

احكام عقد البيع

نقل ملكية المبيع

تسليم المبيع



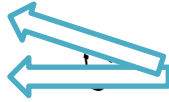
اولاً / التزامات البائع

ضمانات التعرض والاستحقاق والعيوب الخفية

### المحاضرة الثالثة

المعين بالذات

المعين بالنوع



١- نقل ملكية المبيع :- سنتناول أ- نقل ملكية  
وكذلك ب- نقل ملكية العقار  
أ- انتقال ملكية المنقول ( المعين بالذات )

تنتقل الاشياء المعينة بالذات ( الاشياء القيمية ) بقوة القانون بمجرد انعقاد العقد , مع ملاحظة احكام القوانين الخاصة التي تشترط الشكلية مثل (بيع السيارات/ المركبات الزراعية/الماكنات)ولانتقال الملكية بمجرد انعقاد العقد وبقوة القانون يجب ان تتوفر شروط:

- ١- ان يكون المبيع معيناً بالذات .
  - ٢- ان يكون المبيع مملوكاً للبائع والا كان موقوفاً على اجازة المالك الحقيقي .
  - ٣- ان لا يشترط القانون شكلية معينة كما في عقد بيع المركبات يتطلب تسجيل العقد في دائرة المرور .
- ب- نقل ملكية المنقول ( المعين بالنوع )

ان ملكية المنقول المعين بالنوع لا تنتقل من البائع الى المشتري بمجرد انعقاد العقد بل لابد من افراز المبيع , حيث تنتقل الملكية من تاريخ الافراز .

🚩 ما الحكم اذا امتنع البائع عن تنفيذ التزامه بفرز المبيع ؟

ج / تجيب المادة ٢٤٨ من القانون المدني بقولها انه ( ١- اذا ورد الالتزام بنقل الملكية او أي حق عيني اخر على شيء لم يعين الا بنوعه فلا ينقل الحق الا بتعيين الشيء بالذات .

٢- فاذا لم يقم المدين بتنفيذ التزامه جاز للدائن ان يحصل على شيء من النوع نفسه على نفقة المدين بعد استئذان المحكمة او بغير استئذانه في حالة الاستعجال , كما انه يجوز له ان يطالب بقيمة الشيء من غير اخلال في الحاليتين بحقه في التعويض )

### نقل ملكية العقار

متى تنتقل ملكية العقار في المزادات الجبرية ؟

ج / تنتقل ملكية العقار الى المشتري اذا مرت عشرة ايام دون ان يقوم المدين بأداء الدين , وقام المشتري بتسديد البدل ورسوم التسجيل ومصاريفه أي ان الملكية تنتقل الى المشتري قبل تسجيل العقار باسمه في دائرة التسجيل العقاري .

### مرحلة ما بعد التسجيل

هل للتسجيل اثر رجعي ؟

ج / القاعدة : ليس للتسجيل في دائرة التسجيل العقاري اثر رجعي سواء بالنسبة للمتعاقدين او الغير , أي ان التصرفات الواردة على عقار تبدأ من تاريخ تسجيل هذه التصرفات في دائرة التسجيل العقاري .

### المحاضرة الثالثة

الاستثناء : في حالة قسمة المال الشائع حيث يكون لها اثر رجعي , فالملكية تنتقل الى الشريك من تاريخ الشروع لا من تاريخ القسمة .

### التسجيل والصورية

اذا سجلت التصرفات الواردة على عقار فهل بالإمكان بعد ذلك الطعن بالصورية فيها ؟

ج / لا يجوز الطعن بالصورية في التصرفات الواقعة على العقار بعد تسجيلها في دائرة الطابو ( التسجيل العقاري ) ابطال سندات التسجيل العقاري

عند التكلم عن التزام البائع بتسليم المبيع , يلزم التطرق الى الامور التالية التي سنبحث كلاً منها في مبحث خاص به .