

التنفيذ الجبري للعقد حسب محل الالتزام دراسة مقارنة بين القانون المدني العراقي الايراني

الاستاذ الدكتور رضا حسين كندمكار

حسين جبار حسين الساعدي

جامعة قم كلية الحقوق

المقدمة

ان نطاق التنفيذ الجبري للالتزام العقدي له حدود وسنتكلم في هذا المبحث عن المحل القانوني للتنفيذ الجبري واختلاف محل الالتزام العقدي كان يكون نقل حق عيني كحق الملكية او اي ق عيني اخر والذي بدوره قد يقع على عقار او منقول وقد يكون المحل هو التزام بعمل او امتناع عن عمل. تعرف المادة ٦٩ من القانون المدني العراقي الحقوق الشخصية (١) الحقوق الشخصية هي علاقات قانونية بين طرفين، الدائن أو المدين، حيث يطلب الدائن من المدين نقل الحقوق العينية أو أداءها أو التنازل عنها. فعل. ٢- يعتبر الالتزام بنقل الملكية، بغض النظر عن النقود أو الممتلكات أو الأشياء الثمينة، حقاً فردياً كما يعتبر الالتزام بتسليم أشياء معينة (حقاً شخصياً) حبس الرهن هو إجراء تنفيذ قانوني من قبل وكالة حكومية بغض النظر عن حالة المدين. ويتناول قانون الإنفاذ الأحكام المتعلقة بهذا النوع من الإنفاذ. إذا لم يتم المدين بتنفيذ التزامه بصدر رحب، ألزمته بذلك السلطة في مديرية التنفيذ، ويتحقق هذا التنفيذ الجبري بانقضاء مدة الإخطار دون أن يقوم المدين بسداد الدين أو الاعتراف به طوعاً، إلا أن انتهاء مدة الإخطار وقيام المديرية بتنفيذ التنفيذ الجبري لا يمنع الجلال العادل من قبول الدين قبل إتمام إجراءات التنفيذ الجبري، وبالتالي فإذا انقضت مدة الإخطار بالتنفيذ وحجزت مديرية التنفيذ أموال المدين، وجب على المدين أن يتنازل عن الأموال وعلمه والمصلحة التي تعود عليه في المزاد قبل أن يتم البيع، وإلا وجب على المديرية أن تقرر إبطال المزاد ورفع الحجز عن أموال المدين، وعليها أن تتوقف عن إتمام التنفيذ الجبري لأن الغرض من التنفيذ قد تحقق بسداد المدين للدين. ومع ذلك، لن يتضمن هذا السيناريو الإعفاء من الدين، لأن الإعفاء لن يحدث إلا إذا تم سداد الدين خلال فترة الإخطار. (١٨ ، ٢٠ م تنفيذ) يبدأ التنفيذ بطريقتين مختلفتين: التنفيذ المحدد والنظر في التكلفة والفائدة. يتضمن التنفيذ المحدد حصول الدائن على نفس الشيء الذي وافق عليه المدين في الأصل، وهو التنفيذ. ومن الأمثلة على ذلك اتخاذ نفس الإجراء الذي اتخذته المديرية منه ونقله إلى الدائن. بالنسبة للاعتبار، لا يتعلق الأمر بحقيقة استحقاق الدين، بل بعدم القدرة على تحصيل نفس الشيء الذي التزم به المدين، بل يتعلق الأمر بالقدرة على تلقي تعويض عن الشيء، مع العلم أن الدائن يمكنه تقديم التماس إلى الجمهور لتنفيذ الالتزام إذا كان ذلك لا يزال ممكناً.. إذا لم يكن من الممكن سداد الدين أو إذا كان الأمر مرهقاً للغاية بحيث لا يستطيع المدين ببساطة التخلي عن الالتزام، فمن الضروري تنفيذ العقد مقابل نقدي. ينقسم التنفيذ الإجباري إلى نوعين: التنفيذ الفردي والتنفيذ الجماعي. الهدف الأول هو الوفاء بحقوق الدائن المحدد، بينما الهدف الثاني هو الوفاء بالتزامات المدين بالكامل. نتيجة لذلك، يتطلب الأول ألا يدفع حامل الدين المبلغ المستحق عليه، بينما يتطلب الثاني أن يكون حامل الدين معسراً أو مفلساً. ان مناصت عليه المادة ١٤٥ من القانون المدني العراقي يبين لنا قيمة تنفيذ العقد مهما كان محل هذا الالتزام العقدي والتي ورد فيها (ايا كان المحل الذي يرد عليه العقد فان المتعاقد يجبر على تنفيذ التزامه). كما نصت المادة ٢٨٠ من القانون المدني الايراني (يجب الوفاء بالالتزام في محل العقد الا اذا كان بين المتعاقدين اتفاقاً خاصاً او قضى العرف والعادة بخلاف ذلك) المادة ٢٧٧ (لا يمكن للمدين اجبار الدائن على قبول جزء من محل الالتزام ولكن للحاكم ان ينظر المدين المعسر الى اجل مناسب او يقسط له الوفاء)

ووردت في المواد ادناه من القانون المدني الايراني كل مايجب ان يرد على المحل الالتزام العقدي حيث ورد في المادة ٢٧٥ (لا يمكن اجبار الدائن على قبول شيء اخر غير محل الالتزام حتى وان كانت قيمته معادلة او اكثر من محل الالتزام) المادة ٢١٤ (يجب ان يكون محل العقد مالا او عملاً يلتزم كل واحد من المتعاقدين بتسليمه) المادة ٢١٥ (يجب ان يكون للمحل قيمة مالية ويشتمل على منفعة عقلانية

المادة ٢١٦ (مشروع) المادة ٢٠٠ (الغلط الذي يجب الا يكون محل العقد مجهولا الا في حالات خاصة يكون العلم الاجمالي به كافيا) المادة ٢٠٠ (الغلط الذي يجعل العقد غير نافذ هو الغلط المتعلق بمحل العقد)^٢ الطريقة المتبعة في اجبار المتعهد على تنفيذ التزاماته العقدية تختلف وفقاً لطبيعة التزام نفسه. يمكن أن يكون التزام نقل ملكية أو أداء خدمة أو امتناع عن أداء عمل معين. في كل الأحوال، يجب على المتعهد تنفيذ التزاماته والامتثال لالتزاماته القانونية والعقدية. إذا كان موضوع التزام هو نقل ملكية، وامتنع المتعهد عن تسليم الموضوع المتفق عليه في العقد، يمكن للمتعهد المطالبة بالتسليم بموجب دعوى الالتزام بتسليم الموضوع المعاملة والمطالبة بالتسليم من المحكمة. دعوى الالتزام بتسليم الموضوع المعاملة هي من أكثر الدعاوى شيوعاً.^٣

المادة ٤٢ من قانون تنفيذ الأحكام المدنية تنص على كيفية تنفيذ حكم الالتزام بتسليم عين معينة، حيث يتمكن السازمورز من أخذ العين وتسليمها إلى المحكوم عليه إذا كان يمكن تسليمها إليه، سواء كانت متحركة أو غير متحركة. وفي حالة تلف العين أو عدم إمكانية تسليمها، يوفر القانون الحل القانوني في المادة ٤٦ من نفس القانون، حيث يتم تحديد قيمتها بالتراضي بين الأطراف، وإذا لم يتم التراضي يتم تحديدها بواسطة المحكمة، ويتم تحصيلها من المحكوم عليه بموجب هذا القانون.^٤ إذا كان موضوع التزام من نوع عين كلي فعل الواجب، فإن الاختيار الكامل يكون للملتزم. يمنح المشرع الخيار للملتزم لاختيار شخص معين من بين الكلي وتسليمه إلى الملتزم به أكثر أمثلة التزامات الكلية شيوعاً هو التزام بدفع مبلغ مالي، حيث إذا لم يقدّم المدعى التزمه وعدم امتثاله لحكم المحكمة المتعلق بالدفع، يتم تنفيذه عن طريق بيع أصوله في مزاد علني. إذا كان موضوع التزام القرارداي هو أداء عمل، وامتنع الملتزم عن أدائه، فسيكون هناك حلاً مختلفاً حسب ما إذا كان هناك شرطاً مباشراً لأداء التزام القرارداي أو لا. إذا لم يكن التزام القائم على الشخص الملتزم، سيتم تنفيذ التزامه بتحمل التكاليف من قبل المدان وبواسطة طرف ثالث إذا كان التزام القائم على الشخص، قد لا يكون من الممكن فرض التزام بالأداء مباشرة، ويعني أن الملتزم قد لا يلتزم بتنفيذ قرار المحكمة المتعلق بأداء التزام القرارداي، ويمكن أن يكون حلاً لهذه المشكلة هو البحث عن حل في المادة ٧٢٩ من قانون إجراءات المحاكمات المدنية القديم، حيث ينص: إذا كان التزام القائم على الشخص وأمتنع المدعى عن أدائه، يمكن للمحكمة أن تحدد في حكمها أو بعد صدوره مبلغاً ومدة معينة، حتى يتمكن الملتزم من الالتزام بقرار المحكمة في الموعد المحدد، ويجب على المدعى أن يدفع المبلغ المشار إليه يومياً كغرامة للمدان. وبناءً على نص قانون إجراءات المحاكمات المدنية القديم وعدم استبدال حكمه بالنظام الجديد بموجب المادة ٥١٥ من قانون إجراءات المحاكمات المدنية، فإن المدان لديه الحق فقط في المطالبة بالتعويضات.^٥ ونستخلص من النص اعلاه ان قد حدد المشرع محل الالتزام هو اداء ما التزم به المدعى وهناك عدة صور للتنفيذ العيني الجبري والتي تختلف باختلاف محل الالتزام العقدي فيكون بصورة نقل حق عيني او اي حق عيني اخر وقد يكون بصورة قيام بعمل او امتناع عن عمل وهذا ما سنبحثه في التالي.

المطلب الأول: الالتزام العقدي بنقل حق عيني

الحق العيني : سلطات يمنحها القانون على شئ معين مثال ذلك حق الملكية اذا التزم المدعى بنقل حق عيني على شئ معين بالنوع مثال ذلك القمح ان الاصل ان يقوم بتنفيذ هذا الالتزام اختياراً وذلك بالافراز ويكون الافراز بوضع علامة على الشئ الذي تميزه عن غيره كما اذا كان الشئ من المنقولات التي تتعين بالنوع والمقدار فقط كشرء ١٠٠ أردب من قمح في مخزن حيث يكون افرازها بوضع علامة تميز القمح المباع عن غيره من القمح، وذا تم ذلك انتقل الحق العيني عليها من وقت الافراز لان بالافراز يصير الشئ معيناً بالذات.^٦ أما اذا لم يقدّم المدعى بالافراز كان للدائن ان يلجأ الى التنفيذ العيني الجبري المباشر . ووسيلته في ذلك يحصل على شئ من هذا النوع على نفقة المدعى إلا أن إذن القاضي مطلوب، ولكن يمكن الاستغناء عن الإذن في حالات الطوارئ، أي أنه يمكن للدائن في المثال أعلاه أن يحصل على مبلغ مماثل بشرء القمح دون توفير المدعى. يلتزم المدعى بدفع تكاليف ثمنه، ولو زاد المبلغ على الثمن المستحق عليه، بشرط حصول الدائن على إذن من المحكمة، ويجوز للدائن التنازل عنه في الأحوال المستعجلة.^٧ الحق العيني قد نصت عليه المادة (٦٧) من القانون المدني العراقي بأنه (هو سلطة مباشرة على شئ معين يعطيها القانون لشخص معين وهو اما اصلي او تبعي) وان الالتزام العقدي بنقل حق عيني قد يرد على عقارا او منقولاً وهناك اختلاف في الحالتين ، لكون حجية العقد الذي يكون محله الالتزام بنقل حقا عينيا لا يمكن ان نفهمه بمعزل عن طبيعة الشئ الذي يشكل اصل تنفيذ الالتزام^٨ ، وهذا ما سنفصله تباعا في هذا الفرع.

الفرع الأول: الالتزام العقدي بنقل حق عيني يرد على عقار

مبدأ عقد بيع العقارات هو أنه ما لم يتم تسجيله وفقاً للمادة ٢٤٧ من القانون المدني العراقي (ينقل الالتزام بنقل الملكية أو حقوق الملكية الأخرى تلقائياً. إذا كان محل الالتزام شيء محدد يملكه المدعى، مع عدم الإخلال بالقواعد المتعلقة بالتسجيل، هذا الحق (٥٠٨) (إذا بيع المال

غير المنقول فلا يعتبر بيعاً للأموال غير المنقولة) ويتم تسجيله لدى الإدارة المختصة وبالنموذج المحدد (حيث لم يرد ذلك في القانون المدني الإيراني عن تنفيذ الالتزام العقدي الوارد على عقار شي واضح وصريح يعالج ذلك بوضوح وحسب ماجاء في نصوص المادتين ٩٤ (يمكن لأصحاب العقارات ان يرتبوا للغير اي حق يريدونه على عقاراتهم في هذه الحالة تكون طبيعة الحق طبقاً للاتفاق والعقد الذي بموجبه منح ذلك لحق في اسباب الملكية المادة ١٤٠ (تحصل الملكية ب: -٢- عن طريق العقود والالتزامات) في العقود والالتزامات بشكل عام المادة ١٨٣ (العقد عبارة عن تراضي شخص او عدة اشخاص في مقابل شخص او عدة اشخاص آخرين على الالتزام بامر ما) وإنما ورد في نص المادة ٣١ من القانون المدني الإيراني (لا يمكن اخراج اي مال من تصرف صاحبه الا بحكم القانون) ولم نجد شرط التسجيل في القانون المدني الإيراني شرطاً من اسباب انتقال الملكية.

ورغم تنظيم فصل خاص بمحل العقد وقد اشار في المواد (٢١٤ و ٢١٥ و ٢١٦) الى الوفاء بالالتزام سواء كان محل الالتزام مالا ام عملاً ويجب ان تكون له قيمة مالية والا يكون المحل مجهولاً الا انه لم يتوسع فيه. المادة ٢٢٦ من وود في الفصل الخاص بالضرر الناجم عن عدم الوفاء بالالتزامات (إذا أخل أحد المتعاقدين بالوفاء بالتزاماته، فلا يجوز للطرف الآخر أن يطالب بالتعويض إذا كان الأجل المحدد للوفاء بالالتزامات لم ينقض وإذا كان لم يتم تحديد الموعد النهائي، على الطرف المتعاقد أن يختار الموعد النهائي للوفاء بالتزاماته ويمكنه المطالبة بالتعويض عندما يثبت رغبته في الوفاء بالتزاماته ومن مميزات القانون الإيراني أنه لم يذكر المجموعة في هذا الأمر المهم. إلا أنه لا يوسعها ويوضح كل التفاصيل^{١٠}. ويتضح لنا من خلال نصوص المادتين (٢٤٧ و ٥٠٨) من القانون المدني العراقي ان عقد بيع العقار وعقود الحقوق العينية العقارية ، والتي يراد منها انشاء او نقل او تعديل او زوال حق عيني تعتبر من العقود الشكلية التي يتطلب القانون شكلاً معيناً فيها ولذلك لا يستطيع الدائن ان يجبر مدينه على التنفيذ العيني اذا لم ينفذ المدين التزامه وامتنع عن نقل الحق العيني^{١١} ، ولا يستطيع قهره على تنفيذ الالتزام العقدي بتسليم العقار والذي يكون هنا التزام بالقيام بعمل معين وهو نقل الملكية الذي يكون التزام تبعية للالتزام الاصلي بقل ذلك الحق العيني وذلك لان العقد في هذه الحالة لا وجود له قبل استيفاء الشكل القانوني وهو التسجيل في دائرة التسجيل العقاري استناداً الى نص المادة (٢/١١٢٦) من القانون المدني العراقي. فهذا النوع من الالتزامات لا يتم تنفيذه بمجرد نشوءه بل يجب ان نراعي الشكلية بالتسجيل بالنسبة للحقوق العينية الاصلية على الملكية والانتفاع وغيرها والقواعد الواردة في القيد للحقوق التبعية كالرهن وعدم تحقق التسجيل لا يمنع من نشوء الالتزام وان التسجيل ينفذ العقد ولا ينشئه^{١٢} القانون العراقي القانون الوحيد الذي وضع التسجيل ركناً من اركان العقد فيما يخص العقارات والذي اذ لم يتوفر لا ينعقد العقد وكان ذلك الموقف جلياً في نصوص القانون وهذا ما جعله يواجه انتقادات عدة ولكن سيحاول ان يتلافها ويصحح موقفه بموجب تشريعات اخرى.

ووفقاً لما جاء في نصوص القانون المدني فقد قيدت المادة ٩٠ من القانون المدني العراقي^{١٤} اتمام العقد ودخوله حيز التنفيذ بالتسجيل في دائرة التسجيل العقاري وكما ورد في المادة (١/٢٠٣) من قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ الا ان الدائن والذي هو المشتري يستطيع الرجوع بالتعويض على المدين والذي تعهد بنقل الملكية كما جاء في نص المادة (١١٢٧) من القانون المدني العراقي. وان ماجاء به القانون المدني العراقي يختلف فيه مع القانون المدني الفرنسي الذي ايد وبشدة ان الملكية تنتقل للمشتري وبموجب القانون بمجرد توافق الارادتين وعلى المبيع والثلث وهذا ما يوضح ان عقد البيع للعقار يرتب اثاره بمجرد انعاقده ودون ان يتطلب القانون شكلاً معيناً كما جاء في المادة (١٥٨٣) من القانون المدني الفرنسي^{١٧} وليس ذلك وحسب بل ان الفقه الفرنسي اتجه الى ابعاد من ذلك بانه اعطى الحق للمشتري ان يطالب بالتنفيذ العيني بموجب عقداً منصبا على عقار من المباني المشترية وهي تحت الانشاء وقيد البناء وقد سمح للمشتري بالاحتجاج في مثل هذا العقود على الرغم من ان محل العقد لم يكتمل بعد^{١٨} وحسب ماجاء في اعلاه من تشريعات واره فقهية نرى ان المشرع العراقي جعل البيع غير المسجل في دائرة التسجيل العقاري لا ينقل ملكية الى المشتري وانما يوقع التزامات شخصية بين الطرفين وهو من العقود الشكلية التي نص القانون شكلاً معيناً لوقوع العقد وهو عقد غير صحيح ، الا ان هذا الرأي قد واجه العديد من الانتقادات^{١٩} ، بانه عقد صحيح وموجود يجعل العقد متراخي الى ما بعد التسجيل وان عبارة غير صحيح من حيث الدقة القانونية كان على المشرع العراقي استبدالها بعبارة اخرى (لا ينعقد العقد)^{٢٠} ويتفق الباحث تمام من هذا الرأي. كما اورد المشرع العراقي في الفقرة ٢ من المادة ٣ من قانون التسجيل العقاري رقم (٣٤) لسنة ١٩٧١^{٢١} والتي نصت على (لا ينعقد التصرف العقاري الا بالتسجيل في التسجيل العقاري) ولوجود قصور تشريعي في القانون المدني العراقي ولعدم قناعة الفقه بما جاء في القانون حول البيع الذي يرد على عقار ولا يرتفع اسعار العقارات في العراق ونكول اغلب البائعين عن تعهداتهم وعدم تحقيق العدالة المرجوة من القوانين والانظمة وعدم امكانية البائع في ظل القانون العراقي اجبار مدينه على تنفيذ التزامه ولعدم وجود مبرر

او دافع قانوني لحصول هذا فقد اصدر مجلس قيادة الثورة المنحل قراره المرقم ١١٩٨ والمؤرخ في ١٩٧٧/١١/٢ والذي تم تعديله بموجب القرار رقم ١٤٢٦ والمؤرخ في ١٩٨٣/١٢/٢١ وتتص (أولاً: أ) يقتصر الالتزام بنقل ملكية العقار أو حق التصرف فيه على الالتزام بدفع التعويض، بغض النظر عما إذا كان أحد الطرفين قد أخل بالتزاماته أو قدم التعويض. ولا يجوز أن يقل مقداره عن الفرق بين قيمة العقار المحدد في الالتزام وقيمته وقت المخالفة ولا يؤثر ذلك في التعويض عن الأضرار الأخرى ب) إذا أقم الدائن في ملك الدائن، أو أقم الدائن فيه مباني أو إنشاءات أخرى أو محاصيل دون اعتراض كتابي من الدائن، عد ذلك سبباً معقولاً يحق للدائن أن يمتلك العقار، أو التصرف فيه بقيمة الالتزام، أو المطالبة بالتعويض وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في البند (أ) من هذه المادة^{٢٢} واستناداً الى هذا النص اصبح لمشتري العقار بدون تسجيله بدائرة التسجيل العراقي حق المطالبة امام القضاء بالحكم له بنقل ملكية العقار بنفس القيمة التي وردت في التعهد او عقد بيع العقار الخارجي ولكن اشترط توفر ثلاثة شروط لذلك هي

- ١ ان يكون هناك تعهد من البائع مالك العقار الى المشتري بنقل ملكية العقار وان يثبت بصورة تحريرية اذا زادت قيمته على خمسين دينارا.
- ٢ ان يكون المشتري قد سكن العقار واحداث فيه ابنية او منشآت اخرى او مغروسات اي ان يكون احداث تغييرا على العقار.
- ٣ ان يسكن المشتري ويحدث التغييرات على العقار دون معارضة تحريرية من البائع^{٢٣}. وفي هذه الحالتين الذين تم ذكرهما في الفقرة (اولا) من قبل المشرع العراقي فتكون الفقرة (أ) من القرار اباحت طلب التعويض للمشتري في حالة عدم تنفيذ البائع التزامه العقدي والسير على خلاف ما عقد على اساسه العقد. اما في الفقرة (ب) قد اكدت على جبر المدين على تنفيذ التزامه العقدي قهراً ولو عن طريق المحكمة وليس بمحض ارادته في حال توفرت الشروط واردة الذكر في اعلاه ولكن كسائر الدعاوى الواردة على العقود يجب ان يسبق اقامة الدعوى للمطالبة بالتملك توجيه انذار عن طريق الكاتب بالعدل لحث الدائن على تنفيذ التزامه التعاقدى. وهذا يمكن التماسه جلياً في قرارات محكمة التمييز العراقية حيث جاء فيها (لمشتري العقار خارج دائرة التسجيل العقاري اذا كان قد سكنه بدون معارضة من البائع ان يطلب من المحكمة تملكه العقار ولو كان البائع قد باعه بعدئذ لشخص اخر سجله باسمه في الدائرة المذكورة ، وفقاً لقرار مجلس قيادة الثورة المرقم ١١٨٩ في ١٩٧٧/١١/٢)^{٢٤} محكمة الاستئناف العراقية (عندما قدم التقرير كان البائع والمقاول صاحب المخططات يهوديين، وتم إسقاط جنسيته العراقية قبل تقديم التقرير لدى السجل العقاري، مما منع البائع قانوناً من الوفاء بالتزاماته، لذلك سيكون من المستحيل المطالبة بالضمان^{٢٥} ويرى الباحث بوجود قصور تشريعي لم يعالجه القانون العراقي بحيث ظل يعتمد على قرارات مجلس قيادة الثورة في العديد من المواضيع المهمة وكان الاجدر بالمشرع العراقي تعديل القانون المدني العراقي وازافة فقرات قرار مجلس قيادة الثورة المرقم ١١٩٨ والمعدل بقرار ١٤٢٦ لكي يعالج تنفيذ الالتزام العقدي ولو جبراً على المدين في العقود التي يكون محلها نقل حق عيني يرد على عقاراً حتى ولو لم تتوفر الشروط التي نص عليها كما جاء في نص المادة ٩٤ من القانون المدني الايراني (يمكن لاصحاب العقارات ان يرتبوا للغير اي حق يريدونه على عقاراتهم في هذه الحالة تكون طبيعة الحق طبقاً للاتفاق والعقد الذي بموجبه منح ذلك لحق. في جميع عقود العقارات بما في ذلك البيع والشراء، والإيجار، والبيع بالتقسيط، والمشاركة في البناء، تكون هناك دائماً مجموعة من التزامات متبادلة تتحملها الأطراف وملزمة بتنفيذها إذا امتنع أي من الطرفين عن تنفيذ التزاماته، يمكن للطرف الآخر أن يطالبه بالتنفيذ أمام المحكمة. لذا، دعوى الالتزام بتنفيذ التزام هي عنوان عام يشمل أي نوع من التزامات العقدية ويشمل طبعاً واسعاً من التزامات ومع ذلك، نظرًا لأن التزامات بعض الالتزامات الناشئة عن عقود العقارات، مثل إصدار الوثائق أو تسلم التشطيبات، تخضع لأحكام خاصة وتعتبر أكثر تخصصاً مقارنة بالتزامات أخرى شائعة، فقد تم التعامل معها بشكل منفصل سابقاً الأطراف في دعوى الالتزام بتنفيذ التزام عبارة عن: أولئك الذين تحملوا التزاماً ملزمين بالتنفيذ، ويجب أن يُقدم الدعوى ضدهم كمدعى، وأولئك الذين يستفيدون من هذه التزامات يُسمون بمصطلح "المتعهد له"، ويجب أن يُقدموا الدعوى كمتطالب. بشكل عام، إذا كان التزام متعلقاً بالعقارات. يجب أن يُنظر فيه في محكمة موقع العقار، وبالنسبة للالتزامات العقدية الأخرى، يكون مكان إقامة المدعى به أو مكان تنفيذ العقد أو مكان إقامة المدعى عليه مناسباً للنظر في هذه الدعوى. وفيما يتعلق بتنفيذ الحكم، ينبغي القول أيضاً: بعد أن يصبح الحكم نهائياً، يصدر أمر التنفيذ و يبلغ إلى المحكوم عليه لتنفيذ الحكم. وإذا لم يقم الدائن بالتزامه، فإن ضرورة العقود هي أن الدائن، أي الشخص الذي تم الالتزام لمصلحته، يمكنه أن يجبر الدائن على الوفاء بالالتزام. وأخيراً، إذا لم يمكن إجبار الدائن، فيمكن للدائن أن يفى بالالتزام على نفقته الخاصة ويطالب بتكلفة الوفاء بالالتزام. إذا لم يتمكن الدائن من الوفاء بالالتزام، جاز للدائن أن ينفذ الالتزام عن طريق طرف ثالث إذا لم يكن من الممكن الوفاء بالالتزام عن طريق طرف ثالث، فيمكن للملزم له إلغاء العقد^{٢٦}. وفقاً للمواد ٢٢١ و ٢٢٢ و ٢٢٦ و ٢٢٨ و ٢٢٩ و ٢٣٧ و ٢٣٨ و ٢٣٩ من قانون المدنية، والمادة ٥٢٠ من قانون إجراءات المحاكمات المدنية، والمادة ٤٧ من قانون تنفيذ الأحكام المدنية وتعليقها، نركز على النقاط الهامة

والأساسية التي يجب مراعاتها في الدعوى المتعلقة بالتزام معين. في التزاماتي التي لم يتم تحديد وقت لأدائها ، فإن شرطاً لطلب الالتزام بأداء هذا التزام هو أن يطالب الملتزم بأداء التزامه من الملتزم ، على الرغم من أن تقديم طلب الالتزام هو نوع من الطلب ، إلا أن الحذر الأقرب هو أن يتم ذلك مسبقاً من خلال إصدار إشعار رسمي هناك أسباب تؤدي إلى انتهاء التزام ولهذا السبب ستكون مطالبة بأداء التزام بلا جدوى. يمكن أن يشمل هذه الحالات تحويل التزام والتلاعب. قد يتسبب عدم الالتزام بالتزامات المتعهد في إلحاق أضرار بالمتعهد في هذه الحالة، لديه الحق في تقديم طلب لإلزام الطرف الآخر بالوفاء بالتزامه أو تعويض الأضرار الناجمة عن تأخير أو عدم الالتزام بالتزامه، وذلك بناءً على الإهمال الذي تسبب في الأضرار التي لحقت به. في هذه الحالة، ستحدد المحكمة مبلغ التعويض بعد النظر في المادة ٢٢٦ من قانون الأحوال المدنية واستدعاء خبير، وستلزم الطرف الآخر بتعويض الأضرار بناءً على حكم الدعوى الأصلية أو بشكل منفصل ومستقل. إذا تم توقيع اتفاقية خاصة بشأن التعويض بين الطرفين، سيتم العمل وفقاً لذلك، وإلا فسيتم تحديد طريقة تعويض الأضرار وفقاً لنوع وطبيعة الالتزام.^{٢٧} أيضاً ، إذا تم تحديد مبلغ كتعويض عن عدم الوفاء بالتزام معين في العقد ، فإن هناك خلاف بين القضاة بشأن ما إذا كان الملتزم يمكنه المطالبة بتنفيذ التزامه وكذلك التعويض عن عدم تنفيذ التزامه في نفس الوقت. بعض المحاكم تعتقد أن الملتزم يمكنه فقط المطالبة بتنفيذ التزامه الأساسي وفي حال عدم إمكانية تنفيذ التزامه الأساسي ، يمكنه المطالبة بالتعويض والتزام العقد. ولكن بعض القضاة يعتقدون أن الملتزم يمكنه المطالبة بتنفيذ التزامه والتعويض عن الأضرار الناجمة عن عدم تنفيذ التزامه في نفس الوقت. بالطبع ، هناك إمكانية للمطالبة بتنفيذ التزامه الأساسي والتعويض عن التأخير في تنفيذ التزامه في نفس الوقت.^{٢٨} بناءً على المواضيع المذكورة، فإن النقاش حول الالتزام بتنفيذ التزامات والأضرار الناجمة عنها يحتوي على نقاط رئيسية ومهمة يمكن أن تستفيد منها بالاستشارة والاستفادة من المعرفة والخبرات لأفضل محامي في مجال الدعاوى العقارية، بما في ذلك الالتزام بتنفيذ التزامات العقدية والدعاوى المتعلقة بها. من خلال مئات القضايا الناجحة في هذا المجال، يمكنك تقديم هذا النقاش الهام والحساس بشكل صحيح في المحاكم والاستفادة من فوائده القانونية.

الفرع الثاني: الالتزام العقدي بنقل حق عيني يرد على منقول

الالتزام العقدي من حيث محله في هذه الحالة ينصب على نوعين من المنقولات فقد ينصب على منقول معين بالذات او معين بالنوع او قد ينصب على مبلغ من النقود وقد ورد في فصل محل العقد في مدونة القانون المدني الايراني ذلك بموجب نص المادة ٢١٤ (يجب ان يكون محل الالتزام مالا او عملا يلتزم كل واحد من العاقدين بتسليمه او الوفاء به) وهذا ما سنفصله تباعا

اولا: الالتزام العقدي بنقل حق عيني الذي لا يتصور فيه التنفيذ العيني الجبري

١: **الالتزام العقدي بقل حق عيني يرد على منقول معين بالذات ان ما جاء في نص المادة (٢٤٧) من القانون المدني العراقي كان واضح من حيث لا مجال للكلام عن التنفيذ العيني الجبري في مثل هذا النوع من الالتزام وذلك لانه ينتقل من تلقاء نفسه بالنسبة لهذا الحق اي يعتبر نافذ بمجرد نشوئه وبالقوة التي يمنحها له القانون ، فأن الالتزام بنقل الحق العيني الذي يرد على منقول معين بالذات يتم تنفيذه بمجرد نشوئه^{٢٩}، اذا كان محل الالتزام مملكا للملتزم مثال ذلك كبيع كتاب او قطعة ذهبية ولذلك لا يجوز اللجوء للتنفيذ العيني الجبري القاعدة التي نصت عليها المادة انفة الذكر تعتبر انتقال الق العيني بمجرد التعاقد قد تعطلها قاعدة قانونية اخرى وهي ان الحيازة في المنقول سند الملكية فيستطيع الدائن المطالبة بالتنفيذ العيني الجبري بالنسبة للالتزام التبعية للالتزام الاصلي بنقل حق عيني معين بالذات فاذا امتنع المدين يحق للدائن المطالبة بالتنفيذ الجبري عن طريق التعويض. كما جاء في نص المادة ٢٧٨ من القانون المدني الايراني (اذا كان محل الالتزام عينا معينة بالذات يكون تسليمها لصاحبها في الحالة التي هي عليها حين التسليم مبررا لذمة المدين حتى وان كان فيها كسر او نقص بشرط الا يكون الكسر والنقص ناشئا عن تعد او تقصير من المدين الا في الحالات التي نص عليها القانون ، ولكن انقضى الاجل وتمت المطالبة وتأخر المدين في التسليم يكون مسؤولا عن كل كسر ونقص حتى وان لم يكن مقصرا)**

٢ : الالتزام العقدي بنقل حق عيني محله مبلغ من النقود

ان التنفيذ الجبري ممكنا دائما اذا كان محله دفع مبلغ معين من النقود بحيث لا يمكن تصور استحالة التنفيذ في هذه الحالة ابا فيجب على المدين ان ينفذ التزامه بدفع مبلغ من النقود اختيارا. ان المدين ملزم بدفع النقود وفق ما اشتمل عليه العقد دون ان يؤثر ارتفاع او انخفاض قيمة النقود وقت الوفاء^{٣٠}. والا بالامكان اجباره على تنفيذ التزامه عن طريق القضاء بالحجز على امواله وبيعها لكي يتمكن الدائن من استيفاء حقه نقدا وذلك بعد تقديم سند تنفيذي الى دائرة التنفيذ^{٣١}. جاء ذلك في النص الأصلي للمادة ١٧١ من القانون المدني العراقي التي تنص على ما يلي: "إذا كان محل الالتزام مبلغاً من المال، وكان مقداره معيناً وقت الالتزام، وكان الدائن عليه متأخراً في المدة" يلزم استيفاءها ٤٪ في

الدعاوى المدنية و ٥٠٪ في الدعاوى التجارية تعويضاً عن التأخير" بدفع فائدة قانونية، وتحسب هذه الفائدة من تاريخ رفع الدعوى ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.

كما جاء في نص المادة ٢٢٨ من القانون المدني الايراني (اذا كان محل الالتزام دفع مبلغ من النقود يمكن للحاكم مع مراعاة احكام المادة ٢٢١ ان يحكم على المدين بتعويض الخسائر الناتجة عن التأخير في الوفاء)

ثانياً : الالتزام العقدي بنقل حق عيني الذي يتصور فيه التنفيذ العيني الجبري

الالتزام العقدي بقل حق عيني يرد على منقول معين بالنوع

وتوضح المادة (٢٤٨) من القانون المدني العراقي تلك الالتزامات حيث نصت على ما يلي: (١) إذا كان الالتزام بنقل ملكية أو أي حقوق ملكية في شيء غير محدد غير نوعه، فلا ينتقل الحق إذا تخلف المدين عن التنفيذ. والتزاماً بواجباته، يجوز للدائن أن يحصل على نفس الشيء على نفقته الخاصة بعد استئذان المحكمة أو في الأحوال المستعجلة دون إذن المحكمة، كما يشترط له التعويض عن قيمة الشيء، وذلك دون إخلال بحقه. الحق في التعويض في كلتا الحالتين) ويتضح لنا من خلال تفسير النص اعلاه ان الالتزام العقدي في هذه الحالة لا ينفذ الا عند تعيين المنقول بالذات ويجب عندئذ فرزه وعزله عن بقية صنفه في حالة تسليمه او عدم تسليمه فان امتناع المدين عن الفرز يشكل عائق امام انتقال الحق فلجئ الى التنفيذ الجبري^{٣٣}، وتسمى هذه الاشياء بالمثلية اي التي يوجد الكثير من امثالها من حيث الصنف والجودة والنوع الا ان العقد لا يكفي بحد ذاته لنقل الق العيني الذي ردع على منقولا معيناً بالنوع ولا بد من ان يتم الافراز ولذلك يرى العديد من الباحثين ان العقد لوحده ليس مصدراً للحقوق العينية الاصلية على المنقولات المعينة بالنوع بل لا بد ان تضاف اليها واقعة عملية وهي الافراز ويعد ذلك مصدراً مزدوجاً ومركباً في العقد الذي هو تصرف قانوني ومن الفرز وهو واقعة قانونية^{٣٤}. اذا كان المدين اذا كان يملك المدين منقولات من نفس النوع وان القيام بالفرز اما عن طريق خبير تعينه المحكمة او تخويل الدائن فرزها بنفسه وعند التعيين ينتقل الحق العيني ويتكون التزام تبعية بعد ذلك بغية التسليم ففي حالة التأخير او امتناع المدين عن التسليم بعد التعيين فيستطيع الدائن استصدار حكم من المحكمة بالتسليم عن طريق ايداع ذلك الحكم في دائرة التنفيذ بغية اخذ الشيء او تسليمه للدائن ، وفي حالة عدم امتلاك المدين مثليات من نفس النوع المتعاقد عليه فيحق للدائن ان يطلب من المحكمة الحصول على هذا النوع من المثليات على نفقة المدين ويرجع على المدين بالمصروفات ويحق له بالمطالبة بالتعويض بسبب تاخر المدين في تنفيذ التزامه العقدي^{٣٥}. كما جاء في نص المادة ٢٧٩ من القانون المدني الايراني (ان لم يكن محل الالتزام عينا معينة بالذات بل كان معيناً بالنوع فالمدين ليس مجبراً على الوفاء بافضل الانواع ولا يمكن ايضا الوفاء بنوع معين عرفاً)

المطلب الثاني: الالتزام العقدي بالقيام بعمل أو الامتناع عن عمل

وينظم نص المادة ٢٥٨ من القانون المدني العراقي (ما يلي لا يقتضي العفو عن المدعى عليه) واجب المدعى عليه التصرف به أو الامتناع عنه إذا كان موضوع التعبير ذا صفة شخصية. حالات:

أ- أصبح تنفيذ الالتزام مستحيلًا مادياً بسبب تصرفات المدين، وعلى وجه الخصوص، يكون محل الالتزام نقل حقوق الملكية أو تنفيذ التصرف، ويجب أن يتم التنفيذ خلال مدة معينة ولم تنته هذه المدة بعد، أو كان الالتزام بالامتناع عن القيام بفعل ولم يقم به المدعى عليه.

ب- إذا كان محل الالتزام تعويضاً نتيجة عمل غير مشروع.

ب- محل الالتزام إذا رد المدعى عليه ما علم أنه مسروق أو أخذ بغير وجه حق.

د- إذا صرح الملتزم كتابة بعدم رغبته في الوفاء بالتزاماته) كما ينص القانون المدني الفرنسي على أن "الجبر مطلوب في حالة فشل الملتزم في أداء واجبه أو الامتناع عن أدائه"^{٣٦} المادة ٢٢١ (إذا قام شخص بفعل أو امتنع عن عمل ولم يقم بالواجب كان مسؤولاً عن الأضرار التي لحقت بالطرف الآخر إذا كان قد وافق على تعويض الخسارة بشكل واضح أو عرفي. الالتزام يساوي الإعلان، أو التعويض عن الأضرار مطلوب بموجب القانون) وسنوضح ذلك وفق ما جاء في القانون المدني العراقي والايراني في هذا المطلب كما يلي:-^{٣٧}

الفرع الأول: الالتزام العقدي بالقيام بعمل معين

ان ماجاء في نص المادة ١٦٩ من القانون المدني العراقي يوضح الالية القانونية لتقدير التعويض نتيجة عدم القيام بالعمل محل الالتزام والتي هي:-

١ - إذا لم يتم احتساب التعويض في العقد أو القانون، تقوم المحكمة باحتسابه.

٢- يسري التعويض على كل التزام ينشأ عن العقد سواء كان التزاماً بنقل حقوق ملكية أو منافع أو حقوق ملكية أخرى، أو التزاماً بأداء أو الامتناع عن أداء وإذا كان نتيجة مشروعة للعقد عدم قيام الدائن والمدين بالوفاء أو التأخير في الوفاء بالتزاماتها بأي خسارة نتيجة للمصادرة أو التأخير في التنفيذ.

٣- إذا لم يرتكب المدعى عليه غشاً أو إهمالاً جسيماً فلا يجوز أن يتجاوز التعويض قيمة الأضرار المتوقعة وقت إبرام العقد.

أولاً : الالتزام العقدي التزاماً بالتسليم

الالتزام بالتسليم هو قسم من الالتزام بعمل ويتكون بهيئتين حسب ما جاء في القانون العراقي التزاماً تبعياً للالتزام الاصيل وهو حق عيني يرد على عقار او منقول او مبلغ من النقود وقد يكون التزاماً مستقلاً مثل التزام الوديع برد الشيء المودع والاصل ان يقوم المدين بتسليم الشيء الى الدائن وفي حالة عدم تسليمه يجبر المدين على التنفيذ عينا وذلك عن طريق دائرة التنفيذ بموجب سند تنفيذي^{٣٨} او الالتزام بتسليم اثاث او تسليم سيارة او تسليم برنامج معلوماتي الكتروني كما جاء في المادة ٣٧٤ من القانون المدني الايراني (لا يشترط اذن البائع في حصول القبض ويمكن للمشتري قبض المبيع دون اذن) المادة ٣٧٦ (في حال تأخير تسليم المبيع والثلث ، يجبر الممتنع على التسليم) كما نصت المادة ٤٧٦ من القانون المدني الايراني (يجب على المؤجر تسليم المأجور الى المستأجر وفي حالة امتناعه يجبر على التسليم وفي حالة تعذر الاجبار للمستأجر خيار الفسخ) ومن بين طلبات المحكمة إلى ماذا أشارت محكمة الاستئناف في أحد قراراتها (١٥٠) ألف طن أرز أبيض سعرها (١٠٩/٣٨٦/٩٠٠) مالا تسعة ملايين وثلاثمائة وتسعمائة وثمانون ديناراً وفاء؟ من الالتزامات بموجب العقد المؤرخ في ١٥ سبتمبر ٢٠٠٤ يكون المدعى عليه مسؤولاً عن ثمن الأرز الذي ذكره المدعي بأقوال المدعى عليه بأن السرقة تعتبر قوة قاهرة ولا يجوز قانوناً، خاصة بعد الحرب الأخيرة مع العراق بسبب الوضع الأمني المعقد النظر في المدعي والاهتمام به ودفع أي مطالبات واتخاذ القرار القرار هو

٣٩ ((٢٠٠٨/١/٣١))

ثانياً : الالتزام العقدي التزاماً بانجاز عملاً معين

إذا لم يقدّم المدين بتنفيذ التزامه بأداء عمل، جاز للدائن أن يلجأ إلى أداء محدد قسري بأداء الالتزام على نفقة المدين، بشرط ألا يتطلب العمل الذي التزم المدين بأدائه مشاركة المدين الشخصية في تنفيذه، أي أنه عمل يجوز أن يؤديه شخص آخر، ولكن لا يمكن القيام به إذا كان العمل الذي يقوم به المدين يتطلب تدخله الشخصي. فإذا قام الدائن بالعمل على نفقة المدين، لجأ الدائن بموجب ذلك إلى إجراء خاص غير مباشر أداء ((التهديد بالغرامة)) ولكن في الحالات التالية يجب عليه الحصول على إذن من القضاء. والضرورة تعفيه من هذا الالتزام. مثال ذلك إذا وعد المقاول ببناء بناء ولم يقدّم بذلك، جاز للدائن أن يطلب من مقاول آخر تشييد البناء على نفقة المدين، ويتحمل المدين التكلفة، ولو كانت التكلفة أعلى، بشرط إتمام العمل. ينفذها الغير بإذن من الجهات القضائية، ويجوز التنازل عن الإذن عند الضرورة اما في حالة الضرورة اذا اخل المؤجر بالتزامه باجراء الاصلاحات والترميمات الضرورية جاز لمستأجر ان يقوم بهذه الاصلاحات بنفسه وعلى نفقة المؤجر ودون إذن من القضاء في حالة الضرورة وينص القانون المدني العراقي على هذا النوع من الالتزام في المادة (٢٤٩) التي تنص على ما يلي: "إذا نص العقد على الالتزام بأداء عمل أو كانت طبيعة الدين تقتضي أداء الالتزام نفسه، كان الدائن له. يجوز رفض التنفيذ من قبل شخص آخر غير المدين) ويتضح لنا من خلال تفسير النص اعلاه ان الالتزام العقدي في هذه الحالة قد فرق المشرع العراقي بين حالتين الاولى هي ماتخص المادة (٢٤٩) اذا كانت شخصية المدين محل اعتبار فلا يجوز ان يتم تنفيذ الالتزام الا من نفس الشخص كطبيب معروف تعهد باجراء عملية وفي حال امتناعه عن تنفيذ تعهده والتزامه العقدي نلجئ للتنفيذ الجبري عن طريق الضغط على ارادته بما يسمى الغرامة التهديدية بغية اكراهه على تنفيذ التزامه عينا وقد تكون هذه الوسيلة غير مجدية وقد يكون العمل تحت الضغط ليس بذات الحرص والنقاني والدقة اللازمة فان الافضل ان يلجئ للتنفيذ عن طريق التعويض. وأما الحالة الثانية والتي نصت عليها المادة ٢٥٠ من القانون المدني العراقي: (إذا لم يقدّم الدائن بالتزامه ولم تكن هناك حاجة إليه، يجوز للدائن أن يحصل على إذن من المحكمة إذا وله أن يؤدي الالتزام على نفقة الدائن ٢. في حالة الطوارئ، يجوز للدائن أن يؤدي الواجب على نفقة المنفذ دون إذن المحكمة) ويتضح لنا من خلال تفسير النص اعلاه ان الالتزام العقدي في هذه الحالة امكانية تنفيذ الالتزام من دون تدخل المدين فيتم التنفيذ الجبري بتكليف احدا غير المدين وعلى نفقة المدين لكي ينجز العمل المطلوب كما في عقد المقاوله حيث اذا لم يتخذ المدين التزامه ببناء الدار المتفق على بناءه فيقوم الدائن بتكليف مقاول اخر لاكمال البناء على نفقة المدين وان الدائن هو من يقدر اذا كان بالامكان تنفيذ الالتزام دون تدخل المدين ، فيحتاج الى ترخيص قضائي^{٤٠} ويجب عليه اقامة دعوى امام القضاء اذا كان التنفيذ العيني ممكنا بواسطة الغير اما في حالة الاستعجال فيلجئ الى غير المدين لكي ينجز ذلك العمل على ان

يرجع بالنفقات على المدين عند اقامة دعوى وللمحكمة ان تثبت من حسن تصرف الدائن بالاستعجال من عدمه وليس للدائن الخيار اذا كان تنفيذ الالتزام بواسطة المدين غير ضروري اذا عرض المدين تنفيذ الالتزام بواسطة غيره لان شرط استحقاق التنفيذ بمقابل هو استحالة التنفيذ العيني^{٤١} وفقاً للمادة ٤٧ من قانون تنفيذ الأحكام المدنية، إذا كان هناك حكم بأداء عمل معين ورفض المحكوم عليه أداء ذلك العمل ويمكن لشخص آخر أداء العمل بدلاً منه، فيمكن للمحكوم به أن يطلب من الشخص المكلف بالتنفيذ أن يقوم بأداء العمل بواسطة شخص آخر ويطلب بتكاليف ذلك، أو يمكنه أن يطالب بتكاليف العمل اللازمة دون أداء العمل. تحصيل التكاليف المذكورة ورسوم الخبير من المحكوم عليه يتم وفقاً للإجراءات المقررة لتحصيل المبالغ النقدية من المحكوم عليه.^{٤٢} وبناءً على أنه وفقاً للمادة ٢ من قانون تنفيذ الأحكام المالية، يتعين على المحكوم عليه بدفع مبلغ مالي للآخر أن يلتزم بهذا القرار، وإذا لم يكن المبلغ متاحاً لديه، فإنه سيتم حبسه حتى يتم السداد بناءً على طلب المحكوم له، ما لم يكن معسراً. وجمع الرسوم لتنفيذ القرار وفقاً للمادة ٤٧ من قانون تنفيذ الأحكام المدنية يتم بتحصيل المبلغ المحكوم به نقداً. لذلك، في حالة تأخر المحكوم عليه عن تنفيذ القرار، وجمع الرسوم لتنفيذه يصبح ضرورياً وفقاً للمادة المذكورة، فإن الاحتجاز غير المقبول يكون بدون شك بموجب تلبية الشروط المحددة في المادة ٢ من قانون تنفيذ الأحكام المالية. وفيما يتعلق بقرارات التحكيم بشأن الأحكام المالية، في حال اعتراض على قرار التحكيم وإصدار حكم مناسب من قبل المحكمة، سواء تم تأييد القرار المعني أو تم رفضه، يتم اعتبار القرار الصادر من المحكمة وتنفيذ المادة ٢ من قانون تنفيذ الأحكام المالية دون عائق. وعلى سبيل المثال ان التزم المقاول ببناء منزل في غضون ستو اشهر يفهم منه ان قادر على الوفاء بهذا الالتزام فلا يمكنه التصل عنه والقول بعدم قدرته بسبب استحالة التنفيذ حيث لوحظ ايضا اعتماد نهجين في عمال المؤلفين الايرانيين فيما يتعلق بالخطأ النهج الاول يعتمد على حقيقة المسؤولية التعاقدية بالنسبة للاشخاص وكذلك المتطلبات خارج العقد في الخطأ وعدم التنفيذ اذا كان الدائن احد عناصر الوفاء وهنا تكون شخصية المدين محل اعتبار^{٤٣}

ثالثا : الالتزام العقدي بعمل اذا كان ببذل عناية

وتوضح المادة ٢٥١ من القانون المدني العراقي هذه الالتزامات حيث نصت على أنه: "في الالتزام بشيء، يجب على المدين أن يحافظ على الشيء أو أداء الشيء طوعاً، أو الحذر إذا كان المدين ملزماً بتنفيذ الفعل". الالتزام يؤدي المدين واجباً عادياً ولو لم يتحقق الغرض المقصود منه "إذا بذل في أثناء التنفيذ عناية عرفية في شؤونه الخاصة، متى تبين من الظروف أن المتعاقد كان ينوي ذلك) ويتضح لنا من خلال تفسير النص اعلاه ان الالتزام العقدي في هذه الحالة قد يرد في على شيء معين وقد يتعلق بعمل ما ففي حالة وروده على شيء فيكون بالمحافظة عليه فقط كالنظام المستأجر بالمحافظة على المأجور اما في حالة ادارته والمحافظة عليه كالنظام المرتهن رهنا حيازيا كما جاء في نص المادة (١٣٣٩) من القانون المدني العراقي^{٤٤} على وجه يضمن ادارته وحسن استغلاله اما اذا كان التزاما بعمل ما فيكون واجب الحيلة والحذر هو المعيار كالنظام المحامي بالدفاع عن حقوق ومصالح موكله امام السلطة القضائية ويفهم من كل ذلك ان التنفيذ العقدي للالتزام يتم ببذل عناية الشخص المعتاد وفي بعض الحالات ينظر الى ظروف التعاقد ويتبين ان المدين اراد في بذل العناية ان تكون العناية التي اعتاد عليها المدين في شؤونه الخاصة وعند تنفيذ هذا الالتزام لا ينظر الى هذا العناية كانت عناية الشخص المعتاد ام كانت اقل او اكثر الأحكام القضائية التي يكون موضوعها "محكوم عليه" أو في مصطلح قانوني "محكوم عليه" مثل تسليم مال، دفع مبلغ نقدي، أو إخلاء وغيرها، في حال عدم تنفيذ المحكوم عليه لهذه الأحكام بإرادته، يتم تنفيذها بالقوة من قبل وحدة تنفيذ الأحكام لضمان تحقيق المطلوب للمحكوم له (الشخص الذي صدرت له الحكم لصالحه)، على سبيل المثال، يمكن حجز أمواله لتحصيل المبلغ النقدي، أو يتم بيع العقار المحكوم عليه، أو يتم إخلاء الملكية بواسطة السلطات التنفيذية وما إلى ذلك.

ولكن هناك فئة أخرى من الأحكام التي تتطلب تنفيذ عمل معين من قبل المحكوم عليه، ويمكن القول إن المحكوم له يصل إلى تحقيق المطلوب له عندما يتم تنفيذ الحكم بإرادة وموافقة المحكوم عليه، مثل عندما يلتزم مهندس بناء ببناء شقة وفقاً لعقد^{٤٥} عندما يرفض الشخص القيام بهذا الفعل المحدد ويجبر المحكوم عليه على الذهاب إلى المحاكم القضائية، يكون الحكم الصادر بشأن تنفيذ التزام المحكوم عليه، أي المهندس المعماري، وإذا قام بتنفيذه وتسليمه بمهارته وخبرته، فيمكن القول إن الهدف من المحكوم عليه قد تحقق أيضاً.

الفرع الثاني: الالتزام العقدي بالامتناع عن عمل معين

إذا وعد شخص شخص آخر بعدم فتح نوع معين من المحلات التجارية في مكان معين، وهو ما يسمى تجنب المنافسة، وهو التزام بعدم القيام بشيء، فيمكن للدائن، إذا أحل المدين بالتزامه، أن يلتزم بما يلي: أن يطلب من المحكمة الأمر بالهدم، بما في ذلك إغلاق محل أو هدم مبنى، ويجوز للدائن أن يطلب الإذن من الدائرة القضائية بتنفيذ الهدم على نفقة المدين. كما يجب عليه المطالبة بالتعويض (المال) عن هذه المخالفة

ومع ذلك، يجب على الدائن الحصول على إذن من القضاء لإزالة هذه المخالفات، حتى في حالة الطوارئ والالتزام بالامتثال عن العمل يعني التزام الدائن بعدم القيام بالعمل المباح له قبل إبرام العقد. ولذلك فإن الامتثال عن فعل ما لا يعني الامتثال عن فعل ما حرمه الشرع بمعنى الفعل غير المشروع بل يعني الامتثال عن فعل ما أباحه الشرع. وأفضل مثال على واجب الامتثال عن القيام بشيء ما هو واجب لاعب كرة القدم في رفض اللعب لفرق أخرى، أو حتى الامتثال عن الظهور أمام الجمهور مرتدياً ملابس رياضية تمثل علامة تجارية تتنافس العلامة التجارية لرعاة الدولة. الفريق الذي وقع معه الالتزام العقدي بالامتثال عن عمل هو التزام مستمر ومتتابع^{٤٦}، إذا خالف المدين التزامه وقام بالفعل الذي تعهد بعدم الاتيان به تحقق الخطأ ولا يمكن التنفيذ الجبري على المدين فيه وان القانون المدني العراقي قد وضع هذا النوع من الالتزام بموجب المادة (٢٥٢) والتي جاء فيها (إذا التزم المدين بالامتثال عن عمل واخلى بهذا الالتزام جاز للدائن ان يطلب ازالة ما وقع مخالفاً للالتزام مع التعويض) ويتضح لنا من خلال تفسير النص اعلاه ان الالتزام العقدي في هذه الحالة اذا كان مصدر الالتزام عقداً فيظل المدين منفذاً لالتزامه اذا لم يأتي بالعمل الذي اتفق مع الدائن على ان لا يقوم به فاذا اقدم عليه كان قد تسبب بخطئه في استحالة تنفيذ الالتزام العقدي وفي هذه الحالة لا يمكن اللجوء الى التنفيذ العيني الجبري وانما نلجئ الى التنفيذ عن طريق التعويض، مثال ذلك التزام الطبيب بعدم افشاء اسرار المريض مخالفة لا تقبل الازالة^{٤٧}.

والالتزام بالتاجر الذي باع متجره وتعهد بعدم فتح محل في نفس المنطقة وعدم منافسة المشتري في المتجر الذي ابتاعه منه، والتزام الفنان بأن يعمل في مسرح معين دون باقي المسارح، والتزام المهندس الذي تعهد بعدم العمل الا في المصنع الذي استخدم فيه، يكون هذا الالتزام بالامتثال عن عمل وهذه الامثلة هي التزامات بالامتثال عن عمل معين يكون مصدرها العقد^{٤٨} وهذا ما يهمننا في هذا البحث وان الالتزام بالامتثال بعمل هو دائماً التزمًا بتحقيق نتيجة فان الاخلال العقدي يتحقق بمجرد الاتيان بالعمل الذي كان يجب ان يمتنع عنه المدين. التزام عدم القيام بعمل هو عندما يتعهد شخص ما بعدم القيام بعمل معين. في الواقع، موضوع هذا التعهد هو عدم القيام بالعمل. على سبيل المثال، يستأجر شخص حديقة ويتعهد بعدم قطع الأشجار فيها خلال الفترة التي يكون فيها في حوزته هذا الموضوع يعني الالتزام بعدم القيام بعمل معين. إذا قام المستأجر بخرق التزامه، فيجب عليه تعويض الأضرار التي تكبدها وفقاً للمادة ٤٧ من قانون تنفيذ الأحكام المدنية، إذا كان المحكوم عليه بالقيام بفعل معين ولم يقم المحكوم عليه بتنفيذه، ومن ناحية أخرى، فمن الممكن لشخص آخر أن يفعل ذلك فإنه يمكن للمدان أن يختار طريقين؛ فإما أن ينفذ الحكم تحت إشراف مأمور التنفيذ من قبل شخص آخر ويستوفي تكاليفه من المدعى عليه المدان، أو دون القيام بذلك الفعل المحدد، فهو ببساطة يطالب المدعى عليه المدان بالتكاليف. وفي كل من الطريقتين المذكورتين تحدد المحكمة التكلفة الدقيقة مع البحث ذي الصلة، وإذا لزم الأمر، الحصول على رأي الخبراء، ويخضع تحصيلها للقواعد المعتادة لتحصيل المحكوم عليهم نقداً. ^{٤٩} ما هو الترتيب الذي يتم به الفعل من غير المحكوم عليه أثناء تنفيذ الأحكام؟ الخيار الأول المحكوم به كما هو مبين في المادة ٤٧، هو تنفيذ العمل بواسطة شخص آخر وتحمل تكاليفه من قبل المحكوم عليه. على سبيل المثال، إذا كان المحكوم عليه ملزماً ببناء شقة، فإن مهندساً آخر يعمل تحت إشراف القاضي لتنفيذ الحكم وتكاليف التنفيذ تقع على عاتق المحكوم عليه الذي كان من المفترض أن يقوم بهذه المهمة في الأصل. إذا كان نوع العمل يمكن تنفيذه أيضاً من قبل المدان، فيجب عليه تنفيذه بنفسه واستلام تكاليفه من المدان به. يجب أن يكون استلام التكاليف مشروطاً بأن تكون تنفيذ العمل يتطلب تعاون المدان أو شخص آخر غيره، ويجب أيضاً أن تكون هناك تكاليف إضافية متعلقة بهذا العمل. لذلك، على سبيل المثال، إذا كان المدان ملزماً بتسليم وثيقة ويمتنع عن ذلك، يمكن للمحكمة تنفيذ الأمر بالتوجيه، وعندما يقوم المدان بالذهاب إلى مكتب التسجيل، يتم إصدار الوثيقة المطلوبة وقد لا تكون هناك تكاليف خاصة لهذا. وفقاً للجزء الثاني من المادة ٤٧ من قانون تنفيذ الأحكام، إذا أدين بفعل مادي وامتنع المحكوم عليه عن القيام به، ومن ناحية أخرى، كان الفعل الذي يمكن أن يقوم به شخص آخر، وللمحكوم عليه الامتثال عن القيام به ولا يجمع تكاليف القيام به إلا من المحكوم عليه. ولتحديد هذه التكلفة، تأخذ المحكمة، إذا لزم الأمر، رأي خبير في هذا المجال المحدد، وبعد تحديدها، تصدر أمر الدفع من قبل المدعى عليه. هذه التكاليف يتم استلامها من المدان في نفس الملف التنفيذي وبدون الحاجة إلى تشكيل ملف منفصل للمدان، مثل حالة حكم تعويض نقدي. لذلك، في حال عدم قيام المدان بدفع هذه التكاليف بنفسه، يتم حجز أملاكه بمقدار التكاليف المحددة، مثلما يحدث في حالة الأحكام المالية الأخرى، ويتم استلام المبلغ من بيع هذه الأملاك ويتم دفعه للمدان. يجب أن نذكر أن اختيار الطريقة الأولى، أي تنفيذ العمل بواسطة الآخرين، قد يواجه صعوبات، لذلك الطريقة الثانية، أي مطالبة المدان بدفع التكاليف، هي الخيار الأكثر شيوعاً

الخاتمة

تناولنا في هذا البحث مشكلة قديمة جديدة تتطور بمرور الزمن مع الحاجة الماسة لتنفيذ العقود وفق بنوده المتفق عليها بين طرفي العقد دائن ام مدين مشتري ام بائع هو النهاية الطبيعية للعقد وكون هذه الإشكالية واقعية حيث تفرضها الضرورات العملية فهي غاية لابد من تحققها واستنادا لما جاء فيجب في ختام هذا البحث التوصل الى نتائج وتوصيات تتمخض عن هذا البحث والتي سنبينها في كما يلي:

أولاً: النتائج

- ١- يمكن للالتزام العقدي ان ينقل حق عيني يرد على منقول والالتزام العقدي بنقل حق عيني الذي لا يتصور فيه التنفيذ العيني الجبري وقد يرد على منقول معين بالذات او يكون محله مبلغ من النقود ويمكن ان يكون الالتزام العقدي بنقل حق عيني الذي يتصور فيه التنفيذ العيني الجبري وقد يكون الالتزام العقدي بالقيام بعمل كالالتزام بالتسليم او بانجاز عملا معين او ببذل عناية أو الامتناع عن عمل.
- ٢- يعطي القانون العراقي الأولوية للتنفيذ العيني للالتزام إذا كان ذلك ممكناً وإذا تعذر التنفيذ العيني، يلجأ القضاء إلى فرض تعويض نقدي يعادل قيمة الالتزام الأصلي والتنفيذ الجبري في العراق يمكن أن يشمل إجبار المدين على الوفاء بالالتزام بصورة عينية، أو تسليم المال أو الممتلكات ذات الصلة بالدين، اما القانون المدني الإيراني قد يكون هناك ميل أكبر نحو الحلول التي تتماشى مع الشريعة وإذا كان التنفيذ العيني يتعارض مع مبادئ الشريعة أو غير ممكن لأسباب عملية، قد يتم اللجوء إلى التعويض النقدي أو بدائل أخرى.
- ٣- في القانون المدني الايراني لا يكون المدين ملزماً بتعويض الخسائر اذا عجز عن الوفاء بالتزامه بسبب حادثة عجز عن دفعها واذا لم يوفي المدين بالالتزام يكون ملزماً بتعويض الخسائر اذا عجز عن اثبات ان عدم الوفاء ناتج عن سبب اجنبي لا يد له فيه وإذا استحال على المدين تنفيذ التزامه انقضت الالتزام و لا يجبر على تنفيذه، فالقاعدة العامة في هذا الباب ان لا يلتزم بمستحيل، استحالة التنفيذ اما ان يترتب عليها براءة ذمة المدين نهائياً واما ان ينشأ عنها التزام المدين بالتعويض، و الاستحالة التي تهمنا هنا هي الاولى أي التي يترتب عليها براءة ذمة المدين نهائياً.

ثانياً: التوصيات

- ١- نرى ان المشرع العراقي جعل البيع غير المسجل في دائرة التسجيل العقاري لا ينقل ملكية الى المشتري وانما يوقع التزامات شخصية بين الطرفين وهو من العقود الشكلية التي نص القانون شكلاً معيناً لوقوع العقد وهو عقد غير صحيح، الا ان هذا الرأي قد واجه العديد من الانتقادات، بانه عقد صحيح وموجود يجعل العقد متراخي الى ما بعد التسجيل وان عبارة غير صحيح من حيث الدقة القانونية كان على المشرع العراقي استبدالها بعبارة اخرى (لا ينعقد العقد).
- ٢- نرى انه على المشرع العراقي ان يسمح للمشتري وبالاخص في المجالات العقارية للمطالبة بتحويل ملكية العقار له رغم امتناع البائع في حال وجود عقد لبيع العقار وان لم يسجل في دائرة التسجيل العقاري وذلك لان امتناع البائع عن نقل ملكية العقار الذي تعاقد على بيعه يعد مجافاة للعادلة كون المشرع العراقي يعتبر البيع خارج التسجيل العقاري عقداً باطلاً وان كان من العقود الشكلية.
- ٣- ان تنفيذ العقود بصورة عامة وخاصة في دولة مثل العراق يعد من الأمور المهمة وذلك كونه ينمي الاستثمارات ويحرك الاقتصاد مما يدر على الدولة والافراد التطور والتقدم والازدهار وان حياة العقد يجب ان تستمر بتهيئة واستحداث قوانين واضحة تخدم ذلك وتعالج كل حالة على حدة.

المصادر

أولاً :- القوانين

- ١- القانون المدني الفرنسي
- ٢- القانون المدني العراقي.
- ٣- القانون المدني الايراني.

ثانياً :- المصادر باللغة العربية

١. المياحي فوزي كاظم، حالات الإنذار والتبني في القانون المدني العراقي، بدون مكان وسنة طبع.
٢. احمد شرف الدين ، اصول الصياغة القانونية للعقود - خال من مكان وتاريخ الطبع .
٣. احمد سعيد الزقرد - نحو نظرية عامة لصياغة العقود- بحث منشور في مجلة الحقوق- اصدار مجلس النشر العلمي- جامعة الكويت- السنة الخامسة والعشرون- العدد الثالث-١٤٢٢هـ-٢٠٠١م.

٤. عزت حنورة- سلطة القاضي في نقض وتعديل المعاملات- خال من مكان الطبع-١٩٩٤.
٥. محمد حسام محمود لظفي- الاحكام العامة لعقد التأمين- ط٣- القاهرة- ٢٠٠١.
٦. جمال النكاس- حماية المستهلك واثرها على النظرية العامة لعقد في القانون الكويتي- منشور في مجلة الحقوق- جامعة الكويت- السنة الثالثة عشرة- العدد الثاني- ذو العدة- ١٤٠٩- يونيو ١٩٨٩.
٧. نخلة، مورييس ، ٢٠٠٠ ، الكامل في شرح القانون المدني ، دراسة مقارنة ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، ج٥.
٨. احمد عبد الرحمن الملحم- نماذج العقود ووسائل مواجهة الشروط المحففة فيها- مجلة الحقوق- جامعة الكويت- السنة السادسة عشرة- العدد الاول والثاني- مارس ويونيو- ١٩٩٢
٩. جابر محجوب علي- خدمة ما بعد البيع في بيوع المنقولات الجديدة- ط٢- القاهرة- دار النهضة العربية-١٩٩٨- ص١١٥- ١٢٠ ود.محمد حسين منصور- ضمان صلاحية المبيع للعمل- الاسكندرية- دار الجامعات الجديدة للنشر-٢٠٠٤
١٠. الحكيم، عبد المجيد و البكري، عبد الباقي و البشير، محمد طه ،القانون المدني واحكام الالتزام٢٠٠٧.
١١. السنهوري، عبد الرزاق ،١٩٦٨، الوسيط في شرح القانون المدني ، نظرية الالتزام بوجه عام، دار النهضة العربية ،القاهرة.
١٢. الفتلاوي، صاحب عبيد ، مصدر سابق، ص٧ ؛ المرسي، زهرة محمد ، ١٩٨٩ ، بيع المباني تحت الانشاء ، دراسة مقارنة ، جامعة الكويت ، الكويت، ط١.
١٣. السنهوري، عبد الرزاق ،١٩٧٠، الوسيط في شرح القانون المدني ، البيع والمقايضة ، دار احياء التراث العربي ، بيروت ، ج٤.
١٤. الخليلي، باقر ، الوقائع العدلية العدد (١٩) لسنة ١٩٨٠.
١٥. الحكيم عبدالمجيد ، ، ١٩٧٤ م، الوجيز في شرح القانون المدني، مصادر الالتزام، مطبعة العاني، بغداد، ج ١، ط١.
١٦. أنور، سلطان ، ١٩٩٥، النظرية العامة للالتزام ، دار النهضة العربية، القاهرة، ج٢.
١٧. ابو السعود، رمضان ، ٢٠٠٢، الوجيز في الحقوق العينية الاصلية ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت، لبنان.
١٨. احمد شوقي عبد الرحمن- قواعد تفسير العقد الكاشفة عن النية المشتركة للمتعاقدين ومدى تأثير قواعد الاثبات عليها- المطبعة العربية

الحديثة- ١٩٧٧م

المصادر باللغة الفارسية

- ◆ كاتوزيان، ناصر ، ١٣٩٣ ، قواعد عمومي قراردادها. اجراى قرارداد، تهران، سهامى انتشار، ج ٤ ، ج ٨.
- ◆ كاتوزيان، ناصر ، ١٣٩٤، اعمال حقوقى ، قرارداد- ايقاع، شركت سهامى انتشار، تهران، ج ١٣
- ◆ مهاجرى، على ، ١٣٩٣، شرح جامع قانون اجراى احكام مدنى، انتشارات فكرسازان، تهران، ج ١ ، ج ٨.
- ◆ شمس، عبدالله، ١٣٩٧، اجراى احكام مدنى، نشر دراك، تهران، ج٢، ج ١.
- ◆ قاسمى، محسن ، ١٣٨٦، آثار ايفاء در تعهدات قراردادى، پژوهش حقوق خصوصى، ايران، دوره ٨، ش ٢٦.
- ◆ روديجانى، محمدمجتبى ، ١٣٩٢، تفسير جامع قانون اجراى احكام مدنى، كتاب آوا، تهران، ج ١.
- ◆ شيروى، عبدالحسين، ١٣٧٨ش، فسخ قرارداد در صورت امتناع متعهد از انجام تعهد در حقوق ايران، مجله مجتمع آموزش على قم، سال اول، ش١.

- ◆ حسيني، مينا ، ١٩٩٣ ، انواع خسارت هاى نقض تعهدات قراردادي وشرايط مطالبه ان ها در نظام حقوقي المان بامروزي بر رويکرد حقوق ايران ، دو فصلنامه حقوق قراردادها وفناورى هاي نوين . دورة اول ، شماره ١ ، بهار وتابستان.

القرارات القضائية

- ١- رقم القرار ٥٩/ الهيئة الاستئنافية منقول/ ٢٠٠٨ ؛ العجيلي ،القاضي لفته هامل، ٢٠١١، الختار من قضاء محكمة التمييز الاتحادية القسم المدني، ج ١، ط١، ص ١٢٣.
- ٢- قرار محكمة التمييز المرقم ٤٤/ت ب /١٩٨٧ في ١١/١٢/١٩٧٨ محكمة استئناف نينوى ، مجموعة الاحكام العدلية العدد الرابع . السنة التاسعة ١٩٧٨.

هوامش البحث

- ١ المياحي فوزي كاظم، حالات الإنذار والتنبه في القانون المدني العراقي، بدون مكان وسنة طبع، ص ٩٨.
- ٢ احمد شرف الدين ، اصول الصياغة القانونية للعقود - خال من مكان وتاريخ الطبع - ص ١١-١٢.
- ٣ احمد سعيد الزقرد - نحو نظرية عامة لصياغة العقود- بحث منشور في مجلة الحقوق- اصدار مجلس النشر العلمي- جامعة الكويت- السنة الخامسة والعشرون- العدد الثالث-١٤٢٢هـ-٢٠٠١م-ص ٢٠١.
- ٤ . روديجاني، محمدمجتبي ،١٣٩٢، تفسير جامع قانون اجراء احكام مدني، كتاب آوا، تهران، ج ١ ص ١٠٠.
- ٥ . قاسمي، محسن ،١٣٨٦، آثار ايفاء در تعهدات قراردادي، پژوهش حقوق خصوصي، ايران، دوره ٨، ش ٢٦.
- ٦ د.محمد حسام محمود لطفي- الاحكام العامة لعقد التأمين- ط٣- القاهرة- ٢٠٠١-ص ١٢٢-١٢٣.
- ٧ د.جمال النكاس- حماية المستهلك واثرها على النظرية العامة للعقد في القانون الكويتي- منشور في مجلة الحقوق- جامعة الكويت- السنة الثالثة عشرة- العدد الثاني- ذو العدة- ١٤٠٩- يونيو ١٩٨٩-ص ٤٩.
- ٨ . نخلة، مورييس ، ٢٠٠٠ ، الكامل في شرح القانون المدني ، دراسة مقارنة ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت، ج ٥.
- ٩ د.احمد عبد الرحمن الملحم- نماذج العقود ووسائل مواجهة الشروط المجحفة فيها- مجلة الحقوق-جامعة الكويت-السنة السادسة عشرة-العدد الاول والثاني- مارس ويونيو- ١٩٩٢ ، ص ٢٦٢-٢٦٣.
- ١٠ د.جابر محجوب علي- خدمة ما بعد البيع في بيوع المنقولات الجديدة- ط٢- القاهرة- دار النهضة العربية-١٩٩٨- ص ١١٥- ١٢٠ ود.محمد حسين منصور- ضمان صلاحية المبيع للعمل- الاسكندرية- دار الجامعات الجديدة للنشر-٢٠٠٤- ص ٧٢-٧٣.
- ١١ .الحكيم، عبد المجيد و البكري، عبد الباقي و البشير، محمد طه ،القانون المدني واحكام الالتزام ،٢٠٠٧ ص ٢٥
- ١٢ .نصت المادة ٢/١١٢٦ على ما يلي (والعقد الناقل لملكية عقار لا ينعقد الا اذا روعيت فيه الطريقة المقررة قانونا).
- ١٣ .السنهوري، عبد الرزاق ،١٩٦٨، الوسيط في شرح القانون المدني ، نظرية الالتزام بوجه عام، دار النهضة العربية ،القاهرة، ص ٧٧٢.
- ١٤ .نصت المادة ٩٠ على ما يلي (١- اذا فرض القانون شكلا معيناً للعقد فلا ينعقد الا بأستيفاء هذا الشكل مالم يوجد نص بخلاف ذلك ٢- يجب استيفاء هذا الشكل ايضا فيما يدخل على العقد من تعديل).
- ١٥ .نصت المادة (١/٢٠٣) على ما يلي (ينعقد البيع الوارد على حق الملكية العقارية والافراغ ببديل الوارد على حق التصرف في الاراضي الاميرية الممنوحة باللزامة او المفوضة بالطابو او الموقوفة وفقا غير صحح حصرا بدوائر التسجيل العقاري ويسجل بعد اخذ اقرار الطرفين بذلك).
- ١٦ .نصت المادة ١١٢٧ على مايلي (التعهد بنقل ملكية عقار يقتصر على الالتزام بالتعويض ، اذا اخل احد الطرفين بتعهده سواء اشترط التعويض في التعهد ام لم يشترط).
- ١٧ .نخلة، مورييس ، ٢٠٠٠ ، الكامل في شرح القانون المدني ، دراسة مقارنة ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت، ج ٥ ، ص ١١٢.
- ١٨ . الفتلاوي، صاحب عبيد ، مصدر سابق، ص ٧ ؛ المرسي، زهرة محمد ، ١٩٨٩ ، بيع المباني تحت الانشاء ، دراسة مقارنة ، جامعة الكويت ، الكويت، ط١، ص ١٢٧.
- ١٩ .السنهوري، عبد الرزاق ،١٩٧٠، الوسيط في شرح القانون المدني ، البيع والمقايضة ، دار احياء التراث العربي ، بيروت ، ج ٤ ، ص ٤٨٥.
- ٢٠ . الفتلاوي، صاحب عبيد ، مصدر سابق، ص ١٤
- ٢١ .المنشور في جريدة الوقائع العراقية العدد ١٩٩٥ بتاريخ ١٠/٥/١٩٧١.
- ٢٢ . جريدة الوقائع العراقية بالعدد (٢٦٢١) في ١٤/١١/١٩٧٧ .
- ٢٣ . الخليلي، باقر ، الوقائع العدلية العدد (١٩) لسنة ١٩٨٠ ص ٢٩٣.
- ٢٤ .قرار محكمة التمييز المرقم ٤٤/ت ب /١٩٨٧ في ١١/١٢/١٩٧٨ محكمة استئناف نينوى ، مجموعة الاحكام العدلية العدد الرابع . السنة التاسعة ١٩٧٨ ص ١٩٩
- ٢٥ .الحكيم عبدالمجيد ، ، ١٩٧٤ م، الوجيز في شرح القانون المدني، مصادر الالتزام، مطبعة العاني، بغداد، ج ١، ط١، فقرة ٣٠٥، ص ٤٣٣.
- ٢٦ .كاتوزيان، ناصر ، ١٣٩٣ ، قواعد عمومي قراردادها. اجراء قرارداد، تهران، سهامى انتشار، ج ٤ ، ج ٨.
- ٢٧ .مهاجرى، على ،١٣٩٣، شرح جامع قانون اجراء احكام مدني، انتشارات فكريسازان، تهران، ج ١، ج ٨، ص ١٠٧

٢٨. شمس، عبدالله، ١٣٩٧، اجراء احكام مدني، نشر دراك، تهران، ج٢، ١، ص٣٢
٢٩. المادة ٢٤٧ (الالتزام بنقل الملكية او اي حق عيني اخر ينقل من تلقاء نفسه هذا الحق اذا كان الالتزام شيئاً معيناً بالذات يملكه الملتزم وذلك دون الاخلال بقواعد التسجيل).
٣٠. السنهوري، عبد الرزاق، ١٩٦٨، الوسيط في شرح القانون المدني ، نظرية الالتزام بوجه عام، دار النهضة العربية، القاهرة، ص٧٧١.
٣١. أنور، سلطان ، ١٩٩٥، النظرية العامة للالتزام ، دار النهضة العربية، القاهرة، ج٢، ص٥٨.
٣٢. الحكيم، عبد المجيد و البكري، عبد الباقي و البشير، محمد طه ، القانون المدني واحكام الالتزام ،مصدر سابق، ص٢٩
٣٣. المصدر السابق نفسه ، ص٢٧
٣٤. ابو السعود، رمضان ، ٢٠٠٢، الوجيز في الحقوق العينية الاصلية ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت، لبنان، ص١٣١.
٣٥. عزت حنورة- سلطة القاضي في نقض وتعديل المعاملات- خال من مكان الطبع-١٩٩٤-٥٤-٥٥.
٣٦. المادة ١١٤٢ من القانون المدني الفرنسي.
٣٧. احمد شوقي عبد الرحمن- قواعد تفسير العقد الكاشفة عن النية المشتركة للمتعاقدين ومدى تأثير قواعد الاثبات عليها- المطبعة العربية الحديثة- ١٩٧٧م-ص٥٢-٥٣.
٣٨. الحكيم، عبد المجيد و البكري، عبد الباقي و البشير، محمد طه ، القانون المدني واحكام الالتزام ،مصدر سابق، ص٢٩
٣٩. رقم القرار ٥٩/ الهيئة الاستئنافية منقول/ ٢٠٠٨ ؛ العجيلي ،القاضي لفته هامل، ٢٠١١، الختار من قضاء محكمة التمييز الاتحادية القسم المدني، ج ١، ط١، ص ١٢٣.
٤٠. نخلة، مورييس ، مصدر سابق ، ص١٦.
٤١. الحكيم، عبد المجيد و البكري، عبد الباقي و البشير، محمد طه ، القانون المدني واحكام الالتزام ، مصدر سابق، ص٣٣
٤٢. كاتوزيان، ناصر ، ١٣٩٤، اعمال حقوقي ، قرار داد- ايقاع، شركة سهامى انتشار، تهران، ج ١٣.
٤٣. حسيني، مينا ، ١٩٩٣ ، انواع خسارت هاى نقض تعهدات قراردادي وشرايط مطالبه ان ها در نظام حقوقي المان بامروري بر رويکرد حقوق ايران ، دو فصلنامه حقوق قراردادها وفناورى هاي نوين . دورة اول ، شماره ١ ، بهار وتابستان ص١٤٢.
٤٤. نصت المادة (١٣٣٩) من القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ على ماياتي (١- يتولى المرتهن ادارة المرهون رهنا حيازيا وليس له ان يتصرف فيه ببيع او برهن وعليه ان يبذل في ادارته من العناية ما يبذله الرجل المعتاد وليس له ان يغير في طريقة استغلاله الا برضاء الراهن).
٤٥. صادقى نشاط، امير، مصدر سابق، ص٤٦
٤٦. نخلة، مورييس ، مصدر سابق ، ص١٧.
٤٧. الحكيم، عبد المجيد و البكري، عبد الباقي و البشير، محمد طه ، القانون المدني واحكام الالتزام ،مصدر سابق، ص٣٦
٤٨. السنهوري، عبد الرزاق، ١٩٨٢، الوسيط في شرح القانون المدني آثار الالتزام، دار النهضة العربية، مصر ، ج٢، ط٢، ص٧٩٧.
٤٩. شيروي، عبدالحسين، ١٣٧٨ش، فسخ قرار داد در صورت امتناع متعهد از انجام تعهد در حقوق ايران، مجله مجتمع آموزش عالي قم، سال اول، ش١، ص٩٨