

## ثالثاً / نقل ملكية العقار .

بعد معرفة الوقت الذي تنتقل فيه ملكية المنقول في المحاضرة السابقة، بقي أن نعرف 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 هنا سوف تنشأ 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 نشوء بعض الآثار، تتمثل بالآتي:

١ - 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 نافعة التي صرفها على تعمير المبيع إذا ثبت أنه لم يصرفها بنية التبرع .

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

٢ - 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 أركانه .

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 .

٣ - التعويض / يجيز القانون المدني المطالبة بالتعويض في حالة نكول أحد الطرفين و اخلاله بتعهده بالتسجيل في دائرة التسجيل العقاري ، و ذلك في المادة ١١٢٧ 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 الباطل ، انما هو التعهد السابق على البيع ، و المنصوص عليه في المادة ١١٢٧ من القانون المدني العراقي ، فضلاً عن قرار مجلس قيادة الثورة ( المنحل ) رقم ١١٩٨ لسنة ١٩٧٧ ( هذا القرار سيكون موضوع دراستنا في المحاضرات القادمة ) .

### مرحلة ما بعد التسجيل

يقتضي بنا الأمر هنا التطرق الى المواضيع التالية :

١ - 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 .

و يستثنى من ذلك الأصل قسمة المال الشائع حيث يكون له اثر رجعي ، فالحصة التي تؤول الى الشريك تعتبر ملكاً له لا من وقت القسمة و انما منذ بداية الشروع .

٢ - 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 العقاري ) .

٣ - إبطال سندات التسجيل العقاري .

أن سجلات دائرة التسجيل العقاري الدائمة و سنداتنا 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 .