

المخالصة

يمثل العقار اهية كبيرة في حياة الفرد والدولة ،وقد اطلق المشرع العراقي والاردني في المادة(١١٢٧)مدني عراقي و(١١٤٩)مدني أردني تسمية التعهد بنقل الملكية على حالات بيع العقار خارج دائرة التسجيل العقاري، فيحصل أن يتم بيع العقار ولا يتم نقل ملكية العقار أولا يدفع ثمنه، فأثناء هذه الواقعة القانونية،وحالة فرض الشككية واتمام التسجيل مكن انعقاد لبيع العقار في القانونين العراقي والاردني حسب نص المادة (٥٠٨)مدني عراقي و(١١٤٩)مدني أردني، تبرز أهمية البحث في مشاكل بيع العقار القانونية،هذا الموضوع تم دراسته في فصلين اثنين في الأول بحثت جدلية الطبيعة القانونية للتعهد بنقل الملكية وموقف القضاء والفقهاء من هذه المسألة، أما الفصل الثاني فتناولت بيان الاثار القانونية للتعهد .وخلصت الى أن التعهد بنقل الملكية هو التزام قانوني خاص آتت خصوصيته من خلال حتمية الاتفاق الخارجي لبيع العقار والنص من جهة أخرى على شكلية بيع العقار وأنها مكن انعقاد والتي حالت دون اعتبار التعهد عقد بيع تام، ولا هو بعقد غير مسمى كما هو شائع، لعدم أنطباق شروط نظرية العقد غير المسمى على التعهد بنقل الملكية، أما عن القواعد القانونية التي تحكم اثار التعهد فتم أبران رؤية قانونية جديدة أستنادا الى نص المادة (١١٢٧)مدني عراقي وقرار مجلس قيادة الثورة المنحل لسنة ١٩٧٧ و(١١٤٩)مدني أردني) بأعتبر أن التعويض عن الاخلال بالتعهد هو تعويض عن عقار أو ثمنه والخاص بطريفي العلاقة القانونية وبالنتيجة يتم حكم اثار التعهد طبقا لقواعد المسؤولية العقدية