

محاضرات في
العقود المسماة
(البيع، الإيجار، المقاوله)

إعداد الدكتور
زياد طارق جاسم
أستاذ القانون الخاص المساعد
2023-2022



أحكام عقد البيع (آثار عقد البيع)

التزامات البائع

يلتزم البائع بموجب عقد البيع بجملة من الالتزامات، هي نقل ملكية المبيع، وتسليم المبيع، وضمان التعرض والاستحقاق والعيوب الخفية، (570-531) مدني عراقي، وهذه الالتزامات ما هي إلا الآثار التي تترتب على عقد البيع باعتباره من العقود التي تترتب آثار على كلا طرفيه.

نقل ملكية المبيع

• أولاً

تسليم المبيع

• ثانياً

**ضمان التعرض والاستحقاق
والعيوب الخفية**

• ثالثاً



الفرع الأول: نقل ملكية المبيع

الأصل أن الملكية تنتقل بالعقد بحكم القانون ومع ذلك فإن هناك تمييز بين نقل المنقول المعين بالذات ونقل المنقول المعين بالنوع، بينما لا بد لنقل ملكية العقار من تسجيله في دائرة التسجيل العقاري، وهذا ما نبهته تباعاً:-

أولاً: انتقال ملكية المنقول المعين بالذات (من الأشياء القيمة)

إذا كان المنقول من الأشياء المعينة بالذات أي من الأشياء القيمة ومملوكة للبائع، فإن الملكية تنتقل إلى المشتري بقوة القانون بمجرد انعقاد العقد، مع ملاحظة ما يشترط من شكلية في بعض القوانين الخاصة كتسجيل المركبات، ويتضح من ذلك أن هناك ثلاثة شروط لانتقال ملكية المبيع المعين بالذات بحكم القانون هي:-

1- أن يكون المبيع معيناً بالذات، فالملكية لا تنتقل إلا إذا تم تعيينه بالذات أي بمجرد توافق الإرادتين على البيع، كما أن ملكية المبيع في البيع بخيار التعيين لا تنتقل إلى المشتري ولو كان المبيع من المنقولات المعينة بالذات إلا بعد استعمال صاحب الخيار حقه في التعيين، فإذا تم التعيين انتقلت الملكية بأثر رجعي من وقت البيع لا من وقت الخيار.

2- أن يكون المبيع مملوكاً للبائع، وإلا كان العقد موقوفاً على إجازة من المالك الحقيقي، فإذا أجاز المالك البيع انتقلت الملية بأثر رجعي إلى يوم إبرام العقد، أما إذا لم يجز اعتبر التصرف باطلاً.

3- أن لا يكون القانون قد اشترط شكلية معينة لنقل الملكية، قد يقيد القانون انتقال ملكية المبيع المعين بالذات باتباع شكلية معينة كما في ضرورة تسجيل المركبات في دائرة المرور باعتبار التسجيل هنا ركناً لانعقاد عقد بيع المركبات، وكذلك الأمر بالنسبة لبيع المكائن، وأن الأصل بانتقال ملكية المبيع المعين بالذات بمجرد انعقاد العقد ليست من النظام العام فيجوز للطرفين الاتفاق على خلافها كما لو اتفقا على أن لا تنتقل الملكية إلا عند تسليم المبيع أو بعد استيفاء جميع أقساط الثمن.

○ **فالبيع بالتقسيط،** يعني أن يتفق المتعاقدان على أن يكون البيع معلقاً على شرط واقف هو وفاء المشتري بالثمن المؤجل في الميعاد الذي تم تحديد الأقساط به، فهنا يعلق نقل ملكية المبيع إلى المشتري إلى حين الوفاء بجميع الأقساط، فإذا أوفى المشتري بالثمن أو الاقساط المتفق عليها فقد تحقق الشرط الواقف وانتقلت الملكية للمشتري بأثر رجعي، أما تخلف الشرط وتاخر المشتري بدفع الثمن أو تسديد الاقساط المعلقة على الشرط الواقف فإن ملكية المشتري التي كانت على المبيع تزول بأثر رجعي.

○ **أما الايجار السائر للبيع،** قد يلجا المتعاقدان لاختفاء البيع بالتقسيط تحت ستار عقد ايجار فيسمى البيع ايجاراً، والغرض من ذلك انتقال ملكية المبيع بمجرد العقد فيوصف العقد بأنه ايجار من جهة والاقساط بانها الاجرة عن ذلك، فإذا وفى المشتري بهذه الاقساط انقلب الايجار إلى بيع وانتقلت الملكية للمشتري.

○ **ويحقق هذا النوع من البيع غرضين الاول: وصف البيع بأنه ايجار** يسمح بنقل الملكية للمشتري على اعتبار انه مستأجر والتصرف فيه بشكل مخالف لعقد الايجار، **والثاني: هو تجنب شهر افلاس المشتري** إذ لو افلس وهو لا يزال مستأجراً فإن البائع لا يزال مالكاً للمبيع ملكية تامة فيستطيع ان يسترده.

والعقد بهذا الوصف ما هو إلا عقد صوري يستر العقد الحقيقي وهو البيع بالتقسيط، ولذا يعد الايجار الساتر للبيع بيع محض وتسري عليه احكام البيع بالتقسيط، أمّا نقل إن نقل ملكية المبيع إلى المشتري معلقة على شرط واقف منذ إبرام العقد.

○ **أما تأجيل انتقال الملكية على تسليم المبيع**، فالاتفاق هنا ما هو إلا اتفاق على شرط يعلق انتقال الملكية إلى حين تحققه، مع أن الملكية حق دائم تستعصي طبيعتها على التوقيت، لان تأخير لنقل الملكية إلى حين التسليم ليس تأجيلاً لنقل الملكية إلى حين انقضاء المدة المحددة للتسليم، وإنما هو تعليق لنقل الملكية على شرط التسليم.

○ ويذهب جانب من الفقه العراقي أن ما لا تجيزه المادة (392) م.ع، هو اقتران الملكية لاقتران العقد نفسه بأجل، فيجوز بيع العين بمبلغ معين قدره (1000000) مليون بعد سنة، ويعترض جانب آخر على أن القول بهذا المثال لا تعني تعليق عقد البيع قد اقترن بأجل، إنما الذي حصل هو اتفاق على وعد بالبيع فقط، ومن الأمثلة على هذا البيع هو البيع الستار.

○ إذا تحققت الشروط المشار إليها سلفاً انتقلت ملكية المبيع المعين بالذات بمجرد انعقاد العقد، سواء في مواجهة المتعاقدين أو في مواجهة الغير، ويبنى على ذلك: -

أ- إن صاحب المنقول لو باعه لشخصين على التعاقب وجب تفضيل الأول، لأن الملكية انتقلت إليه بالنسبة للناس كافة، إلا أن هذه القاعدة ليست مطلقة بل مقيدة بقاعدة (الحيازة في المنقول سند الملكية) (1163) م.ع. فإذا اشترى شخص منقول معين بالذات بعد بيعه لمشتري آخر وتسلمه من البائع بحسن نية، فإنه يصبح مالكا له وإن كان البائع الذي باع له ليس بمالك، يجب الملاحظة أن المشتري الثاني لم يكسب ملكية المبيع بموجب عقد البيع الثاني لان هذا العقد لا يصلح لصدوره من غير المالك، إنما هو كسبها عن طريق الحيازة بحسن نية وسبب صحيح.

ب- يجب الأخذ بالقاعدتين معاً، أي لا يجوز تطبيق قاعدة (انتقال ملكية المبيع المعين بالذات بمجرد انعقاد العقد) وإغفال قاعدة (الحيازة في المنقول سند الملكية)

ج- ما يترتب على ذلك أنه لو باع صاحب المنقول منقوله لشخصين على التعاقب وجب تفضيل الأول على الثاني، إلا إذا كان الثاني قد تسلم المنقول فعلاً بحسن نية فيفضل هنا على الأول، أما إذا لم يكن المشتري الثاني قد أستلم المنقول، أو كان قد استلمه بسوء نية فأن المشتري الأول هو الذي يفضل في هذه الحالة.

○ وحكم المنقول المبيع جزافاً كحكم المنقول المعين بالذات فأن ملكيته تنتقل إلى المشتري بمجرد انعقاد العقد، وإذا كان ملكية المبيع المعين بالذات تنتقل بمجرد انعقاد العقد وبحكم القانون فلا يبقى أي مجال للقول بوجود التزام على البائع بنقل الملكية.

○ **بيع أموال الدولة فيسري** عليها احكام بيع وايجار اموال الدولة رقم (32) لسنة 1986 والتي تجري بطريق المزايدة العلنية وعلى وفق الاجرات المرسومة قانوناً.

ثانياً: نقل ملكية المنقول المعين بالنوع

قد يكون المبيع منقولاً معيناً بالنوع، أي من الأشياء المثلية، ولم يكن البيع جزافاً، فغن الملكية لا تنتقل إلى بمجرد انعقاد العقد، بل لا بد من التعيين والتعيين لا يكون إلا عن طريق إفراز المبيع، والإفراز يكون عن طريق العد أو الوزن أو الكيل أو القياس أو بأي طريقة أخرى كوضع المبيع في مكان خاص أو وضع إشارة معينة عليه.

فإذا تم الإفراز انتقلت ملكية المبيع إلى المشتري بالنسبة للمتعاقدين والغير ويتم الانتقال من تاريخ الإفراز، وهناك من يذهب إلى أن ملكية المبيع المعين بالنوع لا تنتقل بالإفراز إلا بين المتعاقدين، أما بالنسبة للغير فإنها لا تنتقل إلا بالتسليم.

○ ما الحكم فيما لو امتنع البائع عن تنفيذ التزامه بفرض المبيع؟

تجيب على ذلك المادة (248) والتي تنص على أن: " 1- اذا ورد الالتزام بنقل الملكية أو أي حق عيني على شيء لم يعين إلا بنوعه فلا ينقل الحق إلا بتعيين الشيء بالذات. 2- فإذا لم يتم المدين بتنفيذ التزامه جاز للدائن أن يحصل على شيء من النوع نفسه على نفقة المدين بعد استئذان المحكمة أو بغير استئذانها في حالة الاستعجال، كما انه يجوز له أن يطالب بقيمة الشيء من غير إخلال في الحالتين بحقه في التعويض". فللدائن (المشتري) في هذه الحالة أما أن يحصل على النوع نفسه على نفقة المدين (البائع) بعد إذن المحكمة أو بدون إذنها في حالة الاستعجال، أو له أن يطالب بقيمة الشيء من غير إخلال في الحالتين بحقه في التعويض.

○ **الأشياء المستقبلية كالمقول المعين بالنوع في الحكم**، أي أن ينطبق عليها حكم المنقول المعين بالنوع، فإذا باع مصنع نسيج كميات من القماش لم ينسجها بعد، فالمبيع هنا شيء غير معين بالذات، لذلك لا تنتقل ملكيته إلى المشتري بمجرد انعقاد العقد ولا يمتلك المشتري المواد الداخلة في صنعه كالغزل مثلاً، لأن العقد انصب على القماش لا على الغزل، أما إذا تم صنع الشيء أو تقدم صنعه لدرجة تكفي لتعيينه، انتقلت ملكيته إلى المشتري من وقت التعيين لا من وقت إبرام العقد، ولو قبل التسليم.

○ **الأشياء التي تصنع على مقتضى نموذج** واحد من نفس النوع يعتبر المبيع بعد الانتهاء من صنعه معيناً بنوعه لا بذاته، فالملكية هنا لا تنتقل إلا بفرزه عن غيره.

ويترتب على ذلك لو تسلم صاحب مصنع لصناعة السيارات 100 طلب من 100 مشتري لشراء سيارة من نوع وطراز معين، ولتلبية الطلبات على تصنيع هذا العدد، فلا تنتقل ملكية كل سيارة من هذه السيارات بمجرد تصنيعها وتصبح جاهزة للتسليم، بل ينبغي تعيين سيارة كل مشتري ويتك ذلك غالباً بتسليم السيارة إلى المشتري أو وكيله.