

عنوان البحث

التنظيم القانوني للأموال القابلة للحجز التنفيذي

أحمد رعد عزيز¹، أ.د. أودين سلوم¹

¹ الجامعة الإسلامية في لبنان، كلية الحقوق.

HNSJ, 2024, 5(12); <https://doi.org/10.53796/hnsj512/41>

تاريخ القبول: 2024/11/15م

تاريخ النشر: 2024/12/01م

المستخلص

إن الحجز على العقار له أهمية بالغة، ولا سيما أن المشرع قد أهتم به اهتماماً ملحوظاً، فقد تشدد المشرع العراقي بإجراءات حجز وبيع الأموال العقارية؛ وذلك في أن لا يؤخذ من أموال المدين أو يتعدى على أمواله دون وجه حق، فقد أجاز للمنفذ العدل إن يأذن للمدين ببيع عقاره المحجوز خارج المزايدة، لكن ليس للمدين إن يعرض العقار بأقل من قيمته المقدرة، وذلك استثناءً من قاعدة منع تصرف المدين في عقاره، وقد تشدد المشرع في مواطن أخرى بأنه لا يجوز بيع العقار المحجوز إلا عند اكتسابه الدرجة القطعية إذ لم يبين المشرع أسباب هذه التعديلات.

الكلمات المفتاحية: الحجز التنفيذي-الأموال القابلة للحجز-التنفيذ-المدين-الدائن

RESEARCH TITLE

Legal regulation of funds subject to executive seizure

Abstract

The seizure of real estate is of great importance, especially since the legislator has paid significant attention to it. The Iraqi legislator has been strict in the procedures for the seizure and sale of real estate; this is to ensure that no money is taken from the debtor's money or encroached upon without justification. The executor has been authorized to authorize the debtor to sell his seized property outside of an auction, but the debtor may not offer the property for less than its estimated value, as an exception to the rule prohibiting the debtor from disposing of his property. The legislator has been strict in other cases that the seized property may not be sold except when it has become final, as the legislator did not explain the reasons for these amendments.

Key Words: executive seizure, seizable assets, execution, debtor, creditor

المقدمة

يترتب على قيام الالتزام وجوب تنفيذه، وعليه فذمة المدين لا تبرأ إلا بالتنفيذ، والأصل في التنفيذ هو قيام المدين طوعية بتنفيذ التزامه، وذلك إعمالاً للمفهوم العام لمبدأ وجوب تنفيذ الالتزامات بحسن نية.

والأصل أيضاً أن يقبل الدائن هذا التنفيذ دون اعتراض، وتظهر ميزة الوفاء الاختياري في أنه يتم في وقت وجيز، كما أنه يؤدي إلى الاقتصاد في المصاريف، والأهم في ذلك أيضاً أنه يؤدي إلى المحافظة على روابط التعاون بين طرفي الالتزام ويشجعهم على الدخول في معاملات أخرى.

فإذا امتنع المدين أو أخل عن الوفاء بالتزامه جاز للطرف الآخر اتخاذ سبيل التنفيذ جبري، وهو الذي تجرّيه السلطة العامة تحت إشراف القضاء ومراقبته، على اعتبار أنه في العصر الحديث، عصر القضاء العام القائم على إقامة العدل بين الناس، أصبح من المسلمات ألا يقتضي أحد حقه بنفسه.

ولذلك فإن من بيده سند تنفيذي عليه أن يسلمه إلى المحضر القضائي باعتباره الجهة المختصة، ليبدأ في إجراءات التنفيذ، حماية لحقه ولحق مدينه وكذا الغير.

في هذا المجال تتحقق الحماية القضائية المطلوبة وتتحصر مهمة القضاء من خلال القيام بأمرين أساسيين ويكون ذلك على مرحلتين متتاليتين:

يتم في المرحلة الأولى تهيئة السند التنفيذي الذي يسعى الدائن إلى الحصول عليه، وخاصة عندما يتمثل السند في حكم قضائي صادر في دعوى قضائية تمت المرافعة فيها بصفة قانونية، بالإضافة إلى الحالات التي يمنح فيها السند التنفيذي انطلاقاً من العقود التوثيقية أو المحاضر القضائية، وعليه تعد هذه المرحلة بمرحلة إعداد الحق.

ويتم في المرحلة الثانية تمكين صاحب السند التنفيذي من اقتضاء حقه الثابت في لسند من المدين جبراً عنه، وهو ما يعرف بالحماية التنفيذية للحق، وذلك عن طريق الحجز

على أموال المدين مهما كانت طبيعتها، ومنها يقال أن الدعوى القضائية تربح مرتين، مرة أمام محاكم الموضوع، وأخرى أمام دوائر التنفيذ.

وعليه فالتنفيذ هو إخراج الحق الثابت في السند التنفيذي من مجال الفكر والتصور إلى مجال الواقع العملي الملموس وهذا هو المعنى اللغوي، أما اصطلاحاً يقصد بالتنفيذ لعنين، معنى موضوعي وهو الوفاء بالالتزام، والأصل أن الوفاء عند فقهاء القانون المدني يكون اختيارياً، إلا أنه قد يحدث أن يتمتع المدين عن الوفاء وهذا هو المعنى الإجرائي حيث يلجأ الدائن إلى السلطة العامة، التي تتولى التنفيذ القضائي للالتزام بحسب الأحوال تنفيذاً عينياً أو عن طريق التعويض، جبراً عن المدين تحت إشرافها ومراقبتها، ومن هنا تحقق الغاية التي يسعى إليها المتقاضى من وراء اللجوء إلى القضاء.

وهكذا إذا رفض المدين الوفاء اختيارياً بالتزامه كان من الممكن جبره قضاءً على التنفيذ، ويكون ذلك بناءً على طلب يتقدم به المستفيد من السند التنفيذي إلى المحضر القضائي مفاده البدء في إجراءات الحجز التنفيذي على أموال المدين، وذلك بوضعها تحت يد لقضاء ثم بيعها قضائياً لاستيفاء دينه من ثمنها.

وإذا كان المشرع قد أقر قاعدة الطابع الفردي للتنفيذ، باعتبار أن طالب التنفيذ يرمي طلبه إلى استيفاء حقه على وجه التخصيص والانفراد، إلا أن هذا لا يمنع من مزاحمة باقي الدائنين له، إذ يحق لهم التدخل في الحجز ومن ثم يشتركون في حصيلة التنفيذ ويستوفون ديونهم منها.

وتختلف وسائل الجبر على التنفيذ تبعاً لاختلاف نوعه، ومن ثم إذا كان التنفيذ مباشراً فإنه ينصب على ذات محل الحق الموضوعي الذي لم يف به المدين، أي كان موضوع الالتزام سواء كان التزاماً بعمل أو الامتناع عنه أو إعطاء شيء، كما لو تعلق الأمر بتسليم لمبيع أو استرداد حيازة عقار .

فإذا كان ممكناً من الناحية المادية وكان تنفيذه عينا غير ممكن إلا إذا قام به المدين نفسه، ومنه إذا رفض المدين وامتنع عن الوفاء به بدون مبرر مشروع، جاز للدائن أن حصل على حكم بإلزام المدين بهذا التنفيذ، ويدفع غرامة تهديدية عن كل يوم يتأخر فيه عن لتنفيذ.

أما إذا كان التنفيذ غير مباشر، لا ينصب على نفس موضوع الالتزام، بل يمكن أن يرد على مال آخر، سواء تعلق الأمر بأداء مالي أو آل إليه نتيجة عدم تنفيذ الالتزام الأصلي وتحوله إلى التزام بمبلغ مالي عن طريق التعويض، في مثل هذا النوع إذا لم يتم تنفيذ الالتزام بصفة اختيارية من المدين فإنه يجبر على ذلك ويكون ذلك بالحجز التنفيذي على أمواله وبيعها ليستوفي الدائن حقه من ثمنها.

وتختلف شروط وإجراءات الحجز التنفيذي بحسب طبيعة المال المراد الحجز عليه منقولا أو عقارا أو مالا من طبيعة خاصة، وبحسب ما إذا كان المال في حيازة المدين أو في حيازة الغير . وحماية للدائن والمدين على السواء، أسست التشريعات الحديثة المقارنة لفكرة الضمان العام، والتي تقوم بدورها على قاعدتين:

مضمون القاعدة الأولى أن جميع أموال المدين ضامنة للوفاء بديونه، أي أن الجانب الإيجابي في ذمته المالية ضامن للجانب السلبي لها، حيث يجوز للدائن أن ينفذ على أي مال من أموال المدين ما لم يكن هناك سببا يمنعه من التنفيذ عليه.

وقد فسر بعض من الفقه ' هذه القاعدة بفكرة الذمة المالية فهي تتألف من عنصرين، عنصرا إيجابيا وعنصرا سلبيا وهما مرتبطان في وحدة متماسكة تعطي للذمة المالية كيانا ذاتيا يجعل الجانب الإيجابي فيها مسؤولا عن الجانب السلبي.

أما القاعدة الثانية فمضمونها أن جميع الدائنين متساوون في هذا الضمان إلا من تمتع منهم بضمان خاص، وتبدو أهمية هذه المساواة عندما لا تكفي أموال المدين للوفاء بجميع ديونه، عندها تقسم الحصيلة بين الدائنين العاديين الذين اتخذوا إجراءات التنفيذ ضد المدين قسمه غرماء، مع العلم أن هذه القاعدة لا تطبق على الدائنين الممتازين باعتبارهم يقدمون على جميع الدائنين العاديين عند التزاحم.

أهمية البحث

وتظهر أهمية هذا البحث في بتعدد التعديلات التي أوردها المشرع العراقي على قانون التنفيذ رقم 45 لسنة 1980، فالتعديل الوارد على المادة 93/3 من قانون التنفيذ العراقي لا يباع عقار المدين مجهول محل الإقامة، مالم يبلغ أصولياً وفق القانون، والتعديل الوارد على نص المادة 53/1 من قانون التنفيذ العراقي، الذي يتضمن كيفية تنفيذ الحكم إذا كان متعلقاً بعقار، والتعديل الوارد في نص المادة 95 من قانون التنفيذ العراقي بأنه لا يجوز بيع العقار المحجوز الا عند اكتسابه الدرجة القطعية.

إشكالية البحث

نظم المشرع العراقي في قانون التنفيذ العديد من التعديلات التي تخص كيفية التنفيذ على العقار، لكنه أورد هذه التعديلات ولم يوضح الغاية المقصودة وراء هذه التعديلات فالتعديل الوارد على المادة 93/3 الذي تمت إضافته بموجب قانون

التعديل السادس لقانون التنفيذ رقم 13 لسنة 2019 من هنا تظهر إشكالية البحث في تساؤل رئيسي: ما مدى موثمة التعديلات التي أوردها المشرع العراقي مع الظروف المتعلقة بحالات الحجز التنفيذي.

منهجية البحث

اعتمدنا في دراسة هذا البحث " الخصوصية القانونية للحجز التنفيذي على الأموال العقارية" المنهج المقارن، والمنهج التحليلي وذلك من خلال تحليل النصوص القانونية الواردة في قانون التنفيذ العراقي رقم 45 لسنة 1980 المعدل، والقانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951 وغيرها من القوانين ذات الصلة بالموضوع.

المطلب الأول

الأموال القابلة للحجز التنفيذي

لا يكفي لإمكان التنفيذ جبراً عن المدين أن يكون بيد طالب التنفيذ سند تنفيذي تتوفر في الحق الثابت به الشروط التي يتطلبها القانون، وإنما يلزم فضلاً عن ذلك أن يجري التنفيذ على مال يجيز القانون التنفيذ عليه، ذلك أن المشرع منع لاعتبارات شتى الحجز على بعض أموال المدين، فخرج بذلك على الأصل العام وهو أن جميع أموال المدين ضامنة لديونه، ومن هنا يلزم عند التنفيذ مراعاة الشروط اللازم توافرها في المال محل التنفيذ، وأن يكون المال من الأموال التي يجيز القانون التنفيذ عليها، وسوف نفصل ذلك في مطلبين، نتناول في المطلب الأول شروط المال محل الحجز، وفي المطلب الثاني الأموال التي لا يجوز الحجز عليها.

بما أن الحجز على أموال المدين أصبح هو الوسيلة الشائعة للتنفيذ، ومن هنا وجب إتباع طريق الحجز الذي يتناسب مع المال المحجوز عليه، لذلك يلزم بيان الشروط اللازمة في المال الذي يرد عليه الحجز، والمشرع الجزائي بهذا الخصوص أورد قواعد قانونية عامة ضمنها شروط يجب توافرها في المال محل الحجز وسيتم التطرق إليها وفقاً لما يلي:

أولاً: أن يكون محل الحجز مالاً مملوكاً للمدين:

يشترط لصحة التنفيذ وكقاعدة عامة أن يكون المال المراد الحجز عليه مملوكاً للمنفذ ضده، سواء كان المنفذ ضده يتمثل في المدين أو الكفيل، ومنه لا يجوز توقيع الحجز على أموال غير مملوكة للمنفذ ضده، وذلك راجع لذات الأسباب التي يبطل من أجلها بيع ملك لغيره، وهنا يكون اعتراض المالك أمراً وارداً، فيطلب استرداد المال المحجوز إذا كان منقولاً، واستحقاقه إذا كان عقاراً، وذلك بإثارة منازعة في التنفيذ في الوقت الملائم، ويقع على طالب لتنفيذ مهمة التحري والتثبت ومعرفة مال المدين حتى ينتج الحجز أثره القانوني⁽¹⁾.

واستثناءً يجوز إجراء التنفيذ على أموال غير مملوكة للمدين، ويكون ذلك في حالة مواجهة الكفيل، ومن آلت إليه ملكية العقار المرهون، فالتنفيذ يجري في هاتين الحالتين على مال لم يكن مملوكاً للمدين، أو كان مملوكاً وزالت هذه الملكية، ومع ذلك يجري التنفيذ عليه؟، ومن هذه الاستثناءات أيضاً ما قرره القانون من جواز الحجز على المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة، والفنادق، سواء كانت مملوكة للمستأجر أو النزيل أم لم تكن كذلك ما دام المؤجر أو صاحب النزل لا يعلمان بحق للغير عليها⁽²⁾.

(1) عباس العبودي، شرح أحكام قانون التنفيذ، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2004، ص124.

(2) أحمد السيد صاوي، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، دار النهضة العربية، القاهرة، 2005، ص53.

ثانياً: أن يكون محل الحجز حق مالياً:

والمال هو الحق ذو القيمة المالية سواء كان حقاً شخصياً كالحق في الإجارة بالنسبة للمحل التجاري فهو من العناصر المالية التي يجوز التصرف فيها والحجز عليها، أو حقاً مالياً فإنه يترتب على التنفيذ نزع ملكية هذا المال من المحجوز عليه، ويكفي أن يكون المال محل التنفيذ قابلاً للتقويم المالي، ويتمكن بذلك الدائن من معرفة ما سوف يجنيه من إيقاع لحجز على أموال مدينه، وعليه فإن الحقوق غير المالية لا تصلح محلاً للحجز، ويترتب على ذلك عدم جواز الحجز، على الحقوق غير المالية أو الحقوق اللصيقة بشخصية المدين، ومن ثم فإنه لا يجوز الحجز على حق المؤلف في جانبه الأدبي لما في ذلك من مصادرة الحرية المؤلف، كما لا يجوز الحيز على الرسائل الخاصة لما يتضمنه بيعها عن الأوسمة والشهادات⁽³⁾.

ثالثاً: أن يكون المال معيناً أو قابلاً للتعين:

أي أنه لا يجوز توقيع حجز عام على جميع أموال المدين، هذا على الرغم من كون الحجز نابعا من قاعدة الضمان العام الذي يجعل جميع أموال المدين ضامنة لتسديد ديونه"، إلا أنه وفي جميع الأحوال يجب أن يكون المال محل الحجز معيناً أو قابلاً للتعين.

ومع ذلك إذا كان هناك مال مخصص للوفاء، فيتعين التنفيذ عليه فقط إلا إذا كان هذا غير كاف، مثل حالة الدائن المرتهن إذ يصير بعد ذلك دائناً عادياً فيفقد صفة الامتياز التي كان يتمتع بها من قبل، وبعدها يجوز له أن يجري التنفيذ على بقية أموال مدينه طبقاً لما تمليه قاعدة الضمان العام 2، ونشير بهذا الصدد إلى أن القانون لم يشترط أن يكون المال محل التنفيذ مملوكاً للمدين ملكية مفرزة، حيث يجوز الحجز على حصة شائعة للمدين وبيعها، ويصبح المشتري بالمزاد مالكا على الشيوع وتخضع علاقته بباقي الملاك لما تقضي به قواعد الشيوع⁽⁴⁾.

المطلب الثاني**الصفة المتشددة لقواعد الحجز على الأموال العقارية**

إن المشرع العراقي في قانون التنفيذ تشدد في الحجز العقاري فأفرد له أنظمة متميزة تختلف عن الحجز على الأموال المنقولة وأبرز هذه الأنظمة هو نظام البيع التلقائي للعقار من قبل المدين، أي بيع العقار من دون مزايده فقد أجاز المشرع في المادة 91 من قانون التنفيذ العراقي لمنفذ العدل إن يأذن للمدين ببيع عقاره المحجوز بما لا يقل عن قيمته المقدرة على إن تستقطع دائرة التسجيل العقاري المختصة بعد البيع قيمه الدين وملحقاته أن هذا البيع يتم دون مزايدة وبالتراضي بين المدين والمشتري، وتؤدي هذه الطريقة في البيع إلى اقتصاد في نفقات ومصاريف الإجراءات وإعلانات واختصار الوقت والجهد، وبالتالي حصول الدائن على حقه بأيسر وأسهل الطرق بشرط أن لا تقل قيمة العقار المراد بيعه بها عن قيمته المقدرة من قبل الخبراء حين وضع اليد عليه مرافقاً معها قرار المنفذ العدل بالموافقة على هذا البيع الرضائي⁽⁵⁾.

أن هذه أسمى من أروع المبادئ التي أقرها قانون التنفيذ لأن المدين أحرص ما يكون على عقاره وهو اعرف من الجميع بقيمته الحقيقية، فهو الوسيلة المضمونة للحصول على أعلى قيمة للعقار .

(3) أحمد هندي، التمسك بالبطان في قانون المرافعات، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2005، ص323.

(4) أحمد مليجي، الموسوعة الشاملة في التنفيذ: الجزء الأول قاضي التنفيذ، السند التنفيذي، تنفيذ الأحكام الأجنبية، محل التنفيذ، الطبعة الرابعة، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، 2005، ص411.

(5) عصمت عبد المجيد بكر، شرح قانون التنفيذ، مكتبة السنهوري، بغداد، 2019، ص386.

وفي ذلك ذهبت محكمة استئناف بغداد/الرصافة الاتحادية بصفتها التمييزية في قرار لها (لدى التدقيق والمداولة لوحظ بأن الطعن قدم ضمن المدة القانونية فقرر قبوله شكلاً، ولدى عطف النظر على القرار المميز وجد بأنه غير صحيح ومخاف للقانون إذ أن دين الإضارة ناشئ عن قيمة العقار 322/26 الشيوخ العائد للمدين (م ١ م) وقد تم حجز العقار المذكور وتصديق الحجز كما هو مفصل بالقرار المنفذ الصادر عن محكمة بداءة الأعظمية بالعدد 1620/ب/2009 والمؤرخ 2009/10/18 ونفذ القرار المذكور بتاريخ 2010/1/11 وبتاريخ 2011/4/4 قرر منفذ العدل في الرصافة وضع اليد على العقار المذكور ولم ينفذ ذلك حتى تاريخ 2012/1/8 حيث حضر أمام المنفذ العدل وكيل الدائن والمدين وطلب التصديق على اتفاقهما المتضمن تنازل الدائن عن دينه مع المصاريف مقابل تسجيل العقار موضوع الدعوى باسم الدائن مباشرة دون الحاجه الى وضع اليد المقرر أو الإعلان أو المزايدة غير أن المنفذ العدل وبقراره المميز رفض هذا الاتفاق لمخالفته (لنظام العام) وهذا الاتجاه غير صحيح؛ ذلك لأن حجز مال المدين ورفع بيعه يتم بطلب من الدائن مقترن بقرار من المنفذ العدل طبقاً للمادة 55 من قانون التنفيذ، كما أن المادة 91 من قانون التنفيذ أجازت للمنفذ العدل الأذن للمدين ببيع عقاره المحجوز واشترطت لذلك فقط بأن لا يباع بأقل من القيمة المقدرة (وهذا ما لم يتحقق في هذه المرحلة) على إن تستقطع دائرة التسجيل العقاري المختصة حين البيع (الدين وملحقاته) وتجد الهيئة بأن ما اتفق عليه طرفي هذه الاضارة على التسوية أمر ينسجم مع روح نص المادة 91 أنفة الذكر وحيث أن المنفذ العدل سار خلاف هذا الاتجاه عند اتخاذه لقراره المميز الأمر الذي أخل بصحته الإضارة الى جهتها للسير فيها على المنوال المتقدم. وصدر القرار بالاتفاق في 2012/2/12 م⁽⁶⁾.

أن سبب منع المشرع في البيع بأقل من القيمة المقدرة، هو خشيته من استغلال المدين هذا الأذن فيقوم بالتواطئ مع الغير وقبوله بثمن بخس أضراراً بمصلحة دائنيه.

والجدير بالإشارة هنا أن المشرع لم يحدد المدة التي يجب على المدين بيع عقاره المحجوز من خلالها، أي إن تحديد المدة ضمن اختصاص منفذ العدل التقديرية والتي ينبغي تحديدها مع مراعاة جنس العقار وموقعه ومميزاته وأحوال السوق الا أنه يجب عدم المبالغة في المدة بجميع الأحوال حتى لا تصبح وسيلة للمماطلة في البيع⁽⁷⁾..

وفي ذلك ذهبت محكمة استئناف نينوى الاتحادية / بصفتها التمييزية الى إيقاف الإجراءات التنفيذية بقرار من المنفذ العدل بتاريخ 2010/2/22 ومنح المدين المميز مدة ثلاثة أشهر بغية تمكينه من بيع العقار بصورة خارجية علماً أن لا يكون أقل من القيمة المقدرة استناداً لإحكام المادة 91 من قانون التنفيذ ولعد قناعة المميز بالقرار المذكور فقد طعن به بواسطة وكيله بلائحته المؤرخة 2010/2/24 وقررت ما يلي "لدى التدقيق والمداولة وجد أن الطعن التمييزي واقعاً ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلاً، ولدى عطف النظر الى القرار المميز وجد أنه صحيح وموافق لإحكام المادة 91 من قانون التنفيذ لأن المدة الممنوحة للمدين لغرض بيع العقار المحجوز وتسديد دين الإضارة التنفيذية كافياً لهذا الغرض ، لذا قرر تصديق القرار التمييزي وتحميل المميز رسم التمييز وصدر القرار بالاتفاق في 2010/3/10 م⁽⁸⁾.

أن المشرع العراقي تشدد في مسألة بيع العقار وأخضعه الى أنظمه مشددة حرصاً على أهمية العقارات لدى المدينين التي

(6) قرار محكمة استئناف بغداد/الرصافة الاتحادية بصفتها التمييزية، رقم 37/ت/2012، المؤرخ 2012/2/12، منشور في قرارات محكمة التمييز

الاتحادية-جمهورية العراق - مجلس القضاء الأعلى، على الرابط الإلكتروني التالي: www.hjc.iq تاريخ الزيارة، 2025/5/20.

(7) عمار مسعود المشهاني، الوسيط في شرح قانون التنفيذ، مكتبة السنهوري، بغداد، 2022، ص361.

(8) قرار محكمة استئناف نينوى الاتحادية بصفتها التمييزية، رقم 27/ت/2010، المؤرخ 2010/3/11، منشور في قرارات محكمة التمييز الاتحادية-جمهورية

العراق - مجلس القضاء الأعلى، على الرابط الإلكتروني التالي: www.hjc.iq تاريخ الزيارة، 2025/5/20.

تعتبر بمثابة الأموال الرئيسية لديهم، من حيث القيمة المقدرة للعقار إذ يجب إن يبلغ البذل بنتيجة المزايدة 80 % من القيمة المقدرة للعقار، فإذا لم يبلغ هذه القيمة حين وضع اليد عليه أو لم يحظر أحد لشراء العقار، فلا تجوز إحالته بل تمتد مدة المزايدة الى خمسة عشرة يوماً تبدأ من اليوم التالي لنشر الإعلان، وإذا لم يبلغ البذل نتيجة المزايدة الثانية 70% من القيمة المقدرة للعقار حين وضع اليد عليه فلا تجوز إحالته بل يقرر المنفذ العدل إعادة تقدير قيمته من قبل الخبراء والإعلان عن المزايدة جديداً وفق أحكام قانون التنفيذ، هذا ما قضت به المادة 98 من قانون التنفيذ العراقي⁽⁹⁾.

في حين أجاز قانون التنفيذ العراقي الضم، وهو نظام يتميز به الحجز العقاري عن حجز المنقول ايضاً، حيث أجازت المادة 97 / ف4 من قانون التنفيذ العراقي نظام الضم ويشترط لقبوله إن يقع ضمن المدة الممنوحة للمدين بمذكرة الأخبار بالإحالة القطعية على بدل المزايدة الأخير قبل انقضاء الأيام العشر ويكلف بأداء الدين خلالها اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ تبليغه والا سجل العقار باسم المشتري على إن لا يقل الضم عن 5% من البذل الأخير وبعدها تفتح مزايدة جديدة ولمدة ثلاثة أيام تبدأ من اليوم التالي لنشر الإعلان ثم تجرى بعدها الإحالة النهائية هذا ما أوضحته الفقرة الثالثة من نفس المادة، أما في حالة إزالة الشيوخ فيقبل الضم بنسبة 5% من بدل المزايدة الأخير ولكن خلال ثلاثة أيام من اليوم التالي لتاريخ الإحالة وعند حدوث الضم فان المزايدة تفتح لمدة ثلاثة أيام من اليوم التالي لتاريخ نشر الإعلان ثم تجري بعدها الإحالة النهائية حسب ما نصت عليه 97/ ف4، 5 من قانون التنفيذ العراقي⁽¹⁰⁾.

وفي ذلك ذهبت محكمة استئناف نينوى الاتحادية / بصفتها التمييزية الى رفض طلب المعارض في الدعوى 2010/11864 حيث قرره قاضي محكمة بداءه الموصل في تاريخ 2011/11/16، ولعدم قناعة المميز بالقرار المذكور فقد طعن به بواسطة وكيلته بلائحتها المؤرخة 2011/11/17، وقررت ما يلي لدى التدقيق والمداولة وجد أن الطعن التمييزي قدم في المدة القانونية لذا قرر قبوله شكلاً ولدى عطف النظر وجد أنه صحيح وموافق للقانون لأن طلب وكيله المميز (المعارض) بالضم على بدل المزايدة بغض النظر عما اذا كان ضمن النسبة القانونية المقررة وهي 5% أم لا فإنه قد قدم بعد مضي المدة القانونية البالغة ثلاثة أيام من اليوم التالي لتاريخ الاحالة حسب المادة 97/ خامساً من قانون التنفيذ حيث قدم طلب الضم في 2011/11/16 بينما تاريخ احالة العقار على المزايدة في 2011/10/23 لذا قرر رد الطعن التمييزي وتصديق القرار وتحميل المميز رسم التمييز وصدر الاقرار بالاتفاق في 2011/11/23⁽¹¹⁾.

وعند قبول الضم وإيداع التأمينات القانونية أو اذا كان معفي منها لكونه شريكاً في العقار المشترك أو دائناً فلا يجوز له سحب طلب الضم لأنه يترتب على قبول الضم فسخ قرار الإحالة القطعية والإعلان عن مزايدة جديدة لبيع العقار لمدة ثلاثة أيام تبدأ من اليوم التالي لنشر الإعلان وتستم إجراءات المزايدة الجديدة ويحال العقار بعد المزايدة بعهدة طالب الضم حتى وأن لم يحظر أحاله نهائية وتطبق بحقه أحكام النكول في حال عدم تسديد البذل الا اذا حضر شخص آخر المزايدة وابدأ رغبته في شراء العقار ببذل يساوي بدل الضم أو أكثر منه فيحال له العقار.

وأن الضم الواقع قبل التبليغ يؤدي الى فسخ الإحالة ايضاً، لكن لا يجوز الإعلان عن المزايدة الجديدة لحين انتهاء مدة التبليغ لاحتمالية قيام المدين بسداد الدين أو ظهور طالبين آخرين⁽¹²⁾.

(9) لفظة هامال العجيلي، شرح قانون التنفيذ رقم 45، لسنة 1980، الطبعة الأولى، منشورات زين الحقوقية، بيروت، لبنان، 2018، ص182.

(10) أحمد جدوع حسين التميمي، شرح قانون التنفيذ، الطبعة الأولى، مكتبة الصباح، 2018، ص117.

(11) محكمة استئناف نينوى الاتحادية/بصفتها التمييزية/ رقم 428/ت/2011، المؤرخ 2010/11/23، منشور في قرارات محكمة التمييز الاتحادية-جمهورية العراق - مجلس القضاء الأعلى، على الرابط الإلكتروني التالي: www.hjc.iq تاريخ الزيارة، 2025/5/20.

(12) فوزي كاظم المياحي، التنفيذ الجبري، الطبعة الثانية، مكتبة الصباح، بغداد، 2019، ص205.

وفي حين بقاء طالب التنفيذ على موقفه في شراء العقار، فبعد انتهاء مدة ثلاثة أيام ابتداءً من اليوم التالي لنشر الإعلان وفي الساعة الثانية عشرة ظهراً ينادي في مديرية التنفيذ للاشتراك في المزايدة وتجري علناً ولا تفتح بأقل من مبلغ الضم، بعدها يقرر منفذ العدل إحالة العقار الى المزاد الأخير ويعد العرض الذي لا يزيد عليه خلال خمسة دقائق نهاية المزايدة تطبيقاً لإحكام المادة 97/2 من قانون التنفيذ العراقي، ويجوز للمزاد المشترك في المزايدة السابقة ولم ترسو عليه من الاشتراك في المزايدة الجديدة ولا يقبل الضم بعد الإحالة النهائية (يعني انتهاء إجراءات البيع) لأن الضم يكون لمرة واحدة وتجدر بالإشارة هنا أن الضم جائز في البيع الجبري سواء كان بيعاً تنفيذياً أم إزالة شيوخ، لكن الاختلاف في المدة المقررة لقبول الضم والإعلان عن المزايدة بعد وقوع الضم، فالبيع التنفيذي تكون فيه المدة عشر أيام اعتباراً من اليوم التالي للتبليغ ونشر الإعلان، أما مدة الضم في حالة إزالة الشيوخ تكون ثلاثة أيام تبدأ من اليوم التالي للإحالة ونشر الإعلان⁽¹³⁾.

في حين لم تجز المادة 93/3 من قانون التنفيذ العراقي لا يباع عقار المدين مجهول محل الإقامة، مالم يبلغ أصولياً وفق القانون على أن يكون الدين محل التنفيذ ثابتاً بحكم قضائي مكتسب درجة البتات فبيع عقار المدين مجهول محل الإقامة مقيد بشرط إن يكون الدين محل التنفيذ ثابتاً بحكم قضائي مكتسب درجة البتات وإن يتم تبليغ المدين أصولياً وفق أحكام القانون⁽¹⁴⁾.

ولم يبين المشرع أسباب هذا التعديل ألا أننا نعتقد أن سبب ذلك هو ما قام به ضعفاء النفوس من التصرف في بيع أموال بعض العراقيين الذين هاجروا خارج العراق وخاصة المسيحيين والصابئة بسندات صورية وهذا ما حذا بالمشرع من تقييد السندات التنفيذية بحكم قضائي.

وتطبيقاً لذلك ذهبت محكمة استئناف نينوى الاتحادية/ بصفتها التمييزية بأنه "عند عطف النظر على القرار المميز وجد أنه غير صحيح ومخالف لإحكام المادة 93/3 من قانون التنفيذ المعدل بالقانون رقم 13 لسنة 2019 التي أستاذت إليها منفذ العدل في قراره المميز، ولأن الدين محل التنفيذ ثابتاً بحكم قضائي مكتسب درجة البتات مما يؤدي الى التحقق عن مصير المدين، وفيما اذا كان قد تم إصدار حجة حرج وقيمومة ونصب عليه وفي هذه الحالة يتعين تبليغ القيم عليه ومديرية رعاية القاصرين في نينوى بالإجراءات التنفيذية، وخلاف ذلك يتم تطبيق أحكام المادة 21 من قانون المرافعات المدنية وتبليغ المدين بالنشر في صحيفتين يوميتين . وبما أن القرار المميز خالف وجهة النظر القانونية مما أحل بصحته لذا قرر نقضه وإعادة الإضارة التنفيذية الى مرجعها ويبقى الرسم التمييزي تابعاً للنتيجة"⁽¹⁵⁾.

المطلب الثالث

الصفة الاستثنائية لقواعد الحجز على الأموال العقارية

إن المشرع العراقي نص على صفات تميز بها الحجز العقاري عن حجز المنقول، ومن الصفات الاستثنائية هو ما نصت عليه المادة 53/1 من قانون التنفيذ العراقي "يجوز تنفيذ الحكم خلال مدة الطعن القانونية الا أن التنفيذ يؤخر اذا أبرز المحكوم عليه استشهاداً بوقوع الاعتراض على الحكم الغيابي أو الاستئناف أو بوقوع التمييز اذا كان الحكم متعلقاً بعقار ويستثنى من ذلك الأحكام والقرارات الصادرة بحق دوائر الدولة فيؤخر تنفيذها لحين اكتسابها الدرجة القطعية ((13) وفقاً

(13) عمار مسعود المشهداني، الوسيط في شرح قانون التنفيذ، المرجع السابق، ص376.

(14) انظر المادة 93/3 ف3 تمت إضافتها بموجب المادة 13 من قانون التعديل السادس لقانون التنفيذ رقم 13 لسنة 2019 والمنشور بمجلة الوقائع العراقية بالعدد 4553 بتاريخ 2019/9/2.

(15) محكمة استئناف نينوى الاتحادية/ بصفتها التمييزية، رقم 171/ت، 2019، المؤرخ في 2019/10/31، أشار إليه عمار مسعود المشهداني، الوسيط في شرح قانون التنفيذ، المرجع السابق، ص362.

لهذه المادة فإن المقصود اذا كان الحكم يتعلق بعقار الوارد في نص المادة السابقة الذكر، بأنه اذا تضمن الحكم الوارد على عقار أو الى أي حق عيني آخر الى الطعن فيه تمييزاً فيجب على مديرية التنفيذ إيقاف التنفيذ لحين صدور قرار بالنتيجة، الا أن مجرد إقامة دعوى مدنية أو شكوى جزائية لا تؤدي الى إيقاف التنفيذ مالم تقرر المحكمة المختصة ذلك، فاذا أبرز المدين استشهاده يؤيد إقامة شكوى بخصوص السند المنفذ فلا يجوز للمنفذ العدل إن يقرر إيقاف التنفيذ استناداً للاستشهاد بل يكلف المدين بمراجعة المحكمة لإصدار قرار منها بإيقاف التنفيذ

وفي ذلك ذهبت محكمة استئناف بابل الاتحادية بصفتها التمييزية إنه اذا تضمن الحكم التعرض الى حيازة عقار أو الى أي حق عيني آخر كحق الملكية وحق التصرف وغيرها، فإن الطعن فيه تمييزاً يلزم مديرية التنفيذ باتخاذ القرار بوقف التنفيذ وتأخيره لنتيجة الطعن التمييزي استناداً لنص المادة 1/53 من قانون التنفيذ، اما اذا كان الحكم المنفذ قد تضمن الزام المدين بتأديته مبلغ معين من المال للدائن فان الامر لا يدعو الى وقف التنفيذ بل تستمر الاجراءات التنفيذية وفقاً للقانون الا اذا صدر قرار من المحكمة المختصة بنظر الطعن بوقف التنفيذ، وان قرار منفذ العدل بوقف التنفيذ في هذه الحالة يكون قد خالف القانون وحرماً بالنقض⁽¹⁶⁾.

كذلك لم تسمح المادة 95/2 من قانون التنفيذ العراقي بيع العقار المحجوز الابعد اكتساب القرار درجة البتات.

كما في التطبيق القضائي لمحكمة بداهه الناصرية بصفة منفذ عدل في قراره المرقم 63/ب/2015 في 2020/3/8 إعادة الحال كما كانت عليه قبل تنفيذ الحكم الصادر من هذه المحكمة و الغاء الإجراءات التنفيذية التي تمت بناء على تنفيذه واجراء الكشف على العقار تسلسل 11/76/4 زاوية بمعرفة سبع خبراء لتقدير قيمته ووضع اليد عليه، وبدلاله مساح التسجيل العقاري ويودع مبلغ خمسون الف دينار لكل واحد من الخبراء السبعة في صندوق المحكمة، ولعدم قناعه المميز بارد الى الطعن بالقرار لدى التدقيق والمداولة وجد أن الطعن التمييزي مقبول شكلاً، ولدى عطف النظر على القرار المميز وجد إنه صحيح وموافق لأحكام القانون، وجاء تطبيقاً سليماً لأحكام المادة 95/ثانياً من قانون التنفيذ التي نصت على: (أنه لا يجوز بيع العقار المحجوز الا بعد اكتساب القرار الدرجة القطعية) اذا قرر تصديق القرار وتحميل المميز رسم التمييز وصدر القرار بالاتفاق في 2020/5/4⁽¹⁷⁾..

ويجدر بالإشارة هنا أن المشرع العراقي لم يحدد معيار معين للحجز على العقار وسمح للدائن التنفيذ على ما يشاء من أموال المدين، الا أن المشرع أورد بعض الاستثناءات التي ألزم فيها الدائن مراعاة ترتيب معين عند التنفيذ على أموال المدين، ومن هذه الاستثناءات قانون تحصيل الديون الحكومية رقم 56 لسنة 1977 حيث نصت المادة 1/1 منه على إنه " إذا لم يدفع الدين عند انتهاء مدة الإنذار، فيصدر المخول بتطبيق القانون قراراً بحجز أموال المدين المنقولة فيها أرصده وودائعه لدى المصارف بما يعادل مقدار دين، فان لم تكف يجري حجز أمواله غير المنقولة بما يعادل الدين"⁽¹⁸⁾.

كما أن المادة 10 من نفس القانون نصت على إنه " اذا لم تكن للمدين أموال منقولة، أو كانت له ولكنها لا تكفي لإيفاء الدين، ورأى المخول بتطبيق هذا القانون لزوم حجز عقار المدين وبيعه، فعليه إن ينظم تقريراً يبين فيه المبلغ المستحق، ويطلب حجز العقار وبيعه ويودعه الى رئيس التنفيذ المختص ليصدر قراراً مستعجلاً بأجراء الحجز وبيع المحجوز وفق

(16) قرار محكمة استئناف بابل الاتحادية بصفتها التمييزية، رقم 281/ت/تنفيذية/2017، المؤرخ في 2017/9/13، أشار إليه حيدر عودة كاظم، شرح قانون التنفيذ رقم 45 لسنة 1980 المعدل، مكتبة القانون المقارن، بغداد، 2020، ص181.

(17) محكمة استئناف ذي قار الاتحادية بصفتها التمييزية، العدد 91/ت/ح/2020، المؤرخ في 2020/5/4.

(18) انظر المادة 1/5 من قانون تحصيل الديون الحكومية حيث استبدلت هذه الفقرة بدلاً من الفقرة الملغية من تعديل قانون تحصيل الديون الحكومية رقم 56 لسنة 1977، رقم التعديل 50 المؤرخ في 2000/9/19.

أحكام قانون التنفيذ رقم 30 لسنة 1957 المعدل⁽¹⁹⁾.

أما الاستثناء الثاني هو عندما يخصص المدين مال معين للوفاء بالدين مثل الرهن وبناء عليه يتمتع على الدائن بالتنفيذ على أموال المدين غير المرهونة إلا إذا كان المرهون لا يفي بالدين، وفي هذه الحالة يحق له التنفيذ على أموال المدين الأخرى كدائن عادي دون إن يكون له في ذلك أي حق في التقدم على سائر الدائنين⁽²⁰⁾، طبقاً لأحكام المادة 1299 من القانون المدني العراقي⁽²¹⁾.

إلا أن هناك بعض التشريعات تراعي أولوية في الحجز فالمرشعان السوداني واللبناني لا يجيزان الحجز على الأموال العقارية إذا تواجدت لدى المدين أموال منقولة، فنص قانون الإجراءات السوداني على ترتيب معين يجب على الدائن اتباعه عند التنفيذ على أموال المدين وذلك بنص المادة 234 منه التي قضت بأن (يبدأ التنفيذ على أموال المدين المنقولة ولا يجري التنفيذ على عقارات المدين إلا إذا قدرت المحكمة عدم كفاية الأموال المنقولة للوفاء بما يجري التنفيذ استيفاء له) وكذلك نص المادة 611 من قانون أصول المحاكمات اللبناني الملغى على إن يصار أولاً إلى حجز مال مدين لدى الغير، ثم حجز مقولاته العينية وأخيراً إلى حجز عقاراته⁽²²⁾.

المطلب الرابع

الصفة الحصرية لإيقاع الحجز على الأموال العقارية

إن المشرع العراقي في مجال المنقول أطلق لجهات كثيرة إمكانية الحجز على أموال المدين المنقولة التي نص عليها قانون تحصيل الديون الحكومية رقم 56 لسنة 1977 حيث حددتهم المادة 2 منه بقولها تطبق أحكام هذا القانون من قبل 1-الوزراء ووكلاء الوزارات. 2- أمين العاصمة ومدراء البلديات في مراكز المحافظة. 3- المحافظين. 4- رؤساء والمدراء والعاملين. 5- أي موظف آخر لا تقل درجته عن الدرجة الرابعة من قانون الخدمة المدنية أو ما يقابلها في قوانين وقواعد الخدمة الأخرى بتحويل من الوزير. 6- مدير النواحي بالنسبة لتوجيه الإنذار ويترتب على الجهات المذكورة في المادة سابقة الذكر تطبيق أحكام قانون تحصيل الديون الحكومية

فيما يتعلق بالأموال المنقولة فقط، وتكون بحكم مديريات التنفيذ والموظفين بحكم منفذ العدل مع مراعات القواعد التي تعتمد مديريات التنفيذ سواء بالنسبة للإجراءات أو الطعن في قراراتها مالم يوجد نص في قانون تحصيل الديون الحكومية يخالف ذلك. أما بالنسبة لأجراء التبليغات فيتم وفقاً لأحكام قانون المرافعات المدنية طبقاً لأحكام المادة 4 من قانون تحصيل الديون الحكومية⁽²³⁾، مالم يوجد نص في قانون تحصيل الديون الحكومية يقتضي خلاف ذلك وإن سبب منح هذه

(19) انظر المادة 10 من قانون تحصيل الديون الحكومية التي صحت بموجب بيان تصحيح قانون تحصيل الديون الحكومية رقم 59 لسنة 1977، في تاريخ 1978/1/1.

(20) غني حسون طه، الحقوق العينية، ج 1-2، مكتبة السنهوري، بيروت، 2016، ص 427.

(21) انظر المادة 1299 من القانون المدني العراقي: (للمرتهن أن يستوفي حقه في العقار المرهون رهناً تأمينياً وفقاً للإجراءات المقررة لذلك، وإذا لم يف العقار بحقه، فله أن يستوفي ما بقي له كدائن عادي من سائر أموال المدين)

(22) هناك صالح خربيط، المبادئ والاجتهادات القضائية في قانون التنفيذ العراقي، الطبعة الأولى، مكتبة الصباح القانونية، بغداد، 2022، ص 146.

(23) انظر: المادة 4 من قانون تحصيل الديون الحكومية نصت على (1) - يبلغ بالإنذار المدين، أو أحد أفراد عائلته البالغين من الرشد الساكنين معه في الدار، كما يجوز تبليغ من يكون مقيماً معه في الدار، أو من يعمل في خدمته من البالغين، أو من يمثله قانوناً ويؤخذ تأييده اعترافاً بالتبليغ. - يجوز تبليغ المدين بعد غروب الشمس في محل عمله، إذا كانت طبيعة عمله تقتضي الاشتغال بعد الغروب. 3- إذا امتنع المذكورين في الفقرة (1) من هذه المادة عن التبليغ بالإنذار فينظم القائم بالتبليغ محضراً بنسختين يوقع عليهما من قبله مع شاهدين وتلصق إحداها على باب الدار أو المحل ويعتبر ذلك تبليغاً. 4- إذا

الجهات سلطات منفذ عدل لأن سلطتهم تقتصر في التنفيذ على الأموال المنقولة دون إن تتعداها الى الأموال الغير منقولة أو حبس المدين لأنها من اختصاص مديريات التنفيذ حتى ولو كان المدين المنفذ من الديون الحكومية، طبقاً لأحكام المادة (10،13) من قانون تحصيل الديون الحكومية⁽²⁴⁾.

أما الديون الحكومية التي تختص الجهات المذكورة بتحصيلها في المادة 2 سابقة الذكر، فقد صت عليها المادة 1 من نفس القانون حيث يطبق هذا القانون على المبالغ والفوائد والإضافات والغرامات فيما يتعلق بالمبالغ التالية 1- الضرائب والرسوم. 2- مبالغ التزام واردات الحكومة. 3- مبالغ السلف التي تمنحها الدوائر الرسمية وشبه الرسمية. 4- المبالغ المستحقة عن بيع أو يجار أو تملك أموال الحكومة أو الانتفاع منها. 5- مبالغ الخدمات التي تؤيدها الحكومة. 6- المبالغ التي صرفها الحكومة لتسفير العراقيين الى بلادهم. 7- المبالغ المحكوم بها للدوائر الرسمية وشبه الرسمية، والقطاع الاشتراكي، وقرارات التضمين الصادرة من وزير المالية أو من الجهات التي تملك حق اصدارها.

8- أجر مثل الانتفاع من الشواطئ والحرز

والأراضي والعقارات المملوكة للدولة المقدرة من قبل اللجان المختصة والمقترن بموافقة وزير المالية أو من يخوله. 9- بدلات المقاطعة والحكر والإجارتين والإجارة الطويلة والعقر وكذلك بدلات الحصص المشتركة مع الغير والحصص العقارية بنتيجة التخمينات المبلغة الى المدين بعد انتهاء المدة وعدم وقوع اعتراض من المكلف. 10- المبالغ المتحققة للدوائر الرسمية وشبه الرسمية والقطاع الاشتراكي الناجمة عن اخلال المتعاقدين معهم في عقودهم بشرط إن ينص في العقد على استحصالها وفقاً لأحكام هذا القانون، وإلا تستحصل وفقاً للقواعد العامة في قانون التنفيذ. 11- المبالغ الأخرى التي ينص أي قانون آخر على انها واجبة الاستحصال بموجب قانون تحصيل الديون الحكومية.

اما في ما يخص الحجز على الأموال العقارية فقد أفرد المشرع جهتين تخصصية مؤهله للحجز على العقار وهي دوائر التنفيذ ودوائر التسجيل العقاري، وبما أن التنفيذ يمس الكثير من المصالح فهو يتطلب الكثير من الدقة لغرض تنظيم احكامه وتبسيط إجراءاته؛ لأنه يمس بالمصلحة العامة فعند حصول الدائن على حقه بسهولة وسرعة يضمن احترام القانون، غير إن مصلحة الدائن تكمن في حصوله على حقه من غير صعوبات وبأقل جهد وأقل النفقات، كما أن المدين يحتاج الى حماية ايضاً فتعمل مديريات التنفيذ على عدم بيع اموال المدين بتمن غير ثمنها الحقيقي، وتعمل ايضاً على أن لا ترهق المدين بالمصروفات من خلال اطالت الإجراءات فضلاً عن ذلك يجب أن لا يتم تجريد المدين من جميع ما يملك بسبب مديونيته لأن فيه إهدار لكرامته وكرامة أسرته

إذا كان من أهم أسس قانون التنفيذ تشكيل مديريات متخصصة للتنفيذ اذ نصت المادة 3/2 منه⁽²⁵⁾ على تشكيل مديريات متخصصة للتنفيذ بأحدث الطرق العلمية التي تكفل التوازن بين مصلحة الدائن في استيفاء حقه بأسرع وقت ممكن، وبين مصلحة المدين بعدم إرهاقه في تسديد ما بذمته ضمن الاعتبارات الانسانية والاقتصادية للمدين وتشكل هذه المديريات في كل مكان فيه محكمة بداءه، أما مديريات التنفيذ التي تكون ضمن المحافظة فترتبط بمديرية التنفيذ في مركزها، وفي تعدد

تحقق للدائرة ان المدين مجهول المحل والاقامة، وكانت له اموال قابله للحجز والبيع، فيجري تبليغه بالنشر في صحيفه يومية تصدر في منطقة للدائرة الدائنة أو القرب منطقة لها، أن لم يكن في منطقة الدائرة صحيفة يومية، ويعتبر في هذه الحالة تاريخ النشر تاريخاً للتبليغ

(24) انظر المادة 13 من قانون تحصيل الديون الحكومية التي نصت على: (يجوز حبس المدين المماطل، وفق أحكام قانون التنفيذ من رئيس التنفيذ بناءً على طلب من قبل رئيس الدائرة المخولة بتطبيق هذا القانون).

(25) انظر المادة 3/2 من قانون التنفيذ التي نصت على: (تشكل مديريات متخصصة للتنفيذ وفق أحدث الأسس العلمية التي تكفل السرعة والدقة في العمل وتستجيب للتطورات الاجتماعية والاقتصادية في القطر العراقي).

هذه المديرية فيحدد ارتباطها بوحدة منها من قبل وزير العدل⁽²⁶⁾، حسب ما نصت عليه المادة 2 و 6 من قانون التنفيذ العراقي⁽²⁷⁾.

على أن يدير كل مديرية من مديريات التنفيذ منفذ عدل حاصلاً على شهادة جامعية أولية في القانون وله ممارسة قانونية او قضائية بعد التخرج مدة لا تقل عن 3 ثلاث سنوات ومجتازاً لدورة قانونية في مجال عمل الدائرة مدة لا تقل عن أربعة أشهر⁽²⁸⁾.

وحيث أن دائرة التنفيذ هي الجهاز العدلي الذي يتولى التنفيذ في العراق وتكون مرتبطة بوزارة العدل وتعد من أجهزتها، لذلك رسم لها قانون التنفيذ العراقي هيكلاً جديداً يختلف عن ما كان عليه سابقاً، كان مرتبطاً بالمحاكم ويدار من قبلها، ولأجل تفرغ المحاكم وقضاتها للعمل القضائي وحتى يستطيع جهاز التنفيذ إن يؤدي عمله على أكمل وجه ونظراً لخصوصية عمل هذا الجهاز فقد تشكلت في بغداد دائرة التنفيذ مركزية لإدارته والإشراف على تنظيمه يديرها مدير عام حاصل على شهادة جامعية أولية في الأقل في القانون وله ممارسة قانونية أو قضائية في مجال عمل الدائرة مدة لا تقل عن 15 خمس عشرة سنة يعين وفقاً للقانون، يعاونه عدد من المدراء العاملين فيعاونه مدير عام موظف بعنوان معاون مدير عام للشؤون القانونية وكذلك الشؤون المالية حاصلين على شهادة جامعية أولية في القانون وله خبرة قانونية في مجال عمل الدائرة⁽²⁹⁾، وتمارس هذه الأجهزة عملها عن طريق الاتصال بالوزارات ودوائر الدولة ومؤسسات القطاع الاشتراكي، بخصوصية معينه اعطاها القانون للأجهزة التنفيذية لتسهيل عملها ولتجاوز فيه الطرق التقليدية في المراسلات الادارية⁽³⁰⁾.

أما الجهة الثانية التي خولها القانون صلاحية الحجز على عقار المدين فهي دوائر التسجيل العقاري لأنها تحتوي على أوصاف العقار والحقوق المترتبة له وعليه، وبما أن التأمينات العينية ترد على حق الملكية العقارية والحقوق الأصلية المسجلة في السجل العقاري فيجب تأشير أي تصرف يقع عليها فالحجز يرد أما على العقار أو على الحقوق العقارية فيجب تأشيرها على السجل والاضابة لمنع التصرف في الحقوق العقارية المسجلة باعتبارها مقيدة للتصرفات، طبقاً لأحكام المادة 96 من قانون التسجيل العقاري رقم 43 لسنة 1971))⁽³¹⁾.

ومن الجدير بالذكر أن حصه الشريك في الملكية الشائعة تختلف عن الحجزات الأخرى من حيث الجهة التي تقوم بالبيع لأن القانون أعطى الحق للشفيع بأن يعلن رغبته في شراء العقار بإعلان يوجه الى كل من البائع والمشتري، ولا يكفي أن يوجه هذا الإعلان الى أحدهما دون الآخر أو الى دائرة التسجيل العقاري التي يقع العقار المبيع ضمن دائرتها، حسب

(26) هناء صالح خريبط، المبادئ والاجتهادات القضائية في قانون التنفيذ العراقي، المرجع السابق، ص212.

(27) انظر المادة 1/6 من قانون التنفيذ التي نصت على: (تشكل مديرية التنفيذ في كل مكان فيه محكمة بداءة، ترتبط مديريات التنفيذ في مراكز المحافظات، دائرة التنفيذ، ترتبط مديريات التنفيذ ضمن المحافظة بمديرية التنفيذ في مركزها وفي حال تعددها يحدد ارتباطها بوحدة منها من قبل وزير العدل).

(28) أضيفت هذه الفقرة من المادة 6 من قانون التنفيذ بموجب قانون رقم 13 لعام 2019 المادة 2 من قانون التعديل السادس لقانون التنفيذ رقم 45 لسنة 1980 والمنشور في الوقائع العراقية بالعدد 4553 بتاريخ 2019/9/2.

(29) انظر المادة 2/4 قانون التنفيذ بموجب قانون رقم 13 لعام 2019 المادة 2 من قانون التعديل السادس لقانون التنفيذ رقم 45 لسنة 1980 والمنشور في الوقائع العراقية بالعدد 4553 بتاريخ 2019/9/2.

(30) فلاح كريم وناس آل جحيش، شرح أحكام قانون التنفيذ، مكتبة السنهوري، بيروت، 2020، ص8.

(31) نصت المادة 96 من قانون التسجيل العقاري على: يراد بموانع التسجيل القيود التي تمنع إجراء التسجيل سواء تعلق بالعقار نفسه أو بأصحاب الحقوق وتشمل: 1- الحجز الواقع على عقار من سلطة قضائية أو رسمية مخولة قانوناً، 2- المحجورون لذاتهم أو بقرار من المحكمة، 3- الموانع القانونية الأخرى المثبتة في السجل العقاري أو بطاقته التي تمنع إجراء التصرفات القانونية إلا إذا زالت تلك الموانع وفقاً لأحكام القانون.

نص المادة 1183 من القانون المدني العراقي⁽³²⁾. فإذا لم يسلم المشتري بحق الشفيع في الشفعة فعليه رفع دعوى على كل من البائع والمشتري إذا أبدى رغبة بالحصول على الشفعة طبقاً لأحكام المادة 1139 من القانون المدني العراقي وتكون الجهة التي تختص في بيع العقار الشائع هي المحكمة التي يوجد المشفوع في دائرتها، فعلى الشفيع عند رفعه الدعوى بالشفعة أن يودع في صندوق المحكمة مبلغاً يساوي نصف الثمن الحقيقي الذي حصل به البيع، فإن لم يتم الايداع سقطت شفيعته حسب نص المادة 1140 القانون المدني العراقي⁽³³⁾.

الخاتمة

لقد اورد المشرع العراقي في قانون التنفيذ رقم (45) لسنة 1980، خمسة عشر مادة متسلسلة قائمة بكل إجراءات بيع العقار المحجوز، من بيع ومزايدة، وعملية البيع هذه قد تتم بشكل رضائي (من قبل المدين نفسه)، او بشكل غير رضائي عن طريق المزايدة العلنية من قبل مديرية التنفيذ وتتم الطريقة الرضائية الصادرة من قبل المدين بناء على اذن المنفذ العدل ونرى من جانبنا ان هذه الطريقة تحقق العدالة في اعطاء المدين الحق في ان يبيع عقاره بكل حرية وعدل وبالسعر الذي يراه مناسباً، وبعبداً عن التقليل من قيمة المدين بإعلانه أمام الناس فضلاً على انه يتم تحت اشراف المنفذ العدل نفسه، وفي الوقت نفسه يعطي حق الدائرة الدائنة (الدولة) من الثمن الذي يباع به العقار، محققاً عدالة وضمانة للمدين كونه هو من يجري البيع، وهي نقطة مهمة احسن. المشرع العراقي في صياغتها (لقد بين المشرع العراقي آلية البيع والمزايدة، في حال تعدد الحجزات على العقار، وذلك في المادة (92) من قانون التنفيذ العراقي.

بناءً على ما تقدم فقد توصلنا إلى جملة من النتائج والتوصيات والتي سنوردها وفقاً لما يلي:

أولاً: الاستنتاجات:

تشدد في الحجز العقاري فأفرد له أنظمة تختلف عن الحجز على الأموال المنقولة وأبرز هذه الأنظمة هو نظام البيع التلقائي للعقار من قبل المدين.

أن المشرع لم يحدد المدة التي يجب على المدين بيع عقاره المحجوز من خلالها، أي إن تحديد المدة ضمن اختصاص منفذ العدل التقديرية والتي ينبغي تحديدها مع مراعاة جنس العقار وموقعه ومميزاته وأحوال السوق الا إنه يجب عدم المبالغة في المدة بجميع الأحوال حتى لا تصبح وسيلة للمماطلة في البيع.

أن الضم جائز في البيع الجبري سواء كان بيعاً تنفيذياً أم ازالة شيوع، لكن الاختلاف في المدة المقررة لقبول الضم والإعلان عن المزايدة بعد وقوع الضم، فالبيع التنفيذي تكون فيه المدة عشر أيام اعتباراً من اليوم التالي للتبليغ ونشر الإعلان، أما مدة الضم في حالة ازاله الشيوع تكون ثلاثة أيام تبدأ من اليوم التالي للإحالة ونشر الإعلان.

لم يسمح المشرع العراقي ببيع عقار المدين مجهول محل الإقامة، مالم يبلغ أصولياً وفق القانون على أن يكون الدين محل التنفيذ ثابتاً بحكم قضائي مكتسب درجة البتات، فبيع عقار المدين مجهول محل الإقامة مقيد بشرط إن يكون الدين محل التنفيذ ثابتاً بحكم قضائي مكتسب درجة البتات وإن يتم تبليغ المدين أصولياً وفق أحكام القانون.

أن المشرع العراقي أورد بعض الاستثناءات التي الزم فيها الدائن مراعاة ترتيب معين عند التنفيذ على أموال المدين، ومن هذه الاستثناءات قانون تحصيل الديون الحكومية رقم ٥٦ لسنة ١٩٧٧، وعند تخصيص المدين مال معين للوفاء بالدين

(32) انظر المادة 1139 من القانون المدني العراقي رقم 40 لعام 1951 وتعديلاته.

(33) انظر المادة 1140 من القانون المدني العراقي رقم 40 لعام 1951 وتعديلاته.

مثل الرهن وبناء عليه يتمتع على الدائن التنفيذ على أموال المدين غير المرهونة.

من الاستثناءات الخاصة بالعقار أن الحكم الوارد على عقار أو إلى حق عيني، وطعن فيه تمييزاً، فيجب على مديرية التنفيذ إيقاف التنفيذ لحين صدور قرار بالنتيجة.

ثانياً: المقترحات

1. ندعو المشرع العراقي الى مراعاة الأولوية في الحجز على أموال المدين؛ وذلك بعدم السماح للدائن بالتنفيذ على عقار المدين اذا كانت لديه أموال منقولة.
2. وندعو المشرع العراقي الى النص صراحة على عدم جواز التنفيذ على عقارات المدين الغائب الا بموجب حكم قضائي مكتسب درجة البتات، منعاً لأي التباس في تفسير النص المعدل.
3. نوصي المشرع العراقي بوضع المادتين 95 و96 بعد المادة 93 ونقل المادة 94 من قانون التنفيذ بعد هاتين المادتين ليكون هناك مفهوم زمني معقول لإجراءات الإعلان ومكان المزايدة.
4. نوصي المشرع العراقي بتعديل نص المادة (87) من قانون التنفيذ، لتكون على النحو الاتي: (يبلغ المدين بوقوع الحجز على عقاره ويجب تأديته الدين ومصاريفه خلال (30) ثلاثون يوماً من اليوم التالي لتاريخ تبليغه والا بيع عقاره المحجوز).
5. نوصي المشرع العراقي بأدراج نص جديد في قانون التنفيذ، يتضمن تكليف حارس على العقار بكونه مسؤولاً عن الاضرار التي قد تلحق به، ونقترح أن تكون الصياغة بالشكل الاتي: (للمنفذ العدل ان يعين حارساً أو أكثر على العقار المحجوز، ويجوز ان يكون الحارس هو المالك أو الحائز، ويمكن له تكليف الحارس تأجير العقار المحجوز) .

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: الكتب:

1. أحمد السيد صاوي، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، دار النهضة العربية، القاهرة، 2005.
2. أحمد جدوع حسين التميمي، شرح قانون التنفيذ، الطبعة الأولى، مكتبة الصباح، 2018.
3. أحمد مليجي، الموسوعة الشاملة في التنفيذ: الجزء الأول قاضي التنفيذ، السند التنفيذي، تنفيذ الأحكام الأجنبية، محل التنفيذ، الطبعة الرابعة، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، 2005.
4. أحمد هندي، التمسك بالبطلان في قانون المرافعات، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2005.
5. حيدر عودة كاظم، شرح قانون التنفيذ رقم 45 لسنة 1980 المعدل، مكتبة القانون المقارن، بغداد، 2020.
6. عباس العبودي، شرح أحكام قانون التنفيذ، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2004.
7. عصمت عبد المجيد بكر، شرح قانون التنفيذ، مكتبة السنهوري، بغداد، 2019.
8. عمار مسعود المشهداني، الوسيط في شرح قانون التنفيذ، مكتبة السنهوري، بغداد، 2022.
9. غني حسون طه، الحقوق العينية، ج 1-2، مكتبة السنهوري، بيروت، 2016.
10. فلاح كريم وناس آل جحيش، شرح أحكام قانون التنفيذ، مكتبة السنهوري، بيروت، 2020.
11. فوزي كاظم المياحي، التنفيذ الجبري، الطبعة الثانية، مكتبة الصباح، بغداد، 2019.

12. لفظة هامل العجيلي، شرح قانون التنفيذ رقم 45، لسنة 1980، الطبعة الأولى، منشورات زين الحقوقية، بيروت، لبنان، 2018.
13. هناء صالح خريبط، المبادئ والاجتهادات القضائية في قانون التنفيذ العراقي، الطبعة الأولى، مكتبة الصباح القانونية، بغداد، 2022.

ثانياً: القوانين:

1. القانون المدني العراقي رقم 40 لعام 1951 وتعديلاته.
2. قانون التسجيل العقاري رقم 43 لعام 1971 وتعديلاته.
3. قانون تحصيل الديون الحكومية رقم 56 لعام 1977.
4. قانون التنفيذ العراقي رقم 45 لعام 1980 وتعديلاته.

ثالثاً: القرارات والأحكام القضائية:

1. قرار محكمة استئناف بغداد/ الرصافة الاتحادية بصفتها التمييزية، رقم 37/ت/2012، المؤرخ 2012/2/12.
2. قرار محكمة استئناف نينوى الاتحادية بصفتها التمييزية، رقم 27/ت/2010، المؤرخ 2010/3/11.
3. محكمة استئناف نينوى الاتحادية/ بصفتها التمييزية/ رقم 428/ت/2011، المؤرخ 2010/11/23.
4. محكمة استئناف نينوى الاتحادية/ بصفتها التمييزية، رقم 171/ت/2019، المؤرخ في 2019/10/31.
5. قرار محكمة استئناف بابل الاتحادية بصفتها التمييزية، رقم 281/ت/تنفيذية/2017، المؤرخ في 2017/9/13.
6. محكمة استئناف ذي قار الاتحادية بصفتها التمييزية، العدد 91/ت/ح/ 2020، المؤرخ في 2020/5/4.

رابعاً: المواقع الإلكترونية:

1. موقع مجلس القضاء الأعلى الإلكتروني: www.hjc.iq