

المحاضرة السابعة نقل ملكية العقار

بعد معرفة الوقت الذي تنتقل فيه ملكية المتقول 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 إشكل 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 إقامتها هي دعوى استرداد لما ملّم من مبيع أو ثمن .
فالمشتري 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 تعمیر المبيع إذا ثبت أنه لم يصرفها بنية التبرع .
أما البائع فيحق له (أ) إقامة دعوى استرداد المبيع من المشتري (ب) و له المطالبة بشار المبيع و مناقعه التي استوفها 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 أركانها .

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 سنداتها 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 .