

الأستاذ: حمدوني علي
السنة الثالثة ليسانس (حقوق)
التخصص: قانون خاص
المادة: عقود خاصة 01
عنوان المحاضرة: التزامات المشتري

الأهداف: نهدف من خلال هذه المحاضرة الى دراسة:

- الالتزام بالوفاء بالثمن.
- الالتزام بنفقات البيع وتكاليف المبيع.
- الالتزام بتسليم المبيع.

التزامات المشتري

لما كان عقد البيع من العقود الملزمة للجانبين، فإن المشتري يلتزم تجاه البائع بعدة التزامات تُعدّ المقابل لما يقع على عاتق البائع من التزامات.

وتتمثل التزامات المشتري في ثلاث التزامات:

- الالتزام بالوفاء بالثمن.
- الالتزام بنفقات البيع وتكاليف المبيع.
- الالتزام بتسليم المبيع.

أولاً: الالتزام بالوفاء (دفع) الثمن

1-مضمون الالتزام: يلتزم المشتري بدفع الثمن المتفق عليه في العقد، أو ذلك الذي تم تحديده فيما بعد وفقاً لأسس التقدير الموضوعية المتفق عليها في العقد، كما يلتزم بدفع فوائد الثمن لأنها تعتبر جزءاً منه.

1-1-طريقة دفع الثمن

يلتزم المشتري بدفع الثمن وفقاً للطريقة والشروط المتفق عليها، فقد يتفق على أن يدفع الثمن مقسطاً على عدة أقساط أو جملة واحدة، وقد يكون الثمن مرتباً مدى الحياة، كما يجوز أن يتم الوفاء عن طريق المقاصة إذا توافرت شروطها.

والأصل أن يتم الوفاء بالثمن نقداً، فلا يُجبر البائع على قبول ورقة تجارية وفاء للثمن، وإذا قبل البائع الوفاء بورقة تجارية كشيك مثلاً، فإن ذمة المشتري لا تُبرأ إلا بعد قبض قيمة الشيك فعلاً.

1-2-الفوائد

إنّ الفوائد التي تستحق مع الثمن المحدد هي نوعان: قد تكون فوائد اتفاقية وقد تكون فوائد قانونية.

أ-الفوائد الاتفاقية: هنا يتفق البائع والمشتري على التزام الأخير بدفع فوائد عن الثمن سواء كان الثمن مؤجلاً أو مستحق الأداء، كما يتم الاتفاق أيضاً على تحديد سعرها وبداية سريانها.

ب-الفوائد القانونية: وهي التي يتولى القانون تحديدها، مثل الفوائد التأخيرية التي يلتزم بها المدين على سبيل التعويض عن التأخير في وفائه الالتزام بدفع مبلغ من النقود.

2-الزمان والمكان اللذان يجب فيهما الوفاء بالثمن

2-1-الزمان الذي يجب فيه الوفاء بالثمن

تنص المادة 388 ق م ج " يكون ثمن المبيع مستحقا في الوقت الذي يقع فيه تسليم المبيع، ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك...".

يتحدد زمان الوفاء بالثمن أصلا بالاتفاق، فغالبا ما يتضمن العقد تحديدا لميعاد دفع الثمن، سواء بجعله واجب الدفع فور إبرام العقد أو حتى قبل تسليم المبيع أو بعد تسليمه.

فاذا لم يوجد هناك اتفاق على ميعاد دفع الثمن، ووجد عرف يحدد هذا الميعاد، ففي هذه الحالة يُعمل بما يقضي به العرف.

أما إذا لم يتضمن العقد تحديدا لزمان الوفاء بالثمن ولم يوجد عرف يحدد هذا الزمان، كان الثمن مستحق الوفاء في الوقت الذي يُسلم فيه المبيع (زمان تسليم المبيع)، ويُعد هذا الحكم خروجاً على القاعدة العامة التي تضمنتها المادة 281 ق م ج، والتي تقضي بأنه يجب أن يتم الوفاء فوراً بمجرد ترتب الالتزام نهائياً في ذمة المدين، أي فوراً بمجرد تمام عقد البيع، وقد روعي في هذا الخروج على القواعد العامة مصلحة المشتري.

2-2-المكان الذي يجب فيه الوفاء بالثمن

تنص المادة 387 ق م ج على " يدفع ثمن البيع من مكان تسليم المبيع، ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك. فاذا لم يكن ثمن المبيع مستحقا وقت تسلم المبيع، وجب الوفاء به في المكان الذي يوجد فيه موطن المشتري وقت استحقاقه للثمن".

يتضح من هذا النص أنّ الأصل في تحديد مكان الوفاء بالثمن هو اتفاق أطراف العقد، فاذا لم يوجد اتفاق في هذا الشأن وجب الرجوع الى ما يقضي به العرف لتحديد مكان الوفاء.

فاذا لم يوجد اتفاق أو عرف يحدد مكان الوفاء بالثمن، فتحدد المكان هنا يختلف بين ما إذا كان الثمن مستحق الوفاء عند تسليم المبيع، وبين ما إذا كان الثمن غير مستحق الوفاء وقت تسليم المبيع.

- الحالة الأولى: إذا كان الثمن مستحق الوفاء عند تسليم المبيع: ان مكان الوفاء بالثمن هو نفس مكان تسليم المبيع.
- الحالة الثانية: إذا كان الثمن غير مستحق الأداء عند تسليم المبيع: هنا لا يرتبط الوفاء بالتسليم، ولا توجد ضرورة لدفع الثمن في مكان التسليم، فيتعين الرجوع الى القواعد العامة، والتي تقضي بأن يكون الوفاء بالثمن في موطن المشتري أو مركز أعماله وقت استحقاق الثمن.

3-جزاء عدم الوفاء بالثمن

إذا لم يقم المشتري بتنفيذ التزامه بالوفاء بالثمن عند الاستحقاق، كان للبائع الخيار بين طلب التنفيذ العيني مع تمتعه بحق امتياز على المبيع، أو فسخ العقد طبقاً للقواعد العامة، مع التعويض في الحالتين ان كان له مقتضى، كما يجوز للبائع حبس المبيع في يده حتى يستوفي الثمن تطبيقاً لقواعد الدفع بعدم التنفيذ المقررة في العقود الملزمة للجانبين ومنها عقد البيع.

3-1-التنفيذ العيني

إذا أخل المشتري بالتزامه بالوفاء بالثمن عند استحقاقه، كان للبائع أن يقوم بعد اذاره، بالحجز على أموال المشتري بما فيها المبيع وبيعها جبرا (التنفيذ الجبري) بالمزاد العلني وفقا لإجراءات التنفيذ الجبري، واستيفاء حقه من الثمن الذي يرسو به المزاد، كما قد كفل القانون للبائع ضمان خاص فجعل له امتياز وهو المعروف بامتياز البائع على المبيع.

❖ **امتياز البائع على المبيع:** وهو من أهم الضمانات التي يتمتع بها البائع للحصول على حقه من الثمن الذي يرسو به المزاد، أي أن البائع له حق الأولوية على غيره من دائني المشتري، بحيث يتقدم البائع على غيره من الدائنين في استيفاء حقه، وقد راعى المشرع في ذلك أن البائع هو صاحب الفضل في دخول المبيع في ذمة المشتري، ولذلك يكون من العدل منحه الأولوية في استيفاء حقه من قيمة المبيع.

3-2-فسخ عقد البيع

إذا لم يقم المشتري بدفع قيمة الثمن كان للبائع طلب فسخ عقد البيع تطبيقا للقواعد العامة، والفسخ قد يكون قضائي أو اتفاقي.

أ-**الفسخ القضائي:** لا يتم إلا بناء على حكم قضائي يصدر بناء على طلب البائع بعد قيامه بإعذار المشتري بالوفاء، وبشرط أن يكون البائع قد قام بتنفيذ التزاماته الناشئة عن عقد البيع.

ب-**الفسخ الاتفاقي:** وهو أن يتفق على أن يكون العقد مفسوخا إذا لم يقم المشتري بالوفاء بالتزامه بدفع الثمن.

3-3-حبس البائع للمبيع:

طبقا للقواعد العامة للبائع أن يمتنع عن تنفيذ التزامه بتسليم المبيع (حبس المبيع) الى المشتري، إذا كان هذا الأخير لم يدفع قيمة الثمن، وهذا ما أكدت عليه المادة 390 ق م ج.

وطبقا للقواعد العامة يسقط الحق في الحبس إذا قَدَّم طالب التنفيذ تأمين كافي للوفاء بالتزامه (رهن أو كفالة)، وقد خرج المشرع عن هذه القاعدة في عقد البيع في المادة 390 السابقة، فجعل حق البائع في حبس المبيع يبقى قائما ولو قَدَّم له المشتري رهنا أو كفالة (تأمين كافي).

ويسقط حق البائع في حبس المبيع إذا مُنح للمشتري أجل جديد للوفاء بالثمن، لأنه يُفترض في هذه الحالة تنازل البائع عن حقه في الحبس، وإذا سقط هذا الأجل يصبح دفع الثمن حالا ويكون للبائع الحق في حبس المبيع، وأسباب سقوط الأجل هي افلاس المشتري أو اعساره، إضعاف التأمينات التي قَدَّمها للبائع الى حد كبير أو لم يقدم أصلا مقابل تمديد هذا الأجل.

4-حالة خاصة: حق المشتري في حبس الثمن

طبقا للمادة 388 ق م ج في فقرتها الثانية يحق للمشتري حبس الثمن في الحالات التالية:

- إذا تعرض أحد للمشتري مستندا الى حق سابق أو آل اليه من البائع، فاذا كان المشتري لم يدفع الثمن بعد جاز له أن يحبسه حتى يُوفي البائع بالتزامه الذي هو دفع التعرض.
- إذا خيف على المبيع أن ينزع من يد المشتري، لا يلزم في هذه الحالة وقوع التعرض بالفعل، وانما يكفي أن تقوم أسباب يخشى منها وقوع تعرض من الغير.
- أن يكشف المشتري عيبا في المبيع من العيوب التي يضمنها البائع.

ثانيا: الالتزام بنفقات البيع وتكاليف المبيع

1-نفقات البيع

تنص المادة 393 ق م ج " ان نفقات التسجيل والطابع ورسوم الاعلان العقاري والتوثيق وغيرها تكون على المشتري، ما لم تكن هناك نصوص قانونية تقضي بغير ذلك"

يتضح من النص أنه يرجع أولا الى الاتفاق لمعرفة من يتحمل نفقات عقد البيع، فقد يتفق على أن تكون على عاتق المشتري وحده أو مناصفة أو تكون على البائع، فاذا لم يوجد اتفاق يتعين الرجوع الى العرف ان وجد عرف يحدد من يتحمل هذه النفقات.

فاذا لم يوجد لا اتفاق ولا عرف، فان نفقات عقد البيع، تقع على المشتري لأنه في الأصل هو المدين بها.

وتشمل نفقات البيع مصاريف كتابة عقد البيع سواء كان مكتوب على ورقة عرقية أو رسمية، مصاريف ورسوم التسجيل والطابع، مصاريف استخراج الشهادات العقارية، مصاريف الكشف عن العقار المبيع في جهات الشهر للتنثيبت مما عليه من الحقوق للغير.

2-تكاليف المبيع

تنص المادة 389 ق م ج " يستحق المشتري انتفاع وايراد الشيء المبيع، كما يتحمل تكاليفه من يوم انعقاد البيع، هذا ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضيان بخلاف ذلك".

ونلاحظ من هذه المادة أنّ تحمل تكاليف المبيع يرجع الى الاتفاق بين المتعاقدين، فان لم يكن هناك اتفاق يرجع الى العرف ان كان هناك عرف يقضي بذلك.

فاذا لم يوجد اتفاق أو عرف، فان تكاليف المبيع يحتملها المشتري، وهي التي تكون مستلزمة لصيانة وحفظ المبيع، وتتمثل هذه التكاليف في الضرائب المفروضة على المبيع، تكاليف صيانة وحفظ وحراسة المبيع، ومصاريف الاستغلال.

ثالثا: الالتزام بتسليم المبيع

1-مضمون الالتزام: هو الاستلاء على المبيع استلاء مادي وحيازة فعلية للمبيع، وهو يقابل التزام البائع المتمثل في تسليم المبيع.

2-مكان وزمان التسليم

تنص المادة 394 ق م ج " إذا لم يعين الاتفاق أو العرف مكانا أو زمانا لتسليم المبيع، وجب على المشتري أن يتسلمه في المكان الذي يوجد فيه المبيع وقت البيع وأن يتسلمه دون تأخير باستثناء الوقت الذي تتطلبه عملية التسليم".

يتضح من هذا النص أنّ الأصل هو أن يحدد الطرفان زمان ومكان التسليم، فاذا لم يوجد اتفاق تعين العمل بالعرف ان وجد.

فاذا لم يوجد اتفاق أو عرف، وجب أن يتسلم المشتري المبيع في مكان التسليم، وهو مكان وجود المبيع إذا كان المبيع معين بالذات، وموطن البائع أو موطن مركز أعماله إذا كان المبيع معين بالنوع.

أما فيما يخص زمان التسليم، فيكون عادة هو وقت انعقاد البيع، مهما كانت طبيعة المبيع سواء معين بالذات أو معين بالنوع.

أي أن زمان ومكان تسليم المبيع من طرف البائع هو نفسه مكان وزمان تسلّم المبيع من طرف المشتري.

3- نفقات التسلم

تنص المادة 395 ق م ج " ان نفقات تسلّم المبيع تكون على المشتري، ما لم يوجد عرف أو اتفاق يقضي بغير ذلك".

يتضح من نص هذه المادة أن نفقات تسلّم المبيع تخضع لقواعد الاتفاق بين الطرفين، فقد يتم الاتفاق على أن تكون على عاتق البائع أو على عاتق المشتري أو تكون مناصفة، فإذا لم يوجد اتفاق وكان هناك عرف وجب العمل بالعرف الذي يقضي بذلك.

فإذا لم يوجد اتفاق ولا عرف، فان نفقات تسلّم المبيع تكون على عاتق المشتري.

وتشمل نفقات التسلم، المصاريف اللازمة لنقل المبيع من مكان التسليم الى مكان التسلم الذي يحدده المشتري، وكذلك نفقات النقل الى المكان الذي يريده المشتري، كذلك إذا كان المبيع ثمار على الشجر، فمصاريف قطعه من الشجر ووضعه في صناديق مخصصة تكون على المشتري لا البائع.

4- جزاء اخلال المشتري بالتزامه بالتسليم

إذا لم يقم المشتري بتسليم المبيع، جاز للبائع وفقا للقواعد العامة، وبعد أن يعذر المشتري بالتسليم، أن يطلب من القضاء إجبار المشتري على تنفيذ التزامه عينا (التنفيذ العيني) مع المطالبة بغرامة تهديدية عن كل يوم يتأخر فيه في تسلّم المبيع.

كذلك فللبائع بعد اعدار المشتري أن يحصل على اذن من القضاء بإيداع المبيع في مكان آخر على ذمة المشتري ونفقاته إذا كان المبيع منقولاً يمكن ايداعه، وإذا كان المبيع عقار أو كان منقول مُعد للبقاء في مكانه فللبائع أن يطلب من القضاء تعيين حارس يتولى حفظه على نفقة المشتري.

كذلك يجوز للبائع بعد اعدار المشتري، أن يطالب فسخ عقد البيع، ويبقى للقاضي سلطته التقديرية، فإذا رأى مبرراً للفسخ قضى به.

وسواء طلب البائع التنفيذ العيني أو الفسخ، فله في الحالتين أن يطلب تعويض عما أصابه من الضرر بسبب تخلف المشتري عن تنفيذ التزامه بتسليم المبيع، وذلك كأجرة للمكان الذي يبقى مشغولاً بالمبيع بعد حلول وقت تسلّمه.