



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الموصل
كلية الحقوق

الوعد ببيع العقار

(دراسة مقارنة)

رسالة ماجستير تقدمت بها الطالبة

أنفال ملا عجاج صالح الداودي

إلى مجلس كلية الحقوق في جامعة الموصل وهي جزء من متطلبات نيل شهادة

الماجستير في القانون الخاص

بإشراف الاستاذ الدكتورة

يسرى وليد إبراهيم

أستاذ القانون المدني

٢٠٢٣ م

١٤٤٥ هـ

المستخلص

الوعد ببيع عقار هو وعد صادر من الواعد صاحب العقار الذي يريد بيعه إلى الموعود له الراغب بشرائه خلال المدة المتفق عليها بينهما متى أظهر الأخير رغبته بإتمام البيع ،ويجب على الطرفين الالتزام بالشكلية التي نص القانون عليها لتمام هذا الوعد.

يتكون هذا الوعد من الأركان العامة المتمثلة بالرضا والمحل والسبب فضلاً عن الأركان الموضوعية الخاصة بالوعد وهي الشكلية التي ينص عليها القانون المدني العراقي المتمثلة بوجوب تسجيل الوعد في دائرة التسجيل العقاري ولهذا السبب تبطل الكثير من الوعود لعدم تسجيلها في هذه الدائرة فلا يكون حق الموعود له محمياً ويستطيع الواعد التنصل من وعده بسهولة . في حين تسجيل الوعد ببيع عقار يضيفي حماية قانونية لحق الموعود له فيستطيع اجبار الواعد على تنفيذ وعده تنفيذاً عينياً من خلال القضاء . لم ينص المشرع العراقي على الوعد ببيع عقار لكنه نص على الاتفاق الابتدائي في المادة (٩١) من القانون المدني العراقي من اجل ذلك تهدف الدراسة إلى تعديل المادة (٩١) من القانون المدني العراقي فضلاً عن اقتراح نصوص اخرى تتعلق بموضوع دراستنا.

يترتب على الوعد ببيع عقار مجموعة آثار سواء في القانون ام في الفقه الاسلامي، فأثار الوعد ببيع عقار في الفقه الإسلامي هي وجوب الوفاء بالوعد من جانب الواعد. أما آثاره في القانون فهي تختلف باختلاف المرحلة التي يمر بها الوعد والمتمثلة بمرحلة ما قبل إظهار الموعود له رغبته بالشراء ، ، و الآثار المترتبة بعد أن يظهر الموعود له رغبته بشراء العقار .

ولا يكون الوعد ببيع عقار أبدياً، بل لابد أن ينقضي، فينقضي بأسباب كثيرة سواء كان انقضاؤه في الفقه الاسلامي ام في القانون ، ففي الفقه الإسلامي ينقضي بأسباب كثيرة أهمها هي وفاة الواعد وإفلاسه أو مرضه وغيرها، أما أسباب انقضاؤه في القانون فهي انتهاء مدة الوعد أو استعمال الموعود له حق الخيار أو بسبب استحالة التنفيذ وهلاك محل الوعد وغيرها من الأسباب.

في حال إخلال الواعد بوعده ولم ينفذه تترتب عليه المسؤولية العقدية ويكون جزاؤها تعويض الطرف المتضرر وهو الموعود له ، ولكي تنهض مسؤوليته لابد من توافر اركانها الثلاثة وهي خطأ الواعد وتضرر الموعود له ولابد ان تكون هناك علاقة سببية بين خطأ الواعد وتضرر الموعود له لكي يستحق الأخير التعويض. تسجيل الوعد ببيع عقار في دائرة التسجيل يمنح الموعود له الراغب بشراء العقار حق مطالبة الواعد بالتنفيذ

المستخلص

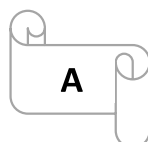
العيني لوعده اذا اخل به فيمكنه اجبار الواعد قضاء على الوفاء به لان حقه حقا عينيا . وبخلاف ذلك يكون امام الموعود له الراغب بشراء العقار حق مطالبة الواعد المخل بوعده بالتعويض لان حقه حقا شخصيا . لهذا تظهر اهمية تسجيل الوعد ببيع عقار في دائرة التسجيل العقاري من خلال تفعيل المادة (٩١) من القانون لحماية حقوق الموعود له والذي يمثل غاية الرسالة وغيرها من الاهداف والنتائج التي توصلت اليها في الخاتمة

Abstract

A promise to sell a real estate is a promise issued by the promisor, the owner of the real estate, who wants to sell it to the promised person who wants to buy it within the period agreed upon between them, when he expresses his desire to complete the sale, and the two parties must abide by the formality stipulated by the law to complete this promise.

This promise consists of the general elements represented by consent, place and insult, in addition to the substantive elements of the promise, which is the formality stipulated in the Iraqi civil law, which is the obligation to register the promise in the Real Estate Registration Department. Promising to repudiate his promise easily. While registering a promise to sell a property gives legal protection to the promised person, he can force the promisor to implement his promise in kind through the judiciary. The Iraqi legislator did not stipulate the promise to sell a property, but it did stipulate the preliminary agreement in Article (٩١) of the Iraqi Civil Code. For this reason, the study aims to amend Article (٩١) of the Iraqi Civil Code, in addition to proposing other texts related to the subject of our study.

The promise to sell real estate has a set of effects, whether in law or in Islamic jurisprudence. The effects of the promise to sell real estate in Islamic jurisprudence are the obligation to fulfill the promise on the part of the promisor. As for its effects in the law, they differ according to the stage that the promise goes through, which is represented by the stage before the promised person



shows his desire to buy. Personal, which is represented in asking the promisor to conclude a contract for the sale of the real estate upon the time agreed upon, as the promised person has no right in rem because his promise has not been registered legally.

A promise to sell real estate is not eternal, but must expire, and it expires for many reasons, whether its lapse is in Islamic jurisprudence or in law. The use of the promised has the right of choice or because of the impossibility of implementation and the perishing of the object of the promise and other reasons.

In the event that the promisor breaches his promise and does not implement it, contractual liability ensues on him, and its penalty is compensation for the injured party, who is the promised one, and in order for his responsibility to rise, its three pillars must be available, which are the mistake of the promisor and the damage of the promised one, and there must be a causal relationship between the mistake of the promisor and the damage of the promised one in order for the latter to deserve compensation.

**Ministry of Higher Education and
Scientific Research
University of Mosul
Collage of Rights**



The promise to sell the property

(A comparative study)

Thesis submitted by the student

Anfal Mulla Ajaj Saleh Al- Daoudi

To the College of Law Council

**It is part of the requirements for obtaining a masters
degree in private law / civil law**

Supervised by

Dr. Yusra Walid Ibrahim

١٤٤٥ A. H

٢٠٢٣ A. D

