



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الموصل
كلية الحقوق

عقود بيع العقار

بحث مقدم من قبل الطالب

مارفن نجم يعقوب

مقدم الى مجلس كلية الحقوق – جامعة الموصل

وهو جزء من متطلبات نيل شهادة البكالوريوس

بإشراف

م . سارة احمد حمد

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

وَأَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ

صدق الله العظيم

سورة البقرة _ الآية (282)

الأهداء

الى صاحب القلب الطيب والروح الحلوة الذي لم يكل ولم يمل لتوفي جميع
احتياجاتنا رغم التحديات الى ابي العزيز الذي كان دوما يشجعني ويقف بجانبني

الى سندي في الحياة والقلب الحنون تلك التي قد لا املك شيئا في حياتي اعلى منها
امي الحنونة

والى تلك العيون الجميلة التي لم يسبق وأن رأيت مثلها والى اخوتي واصدقائي
الذين دوما كانوا معي واخيرا الى كل روح طيبة صادقتها بحياتي

شكر وتقدير

الشكر لله اولا الذي وفقنا وارشدنا الطريق الصحيح ، والهمنا الافكار لإتمام المشوار والشكر الخاص للاستاذة سارة احمد محمد لإشرافها على بحثي هذا والتي لم تبخل علي بالمعلومات والارشادات القيمة والتوجيهات الثمينة طالبا من الرب ان يحرسها ويفقها في حياتها .

واشكر ايضا كل الاساتذة الذين رافقونا رحلتنا في هذه الكلية التي احببتها جدا في جميع المراحل الدراسية وايضا شكرا لكل كادر كلية الحقوق جامعة الموصل واخيرا اشكر كل من ساعدني من قريب او بعيد لانجاز هذا البحث .

قائمة المحتويات

الصفحة	الموضوع
2_1	المقدمة
7_3	المبحث الاول : ماهية عقد بيع العقار
5_3	المطلب الاول : تعريف عقد بيع العقار
7_5	المطلب الثاني : خصائص عقد بيع العقار
19_8	المبحث الثاني : اركان عقد بيع العقار
13_8	المطلب الاول : الرضا
17_14	المطلب الثاني : المحل
18	المطلب الثالث : السبب
19	المطلب الرابع : الشكلية
24_20	المبحث الثالث : التزامات البائع والمشتري في عقد بيع العقار
22_20	المطلب الاول : التزامات البائع
24_22	المطلب الثاني : التزامات المشتري
26_25	الخاتمة
27	ملحق رقم (1)
28	مقابلة شخصية حول كيفية حدوث واقعة بيع العقار في الدوائر المختصة
30_29	قائمة المصادر

المقدمة

اولا: مدخل تعريفى بموضوع البحث .

يعتبر عقد البيع من اهم العقود المسماة واكثرها شيوعا . ولكن المجتمعات القديمة بداية لم تعرف عقد البيع ولكنها اعتمدت على وسائل اخرى في ادارة حياتها المدنية والتجارية فيما يخص هذا المجال . على سبيل المثال كانت المقايضة هي العنصر الرئيس في تداول الاشياء . وذلك لان المقايضة تعني مبادلة مال بمال اخر . ولكن مع تطور الحياة ومرور الزمن وتطور المعاملات بين الناس جميعا فقد كانت تعجز المقايضة عن اداء وظيفتها بشكل المطلوب . وذلك بسبب تفاوت الرغبات بين المقايضين فكان من الصعب ايجاد السلع لتبادلها مع بعضها وذلك بسبب تفاوت القيم بين كل سلعة واخرى . وهذا عندما ظهرت معادن ثمينة كالذهب والفضة مثلا . فمن الصعب جدا ان يبادل الذهب بالحنطة اذا كانت كمية الذهب كبيرة . وهذا ايضا ينطبق على العقارات اذا كان العقار بيوت او اراضي فكم من الحنطة او اي شيء اخر يستطيع المشتري ان يوفيه للبائع في حال اراد شراء منزل . ولكن هذا الحال لم يستمر فبتطور الحياة وظهر العملات المالية سواء كانت ورقية ام معدنية ساهم كثيرا في تجاوز البيع عن طريق المقايضة وظهر البيوع التي نراها في زماننا هذا . واصبح البيع في المجتمعات الحديثة شيء لا يمكن الاستغناء عنه وهو عامود التجارة الداخلية والخارجية . ولهذا نرى ان المشرع العراقي في عموم القانون المدني قد اهتم بالبيع كانه اساس للتعامل بين الناس .

ثانيا : أهمية البحث . يعتبر عقد البيع من اهم العقود التي جرى التعامل بها . فهو الوسيلة التي يحصل بها الافراد على حاجياتهم وفي نفس الوقت فهو وسيلة للتصرف في الاشياء التي لا يحتاج اليه الافراد . وايضا اهمية البحث تتجلى في بيان اركان هذا العقد والتزامات التي تقع على عاتق كل من البائع والمشتري فيما يخص تسليم المبيع و المحافظة عليه وتسلم المبيع من قبل البائع وادائه للثمن .

ثالثا : مشكلة البحث . نظرا لانتشار ظاهرة البيع واستعمالها من كافة الناس . فهناك احيانا اخطاء قد تقع في مراحل ابرام هذا العقد كان يعقد البيع من طرف يكون ناقص الاهلية او ان يستغل البائع طيش المشتري او عدم خبرته في هذا المجال ويغرر عليه من ناحية الالتزامات قد تكون ليست من واجب المشتري . ايضا قد يهلك المبيع بسبب البائع او المشتري وقد لا يعرف كلهما على من تقع تبعه هذا الهلاك . والتباسات اخرى كثيرة تحصل في ابرام هذا العقد . وكذلك احيانا عندما تتعلق المسالة بمصرفات البيع ونقل الملكية وغيرها .

رابعا : منهجية البحث . اعتمدنا في كتابه هذا البحث على منهج الشرح والتخليل النصوص القانون المدني العراقي والمصري وقانون التسجيل العقاري لبيان اركان هذا العقد وما يتعلق به .

خامسا : اهداف البحث .

- 1: التعرف بعقد البيع وبيان خصائصه واهميته .
 - 2 : بيان اركان عقد البيع التي هي الرضا والمحل والسبب . والاحكام التي تتعلق بها .
 - 3 . تعريف العقار وبيان ما هو . وايضا تعريف العقار بالتخصيص .
 - 4 : بيان التزامات البائع والمشتري في عقد بيع العقار .
- سادسا : هيكلية البحث . سوف تكون هيكلية البحث وفق مال يلي

المبحث الاول : ماهية عقد بيع العقار .

- المطلب الاول . تعريف عقد بيع العقار .
- المطلب الثاني . خصائص عقد البيع .

المبحث الثاني : اركان عقد البيع .

- المطلب الاول . ركن الرضا .
- المطلب الثاني . ركن المحل .
- المطلب الثالث . ركن السبب .
- المطلب الرابع . الشكلية .

المبحث الثالث . التزامات البائع والمشتري في عقد بيع العقار.

- المطلب الاول . التزامات البائع
- المطلب الثاني . والمشتري في عقد بيع العقار .

المبحث الأول

ماهية عقد بيع العقار

مر عقد البيع قبل ان يستقر على حالته الراهنة . بمراحل تطور تاريخية عديدة . فقد كانت المقايضة هي الوسيلة الوحيدة بين افراد المجتمع . حيث يقايض الفرد ما يحتاجه من سلع من افراد اخرين من أبناء مجتمعه . و لكن مع تطور الحضارة واتساع وتنوع حاجيات المجتمع لتعد المقايضة هي الوسيلة السهلة والمجزية ليحصل الفرد بواسطتها على ما يحتاجه من سلع . ولكن لصعوبة الامر في المقايضة فتم الاتفاق على أن يكون الذهب والفضة هما السلعتان الاساسيتان لمقايضة كل السلع . ثم مع تطور الحضارة ظهرت المسكوكات النقدية كواسطة لتعامل حيث سك الذهب والفضة على شكل عملات نقدية الي حين ظهور العملات الورقية في ما بعد (1) وسوف يقسم هذا المبحث الى ثلاث مطالب . نتناول في المطلب الاول التعريف عقد بيع والعقار والمطلب الثاني خصائص عقد بيع العقار كالتالي .

المطلب الأول

تعريف عقد بيع العقار

في هذا المطلب سوف نتناول تعريف عقد بيع العقار في اللغة والاصطلاح والقانون . فقد عرف العقد في اللغة بانه " اتفاق بين طرفين يلتزم بمقتضاه كل منهما تنفيذ ما اتفقا عليه " اما البيع في اللغة فهو " مباداة مال بمال متقوم " (2) اما في الاصطلاح فعرف بانه "نقل ملكية مقابل عوض نقدي" (3) وعرف ايضا بانه " عقد ملزم لجانبين . اذ هو يلزم البائع ان ينقل للمشتري ملكية شيء او حقا ماليا اخر ويلزم المشتري بدفع للبائع مقابلا لذلك ثمنا نقديا " (4)

اما في القانون فقد عرف المشرع العراقي اسوة بباقي التشريعات العربية والعالمية هذه المصطلحات . فعرف العقد في المادة 73 من قانون مدني العراقي بانه " ارتباط الايجاب الصادر من احد المتعاقدين بقبول الطرف الاخر على وجه يثبت اثره في المعقود عليه " اما البيع فنرى ان المشرع العراقي قد استمد هذا التعريف من التعريفات اللغوية بشأن البيع فعرفه بانه " مبادلة مال بمال " (مادة 506 قانون مدني عراقي) . اما البيع في القانون المدني المصري فقد عرفه المشرع بانه [عقد يلتزم به البائع ان ينقل للمشتري ملكية شيء او حقا ماليا اخر مقابل ثمن نقدي] (5) . وبعد الانتهاء من تعريف عقد البيع سوف نقوم بتعريف العقار وعقد بيع العقار والذي يدخل في صلب موضوعنا فقد عرف المشرع العراقي العقار في المادة 62 فقرة الاولى من القانون المدني العراقي بانه " كل شيء له مستقر ثابت بحيث لا يمكن نقله أو تحويله دون تلف فيشمل الأرض والبناء والغراس والجسور والسدود والمناجم وغير ذلك من الأشياء العقارية "

(1) د. المحامي غزوان محمود غناوي الزهيرى. إجراءات التنفيذ العيني الجبري في نقل الملكية العقارية . الطبعة

الأولى ، المملكة الأردنية الهاشمية ، 2017 .ص33

(2) المعجم الالكتروني ، المعاني ، معجم الوسيط

(3) د. سعدون العامري ، مذكرات في العقود المسماة البيع والايجار ، الطبعة الاولى ، مطبع معارف بغداد 1966

العراق ، ص21 .

(4) د . عبد الرزاق السنهوري . الوسيط في شرح القانون المدني. دار احياء التراث العربي . بيروت/ لبنان .ج.4.

المجلد الاول البيع والمقايضة ، ص 21

(5) المادة (418) من قانون المدني المصري

وعلى هذا تكون الارض ، طبقا لهذا المعيار في مقدمة العقارات كما يعتبر عقارا كل ما يتصل بالأرض اتصال قرار وثابت كالبناء والمنشآت المقامة على الارض والنباتات والاشجار التي تمتد جذورها في باطن الارض وكذلك المناجم والمحاجر والسدود والجسور . اما اذا فقدت هذه الاشياء صفة الثبات والاستقرار في الارض فإنها تفقد صفتها العقارية . فانقراض البناء والاحجار المقتطعة م الارض والمعادن المستخرجة منها والنباتات المجنية تعتبر من المنقولات من وقت انفصالها عن الارض . وهناك طائفة اخرى من العقارات تسمى **العقارات بالتخصيص** وهو منقول بطبيعته لحقت به الصفة العقارية ضمانا لاستمرار استغلال العقار بطبيعته الذي رصد لخدمة هذا المنقول . ولكي تثبت الصفة العقارية يجب ان تتوفر فيه شرطين . **اولهما** : تخصيص منقول بطبيعته لخدمة عقار او لاستغلاله . **ثانيهما** : وحدة المالك (1).

اما عقد بيع العقار . فهو عقد يقوم بموجبه احد طرفيه وهو البائع بنقل حقه . والمتمثل في ملكيته لشيء معين . لشخص اخر وهو المشتري مقابل عوض نقدي . (2) ويخضع هذا النوع من العقود أي عقد بيع العقار الي القواعد العامة للعقود . وهي ان يتوفر للطرفين الاهلية اللازمة لإبرام هذا العقد وان يتم بتراضي العاقدين وان يتوفر في هذا العقد الاركان جميعها من رضى ومحل وسبب والشكلية . والاصل ان عقد البيع يكون محدد القيمة وذلك لان كل من طرفين يجب ان يعرف مسبقا مقدار ما يأخذ ومقدار ما يعطي . وهذا ما سوف نتناوله تباعا في هذه الدراسة . اما مراحل ابرام عقد بيع العقار فتكون على مرحلتين المرحلة الاولى تتمثل بالوعد بالبيع او الشراء من جانب واحد او تكون بالوعد بالبيع والشراء . اما مرحلة الثانية فهي مرحلة العقد الابتدائي وكما سوف نبينه تباعا .

اولا : المرحلة الاولى وتكون في ثلاث صور

الصورة الاولى . الوعد بالبيع من جانب واحد . ففي الوعد بالبيع يتفق كل من الواعد والموعد له على ان يبيع الواعد الدار اذا ابدى الموعد له رغبته في شرائها خلال مدة معينة (3) وفي حال انقضاء المدة ولم يبدي الشخص رغبته في الشراء فيسقط الوعد بالبيع (4) ولا يلزم الشخص الموعد بإظهار رغبته من عدمها فهو حر بذلك .

الصورة الثانية : الوعد بالشراء من جانب واحد . والوعد بالشراء على عكس الوعد بالبيع . عقد يلتزم فيه الواعد بشراء عين معينة اذا ابد الموعد له (اي مالك العين) رغبته في بيعها في مدة معينة . (5) مثال على ذلك هو حالة رغبة شخص في بيع داره وشراء اخرى بثمن داره او باقل من ذلك بقصد الاستفادة من فرق السعرين . فيحاول الواعد ان يحصل من شخص اخر على الوعد بشراء داره متى ما وجد دار اخرى واشتراها فيبيع داره للشخص الذي وعده بالشراء منه .

(1) د. غني حسون طه ، د. محمد طه بشير ، الحقوق العينية الاصلية والحقوق العينية التبعية ، طبعة جديدة منقحة ، دار السنهوري ، 2016 ، بيروت ، ص 14_16

(2) المحامي الدكتور غزان محمود غناوي الزهيري ، مصدر سابق ، ص 33

(3) عبد الرزاق السنهوري ، البيع والمقايضة ، مصدر سابق ، ص 59

(4) المادة (84) القانون المدني العراقي

(5) د. انور سلطان ، العقود المسماة شرح عقدي البيع والمقايضة ، دار النهضة العربية ، بيروت ، 1980 ، ص

المرحلة الثالثة : الوعد بالبيع والشراء . وهو عقد يتعهد به احد المتعاقدين بان يبيع شيئاً معين ويتعهد المتعاقد الاخر بان يشتري هذا الشيء بثمن معين اذا قبل كل من الطرفين تعهد الاخر خلال مدة معينة . وذهب غالب الشراح العراقيين مذهب غالبية الفقهاء الفرنسيين فاعتبروا الوعد بالبيع وبالشراء بيعاً تاماً ورتبوا على ذلك ما يترتب على البيع التام من نتائج . منها انه بمجرد انعقاد العقد تنتقل ملكية العين المبيعة الى المشتري . وانه يجب تسجيل العقد في الدائرة المختصة اذا تعلق البيع بعقار او حق عيني . وان وعد بالبيع ملك الغير باطل (1) .

ثانياً_ المرحلة الثانية العقد الابتدائي . هو عقد يلتزم موجه بائع العقار ببيع عقاره الى المشتري . وبذلك يلتزم المشتري بشراء العقار . ويسبق ابرام العقد الابتدائي مرحلة تمهيدية من مفاوضات و المساومات بين البائع والمشتري . ففي هذه الحال يتم الاتفاق بين البائع والمشتري . ففي هذه المرحلة يتم الاتفاق بين طرفي العقد ببيع العقار على جميع المسائل الجوهرية والمسائل التفصيلية الخاصة بالعقد التي اتجهت نية الطرفين المتعاقدين على ابرامه . وهذه المسائل الجوهرية في حقيقتها هي اركان عقد البيع من كل نواحيه (2). وهذا ما نص عليه المشرع العراقي في المادة (91) بفقرتها الاولى والثانية .

وخلاصة القول . يمكننا ان نعرف البيع بانه مبادلة مال بمال وان كل من البائع والمشتري ملزمان بأداء ما يقع على عاتقهما وذلك و وفق القانون فان معظم البيوع تتم بصيغة عقد والعقد هو اتحاد او توافق ارادتين اي توفر الايجاب والقبول كما عرفه المشرع العراقي في المادة 73 من القانون المدني . اما العقار فهو كل شيء يتصف بالثبات والاستقرار اي لا يمكن تحويله بدون تلف مثال على ذلك البنائيات والاراضي والمناجم . ويمكننا تعريف العقد الذي يكون محله عقاراً بانه عقد يقوم بموجبه احد طرفي العقد وهو البائع بنقل حقه الى المشتري . وهذا يتمثل بنقل ملكية شيء معين . وعلى المشتري من خلال هذا العقد عليه القيام باعطاء مقابل هذا الحق عوض نقدي . وهذا العقد قد يمر بمرحلتين فتكون المرحلة الاولى بثلاث صور اولها الوعد بالبيع من جانب واحد وثانيهما الوعد بالشراء من جانب واحد تالفة تكون بالوعد بالبيع والشراء ومن ثم المرحلة الثانية التي هي مرحلة العقد الابتدائي والتي تكون على شكل عقد يلتزم البائع به ببيع عقاره للمشتري ويلتزم المشتري بشراء هذا العقار .

(1) د. غني حسون طه ، مصدر سابق ، ص 125_126

(2) المحامي الدكتور غزوان محمود غناوي الزهيري ، مصدر سابق، ص 46

المطلب الثاني

خصائص عقد البيع العقاري

يستفاد من نصوص القانون المدني العراقي الخاصة بالبيع بان عقد البيع عقد رضائي ملزم للجانيين , وانه عقد معاوضة محدد القيمة , وناقل للملكية . فخصائص عقد البيع العقاري كالاتي .

اولا: البيع عقد رضائي . لان القانون لا يشترط لانعقاده اتباع اجراءات او اوضاع معينة , بل يكفي لتمامه مجرد توافق ارادتين متطابقتين اي كانت الطريقة التعبير عنهما . فالتعبير عن الارادة قد يكون بالمشافهة او بالكتابة او بالإشارة الشائعة الاستعمال ولو من غير الاخرس كما قد يكون بالمبادلة الفعلية او باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالاته على حقيقة المعنى المقصود , كذلك يجوز ان يكون التعبير عن الارادة ضمنياً . وهذا الحكم يطابق ما قرره فقهاء الشريعة الاسلامية من ان البيع للعقد بالإيجاب والقبول خطاباً كما ينعقد بهما تحريراً اي المكتابة . وكذلك ينعقد بالإشارة المعروفة للأخرس . غير انه بالنظر للمركز الخاص الذي تحاط به الملكية العقارية , فقد خرج المشرع العراقي على قاعدة رضائية البيع بالنسبة لها , فجعل عقد البيع العقاري من العقود الشكلية التي لا تنعقد الا اذا سجلت في الدائرة المختصة واستوفت الشكل الذي نص عليه القانون في المادة 508 قانون مدني العراقي

وإذا كانت القاعدة الشكلية في بيع العقارات من النظام العام الذي لا يجوز الاتفاق على مخالفته وفان الرضائية ليست كذلك اذ يجوز للمتعاقدين ان يتفقا عل ان لا ينعقد البيع بينهما الا اذا روعي فيه شكل معين كتدوينه في سند عادي او رسمي , وعند اذا لا ينعقد البيع الا باستيفاء الشكل المتفق عليه . غير انه لا يمنع من بقاء العقد رضائياً ان تشترط الكتابة لإثباته , لان الكتابة في هذه الحالة تعتبر اداة اثبات فقط لا إجراء شكلياً لازماً لانعقاد البيع . والفرق بين اشتراط الكتابة لإثبات العقد واشتراطها لأنعقاده . هو ان العقد الغير المكتوب يبقى موجوداً في الحالة الاولى . ويجوز اثباته عن طريق الإقرار او اليمين اما في الحالة الثانية فان العقد الغير المكتوب لا يكون له وجود قانوني ولا يغير من ذلك قرار المتعاقدين فيه غير ان الصعوبة تثور فيما اذا اتفق الطرفان على وجوب تدوين العقد كتابة ولم يذكر فيما اذا كان اشتراط الكتابة للإثبات ام للانعقاد . لم يرد في القانون المدني العراقي نص لحل هذه المسألة الخطيرة بينما عيّنت القوانين الحديثة لعلاجها . فقام القانون الالماني (ف2م154) وقانون الالتزامات السويسري (م16) قرينة قانونية بسيطة بمقتضاها تعتبر الكتابة مشترطة للانعقاد ما لم يثبت انها مشترطة للإثبات فقط . الفقه في مصر و العراق ؛ فيذهب فريق منهم الى ان الكتابة تعتبر عند الشك للإثبات لا للانعقاد على اعتبار ان الاصل في العقود هو الرضائية . ويذهب فريق اخر الى اعتبارها شرطاً للانعقاد وهذا هو الرائي الراجح (1) ويتبين ذلك من اتجاه المشرع العراقي الي الكتابة للإثبات في الامور الغير التجارية اذا كانت القيمة تزيد على خمسة الالف (2) وايضا هذا الاتجاه كان اتجاه الشريعة قبلاً قال تعالى { يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَيْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ } (3)

(1) د. سعدون العامري ، مصدر سابق ، ص 17_ 19

(2) المادة 79 قانون الاثبات العراقي

(3) سورة البقرة ، اية رقم 282

ثانيا: البيع عقد ملزم لجانبين. وذلك لأنه ينشئ التزامات متقابلة في ذمة كل من البائع والمشتري اما التزامات البائع فتدور كلها حول المبيع لذلك اعتبر المبيع محل لعقد البيع و اما التزامات المشتري فاهمها دفع الثمن ولذلك يعتبر الثمن محلا اخر لعقد البيع . ويترتب على وجود التقابل بين التزامات البائع والمشتري انه اذا كان التزام احدهما باطل لأي سبب من الاسباب بطل ايضا التزام الآخر واذا انقضى التزام احدهما باستحالة الوفاء مثلا انفسخ العقد وانقضى التزام الطرف الآخر واذا امتنع احدهما عن تنفيذ التزاماته جاز للطرف الاخر ان يمتنع هو ايضا عن تنفيذ التزاماته وان يطلب فسخ العقد يتحلل منها (1)

ثالثا : البيع عقد من عقود المعاوضات . وذلك لان كل من الطرفين يأخذ مقابلا لما يعطي . فالبايع يأخذ الثمن في مقابل الشئ المبيع ، ويأخذ المشتري في مقابل دفعه للثمن لذلك كان عقد البيع من التصرفات الدائرة بين النفع والضرر وهو بذلك يختلف عن الهبة لانها من الاعمال التبرع ،اي الضارة ضررا محضا (2)

رابعا: عقد البيع عقد ناقل للملكية . الملكية هي من أهم خصائص عقد البيع، ذلك انه بمجرد انعقاد البيع صحيحا مستوفيا لكافة أركانه، تنتقل ملكية المبيع إلى المشتري، و لكن هذا اذا كان المبيع منقولا معينا بالذات، أما إذا كان معينا بالنوع، فان البيع في هذه الحالة يرتب فقط التزاما بنقل الملكية، ولا يتم ذلك إلا بعد القيام بعمل مادي هو الإفراز، و نفس الحكم بالنسبة لبيع العقارات، حيث لا تنتقل الملكية فورا و لكن يرتب في ذمة البائع التزاما بنقلها ، و لا يتم ذلك إلا بعد إتمام الشكلية اللازمة في هذا النوع من البيوع.(3)

خامسا : البيع من العقود المحددة في الاصل . وعقد البيع يعترف في الأصل من العقود المحددة، لان بإمكان كل من البائع والمشتري تحديد التزاماته وحقوقه وقت ابرام العقد و لكن يجوز ان يكون من العقود الاحتمالية كما لو باع شخص عينا مقابل ثمن يدفع على شكل إيراد مرتب مدى حياة البائع فالثمن في هذه الحالة غير ثابت . اذا قد يقل او يزيد بحسب طول او قصر عمر البائع (4)

وخلاصة القول . ان الاصل في العقود المسماة هي بان تكون رضائية ولكن استثناء على الاصل فقد قرر المشرع الشكلية في عقد بيع العقار وقد لا يستوفي هذا العقد شكله القانوني ما لم يسجل في دائرة التسجيل المختصة وذلك لان عقد بيع العقار عقد ناقل للملكية وانتقال ملكية العقارات لا تتم الا بالتسجيل وكما ان هذا القعد من عقود المعاوضات وايضا من العقود المحددة لان كل من البائع والمشتري يعلم ما له من حقوق وما عليه من واجبات .

(1) .د.سعدون العامري ، مصدر سابق ، ص 19_20

(2) .د. عني حسون طه ، مصدر سابق ، ص 29

(3) http://cte.univ-setif.dz/coursenligne/site_amarouche/co/ch12.html ،مقالة منشورة على

الموقع الاتي بعنوان خصائص عقد البيع ، تاريخ الزيارة 2021/ 6/1

(4) .د. سعيد مبارك ، د. طه الملا حويش ، د. صاحب عبيد الفتلاوي ،الموجز في العقود المسماة البيع –

الايجار- المقالة . الناشر العاتك لصناعة الكتاب /القاهرة ،/بغداد ،ص 12

المبحث الثاني

اركان عقد البيع العقار

لم يحدد القانون المدني العراقي اركان العقد . غير انه يمكننا ان نحدد هذه الاركان عند رجوعنا الى مواد القانون المدني التي تعرض فيها المشرع العراقي بشرح وبيان هذه الاركان بالتفصيل الدقيق واركان العقد حسب ما بينها القانون المدني هي اربعة اركان (1) الرضا والمحل والسبب والشكلية كما سوف نتناول في هذا المبحث هذه الاركان تباعا حيث سوف يقسم هذا المبحث الى اربع مطالب وكما يلي .

المطلب الاول

التراضي (الرضا)

ويتضمن القبول الذي يصدر من احد طرفي العقد للايجاب الذي كان قد صدر من الطرف الاخر للعقد . وهذ ما يعبر عنه باتفاق إيرادتين صحيحتين . وعليه فانه لا يكفي صدور التراضي من طرف واحد بل لا بد من حصول رضاء (او القبول) الطرف الاخر للعقد بمعنى ان يتمتع العقادان بالأهلية اللازمة لإبرام هذا العقد (2) ويجب ان تكون الاهلية والرضا ايضا خاليين من العيوب لكيما يصبح العقد منتجا لأثاره وهذا ما سنتناوله في الفرعين الاتيين

الفرع الاول : الاهلية . تعرف الاهلية بأنها (هي صلاحية الشخص لان يباشر التصرفات القانونية لحساب نفسه) (3) وتنقسم هذه التصرفات القانونية الي ثلاث انواع

- [1] تصرفات نافعة نفعاً محضاً . وهي التي يثري من يباشرها دون ان يدفع مقابل كقبول الهبة
- [2] تصرفات ضارة ضرراً محضاً . وهي التي يفتقر من يباشرها دون ان يأخذ مقابلاً كالتبرع
- [3] تصرفات دائرة بين النفع والضرر . هي التي تحتل بأصل وضعها الربح والخسارة وتشمل اعمال التصرف كالبيع والرهن . واعمال الادارة . (4)

يمر الانسان بثلاث ادوار طبيعية من وقت ولادته الى ان يموت . وهذه الادوار هي . الدور الاول الصغير الغير المميز اي لم يكمل السبع سنوات . والدور الثاني هو الصغير المميز ويكون من السبع سنوات الى سن التميز الذي هو ثمانية عشرة سنة كاملة . والدور الثالث وهو سن البلوغ الذي هو ثمانية عشرة سنة كاملة (5)

(1) . المحامي الدكتور غزوان محمود غناوي الزهيري . مصدر سابق . 2017 . ص 26

(2) . المحامي الدكتور غزوان محمود غناوي الزهيري . مصدر سابق . ص 26

(3) . غني حسون طه . مصدر سابق ، ص 62

(4) . ا. د. عبد المجيد حكيم ، أ. عبد الباقي البكري ، ا. م. محمد طه بشير ، الوجيز في نظرية الالتزام في القانون

المدني العراقي ، الجزء الاول مصادر الالتزام ، طبعة جديدة 2018 ، مكتبة القانونية بغداد ، ص 78

(5) . مادة (106) القانون المدني العراقي

اما هذه الاهلية فقد تتأثر اما بعوارض الاهلية او موانع الاهلية فسوف نتناول كل منهما كالتالي
اولا : **عوارض الاهلية**. ان عوارض الاهلية هي اربعة الجنون والعتة والغفلة والسفه (1) وهي كالسن من حيث ارتباطها بالتميز عند الشخص وتأثيرها وبالتالي في اهليته.(2)

اولا- المجنون :- وهو من فقد عقله وانعدم تمييزه فلا يعتد بأقواله وأفعاله وهناك حالتين للجنون الأولى الجنون المطبق أي بشكل مستمر والمجنون في هذه الحالة يكون عديم الأهلية وهو في حكم الصغير غير المميز وجميع تصرفاته باطلة , والحالة الثانية هي الجنون غير المطبق أي إن الشخص ممكن أن يكون في أوقات معينة في حالة إفاقة يكون بحكم العاقل المميز وتصرفاته في حالة الإفاقة تكون تصرفات صحيحة والمجنون محجور لذاته أي لا يحتاج إلى صدور حكم من المحكمة بذلك .

ثانيا- المعتوه :- هو من ضعفت قواه العقلية فكان قليل الفهم مختلط الكلام فاسد التدبير وهو في حكم الصغير المميز وهو أيضا محجور لذاته دون حاجة إلى صدور حكم من المحكمة بذلك .

ثالثا- السفية:- هو الذي يبذر أمواله فيما لا مصلحة له فيه وعلى غير مقتضى العقل والشرع . ولا بد صدور قرار ممن المحكمة بالحجر على السفية والمحكمة تكون هي ولي السفية أو لها أن تعين وصي عليه وتصرفات السفية تكون بحكم تصرفات الصبي المميز وعندما يعود السفية إلى رشده ترفع المحكمة الحجر عنه.

رابعا- ذو الغفلة :- هو لذي لا يهتدي عادة الى التصرفات الرابحة ولا يميزها عن التصرفات الخاسرة فيغبن بالمعاملات لسذاجته وسلامة نيته وهو كالسفيه يحتاج لصدور قرار من المحكمة للحجر عليه .

ثانيا : **موانع الاهلية** . موانع الاهلية هي ثالث الاول ماع مادي وهو الغيبة . والثاني مانع قانوني وهو الحكم بعقوبة جنائية . والثالث مانع طبيعي وهو ودود عاهة مزدوجة

اولا : **الغيبة** . الغائب وهو الشخص الذي غادر العراق او لم يعرف له مقام فيه مدة تزيد على سنة دون ان تنقطع اخباره ويترتب على ذلك تعطيل مصالحه ومصالح غيره . والمفقود هو لغائب التي انقطعت اخباره ولا يعرف موته من حياته . ويتم الاعلان عن حالة المفقود بقرار من المحكمة. وذلك عندما يقدم الى المحكمة دليل قاطعا على وفاته او اذا مرت اربع سنوات على غيابه .(3) وتختص المحكمة الشرعية بالنظر في احكام الغائب المفقود وكل ما يتعلق بشؤنه (المادة 300) من قانون المرافعات المدنية رقم (38) لسنة (1969) .

(1) مادة (94) القانون المدني العراقي

(2) الاستاذة ، غفران علي العكدي ، مقالة منشورة على الموقع الالكتروني الاتي ،

[https://www.azzaman.com/%D8%A7%D9%84%D8%A3%D9%87%D9%84%D9%8A%D8%A9-%D9%81%D9%8A-%D8%A7%D9%84%D9%82%D9%88%D8%A7%D9%86%D9%8A%D9%86-%D8%A7%D9%84%D8%B9%D8%B1%D8%A7%D9%82%D9%8A%D8%A9-%D8%A7%D9%84%D8%A7%D9%84%D8%AA](https://www.azzaman.com/%D8%A7%D9%84%D8%A3%D9%87%D9%84%D9%8A%D8%A9-%D9%81%D9%8A-%D8%A7%D9%84%D9%82%D9%88%D8%A7%D9%86%D9%8A%D9%86-%D8%A7%D9%84%D8%B9%D8%B1%D8%A7%D9%82%D9%8A%D8%A9-%D8%A7%D9%84%D8%A7%D9%84%D8%A7%D9%84%D8%AA)

، تاريخ الزيارة 2021/6/4 /%D9%85%D9%82%D8%A7%D9%84%D8%A7%D9%84%D8%AA

(3) ا. د. عبد المجيد حكيم ، أ. عبد الباقي البكري ، ا. م. محمد طه بشير ، مصدر سابق ، ص 99_100

ثانياً: الحكم بعقوبة جنائية. تقضي المادة 50 من قانون العقوبات بان المحكوم عليه بالأشغال الشاقة او بالاعتقال يكون تنفيذ عقوبته في حالة الحجر وكل عمل او ادارة او تصرف يقوم به المحكوم عليه ما عدا الاعمال المتعلقة بممارسة لحقوق المتلازمة لشخصه ويعتبر باطلا بطلانا مطلقا . فالحكم بعقوبة جنائية يمنع المحكوم عليه خلال تنفيذ عقوبته من اجراء اي نوع من انواع التصرفات القانونية . واذا اجرى شيئاً منها تعتبر باطلة . ويستثنى من ذلك التصرفات المتعلقة بالحقوق الملازمة الشخصية كالطلاق مثلا . ويتولى اعمال الادارة والتصرف عن المحكوم عليه وصي يعين وفقا لأحكام القانون الاحوال الشخصية المتعلقة بتعيين الاوصياء على المحجور عليهم (1)

ثالثاً: العاهة المزدوجة او العجز الطبيعي عن التعبير عن الارادة. فذهب المشرع العراقي الى التعبير وتبني هذه الحالة وذلك بقوله " اذا كان الشخص اصم ابكم او اعمى اصم او اعمى ابكم وتعذر عليه بسبب ذلك التعبير عن ارادته جاز للمحكمة ان تنصب عليه وصيا وتحدد تصرفات هذا الوصي " (2) ولتطبيق هذه المادة يلزم توافر شرطين هما .

الشرط الاول : هو توفر عاهتين في الجسم اي اثنتين من ثلاث حالات اعمى اصم ابكم .

والشرط الثاني : عدم قدرة الشخص على التعبير عن ارادته .

الفرع الثاني : عيوب الرضا : عيوب الرضا في القانون المدني العراقي هي اربعة الإكراه ، والغلط ، والغبن مع التعرير ، والاستغلال .

اولاً : الاكراه : هو كما عرفه القانون العراقي " وهو اجبار الشخص بغير حق على ان يعمل عملاً دون رضاه " (3) ويلاحظ ان هذا التعريف مقتبس من الفقه الاسلامي (المادة 948،949) من مجلة الاحكام العدلية والمادة (186) مرشد الحيران وانه تعيف لغوي اكثر مما هو قانوني . والاكراه في الفقه الحديث " ضغط غير مشروع يقع على ارادة الشخص فيبيحث في نفسه الرهبة تحمله على التعاقد . والذي يفسد الرضاء ليست الوسائل المادية التي تستعمل في الاكراه وانما هي الرهبة التي تقع في نفس المتعاقد " (4) ويكون الإكراه ملجئاً إذا كان تهديداً بخطر جسيم محقق كإتلاف نفس أو عضو أو ضرب مبرح أو إيذاء شديد أو إتلاف خطير في المال ويكون غير ملجئ إذا كان تهديداً بما هو دون ذلك كالحبس والضرب على حسب أحوال الناس . والتهديد بإيقاع ضرر بالوالدين أو الزوج أو ذي رحم محرم والتهديد بخطر يחדش الشرف يعتبر إكراهاً ويكون ملجئاً أو غير ملجئ بحسب الأحوال (5) . وحكم الاكراه وفق القانون المدني هو . من اكره اكرها معتبرا باحد نوعي الاكراه على ابرام عقد لا ينفذ عقده (6)

(1) . مقالة منشورة على الموقع الموسوعة القانونية ، <https://elawpedia.com/view/174/0> . تاريخ الزيارة 2021/6/7

(2) .. المادة (104) القانون المدني العراقي

(3) .. المادة (1/112) القانون المدني العراقي

(4) . ا . د . عبد المجيد حكيم ، ا . عبد الباقي البكري ، ا . محمد طه بشير ، مصدر سابق ، ص 103

(5) . المادة (3،2/112) القانون المدني العراقي

(6) .. المادة (115) القانون المدني العراقي

ثانيا : الغلط : يمكن تعريف الغلط بأنه " حالة تقوم بالنفس تحمل على التوهم غير الواقع " (1)

ليس كل غلط يعد عيبا من عيوب الإرادة إذ ينبغي استبعاد الأنواع التالية من الغلط :- - الغلط المانع وهو الغلط الذي يعدم الإرادة ولا يقتصر دوره على إن يعييبها وهو على أنواع ثلاث:

أ/ الغلط في ماهية العقد : وهو إن تتجه إرادة احد المتعاقدين إلى عقد معين وتتجه إرادة المتعاقد الآخر إلى عقد آخر كما لو أعطى شخص لآخر شيئا باعتبار إن ذلك بيعا فإذا بالآخر يعتقد إن ذلك على سبيل الهبة , فهنا لا نكون لا أمام بيع ولا هبة لوجود غلط في ماهية العقد

ب/ الغلط في المحل : وهو إن تتجه إرادة احد المتعاقدين إلى شيء معين بينما تتجه إرادة الآخر إلى شيء غيره كما لو اتجهت إرادة المشتري إلى شراء سيارة معينة بينما اتجهت إرادة البائع إلى سيارة مجاورة

ج/ الغلط في السبب : كما لو أبرم شخص عقدا بناء على سبب موهوم أي لا وجود له في الواقع كأن يؤجر موظفا دارا للسكن في منطقة معتقدا انه نقل إليها

شروط الغلط اشارت المواد 118 و 119 من قانون المدني عراقي إلى شروط الغلط المعيب للإرادة

1_ إن يكون الغلط جوهريا ، 2_ إن يتصل الغلط بعلم المتعاقد الآخر(الغلط المشترك)

إن يكون الغلط جوهريا:- ينبغي لاعتبار الغلط عيبا من عيوب الإرادة إن يكون الوهم الذي وقع فيه المتعاقد بلغ حدا من الجسامة بحيث لولاه لما أبرم العقد وقد حددت المادة 118 – قانون مدني حالات الغلط الجوهرية وهي :

أ:الغلط في صفة جوهرية للشيء في نظر المتعاقدين : ينبغي ابتداء عدم الخلط بين الغلط في ذات الشيء والغلط في صفة جوهرية للشيء, فالأول مانع يجعل العقد باطلا إما الثاني أي في صفة جوهرية فهو لا ينصب على ذات الشيء بل على صفة جوهرية في نظر المتعاقدين وكون الصفة جوهرية أم لا تختلف من شخص لآخر , فعدد صفحات الكتاب قد تعد صفة جوهرية لشخص ولا تعد كذلك لشخص آخر

ب: الغلط في ذات المتعاقد او في صفة من صفاته وكانت تلك الذات او الصفة محل اعتبار في نظر المتعاقد: فهناك طائفة من العقود قائمة على الاعتبار الشخصي كعقود التبرع والشركة والكفالة وبالتالي فان الغلط في شخصية المتبرع له او الشريك او الكفيل يبرر نقض العقد. وكذلك الغلط في صفة جوهرية لشخص المتعاقد كما لو تعاقد شخص مع احد الفنيين بشأن عمل معين يعتقد انه متخصص فيه ثم يتضح انه ليس كذلك.

ج: لغلط في العناصر الضرورية للتعاقد, كالغلط في قيمة الشيء كما لو باع شخص لوحة زيتية بثمن بخس وهو يجهل أنها لفنان كبير وقيمتها باهضة.(2)

(1) د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح قانون المدني، ج1، مصادر الالتزام، نسخة الكترونية، ص238

(2) د. حسن حنتوش رشيد، محاضرات في مصادر الالتزام منشورة على الموقع الاتي، https://abu.edu.iq/sites/default/files/courses/law/courses/civil_law/al-eltezzamat-Dr.hasan-Hantoosh.pdf، تاريخ الزيارة 2021/ 6/7

ثالثاً : الغبن والتغيرير

التغيرير . هو ان يذكر احد المتعاقدين لأخر امورا ترغبه في الاقدام على التعاقد معه . او من يقوم بإجراءات فعلية تدفعه الى التعاقد معه (1) اما الغبن فهو عدم التعادل ما بين ما يأخذه الانسان وما يعطيه (2).

ويتضح من المادتين المذكورتين في القانون المدني العراقي (3) شروط الغبن مع التغيرير التي يجيب توافرها وهي اربع شروط .

1. استعمال طرق احتيالية ، 2. ان يكون التغيرير هو الدافع الى التعاقد ، 3. ان يصدر

التغيرير من احد المتعاقدين او ان يكون على علم به ان صدر من الغير ، 4. ان يقترب

التغيرير مع الغبن الفاحش . (4)

والغبن اما ان يكون يسيرا او فاحشا . والغبن اليسير ليس عيبا من عيوب الرضا . والغبن الفاحش من عيوب الرضا . والتغيرير يجب ان يرافقه الغبن كي يكون عيبا من عيوب الارادة في صحة التراضي . (5)

العلاقة بين الغلط والتغيرير. فقد يوجد عيب الغلط من غير تغيرير مقرون بالغبن والعكس بالعكس ز وقد يكون للعاقده الفاسد رضائه مصلحة في اثبات الغلط المؤثر في العقد عن طريق اثبات التدليس . فاثبات التغيرير ايسر مؤونة عليه من اثبات الغلط لان هذا امر نفسي يتعذر في الغالب اثباته . والغلط جزاءه نقض العقد فقط ولا محل للتعويض عنه وفق الراي الراجح . اما التغيرير المقرون بالغبن فجزاؤه نقض العقد كذلك . الا ان التعويض فيه مكان ملحوظ لكونه عملا غير مشروع في ذاته . ولذلك يجوز المطالبة في صدد التعويض ولو لم تكتمل اركان التغيرير المصحوب بالغبن (المادة 123) قانون مدني (6)

(1) ا. د. عبد المجيد حكيم ، أ. عبد الباقي البكري ، ا. م. محمد طه بشير ، مصدر سابق ، ص 117
(2) المحامي علي حسين علي حميد الشمري ، الدليل القانوني في اقامة الدعاوى الشرعية والمدنية والاحوال الشخصية معززة بقرارات محكمة التمييز الاتحادية ، الطبعة الاولى ، دار ومكتبة كلكامش للطباعة والنشر ، بغداد، 2020، ص 13

(3) المادة (121 و 122) القانون المدني العراقي

(4) ا. د. عبد المجيد حكيم ، أ. عبد الباقي البكري ، ا. م. محمد طه بشير ، مصدر سابق، ص 120

(5) المحامي علي حسين علي حميد الشمري. مصدر سابق . ص 117

(6) ا. د. عبد المجيد حكيم ، أ. عبد الباقي البكري ، ا. م. محمد طه بشير ، مصدر سابق، ص 125

رابعاً : الاستغلال . يعرف القانون المدني العراقي الاستغلال بأنه " إذا كان أحد المتعاقدين قد استغلت حاجته أو طيشه أو هواه أو عدم خبرته أو ضعف إدراكه فلققه من تعاقدته غبن فاحش، جاز له في خلال سنة من وقت العقد أن يطلب رفع الغبن عنه إلى الحد المعقول، فإذا كان التصرف الذي صدر منه تبرعاً جاز له في هذه المدة أن ينقضه.." (1) والاستغلال لا يحتاج إلى دليل خاص بل هو مفروض من مجرد إقامة دليل على توافر عنصر الاستغلال (2) وعناصر الاستغلال هي . 1_ العنصر الموضوعي ، 2_ والعنصر النفسي

العنصر الموضوعي : ففي عقد البيع . لا يشترط تعادل بين التزامات البائع والمشتري . فقد يغبن احد المتعاقدين ولا يمنع الغبن من صحة البيع . ولاكن اذا اختل التعادل اختلالاً فادحاً . بين قيمة المبيع الذي التزم بيه البائع والتمن الذي التزم به المشتري فان عنصر الموضوعي للاستغلال قد يتحقق . (3)

العنصر النفسي : ويتحقق عندما يكون المغبون قد استغلت حاجته أو طيشه أو عدم خبرته أو ضعف ادراكه . أو بحيث يتبين ان رضائه لم يصدر عن اختيار كاف (4).

وخلص القول . ان ركن الرضا هو من الاركان الاساسية لأي عقد حيث يكون بارتباط الايجاب والقبول الصادر من الاطراف للمضي الى ابرام العقد . والرضا في العقد يجب ان يكون خالياً من العيوب والتي تتمثل بالاكراه والاستغلال والغبن والغلط . وايضا بالإضافة على ذلك ان اطراف العقد يجب ان اهليتهما كاملة وان يكونوا بالغين سن الرشد ليستطيعوا تحمل الواجبات التي يترتبها العقد .

(1) المادة (125) القانون المدني العراقي
(2) ا. د. عبد المجيد حكيم ، أ. عبد الباقي البكري ، ا. م. محمد طه بشير ، مصدر سابق، ص 126
(3) د. عبد الرزاق احمد السنهوري . الوسيط في شرح القانون المدني الجديد . ج 1 . نظرية الالتزام . دار احياء التراث العربي . بيروت لبنان ، فقرة 206 ، ص 362
(4) د. عبد الرزاق احمد السنهوري ، ج 1 ، مصدر سابق ، ص 207

المطلب الثاني

المحل

المحل هو الشيء الذي يرد عليه العقد . ويجب ان يكون ممكنا وغير مستحيلا والا كان العقد باطلا وهذا ما نص عليه القانون المدني العراقي " اذا كان محل الالتزام مستحيلا استحالة مطلقة كان العقد باطلا " (1) وهذا ايضا ما اكدته محكمة التمييز العراقية في قرارها الصادر بتاريخ 1957/9/17 في قضية ملخصها ان شخص حصل على موافقة رئيس لجنة الكهرباء والماء في الموصل على اىصال القوة الكهربائية لداره غير ان الجهة العسكرية منعت اقامة اعمدة في المنطقة التي يراد اىصال القوة الكهربائية اليها لأسباب تتعلق بسلامة الجيش وطائراته اقام الشخص الدعوة على رئيس لجنة الكهرباء والماء يطالبه باىصال القوة الكهربائية لداره فحكمت له محكمة بداءة الموصل بذلك وعندما عرضت القضية امام محكمة التمييز نقضت الحكم وقالت (ان محل الالتزام اصبح مستحيلا بسبب منع الجهة العسكرية اقامة الاعمدة وبذلك تكون المصلحة (معذورة) عن الاستجابة للطلب) (2) والمحل في عقد البيع هو مزدوج فبالنسبة للبائع هو المبيع (العقار) والمحل بالنسبة للمشتري هو الثمن . وهذا ما سنتناوله في فرعين الاتيين

الفرع الاول :المبيع . يعتبر المبيع ركن من اركان عقد البيع فاذا انعدم هذا الركن اصبح العقد باطلا وذلك كما يتبين من خلا القانون المدني " فاذا كان المحل لم يعين تعيينا على النحو متقدم فالعقد باطلا " (3) . والمبيع ايضا هو المال . وذلك لان تعريف عقد البيع وفق القانون هو " مبادلة مال بمال " فإذن المال هو المبيع . و هو " كل حق له قيمة مادية " (4) . وهذا المبيع ينبغي ان يوفر فيه عدة شروط .

الشرط الاول . ان يكون المبيع موجودا . **الشرط الثاني .** ان يكونا معيننا تعيينا كافيا نافيا للجهالة الفاحشة . **الشرط الثالث .** ينبغي ان لا يكون ممنوعا من التعامل .

الشرط الاول . وجود المبيع . قد يقصد المتبايعان ان يقع المبيع على شيء موجود فعلا . لا على شيء ممكن الوجود . ففي هذه الحالة اذا كان البيع غير موجود وقت البيع حتى لو امكن وجوده في المستقبل . كان العقد باطلا . واذا لم يقصد المتبايعان ان يتبايعا شيئا موجودا وقت البيع . جاز البيع . ويصح ان يبيع شخص لشخص اخر منزلا لم يبدأ ببناؤه بعد على ان تنتقل ملكية المنزل الى المشتري عند تمام البناء . (5) وهذا ايضا تبناه المشرع العراقي في القانون المدني النافذ حيث نصت عليه المادة (129/اولا) "يجوز ان يكون محل الالتزام معدوما وقت التعاقد اذا كان ممكن الحصول عليه في المستقبل وعين تعيينا نافيا للجهالة والغرر"

(1) . المادة (1/127) القانون المدني العراقي

(2) . المحامي الدكتور غزوان محمود غناوي الزهيري ، مصدر سابق ، ص27

(3) . المادة (3/128) القانون المدني العراقي

(4) . المادة (65) القانون المدني العراقي

(5) . د ز عبد الرزاق السنهوري ، ج4. البيع والمقايضة ، ف، ص192

وقد اجاز المشرع العراقي بيع الاشياء المستقبلية . بشرط ان تكون محددة تحديدا نافيا للجهالة الفاحشة (1). واستثنى من هذا المبدأ التعامل في تركة انسان على قيد الحياة الا في الحالات الجائزة قانونا كالوصية مثلا . وحكم الاشياء المستقبلية يختلف في حالتين (2) .

الحالة الاولى : عقود الامل والحظ . وهو من العقود الاحتمالية ينعقد باتا ومطلقا ويلتزم المشتري بدفع الثمن سواء وجد المبيع او لم يوجد . كما هو الحال في شراء ورقة اليانصيب . على ان يكون تحقيق الامل او عدم تحقيقه متروكا لظروف لا دخل لاحد المتعاقدين فيهما . واذا تسبب احد المتعاقدين في عدم تحقيقه كان للطرف الاخر مطالبته بالتعويض واسترداد ما دفعه .

الحالة الثانية : فان وجود المبيع يكون معلق على شرط واقف وهو وجود المبيع في المستقبل لذلك فان العقد يزول اذا انعدم المبيع بان لم يوجد اطلاقا . اما اذا وجد فان العقد اصبح باتا وناظا ويلتزم المشتري بدفع الثمن بصرف النظر عن مقدار البيع .

الشرط الثاني . ان يكونا معيننا تعيينا كافيا نافيا للجهالة الفاحشة . يشترط ان يكون محل الالتزام معيننا بذاته . فاذا لم يكن معيننا بذاته وجب ان يكون معيننا بنوعه او مقداره وان تكون اوصافه صحيحة سالمة من الخلل صادرا من المتعاقدين برضهما كما نص المشرع العراقي على ذلك (3) وهذا يختلف فيما اذا كان الشيء قيميا او مثليا . "فاذا كان الشيء قيميا وجب تعيينه بذاته كمنزل كذا رقم كذا في شارع كذا ... الخ . ويجب تعيينه تعيينا نافيا للجهالة . بحيث لا يختلط بغيره . وذلك في تعيين معالمه الرئيسية واوصافه التي تعين ذاته وتختلف طريقة التعيين باختلاف طبيعة الشيء فتعيين المنزل يختلف عن تعيين السيارة وهكذا ، اما اذا كان محل الشيء مثليا فانه يعين بذكر جنسه ومقداره كخمسة ارادب قمح صومالي مثلا . فاذا لم يتفقا الطرفان على الشيء من حيث جودته ولم يتمكن استخلاص ذلك من العرف او من اي ظرف اخر . التزم المدين بان يسلم شيئا من الصنف المتوسط .(4)

الشرط الثالث . ينبغي ان لا يكون ممنوعا من التعامل . يصلح الشيء ليكون محلا للعقد اذا كانت طبيعته سالحة لذلك وكان مؤديا الى غرض سليم ولم يكن التعامل فيه مخالفا للنظام العام و الآداب او لنص من نصوص القانون (5). وكما نص القانون المدني العراقي على انه " يلزم أن يكون محل الالتزام غير ممنوع قانوناً ولا مخالفاً للنظام العام أو للآداب وإلا كان العقد باطلاً . ويعتبر من النظام العام بوجه خاص الأحكام المتعلقة بالأحوال الشخصية كالأهلية والميراث والأحكام المتعلقة بالانتقال والإجراءات اللازمة للتصرف في الوقف وفي العقار والتصرف في مال المحجور ومال الوقف ومال الدولة وقوانين التسعير الجبري وسائر القوانين التي تصدر لحاجة المستهلكين في الظروف الاستثنائية."(6)

(1) مادة (129) القانون المدني العراقي

(2) د. سعيد مبارك ، د. طه الملا حويش ، د. صاحب عبيد الفتلاوي ، مصدر سابق . ص 76

(3) المادة (133) القانون المدني العراقي

(4) د. محمود عبد الرحيم الديب ، الوجيز في مصادر الالتزام ، ج1. بدمهور /مصر . 1998 ، ص 102_103

(5) د. محمد عبد الظاهر حسين ، مصادر الالتزام الارادية وغير الارادية ، دار النهضة العربية ، القاهرة ،

2008، ص 144

(6) المادة (130) القانون المدني العراقي

الفرع الثاني : الثمن . وهو عبارة عن مبلغ من النقود ويكون بدلا للمبيع ويتعلق بالذمة ويلزم ان يكون الثمن معلوما و معيننا تعينا نافيا للجهالة الفاحشة هكذا عرفه المشرع العراقي في القانون المدني الحالي (1). ويمكن من خلال هذا التعريف استخلاص ثلاث شروط اساسية يجب ان تتوفر في ر الثمن (2) .

الشرط الاول : يجب ان يكون الثمن مبلغ من النقود .

الشرط الثاني : يجب ان يكون مقدرا او قابلا للتقدير .

الشرط الثالث : يجب ان يكون الثمن جديا .

الشرط الاول . ان يكون الثمن مبلغ من النقود. فقد نص المشرع العراقي على الثمن في القانون المدني وذلك بالقول " في البيع المطلق يجب ان يكون الثمن مقدرا بالنقد . ويجوز ان يقتصر التقدير على بيان الاسس التي يحدد الثمن بموجبها فيما بعد " (3) واذا كان الثمن بعضه نقود وبعضه غير نقود ، فاذ كان العنصر الغالب هو نقود . كان العقد بيعا . وان كان البديل غير النقود كان العقد مقايضة . وعند الشك يكون العقد مزدوجا ، فهو بيع في حدود الثمن النقدي ، ومقايضة في حدود البديل الغير النقدي . (4)

الشرط الثاني. ان يكون المبلغ مقدرا او قابلا للتقدير . الاصل ان يتم تقدير الثمن باتفاق المتعاقدين غير ان هنالك حالات يكون فيها الثمن مفروضا عللا البائع والمشتري . كما هو الحال في التسعير الجبري الذي تالجا اليه الدولة في الحروب والازمات (5) . وهنالك ثلاث اسس نص عليها المشرع العراقي في القانون المدني لتحديد الثمن وهي .

اولا : البيع بسعر السوق . "وإذا اتفق على أن الثمن هو سعر السوق وجب عند الشك أن يكون الثمن سعر السوق في المكان والزمان اللذين يجب فيهما تسليم المبيع للمشتري، فإذا لم يكن في مكان التسليم سوق وجب الرجوع إلى سعر السوق في المكان الذي يقضي العرف بأن تكون أسعاره هي السارية." (6)

ثانيا : البيع في السعر المتداول بالتجارة او السعر الذي جرى عليه التعامل بين المتعاقدين . " إذا لم يحدد المتعاقدان ثمناً للمبيع، فلا يترتب على ذلك بطلان البيع متى تبين من الظروف أن المتعاقدين نوباً اعتماد السعر المتداول في التجارة أو السعر الذي جرى عليه التعامل بينهما" (7)

ثالثا: البيع على اساس الثمن الذي اشترى به البائع . اقر المشرع العراقي في القانون المدني بانه يجوز للمتعاقدين ان يتفقا على ان يكون اساس تقدير الثمن هو الثمن الذي اشترى به البائع . (8)

(1) المادة (526 ، 527) القانون المدني العراقي

(2) د. عبد الرزاق السنهوري ، البيع والمقايضة ، مصدر سابق ، ، ص 363 .

(3) المادة (1/527) القانون المدني العراقي

(4) د. عبد الرزاق السنهوري، ج 4. مجلد الاول البيع والمقايضة ، مصدر سابق، ص 365

(5) د . سعيد مبارك ، د. طه الملا حويش ، د. صاحب عبيد الفتلاوي ، مصدر سابق ، ص 72

(6) المادة (2/527) القانون المدني العراقي

(7) المادة (528) القانون المدني العراقي

(8) المادة (530) القانون المدني العراقي

الشرط الثالث : يجب ان يكون الثمن جديا . ومعنى كون الثمن جديا . هو ان يكون حقيقيا بان تتجه ارادة الطرفين المتعاقدين فعلا الى الزام المشتري بدفعه للبائع باعتباره مبلغا حقيقيا لا رمزيا للمبيع والا كان هو والعدم سواء . و بالتالي فلا يصح عقد البيع وقد يبدو للوهلة الاولى انه لا بد وان يتناسب هذا الثمن الحقيقي مع قيمة المبيع ولكن اذا كان الغالب ان تتناسب قيمة الشيء المبيع مع ثمنه فان هذا التناسب ليس بالازم ،اذ قد ينقص الثمن عن قيمة المبيع وقد يزيد عنها لتبعا لتكاليف الانتاج و لقانون العرض والطلب . (1) ومن الممكن ان يكون ثمن في عقد البيع بإحدى الصور التالية .

اولا : الثمن الصوري . لثمن الصوري هو الثمن الذي يذكر في العقد لمجرد استيفاء العقد مظهره الخارجي . فالبائع، على الرغم من تسميته الثمن في العقد، لا ينوي أن يطالب المشتري به و يقتضيه منه كلا أو قسماً . وصورته الثمن أما أن تكون مطلقة، أو أن تكون نسبية . وتكون الصوري مطلقة إذا اتفق الطرفان على أن لا يلتزم المشتري بالثمن المسمى، وتكون نسبية إذا اتفقتا على مخالفة الثمن المسمى في العقد لحقيقة ما اتفقا عليه فعلاً . والعقد يكون باطلاً في الحالة الأولى (الصورية المطلقة)، لانعدام ركن من اركانه وهو الثمن . إلا أن بطلانه باعتباره بيعاً لا يمنع من تقرير صحته على اعتباره هبة مستترة إذا توافرت شروطها، وذلك تطبيقاً لنظرية تحول العقد وفقاً لمادة 140 مدني عراقي . مع ملاحظة عدم جواز الطعن بالصورية في التصرفات العقارية بعد تسجيلها في دائرة التسجيل العقاري وفقاً للمادة 149 مدني عراقي . من قانون التسجيل العقاري(2).

ثانياً: الثمن التافه . وهو ذلك الثمن الذي لا يتناسب مع قيمة المبيع فاذا ابرم البيع في مقابل ثمن منخفض بشكل كبير بحيث لا يمكن ان يتناسب مع قيمة الشيء . كان الثمن تافها وكان البيع باطلاً (3). مثال على ذلك كان يبرم عقد بيع بيت بمساحة 300 متر مربع بمبلغ قدره مليون دينار عراقي . فيكون العقد فقد ركن من اركانه وهو ركن الثمن .

ثالثاً: الثمن البخس يقصد بالثمن البخس ذلك الثمن الذي يقل كثيراً عن قيمة المبيع . ولكنه لا ينزل الى حد الثمن التافه الذي لا يعتد به ولا يهتم البائع الحصول عليه فاذا لم ينحط الثمن الى درجة كبيرة جدا بان كان ثمننا بخسا فانه يعتبر كافياً لانعقاد عقد البيع (4). وموقف المشرع العراقي كما نراه في القانون المدني الحالي يقول انه "لا يجوز الطعن بالصورية في التصرفات الواقعة على العقار بعد تسجيلها في دائرة التسجيل العقاري" (5).

وخلاصة القول . ان المحل في عقد البيع العقار يتمثل بالمبيع والثمن . اذ يجب ان يكون المبيع موجودا ومعينا تعين كافي ويجب ايضا ان لا يكون ممنوع من التعامل فيه . اما الثمن فيجب ان يكون مبلغا من النقود ويكون مقدرا او قابلا للتقدير وان يكون الثمن جديا وليس

(1) د. غني حسون طه ، مصدر سابق، ص 194

(2) د. سعيد مبارك ، د. طه الملا حويش ، د. صاحب عبيد الفتلاوي ، مصدر سابق ، ص 68 _ 67

(3) د. سعيد سعد عبد السلام ، الوجيز في العقود المدنية المسماة / مقالة _ بيع . دار النهضة العربية . القاهرة . 1999 . ص 385

(4) د. سعيد سعد عبد السلام ، مصدر سابق ، ص 386

(5) المادة (149) القانون المدني العراقي

المطلب الثالث

السبب

السبب في الالتزام العقدي وثيق صلة بالارادة اذ لا يتصور ان تتحرك الارادة دون سبب . ويقصد بالسبب الالتزام الواقعة القانونية التي انشأت الالتزام . وقد يقصد بالسبب الالتزام الغرض المباشر المجرد الذي يقصد الملتزم الوصول اليه من وراء التزامه . فمثلا في عق بيع يكون السبب القصدى للبائع هو الحصول على الثمن والسبب القصدى للمشتري هو الحصول على المبيع . وقد يفهم ايضا السبب بمعنى اخر بانه الباعث او الدافع الى التعاقد . والباعث الدافع على التعاقد هو الغرض البعيد او الغير المباشر الذي جعل الملتزم يتعاقد . مثال على ذلك يكون باعث البائع هو انفاق ثمن المبيع في اغراض معيشته او سفره . (1)

اما المشرع العراقي فقد اشترط في ركن السبب عدة شروط اهمها (2)

اولا : ان يكون السبب موجودا وان لا يكون ممنوع قانونا او مخالف لنظام العام والآداب العامة

ثانيا : ان يكون السبب مشروعا

وخلاصة القول . ان السبب كركن من اركان البيع هو الدافع او الباعث الى التعاقد ويجب ان يكون هذا السبب موجودا وقت التعاقد وان يكون مشروعا والا بطل العقد واذا ذكر السبب في العقد فهو السبب الحقيقي ما لم يقوم دليل على خلاف ذلك

(1) ا. د. عبد المجيد حكيم ، أ. عبد الباقي البكري ، ا. م. محمد طه بشير ، مصدر سابق ، ص 136 _

(2) المادة (132) قانون المدني العراقي

المطلب الرابع

الشكلية

فالشكلية كشرط لانعقاد العقد تعني ان العقد لا ينعقد إلا بإفراغه في الشكل المطلوب . حيث ان الشكل يعد ركنا من اركان العقد قد ينص القانون في بعض حالات استثنائية على شكل معين لأنواع خاصة من البيوع , وذلك كبيع العقارات و السفينة وبيع براءات الاختراع والعلامات التجارية ومع ذلك اورد المشرع العراقي على مبدأ الرضائية عقد البيع جملة من الاستثناءات اهمها ما نص عليها لمشرع العراقي " بيع العقار لا ينعقد الا اذا سجل في الدائرة المختصة واستوفى الشكل الذي نص عليه القانون"(1) وكما اشترط المشرع شرط الكتابة في العقود الشكلية وبدونها يكون العقد باطلا (2) المقصود بالشكل هنا هو تسجيل البيع المتعلق بالعقارات في سجل الاموال غير المنقولة في دائرة التسجيل المختصة وفق الاجراءات المنصوص عليها في القوانين الخاصة بالأموال غير منقولة .

اما اجراءات التسجيل يمكن ان نبينها باختصار بعدة نقاط (3)

اولا . تقديم طلب التسجيل . حيث يقدم هذا الطلب من مالك او صاحب الحق او المشتري . كما يجوز ان يقدم من قبل النائب او الوكيل . الى دائرة التسجيل تبعا لموقع العقار .

ثانيا . الفحص والتدقيق . بعد تقديم الطلب يسجل في سجل الواردة ويقدم الى مدير الدائرة او مسؤول شعبة التسجيل المخول ليتولى فحص الطلب والوثائق المرفقة . حيث يتوقف على الفحص قبول الطلب او رفضه .

ثالثا . الكشف وتقدير القيمة . تقوم به لجنة مختصة . وتنظم محضر الكشف . ويجب ان يتضمن هذا المحضر . اولاً . الحدود الواردة في سجل العقار و خارطته . وثانياً قيمة العقار الحقيقية .

رابعا . احالة طلب التسجيل الى دائرة ضريبة الدخل المختصة تبعا لموقع العقار ومحل اقامة البائع . لغرض تصديق المعاملة وتاكيد من عدم مديونية البائع .

خامسا . اذا كان احد الاطراف غير مقيم في العراق فيجب احالة المعاملة لاستحصال موافقته على البيع وتحديد مصير البديل اذا كان يسلم الى وكيل او يداع في احد المصارف .

سادسا . البديل وقيمة الرسوم . وتحسب الرسوم بنسبة 2% من القيمة المقدرة او من البديل كرسوم التسجيل . و 1% من القيمة المقدرة او من البديل كرسوم الطابع

سابعا . التسجيل في السجل . بعد استيفاء الرسم المقرر قانونا . تودع استمارة طلب التسجيل الى شعبة التسجيل لغرض تسجيل معاملة البيع او الافراغ او مبادلة في السجل اليومية ومن ثم في السجل العقاري

(1) المادة (508) القانون المدني العراقي

(2) المادة (979) القانون المدني العراقي

(3) عبد الله غزاوي سلمان الغزاوي ، اجراءات التسجيل العقاري ، الطبعة الثانية ، 2013 ، ص 88_97

المبحث الثالث

التزامات البائع والمشتري في عقد بيع العقار

ان عقد البيع كما تبين في هذه الدراسة هو عقد ملزم لجانبين حيث يكون هنالك التزامات متبادلة بين طرفي العقد مثال على ذلك يلتزم البائع بتسليم المبيع الى المشتري و يلتزم المشتري بتسليم الثمن والتزامات اخرى عديدة كما سوف يتبين تباعا . وان عقد البيع العقار هو من العقود الشكلية | ينعقد العقد لمجرد التراضي ما لم يسجل في دائرة التسجيل العقاري وهذا ما نص عليه المشرع العراقي في المادة 508 من القانون المدني . اذا سوف نتناول في هذا المبحث التزامات كل من البائع والمشتري على مطلبين كالآتي

المطلب الاول

التزامات البائع

ان عقد البيع كما تناولت هذه الدراسة سابقا هو من العقود المسماة والتي تترتب عليها التزامات متقابلة بين اطراف العقد الذين هما البائع والمشتري . وعليهم تنفيذها وفق القواعد التي حددها القانون ويجب ان تكون هذه الالتزامات غير مخالفة لقواعد العامة والأداب . وهذه تتمثل في قيام المشتري بتسليم الثمن ويقابلها ايضا قيام البائع بتسليم المبيع الي المشتري وايضا استكمال جميع اجراءات التسجيل في دائرة التسجيل العقاري . وسوف نتناول في هذا المبحث الالتزامات التي تقع على البائع وكالاتي .

الالتزام الاول : نقل ملكية العقار الى المشتري . وفي العراق و وفق القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة (1951) المعدل نرى ان المشرع قد نص على ما يلي " ان عقد بيع العقار لا ينعقد الا اذا سجل في الدائرة المختصة واستوفي الشكل الذي نص عليه القانون " (1) ودائرة التسجيل المختصة هي دائرة التسجيل العقاري . وقد نص ايضا المشرع العراقي في قانون التسجيل العقاري على " تختص دائرة التسجيل العقاري بتسجيل جميع التصرفات العقارية . والاحكام القضائية الحائزة درجة البتات وما في حكمها الواردة على الحقوق العقارية الاصلية والتبعية وانتقال هذه الحقوق للخلف العام " (2) . وعقد بيع العقار اذا هو من التصرفات العقارية الناقلة للحقوق العقارية اذ بدون تسجيل لا يترتب على العقد اي اثار قانونية وانما يلتزم كل من طرفي العقد (البائع و المشتري بدفع التعويض عن الضرر الذي يلحق بالطرف الاخر من جراء النكول وفقا لمادة 1127مدني عراقي)(3) وقد تكون هناك اعمال ضرورية ، سلبية او ايجابية . لا بد ان يقوم بها البائع او يكف عنها . حتى يمكن نقل الحق المبيع الي المشتري . اي قد يطلب من البائع ان يقوم بأعمال مادية ايجابية او سلبية من شأنها ان تجعل نقل الملكية متيسرا . من ذلك تقديم الشهادات اللازمة للتسجيل . وتصديق البائع _ امضائه تمهيدا لتسجيل العقد . وشطب التكاليف المقررة على العين قبل البيع . وفرز المثليات والامتناع عن التصرف في العين تصرفا يضر بالمشتري . (4)

(1) المادة (508) القانون المدني العراقي

(2) المادة (2) القانون المدني العراقي

(3) عبد الله غزاوي سلمان الغزاوي ، مصدر سابق ، ص 85

(4) د. عبد الرزاق السنهوري ، البيع والمقايضة ، مصدر سابق ، ص 414

وهذا ايضا ما اقره المشرع العراقي بالنص عليه بالقول " لتزم البائع بما هو ضروري لنقل ملكية المبيع إلى المشتري وأن يكفل أي عمل من شأنه أن يجعل نقل الملكية مستحيلاً أو عسيراً." (1) فالبايع ايضا يلتزم بتزويد المشتري بسند حديث يثبت ملكيته للعقار لم يمضي على تاريخ استخراجها من دائرة التسجيل اكثر من شهر . بعدها يجب تجديده للتأكد من عدم حجز العقار في هذه المدة . وان سند الملكية وخارطة العقار تعتبران من المستمسكات الرئيسية لمعاملة نقل الملكية (2)

الالتزام الثاني : تسليم المبيع . إن أهم الالتزامات التي تقع على البائع هو الالتزام بنقل ملكية الشيء المبيع، حيث يقع هذا الالتزام على البائع بمجرد إبرام العقد، إلا إن التزام البائع بنقل الملكية لا يقع عند الالتزام بنقل ملكية الشيء المبيع فقط، حيث يلتزم البائع بتسليم المشتري محل العقد الأمر الذي يمكن المشتري من حيازته والانتفاع به دون أية عوائق تمنعه أو تعرقل مباشرة سلطاته عليه كمالك، حيث يلتزم البائع بألا يكون المبيع في حيازة الغير الذي يمانع في تسليمه بادعاء حقه عليه، ولا يكون المبيع مشغولاً بمؤجر يمانع في إخلاء محل العقد إلا إذا اتفق البائع والمشتري على خلاف ذلك. إن التزام البائع بنقل ملكية المبيع وتسليمه للمشتري يقتضي بطبيعة الحال التزام البائع بالمحافظة على المبيع حتى تسليمه للمشتري، حيث إن أي هلاك كلي أو جزئي يقع على المبيع قبل التسليم يتحمل البائع تبعاته. (3)

الالتزام الثالث . ضمان التعرض والاستحقاق .

ضمان التعرض: يضمن البائع عدم التعرض شخصياً للمشتري . وهو ايضا يضمن له دفع التعرض الصادر من الغير ايضا . اما التعرض الشخصي قد يكون مادياً والتعرض المادي هو كل فعل مادي يصدر من البائع ويكون من شأنه ان يعكر حيازة المشتري للمبيع دون ان يستند في القيام به الى حق قانوني يدعيه على المبيع . (4) والتعرض الشخصي من الممكن ان يكون قانونياً . وهو التعرض الذي يقع اذا ادعى البائع حقا على المبيع في مواجهة المشتري سواء ان كان الحق سابقاً او لاحقاً له . (5) اما التعرض الصادر من الغير فاذا كان مادي لا يضمنه البائع . بل يجب بالتعرض الذي يصدر من الغير ان تتوفر فيه ثلاث شروط . اولاً : ان يستند الغير في تعرضه الى حق قانوني يدعيه على المبيع . ثانياً : ويشترط كذلك لتحقيق ضمان البائع للتعرض الصادر من الغير ان يكون الحق الذي يدعيه قد ثبت له قبل البيع . ثالثاً : يجب ان يتعرض الغير فعلاً للمشتري . فلا يجوز الاعتداء بالاحتمالية (6) .

ضمان الاستحقاق . فقد يكون الضمان كلياً او جزئياً . فالاستحقاق الكلي هو حرمان المشتري من المبيع كله . كأن يبيع شخص مالا ليس مملك له . ثم تثبت الملكية للمالك الحقيقي ويسترد المبيع من تحت يد المشتري (7) اما مدى ضمان البائع يختلف فيما اذا كان حسن النية ام سيئها فنرى ان المشرع العراقي قد عالج هذا الموقف بالنص عليه في المادة 554 من القانون المدني "

(1) المادة (535) قانون المدني العراقي

(2) المحامي الدكتور ، غزوان محمد غناوي ، مصدر سابق . ص 52

(3) د. ابو بكر المسيب ، مقالة منشورة على الموقع الاتي .

(4) د. سعيد مبارك ، د. طه الملا حويش ، د. صاحب عبيد الفتلاوي ، مصدر سابق، ص 117

(5) عبد الرزاق السنهوري ، البيع والمقايضة ، مصدر سابق ، ص 628

(6) د. غني حسون طه ، مصدر سابق ، ص 278_281

(7) د. سعيد سعد عبد السلام ، مصدر سابق ، ص 500

" إذا استحق المبيع على المشتري وكان البائع لا يعلم وقت البيع باستحقاق المبيع، فللمشتري استرداد الثمن بتمامه نقصت قيمة البيع أو زادت، وله أن يسترد أيضاً قيمة الثمن التي ألزم بردها للمستحق والمصروفات النافعة التي صرفها وجميع مصروفات دعوى الضمان ودعوى الاستحقاق عدا ما كان يستطيع المشتري أن يتقيه منها ولو أخطر البائع بالدعوى. أما إذا كان البائع يعلم وقت المبيع باستحقاق المبيع فللمشتري أن يسترد فوق ذلك ما زادت به قيمة المبيع عن الثمن والمصروفات الكمالية التي أنفقها على المبيع وأن يطلب تعويضاً عما لحقه من خسارة أو فاته من كسب بسبب استحقاق المبيع "

أما الاستحقاق الجزئي . فيكون المشتري بين امرين . إما فسخ البيع برد المبيع أو استيفاء المبيع مع المطالبة بالتعويض عما أصابه من ضرر بسبب الاستحقاق الجزئي وهذا ما نص عليه المشرع العراقي " إذا استحق بعض المبيع أو كان مثقلاً بتكليف لا علم للمشتري به وقت العقد، كان للمشتري أن يفسخ العقد. وإذا اختار المشتري الباقي من المبيع فله أن يطالب بالتعويض عما أصابه من ضرر بسبب الاستحقاق." (1)

هنالك حالات لا يستطيع المشتري بالرجوع للبائع بضمان الاستحقاق وهي (2).

أولاً : إذا لم يثبت استحقاق الغير إلا بإقرار المشتري أو بنكوله عن حلف اليمين .

ثانياً : إذا لم يعذر المشتري البائع بدعوى الاستحقاق التي أقامها الغير عليه ولم يدعه إلى الدخول في الدعوى المقامة عليه في الوقت الملائم مما فوت على البائع فرصة دفع دعوى المعارض .

ثالثاً : إذا اثبت البائع بعد حكم الغير بالاستحقاق استناداً إلى إقرار المشتري الحسن النية أو نكوله أن هذا الغير يكن على حق في دعواه بالاستحقاق .

رابعاً : إذا سلم المشتري للغير بحقه في الاستحقاق قبل أن يرفع الغير الدعوى عليه .

الالتزام الرابع : ضمان العيوب الخفية (3) . العيب الخفي كما عرفته محكمة النقض المصرية بأنه الآفة الطارئة التي تخلو منها الفطرة السليمة للمبيع . والشروط التي يجب توافرها في العيب هي أن يكون قديماً و أن يكون مؤثراً . و أن يكون خفياً . واحكام العيب الخفي نص عليها القانون المدني العراقي وهي كالاتي "إذا ظهر بالمبيع عيب قديم كان المشتري مختياراً إن شاء رده وإن شاء قبله بثمنه المسمى." (4). وايضاً " يضمن البائع عيباً قديماً كان للمشتري يعرفه أو كان يستطيع أن يكتشفه لو أنه فحص المبيع بما ينبغي من العناية، إلا إذا اثبت أن البائع قد أكد له خلو المبيع من هذا المبيع أو أخفي العيب غشاً منه." (5)

الاهلية وحال ظهور زيادة في قدر المبيع . وقد ينقص الثمن المتفق عليهما في حالة استغلال البائع للمشتري وحالة العجز في القدر المبيع .

(1) المادة (555) القانون المدني العراقي

(2) د. سعدون العامري ، مصدر سابق ، ص 148

(3) د. انور سلطان ، مصدر سابق ، ص 253_254

(4) المادة (1/558) القانون المدني العراقي

(5) المادة (559) القانون المدني العراقي

(6) د. سعيد سعد عبد السلام ، مصدر سابق ، ص 545

المطلب الثاني

التزامات المشتري

مر سابقا في هذه الدراسة التزامات البائع وبما ان عقد البيع من العقود المعاوضات فهناك ايضا التزامات على المشتري ايضا وهي عدة التزامات كالتالي .

الالتزام الاول : دفع الثمن . يلتزم المشتري بدفع الثمن . كما يلتزم بدفع فوائده وتعتبر الفوائد جزء من الثمن. و يلتزم المشتري بدفع الثمن المحدد في العقد او الذي حدد بعد ذلك وفقا لأسس التي تم الاتفاق عليها . ويلتزم المشتري بدفع تكملة الثمن . كما في حالة استغلال المشتري للبائع وحالة الغبن الفاحش في بيع العقار المملوك لشخص غير كامل الاهلية وحالة ظهور زيادة في قدر المبيع . وقد ينقص الثمن المتفق عليه كما في حالة استغلال البائع للمشتري وحالة عجز في قدر المبيع (1) . اما الفوائد فالاصل ان المشتري لا يدفع الفوائد الا في الحالات التي نص عليها القانون المدني العراقي في المادة 527 وهي. " [1] لا حق للبائع في الفوائد القانونية عن الثمن المستحق الأداء، إلا إذا أعذر المشتري أو سلمه الشيء المبيع وكان هذا قابلاً أن ينتج ثمرات أو إيرادات أخرى وذلك ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغيره. [2] والزيادة الحاصلة في المبيع بعد العقد وقبل القبض، كالثمرة والنتاج تكون حقل للمشتري وعليه تكاليف المبيع، ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك."

اما مكان اداء الثمن " إذا كان مكان أداء الثمن معيناً في العقد لزم أدائه في المكان المشترط أدائه فيه، فإذا لم يعين المكان وجب أدائه في المكان الذي يسلم فيه المبيع وإذا لم يكن الثمن مستحقاً عند تسليم المبيع وجب الوفاء به في موطن المشتري وقت الاستحقاق، ما لم يوجد عرف أو قانون يقضي بغير ذلك." (2) يصح البيع بثمن حال أو مؤجل معلوم، ويجوز اشتراط تقييد الثمن إلى أقساط معلومة تدفع في مواعيد معينة، كما يجوز الاشتراط بأنه لم يوف القسط في ميعاده يتعجل كل الثمن. ويعتبر ابتداء مدة الأجل والقسط المذكورين في عقد البيع من وقت تسليم المبيع، ما لم يتفق على غير ذلك (3). فمتى ما دفع المشتري الثمن للبائع يكون قد نفذ التزامه وفق ما اتفق عليه . ويتحمل المشتري نفقات الوفاء ايضا (4). اما اذا امتنع المشتري عن دفع ثمن فالبائع في هذه الحالة بالخيار في الزام المشتري بالتنفيذ العيني الجبري او طلب فسخ البيع . وللمحكمة التي ترفع امامها دعوى الفسخ من قبل البائع ، ملزمة بفسخ العقد فوراً اذا طلب البائع ذلك واثبت ان ملكه معدد بالضياح . اما اذا لم يتمكن البائع من اثبات ان ملكه مهدد بالضياح جاز للمحكمة امهال المشتري اجل مناسب لتسديد تحدد المحكمة مدته على ان يتحمل المشتري الفوائد القانونية عند انتهاء الاجل اما اذا لم يقم المشتري بتسديد ثمن المبيع خلال المهلة التي قررتها المحكمة فالمحكمة تحكم بفسخ عقد البيع بعد انتهاء هذه المدة دون ان تمهله مدة اخرى (5).

(1) د . سعد سعيد عبد السلام ، مصدر سابق ، ص 545

(2) المادة(573) القانون المدني العراقي

(3) (574) القانون المدني العراقي

(4) المادة (571) القانون المدني العراقي

(5) المحامي الدكتور غزان محمود غناوي الزهيري ، مصدر سابق ، ص55

الالتزام الثاني : التزام المشتري بدفع مصروفات البيع والنفقات الاخرى . يتحمل المشتري مصروفات البيع . فلا يرجع على البائع بشيء منها . هو الذي يتحملها . وذلك ما لم يوجد اتفاق مخالف يجعل البائع يتحمل بعض هذه المصروفات او كلها . او ما لم يوجد عرف مخالف كما هو الحال في السمسرة فقد جرى العرف ان يشترك فيها البائع والمشتري مناصفة (1) . ومن هذه الرسوم والمصاريف رسم نقل ملكية العقار المبيع الى اسم المشتري ومقدار هذا الرسوم هي 3% من قيمة العقار المبيع ارضا و بناء . وهذه القيمة تحددتها دائرة التسجيل العقاري بعد ن تجري الكشف الموقعي على العقار من قبل اللجنة المؤلفة من اعضاء يمثل احدهم دائرة التسجيل العقاري والآخر يمثل الهيئة العامة للضرائب وثالث هو مساح دائرة البلدية او مساح دائرة التسجيل العقاري التي يقع لعقار من ضمنها (2) .

الالتزام الثالث : تسلّم المبيع . تسلّم المبيع في اغلب صورته هو العملية المتممة للتسليم . ان البائع يلتزم بتسليم المبيع وذلك بان يضعه تحت تصرف المشتري بحيث يكون عندئذ متمكنا من حيازته يستطيع معها ان ينتفع به الانتفاع المقصود من غير ان يحول حائل من غير ذلك . وفي اكثر الاحوال يقع هذا بان يقبض المشتري فعلا المبيع من البائع على هذا النحو . فيسلم البائع المبيع الى المشتري ويتسلمه المشتري من البائع في وقت واحد . ولكن يحدث ان البائع يضع المبيع تحت يد المشتري . ويكون المشتري متمكنا من الاستيلاء عليه . ولكنه لا يستولي فعلا . فيكون البائع قد قام بالتزامه فلم يقم المشتري بتسلم المبيع ولا يعتبر المشتري حائز للمبيع (3) .

وإذا هلك المبيع قبل تسلمه من قبل المشتري وبدون ان يعذره البائع بالتسلم هلك على البائع واذا نقصت قيمته فالمشتري له الخيار بين الفسخ او قبول العقد مع انقاص الثمن . اما اذا اعذر البائع المشتري لتسلم المبيع وعكف المشتري عن تسلّم المبيع هلك عليه (4) .

إذا تسلّم المشتري المبيع وجب عليه التحقق من حالته بمجرد تمكنه من ذلك وفقاً للمألوف في التعامل، فإذا كشف عيباً يضمنه البائع وجب عليه أن يبادر بإخباره عنه، فإن أهمل في شيء من ذلك اعتبر قابلاً للمبيع. أما إذا كان العيب مما لا يمكن الكشف عنه بالفحص المعتاد ثم كشفه المشتري وجب عليه أن يخبر به البائع عند ظهوره وإلا اعتبر قابلاً للمبيع (5) .

-
- (1) د. عبد الرزاق السنهوري ، البيع والمقايضة ، مصدر سابق ، ص 841
 - (2) المحامي الدكتور غزان محمود غناوي الزهيري، مصدر سابق ، ص 55_56
 - (3) د. عبد الرزاق السنهوري ، البيع والمقايضة ، مصدر سابق ، ص 847
 - (4) المادة (1/547) القانون المدني العراقي
 - (5) المادة (560) القانون المدني العراقي

الخاتمة

وبعد ان انهينا هذا البحث توصلنا الى عدة نتائج توصيات وكالاتي .

اولا : النتائج

1 . ان عقد البيع ما مر علينا من خلال هذه الدراسة هو عقود الملزمة التي تولد التزامات متقابلة بين اطراف العقد والذي يكون بمبادلة مال بمال . اما عقد بيع العقار فهو فيمكننا ان نعرفه بانه عقد يقوم بموجبه احد طرفية وهو البائع بنقل حقه الى المشتري الذي هو الطرف الثاني مقابل عوض نقدي . وايضا عرفنا العقار وقلنا هو كل شيء مستقر وثابت لا يمكن نقله دون تلف .

2 . يتميز عقد بيع العقار بعد خصائص اهمها . يعتبر عقد البيع من العقود التي يتطلب ابرامها شكلية معينة نص عليها القانون . ولكن هذا لا يمنع من اعتبار العقد من العقود الرضائية ايضا . وايضا يعتبر هذا العقد من عقود المعاوضات لان كل طرف يأخذ مقابل ما يعطي وكذلك هو من العقود الناقلة للملكية . وايضا من العقود محددة في الاصل .

3 . ان لعقد بيع العقار اربعة اركان يتمثل الركن الاول بالرضا اي بمعنى حصول الايجاب والقبول من قبل اطراف العقد ولكي يكون هذا الرضا صحيحا يجب ان يصدر من شخص كامل الاهلية لا يعترضه اي عيب من عيوب الرضا . اما المحل فهو الشيء الذي يرد عليه العقد ويجب ان يكون المحل ممكنا وغير مستحيل وبخلاف ذلك يبطل العقد . والمحل في عقد البيع فهو المبيع والتمن اما الركن الثالث فهو السبب الذي يتمثل بالبائع او الغرض الى التعاقد واما الركن الرابع والاهم الذي هو ركن الشكلية حيث ان عقد بيع العقار لا ينعقد ما لم يستوفي الشكلية التي نص عليها القانون

4 . اما ابرام عقد بيع العقار يكون بمرحلتين المرحلة الاولى تتمثل بالوعد بالبيع من جانب واحد او الوعد بالشراء او الوعد بالبيع والشراء اما المرحلة الثانية هي مرحلة العقد الابتدائي وهو العقد الذي يلتزم بموجبه البائع ببيع عقاره الى المشتري وايضا يلتزم المشتري بشراء العقار .

6 . وكما قلنا سابقا ان عقد بيع العقار من العقود الملزمة للجانبين فهو اذا يولد التزامات متقابلة ما بين كل من البائع والمشتري . فاهم التزامات البائع هي نقل ملكية العقار الى المشتري وتسليم المبيع وضمان التعرض والاستحقاق وايضا ضمان العيوب الخفية اما التزامات المشتري اهمها دفع الثمن و تسلم المبيع من البائع والتزامه بدف مصروفات البيع والنفقات الاخرى

التوصيات

1_ من الضروري جدا ان يكون هناك دورات وندوات قانونية يقوم بها اصحاب الاختصاص كالكليات مثل او المعاهد القانونية وذلك لنشر الثقافة القانونية التي تكاد ان تكون مجهولة احيانا في بعض المجتمعات وذلك لإرشاد العامة على كيفية ابرام العقود وما يجب عليهم من واجبات وما يكون لهم من حقوق . مثال على ذلك عقد البيع فالكثير من الناس قد لا تعلم الالتزامات والحقوق التي عليها فيقومون بالأتجاه الى اصحاب ليس لهم خبرة في تنظيم العقد ليكتشف بعد حين وبعد فوات الاوان الاخطاء التي تسبب بها هذا العقد وهذا نجده حينما يلتجئ

الأشخاص عند إبرام العقد عن طريق الدلال مثلا فالدلال هو مجرد سمسار يقدم ما له من عقارات وموصفاتها فليس جميعها على دراية بأصول القانون . والقاعدة تقول الجهل بالقانون لا يعد عذرا . فلو كان هناك دورات وندوات ومؤتمرات وحتى برامج تبث على التلفاز فإننا نتلافى هذه الأخطاء جميعها . ومن الضروري أيضا على البائع عند إبرام أي عقد بيع أو قبل أن يتم العقد عليه أن يلتجئ إلى أصحاب الخبرة لكي يضمن سلامة المبيع قبل اتمام العقد هكذا يوفر عليه الكثير من الوقت والمال أيضا .

2_ أما يا يخص المادة (571) من القانون المدني العراقي رقم (50) لسنة 1951 المعدل . نرى أن المدة محل نظر و التي وضعها المشرع لعدم سماع دعوى ضمان عيب الخفي . هي ستة اشهر . ولكن يوجد هنالك عيوب خفية قد لا تظهر خلال هذه المدة . مثال على ذلك حين ما يكون محل العقد عقارا وبالتحديد يكون بيت . وبعد ما يتم العقد وتنتقل الملكية وكان وقت إبرام القدر في بداية الصيف حيث لا وجد امطار كالتالي في الشتاء . وبالمقابل يكون البائع جاهل بهذا العيب كان يكون بيته متروك غير مسكون ولكن عندما اشتراه الطرف الاخر وتبين فيما بعد وبعد مرور 7 اشهر ان جدران البيت والسقف تالفين بسبب الرطوبة . فهنا المشتري لا تسمع دعواه والبائع اثبت عدم علمه لأنه لم يكن يسكن فيه . فما الحل . فعلى المشرع العراقي اعادة النظر في هذه الفقرة من هذه المادة واطالة هذه المدة لكيما يستطيع المشتري ان يضمن حقه بسلامة المبيع من اي عيوب خفية .



عقد بيع وشراء № 002770



الطرف الأول - البائع
الطرف الثاني - المشتري
لقد تم الاتفاق بين الطرفين على انعقاد هذا العقد والشروط الآتية:
أولا : اسم البائع عنوانه
نوعه
الرقم والتسلسل
المحلة
ب - بدل البيع المتفق عليه دينار و فلس
ج - العربون الذي تم قبضه دينار
د - إذا أمتنع عن التقرير أو نكل البيع فيكون ملزماً بإعادة العربون ويتعهد بإداء ت ضمانات إلى المشتري وقدرها دينار
ثانيا : اسم المشتري
عنوانه :
أ - يعترف بأنه قبل الشراء ويتعهد بدفع باقي بدل البيع وقدره دينار
ب - في حالة عدم التقرير أو النكول عن الشراء وتادية قصور البديل فيتعهد بدفع ت ضمانات قدرها دينار
ثالثا : ان جميع الرسوم المتضمنة للبيع ورسوم الافراز والتصحيح والتوحيد وضريبة العرصات وضريبة الدخل هي بعهددة الطرف
رابعا : تكون اجرة الدلالة ١ % من ثمن بيع العقار من كل من الطرفين البائع والمشتري .
خامسا : إذا تعدد الأطراف في العقد كانوا مسؤولين بمتضامن عن اجرة الدلال .
سادسا : يختم هذا العقد من قبل غرفة تجارة الموصل وبخلافه يعتبر باطلا .
سابعاً : وبناء على حصول التراضي والايجاب والقبول حرر هذا العقد في الموصل سنة ٢٠
فقرات إضافية :
١ -
٢ -
٣ -

الطرف الثاني

الاسم:

العنوان:

توقيع المشتري

الطرف الأول

الاسم:

العنوان:

توقيع البائع

حرر هذا العقد بتاريخ



ملحق رقم (1) عقد بيع والشراء العقار

مقابلة شخصية مع الخبير القضائي الاستاذ منير متي بطرس والتي اجريت في تمام الساعة السادسة مساء يوم الخميس المصادف 2021 /7/1 حول كيفية حدوث واقعة بيع العقار من الجانب الواقعي ودارج في الدوائر المختصة .

المسألة الاولى : توقيع العقد امام الموظف المختص . بعد التأكد من اهلية كل من البائع والمشتري والاتفاق على جميع المسائل الجوهرية لإتمام عقد بيع العقار والاتفاق على الثمن . فيحدث كالتالي . نقول على سبيل المثال لو تم الاتفاق على مبلغ معين ليكون ثمن للعقار المباع ويكون قدره مائة (100) مليون دينار عراقي . فينتقان اطراف العقد على مبلغ العربون كأن يكون خمسون (50) مليون من ثمن قيمة العقار هذا المبلغ يؤديه المشتري الى البائع اثناء مراحل اكمال عقد البيع . اما المبلغ المتبقي من ثمن العقار يؤديه المشتري للبائع قبل التوقيع على العقد امام الموظف المختص في دائرة التسجيل العقاري المختصة . وذلك لان الموظف المختص يوجه السؤال الى البائع اذا كان قد استلم المبلغ الكامل او لم يستلم . فان لم يستلم المبلغ الكامل لا يحق له التوقيع .

المسألة الثانية : الشرط الجزائي : وهو مبلغ من النقود يتم الاتفاق عليه من قبل طرفي العقد . على ان يدفعه احد منها في حالة النكول عن البيع من جانب البائع او الشراء من جانب المشتري . ولو فرضا امتنع البائع عن البيع فيعيد العربون وبالإضافة الى الشرط الجزائي المتفق عليه . ولكن بالرغم من اتفاق على مبلغ الشرط الجزائي بين البائع والمشتري الا ان المحاكم المختصة لا تأخذ به ما لم تنتخب خبيراً قضائياً لتقدير مبلغ الشرط الجزائي وذلك بعد رفع الدعوى من جانب احد طرفي العقد .

المسألة الثالثة . المرحلة النهائية لإتمام العقد مستوفيا الشروط القانونية التامة .

ان العقد الابتدائي ليكون عقد رسمي ومستوفيا ركن الشكلية يجب ان يتوفر شهود اثنين بالإضافة الي ختم غرفة التجارة ومن ثم يصبح العقد ثابت ومستوفي الدرجة القطعية عند التوقيع عليه في دائرة التسجيل المختصة من الناحية الشكلية . ولكن ايضا هنالك موضوع اهم حتى يكتسب العقد الدرجة القطعية القانونية الا في حالة تدقيق المعاملة من قبل هيئة التدقيق الا مركزية . أي ما معناه عند التوقيع في دائرة التسجيل العقاري يوقع المتعاقدان على العقد في دائرة التسجيل يحصل المشتري على سند نموذج (23) و هذا السند لا يكون مكتسبا الدرجة القطعية القانونية مال لم يدقق في هيئة التدقيق الا مركزية وبعد التدقيق وتاكد من سلامة المبيع والشروط والمسأل الي يجب التأكد منها حينها يحصل المشتري على سند نموذج (25) ويسمى صورة القيد وبعد تدقيق السند اما هيئة التدقيق الا مركزية . وفي هذه الحالة تكتسب هذه عملية بيع والشراء هذه الصورة القانونية الصحيحة .

ومن الله التوفيق

قائمة المصادر

القران الكريم

اولا : الكتب القانونية

- 1_ د. انور سلطان . العقود المسماة شرح عقدي البيع والمقايضة ، دراسة مقارنة ، دار النهضة العربية ، بيروت ، 1980
- 2_ د. سعدون العامري ، مذكرات في العقود المسماة البيع والايجار ، الطبعة الاولى ، مطبعة المعارف ، بغداد ، 1966
- 3_ د. سعيد مبارك ، د ، طه ملاحويش ، د . صاحب عبيد الفتلاوي ، الموجز في العقود المسماة البيع _الايجار_ المقالة . العاتك لصناعة الكتب ، القاهرة ، لا يوجد سنة الطبع او النشر
- 4_ د. عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح قانون المدني ، نظرية الالتزام بوجه عام ، دار النهضة العربية ، 1986، القاهرة
- 5_ د. عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، ج 4 ، العقود التي تقع على الملكية ، المجلد الاول/ عقد البيع والمقايضة ، دار احياء التراث العربي ، بيروت
- 6_ المستشار ، عبد الله غزاوي سلمان العزاوي ، دراسة تطبيقية في احكام قانون التسجيل العقاري رقم (43) لسنة 1971، الطبعة الثانية ، الناشر صباح صادق جعفر
الانباري ، بغداد ، 2013
- 7_ د. عبد المجيد حكيم ، ا . عبد الباقي البكري ، ا . محمد طه بشير ، الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي ، ج 1 مصادر الالتزام ، طبعة جديدة ومنقحة ، شركة العتاك ، بيروت ، 2018/2017
- 8_ المحامي ، غزوان محمود غناوي الزهيري ، اجراءات التنفيذ العيني الجبري في نقل الملكية العقارية ، الطبعة الاولى ، دار زهران لنشر والتوزيع ، المملكة الهاشمية الاردنية. 2017
- 9_ د. غني حسون طه ، الوجيز في العقود المسماة ، ج 1 عقد البيع ، مطبعة معارف ، بغداد . 1969_ 1970
- 10_ المحامي ، فوزي كاظم المياحي ، حالات الانذار والتنبيه في القانون المدني العراقي ، توزيع مكتبة الصباح ، بغداد ، لا توجد سنة الطبع

- 11_ د. محمد طه بشير ، د. غني حسون طه . الحقوق العيني الاصلية والتبعية ، ج 1 و ج 2 ، طبعة جديدة منقحة ، دار السنهوري ، بيروت ، 2016
- 12_ د. محمد عبد الظاهر حسين . مصادر الالتزام المصادر الارادية والغير الارادية ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، 2008
- 13_ د. محمد محي الدين ابراهيم سليم ، تحديد الثمن في عقد البيع ، 1998

ثانيا : المواقع الالكترونية .

- 1_ http://cte.univ-setif.dz/coursenligne/site_amarouche/co/ch12.html ،مقالة منشورة على الموقع الاتي بعنوان خصائص عقد البيع
- 2_ الاستاذة ، غفران علي العكيدي ، مقالة منشورة على الموقع الالكتروني الاتي ، <https://www.azzaman.com/%D8%A7%D9%84%D8%A3%D9%87%D9%84%D9%8A%D8%A9-%D9%81%D9%8A-%D8%A7%D9%84%D9%82%D9%88%D8%A7%D9%86%D9%8A%D9%86-%D8%A7%D9%84%D8%B9%D8%B1%D8%A7%D9%82%D9%8A%D8%A9-%D9%85%D9%82%D8%A7%D9%84%D8%A7%D8%AA>
- 3_ . مقالة منشورة على الموقع الموسوعة القانونية ، <https://elawpedia.com/view/174/0> .
- 4_ د. حسن حنتوش رشيد ، محاضرات في مصادر الالتزام منشورة على الموقع الاتي https://abu.edu.iq/sites/default/files/courses/law/courses/civil_law/a-l-eltzamat- Dr.hasan-Hantoosh.pdf
- 5_ د. ابو بكر المسيب ، مقالة منشورة على الموقع الاتي . https://www.aleqt.com/2018/01/03/article_1308666.html

ثالثا : القوانين .

- اولا : القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951 المعدل .
- ثانيا : قانون الاثبات العراقي رقم (107) لسنة 1979 المعدل .
- ثالثا : القانون المدني المصري رقم 131 لسنة 1948