محاضرات في

العقود المسماة

(البيع، الإيجار، المقاولة)

إعداد الدكتور

زياد طارق جاسم

أستاذ القانون الخاص

2023-2022

التزامـــــــــات المشتـــــــــري

- ترتكز اهم التزامات المشتري في دفع الثمن وكذلك دفع المصاريف المترتبة على تسليم المبيع، وهذه الالتزامات نبحثها تباعاً: -

أولاً: دفع الثمن

- يتطلب البحث في هذا الالتزام الوقوف عند، ما يدفعه المشتري للبائع، وزمان ومكان دفع الثمن، حق المشتري في حبس المبيع وأخيراً ضمان البائع في استيفاء الثمن، وهي ما نبحثها تباعاً: -

1- ما يدفعه المشتري للبائع

- **أ- يدفع الثمن المتفق عليه في العقد:** الأصل أن المشتري يلتزم بدفع الثمن المتفق عليه في العقد كما يلتزم بدفع مصاريف الوفاء كأجور البريد والحوالة التجارية والضرائب ونفقات الحفظ والصيانة التي يتطلبها المبيع، ما لم يوجد اتفاق يقضي بتحمل البائع لهذه المصاريف، وهذا الحكم ما هو إلا تطبيقاً للقواعد العامة المادة (571/1) بدلالة المادة (398) م. ع.

- يلتزم المشتري بدفع الثمن المسمى المتفق عليه في العقد دون زيادة أو نقصان، ويمكن تصور الزام المشتري بدفع ثمن اعلى من المسمى في حالة ما إذا استغل المشتري حاجة أو طيش وعدم خبرة البائع فاشترى منه المبيع باقل من الثمن الحقيقي، وكذلك يلزم بدفع اقل من الثمن الحقيقي إذا ما ظهر نقص في المبيع عند التسليم.

ب- يدفع الفوائد: الأصل إنه لا يلزم البائع بدفع فوائد الثمن إلا استثناءً في الحالات التي نصت عليها المادة (572) م.ع.

أ- وجود اتفاق او عرف يقضي بالزام المشتري بدفع فوائد من تاريخ الإبرام أو التسليم أو أي تاريخ آخر، على لا تتجاوز (7%).

ب- إعذار البائع للمشتري بدفع الثمن حيث تسري الفوائد من تاريخ الإعذار لحيت وقت الدفع، بشرط عدم وقوع الإعذار قبل استحقاق الثمن. وتجب الفوائد القانونية (4%) في المسائل المدنية و (5%) بالمسائل التجارية وتسري من وقت الاعذار.

ج- إذا كان المبيع قابلا لإنتاج الثمار والإيرادات وتسلم المشتري المبيع ولم يدفع الثمن، ولا يشترط لاستحقاق الفوائد هنا أن يكون المبيع منتجاً فعلاً للثمار بل يكفي أن تكون طبيعته قابلة لذلك، فليس من العدل ان يجمع المشتري بين يديه ثمرة البدلين المبيع والثمن.

وينتقد الفقه التمييز بين المبيع المنتج وغير المنتج للثمار، لأن المبيع وأن لم يكن منتج للثمار يمكن الانتفاع به رغم ذلك كقراءة الكتاب مثلاً.

ما الحكم لو اتفق البائع مع المشتري على تأجيل الثمن وكان المبيع منتجاً للثمار والإيرادات؟

- **الجواب:** الراجح أن المشتري لا يلزم في هذه الحالة بفوائد الثمن، وإلا انتفت فائدة تأجيل أداء الثمن، مالم يستدل من ظروف التعاقد أن قصد المشتري هو الالتزام بدفع الفوائد، وأن اشتراط تأجيل الثمن هو لحاجته إليه، ولا علاقة للتأجيل بمسألة انتاج المبيع للثمار والإيراد من عدمها.
- يلزم المشتري بدفع تكاليف المبيع من وقت تمام البيع كالضرائب ونفقات الحفظ والصيانة والاستغلال، ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك المادة (572/2) م. ع.

2-زمان ومكان دفع الثمن

أ- مكان دفع الثمن

- مكان دفع الثمن هو المكان المعين في الاتفاق...
- إذا لم يوجد اتفاق فالمكان هو مكان تسليم المبيع.
- الحالة الاولى: اذا كان الثمن مستحق في وقت تسليم المبيع، فيكون الوفاء بالثمن في المكان المتفق عليه في العقد اذا كان معين، وإذا لم يكن معين فيدفع في مكان تسليم المبيع. لان العقد شريعة المتعاقدين فيستحق في مكان التسليم على خلاف القاعدة في موطن المدين.
- الحالة الثانية: الثمن مستحق قبل أو بعد التسليم وجب الوفاء به في موطن المشتري وقت الاستحقاق وهو ما يتفق مع القواعد العامة.

ب- زمان دفع الثمن

- مطلق العقد، مالم يشترط في العقد تأجيل الثمن أو تقسيطه أو تعجيله فالثمن يستحق بمجرد تمام العقد، ويلزم المشتري بدفع الثمن وتسلم المبيع.
- إذا كان الثمن مؤجلاً أو مقسطاً فأن مدة القسط أو الأجل تبدأ من تاريخ تسليم المبيع، مالم يوجد اتفاق بخلاف ذلك، أو إذا كان تأخير التسليم بسبب المشتري فالمدة تبدأ من تاريخ الامتناع المادة (54، 575) م. ع.

3- حق المشتري في حبس الثمن

متى يحق للمشتري حبس المبيع وما هي حالاته، ومتى يسقط ؟

أ- حالات ثبوت حق حبس الثمن

- هذه الحالات هي: -
- (1)- عند تعرض احد للمشتري في وضع يده على المبيع، بدعوى حق سابق على المبيع أو ناشئ من البائع، على أن يقع التعرض قبل الوفاء.

ما حكم وقوع التعرض على جزء من المبيع فقط؟

الجواب: لا يجوز للمشتري حبس الثمن مقابل هذا الجزء، ولا يجوز له الحبس بحجة أنه يستحق تعويضاً قبل البائع لأن الحكم بالتعويض أمر غير محقق من جهة، وأن القانون أجاز للبائع المطالبة بالثمن إذا قدم كفيلاً ولم يوجب عليه تقديم كفيلاً في التعويض.

(2)- عند وجود أسباب وخشية جدية من انتزاع المبيع من يد المشتري، كظهور عدم عائديه المبيع للبائع أو ظهور حق رهن على المبيع، وجدية الأسباب متروك تقديرها للقضاء.

(3)- عند كشف المشتري عيباً خفياً في المبيع يوجب الضمان، على أن لا يكون الثمن مدفوعاً.

وهذه الحالات ما هي إلا تطبيقاً للقواعد الخاصة بالدفع بعدم التنفيذ، فللمشتري الحق في حبس الثمن في جميع الحالات التي يمتنع فيها البائع عن عدم تسليم المبيع إليه، كتعرض البائع نفسه للمشتري مادياً أو قانونياً.

ب- سقوط حق الحبس

يسقط حق المشتري في حبس الثمن في الحالات التالية: -

(1)- عند تنازل المشتري صراحة، كما لو تعهد للبائع بدفع الثمن حتى لو حدث له تعرض في حيازته أو ظهر له سبب من أسباب الاستحقاق، أو ضمنا عند فع الثمن بعد العلم بالسبب الموجب لحبسه، ومع ذلك يكون له هنا الرجوع على البائع طبقاً لأحكام ضمان الاستحقاق، وهناك من يعطي للمتري حق الحبس رغم علمه بخطر الاستحقاق وقت العقد وتعهده بدفعه، لأن المشتري ربما قصد من ذلك تمكين البائع من اتخاذ ما يلزم لمنع التعرض وقبل حلول اجل دفع الثمن.

(2)- عند تقديم البائع كفيلاً للمشتري يضمن الوفاء بالثمن.

(3)- عند زوال سبب حبس المشتري للثمن، كزوال خطر الاستحقاق أو انقطع التعرض أو اصلح البائع العيب.

4- ضمانات البائع في استيفاء الثمن

هناك بعض الوسائل أقرها المشرع للبائع الغرض منها استيفاء الثمن منها على سبيل التمثيل لا الحصر:-

أ- حبس المبيع

نورد في أدناه أحكام حبس البائع للمبيع: -

- يحق للبائع حبس المبيع لحين دفع المشتري إليه بجميع الثمن الحال، والحكم يسري لو كان المبيع جملة أشياء بيعت صفقة واحدة سمي الثمن لكل منها أم سمي جملة واحدة. المادة (577) م. ع.
- لا يجوز للمشتري عند دفع بعض الثمن، مطالبة البائع بدفع بعض المبيع مقابل ما دفع وحبس البعض الأخر، وللبائع حبس جميع المبيع لحين استيفاء جميع الثمن.
- العلة من حبس المبيع هي رغبة المشرع في المساواة بين المتعاقدين، فالبيع من عقود المعاوضة، فالتعهد بتسليم المبيع يقابله التعهد بدفع الثمن فعند عدم قيام احدهما بالتزامه يكون للأخر الامتناع عن تنفيذ التزامه المقابل.

- لا يحق للبائع حبس المبيع إذا كان الثمن مؤجلاً وكان تسليم المبيع واجباً قبل حلول الأجل المتفق عليه لدفع الثمن، إلا في الحالات الاستثنائية التالية: -

أ- إذا اضعف المشتري التأمينات التي قدمها ضماناً لتنفيذ التزامه بدفع الثمن، فيسقط الأجل الممنوح ويصبح الثمن حالاً، المادة (597/2) م. ع.

ب- إذا اعسر المشتري بشكل يوشك معه أن يضيع الثمن، على أن يكون الإعسار لاحقاً على البيع، فإذا كان سابقاً عليه فلا يجوز لان المشتري يكون قد ائتمن بالحالة ورضي بتحمل الخطر، وللمشتري تجنب حبس المبيع إذا قدم كفيلاً بدفع الثمن، فالكفالة بما أنها ضمان تمنع سقوط الأجل.

ج- بموت المشتري مفلساً قبل قبض المبيع ودفع الثمن، فموت المشتري يؤدي إلى سقوط الأجل، فيصبح الثمن حالاً ويعود للبائع حقه في حبس المبيع لحين استيفاء الثمن، المادة (580) م. ع، إلا إذا كان الثمن مضمونا بتأمينات عينية فلا يحل الأجل بموت المشتري.

- يسقط حق البائع في حبس المبيع إذا تنازل عنه، كما لو سلم البائع المبيع للمشتري برضاه قبل استيفاء كامل الثمن، المادة (578/1) م. ع.
- للبائع الحق في رد حيازة المبيع إذا قبضه المشتري دون إذن منه وقبل أداء الثمن خلال مدة (30) يوماً من وقت علمه بخروج المبيع من حيازته، وخلال سنة من وقت خروجه من حيازته وإلا سقط حقه في الاسترداد.

ب- فسخ العقد

- للبائع المطالبة بفسخ البيع إذا لم يوف المشتري بالتزامه بدفع الثمن، وللقضاء سلطة تقديرية في إقرار الفسخ من عدمه رغم تحقق إخلال البائع بالتزامه وبشكل جسيم.
- يتوجب على القضاء الحكم بالفسخ في حالة وجود اتفاق بين المتعاقدين يقضي بأن العقد يعتبر مفسوخاً من تلقاء نفسه بمجرد إخلال المشتري بدفع الثمن، فيجب على القضاء الحكم بالفسخ بمجرد تحقق الإخلال.
- والفسخ سواء كان قضائياً أو اتفاقياً يخضع للقواعد العامة الخاصة بالفسخ في النظرية العامة للالتزام.

ثانياً: مصاريف عقد البيع

- المصاريف تكون على المشتري، ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقرر خلاف ذلك، كالاتفاق على أن يتحمل البائع المصاريف.
- قد يقضي العرف بتحمل المصاريف مناصفة بين البائع والمشتري كأجور الدلالة.
- إذا دفع المشتري هذه المصاريف لا يجوز له بعد ذلك الرجوع على البائع بشيء منها، أما إذا دفعها البائع فيكون له الرجوع على المشتري بما دفع، وله في سبيل عليها جميع الضمانات المقررة في الرجوع على المشتري في الثمن ومنها الحبس لحين استرداد ما تم صرفه.
- واختلف في من يتحمل مصاريف تطهير العقار المرهون تأمينيا من الرهون المسجلة عليه من جهة البائع، الراجح ان تقع هذه المصاريف على البائع لانها ليست من مصاريف البيع بل من مصاريف التخلية وهذه يتحملها البائع.
- الأشياء المبيعة جزافاً مؤونتها على المشتري فقطع الثمار إذا بيعت جزافا فاجرة قطعها على المشتري ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك، أما ما يباع محمولاً فاجرة نقله وأصاله لبيت المشتري يجري عليها الاتفاق أو العرف.

ثالثاً: تسلم المبيع

يلزم المشتري من حيث الأصل بتسلم المبيع في الزمان والمكان المعينين لذلك، وعند إخلال المشتري يترتب عليه بعض الجزاءات، وهذا ما نبحثه تباعاً: -

1- تسلم المبيع

- يجب على المشتري تسلم المبيع في الزمان والمكان المتفق عليه أو بحسب العرف، أو في مكان التسليم عند عدم وجود اتفاق أو عرف ودون إبطاء وبحسب ما يقتضيه النقل، المادة (586) م. ع.
- ونظراً لتلازم التزامي التسليم والتسلم وترابطهما فان زمان ومكان التسليم والتسلم هو واحد.
- نفقات التسليم: وهي مصاريف وضع اليد على المبيع وقبضه من قبل المشتري وهي على المشتري ما لم يوجد اتفاق بخلاف ذلك، وهي كل ما يقتضيه تمكين المشتري من وضع يده على المبيع، كمصاريف النقل والتفريق وارسومالكمركية كأجور جني الثمار ونقل البضائع والحولات الخاصة بدفع الثمن.

2- جزاء الإخلال بالتزام التسلم

يعد امتناع المشتري عن تسلم المبيع في الزمان والمكان المحددين للتسليم إخلالاً بالتزامه بالتسلم، ويكون أمام البائع الخيار بين التنفيذ العيني أو الفسخ مع المطالبة بالتعويض.

- للبائع أن يطلب من القضاء الزام المشتري بالتنفيذ العيني أي تسلم المبيع، مع الطلب من القضاء بالحكم بالغرامة التهديدية عن أيام التأخير لإجباره على التسلم، وقد يكون التنفيذ العين بنقله لمكان غير مكان وجوده على نفقة المشتري أو وضعه تحي يد عدل وعلى نفقة المشتري أيضاً في حالة العقار والمنقول المعد للبقاء حيث وجد.
- للبائع بيع المبيع بعد استئذان المحكمة أو بدونها في حالة الاستعجال، إذا كان المبيع سريع التلف أو الفساد وإيداع الثمن في صندوق المحكمة.
- لا بد لتطبيق هذه الأحكام أن يكون المشتري مسبوقاً بإعذار لتسلم المبيع.
- للبائع المطالبة بفسخ البيع بدلاً من التنفيذ العيني بحسب القواعد العامة، ويجز له هنا المطالبة بتعويضه عما أصابه من ضرر نتيجة إخلال المشتري بتسلم المبيع.