المحاضرة الحادية عشر

احوال لايجوز فيها رجوع المشتري على البائع بالضمان
(ضمان الاستحقاق)

نصت المادتين (٥٥١- ٥٥٢) من القانون المدني العراقي على حالات لا يستطيع فيها المشتري بالرجوع على البائع بضمان الاستحقاق وهي :

١. اذا لم يثبت استحقاق المبيع الا باقرار من المشتري او بنكوله عن حلف اليمين . المادة ٥٥١ مدني عراقي .
٢. اذا لم يعذر المشتري البائع بدعوى الاستحقاق التي اقامها عليه الغير ولم يدعه الى الدخول بالدعوى المقامة عليه في الوقت الملائم .
٣. اذا كان الحكم للغير بالاستحقاق استنادا لاقرار المشتري حسن النية او نكوله عن حلف اليمين واستطاع البائع ان يثبت المدعي لم يكن محقاً في دعواه.فقرة ٢ المادة ٥٥١ مدني عراقي .
٤. اذا سلم المشتري للغير بحقه في الاستحقاق دون دعوى يرفعها الغير .

وفيما عدا هذه الاحوال يكون للمشتري الرجوع على البائع بضمان الاستحقاق سواء استحق المبيع للغير كلياً او جزئياً .

اولاً : الاستحقاق الكلي

والاستحقاق الكلي هو : المبيع لم يكن مملوكاً للبائع وانه مملوكاً للغير والذي ينتزعه من يد المشتري فيحرمه من ممارسة جميع الحقوق المقررة على المبيع . عندها يحق للمشتري ان يرجع على البائع بضمان الاستحقاق .

لقد عالجت المادة ٥٥٤ من القانون المدني العراقي حالة استحقاق المبيع استحقاقاً كلياً وميزت بين حالتين هما :

الحالة الاولى : حالة كون البائع لا يعلم وقت البيع باستحقاق المبيع (البائع حسن النية)

الحالة الثانية : حالة علم البائع باستحقاق المبيع وقت البيع (البائع سيىء النية) .

واللتين سوف نوضحهما كما يأتي :

الحالة الاولى : البائع حسن النية

يكون البائع حسن النية عندما يكون لا يعلم باستحقاق المبيع وقت البيع عندها يكون ملزم برد الى المشتري ما ياتي :

١. **الثمن الذي استلمه من المشتري كاملا دون زيادة او نقصان مهما زادت قيمة المبيع او نقصت (** مهما كان سبب الزيادة او النقصان في قيمة المبيع) .

فقد تزيد قيمة المبيع بفعل المشتري كأن ينشأ على الشي المبيع بعض الابنية او يزيد قيمته نتيجة ارتفاع اسعار السوق . وقد تنقص قيمة المبيع بسبب المشتري كأن يقو بهدم بعض الابنية للمبيع او قد انخفاض اسعار السوق .

٢. **قيمة الثمار التي ردها المشتري الى المستحق (المالك الشرعي للمبيع) :**

يلتزما البائع حسن النية بدفع قيمة الثمار التي قبضها المشتري وقام بدفع ثمنها للمستحق من الوقت الذي علم بحق المستحق على المبيع عند رفع الدعوى الاستحقاق (كان سيء النية) . اما الثمار التي قبضها المشتري عندما كان حسن النية فلا يكون ملزم بردها او قيمتها الى المستحق .

٣. **المصروفات النافعة التي انفقها على المبيع :**

من المعلوم ان المصروفات التي يصرفها المشتري على المبيع على ثلاث انواع هي :

أ . المصروفات الضرورية : هي المصروفات التي تلزم لصيانة المبيع وحفظه من الهلاك . استناداً للمادة ١١٦٧ من القانون المدني العراقي يستطيع المشتري الرجوع بهذه المصروفات على المالك للمبيع (المستحق) ولا يحق له الرجوع على البائع .

ب. المصروفات النافعة : وهي المصارف التي تزيد من قيمة المبيع دون ان تكون ضرورية للحفظ او كمالية .مثل المصاريف التي ينفقها المشتري لبناء طابق اضافي او البناء على الارض التي تم شرئها . فقرة ١ المادة ٥٥٤ مدني عراقي .ويجوز للمشتري ان يرجع على البائع بها

ج. المصروفات الكمالية : هذه المصروفات لا تكون لازمة لحفظ المبيع ولا يترتب عليها زيادة في قيمته (مصاريف الزخرفة والديكور) لا يستطيع المشتري مطالبة البائع حسن النية بها . ولكن يستطيع قلعها فقط او تمليكها للمالك (المستحق) بثمنها مستحقة القلع .

٤. **مصارف الدعوى :**

فضلا عما تقدما فأن للمشتري الحق بالرجوع على البائع بمصاريف الدعوى الاستحقاق التي اقامها عليه المالك (المستحق) فخسرها المشتري تجاه المستحق عندها يحق للمشتري المطالبة بمصارف الدعوى التي خسرها امام المستحق .

ولا يستطيع المشتري مطالبة البائع بالمصروفات التي كان بأمكانه يتوقعها او كان يستطيع تجنبها لو انه اخطر البائع بدعوى الاستحقاق التي اقامها المستحق .

الحالة الثانية : البائع سيء النية :

يكون البائع سيء النية عندما يكون يعلم باستحقاق المبيع وقت البيع ، فيكون عندها ملزم استنادا للفقرة ٢ من المادة ٥٥٤ مدني عراقي برد مایاتي :

١. **رد ثمن الشيءالمبيع ومازاد على قيمته** : مهما كان سبب هذه الزيادة سواء اكانت الزيادة بفعل المشتري كالبناء او بارتفاع اسعار السوق .
٢. **المصاريف الكمالية** : كما يلتزم البائع سيء النية برد المصارف الكمالية التي انفقها المشتري على المبيع.
٣. **ما لحق المشتري من خسارة او ما فاته من كسب** : فضلا عما تقدم فأن البائع ملزم برد للمشتري ما انفق من مصاريف كمصاريف تحرير عقد الشراء واجور الدلالية وغيرها من المصاريف .كما يكون ملزم بتعويض المشتري عما فاته من كسب نتيجة استحقاق المبيع كفوات صفقة رابحة على المشتري او الزيادة في اسعار السوق .

ثانياً : الاستحقاق الجزئي :

وتحصل هذه الحالة عندما يكون المبيع مملوكاً للبائع ويبيعه للمشتري فيأتي شخص ثالث (المستحق) فيحرمه من ممارسة بعض الحقوق المقررة على المبيع . عندها يحق للمشتري ان يرجع على البائع بضمان الاستحقاق .

لقد عالجت المادة ٥٥٥ من القانون المدني عراقي حالة الاستحقاق الجزئي بقولها (1.اذا استحق بعض المبيع او كان مثقلاً بتكليف لا علم للمشتري به وقت العقد، كان للمشتري ان يفسخ العقد. ٢. واذا اختار المشتري الباقي من المبيع فله ان يطالب بالتعويض عما اصابه من ضرر بسبب الاستحقاق)

يكون للمشتري في حالة الاستحاق الجزئي بين خيارين هما :

١. الفسخ واعادة الحال الى ما كان عليه قبل العقد فيسترد المشتري الثمن ويرد المبيع وما انتج من الثمار مع عدم الاخلال بحق المشتري بالمطالبة بالتعويض.
٢. ابقاء العقد مع المطالبة بالتعويض عن الاضرار التي لحقت به من الاستحقاق الجزئي .

وتجدر الاشارة الى ان ضمان الاستحقاق ليس من النظام العام فيستطيع اطراف العقد ان يزيد من هذا الضمان او ينقصاه او يسقطاه . فقرة ١ مادة ٥٥٦ مدني عراقي (يجوز للمتعاقدين باتفاق خاص ان يزيدا في ضمان الاستحقاق او ان ينقصا منه او ان يسقطا هذا الضمان) .

كما انه اعتبر المشرع في حالة وجود حق الارتفاق الذي هو من الحقوق العينية قرينة قانونية على اعفاء البائع من ضمان الاستحقاق اذا ما كان هذا الحق ضاهرا للمشتري . فتنص الفقرة ٢ مادة ٥٥٦ مدني عراقي على انه (ويفترض في حق الارتفاق ان البائع قد اشترط عدم الضمان ، اذا كان هذا الحق ظاهراً او كان البائع قد ابان عنه للمشتري) .

كما انه يقع باطلاً كل اتفاق باسقاط هذا الضمان او انقاصه اذا ما تعمد البائع اخفاء حق المستحق . فقرة ٣ مادة ٥٥٦ مدني عراقي (ويقع باطلاً كل شرط يسقط الضمان او ينقصه، اذا كان البائع قد تعمد اخفاء حق المستحق) .

الرجوع بالضمان في حالة توالي البيوع

عالجت المادة ٥٥٢ من القانون المدني العراقي حالة الضمان في حالة توالي البيوع . فاعطت هذه المادة الحق للمشتري الذي استحق بيده المبيع بالرجوع على البائع الذي باعه ويكون لهذا الاخير الرجوع على الشخص الذي باعه وهكذا الى ان يتم الرجوع الى البائع الاصلي بشرط ان يكون كل بائع قد رجع عليه المشتري منه .

فمثلاً اذا باع (س) شيئاً الى (ص) ومن ثم باع الاخير هذا الشيء الى (ع) واستحق المبيع بيد (ع) فأن حكم الاستحقاق يعتبر حكماً بحق جميع البائعين (س ، ص) عندها يستطيع (ع) بالرجوع على (ص) ويستطيع الاخير بالرجوع على (س) . ولكن لا يستطيع (ع) بالرجوع على (س) مباشرة . كما لا يستطيع (ص) بالرجوع على (س) ما لم يرجع (ع) عليه بالضمان .

الضمان في البيع الجبري

قد يشتري شخصاً بعض الاموال عن طريق المزايدة بالبيوع الجبرية الذي تتولاه السلطة القضائية او الادارية كبيع اموال المدين او بيع اموال التاجر المفلس . فهل يضمن البائع هذا الاستحقاق ؟
وللاجابة على هذا التساؤل هنالك رايين هما :

الراي الاول : ذهب الى عدم الضمان في البيع الجبري لان البيع في هذه الحالة تم دون ارادة البائع نما بناءً على حكم صادر ببيع الاموال بالمزايدة . ويؤخذ على هذا الراي ان امر المحكمة لا يجعلها مالكة للمبيع ولا هي قصدت ان تكون طرفاً في العقد.

الراي الثاني : يذهب هذا الراي الى ان البيوع الجبرية تخضع للقواعد العامة في ضمان الاستحقاق وان المدين الذي بيعت امواله هو الضامن لانه هو البائع الحقيقي ولا يهم ان يكون البيع قد وقع اختياراً ام جبراً . اما الدائن الذي طلب بيع المال بالمزاد فلا رجوع عليه بالضمان .فلو بيعت عيناً بناء على طلب الدائن على انها مملوكة لمدينه واستحقت بيد المشتري فأن الضامن هو المدين لا الدائن فلا يحق الذي رسا عليه المزاد واستحقت العين بيده بالرجوع الى الدائن .

سؤال : اذا كان المدين معسراً او مفلساً فهل يستطيع المشتري الرجوع على الدائن الذي طلب البيع ؟

الاجابة على هذا السؤال قيل بأن المشتري يستطيع الرجوع على الدائن او الدائنين الذين استوفوا حقوقهم من الثمن المدفوع بالمزاد طبقاً للقواعد العامة للمسؤولية التقصيرية او الكسب دون سبب في حالتين هما :

الاولى : طبقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية :

اذا تبين بأن الدائنين كانا يعلمون بأن الاموال التي باعوها لم تكن مملوكة لمدينهم خصوصاً وان المدين قد نبههم بعدم ملكيته لهذه الاموال . عندها يكون للمشتري مطالبة الدائنين بالتعويض على اساس انهم ارتكبوا الغش وفقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية .

الثانية : طبقاً لدعوى الكسب دون سبب :

يكون للمشتري مطالبة الدائنين بالتعويض على اساس دعوى الكسب دون سبب اذا استحق المبيع بيده وانتزعه مالكه الحقيقي ويكون ذلك بالطبع في حالة فشل المشتري اثبات تقصير او غش الدائنين كما في الحالة الاولى .

انتهى...