يرتب عقد البيع آثارا على عاتق البائع وأخرى على عاتق المشتري: دون حاجة إلى اتفاق نوجزها فيما يلي: ورد من ضمن احكام نظام المعاملات المدنية السعودي نص المادة الثامنة ١- تنتقل ملكية المبيع إلى المشتري بانعقاد البيع، و(السابعة والخمسين بعد الستمائة) من هذا نظام المعاملات المدنية السعودي. ٢- لا يمنع من انتقال الملكية كون البيع تمَّ جُزافاً ولو كان تعيين الثمن فيه يتوقف على تقدير المبيع. يلتزم البائع بأن يقوم بما هو ضروريٌ من جانبه لنقل ملكية المبيع للمشتري وأن يمتنع عن أي عمل من شأنه جعل نقل الملكية مستحيلاً أو عسيراً. ١- للبائع ـ إذا كان الثمن مؤجلاً أو مقسَّطاً ـ أن يشترط تعليق نقل الملكية للمشتري حتى يؤدي جميع الثمن ولو سُلّم المبيع. ٢- إذا استوفى البائع الثمن عُدّت ملكية المشتري مستندةً إلى وقت انعقاد البيع. لذلك فان الالتزام بنقل ملكية المبيع: يرتب عقد البيع على عاتق البائع التزاماً بنقل ملكية المبيع إلى المشتري، ويختلف هذا الالتزام بحسب المبيع، المبيع منقولا معينا بالذات؛ فإن الالتزام بنقل الملكية ينفذ فورًا، وبمجرد انعقد العقد وبقوة القانون، أما إذا كان المبيع منقولا معينا بالنوع؛ فإن تنفيذ التزام البائع بنقل الملكية يُعلق على قيام البائع بإفراز المبيع، وإذا كان المبيع واردا على عقار؛ فإن الالتزام بنقل الملكية لا يتحقق إلا بتسجيل عقد البيع. الالتزام بتسليم المبيع: يترتب هذا الالتزام بمجرد العقد ـ ولو لم ينص عليه فيه ـ 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 سلبًا على المشتري خاصة في بيع المنقول المعين بالذات؛ لأنه إذا لم ينفّذ البائع التزامه بتسليم المبيع للمشتري وقام ببيعه مرة أخرى وتسليمه للمشتري الثاني، فضّل الثاني على المشتري الأول رغم انتقال الملكية إليه بمجرد العقد؛ إعمالا لقاعدة الحيازة في المنقول بحسن نية سند الملكية. ١- يلتزم البائع بتسليم المبيع إلى المشتري بالحال التي كان عليها وقت البيع، وتكون نفقات تسليم المبيع على البائع، وذلك كله ما لم يتفق على خلافه. ٢- يلتزم البائع بتسليم المبيع مجرَّداً 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". ويجدر القول إن من شروط المبيع أن يكون مقدوراً على تسليمه، الالتزام بضمان التعرض والاستحقاق: بمقتضى هذا الضمان يلتزم البائع الامتناع عن كل ما من شأنه حرمان المشتري من كل ـأو بعضـ سلطاته على المبيع، أو حرمانه من الانتفاع به انتفاعا هادئا، ويجب عليه أيضا دفع تعرض الغير للمشتري، ويعد هذا الالتزام بالضمان في الواقع التزاما مزدوجا ، فهو من ناحية يلتزم بعدم التعرض شخصيا للمشتري؛ سواء في ملكيته أو في حيازته للمبيع، ومن ناحية أخرى يلتزم البائع بضمان تعرض الغير للمشتري؛ أي: ضمان التعرض الصادر من أجنبي عن العقد يدّعي بحق على المبيع يهدد المشتري في ملكيته أو يعكر حيازته. الالتزام بضمان العيوب الخفية: يلتزم البائع ـ فضلا عن ضمانه للمشتري حيازة المبيع حيازة هادئةـ أن يضمن له حيازة نافعة، وهذا يقتضي أن يكون المبيع خاليا من العيوب التي تنقص من قيمته أو من نفعه، إذ يتقرر التزام البائع بضمان العيوب الخفية؛ لأن المشتري نظر عند تحديد الثمن إلى الفائدة المرجوة من المبيع، فإذا كان في المبيع عيب ينقص من مقدار هذه الفائدة، لم يحقق المشتري مقصده من هذا الشراء. والعيب الخفي الذي يضمنه البائع هو الآفة الطارئة التي تخلو منها الفطرة السليمة للمبيع (كالسوس في الخشب، أو الضعف في الأساس الذي يهدد البناء القائم). ويلتزم المشتري بعدة التزامات؛ تعد المقابل لما يقع على عاتق البائع من التزامات، وتتمثل هذه الالتزامات في: الالتزام بالوفاء بالثمن، والالتزام بدفع نفقات البيع وتكاليف المبيع، وكذا الالتزام بتسلم المبيع، الالتزام بالوفاء بالثمن: يعد الالتزام بالوفاء بالثمن الالتزام الأساسي الذي يقع على المشتري، إذ يلتزم بدفع الثمن المتفق عليه في العقد ـأو ذلك الذي تم تحديده فيما بعدـ وفقا لأسس التقدير الموضوعية المتفق عليها في العقد، وقد يتفق الطرفان على أن يدفع الثمن مقسطا على عدة أقساط أو جملة واحدة، وقد يكون الثمن مرتبا لمدى الحياة. الالتزام بدفع نفقات البيع وتكاليف المبيع: إذا لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بأن نفقات عقد البيع تقع على البائع، فإن هذه النفقات تقع على المشتري، 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، كأتعاب الموثق الذي يحرره، ومصاريف استخراج الشهادات العقارية، وكذا رسوم التصديق على التوقيعات ورسوم التسجيل إذا كان المبيع عقارا. الالتزام بتسلم المبيع: يتم تنفيذ التزام المشتري بتسلم المبيع بأن يستولي على المبيع استيلاء فعليا ، 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، فالتسليم لا بد أن يسبق التسلم. ونعرض لهذه الالتزامات على التفصيل التالي. وتتجسد هذه الالتزامات في: الالتزام بنقل ملكية المبيع إلى

Summarized by © lakhasly.com

المشتري وبتسليمه له، والالتزام بضمان التعرض والاستحقاق، تنص المادة الثامنة عشرة بعد الثلاثمائة من نظام المعاملات المدنية ١- تنتقل ملكية المبيع إلى المشتري بانعقاد البيع، و(السابعة والخمسين بعد الستمائة) من هذا نظام المعاملات المدنية مالم يقضي القانون أو الاتفاق بغير ذلك لإن الالتزام بنقل الملكية: هو الالتزام الرئيسي الذي يقع على عاتق البائع للمشتري، وهذه الملكية أما أن تنتقل مباشرة عند إبرام العقد، وإما أن تتراخى إلى وقت لاحق. وهناك من يقول إن العقد بحد ذاته ينقل الملكية، ولكن الرأي الراجح: هو أن العقد يرتب التزام بنقل الملكية وهذا الالتزام إما أن ينفذ مباشرة بعد إبرام العقد ـ وهذا يقع غالباً في البيوع الجاهزة- كأن يشتري فلان سيارة؛ يدفع الثمن فينشي التزاماً على عاتق المتعاقدين وينفذ مباشرة، أو أن العقد قد رتب التزاما ، وهذا الالتزام قد يتراخى إلى وقت لاحق من إبرام العقد ، وهذا العقد المتراخي إما أن يكون اتفاقاً، أو أن يكون بموجب القانون. اتفاقا: قد يتفق المتعاقدين على تأخير نقل الملكية إلى وقت لاحق مع وجود لالتزام بين الطرفين، ومثاله: شراء سيارة يشترط البائع فيه ألا يتم نقل الملكية إلا بعد دفع الأقساط جميعها. قانوناً: قد يفرض القانون أحيانا 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 مقسطا- أن يشترط عدم نقل ملكية المبيع إلى المشتري حتى يستوفي كامل الثمن، ولو قام بتسليم المبيع له. مع ملاحظة أن ثمة فرق بين البيع المؤجل والبيع بالتقسيط، إذا فشل المشتري في الوقت المحدد بدفع الثمن؛ لم يكن أمام البائع سوى فسخ العقد، أما البيع بالتقسيط: فثمة خياران للبائع؛ أحدها: المطالبة بدفع التقسيط، والآخر: فسخ العقد عند تعذر أداء التقسيط. وعليه فإذا تعذر على المشتري مواصلة الأقساط أو أداء الثمن في البيع المؤجل، ١. طلب فسخ العقد لعدم الوفاء بالثمن. ٢. إذا كان المشتري قد دفع بعضا دون بعض، فللبائع رد بعض ما قبض لإحداث الفسخ. ٣. يحق للمشتري أن يشترط عدم استرجاع ما دفع من أقساط وذلك لسببين أ- أن ما تم دفعه من المشتري يُعد مقابلاً لانتفاعه بالعين التي سلمت له. ب- أن ما تم دفعه شرط جزائي عليه؛ 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، فهذا التزام إيجابي. ٢. الالتزامات والأعمال السلبية: وهو أن يكف البائع عن كل شيء من شأنه أن يعرقل ويمنع نقل الملكية للمشتري، مثل: في حال إذا باع شخص شيئا ولازال مسجلا باسمه في السجل العقاري؛ فعليه أن يمتنع ولا يقوم ببيعه لشخص آخر. أ- نقل ملكية شيء محدد أو معين بالذات: هو إما أن يكون عقاراً أو منقولًا ، ففي المنقول تنتقل الملكية فورا فور إبرام العقد ، إذا لم يوجد شروط في العقد تؤخر ذلك. لا تنتقل الملكية إلا بعد إبرام القيام بالإجراءات القانونية المستوجبة: كالتسجيل في السجل العقاري. - شروط نقل ملكية شيء معين بالذات: ١. أن يكون الشيء موجودًا ، أو قابلًا للوجود في المستقبل -أي: ممكن الوجود وليس محتملًا- فتنتقل ملكيته عند وجود الشيء. ٢. أن يكون الشيء مملوكًا للبائع: فلكي يتمكن البائع من نقل الملكية يجب أن يكون مالكاً للشيء عند إبرام العقد - فاقد الشيء لا يعطيه- وإذا باع شيئًا لا يملكه - ويسمى بيع ملك الغير- يكون معطوفاً على إجازة المالك. ٣. ألا يعلق القانون أو الاتفاق نقل الملكية على شرط واقف، مثل أن يكون بالاتفاق والقانون ولا تنتقل ملكية العقار إلا بعد التسجيل، فهما معلقان سواء بالقانون أو الاتفاق. ب- بنقل الملكية بالنسبة للبيع الجزاف: المادة الثامنة عشرة بعد الثلاثمائة نصت على :. والجزاف: هو بيع يقع على أشياء متعددة بكتلة واحدة وثمن واحد، والأصل أن الأشياء التي يقع عليها بيع الجزاف هي أشياء معينة بالنوع وأن نقل ملكية شيء معين بالنوع تكون بالقيام بالفرز. ولكن هذه الأشياء المعينة بالنوع -إذا تم بيعها بيعاً جزافاً -فإنها تنتقل ملكيتها كما تنتقل ملكية شيء معين بالذات، أي وقت إبرام العقد مباشرة. ومن المعلوم أنه إذا كان البيع معين بالنوع ولم يقم المدين بفرز المبيع وقام دائن آخر للمدين وحجز عليها؛ فإنه لا يكون للدائن الأول -الذي لم تفرز بضاعته- أي شيء أو أي مطالبة؛ لأنه لم تنتقل إليه الملكية، وذلك بسبب عدم فرز المدين لبضاعته، أما إذا كانت البضاعة معينة بالنوع وشراها شخص بيعا جزافا، ولم يقم المدين بالإفراز؛ فإن الملكية تنتقل سواء فرز أو لم يفرز، فهذا البيع يأخذ حكم البيع المعين بالذات -أي وقت إبرام العقد-وإذا قام دائن آخر للمدين بالحجز عليها - وهو لم يفرزها- فإن الملكية قد تنتقل للدائن الأول، ولا يجوز للدائن الثاني الحجز عليها لأنها بيع جزاف. ج- انتقال الملكية في الأشياء المعينة بالنوع: هي أشياء مثلية؛ وهي التي تتماثل مع بعضها البعض ويقوم بعضها مقام بعض في الوفاء وهي التي يكون مقياسها العدد والكيل والوزن والمقياس، وهذه الأشياء المعينة بالنوع لا تنتقل ملكيتها إلى المشتري إلا بعد قيام البائع بإجراءات معينة وهي فرز المبيع. طوعًا بتنفيذ التزامه يكون قد نفذ مقتضيات العقد، وإلا بإمكان المشتري أن يجبر البائع على هذا التنفيذ، إما عينًا أو بالالتجاء إلى السوق وشراء سلعة مماثلة على نفقة البائع، وذلك بعد إذن القاضي في الحالات

Summarized by © lakhasly.com

العادية، ودون إذنه في حالة الاستعجال. * والأثر القانوني المترتب على البيوع المعينة بالنوع: أنه إذا تم الحجز على أموال البائع يكون مدى هذا الأثر حسب ما إذا كان قد فرز أم لم يفرز، فإذا تم الفرز؛ فهذا يعني أن الملكية انتقلت للمشتري، ولا يشمل الحجز هذه الأموال ولو بقيت في مستودعات البائع. أما إذا لم يقم البائع بفرز المبيع، وقام دائنة الآخر بالحجز على أمواله جميعها؛ فإن الحجز يشمل أموال المشتري، ويسري في حق المشتري هذا الحجز، ويصبح المشتري دائنا عاديا كبقية الدائنين وليس له حق امتياز. د- نقل الملكية بالنسبة لعقار: نظام السجل العقاري العيني الجديد في المملكة في الوقت الحالي، الملكية لا تنتقل معه إلا بإجراءات التسجيل في السجل، وإن البيع العقاري يرتب التزاما على عاتق البائع ينقل الملكية، أو لا تنتقل الملكية إلا بالتسجيل. أما قبل تطبيق نظام السجل العقاري العيني فإن المطبق كان أحكام الشريعة، ووفقاً لهذه الأحكام فإن العقد ينقل الملكية بحد ذاته سواء محل العقد منقول أو عقار. حتى أن نظر الفقه الإسلامي في الشيء المعين بالنوع هو: أن عملية الفرز ما هي إلا إجراء أو التزام يقع على عاتق البائع لتمهيد تسليم المبيع، وأن الملكية تكون منتقلة بالأساس، وأن العقد ينقل الملكية سواء كان محل العقد معين بالنوع أو الذات. - أما السجل العقاري العيني الجديد فهو يقول: (إن السياسة الشرعية تحكم من أجل ضمان حقوق الأفراد بالتسجيل في السجل العقاري). تتعارض أحكام الشريعة مع السجل العقاري الجديد، ومن جهة أخرى أن قيود السجل العقاري مطلقة، وهذا يعني ثبات الحق لمن قام بتسجيل عقده أو عقاره في السجل العقاري . - انتقال الملكية في بعض وسائل النقل (السيارات، الطائرات، السفن، القطارات): فهذه الوسائل لا تنتقل ملكيتها للمشتري إلا بعد القيام ببعض الإجراءات القانونية المتوجبة، وهي تسجيلها في السجلات الخاصة بها، ولكن الملكية فيما يخص هذه الأشياء تنتقل بتعاقد المتعاقدين، أي بتعاقدهما بنقل الملكية بالنسبة لهم ويكون أثرها بالنسبة لهم، أما بالنسبة للغير فإن أثرها لا يسري عليهم إلا بعد قيام المتعاقدين بالتسجيل، ينشئ من عقد البيع مباشرة، حتى إن لم يكن ينص في العقد على تسليم المبيع. فإنه ينشئ على عاتق البائع هذا الالتزام - وهو التسليم- وهو من مقتضيات العقد، لذا لا يشترط في العقد أن ينص على قيام البائع بتسليم المبيع فهو من مقتضيات العقد. وقد نصت المادة الحادية والعشرون بعد الثلاثمائة من نظام المعاملات ١. يلتزم البائع بتسليم المبيع إلى المشتري بالحال التي كان عليها وقت البيع، وتكون نفقات تسليم المبيع على البائع، وذلك كله ما لم يتفق على خلافه. ٢. يلتزم البائع بتسليم المبيع مجرّداً من كل حق للغير لا يعلمه المشتري. فإلى جانب البائه بتسليم المبيع مجرداً من كل حق وجب عليه أن يقوم بما هو ضروري من جانبه لنقل الملكية إليه ". ويجدر القول أن من شروط المبيع أن يكون مقدوراً على تسليمه، لذلك كان الأحرى أن يكون التزاماً على البائع، عن كونه مالكاً له قبل العقد. "هو وضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق، ولو لم يتسلمه تسلما ماديا، ما دام البائع قد أخبره بأنه مستعد لتسليمه بذلك "(١). ويتم أيضاً بقيام البائع بتمكين المشتري من حيازة المبيع حيازة مادية، وأحياناً حيازة معنوية، كتسليم مستندات الشحن التي تدل على البضاعة. يتضح لنا أن التسليم عبارة عن وضع الشيء المبيع تحت تصرف المشتري، بحيث يستطيع حيازته والانتفاع به دون أن يعرقل ذلك أي عائق، حتى وإن لم يتم تسليمه تسليما ماديا. ويتضح من هذا النص أن تنفيذ البائع لالتزامه بالتسليم يقتضي توافر عنصرين: الأول: وضع المبيع تحت تصرف المشتري، بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق، فإذا وجد عائق يحول بين المشتري وحيازة المبيع والانتفاع به فإن البائع لا يكون قد نفذ التزامه بالتسليم، سواء كان العائق راجعا إلى فعل البائع أو إلى فعل الغير، مع ملاحظة أن وجود مستأجر في العين المبيعة لا يعد عائقا منى كان عقد الإيجار نافذا في حق المشتري، وكان البائع قد أعلمه به، يصبح المستأجر حائزا لحساب المشتري لا لحساب البائع، ويسري مثل هذا الحكم في حالة ما إذا كانت العين المبيعة محملة بحق انتفاع، الثاني: إعلام البائع للمشتري بأن المبيع قد وضع تحت تصرفه: ولا يلزم لهذا الإعلام شكل خاص، ولا يلزم فيه إعلان رسمي بل هو يتم بكافة الطرق لكن لا يكفي مجرد علم المشتري بأن المبيع قد أصبح تحت تصرفه بل يجب أن يكون هذا العلم ناتجا عن إخطار البائع له. وإذا توفر هذان العنصران فإن البائع يكون قد نفذ التزامه بالتسليم، وإن لم يكن المشتري قد حاز المبيع حيازة مادية أو فعلية، فتنفيذ البائع لالتزامه بالتسليم يتم بالتسليم القانوني. هو أن يتمكن المشتري من الانتفاع بالشيء المبيع على الوجه المخصص له، أي لا ينتفع به المشتري إلا إذا سلمه البائع هذا الشيء. - تكييف التسليم القانوني: إن الالتزام بالتسليم هو الام بنتيج لي بعناية، والالتزام بعناية هو التزام البائع بالمحافظة على المبيع حتى يتم تسليمه للمشتري. التسليم إما أن يكون فعلياً أو حكمياً: ١. التسليم الفعلي أو القانوني (١) : وهو قيام البائع بتمكين المشتري من وضع يده على الشيء المبيع، وذلك كي يتمكن من الانتفاع بالشيء المبيع، مادية، ويقوم مقام التسليم الفعلي إذا قام البائع بإعلام المشتري بأن الشيء المبيع جاهز للتسليم، أي أن بضاعته قد وصلت لمحطات القطارات، أو جاهزة في مستودعاته، ويقوم مقام التسليم الفعلي إذا قام البائع بتسليم المشتري مستندات شحن

Summarized by © lakhasly.com

البضاعة، "تُعدُّ الحالات الآتية تسليماً للمبيع: أ- إذا اتفق المتبايعان على عدّ المشتري متسلماً للمبيع في حالة معينة. ب- إذا عدّ نصٌ نظامي المشتري متسلماً للمبيع في حالة معينة. ج- إذا استبقى البائع المبيع في يده بعد البيع لسبب آخر غير الملكية برضى المشتري. بناءً عليه يعتبر التسليم حكميا: ١. إذا ارتضي البائع المبيع تحت يده بناء على طلب المشتري. ٢. إذا أنذر البائع المشتري بدفع الثمن وتسلم المبيع خلال فترة معقولة فلم يفعل اعتبر مستلما. ٣. إذا كان المبيع تحت يد المشتري قبل البيع باي صفة أو سبب، تعد هذه الحيازة تسليما مالم ينص على خلاف ذلك"(١). ويقع بتوافر عناصر التسليم التي سبق وحددناها، ويتحقق العنصر الأول للتسليم القانوني بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بالطريقة التي تتفق مع طبيعته، فإذا كان المبيع عقارا (أرضا أو دارا) فإن تسليمه يقتضي تخلية البائع للأرض أو الدار، بحيث يصبح في مقدور المشتري وضع يده عليه، وقد يتطلب الأمر في هذه الحالة: أن يقوم البائع بتسليم مفاتيح الدار والمستندات التي تثبت ملكيته للمبيع. أما إذا كان المبيع منقولا ماديا، فان تسليمه للمشتري يتم عادة بالمناولة، أي بالتسليم المادي أو إلى نائب المشتري، أو بتحويل سند الشحن أو الإيداع أو التخزين للمشتري في حالة ما يكون المنقول مشحونا أو مودعا أو مخزونا في جهة ما، وإذا كان المنقول غير معين بالذات فان تسليمه يتم عن طريق إفراز المبيع بحضور المشتري ودعوته لتسلمه. وإذا كان المبيع حقا ماليا (كحق مرور، أو حق انتفاع) فيقع التسليم بقيام البائع بتسليم المشتري سندات الحق المنشئ له، وإن لم يوجد ، فيكون بترخيص البائع للمشتري في استعمال الحق مع تمكينه من ذلك، وإزالة ما قد يحول بينه وبين استعمال حقه، أوحق شخصيا (كما في حوالة الحق) فان تسليمه للمشتري (المحال إليه) يتم بوضع الحق تحت تصرفه عن طريق تسليمه سند الحق؛ لتمكينه من استعماله في مواجهة المحال عليه. ويتوفر العنصر الثاني، بإعلام البائع نفسه المشتري بوضع المبيع تحت تصرفه، ولذلك لا يكتفي في هذا الشأن بمجرد علم المشتري، بل يجب أن يكون هذا العلم مستمدا من البائع نفسه، وذلك منعا لكل لبس حول حقيقة علم المشتري بوضع المبيع تحت تصرفه، وهذا الإعلام لا يتطلب شكلا محددا، فيجوز أن يتم بإنذار رسمي، أو بجواب موصى عليه، أو بطريقة شفهية. قد يتم التسليم بمجرد تراضي المتعاقدين على البيع، وهذا تسليم حكمي، ويكون ذلك بالاتفاق على تغيير صفة الحيازة، ويقوم التسليم الحكمي مقام التسليم القانوني، وقد يتم التسليم بمجرد تراضي الطرفين على البيع؛ إذا كان المبيع موجودا تحت يد المشتري قبل البيع، أو كان البائع قد استبقى المبيع في حيازته بعد البيع لسبب آخر لا علاقة له بالملكية. وهذا ما نصت عليه المادة الخامسة والعشرون بعد الثلاثمائة: إذا كان المبيع تحت يد المشتري قبل البيع بأي صفةٍ أو سبب عُدَّت هذه الحيازة تسليماً؛ يتبين لنا من هذه الفقرة أن التسليم الحكمي يتميز عن التسليم القانوني في أنه يتم بتراضي الطرفين (البائع والمشتري) باعتباره اتفاق أو تصرف قانوني (وليس بعمل مادي)، ويقع هذا النوع من التسليم بالاتفاق على أن المبيع قد تم سليمه من البائع إلى المشتري. وهو تسليم رمزي للشيء المبيع وله صورتين: أ- الصورة الأولى: إذا كان المشتري يحوز المبيع قبل البيع حيازة عرضية باعتباره مستأجرا أو مستعيرا أو مودعا لديه أو مرتهنا رهن حيازة، فبمجرد الاتفاق على البيع تتغير صفة حيازته، حيث يصير حائزا بصفته مالكا عن طريق الشراء. ففي هذه الصورة يكون موجوداً مسبقاً عند المشتري، وما يحدث هو تغير في سند الملكية - ملكية المبيع — وتتحول الحيازة من حيازة عرضية إلى حيازة قانونية أي حيازة المشتري كالمستأجر. ب- الصورة الثانية: وهي الصورة العكسية، صورة البائع الذي يظل حائزا للمبيع بعد البيع: على سبيل الإيجار أو العارية أو الانتفاع أو الرهن أو الوديعة، فتتغير سفة حيازته من حائز لحساب نفسه إلى حائز لحساب المشتري، أي يبقى الشيء نحت يد من كان حائزاً للشء بصفته مالكًا، ولكن التغير هو في سند الملكية وصفة الحيازة مثل البائع الذي يبيع عقاره ويبقى فيه ساكنا على سبيل الإجارة. وفي الحالتين يعتبر التسليم قد تم للمشتري بمجرد العقد. تكمن في ارتباط تبعة الهلاك بالتسليم بنقل الملكية، تبدو أهمية التسليم كالتزام يقع على عائق البائع في الأمور الآتية: أولاً: أن المشتري يصبح منذ إتمام عملية التسليم قادرا على الانتفاع الكامل بالشيء المبيع، ومن ثم؛ يكون المشتري قد حقق الغاية من الشراء. ثانيا: إن التسليم يقوم بدور كبير وخطير في نفس الوقت بالنسبة لاستقرار ملكية الأشياء المعينة بذاتها للمشتري الذي تم تسليمها له، ومن ثم يصبح محصنا من قاعدة الحيازة في المنقول سند الحائز، وعلى وجه الخصوص إذا تصرف البائع بالشيء نفسه إلى مشتر آخر حسن النية، فالتسليم يضع المشتري الثاني من المطالبة بالشيء المبيع، وإن كان له أن يرجع على البائع بالتعويض على أساس إخلال البائع بالتزامه تجاهه. ثالثا: من المعروف في الأشياء المعينة بنوعها أن ملكيتها لا تنتقل إلا بفرزها - وفرز المبيع يتم عادة عند التسليم- في هذه الحالة تمتزج عملية التسليم بنقل الملكية للحق حتى تبدو أنها السبب لانتقال الملكية. رابعا: التسليم في القانون الروماني والقانون المدني الفرنسي القديم كان يعتبر شرطا لانتقال الملكية فيهما، فإذا لم يتم التسليم للشيء المبيع إلى المشتري فإن الملكية لم تكن تنتقل إليه، بينما في القوانين الحديثة أصبح التسليم مجرد أثر يترتب على عقد البيع ولا دور له في انتقال الملكية. هو المبيع

Summarized by © lakhasly.com

المتفق عليه في عقد البيع، وبالتالي يجب أن يتم تسليمه من قبل البائع بالحالة التي كان عليها المبيع وقت إبرام عقد البيع، وبالمقدار الذي حدد في العقد وكذا ملحقاته التي تتبعه، ولأهمية دراسة هذه المسائل، سأتناول عن كل واحد منها بشيء من التفصيل. أولا: حالة الشيء المبيع: يلزم البائع بتسليم الشيء المبيع للمشتري في الحالة التي كان عليها وقت البيع, يقصد بها أن يقوم البائع بتسليم المبيع بالحالة التي كان عليها وقت إبرام العقد، أي ما اتفق عليه المتعاقدان على أوصاف معينة فيتوجب على البائع أن يسلم المبيع للمشتري بهذه الأوصاف نفسها. ويتبين أن البائع يلتزم بتسليم المبيع المتفق بالحالة التي كان عليها المبيع وقت إبرام عقد البيع وهذه الحالة قد يتفق عليها، فإذا وجد اتفاق بينهما فالعقد شريعة المتعاقدين، وإن لم يوجد وجب على البائع تسليم المبيع إذا كان منقولا معنيا بذاته، وفقا لصفاته وحالته التي كان عليها وقت إبرام العقد. مثال: ـ أرض: (. الحدود والمساحة، مالها من حقوق، وما عليها من تكاليف،)، أما إذا كان المبيع منقولا معينا بنوعه فقط، فإن البائع يلتزم بتسليم شيء من درجة جودة الشيء المتفق عليه، وان لم يكن هناك اتفاق على البائع تسليم شيء من عنف متوسط. قد يطرأ على المبيع تغير ما ، قد يكون ضارا بالمشتري، وقد يكون نافعا ، في هذه الحالة يختلف الحكم في الحالتين.

Summarized by © lakhasly.com