جمهورية العراق

جامعة المستقبل

كلية القانون

الأجل في عقد البيع

بحث تقدم به الطالب

حيدر سمير حمزة

إلى مجلس كلية القانون–جامعة المستقبل

وهو جزء من متطلبات نيل شهادة البكالوريوس في القانون

بإشراف

م.م. عمار يوسف خضير

1446 هـ **2025 م**

بسم الله الرحمن الرحيم

﴿ يَرْفَعِ اللَّهُ الَّذِينَ آَمَنُوا مِنْكُمْ وَالَّذِينَ أُوتُوا العِلْمَ دَرَجَاتٍ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ خَبِيرٌ﴾

صدق الله العظيم

سورة المجادلة

الآية (11)

الإهداء

إلهي لا يطيب الليل إلا بشكرك، ولا يطيب النهار إلى بطاعتك، ولا تطيب اللحظات إلا بذكرك، ولا تطيب الآخرة إلا بعفوك، ولا تطيب الجنة إلا برؤيتك.

إلى من بلغ الرسالة، وأدى الأمانة، ونصح الأمةَ، إلى نبي الرحمة، ونور العالمين.

(سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم)

إلى من كَلَلهُ الله بالهيبة، والوقار، إلى من علمني العطاء بدون انتظار إلى من أحمل أسمه بكل افتخار، وستبقى كلماتك نجوماً أهتدي بها اليوم، وفي الغد، وإلى الأبد

(إلي والدي العزيز)

إلى ملاكي في الحياة، إلى معنى الحب، وإلى معنى الحنان، والتفاني إلى بسمة الحياة وسر الوجود

إلى من كان دعاؤها سر نجاحي، وحنانها بلسم جراحي إلى أغلى الحبايب

(أمي الحبيبة)

إلى من كانوا يضيئون لي الطريق، ويساندوني، ويتنازلون عن حقوقهم لإرضائي، والعيش في هناء

(إخوتي و أخواتي)

إلى الذين ساندوني طول فترة دراستي، وقدموا لي النصائح التي حطت بي لبر الأمان

(أصدقاء الطفولة، والدراسة)

<u>الباحث</u>

الشكر والتقدير

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين، سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

وبعد....

الحمد لله أولاً وآخراً على فضله، وتوفيقه الذي أعانني على اتمام هذا الدراسة، ومن ثم يطيب لي أن أتقدم بخالص الشكر، وعظيم الامتنان **للأستاذ الدكتور المشرف** القبول الاشراف على هذه الدراسة، وعلى ما قدمه لي من وقت، وجهد، ونصائح، وارشاد من بداية مرحلة الدراسة حتى إتمامها، كما أشكره على ثقته الغالية التي وضعها بي، وأرجو أن أكون عند حسن ظن، وله جزيل الشكر، والتقدير، والاحترام، وادعو الله أن يديم عليه الصحة، والعافية.

فهرس المحتويات

المقدمة 6

أهمية البحث: 7

اهداف البحث : 8

مشكلة البحث : 8

منهجية البحث : 9

خطة البحث : 9

المبحث الأول 11

ماهية الاجل 11

المطلب الأول 11

تعريف الاجل وانواعه 11

الفرع الأول 11

تعريف الاجل فقها وقانونا 11

الفرع الثاني 13

أنواع الاجل 13

المطلب الثاني 16

شروط صحة الاجل 16

المبحث الثاني 18

دور الاجل في تنظيم التزامات المتعاقدين 18

المطلب الأول 19

تأثير الاجل على التزامات البائع 19

الفرع الأول 19

التزام البائع بتسليم المبيع في الوقت المحدد 19

الفرع الثاني 20

علاقة الاجل بانتقال الملكية وتحمل المخاطر 20

المطلب الثاني 21

تاثير الاجل على التزامات المشتري 21

الفرع الأول 22

التزام المشتري بدفع الثمن وفق المواعيد المحددة 22

الفرع الثاني 23

حق البائع في الفسخ او المطالبة بالتنفيذ العيني عند التأخير 23

المطلب الثالث 25

حالات سقوط الاجل في عقد البيع 25

الفرع الأول 26
سقوط الاجل بسبب الاعسار 26
الفرع الثاني 28
الاتفاق على اسقاط الاجل وتأثيره 28
خاتمة 29
أولا: النتائج 29
ثانيا: التوصيات 29
المصادر 30

المقدمة

ان عقد البيع هو عقد يلتزم فيه البائع بانه سوف ينقل للمشتري ملكيه شيء ما او حق مالي بمقابل ثمن نقديويعتبر عقد البيع هو عقد رضائي يتم من خلال التراضي بين ركنيه الاساسيين اي بين البائع

والمشتري من دون ان يتوقف هذا على شرط اخر .وهو ايضا عقد معاوضة مرغم لكلا الجانبين حيث يوفر الالتزامات المتبادلة على كلا الطرفين فالبائع يلتزم لنقل ملكيه الشيء المبيع بمقابل التزام المشتري بدفع المبلغ كامل. ويرد البيع على الملكية فهو يؤدي الى نقل هذه الملكية لهذا يعتبر من اعمال التصرف التي يقدم المشتري فيها التزام بأداء الثمن النقدي.

ان البيع هو عباره عن عقد يجبر به البائع ان ينقل للمشتري ملكيه عقار مقابل ثمن نقدي فالعقد هو ابرز الاسباب من اجل التسجيل في السجلات العقارية حيث ان المشرع في اي دوله من الدول ربط بين عقد البيع وحق التسجيل وذلك من اجل حفظ كافه الحقوق بين طرفي البيع ومراعة الاجل المحدد ازاء بعضهما البعض وازاء الغير وبالتالي يلتزم بائع العقار بضمانه لنقل الملكية ضمن السجل العقاري وصيانته لكافه الحقوق المشتري حتى يتم تنفيذ هذا النقل ومنه نجد ان بيع العقار هو عقد يقوم البائع بنقل عقاره الى المشتري في مقابل تم الاتفاق عليه.

وان المشتري يلتزم بشكل كامل بان يؤدي الثمن المطلوب الى البائع وهذا شرط اساسي في العقد وبذلك كان عقد البيع ضروري التسجيل في السجل العقاري حيث ان هذا العقد وهذا الالتزام خاضع للامتيازات وللتأمينات مخاضع للنصوص التي تتعلق بالسجل العقاري.

أهمية البحث:

تأتي أهمية البحث لأن احترام الأجل أمر لازم ولا يكون أمام الدائن إلاّ انتظار مجيء الوقت المحدد للتنفيذ والتحرك عند ذلك بناءً على موقف المدين، وما إذا كان سينفذ التزامه من عدمه.

ولا شك في وجوب احترام الانسان العلاقة التعاقدية التي يدخل اليها بارادته. فإذا كان الالتزام الناشئ عن العقد مؤجلا، وكان الأجل طويلا شيئا ما، وجب ان يبقى الدائن مطمئنا لحصول التنفيذ في موعده المحدد طيلة المدة السابقة لحلول الأجل

اهداف البحث :

1- تحديد تعريف الاجل وانواعه

2- التعرف على شروط صحة الاجل

3- تحديد تأثير الاجل على التزامات البائع

4- معرفة تاثير الاجل على التزامات المشتري

5- التعرف على حالات سقوط الاجل في عقد البيع

مشكلة البحث :

تتجسد إشكالية البحث من خلال الإجابة عن الأسئلة الآتية :

1- ما هو تعريف الاجل وانواعه ؟

2- ما هي شروط صحة الاجل ؟

3- ما هو تأثير الاجل على التزامات البائع ؟

4- ما هو تاثير الاجل على التزامات المشتري ؟

5- ما هي حالات سقوط الاجل في عقد البيع ؟

منهجية البحث :

سنعتمد في هذا البحث على المنهج التحليلي الوصفي من خلال تحليل النصوص القانونية المتعلقة بالاجل في القانون العراقي ووصف الاجل وشروطه وأنواعه في عقد لبيع

خطة البحث :

المبحث الأول : ماهية الاجل

المطلب الأول: تعريف الاجل وانواعه

الفرع الأول : تعريف الاجل فقها وقانونا

الفرع الثاني: أنواع الاجل

المطلب الثاني: شروط صحة الاجل

المبحث الثاني: دور الاجل في تنظيم التزامات المتعاقدين

المطلب الأول: تأثير الاجل على التزامات البائع

الفرع الأول: التزام البائع بتسليم المبيع في الوقت المحدد

الفرع الثاني : علاقة الاجل بانتقال الملكية وتحمل المخاطر

المطلب الثاني: تأثير الاجل على التزامات المشتري

الفرع الأول: التزام المشتري بدفع الثمن وفق المواعيد المحددة

الفرع الثاني: حق البائع في الفسخ او المطالبة بالتنفيذ العيني عند التأخير

المطلب الثالث: حالات سقوط الاجل في عقد البيع

الفرع الأول: سقوط الاجل بسبب الاعسار

الفرع الثاني: الاتفاق على اسقاط الاجل وتأثيرة

المبحث الأول

ماهية الاجل

يعرف الاجل بأنه (امر مستقبل محقق الوقوع يضاف اليه نفاذ العقد او انقضاؤه) فاذا كان نفاذ العقد او تنجيزه هو الذي اضيف الى الاجل كان الاجل واقفاً ، واذا كان انقضاء العقد او زواله هو الذي اضيف الى الاجل كان الاجل فاسخاً او منهياً . [1] وسوف نتناول في هذا المبحث المطالب الآتية:

المطلب الأول تعريف الاجل وانواعه ،المطلب الثاني شروط صحة الاجل

المطلب الأول

تعريف الاجل وانواعه

يمكن تعريف الاجل كوصفٍ من اوصاف الالتزام او العقد بانه : عبارة عن أمر مستقبلي محقق الوقوع يتوقف على تحقيقه نفاذ الالتزام أو انتهاؤه الموعد الأخير أو الموعد النهائي أو حد الأمد أو نهاية الأمد هو مجال ضيق من الوقت أو نقطة زمنية معينة يجب تحقيق هدف أو إنجاز مهمة فيها. وسوف نتناول في هذا المطلب الفروع الآتية : الفرع الأول تعريف الاجل فقها وقانونا ، الفرع الثاني أنواع الاجل

الفرع الأول

تعريف الاجل فقها وقانونا

أولا: تعريف الاجل في الفقه الإسلامي :

[1] مصطفى الدراجي الالتزام الموصوف والقواعد التي تحكم تنفيذه. دراسة مقارنة بين الشريعة الاسلامية والقانون الوضعي، منشورات جامعة عمر المختار، ليبيا، ٢٠٠٥، ص ١٤٦

يعرف الفقه الاسلامي الأجل بأنه "المدة المعلومة من الزمن والتي توجب تأجيل المطالبة بالشيء إلى زمن عادة ما يكون منتظر الوجودأما الفقه الحديث فيعرف الأجل بأنه أمر مستقبلي محقق الوقوع يترتب على حلوله نفاذ الالتزام او انقضاؤه [1]، ايضا يمكن تعرف الأجل بأنه أمر مستقبلي محقق الوقوع يترتب على حلوله نفاذ الالتزام أو انقضاؤه دون أن يكون لذلك أثر رجعي [2]. مثال ذلك إذا أراد شخص تأجير بيته لمدة سنة تنتهي في اخر ديسمبر من العام الحالي، فإن حلول هذا التاريخ يترتب عليه انقضاء عقد الايجار ويسمح للمؤجر التحلل من هذا العقد.

ثانيا: تعريف الاجل في القانون:

لم تنص التشريعات بشكل واضح وصريح على تعريف الاجل ولكن اكتفت بما يلي:

نصت المادة (291) من القانون المدني العراقي على أنه: (يجوز أن يقترن العقد باجل يترتب على حلوله تنجيز العقد أو انقضاؤه).[3]وقريب من هذا جاءت الفقرة الأولى من المادة (271) من القانون المدني المصري ،حيث نصت على أنه : (يكون الإلتزام لأجل اذا كان نفاذه أو انقضاؤه مترتباً على أمرٍ مستقبل محقق الوقوع).[4] ومن هذين النصين يمكن القول أنهما لم يعرّفا الأجل بصورةٍ مباشرة

---

[1]عبد الرحمن الحلالشة الوجيز في شرح القانون المدني الاردني اثار الحق الشخصي "احكام الالتزام "دراسة متقابلة مع الفقه الاسلامي والقوانين المدنية العربية المصري والسوري واليمني وقانون المعاملات المدنية لدولة الامارات العربية وقانون الالتزامات والعقود المغربي)، دار وائل للنشر، عمان، الطبعة الأولى، ٢٠٠٦، ص ٢٧٩.

[2]جلال العدوي أحكام الالتزام دراسة مقارنة في القانونين المصري واللبناني، الدار الجامعية، القاهرة، ١٩٨٥ ، ص ٢٤٢.

[3]المادة (291) من القانون المدني العراقي

[4]الفقرة الأولى من المادة (271) من القانون المدني المصري

،ولكن يمكن إستنتاج ذلك من النص .في حين نجد أن القانون اللبناني قد عرّف الأجل بشكلٍ صريح ،حيث نصت الفقرة الثانية من المادة (100) من قانون الموجبات والعقود على الآتي :

(والأجل عارضٌ مستقبل مؤكد الحدوث من شأنه أن يوقف استحقاق الموجب أو سقوطه ولا يكون له مفعول رجعي) .[1]

الفرع الثاني

أنواع الاجل

إن المشرع قد قسم الأجل من حيث مصدره إلى الأجل الاتفاقي، القانوني، والقضاني، بينما قسم من حيث أثره إلى الأجل الواقف والأجل الفاسخ وهذا ما سوف يتم بيانه في السطور التالية.

أولا: أنواع الاجل من حيث مصدره وتقسم إلى:

1. قد يكون مصدر الأجل اتفاق طرفي الالتزام أي أن مصدره إرادة المتعاقدين وهو المصدر الغالب للأجل وذلك لأن الأجل ما هو إلا ترتيب اتفاقي لبدء نفاذ الالتزام أو لانقضائه فكثيراً ما يرد الأجل في العقود ذات الانتشار الواسع في المعاملات ففي عقد البيع قد يتفق المشتري مع البائع على تأجيل دفع الثمن، أو دفعه على

أقساط معينة في آجال محددة فيكون الأجل واقفاً متعدد التوقيت، أو أن يعين المؤجر والمستأجر تاريخ انتهاء عقد الإيجار.

[1] الفقرة الثانية من المادة (100) من قانون الموجبات والعقود اللبناني

في هذه النوع من الأجل قد يكون الاتفاق على الأجل صريحاً أو ضمنياً يمكن استنباطه من ظروف التعاقد ومن طبيعة العقد؛ فمثلاً عندما يتعهد مقاول بإنشاء مبنى فإن طبيعة التعهد تقتضي حداً أدنى من الزمن اللازم لتنفيذه، فيعتبر هذا الحد الأدنى الزمني أجلاً محدداً ضمنا لتنفيذ الالتزام طالما لم يوجد اتفاق صريح على تحديد أجل اخر[1]. أما في حالة عدم تحديد الأجل صراحة ولم يكن ممكنا استنتاجه ضمناً فيعد الالتزام منجزاً ويتعين تنفيذه فوراً

٢. وقد يكون مصدر الأجل القانون، فقد يتدخل القانون أحيانا في تحديد الأجل

. وأخيراً قد يكون مصدره قضائيا وهو الأجل الذي يمنحه القاضي للمدين المعسر حسن النية إذا استدعت حالته ذلك ولم يلحق بالدائن ضرر جسيم جراء ذلك التأجيل ولم يمنع القانون ذلك، وهو ما يعرف بنظرة الميسرة في الفقه الاسلامي. فهو إرجاء لتنفيذ التزام يأمر به القضاء رغم حلول أجل الوفاء مراعاة لحالة المدين وظروفه، حيث يمنح القاضي المدين المعسر نظرة الميسرة، استناداً إلى السلطة الإستثنائية التي منحه إياها القانون بإضافة تنفيذ الالتزام إلى حين يستطيع المدين ذلك، وعلى القاضي عند اللزوم أن يحدد ميعاداً مناسباً لحلول الأجل الذي تُعد فيه المقدرة متوافرة [2]

ثانيا: أنواع الأجل من حيث الأثر ويقسم إلى نوعان وهما:

1. الأجل الواقف هو الذي يتوقف على حدوثه نفاذ الالتزام، أي أن نفاذ الالتزام يكون متوقفاً على أمر مستقبل محقق الوقوع بمعنى أن الدائن لا يستطيع مطالبة المدين بأداء الدين قبل حلول هذا التاريخ،

---

[1]عبد القادر الفار، أحكام الالتزام آثار الحق في القانون الأردني، دار الثقافة للنشر والتوزيع عمان، الطبعة الثامنة عشرة، ٢٠١٦،ص ١٦٨.

[2]عبد الرحمن الحلالشة المختصر في شرح القانون المدني الاردني اثار الحق الشخصي "احكام الالتزام" دراسة مقارنة، دار وائل للنشر، عمان، الطبعة الأولى، ٢٠١٠،ص١٦٩.

فإذا التزم المدين بوفاء الدين في تاريخ معين، فالتزامه يكون التزاماً مربوطاً بأجل واقف. إن الالتزام في حالة الأجل الواقف موجود ومستكمل لعناصره وأركانه إلا أن نفاذه أضيف إلى أجل فهو حق غير نافذ، فلا يمكن المطالبة بتنفيذه في الحال، ومثال ذلك إذا التزم المقترض برد المبلغ المقترض في الميعاد الذي اتفق عليه مع المقرض، فعند حلول ذلك الميعاد أصبح الالتزام نافذاً ويستطيع الدائن في هذه الحالة المطالبة بالتنفيذ، وأيضاً إذا اتفق البائع مع المشتري على أن يتم السداد على أقساط فلا يجوز للبائع المطالبة بأداء أي قسط من الأقساط قبل حلول أجل الاستحقاق.

ويترتب على اعتبار الحق المقترن بأجل واقف أنه حق موجود ولذلك فيمكن للدائن أن يتخذ الإجراءات اللازمة بما يكفل حقه كقيد الرهن ورفع الدعوى غير المباشرة والدعوى الصورية، كما يستطيع أن يجري الأعمال التي تلزم للمحافظة على حقه من التلف، وهذا الحق ينتقل إلى الغير بالتصرف والميراث. ولكن لا تجوز المقاصة في حالة الحق المقترن بأجل واقف لكونه حق غير مستحق الأداء، ولا يجوز لصاحبه أن يتمسك فيه بالحق في الحبس، فضلاً عن أنه بالنسبة للمدة التي يتوقف فيها نفاذ ذلك الحق فلا تدخل في حساب مدة سقوطه بالتقادم

2.الأجل الفاسخ هو الذي يترتب على حدوثه إنقضاء الالتزام، فإنقضاء الالتزام يكون متوقفاً على هذا الأمر ومرتبط به فالالتزام ينفذ منذ بدء التعاقد ويستمر إلى أن يحل الأجل فينقضى به. [1]إذ أن الحق المقترن بأجل فاسخ هو حق موجود ونافذ لكنه مؤكد الزوال. فإذا أجر زيد داره لمدة سنتين فالتزاماته كمؤجر تكون مربوطة بأجل فاسخ بمعنى أنها تنقضي بانتهاء السنة الثانية من مدة الايجار

[1]عبد القادر الفار، مصدر سابق، ص ١٦١.

ويستطيع زيد التحلل منها بانتهاء هذه السنة. وأيضاً كما في حالة التزام شركة بالقيام بصيانة مصعد أو سيارة لمدة سنة مثلاً فالالتزام هنا مقترن بأجل فاسخ [1]

وبما أن الحق المقترن بأجل فاسخ هو حق موجود ونافذ ولكنه مؤكد الزوال فصاحبه يملكه حالاً ويستطيع اتخاذ الوسائل التنفيذية للمطالبة بحقه من وقت نشونه، فضلاً عن أنه يستطيع الطعن في تصرفات المدين الضارة عن طريق الدعوى البوليصية، كما ان التقادم يسري لهذا الحق من وقت نشونه. ويترتب على اعتبار الحق المقترن بأجل فاسخ أن جميع تصرفات صاحب الحق تكون مقيدة بحدود هذا الحق، فيكون انتقال الحق إلى الخلف العام أو الخلف الخاص موقوتاً بحلول الأجل [2]

المطلب الثاني

شروط صحة الاجل

يشترط في الأجل ليكون مرتباً لآثاره القانونية ما يلي:

أولاً: يجب أن يكون الأجل أمراً مستقبلاً

إن الأجل كما ذكرنا سابقاً هو وصف يرد على الالتزام ولا يصح إلا أن يكون مستقبلاً، أي أن يكون متعلقا بواقعة لم تحصل ولم تتحقق بعد ومن الممكن وقوعها في المستقبل، فلا يمكن أن يتعلق الأجل بأمر في الماضي أو الحاضر. فهو ميعاد مستقبلي يحدد لنفاذ الالتزام أو إنقضاؤه؛ وعليه فلا يقترن الأجل بالالتزام إلا في حالة أن يستوفى الالتزام جميع عناصر تكوينه فيأتي الأجل بعدها كعنصر اضافي على الالتزام").

---

[1] عبد الرحمن الحلالشة، مصدر سابق، ص ٢٨٥

[2] عبد القادر الفار ، مصدر سابق، ص ١٦١.

وبما أن الأجل لا يجوز أن يكون أمراً ماضياً أو حاضراً حتى لو كان المتعاقدان يجهلان وقت التعاقد أن الأجل الذ حدداه هو أجل قد حل، كما لو حدد شخص قدوم أول قافلة من الحجيج أجلاً لنفاذ التزامه وكان يجهل أن القافلة قد قدمت فعلاً قبل أن يلتزم. فهنا لا يكون التزامه مقترناً بأجل، بل ينشأ التزامه منذ البداية التزاماً منجزاً واجب الأداء في الحال . كما يمكن أن يكون الأجل متعلقاً : بواقعة مستقبلية لا يعرف بالتحديد تاريخ وقوعها؛ كأن يتعهد شخص بتأجير منزله اعتباراً من بداية العام الدراسي القادم وكان موعد بداية العام الدراسي الجديد لم يحدد بعد. [1]

ثانياً: يجب أن يكون الأجل أمراً محقق الوقوع

وهذا ما يميز الأجل عن الشرط، إذ أن الأجل يكون محقق الوقوع في المستقبل حتى لو لم يعرف تاريخ وقوعه بالتحديد سواء كان ذلك التحديد مرتبط بواقعة معينة كالوفاة مثلاً أو بتاريخ معين. وغالباً ما يكون ميعاد وقوع الأجل معلوماً منذ نشوء الالتزام، ولكن قد يحصل أن يكون ميعاد حلول الأجل مجهولاً كما لو كان الأجل قد حدد بموت شخص فإن الموت يعتبر أمرا لا يعرف الوقت الذي سوف يقع فيه، ولكن وقوعه يعتبر أمراً محتوماً؛ فلو تعهد شخص بالإشراف على تعليم فتى بدءً من تاريخ وفاة والده، فالتزام المتعهد هنا معلق على أجل هو موت والد الفتى، وموت الوالد أمر محقق الوقوع، لكن لا يمكن تحديد توقيته مسبقاً.

وعليه فيجب أن يكون الأجل الذي يضاف إلى الالتزام أن يكون يكون مؤكد الوقوع او حتمي الوقوع سواء كان تاريخ وقوعه معروفاً أو غير معروف. إذ يعتبر الأجل صحيحاً بمجرد أن يكون محقق

[1] ما هر جابر وآخرون ، سلطة القاضي في تعديل الاجر في القانون المدني الأردني ، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية ، عدد71، 2020/ ص1227

الوقوع حتى لو كان موعد تحققه غير معين أو من الصعب تعيينه كواقعة الموت مثلاً ، الذي يعتبر أمراً محقق الوقوع إلا أن تاريخ وقوعه غير معروف، فعلى سبيل المثال في عقود التأمين على الحياة تلتزم شركة التأمين بدفع مبلغ التأمين عند موت المؤمن على حياته وهو التزام مضاف إلى إجل غير معين. كما أن التزام زيد بدفع راتب لعمر مدى حياة عمر يكون فيه إبراء ذمة زيد وتحلله من التزامه بدفع الراتب لعمر معلقاً على أجل غير معين وهو وفاة صاحب الحق في الراتب [1]

المبحث الثاني

دور الاجل في تنظيم التزامات المتعاقدين

يعتبر عقد البيع من أبرز العقود المسماة وأكثرها انتشار على وجه العموم، ولم يسبقه سوى عقد المقايضة، لذلك وقد يعبر الفقهاء بقولهم أن البيع هو من أبرز العقود وأخطرها في حياة الناس والأمم كونه الطريقة المعروفة من أجل تبادل الأموال بعد انحصارها على المقايضة[2]. وتترتب مجموعة من الالتزامات على البائع والمشتري وسوف نتناول ذلك وفق المطالب الآتية :

المطلب الأول تأثير الاجل على التزامات البائع

المطلب الثاني تاثير الاجل على التزامات المشتري

المطلب الثالث حالات سقوط الاجل في عقد البيع

---

[1] ما هر جابر وآخرون ، مصدر سابق ، ص1227

[2] انور العمروسي، العقود الواردة على الملكية في القانون المدني، دار الفكر الجامعي، الطبعة الاولى، 2002، الصفحة 54.

المطلب الأول

تأثير الاجل على التزامات البائع

تترتب على البائع في عقد البيع مجموعة من الالتزامات منهاالتزام البائع بتسليم المبيع في الوقت المحدد وسوف نتناول في عذا المطلب الفروع الآتية :

الفرع الأول التزام البائع بتسليم المبيع في الوقت المحدد ، الفرع الثاني علاقة الاجل بانتقال الملكية وتحمل المخاطر

الفرع الأول

التزام البائع بتسليم المبيع في الوقت المحدد

تنص المادة 536 من القانون المدني العراقي : على البائع ان يسلم المبيع وتوابعه الى المشتري عند نقده الثمن، ولو شرط اخذ المبيع في وقت معين قبل نقده الثمن للبائع جاز.[1]

وبالتالي يتوجب على البائع عند التسليم ما يلي:

- وجب على البائع أن يقوم بتسليم المبيع في المكان والوقت المتفق عليه لضمان عدم التسبب بأية أضرار للمشتري.
- يجب أن يكون المبيع مطابقاً وسليماً من العيوب، وأن يكون ذات المبيع الذي تم الاتفاق عليه والذي من أجله قد أُبرِمَ عقد البيع، ويجب أن يكون بالحالة التي كان عليها عند إبرام العقد.

[1] المادة 536 من القانون المدني العراقي

- المحافظة على المبيع من أي هلاك كلي أو جزئي قبل التسليم تدخل ضمن مسؤوليات البائع في المحافظة عليه حين تسليمه للمشتري وأن أي ضرر يحصل يكون البائع مسؤولاً عنه ووجب التعويض عنه.

- على البائع أن يتأكد من أن يتم تخزين المبيع ونقله بطرق آمنة ويجب عليه التأكد من تغليف ذلك المبيع جيداً كي لا تقع أية مسؤولية تجاهه. يحق للبائع الامتناع عن تسليم المبيع في حالة عدم وجود أي اتفاق مسبق لهما يقتضي بعدم دفع الثمن كاملاً، وفقاً لنص المادة (262) من مجلة الاحكام العلية والتي تقتضي أنه عندما يتم انعقاد العقد كان على المشتري أن يسلم الثمن أولاً.

الفرع الثاني

علاقة الاجل بانتقال الملكية وتحمل المخاطر

يلتزم المشتري باستلام المبيع ودفع الثمن وفي الوقت المحدد وغيرها من الالتزمات والأصل ان ملكية المنقول تنتقل بالعقد بحكم القانون ولا يحتاج إلى لإجراء معين باستثناء نقل ملكية المكائن والسيارات والسفن والطائرات فهذه تحتاج إلى إجراء معين حتى تنتقل ملكيتها الى المشتري ، اما بالنسبة لنقل ملكية العقار فهو يحتاج إلى تسجيل عقد البيع في دائرة التسجيل العقاري لكي تنتقل الملكية الى المشترى وتنص المادة 535 من القانون المدني العراقي على : [1]

يلتزم البائع بما هو ضروري لنقل ملكية المبيع الى المشتري وان يكفل عن أي عمل من شأنه ان يجعل نقل الملكية مستحيلاً او عسيراً

[1] المادة 535 من القانون المدني العراقي

وبالنسبة إلى نقل ملكية المنقول المعين بالذات يتوجب الالتزام بنقل الملكية او أي حق عيني آخر ينقل من تلقاء نفسه هذا الحق اذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات يملكه الملتزم وذلك دون اخلال بالقواعد المتعلقة بالتسجيل.

–اذا كان المبيع عيناً معينة بالذات او كان قد بيع جزافاً، نقل البيع من تلقاء نفسه ملكية المبيع، واما اذا كان المبيع لم يعين الا بنوعه فلا تنتقل الملكية الا بالافراز وللمشتري ان يتصرف في المبيع عقاراً كان او منقولاً بمجرد انتقال الملكية ولو قبل القبض. واذا قبض البائع الثمن ثم افلس قبل تسليم المبيع الى المشتري اخذ المشتري المبيع من البائع او من ورثته دون ان يزاحمه سائر الغرماء.

–اذا كان البيع مؤجل الثمن، جاز للبائع ان يحتفظ بالملكية الى ان يستوفي الثمن كله حتى لو تم تسليم المبيع. فإذا كان الثمن يدفع اقساطاً، جاز للمتبايعين ان يتفقا على ان يستبقي البائع جزءاً منه تعويضاً له عن فسخ البيع اذا لم تسدد جميع الاقساط، ومع ذلك يجوز للمحكمة تبعاً للظروف ان تخفض التعويض المتفق عليه، وفقاً لأحكام التعويضات الاتفاقية. واذا سددت الاقساط جميعاً انتقلت ملكية المبيع الى المشتري من وقت البيع، الا اذا وجد اتفاق على غير ذلك. [1].

المطلب الثاني

تاثير الاجل على التزامات المشتري

هناك مجموعة من الالتزامات التي تترتب على عاتق المشتري ومنها التزام المشتري بدفع الثمن وفق المواعيد المحددة وسوف نتناول ذلك وفق الفروع الآتية : الفرع الأول التزام المشتري بدفع الثمن وفق المواعيد المحددة الفرع الثاني حق البائع في الفسخ او المطالبة بالتنفيذ العيني عند التأخير

[1]انور العمروسي ، مصدر سابق ، ص 54.

الفرع الأول

التزام المشتري بدفع الثمن وفق المواعيد المحددة

اشار المشرع العراقي في القانون المدني الى التزامات المشتري في دفع الثمن حيث تنص المادة 571 من القانون المدني العراقي على :

1 – يلتزم المشتري بدفع الثمن المتفق عليه وفق الشروط التي يقررها العقد وهو الذي يتحمل نفقات الوفاء.

2 – وللبائع ان يتصرف في ثمن المبيع قبل القبض.[1]

وفيما يتعلق بالاجل تنص المادة 574 من القانون المدني العراقي على الالتزام بالمواعيد المحددة على:

1 – يصح البيع بثمن حال او مؤجل معلوم ويجوز اشتراط تقسيط الثمن الى اقساط معلومة تدفع في مواعيد معينة، كما يجوز الاشتراط بانه لم يوفق القسط في ميعاده يتعجل كل الثمن.

2 – ويعتبر ابتداء مدة الاجل والقسط المذكورين في عقد البيع من وقت تسليم المبيع، ما لم يتفق على غير ذلك. [2]

وتنص المادة 575 من القانون المدني العراقي على :

1 – البيع المطلق الذي لم يذكر في عقد تأجيل الثمن او تعجيله، يجب فيه الثمن معجلاً.

---

[1] المادة 571 من القانون المدني العراقي

[2] المادة 574 من القانون المدني العراقي

2 – ويجب على المشتري ان ينقد الثمن اولاً في بيع سلعة بنقد ان احضر البائع السلعة، اما اذا بيعت سلعة بمثلها او نقوداً بمثلها فيسلم المبيع والثمن معاً.

وتنص المادة 579 من القانون المدني العراقي على :

1 – اذا كان الثمن مؤجلاً في عقد البيع او رضي البائع بتأجيله بعد البيع فلا حق في حبس المبيع بل يلزم بتسليمه الى المشتري ولا يطالبه بالثمن قبل حلول الاجل.

2 – على انه يجوز للبائع ان يحبس المبيع حتى لو لم يحل الاجل المشترط لدفع الثمن، اذا كان المشتري قد اضعف ما قدمه من تأمينات للوفاء بالثمن، او كان في حالة اعسار يوشك معها ان يضيع الثمن على البائع، هذا ما لم يقدم المشتري كفالة. [1]

الفرع الثاني

حق البائع في الفسخ او المطالبة بالتنفيذ العيني عند التأخير

الواقع يؤكد أنه يكون للبائع، إذا أخل المشتري بالتزام الوفاء بالثمن، أن يطلب إلى القضاء في دعوى يرفعها إليه، الحكم بفسخ عقد البيع، ويسمى الفسخ في هذه الحالة بفسخ عقد البيع القضائي، ويجوز للبائع أن يشترط مقدماً على المشتري اعتبار عقد البيع مفسوخاً من تلقاء ذاته دون حاجة إلى حكم قضائي إذا أخل المشتري بالتزام الوفاء بالثمن، ويسمى الفسخ في هذه الحالة بفسخ عقد البيع الاتفاقي.

وفقًا للقانون المدني العراقي، المادة :(168)يُعتبر العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضة أو تعديله إلا بالاتفاق من الطرفين أو للأسباب التي يقرها القانون، ونفاذ ذلك أن العقد شريعة المتعاقدين وتلها

[1] المادة 579 من القانون المدني العراقي

شريعة اتفاقية شهود يلزم عاقديه بما يرد بالاتفاق عليه والأصل أنه لا يجوز لأحد طرف التعاقد أن يقل بنقضه أو تعديله ولا يجوز للقاضي[1] .

ما في القانون التجاري العراقي فمع أن الفسخ امر اختياري للدائن أن يلجا اليه اولا يلجا حتى بعد اقامة دعوى التنفيذ وفي أية حالة كانت عليها الدعوي حتي يكتسب الحكم الذي يصدر في هذا الشأن الدرجة القطعية الا ان المدعي[2] اذا اقام الدعوى بطلب الفسخ ابتداء متنازلا عن طلب التفيد ومثال على خيار بين طلب التنفيذ العيني او طلب الفسخ في عقد البيع يكون للبائع الخيار بين التنفيذ العيني والفسخ ، وله بعد أن يختار احدهما أن يعدل عنه ويطالب بالاخره ولا يعتبر اختياره أحدهما نزولا عن الفسخ ويطالب بالزام المشتري بدفع الثمن ، أي يقوم قبل الحكم بتنفيذ التزامه ، فاذا طلب البائع من المحكمة الحكم بفسخ البيع لعدم قيام المشتري بدفع الثمن المبيع فالمشتري أن يتدارك فسخ البيع تعرض الثمن ولو بعد صدور الحكم عليه وانما قبل اكتساب هذا الحكم فروة الشيء المقضي به تاييده استئنافيا وهذا الحق الذي للمشتري يرجع اليه بمجرد قبول المحكمة طلب التماس تقدم بعد حكمها . [3]ولو كانت

---

[1]علاء رضوان، العقد شريعة المتعاقدين ، مثال متوفر على الموقع الآتي :
14/3/2020.com/story/7https://www.youm تاريخ الزيارة 2025/3/22

[2]الأستاذ عبد الحميد عمر وشاحي ، نظرية الالتزام في القانون المدني ، مطبعة النقيض الاهلية ، بغداد ، ١٩٤٠، ص ١٢٩

[3]حسن على الذنون ، النظرية العامة للالتزامات ، الجزء الأول مصادر الالتزام ، دار الحرية للطباعة ، بغداد ، ١٩٧٦ ، ص ٢٠٧

المحكمة قد حكمت بالفسخ لأن قبول الالتماس يعيد لي الخصوم حقوقهم التي كانت لهم قبل صدور الحكم بالقبول[1]

المطلب الثالث

حالات سقوط الاجل في عقد البيع

وهنالك طريقان لانقضاء الاجل : احدهما طريق طبيعي ، واخرهما طريق استثنائي . اما الطريق الطبيعي فهو حلوله ، وهذا الطريق بطبيعته لا يثير صعوبة فالمشتري بثمن مؤجل مثلاً عليه ان يدفع الثمن عند حلول الاجل ، فاذا عينت فترة لحلول الاجل فانه يحل في اليوم الاخير من الفترة . اما الطريق الاستثنائي ، فهو عبارة عن وجود اسباب استثنائية تؤدي الى انتهاء الاجل قبل حلوله [2] وفي الواقع هنالك سببان يؤديان الى هذا الانتهاء عند فقهاء القانون وحسبما نصت عليه بعض التشريعات هما :- النزول عن الاجل ممن قرر لمصلحته اولاً، وسقوطه ثانياً[3] وسوف ندرس في هذا المطلب الفروع الآتية :

الفرع الأول سقوط الاجل بسبب الاعسار

الفرع الثاني الاتفاق على اسقاط الاجل وتأثيره

---

[1]الدكتور محمد كامل مرسي ، شرح القانون المدني الجديد ، الجزء الأول ، الالتزامات ، مطبعة العالمية ، مصر . ١٩٥٤ ص (٦٣١)

[2]د. أنور سلطان ،أحكام الإلتزام ، دار النهضة العربية،1983،بيروت،ص234

[3]،د.عبد المجيد الحكيم ،القانون المدني وأحكام الإلتزام ، ط1، دار المعارف ، د ت ،ص185 .

الفرع الأول

سقوط الاجل بسبب الاعسار

يسقط الأجل إما بشهر إفلاس المدين إذا كان تاجراً. أو بشهر إعساره إذا كان غير تاجر وجاء في الفقرة الثانية من المادة (294) من القانون المدني العراقي النافذ ما يأتي : (واذا تمخض الاجل لمصلحة احد الطرفين جاز لهذا الطرف ان ينزل عنه بإرادته وحده) .[1] اما بالنسبة للسبب الثاني فان القانون المذكور قد نص على ثلاثة اسباب تؤدي الى سقوط الاجل قبل حلوله حسبما نطقت به المادة (295) وهذه الاسباب هي :

أ–الحكم بأفلاس المدين .

ب–اذا اضعف المدين بفعله ما اعطى للدائن من تأمينات .

جـ– اذا لم يقدم المدين ما وعد بتقديمه للدائن من تأمين .[2]

لقد جاء مشروع القانون المدني العراقي لعام 1986 في المادة (560) بنفس هذا النص[3]، وليس هنالك فرق سوى أن المشروع أستعمل لفظ(الاعسار)بدلاً عن (الافلاس).

وهذا الحكم هو مشابه لحكم المادة (1188) من القانون المدني الفرنسي والمادة (1/883) من القانون التجاري الفرنسي ، حيث ان مسقطات الاجل هي : [4]

---

[1]الفقرة الثانية من المادة (294) من القانون المدني العراقي

[2]المادة (295) من القانون المدني العراقي

[3]المادة (560)مشروع القانون المدني العراقي لعام 1986

[4]المادة (1188) من القانون المدني الفرنسي والمادة (1/883) من القانون التجاري الفرنسي

1.افلاس المدين : فالحكم بأشهار الافلاس يستلزم سقوط الاجل .

2.الاعسار : لقد عد الاعسار كالافلاس في اسقاط الاجل مع فارق واحد بين الاثنين . هو ان الافلاس يسقط الاجل بحكم القانون ، اما الاعسار فلا يسقطه الا بصدور حكم من القضاء .

3.ضعف التأمينات : ضعفاً ناشئاً عن فعل المدين فيما قدمه من تأمينات خاصة لوفاء الدين . فاذا اضعف المدين الضمان العام للدائنين فلا يترتب على ذلك سقوط الاجل الا اذا وقع التصرف في الاموال بقصد الاضرار بالدائن فيكون له حق الغائه بطريق دعوى عدم نفاذ التصرف اذا توفرت شروطها . وهذا ايضاً هو نفس ما جاء به القانون المدني المصري رقم 131لسنة 1948، فلقد نصت المادة (273) منه على ما يأتي : (يسقط حق المدين في الاجل :[1]

1.اذا اشهر افلاسه او اعساره وفقاً لنصوص القانون .

2.اذا اضعف بفعله الى حد كبير ما اعطى الدائن من تأمين خاص ، ولو كان هذا التأمين قد اعطى بعقد لاحق او بمقتضى القانون ، هذا مالم يؤثر الدائن ان يطالب بتكملة التأمين . اما اذا كان اضعاف التأمين يرجع الى سبب لا دخل لإرادة المدين فيه ، فان الاجل يسقط مالم يقدم المدين للدائن ضماناً كافياً .

3.اذا لم يقدم للدائن ما وعد في العقد بتقديمه من التأمينات).

[1]المادة (273) القانون المدني المصري رقم 131لسنة 1948

الفرع الثاني

الاتفاق على اسقاط الاجل وتأثيره

يقوم عقد البيع على طرفين اساسيين وهما البائع والمشتري ويتوجب في كل منهما ما يتوجب على المتعاقب في حيث يجب ان يتمتع كل منهما بالأهلية الكاملة والإرادة الصحيحة الخالية من العيون ويخضع كل منهما الى مجموعه من الاحكام التي تتعلق بالأهلية وحريه التعاقد.

إذا كان الأجل قد تقرر لمصلحة أي من الطرفين. فإن لمن تقرر الأجل لمصلحته أن يتنازل عنه بإرادته المنفردة. أما إذا كان الأجل تقرر لمصلحة الطرفين معاً. فإن أياً منهما لا يستطيع أن ينفرد بالتنازل عنه. ومثال الحالة الأخيرة الوديعة بأجر. حيث يكون للمودع مصلحة في استمرار عقد الوديعة حفاظاً على الشئ المودع. ويكون للمودع لديه مصلحة في استمرار العقد ليضمن الحصول على الأجر. والأصل في الأجل أنه يتقرر لمصلحة المدين. فإذا لم يوجد نص صريح واضح في الاتفاق ولم يحدد المشرع صاحب المصلحة من الأجل المقرر. فإن الأجل يعد مقرراً لمصلحة المدين.[1]

[1] جميل الشرقاوي، شرح العقود المدنية، البيع والمقايضة، دار النهضة العربية، الطبعة الاولى، 1991، الصفحة 45.

خاتمة

يعتبر عقد البيع من أكثر العقود شيوعا واهمهم وبما ان الحاجة هي اساس لكل شيء فان عقد البيع هو الوسيلة القانونية الفعالة من اجل حصول الانسان على ما يريد.

ونتيجة لذلك اخذ عقد البيع الجزء الاكبر من اجل التعامل بين الناس وعقد البيع اليوم يعتبر المحور الاساسي في التجارة الداخلية والخارجية.وعليه قد ابدت التشريعات الحديثة العناية الكبيرة حيث كانت له الحصه الاكبر في التشريعات

أولا: النتائج

1- هناك مجموعة من الالتزامات التي تترتب على عاتق المشتري ومنها التزام المشتري بدفع الثمن وفق المواعيد المحددة

2- يلتزم المشتري بدفع الثمن المتفق عليه وفق الشروط التي يقررها العقد وهو الذي يتحمل نفقات الوفاء.

3- يعرف الفقه الاسلامي الأجل بأنه "المدة المعلومة من الزمن والتي توجب تأجيل المطالبة بالشيء إلى زمن عادة ما يكون منتظر الوجود

ثانيا: التوصيات

1- دعوة المشرع العراقي الى إضافة مواد قانونية تتعلق بالأجل في عقد البيع في القانون العراقي

2- دعوة الباحثين إلى التوسع في الأبحاث التي تتحدث عن الاجل في عقد البيع في القانون العراقي

المصادر

أولا: الكتب

1. مصطفى الدراجي الالتزام الموصوف والقواعد التي تحكم تنفيذه. دراسة مقارنة بين الشريعة الاسلامية والقانون الوضعي، منشورات جامعة عمر المختار، ليبيا، ٢٠٠٥
2. عبد الرحمن الحلالشة الوجيز في شرح القانون المدني الاردني اثار الحق الشخصي " احكام الالتزام" دراسة متقابلة مع الفقه الاسلامي والقوانين المدنية العربية المصري والسوري واليمني وقانون المعاملات المدنية لدولة الامارات العربية وقانون الالتزامات والعقود المغربي)، دار وائل للنشر، عمان، الطبعة الأولى، ٢٠٠٦
3. جلال العدوي أحكام الالتزام دراسة مقارنة في القانونين المصري واللبناني، الدار الجامعية، القاهرة، ١٩٨٥
4. عبد القادر الفار، أحكام الالتزام آثار الحق في القانون الأردني، دار الثقافة للنشر والتوزيع عمان، الطبعة الثامنة عشرة، ٢٠١٦
5. عبد الرحمن الحلالشة المختصر في شرح القانون المدني الاردني اثار الحق الشخصي "احكام الالتزام" دراسة مقارنة، دار وائل للنشر، عمان، الطبعة الأولى، ٢٠١٠
6. انور العمروسي، العقود الواردة على الملكية في القانون المدني، دار الفكر الجامعي، الطبعة الاولى، 2002
7. الأستاذ عبد الحميد عمر وشاحي ، نظرية الالتزام في القانون المدني ، مطبعة النقيض الأهلية ، بغداد ، ١٩٤٠

8. حسن على الذنون ، النظرية العامة للالتزامات ، الجزء الأول مصادر الالتزام ، دار الحرية للطباعة ، بغداد ، ١٩٧٦

9. الدكتور محمد كامل مرسي ، شرح القانون المدني الجديد ، الجزء الأول ، الالتزامات ، مطبعة العالمية ، مصر . ١٩٥٤

10. د. أنور سلطان ،أحكام الإلتزام ، دار النهضة العربية،1983،بيروت

11. ،د.عبد المجيد الحكيم ،القانون المدني وأحكام الإلتزام ، ط1، دار المعارف ، د ت

12. جميل الشرقاوي، شرح العقود المدنية، البيع والمقايضة، دار النهضة العربية، الطبعة الاولى، 1991

ثانيا: البحوث

1. ما هر جابر وآخرون ، سلطة القاضي في تعديل الاجر في القانون المدني الأردني ، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية ، عدد71، 2020/

ثالثا: القوانين

1. القانون المدني العراقي
2. قانون الموجبات والعقود اللبناني
3. مشروع القانون المدني العراقي لعام 1986
4. القانون المدني الفرنسي والمادة (1/883) من القانون التجاري الفرنسي
5. القانون المدني المصري رقم 131لسنة 1948

رابعا: المواقع الالكترونية

1. علاء رضوان، العقد شريعة المتعاقدين ، مثال متوفر على الموقع الآتي :

14/3/2020.com/story/7https://www.youm تاريخ الزيارة 2025/3/22