سقوط حق المشتري في حبس الثمن

يسقط حق المشتري في حبس الثمن بأحد الحالات التالية:

أ- أذا زال سبب ثبوت حق المشتري في حبس الثمن ، كم لو انقطع التعرض بتنازل المتعرض عما يدعيه . أو زال الخطر كما لو أصلح البائع العيب الذي كشفه المشتري في المبيع .

ب- أذا قدم البائع للمشتري كفيلاً يضمن له ما عسى أن يرجع به على البائع مثل (أذا قام البائع زيد بتقديم كفيل الى المشتري سمير فهنا يسقط حق سمير في حبس الثمن لأنه يستطيع أن يرجع على الكفيل)

ج- اذا تنازل المشتري صرحة عن حقه بحبس الثمن في العقد ، كما لو تعهد بدفع الثمن حتى ولو حدث له تعرض في حيازته .

٤- ضمانات البائع في استيفاء الثمن

أ- حق الامتياز على العين المبيع ب- حق طلب التنفيذ العيني الجبري ج- حق حبس المبيع د- حق فسخ العقد

وفي هذا الموضوع سوف نتطرق الى حق الحبس وحق فسخ البيع على اعتبار ان حق الامتياز سندرسه في الحقوق العينية . وحق التنفيذ الجبري سندرسه في قانون التنفيذ .

حبس المبيع: للبائع الحق في حبس المبيع أذا تأخر المشتري في دفع ما هو مستحق من الثمن كان للبائع أن يحبس المبيع عن المشتري فلا يسلمه اليه حتى يستوفي ما هو مستحق له . سواء كان المبيع شيئاً واحداً أو جملة أشياء بيعت صفقة واحدة . وسواء كان الثمن مسمى لكل شيء أو سمي جملة واحدة (فإذا باع حيدر الى أحمد ١٠ كتب سعر كل كتاب ب ٥٠٠٠ دينار واتفق معه ان يعطيه نصف الثمن مقدماً ٢٥,٠٠٠ دينار . على أن يدفع النصف الثاني بعد ثلاثة شهور . فدفع احمد مقدماً ٢٠,٠٠٠ فقط فهنا يجوز لحيدر ان يحبس الكتب الى ان يستوفي باقي المقدم وهو ٥٠٠٠ دينار)

ومن الجدير بالذكر بأن حق البائع في حبس المبيع لا يزول حتى لو قدم المشتري رهناً أو كفالة بالثمن . لأنه البائع يطلب حقاً واجب الاداء ، اما اذا كان الثمن مؤجلاً في عقد البيع (فلا يستطيع حبس المبيع حتى وإن كان المبيع واجب التسليم عند ابرام العقد ، ويستثنى من هذا الحكم ثلاث حالات):

أ- أضعاف المشتري للتأمينات التي قدمها ضماناً للوفاء بالثمن

ب- اعسار المشتري بشكل يوشك معه أن يضيع الثمن على البائع . ويشترط أن يكون الاعسار لاحقاً على ابرام عقد البيع.

ج- موت المشتري مفلساً . ويشترط في هذه الحالة ان لا يكون المشتري قد قبض المبيع او دفع الثمن وحق البائع في حبس المبيع يظل قائماً حتى يستوفي كل ما هو مستحق من الثمن ولكن يسقط هذا الحق بتنازل البائع عنه ولو لم يستوفِ كامل الثمن . هذا اذا كان التسليم برضا البائع فأن كان بغير أذنه جاز له استرداد المبيع ليحبسه من خلال طلب رد الحيازة يقيمه البائع خلال ٣٠ يوم من الوقت الذي علم بخروج المبيع من حيازته ويسقط في كل الاحوال بمضي سنة من وقت خروجه من تحت يده .

حق البائع في فسخ البيع: في العقود الملزمة لجانبين أذا لم يوفِ المشتري بالثمن عند استحقاقه ودون ان يكون له الحق في حبسه كان للبائع أن يطلب فسخ عقد البيع وأعاده الحال الى ما كان عليه قبل التعاقد وللمحكمة سلطة تقديرية في رفض الطلب او تلبية هذا في حال الفسخ القضائي ،اما في حالة الفسخ الاتفاقي أي في حالة وجود شرط في العقد يقضي باعتبار العقد مفسوخا من تلقاء نفسه بمجرد اخلال المشتري بالتزامه بدفع الثمن فهنا على المحكمة تحكم بالفسخ بمجرد تحقق الإخلال من قبل المشتري .

ثانيا : الالتزام بدفع مصروفات البيع

أن مصاريف عقد البيع تكون على المشتري الا اذا وجد اتفاق او عرف يقرر خلاف ذلك ،كما في العرف الجاري في العراق على ان يتحمل البائع والمشتري أجور الدلال مناصفة

ثالثا : الالتزام بتسلم المبيع

يجب على المشتري تسلم المبيع ولا يستطيع المشتري أن يتسلم المبيع الا اذا نفذ البائع التزامه بالتسليم

١- زمان ومكان التسلم : يجب ان يتسلم المشتري المبيع في الزمان والمكان المتفق عليهما في العقد او الذي يقضي به العرف ، اما اذا لم يوجد اتفاق وعرف فيجب على المشتري ان يتسلم المبيع فور تسليمه وان ينقله دون ابطاء الا ما يقتضيه النقل من زمن .

٢- نفقات تسلم المبيع : يقصد بها مصاريف وضع اليد على المبيع وقبضه فهي تشمل مصاريف نقله من مكان التسلم الى المكان الذي يعينه المشتري كما وتشمل مصاريف التفريغ والرسوم الجمركية . وهذه المصاريف تكون على المشتري ما لم يوجد اتفاق او عرف يقضي بغير ذلك.

٣- جزاء اخلال المشتري بالتزامه بالتسلم : أذا أخل المشتري بهذا الالتزام كان للبائع أن يطلب من المحكمة بعد اعذاره يطلب تنفيذ التزامه تنفيذا جبرياً . وكذلك يجوز للبائع أن يطلب فسخ العقد وللمحكمة السلطة التقديرية في الفسخ وفي كلا الحالتين يجوز للبائع المطالبة بالتعويض عما اصابه من ضرر بسبب هذا الاخلال.