

# بسم الله الرحمن الرحيم

## المقدمة

تعتبر العقارات اموالاً مستقرة للانتاج والاستغلال على مدى الدهر ولها اهمية كبرى من الناحيتين المادية والمعنوية للدولة والافراد وحظيت باهتمام كبير من قبل المشرعين العراقيين والكوردستاني واصدرا القوانين التي اولت التصرفات العقارية عنايتها ووجب تسجيل الحقوق الناشئة عنها في دوائر خاصة واقرت لهذا التسجيل قوة قانونية تتناسب مع تلك الحقوق وبشكل يضمن الحفاظ عليها تحقيقاً لاستقرار المعاملات بحيث لا يمكن المساس بها الا من قبل جهات حددها القانون على سبيل الحصر. واعتبرت العقود الواردة على بيع العقار من العقود الشكلية التي يجب لاتمامها تسجيلها في دائرة التسجيل العقاري فاذا لم يسجل العقد بعد ابرامه بين الطرفين في الدائرة المعنية اعتبر باطلاً والعقد الباطل لا ينعقد ولا يفيد الحكم. ولكن رتب القانون المدني العراقي على الاخلال بالتعهد بنقل ملكية العقار التعويض سواء اشترط التعويض في التعهد ام لم يشترط لكنه لم يحدد آلية لاحتسابه وكثرة الاقبال على شراء العقارات والارتفاع المتباين في اسعارها فقد كثرت حالات النكول تبعاً لذلك في الحياة العملية ولكون القانون لم يفرض على البائع التنفيذ العيني الجبري في حالة النكول وبذلك فقد اعطى المجال للمرابين واصحاب النفوس الضعيفة بالتمادي في حالات النكول.

لذلك جاء قرار مجلس قيادة الثورة المنحل المرقم ( ) لسنة المعدل بالقرار ( ) لسنة ووضع آلية لاحتساب التعويض تتمثل بالفرق بين قيمة العقار عند التوقيع على التعهد وقيمه عند النكول واعتبر ذلك من النظام العام لا يجوز الاتفاق على خلافه، كما اوجب التنفيذ العيني الجبري على البائع في حالة سكن المشتري في العقار محل التعهد او اقامته ابنية او منشآت او مغروسات في العقار محل التعهد، كما واعطى الخيار للمتعهد له بطلب تملك العقار جبراً على البائع في حالة توفر شروطه او طلب التعويض ايهما شاء اضافة الى التعويض عن اية اضرار اخرى لحقت باطراف العلاقة التعاقدية.

ولجهد العامة باحكام القانون وحسن النية في التعامل وكثرة حالات النكول الواردة على بيع العقارات نتيجة الارتفاع الفاحش في اسعارها ولاختلاف مواهب القضاة واستعداداتهم الفطرية وتباين قدراتهم في الفهم والادراك لما يجب الحكم به فيما قام بين الخصوم من خلاف ادى الى صدور قرارات متناقضة في الواقعة القانونية كما سنرى من خلال البحث. الامر الذي دفعنا الى اختيار هذا الموضوع

حيث سنتناول في المبحث الاول بشيء من الایجاز مفهوم التعويض وبيان طبيعته وماهية عناصره وسنتناول ايضاً التكييف القانوني للتعهد بنقل ملكية عقار. وفي المبحث الثاني نتطرق الى التعويض وفق القرار لسنة ٢٠٠٤ المعدل وكذلك مفهوم القرار (٢٠٠٤) لسنة ٢٠٠٤ المعدل ونطاق سريانه وشروط التعويض فيه وماهية التعويضات الاخرى والعربون والتعويض الاتفاقي والفرق بين البدلين. وبعونه تعالى عالجنا هذه المسائل ولو بشكل يسير وعالجناها بجملة من التوصيات ووفق الخطة التالية:

المبحث الاول: مفهوم التعويض وبيان طبيعته وماهية عناصره

المطلب الاول: مفهوم التعويض وطبيعته

الفرع الاول: تعريف التعويض

الفرع الثاني: طبيعة التعويض وتمييزه عما يشته به

المطلب الثاني: عناصر التعويض

المطلب الثالث: التكييف القانوني للتعهد بنقل ملكية عقار

المبحث الثاني: التعويض وفق القرار لسنة ٢٠٠٤ المعدل

المطلب الاول: مفهوم القرار (٢٠٠٤) لسنة ٢٠٠٤ المعدل ونطاق سريانه وشروط التعويض فيه

الفرع الاول: مفهوم القرار (٢٠٠٤) لسنة ٢٠٠٤ المعدل ونطاق سريانه

الفرع الثاني: شروط التعويض

المطلب الثاني: العربون والتعويضات الاخرى

المطلب الثالث: التعويض الاتفاقي والفرق بين البدلين

ثم انهينا موضوعنا بخاتمة تطرقنا فيها الى اهم النتائج والتوصيات التي توصلنا اليها خلال هذا البحث

## المبحث الاول

### مفهوم التعويض وبيان طبيعته وماهية عناصره

سنتطرق في هذا المبحث الى ماهية التعويض وبيان طبيعته في مطلب ثم سنتطرق في المطلب الثاني الى عناصر التعويض ونتناول في المطلب الاخير التكييف القانوني للتعهد بنقل ملكية العقار.

## المطلب الاول

### مفهوم التعويض وطبيعته

تم تقسيم هذا المطلب الى فرعين تناولنا في الفرع الاول مفهوم التعويض وتناولنا في الفرع الثاني طبيعة التعويض.

## الفرع الاول

### تعريف التعويض

التعويض لغة: هو العوض بمعنى البديل او الخلف<sup>(1)</sup>، فيقال أخذت الكتاب عوضاً عن مالي أي بدلاً منه واعاضه وعوضه تعويضاً، وعاوضه أي اعطاه العوض واعتاض وتعوض أخذ العوض أي البديل، فاعاضه فلان من كذا أي اعطاه عوضاً أي بدلاً وخلفاً واعتاضني فلان اذا جاء طالباً للعوض<sup>(2)</sup>. وفي كتب الفقه الاسلامي ورد مصطلح الضمان او التضمين ولم يرد فيها مصطلح التعويض، وتضمين الانسان هو الحكم عليه بتعويض الضرر الذي اصاب الغير من جهته وعرفت المادة ( ) من مجلة الاحكام العدلية الضمان بانه اعطاء مثل الشيء اذا كان من المثليات وقيمته اذا كان من القيميات<sup>(3)</sup>.

(1) ابن منظور جمال الدين ابو الفضل محمد بن ابي بكر بن مكرم، لسان العرب، في معرفة كلام العرب، دار احياء التراث العربي، م، الجزء التاسع، ص.

(2) جبران مسعود، الرائد، معجم لغوي عصري، ج، ط، دار العلم للملايين، ص.

(3) حسن حنتوش الحسنوي، التعويض القضائي في نطاق المسؤولية العقدية، دراسة مقارنة، مطبعة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ص.

اما تعريف التعويض قانوناً، فان اغلب التشريعات قد سلكت اتجاهاً سليماً بعدم ايرادها تعريفاً محدداً وجامعا للتعويض من ضمنهم المشرع العراقي، وحسناً فعل المشرع لان تحديد معنى أي اصطلاح من الانسب ان يناط به الى فقهاء القانون من اجل عدم تضيق الخناق على المعنيين بتطبيق القانون واعطائهم مرونة يمكنهم من تطوير الموضوع وفق متطلبات الحال ومراعاة الحكمة التشريعية كون التشريع ابعده نظر من المشرع كما يقال.

لذلك فقد وردت عدة تعاريف للتعويض من قبل فقهاء القانون وشرح القانون المدني، فمنهم من عرفه بأنه (مبلغ من النقود يساوي المنفعة التي كان يحصل عليها الدائن لو نفذ المدين التزامه على النحو الذي يقضي به مبدأ حسن النية والثقة المتبادلة بين الناس)<sup>(١)</sup>.

ويلاحظ ان هذا التعريف قد ركز على ان التعويض هو مبلغ من النقود (تعويض نقدي) بينما من الممكن ان يكون التعويض عينياً، اذ ليس من الضروري اخذ صورة النقد اذا ما تولدت لدى القاضي القناعة بان التعويض العيني هو اجدى من الحكم بمبلغ من النقود لمحو الضرر.

وعرفه اخرون بأنه (وسيلة القضاء لمحو الضرر وتخفيف وطأته اذا لم يكن محوه ممكناً وغالباً ما يكون مبلغ من المال يحكم به للمضرور على من أحدث بحقه الضرر ولكنه قد يكون شيئاً اخر غير المال كالنشر في الصحف او التنويه بحق المدعي في الحكم)<sup>(٢)</sup>.

ويلاحظ على التعريف المتقدم انه ركز على القضاء من جهة تقديره، فان كان الاصل في تقدير التعويض يعود الى القضاء الا ان الطرفين قد يلجأ الى تقديره في ظل الاوضاع القانونية بموجب النصوص النافذة (التعويض الاتفاقي) وليس (التعويض القانوني) الذي يتولى القانون نفسه تقديره.

كما عرفه آخرون بأنه (جبر للضرر الذي لحق المصاب)<sup>(٣)</sup>، ومن عرفه بأنه حق مدني يتعلق للمتضرر بذمة المحكوم عليه ولا يحكم به الا بناء على طلب من صاحب الحق<sup>(٤)</sup>. ويشير هذان

(١) انظر: حسن علي الذنون، النظرية العامة للالتزامات، احكام الالتزام، ص ١١١، مطبعة جامعة المستنصرية، ص ١١١.

(٢) انظر: سعدون العامري، تعويض الضرر في المسؤولية التقصيرية، بغداد، ص ١١١، منشورات مركز البحوث القانونية، ص ١١١.

(٣) انظر: سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، ج ١، المجلد الثاني، الفعل الضار والمسؤولية المدنية، ط ١، ص ١١١.

(٤) انظر: علاء الدين الوسواسي، الغرامة والتعويض، مجلة القضاء تصدرها نقابة المحامين العراقية، العدد ١٠ و ١١، سنة ١٩٨٠، ص ١١١.

التعريفان الى التعويض كجبر للضرر الذي اصاب المضرور. كما عرفه اخر بانه (الحق الذي يثبت للدائن نتيجة لاخلال مدينه بتنفيذ التزامه، والذي قد يتخذ شكل النقد او اية ترضية معادلة للمنفعة التي سينالها الدائن، ولو لم يحصل الاخلال بالالتزام من جانب المدين)<sup>(١)</sup>.

كما عرفه اخر بانه (عبارة عن تصحيح التوازن في المراكز القانونية والعلاقات العقدية الذي اختل واهدر نتيجة الفعل الضار واعادته الى ما كان عليه، وذلك باعادة المضرور على حساب المسؤول الملتمزم بالتعويضات الى الحالة التي كان مفروضاً او متوقعاً ان يكون عليها لو لم يقع الفعل الضار)<sup>(٢)</sup>.

ونرى بان هذا التعريف هو الانسب كونه اكثر شمولية لاشارته الى التعويض كونه حق من جانب والتزام من جانب اخر كما انه لم يشر الى طريقه تقديره ومصدره، ولكون التعويض يدور مع الضرر وجوداً وعدمياً ولا يجوز الحكم للدائن باكثر من الضرر الذي اصابه والا اعتبر اثره بلا سبب على حساب المدين وحيث ان التعويض في المسؤولية العقدية ينصب على الضرر المادي المباشر المتوقع فقط، الا اذا ارتكب المدين غشاً او خطأ جسيماً فانه يسأل عن الضرر المباشر كله متوقعاً ام غير متوقع وتلحق مسؤوليته بالمسؤولية التقصيرية<sup>(٣)</sup>.

وعليه فان التعويض سواء كان في ظل المسؤولية العقدية او التقصيرية فانه شامل للضرر حتى وان لم يكن متوقعاً ... الا ان المسؤولية العقدية تتميز بانها تقوم على العقد واردة المتعاقدين هي التي تحدد مداها، وقد افترض القانون ان هذه الارادة قد انصرفت الى جعل المسؤولية عن الضرر مقصورة على ما يتوقعه المدين لان ما يتوقعه المدين يمكن ان يفترض انه ارتضاه لنفسه.

---

(١) انظر: حسن حنتوش الحسنائوي، المصدر السابق، ص ١١١.

(٢) انظر: د. عربي عبد السلام محمد، احكام تقدير التعويض واثر تغير القوة الشرائية للنقود على تقديره، دار النهضة العربية، القاهرة، ط ١٩٩٤، ص ١١١.

(٣) تنص الفقرة (١) من المادة (١١١) من القانون المدني العراقي على (اذا كان المدين لم يرتكب غشاً او خطأ جسيم فلا يجاوز في التعويض ما يكون متوقعاً عادة وقت التعاقد من خسارة تحل او كسب يفوت).

## الفرع الثاني

### طبيعة التعويض وتمييزه عما يشته به

#### اولاً: طبيعة التعويض:

التعويض هو جزاء للمسؤولية المدنية وانه لا يهدف الى معاقبة المدين بل الى اصلاح الضرر ومحوه قدر الامكان. والاصل في تنفيذ الالتزام ان يكون عينياً باعتبار ذلك غاية الدائن الاصلية وبه يتحقق التوازن المادي في علاقة الالتزام، لكن قد يحصل اخلال من جانب المدين يكون التنفيذ معيباً ويترتب على ذلك ان اصبح التنفيذ العيني للالتزام غير ممكن او ممكناً ولكن في اللجوء اليه ارهاق للمدين دون ان يكون العدول منه ضرر جسيم يلحق بالدائن، وقد يكون ممكناً لكن الدائن لم يطلبه ولم يعرضه المدين وفي هذه الحالة يحال الى تطبيق قواعد المسؤولية العقدية وجزاؤها التعويض وقد وصف ذلك بانه غاية الدائن الاحتياطية<sup>(١)</sup>.

لذلك على القاضي ان ينظر فيما لو كان هناك مجالاً لتنفيذ الالتزام جبراً على المدين ام لا في الحالات المتعلقة بالاخلال بتنفيذ الالتزام العقدي الذي يلجأ اليه الدائن، فان كان ممكناً امر به جبراً على المدين وعلى حسابه ولا داع للبحث في المسؤولية العقدية ولا في جزائها، اما اذا وجد القاضي ان التنفيذ العيني غير ممكن فعندئذ تثار مشكلة المسؤولية العقدية والتي تتضمن في النهاية الحكم على المدين بالتعويض لكي يقوم مقام تنفيذ الالتزام بعد توافر شروطها.

#### ثانياً: تمييز التعويض عن العقوبة الجزائية:

ولما كان التعويض جزاء مدنياً محضاً لا يهدف الى معاقبة المدين، بل اصلاح الضرر ومناطق الحكم به هو مقدار الضرر الحاصل ولا علاقة له بجسامة الخطأ وهو بذلك يختلف عن العقوبة الجنائية والغرامة الجنائية كنوع من انواع العقوبة ويختلف ايضاً عن الغرامة التي تفرض على المدين بغية اجباره على تنفيذ التزامه (الغرامة التهديدية)، فالعقوبة هي جزاء يفرض لمصلحة الهيئة الاجتماعية ضد كل من ارتكب جريمة وتثبت بحقه كرد فعل اجتماعي يقابل ما اصاب تلك الهيئة من مساس بكيانها ويتناسب مع خطأ الفاعل وبذلك فانها لا تتقرر لمصلحة المجنى عليه شخصياً

(١) انظر: حسن حنتوش الحساوي، المصدر السابق، ص ١١١.

وانما لمصلحة المجتمع حماية لأمنه وكيانه وتفرض من قبل سلطة قضائية مختصة بعد اجراءات تحقيقية أدت الى ثبوت الجريمة بحق مرتكبها<sup>(١)</sup>.

وهي تفرض احياناً دون وقوع الضرر كما في حالة الشروع في جنائية او جنحة بينما التعويض لا يقضي به الا اذا وقع الضرر، كما ان هناك اعتبارات مهمة يجب مراعاتها عند فرض العقوبة كشخصية الجاني او المجنى عليه او ظروف الجريمة وملابساتها بينما لا يكون لاي من تلك الاعتبارات اهمية في تقدير التعويض، والتعويض المدني شيء موضوعي لا يراعي فيه الا الضرر اما العقوبة فهو شيء ذاتي تراعي فيه جسامة الخطأ وتسقط العقوبة بوفاة المحكوم عليه طبقاً لمبدأ شخصية العقوبة، بينما لا يسقط الحق في التعويض بوفاة المحكوم عليه وتنفذ بحق تركته والعقوبة مقيدة بمبدأ لا جريمة ولا عقوبة الا بنص في حين لا يوجد تحديد لمقدار التعويض.

مما تقدم اتضح بان المشرع المدني بخلاف المشرع الجنائي يورد نصاً عاماً ويقرر فيه المسؤولية عن كل فعل ضار دون ان يتولى تعداد الافعال الضارة، وهي غير محصورة وكل خطأ يحدث ضرراً للغير يشكل مسؤولية مدنية<sup>(٢)</sup>. اما الغرامة الجنائية فهي نوع من انواع العقوبات الاصلية، وقد عرفتها المادة ( ) من قانون العقوبات العراقي بان (عقوبة الغرامة، هي الزام المحكوم عليه بان يدفع للخرينة العامة المبلغ المعين في الحكم وتراعي المحكمة في تقدير الغرامة حالة المحكوم عليه المالية والاجتماعية وما افاده من الجريمة او كان يتوقع افادته منها وظروف الجريمة وحالة المجنى عليه ولا يقل مبلغ الغرامة عن نصف دينار ولا يزيد على خمسمائة دينار ما لم ينص القانون على خلاف ذلك).

يتضح مما تقدم اعلاه ان عقوبة الغرامة يجب ان يرد نص بها حتى تكتسب الصفة الشرعية فلا يجوز الحكم بعقوبة الغرامة ما لم ينص عليها القانون ويتمتع القاضي بسلطة تقديرية في اختيار مبلغ الغرامة الذي يحكم به متى كان في نطاق التحديد الموضوع من قبل المشرع ويؤدي في

(١) انظر: السعيد مصطفى السعيد، الاحكام العامة لقانون العقوبات الجديد، ط١، دار المعارف، مطبعة مصر، ص١١١.

(٢) مصطفى الزلي، المسؤولية الجنائية في الشريعة الاسلامية، دراسة مقارنة بالقانون، ط١، مطبعة أسعد، بغداد، ص١١١.

كثير من الاحيان بالحكوم عليه بالحبس عند عدم دفعه الغرامة لانها تستبدل بالحبس في حالة عدم الدفع<sup>(١)</sup>.

وعليه فان الفرق بين عقوبة الغرامة والتعويض يمكن تلخيصها بما يلي:

- ١ - الغرامة كعقوبة لا يحكم بها في كل الجرائم وانما المشرع قيد الحكم بها في جرائم معينة، ولا يجوز للقاضي ان يتجاوز ذلك التقييد طبقاً لمبدأ لا جريمة ولا عقوبة الا بنص بينما يحكم بالتعويض عن كل فعل ضار دون ان يتولى المشرع حصرها او تعدادها للافعال الضارة.
- ٢ - ان مبلغ الغرامة المحددة بحد ادنى واعلى من قبل المشرع ولا يجوز للقاضي تجاوز الحد الا في حالات معينة، بينما مبلغ التعويض غير محدد ويتولى القاضي تحديد مقداره تبعاً لمقدار الضرر.
- ٣ - لا يحكم بالغرامة الا على مرتكبها تطبيقاً لمبدأ شخصية العقوبة بينما من الممكن الحكم بالتعويض على كل من كان مسؤولاً مدنياً عن مرتكب الفعل الضار كما في مسؤولية التابع عن اعمال متبوعه.

### ثالثاً: تمييز التعويض عن الغرامة التهديدية:

اما الغرامة المدنية والتعويض المدني فان الفرق بينهما يتلخص في ان الغرامة المدنية تفرض على الافراد نتيجة لمخالفتهم عما ترتب بذمتهم من التزامات مالية تجاه الدولة او احد أجهزتها كالالتزام بدفع الرسوم والضرائب او الغرامات التأخيرية لغرض ضمان حسن سير المرافق العامة ولا يشترط لفرضها اثبات ضرر من قبل الجهة التي تتولى فرضها على الافراد لعدم تنفيذهم تلك الالتزامات المالية، ويتم استحصالها دون حاجة الى حكم قضائي كونها لا تعد تعويض عن ضرر، فعلى سبيل المثال أوجب قانون ضريبة الدخل على المكلف بادائها بلزوم تأدية الضريبة المترتبة عليه خلال مدة ( ) يوم من تاريخ استحقاقها وفي حالة الامتناع عن تأديتها تقوم السلطة المالية بزيادة مبلغ الضريبة بنسبة معينة، فان كان مبلغ الضريبة المستحق ( ) مائة دينار وتأخر المكلف بدفعها عن الدفع فباستطاعة السلطة المالية اضافة مبلغ قدره ( ) خمسة دنانير ويتم مضاعفة المبلغ المذكور

(١) نشات احمد نصيف الحوشي، العقوبة السالبة للحرية القصيرة الامد وبدائلها، منشورات مركز البحوث القانونية، بغداد، ص ١١١، ص ١١٢.



متى ما بقي المكلف متأخراً او ممتنعاً عن تسديدها خلال مدة ( ) يوم من تاريخ انتهاء المدة الاولى وتستطيع السلطة المالية حينئذ جباية الضريبة والمبالغ الاضافية عن طريق الحجز على اموال المكلف وبيعها وفق احكام قانون تحصيل الديون الحكومية<sup>(١)</sup>.

وعليه فان الغرامة المدنية تستوفي لصالح الخزينة العامة بينما التعويض يستوفي لمصلحة المتضرر. كما ويختلف التعويض المدني عن الغرامة التهديدية في كون الاخيرة عبارة عن مبلغ من النقود يحكم به على المدين عن كل مرة يخل فيها بالتنفيذ، فهي لا تخرج عن كونها وسيلة غير مباشرة لاجبار المدين على التنفيذ عيناً، فهي طريقة من طرق التنفيذ التي رسمها القانون وحصر نطاقها بالنسبة للالتزامات التي يستلزم الوفاء بها تدخل المدين شخصياً، وهي امر يصدر من المحكمة للمدين المتعنت في تنفيذ التزامه، فان لم يفعل فجزاءه على العصيان غرامة مالية<sup>(٢)</sup>.

وقد اشارت المادة ( ) من القانون المدني العراقي الى ذلك حيث جاء فيه (اذا كان تنفيذ الالتزام عيناً غير ممكن او غير ملائم الا اذا قام به المدين نفسه وامتنع المدين عن التنفيذ جاز للمحكمة بناء على طلب الدائن ان تصدر قرار بالزام المدين بهذا التنفيذ وبدفع غرامة تهديدية ان بقى ممتنعاً عن ذلك) كما اشارت المادة ( ) مدني عراقي ايضاً الى انه (اذا تم التنفيذ العيني او أصر المدين على رفض التنفيذ حددت المحكمة نهائياً مقدار التعويض الذي يلزم به المدين مراعية في ذلك الضرر الذي اصاب الدائن والتعنت الذي بدا من المدين).

والغرامة التهديدية لا يعد تعويضاً ولا يشترط للحكم به اثباته الا انه يجب على القاضي وهو يتصدى لتقدير التعويض بصورة نهائية ان يراعي ما اصاب الدائن من ضرر ومدى التعنت الذي بدا من المدين بحيث يصبح التعنت الذي بدا من المدين عاملاً من عوامل التشديد في تقدير التعويض دون ان يكون عنصراً من عناصره اي انه يلقي تقييماً مستقلاً الى جانب العناصر الذي يتضمنها التعويض وهما الكسب الفائت والخسارة اللاحقة<sup>(٣)</sup>.

واذا كانت الغرامة التهديدية تختلف عن التعويض كونها لا ترتبط بوجود او عدم وجود ضرر فان الحكم فيها لا يستوجب التسبب بخلاف الحكم بالتعويض الذي يلزم بوجود التسبب.

(١) حسن عداي الدجيلي، شرح قانون ضريبة الدخل رقم ( ) لسنة العدل، ط، مطبعة عظام، بغداد، ص.

(٢) عبد الباقي البكري، شرح القانون المدني العراقي، ج، احكام الالتزام، تنفيذ الالتزام، مطبعة بغداد، ص.

(٣) حسن حنتوش الحساوي، نفس المصدر السابق، ص.

#### رابعاً: تمييز التعويض عن الالتزام التخييري والالتزام البدلي:

ويختلف التعويض المدني عن الالتزام التخييري الذي يتعدد فيه المحل وتبرأ ذمة المدين منه اذا اوفى باحدهما. والخيار في ذلك اما للدائن او المدين حسب صراحة نص المادة ( ) مدني عراقي التي نصت ( )- يصح ان يكون محل الالتزام احد اشياء قيمة او مثلية من اجناس مختلفة ويكون الخيار في تعيينه للمدين او للدائن. ( )- واذا اطلق خيار التعيين فهو للمدين، الا اذا اقتضى القانون او اتفق المتعاقدان على ان الخيار يكون للدائن). مما تقدم يتضح ان التعويض لا يعد التزام تخييري، حيث لا يستطيع المدين ان يعرض التعويض اذا اراد الدائن التنفيذ العيني ولا يستطيع الدائن ان يطلب التعويض اذا اراد المدين التنفيذ العيني باعتبار ان الاخير هو الاصل في التنفيذ.

الا انه يجوز الاتفاق على استبدال التعويض بالتنفيذ العيني بالرغم من امكانية اجراء هذا الاخير، والاتفاق الحاصل بينهما قد يكون صريحاً او ضمناً، فالاتفاق الصريح لا يحتاج الى بيان، اما الاتفاق الضمني فيكون اذا ما عرض المدين التعويض وقبل الدائن به فيفسر ذلك انه اتفاق ضمني على استبدال التعويض بالتنفيذ العيني<sup>(1)</sup>.

ويختلف التعويض عن الالتزام البدلي ايضاً والذي محله شيء واحد ولكن ذمة المدين تبرأ منه اذا وفى بشيء اخر غير محل الالتزام الاصلي حسب صراحة نص المادة ( ) مدني عراقي التي تنص ( )- يكون الالتزام بدلياً اذا لم يكن محله الا شيئاً واحداً ولكن تبرأ ذمة المدين اذا أدى بدلاً منه شيئاً اخر. ( )- والاصلا لبدل هو وحده محل الالتزام وهو الذي يحدد طبيعته).

فالالتزام بالتعويض لا يعد التزاماً بدلياً اذا لا يمكن للمدين ان يجبر دائنه على قبوله بدلاً من محل الالتزام الاصلي ولا يصار الى التعويض الا اذا اصبح التنفيذ العيني للالتزام غير ممكن.

(1) حسن علي الذنون، المصدر السابق، ص ( ).

## المطلب الثاني عناصر التعويض

تنص المادة (١١١/١) من القانون المدني العراقي على (ويكون التعويض عن كل التزام ينشا عن العقد سواء كان التزام بنقل ملكية او منفعة او اي حق عيني اخر او التزام بعمل او امتناع عن عمل ويشمل ما لحق الدائن من خسارة وما فاته من كسب بسبب ضياع الحق او التأخر في استيفائه).

واضح مما تقدم ان التعويض عن الضرر المالي يتحلل الى عنصرين هما الخسارة اللاحقة والكسب الفائت وهو بهذا المعنى شمولي يشمل اي اخلال في اي التزام يوجب التعويض وبامكان اي متضرر ان يلجأ الى القضاء لحماية حقوقه. فاذا تعهد ناقل بان ينقل شخص الى مكان للاشتراك في مزايمة ابرام صفقة تجارية ونتيجة عدم تنفيذ الناقل لتعهدة او تأخره في تنفيذ التزامه في الموعد المحدد يترتب عليه حرمان الراكب من الاشتراك في المزايدة فللمتضرر في هذه الحالة المطالبة بما فاته من ربح كان من الممكن الحصول عليها لو دخل المزايدة ورسد عليه او ما يتوقع الحصول عليه من ربح وكان توقعه مبنياً على اسباب معقولة، وكذلك ما لحقه من خسارة تتمثل بما انفقته من اجور نقل وما دفعه من رسوم الاشتراك ...

ويحدث ان يصاب الراكب اثناء النقل وبخطأ من الناقل او احد تابعيه الى اصابة بدنية تلحق به ضرراً مالياً وجسدياً، وفي هذه الحالة يتحلل الضرر المالي الى عنصري الخسارة اللاحقة والربح الفائت ويدخل في مفهوم الخسارة مصاريف العلاج التي تكبدها الراكب بسبب الحادث ومنها اجرة الاطباء والمستشفى وثمان الدواء ومصاريف اقامة الدعوى على الناقل. اما في مفهوم الربح الفائت فيدخل فيها ما فات الراكب المتضرر من كسب نتيجة لتوقفه عن العمل بسبب الاصابة بما في ذلك دخل العمل الذي فقده، وكذلك ما يمكن الحصول عليه من كسب في الحياة لولا الاصابة، اما الضرر المعنوي المتمثل بالألام النفسية التي عاناها الراكب فيتم تعويضه على اساس اهمية الاصابة والمدة اللازمة للشفاء. فالجرح البسيط يختلف عن الجرح البليغ كتكسر العظام وحصول العجز لدى الراكب، ولا وجود للضرر المعنوي في ظل المسؤولية العقدية. كذلك لو عهد شخص يملك ارضاً الى مقاول لبناء فندق سياحي عليها لغرض استثماره، الا ان المقاول لم يقيم بتنفيذ العمل او تأخر في تسليم البناء في الموعد المتفق عليه فادى ذلك الى تضرر صاحب الارض، وضرره يتمثل بما فاته من كسب لو اتم المقاول العمل في موعده من خلال استثمار الفندق واستقبال الزبائن وكذلك ما لحقه من خسارة

يتمثل بالمصاريف والنفقات التي دفعها لشراء مواد البناء وكذلك الخسارة التي لحقت به لعدم استثماره الارض.

ويدخل ايضاً في مفهوم الكسب الفائت ايضاً مجرد التأخير في استيفاء المنفعة نتيجة تأخر الما قول في انجاز العمل وتسليمه لرب العمل فقد جاء في قرار لمحكمة تمييز العراق ما نصه (ان المدعى عليه فوت على المدعية انتفاعها بالدارين موضوع عقد الما قولة للمدة التي تأخر في انجاز عمل الدارين مما يقتضي تعويضها عن هذه المدة<sup>(١)</sup>).

وفي اطار بحثنا للتعويض من جراء النكول عن التعهد بنقل ملكية عقار فان تقدير التعويض يختلف عن تلك العناصر تبعاً لطريقتين:

**الاولى:** ان ينظر القاضي الى المتضرر سواء كان متعهد او متعهد له طبقاً للحالة التي كان عليها قبل ابرام التعهد ليعيده بواسطة التعويض الى الحالة التي كان عليها قبل ابرام التعهد كلما امكن ذلك ويبدو ان ذلك غير عادل وتجد الفقرة الثانية من المادة (١١١) مدني عراقي مداها الحقيقي فيه لان المتضرر لا يعوض بموجبها الا عما لحقه من خسارة فقط دون تعويضه عما فاتته من كسب، وتطبق هذه الطريقة عند الحكم بفسخ العقد لكي لا يمنح الدائن اكثر من وسيلة من وسائل الضمان ولكي لا يوقع على المدين اكثر من جزاء واحد كون الفسخ بحد ذاته تعويض للدائن عما لحقه من ضرر بسبب اخلال المدين بالتزامه او عدم تنفيذه<sup>(٢)</sup>.

**والطريقة الثانية:** هي ان ينظر القاضي الى المتضرر طبقاً للحالة التي سيكون فيها لو تم تنفيذ التعهد فعلاً وبذلك يعوضه عما اصابه من خسارة وما فاتته من كسب وهذا المنظار هو المثالي في احتساب التعويض لانه يراعي الحكمة التشريعية التي حملتها الفقرة الثانية من المادة (١١١) مدني عراقي حيث تكون في تطبيقها قد حققت تعويضاً عادلاً يشمل ما لحق المضرور من ضرر وما فاتته من كسب وتلك هي الحكمة التشريعية التي تبقى أبعد نظر من المشرع، ويكون الاصل في تنفيذ التعهد عيناً انه معلق على ارادة المدين ولا يمكن اجباره على ذلك فيقوم التعويض مقام تنفيذ الالتزام طبقاً لاحكام المسؤولية العقدية عند توافر اركانها من خطأ وضرر وعلاقة سببية، وعلى

(١) حسن حنتوش الحسنوي، المصدر السابق، ص١١١، رقم القرار ١١١١/م منقول/ في ١١١١١١١١.

(٢) د. حسن علي الذنون، النظرية العامة للفسخ في الفقه الاسلامي والقانون المدني، دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه مقدمة لكلية الحقوق، جامعة فؤاد الاول، مطرله ١١١١١١١١، ص١١١١١١١١.

القاضي ان يبذل كل ما في وسعه من علم وفطنة وحكمة ونزاهة وحياد ليجعل مقدار التعويض المقضي به للمدعى معادلاً لما نزل عليه من ضرر ولا يزيد عليه او ينقص، فاذا كان التعويض مختلاً وغير متناسب مع جسامه الضرر فان الحكم به لا يحقق غاية المشرع التي الزم القاضي بها.

### المطلب الثالث

#### التكليف القانوني للتعهد بنقل ملكية عقار

نصت المادة ( ) من القانون المدني العراقي على ان (بيع العقار لا ينعقد الا اذا سجل في الدائرة المختصة واستوفى الشكل الذي نص عليه القانون)، كما نصت الفقرة ( ) من المادة ( ) من القانون المدني العراقي على ان (العقد الناقل لملكية عقار لا ينعقد الا اذا روعيت فيه الطريقة المقررة قانوناً) ونصت الفقرة ( ) من المادة الثالثة من قانون التسجيل العقاري على انه (لا ينعقد التصرف العقاري الا بالتسجيل في دائرة التسجيل العقاري). كما نصت المادة ( ) من القانون المدني العراقي على ان (التعهد بنقل ملكية عقار يقتصر على الالتزام بالتعويض اذا اخل احد الطرفين بتعده سواء اشترط التعويض في التعهد ام لم يشترط).

يتضح مما تقدم اعلاه بان المشرع العراقي جعل من عقد البيع الوارد على العقار عقداً شكلياً يستلزم لانعقاده التسجيل في دائرة التسجيل العقاري فاذا لم يستوفي العقد الشكلية المذكورة الا وهو التسجيل في دائرة التسجيل العقاري فهو عقد باطل، وبناء عليه فقد اعتبر القانون الشكلية ركناً من اركان العقد ويتخلفه لا ينعقد العقد الا انه يبقى قائماً في بعض اوصافه بقدر تعلق الامر بالتعهد الذي التزم به البائع بنقل الملكية فاذا ما اخل البائع بتعده يكون ملزماً بتعويض المتعهد له (المشترى) عما لحقه من ضرر بسبب هذا الاخلال حسب ما نصت عليه المادة ( ) مدني اعلاه وبناء على ذلك فقد رتب القانون مسؤولية اداء التعويض للمتعهد له من قبل المتعهد<sup>(1)</sup>.

وقد اثير موضوع التعهد بنقل ملكية العقار بين فقهاء القانون جدلاً كبيراً فمنهم من قال ببطلانه ومنهم من قال بصحته، وهناك من يقول بانها تعتمد على اساس المسؤولية التقصيرية

(1) د. سعدون العامري، الوجيز في شرح العقود المسماة، الجزء الاول، في البيع والايجار، الطبعة الثالثة، مطبعة العاني - بغداد، ص 111.

باعتباره عقداً غير مسمى وهناك من يقول بانها قائمة على اساس المسؤولية التقصيرية باعتبار  
التعهد ليس عقد بيع ونتيجة وجود خطأ من البائع ووقوع ضرر لحق بالمشتري ووجود العلاقة  
السببية بينهما.

فقد ذهب رأي الى القول بان العقد الغير المسجل يعتبر باطلاً بطلاناً مطلقاً فلا يفيد الحكم  
ولا ينشئ التزامات على الطرفين وان الشرط الجزائي الوارد في العقد ما هو الا التزام تبعي ويجب ان  
يبطل لبطلان العقد والقاعدة تقضي بان المبني على الباطل باطل<sup>(١)</sup>. في حين ذهب رأي اخر الى  
القول بان البيع الخارجي لعقار يكون باطلاً حتى ولو كان ذات العقار المتصرف فيه غير مسجل من  
الاساس في السجل العقاري لان التسجيل ركن من اركان انعقاد العقد. واذا كان كذلك فلا يوجد عقد  
اصلاً ما لم يسجل في دائرة التسجيل العقاري اي انه باطل ومع ذلك فانه يجوز في حالة النكول ان  
يطالب المتضرر بالتعويض وان اساس المطالبة هذه هي المسؤولة التقصيرية والتعويض واجب سواء  
اشترط ام لم يشترط<sup>(٢)</sup>.

وذهب رأي اخر الى اقرار نظرية تحول العقد والتي تقوم على اساس ان التصرف الباطل  
يتضمن رغم بطلانه عناصر تصرف قانوني اخر فيتحول التصرف الذي قد آل اليه المتعاقدان الى  
التصرف الذي توافرت عناصره اي التصرف الصحيح وبذلك يكون التصرف الاول قد انتج اثراً  
قانونياً عرضياً لا أصلياً. وحيث ان المرحلة التي تسبق التسجيل تعد باطلة وفقاً لاحكام القانون  
المدني العراقي فقد ذهب البعض من الفقهاء الى الاستناد الى نظرية تحول العقد لانه من الخطأ القول  
انه عقد منعدم الاثار تماماً اذ ليس هناك ما يمنع ان ينتج العقد الباطل بعض الاثار الشخصية فيما  
بين المتعاقدين لا بوصفه واقعة قانونية وانما لانه عقد صحيح (غير مسمى) مقتضاه القيام بعمل هو  
الذهاب الى دائرة التسجيل العقاري لاجراء نقل ملكية عقار وهو عقد ملزم للجانبين في ضوء  
المسؤولية العقدية طبقاً لنص المادة ( ) من القانون المدني العراقي التي تنص (اذا كان العقد باطلاً  
وتوافرت فيه اركان عقد اخر، فان العقد يكون صحيحاً باعتباره العقد الذي توافرت اركانه اذا تبين

(١) انظر: المحامي مكي ابراهيم لطفي، الشكلية القانونية، التعهد بنقل الملكية العقارية والشقق السكنية، مطبعة الرشاد،  
بغداد، ص ١١١.

(٢) انظر د. جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية، البيع، الايجار، المقاوله، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان  
الاردن، ص ١١١.

ان المتعاقدين كانت نيتهما تنصرف الى ابرام هذا العقد) ويستخلص هؤلاء الشراح ان الشرط الجزائي صحيح باعتباره مستنداً الى العقد الصحيح غير المسمى وليس الى عقد بيع العقار الباطل<sup>(١)</sup>.

ويذهب رأي الى اعتبار الاساس القانوني للتعويض هي المسؤولية العقدية التي هي نتيجة الاخلال بالتزام عقدي وعلى هذا الاساس فان بيع العقار خارج دائرة التسجيل يعتبر عقداً غير مسمى وهو ليس بعقد بيع وانما عقد ملزم اذا اخل به المدين التزم بالتعويض سواء اشترط في التعهد ام لم يشترطه<sup>(٢)</sup>.

ويعلل هؤلاء ذلك بقولهم الى ان بيع العقار في القانون المدني العراقي عقد شكلي لا يتم الا بالتسجيل في دائرة التسجيل العقاري ومن ثم لا تنتقل الملكية الى المشتري بالنسبة للغير والمتعاقدين الا بالتسجيل في دائرة التسجيل العقاري وان التعهد السابق على البيع وهو التعهد المنصوص عليه في المادة ( ) مدني عقد غير مسمى فهو اذن ليس بعقد بيع لكنه عقد ملزم اذا اخل المدين به التزم بالتعويض وهذا التعويض ينشأ من مسؤولية عقدية لا تقصيرية لان مصدره هو هذا التعهد الملزم. والقول بان مصدره هو المسؤولية التقصيرية ليس صحيحاً فالمصدر هو المسؤولية العقدية وكذلك القول بان التعهد المنصوص عليه في المادة ( ) مدني يتحول من عقد باطل الى عقد غير مسمى ليس سليماً ايضاً فالعقد ينشأ منذ البداية عقداً غير مسمى وحسناً فعل المشرع العراقي بجعله التعهد المنصوص عليه بنقل عقار ملزماً بنقل الملكية عيناً بموجب الفقرة اولاً/ ب من قرار مجلس قيادة الصورة المنحل المرقم ( ) لسنة المعدل التي نصت على (اذا كان المتعهد له قد سكن العقار محل التعهد او احدث فيه ابنية او منشآت اخرى بدون معارضة تحريرية من المتعهد، فان ذلك يعتبر سبباً صحيحاً يبيح للمتعهد له تملك العقار بقيمته المعينة في التعهد او المطالبة بالتعويض على الوجه المذكور في الفقرة (أ) من هذا البند مضافاً اليه قيمة المحدثات قائمة وقت النكول.

(١) الدكتور سعدون العامري، نفس المصدر السابق، ص ١١١.

(٢) د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - البيع، ج، ص ١١١.

## المبحث الثاني

### التعويض وفق القرار لسنة المعدل

سبق وان بينا ان الاصل في القانون المدني العراقي كما نصت عليه المادة ( ) مدني هو التعويض جراء الاخلال بالتعهد بنقل ملكية العقار سواء اشترط التعويض في التعهد ام لا وكان هذا المسلك منتقداً من الكافة كونه كان قاصراً على الالتزام بالتعويض فقط ولم يكن ملزماً بنقل الملكية عيناً<sup>(١)</sup>.

واستجابة لمتطلبات حياتنا بسبب كثرة حالات النكول في الحياة العملية مما حدى بالمشرع العراقي الى اصدار القرار ( ) لسنة ومعدله القرار ( ) لسنة لسد النقص التشريعي الوارد في المادة ( ) مدني بوضعه آلية تنظيمية لالية احتساب التعويض من جهة كما اجاز ايضاً تملك العقار جبراً على المالك فيما اذا توفرت شروط التمليك المنصوص عليها فيه ولكون موضوع بحثنا يتعلق بالتعويض لذلك فقد تم تقسيم هذا المبحث الى ثلاثة مطالب تطرقت في المطلب الاول عن مفهوم القرار ( ) لسنة ونطاق سريانه وشروط التعويض فيه وتناولت في المطلب الثاني العربون والتعويضات الاخرى الواردة في القرار اما المطلب الثالث فقد خصصته للفرق بين البديلين والشرط الجزائي.

### المطلب الاول

#### مفهوم القرار ( ) لسنة المعدل ونطاق سريانه وشروط التعويض فيه

تم تقسيم هذا المطلب الى فرعين تناولت في الفرع الاول مفهوم القرار ( ) لسنة المعدل ونطاق سريانه وتطرقت في الفرع الثاني الى شروط التعويض وفق القرار ( ) لسنة المعدل.

(١) د. سعدون العامري، المصدر السابق، ص ١١١.



## الفرع الاول

### مفهوم القرار ( ) لسنة ( ) ونطاق سريانه

نص القرار ( ) لسنة ( ) على ما يلي: (اولاً: أ- يقتصر التعهد بنقل ملكية عقار على الالتزام بالتعويض، اذا اخل احد الطرفين بتعهده سواء اشترط التعويض في التعهد او لم يشترط فيه، على ان لا يقل مقداره عن الفرق بين قيمة العقار المعينة في التعهد وقيمته عند النكول، دون الاخلال بالتعويض عن اي ضرر اخر. ب- اذا كان المتعهد له قد سكن العقار محل التعهد او احدث فيه ابنية او منشآت اخرى بدون معارضة تحريرية من المتعهد، فان ذلك يعتبر سبباً صحيحاً يبيح للمتعهد له تملك العقار بقيمته المعينة في التعهد او المطالبة بالتعويض على الوجه المذكور في الفقرة (أ) من هذا البند مضاف اليه قيمة المحدثات قائمة وقت النكول. ثانياً: تفصل محكمة البداية في الدعاوي الناشئة عن تطبيق احكام هذا القرار، ويكون قرارها قابلاً للطعن فيه تمييزاً لدى محكمة الاستئناف التابعة لها تلك المحكمة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ التبليغ به، وقرار محكمة الاستئناف في هذا الشأن غير قابل للطعن فيه عن طريق تصحيح القرار. ثالثاً: لا يعمل باي قانون او قرار او اتفاق يتعارض مع احكام هذا القرار يؤدي الى تقليل مقدار التعويض الوارد في الفقرات المتقدمة. رابعاً: ينفذ هذا القرار من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية ويسري على ما سبقه من وقائع او تعهدات ما لم يكن قد صدر بها حكم قضائي اكتسب الدرجة القطعية).

يلاحظ ان نص القرار اعلاه اولاً: الفقرة أ/ مطابق لنص المادة ( ) من القانون المدني العراقي لكن ورد فيه عبارتين اضافيتين هما: (على ان لا يقل مقداره (اي التعويض) عن الفرق بين قيمة العقار المعينة بالتعهد وقيمته عند النكول) والعبارة الثانية هي (دون الاخلال بالتعويض عن اي ضرر اخر). وهاتين العبارتين تندرجان تحت حكم القواعد القانونية العامة، لذلك فان القرار ( ) لسنة ( ) المعدل لم يقرر الغاء الشكلية في التصرفات العقارية وفيما اذا كانت التصرفات التي تقع على العقارات خارج دائرة التسجيل صحيحة من عدمه كما ولم يغير من اركان العقد وشروطه<sup>(1)</sup>. وان حكمه في التعويض ماهو الا استئناف لواقع اوجدته المادة ( ) من قانون المدني العراقي. وان دوره تنظيمي لالية احتسابه. وقد شمل القرار ابتداء التعهدات بنقل ملكية العقار والعرضات المعدة

(1) المحامي مكي ابراهيم لطفي، المصدر السابق، ص 111 و ص 112.

للسكن فقط ولم يشمل الاراضي الزراعية والبساتين وبهذا الخصوص قضت محكمة استئناف منطقة بغداد بصفقتها التمييزية في قرار لها جاء فيه (... والبساتين غير مشمولة باحكام القرار) لسنة ٢٠٠٤ ... ولا يستطيع مشتريها خارج دائرة التسجيل العقاري ان يجبر بائعها على تسجيلها باسمه لدى الدائرة المختصة، بحجة غرسه للاشجار واحداثه بعض المنشآت في البساتين المذكورة (...)<sup>(١)</sup>.

ومن خلال تطبيق القرار (٢٠٠٤) لسنة ٢٠٠٤ لوحظ وجود قصور فيه عن معالجة العديد من الحالات المعروضة الامر الذي تطلب من المشرع بالتدخل لمعالجتها فكان ولادة التعديل الاول للقرار السالف الذكر بالقرار (٢٠٠٤) في ٢٠٠٤/١١/٢٠ والذي نص على ما يلي: (أ)، يقتصر التعهد بنقل ملكية عقار او حق التصرف فيه على الالتزام بالتعويض اذا اخل احد الطرفين بتعهده، سواء اشترط التعويض في التعهد او لم يشترط فيه، على ان لا يقل مقداره عن الفرق بين قيمة العقار المعينة بالتعهد وقيمه عند النكول، دون اخلال بالتعويض عن اي ضرر آخر. ب- اذا كان المتعهد له قد سكن العقار محل التعهد او احدث فيه ابنية او منشآت اخرى او مغروسات بدون معارضة تحريرية من المتعهد فان ذلك يعتبر سبباً صحيحاً للمتعهد له تملك العقار او حق التصرف فيه بقيمته المعينة في التعهد او المطالبة بالتعويض على الوجه المذكور في الفقرة (أ) من هذا البند، مضافاً اليه قيمة الحدثات والمغروسات قائمة وقت النكول، كل ذلك دون الاخلال باحكام قانون تنظيم الحد الاقتصادي للاراضي الزراعية رقم (٢٠٠٤) لسنة ٢٠٠٤. - يعمل بهذا القرار من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية ويسري على ما سبق من وقائع او تعهدات ما لم يكن قد صدر بها حكم قضائي اكتسب الدرجة القطعية.

وبهذا التعديل وجدت المحاكم متنفساً اكثر شمولية لتغطية الوقائع التي تعرض عليها حيث قال القضاء فيها كلمة الفصل ارسى بموجبها دعائم لاتجاه قضائي مستقر على ذلك، حيث استثنى العقارات العائدة للاوقاف وحقوق المساطحة من شرط التمليك. اذ جاء في قرار صادر من محكمة استئناف منطقة بغداد بصفقتها التمييزية تحت رقم ٢٠٠٤/١١/٢٠ في ٢٠٠٤/١١/٢٠ ما نصه (التعهد بنقل ملكية عقار وفقاً لاحكام قرار مجلس قيادة الصورة المرقم (٢٠٠٤) لسنة ٢٠٠٤ وتعديله لا يشمل

(١) مجموعة الاحكام العدلية، العدد الثالث، السنة العاشرة، ص ١١١، رقم القرار ٢٠٠٤/١١/٢٠.

تمليك حقوق المساحة<sup>(١)</sup>. كما استثنى العقارات التي ارضها موقوفة وقفاً خيراً من شموله بالقرار المذكور. اذ جاء في قرار صادر من محكمة استئناف الرصافة لمنطقة بغداد بصفتها التمييزية تحت رقم /حقوقية/ في /حقوقية/ ما يلي:

(ان محكمة الموضوع حكمت بالتعويض استناداً الى احكام البند اولاً/ أ من قرار مجلس قيادة الثورة المرقم ( ) لسنة ١٩٦٠ وتعديله لا ينطبق الا على العقار المملوك ارضه ملكاً صرفاً او ان العقار مملوك للدولة وحق التصرف فيه للافراد، ولا يشمل العقارات التي ارضها موقوفة وقفاً خيراً لذا كان على المحكمة ان ترد الدعوى)<sup>(٢)</sup>.

كما استثنى ايضاً التعهدات التي تكون محلها عقارات وتكون اثانها مقايضة عقار بعقار او ثمنها مجزء الى عقار وذلك للجهالة الفاحشة في تحديد ثمن العقار الذي يعد بديلاً للمبيع، اذ جاء في قرار صادر من محكمة استئناف منطقة بغداد بصفتها التمييزية تحت رقم /حقوقية/ في /حقوقية/ ما يلي \_ ان العقد الذي يستند عليه المدعي في دعواه هو عقد مقايضة وليس عقد بيع من جهة .. وان الاتفاق بين الطرفين كان مبادلة دار بدار مضاف اليه مبلغ سبعمائة الف دينار تدفع لطالب التمليك اي ان قيمة الدار المطلوبة تملكها غير معينة تعيناً نافياً للجهالة لذا كان على المحكمة ان ترد الدعوى لانها غير مشمولة باحكام قرار مجلس قيادة الثورة ( ) لسنة ١٩٦٠ المعدل<sup>(٣)</sup>.

وان قرار مجلس قيادة الثورة المنحل المرقم ( ) لسنة ١٩٦٠ المعدل شمل الارض المملوكة ملكاً صرفاً والارض المملوكة للدولة وحق التصرف فيها للافراد<sup>(٤)</sup>. وان يكون البائع مالكا للعقار وقت توقيع التعهد بنقل ملكية العقار حيث جاء في قرار صادر من محكمة استئناف منطقة بغداد ما نصه (وحيث ان العقار مسجل باسم الغير فيكون ذلك التعهد خاضعاً لاحكام القانون المدني)<sup>(٥)</sup> وهذا

(١) هادي عزيز علي، التطبيقات القضائية في قضاء محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية، التعهد بنقل ملكية العقار، الجزء الاول، تطبيقات قضائية لاحكام قرار مجلس قيادة الثورة المنحل المرقم ( ) لسنة ١٩٦٠ المعدل، الجزء الاول، مطبعة زمان، بغداد، ص ١٠٠.

(٢) هادي عزيز علي، التطبيقات القضائية في قضاء محكمتي استئناف بغداد بصفتها التمييزية، التعهد بنقل ملكية العقار، الجزء الثاني، تطبيقات قضائية لاحكام قرار مجلس قيادة الثورة المرقم ( ) لسنة ١٩٦٠ المعدل، بغداد، ص ١٠٠، مطبعة الزمان، ص ١٠٠.

(٣) هادي عزيز علي، نفس المصدر السابق، الجزء الاول، ص ١٠٠.

(٤) هادي عزيز علي، المصدر السابق، الجزء الثاني، ص ١٠٠، رقم القرار /حقوقية/ في /حقوقية/.

(٥) هادي عزي علي، المصدر السابق، الجزء الثاني، ص ١٠٠، رقم القرار /حقوقية/ في /حقوقية/، الرصافة.

الاتجاه تبنته محكمة استئناف منطقة دهوك بصفقتها التمييزية في قرار لها جاء فيه (لدى عطف النظر على الحكم المميز وجد انه صحيح وموافق للقانون للاسباب التي اعتمدها المحكمة كون المدعى عليها لم تكن مالكة للعقار وقت البيع في [ ]/ [ ]/ [ ] وقد أنشأ القرار الصادر من برلمان اقليم كردستان برقم [ ] لسنة [ ] حقاً لها منذ نفاذه وبالتالي فان احكام القرار [ ] لسنة [ ] المعدل لا ينطبق على هذه الدعوى وبامكان المدعيين المطالبة بالاضرار التي لحقت بهم وفق احكام القانون المدني ان كان له مقتضى لذا قرر رد الطعن التمييزي وتصديق الحكم المميز وتحميل المميز الرسم التمييزي (...)<sup>(١)</sup>.

وفي رأينا ان هذا الاتجاه الذي سلكته محكمة استئناف منطقة بغداد بصفقتها التمييزية ومحكمة استئناف منطقة دهوك بصفقتها التمييزية اتجاه لا يستقيم مع حكم القانون لان الحكم بالتعويض وفقاً لاحكام القرار [ ] المعدل ما هو الا استئناف لواقع اوجدته المادة [ ] من القانون المدني حيث انه وضع اليه لطريقة احتساب التعويض في حالة عدم توفر شروط التملك الواردة في الفقرة الثانية من القرار واعطى الخيار ايضاً للمتعهد له بطلب التعويض رغم توفر شروط التملك ان اراد ذلك، لذلك فانه لا فرق في ان يكون المتعهد مالكا للعقار لوجوب الحكم بالتعويض، فالتعويض يستحق سواء كان المتعهد مالكا للعقار ام لم يكن مالكا له<sup>(٢)</sup>. وان محكمة استئناف منطقة بغداد في قرارها المرقم [ ]/ [ ]/ [ ] اجازت استحقاق المتعهد له كامل التعويض حتى ولو لم يكن المتعهد مالكا للعقار حيث جاء في قرارها المرقم اعلاه ما نصه (استقر قضاء هذه المحكمة على تحمل المتعهد لكامل التعويض الذي يستحقه المتعهد له حتى لو كان المتعهد غير مالكا للعقار)<sup>(٣)</sup>.

كما أيدت محكمة استئناف منطقة دهوك بصفقتها الاستئنافية بقرارها المرقم [ ]/ [ ]/ [ ] في [ ]/ [ ]/ [ ] القرار الصادر من محكمة بداءة سميل بالعدد [ ]/ [ ]/ [ ] في [ ]/ [ ]/ [ ] وصادق عليه محكمة تمييز اقليم كردستان بقرارها المرقم [ ]/ [ ]/ [ ] الهيئة المدنية الاستئنافية/ [ ] في [ ]/ [ ]/ [ ] والقاضي بالزام المدعى عليهم بتعويض المدعي عما لحقه من ضرر وما فاتته من كسب جراء نكول

(١) قرار محكمة استئناف منطقة دهوك بصفقتها التمييزية، رقم القرار [ ]/ [ ]/ [ ] في [ ]/ [ ]/ [ ] غير منشور.

(٢) المحامي مكي ابراهيم لطفي، المصدر السابق، ط [ ].

(٣) هادي عزيز علي، المصدر السابق، الجزء الاول، ص [ ].

المدعى عليها عن عقد بيع العقار استناداً لاحكام المادة ( ) و ( ) مدني مع انهم لم يكونوا مالكين للعقار وقت البيع<sup>(١)</sup>.

## الفرع الثاني شروط التعويض

ساتناول في هذا الفرع شروط تطبيق احكام القرار ( ) لسنة المعدل والتي حلت محل احكام المسؤولية العقدية في حدود نطاق سريان احكامه والتي يمكن تلخيصها بما يلي:

### اولاً: وجود التعهد:

يجب ان يكون هناك عقد بيع عقار (تعهد بنقل ملكية عقار) وذلك لاثبات حق المتعهد او المتعهد له عند تحقق حالة النكول من قبل احدهما والتأكد من تحقق الضرر بموجب ذلك النكول، لان تلك العلاقة العقدية هي التي تمثل مصدر ذلك الحق بالتعويض رغم كل ما حدث من تناقضات وارهاء مختلفة في تكييف الطبيعة القانونية لمثل هذه التعهدات. ولا يشترط ان تكون تلك التعهدات مكتوبة رغم ان العمل المعتاد جرى على كتابتها لان ذلك لا يحول دون اثباتها بطرق الاثبات ومنها اليمين الحاسمة وبهذا الخصوص قضت محكمة استئناف منطقة بغداد بقرار لها جاء فيه ما يلي (ان المدعية قد عجزت عن اثبات شرائها العقار موضوع الدعوى والذي تطلب تملكه وقد منحها المحكمة حق تحليف المدعى عليهم اليمين الحاسمة وفقاً للصيغة المقررة في محضر الجلسة ولحلف المدعى عليهم اليمين فتكون المدعية قد خسرت ما توجهت به اليمين وحيث ان محكمة الموضوع قد ردت الدعوى فقد تقرر تصديق الحكم المميز<sup>(٢)</sup>.

### ثانياً: الاخلال بالتعهد:

لا يحكم بالتعويض استناداً للقرار ( ) لسنة المعدل الا اذا كان هناك اخلال بالتعهد ينقل ملكية عقار ويعتبر البائع (المتعهد) ناكلاً او مخلاً بالتزامه عند امتناعه عن تسجيل العقار باسم المشتري (المتعهد له) في دائرة التسجيل العقاري بعد ان يوجه اليه المشتري انذاراً عن طريق دائرة كاتب العدل يطالبه بتسجيل العقار باسمه وفي حالة رفض البائع التسجيل يحق للمشتري ان

(١) قرار محكمة بداءة سميل واستئناف منطقة دهوك وتمييز اقليم كوردستان، غير منشور.

(٢) هادي عزيز علي، المصدر السابق، الجزء الثاني، ص، رقم القرار /حقوقية/ في /

يطالب بالتعويض الذي هو فرق بين قيمة العقار المعينة في التعهد وقيمتها عند النكول اضافة الى اية اضرار اخرى، وتاريخ النكول قد يكون من تاريخ التبليغ بالانذار الموجه الى المشتري حيث جاء في قرار صادر من محكمة استئناف منطقة بغداد بصفتها التمييزية اعتبر فيه ان تاريخ النكول هو تاريخ التبليغ بالانذار<sup>(١)</sup>. او من تاريخ ايداع البائع للعربون لدى كاتب العدل كما جاء في قرار للمحكمة اعلاه (يعتبر تاريخ ايداع المتعهد (البائع) العربون لدى كاتب العدل هو تاريخ النكول)<sup>(٢)</sup>. حيث ان النكول لا يكون من جانب البائع (المتعهد) فقط بل قد يكون من جانب المشتري (المتعهد له) في حالة عدم حضوره الى دائرة التسجيل العقاري للاقرار بالشراء فيحق للبائع مطالبة المشتري بالتعويض اذا اعتبر ناكلاً للشراء.

### ثالثاً: الضرر:

يجب للحكم بالتعويض ان يكون هناك ضرر اصاب احد المتعاقدين، فالتعويض هو جبر للضرر الذي يصيب المتعاقد نتيجة اخلال المتعاقد الاخر بالتزامه، فالقرار<sup>(٣)</sup> لسنة ١٩٩٩ المعدل جعل جزء الاخلال بالالتزام بالتعهد بنقل ملكية العقار هو التعويض سواء تعويض المشتري (المتعهد له) اذا اخل البائع (المتعهد) بتنفيذ التزامه ولم يسجل العقار باسم المشتري في دائرة التسجيل العقاري او اخلال المشتري (المتعهد له) بالتزامه تجاه البائع المتعهد ونكل عن الشراء ويتمثل ذلك بوجود فرق بين قيمة العقار المعينة في التعهد وقيمتها وقت النكول وهي تمثل مقدار وحجم الضرر الذي لحق الدائن، وان قيمة العقار في التعهد هي ما اتفقت عليه ارادة الطرفين في تسميتها اما قيمته وقت النكول فهي قيمته السوقية وقت النكول بموجب تقدير الخبراء، لذلك فان ارتفاع سعر العقار في السوق او انخفاضه يكون السبب في احداث الفرق وبالتالي استحقاق التعويض، وبهذا الخصوص قضت محكمة استئناف منطقة بغداد بصفتها التمييزية في قرار لها جاء فيه (اذا لم يلحق المتعاقد ضرر جراء نكول خصمه عن تقرير بيع العقار في دائرة التسجيل العقاري فلا يحكم بالتعويض عن هذا النكول طبقاً لقرار مجلس قيادة الثورة المنحل المرقم<sup>(٤)</sup> لسنة ١٩٩٩ المعدل<sup>(٥)</sup>).

كما قضت في قرار اخر لها جاء فيه (ان الخبير قدر التعويض بمبلغ يزيد على الاربعة ملايين دينار في حين ان الفترة من تاريخ التعهد الى تاريخ النكول لم تبلغ الشهرين لذا فان التقدير مبالغ

(١) هادي عزي علي، المصدر السابق، الجزء الاول، ص١٠٠، رقم القرار/حقوقية/١٩٩٩.  
(٢) هادي عزيز علي، المصدر السابق، الجزء الاول، ص١٠٠، رقم القرار/حقوقية/١٩٩٩.  
(٣) هادي عزيز علي، المصدر السابق، الجزء الاول، ص١٠٠، رقم القرار/حقوقية/١٩٩٩.

فيه وكان على المحكمة الاستعانة بثلاثة خبراء مختصين بشؤون العقارات وتطور اسعاره ارتفاعاً وهبوطاً وصولاً للتقدير العادل<sup>(١)</sup>. وقضت في قرار اخر لها جاء فيه (ان المدعية اقرت بعريضة الدعوى بان ثمن العقار المتفق عليه مع المدعى عليه بتاريخ التعهد بالبيع كان مليون ومائة الف دينار وحيث ان المميز قد قدر قيمة العقار بتاريخ النكول بمبلغ اربعة ملايين وخمسمائة الف دينار لذا فان المدعية (البائعة) لم يصبها ضرر بسبب نكول المدعى عليه لان قيمة العقار قد زادت اضعافاً ما بين تاريخ التعهد بالبيع وتاريخ النكول لذلك فانها لا تستحق التعويض المدعى به وكان على محكمة الموضوع رد دعاها<sup>(٢)</sup>.

وفي ختام هذه الفقرة نقول بان الحكم بالتعويض وفق معيار الفرق بين البدلين حيث تحقق شروطه يعتبر من النظام العام ولا يجوز الاتفاق على مخالفته. اذ ورد في نص القرار ( ) لسنة ١٩٩٩ المعدل انه (لا يعمل باي نص قانوني او قرار او اتفاق يتعارض مع احكام هذا القرار ويؤدي الى التقليل من مقدار التعويض).

#### رابعاً: عدم وجود المانع القانوني:

المقصود بالمانع القانوني هو ذلك المانع الذي لا يكون للمتعاقد دخل فيه، وان وجود المانع القانوني الذي يحول دون تنفيذ المتعاقد لالتزامه في التعهد بنقل ملكية العقار موضوع التعهد يكون مانعاً من المطالبة بالتعويض حيث قضت محكمة استئناف منطقة بغداد بصفتها التمييزية في قرار لها جاء فيه (ثبوت عدم تسجيل المميز باحصاء ١٩٩٩ يشكل مانعاً قانونياً له بطلب تمليك عقار في حدود مدينة بغداد، وحيث ان المانع المذكور موجود اصلاً عند تعاقد الطرفين على بيع العقار موضوع الدعوى، وبذلك لا يعتبر البائع (المدعى عليه) ناكلاً عن البيع استناداً للسبب المذكور وبالتالي لا يستحق المدعي التعويض المنصوص عليه في القرار المرقم ( ) لسنة ١٩٩٩ المعدل<sup>(٣)</sup>، كما قضت في قرار اخر جاء فيه (ان المميز قد أقر أنه غير مسجل في احصاء عام ١٩٩٩ في بغداد مما يتعذر معه اجراء تسجيل العقار المبيع باسمه وبذلك تكون حالة النكول والمطالبة بالتعويض غير واردة قانوناً ويكون القرار القاضي برد الدعوى صحيحاً<sup>(٤)</sup>).

(١) هادي عزيز علي، المصدر السابق، الجزء الثاني، ص ١٠٠، رقم القرار /حقوقية/ في ١٩٩٩.

(٢) هادي عزيز علي، الجزء الثاني، المصدر السابق، ص ١٠٠، رقم القرار /حقوقية/ في ١٩٩٩.

(٣) مجموعة هادي عزيز علي، المصدر السابق، الجزء الثاني، ص ١٠٠، رقم القرار /ها/ في ١٩٩٩.

(٤) مجموعة هادي عزيز علي، المصدر السابق، الجزء الثاني، ص ١٠٠، رقم القرار /ها/ في ١٩٩٩.

## خامساً: عدم شمول الدعوى بالتقادم:

من شروط استحقاق التعويض أن لا تكون الدعوى مشمولة بالتقادم لان القرار ( ) لسنة ( ) لم يتطرق الى موضوع التقادم وانه بذلك ترك الامر للاحكام العامة الواردة في القانون المدني، ولدى الرجوع الى احكام المادة ( ) من القانون المدني العراقي نجد أنها تنص على (الدعوى بالالتزام ايا كان سببه لا تسمع على المنكر بعد تركها من غير عذر شرعي خمسة عشرة سنة مع مراعاة ما وردت فيه احكام خاصة). وحسناً فعل المشرع العراقي بعدم ايراده نصاً في القرار المذكور وترك ذلك للاحكام العامة كون الاساس الذي يركز عليه التقادم المسقط هو مبدأ استقرار المعاملات الذي توجبه المصلحة العامة، اذ لا يجوز المطالبة بالتعويض الى مالا نهاية لانه يضر بالاستقرار المطلوب في المعاملات ويؤثر على حرية الشخص ولا يحقق العدالة اذ كيف يمكن تفسير اهمال الدائن بالمطالبة بالدين؟ اليس هذا دليلاً منه على استيفائه او تنازله عن الدين؟ فالتقادم المسقط لا يقوم على قرينة الوفاء اكثر مما يقوم على وجوب احترام الاوضاع المستقرة التي مضى عليها من الزمن ما يكفي للاطمئنان اليها واحاطتها بسياج من الثقة المشروعة<sup>(1)</sup>.

لكن هذا الامر لا يعتبر من النظام العام ولا يمكن للمحكمة ان تثيره من تلقاء نفسه، وانما يتطلب من الخصم التمسك به وقبل الخوض في اساس الدعوى حسب صراحة نص المادة ( ) فقرة ( ) من القانون المدني التي نصت على ما يلي (لا يجوز للمحكمة ان تمتنع من تلقاء نفسها من سماع الدعوى لمرور الزمان بل يجب ان يكون ذلك بناء على طلب المدين او بناء على طلب دائنيه او اي شخص اخر له مصلحة في هذا الدفع ولو لم يتمسك به المدين) وقضت بهذا الخصوص محكمة استئناف منطقة بغداد بصفقتها التمييزية في قرار لها جاء فيه (لمضي من التقادم الطويل على التعهد الذي استند اليه المدعي في دعواه وان دعوى المطالبة بالتعويض اقيمت بعد اكثر من خمسة عشرة عاماً على ابرام التعهد وحيث ان دعاوي المطالبة بالتعويض مشمولة بالتقادم المنصوص عليه في المادة ( ) من القانون المدني المانع من سماع الدعوى لذا كان القرار القاضي برد الدعوى صحيحاً<sup>(2)</sup>). كما جاء في قرار اخر لها (ان تاريخ التعهد بنقل ملكية العقار كان مؤرخ سنة ( ) وان الدعوى اقيمت سنة ( ) وحسب الرسم المثبت في عريضة الدعوى وحيث ان وكيل المدعى عليه دفع في الجلسة الاولى

(1) انظر: د. منذر الفضل، الوسيط في شرح القانون المدني، دار نارس للطباعة والنشر، حي خانزاد، اربيل، كردستان العراق، الطبعة الاولى، ص ١١١.

(2) المحامي هادي عزيز علي، المصدر السابق، الجزء الثاني، ص ١١١، رقم القرار: /حقوقية/، تاريخ القرار: /١١/١١/١١.



بالتقادم لمرور الزمان المانع من سماع الدعوى وحيث ان الدعوى ردت لهذا السبب قرر تصديق الحكم<sup>(١)</sup>. كما قضت محكمة استئناف منطقة دهوك بصفتها التمييزية أيضاً بهذا الخصوص في قرار لها جاء فيه (أن الدعوى بالالتزام لا تسمع على المنكر اذا تركها من غير عذر شرعي (خمسة عشرة سنة) ولم تثبت قيامهم بانشاء محدثات أو مغروسات دون معارضة من المدعين وحيث أن محكمة البداية قد ذهبت الى رد الدعوى يكون قرارها صحيحاً من حيث النتيجة<sup>(٢)</sup>).

## المطلب الثاني

### العربون والتعويضات الاخرى

العربون هو مبلغ من النقود يدفعه احد المتعاقدين الى المتعاقد الاخر وقت انعقاد العقد. ويتحقق ذلك غالباً في عقود البيع والايجار كأن يدفع المشتري للبائع أو أن يدفع المستأجر للمؤجر. ويهدف المتعاقد من وراء هذا الاجراء الى تحقيق حقه في العدول والتأكيد على العقد والبت فيه عن طريق البدء في تنفيذه بدفعه العربون<sup>(٣)</sup>.

ولم يتطرق المشرع العراقي للبيع بالعربون بشكل خاص ولكنه وضع قاعدة عامة تطبق على العربون في سائر العقود. حيث نجد أنها تقرر بموجب أحكام المادة ( ) من القانون المدني العراقي على انه ( ) يعتبر دفع العربون دليلاً على ان العقد أصبح باتاً لا يجوز العدول عنه الا اذا قضى الاتفاق بغير ذلك. فإذا اتفق المتعاقدان على ان العربون جزاء للعدول عن العقد كان لكل منهما حق العدول، فإذا عدل من دفع العربون وجب عليه تركه، وان عدل من قبضه رده مضاعفاً.

واضح من النص أعلاه أن القانون المدني العراقي اعتبر دفع العربون دليل على ان العقد أصبح باتاً لا يجوز لأي من المتعاقدين العدول عنه ومع ذلك فإن هذه القاعدة ليست امرة اذ يجوز للمتعاقدين الاتفاق على اعتبار العربون جزاء للعدول عن العقد فإذا كان الذي عدل عن العقد هو الطرف الذي قام بدفع العربون وجب عليه تركه واذا كان الذي عدل هو الطرف الذي تسلم العربون

(١) هادي عزيز علي، المصدر السابق، الجزء الثاني، ص ١١١، رقم القرار: /حقوقية/، تاريخ القرار: /١١/١١/١١.

(٢) القرار المرقم: / / ت م / في /١١/١١/١١ غير منشور.

(٣) د. هشام ابراهيم توفيق، التعويض الاتفاقي (الشرط الجزائي)، دراسة مقارنة بين الفقه الاسلامي والقانون المقارن، طبعة /١١/، المركز القانوني للاصدارات القانونية، القاهرة، ص ١١١.

وجب عليه رده مضاعفاً ويكون العربون في حالة العدول عن العقد التزاماً بدلاً لالتزام اصلي هو محل العقد<sup>(١)</sup>. لكن حكم الفقرة (١) من المادة (١١١) من القانون المدني قد قيد بموجب احكام القرار (١١١) لسنة ١٩٩٩ المعدل الذي حصر التعويض بالفرق بين البديلين فقط وعلى البائع المتعهد اعادة العربون الى المتعهد له (المشتري) دون مضاعفته وبعبءه وفي حالة عدم اعادة العربون فللمتعهد له اقامة دعوى مستقلة باعادة العربون.

كما ان هناك تعويضات اخرى تطرق اليها القرار (١١١) لسنة ١٩٩٩ المعدل حيث جاءت الجملة الاخيرة من البند اولاً/ أ بعبارة (دون الاخلال عن اي ضرر اخر).

فما هي التعويضات الاخرى التي تطرق اليها القرار اعلاه؟ من الصعب جداً حصر وتعداد الفقرات الاخرى التي توجب التعويض عنها لانها حالات متعددة ومختلفة من واقعة لاخرى، فعندما يبرم المتعهد (البائع) التعهد فان المتعهد له قد يقوم بمراجعة ضريبة العقار ويدفع مقدار ما تحقق على ذلك العقار باسم المالك من ضريبة وقد يقوم بمراجعة دائرة التسجيل العقاري والصرف لها على معاملة التقرير في حين ان ذلك على عاتق البائع الا اذا اتفق على خلاف ذلك - فقد يدفع المشتري تلك المبالغ على أمل ان يقوم المالك باعادتها له او استقطاعها من الباقي من مبلغ الشراء مثلاً او على اقل الاحتمالات يكون غاض النظر عنها مقابل ان يتم تقرير العقار باسمه، او يقوم باضافة ابنية ومنشآت على العقار موضوع التعهد ويتنصل البائع (المتعهد) عن تعهده ويختار المتعهد له التعويض رغم توفر شروط التملك لان القرار اعطى الخيار له بالمطالبة بالتعويض او التملك، او قد يقوم المتعهد له بتسديد كامل بدل المبيع او جزء منه كعربون ويمتنع المتعهد عن اعادتها اليه.

لكن اذا ما نكل المتعهد فان المتعهد له يملك الحق باقامة دعوى الفرق بين البديلين فيما اذا تحققت شروطه وهذا لا يحول دون اقامة دعوى مستقلة بالمصروفات اعلاه مطالباً بالتعويض عن هذه الاضرار.

أن هذه التعويضات والمبالغ المدفوعة تختلف عن التعويض المتمثل بالفرق بين البديلين وذلك لان الدائن او المدعي لا يستطيع المطالبة بها بنفس الدعوى الاصلية اضافة الى التعويض الاصيلي الفرق بين البديلين، وانما يشكل المطالبة بها موضوع دعوى مستقلة تختلف عن الدعوى الاصلية من

(١) د. عبد الرزاق السنهوري، المصدر السابق، ص ١١١.

حيث الموضوع وطرق الطعن<sup>(١)</sup> حيث تختلف عن الدعوى الاصلية من حيث الموضوع كون موضوع الدعوى الاصلية المطالبة بالتعويض عن الاخلال بالتعهد والامتناع عن التقرير في الدائرة المختصة ويتمثل بالفرق بين البدلين، بينما موضوع دعوى التعويضات الاخرى يكون اما عن ما صرفه الدائن على معاملة التقرير والضرائب او اجر المثل او الفائدة القانونية او قيمة الابنية والمنشات المقامة من قبله وتخضع جميعها الى الاحكام والقواعد العامة الواردة في القانون المدني العراقي كما ان اختلاف التعويض في الدعوى الاصلية عن التعويضات الاخرى يتمثل في ان الاخلال بالتعهد يخضع للطعن به تمييزاً لدى محكمة الاستئناف بصفتها التمييزية ويكون قرارها قطعياً لا يقبل الطعن بتصحيح القرار التمييزي وهو يعبر عن خيار المشرع وبهذا الخصوص قضت المحكمة الاتحادية العليا في قرار لها جاء فيه ما يلي (وان النص في الفقرة (أ) من البند (ثانياً) من قرار مجلس قيادة الثورة المنحل انفاً على جعل النظر في الطعون التمييزية الناشئة من تطبيق القرار المذكور انفاً (ويقصد به القرار) المعدل) في القرارات الصادرة من محاكم البداية امام محكمة الاستئناف التابعة لها تلك المحكمة هو من خيار المشرع ولا يعد مخالفاً لأحكام المادة ( ) من دستور جمهورية العراق لعام أو أية مادة اخرى في الدستور<sup>(٢)</sup>. اما التعويضات الاخرى فانها اذا كانت صادرة من محكمة البداية بدرجة اخيرة وكان مبلغها يزيد على ( ) خمسمائة دينار فانها تخضع للطعن فيها تمييزاً لدى محكمة استئناف المنطقة بصفتها التمييزية وان كانت صادرة بدرجة اولى وكان قيمتها تزيد على ( ) الف دينار فانها تخضع للطعن فيها استئنافاً لدى محكمة استئناف المنطقة بصفتها الاصلية والطعن لدى محكمة التمييز وقرارها قابل للتصحيح وحسب الاحكام الواردة في المواد ( ) و ( ) و ( ) و ( ) من قانون المرافعات المدنية.

(١) انظر: المحامي مكي ابراهيم لطفى، المصدر السابق، ص.

رقم [www.federalcourttiraq.com](http://www.federalcourttiraq.com)

(٢) القرار منشور على الموقع الالكتروني للمحكمة الاتحادية العليا:

القرار / اتحادية / طعن / في

## المطلب الثالث

### التعويض الاتفاقي والفرق بين البديلين

يعد التعويض الاتفاقي - عموماً - استثناءً من القاعدة التي تنيط بالقضاء مهمة تقدير التعويض، وتحديد عناصره، اذ بموجبه يتولى الطرفان المتعاقدان تحديد مبلغ التعويض مقدماً، وقبل حصول الاخلال بتنفيذ العقد، او الامتناع عن هذا التنفيذ<sup>(١)</sup>.

واطلق معظم فقهاء القانون على هذا التعويض مصطلح الشرط الجزائي كونه يرد عادة

ضمن شروط العقد ولا يمنع ذلك من ايراده ضمن اتفاق لاحق بين اطراف العلاقة التعاقدية لكن

غالبية الفقهاء اشترط في تنفيذه ان يرد قبل حصول الاخلال بالتنفيذ وتكمن العلة في ذلك ان

التعويض الذي يتم الاتفاق على مقداره بعد اخلال المدين بتنفيذ الالتزام لا يمكن ان يندرج تحت

مفهوم الشرط الجزائي، اذ يكون في هذه الحالة تجديد للالتزام او صلحاً حسب الاحوال.

وبناء عليه يمكن القول بان الشرط الجزائي لا يعد - حسب غالبية الفقه - ان يكون اتفاقاً

يقدر فيه الطرفان مقدار التعويض مقدماً، والذي يستحقه الدائن اذا لم ينفذ المدين التزامه، وهو

يوضع عادة كشرط ضمن العقد الاصلي، او يتضمنه اتفاق لاحق وهو بهذا المفهوم يتخذ طابعاً

جزائياً طالما ان فرضه يكون بمناسبة عدم تنفيذ المدين لالتزامه او اخلاله بهذا التنفيذ. اضافة الى

انه ينطوي على شيء من التهديد باعتبار ان المبلغ الذي يتضمنه يقدر عادة باكثر من الضرر الذي

يمكن ان يصيب الدائن عند عدم الوفاء بالالتزام او التأخر فيه<sup>(٢)</sup>. والشرط الجزائي لا يعتبر السبب

في استحقاق التعويض، بل عدم تنفيذ المدين للالتزام الاصلي الناشئ عن العقد هو السبب في

استحقاق التعويض ولما كان الاتفاق على الشرط الجزائي بحد ذاته يمثل اتفاقاً او عقداً فان شروط

استحقاقه هي نفس شروط استحقاق التعويض من وجود خطأ وضرر وعلاقة سببية<sup>(٣)</sup>. لذا يكون

الشرط الجزائي التزام تبعي لا التزام بدلي لان الدائن لا يستطيع ولا يملك القرار في ان ينتفي او

يختار بين الالتزام الاصلي او الشرط الجزائي فيطلب تنفيذ ايهما اصلح له بل ليس له الا ان يطلب

(١) انظر: د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، دار احياء التراث، بيروت، ص ١١١، الجزء الثاني، ص ١١١.

(٢) انظر: د. هشام ابراهيم توفيق، المصدر السابق، ص ١١١.

(٣) انظر: د. حسن محمد جاد الرب، التعويض الاتفاقي عن عدم تنفيذ الالتزام او التأخر فيه (دراسة مقارنة بين الفقه

الاسلامي والقانون الوضعي)، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، ص ١١١، ص ١١١.

تنفيذ الالتزام الاصيلي ما دام هذا ممكناً كما لا يملك المدين هذا الخيار ايضاً، ولم يكن الشرط الجزائي التزاماً بديلاً لان المدين لا يملك الخيار بان يعدل عن الالتزام الاصيلي طالما كان ذلك ممكناً<sup>(1)</sup>.

والشرط الجزائي هو تابع للالتزام الاصيلي لذلك فانه يترتب عليه بطلانه اذا بطل الالتزام

الاصيلي لكن بطلان الشرط الجزائي لا يستتبعه بطلان الالتزام الاصيلي، ويمكن تلخيص حالات البطلان المطلق باربعة حالات وهي:

اولاً: اذا كان احد المتعاقدين غير مميز او انه مميز ولكن ارداته مشوبة بعيب من عيوب الارادة او ان ارادتي العقد غير متطابقة أي انعدام الرضا.

ثانياً: ان لا يكون هناك وجود للمحل كأن يكون خارج دائرة التعامل او ان التعامل به غير مشروع وان تعيينه مستحيل او فقدان شروطه.

ثالثاً: عدم مشروعية السبب او ان سبب الالتزام غير موجود اصلاً.

رابعاً: الشكل أي اذا فرض القانون شكلاً معيناً للعقد يجب مراعاته وهذا ما يتعلق بموضوع بحثنا

حيث نصت المادة ( ) من القانون المدني على (بيع العقار لا ينعقد الا اذا سجل في الدائرة المختصة واستوفى الشكل الذي نص عليه القانون) ونصت الفقرة ( ) من المادة ( ) من القانون نفسه على (والعقد الناقل للملكية عقار لا ينعقد الا اذا روعيت فيه الطريقة المقررة قانوناً) ونصت الفقرة ( )

من المادة ( ) من قانون التسجيل العقاري على (لا ينعقد التصرف العقاري الا بالتسجيل في دائرة التسجيل العقاري). كما نصت المادة ( ) من القانون المدني على (التعهد بنقل ملكية عقار يقتصر على الالتزام بالتعويض، اذا اخل احد الطرفين بتعهدده سواء اشترط التعويض في التعهد ام لم يشترط.

وهذا يعني ان المشرع اطلق تسمية (التعهد بنقل ملكية عقار) على البيوعات الواقعة خارج دائرة التسجيل العقاري واعطى وصفاً جديداً لها وان القرار ( ) لسنة ٢٠٠٢ وتعديله المرقم ( ) لسنة ٢٠٠٣ هو امتداد لنص المادة ( ) من القانون المدني ويمكنه من نقل الحق العيني من ملكية المتعهد

الى المتعهد له عن طريق دعوى التمليك التي ترفع لدى محكمة البداية استناداً لحكم الفقرة ( ) من

القرار المذكور اذا توفرت شروطها وهي السكن في العقار موضوع التعهد او اقامة ابنية او منشآت

اخرى فيه وان الحكم الصادر فيها ملزم لمديريات التسجيل العقاري بتنفيذه استثناء من شرط الشكل ولا يمكن تحقق هذا الامر في العقد الباطل لانه معدوم ولا يفيد الحكم اصلاً. وهذا يعني ان للعقد

اثاراً منتجة خلافاً للعقد الباطل الذي لا اثار له فمن اثاره هو الحكم بالتعويض سواء اشترط

(1) انظر: الحامي مكي ابراهيم لطفي، المصدر السابق، ص ١١١.

التعويض في التعهد ام لم يشترط وهذا يعني انه عقد صحيح ولكنه غير مسمى وله كل النتائج والاثار القانونية للعقد الصحيح وان الشرط الجزائي الوارد فيه صحيح ويكون خاضع للاحكام العامة الواردة في المادة (153) من القانون المدني التي تنص ( ) يجوز للمتعاقدين ان يحدد مقدماً قيمة التعويض بالنص عليها في العقد في اتفاق لاحق ويراعي في هذه الحالة احكام المواد (154 و155 و156 و157). وهذا يعني ان الشرط الجزائي صحيح ومنتج وفق احكام القانون المدني، لكن احكام القرار (153) لسنة 2011 وتعديله حلت محل الاحكام العامة التي تعالج هذا الموضوع حيث جاء في قرار صادر من محكمة استئناف منطقة بغداد بصفتها التمييزية ما نصه (كان على المحكمة ان تتحقق من نکول المدعى عليه فاذا تأيد لها ان نکول من جانبه فعلى المحكمة انتخاب خير او اكثر لتقدير التعويض الذي يستحقه المدعي المتمثل بالفرق بين قيمة العقار وقت التعهد وقيمه وقت نکول لان المدعي لا يستحق الشرط الجزائي ولان الاحكام الواردة في البند اولاً من قرار مجلس قيادة الثورة رقم (153) لسنة 2011 المعدل قد حلت محل الاحكام الخاصة بالتعويض المنصوص عليه في القانون المدني)<sup>(١)</sup>.

وبناء على ما تقدم فان القرار (153) أنف الذكر رسم كيفية تقدير التعويض في حالة نکول أي من الطرفين وكان التعهد متضمناً بين فقراته شرطاً جزائياً. وحيث ان الفقرة الثانية من المادة (153) من القانون تنص على ( ) ولا يكون التعويض الاتفاقي مستحقاً اذا اثبت المدين ان الدائن لم يلحقه أي ضرر ويجوز تخفيضه اذا اثبت المدين ان التقدير كان فادحاً او ان الالتزام الاصلي قد نفذ في جزء منه ويقع باطلاً كل اتفاق يخالف احكام هذه الفقرة) وهذا يعني ان التعويض يدور مع الضرر وجوداً وعدمًا وشدة وضعفاً بما يتناسب معه او مع مقدار ما نفذ من الالتزام الاصلي وان هذه الاحكام من النظام العام وتأسيساً على ذلك يمكن ان نتصور عدة حالات وفقاً للقواعد العامة كون القرار لم يفصل هذه الامور وتركها للقواعد العامة ومن الممكن الاخذ بالشرط الجزائي بشرط عدم التقليل من مقدار التعويض المتمثل بالفرق بين البديلين عندما تنجح المحكمة للاخذ به ويصار لزماً عليها تقدير سعر العقار وقت نکول لمقارنة الامر او مقدار هذا الفرق مع الشرط الجزائي وعندها يمكن ان نتصور واحدة من الحالات الاتية:

**الحالة الاولى:** عندما يكون الشرط الجزائي مساوي لمقدار التعويض الذي لحق المضرور هنا يمكن القول ان القرار (153) المعدل لم يبلغ احكام المادة (153) من القانون المدني ولا جناح على المحكمة من

(١) القرار الرقم 153 لسنة 2011 في 15/3/2011 غير منشور.

الآخذ باي منهما طالما كان التعويض قد غطى الضرر شريطة ان تتحقق المحكمة بواسطة الخبراء من ان احتساب الفرق بين البدلين مساوي للشرط الجزائي لان الحكمة من التشريع لا تعني الخيار بين آلية التطبيق بقدر ما تعني الوصول الى تعويض عادل.

**الحالة الثانية:** عندما يكون الشرط الجزائي اقل من الفرق بين البدلين وفي هذه الحالة للمحكمة ان تعتبر هذا الشرط كأن لم يكن وتطرحة جانباً وتحكم للمضروور بمقدار التعويض الذي قدره الخبراء لانه يعني مقدار الضرر الحقيقي الذي لحق الدائن او بإمكانها اعتبار ذلك الشرط صحيحاً وتعتمده اساساً في الحكم بعد ان تطبق احكام المادة ( ) من القانون المدني لتقوم بتعديل ذلك الشرط والصعود به الى ان يجعله مساوياً للفرق بين البدلين استناداً لاحكام قرار مجلس قيادة الثورة ( ) لسنة المعدل الذي لا يقل باي حال من الاحوال ان يقلل مقدار التعويض عن ذلك.

**الحالة الثالثة:** عندما يكون الشرط الجزائي اكبر من الضرر الذي لحق الدائن وهنا تجد المحكمة ان التعويض الذي قدره الخبراء بموجب تقريرهم المقدم اقل من التعويض الذي قدره الطرفان ابتداء في التعهد وهنا تدخل المحكمة في تخفيض مبلغ الشرط الجزائي ليتناسب مع مقدار الضرر الذي لحق بالدائن شريطة ان لا يقل عن الفرق بين قيمة العقار المعينة في التعهد وقيمته عند النكول وبهذا الخصوص قضت محكمة استئناف منطقة الانبار بصفتها التمييزية في قرارها المرقم /حقوقية/ وفي /حقوقية/ حيث جاء فيه (ولدى عطف النظر وجد ان محكمة الموضوع كانت قد اعتمدت في حكمها بالتعويض على خيرة اكثرية الخبراء، ولايقدم في هذا الشأن وجوب التزام المحكمة بالحكم بالتعويض (الاتفاقي) (الشرط الجزائي) المثبت في التعهد البالغ مقداره خمسة ملايين دينار اذ تستطيع المحكمة تخفيضه بما يناسب قيمة الضرر بالاستناد الى قواعد التعويض المقررة في القانون المدني المادة ( ) وذلك ان الشرط الجزائي ما هو في حقيقته الا مجرد تقدير اتفاقي للتعويض يدور مع الضرر وجوداً وعدمأ شرط ان لا يقل مقداره في مثل هذه الدعوى المؤسسة على القرار المنوه به على الفرق بين قيمة العقار المعينة في التعهد وقيمته عند النكول وهو ما يكفي لتحقيق العدالة والتوازن بين مصلحتي الطرفين المتداعين فيها والاكثر من ذلك فان الموازنة في تقدير التعويض من النظام العام مما يتوجب على المحكمة تخفيضه على النحو المذكور اذا ما تمت المغالاة في تقديره ضمن بنود العقد ..)<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup>القرار غير منشور.

## الخاتمة

بعد أن انتهينا من دراسة موضوع التعويض جراء النكول عن بيع العقار وتطبيقاته القضائية فقد توصلنا من خلالها الى عدد من النتائج والتوصيات وهي كالآتي:

### أولاً: النتائج:

- ١- اعتبر المشرع العراقي بيع العقار عقد شكلي يستوجب لانعقاده التسجيل في دائرة التسجيل العقاري وبخلافه فقد اعتبره باطلاً كأن لم ينعقد، ولكنه جاء بحكم خاص في المادة ١١١١ من القانون المدني العراقي حيث الزم الناكل بالتعويض لكنه لم يحدد الية تعويضه وترك ذلك الى القواعد العامة الواردة في القانون المدني، وقد أثار ذلك جدلاً بين شراح القانون المدني وكثرة الدعوات المطالبة بتعديلها باعطاء الحق للمشتري بتملك العقار جبراً على البائع خصوصاً بعد حصول حالات نكول واسعة، لذلك أصدر المشرع العراقي القرار ١١١١ لسنة ١١١١ ثم تعديله القرار المرقم ١١١١ لسنة ١١١١.
- ٢- وضع المشرع الية تنظيمية لطريقة احتساب التعويض تمثل في الفرق بين قيمة العقار المعينة في التعهد وقيمتها عند النكول.
- ٣- اعتبر ذلك من النظام العام لا يجوز الاتفاق على مخالفته وهو بذلك قيد حكم الفقرة ( ١١١١ ) من المادة (١١١١) من القانون المدني العراقي والخاص باعادة العربون مضاعفاً كجزاء للمتعهد (البائع) في حالة نكوله أو تركه للمتعهد في حالة نكول المتعهد له.
- ٤- أعطى الخيار للمتعهد له تملك العقار جبراً على (المتعهد) البائع وفق شروط معينة أو طلب التعويض أيهما شاء. كما أعطى الحق للمطالبة بالتعويض عن الاضرار الاخرى التي قد تلحق باطراف العلاقة التعاقدية ولكن بدعوى مستقلة وحصر طرق الطعن فيها وفق الاحكام العامة الواردة في قانون المرافعات المدنية اما التعويض عن النكول والمتمثل بفرق البدلين فقد حصر طرق الطعن فيها من اختصاص محكمة الاستئناف بصفتها التمييزية والحكم الصادر فيها غير خاضع الى الطعن فيه عن طريق تصحيح القرار التمييزي.



٥ - لوحظ من خلال القرارات الصادرة من المحاكم ان هناك تناقض في بعض الاحكام الصادرة منها بخصوص الزام المتعهد بالتعويض ان لم يكن مالكا للعقار موضوع التعهد فهي تارة تحكم بعدم استحقاق المتعهد له للتعويض وتارة تحكم باستحقاقه للتعويض على اساس الفرق بين البدلين الواردة في القرار ( ) وتارة اخرى تحكم بالتعويض وفق احكام المادة ( ) واحكام المادة ( ) مدني عراقي.

٦ - كما لوحظ أيضاً ان بعض المحاكم اجازت الاخذ بالشرط الجزائي الوارد في العقد بشرط ان لا يزيد أو ينقص عن الفرق بين البدلين ورأينا انه بإمكان المحكمة الاخذ به بعد ان تطبق الاحكام الخاصة بالتعويض الاتفاقي الواردة في المادة ( ) مدني عراقي.

### ثانياً: التوصيات:

١ - نقترح على المشرع ان يقرجواز المطالبة بعريضة دعوى واحدة باعادة المبالغ المدفوعة من قبل المتعهد او المتعهد له بالتعويض عن الفرق بين البدلين والتعويضات الاخرى اختصاراً للجهد والوقت وللتخفيف من كثرة الدعاوي المعروضة امام المحاكم ويكون ذلك باضافة عبارة (ويجوز المطالبة بها جميعاً في دعوى واحدة) في نهاية الفقرة أولاً: أ من القرار ( ) لسنة ( ) ومعدله.

٢ - نوصي بجعل النظر في الطعون التمييزية من اختصاص محكمة التمييز وحسب الاحكام العامة الواردة في قانون المرافعات المدنية بسبب كثرة المحاكم الاستئنافية ودفعاً للاجتهادات القضائية المتباينة وتحقيقاً لاستقرار المعاملات وتعزيز ثقة المواطنين بالقضاء، مما يتطلب ذلك تعديلاً للقرار ( ) بهذا الاتجاه.

## المصادر

### أولاً: معاجم اللغة:

١. ابن منظور جمال الدين ابو الفضل محمد بن ابي بكر بن مكرم، لسان العرب، في معرفة كلام العرب، دار احياء التراث العربي، م، الجزء التاسع.
٢. جبران مسعود، الرائد، معجم لغوي عصري، ج، ط، دار العلم للملايين.

### ثانياً: الكتب القانونية:

٣. د. جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية، البيع، الايجار، المقاوله، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان الاردن.
٤. حسن حنتوش الحسناوي، التعويض القضائي في نطاق المسؤولية العقدية، دراسة مقارنة، مطبعة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان.
٥. حسن عداي الدجيلي، شرح قانون ضريبة الدخل رقم ( ) لسنة المعدل، ط، مطبعة عظام، بغداد.
٦. د. حسن علي الذنون، النظرية العامة للفسخ في الفقه الاسلامي والقانون المدني، دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه مقدمة لكلية الحقوق، جامعة فؤاد الاول، مصر.
٧. حسن علي ذنون، النظرية العامة للالتزامات، احكام الالتزام، مطبعة جامعة المستنصرية.
٨. د. حسن محمد صادر الرب، التعويض الاتفاقي عن عدم تنفيذ الالتزام او التأخر فيه (دراسة مقارنة بين الفقه الاسلامي والقانون الوضعي)، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية.
٩. د. سعدون العامري، الوجيز في شرح العقود المسماة، الجزء الاول، في البيع والايجار، الطبعة الثالثة، مطبعة العاني - بغداد.
١٠. سعدون العامري، تعويض الضرر في المسؤولية التقصيرية، بغداد، منشورات مركز البحوث القانونية.
١١. السعيد مصطفى السعيد، الاحكام العامة لقانون العقوبات الجديد، ط، دار المعارف، مصر.
١٢. سلمان بيات، القضاء المدني العراقي، الجزء الاول، ص، رقم القرار/حقوقية/.

١٣. سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، ج ١، المجلد الثاني، الفعل الضار والمسؤولية المدنية، ط ١، ١٩٩٩.
١٤. عبد الباقي البكري، شرح القانون المدني العراقي، ج ١، احكام الالتزام، تنفيذ الالتزام، مطبعة بغداد، ١٩٩٩.
١٥. د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - البيع، الجزء الاول.
١٦. د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، دار احياء التراث، بيروت، ١٩٩٩، الجزء الثاني.
١٧. د. عربي عبد السلام محمد، احكام تقدير التعويض واثر تغير القوة الشرائية للنقود على تقديره، دار النهضة العربية، القاهرة، ط ١، ١٩٩٩.
١٨. علاء الدين الوسواسي، الغرامة والتعويض، مجلة القضاء تصدرها نقابة المحامين العراقية، العدد ١٠٠ و ١٠١، سنة ١٩٩٩، ١٩٩٩.
١٩. مصطفى الزلي، المسؤولية الجنائية في الشريعة الاسلامية، دراسة مقارنة بالقانون، ط ١، مطبعة أسعد، بغداد، ١٩٩٩.
٢٠. المحامي مكي ابراهيم لطفي، الشكليات القانونية، التعهد بنقل الملكية العقارية والشقق السكنية، مطبعة الرشاد، بغداد، ١٩٩٩.
٢١. د. منذر الفضل، الوسيط في شرح القانون المدني، دار نأراس للطباعة والنشر، حي خانزاد، اربيل، كردستان - العراق، الطبعة الاولى، ١٩٩٩.
٢٢. نشأت احمد نصيف الحوشي، العقوبة السالبة للحرية القصيرة الامد وبدائلها، منشورات مركز البحوث القانونية، بغداد، ١٩٩٩.
٢٣. هشام ابراهيم توفيق، التعويض الاتفاقي (الشرط الجزائي)، دراسة مقارنة بين الفقه الاسلامي والقانون المقارن، طبعة ١٩٩٩، المركز القانوني للاصدارات القانونية، القاهرة.

### ثالثاً: المجاميع العدلية:

١. مجموعة الاحكام العدلية، العدد الثالث، السنة العاشرة، ص ١٠٠، رقم القرار ١٠٠/١٠٠٠.

### رابعاً: القوانين:

- ١ - القانون المدني العراقي.
- ٢ - قانون العقوبات العراقي.
- ٣ - قانون المرافعات المدنية العراقي.
- ٤ - قانون ضريبة الدخل العراقي.

## خامساً: القرارات القضائية:

١. مجموعة هادي عزيز علي، التطبيقات القضائية في قضاء محكمتي استئناف بغداد بصفتها التمييزية، التعهد بنقل ملكية العقار، الجزء الثاني، تطبيقات قضائية لاحكام قرار مجلس قيادة الثورة المرقم (١١١١) لسنة ١١١١ المعدل، بغداد، ١١١١ م، مطبعة الزمان.
٢. مجموعة هادي عزيز علي، التطبيقات القضائية في قضاء محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية، التعهد بنقل ملكية العقار، الجزء الاول، تطبيقات قضائية لاحكام قرار مجلس قيادة الثورة المنحل المرقم (١١١١) لسنة ١١١١ المعدل، الجزء الاول، مطبعة زمان، بغداد، ١١١١، ص١١١.
٣. قرار محكمة استئناف منطقة دهوك بصفتها التمييزية، رقم القرار ١١١١/١١١١/١١١١ في ١١١١/١١١١/١١١١ غير منشور.
٤. قرار محكمة بداءة سميل واستئناف منطقة دهوك وتمييز اقليم كردستان، غير منشور.
٥. القرار منشور على الموقع الالكتروني للمحكمة الاتحادية العليا:  
[www.federalcourтираq.com](http://www.federalcourтираq.com)
٦. القرار المرقم ١١١١/١١١١/١١١١ في ١١١١/١١١١/١١١١ غير منشور.
٧. القرار المرقم ١١١١ / ت م / ١١١١ في ١١١١/١١١١/١١١١ غير منشور.