جامعة المستقبل

كلية القانون

المرحلة الثالثة

العقود المسماة

مدرس المادة : م . م عمار يوسف خضير

**المحاضرة السابعة**

**نقل ملكية العقار**

بعد معرفة الوقت الذي تنتقل فيه ملكية المنقول في المحاضرة السابقة، بقي أن تعرف الوقت الذي تنتقل فيه ملكية العقار .

أن عقد بيع العقار أو بيع أي حق عيني عقاري هو من العقود الشكلية التي لا يكفي لإنعقادها مجرد التراضي ، بل لا بد لذلك من استيفاء الشكل الذي نص عليه القانون ، و هو التسجيل في دائرة التسجيل العقاري .

في بعض الأحيان قد يقوم الطرفين المتعاقدين بإجراء عقد البيع خارج دائرة التسجيل العقاري ، فيقوم أحدهما بتسليم الثمن . في المقابل يستلم الدار أو لا يستلمه الى أن يكمل باقي الثمن بحسب اتفاقهما ، على أن يقوموا بتسجيل ذلك الدار فيما بعد في الدائرة المختصة .

فإذا قاموا بتسجيل العقار فلا إشكال في ذلك ، أما إذا لم يقوموا بتسجيل العقار و رفض صاحب الدار التسجيل هذا سوف تنها لدينا إشكالية .

ففيما يتعلق بالآثار المترتبة على ذلك ينبغي التمييز بين مرحلة ما قبل تسجيل العقد ، و المرحلة التالية لتسجيله في الدائرة المختصة .

**مرحلة ما قبل التسجيل**

أن اعتبار العقود الواردة على عقار قبل تسجيلها في دائرة التسجيل العقاري لا يمنع من دهو بعض الآثار، تتمثل بالآتي:

1. دعوى الاسترداد / أن الدعوى التي بإمكان اقامتها هي دعوى استرداد لما سلم من مبيع أو ثمن .

فلمشتري رغم بطلان عقد البيع (أ) إقامة دعوى استرداد الثمن على البائع (ب) المطالبة بالفائدة القانونية اعتباراً من تاريخ المطالبة القضائية حتى تأريخ التأدية الفعلية (ج) و له الحق في حبس المبيع حتى يستوفي الثمن (د) كما يحق له المطالبة بالمصاريف الضرورية أو دافعة التي صرفها على تعمير المبيع إذا ثبت أنه لم يصرفها بدية التبرع .

أما البائع فيحق له (أ) إقامة دعوى استرداد المبيع من المشتري (ب) و له المطالبة بثمار المبيع و مدافعه التي استوفاها المشتري طوال مدة حيازته إذا كان سيء الدية ، أما إذا كان حسن الدية فإنه يتملكها .

1. أجر المثل / إذا أباح البائع للمشتري التصرف في المبيع ، أي أعطاه الحق بالسكن في الدار المبيع ، فلا يحق له المطالبة بأجر المثل لأن عقد بيع العقار الخارجي و إن كان باطلاً فإنه يتحول الى عقد آخر و هو عقد اباحة إذا توافرت ارکانه

أما إذا لم يبيح له التصرف في المبيع ، فيحق له المطالبة بأجر المثل عن تصرفه في المبيع ، فإذا كان المبيع داراً و سكنه المشتري ثلاثة أشهر مثلاً ، يحق عندها للبائع . أن يطلب أجر المثل من المشتري عن المدة التي سكنها في ذلك الدار .

1. التعويض / يجيز القانون المدني المطالبة بالتعويض في حالة نكول أحد الطرفين و اخلاله بتعهده بالتسجيل في دائرة التسجيل العقاري ، و ذلك في المادة ۱۱۲۷ منه التي تنص على ( التعهد بنقل ملكية عقار يقتصر على الالتزام بالتعويض إذا أخل أحد الطرفين بتعهده سواء اشترط التعويض في التعهد أم لم يشترط ذلك ).

أما عن الاساس القانوني لهذا التعويض ، فيتمثل بالعقد ، و هذا العقد ليس البيع للباطل ، انما هو التعهد السابق على البيع ، و المنصوص عليه في المادة ۱۱۲۷ من القانون المدني العراقي ، فضلاً عن قرار مجلس قيادة الثورة ( المنحل ) رقم ۱۱۹۸ لسنة ۱۹۷۷ ) هذا القرار سيكون موضوع دراستنا في المحاضرات القادمة) .

**مرحلة ما بعد التسجيل**

يقتضي بنا الأمر هنا التطرق الى المواضيع التالية :

1. هل للتسجيل أثر رجعي ؟

الأصل أنه ليس للتسجيل في دائرة التسجيل العقاري اثر رجعي ، أي أن التصرفات الواقعة على عقار لا تنشأ إلا من تاريخ تسجيلها في الدائرة المختصة .

1. الصورية

إذا سجلت التصرفات العقارية فهل بالإمكان بعد ذلك الطعن بالصورية فيها ؟

تنص المادة ١٤٩ من القانون المدني العراقي على ( لا يجوز الطعن بالصورية في التصرفات الواقعة على العقار إلا بعد تسجيلها في دائرة التسجيل التسجيل العقاري ).

1. إبطال سندات التسجيل العقاري

أن سجلات دائرة التسجيل العقاري الدائمية وسنداتها تعتبر حجة على الناس كافة بما دون فيها ما لم يطعن فيها بالتزوير .

علماً أن مجرد الطعن بالتزوير في هذه السندات لا يؤثر في صحتها ما لم يؤدي الى ابطالها بحكم صادر من محكمة مختصة مكتسب درجة البتات .