

## المحاضرة الخامسة عشر

### الفصل الثاني

#### التزامات المشتري

لقد عالج المشرع العراقي التزامات المشتري في المواد (٥٧١-٥٨٧) من القانون المدني العراقي والتي استمد احكامها من الفقه الاسلامي ومن القوانين المدنية الحديثة . وبموجب هذه المواد ان المشتري ملزم ب :

١ . دفع الثمن

٢ . دفع مصروفات البيع

٣ . تسلم المبيع

والتي سوف نتناولها في ثلاثة مباحث وكما يأتي :

### المبحث الاول

#### التزام المشتري بدفع الثمن

سبق وان تكلمنا في المحاضرات السابقة عن الثمن في عقد البيع وبيننا شروطه وكيفية تحديده فأذا ما توافرت شروطه (١. مبلغاً من النقود ٢. مقدراً او قابلاً للتقدير ٣. جدياً ) التزم المشتري بالوفاء به .

والكلام عن التزامات المشتري بدفع الثمن يقتضي البحث في خمسة امور للاحاطة بالثمن كالتزام من التزامات المشتري وهي :

اولاً : الثمن وفوائده .

ثانياً : تكاليف المبيع .

ثالثاً : مكان وزمان دفع الثمن .

رابعاً : حق المشتري في حبس الثمن .

خامساً : ضمانات الثمن (جزء امتناع المشتري عن تنفيذ التزامه بدفع الثمن ) .

والتي سوف نتكلم عنها وكما يأتي :

## اولاً

### الثمن وفوائده

تنص الفقرة ١ من المادة ٥٧١ من القانون المدني العراقي على انه (يلتزم المشتري بدفع الثمن المتفق عليه وفق الشروط التي يقررها العقد . وهو الذي يتحمل نفقات الوفاء ) .

١. **الثمن:** هو مبلغ من النقود يلتزم المشتري بادائه للبائع في مقابل البيع . وقد يتم الاتفاق على دفع الثمن **جملة واحدة** او على شكل **اقساط** وفي مواعيد محددة ، وقد يتطلب الوفاء بالثمن بعض المصاريف كأجور البريد او مصاريف الرسول فالمشتري هو من يتكفل بدفع هذه النفقات .

٢- **فوائد الثمن :** الاصل لا يلتزم المشتري بدفع فوائد عن الثمن الذي يدفع فوراً ولكن استثناءً من هذا الاصل يدفع المشتري فوائد عن الثمن في الحالات الآتية :

#### الحالة الاولى / اعدار المشتري بدفع الثمن مستحق الاداء

فيدفع المشتري فوائد عن الثمن مستحق الاداء أما إذا كان الثمن مؤجلاً لا يلتزم بدفع فوائد الثمن الا اذا تبلغ من قبل البائع (اعذره البائع) بعد حلول هذا الاجل والفوائد القانونية هي ٤ ٪ في المسائل المدنية و ٥ ٪ في المسائل التجارية وتستحق الفوائد من وقت الاعذار وهذا استثناء من الاصل وهو استحقاق الفوائد من تاريخ المطالبة القضائية.

#### الحالة الثانية / اذا استلم المشتري المبيع وكان منتجاً او قابلاً لإنتاج ثمرات او ايرادات اخرى

فيدفع المشتري عنه الفوائد لأنه لا يجوز الجمع بين ثمرة البديلين المبيع والثمن اما اذا كان المبيع غير منتج مثل لوحة فنية او كتاباً فلا يدفع عنه فوائد ويرى البعض أنه طالما استلم المبيع فتجب عنه الفوائد.

#### الحالة الثالثة / اذا اتفق المتعاقدان على دفع فوائد عن الثمن أو وجد عرف يقضي بذلك

وهذه فوائد اتفاقية يجب ان لا تتجاوز ٧ ٪ فاذا لم يتفقا عليها تطبق الفوائد القانونية.

## ثانياً

### تكاليف المبيع

يدفع المشتري تكاليف المبيع من وقت إبرام العقد وتشمل الضرائب ونفقات حفظ المبيع وصيانته واستغلاله لأنه المستفاد من ثمرات المبيع ونتاجه فهو من يتحمل تكاليفه تطبيقاً لقاعدة الغرم بالغنم وهذا ما نصت عليه المادة (٥٧٢) من القانون المدني العراقي .

## ثالثاً

### مكان وزمان دفع ثمن المبيع

١. **مكان دفع الثمن** : لتحديد مكان دفع الثمن يجب التفرقة بين :
  - أ. إذا كان الثمن مستحقاً وقت تسليم المبيع : يدفع الثمن في المكان المتفق عليه بالعقد وإذا لم يحدد المكان فيدفع الثمن في مكان تسليم المبيع.
  - ب. إذا كان الثمن غير مستحق الاداء وقت تسليم المبيع : اذا استحق الثمن قبل تسليم المبيع أو بعده ، فيدفع الثمن في موطن المشتري وقت الاستحقاق مالم يوجد عرف أو نص قانوني يقضي بخلاف ذلك
٢. **زمان دفع الثمن** : يتحدد وقت دفع الثمن بالشكل الآتي :
  - أ. الدفع الحال : هذا هو الاصل فيدفع المشتري الثمن ويستلم المبيع .
  - ب. تأجيل دفع الثمن أو بشكل أقساط دورية تدفع في مواعيد معينة فيبدا القسط بمجرد استلام المبيع مالم يتفقا على خلاف ذلك مثلاً يتفق البائع والمشتري على ان يبدا القسط من وقت إبرام عقد البيع .
  - ت. يجوز الاتفاق على تعجيل الثمن وتأجيل استلام المبيع وبالعكس.هذه القواعد ليست من النظام فيجوز للمتعاقدين الاتفاق بخلاف ذلك.

## رابعاً

### حق المشتري في حبس الثمن

- للمشتري الحق في حبس الثمن إذا لم يدفعه للبائع في الحالات الآتية :
- أ. للمشتري الحق بحبس الثمن اذا استلم المبيع ولم يسلم الثمن للبائع وتعرض له احد مستنداً الى حق سابق على المبيع وصادر عن البائع : فاذا تعرض له بكل المبيع فللمشتري حبس الثمن بكامله وإذا تعرض له بجزء من المبيع فله حبس جزء من الثمن يوازي الجزء من المبيع .

- ب. وجود أسباب جديه يخشى معها المشتري نزع ملكية المبيع من يده : فله حبس الثمن عن البائع حتى يطمئن على الحيابة الهادئة للمبيع. بشرط أن تكون الاسباب جدية مثلا ظهر أن المبيع غير مملوك له أو مثقل برهن، وتقدير جدية الاسباب ترجع الى القاضي.
- ج. إذا كشف المشتري عيب خفي في المبيع موجب لضمان البائع وطلب المشتري فسخ البيع او انقاص : الثمن فللمشتري حبس الثمن عن البائع اذا لم يكن قد دفعه.
- د. في كل الاحوال يحق للمشتري حبس الثمن غير المدفوع اذا اخل البائع بالتزاماته المترتبة عليه في عقد البيع.

### سقوط حق المشتري في حبس الثمن

يسقط حق المشتري في حبس الثمن بحالتين :

- أ. زوال سبب حبس الثمن : مثلا زال الخطر الذي يهدد حيابة المشتري للمبيع او اصلح البائع العيب الخفي في للمبيع .
- ب. اذا قدم للبائع كفيلا للمشتري : يضمن للأخير حقه في الرجوع على البائع .

### خامساً

#### ضمانات البائع لاستيفاء الثمن

للبيع ضمانات تكفل له استيفاء الثمن هي حبس المبيع وفسخ عقد البيع سيتم توضيحها هي:

أ. حق البائع بحبس المبيع اذا لم يسلمه للمشتري ولها صورتان :

#### الصورة الاولى : الثمن مستحق الاداء:

أذا استحق الثمن كله او بعضه وتأخر المشتري عن دفعه للبائع فيحق للبائع حبس المبيع عن المشتري ولا يسلمه له الا بعد سداد ثمنه سواء كان المبيع شيء واحد ام جملة اشياء بيعت صفقة واحدة وسواء سمي ثمنها جملة ام لكل شيء ثمن ولا يزول حق البائع في حبس المبيع حتى لو قدم له المشتري رهنا لو كفالة بالثمن لان حق البائع واجب الاداء.

## الصورة الثانية : الثمن مؤجلا :

لا يحق للبائع حبس المبيع اذا تأجل تسديد الثمن او رضي البائع بتأجيله بعد عقد البيع فيلتزم بتسليم المبيع ولا يطالبه بثمنه قبل حلول اجله ، ويستثنى من ذلك الحالات الثلاثة الاتية والتي يحق فيها للبائع حبس المبيع حتى لو تأجل تسديد ثمنه والمنصوص عليها في المادة (٥٧٩) من القانون المدني العراقي .

١. اذا اضعف المشتري التأمينات التي قدمها ضمانا للوفاء بثمان المبيع .
٢. أفسار المشتري على نحو يوشك معه اضاءة ثمن المبيع واعسارة بعد عقد البيع ويحق للمشتري تقديم كفالة تمنع سقوط اجل الثمن وتدعم مركزه المالي .
٣. موت المشتري مفلسا ولم يكن قد استلم المبيع او دفع ثمنه لان وفاة المشتري تسقط اجل الدين فيصبح حالا وللبيع حق حبس المبيع مالم يكن الثمن مثقل بتأمينات عينية.

## ب\_ حق البائع في فسخ البيع :

حسب القواعد العامة في العقود الملزمة للجانبين اذا لم يف المشتري بالثمن عند استحقاقه ولم يكن له حق حبسه ، فللبائع ان يطلب فسخ البيع واعادة الحال الى ما كانت عليه قبل العقد .

انتهى ..