

مظاهر الوجود الواقعي للعقد؛ الوفاء مع الحلول والبيع الخارجي للعقار إنموذجاً "دراسة

قانونية مقارنة"

The Contract Realistic Existence Appearances; Fulfillment with the Advent & the External Sale of Real Estate as a Model "Comparative Legal Study"صدام فيصل كوكز المحمدي^{1*}، لمياء عواد خلف الذيابي²¹ كلية القانون / جامعة الفلوجة (العراق)، ² كلية القانون / جامعة الفلوجة (العراق)،

تاريخ النشر: 2024/02/06

تاريخ القبول: 2024/01/31

تاريخ الاستلام: 2023/7/6

ملخص:

يهدف البحث إلى بيان ما يفرضه الوجود الواقعي للعقد من إعتبارات كثيرة يراعيها المشرع في أغلب الأحيان، بسبب الوظيفة الاجتماعية للعقد، والحاجة إلى الاستقرار في التعامل القانوني حفظ المراكز القانونية، وعليه، فإن وجود العقد كحقيقة واقعية يمكن أن يفرض نفسه في عالم القانون بشكل واضح، ليس فقط بالنسبة للعقد الصحيح وإنما العقد الباطل أيضاً، وليس أدل على ذلك مما إتجه إليه المشرع العراقي حين تنظيمه لأحكام البيع الخارجي للعقار، والذي يفترض أن يكون باطلاً ولا يرتب أي أثر يعتد به القانون، إلا أن المشرع راعى إعتبار وجود العقد ولم يهدر إرادة الأطراف، بالرغم من أنها خرجت عن الإطار الذي سبق أن رسمه للإعتراف بما تنتجه من آثار.

الكلمات المفتاحية: وجود العقد، العقد الباطل، البيع الخارجي، الواقعة العقدية، الوفاء مع الحلول.

Abstract:

The realistic existence of the contract imposes many considerations that the legislator takes into account in most cases, because of the social function of the contract sometimes, and at other times because of the need for stability in legal dealings to preserve legal positions, and accordingly, the existence of the contract as a realistic fact can clearly impose itself in the world of law, not only With regard to the valid contract, but also the void contract, and there is no evidence for that from what the Iraqi legislator has directed in regulating the provisions of the external sale of real estate, which is supposed to be void and does not arrange any arbitration that the law considers, except that the legislator took into consideration the existence of the contract and did not waste the will of the parties, although I went out of the framework that was previously drawn to acknowledge the effects it produced.

Key words: The existence of the contract, the annulment contract, the external sale, the contractual incident, fulfillment with the advent.

1. مقدمة:

لا يظهر العقد في الواقع بصورة تصرف قانوني يجسد إرادة أطرافه ويحقق مصالحهم فقط، بل يظهر بصورة واقعة إجتماعية، تهدف ليس فقط إلى تبادل السلع والخدمات، التي تسهم في إشباع الحاجات البشرية المتشعبة والمتنوعة لأطرافه، وإنما إلى تحقيق مصلحة المجتمع ككل ضمن إطار قانوني عام، يكون فيه للعقود تأثيراً واضحاً على مصالح الغير من خارج دائرة أطرافه، لذا يكون لإمتداد آثار العقد إلى غير أطرافه، ضرورة تقتضيها الطبيعة الواقعية للوجود التعاقدى أو العلاقة العقدية على أرض الواقع.

وقد تبنى المشرع المدني فكرة وجود آثار للعقد بوصفه واقعة، في العديد من الأحكام التي أقرها المشرع في نظرية العقد، أو في الأحكام المقررة في العقود المسماة، ويمكن أن نجد أثر هذا الإعتراف بالوجود الواقعي للعقد، في جميع المراحل التي يمر بها العقد، حيث يمكن أن نجد هذه الآثار ابتداءً من مرحلة ما قبل إنعقاد العقد، كما يمكن أن نجدها في مرحلة ما بعد إنعقاد العقد وصيرورته نافذاً، وكذلك يمكن أن نجده بشكل واضح في حالة بطلانه والإخلال به.

ونحاول من خلال هذه الدراسة الوقوف على حلول لإشكالية مهمة تظهر لنا العديد من التطبيقات القانونية للعقد بوصفه واقعة، وهي وجود بعض المظاهر القانونية بشكل أثر للعقد يمكن أن تستند إلى وصفه واقعة، وذلك سواء كان العقد صحيحاً وناظراً أو كان العقد باطلاً، إذ يمكن أن نتلمس ذلك في مجموعة من التطبيقات القانونية المقررة في القانون المدني، كما في نظام الوفاء مع الحلول، والتعهد بنقل ملكية عقار، وذلك كتطبيقات بارزين لأثر العقد بوصفه واقعة، حيث يبقى التصرف نافذاً ملزماً لأطرافه.

وعلى ذلك فإن هذه الدراسة ستجيب على تساؤلات مهمة مرتبطة بهذه الإشكالية، أهمها؛ ما هو الأثر المترتب على الوجود الواقعي للعقد في الوفاء مع الحلول وفي بيع العقار خارج دائرة التسجيل العقاري؟ وكيف يمكن تبرير خروج المشرع على قاعدة البطلان والإعتراف بأثر للعقد في الوقت الذي يكون فيه العقد باطلاً قانوناً؟ وما هي مظاهر هذا الخروج التشريعي والأساس القانوني المبرر له؟ وعلى ذلك، فإننا وفي سبيل الإجابة على هذه التساؤلات، سنتبع المنهج العلمي الوصفي الذي يفيدها في إستعراض الموقف القانوني والفقهى من جهة، وكذلك نتبع المنهج التحليلي في إبراز مواضع

أثر وتأثير الوجود الواقعي للعقد في إطار الأمثلة التي إعتمدتها الدراسة، مستعينين بأسلوب المقارنة على المستويين التشريعي والفقهني لنصل إلى أفضل الإجابات على التساؤلات المطروحة.

2. أثر الوجود الواقعي للعقد في الوفاء مع الحلول:

يعدُّ الوفاء مع الحلول طريقة من طرق إنقضاء الإلتزام، يتحقق ذلك في قيام الموفي " الدائن " الجديد بإيفاء الدين إلى المتوفى له " الدائن القديم "، ويحل الدائن الجديد محله في عملية استيفاء الدين . ويعرّف الوفاء مع الحلول بأنه نظام قانوني يستمر بمقتضاه الدين قائماً في علاقة الموفي بالمدين، على الرغم من انقضائه في علاقة هذا الأخير بالدائن،⁽¹⁾ أي أنّه إتفاق بين الموفي والمتوفى له على قضاء الدين، وهو الطريق الطبيعي لإنقضاء الإلتزام، حيث يعد تنفيذاً لذات الإلتزام الذي تعهّد به المدين، سواء كان محل الإلتزام مبلغ من النقود أو القيام بعمل أو الامتناع عن عمل أو إعطاء شيء، وبالتالي يختلف المعنى القانوني للوفاء عن معناه الدارج، والذي يقتصر على تنفيذ الإلتزامات التي محلّها دفع مبلغ من النقود، بل ليشمل كذلك تنفيذ الإلتزام الذي يكون محله عملاً أو متناع عن عمل، والحلول بالمعنى الخاص أو المقيد هو الوفاء مع الحلول فقط، أي الحلول الذي يتم أثر وفاء الغير بالدين سواء كان ملزماً بهذا الوفاء أم غير ملزم به.⁽²⁾

ويعرّف الفقه الفرنسي الحلول بأنه: " افتراض حقوقي أقرّه القانون، أو فرضه بنية منه على الإلتزام الذي انقضى بالنسبة للدائن الأصلي، نتيجة وفاء قام به الغير أو المدين نفسه، بأموال استقرضها من الغير لهذه الغاية، بحيث يعتبر الإلتزام مستمر لمصلحة ذلك الغير، الذي يملك في حدود ما انفقه ممارسة الحقوق والدعاوى العائدة للدائن الأول".⁽³⁾

فالحلول هو: "عملية حقوقية ليستمر بمقتضاها الحق الذي قام الغير بوفائه لمصلحة ذلك الغير، وينتقل إليه مع سائر ملحقاته على الرغم من عده منقضيّاً بالنسبة إلى الدائن الأصلي".⁽⁴⁾

وقد أشارت المادة (١/١٣٠٧) من القانون المدني العراقي إلى حق الحائز في الحلول محل الدائن المرتهن بحكم القانون. على أنّه إذا أوفى الحائز الدين بالرهن التأميني حل محل الدائن فيما له

¹. د. انور سلطان، النظرية العامة للإلتزام، ج 1، مصادر الإلتزام، ط 1، دار المعارف، مصر، 1962، ص 254.

². د. انور سلطان، المرجع نفسه، ص 254.

³. د. علي كاظم مزهر، الوفاء مع الحلول، رسالة ماجستير، بابل، العراق، 1998، ص 341.

⁴. جاك الحكيم، الوفاء مع الحلول واثاره، كلية الحقوق الجامعية، سورية، 1954، ص 5.

من حقوق، إلا ما كان منها متعلقاً بتأمينات قدمها شخص آخر غير المدين، إذا كان الأصل هو أن يحل الحائز محل الدائن المرتهن في حقه، بما لهذا الحق من خصائص وما يكفله من تأمينات وما يرد عليه من دفع.

إلا أن هذا الأصل ليس مطلقاً بل يرد عليه استثنائين:

الأول: يتعلق بحلول الحائز محل الدائن المرتهن في مواجهة الحائزين الآخرين.

الثاني: يتعلق بحلول الحائز محل الدائن المرتهن في مواجهة الكفيل العيني والكفيل الشخصي. وهنا يمكن أن يلاحظ بالنسبة للاستثناء الأول، والمتعلق بحلول الحائز محل الدائن المرتهن، في مواجهة الحائزين الآخرين، بأن الغرض الذي يتحقق فيه رجوع الحائز على غيره من الحائزين يحصل عندما يقوم المدين الراهن بالتصرف في العقار أو العقارات المرهونة في دين واحد أو أكثر، إلى أكثر من شخص، فيصبح كل منهما حائز لعقار مرهون في ذات الدين، والأصل طبقاً للقواعد العامة عدم تجزئة الرهن، أي يكون كل جزء من العقار أو العقارات المرهونة، ضامن لكل دين ولكل جزء من هذا الدين، فإن قام أحد الحائزين بوفاء محل الدين وحل محل الدائن المرتهن، كان له أن ينفذ على أي عقار في مواجهة أي من الحائزين الآخرين، لابتغاء كل ما دفعه للدائن المرتهن.⁽¹⁾ والحلول يمكن أن يكون إئتافياً أو يكون قانونياً، ويمكن أن نبين كيفية تحققه في كل منهما، فيما يأتي:

2. 1: الحلول الإئتافي:

يتحقق الحلول الإئتافي أما بالإتفاق مع الدائن أو مع المدين، وسنفصل في ذلك وفق بنود مستقلة كالاتي:

2. 1. 1: الحلول الإئتافي بين الدائن والغير:

يحدث ذلك بالإتفاق بين الدائن والغير على أن يحل هذا الغير محل الدائن، ويكون هذا عندما يكون الدائن مدين للغير، ويكون هذا الدين بينهما موثق رسمياً وبتاريخ ثابت غير قابل التأخير عن وقت الوفاء ولا يشترط في هذا الإتفاق قبول المدين.

¹. د. علي كاظم مزهر، المرجع السابق، ص 54.

وأساس هذا الحلّ الإثفاقي بين الدائن والغير هو نص المادة (٣٨٠ / ١) من القانون المدني العراقي بأنّه: " للدائن الذي استوفى حقه من غير المدين أن يتفق مع هذا الغير على أن يحل محله، حتى لو لم يقبل المدين ذلك ويكون الإثفاق بورقة رسمية لا يجوز أن يتأخر تاريخها عن وقت الوفاء ". وأيضاً ما جاءت به المادة (1/1346) من القانون الفرنسي الجديد حيث نصّت على أنّه: "يتم الحلّ الإثفاقي بمبادرة من الدائن، الذي تلقى الوفاء من شخص ثالث، عندما يحل هذا الأخير محله في حقوقه تجاه المدين "

2. 1. 2: الحلّ الإثفاقي بين المدين والغير:

وأساس هذا الإثفاق هو نص المادة (٢/ ٣٨٠) من القانون المدني العراقي بأنّه: " وللمدين ايضاً إذا اقترض مالاً سد به الدين، أن يحل المقرض محل الدائن الذي استوفى حقه ولو بغير رضاء هذا الدائن، على أن يكون الإثفاق الحلّ بورقة رسمية، وأن يذكر في عقد القرض أن المال خصص للوفاء وفي مخالصة التسديد أن الوفاء كان من هذا المال الذي اقترضه من الدائن الجديد " وكذلك المادة(2/1346) من القانون المدني الفرنسي الجديد، على أنّه: "... يجوز أن يتم الإثفاق على الحلّ دون رضا الدائن، ولكن بشرط أن يكون الدين مستحقاً أو أن أجل الدين كان في مصلحة المدين، يجب حينئذ أن ينظم سند القرض والمخالصة امام الكاتب العدل، وان يتم التصريح في متن المخالصة بان الوفاء قد تحقق بمبالغ مدفوعة للدائن الجديد لهذا الغرض"، وبموجب نص المادة (2/1346) اعلاه، فإنّه يشترط لجواز تغيير الدائن شرطين هما:

أ - أن يذكر في عقد القرض أنّه مخصص للوفاء بالدين، أي أن القرض قد حصل ليفي به المدين ويحصل المقرض على جميع الحقوق التي كانت للدائن الأصلي.

ب - بأن يكون سند القرض وورقة المخالصة ثابتين التاريخ، وأن يذكر في ورقة المخالصة أن وفاء الدين كان من هذا القرض الذي حصل عليه من الدائن الجديد (المقرض) وأن الدائن استوفى حقه من شخص آخر غير المدين، وبالإثفاق معه على أن يحل هذا الشخص محل الدائن، ولو كان ذلك دون رضاء الدائن الأصلي، عندها تنتقل خصائص الدين الذي كان للدائن الأصلي إلى من أوفى الدين (الدائن الجديد).

هذا ولم يشترط المشرع العراقي وقوع القرض بسند رسمي كما فعل المشرع الفرنسي، بل سار على نهج المشرع المصري أن يكون سند القرض بسند ثابت التاريخ، وكانت الغاية من هذه الشكليات

هي، أن يحول ذلك دون التواطؤ بين المدين وشخص آخر، يظهر بمظهر المقرض بعد وفاء الدين، فيحل الدائن الموفى في حقوقه وتوابعها، ويهرب التأمينات المرتبطة بالدين من وجه الدائنين الآخرين.

2. 2: الحلول القانوني:

الحلول القانوني هو الحل الذي يتم دون إتفاق بين المدين والدائن وإنما بنص القانون⁽¹⁾، ويتحقق الحل بحكم القانون لصالح، من له مصلحة مشروعته في ذلك، من يقوم بالوفاء مادام وفاؤه تجاه الدائن، من يجب عليه تحمل العبء النهائي للدين كلاً أو جزءاً.⁽²⁾

والأساس القانوني لهذا الحل هو نص المادة (٣٧٩) من القانون المدني العراقي وذكرت، حالاته على سبيل الحصر لا المثل، إذا دفع شخص غير المدين حل الدافع محل الدائن بحكم القانون في الأحوال التالية:

2. 2. 1: الحالة الأولى: " إذا كان الموفى ملزماً بالدين مع المدين أو ملزماً بوفائه عنه "، حيث أن الموفى الملزم بالدين كالمدين التضامن أو الشريك في الدين الغير قابل للقسمة، وكان الدين موثقاً، فإن أوفى الدين كله كان له أن يرجع على المدين أو المدينين المتضامين معه كل بقدر نصيبه من الدين، ويحل محل الدائن بقوة القانون، أما إذا كان ملزم بالوفاء بالدين باعتباره كفيل للمدين فإنه يرجع على المدين بكل ما دفعه، لأن وفي الدين بصفته مديناً عنه.

2. 2. 2: الحالة الثانية: " إذا كان دائناً ووفى دائناً آخر مقدماً عليه بما له من تأمين عيني ولو لم يكن للدافع أي تأمين "، كأن يكون للمدين دائنان أحدهما دينة موثق برهن تأميني، والثاني دينة غير موثق، فأوفى الثاني الدائن الأول لمصلحة يحققها بأن يحل محله مع ما كان للأول من تأمينات بقوة القانون، ويتحقق ذلك بشرطين، هما:

أ – أن يكون الموفى دائناً لنفس المدين.

ب – أن يكون الموفى له متقدماً في التأمينات عن الموفى.

2. 2. 3: الحالة الثالثة: "إذا كان الموفى قد اشترى عقاراً ودفع ثمنه تسديداً لأحد الدائنين الذين خصص العقار لضمان حقوقهم ". فإذا اشترى شخص عقاراً ودفع ثمنه وفاء للدائن خصص هذا العقار ضمان لدينه، وقد باشر هذا الأخير بإجراءات التنفيذ على العقار بما له من ميزة التقدم والتتبع،

¹. د. اسماعيل غانم، النظرية العامة للالتزام، ط1، مكتبة عبدالله، مصر، 1990، ص 781.

². المادة (1346) من قانون العقود الفرنسي الجديد الصادر عام 2016.

وبالرغم من إنتقال ملكية العقار من المدين الراهن إلى المشتري، حيث أن مشتري العقار يجد أن مصلحة تقضي بوفاء دين الدائن المرتهن، ليخلص له العقار اي تحرير العقار المرهون فيحل بالتالي محل الدائن المرتهن، رهناً تأمينياً فيما له من رهن بنفس المرتبة، ويستفيد من التأمينات التي خصصت لضمان دينه، وذلك يعني أن مالك العقار الذي اشتراه يكون مالكاً ودائناً مرتهاً في نفس الوقت للعقار الذي اشتراه.⁽¹⁾

وإن كان هذا الوضع غريباً من الناحية النظرية، إلا أن فائدته تبدو عندما يكون العقار مثقلاً برهون متعددة لدائنين مرتهنيين متعددين، ويكون ثمن العقار لا يكفي للوفاء بالديون المتعددة، فيلجأ حائز العقار المرهون إلى دفع ثمن العقار المرتهن المتقدم على الدائنين الآخرين ويحل محله متقدماً على الدائنين التاليين له، فإن حاولوا لعمل التنفيذ لضمان حقوقهم، برز الحائز متقدماً عليهم لحلوله محل الدائن الأول، كما يفيد حلول المشتري الموفي عندما يفي بما يزيد عما يلتزم به من الثمن فيمكن له حق الرجوع على البائع بالزيادة ليحل محل الدائن. وحتى يستفيد الموفي أو المحال له من مرتبة الرهن، يجب أن يؤشر بالحلول أو الحوالة، على هامش تسجيل الرهن في دائرة التسجيل العقاري.⁽²⁾

2. 2. 4: الحالة الرابعة: هناك حالات خاصة منها مثلاً، " إذا وجد نص قانوني خاص يقرر للموفي حق الحلول، يوجد هناك حالات نص عليها القانون تخول الموفي حق الحلول، ومنها حلول المؤمن محل المؤمن له بما دفعه من تعويض عن الحريق قبل من تسبب بفعله في الضرر الذي نجمت عنه مسؤولية المؤمن، إذا أصبح هذا الحلول المؤمن قبل المستفيد من كل التعويض أو بعضه، إذا أصبح هذا الحلول متعذراً لسبب راجع إلى المستفيد ".⁽³⁾

وبما أن الحلول أصبح شرطاً تتضمنه العقود المبرمة في وقتنا الحاضر، وذلك تلافياً للإضرار التي قد تنشأ عنه تدخل القانون تنظيمياً أقرب إلى العدالة، فجعل للمؤمن حق الحلول إذا وفي بمبلغ التأمين للتأمين من الأضرار، وحظر على المؤمن له أن يجمع بين التعويض التأميني والتعويض عن

¹. د. محمد طه البشير، د. غني حسون طه، الحقوق العينية الأصلية والتبعية، بيروت، 2016، ص 452.

². حيث نصت المادة (320) من قانون التسجيل العقاري العراقي رقم 43 لسنة 1971، على انه " اذا تعدد الدائنين المرتهنون فلكل واحد دائن نقل حقه في الرهن للغير، مالم يشترط التضامن فيما بينهم فحينئذ لا يجوز ذلك بموافقة المتضامنين معه في الحق.

³. المادة (1001) من القانون المدني العراقي، رقم 40 لسنة 1951 المعدل.

الضرر عن المتسبب فيه، وأما التأمين على الأشخاص حيث لا يكون بمبلغ التأمين صفه تعويضييه فقد حظر القانون على المؤمن الحلول محل المؤمن لهم من الرجوع على المسؤول، وإجاز للمؤمن أن يجمع بين مبلغ التأمين والتعويض، لأنَّ المقصود منه ليس جبر الضرر، وقد لا يترتب على الخطأ المؤمن منه أي ضرر بل تحسين أوضاع المؤمن المالية⁽¹⁾.

2 . 3: فائدة الحلول بالنسبة للدائن والمدين والموفي، فيمكن بيانها فيما يلي:

2. 3. 1: الفائدة بالنسبة للدائن:

يؤمن حلول مصلحة للدائن الذي أُستحق دينه، بحيث أنه يرغب الغير في ايفائه حقّه، مما يغنيه عن متابعة إجراءات الحجز والبيع في المزاد العلني، مع ما يستتبعه من شكليات وتأخير، فهناك حالات تزايد يوماً بعد يوم، تكون الدولة فيها دائنة للأشخاص، تقوم باستيفاء حقها من غير المدين على أن يحل الموفي محلها في سائر حقوقها وما لها من ضمانات قوية وامتيازات لا يتأثر بها الدائنين العاديين، كما في رسوم انتقال الاموال والضرائب الدخل المترتبة على اصحاب الاسهم، غالباً ما تستوفيها الدولة من الشركة المصدرة، ثم تحل الشركة محلها في حقوقها إتجاه المساهمين، بذلك تصان مصلحة الطرفين.

2. 3. 2: الفائدة بالنسبة للمدين:

يمنح الحلول المدين مهلة للوفاء، بحيث يمكنه من وجود من يقرضه المال اللازم بصورة تضمن للمقرض رجوعه على المدين، وذلك لحلوله محل الدائن، في التأمينات والرهون الموثقة لحقه، ثم أن الحلول يفيد الدائنين المدين على حد سواء، فهو يحول دون الحجز على اموال المدين، وبيعها في وقت تدهور اسعارها، فاذا قام أحد الدائنين المتقدمين بالمرتبة في الرهن بتهديد المدين ببيع المدين ببيع امواله عند الاستحقاق، غير مبالي في انخفاض الاسعار، لكونه امن على استيفاء حصته منها، وعندما يكون من جراء تصرفه هذا إلحاق الضرر بالدائنين التاليين له بالمرتبة وبالمدين عاجز عن الوفاء، فيجوز لأولئك أن يقوموا بوفائه حقه، ويحلوا محلّه في رهنه المقدم رتبه، فيحفظوا قيمة المرهون إلى وقت تعود فيه إلى مستواها الحقيقي.

2. 3. 3: الفائدة بالنسبة للموفي:

¹. د. جميل الشراوي، النظرية العامة للالتزام، ط1، دار النهضة العربية، القاهرة، 1995، ص 321.

إنّ حلول الموفي محل الدائن يضمن رجوعه على المدين، بما انفقته أكثر مما تفعله دعواه العادية المجردة من الضمانات، المبنية على الوكالة أو القرض مثلاً، إذ غالباً ما يكون الموفي متضامناً مع المدين الأصلي، أو كفيلاً ملزماً بتأدية الدين عنه، إذا امتنع عن الوفاء عند الاستحقاق، فهو يضمن له الحلول الرجوع على المدين، بما انفقته بفضل ما ينقله إليه من الضمانات التابعة للدين الأصلي، أمّا إذا كان الموفي شخص ثالث من الغير غريباً عن الدين، فإنّ الحلول يمكنه من توظيف امواله توظيفاً مضموناً بتأمينات الدين الموفي، ومن استيفائه فوائد مرتفعة، قد لا يجدها لدى مدين آخر.⁽¹⁾

3: أثر الوجود الواقعي للعقد في التعهد بنقل ملكية عقار:

يعتبر عقد البيع ناقلاً للملكية بذاته في الفقه الإسلامي،⁽²⁾ وهو تصوير للعقد أدق من التصوير الذي جاء به الفقه اللاتيني، الذي يجعل العقد منشئاً للإلتزام بنقل الملكية مثل ما هو الحال في القانون المدني الفرنسي.⁽³⁾ وأيضاً أكثر دقة من القانون المدني المصري النافذ، الذي تأثر بموقف القانون المدني الفرنسي، عندما عرّف عقد البيع وفق نص المادة (148) منه. حيث يجعل عقد البيع يرتب إلتزاماً بنقل الملكية، حيث تنفيذ هذا الإلتزام بمجرد نشوئه تنتقل الملكية من البائع إلى المشتري لا بحكم العقد، وإنما تنفيذاً للإلتزام. فلا تعد الشكلية في بيع العقار ركناً من أركان عقد البيع في القانون المدني المصري،⁽⁴⁾ فإذا عقد بيع العقار غير المسجل في دائرة الشهر العقاري، يعد عقداً رضائياً تترتب عليه جميع آثار عقد البيع، وأيضاً تنشأ إلتزامات مثل نقل ملكية المبيع إلى المشتري فيستطيع الأخير أن يطالب بالتنفيذ العيني، إذا لم ينفذ البائع إلتزامه رضاءً، فإنّه ينفذ قضاءً وللمطالبة بالتنفيذ دعويين:

أولاهما: دعوى صحة التعاقد أي دعوى صحة ونفاذ العقد. وثانيهما: دعوى صحة التوقيع. حيث يستطيع المشتري عن طريق إحدى الدعوتين أن يحصل على حكماً من المحكمة المختصة لتسجيل البيع في الدائرة المختصة لشهر التصرفات العقارية، إلى تدخل البائع الشخصي، لكي تنتقل إليه ملكية المبيع، إذ الأصل أن يكون إنتقال ملكية العقار في ضوء القانون المدني المصري رضائياً،

¹. جاك الحكيم، المرجع السابق، ص 7-8.

². د. مصطفى الزلمي، الصلة بين علم المنطق والقانون، مطبعة شفيق، بغداد، 1986، ص 442.

³. د. علي شاكر، حيدر حسين الشمري، علي سعد عمران، التعهد بنقل ملكية عقار واثره في إنتقال الملكية، مجلة الجامعة الإسلامية، النجف الاشرف، العدد 36، 2015، ص 9.

⁴. المادة (148) من القانون المدني المصري رقم 131 لسنة 1948 المعدل.

وهو معلق على شرط واقف، وهو التسجيل في التسجيل في دائرة الشهر العقاري، فإن الملكية لا تنتقل إلى المشتري إلا من وقت تسجيل العقار.⁽¹⁾

أما بالنسبة لموقف القانون المدني العراقي، نصّت المادة (508) منه على أنه: "بيع العقار لا ينعقد إلا إذا سجل في دائرة التسجيل المختصة واستوفى الشكل الذي نصّ عليه القانون"، وكذلك نصّت الفقرة الثانية من المادة (1126) على أنه: "العقد النقل لملكية عقار لا ينعقد إلا إذا روعيت فيه الطريقة المقررة قانوناً"، وأيضاً نصّت المادة (3) الفقرة الثانية من قانون التسجيل العقاري رقم 43 لسنة 1971، بأنه: "لا ينعقد التصرف العقاري إلا بالتسجيل في دائرة التسجيل العقاري" فالأصل أن بيع العقار لا ينعقد إلا إذا سجل في دائرة التسجيل العقاري، حيث غرض المشرع من الشكلية هو تحقيق المصلحة العامة واستقرار المعاملات في المجتمع، نعني أسباب المنازعات بتأثير التصرفات القانونية التي ترد على عقار في التسجيل العقاري، لتعريف الغير بها حفاظاً على حقوقهم.⁽²⁾

وبالإستناد إلى ما تقدّم، يعتبر بيع العقار في القانون المدني العراقي من العقود الشكلية، وتعد الشكلية (التسجيل) ركناً رابعاً بحسب أحكام القانون العراقي، إضافة إلى أركان العقد الرضا والمحل والسبب، نتيجة الضرورة العملية صدر قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم ١١٩٨ في ٢ / ١١ / ١٩٧٧، وقرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم ١٤٢٦ بتاريخ ١٢ / ١٢ / ١٩٨٣ المعدل للقرار السابق⁽³⁾.

¹. د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، البيع والمقايضة، ج 4، دار النهضة العربية، القاهرة، 1968، ص 478 - 488.

². د. منذر عبد الحسين، التعهد بنقل ملكية عقار وموقف القضاء العراقي منه، مجلة الحقوق، ع 4، 1983، ص 157.

³. قرار مجلس قيادة الثورة رقم 1198 في 2 / 12 / 1977 نصت الفقرة الاولى منه (أ.) على ان يقتصر التعهد بنقل ملكية عقار على الالتزام بالتعويض اذا اخل احد الطرفين بتعهد سواء اشترط التعويض في التعهد ام لم يشترط فيه على ان لا يقل مقداره عن الفرق بين قيمة العقار المعايينة في التعهد وقيمتها عند النكول دون اخلال بالتعويض عن أي ضرر اخر (

(ب.) اذا كان المتعهد له قد سكن العقار محل التعهد أو احدث فيه ابنية أو منشآت اخرى بدون معارضة تحريرية من المتعهد فإن ذلك يعتبر سبباً صحيحاً يبيح للمتعهد له تملك العقار بقيمته المعينة في التعهد أو المطالبة بالتعويض على الوجه المذكور في الفقرة (أ.) من هذا البند مضافاً اليه قيمة المحدثات قائمة وقت النكول. القرار منشور في جريدة الوقائع العراقية بالعدد 2621 في 14 / 11 / 1977. وبعد ذلك صدر قرار مجلس قيادة الثورة برقم 1326 في تاريخ 21 / 12 / 1983، حيث عدل القرار السابق بنص في المادة الاولى منه على ان " 1- تعدل الفقرتان (أ) (ب) من البند اولاً من قرار مجلس قيادة الثورة المرقم 1198 في 2 / 11 / 1977 وفقاً للاتي.

وبموجب هذين القرارين، إذا لم يستوف ركن الشكالية لا ينعقد عقد البيع، ويعد مجرد تعهد يلزم بيع العقار لا ينعقد إلا إذا سجل في دائرة التسجيل العقاري، والطرف المخل بالتعهد يقوم بتعويض المتعهد له عما فاتته من منفعة بسبب هذا الإخلال.⁽¹⁾ وبالتالي لا يرتب عقد بيع العقار قبل التسجيل أي آثار، غير أنه يلقي على عاتق الناقل مسؤولية اداء التعويض للطرف الثاني.⁽²⁾

ويلاحظ مما تقدم، أن التعهد لا يعد ملزم للبائع خارج دائرة التسجيل العقاري بنقل ملكية العقار إلى المشتري خارج التسجيل العقاري، إذ ليس هناك إلا التعويض وهذا ما لجأ إليه القضاء العراقي، جاء في قرار لمحكمة التمييز العراقية: "أن العقد الناقل لملكية عقار لا ينعقد إلا إذا سجل في دائرة الطابو، ويعتبر التعهد بنقل الملكية مقتصرًا على الإلتزام بالتعويض إذا أخل أحد الطرفين بتعهدده، لذا ليس من حق المدعي مطالبة المدعي عليه بتنفيذ إلتزامه بنقل الملكية".⁽³⁾

ونلاحظ فيما تقدم أنه لم يرد تعريف محدد للتعهد بنقل ملكية الحق العيني العقاري، وفق أحكام القانون المدني العراقي، ولكنه وضع نصوص خاصة منظمة الأحكام هذا التعهد، ومنها نص المادة (1127) منه والتي تتضمن "إلزام المتعهد بدفع التعويض عند إخلاله بتنفيذ تعهدده الخاص بنقل ملكية عقاره إلى الغير، أو إلزام المتعهد له عند إخلاله

أ - يقتصر التعهد بنقل ملكية عقار أو حق التصرف فيه على الإلتزام بالتعويض إذا اخل احد الطرفين بتعهد سواء اشترط التعويض في التعهد ام لم يشترط فيه على ان لا يقل مقداره عن الفرق بين قيمة العقار المعينة بالتعهد وقيمه عند النكول دون اخلال بالتعويض عن أي ضرر اخر.

ب - اذا كان المتعهد له قد سكن العقار محل التعهد أو احدث فيه ابنية أو منشآت اخرى أو مغروسات بدون معارضة تحريرية من المتعهد فإن ذلك يعتبر سبباً حقيقياً يبيح للمتعهد له تملك العقار وحق التصرف فيه بقيمته المعينة في التعهد أو المطالبة بالتعويض على الوجه المذكور في الفقرة (أ) من هذا البند مضافاً اليه قيمة المحدثات والمغروسات قائمة وقت النكول، كل ذلك دون اخلال بأحكام قانون تنظيم الحد الاقتصادي للأراضي الزراعية رقم 37 لسنة 1936، منشور في جريدة الوقائع العراقية العدد 2974 في 2/ 1/ 1984.

¹. نصت المادة (1127) من القانون المدني العراقي على انه " التعهد بنقل ملكية عقار يقتصر على الإلتزام بالتعويض اذا اخل احد الطرفين بتعهد سواء اشترط التعويض في التعهد أو لم يشترط "

². د. حسن علي الذنون، شرح القانون المدني العراقي، مطبعة الرابطة للطبع والنشر المحدودة، بغداد 1953، ص 129.

³. قرارها المرقم 2426/ حقوقية / 1959، منشور في مجموعة سلمان بيات، القضاء المدني العراقي، ج 2، شركة الطبع والنشر الاهلية، بغداد، 1962، ص 552.

بتنفيذ إلتزامه بدفع المقابل، سواء اشترط التعويض في العقد ام لم يشترط"، ويطرح الفقه عدّة آراء في بيان الأساس القانوني للتعويض عن الإخلال بالتعهد بنقل العقار، منها:

3. 1: الأساس العقدي باعتباره عقد غير مسمى:

هناك مجموعة من الفقه ذهبوا إلى القول، بأنّ بيع العقار في القانون المدني العراقي شكلي، لا يتم إلّا بالتسجيل في دائرة التسجيل العقاري، ومن تنقل الملكية إلى المشتري بالنسبة للغير، وفيما بين المتعاقدين إلّا بالتسجيل في هذه الدائرة، ووقعت هذا التسجل وان التعهد السابق، وهو التعهد المنصوص عليه في المادة (1127) من القانون المدني العراقي، عقد غير مسمى، فهو إذن ليس بعقد بيع، ولكنه عقد ملزم إذا أخلّ المدين به إلتزم بالتعويض، وهذا التعويض لا ينشأ مسؤولية تقصيرية بل يشأ عن مسؤولية عقدية، غير أنّه هذه المسؤولية تقتصر على التعويض فقط، فإنّ مصدر التعويض المنصوص عليه في المادة (1127) عن الإخلال بالتعهد بنقل ملكية عقار هو المسؤولية التقصيرية، ليس صحيحاً، وأيضاً القول بأنّه التعهد الذي نصّت عليه المادة (1127) يتحول من عقد بيع باطل إلى عقد غير مسمى صحيحاً وملزماً، وليس عقد بيع باطل يتحول بعد ذلك إلى عقد غير مسمى، وكان من الافضل أن يجعل هذا التعهد المنصوص في المادة اعلاه، ملزماً بنقل الملكية عيناً فلا يقتصر على الإلتزام بالتعويض⁽¹⁾.

وعليه فإنّ اقتصار أثر التعهد على التعويض، دون إمكانية التنفيذ الجبري بحسب الحكم الذي اخذ به المشرّع العراقي، توجّه مننقد حيث خرج به عن القواعد العامة، في التنفيذ العيني الجبري، لأنّ مصدره هو هذا التعهد الملزم، وهو عقد غير مسمى،⁽²⁾ استناداً إلى المبررات الآتية:

أ – فإنّ التعهد بنقل ملكية عقار لا ينقل الملكية، لذلك ينعقد صحيحاً، باعتباره عقد غير مسمى لا على اعتباره عقد ناقل للملكية، فإنّ أخلّ المتعاقد بإلتزامه الوارد بالتعهد يوجب عليه التعويض، استناداً للعقد المذكور.

¹. د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج 4، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، بيروت، 2000، 438.

². د. درع حماد عبد، فكرة السبب الصحيح كأساس لطلب التملك في التعهد بنقل ملكية عقار، بحث منشور في مجلة الحقوق، جامعة النهرين، المجلد 20، العدد 2، 2018، ص 15-16.

ب - يقتصر التعهد على التعويض سواء اشترط التعويض فيه ام لم يشترط، ولو لم يرد المشرع أن التعهد يعتبر التعهد تصرفاً صحيحاً لما لمثل هذا النص، لأنّ التعويض يقضى به بموجب القواعد العامة.

ج - يبرّر البعض القول بالمسؤولية العقدية، أنّ القاعدة التي تقضي بأنّ بطلان العقد يؤدي إلى بطلان الشرط الجزائي، الوارد فيه يرد عليها استثناءات، منها أنّه إذا ترتب على بطلان الإلتزام الاصيل أي تعويضات، فعلى الرغم من هذا البطلان، يبقى الشرط الجزائي صحيحاً ومثاله بيع ملك الغير لمشتري حسن النية.

د - بما أنّ القانون ينص على وجوب التعويض، في حالة رفض البائع تسجيل العقد في دائرة التسجيل العقاري، فيجب إعطاء الدائن الحق بمطالبة الشرط الجزائي، فلم يكن هناك تعويض خير من التعويض الذي يقدره الطرفان، وفضلاً عن ذلك، فإنّ فائدة الشرط الجزائي، تظهر في أنّه يحسم النزاع حول مقدار التعويض، فإنّ الإتفاق الذي يتم بين الطرفين قبل الذهاب إلى دائرة التسجيل العقاري، فهو إتفاق صحيح لاستيفائه شروطه واركانه اللازمة، الا أنّه لا ينتج اثره، وهو إنتقال الملكية، حتى قيام اتباع إجراءات التسجيل، امام دائرة التسجيل العقاري، وبذلك نكون أمام عقد صحيح وليس عقد باطل.

هـ - قام القضاء العراقي بمسايرة هذا الإتجاه بالقول، بأنّ التعهد المنصوص عليه في المادة (1127) من القانون المدني العراقي، هو عقد غير مسمّى، فإنّ أحد المتعاقدين أخلّ به إلترّم بالتعويض، فهذا التعويض ينشأ عن المسؤولية العقدية. كما ويذهب بعض الفقه في العراق إلى تأييد هذا الإتجاه، باعتبار التعهد بنقل ملكية عقار عقد صحيح، إلّا أنّه عقد غير مسمّى، ومن ثمّ فإنّ الإخلال به يترتب عليه التعويض المقرر بنص القانون. إلّا أنّ فكرة العقد غير المسمّى، لا تعدو أن تكون محاولة مصطنعة، لتبرّر التعويض الذي يحكم به على أساس الشرط الجزائي، إذ أنّ الفقهاء كانوا قد بحثوا في الأساس القانوني للتعويض، عند الإخلال بالتعهد بنقل ملكية عقار، حين بحث أحكام الشرط الجزائي الوارد بالتعهد بنقل الملكية، بالرغم أن المشرع فرض التعويض فرضاً سواء اشترط التعويض بالتعهد ام لم يشترط، ولذلك فإنّه يجعل في كل محاولة، للبحث عن أساس عقدي لهذا

التعويض، يتعارض مع النص الذي يفرض التعويض فرضاً، وذلك في حالة وجود أو عدم وجود الشرط الجزائي، مما يجعل أساس التعويض ليس العقد وإنما القانون.⁽¹⁾

3 . 2: الأساس التقصيري عن الإخلال بالتعهد بنقل ملكية عقار:

يذهب انصار هذا الرأي بالقول، فإنّ التعهد بنقل ملكية عقار عقد باطل منعدم الأثر تماماً، فهو عقد شكلي يشترط بإبرامه التسجيل في دائرة التسجيل العقاري، فإذا انصب العقد على ملكية عقار، وكان غير مسجل في التسجيل العقاري، فإنّ الملكية لا تنتقل لأنّ العقد يعتبر باطل أو غير منعقد، لانعدام ركن من أركانه، لذا لا يجوز للمشتري أن يلجأ إلى طلب التعويض.

كما أوضحت المادة (1127) من القانون العراقي، وبالتالي تكون مسؤولية من انتقلت إليه ملكية عقار إذا أخلّ بالتزامه هي مسؤولية تقصيرية وليس مسؤولية عقدية، لذلك قررت المادة (1127) أن يكون التعويض لازم سواء اشترط التعويض أو لم يشترط، فتقوم هذه النظرية على أساس العمل غير المشروع، على اعتبار أنّه أحد مصادر الإلتزام، فتتهض المسؤولية نتيجة الإخلال بالإلتزام يعرضه القانون.⁽²⁾

وبحسب وجهة النظر المطروحة في هذا الإتجاه، باعتبار أن عقد البيع غير المسجل يقع باطلاً، حتى لو كان العقار محل التصرف غير مسجل أصلاً في السجلات العقارية، حتى وإن كان هذا البيع صادر من الحكومة في بيع أملاكها الخاصة، لأنّ المشرع جعل التسجيل ركناً لإنعقاد العقد، ولا يوجد عقد ما لم يسجل في دائرة التسجيل العقاري، لذلك فإنّ الشرط الجزائي الوارد في التعهد باطل هو الآخر، لأنّ ما بني على باطل فهو باطل، ولكن يجوز في حالة نكول أحد الطرفين وإخلاله بالتعهد أن يطالب الطرف الآخر، بالتعويض وأساس المطالبة بالتعويض هو المسؤولية التقصيرية.⁽³⁾ طالما لم يوجد هناك عقد يعتد به القانون بين الطرفين، حيث أن قاعدة التسجيل العقاري في ظل القانون

¹. د. درع حماد عبد، فكرة السبب الصحيح، المرجع السابق، ص 16.

². هديل سعد احمد، التعهد بنقل ملكية عقار بين القانون المدني العراقي وقرار مجلس قيادة الثورة المنحل المرقم 1198 لسنة 1977 المعدل، ص 233، بحث منشور عبر الرابط التالي:

تاريخ الزيارة 2022/11/7 <https://lib.imamhussain.org>

³. د. درع حماد عبد، فكرة السبب الصحيح، المرجع السابق، ص 18.

المدني بقيت كما هي قبل نفاذه، وهي أن التسجيل في دائرة التسجيل العقاري، يعتبر ركناً في العقود والتصرفات القانونية، لذلك فإن التصرف خارج دائرة التسجيل العقاري باطل وغير معتبر.⁽¹⁾

ويلاحظ أن أساس التعويض على حد قول انصار هذا الرأي، فإن المتعهد بنكوله عن تنفيذ ما تعهد به ارتكب خطأ، مما أصاب المتعهد له بضرر وثبتت العلاقة السببية بين الخطأ والضرر، فيجب عليه تعويض المتضرر عما أصابه بسبب هذا النكول، غير أن محكمة التمييز العراقية لم تأخذ بهذا الرأي، حيث جاء في قرار لها، بأن: "لمشتري العقار خارج دائرة التسجيل العقاري أن يطالب استرداد الثمن ولا يعتبر العربون، تعويضاً عن النكول إذا أن العربون إلا في العقود الصحيحة، وعقد البيع المذكور باطل لعدم تسجيله في الدائرة المختصة"، لذلك القول بأن التعهد بنقل ملكية عقار عقد باطل منعدم الأثر، وإن التعويض وفق المادة (1127) من القانون المدني العراقي، يقوم على أساس المسؤولية التقصيرية، يفتر للسند القانوني لأن التعويض، ووفق المادة (1127) مدني عراقي، ينشأ من نكول البائع وخطئه وإذا كان العقد لا يعد بيعاً، بموجب القانون المدني العراقي، غير أن حكم المادة (1127) فهو حكم خاص،⁽²⁾ أقره المشرع العراقي اضطراراً لتلافي بعض النتائج التي تترتب على عدم القيام، بما يقتضيه اتمام التصرف القانوني الوارد على عقار.

والتعهد بنقل ملكية عقار المبرم، وفق المادة (1127) لا يعد عقد بيع عقار، وإنما يعد مجرد تعهد بنقل الملكية يلزم الطرف المخل بالتعويض، إذ عقد البيع الباطل يترتب آثاراً منها أن للبائع خارج دائرة التسجيل العقاري، إقامة دعوى استرداد العقار المبيع، وله المطالبة بثمن المبيع أن كان المشتري في حيازته سيء النية. وللبيع خارج دائرة التسجيل العقاري مطالبة المشتري خارج دائرة التسجيل العقاري بأجر المثل، أن كان البائع لم يُبح للمشتري سكن العقار أو أباح له فتره ثم رجع عن اباحته فيحق له المطالبة بالتعويض.⁽³⁾ أما المشتري خارج دائرة التسجيل العقاري فله استرداد الثمن من البائع خارج دائرة التسجيل العقاري، وله المطالبة بالفوائد القانونية من تاريخ المطالبة القضائية إلى تاريخ التأدية الفعلية، وله الحق في حبس المبيع حتى يستوفي المبالغ التي صرفها على المبيع.

¹. سليمان براك الجميلي، المفاوضات العقدية، رسالة ماجستير، جامعة النهرين، العراق، 1998، ص 125.

². هديل سعد احمد، المرجع السابق، ص 234-235.

³. سعيد مبارك، صاحب عبيد الفتلاوي، طه ملا حويش، الوجيز في العقود المسماة، مكتبة السنهوري، 2015، ص 91.

والتعهد بنقل ملكية عقار وفق قرار مجلس قيادة الثورة المنحل بالرقم ١١٩٨ لسنة ١٩٧٩ المعدل بقرار ١٤٢٦ لسنة ١٩٨٣، يعدان هذا التعهد إلزاماً بعمل مقتضاه الذهاب إلى دائرة التسجيل العقاري، والذهاب إلى دائرة التسجيل العقاري لا يعتبر إلزاماً خاصاً ينشأ عن عقد خاص، لكنه فعل إيجابي لا بُدّ منه من أجل إتمام التصرف بنقل ملكية عقار. فإنّ وجود طرفي العقد وهما المتعهد والمتعهد لهن ووجود أركانه رضا ومحل وسبب يترتب إلزاماً على طرفي العقد أن اخلوا بالتزامات كل واحد منهما بترتيب التعويض ليدل على وجود العقد، أمّا اعتباره عقد بيع عقار لا يمكن إطلاق هذه التسمية عليه لتخلف ركن الشكلية.

لذلك فإنّه وفي ضوء قرار مجلس قيادة الثورة المنحل، من الممكن القول أن عقد بيع العقار الخارجي يمكن أن يعد عقداً رضائياً، غير أن ورود هذين القرارين لا يعني أن هناك تعديلاً يمس ركن الشكلية، إذ أن الشكلية مازالت تعد ركناً في عقد بيع العقار، كل ما حدث أنّه إذا اشترى المتعهد له عقار خارج التسجيل العقاري، فإنّه يستطيع التنفيذ الجبري على المتعهد إذا توافرت شروط التمليك استثناء من القاعدة العامة، حتى ولو كانت قيمة البناء أقل من قيمة الأرض فإنّ المتعهد له يمكنه من تملك العين،⁽¹⁾ والخيار للمتعهد له إذا توافرت به شروط التمليك يبين التملك وبين طلب التعويض، والواقع أن هذا الاتجاه من المشرع العراقي، جاء سليماً في مجال حماية المتعهد له وأكثر تحقيقاً للعدالة، لا سيما أنّه قد أوضح صراحة أن أحداث الابنية أو المنشآت في محل التعهد حصل بقبول من المتعهد ولم تحصل معارضة تحريرية منه.⁽²⁾

كما حدد القرار المرقم (1198) لسنة 1977، المحكمة المختصة بالنظر في الدعوى، التي تنشأ عندما تطبق أحكام هذا القرار، وهي محكمة البداية ويكون قرارها قابلاً للطعن فيه امام محكمة الاستئناف، خلال (30) يوم من تاريخ التبليغ به، وقرار محكمة الاستئناف باتاً غير قابل للطعن، وأيضاً القرار قد اعتبر خاصاً، فإنّ وجد نص خاص أو قرار أو إتفاق تتعارض أحكامه مع أحكام هذا القرار، فلا يتم العمل بها وتم العمل بنص القرار المرقم 1198.

وبهذا أصبح إلزاماً على المحاكم، أن تحكم بالتمليك بالنسبة للتعهدات المشمولة، بأحكام هذا القرار إذا توافرت شروطها، وترد الدعوى أن تخلف شرط من الشروط الواردة في القرار وكذلك تحكم

¹. د. علي شاكور، حيدر حسين الشمري، علي سعد عمران، المرجع السابق، ص 183 وما بعدها.

². هديل سعد احمد، المرجع نفسه، ص 235.

بالتعويض، إذا لم يرغب المشتري بتملك العقار واختار التعويض. وبهذا قضت محكمة استئناف التأميم، تطبيقاً لهذا القرار، حيث قضت بـ: "أنّ عدم تسجيل العقار باسم البائع في دائرة التسجيل العقاري، بتاريخ التعهد لا يمنع المشتري من المطالبة بالتعويض، ما دام قد أصبح مالكاً للعقار عند المطالبة بتنفيذ الالتزام، ونكل عن ذلك وسبق وأن ردّت دعوى المشتري بالتملك، إلّا أن ذلك لا يسقط حق المشتري بالتعويض"،⁽¹⁾ وأيضاً قرار محكمة استئناف بابل بصفتها التمييزية، عندما صدقت الحكم القاضي: "بالزام المتعهد الناكل بالتعويض، الذي لا يقل عن الفرق بين قيمة العقار المذكورة في التعهد وبين قيمته وقت النكل"، وكذلك قرار محكمة استئناف بغداد الرصافة بصفتها التمييزية⁽²⁾، والذي جاء فيه: "أنّ شروط التملك متوفرة في دعوى المدعي كونه قد اشترى العقار، وهو هيكلا غير مكتمل البناء، وقد اضاف إليه الابنية الموصوفة في تقرير الخبير، المنتخب من قبل محكمة الموضوع، لذا فإنّ الحكم المميز القاضي بالتمليك موافقاً للقانون".⁽³⁾

وبهذا أعطى قرار مجلس قيادة الثورة المنحل المرقم 1198 لسنة 1977، المعدل بالقرار المرقم 1426 لسنة 1983، التعهد ببيع العقار قوة قانونية، لطلب التملك أو طلب التعويض، وبذلك أصبح التعهد عقداً صحيحاً "غير مسمى"، تترتب آثاره عند توافر شروط المشار إليها، "شروط الحكم بالتمليك" وهي:

- 1 - وجود تعهد بنقل ملكية العقار. 2 - السكن في العقار محل التعهد أو إقامة ابنية أو منشآت أو مغروسات. 3 - عدم وجود معارضة تحريرية من المتعهد.
- ونخلص ممّا تقدم، إلى أنّ التعهد بنقل ملكية عقار يعد عقداً رضائياً، وفق قرار مجلس قيادة الثورة المنحل المرقم 1198 لسنة 1977، والمعدل بالقرار 1426 لسنة 1983، ولكن إنتقال الملكية يكون جبراً على المتعهد، حيث أن التعهد يعد ناقلاً للملكية أو حق التصرف وفق القرارين المذكورين، وهو ما يمكّننا من القول، بأنّ ما ينقل الملك وفق قراري مجلس قيادة الثورة المنحل هو الواقعة العقدية، المتمثلة بوجود عقد يمثل السبب الصحيح المسند إلى التصرف القانوني، الممثل بالتعهد حيث يتم نقل

¹. القرار المرقم 172/ حقوقية / بتاريخ 30/ 5/ 1982 مجلة الأحكام العدلية، العدد 2، ص 130.

². القرار المرقم 330/ حقوقية / بتاريخ 30/ 11/ 1981 مجلة الأحكام العدلية، العدد 4، 1984، ص 155.

³. قرار محكمة استئناف الرصافة، 157/ حقوقية / 1999/ مجموعة المحامي هادي عزيز، التطبيقات القضائية في قضاء محكمة استئناف بغداد، التعهد بنقل ملكية عقارات بغداد، مطبعة الزمان، 2001، ص 6.

الملكية وحق التصرف بتوافرها معاً، ويكون هذا الإنتقال بأثر رجعي من وقت تحقق شروط التملك، وأيضاً هذا التعهد يبدأ بحق شخصي مرتباً إلزاماً بنقل الملكية وينتهي بحق عيني وهو إنتقال الملكية. وهنا ينبغي أن نبين، بأن مفهوم فكرة السبب الصحيح، وفقاً لقراري مجلس قيادة الثورة المنحل، تختلف تماماً عن مفهوم فكرة السبب الصحيح في القواعد العامة، ففكرة السبب الصحيح وفقاً للقواعد العامة، تولت المادة (3/1158) من القانون المدني العراقي بيان المقصود به، وذلك بنصها أن: "السبب الصحيح هو سند أو حادث يثبت حيازة العقار بأحد الوسائل الآتية:

1 - الاستيلاء على أراضي الموات 2 - إنتقال الملك بالإرث أو الوصية 3 - البيع أو الإفراغ".⁽¹⁾

وكذلك المادة (3/969) من القانون المدني المصري، عرفت السبب الصحيح على أنه: "سند يصدر من شخص لا يكون مالكاً للشيء أو صاحباً للحق الذي يراد كسبه بالتقادم، ويجب أن يكون مسجلاً في طبقاً للقانون". ولذلك يعرف بعض الفقه المصري يعرف السبب الصحيح في هذا السياق، بأنه: كل تصرف قانوني يصدر من شخص لا يكون مالكاً للشيء أو صاحباً للحق الذي يراد كسبه بالتقادم إلى الحائز باعتباره خلفاً خاصاً ويكون من شأنه نقل الملك أو الحق العيني لو صدر من مالك أو صاحب الحق.⁽²⁾

أما محكمة النقض المصرية، قامت بوضع تعريفاً للسبب الصحيح على أنه: "... كل تصرف قانوني يستند إليه واضع اليد أو حيازته للعقار ويجعل وضع يده عليه حلالاً سليماً من شبهة الغصب في نظرة واعتقاده، ويكون من طبيعته ناقلاً للملك لو أنه صدر من مالك اهل للتصرف".⁽³⁾

ويلاحظ هنا أن مفهوم فكرة السبب الصحيح في القانون المدني العراقي، جاءت واسعة النطاق بخلاف القانون المدني المصري، فإنها من ناحية لا تقتصر على كون السبب الصحيح تصرف ناقلاً للملكية صادر من غير المالك إلى المتصرف إليه "الحائز" باعتباره خلف خاص للمتصرف، كما

¹. مع ملاحظة أن أراضي الموات هي صنف من اصناف الاراضي، فألغي بموجب قانون توحيد اصناف الاراضي رقم 53 لسنة 1976.

². د. رمضان ابو السعود، الحقوق العينية الاصلية، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، بيروت، 2002، ص 397.

³. د. درع حماد عبد، فكرة السبب الصحيح، المرجع السابق، ص 21.

في القانون المصري، ووفقاً للقانون المدني العراقي السبب الصحيح، يشمل الوقائع المادية إضافة إلى التصرفات الناقلة للملكية التي قوامها الإرادة.

أمّا من الناحية الثانية، فلا يشترط أن يكون الواقعة أو التصرف الذي بواسطته تم نقل الحياة إلى المتصرف إليه نقلها له بصفته خلف خاص، فإنّ الميراث يعد سبب صحيح بالرغم من أن الوارث خلف عام وليس خلف خاص.

فالميراث باعتباره سبب صحيح، يترتب عليه للوارث الاختيار بين اعتبار الميراث سبب صحيح يستند إليه لاكتساب الملكية بالتقادم، وبين أن يتم إنتقالها إليه وفق قواعد العامة للاستخلاف.

وعلى الرغم من الاختلاف الجذري بين القانون المدني العراقي والقانون المدني المصري، لتحديد نطاق السبب الصحيح، إلّا أنّ بعض الفقه في العراق⁽¹⁾، درج على تعريف السبب الصحيح في ظل أحكام القانون المدني العراقي على أنّه: تصرف قانوني يصدر من شخص غير صاحب الحق الذي يراد كسبه بالتقادم إلى الحائز، باعتباره خلفاً خاصاً، ويكون من شأنه أن ينقل الحق لو أنّه صدر من غير صاحبه". وذلك بالرغم من أن فكرة السبب الصحيح في التشريع العراقي، لا تقتصر على التصرفات القانونية التي قوامها الإرادة فقط، بل يمتد ليشمل الوقائع المادية أيضاً على النحو السابق بيانه.

أمّا مفهوم فكرة السبب الصحيح، على وفق قرار مجلس قيادة الثورة المنحل المرقم 1198، لسنة 1977، المعدل بالقرار المرقم 1426، لسنة 1983، فيمكن أن يتحدد بما أشار إليه المشرع العراقي في القرار اعلاه بالنص على: " أن التعهد بنقل ملكية عقار يعد سبباً صحيحاً لطلب التملك إذا توافرت شروط معينة " إذ نصّت الفقرة (ب) من البند أولاً من قرار مجلس قيادة الثورة المنحل على أنّه: " إذا كان المتعهد له قد سكن العقار محل التعهد أو احدث فيه ابنية أو منشآت اخرى أو مغروسات بدون معارضة تحريرية من المتعهد، فإنّ ذلك يعتبر سبباً صحيحاً يبيح للمتعهد له تملك العقار أو حق التصرف فيه بقيمته المبينة في التعهد أو المطالبة بالتعويض على الوجه المذكور في الفقرة (أ) من هذا الب مضافاً إليه المحدثات أو المغروسات قائمة وقت النكول، كل ذلك دون الإخلال بأحكام قانون تنظيم الحد الاقتصادي للأراضي الزراعية رقم 37 لسنة 1936.

¹. محمد طه البشير، د. غني حسون طه، الحقوق العينية الاصلية، العاتك لصناعة الكتاب، القاهرة، 1980، ص 233.

وهذه الشروط تختلف عن شروط السبب الصحيح، المشار إليها لكسب ملكية العقار بالحيازة، المشار إليها في القواعد العامة، لكن هناك رأي مغاير لهذا الرأي، يرى أنه من غير الممكن القول أن التعهد بنقل ملكية عقار خارج دائرة التسجيل العقاري أصبح عقداً رضائياً، فإن طلب التملك أمام القضاء نوعاً من التنفيذ الجبري للإلتزام بنقل الملكية، إذ أن المشرع لم يقرر مثل هذه المكنة للمتعهد له على أساس التعهد وحده، لا بل اشترط إضافة على وجود التعهد أن يكون المتعهد له قد أحدث منشآت أو سكن العقار أو غرس العقار الزراعي بالأشجار الدائمة، إذ لو لم يشترط المشرع هذا الشرط الأخير، لكان يمكن القول بارتياح ودون تردد أن التعهد بنقل ملكية عقار خارج دائرة التسجيل العقاري أصبح عقداً رضائياً. وهنا لا يمكن القول برضائية العقد، إذا كان إنتاج آثاره تتوقف على عدم وجود معارضة تحريرية من قبل المتعهد، لأن لزوم العقد لا يتوقف على إرادة أحد الأطراف، فإن العقود بحسب الأصل ملزمة بذاتها، ولا ينال من لزومها وجود معارضة تحريرية أو شفوية من المتعهد واشتراط عدم وجود المعارضة يطيح بالزامية هذا التعهد، ويجعل وجوده وعدم وجوده سواء ويصبح تكيف التعهد بنقل من قبيل العقد الرضائي مجافياً للحقيقة.⁽¹⁾

وكذلك فإن شرط عدم تسجيل العقد المتضمن تعهداً بنقل ملكية العقار، يقابل شرط عدم ملكية المتصرف للعقار، وهو شرط يضيف على السبب الصحيح في القرار (١١٩٨) طابعه الخاص، فيخرجه من كونه مجرد تطبيق للسبب الصحيح الوارد في المادة (١١٥٨ / ٣) من القانون المدني العراقي، إذ نكون بذلك أمام مفهوم للسبب الصحيح خاص بالقرار (١١٩٨)، له وشروطه الخاصة.

وفكره السبب الصحيح التي تم ذكرها في القرار (١١٩٨) السابق الذكر، جاءت بمفهوم مغاير لفكرة السبب الصحيح الخاص بالتقادم المكسب لحق الملكية، وأن اشترك معه في بعض الخصائص، لا سيما أن السبب الصحيح في مضمون قرار مجلس قيادة الثورة المنحل ليس مجرد شرط من بين شروط أخرى للتملك، لكنه سبب مستقل قائم بذاته لطلب تملك العقار المتعهد بنقل ملكيته، فمن حيث نطاقه فهو يقتصر على كسب حق الملكية الوارد على العقار وحق التصرف في الأراضي الاميرية فقط، إذ هو بخلاف كسب الملكية بالحيازة المقترنة بالتقادم لأنه يشمل كسب ملكية العقار والمنقول وكذلك الحقوق العينية الأخرى.

¹ د. د. درع حماد عبد، الحقوق العينية الاصلية، مكتبة السنهوري، لبنان، بيروت، 2018، ص 139 وما بعدها.

وأن المشرع العراقي بإصدار القرار رقم ١١٩٨ لسنة ١٩٧٧ والمعدل بالقرار ١٤٢٦ لسنة 1983م، قد أثر سبباً جديداً من أسباب كسب ملكية العقارات، وحق التصرف في الأراضي الاميرية من دون أن يشمل الحقوق العينية الأخرى منها حقوق الإتفاق أو حق الانتفاع أو حق المساطحة، وهذا السبب هو السبب الصحيح مستوفي شروطه.

وفي الحقيقة أن المشرع العراقي بهذين القرارين مكن المتعهد له طلب تملك العقار على الرغم من وجود العقد في دائرة البطلان، لعدم استيفائه الشكلية المطلوبة قانوناً، وهو أراد بهذا القرار أن يعطي أثراً للتعهد على الرغم من البطلان، باعتباره سبباً صحيحاً في صورة واقعة قانونية يبيع للمتعهد له طلب التملك لا باعتباره تصرفاً قانونياً، فإنّ التعهد بنقل ملكية عقار، لم يعتبر من قبيل التصرف القانوني، فإنّ الأثر الذي ترتب بموجبه لم تتجه الإرادة إلى إحداث مثل هذا الأثر، لأنّ ترتيب هذا الأثر يتعدى إحداثه لبطلان العقد المتضمن هذا التعهد، ولكن هو أثر قام المشرع بترتيبه، على أنّه هذا التعهد يمثل واقعة مادية، وهي السبب الصحيح، فبموجبه أصبحت حياة العقار وسكنة أو إنشاء أبنية فيه، يعدّ أمراً مشروعاً من وجهة نظر المتعهد له، حيث يرفع شبهة الغصب عن فعله، وثم يتيح للمتعهد له أن الحق بطلب تملك العقار، بناءً على وجود هذا السبب الصحيح.

وما جاء به المشرع العراقي، ينسجم تماماً مع مفهوم السبب الصحيح الذي نصّت عليه المادة (١١٥٨ / ٣) من القانون المدني العراقي، فهو لم يقصره على التصرفات القانونية بل امتد ليشمل بعض الوقائع المادية، ونحن نؤيد هذا الرأي حيث لا يمكن أن يعد التعهد بنقل ملكية عقار عقداً رضائياً، لأنّ الرضا يصدر عن إرادة محضة من أطراف العقد، وبذلك لا يمكن إضفاء صفة الرضائية على التعهد بنقل ملكية عقار، وأيضاً أن فكرة السبب الصحيح التي جاء بها قرار مجلس قيادة الثورة اللذين تم ذكرهما انفاً ليست مطابقة، لفكرة السبب الصحيح المقررة في الحياة كطريقة لكسب الملكية، حيث أن السبب الصحيح وفقاً للقرارين المذكورين سبب خاص.

4 . الخاتمة:

4 . 1 : النتائج:

1- يخرج المشرع أحياناً عن القاعدة التي رسمها في إبطال الأثر المترتب على العقود غير الصحيحة التي تبرم خارج الإطار القانوني الذي رسمه لإنعقادها ابتداءً، فيفترض وجود العقد لكي يكون سبباً في نشوء التزام آخر يستند إلى هذا العقد، إما لحاجة عملية أو لضرورات تبيح هذا الاستثناء،

ترجع أساساً إلى رؤية المشرع في تنظيم التعامل القانوني، وتحقيق استعراض استقرار المعاملات القانونية، ويبدو ذلك واضحاً من خلال إفتراض بقاء العقد، وتحول الالتزام من العقد الذي انقضى في الوفاء مع الحلول إلى الدائن الجديد (الموفي)، والذي سيحل محل الدائن القديم (الموفي له)، عندما يقوم الاول بوفاء الالتزام، حيث ينقضي العقد نظرياً، والذي سبق أن تم تنفيذه، ولكن الذي يحصل أن العقد الجديد سينهض، ولكن أساسه هو عقد قديم انقضى من الناحية القانونية. وكذا الحال بالنسبة للاعتبار الذي دفع المشرع في عقد بيع العقار خارج دائرة التسجيل العقاري، إلى جعله سبباً في نشوء الالتزامات الناشئة عن العقد الذي لا يعترف به القانون في الأحوال الإعتيادية، إذ يفترض أنها لا تنشأ إلا عن عقد صحيح، وبالتالي يمكن أن تتغير نظرة المشرع إلى العقد الباطل بحكم الرؤية الجديدة أو الهدف الذي يبتغي تحقيقه المشرع من خلال الإعتراف بالوجود الواقعي للعقد الذي لا يعترف به القانون في الاصل، ولكنه في ذات الوقت يرتب عليه آثار قانونية.

2- إنَّ التمعّن في التطبيقات القانونية التي طُبّق فيها المشرع أحكام الوفاء مع الحلول يلاحظ ان المشرع ابتغى تحقيق مصالح أطراف العلاقة الثلاثة كافة، سواء كان الدائن الموفي أو المدين أو الدائن الموفي له، فالدائن يؤمّن حلول مصلحة للدائن الذي حلّ دينه بحيث أنّه يرغب الغير في إيفائه حقه، ممّا يغنيه عن متابعة إجراءات الحجز والبيع في المزاد العلني، وما يستتبع ذلك من شكليات قانونية وتأخير، ثم أنّ المدين يمنحه الحلول مهلة للوفاء، بحيث يتمكن من الحصول على فرصة اكبر في توفير المال اللازم لضمان تنفيذ الالتزام وسداد الدين المستحق، وتأمين نوع من الضمانات والتأمينات كالرهن أو الكفالة خلال فترة تنفيذ الوفاء مع الحلول. أمّا بالنسبة للموفي فإنّ حله محل الدائن يضمن رجوعه على المدين بما أنفقه، أكثر ممّا تفعله الدعوى العادية المجردة من الضمانات والمبنية على الوكالة أو القرض أو غير ذلك من الأنظمة الأخرى، إذ يكون متضامناً مع المدين الأصلي أو كفيلاً ملزماً بتأدية الدين عنه، إذا امتنع عن الوفاء حين الاستحقاق فهو يضمن حله محل الدائن الأصلي، والرجوع إلى المدين بما أنفقه بفضل ما ينقله إليه هذا الحلول من ضمانات تابعة للدائن الأصلي.

3- إنَّ محاولة تبرير إتّجاه المشرع العراقي بالإعتراف ببعض الآثار التي تنتج عن عقد البيع الخارجي للعقار، في إطار أحكام القانون العراقي، بعدّه عقداً غير مسمّى، فهذا الإتّجاه غير صحيح لتبرير التعويض الذي يحكم به، لأنّه واضح من توجّه المشرّع أنّه فرض التعويض، سواء اشترط هذا

التعويض بالتعهد أم لم يشترط، ولذلك فإنّ البحث عن أساس عقدي لهذا التعويض، على نحو يتعارض مع النص الذي فرض التعويض فرضاً قانونياً، أمّا اللجوء إلى الأساس التقصيري للحصول على التعويض، فإنّه يعد وسيلة عمليّة لجأ إليها القضاء لتعويض المتضررين، كونه أخذ بظاهر النص، من حيث كون العقد قد أبطل، وبالتالي لا مجال لقيام أساس عقدي لهذا التعويض ولكنه الحقيقة التي نبتغي توكيدها هنا هو ان التعهد بنقل ملكية عقار لا يعد عقد بيع وانما هو تعهد يلزم الطرف المخيل بالتعويض وهذا العقد التعهد ليس عقد بيع لان القول بان كونه عقد البيع سيكون باطلا وهنا نؤكد إلى ان العقد البيع هنا وجود عقد العقد بين الاطراف هنا سيكون سببا في ترتيب اثار منها لانه يكون للبائع اقامة دعوة استرداد العقار المبيع وله المطالبة بثمار المبيع ان كان المشتري في حيازته شيء النية وللبيع ايضا مطالب المشتري باجر المثل ان كان لم يبيع للمشتري سكن العقار اما المشتري خارج دائرة التسجيل العقاري فله استرداد الثمن من البائع وله المطالبة بالفوائد القانونية من تاريخ المطالب القضائية إلى تاريخ التأدية الفعلية، وله الحق في حبس المبيع حتى يستوفي المبالغ التي صرفها على المبيع.

4- في ضوء التوجّه التشريعي للمشرع العراقي، يمكن القول بأنّ عقد بيع العقار الخارجي يمكن أن يعد عقداً رضائياً في فروض خاصة، لا يعني إقرارها وجود تعديل يمس ركن الشكلية الواجب توافره عند التصرف بالعقار، لأنّ الشكلية ركن من أركان عقد بيع العقار، ولكن في هذه الحالة يستطيع الذي اشترى العقار، وهو هنا في مركز المتعهد له الذي اشترى العقار خارج دائرة التسجيل العقاري، بالتنفيذ الجبري على المتعهد، إذا ما توافرت شروط التمليك استثناء من القاعدة العامة، وهذا الاتجاه هو اتجاه سليم في مجال حماية المتعهد له وأكثر تحقيقاً للعدالة.

4 . 2: المقترحات:

نقترح على المشرّع تمكين المتعهد له من تملك العقار، على الرغم من وجود العقد في دائرة البطلان، لعدم استيفائه الشكلية المطلوبة قانوناً، وترتيب أثر للتعهد برغم البطلان الذي يفترض أن يكون حكم العقد، باعتباره سبباً صحيحاً في صورة واقعة قانونية، يبيح للمتعهد له طلب التمليك لا باعتباره تصرفاً قانونياً، فإنّ التعهد بنقل ملكية عقار، لا يعتبر من قبيل التصرف القانوني، فإنّ الأثر الذي يترتب بموجبه قانوناً، لم تتجه الإرادة إلى إحداثه سلفاً، لأنّ ترتيب هذا الأثر يتعدّر إحداثه في الأوضاع الإعتيادية، لبطلان العقد المتضمن هذا التعهد، ولكن قيام المشرّع بترتيبه يرجع إلى أنّ هذا

التعهد يمثل واقعة تمثل السبب الصحيح، الذي بموجبه تصبح حياة العقار وسكانه أو إنشاء أبنية فيه، أمراً مشروعاً من وجهة نظر المتعهد له، ويرفع شبهة الغصب عن فعله، وثم يتيح للمتعهد له أن الحق بطلب تملك العقار، بناءً على وجود هذا السبب الصحيح.

5: قائمة المراجع:

- غانم اسماعيل ، النظرية العامة للالتزام، ط1، مكتبة عبدالله، مصر، 1990.
- سلطان انور ، النظرية العامة للالتزام، ج1، مصادر الالتزام، ط1، دار المعارف، مصر، 1962.
- الحكيم جاك، الوفاء مع الحلول واثاره، كلية الحقوق الجامعية، سورية، 1954.
- الشرقاوي جميل، النظرية العامة للالتزام، ط1، دار النهضة العربية، القاهرة، 1995.
- الذنون حسن علي، شرح القانون المدني العراقي، مطبعة الرابطة للطبع والنشر المحدودة، بغداد 1953.
- عبد درع حماد، الحقوق العينية الاصلية، مكتبة السنهوري، لبنان، بيروت، 2018.
- ابو السعود رمضان ، الحقوق العينية الاصلية، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، بيروت، 2002.
- مبارك سعيد ، صاحب عبيد القتلاوي، طه ملا حويش، الوجيز في العقود المسماة، مكتبة السنهوري، بغداد 2015.
- بيات سلمان ، القضاء المدني العراقي، ج 2، شركة الطبع والنشر الاهلية، بغداد، 1962.
- السنهوري عبد الرزاق أحمد ، الوسيط في شرح القانون المدني، البيع والمقايضة، ج 4، دار النهضة العربية، القاهرة، 1968.
- السنهوري عبد الرزاق ، الوسيط في شرح القانون المدني، ج 4، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، بيروت، 2000.
- البشير محمد طه، طه غني حسون ، الحقوق العينية الاصلية والتبعية، بيروت، 2016
- البشير محمد طه، طه غني حسون ، الحقوق العينية الاصلية، العاتك لصناعة الكتاب، القاهرة، 1980.

الزلمي مصطفى ، الصلة بين علم المنطق والقانون، مطبعة شفيق، بغداد، 1982.
عزیز هادي، التطبيقات القضائية في قضاء محكمة استئناف بغداد، التعهد بنقل ملكية عقارات
بغداد، مطبعة الزمان، 2001.

الرسائل والأطاريح العلمية:

الجميلی سليمان براك، المفاوضات العقدية، رسالة ماجستير، جامعة النهرين، العراق، 1998.
مزهري علي كاظم، الوفاء مع الحلول، رسالة ماجستير، بابل، العراق، 1998.

المقالات:

شاكر علي، الشمري حيدر حسين ، عمران علي سعد ، التعهد بنقل ملكية عقار واثره في إنتقال
الملكية، مجلة الجامعة الاسلامية، النجف الاشرف، العدد 36، 2015.
عبد درع حماد ، فكرة السبب الصحيح كأساس لطلب التملك في التعهد بنقل ملكية عقار، بحث
منشور في مجلة الحقوق، جامعة النهرين، المجلد 20، العدد 2، 2018.
عبد الحسين منذر، التعهد بنقل ملكية عقار وموقف القضاء العراقي منه، مجلة الحقوقي، ع
4، 1983.

مواقع الأنترنت:

احمد هديل سعد، التعهد بنقل ملكية عقار بين القانون المدني العراقي وقرار مجلس قيادة الثورة
المنحل المرقم 1198 لسنة 1977 المعدل، ص 233، بحث منشور عبر الرابط
التالي <https://lib.imamamhussain.org>: تاريخ الزيارة 2022/11/7.