوي،** وهو التسليم الذي يتم بمجرد التراضي بين الطرفين دون الحاجة لاستيلاء المشتري مادياً على المبيع، يتم بإحدى الصور التي نص عليها المشرع: -

- تغيير نية المشتري بالحيازة، فالعين المبيع الموجودة تحت تصرف المشتري لا تحتاج للتسليم وقبض جديد ما دامت موجودة تحت يد المشتري واشتراها المادة (539) م. ع.
- اتفاق الطرفين، إذا بقى المبيع في يد البائع بسبب جديد كالإيجار أو الهبة أو الرهن الذي تم بين البائع والمشتري، فلو تصرف المشتري بالمبيع قبل قبضه من البائع بالإيجار أو البيع الذي يستلزم القبض اعتبر المشتري قابضاً للمبيع المادة (540) م. ع.
- إذا تم القبض من العاقد، فإذا اجر المشتري المبيع قبل القبض لغير البائع أو باعه أو وهبه أو رهنه... وقبضه العاقد قام القبض مقام قبض المشتري المادة (540/2) م. ع، فحيازة المبيع هنا تنتقل انتقالاً مادياً إلى شخص غير المشتري يعد نائباً عنه في تسليم المبيع، وهو من تعاقد مع المشتري فحيازته تعد قبضاً فعلياً بالنسبة للعقد الذي أبرمه مع المشتري وحكمياً بالنسبة لعقد البيع ويقوم القبض الأول مقام الثاني.

• ثانياً

زمان التسليم ومكانه ومصاريفه

زمان التسليم

- هو زمان دفع الثمن من قبل المشتري وهذا الأصل الذي تقضي به القواعد العامة، فيما يخص العقود الزمة لجانبين، إذ لا يستطيع احد المتعاقدين إجبار الآخر على تنفيذ التزامه ما لم ينفذ هو الالتزام المترتب عليه.
- ويجوز للمتعاقدين الاتفاق على تسليم المبيع فوراً على أن يؤجل دفع الثمن لتاريخ لاحق، ولهما دفع الثمن على أن يؤجل تسليم المبيع لوقت لاحق.

مكان التسليم

هو المكان المتفق عليه في العقد، فإذا لم يوجد اتفاق فان مكان التسليم هو محل وجود المبيع وقت الإبرام، ويفترض المشرع قرينة يعتبر فيها محل إقامة البائع محلاً لوجود المبيع المنقول الذي لم يعين محل وجوده، وهي قرينة قابلة لإثبات العكس.

مصاريف التسليم

- الأصل إن البائع هو من يلتزم بمصاريف تسليم المبيع إلى المشتري، ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك، فمثلا عقود توريد الماء والكهرباء يتحمل المستهلك أجرة العداد ومصاريف تسليم الماء والكهرباء.
- يجوز أن يقضي الاتفاق أو العرف بأن تكون مصاريف التسليم مناصفة بين البائع والمشتري المادة (542) م.ع. وحكم نفقات التسليم ومصاريفه من القواعد العامة المطبقة في التشريع المدني العراقي المادة (398) م.ع.

• ثالثاً ملحقات المبيع وحالته عند التسليم

1- ملحقات المبيع

ملحقات المبيع، هي كل ما يعتبر متمماً ومكملا للمبيع، بحيث لا يكتمل انتفاع المشتري بالمبيع بدونه، ولتحديد ملحقات المبيع لا بد من الرجوع إلى اتفاق الطرفين، فإذا لم يوجد اتفاق وجب الرجوع إلى العرف، فإذا لم يوجد وجب تحديدها بحسب طبيعة المبيع وجنسه.

- **ملحقات العقار** تشمل جميع مع عد بصفة دائمة لاستعماله، وتشمل جميع الحقوق والدعاوى المكملة له أو المرتبطة به، سندات تمليك، عقود تأمين، حقوق ارتفاق دعاوى مسؤولية مهندس خلال 10 سنوات، وجميع توابع العقار المتصلة به التي لا تقبل الانفكاك عنه دون ضرر يصيبه (دواليب مثبتة، تماثيل) أما الثريات والمرايا لا تعد ملحقات المبيع لأنها قابلة للانفكاك والنقل دون تلف.
- **بيع الأراضي الزراعية** يشتمل ما كان من توابعها من مواش والآلات ومخازن، وثمار وأشجار ومحصولات لم تنضج بعد والأشجار المغروسة فيها على سبيل الاستقرار، أما الناضجة والمزروعة في أوعية فلا تعد ملحقات للمبيع.

- **ملحقات المنقول فيشمل ما يتصل به،** فبيع الحيوان مثلاً يشمل صغاره التي يرضعها والشعر والصوف، وبيع السيارة يشمل مستندات ملكيتها وسنويتها وأدواتها الاحتياطية وبيع المحل التجاري يشمل عناصره المادية كالبضائع والدواليب والرفوف.
- **الزيادة التي تحدث في المبيع بعد العقد وقبل القبض** كالثمر والنتاج فتكون للمشتري ما لم يكن هناك اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك.
- ودار الخلاف في مصر حول أساس ملكية المشتري للثمار بعد العقد وقبل القبض، **فمنهم من يذهب إلى وجوب تسليم الثمار للمشتري،** لأنها تعد من ملحقات المبيع، **ويذهب فريق آخر إلى أن سبب تملك المشتري ليس كونها من ملحقات المبيع، أنما يرجع إلى كون المشتري أصبح مالكاً للمبيع،** وهو بذلك يملك ثمار المبيع، وهو هنا لا يملك الثمار إلا من وقت انتقال الملكية إليه.

2- حالة المبيع وقت التسليم

القاعدة العامة في مصر تنص على ضرورة تسليم المبيع للمشتري بالحالة التي كان عليها وقت البيع، أما المشرع العراقي فلم يحدد قاعدة بذلك، لذا يجب الرجوع للقواعد العامة وإرادة الطرفين المتعاقدين لتحديد حالة المبيع وقت التسليم.

أ- الشيء المعين بالذات وجب على البائع تسليمه على الحالة التي كان عليها وقت التعاقد ولو كان في حالة سيئة، لان المفروض بان البائع عاينه وعلم به علما كافياً.

ب- يجب على البائع تسليم المبيع المتفق عليه وليس شيء أخر حتى لو كان مساوياً في القيمة أو يزيد منها إلا بموافقة المشتري على ذلك.

ج- ليس للبائع إحداث أي تغيير في المبيع، مادياً كان أو قانونياً، وإلا جاز للمشتري المطالبة بالتنفيذ العيني بإعادة الحالة إلى ما كان عليها وقت التعاقد إذا كان ذلك ممكناً، أو المطالبة بالفسخ مع التعويض طبقاً للقواعد العامة إذا تعذرت إعادة الحالة إلى ما كانت عليه وقت التعاقد.

د- المبيع شيئاً معيناً بالنوع فأن البائع يلتزم بتسليم شيء من الصنف المتفق عليه، فإذا لم يكن هناك اتفاق ولم يستخلص صنف المبيع من العرف أو ظروف التعاقد لتزم البائع بتسليم صنف متوسط لا الصنف الجيد كي لا يغبن البائع ولا الصنف الرديء حتى لا يغبن المشتري، وإذا تم التسليم دون تحف من المشتري اعتبر أنه قد تم على الحالة الواجبة.

هـ- عبء الإثبات يكون على البائع لأنه هو المدين بالتزام التسليم وعليه أن يثبت براءة ذمته من الالتزام، أي أن يثبت عدم تغير حالة المبيع عما كان عليه وقت التعاقد.