

**التعهد بنقل ملكية عقار في القانون المدني الأردني
"نظرة جديدة بين التشريع واحكام القضاء"
الدكتور ياسين محمد الجبوري**

استاذ مشارك جامعة الزيتونة الأردنية- كلية الحقوق

البريد الالكتروني: dryaseen54@yahoo.com

تلفون: 0796644672

الدكتور محمد خليل ابو بكر

استاذ مساعد / جامعة الزيتونة – كلية الحقوق

تلفون: 0790828368

الملخص

ان التعهد بنقل ملكية عقار الوارد في نص المادة (1149) من القانون المدني الأردني ما هو إلا عقد باطل لفقدانه ركناً من أركان العقد الشكلي ألا وهو ركن التسجيل، غير أن نص المادة (1149) اعطى لهذا التعهد قوة وتأثيراً بالغين تمثلاً في التعويض إذا نكل المتعهد أو نكل المتعهد له. فالتعهد في حالتنا هذه وبموجب نص المادة (1149) رتب تأثيراً متميزاً ألا وهو فرض ضمان معين على الطرف الناكل. ثم أن التعهد بموجب النص يرد على عقار، فهل يعني أن التعهد ببيع شقة أو طابق أو بناية خارج دائرة التسجيل يعد تعهداً تحكمه المادة (1149) سالفه الذكر؟ أم أنه يخضع لإحكام قانون ملكية الطوابق والشقق؟ تبين لنا من الدراسة أن العقارات برمتها إذا ورد عليها تعهد خارج دائرة التسجيل تخضع لإحكام المادة المذكورة، لان العقد غير المسجل إذا ورد على عقار فهو يعد عقداً باطلاً سواء أكان العقار عقاراً اعتيادياً، أم شقة أم طابقاً أم بناية وقد أوصت الدراسة بتحديد مبلغ الضمان على الطرف الناكل وذلك عن طريق حساب فرق النكول سواء أكان الطرف الناكل هو البائع أم المشتري.

الكلمات الدالة: تعهد، ملكية، عقار، تعويض، ضمان، قانون مدني.

Abstract

The undertaking to transfer the title of immovable according to the Article (1149) of the Civil Code of Jordan is void, because of the lack of one of the contracting conditions, i.e (the registration condition), as the sale contract of land is a formal contract in Jordan. But the provision of the Article (1149) has conferred the undertaking a considerable power and effect, essemble, in the damage if the contracting party has breached his undertaking. Also, the undertaking to transfer title of immovable, according to the Article (1149) governs, the immovable whether it is land or houses or villas, or flats or buildings no matter what it is. And finally, the study has recommended that the damages must be estimated according to the variation of the breach of the undertaking.

Key words:

Undertaking, Title, Immovable (land), damage, Indimnity, Civil Code.