جامعة المستقبل

كلية القانون

المرحلة الثالثة

العقود المسماة

مدرس المادة : م . م عمار يوسف خضير

 **التزامات المشتري**

لقد عالج المشرع العراقي التزامات المشتري في المواد (571-587 )من القانون المدني العراقي والتي استمد احكامها من الفقه الاسلامي ومن القوانين المدنية الحديثة . وبموجب هذه المواد ان المشتري ملزم بـ

1. .دفع الثمن
2. .دفع مصروفات البيع
3. .تسلم المبيع

**المبحث الاول**

**التزام المشتري بدفع الثمن**

**الثمن وفوائده**

تنص الفقرة 1 من المادة ٥٧١ من القانون المدني العراقي على انه يلتزم المشتري بدفع الثمن المتفق عليه وفق الشروط التي يقررها العقد . وهو الذي يتحمل نفقات الوفاء .

1. . **الثمن** . هو مبلغ من النقود يلتزم المشتري بادائه للبائع في مقابل البيع . وقد يتم الاتفاق على دفع الثمن جملة واحدة أو على شكل اقساط وفي مواعيد محددة ، وقد يتطلب الوفاء بالثمن بعض المصاريف كأجور البريد او مصاريف الرسول فالمشتري هو من يتكفل بدفع هذه النفقات
2. **فوائد الثمن** : الاصل لا يلتزم المشتري بدفع فوائد عن الثمن الذي يدفع فورا ولكن استثناء من هذا الاصل يدفع المشتري فوائد عن الثمن في الحالات الآتية :

**الحالة الأولى** **/ اعذار المشتري بدفع الثمن مستحق الاداء**

فيدفع المشتري فوائد عن الثمن مستحق الاداء أما إذا كان الثمن مؤجلا لا يلتزم بدفع فوائد الثمن الا اذا تبلغ من قبل البائع (اعذره البائع بعد حلول هذا الاجل والفوائد القانونية هي ٤ ٪ في المسائل المدنية و %5 في المسائل التجارية وتستحق الفوائد من وقت الاعذار وهذا استثناء من الاصل وهو استحقاق الفوائد من تاريخ المطالبة القضائية.

**الحالة الثانية / اذا استلم المشتري المبيع وكان منتجاً أو قابلاً لإنتاج ثمرات او ايرادات اخرى**

فيدفع المشتري عنه الفوائد لأنه لا يجوز الجمع بين ثمرة البدلين المبيع والثمن اما اذا كان المبيع غير منتج مثل لوحة فنية او كتابا فلا يدفع عنه فوائد ويرى البعض أنه طالما استلم المبيع فتجب عنه الفوائد.

**الحالة الثالثة / اذا اتفق المتعاقدان على دفع فوائد عن الثمن أو وجد عرف يقضي بذلك**

وهذه فوائد اتفاقية يجب ان لا تتجاوز %٧ فاذا لم يتفقا عليها تطبق الفوائد القانونية .

**ثانيا**

**تكاليف المبيع**

يدفع المشتري تكاليف المبيع من وقت ابرام العقد وتشمل الضرائب ونفقات حفظ المبيع وصيانته واستغلاله لأنه المستفاد من ثمرات المبيع ونتاجه فهو من يتحمل تكاليفه تطبيقا لقاعدة الغرم بالغنم وهذا ما نصت عليه المادة (٥٧٢) من القانون المدني العراقي .

**ثالثاً**

**مكان و زمان دفع ثمن المبيع**

**۱. مكان دفع الثمن :** لتحديد مكان دفع الثمن يجب التفرقة بين :

**أ. اذا كان الثمن مستحقا وقت تسليم المبيع :** يدفع الثمن في المكان المتفق عليه بالعقد واذا لم يحدد المكان فيدفع الثمن في مكان تسليم المبيع.

**ب. اذا كان الثمن غير مستحق الاداء وقت تسليم المبيع :** اذا استحق الثمن قبل تسليم المبيع أو بعده ، فيدفع الثمن في موطن المشتري وقت الاستحقاق مالم يوجد عرف او نص قانوني يقضي بخلاف ذلك .

**۲. زمان دفع الثمن :** يتحدد وقت دفع الثمن بالشكل الاتي :

أ. الدفع الحال : هذا هو الأصل فيدفع المشتري الثمن ويستلم المبيع .

ب. تأجيل دفع الثمن او بشكل أقساط دورية تدفع في مواعيد معينة فيبدا القسط بمجرد استلام المبيع مالم يتفقا على خلاف ذلك مثلاً يتفق البائع والمشتري على ان يبدا القسط من وقت ابرام عقد البيع .

ت. يجوز الاتفاق على تعجيل الثمن وتأجيل استلام المبيع وبالعكس.

هذه القواعد ليست من النظام فيجوز للمتعاقدين الاتفاق بخلاف ذلك.

**رابعاً**

**حق المشتري في حبس الثمن**

للمشتري الحق في حبس الثمن إذا لم يدفعه للبائع في الحالات الآتية :

1. للمشتري الحق بحبس الثمن اذا استلم المبيع ولم يسلم الثمن للبائع وتعرض له احد مستندا الى حق سابق على المبيع وصادر عن البائع : فاذا تعرض له بكل المبيع فللمشتري حبس الثمن بكامله وإذا تعرض له بجزء من المبيع فله حبس جزء من الثمن يوازي الجزء من المبيع .
2. وجود أسباب جديه يخشى معها المشتري نزع ملكية المبيع من يده : فله حبس الثمن عن البائع حتى يطمئن على الحيازة الهادئة للمبيع. بشرط أن تكون الاسباب جدية مثلا ظهر أن المبيع غير مملوك له أو مثقل برهن، وتقدير جدية الاسباب ترجع الى القاضي.
3. أذا كشف المشتري عيب خفي في المبيع موجب لضمان البائع وطلب المشتري فسخ البيع او انقاص : الثمن فللمشتري حبس الثمن عن البائع اذا لم يكن قد دفعه.
4. في كل الاحوال يحق للمشتري حبس الثمن غير المدفوع اذا اخل البائع بالتزاماته المترتبة عليه في عقد البيع.