المحاضرة السادسة عشر

المبحث الثاني

الالتزام بدفع مصروفات المبيع

قد يتطلب ابرام عقد البيع بعض المصروفات كرسوم تسجيل العقد واجرة كتابة السندات والصكوك وغيرها من المصاريف التي يقتضيها عقد البيع . فمن يلزم بدفع مصاريف البيع ؟

حددت المادة(٥٨٣) من القانون المدني العراقي الملتزم بدفع مصروفات البيع بالشكل الاتي :

أ. الاتفاق بين الطرفين يحدد الملتزم بها فقد يتحملها أحدهما او مناصفة بينهما.

ب. وجود عرف يحدد الملتزم بها: مثلًا تعارف الناس على أن يتحمل البائع والمشتري أجور الدلالية مناصفة.

ج. إذا لم يتفق الطرفان ولا يوجد عرف يلتزم المشتري بمصاريف البيع .

د. أما إذا كان المبيع جزافًا (المبيع الذي يباع ببيان جنسه ونوعه دون مقداره) فمصاريفه على المشتري ما لم يوجد اتفاق بخلاف ذلك.

هـ. مصاريف المبيع إذا كان محمولا (اي مصاريف نقله وايصاله الى بيت المشتري) تحدد بالاتفاق او العرف.

المبحث الثالث

الالتزام باستلام المبيع

مثلما يلتزم البائع بتسليم المبيع للمشتري (يضعه تحت تصرفه) يلتزم المشتري باستلامه أيضا، فالتزام البائع بالتسليم والتزام المشتري بالاستلام التزامان مترابطان وعن زمان ومكان استلام المبيع ونفقات هذا الاستلام واخلال المشتري بالتزامه باستلام المبيع سيتم توضيح ذلك تباعا:

١. زمان ومكان استلام المبيع:

زمان التسليم: يتحدد باتفاق الطرفين او العرف وعند عدم وجود اتفاق او عرف عندها يجب استلام المبيع فورا تسليمه من البائع ونقله دون تأخير الا ما يقتضيه النقل من زمن .

أما مكان التسلُم: فيتسلم المشتري المبيع في مكان وجوده عند ابرام العقد فإذا كان المبيع منقولا ولم يتعين مكان وجوده يتسلمه المشتري من محل إقامة البائع ما لم يوجد اتفاق يحدد مكان الاستلام.

٢. نفقات استلام المبيع:

هي مصاريف وضع اليد على المبيع وقبضه فهي تشمل نقله من مكان استلامه من البائع الى المكان الذي يحدده المشتري ومصاريف التفريغ والرسوم الكمركية من يلتزم بهذه المصاريف؟ نلاحظ

ان المادة (٥٨٧) من القانون المدني العراقي بينت اليه تحديد الملتزم بهذه المصاريف على النحو الاتي:-

أ. الاتفاق هو الذي يحدد الملتزم بهذه المصاريف.

ب. العرف

ج. إذا لم يتفق الطرفان ولا يوجد عرف يحدد الملتزم بهذه المصاريف يلتزم المشتري بها.

جزاء اخلال المشتري بالتزامه بتسلم المبيع:

إذا لم يستلم المشتري المبيع في الزمان والمكان الذين يجب فيهما تسلمه اعتبر مخلا بالتزامه وللبائع وفقا للقواعد العامة في العقود الملزمة للجانبين اتخاذ الإجراءات الاتية:

أ. اعذار (ابلاغ) المشتري بوجوب استلام المبيع خلال مدة محددة.

ب. للبائع ان يطلب من القضاء اجبار المشتري على استلام المبيع ويتحقق ذلك من خلال الاتي:

١. الحكم على المشتري بغرامة تهديدية عن كل يوم يتأخر فيه عن استلام المبيع.

٢. إيداع المبيع في مكان معين غير مكان البائع على ذمة المشتري، ومصاريف الإيداع عليه.

٣. يحق للبائع بيع المبيع مرة ثانية إذا كان سريع التلف او يتطلب حفظه نفقات باهظة بعد استئذان المحكمة او بدون استئذانها عند الضرورة ويودع الثمن خزانة المحكمة .

٤. للبائع طلب فسخ البيع وللمحكمة سلطة تقديرية في ذلك فلها ان تقضي به ان رات لذلك مبررا والا اعطت المشتري مهلة لاستلام المبيع

وسواء ان اختار البائع التنفيذ العيني او فسخ البيع فان له المطالبة بالتعويض عما اصابه من ضرر بسبب اخلال المشتري بالتزامه باستلام المبيع

الباب الثالث

أحكام خاصة ببعض أنواع البيوع

تتمتع بعض البيوعات بأحكام خاصة وهذه البيوعات:

١. بيع الاولياء والوكلاء وشرائهم لأنفسهم.

٢.بيع الحقوق المتنازع فيها.

٣.المقايضة

ويضاف الى هذه الانواع الثلاثة **بيع ملك الغير** الذي لم ينص عليه القانون المدني بحكم خاص وانما عالجه في باب النظرية العامة للالتزام .

الفصل الاول / بيع الاولياء والوكلاء وشرائهم لأنفسهم

قد تصدر التصرفات القانونية أصاله او نيابة، فقد باشر شخص عقد بنفسه ولكن لكثرة مشاغله أو لأنه لا يملك أهلية التعاقد يترك غيره يباشر هذا التصرف نيابة عنه، **والنيابة** هي حلول إرادة النائب محل إرادة الأصيل في ابرام تصرف قانوني، تنصرف اثاره الى الأصيل وكأنها إرادة واحدة.

والنيابة أنواع، فمن حيث الجهة التي تقيم النائب: تكون قانونية أو قضائية أو اتفاقية.

ومن حيث نطاقها تقسم الى: قانونية واتفاقية، وبناء على ما تقدم يتصور أن يكون الانسان اصيلا عن نفسه ونائبا عن الغير، أو يكون نائبا عن طرفي العقد، وتعاقد الشخص باعتباره اصيلا عن نفسه ونائبا عن الغير قد يسبب تعارض بين المصلحة الشخصية للنائب ومصلحة الأصيل المناب عنه ولهذا اختلفت أحكام الولاية عن احكام الوكالة ويتضح ذلك من خلال الاتي:

المبحث الاول / بيع الاولياء وشرائهم لأنفسهم

أولاً :- **<u>الولاية والوصاية في قانون رعاية القاصرين رقم ٧٨ لسنة ١٩٨٠</u>**

الولي: هو الاب ثم المحكمة ولا يجوز مباشرة حق من حقوق الولاية الا اذا كان اهلا لمباشرة هذا الحق في ماله.

سلطات الولي بالتصرف بأموال الصغير: لا يجوز له التصرف بأموال الصغير إلا بموافقة دائرة رعاية القاصرين.

سلب الولاية وايقافها: يحق للمحكمة سلب الولاية من الولي إذا ثبت سوء تصرفه. وللمحكمة ايقاف الولاية متى اعتبر الولي غائبا او كان قد حكم عليه بعقوبة مقيدة للحرية مدة تزيد عن سنة

انتهاء الولاية.: تنتهي ببلوغ الصغير سن الرشد وهو البلوغ (١٨) ما لم تقرر المحكمة قبيل بلوغ هذه السن استمرار الولاية عليه.

الوصي: من يختاره الاب لرعاية شؤون الصغير ولده الصغير أو الجنين ثم من تنصبه المحكمة على أن تقدم الام على غير وفق مصلحة الصغير فإن لم يوجد احد منهما فتكون الوصاية لدائرة رعاية القاصرين حتى تنصب المحكمة وصيا.

شروط الوصي: العقل البلوغ والأهلية الكاملة وقادرًا على ممارسة شؤون الوصاية ولا يجوز ان يعين وصيا المحكوم عليه في جريمة مخلة بالشرف والاداب ، او كان مشهورا بسوء سمعته ، او كان بينه

او احد اصوله او فروعه او زوجته وبين القاصر نزاع قضائي او خصومة يخشى على مصلحة القاصر منها .

تصرفات الوصي استنادًا للمادة (٤٣) من قانون رعاية القاصرين لا يحق له مباشرة التصرفات الآتية الا بموافقة مديرية رعاية القاصرين بعد التحقق من مصلحة القاصر في ذلك :

١- التصرفات التي تنشئ الحقوق العينية العقارية الاصلية والتبعية.

٢- التصرف في المنقول أو الحقوق الشخصية أو الأوراق المالية.

٣- الصلح والتحكيم إذا زاد عن مائة دينار لكل قاصر.

٤- حوالة الحقوق وقبولها وحوالة الدين.

٥- إيجار العقارات لأكثر من سنة واحدة وللاراضي الزراعية لاكثر من ثلاث سنوات على ان لا تمتد مدة الايجارات في الحالتين الى ما بعد بلوغ الصغير سن الرشد.

٦-قبول التبرعات المقترنة بعوض

٧-التنازل عن التامينات واضعافها والتنازل عن الحقوق والدعاوى وطرق الطعن القانونية في الاحكام

٨-القسمة الرضائية للاموال التي للقاصر حصة فيها

٩-الامور الاخرى التي يقرر مجلس رعاية القاصرين وجوب موافقة مديرية رعاية القاصرين المختصة عليها

ثانياً:- الولاية الوصاية في القانون المدني العراقي.

١- بيع الأب والجد الصحيح ماله لولده او شراؤه مال ولده لنفسه يكون صحيحا إذا كان بمثل قيمته وبغبن يسير لا فاحش.

٢- بيع الوصي المختار من قبل الأب والجد ماله لليتيم او شراؤه لنفسه شيئا من مال اليتيم لا يجوز **الا** اذا كان فيه خير لليتيم (بان يكون البيع لليتيم باقل من ثمن المثل او ان يشتري من اليتيم باكثر من ثمن المثل) وباذن من المحكمة .

٣- بيع القاضي وشراؤه المال المحجور، وبيع الوصي المنصوب أو القيم المقام من قبل المحكمة وشراؤهم من مال المحجور لا يجوز ذلك مطلقًا سواء كان فيه خير للمحجور أو لا.

ثالثاً:- الولاية والوصاية في قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١.

أدخل تعديلات على التصرفات العقارية الصادرة عن الولي والوصي فقسمها إلى:

أ- **تصرفات نافعة نفعًا محضًا للصغير:** - يجوز للولي أو الوصي مباشرتها بدون إذن من المحكمة.

ب- **تصرفات ضارة ضررًا محضًا للصغير:** - لا يجوز لهما مباشرتها كالهبة

ملاحظة/// في الحالات التي لا يجوز فيها للولي والوصي القيام بالتصرف بانفسهم يبطل العقد ان تم باسم مستعار او عن طريق شخص مسخر يعمل لحساب الولي او الوصي .

المبحث الثاني / بيع الوكلاء وشراؤهم لأنفسهم

حددت المادة(٥٩٢) من القانون المدني العراقي الاشخاص الذين لا يحق لهم شراء الاموال الموكلين ببيعها وهم الوكلاء ومدير الشركات ومن حكمهم والموظفين ووكلاء التفليسة ومصفو الشركات والتركات والسماسرة والخبراء، وبالتالي يكون النص اعلاه قد منع كل من وكل في بيع مال ان يشتريه لنفسه مباشرة او باسم مستعار كان يشتريه لزوجته او لولد له او لاحد ممن يمت له بصلة ، ويرجع سبب المنع بسبب تعارض مصلحة الاشخاص الذين شملهم المنع في النص المتقدم مع مصلحة المالك لأن مصلحة المالك تقتضي زيادة ثمن المبيع إلى أقصى حد، ومصلحة هؤلاء الأشخاص تقتضي إنقاص الثمن إلى أدنى حد.

جزاء المنع من الشراء

فإذا تم البيع على الرغم من ذلك المنع، يكون العقد موقوفًا على إجازة المالك إذا كان متمتع بالأهلية اللازمة وقت منحها فأن اجازه صح البيع، أما اذا نقض العقد وبيع المال من جديد سيتحمل المشتري الاول مصروفات البيع الثاني وما قد ينقص من قيمة المبيع وكذلك بتعويض الموكل عما يكون قد اصابه من ضرر .