المحاضرة التاسعة

مصاريف التسليم

تنص المادة(٥٤٢) من القانون المدني العراقي على (تكاليف تسليم المبيع كأجرة الكيل والوزن تلزم البائع وحده مالم يوجد اتفاق او عرف يقضي بغير ذلك) يتضح من هذا النص ان النفقات التي قد تترتب على تسليم المبيع للمشتري والناتجة عن الوزن او الكيل كلها تقع على البائع باعتباره مديناً بها ولكن الاتفاق بين البائع والمشتري او العرف قد يقضي بغير ما ذكر فيجب اتباع ذلك .

ملحقات المبيع

تعرف **الملحقات** بانها الاشياء التي لا يكمل انتفاع المشتري بالمبيع الا بها والتي تشمل كل ما اعد بصفة دائمة لاستعمال المبيع كما تشمل جميع الدعاوى والحقوق المكملة له أو المرتبطة به فاذا بيعت دار دخل البستان الواقع في حدودها باعتباره من الملحقات .

ان **الاصل** في تحديد ملحقات المبيع هو اتفاق المتعاقدين فان لم يوجد اتفاق بين المتعاقدين وجب الرجوع الى العرف وعند عدم وجود اتفاق او عرف وجب الاهتداء في تحديد الملحقات بطبيعة البيع وجنسه .

ويلاحظ ان القانون المدني العراقي في المادة(٥٣٧) قد ضرب امثلة على ملحقات المبيع جريا على ماسار عليه الفقهاء المسلمون وكان الاجدر به ان يترك امر تحديد ملحقات المبيع الى ما تقتضي به طبيعة الاشياء او العرف او قصد المتعاقدين .

ملحقات العقار

اذا كان المبيع عقارا فيعتبر من ملحقاته مفاتيحه ومستندات ملكيته وعقود التامين ان وجدت لضمانه والدعاوى التي ترتبط به كدعوى المقاول والمهندس المعماري عن خلل او تهدم يصيب البناء خلال عشر سنوات من تسليمه وذلك طبقا للمادة(٨٧٠) المعدلة من القانون المدني العراقي .

كما تعتبر من ملحقات العقار جميع توابعه المتصلة المستقرة التي لا تقبل الانفكاك بدون ضرر يصيبه وهذه تشمل المفاصل المثبتة في الجدران والتاسيسات الكهربائية ، وعليه فان بيع المصنع يشمل الاته وجميع مهماته اللازمة لتشغيله واذا كان المبيع ارضا زراعية دخل في ملحقاته الاشجار المغروسة على سبيل الاستقرار والثمار التي لم تنضج ولكنه لا يشمل ما نضج من محصول او ثمرات ولا الشجرات المزروعة في سنادين .

ملحقات المنقول

ان المرجع في تحديد ملحقات المنقول هو عقد البيع ذاته وعرف الجهة وطبيعة المبيع فبيع السيارة يشمل سند ملكيتها وادواتها الاحتياطية وبيع المؤلفات يشمل الحق بطبعها ، غير ان الاشياء الثمينة التي قد توجد مع المنقول كسلسلة ذهبية لساعة يدوية فلا تعتبر من ملحقات المبيع الا اذا اتفق المتعاقدين على خلاف ذلك

وقد اعتبر المشرع العراقي الزيادة الحاصلة في المبيع بعد العقد وقبل القبض حقا للمشتري وجعل عليه مقابل ذلك تكاليف المبيع مالم يوجد اتفاق او عرف يقضي بغير ذلك استنادا الى المادة(٥٧٢) مدني عراقي وهذا يعني ان ثمار المبيع سواء ان كانت طبيعية كنتاج الماشية او صناعية كالمحصولات او مدنية كالاجرة تكون جميعها من حق المشتري بمجرد تمام عقد البيع ويجب تسليمها مع المبيع مقابل التزام المشتري من وقت تمام البيع بدفع تكاليف المبيع كمصاريف حفظه واستغلاله والضرائب .

سؤال / ما هو حكم نقص المبيع او زيادته ؟

يلتزم البائع بموجب عقد البيع بان يسلم المبيع الى المشتري بالمقدار المذكور في العقد وبما في ذلك ملحقاته ، ولقد عالج المشرع العراقي حكم الزيادة والنقصان عن المقدار المتفق عليه وقد ميز المشرع بين فرضين الاول بيع المثليات التي لا يضرها التبعيض والفرض الثاني بيع المثليات التي يضرها التبعيض.

اولاً:- بيع المثليات التي لا يضرها التبعيض

يقصد بالمثليات التي لا يضرها التبعيض الاشياء التي يمكن تجزئتها دون تلف ولا يترتب على تجزئتها نقص في منفعتها ، وقد بين المشرع العراقي في المادة(٥٤٣) من القانون المدني العراقي حكم ظهور النقص او الزيادة في بيع المثليات التي لا يضرها التبعيض بالشكل الاتي :-

**** اذا وجد المبيع في هذه الحالة اي (مبيع مثلي لا يضره التبعيض) ناقصاً فالمشتري الخيار بين فسخ البيع او ابقائه واخذ الباقي من المبيع بما يقابله من الثمن .

مثال / لو اشترى شخص مائة طن من القمح مثلا بسعر اجمالي (٥٠،٠٠٠) خمسون الف دينار ثم وجد عند التسليم ان مقدار القمح هو ٩٠ طن فان المشتري مخير بين فسخ العقد او اخذ الباقي من القمح وهو ٩٠ طن بما يقابله من الثمن .

*** أما اذا وجد المبيع قد زاد عند التسليم عن المقدار المتفق عليه في العقد كانت الزيادة من حق البائع وحده ففي مثالنا السابق لو ان المشتري وجد عند التسليم ما يعادل (١١٠) طنا من القمح فالزيادة وهي (١٠) طن للبائع ولا يستطيع المشتري ان يلزمه بتسليمها حتى لو اهر استعداده لدفع ثمنها ، كما لا يستطيع البائع ان يلزم المشتري بشرائها لان البيع قد تم اساسا على الكمية المتفق عليها في العقد .

ثانياً:- بيع المثليات التي يضرها التبعيض

يجب هنا ان نميز بين حالتين هما اذا سمي الثمن جملة والثانية اذا سمي الثمن بسعر الوحدة وعلى النحو الاتي :-

الحالة الاولى / اذا سمي الثمن جملة

بينت المادة(٥٤٤) من القانون المدني العراقي حكم هذه الحالة فاذا بيعت جملة من الموزونات او المذروعات وسمي ثمنها جملة وظهر عند التسليم نقص عن المقدار المتفق عليه في العقد فاللمشتري فسخ البيع او ان ياخذ الباقي من المبيع بجملة الثمن المسمى في العقد مالم يتفق المتعاقدين عند البيع على غير ذلك (اي يتفق مع البائع وقت التعاقد على اخذ المقدار الموجود بحصته من الثمن .

أما اذا ظهر المبيع زائدا فان الزيادة تكون للمشتري الا انه يجوز الاتفاق عند ابرام العقد على دفع سعر الزيادة للبائع .

الحالة الثانية / اذا سمي الثمن بسعر الوحدة

بينت المادة (٥٤٤) من القانون المدني العراقي حكم هذه الحالة فاذا كان المبيع من الاشياء التي يضرها التبعيض وسمي ثمنها بسعر الوحدة وظهر زائدا او ناقصا عند التسليم كان المشتري بالخيار بين فسخ العقد او اخذ المبيع بما يقابله من الثمن لا بالثمن المسمى .

مثال/ اذا باع شخص لاخر قطعة من القماش معدة لان تكون ثوبا على انها خمسة امتار بسعر المتر الواحد عشرة الاف دينار فيكون المجموع (٥٠،٠٠٠) خمسون الف دينار ثم ظهر انها ستة امتار فانه يلزم بدفع الزيادة في المبلغ الى البائع ويدفع له مبلغ (٦٠،٠٠٠) ستون الف ، أما اذا ظهر انها اربعة امتار فانه لا يلزم الا بدفع (٤٠،٠٠٠) اربعون الف كل ذلك ان رغب المشتري بالابقاء على العقد وعدم فسخه ويعلل الفقهاء سبب هذا الحكم بانه لا يجوز للمشتري تجزئة المبيع لان التجزئة تضره فتضر البائع .

واخيراً فان المادة (٥٤٦) من القانون المدني العراقي قيدت حق المشتري في طلب الفسخ وحق البائع فيما يظهر من زيادة في المبيع بقيدين هما :-

١- ان تتجاوز الزيادة او النقص ٥% من القدر المحدد للشيء المبيع .

٢- ان ترفع الدعوى خلال ثلاثة اشهر من وقت تسليم المبيع تسليما فعلياً وتتمثل الغاية من تحديد هذه المدة القصيرة في رغبة المشرع في استقرار المعاملات .

(جزاء اخلال البائع بالتزامه بالتسليم)

لم يورد المشرع العراقي نصا خاصا في باب البيع يعالج الجزاء المترتب على اخلال البائع بالتزامه بالتسليم اذ اكتفى بما ورد في القواعد العامة في النظرية العامة للالتزامات .

وبذلك فان المادة (٧٧) من القانون المدني العراقي هي المرجع في تحديد هذا الجزاء ، فاذا اخل البائع بتنفيذ التزامه بتسليم المبيع كأن يمتنع عن تسليمه او يتاخر عن الميعاد المحدد وجب على المشتري ان يقوم باعذاره حتى يثبت عليه التاخير في تنفيذ التزامه فاذا لم يوف البائع بالتزامه رغم الاعذار جاز للمشتري ان يرفع الدعوى مطالبا اما **التنفيذ العيني** او **بالفسخ** وله في كلتا الحالتين ان يطلب التعويض عن الضرر الذي قد يصيبه .

فمن حق المشتري ان يطالب بالتنفيذ العيني اذا كان ذلك ممكنا فاذا كان المبيع عينا معينة بالذات ولم يكن هنالك ما يمنع من وضع يد المشتري جاز له ان يلجأ الى القضاء في تسليمها جبرا ، وان كان المبيع معينا بنوعه جاز للمشتري ان يحصل على شيء مماثل على نفقة البائع بعد استئذان المحكمة وفي حالة الاستعجال يمكن شراؤها دون اذنها .

وللمشتري بدلا من التنفيذ العيني ان يطلب **فسخ البيع** وللمحكمة سلطة تقديرية واسعة في اجابته من عدمها . فاللمحكمة ان تمنح البائع اجلال لتنفيذ التزامه بالتسليم اذا تطلب الامر ذلك . كما يجوز ان ترفض طلب الفسخ .. ويجوز ان يتضمن العقد شرطا فاسخا فهنا ليست للمحكمة سلطة تقديرية بل يجب عليها الحكم بالفسخ متى ما تحققت من قيام سببه .

تبعة هلاك المبيع قبل التسليم

قد يهلك المبيع في الفترة الواقعة بين انعقاد العقد وتسليم المبيع الى المشتري.فعلى من تقع تبعة الهلاك ؟

للاجابة عن هذا التساؤل نلاحظ ان المشرع العراقي في المادة(٥٤٧) من القانون المدني العراقي ميز بين حالتين هما الهلاك بقوة قاهرة والهلاك بفعل البائع او المشتري وعلى النحو الاتي :-

اولاً:- هلاك المبيع بقوة قاهرة قبل التسليم

يفرق المشرع العراقي بين الهلاك الكلي والهلاك الجزئي

١- **الهلاك الكلي** / يؤخذ من المادة(٥٤٧) مدني عراقي ان تبعة هلاك المبيع تكون على البائع ولو ان المشتري اصبح مالكا قبل التسليم .

ويترتب على هلاك المبيع بقوة قاهرة قبل التسليم ان عقد البيع ينفسخ من تلقاء نفسه وتزول جميع اثاره منذ ابرامه . وهذا يعني ارجاع الطرفين المتعاقدين الى الحالة التي كانا عليها قبل العقد فاذا كان البائع قد قبض الثمن كله او جزء منه فانه يلزم برد ما قبض وهذا الحكم يتفق مع القواعد العامة في باب الالتزامات ويتفق مع احكام الفقه الاسلامي والتي تعتبر ان يد البائع قبل القبض يد ضمان لا يد امانة .

٢- **الهلاك الجزئي** / اما اذا كان الهلاك جزئيا اذا نقصت قيمة المبيع قبل تسليمه فان الفقرة الاولى من المادة(٥٤٧)مدني عراقي بينت حكم هلاك المبيع جزئيا قبل تسليمه اذ يعطي للمشتري الخيار بين امرين هما فسخ البيع أو اخذ الباقي من المبيع بعد انقاص الثمن بما يقابل الهلاك الجزئي على ان فسخ العقد في هذه الحالة لا يقع بقوة القانون ومن تلقاء نفسه كما هو الحال بالنسبة للهلاك الكلي . بل لابد لتقريره من حكم او اتفاق بين المتعاقدين

ثانياً:- هلاك المبيع بفعل المشتري او البائع قبل التسليم

اذا هلك المبيع هلاكا كليا او جزئياً بسبب خطا ارتكبه المشتري كان الهلاك على المشتري لانه هو الذي تسبب به، ووجب عليه دفع الثمن كاملا للبائع اذا كان لم يدفعه اما اذا كان قد دفعه فانه لا يسترد الثمن ، اما اذا كان هلاك المبيع بفعل البائع فانه يكون مسؤولا عن الهلاك ولا يقتصر التزامه على رد الثمن وانما يكون مسؤولا عن تعويض المشتري عما اصابه من ضرر .

واذا كان الاصل ان هلاك المبيع قبل التسليم يكون على البائع الا ان هذا المبدا ترد عليه بعض الاستثناءات هيا:-

١- اذا اتفق المتعاقدين على ان يتحمل المشتري تبعة الهلاك من وقت البيع .

٢- اذا اعذر البائع المشتري لتسلم المبيع في الميعاد المتفق عليه وامتنع المشتري عن تسلمه فتنتقل تبعة الهلاك الى المشتري استنادا الى الفقرة الاولى من المادة(٥٤٧) مدني عراقي .

٣- اذا وضع المشتري يده على المبيع بغير اذن البائع وقبل دفع الثمن فيكون قبضه معتبرا ويلزم المشتري بدفع الثمن .

انتهى ...