

يرتب عقد البيع آثاراً على عاتق البائع وأخرى على عاتق المشتري: دون حاجة إلى اتفاق نوجزها فيما يلي: ١- تنتقل ملكية المبيع إلى المشتري بانعقاد البيع، و(السابعة والخمسين بعد الستمئة) من هذا نظام المعاملات المدنية السعودي. ٢- لا يمنع من انتقال الملكية كون البيع تمّ جزئياً ولو كان تعيين الثمن فيه يتوقف على تقدير المبيع. يلتزم البائع بأن يقوم بما هو ضروري من جانبه لنقل ملكية المبيع للمشتري وأن يمتنع عن أي عمل من شأنه جعل نقل الملكية مستحيلاً أو عسيراً. ١- للبائع - إذا كان الثمن مؤجلاً أو مقسماً - أن يشترط تعليق نقل الملكية للمشتري حتى يؤدي جميع الثمن ولو سلّم المبيع. ٢- إذا استوفى البائع الثمن عدت ملكية المشتري مستندة إلى وقت انعقاد البيع. لذلك فإن الالتزام بنقل ملكية المبيع: يترتب عقد البيع على عاتق البائع التزاماً بنقل ملكية المبيع إلى المشتري، ويختلف هذا الالتزام بحسب المبيع، المبيع منقولاً معينا بالذات؛ أما إذا كان المبيع منقولاً معيناً بالنوع؛ فإن تنفيذ التزام البائع بنقل الملكية يُعلق على قيام البائع بإفراز المبيع، فإن الالتزام بنقل الملكية لا يتحقق إلا بتسجيل عقد البيع. الالتزام بتسليم المبيع: يترتب هذا الالتزام بمجرد العقد - ولو لم ينص عليه فيه - فهذا الالتزام من مقتضيات عقد البيع، فلا فائدة من التزام البائع بنقل ملكية المبيع إلى المشتري إذا لم يتضمن هذا النقل تسليم المبيع حتى يتمكن المشتري من حيازته والانتفاع به، أما عدم تنفيذ هذا الالتزام فيؤثر سلباً على المشتري خاصة في بيع المنقول المعين بالذات؛ لأنه إذا لم ينفذ البائع التزامه بتسليم المبيع للمشتري وقام ببيعه مرة أخرى وتسليمه للمشتري الثاني، إعمالاً لقاعدة الحيازة في المنقول بحسن نية سند الملكية. وقد نصت المادة الحادية والعشرون بعد الثلاثمئة من نظام المعاملات المدنية السعودي على: ١- يلتزم البائع بتسليم المبيع إلى المشتري بالحال التي كان عليها وقت البيع، وتكون نفقات تسليم المبيع على البائع، ٢- يلتزم البائع بتسليم المبيع مجرداً من كل حق للغير لا يعلمه المشتري. وعليه يلتزم البائع بتسليم المبيع مجرداً من كل حق، وأن يقوم بما هو ضروري من جانبه لنقل الملكية إليه". لذلك كان الأحرى أن يكون التزاماً على البائع فضلاً عن كونه مالكاً للالتزام بضمان التعرض والاستحقاق: بمقتضى هذا الضمان يلتزم البائع الامتناع عن كل ما من شأنه حرمان المشتري من كل - أو بعض - سلطاته على المبيع، فهو من ناحية يلتزم بعدم التعرض شخصياً للمشتري؛ الالتزام بضمان العيوب الخفية: يلتزم البائع - فضلاً عن ضمانه للمشتري حيازة المبيع حيازة هادئة - أن يضمن له حيازة ناعمة، ويلتزم المشتري بعدة التزامات: تعد المقابل لما يقع على عاتق البائع من التزامات، وتمثل هذه الالتزامات في: الالتزام بالوفاء بالثمن، والالتزام بدفع نفقات البيع وتكاليف المبيع، وكذا الالتزام بتسليم المبيع، الالتزام بالوفاء بالثمن: يعد الالتزام بالوفاء بالثمن الالتزام الأساسي الذي يقع على المشتري، الالتزام بدفع نفقات البيع وتكاليف المبيع: إذا لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بأن نفقات عقد البيع تقع على البائع، فإذا قام المشتري بدفع هذه النفقات فلا يكون له الرجوع بها على البائع، أما إذا قام البائع بدفع بعض هذه النفقات أو كلها فإنه يرجع بما دفعه منها على المشتري باعتباره من ملحقات الثمن، ويكون له في سبيل استيفائه نفس الضمانات التي له عند الرجوع بالثمن. وتشمل نفقات عقد البيع نفقات تحريره، الالتزام بتسليم المبيع: يتم تنفيذ التزام المشتري بتسليم المبيع بأن يستولي على المبيع استيلاء فعلياً، ويشمل الالتزام بالتسليم قيام المشتري ببعض الأعمال التي تقع على عاتقه لتمكين البائع من تنفيذ التزامه بالتسليم، فهو إن لم يقم بتلك الأعمال فإنه يحول دون قيام البائع بتنفيذ التزامه بالتسليم، ويكون من المستحيل على البائع أن يقوم بتسليم المبيع، وتتجسد هذه الالتزامات في: الالتزام بنقل ملكية المبيع إلى المشتري وبتسليمه له، والالتزام بضمان التعرض والاستحقاق، وكذا الالتزام بضمان النص المادة الثامنة عشرة بعد الثلاثمئة من نظام المعاملات المدنية ١- تنتقل ملكية المبيع إلى المشتري بانعقاد البيع، و(السابعة والخمسين بعد الستمئة) من هذا نظام المعاملات المدنية بمعنى أن تنتقل ملكية المبيع للمشتري بمجرد البيع مالم يقضي القانون أو الاتفاق بغير ذلك لأن الالتزام بنقل الملكية: هو الالتزام الرئيسي الذي يقع على عاتق البائع للمشتري، وهناك من يقول إن العقد بحد ذاته ينقل الملكية، وهذا الالتزام قد يترأخى إلى وقت لاحق من إبرام العقد، اتفاقاً: قد يتفق المتعاقدان على تأخير نقل الملكية إلى وقت لاحق مع وجود لالتزام بين الطرفين، قانوناً: قد يفرض القانون أحياناً إجراءات معينة لا تنتقل معها الملكية إلا بعد القيام بهذه الإجراءات، كما هو الحال في نقل ملكية عقار فلا تنتقل إلا بعد التسجيل في السجل العقاري. ما مدى أحقية البائع بالاحتفاظ بملكية المبيع؟ يحق للبائع - إذا كان البيع مؤجلاً أو مقسماً - أن يشترط عدم نقل ملكية المبيع إلى المشتري حتى يستوفي كامل الثمن، إعمالاً للقواعد العامة للعقد. \* وينتج عن الالتزام بنقل الملكية التزامات أخرى تقع على عاتق البائع (التزامات تبعية) وهي شقين: ١. الالتزامات الإيجابية: أن يقوم البائع بكل الأعمال المتوجبة عليه من أجل نقل الملكية، مثل: الالتزام بتقديم الصكوك لنقل ملكية عقار، ٢. الالتزامات والأعمال السلبية: وهو أن يكف البائع عن كل شيء من شأنه أن يعرقل ويمنع نقل الملكية للمشتري، أ - نقل ملكية شيء محدد أو معين بالذات: ففي المنقول تنتقل الملكية فوراً فور إبرام العقد، لا تنتقل الملكية إلا بعد إبرام القيام

بإجراءات القانونية المستوجبة: كالتسجيل في السجل العقاري. - شروط نقل ملكية شيء معين بالذات: ٣. ألا يعلق القانون أو الاتفاق نقل الملكية على شرط واقف، مثل أن يكون بالاتفاق والقانون ولا تنتقل ملكية العقار إلا بعد التسجيل،