

محاضرة رقم (٤)

التزام البائع بنقل ملكية المبيع

يقسم الموضوع كالآتي:

(١) انتقال ملكية المنقول المعين بالذات.

(٢) انتقال ملكية المنقول المعين بالنوع.

(٣) انتقال ملكية العقار.

أولاً/ انتقال ملكية المنقول المعين بالذات

إذا كان المبيع من الأشياء المعينة بالذات أي الأشياء القيمية، فإن الملكية تنتقل إلى المشتري بقوة القانون وبمجرد انعقاد العقد. وبالنسبة للعقود التي تتطلب إجراءات شكلية وهي عقود بيع المركبات والآلات والمكائن، فتنقل ملكيتها باستكمال ركن الشكلية وهي الإجراءات القانونية المطلوبة.

وهذه القاعدة القانونية التي تقضي بانتقال ملكية المنقول القيمي المعين بالذات بمجرد انعقاد العقد، ليست من النظام العام. لذا يمكن للطرفين الإتفاق بخلافها. مثال: تأجيل نقل ملكية المبيع إلى تاريخ معين (لاحق) يتفق عليه الطرفان، وليس بالضرورة أن يكون نفس تاريخ إبرام العقد.

لكن لا يجوز للطرفين أن يتفقا على عدم نقل الملكية. كذلك لا يجوز لهما الإتفاق على اقتران الملكية بأجل (م ٢٩٢ مدني)، لماذا؟ لأن الملكية حق دائم ينتقل للمشتري بعقد البيع ولا يوجد أجل لانتهائه.

* قاعدة الحيابة في المنقول سند الملكية: (م ١١٦٣ مدني)، حين نتحدث عن موضوع انتقال ملكية المنقول لابد من الإشارة إلى قاعدة (الحيابة في المنقول...).

ولتفسير هذه القاعدة بشكل مبسط نقول أنه لو باع مالك الشيء المنقول سلعته لشخصين على التعاقب، فيجب تفضيل المشتري الأول على الثاني. إلا إذا كان المشتري الثاني قد استلم المنقول فعلياً وبحسن نية. أما إذا لم يكن المشتري الثاني قد استلم السلعة، أو استلمها ولكن ثبت أنه سيء النية، ففي هذه الحالة يكون المشتري الأول هو المفضل.

ثانياً/ انتقال ملكية المنقول المعين بالنوع

أن ملكية الأشياء المثلية المعينة بالنوع لا تنتقل من البائع إلى المشتري بمجرد انعقاد العقد، وإنما تحتاج إلى إفراز المبيع (ما عدا حالة البيع جزافاً فلا حاجة للإفراز).

*** ملحوظة:** (البيع جزافاً هو البيع الذي يكون محله جملة أشياء "يختلف عن البيع بالجملة"، فالجزاف لا يحتاج إلى وزن أو عد أو كيل لتعيين المبيع، مثل بيع كمية الشعير أو الذرة الموجودة في مخزن البائع أو بيع الأغنام الموجودة في الحظيرة جميعها بثمن كذا. فتنقل الملكية بمجرد التعاقد لأنه تم الاتفاق بين البائع والمشتري على المبيع والثمن).

وإفراز المبيع يعني تعيينه بالذات ويتم عن طريق عد الأشياء المثلية أو وزنها أو كيلها أو قياسها أو وضع إشارة عليها.

مثال: إذا أنتجت شركة سيارات ألف سيارة من نفس النوع، فلا يكفي لانتقال ملكية كل سيارة من هذه السيارات إلى المشتريين مجرد كونها جاهزة للتسليم. بل يجب أن يتم تعيين سيارة بذاتها لكل مشتري، ويتم ذلك بالقيام بتسليم السيارة إليه أو لوكيله.

س/ ما الحكم إذا امتنع البائع عن تنفيذ التزامه بفرز المبيع؟

ج/ حسب المادة (٢٤٨ فقرة ٢)، إذا لم يقم المدين (البائع) بتنفيذ التزامه، جاز للدائن (المشتري) أن يحصل على شيء من النوع نفسه على نفقة المدين بعد استئذان المحكمة أو بغير استئذائها في حالة الإستهجال، كما أنه يجوز له أن يطالب بقيمة الشيء، وفي كلتا الحالتين يحق له طلب التعويض.

ثالثاً/ انتقال ملكية العقار

سبق وبيننا أن عقد بيع العقار من العقود الشكلية التي لا يكفي لانعقادها مجرد تراضي الطرفين، بل تستوجب استيفاء الإجراءات الشكلية لإتمام انعقادها، وإلا تكون باطلة بطلاناً مطلقاً.

يترتب على هذا أن عقد بيع العقار الخارجي لا ينقل ملكية العقار، كما لا يستطيع أحد الطرفين إجبار الآخر على إجراء التسجيل أو دفع الثمن.

أما بالنسبة لآثار عقد بيع العقار وأحكامه يجب توضيحها على مرحلتين:

(١) أحكام مرحلة ما قبل التسجيل:

رغم أن عقود بيع العقار الخارجية تعد باطلة، إلا أنها ترتب بعض الآثار القانونية، كما يلي:

(*) **دعوى الإسترداد:** يحق لكل من المشتري والبائع إقامتها، ومضمونها كالاتي:

١- إذا أقامها المشتري على البائع فيحق له:

* المطالبة باسترداد الثمن من البائع.

* المطالبة بالفائدة القانونية المترتبة على الثمن المستحق.

* للمشتري حق حبس المبيع لحين استيفاء الثمن.

* المطالبة بمصاريف إعمار المبيع.

٢- إذا أقامها البائع على المشتري فيحق له:

* استرداد المبيع من المشتري.

* المطالبة بثمار المبيع ومنافعه التي استوفاها المشتري طوال مدة حيازته إذا كان سيء النية. أما إذا كان المشتري حسن النية فإنه يملكها.

(*) أجر المثل: وهو تعويض يدفعه شاغل العقار عن إشغاله للعقار بدون مسوغ قانوني (وعدم وجود المسوغ القانوني هنا مرتبط بعدم تسجيل بيع العقار). فلا يحق للبائع مطالبة المشتري بأجر المثل إذا كان قد أباح للمشتري التصرف في العقار، لأن عقد بيع العقار الخارجي وإن كان باطلاً، فإنه يتحول إلى عقد آخر هو (عقد الإباحة).

وقيام البائع بتسليم العقار للمشتري قبل تسجيله في دائرة تسجيل العقاري، يعتبر دليلاً على السماح والإباحة للمشتري بالتصرف بالعقار. لذا لا يحق للبائع مطالبته بأجر المثل ولا تعويض عن إشغال العقار.

(*) التعويض: يجيز القانون المدني المطالبة بالتعويض في حالة نكول أحد الطرفين وإخلاله بتعهدده بالتقرير في دائرة التسجيل العقاري. إذ تنص المادة (١١٢٧ مدني) على أن (التعهد بنقل ملكية عقار يقتصر على الإلتزام بالتعويض، إذا أخل أحد الطرفين بتعهدده، سواء اشترط التعويض في العهد أم لم يشترط).

*** الأساس القانوني للتعويض:**

اختلف الفقهاء في تحديد الأساس القانوني لهذا النوع من التعويض:

الرأي الأول: أساسه المسؤولية التقصيرية وليس العقدية، لأن التعهد ببيع العقار (العقد الخارجي) باطل ومعدوم قانوناً طالما لم يسجل، لذا لا يعد هذا العقد أساساً للتعويض.

الرأي الثاني: أساسه المسؤولية العقدية باعتبار أن العقد الخارجي غير المسجل عقد صحيح وله آثار قانونية باعتباره عقد غير مسمى يرتب التزاماً على الطرفين بالقيام بعمل هو الذهاب للطابو لإجراء نقل الملكية.

الرأي الثالث: أساسه المسؤولية العقدية باعتبار أن التعهد السابق للبيع (العقد الابتدائي) هو المنشئ للمسؤولية. وهذا ما أخذت به محكمة التمييز العراقية.

(*) الشرط الجزائي: إذا نكل أحد الطرفين عن تنفيذ التزامه بالتسجيل في دائرة التسجيل العقاري، فيحق للطرف الآخر المطالبة بالشرط الجزائي المدون في العقد الخارجي بشكل مباشر. لكن إذا مضت مدة طويلة على بيع العقار الخارجي ولم يقم الطرفان بتنفيذ التزاماتهما، فهذا يعد دليلاً على عدولهما عن تنفيذ العقد، فلا يحق لهما المطالبة بالشرط الجزائي.

ومدة سقوط الشرط الجزائي تقديرية تقررها المحكمة حسب ظروف كل قضية.

(٢) مرحلة ما بعد التسجيل:

وضحنا أعلاه أن جميع التصرفات القانونية الواردة على العقار تعتبر باطلة بطلاناً مطلقاً قبل تسجيلها في الطابو. لكن بعد تسجيل عقد بيع العقار في دائرة الطابو يصبح تاماً ومنعقداً ومنتجاً لكافة الآثار القانونية.

القاعدة أنه ليس للتسجيل أثر رجعي سواء للمتعاقدين أو للغير، بمعنى أن ملكية العقار تنتقل للمشتري من تاريخ تسجيل البيع، وليس من تاريخ المكاتب الأولية أو العقد الخارجي.

لكن لهذه القاعدة استثناء واحد وهو قسمة المال الشائع. فحين تتم قسمة المال الشائع وتصبح لكل شريك حصته، يكون مالاً لها ليس من تاريخ القسمة وإنما من تاريخ حصول الشركاء على المال الشائع.

مثال: التركة تصبح ملكاً للورثة بمجرد الوفاة، إذ تنتقل ملكية العقار لكل وريث حسب حصته بوفاة المورث مباشرة.

وإن إتمام إجراءات نقل ملكية التركة في دائرة التسجيل العقاري هي ليست وثيقة إثبات ملكية الوريث، بل استكمال للشكلية القانونية.