جامعة المستقبل

كلية القانون

المرحلة الثالثة

العقود المسماة

مدرس المادة : م . م عمار يوسف خضير

**المحاضرة الثامنة**

**التزام البائع بتسليم المبيع**

لابد من تسليم المبيع وانتقال حيازته ليد المشتري لكي يتمكن من الإنتفاع به، كما أن له أهمية في بعض التفاصيل القانونية سنستغني عن شرحها هنا. ويكون البائع ملزماً بالتسليم وإن لم يذكر القانون ذلك وإن لم يشترط ذلك في العقد.

طرق التسليم: (٥٣٨ مدني عراقي)

أولاً/ **التسليم المادي:** يكون بعمل مادي محسوس هو نقل حيازة المبيع من يد البائع ليد المشتري بالإستيلاء عليه مادياً.

ثانياً \ **التسليم القانوني:** أي وضع المبيع من قبل البائع تحت تصرف المشتري وإعلامه بذلك حتى لو لم يتسلمه المشتري فعلاً هو في حكم التسليم.

هنا تترتب الآثار القانونية على المشتري وكأنه قد تسلمه ووضع يده عليه فعلياً حتى لو امتنع عن القيام بذلك، أمثلة:

\*اتصل البائع بالمشتري أخبره أن الطلبية جاهزة يمكنك استلامها.

\*إعذاره قانونياً أو قضائياً بالتسليم.

أجمع الفقهاء على أن تسليم المبيع يكون بحسب طبيعته إذا كان عقار أو منقول أو حق شخصي

1. تسليم العقار بالتخلي عن حيازته للمشتري ( بإخلائه من الأشخاص والمتاع . وتسليم مفاتيحه وسنداته وحجة الملكية).
2. تسليم المنقول عن طريق مناولته باليد إذا كان سهل الحمل، وإذا لم يكن سهلاً حمله يوضع تحت تصرف المشتري، بتسليم مفاتيح السيارة مثلاً أو إذا كان مخزوناً من الحنطة بإعطاء مفتاح المخزن وهكذا.
3. تسليم الحق الشخصي و هناك حالتان له
4. إذا كان له سند فيتم بتسليم السند ليد المشتري.
5. إذا لم يكن له سند فيتم بالسماح والتصريح للمشتري باستعماله مع تمكينه وعدم التعرض له.

ثالثاً : **التسليم المعنوي :** يتم بمجرد تراضي الطرفين دون حاجة للإستيلاء المادي على المبيع، وله ثلاث صور حسب المشرع .

**الصورة الأولى** : مادة (٥٣٩) يتم التسليم بمجرد تغيير نية المشتري في حيازة المبيع **مثال :** شخص مستأجر دار وهي في حيازته، بعد فترة اشتراها فأصبحت ملكه، هذا يعتبر تسليم معنوي. وتعد يد المشتري يد أمانة قبل عقد البيع.

**يد الضمان**: إذا لم يكن واضع اليد مأذوناً من المالك، أو كان مأذوناً لكن حصل تعد منه، أو كان هناك نص أو اتفاق بالضمان، أو أن وضع اليد كان بنية التملك.

**يد الأمانة**: إذا كان واضع اليد مأذوناً من المالك.

**الصورة الثانية** : مادة (٥٤٠) بمجرد اتفاق الطرفين **مثال**: اشترى شخص داراً من البائع ولم يستلمها فعلياً وبقيت في يد البائع، وأثناءها قام المشتري بتأجيرها للبائع أو رهنها له أو وهبها له من جديد، فيعتبر المشتري قد استلم الدار معنوياً قبل أن يتصرف من جديد فيها للبائع .

**الصورة الثالثة** : مادة (٥٤٠ ) إذا اشترى شخص بيتاً ولم يستلمه، وقام فوراً عند انتقال الملكية اليه بإيجاره لشخص ثالث غير البائع، وتم تسليم هذا الشخص الثالث البيت فعلياً من البائع، هنا يعتبر المشتري الأول قد تسلم المبيع معنوياً .