



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة المستقبل

كلية القانون

# التعهد بنقل ملكية العقار

بحث تقدم به الطالب

عباس جليل عليوي

الى مجلس كلية القانون في جامعة المستقبل وهو جزء من  
متطلبات نيل شهادة البكالوريوس في القانون

إشراف

م.م منى محمد كاظم

2025 م

1446 هـ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿وَقُلْ اَعْمَلُوا فَسَيَرَى اللَّهُ

عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ﴾

صدق الله العلي العظيم

التوبة: الآية- 105

## الاهداء

إلى من كانت لنا خير معين، إلى من علمتنا معنى البحث والجد والاجتهاد، إلى أستاذتنا المشرفة أ.د منى محمد كاظم، التي لم تبخل علينا بعلمها وتوجيهاتها السديدة، فكانت لنا نعم الدليل في مسيرتنا العلمية.

إلى من غرس فينا حب العلم والعمل، إلى والدي العزيز، سندي وملهمي، الذي كان دائماً الداعم الأول لنا في كل خطوة.

إلى من سهرت الليالي وضحت بالكثير لأجلنا، إلى والدتي الحبيبة، رمز العطاء والحنان، التي غرست فيّ الإصرار والصبر.

إلى إخوتي الأعمام، الذين كانوا لي العون والسند في كل مراحل حياتي، أهدىكم هذا العمل تعبيراً عن امتناني لما قدمتموه لي من دعم ومحبة.

إلى شريكة دربي، زوجتي العزيزة، التي وقفت إلى جانبي وتحملت معي صعوبات هذه الرحلة العلمية، أهدىكم ثمرة جهودي عرفاناً لتضحياتكم وصبركم.

وإلى أساتذتي الكرام، الذين كان لهم الفضل في إرشادي وتوجيهي، أهدىكم هذا العمل تقديراً واحتراماً لكل ما بذلتموه من جهد في تعليمي وتوجيهي.

إهداء من القلب، يحمل أسمى معاني الشكر والتقدير لكل من كان له أثر في مسيرتي العلمية.

الباحث

## شكر وتقدير

أحمد الله سبحانه وتعالى وأشكره، فهو المنعم المتفضل، الذي وفقني ويسر لي سبل العلم والتعلم. وأصلي وأسلم على سيدنا محمد وآله الطيبين الطاهرين، مصابيح الهدى ومنابع الحكمة، الذين نهلنا من نورهم العلم والمعرفة.

أوجه خالص الشكر والتقدير إلى أستاذتي المشرفة **أ.د منى محمد كاظم**، التي كانت لي نبراساً مضيئاً في مسيرتي العلمية، فبفضل دعمها وتوجيهاتها القيمة تمكنت من تجاوز الصعوبات وتحقيق هذا الإنجاز.

كما أقدم عظيم امتناني واعتزازي إلى والدي العزيز، الذي لم يدخر جهداً في دعمي ومساندتي، فكان لي العون والسند في كل خطوة.

ولا أنسى أن أعبر عن بالغ شكري وامتناني لوالدتي الحبيبة، التي غرست فيّ روح الصبر والمثابرة، فكانت لي مصدر القوة والعتاء المستمر.

إلى إخوتي الأعمام، الذين لم يبخلوا عليّ بمساندتهم وتشجيعهم، أقدم لكم خالص الامتنان والتقدير على وقوفكم الدائم بجانبني.

وإلى زوجتي العزيزة، التي كانت لي خير شريك في هذه المسيرة، وتحملت معي تحدياتها وصعوباتها، لك مني أسمى معاني الشكر والتقدير.

كما أتقدم بالشكر والعرفان إلى أستاذتي الكرام، الذين لم يبخلوا بعلمهم وإرشادهم، وكان لهم دور بارز في تكويني العلمي والفكري.

كل الشكر والتقدير لكل من ساهم في دعمي وتحفيزي، وأسأل الله أن يجزيكم خير الجزاء.

الباحث

## المحتويات

المستخلص.....	و
المقدمة.....	ب
اولاً: جوهر فكرة الموضوع:.....	1
ثانياً: أهمية البحث.....	2
ثالثاً: إشكالية البحث:.....	2
رابعاً: منهجية البحث.....	3
المبحث الأول.....	4
مفهوم التعهد بنقل ملكية العقار.....	4
المطلب الاول.....	4
التعريف بالتعهد بنقل ملكية العقار.....	4
المطلب الثاني.....	6
شروط التعهد بنقل ملكية العقار.....	6
المبحث الثاني.....	19
احكام التعهد بنقل ملكية العقار.....	19
المطلب الأول.....	21
العلاقة بين المتعهد وحالة العقار.....	21
المطلب الثاني.....	23
المتعهد والمتعهد له.....	23
1. طبيعة العلاقة التعاقدية.....	25
2. التزامات المتعهد.....	26
3. التزامات المتعهد له.....	26
4. المسؤولية القانونية بين الطرفين.....	27
5. الفرق بين المتعهد والمقاول.....	27
الخاتمة.....	28
النتائج والتوصيات.....	28
المصادر.....	32

## المستخلص

يعد العقار من أهم عناصر الثروة في المجتمعات الحديثة، حيث يلعب دورًا جوهريًا في الاقتصاد والاستثمار والتنمية العمرانية. ونظرًا لأهميته، فقد حظي موضوع نقل ملكية العقار باهتمام كبير في مختلف التشريعات، ومنها القانون العراقي الذي نظم عملية نقل الملكية من خلال مجموعة من القواعد والإجراءات التي تضمن حماية حقوق الأطراف المتعاقدة، سواء أكانوا بائعين أم مشتريين.

يركز هذا البحث على دراسة التعهد بنقل ملكية العقار، وهو الالتزام الذي ينشأ بين طرفين يتعهد بموجبه أحدهما بنقل ملكية العقار إلى الطرف الآخر في المستقبل. ويثير هذا الموضوع العديد من الإشكاليات القانونية، لا سيما فيما يتعلق بالإلزامية القانونية لهذا التعهد، ومدى إمكانية تنفيذه في مواجهة الغير، بالإضافة إلى تأثير التصرفات التي قد يقوم بها المالك أثناء فترة التعهد، مثل البيع أو الرهن أو التأجير، على حق المشتري المستقبلي في تملك العقار.

يعتمد البحث على المنهج التحليلي والاستقرائي لدراسة النصوص القانونية ذات العلاقة، وتحليل الاجتهادات القضائية التي تناولت هذه المسألة في التشريع العراقي، مع إجراء مقارنة مع بعض القوانين العربية والدولية. كما يتناول البحث الأساس القانوني لحق نقل الملكية والقيود المختلفة التي تفرضها الدولة على هذه العملية، والتي قد تكون قانونية، إدارية، اقتصادية، أو أمنية، بهدف تحقيق التوازن بين حرية التصرف في العقارات وحماية المصلحة العامة.

توصل البحث إلى عدة نتائج، أبرزها أن نقل الملكية العقارية يخضع لإجراءات شكلية صارمة، حيث لا يُعتد بأي تصرف قانوني لنقل الملكية ما لم يتم تسجيله رسميًا في دائرة التسجيل العقاري. كما بيّن البحث أن التعهد بنقل الملكية يُعد التزامًا قانونيًا بين الأطراف، ولكنه لا يؤدي بالضرورة إلى نقل الملكية تلقائيًا، بل قد يتطلب إجراءات إضافية لضمان تنفيذه. ومن جهة أخرى، أظهر البحث أن بعض القيود المفروضة على نقل العقار، مثل القيود المفروضة على تملك الأجانب أو الأراضي الزراعية، تهدف إلى حماية المصلحة العامة لكنها قد تؤثر سلبًا على السوق العقارية.

المقدمة

يعد العقار من أهم عناصر الثروة في المجتمعات، لما له من دور اقتصادي واجتماعي بارز، حيث يمثل أحد الأصول الرئيسية التي يتم التعامل بها في المعاملات التجارية والمدنية. ونظرًا لأهمية العقار، فقد حظي تنظيم نقل ملكيته باهتمام كبير في التشريعات القانونية، وخاصة في القانون العراقي الذي يحدد القواعد الحاكمة لنقل الملكية، سواء عبر العقود أو التعهدات المسبقة بنقلها.

إن مسألة التعهد بنقل الملكية تثير العديد من الإشكالات القانونية، لا سيما فيما يتعلق بقوتها الإلزامية ومدى إمكانية تنفيذها في مواجهة الغير. فبينما يتم إبرام عقود تتضمن التزامًا مستقبليًا بنقل الملكية، فإن التنفيذ الفعلي لهذا التعهد يتطلب إجراءات قانونية محددة، قد تعيق تحقيق الأثر القانوني المقصود.

ومن هذا المنطلق، يهدف البحث إلى دراسة التصرفات الواردة على العقار محل التعهد بنقل الملكية، وتحليل الأطر القانونية الناضجة لهذه التصرفات، مع التركيز على مدى إمكانية تنفيذها وأثرها على أطراف العلاقة القانونية. كما يتناول البحث الإشكالات التي قد تنشأ بسبب التعهدات السابقة لنقل الملكية، ومدى انسجامها مع المبادئ القانونية العامة.

وسيتم الاعتماد في هذا البحث على المنهج التحليلي والاستقرائي من خلال دراسة النصوص القانونية ذات العلاقة، وتحليل الاجتهادات القضائية التي تناولت هذا الموضوع، بهدف تقديم رؤية متكاملة حول الإطار القانوني للتصرفات العقارية وتأثيرها على الالتزام بنقل الملكية.

### أولاً: جوهر فكرة الموضوع:

يعد العقار من الممتلكات الثابتة التي لا يمكن نقلها أو تعديلها دون اتخاذ إجراءات قانونية محددة، إذ يشمل الأراضي والمباني والمنشآت المختلفة. وتنقسم العقارات من حيث طبيعتها إلى عقارات بطبيعتها وأخرى بالتخصيص، لكن ما يعنينا في هذا البحث هو العقارات بطبيعتها، والتصرفات التي ترد عليها أثناء فترة التعهد بنقل الملكية.

يعتبر بيع العقار من أهم التصرفات القانونية التي ترد عليه، إلا أن القانون المدني العراقي يشترط تسجيل هذا البيع في دائرة التسجيل العقاري ليصبح نافذًا قانونًا. ووفقًا لمبدأ الشكلية، لا ينعقد البيع دون تسجيله، إذ يعد العقد مجرد

اتفاق ابتدائي لا يترتب عليه نقل الملكية، وإنما ينحصر أثره في إلزام البائع بتنفيذ التعهد ونقل الملكية إلى المشتري عند استكمال إجراءات التسجيل. وفي حال إخلال البائع بالتزامه، لا يترتب على ذلك انتقال الملكية تلقائياً، بل يكون للمشتري الحق في المطالبة بتعويض عن الضرر الناجم عن عدم تنفيذ التعهد.

إلا أن هذا المبدأ قد شهد تعديلاً بعد صدور قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم (1198) لسنة 1977، المعدل بقرار (467) لسنة 1982، الذي سمح بتمليك العقارات وفق شروط معينة دون الحاجة إلى التسجيل الفوري. ومن هنا، تبرز أهمية دراسة التصرفات التي تطرأ على العقار أثناء فترة التعهد، مثل رهن العقار، أو تأجيله، أو حتى بيعه لطرف آخر، وأثر هذه التصرفات على حقوق المشتري في التملك مستقبلاً، وبيان أيها يبقى نافذاً قانونياً وأيها يعيق عملية انتقال الملكية.

### ثانياً: أهمية البحث

تتبع أهمية هذا البحث من طبيعة الموضوع وما له من تطبيقات قانونية وعملية، إذ تُعد دعاوى تملك العقارات من القضايا الأكثر شيوعاً في المحاكم، لا سيما تلك المرتبطة بالتعهدات بنقل الملكية. فهذه التعهدات ما زالت محل خلاف بين الفقه والقضاء، مما يستدعي دراسة دقيقة للإشكالات المرتبطة بها.

كما أن التصرفات التي قد تطرأ على العقار محل التعهد قد تؤدي إلى نشوء نزاعات قانونية بين الأطراف، الأمر الذي يتطلب تحديد الأحكام القانونية التي تحكم هذه التصرفات وفقاً للنصوص الواردة في القانون المدني العراقي. ويهدف البحث إلى تسليط الضوء على الجوانب التي لم تتل حظاً كافياً من الدراسة، خاصة فيما يتعلق بالتصرفات التي يمكن أن تتم أثناء فترة التعهد وتأثيرها على حقوق المشتري في تملك العقار لاحقاً.

### ثالثاً: إشكالية البحث:

تكمن إشكالية بحثنا في التصرفات التي تتم على العقار محل التعهد. إذا تم بيع العقار محل التعهد إلى مشتري ثانٍ دون تسجيل عملية البيع في دائرة التسجيل العقاري، وفي نفس الوقت تحققت شروط تملك العقار بالتعهد

وفقاً لقرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم 1198 لسنة ... المعدل بقرار 1426، فإن السؤال الذي يطرح نفسه هو أي من المشتريين سيحق له حق تملك العقار. خاصةً أن المشتري الأول أو الثاني لا يستطيع الطعن بصورية التسجيل العقاري. ولا يقتصر الأمر على بيع العقار، بل يشمل أيضاً التصرفات الأخرى مثل إجارة العقار أو تغيير هيئته، مما يؤدي إلى نزاعات مختلفة بين أطراف متعددة. ما نريد أن نناقشه هو عندما يملك أحد الأطراف العقار، هل من العدل أن يحصل الطرف الآخر على مجرد تعويض؟ خاصةً أن التشريع العراقي قد أضفى شكلاً خاصاً على بيع العقار، على عكس التشريعات العربية الأخرى، وهذا ما سنحاول توضيحه من خلال هذا البحث.

#### رابعاً: منهجية البحث

اعتمدنا في هذه الدراسة على المنهج التحليلي التطبيقي، حيث حاولنا من خلاله توضيح موضوع التعهد بنقل ملكية العقار بموجب القانون المدني العراقي. قمنا ببيان دعاوى التمليك والتعويض، وكذلك الاختلافات التي يواجهها القضاء العراقي في هذا الصدد. ولم تقتصر الدراسة على ذلك، بل شملت أيضاً بيان التصرفات التي تتم على العقار محل التعهد، مثل البيع والإجارة والرهن والهبة.

وقد اخترنا أن تكون الدراسة مقتصرة على التشريع العراقي، نظراً لأن جوهر فكرة البحث يدور حول قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم 1198 لسنة 1977 المعدل بقرار 1426 لسنة 1983. وهذا القرار موجود ومطبق فقط في العراق، لذلك ارتأينا أن نحدد مجال الدراسة بالتشريع العراقي والتطبيقات القضائية الصادرة من محاكم استئناف العراق بصفقتها التمييزية.

## المبحث الأول

### مفهوم التعهد بنقل ملكية العقار

ان الحاجة لتملك العقارات اصبح الهدف الأسمى لكثير من الناس, سواء بهدف السكن او بهدف التجارة والربح, لهذا اصبحت عملية بيع وشراء العقار ليست بالأمر السهل وان بيع وشراء العقار لا يشبه بيع وشراء اي سلعة اخرى كونها تتسم بجملة من الاجراءات والشكليات التي فرضها المشرع على من يرغب بشراء أو بيع العقار, ان عملية بيع العقار قد تبدأ بتعهد كتابي من البائع أو اتفاق شفهي يتعهد به انه سوف ينقل ملكية عقار الى المشتري خلال مدة معينة وبثمن معين, وان هذا التعهد قد يتم ويتحول الى عقد نهائي ويتملك المشتري العقار, وقد ينكل البائع ولا تتم عملية البيع, ويؤدي هذا النكول بدوره الى ترتيب مسؤولية مدنية على البائع التي تؤدي بدورها الى التعويض . حيث ان دائرة التسجيل العقاري هي المختصة في تسجيل كافة التصرفات العقارية الواردة على العقار, وايضاً الاحكام القضائية التي نابعة من حق عيني أصلي او تباعي, وهذه ايضاً يجب ان تسجل في دائرة التسجيل العقاري. ويقتضي المنطق لبيان مفهوم اي فكرة أن نبدأ بالتعريف بها, ومن هنا سنقسم بدوره هذا المبحث الى مطلبين نتناول بالمطلب الاول التعريف بالتعهد بنقل ملكية العقار وبيان شروطه وتحديد طبيعته القانونية وونتاول في المطلب الثاني نطاق التعهد بنقل ملكية العقار.

## المطلب الاول

### التعريف بالتعهد بنقل ملكية العقار

ان التعهد هو: علاقة بين طرفين متعهد ومتعهد له, يتعهد بمقتضاها المتعهد للمتعهد له بنقل ملكية العقار لقاء ثمن معين يتم الاتفاق عليه . وان التعهد بنقل ملكية العقار التي فرض القانون لها شكلية خاصة على الرغم من

التعهد يعتبر عقد شكلي باطل لعدم استيفائه الشكلية المطلوبة وهي التسجيل في دائرة التسجيل العقاري، حيث ان الملكية في المنقولات تنتقل اما بالإفراز اذا كانت منقولات معينة بالنوع، او بمجرد انعقاد العقد اذا كان المبيع معين بالذات اما بالنسبة للعقارات فالقاعدة ان الملكية في العقارات وغيرها من الحقوق العينية المترتبة على العقار التي يرتب عليها القانون اثر لا يمكن ان تنتقل سواء فيما بين المتعاقدين ام بالنسبة الى الغير الا عن طريق التسجيل. ولقد عرف المشرع العراقي في المادة ٧٣ من القانون المدني العقد (هو ارتباط الايجاب الصادر من أحد العاقدين بقبول الآخر على وجه يثبت أثره في المعقود عليه ) ومن هنا نرى ان المشرع العراقي اخذ بالرضائية، حيث ان العقد ينعقد بشكل تام بمجرد تطابق الايجاب والقبول من المتعاقدين ولا يحتاج العقد الى شكلية او اجراء معين، الا ان هذا لا ينطبق على جميع العقود، حيث ان المشرع العراقي عاد واستثنى بعض العقود التي يستلزم فيها شكلية معينة ومن هذا العقود هي عقد بيع العقار، حيث ان المشرع اشترط الشكلية في التصرفات العقارية لغاية حماية الغير الذي قد يرغب بالتعامل في العقار وذلك من خلال علمه بالحقوق العينية التي وردت على العقار محل التعاقد حيث يسهل على جميع الناس معرفة التصرفات الواردة على العقار سالف الذكر. واختلفت نظم العالم في اتباع طرق واساليب يترتب على اثرها التسجيل في السجلات العقارية وهي تنقسم بدورها الى نوعين أولهما، نظام التسجيل الشخصي الذي بموجب هذا النظام يتم التسجيل باسم الشخص الذي يصدر عنه التصرف العقاري أي المالك وليس طبقاً لموقع العقار، لان شخصية المالك او صاحب الحق العيني هي محل اعتبار في هذه السجلات. لهذا حتى يرغب شخص ان يعلم بالتصرفات العقارية والحقوق العينية يجب ان يكون عالماً بأسماء مالكي الحقوق. وفي رأينا هذا النظام يثير اشكاليات عديدة ومن اهمها صعوبة معرفة اسماء المالكين جميعاً بل يكاد ان يكون امر مستحيل، اضافة الى سهولة التلاعب في الاسم وتغييره وتشابه الاسماء، كون ان الاسم بسهولة ممكن تغييره او تكراره، عكس العقارات التي تتسم بالثبات والاصالة سواء من حيث موقعها او حجمها وبالتالي امكانية تغييرها والتلاعب فيها تكون اقل. اضافة ممكن ان تؤدي هذه الطريقة في التسجيل الى ضياع حقوق الاشخاص الذي تم تسجيل ملكياتهم في وفق سجلات عينية. ثانيهما، نظام

التسجيل العيني الذي يمتاز عن غيره بخصيصتين جوهريتين، الأولى ان السجل العقاري يكون مقسم على اساس العقارات حيث ان لكل عقار تكون هنالك صفحة خاصة به, اما الثانية وهي ان التسجيل يكون اثر قاطع لنقل الملكية حيث لا يهم اذا كان التصرف باطلاً او صحيح . وفي رأينا هذا النظام هو الافضل كونه يتلاشى عيوب نظام التسجيل الشخصي . وبالتالي فإن البائع في عقد بيع العقار عندما يقوم بالتعهد بنقل ملكية عقار ويمتنع عن الاجراءات التي تؤدي بدورها الى نقل الملكية للمشتري لا يترتب على هذا الامتناع أثر ناقل للملكية, وان الأثر الوحيد الذي يترتب هو دفع التعويض حسب القانون المدني العراقي. وبهذا رأينا ان المشرع العراقي في هذا النص شجع البائعين في نكولهم وعدم الايفاء بالتزامهم مما ولد اهدار كثير من الحقوق واستدرك المشرع هذا بتشريع قرار مجلس قيادة الثورة المنحل المرقم ١١٩٨ لعام ١٩٧٧ المعدل بقرار ١٤٢٦ لسنة ١٩٨٤ الذي تضمن حماية للمشتري الحسنة والنية والذي سمح بتملك عقار قام بئعه بالامتناع عن نقل ملكيته, وفق شروط وآليات معينة . بعد ان تناولنا التعريف بالتعهد بنقل ملكية العقار واهم الافكار التي تتعلق بالتسجيل سوف نقسم هذا المطلب الى فرعين نتناول في الفرع الاول شروط التعهد بنقل ملكية العقار, ونتناول في الفرع الثاني الطبيعة القانونية للتعهد بنقل ملكية العقار وأهم الأفكار التي تتعلق بالتسجيل.

## المطلب الثاني

### شروط التعهد بنقل ملكية العقار

يجب لكي نقول عن الاتفاق المبرم ما بين البائع والمشتري تعهداً أن يتوفر فيه مجموعة من الشروط التي اشار اليها قرار مجلس قيادة الثورة المنحل المرقم ١١٩٨ لعام ١٩٧٧ المعدل بقرار ١٤٢٦ لسنة ١٩٨٤, حيث ان هذا القرار أخذ بمبدأ التنفيذ العيني عند توفر شروط معينة، أجبر البائع على التمليك عند توفرها، دون ان يمس في قاعدة مهمة وهي الرضائية في العقود كون ان البائع قد عبر عن رضاه عند ابرامه التعهد، وسنتناول هذه الشروط تباعاً.

## أولاً: وجود التعهد

ان التعهد هو الاتفاق المكتوب بين البائع والمشتري، والذي يتعهد فيه البائع بنقل ملكية عقاره الى المشتري من خلال مستند مكتوب، اما إذا كان بصورة شفوية فهو ايضاً يعتبر تعهد ساري، لأن الكتابة في التعهد وسيلة للأثبات وليست ركن، وما يثبت ذلك ايضاً عند اطلاعك على المادة ١١٢٧ من القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ المعدل وايضاً قرار مجلس قيادة الثورة المنحل المرقم ١١٩٨ لعام ١٩٧٧ المعدل بقرار ١٤٢٦ لسنة ١٩٨٤ لا يوجد ما يدل على ضرورة ان يكون التعهد مكتوباً مع مراعاة ما ورد في قانون الاثبات العراقي حسب نص المادة ٧٧ التي توجب اثبات التعهد بصورة تحريرية عند الانكار اذا زادت قيمته عن (٥٠٠٠) دينار<sup>(١)</sup>، حيث لا يجوز اثباته بالبينة الشخصية لكونه تصرف قانوني، الا اذا وجد مانع مادي او ادبي حال دون الحصول على سند كتابي هنا يجوز اثباته بالبينة الشخصية.<sup>(٢)</sup>

وهذا ما ذهبت اليه محكمة استئناف الرصافة بصفتها التمييزية في قرار والذي جاء به ( إن قرار مجلس قيادة الثورة المرقم ١١٩٨ لسنة ١٩٧٧ المعدل لم يشترط صيغة معينة للتعهد لهذا فهو التزام قانوني يجوز إثباته بكافة الطرق القانونية ولما كانت درجة القرابة بين طرفي التعهد من الدرجة الأولى لذا يجوز إثبات التعهد بالبينة

١ . تنص المادة ٧٧ من قانون الاثبات العراقي رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٩.

( اولاً - يجوز اثبات وجود التصرف القانوني او انقضائه بالشهادة اذا كانت قيمته لا تزيد على ٥٠٠٠ خمسة الاف دينار .  
ثانياً - إذا كان التصرف القانوني تزيد قيمته على 5000 خمسة الاف دينار او كان غير محدد القيمة، فلا يجوز اثبات هذا التصرف او انقضائه بالشهادة ما لم يوجد اتفاق او قانون ينص على خلاف ذلك.

ثالثاً - تقدر قيمة الالتزام وقت تمام التصرف القانوني لا وقت الوفاء به، فاذا كانت قيمته لا تزيد على 5000 خمسة الاف دينار فتصح الشهادة لإثباته حتى لو زادت قيمته على ٥٠٠٠ خمسة الاف دينار بعد ضم الفوائد والملحقات.

رابعا - إذا اشتملت الدعوى على طلبات متعددة ناشئة عن مصادر متعددة، جاز الاثبات بالشهادة في كل طلب لا تزيد قيمته على ٥٠٠٠ خمسة الاف دينار حتى لو كانت هذه الطلبات في مجموعها تزيد على هذه القيمة، أو كان منشؤها تصرفات قانونية ذات

طبيعية واحدة بين الخصوم انفسهم، وكذلك الحكم في كل وفاء يتعلق بتلك الطلبات لا تزيد قيمته على ٥٠٠٠ خمسة الاف دينار)

٢ . د. آدم وهيب النداوي، المرافعات المدنية، مكتبة السهوري ط ١، ٢٠١٣، ص ٢٩٩.

الشخصية )<sup>(1)</sup> ونلاحظ ان القرار أعلاه للمتعهد له اثبات وجود التعهد بكافة طرق الاثبات ومنها البيئة الشخصية لقناعة المحكمة بوجود مانع ادبي كون اطراف الدعوى بينهم قرابة من الدرجة الأولى ، ونحن نخالف هذا الإتجاه كونه ممكن ان يساهم في ظلم المتعهد خاصة اذا لم يكن ينوي بيع عقاره ، وايضاً قد يساهم في تلاعب المتعهد له واقاربه ضد المتعهد . وهذا ما سارت عليه محكمة استئناف بابل بصفتها التمييزية حيث قضت بقرار لها والذي جاء به لما كان قرار طلب التمليك للعقار الذي بيع بيعاً خارج دائرة التسجيل العقاري يعتبر استثناءً من الأصل العام والاستثناء لا يمكن التوسع في تفسيره او القياس عليه وبالتالي لا يجوز اثبات وقوع التصرف بالبيئة الشخصية لان هذا الطريق هو الآخر استثناء من الأصل في الإثبات )<sup>(2)</sup> ونحن نؤيد هذا الاتجاه كونه يتفق مع المنطق حيث ان اثبات التصرفات القانونية بالبيئة الشخصية يعد إستثناء على طرق الاثبات واجازه قانون الاثبات بطريق إستثنائي وايضاً ان تمليك العقار محل التعهد وفق قرار مجلس قيادة الثورة هو استثناء على قاعدة تمليك العقارات ، لهذا لا يجوز التوسع بهما . وهذا ايضاً ما ذهبت اليه محكمة استئناف الكرخ بصفتها التمييزية في القرار والذي جاء فيه ( ان من شروط تطبيق احكام القرار ١١٩٨ لسنة ١٩٧٧ المعدل بالقرار ١٤٢٦ ان يكون هناك تعهد بنقل الملكية العقار لأهمية دعوى التمليك فضلاً على انه جاء استثناء من القواعد العامة في القانون المدني ولا يحوز التوسع في تفسيره او القياس عليه )<sup>(3)</sup> وهذا ما ذهبت اليه رئاسة محكمة استئناف بغداد الكرخ في قرار لها ان قراري مجلس قيادة الثورة المنحل هو استثناء من القاعدة لا يجوز التوسع فيه وهذا استقرار محكمة استئناف بغداد الكرخ بصفتها التمييزية )<sup>(4)</sup> . وبعد ان تناولنا مدى إمكانية اثبات التعهد بالبيئة الشخصية والاتجاهات القضائية التي سار عليها القضاء، لابد لنا من ان نتطرق الى إمكانية صدور التعهد من غير المتعهد

- 1 . القرار المرقم ١٥٨٨ / حقوقية / ٢٧/٧/١٩٩٢/ محكمة استئناف الرصافة بصفتها التمييزية، نقلاً عن طارق عزيز جبار العزي، التعهد بنقل الملكية بين التمليك والتعويض المكتبة القانونية - بغداد، ٢٠١٥، ص ٦٠.
- 2 . القرار التمييزي المرقم ٢٦٥ / حقوقية / ٢٠١٣ في ٣٠/٩/٢٠١٣ / محكمة استئناف بابل بصفتها التمييزية، مجلة التشريع والقضاء، السنة السادسة، العدد الأول، ٢٠١٤، ص ٢٢٧.
- 3 . القرار المرقم ٣٤٦ / حقوقية / ٢٠١٢ في ١٠/٦/٢٠١٢ نقلاً عن طارق عزيز جبار العزي، المصدر السابق، ص ٦٥.
- 4 . رقم القرار ١٤٧٧ / ب / ٢٠٢٢ تاريخ ٢/١١/٢٠٢٢ قرار غير منشور.

نفسه أي صدوره من الوكيل أو شخص اجنبي فهل لهذا التعهد قيمة قانونية وهل يسمح للمتعهد له ان يطالب بتملك العقار ؟

قد يلجأ الشخص الى شخص اخر يقوم محله في اكمال إجراءات بيع عقاره لأسباب معينة قد تكون مرض المالك أو انشغاله أو سفره ، وهذا يتم من خلال عقد وكالة مصدق من كاتب العدل يتضمن تخويل من المالك الى شخص آخر بأن يقوم ببيع عقاره واستلام ثمن العقار وتسليم العقار الى المشتري وغيرها من إجراءات بيع العقار<sup>(1)</sup> والوكالة اما تكون وكالة عامة أو خاصة " فإذا كانت وكالة خاصة يجب ان يكتب في الوكالة ان للوكيل الحق في التصرف بالعقار بالبيع اضافة الى ذكر رقم العقار وتسلسله ومساحته, اضافة الى صلاحيات الوكيل في استلام الثمن من المشتري عند تمام عملية بيع العقار , وقد تكون الوكالة عامة وهنا يجب ان يكتب في الوكالة ان من حق الوكيل التصرف في اموال الموكل المنقولة وغير المنقولة, فإذا لم تتضمن هذه الصلاحية لا يستطيع الوكيل التصرف في اموال الموكل العقارية بالبيع أو الشراء<sup>(2)</sup>. وهذا ما نصت عليه المادة ٢٠٥/١ من قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ (١- اذا جرى البيع وكالة فينبغي ان تتضمن الوكالة موقع العقار المبيع وتسلسله والبدل واسم المشتري وإقرار الاصيل بالقبض أو تخويل الوكيل بذلك الا اذا تضمن التوكيل صلاحيات مطلقة بالبيع فحينئذ يجري الوكيل البيع بالكيفية التي يريتها وله قبض البدل وتسري نفس الاحكام على الوكالة بالشراء) ونلاحظ ان المشرع العراقي هنا في هذا النص تطرق بصورة ضمنية الى الوكالة الخاصة والعامة عندما اشار الى ما يجب ان تتضمنه الوكالة من معلومات وبعدها اشار بعبارة اذا تضمن التوكيل صلاحيات مطلقة بالبيع وهذا يعني ان تكون الوكالة عامة تشمل جميع اموال الموكل المنقولة وغير المنقولة, وعليه متى ما تضمنت الوكالة الشروط الواردة على العقار ولم تحصل مشكلة بين الطرفين فانه بإمكان الوكيل اتمام عملية نقل ملكية

1 . د. غزوان محمود غناوي الزهيري، إجراءات التنفيذ العيني الجبري في نقل حق الملكية العقارية، دار زهران للنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، ٢٠١٧، ص ٧١.

2 . د. غزوان محمود غناوي الزهيري، المصدر نفسه، ص ٧٢.

العقار الموكل ببيعه الى المشتري وتسجيل البيع في دائرة التسجيل العقاري ومن المعروف ان القاعدة العامة في الوكالة ببيع العقار أنها تحتاج الى تفويض خاص وذلك حسب نص المادة ٥٢ من قانون المرافعات العراقي ، وبالتالي لا يستطيع شخص ان يتعهد بنقل ملكية عقار شخص اخر دون تفويض خاص من مالك العقار وهذا ما سيتبين لنا عند النظر إلى الاتجاهات القضائية . حيث قضت محكمة استئناف بغداد الرصافة في قرارها الذي جاء فيه ان بيع العقار يحتاج الى تفويض خاص في الوكالة (م ٥٢/٢ / مرافعات مدنية) وكان على المحكمة التحقق من هذه الجهة). (1) وايضاً ما ذهبت اليه نفس المحكمة في قرار آخر لها والذي جاء فيه ان الوكيل قد باع بصفته هذه العقارات موضوع الدعوى الى المدعية (والدته) لذا يكون البيع قد جرى باسم مستعار وهو غير جائز قانوناً استناداً لأحكام المادة ٥٩٢/١/مدني (2) وايضاً ما ذهبت اليه محكمة استئناف بغداد / الرصافة في قرارها والذي جاء فيه (إذا كانت الوكالة لا تخول الوكيل سوى مراجعة الدوائر الرسمية ولو تخولها حق الخصومة فإنها بهذه الحالة لا تملك إعطاء حقوق للوكيل أكثر مما ورد في الوكالة الممنوحة لها)(3).

وأن الكثير من الاشخاص الساكنين خارج العراق والذين يرغبون في بيع او شراء عقار موجود في العراق، يلجئون غالباً الى الاتفاق مع شخص موجود في العراق لكي يقوم مقامهم في ابرام التصرفات العقارية الخاصة به، لهذا يقوم بعمل وكالة خاصة ويجب لكي تكون هذه الوكالة صحيحة ان يتم تصديقها داخل دوائر في العراق ومن هذه الدوائر هي الهيئة العامة للضرائب والبنك المركزي وزارة الخارجية، حتى يتمكن الوكيل من مراجعة الدوائر الرسمية لتصديق معاملة التصرف العقاري الذي يقوم به الوكيل وتسجيلها في دائرة التسجيل العقاري (4)

- 1 . القرار المرقم ٨٥/م/٢٠١٢ في ٢٩/١/٢٠١٢ نقلاً عن القاضي لفته هامل العجيلي، المختار من قضاء محكمة استئناف بغداد الرصافة الاتحادية، ط، ا، بغداد، ٢٠١٥، ص ٣٥.
- 2 . القرار المرقم ١٠٦/م/٢٠١٣ في ١٧/٣/٢٠١٣ . نقلاً عن القاضي لفته هامل العجيلي ، المصدر نفسه ، ص ٧٦.
- 3 . القرار المرقم ٥٣٨/٥١٣/٢٠١٤ في ٦/٥/٢٠١٤ نقلاً عن القاضي لفته هامل العجيلي، المصدر نفسه، ص ١٦٤. انظر ايضاً قرار محكمة استئناف كربلاء المرقم ١٠٠/ت/حقوقية / ٢٠٠٧ والذي جاء فيه وفي هذا ايضاً اختلاف قضائي حيث ذهبت محكمة استئناف كربلاء في قرار لها جاء فيه (استعمال الوكالة العامة. ببيع العقار بدون تفويض خاص لا سند له من القانون)
- 4 . غزوان محمود غناوي الزهيري، مصدر سابق، ص ٧٣.

وقد يثور هنا تساؤل حول صحة الوكالات التي لا يقوم الوكيل في تصديقها هل تعتبر سارية وما هو مصير التصرفات العقارية التي يقوم بها هذا الوكيل.

ان ابرام هذه التصرفات من الناحية القانونية يعتبر صحيحاً ولكن لا يستطيع الوكيل العمل بهذه الوكالة او الدفع بها امام الدوائر الرسمية وهذا ما ذهبت به رئاسة محكمة استئناف بغداد/ الكرخ بصفتها التمييزية بقرارها والذي جاء فيه وبعد) عطف النظر على القرار المميز تبين انه غير ومخالف للقانون ذلك لان الوكالة التي نظمتها المالك لزوجته والتي بموجبها تم العقد وملزمة للموكل اتجاه الغير وان عدم تصديقها لا يفقدها قوتها الالزامية انما لا يعمل صحيح تعتبر نافذة بها امام الدوائر الرسمية لحين اكمال اجراءات التصديق عليها داخل العراق ولما تقدم قرر نقض القرار المميز واعادة الاضبارة لمحكمتها لمراعاة ما تقدم على ان يبقى رسم التميز تابعاً للنتيجة وصدر القرار بالاتفاق في (٢٠/٤/٢٠١٠) (1). وقد تكون هذه الوكالة التي يقوم بها الوكيل مزورة لهذا تكون جميع التصرفات العقارية التي قام بها باطلة لاستنادها الى وكالة مزورة مما يجعل التسجيل باطل وهذه هي الحالة الوحيدة التي يجوز الطعن في التصرفات العقارية بعد تسجيلها (2). وهذا ما ذهبت اليه محكمة تميز العراق بقرارها والذي جاء فيه ( ولدى عطف النظر على الحكم المميز وجد انه صحيح وموافق للقانون ذلك انه قد ثبت لمحكمة البداية بان (الوكالة العامة المرقمة ٣١٣٥ في ٩/١/٢٠٠٥ التي بموجبها تم نقل ملكية العقار من اسم المدعي المميز عليه الى اسم المميز / الشخص الثالث / ع / كانت مزورة لان دائرة الكاتب العدل في الكرخ الصباحي نفت صدورها عنها فتكون المعاملة باطلة لاستنادها الى وكالة مزورة وتعد المعاملات الجارية بعدها باطلة ايضاً وعلى ذلك كان للدعوى سندها من القانون فقرر تصديق القرار) (3).

1. القرار المرقم ٢٢٢/حقوقية / ٢٠١٠ في ٢٠/٤ / ٢٠١٠. نقلاً عن غزوان محمود غناوي الزهيري، مصدر سابق، ص ٧٣.  
2. نص المادة ١٠/١ من قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ (١- تعتمد السجلات العقارية وصورها المصدقة وسنداتها اساساً لإثبات حق الملكية والحقوق العقارية الاخرى وتعتبر حجة على الناس كافة بما دون فيها ما لم يطعن فيها بالتزوير، ولا يقبل الطعن بالصورية في التصرفات المسجلة فيها).  
3. قرار محكمة التميز المرقم ١٣٢١/س/عقار / ٢٠٠٩ في ٢٦/٥/٢٠٠٩. نقلاً عن د. غزوان محمود غناوي الزهيري، مصدر نفسه، ص ٧٦.

وليس من الضروري وجود تعهد كتابي فقط حتى نكون امام تعهد بنقل الملكية بل يجب ان يحتوي هذا التعهد على رقم العقار والتمن الذي اتفق عليه الطرفين فاذا خلا التعهد من هذه البيانات لا يكون ورقة مجدية امام القانون وبالتالي لا نكون امام تعهد بنقل ملكية عقار, وهذا ماسار عليه القضاء العراقي, حيث ذهبت محكمة استئناف الكرخ بصفتها التمييزية في قرارها والذي جاء فيه اذا خلت الورقة التي أسس عليها المدعي دعواه بطلب تملك العقار من تفاصيل

وشروط البيع ومن بينها رقم العقار المتعهد بنقل ملكيته ومقدار البديل المقبوض والمتبقي منه والتفاصيل الأخرى الواجب ذكرها لبيان التزامات وحقوق كل طرف فإن تلك الورقة لا ترقى الى مرتبة التعهد بنقل ملكية عقار<sup>(1)</sup> . وايضاً في قرار محكمة استئناف بابل الاتحادية بصفتها التمييزية والذي جاء فيه ان قرار محكمة بداءة الطليعة المرقم ٢ / ب / اعتراض الغير / ٢٠٢١ ( خلافاً لحكم المادة ٢/٢٠٥ من قانون المرافعات المدنية المعدل والتي اوجبت ان تشتمل العريضة التمييزية على اسماء الخصوم وشهرتهم ومحل اقامتهم والمحل المختار لغرض التبليغ كونها بيانات جوهرية ولا يغني عنها ذكر اسم من اصدر القرار او رقمه او تاريخه لتعلق ذلك بالخصومة والتي هي من النظام العام وتتصدى لها المحكمة من تلقاء نفسها عملاً باحكام المادة ١/٨٠ من القانون اعلاه)<sup>(2)</sup>, ونلاحظ هنا أن المحكمة ردت الطعن التمييزي . شكلاً نقص في بيانات عريضة الطعن حيث ان محكمة الموضوع ذكرت اعتراض الغير فقط دون تحديد اسماء الخصوم . وايضاً ما ذهبت اليه محكمة استئناف البصرة بصفتها التمييزية في قرارها والذي جاء فيه ان السند العادي المبرز لا يمكن اعتباره تعهداً بنقل ملكية عقار حيث ادرج فيه على أنه وصل امانة كما لم يذكر فيه رقم العقار وبالتالي فإن اعتبار المحكمة المميز عاجزاً عن الاثبات ومنحه حق تحليفه اجراء قانوني (صحيح).<sup>(3)</sup>

- 1 . القرار المرقم ٧٠٠ / حقوقية / ٢٠١٢ في ١٨/١١/٢٠١٢. منشور على مجلة التشريع والقضاء، السنة الخامسة، العدد الرابع، ٢٠١٣، ص ١٧٦.
- 2 . القرار المرقم ١٨ / ت / حقوقية / ٢٠٢٢ في ٢٦/١/٢٠٢. قرار غير منشور.
- 3 . القرار المرقم ٨٢/ت/ب/٢٠٠٧ في ٢٤/٤/٢٠٠٧ نقلاً عن طارق عزيز جبار العزي ، مصدر سابق ، ص ٦٧.

ونلاحظ هنا ان المحكمة لم تعتبر وصل الأمانة بمثابة تعهد بنقل ملكية عقار ونحن نؤيد هذا الاتجاه كون يجب ان يكون التعهد بنقل ملكية عقار أكثر جدية ورسمية.

ويجب ان يكون هذا التعهد صحيح وذلك من خلال صحته من الناحية الموضوعية اي توفر اركان العقد من رضا ومحل وسبب، وخلو التعهد من عيوب الارادة لهذا نجد أن كثير من دعاوى التعهد ترد بسبب عدم استكمال التعهد الشروط الموضوعية والشكلية. وهذا ما ذهب اليه محكمة استئناف النجف في قرارها والذي جاء فيه لا يجوز للمحكمة الحكم بالتملك في وجود جهالة فاحشة في المطلوب تملكه<sup>(1)</sup> وايضاً هذا ما نجد أساسها في التشريع في المادة ١٢/١ من القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ (١ - يلزم ان يكون محل الالتزام معيناً تعييناً نافياً للجهالة الفاحشة سواء كان تعيينه بالإشارة اليه او الى مكانه الخاص ان كان موجوداً وقت العقد او ببيان الأوصاف المميزة له مع ذكر مقداره ان كان من المقدرات، او بنحو ذلك مما تنتقي به الجهالة الفاحشة ولا يكتفي بذكر الجنس عن القدر والوصف) وهذا ما قضت به محكمة استئناف بابل بصفتها التمييزية عدم وجود محل التملك يقتضي رد الدعوى<sup>(2)</sup>.

ولهذا يجب أن يتم تعيين محل التعهد وهو العقار تعيين نافي للجهالة الفاحشة والا عد العقد باطل ولا يسري بحق الغير.

### ثانياً: أن يصدر التعهد من المالك:

يجب ان يكون التعهد صادر من مالك العقار او من يمثله قانوناً مثل الوكيل عند وجود القاصر وذلك استناداً الى

1 . القرار المرقم ٩٢/١١/٢٠٠٠ في ٣٠/٥/٢٠٠٠. نقلاً عن د. علي شاكر عبد القادر، د. حيدر حسن الشمري، د. علي سعد عمران، التعهد بنقل ملكية العقار وأثره في انتقال الملكية، بحث منشور على مجلة كلية الاسلامية الجامعة، المجلد ٢٠١٥، العدد ٣٦ ص ١٨٠.

2 . القرار المرقم ٧٤/ت/حقوقية / ٢٠٢١ بتاريخ ٢٨/٦/٢٠٢١. نقلاً عن القاضي عبيد صبري جمر، المبادئ القانونية في قضاء محكمة استئناف بابل الاتحادية بصفتها التمييزية القسم المدني ٢٠٢١، مكتبة الصباح القانونية بغداد، ٢٠٢١ ص ٣٠.

قاعدة فاقده الشيء لا يعطيه، ولهذا إذا لم يكن المتعهد الوكالة أو وصي مالك للعقار محل التعهد لا يمكن للمشتري الذي تم التعهد له أن يطالب المتعهد بتملك العقار حتى وإن توفرت كافة شروط التملك. لهذا فإن تصرف الفضولي حسب القواعد العامة يكون موقوف على إجازة المالك إن شاء إجازته له وضح تصرفه، وإن شاء لم يجزه وبطل تصرفه ويستطيع المتعهد له أن يرجع على الفضولي بالبدل الذي دفعه (1). وهذا ما ذهبت إليه محكمة استئناف نينوى في قرارها والذي جاء فيه الوعد ببيع الأرض الصادر من غير مالكيها ليس مشمولاً بقرار مجلس قيادة الثورة ١١٩٨ وليس لمن صدر الوعد له أن يطلب إلزام من وعد بالبيع بالفرق بين المبلغ المقرر والمبلغ الذي يساويه المبيع عند النكول) (2). إلا أن الكلام يختلف إذا أجاز المالك تصرف الفضولي حيث يعد تصرفه صحيحاً ويستطيع المالك أن يعود على الفضولي بالبدل إذا كان قد استلمه من المتعهد له.

وهذا ما ذهبت إليه محكمة استئناف الكرخ في قرارها (كان على المحكمة مفاتحة التسجيل العقاري في المحمودية لمعرفة عما إذا كان مورث المدعى عليهم مالكاً للعقار وقت التعهد من عدمه وكذلك لمعرفة عما إذا كان مورث المدعى عليهم هو الذي قام بنقل الملكية للمالك الحالي أم إن المدعى عليهم هم من قام بنقلها ولما كانت الخصومة من النظام العام وتتصدى لها المحكمة من تلقاء نفسها وقبل الدخول في أساس الدعوى) (3) وايضاً ما ذهبت إليه محكمة استئناف الرصافة بصفتها التمييزية في قرارها والذي جاء فيه ينبغي أن يكون المتعهد بنقل ملكية عقار مالكاً له كشرط لتطبيق القرار ١٩٨ لسنة ١٩٧٧ المعدل) (4). وايضاً ما ذهبت إليه محكمة استئناف المثنى في قرارها والذي جاء فيه أن المدعى عليه باع العقار إلى المدعية وهو ليس مالكاً وتعاقدها معها بصفتها بائعاً له في

- 1 . انظر نص المادة ١٣٥ من القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١.
- 2 . القرار المرقم ٤٥ ر ب / ١٩٧٩ منشور في مجلة الاحكام العدلية، العدد ٤ السنة ١٠ / ١٩٧٩.
- 3 . قرار محكمة استئناف الكرخ بصفتها التمييزية المرقم ٣٣٨ / حقوقية / ٢٠١٢ في ٢٠١٢ / ٢٨/٥. نقلاً عن القاضي رزاق جبار علوان، المختار من قضاء محكمة استئناف الكرخ بصفتها التمييزية، ص ٣٣٤.
- 4 . قرار محكمة استئناف الرصافة بصفتها التمييزية المرقم ١٦٧/م / ٢٠٠٧ في ٤/٤/٢٠٠٧ نقلاً عن القاضي موفق علي العبدلي، المختار من قضاء محكمة استئناف الرصافة بصفتها التمييزية، ص ٢٢٠.

حين ان العقار المباع بعقد خارجي مسجل باسم المدعى عليه الاول وأولاده القاصرين لذا فإن الشرط الواجب تحققه استناداً للقرار ١١٩٨ لسنة ١٩٧٧ المعدل غير متحقق في هذه الدعوى).<sup>(1)</sup>

وكذلك يعتبر التعهد بنقل ملكية العقار الصادر من قبل وصي القاصر لعقار مملوك للقاصر باطلاً اذا لم يحصل على موافقة مديرية رعاية القاصرين, حيث نصت المادة 43 من قانون رعاية القاصرين العراقي رقم ٧٨ لسنة ١٩٨٠ (لا يجوز للولي او الوصي او القيم مباشرة التصرفات التالية الا بموافقة مديرية رعاية القاصرين المختصة بعد التحقق من مصلحة القاصر في ذلك, اولاً: جميع التصرفات التي من شأنها انشاء حق من الحقوق العينية العقارية الاصلية او التبعية او نقله او تغييره او زواله وكذلك جميع التصرفات المقررة لحق من الحقوق المذكورة...), ولو تمعنا النظر في هذا النص القانوني لوجدنا ان المشرع العراقي يشترط موافقة مديرية رعاية على كل تصرف يتعلق بالعقار, وبما أن التعهد بنقل ملكية عقار يعتبر تصرف وارد على عقار لهذا يجب على الوصي ان يحصل على موافقة مديرية رعاية القاصرين قبل ان يقوم بالتعهد بنقل ملكية عقار يملكه القاصر.

والمادة ٥٥ من قانون رعاية القاصرين العراقي رقم ٧٨ لسنة ١٩٨٠ والتي نصت على:

اولاً - لا يباع عقار القاصر الا بموافقة مديرية رعاية القاصرين وتوافر أحد الاسباب الآتية:

أ- عدم وجود مال آخر لنفقة القاصر

ب- وجود احكام واجبة التنفيذ صادرة بمبلغ معين على القاصر او على التركة ولا يوجد مال اخر لايفائه.

ت- وجود حصص مشاعة للقاصر لا تدر له ايراداً مناسباً يمكن الانتفاع به.

ثانياً: لمدير عام دائرة رعاية القاصرين في غير الحالات المذكورة في الفقرة (اولاً) من هذه المادة ان يوافق على بيع عقار القاصر اذا تحقق وجود مصلحة ظاهرة ونفع كبير له ( وعند الاطلاع على النص القانوني اعلاه نجد ان المشرع

1 . القرار المرقم ٥١٨ / ت / ح / ٢٠٠٧ في ٢٥/٤/٢٠٠٧ نقلاً عن طارق عزيز جبار العزي, مصدر سابق ص ١٢٢.

العراقي وضع شروط اخرى لبيع عقار القاصر غير موافقة مديرية رعاية القاصرين وهي جميعها لمصلحة القاصر، وعاد في الفقرة الثانية وسمح لمدير عام دائرة رعاية القاصرين ان يوافق هو على بيع عقار القاصر اذا وجد في البيع نفع للقاصر ونحن في رأينا ان الاكتفاء في الشروط الي وردت في المادة كافية حتى يتم السماح في بيع عقار القاصر منعاً لحالات قد يتعسف فيها وصي القاصر لكي يبيع عقار مستفيداً من وضع ظاهري يقنع فيه مدير عام دائرة رعاية القاصرين ويسمح له في بيع عقار القاصر وهذا ايضا ما سار عليه القضاء العراقي في قراراته القضائية حيث ذهبت محكمة استئناف بغداد / الرصافة في قرارها والذي جاء فيه ( ان ابرام التعهد الخاص ببيع العقار العائد للقاصرتين بدون موافقة مديرية رعاية القاصرين عملاً بأحكام المادة ٤٣ من قانون رعاية القاصرين رقم ٧٨ لسنة ١٩٨٠ يجعل تصرف الوصية بهذا المال ليس له سند في القانون. (1)

وايضاً قرار محكمة استئناف البصرة بصفتها التمييزية والذي جاء فيه (ان مقاوله البيع وقعت من قبل الشريك بصفته الشخصية ولم يكن موكلاً من قبل بقية الشركاء هذا من جهة ومن جهة أخرى ان هناك شركاء قاصرين لا يحق للشريك البالغ بيع حصصهم دون الحصول على موافقة مديرية رعاية القاصرين) (2). وايضاً قرار لمحكمة استئناف بغداد الرصافة بصفتها التمييزية جاء فيه ( ان محكمة الموضوع وبعد النقض لم تتبع ما ورد فيه وتتأكد من الوصية قد نفذت بموافقة مديرية رعاية القاصرين بشراء عقار بديل للعقار المباع من عدمه وهو ما رسمته هذه المحكمة في القرار التمييزي المرقم ١٠/٢١٨ في ٣٠/١/٢٠٠٠ فأن تأييد لها بعد اكمال التحقيقات ان الوصية قد نفذت بموافقة القاصرين فينصرف البيع الى عموم العقار بضمنها حصة القاصر وان لم تكن كذلك فان البيع لا ينفذ بحصة القاصرين ويجب اختصار التملك على حصة البالغين بالبديل الذي يقابل تلك الحصص من القيمة العمومية للعقار). (3)

- 1 . القرار المرقم ٢٠١٢/م/٥٤٠ في ٢٢/٤/٢٠١٢ نقلاً عن القاضي لفته هامل العجيلي، مصدر سابق، ص50.
- 2 . القرار المرقم ١٥ / ت / ب / ٢٠٠٨ في ١٧/١ / ٢٠٠٨ نقلاً عن طارق عزيز جبار العزي، مصدر سابق، ص١٤٨.
- 3 . القرار المرقم ١٠٨٨/٥/٢٠٠٠ في ٢٨/٦/٢٠٠٠ منشور على مجلة القضاء، السنة ٥٤، الاعداد (١،٢،٣،٤) / 2000.

وايضاً قد يصدر التعهد من مالك حصة شائعة في عقار، ويعتبر تعهده صحيح في حدود حصته الشائعة، اما اذا تعهد بنقل ملكية حصة الشريك له في العقار الشائع فهنا سيكون تصرفه موقوف على اجازة مالك الحصة الشائعة واذا تصرف في كل العقار يكون تصرفه موقوف على اجازة جميع الشركاء. (1) وهذا ما سار عليه القضاء العراقي حيث ذهبت محكمة استئناف البصرة بصفتها التمييزية في قرارها والذي جاء فيه ( صحيح وموافق للقانون حيث ان شروط تطبيق القرار ١١٩٨ لسنة ١٩٧٧ غير متحققة في طلب الممييزة لأنها شريكة مع آخرين في موضوع الدعوى وان هناك جهالة فاحشة لعدم تحديد مساحة المائة متر على القطعة محددة تحديداً يمكن التوصل إليه) (2) وغير وايضاً ما ذهبت اليه محكمة استئناف النجف بصفتها التمييزية في قرارها والذي جاء فيه ( غير صحيح حيث تبين من عريضة الدعوى ومقابلة البيع بأن مورث المدعى عليهم قام ببيع الملك العائد له الى المدعي بموجب الورقة المبرزة . وان الملك اصلا مسجل باسم المورث وليس باسم الورثة، وأن المورث باع الملك جميعاً وليس سهامه كما ذهبت الى ذلك المحكمة حيث ان انتقال الملك الى الورثة لا يعني ان الملك المبيع مشاع ولا يجوز تملك السهام الشائعة وانما يرد ذلك اذا كان هناك عدة شركاء بالملك وباع احد الشركاء حصته، في حين في هذه الدعوى ان المالك هو الذي باع الملك وان الدعوى تامة على التركة وكان على المحكمة التأكد من صحة البيع ومن ثم التحقق من تطبيق الشروط التي نص عليها قرار مجلس قيادة الثورة المرقم ١١٩٨ لسنة (١٩٧٧) (3) وما قضت به محكمة استئناف بابل بصفتها التمييزية ( ان المورث متوفي قبل اقامة الدعوى بفترة طويلة ومعه تكون خصومته منعدمة في تلك الدعوى لإنتهاء شخصيته القانونية بالوفاة قبل اقامة الدعوى ويكون صدور حكم بحقه بعد وفاته معدوماً ولأن الحكم المعدوم لا يرتب اي اثر ولا تلحقه حصانة الاحكام الباتة وان مضت على صدوره مدد الطعن فكان على محكمة البداءة نظر الدعوى واصدار الحكم القضائي السليم في ضوء تحقيقاتها في

1 . نص المادة ١٠٦١/٢ من القانون المدني العراقي ((٢)) وكل شريك في الشيوع يملك حصته الشائعة ملكاً، وله حق الانتفاع بها واستغلالها بحيث لا يضر بشركائه، والتصرف فيها بالبيع والرهن وغير ذلك من انواع التصرف ولو بغير اذنه).  
2 . القرار المرقم ١٩٦ / ت ب / ٢٠٠٩ في ٣١/٨/٢٠٠٩. نقلاً طارق عزيز جبار العزي، مصدر سابق، ص. ١٥٦-١٥٥.  
3 . القرار المرقم ٣٨٤ / حقوقية / ١٩٩٧ في ٢٠/٥/١٩٩٧ نقلاً عن طارق عزيز جبار العزي، مصدر سابق، ص. 156.

الموضوع وتأسيساً على كل ما تقدم قرر نقض الحكم المميز (1).

## المبحث الثاني

### احكام التعهد بنقل ملكية العقار

#### 1. الطبيعة القانونية للتعهد بنقل الملكية

يُعد التعهد بنقل ملكية العقار التزامًا قانونيًا يفرض على المتعهد تنفيذ وعده بنقل الملكية عند تحقق الشروط المتفق عليها. ومع ذلك، لا يترتب على التعهد نقل الملكية بشكل فوري، إذ يتطلب الأمر تسجيلًا رسميًا في دائرة التسجيل العقاري ليصبح نافذًا. يُعتبر التسجيل العقاري الضمان الأساسي لحماية حقوق المشتري، حيث يمنع البائع من التلاعب ببيع العقار نفسه لعدة أطراف. (1)

وفقًا للمادة 1127 من القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951، فإن العقود المتعلقة بنقل ملكية العقارات تُعتبر من العقود الشكلية، أي أنها لا تنتج أي أثر قانوني إلا بعد تسجيلها رسميًا. هذه القاعدة تهدف إلى تعزيز استقرار المعاملات العقارية وتقليل النزاعات المحتملة، حيث أن العقود غير المسجلة تُعتبر باطلة من الناحية القانونية ولا يمكن الاحتجاج بها ضد الغير. (2)

#### 2. عدم قابلية التعهد بنقل الملكية للتنفيذ الجبري المباشر

لا يُمكن تنفيذ التعهد بنقل ملكية العقار جبريًا إلا إذا كان مسجلًا في دائرة التسجيل العقاري، حيث أن التسجيل هو الشرط الأساسي لنقل الملكية في القانون العراقي. هذا يعني أن مجرد التعهد لا يُنشئ حقًا عينيًا للمشتري، وإنما يُنشئ فقط التزامًا شخصيًا على البائع. (3)

ينص القرار رقم 1198 لسنة 1977، والمعدل بالقرار 1426 لسنة 1983، على أن التعهد بنقل ملكية العقار لا يُنفذ جبريًا، وإنما يقتصر أثره القانوني على منح الحق للمشتري في المطالبة بالتعويض إذا أخل البائع بالتزامه.

1 . جامعة الكوفة، كلية القانون، "أحكام التصرفات الواردة على العقار محل التعهد بنقل الملكية"، ص 18، (law.uokufa.edu.iq).

2 . القانون المدني العراقي، المادة 1127، "أحكام نقل الملكية في العراق"، جامعة الكوفة، ص 29، (law.uokufa.edu.iq).

3 . جامعة الموصل، كلية القانون، "الالتزامات العقارية وفق القانون العراقي"، ص 50، (law.mu.edu.iq).

يُمكن للمشتري رفع دعوى للحصول على تعويض مالي يغطي الأضرار التي تعرض لها نتيجة عدم تنفيذ التعهد.<sup>(1)</sup>

### 3. أثر التعهد بنقل الملكية في مواجهة الغير

في حال قيام البائع ببيع العقار أكثر من مرة لأشخاص مختلفين، فإن الأولوية تُمنح لمن سجل العقار أولاً في دائرة التسجيل العقاري. وبالتالي، فإن المشتري الذي لديه عقد غير مسجل قد يجد نفسه في موقف ضعيف قانونياً أمام مشتري آخر سجل العقار باسمه.<sup>(2)</sup>

ينص القرار رقم 1198 لسنة 1977 على أنه في حال قيام المشتري الأول بإجراء تحسينات على العقار، مثل البناء أو التشجير، فقد يتمكن من المطالبة بحقوق إضافية أو تعويض عن التكاليف التي أنفقتها، حتى لو تم تسجيل العقار باسم شخص آخر لاحقاً. هذه القاعدة تهدف إلى حماية المشتريين الذين تصرفوا بحسن نية بناءً على التعهد.<sup>(3)</sup>

### 4. التعويض كبديل عن نقل الملكية في حالة الإخلال بالتعهد

إذا أخل البائع بتعهده، فإن الحل القانوني المتاح للمشتري هو المطالبة بالتعويض وليس المطالبة بنقل الملكية بالقوة. يتم حساب التعويض بناءً على الفرق بين قيمة العقار في وقت الاتفاق وقيمه الحالية، بالإضافة إلى الأضرار المالية الأخرى التي لحقت بالمشتري بسبب عدم تنفيذ التعهد.<sup>(4)</sup>

التعويض قد يشمل أيضاً الفوائد القانونية إذا ثبت أن المشتري كان حسن النية وتعامل وفقاً للقانون. في بعض الحالات، قد يتمكن المشتري من الحصول على تعويض إضافي عن الضرر النفسي أو الفرص الضائعة نتيجة التأخر في نقل الملكية.

1. جامعة الموصل، "قرارات مجلس قيادة الثورة حول نقل الملكية"، ص 80، (law.mu.edu.iq).

2. موقع المرجع القانوني العراقي، "التصرفات العقارية في القانون العراقي"، ص 110، (almerja.com).

3. جامعة الموصل، "أحكام نقل الملكية في المحاكم العراقية"، ص 113، (law.mu.edu.iq).

4. جامعة الكوفة، "أحكام التعويض عن الإخلال بالعقود العقارية"، ص 114، (law.uokufa.edu.iq).

## 5. التعاملات القانونية المتعلقة بالعقار خلال فترة التعهد

خلال فترة التعهد، قد يقوم البائع بتأجير العقار أو رهنه أو حتى بيعه لشخص آخر. هذه التصرفات قد تُثير مشاكل قانونية إذا لم يتم تسجيل التعهد رسميًا، حيث قد يجد المشتري نفسه في مواجهة أطراف أخرى تدّعي حقوقًا في العقار. (1)

من الأفضل للمشتري الذي حصل على تعهد بنقل الملكية أن يطلب تسجيل التعهد رسميًا كإجراء احتياطي يمنع البائع من التصرف في العقار لصالح أطراف أخرى. بعض المشتريين يتبعون أسلوبًا احترازيًا عبر الاتفاق مع البائع على توقيع عقد ابتدائي في دائرة التسجيل العقاري لضمان حقوقهم. (2)

## المطلب الأول

### العلاقة بين المتعهد وحالة العقار

#### 1. المركز القانوني للمتعهد (البائع):

التزام المتعهد بنقل الملكية: المتعهد (البائع) يلتزم بنقل ملكية العقار إلى المتعهد له (المشتري) وفقًا للشروط المتفق عليها في التعهد. ومع ذلك، فإن هذا الالتزام لا يتحقق إلا إذا تم تسجيل العقد في دائرة التسجيل العقاري، وفقًا للمادة 508 من القانون المدني العراقي. (3)

- عدم نقل الملكية: إذا امتنع المتعهد عن نقل الملكية أو تأخر في إتمام الإجراءات اللازمة للتسجيل، فإنه

1 . موقع المرجع القانوني العراقي، "العقود والتصرفات العقارية"، ص 155-156، (almerja.com).

2 . موقع المرجع القانوني العراقي، "أولوية التسجيل في العقارات"، ص 166، (almerja.com).

3 . نص المادة 508 من القانون المدني العراقي: بيع العقار لا ينعقد إلا إذا سجل في الدائرة المختصة واستوفى الشكل الذي نص عليه القانون.

يعتبر ناكلاً، ويترتب عليه التزام بالتعويض وفقاً للمادة 1127 من القانون المدني العراقي. (1)

## 2. حالة العقار أثناء فترة التعهد:

بقاء العقار في ملكية المتعهد: خلال فترة التعهد، يبقى العقار في ملكية المتعهد حتى يتم تسجيل نقل الملكية. ومع ذلك، فإن المتعهد له (المشتري) قد يكون له بعض الحقوق المؤقتة، مثل السكن في العقار أو القيام ببعض

التعديلات (بناء أو غراس) إذا توفرت شروط قرار مجلس قيادة الثورة رقم 1198 لسنة 1977. (2)

تصرفات المتعهد على العقار: أثناء فترة التعهد، قد يقوم المتعهد بتصرفات أخرى على العقار، مثل بيعه لشخص آخر، أو تأجيره، أو رهنه. هذه التصرفات قد تؤثر على حقوق المتعهد له، خاصة إذا تمت قبل تسجيل نقل الملكية. (3)

## 3. التزامات المتعهد تجاه العقار:

عدم التصرف في العقار بشكل يعيق نقل الملكية: المتعهد ملزم بعدم القيام بأي تصرفات تعيق نقل الملكية إلى المتعهد له، مثل بيع العقار لشخص آخر أو رهنه دون علم المتعهد له. (4)

---

1 . نص المادة 1127 من القانون المدني العراقي: التعهد بنقل ملكية عقار يقتصر على الالتزام بالتعويض، إذا أخلف أحد الطرفين بتعده سواء اشترط التعويض في التعهد أو لم يشترط.

2 . نص قرار مجلس قيادة الثورة رقم 1198 لسنة 1977: إذا كان المتعهد له قد سكن العقار محل التعهد أو أحدث به أبنية أو منشآت أخرى أو مغروسات بدون معارضة تحريرية من المتعهد، فإن ذلك يعتبر سبباً صحيحاً يبيح للمتعهد له تملك العقار أو حق التصرف فيه بقيمته المعينة في التعهد.

3 . نص المادة 508 من القانون المدني العراقي: بيع العقار لا ينعقد إلا إذا سجل في الدائرة المختصة واستوفى الشكل الذي نص عليه القانون.

4 . المصدر نفسه.

#### 4. آثار تصرفات المتعهد على العقار:

بيع العقار لشخص آخر: إذا قام المتعهد ببيع العقار لشخص آخر قبل تسجيل نقل الملكية، فإن هذا البيع يعتبر باطلاً إذا تم خارج دائرة التسجيل العقاري. ومع ذلك، إذا تم البيع وتسجيله، فإن المتعهد له الأول يمكنه المطالبة بالتعويض أو التملك إذا توفرت شروط قرار مجلس قيادة الثورة.<sup>(1)</sup>

#### 5. حماية حقوق المتعهد له:

حق المتعهد له في التعويض: إذا امتنع المتعهد عن نقل الملكية، فإن المتعهد له يمكنه المطالبة بالتعويض وفقاً للمادة 1127 من القانون المدني العراقي.<sup>(2)</sup> حق المتعهد له في التملك: إذا توفرت شروط قرار مجلس قيادة الثورة (مثل السكن في العقار أو القيام ببناء أو غراس)، فإن المتعهد له يمكنه المطالبة بتمليك العقار جبراً على المتعهد.<sup>(3)</sup>

## المطلب الثاني

### المتعهد والمتعهد له

المتعهد في القانون العراقي هو الشخص الذي يتعهد بتنفيذ عمل معين أو تقديم خدمة أو توريد سلعة وفقاً للاتفاق مع المتعهد له. يُعد المتعهد مسؤولاً عن إنجاز الأعمال المتفق عليها وفقاً لما تم تحديده في العقد، كما يُعتبر

---

1 . نص قرار مجلس قيادة الثورة رقم 1198 لسنة 1977: "إذا كان المتعهد له قد سكن العقار محل التعهد أو أحدث فيه أبنية أو منشآت أخرى أو مغروسات بدون معارضة تحريرية من المتعهد، فإن ذلك يعتبر سبباً صحيحاً يبيح للمتعهد له تملك العقار أو حق التصرف فيه بقيمته المعينة في التعهد."

2 . نص المادة 1127 من القانون المدني العراقي: التعهد بنقل ملكية عقار يقتصر على الالتزام بالتعويض، إذا أخلف أحد الطرفين بتعهده سواء اشترط التعويض في التعهد أو لم يشترط.

3 . نص قرار مجلس قيادة الثورة رقم 1198 لسنة 1977: إذا كان المتعهد له قد سكن العقار محل التعهد أو أحدث فيه أبنية أو منشآت أخرى أو مغروسات بدون معارضة تحريرية من المتعهد، فإن ذلك يعتبر سبباً صحيحاً يبيح للمتعهد له تملك العقار أو حق التصرف فيه بقيمته المعينة في التعهد.

المتعهد له هو الطرف الذي يستفيد من تنفيذ هذا العمل أو تقديم الخدمة أو تسليم السلعة. (1) يُعد المتعهد مسؤولاً عن إنجاز الأعمال المتفق عليها وفقاً لما تم تحديده في العقد، كما يُعتبر المتعهد له هو الطرف الذي يستفيد من تنفيذ هذا العمل أو تقديم الخدمة أو تسليم السلعة.

### خصائص المتعهد

المتعهد في القانون العراقي يتمتع بمجموعة من الخصائص التي تميزه في علاقته مع المتعهد له: الالتزام بتنفيذ العقد: يعتبر المتعهد ملزماً بتنفيذ العمل أو تقديم الخدمة أو توريد السلعة المتفق عليها في العقد. وهذا الالتزام يجب أن يتم في الزمان والمكان المحددين، ويجب أن يكون العمل المنجز مطابقاً لما تم الاتفاق عليه. كما نصت المادة (872) من القانون المدني العراقي. (2)

المسؤولية القانونية: المتعهد يتحمل المسؤولية إذا فشل في تنفيذ التزاماته وفقاً لما تم الاتفاق عليه. في حال عدم تنفيذ العمل أو إذا كان العمل المنجز غير مطابق للمواصفات المتفق عليها، يتحمل المتعهد المسؤولية عن الأضرار التي قد تنشأ نتيجة لذلك. كما تنص المادة (875) من القانون المدني العراقي. (3)

### واجبات المتعهد له

المتعهد له هو الطرف الذي يتلقى المنفعة من تنفيذ العمل أو تقديم الخدمة أو تسليم السلعة. وله حقوق وواجبات تجاه المتعهد:

- 1 . نص المادة (870) من القانون المدني العراقي على: "يجب على المتعهد أن ينفذ التزاماته في الزمان والمكان المحددين في العقد." (القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951، الطبعة الثانية، بغداد، العراق، المادة 870، ص 185.
- 2 . نص المادة (872) من القانون المدني العراقي على: "المتعهد ملزم بتنفيذ العقد بنفسه أو بواسطة شخص آخر بشرط أن يكون ذلك بموافقة المتعهد له." (المصدر نفسه، المادة 872، ص 186.
- 3 . نص المادة (875) من القانون المدني العراقي: يكون المتعهد مسؤولاً عن إخلاله بالعقد إذا لم ينفذ العمل أو أتى به على نحو غير مطابق لما تم الاتفاق عليه." ، المصدر نفسه، المادة 875، ص 188.

• دفع المقابل المالي: المتعهد له ملزم بدفع الأجر المتفق عليه للمتعهد عند إنجاز العمل المتفق عليه. كما

نصت المادة (869) من القانون المدني العراقي. (1)

• تقديم التسهيلات اللازمة: يتعين على المتعهد له تقديم كل التسهيلات التي تساهم في إنجاز العمل، مثل

توفير المواد أو المعلومات أو أي مستندات قد تكون ضرورية لتنفيذ العمل. ووفقاً للمادة (874) من القانون

المدني العراقي: "المتعهد له ملزم بتقديم التسهيلات اللازمة للمتعهد لكي يتمكن من تنفيذ التزاماته بشكل

صحيح."

### العلاقة القانونية بين المتعهد والمتعهد له:

تُعتبر العلاقة بين المتعهد والمتعهد له من العلاقات التعاقدية التي تخضع للأحكام العامة للعقود في القانون المدني

العراقي، بالإضافة إلى القوانين الأخرى ذات الصلة مثل قانون العقود الحكومية وقانون المرافعات المدنية. ويترتب

على هذه العلاقة التزامات متبادلة تضمن حسن تنفيذ العقد وتحقيق التوازن بين حقوق الطرفين.

العلاقة القانونية بين المتعهد والمتعهد له تُعتبر من العلاقات التعاقدية التي تنظمها أحكام القانون المدني العراقي

رقم 40 لسنة 1951. فيما يلي توضيح لهذه العلاقة مع الإشارة إلى المصادر القانونية ذات الصلة:

#### 1. طبيعة العلاقة التعاقدية

تستند العلاقة بين المتعهد والمتعهد له إلى عقد المقاولة، والذي عرّفته المادة (864) من القانون المدني العراقي

بأنه: "عقد يتعهد بمقتضاه أحد الطرفين أن يصنع شيئاً أو يؤدي عملاً لقاء أجر يتعهد به الطرف الآخر. (2)

1 . نص المادة (869) من القانون المدني العراقي على: "يجب على المتعهد له دفع الأجر المتفق عليه في العقد بمجرد أن يتم إنجاز

العمل. مصدر سابق، المادة 869، ص 185.

2 . تنص المادة (864) على تعريف عقد المقاولة بأنه "عقد يتعهد بمقتضاه أحد الطرفين أن يصنع شيئاً أو يؤدي عملاً لقاء أجر

يتعهد به الطرف الآخر. القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951، المادة 864. ص 182.

## 2. التزامات المتعهد

المتعهد هو الطرف الذي يلتزم بأداء العمل أو تقديم الخدمة المتفق عليها، وتشمل التزاماته ما يلي:

- تنفيذ العمل وفقاً للمواصفات المتفق عليها: يجب على المتعهد الالتزام بالشروط والمواصفات المحددة في العقد.
- التقيد بالجدول الزمني المحدد: يلتزم المتعهد بإتمام العمل في المدة الزمنية المتفق عليها.
- تحمل المسؤولية عن العيوب: إذا ظهرت عيوب في العمل، يكون المتعهد مسؤولاً عن إصلاحها أو تعويض المتعهد له.
- الالتزام بالقوانين واللوائح التنظيمية: يجب على المتعهد الامتثال للقوانين واللوائح ذات الصلة بتنفيذ العمل.
- عدم التنازل عن العقد دون موافقة المتعهد له: لا يجوز للمتعهد التنازل عن تنفيذ العقد لطرف آخر دون موافقة المتعهد له.

## 3. التزامات المتعهد له

المتعهد له هو الطرف المستفيد من الخدمة أو العمل، وتترتب عليه الالتزامات التالية:

- دفع المقابل المالي في الوقت المحدد: يلتزم المتعهد له بدفع الأجر المتفق عليه وفقاً لشروط العقد.
- توفير التسهيلات اللازمة للمتعهد: قد يتطلب تنفيذ العمل توفير بعض الموارد أو المستلزمات من قبل المتعهد له.
- استلام العمل بعد إنجازه وفحصه: بعد إتمام المتعهد للعمل، يجب على المتعهد له فحصه واستلامه إذا كان مطابقاً للمواصفات.
- التعاون مع المتعهد لحل المشكلات: في حالة ظهور عقبات أثناء التنفيذ، يتعين على المتعهد له التعاون مع المتعهد لحلها.

#### 4. المسؤولية القانونية بين الطرفين

في حالة إخلال أي من الطرفين بالتزاماته التعاقدية، يحق للطرف الآخر اللجوء إلى الوسائل القانونية التالية:

- **فسخ العقد:** يجوز فسخ العقد إذا أخل أحد الطرفين بالتزاماته الجوهرية.
- **المطالبة بالتعويض:** يحق للطرف المتضرر المطالبة بتعويض عن الأضرار الناجمة عن الإخلال بالعقد.
- **فرض غرامات تأخيرية:** في حالة التأخير غير المبرر في تنفيذ العمل، يمكن فرض غرامات تأخيرية على المتعهد.

- **اللجوء إلى القضاء أو التحكيم:** يمكن حل النزاعات الناشئة عن العقد عبر القضاء العراقي أو التحكيم إذا نص العقد على ذلك.

#### 5. الفرق بين المتعهد والمقاول

رغم استخدام مصطلحي "المتعهد" و"المقاول" بشكل متبادل في بعض الأحيان، إلا أن هناك فروقاً قانونية بينهما:

- **المتعهد:** قد يكون فرداً أو شركة تقدم خدمات متنوعة، مثل توريد المواد أو تقديم الاستشارات أو تنفيذ أعمال صغيرة.
- **المقاول:** غالباً ما يكون متخصصاً في مشاريع البناء والإنشاءات، ومسؤولاً عن تنفيذ مشاريع كبرى تشمل مراحل متعددة.

وبالتالي، فإن كل مقاول هو متعهد، ولكن ليس كل متعهد هو مقاول.

## الخاتمة

يمكن القول إن نقل ملكية العقار يعد موضوعًا بالغ الأهمية في القانون العراقي، حيث يرتبط بحقوق الأفراد والاستقرار الاقتصادي. تناول البحث التعهد بنقل الملكية وكشف عن إشكاليات قانونية تتعلق بالإلزامية القانونية لهذه التعهدات ومدى إمكانية تنفيذها.

توصل البحث إلى أن التسجيل العقاري هو الشرط الأساسي لنقل الملكية بشكل قانوني، وأن التعهد بنقل الملكية يفرض التزامًا على البائع دون أن يؤدي إلى نقل الملكية تلقائيًا دون إتمام الإجراءات القانونية. كما أظهر البحث أن القيود القانونية المفروضة على نقل الملكية، مثل تلك المتعلقة بتملك الأجانب أو الأراضي الزراعية، تهدف إلى حماية المصلحة العامة، لكنها قد تؤثر سلبًا على السوق العقارية.

## النتائج والتوصيات

### أولاً: النتائج

#### 1. إجراءات نقل الملكية العقارية:

- نقل الملكية العقارية يخضع لإجراءات شكلية صارمة، حيث لا يُعتد بأي تصرف قانوني لنقل الملكية ما لم يتم تسجيله رسميًا في دائرة التسجيل العقاري .

- التسجيل العقاري هو الضمان الأساسي لحماية حقوق الأطراف المتعاقدة، سواء البائع أو المشتري.

#### 2. التعهد بنقل الملكية :

- التعهد بنقل الملكية يُعد التزامًا قانونيًا بين الأطراف، ولكنه لا يؤدي بالضرورة إلى نقل الملكية تلقائيًا .

- التعهد يتطلب إجراءات إضافية لضمان تنفيذه، مثل التسجيل الرسمي في الدائرة العقارية.

### 3. القيود المفروضة على نقل العقار:

- بعض القيود المفروضة على نقل العقار، مثل القيود المفروضة على تملك الأجانب أو الأراضي الزراعية، تهدف إلى حماية المصلحة العامة .
- هذه القيود قد تؤثر سلبًا على السوق العقارية، خاصة في حالات التملك من قبل الأجانب أو في الأراضي الزراعية.

### 4. التصرفات التي تتم خلال فترة التعهد:

- التصرفات التي تتم على العقار خلال فترة التعهد، مثل البيع أو الرهن أو التأجير، قد تؤثر على حقوق المشتري المستقبلي .
- إذا تم بيع العقار لأكثر من مشتري، فإن الأولوية تُمنح لمن سجل العقار أولاً في دائرة التسجيل العقاري.

### 5. التعويض كبديل عن نقل الملكية :

- في حالة إخلال البائع بالتعهد، فإن الحل القانوني المتاح للمشتري هو المطالبة بالتعويض وليس نقل الملكية بالقوة .
- يتم حساب التعويض بناءً على الفرق بين قيمة العقار في وقت الاتفاق وقيمه الحالية، بالإضافة إلى الأضرار المالية الأخرى.

## ثانياً: التوصيات

### 1. تعزيز الوعي القانوني :

- ينبغي تعزيز الوعي القانوني لدى الأفراد حول أهمية التسجيل العقاري والإجراءات القانونية اللازمة لنقل الملكية .
- يمكن تحقيق ذلك من خلال حملات توعية وإصدار كتيبات إرشادية توضح الخطوات القانونية لنقل الملكية.

### 2. تبسيط الإجراءات القانونية :

- يجب تبسيط الإجراءات القانونية المتعلقة بنقل الملكية العقارية لتقليل الوقت والتكلفة المطلوبة لإتمام هذه الإجراءات .

- يمكن تحقيق ذلك من خلال تحسين أنظمة التسجيل العقاري وتقليل البيروقراطية.

### 3. حماية حقوق المشتري :

- ينبغي تعزيز الحماية القانونية لحقوق المشتري، خاصة في حالات التعهد بنقل الملكية، من خلال إلزام البائع بتسجيل التعهد رسميًا .

- يمكن أيضًا إلزام البائع بتقديم ضمانات مالية أو عقارية لضمان تنفيذ التعهد.

### 4. مراجعة القيود المفروضة على نقل العقار :

- ينبغي مراجعة القيود المفروضة على نقل العقار، خاصة تلك المتعلقة بتملك الأجانب والأراضي الزراعية، لضمان تحقيق التوازن بين حماية المصلحة العامة وتنشيط السوق العقارية .

- يمكن إدخال تعديلات تشريعية تسمح بتملك الأجانب في ظل شروط محددة تضمن عدم الإضرار بالمصلحة العامة.

### 5. تحسين آليات التعويض :

- ينبغي تحسين آليات التعويض في حالات الإخلال بالتعهد، بحيث يتم تعويض المشتري بشكل عادل عن الأضرار المالية والنفسية التي قد يتعرض لها .

- يمكن إنشاء صندوق تعويضات خاص يضمن للمشتري الحصول على تعويض سريع وفعال في حالات الإخلال بالتعهد.

### 6. تعزيز دور القضاء :

- ينبغي تعزيز دور القضاء في حل النزاعات العقارية من خلال تسريع إجراءات التقاضي وضمان حيادية القرارات القضائية .

- يمكن تحقيق ذلك من خلال تدريب القضاة على القضايا العقارية المعقدة وتوفير موارد إضافية للمحاكم.

7. التشجيع على استخدام الوسائل البديلة لحل النزاعات :

- ينبغي التشجيع على استخدام الوسائل البديلة لحل النزاعات، مثل التحكيم والوساطة، لتقليل العبء على المحاكم وتسريع حل النزاعات العقارية .
- يمكن إنشاء مراكز متخصصة في التحكيم العقاري لتسهيل عملية حل النزاعات خارج إطار المحاكم.

## المصادر

## . القرآن الكريم

## أولاً: الكتب الأكاديمية والمراجع القانونية:

1. د. آدم وهيب النداوي، المرافعات المدنية، مكتبة السنهوري، ط ١، ٢٠١٣.
2. د. علي شاکر عبد القادر، د. حيدر حسن الشمري، د. علي سعد عمران، التعهد بنقل ملكية العقار وأثره في انتقال الملكية، بحث منشور على مجلة كلية الاسلامية الجامعة، المجلد ٢٠١٥، العدد ٣٦.
3. طارق عزيز جبار العزي، التعهد بنقل الملكية بين التملك والتعويض، المكتبة القانونية - بغداد، ٢٠١٥.
4. د. غزوان محمود غناوي الزهيري، إجراءات التنفيذ العيني الجبري في نقل حق الملكية العقارية، دار زهران للنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، ٢٠١٧.
5. القاضي عبيد صبري جمر، المبادئ القانونية في قضاء محكمة استئناف بابل الاتحادية بصفتها التمييزية القسم المدني ٢٠٢١، مكتبة الصباح القانونية بغداد، ٢٠٢١.
6. القاضي رزاق جبار علوان، المختار من قضاء محكمة استئناف الكرخ بصفتها التمييزية.
7. القاضي لفته هامل العجيلي، المختار من قضاء محكمة استئناف بغداد الرصافة الاتحادية، ط ١، بغداد، ٢٠١٥.
8. القاضي موفق علي العبدلي، المختار من قضاء محكمة استئناف الرصافة بصفتها التمييزية.

## القرارات القضائية:

9. القرار المرقم ١٥٨٨ / حقوقية / ٢٧/٧/١٩٩٢، محكمة استئناف الرصافة بصفتها التمييزية.
10. القرار المرقم ٢٦٥ / حقوقية / ٢٠١٣ في ٣٠/٩/٢٠١٣، محكمة استئناف بابل بصفتها التمييزية.

11. القرار المرقم ٣٤٦ / حقوقية / ٢٠١٢ في ١٠/٦/٢٠١٢.
12. القرار المرقم ٨٥/م/٢٠١٢ في ٢٩/١/٢٠١٢.
13. القرار المرقم ١٠٦/م/٢٠١٣ في ١٧/٣/٢٠١٣.
14. القرار المرقم ٥٣٨/٥١٣/٢٠١٤ في ٦/٥/٢٠١٤.
15. القرار المرقم ٢٢٢/حقوقية / ٢٠١٠ في ٢٠/٤ / ٢٠١٠.
16. القرار المرقم ١٣٢١/س/عقار / ٢٠٠٩ في ٢٦/٥/٢٠٠٩.
17. القرار المرقم ٧٠٠ / حقوقية / ٢٠١٢ في ١٨/١١/٢٠١٢.
18. القرار المرقم ١٨ / ت / حقوقية / ٢٠٢٢ في ٢٦/١/٢٠٢ (قرار غير منشور).
19. القرار المرقم ٨٢/ت/ب/٢٠٠٧ في ٢٤/٤/٢٠٠٧.
20. القرار المرقم ٩٢/١١/٢٠٠٠ في ٣٠/٥/٢٠٠٠.
21. القرار المرقم ٧٤/ت/حقوقية / ٢٠٢١ بتاريخ ٢٨/٦/٢٠٢١.
22. القرار المرقم ٤٥ ر ب / ١٩٧٩.
23. القرار المرقم ٣٣٨ /حقوقية / ٢٠١٢ في ٢٨/٥/٢٠١٢.
24. القرار المرقم ١٦٧/م/ ٢٠٠٧ في ٤/٤/٢٠٠٧.
25. القرار المرقم ٥١٨ / ت / ح / ٢٠٠٧ في ٢٥/٤/٢٠٠٧.
26. القرار المرقم ٥٤٠/م/٢٠١٢ في ٢٢/٤/٢٠١٢.
27. القرار المرقم ١٥ / ت / ب / ٢٠٠٨ في ١٧/١ / ٢٠٠٨.
28. القرار المرقم ١٠٨٨/٥/٢٠٠٠ في ٢٨/٦/٢٠٠٠.
29. القرار المرقم ١٩٦ / ت ب / ٢٠٠٩ في ٣١/٨/٢٠٠٩.
30. القرار المرقم ٣٨٤ / حقوقية / ١٩٩٧ في ٢٠/٥/١٩٩٧.

31. القرار المرقم ٣٤/ت/ حقوقية ٢٠٢٢ بتاريخ ٢٨/٢/٢٠٢٢ (قرار غير منشور).

### المواد القانونية:

32. نص المادة ١٠/١ من قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١.

33. نص المادة ١٣٥ من القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١.

34. نص المادة ١٠٦١/٢ من القانون المدني العراقي.

35. نص المادة 508 من القانون المدني العراقي.

36. نص المادة 1127 من القانون المدني العراقي.

37. نص المادة 870 من القانون المدني العراقي.

38. نص المادة 872 من القانون المدني العراقي.

39. نص المادة 875 من القانون المدني العراقي.

40. نص المادة 869 من القانون المدني العراقي.

41. نص المادة 864 من القانون المدني العراقي.

### المصادر الإلكترونية:

42. "أحكام التعويض عن الإخلال بالعقود العقارية"، جامعة الكوفة، (law.uokufa.edu.iq).

43. "أحكام التصرفات الواردة على العقار محل التعهد بنقل الملكية"، جامعة الكوفة، كلية القانون،

(law.uokufa.edu.iq).

44. "أحكام نقل الملكية في العراق"، جامعة الكوفة، (law.uokufa.edu.iq).

45. "أحكام نقل الملكية في المحاكم العراقية"، جامعة الموصل، (law.mu.edu.iq).

46. "الالتزامات العقارية وفق القانون العراقي"، جامعة الموصل، كلية القانون، (law.mu.edu.iq).
47. "قرارات مجلس قيادة الثورة حول نقل الملكية"، جامعة الموصل، (law.mu.edu.iq).
48. "العقود والتصرفات العقارية"، موقع المرجع القانوني العراقي، (almerja.com).
49. "أولوية التسجيل في العقارات"، موقع المرجع القانوني العراقي، (almerja.com).
50. "التصرفات العقارية في القانون العراقي"، موقع المرجع القانوني العراقي، (almerja.com).

### قرارات مجلس قيادة الثورة:

51. نص قرار مجلس قيادة الثورة رقم 1198 لسنة 1977.