

الباب الثاني
اثر عقد البيع

لما كان عقد البيع عقداً ملزماً للجانبين فهو يرتب التزامات متقابلة على طرفيه .
فتناول المشرع العراقي التزامات البائع في المواد (٥٣١-٥٧٠) والتزامات المشتري في المواد (٥٧١-٥٨٧) .
والتي سوف نتناولها في فصلين نخصص الفصل الاول للالتزامات البائع والفصل الثاني للالتزامات المشتري .

الفصل الاول
التزامات البائع

نص القانون المدني العراقي على اربعة التزامات والتي سوف نتناولها باربعة مباحث هي :

١. نقل الملكية (٥٢١-٥٣٣)
٢. تسليم المبيع (٥٣٦-٥٤٨)
٣. ضمان التعرض والاستحقاق (٥٤٩-٥٥٧)
٤. ضمان العيوب الخفية (٥٥٨-٥٧٠)

المبحث الاول
نقل الملكية

ان القانون المدني العراقي تأثر بالشريعة الاسلامية فأقر بانتقال ملكية المبيع الى المشتري بمجرد انعقاد عقد البيع أي ان عقد البيع يكون ناقلاً للملكية بذاته لا منشأً للالتزام ، فملكية الشيء تنتقل للمشتري مباشرة لمجرد الاتفاق دون الحاجة الى تسليم المبيع ودفع الثمن مالم ينص القانون على اجراء معين لا ينعقد العقد ما لم يتم اتباعه كالتسجيل في دائرة التسجيل العقاري بالنسبة للعقار .
ولبيان كيفية انتقال الملكية لابد من التمييز بين انتقال الملكية في المنقول وانتقال الملكية في العقار
وكما يأتي :

المطلب الاول

نقل الملكية في المنقول

لبيان كيفية انتقال الملكية في المنقول يجب التمييز بين :

اولاً : نقل الملكية في المنقول المعين بالذات .

ثانياً : نقل الملكية في المنقول المعين بالنوع .

وكما يأتي :

اولاً : نقل الملكية في المنقول المعين بالذات :

في المنقولات المعينة بالذات تنتقل الملكية من البائع الى المشتري بمجرد انعقاد العقد مالم يشترط القانون شكلية معينة وفي حالة عدم اتباع هذه الشكلية يكون العقد باطلاً لعدم استيفاءه الشكل الذي نص عليه القانون .

كتسجيل المركبات في دائرة المرور المادة ٤٨ من قانون المرور رقم ٤٨ لسنة ١٩٧١ . وتسجيل المكائن لدى دائرة الكاتب العدل . المادة ٣٠ من قانون الكتاب العدول رقم ٣٣ لسنة ١٩٩٨ .

ولانتقال ملكية العين المعينة بالذات لابد من توافر شرطين هما :

١ . ان يكون الشيء معين بالذات :

يجب لانتقال ملكية المنقول من البائع الى المشتري ان يكون هذا المنقول معيناً بالذات كسيارة او حصان او صورة فتنتقل ملكية هذا المبيع المعين بالذات من البائع الى المشتري لمجرد توافق الارادتين على البيع واذا لم يعين بالذات فأن ملكيته لا تنتقل الا بتعيينه .

٢ . ان يكون الشيء المبيع مملوكاً للبائع :

لايكفي ان يكون المنقول معين بالذات لانتقال ملكيته بل لابد ان تكون ملكيته تعود للبائع والا فأن انتقال الملكية تكون **موقوفة على اجازة المالك الحقيقي** . فأذا ما اجاز الاخير هذا البيع فأن الملكية تنتقل الى المشتري بأثر رجعي من وقت ابرام العقد وبخلافه سوف يفسخ عقد البيع ويعتبر كأنه لم يكن لعدم اجازة المالك .

وتنتقل الملكية للمشتري لمجرد ابرام العقد وان كان التسليم ودفع الثمن مؤجلين الى اجل معلوم ويترتب على ذلك ما يأتي :

أ . يكون المشتري مالكاً للشيء المبيع ويستطيع التصرف به .

ب. اذا اخذ البائع الثمن من المشتري ثم افلس قبل تسليم المبيع الى المشتري كان للمشتري الحق في اخذ المبيع من البائع او ورثته دون ان يزاحمه سائر الغرماء . المادة ٥٢٣ مدني عراقي.

ومن الجدير بالذكر الى ان الاحكام المتقدمة (انتقال الملكية الى المشتري لمجرد انعقاد العقد وان كان التسليم ودفعت الثمن الى اجل معلوم) ليست من النظام العام فيجوز ان يتفق طرفي العقد على ان الملكية لا تنتقل الا بعد تسديد المشتري لجميع اقساط ثمن المبيع او الاتفاق على تأخير نقل الملكية الى حين التسليم .

وتجدر الاشارة الى ان تأخير نقل الملكية الى حين التسليم او الى حين تسديد جميع الاقساط ليست تأجيل لنقل الملكية وانما هي تعليق لنقل الملكية الى حين تحقق الشرط الا وهو التسليم او تسديد كامل الاقساط .

وقد تناولت المادة ٥٣٤ من القانون المدني العراقي ما تقدم من احكام البيع بالتقسيط نوعين من البيع هما البيع بالتقسيط والبيع الاجاري (الايجار السائر للبيع) وكما يأتي :

اولا : البيع بالتقسيط :

عندما يبيع شخص شيئاً ويشترط على المشتري بأن يكون عقد البيع معلق على شرط واقف هو وفاء المشتري بالثمن المؤجل في الميعاد الذي تم تحديده وفاء الاقساط . عندها يكون العقد صحيحاً ويجب اعمال الشرط حتى لو سلم البائع الشيء للمشتري قبل استيفاء جميع الثمن من المشتري .

وفي هذه الحالة يتحقق احد الاحتمالات :

١. وفاء المشتري الثمن او الاقساط في الموعد المحدد عندها يتحقق الشرط الواقف وتنتقل الملكية بأثر رجعي الى المشتري .

٢. تخلف الشرط وتأخر المشتري عن تسديد الثمن او الاقساط عندها ملكية المشتري التي كانت معلقة على الشرط الواقف تزول بأثر رجعي لعدم تحقق الشرط . فتعود الملكية للبائع وعقد البيع يعتبر كأنه لم يكن . ويحق للمالك ان يطالب بالتعويض ان كان له مقتضى ويكون للبائع ان يكون قد اشترط بأن التعويض هو كل او بعض مبلغ الاقساط .

والسؤال الذي يطرح نفسه هو هل يجوز للمشتري ان يتصرف بالشيء المبيع قبل الوفاء بجميع اقساطه ؟

لقد جرم قانون العقوبات العراقي هذا التصرف على اعتبار ان المشتري يتصرف بالشيء وهو يعلم بأنه ليس مالك له مع عدم موافقة المالك على هذا التصرف .

تنص المادة ٤٥٥ على انه (يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على سنة وبغرامة لا تزيد على مائة دينار او باحدى هاتين العقوبتين من اشترى مالاً منقولاً احتفظ البائع بملكيته الى ان يستوفي ثمنه كله فتصرف به تصرفاً يخرج من حوزته دون اذن سابق من البائع .ولا تقام الدعوى الا بناء على شكوى البائع وتتقضي الدعوى بتنازل البائع عن شكواه قبل صدور حكم نهائي فيها، ويوقف تنفيذ الحكم فيها اذا حصل التنازل بعد صدور) .

ثانياً : البيع الايجاري (الايجار الساتر للبيع) :

قد يلجأ البائع الى اخفاء عقد البيع بالتقسيت تحت ستار عقد الايجار والغرض من ذلك هو عدم انتقال الملكية الى المشتري لمجرد ابرام العقد ، فيوصف عنده عقد البيع بأنه ايجار ويوصف اقساط الثمن بأنه بدل الايجار مقسط ويتفقان على انه اذا وفى المشتري هذه الاقساط ينقلب عقد الايجار الى عقد بيع عنده تنتقل ملكية المبيع الى المشتري .

ويرمي البائع من هذا العقد الى غرضين هما :

١. وصف عقد البيع هذا بعقد ايجار فيكون المشتري مستأجر فاذا ما تصرف المشتري بهذا الشيء عندها يكون قد خالف عقد الايجار .

٢. تجنب مخاطر افلاس المشتري، فأذا ما افلس المشتري وهو مازال مستأجراً عندها من الممكن ان يعود الشيء المبيع للبائع على اعتبار انه ما زال مالكاً له .

وعقد البيع الايجاري ليس بعقد صوري يراد به ستر العقد الاصيل بل هو عقد بيع محض تسري عليه احكام عقد البيع بالتقسيت واهمها انتقال ملكية الشيء المبيع معلقة على شرط واقف منذ ابرام العقد .

ومن الجدير بالذكر ان ملكية المنقول المعين بالذات تنتقل بمجرد انعقاد العقد بالنسبة للطرفين وبالنسبة للغير كذلك . فاذا باع شخص منقولاً معين بالذات الي مشتري ومن ثم باعه الى مشتري ثاني عندها يفضل المشتري الاول على المشتري الثاني على اعتبار ان المشتري الاول اشترى من المالك اما المشتري الثاني اشترى من غير المالك كون ملكية الشيء المنقول قد انتقلت لمجرد انعقاد العقد وان لم يتم التسليم . مع امكانية تمسك المشتري الثاني حسن النية بقاعدة (الحيازة بالمنقول سند

الملكية) اذا ما كان قد تسلم الشيء المبيع وهو حسن النية ، اما اذا كان المشتري سيء النية (يعلم بالبيع الاول) وقد تسلم الشيء المبيع فيجب عليه رده للمشتري الاول .. وتسري احكام بيع المنقول المعين بالذات على المبيع النقول المباع جزافا اي (الاشياء التي يذكر وصفها وجنسها ونوعها دون ذكر مقدارها) فتنتقل ملكيته للمشتري بمجرد انعقاد العقد .

بيع اموال الدولة المنقولة

لقد نظم قانون بيع وايجار اموال الدولة رقم ٢٢ لسنة ١٩٨٦ وتعديلاته عملية بيع الاموال المنقولة التي تملكها الدولة من خلال عرضها بمزايدة علنية وفق الاجراءات التي رسمها هذا القانون . بعد ان يتم تقديمها من قبل لجان فنية تشكل لهذا الغرض وتتم المزايدة بعد الاعلان عنها بالصحف الرسمية ويتم تسليم المبيع بعد دفع الثمن من قبل المشتري الذي رست عليه المزايدة بعد انتهاء فترة الاعتراض او كسر القرار كما تسمى بهذا القانون .

واستثنت المادة ٣٠ من قانون بيع وايجار اموال الدولة بعض الاموال من اجراء المزايدة وهي :

١. الاموال سريعة التلف او متناقصة القيمة
٢. اذا كانت مجموع القيمة المقدرة تقل عن ٥٠,٠٠٠ الف دينار
٣. اذا كانت مصاريف حفظ وصيانة الاموال المراد بيعها باهضة بالنسبة الى قيمتها .

ثانياً : نقل الملكية في المنقول المعين بالنوع :

قد يكون المبيع منقولاً معيناً بالنوع ولم يباع جزافاً عندها لا تنتقل ملكيته الى المشتري مالم يتم تعيينه الذي يتم بفرزه عن طريق العد او الوزن او القياس او اية طريقة اخرى . فتنتقل ملكية الشيء المبيع عند الفرز لا وقت التسليم .

وقد اختلف الفقهاء في اثر نقل المنقول المحدد بالنوع فذهب البعض الى ان الملكية تنتقل لمجرد فرز المبيع ويكون اثره على المتعاقدين وعلى الغير على حد سواء . وهو الراي الراجح . بينما البعض الاخر الى هذا الاثر يقتصر على المتعاقدين فقط اما بالنسبة لغير المتعاقدين فأن الملكية لا تنتقل الا بالتسليم .

اما اذا امتنع البائع عن الافراز يجوز للمشتري الدائن ان يحصل على شيء من نفس النوع المتعاقد عليه وعلى نفقة البائع بعد استئذان المحكمة او من غير استئذائها في الحالات المستعجلة ويرجع

بالمصروفات والثلث على البائع كما للمشتري الحق بالرجوع على البائع بالتعويض عما اصابه من خسارة بسبب تأخر البائع عن تنفيذ التزامه .

حكم قبول العوض عن العين المغصوبة :

قد يحدث بأن يقوم شخص بغصب مال شخص اخر ويتغير المال المغصوب بيده عندها يكون للمالك اما

١. استرداد المال المغصوب مع التعويض عما اصاب هذا المال ضرر .
 ٢. ترك المال المغصوب للغاصب والزام الغاصب بالضمان .
- والسؤال هنا اذا ما اختار المالك الاختيار الثاني وهو ترك المال المغصوب الذي اصابه الضرر للغاصب واخذ التعويض ، فهل يعد قبوله بالعوض بيعاً ناقلاً لملكية تلك العين للغاصب ؟
- ذهب بعض الفقهاء الى ملكية الغاصب للمال المغصوبة بالضمان منتقدين بذلك فكرة البيع .
- على بينما ذهب البعض الاخر الى ان قبول العين المغصوبة من قبل الغاصب هو بيع ناقل للملكية على اعتبار انه لا يجوز العوض بالعين المغصوبة ان كانت باقية ويعتبر قبول المالك العوض عنها بيعاً يترتب عليه احكام البيع .
- ويمكن القول بأن العقد يكون بيعاً اذا كانت العين المغصوبة باقية ولم تتغير ، فأذا ما تغيرت عندها يمتلكها الغاصب بالعوض ويكون مصدر ملكته هنا هو الضمان باعتباره مصدراً جديداً لكسب الملكية .

انتهى ...