وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة ديالى
كلية القانون والعلوم السياسية

الحجز العقاري والانذار

بحث تقدم به الطالب (علي حسين محمود غافل العزاوي) الى كلية القانون والعلوم السياسية وهو جزء من متطلبات نيل شهادة البكالوريوس في القانون

أشراف م ٠ م محمد حامد محمود

١٤٣٨ هـ ٢٠١٧ م

المقدمة

يترتب على قيام الالتزام وجوب تنفيذه ، وعليه فذمة المدين لا تبرأ الا بتنفيذ ، والاصل في التنفيذ هو قيام المدين طواعية بتنفيذ التزامه ، وذلك اعمالاً للمفهوم العام لمبدأ وجوب تنفيذ الالتزام بحسن نيه٠

والاصل ايضاً أن يقبل الدائن هذا التنفيذ دون اعتراض ، وتظهر ميزة الوفاء الاختياري في انه يتم في وقت وجيز كما انه يؤدي الى الاقتصاد في المصاريف ، والاهم في ذلك ايضاً انه يؤدي الى المحافظة على روابط التعاون بين طرفي الالتزام ويشجعهم على الدخول في معاملات أخرى فاذا امتنع المدين أو اخل عن الوفاء بالتزامه جاز للطرف الاخر اتخاذ سبيل التنفيذ الجبري وهو الذي تجريه السلطة العامة تحت اشراف القضاء ومراقبته ، على اعتبار انه في العصر الحديث ، عصر القضاء العام القائم على إقامة العدل بين الناس ، اصبح من المسلمات الا يقتضي احد حقه بنفسه ، ولذلك فأن من بيده سند تنفيذي عليه ان يسلمه الى المحضر القضائي باعتباره الجهة المختصة ليبدأ في إجراءات التنفيذ حماية لصفه ولحق مدين وكذا لغير ، وعليه فالتنفيذ هو اخراج الحق الثابت في السند التنفيذي من مجال الفكر والتصور الى مجال الواقع العملي الملموس وهذا هو المعنى اللغوي ، اما اصطلاحاً يقصد بالتنفيذ معنيين ، معنى موضوعي وهو الوفاء بالالتزام ، الأصل ان الوفاء عند فقهاء القانون المدني يكون اختيارياً ، الا انه قد يحدث ان يمتنع المدين عن الوفاء وهذا هو المعنى الاجرائي حين يلجئ الدائن الى السلطة العامة التي تتولى التنفيذ القضائي للالتزام بحسب الأحوال تنفيذاً عينيا أو عن طريق التعويض جبراً على المدين تحت اشرافها ومراقبتها ومن هنا تتحقق الغاية التي يسعى اليها المتقاضي من وراء اللجوء الى القضاء٠[١]

[١] - طلعت محمد دويدار : طرق التنفيذ القضائي ، منشأة المعارف ، الطبعة بدون تاريخ ص١٣

المبحث الأول

مفهوم الحجز

ان الحجز يفترض وجود دين بمبلغ من المال لشخص معين وهو الدائن على شخص اخر وهو المدين ، ولم يتمكن الدائن من تحصيل دينه رضاء فلجأ الى التنفيذ الجبري على ممتلكات المدين بواسطة السلطة العامة.

لذا يعد التنفيذ الجبري اخر مراحل اعمال عنصر الجزاء في القاعدة القانونية ، واخطرها في الوقت نفسه ، فهو يحدث اثاراً وخيمه بالنسبة للمدين تصل الى حد نزع ملكية ماله بل والمساس بسمعته ايضاً[٢].

هذا وان الالمام بمفهوم الحجز يقتضي بنا التطرق الى تعريفه وبيان تطور فكرته ، ومن ثم التطرق الى اطراف المعاملة الحجزية وهذا ما سنتولى شرحه تباعاً في المطلبين الآتيين :-

المطلب الأول :- تعريف الحجز وتطور فكرته

لقد عرف الحجز بتعريفات عدة لا تكاد ان تسلم من التعليق ، الامر الذي يقتضي بنا التطرق اليها ذاكرين اهم ما قد يرد عليها من ملاحظات ، كما ان فكره الحجز قد مرت بمراحل متعاقبة حتى وصلت الى ما هو عليه الان ، لذا فأننا نقسم هذا المطلب الى فرعين نتناول في أولهما تعريف الحجز ونخصص الثاني لتطور فكرته.

الفرع الأول : تعريف الحجز

الحجز لغة : حجز بينهما حجزاً فصل ، وحجز الشيء حازة ومنعه عن غيره ، وحجز فلاناً عن الامر كفه عنه ، وحجز القاضي على المال منع صاحبه من التصرف فيه حتى يؤدي ما عليه[٣].

اما اصطلاحاً فان هناك من يذهب الى ان حجز المال يعني وضعه في يد القضاء تقيداً لتصرفات صاحبه فيه بغيه المحافظة على حقوق الدائن الحاجز.

---

[٢] - د . محمود الطحاني ، دعوى استرداد المنقولات المحجوز عليها ، دار النهضة العربية ، القاهرة ٢٠٠٧ ،ص٧

[٣] - المعجم الوسيط ، الجزء الأول ، الطبعة الثانية ، ص١٥٧ أشار اليه د . أدم وهيب النداوي ، المرافعات المدنية ، مكتبة السنهوري ، بغداد بدون سنة طبع ص٣١١

ولكن في نظرنا المتواضع نجد ان هذا التعريف يصدق على احد نوعي الحجز وهو الحجز الاحتياطي ولا يشمل النوع الاخر الذي يتمثل بالحجز التنفيذي .

وهناك من عرف الحجز بانه وسيلة لقهر المدين على الوفاء بمقتضاها يتم التنفيذ ، بواسطة السلطة العامة على أموال المدين التي يجيز القانون النفيذ عليها حيث تحتجز وتباع وتسدد حقوق الدائن من أقيامها .

ولكننا نجد ان هذا التعريف يصدق أيضا على احد نوعين الحجز وهو الحجز التنفيذي ، ولا يشمل النوع الاخر من الحجز تعريفا شاملا لكلا نوعيه فأننا يمكن ان نعرف بانه وضع مال المدين تحت يد السلطة العامة اما للتقيد تصرفات صاحبه فيه بغية المحافظة على حقوق الدائن الحاجز ، او تمهيداً لبيعة واستيفاء دين الدائن من قيمته .

والحجز في هذا المعنى وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري على أموال المدين أجاز المشرع للدائن اللجوء اليها لغرض المحافظة على حقوقه في حالة عدم قيام المدين بالتنفيذ الرضائي [٤]

[٤] د – علي مظفر حافظ ، شرح قانون التنفيذ ، مطبعة العاني بغداد ١٩٧٤ ، ص ٩٣

الفرع الثاني :– تطور فكرة الحجز

من القواعد المعروفة في الشرائع الحديثة ان المدين مسؤول شخصيا امام كل دائم عن كل دين ووجب عليه باي سبب من الأسباب الموجبة لثبوت الدين ، وانه ملزم بردة الى مستحقه مما يملكه ، ولا شك ان هذه القاعدة التي تقتضيها طبيعة الحق وتقرها مبادى العدالة في كل زمان ومكان ما هي الا بديهه قانونية مستقرة في ضمائر الناس وان تشريعها امراً أملته الضرورة لصيانة الأموال على أصحابها والحيلولة دون إهدارها عليهم ٠

الا ان هذه القاعدة لم تظهر فجأة ، بل هي وليدة تطور تاريخي طويل ، فاذا كانت الشرائع القديمة قد غالت في التطبيق على المدين لحملة على الوفاء بديونه وتشدد الخناق عليه في معيشته وحريته وتعرض لايذائه في شعوره وبدنه في سبيل استخلاص الحق منه ، فأنها عجزت في الواقع تحقيق هذه الغاية ذلك لأنها لم تراع عند سنها لهذه القواعد وجاهه لاعذار المدين

ولإمكانياته المالية بقدر ما راعت اظهار أسلوب الانتقام الفردي المتمثل بشدة القساوة التي قصد بها شخصه فقد اباحت بعض تلك الشرائع ومنها الشرائع الرومانية للدائن حق الاستيلاء على شخص مدينهم الذي يتعذر عليه الوفاء بديونه واسترقاقه او قتله [٥]

وفي المراحل تاريخية لاحقة انتقلت سلطة الدائن الى حرية المدين فيجوز للدائن حق حبس مدينه واجباره على العمل لمصلحته وبمرور السنين تطورت العقلية القانونية لدى الشعوب فبدأت فكره تحول الالتزام من جسم المدين الى ذمته المادية [٦]

---

[٥] - د – عبد المجيد الصفماوي ود ٠ عكاشة محمد عبد العال ، تاريخ النظم الاجتماعية والقانونية والقانون الروماني ، مطبعة الحوادث بغداد ١٩٨٩ ، ص ١٨٢

[٦] - د – شعيب احمد الحمداني ، قانون حمورابي بيت الحكمة بغداد ١٩٨٨ ، ص ٧

اما بالنسبة الى الشريعة الغراء فقد قرر التشريع الإسلامي عدة وسائل لضمان حقوق الدائن في استيفاء دينه ومنها موضوع البحث .

فاذا كان المدين معسراً حسن النيه أي انه ينوي ان يقوم بوفاء دينه عندما يستطيع ذلك فان المشرع المقدس نظر اليه نظرة عطف ورحمة وكما جاء في قوله تعالى (ان كان ذو عسرة فنظرةٌ الى ميسرة وان تصدقوا خير لكم ان كنتم تعلمون)[٧]

اما اذا كان المدين مؤسراً ويخشى منه إضاعة أمواله بالتصرف فيها على وجه يضر بالمصلحة الدائنين او كان معسراً سيء النية فان هناك حكماً خاصاً بشأنه يحفظ لدائنيه حقوقهم عنده ويجنبهم مغبة ضياعها عليهم ويحقق مصلحتهم جميعاً بحكم يصدره الحاكم بناء على طلبهم ثم يباع ماله ويقسم ثمنه عليهم كل بقدر حصته ، وهذا الحكم او الاجراء العادل الذي يهدف الى تحقيق مصالح الدائنين ومصلحة المدين في نفس الوقت وذلك باعانته على تنظيم امره المالية وتطمين موارد عيشه هو ما يعرف في الفقه الإسلامي بـــ (الحجز على المدين) .

وان هذه التسميه وان كانت مشابهه التسميه دعوى الحجز على المدين المفلس التي تناولها القانون المدني العراقي في المواد (٢٧٠-٢٧٩) الا ان مضمون الحجز على المدين في ظل الفقه الإسلامي ينطبق على احكام الحجز في قانون التنفيذ وليس على احكام الحجز في القانون المدني كما يتضح في الصفحات التالية ، وعلى العموم فأننا لو تحرينا في كتب الفقه الإسلامي لوجدنا ان هناك من قال بالحجز على المدين وهم الأكثرية ومنهم من منعه وهم الاقلية .[٨]

وبالنسبة لجمهور الفقهاء فانهم يرون في حجز المدين عن التصرف في ماله وسيله مجديه في سبيل استخلاص الديون منه وردها على أصحابها مستندين في ذلك الى اصل في الشريعة الإسلامية هو فعل النبي الاكرم محمد (صلى الله عليه وسلم) بحجزه على معاذ بن جبل حينما ركبته الديون وبيعه ماله وتقسيم ثمنه على غرمائه ، وبذلك فان الحجز عند الجمهور يعد وسيلة خاصة من وسائل اكراه المدين على الوفاء لها .

عناصرها المكونة لها وهي مجموعة القواعد الشرعية التي تجمعها وحده الغرض والفكرة والتي تجعل منها اجراء نظاماً خاصاً متميزاً عن غيره من النظم الأخرى وله أساسه الذي يستند عليه الذي يجعله متميزاً عن باقي النظم الشرعية ، ولا سيما تلك التي

---

[٧] - سورة البقرة الآية ٢٨٠

[٨] - د . احمد علي الخطيب ، الحجز على المدين لحق الغرماء في الفقه الإسلامي والقانون المقارن ، مطبعة دار التأليف ١٩٦٤ ، ص١٥٨

تشابه او تشاركه في الغرض او تتصل به اتصالاً يظهرها كأنها جزء منه واثراً من أثاره وبذلك فان المدين متى كان ماله وافياً بكل ديونه او ببعضها او امتنع او تأخر عن الأداء بقصد الاضرار بدائنيه او دون قصد يعود عليه بفائدة ظاهرة مشروعة جاز لدائنيه ان يراجعوا القاضي الذي نصب للنظر في مصالح الناس وان يطلبوا منه الحد من تعنت مدينهم الذي ركب رأسه بإجباره على الوفاء بديونهم ، والقاضي بما له من ولاية شرعيه عامه له ان يلجأ الى الوسيلة الزجرية التي يراها كفيله لان تجبر المدين على تأدية الديون والتي قد تصل الى حد الحجز عليه بمنعه من التصرف في ماله باي نوع من التصرفات المضرة به وبالتالي عرض كل ما يملكه للبيع وجمع ثمنه وتقسيمه على دائنيه بالحصص.[٩]

ولقد اخذ قانون التنفيذ العراقي رقم ٤٥ لعام ١٩٨٠ برأي الأغلبية وخصص للحجز باباً مستقلاً منه وهو الباب الرابع[١٠] .

المطلب الثاني :- أطراف المعاملة الحجزية

[٩] - الشيخ إبراهيم زين العابدين بن نجيم ، البحر الرائق شرح كنز الدقائق ، الجزء الثامن ، الطبعة الأولى – المطبعة العلمية ، مصر ، ١٣١١هـ ، ص٩٤ ، ايضاً الشيخ علاء الدين ابي بكر بن مسعود الكاساني الحنفي ، بدائع الطائع في ترتيب الشرائع ، الجزء السابع ، الطبعة الأولى ، مطبعة الجمالية ، مصر ١٣٢٨ هـ - ١٩٩٠م ،ص١٧٣

[١٠] - المواد (٥٤-١٠٧) من قانون التنفيذ العراقي

تنشأ عند التنفيذ أساسا رابطة بين طرفين أولهما الدائن الحاجز وثانيهما المدين المحجوز عليه .

وهنالك من يذهب الى ان ضرورة التجاء طالب التنفيذ الى السلطة العامة يجعل الدولة طرفا ثالثاً في هذه الرابطة . [11]

لذا فأننا نتناول شرح كل طرف من أطراف المعاملة الحجزية في فرع مستقل .

الفرع الأول :- الدائن الحاجز

يشترط توفر صفه الدائن في الشخص الذي يطالب بوضع الحجز على أموال المدين لما له عليه من دين . ويستوي ان يكون الدائن الحاجز شخصا طبيعيا أو ممثله الاتفاقي أو ممثله القانون ف كالولي والوصي والقيم ، او خلفاً عاما كالوارث او خلفاً خاصاً كالمحال له ، او ان يكون شخصاً اعتيادي عام او وطني او اجنبي .

ويترتب على ذلك ان الحجز يكون باطلاً اذا تقرر بناء على طلب شخص غير دائن او لم يصبح دائنا الا بعد صدور قرار الحجز حتى ولو اكتسب هذه الصفة خلال إجراءات التنفيذ ولهذه المسالة أهميتها بالنسبة لأي دائن اخر يحجز على نفس المال ، لأنه قد يتعرض لمزاحمة الدائن الأول . لأنه بأبطالها يخلص للحاجز الثاني المال المحجوز كله ، واذا تنازل الدائن عن حقه الى سواه او انتقل حقه الى ورثته بسبب وفاته فيجري التنفيذ في هذه الحالات . [12]

بناء على طلب الخلف الذي حصل التنازل له عن الحق او انتقل اليه الحق عن طريق الميراث هذا ومع ان طلب الحجز يقع عادة بطلب من قبل الدائن او خلفه الا ان يتقدم المدين بهذا الطلب ليتخلص من الفوائد القانونية

[11] - د . سعيد مبارك ، احكام قانون التنفيذ رقم ٤٥ سنة ١٩٨٠ ، الطبعة الأولى ، مكتبة السنهوري للكتب القانونية ، بغداد ، ١٩٨٩ ، ص ٨٣

[12] - د . احمد هندي ، الصفة في التنفيذ ، دار الجامعة الجريدة للنشر ، مصر ، ٢٠٠٠ ص ٣٩

او من الحبس خاصة ان الحجز يؤدي في هذه الحالة أيضا الى البقاء دين الدائن وبذلك تتحقق الغاية التي من اجلها أنشئت دوائر التنفيذ ، وعلى كل حال للحاجز ان يطلب رفع الحجز عن المال المحجوز واعادته الوضع السابق ولا يجوز لدائرة التنفيذ الامتناع عن تلبية طلبه الا اذا تعلق الحجز حقوق دائنين أخرين ، اذا ترفع إشارة الحجز عن المال المحجوز في هذه الحالة بالنسبة لدين الحاجز الذي طلب رفعها وتبقى ساريه المفعول بالنسبة لديون الحاجزين الاخرين ، وهذا يعنى ان المال المحجوز يبقى داخل في نطاق الضمان العام الذي للدائنين على أموال مدينهم فيجوز لهم التنفيذ عليه واقتضاء حقهم منهم ويطلق على ولثلث الدائنين الذين اوقعو الحجز على أموال المحجوز بعد اجراء الحجز الأول ، اسم الحاجزين المتداخلين ، ويحدث التدخل في الحجز بدفع باقي الدائنين الى الرغبة في انتهاز وجود هذا الحجز للمطالبة بديونهم ٠ [١٣]

ويعد التدخل بهذه الوسيلة حجزا ثانيا على الشي كما يشترط ان تتوافر في طالب التنفيذ المصلحة في طلب التنفيذ شانه في ذلك شان المدعي في الدعوى والا يرفض طلب التنفيذ ، وفي هذا الصدد نجد ان المادة السادسة من قانون المرافعات المدينة العراقي رقم ٨٣ لسنة ١٩٦٩ قد نصت على انه (يشترط في الدعواى ان يكون المدعي به مصلحة معلومة وحالة ، ممكنه ومحققة ومع ذلك فالمصلحة المحتملة تكفي ان كان هناك ما يدعو الى التخوف من الحاق الضرر الشأن ويجوز كذلك الادعاء بحق مؤجل على ان يداعي الاجل عند الحكم به وفي هذه الحالة يتحمل المدعي مصاريف الدعوة) ٠ [١٤]

وبذلك فانه ليس للدائن العادي الحجز على المال المرهون اذاكان بدل الراهن يستغرق قيمة المال المرهون كلها ، وذلك لانعدام مصلحته في طلب الحجز اذا ان حق الدائن المرتهن في الحبس وان كان لا يجد حقاً مستقلاً

[١٣] - د ٠ عبد الباسط جميعي ، طرف التنفيذ واشكالاته ، دار الفكر العربي ، مصر ١٩٦٤ ، ص ١٣٥
[١٤] - د ٠ عزمي عبد الفتاح ، قواعد التنفيذ الجبري ، دار النهضة العربية ، القاهرة ١٩٩٦ ، ٢٢٣

قائماً بذاته ولا يمنع الدائنين الاخرين من حجز العين المرهونه وبيعها بمالهم من حق الضمان العام عليها وعلى سائر أموال المدين ، غير ان الدائن يمتنع عن التخلي عن المرهون حتى يدفع له دينه الذي في ذمة المدين .[١٥]

الفرع الثاني : المدين المحجوز على ماله

القاعدة بهذا الشأن تقضي بان لايجوز التنفيذ الا على المدين ، وان التنفيذ يجري بحق الشخص كلما تحققت فيه صفة المديونية .[١٦]

غير ان هناك إستثناءات على كل شق من شقي هذه القاعدة : بالنسبة للمبدأ الذي يقضي بان التنفيذ لا يجدي الا على المدين ، فان هناك حالات يجوز فيها التنفيذ على غير المدين منها ما يأتي :-

١-في حالة التنفيذ على العقار اعمالاً لحق التتبع المقرر للدائن المرتهن ، وان التنفيذ يجري ضد الحائز الذي انتقلت اليه ملكية ذلك العقار المرهون مع انه ليس مديناً على انه :-

أ- يجوز للمرتهن عند حلول اجل الدين ان ينزع ملكية العقار المرهون رهناً تأمينياً في يد الحائز لهذا العقار بعد انذاره بدفع الدين الا اذا اختار الحائز ان يقوم بوفاء الدين أو تحرير العقار من الرهن .

ب- ويعتبر حائزاً للعقار المرهون ، كل من انتقلت اليه بعد الرهن باي سبب من الأسباب ملكية هذا العقار او أي حق عيني اخر عليه قبل الرهن دون ان يكون مسؤولاً مسؤولية شخصية عن الدين الموثق بالرهن .[١٧]

٢- في حالة التنفيذ ضد الكفيل العيني الذي يرهن عقاره بدين سواه فانه (اذا كان الراهن في الرهن التأميني غير المدين فلا يجوز التنفيذ على شيء من ماله الذي لم يخصص لضمان حق الدائن ، والا

---

[١٥] - د . عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، التأمينات الشخصية والعينية ، الجزء العاشر ، مطبعة دار النهضة العربية ، القاهرة ، ١٩٧٠ ،ص٨٦٢

[١٦] - د. سعيد مبارك ، مصدر سابق ، ص٨٤

[١٧] - المادة ١٣٠٦ مدني

تجاوز مسؤولية عن هذا الحق حد ما رهنه من المال لكن ليس له ان يطلب من المرتهن ان يجرد المدين قبل التنفيذ على العقار المرهون ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك.[١٨]

اما بالنية الا المبدأ الذي يقضي بأن التنفيذ يجري بحق الشخص كلما تحققه فيه المديونية ، فان هناك حالات لا يجوز فيها التنفيذ على شخص وان تحققت فيه صفة المديونية منها ما يلي :-

أ- حالة كون مال المدين هو من الأموال الممنوع حجزها بموجب القانون كأموال الدولة والقطاع الاشتراكي والأموال والاعيان الموقوفة وقفاً صحيحاَ وغيرها من الاموال.[١٩]

ب- حالة عدم جواز الحجز على أموال الدولة الأجنبية والممثلين الدبلوماسيين الأجانب بسب ما للدولة الأجنبية وممثليها الدبلوماسيين من حصانة مقررة لهم بمقتضى القانون الدولي العام.[٢٠]

المبحث الثاني

الحجز العقاري

ان من الثابت بالقانون ان لكل دائن حق على مال مدينه بحجزه صيانة لحقوقه حينما يخاف من عدم ملاءه المدين او من افلاسه او هربه ، لذلك كان للدائن ان يلقي الحجز على كافة أموال المدين المنقولة والعقارية الا ما استثنا القانون ، اذ ان هناك مجموعة من الأموال لا يجوز إيقاع الحجز عليها من الدائن بمقتضى القانون ، لذلك سنتناول في هذا المبحث تعريف العقار والجهات التي تتولى حجز العقار وبيعه[٢١]

المطلب الأول

تعريف العقار

---

[١٨] - المادة ١٣٠٠ مدني

[١٩] - المادة (٦٢) من قانون التنفيذ العراقي رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠

[٢٠] - يراجع في هذا العدد قانون امتياز الممثلين السياسيين رقم ٤ لسنة ١٩٣٥

[٢١] د . علي مظفر حافظ ، مصدر سابق ، ص٢٥٧

عرفت المادة (٦٢فقرة١) من القانون المدني العقار كل شيء له مستقر ثابت بحيث لا يمكن نقله او تحويله دون تلف فيشمل الأرض والبناء والغرس والجسور والسدود والمناجم وغير ذلك من الأشياء العقارية.

كما عرفت المادة (٦٣) منه العقار بالتخصيص يعتبر بالتخصيص المنقول الذي يضعه مالكه في عقار مملوك له رصداً على خدمة هذا العقار أو استغلاله ونظراً لأهمية العقار فقد خص القانون اجرأت حجزه وبيعه بشوطه ومراسيم خاصة ومعقدة احياناً تقيد الاجراءات القصد منها حماية العقار وعدم التفريط بحجزه وبيعه دون تحققها[٢٢]

الفرع الأول :- الجهات التي تتولى حجز وبيع العقار

١- محاكم البداءة:

والمقصود بذلك المحكمة التي تقام دعوى أزاله شيوع العقار فيها والشيوع بمعناه القانوني امتلاك شخصان او اكثر شيئاً فهم شركاء فيه على الشيوع وتحسب الحصص متساوية اذا لم يقم الدليل على غير ذلك وإزالة الشيوع اذا لم يتفق الشركاء على القسمة او كان بينهم محجور فللشريك الذي يرغب الخروج من الشيوع مراجعة المحكمة لتقديم الدعوى الخاصة بذلك ومحكمة الموضوع اما ان تجرى ذلك قسمة اذ كان العقار يقبل القسمة لأصغر حصة من حصص الشركاء اما اذا تعذر ذلك فتجرى المحكمة إزالة شيوعه بيعاً عملاً بحكم المادة ١٠٣٧ فقرة واحد من القانون المدني فاذا تم ذلك توزع بدلا البيع على الشركاء ومن بينهم من اقام الدعوى لإزالة الشيوع بعد استخراج الرسوم والمصاريف.

٢- مديريات التسجيل العقاري:

عندما يحجز المدين (الراهن) عن تسديد الدين الذي رهن العقار توثيقاً له وذلك بهدف تسديد هذا الدين من ثمنه تعمل مديريات التسجيل العقاري لأحكام المادة ١٦١ من قانون تسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ [٢٣]

٣- مديريات التنفيذ :

تنص الفقرة الأولى من المادة السادسة من قانون التنفيذ على ان (تشكل مديرية تنفيذ في كل مكان فيه محكمة بداءة) ويتولى إدارة مديرية التنفيذ منفذ عدل حاصل على شهادة بكالوريوس في القانون على ان تكون له ممارسة قضائية او قانونية بعد تخرج من الكلية مرة لا تقل عن الخمسة سنوات ويعتبر قاضي البداءة الأول المنفذ العدل ان لم يكن لمديرية التنفيذ منفذ عدل بها ، ولوزير العدل تنسيب الى قاضي اخر للقيام بأعمال منفذ العدل (مادة ٦ قانون التنفيذ)[٢٤]

الفرع الثاني :- حجز العقار

١- تبليغ دائرة التسجيل العقاري بقرار الحجز او البيع .

[٢٢] - القاضي عبود صالح مهدي التميمي ، شرح قانون التنفيذ رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠ ، الطبعة الثانية ، مطبعة الخيرات ، بغداد ، ٢٠٠٠، ص١٧٤

[٢٣] - القاضي عبود صالح مهدي التميمي ، مصدر سابق ص١٧٥

[٢٤] - د. سعيد مبارك ، مصدر سابق ، ص٢٠٨

ان المعاملة الحجزية على الأموال غير المنقولة تبدأ بطلب من الدائن وصدور قرار من منفذ العدل بالحجز والبيع .

علماً بان قرار الحجز يصدر بناء على مجرد وقوع الطلب المذكور ودون حاجة الى تكليف الدائن بإبراز مستندات لأثبات ملكية مدينه للمال غير المنقول الذي يطلب حجزه ، حيث يكتفي منه بيان موقع العقار ورقمي القطعة والمقاطعة او تسلسلها او عدد محفظتها في دائرة التسجيل العقاري .

واذا تقرر حجز العقار تعين على منفذ العدل ان يشعر مباشرة داخل التسجيل العقاري التي يقع العقار في منطقتها بوضع إشارة الحجز على سجل العقار .

وعلى دائرة تسجيل العقاري اخبار الدائرة الحاجزة بوضع إشارة الحجز على العقار مع بيان ما عليه حقوق اصلية وتبيعه .[٢٥]

٢- الانابة في بيع العقار .

اوجب قانون التنفيذ ان تجرى معاملة بيع العقار المحجوز في مديرية تنفيذ المكان الذي يقع العقار فيه بصرف النظر عن المديرية التي نفذ فيها الحكم او المحرر التنفيذي الذي جرى الحجز التنفيذي بموجبه واذا تعددت الحجوز على عقار في مديريات تنفيذ متعددة فلا تجري مزايده العقار وبيعه الا للمديرية التي يقع ضمن منطقتها ولذلك يجب على المديرية التي تباشر البيع ان تخبر المديريات الأخرى الحاجزة وعندئذ تنتقل الحجوز جميعها الى بدل المزايدة كله ولذا فقد أجاز القانون لمديرية التنفيذ التي ستنفذ الحكم او المحرر التنفيذي فيها والتي قامت بإصدار قرار الحجز ان تنسيب مديرية التنفيذ الذي يقع العقار المحجوز ضمن منطقتها عندما يكون العقار المحجوز خارج منطقة مديرية التنفيذ الحاجزة .

ويلاحظ ان مديريات التنفيذ غير مقيدة باختصاص محلي ، حيث للدائن الذي بيده سند تنفيذي ان يراجع أي مديرية من مديريات التنفيذ .

وقد نصت على ذلك المادة (٢٤) من قانون التنفيذ بقولها (لطالب التنفيذ ان يراجع ايه مديرية تنفيذ واذا اقتضى الامر اتخاذ اجرأت خارج منطقة المديرية التي اودع فيها الحكم

[٢٥] - د . سعيد مبارك ، مصدر سابق ، ص٢٠٧

المحرر التنفيذي ، فتنيب مديرية التنفيذ مديرية تلك المنطقة لاتخاذ تلك الإجراءات ٠ وعلى المديرية المنابة تزويد المديرية المنيبة بنسخة من جميع إجراءاتها المتخذة ٠[٢٦]

٣- وضع اليد :

الاجراءات المهمة التي تقوم بها مديرية التنفيذ قبل اجراء بيع العقار هي وضع اليد على العقار وهذا الاجراء لا يقوم به منفذ العدل الا بعد تبليغ المدين بوقع الحجز على عقاره ومرور مدة عشرة أيام من اليوم التالي لتاريخ تبلغه وهي الفرصة التي اعطتها المادة (٨٧) من قانون التنفيذ للمدين المبادرة الى الوفاء او التسوية خلالها وذلك للمحافظة على عقاره وعدم بيعه ، اما اذا انتهت الأيام العشرة التالية لتبلغ المدين دون ان يسدد او يعترض على الحجز او يدعي بان العقار هو دار سكنه وعائلته ولا يملك غيره عندئذ يقرر المنفذ العدل وضع اليد على العقار حيث ينتقل الى موقع العقار بدلالة خبير بفضل ان يكون من دائرة التسجيل العقاري للدلالة على موقع العقار ٠[٢٧]

يقوم منفذ العدل بمعاملة وضع اليد على العقار المحجوز وينظم محظراً يدون فيه موقع العقار وجنسه ونوعه وحدوده واوصافه ومشتملاته ومساحته ورقمه وحالة ٠ جميع ما نشاء عليه او زرع غرس فيه ، مع بيان مقدار ذلك ونوعه ووقت نضوج الحاصلات وضعة شاغر العقار والمستندات التي يستند اليها ومقدار بدل الايجار وشروط تأديته ومقدار ما دفع منه والمستندات المثبتة لذلك ، ثم قيمة المحجوز التقريبية ومقدار واردة السنوي ، وله الاستعانة لكل ذلك بخبير او اكثر ، ويوقع المحضر المنفذ العدل والخبير ، وكل من طالب التنفيذ والمنفذ عليه ، ان كانا حاضرين ٠[٢٨]

٤- حجز وارداه العقار :

تنص المادة ٩٠ من قانون التنفيذ على انه (اذ كان عقار المدين المحجوز غير مرهون وكانت وارداته العافية في سنة واحدة تكفي للوفاء بالدين الذي حجز بسبه العقار ، فيجوز للمنفذ العدل ، ان يحجز حاصلات العقار تسديداً للدين ، على يبقى العقار محجوزاً ، حتى الوفاء بالدين ،

[٢٦] - القاضي عبود صالح مهدي التميمي ، مصدر سابق ، ص١٧٧
[٢٧] - القاضي عبود صالح مهدي التميمي ، مصدر سابق ، ص١٧٨
[٢٨] - المادة ٨٨ من قانون التنفيذ رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠

الا انه اذا حجزت الحاصلات المذكورة بدين ممتاز ، او تعذر استيفاء هذا الدين ، فيجوز عندئذ بيع العقار المحجوز .[٢٩]

المطلب الثاني

بيع العقار المحجوز

بيع العقار المحجوز اما ان يتم من قبل المدين بيعا رضائيا من غير مزايدة او من قبل مديرية التنفيذ وعن طريق المزايدة ، لذلك سنبحث الحاليتين المذكورتين ادناه .

١- السماح للمدين ببيع عقارة المحجوز :- اجازت المادة (٩١) من قانون التنفيذ للمنفذ العدل ان يأذن للمدين ببيع عقارة المحجوز بنفسه دون تدخل من مديرية التنفيذ الحاجزة وذلك استثناء من احكام المادة (٥٨) من القانون ذاته التي منعت اطراف المعاملة

[٢٩] - د . سعيد مبارك ن مصدر سابق ، ص٢١٥

التنفيذية من الاتفاق على اتباع اجراءات لحجز الأموال او بيعها بشكل يخالف الإجراءات التي رسمها قانون التنفيذ ، وذلك حرصاً منه على اتاحه الفرصة للمدين ببيع عقارة المحجوز بثمن اعلى ودون علنية قد تؤثر على مركزه الاجتماعي[٣٠]

وقد اشترط القانون عند إعطاء الاذن للمدين ببيع عقارة المحجوز بنفسة ودون مزايدة علنية ، ان لا يقل الثمن الذي يباع به عن القيمة المقدرة للعقار عند وضع اليد عليه ، وعلى ان يتضمن الاذن اشعار مديرية التسجيل العقاري المختصة التي يقع العقار المحجوز ضمن منطقتها باستقطاع الدين ومصاريفه الذي حجز العقار بسببه من ثمن العقار عند اجراء عقد بيعة امامهما وارسل الى مديرية التنفيذ الحاجزة ، هذا وحيث ان قانون التنفيذ لم يحدد المدة التي يلتزم المدين فيها بيع عقارة المحجوز عند الاذن له بذلك فيجب ان تكون هذه المدة مناسبة تمكن المدين من العثور راغب بالشراء مع اختيار الوقت المناسب للبيع ويتعين الوقت تحول دون المماطلة والتسويف بعملية البيع[٣١]

ومن التطبيقات القضائية القرار ٨٠ / تنفيذ / ١٩٩٨ استئناف بغداد بتاريخ ٩ / ٢ / ١٩٨٩ وفي الاضبارة ٥٦١ / ٨٧ قرر المنفذ العدل بالكرادة عملاً بالمادة ٩١ من قانون التنفيذ امهال المدين لمدة خمسة عشر يوما لغرض بيع العقار ٣١٧٥٠ م ١٢٠ الداودي وتسديد دين الاضبارة من ثمنه وهو امهال نهائي ٠ ولعدم قناعة المميز بمده الامهال طلب بلائحته جلب الاضبارة ووضعت موضع التدقيق ٠

القرار

لدى التدقيق والمداولة وجد ان الطعن التميزي مقدم ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلاً ولدى عطف النظر على القرار المميز المتضمن رفض تجديد المدة المعطاة للمدين لبيع عقاره

[٣٠] - د . سعيد مبارك ٠ مصدر سابق ، ٢١٦ ص

[٣١] - القاضي مدحت المحمود ، شرح قانون التنفيذ رقم ٤٥ لسنه ١٩٨٠ ، الطبعة الرابعة ، ٢٠٠٩ ، المكتبة القانونية ، بغداد ، شارع المتنبي ، ١٦٦ ص

المحجوز والبالغة خمسة عشر يوماً وجد انه مخالف للقانون ، حيث ان قيام المدين بعرض عقاره للبيع ومراجعته ذوي الشأن بهذا الخصوص للعثور على راغب بالشراء تستغرق وقتاً تجده هذه المحكمة انه لا يقل عن المدة التي حددها قانون التنفيذ في الفرع الثاني من الفصل السادس منه لكي يتحقق الغرض الذي قصدته المادة (٩١) عليه قرر نقض القرار المميز وإعادة الاضبارة الى مديرية التنفيذ للسير فيها في ضوء احكام المادة ٩٣ م اولاً من قانون التنفيذ على ان يبقى رسم التميز تابعاً للنتيجة وصدر القرار بالاتفاق في ١٩٨٩/٢/٢٦
[٣٢]

٢- بيع العقار من قبل مديرية التنفيذ عن طريق المزايدة:-

١- تنظيم قائمة المزايدة والاعلان عن بيع العقار:-

بعد انتهاء عملية وضع اليد على العقار المحجوز ، ينظم المنفذ العدل قائمة بمزايدة العقار يبين فيها اوصافه ، المثبتة في محضر وضع اليد ، واسم الدائن واسم المدين وقيمة العقار المقدرة وغير ذلك من المعلومات المتعلقة بالعقار ، هذا وقد اعدت رئاسة دائرة التنفيذ نموذجاً لهذه القائمة وزعته على مديريات التنفيذ (قائمة مزايدة – تنفيذ٣٢) للعمل به ، وبعد املاء حقول هذه القائمة بالمعلومات وحفظها في الاضبارة التنفيذية ، تعلن مديرية التنفيذ عن وضع العقار في المزايدة العلنية وتدعو الراغبين في شرائه الى مراجعتها لأبداء هذه الرغبة وذلك خلال مدة ثلاثين يوماً من اليوم التالي لنشر الإعلان في الصحف ويتم نشر الإعلان في صحيفة يومية واحدة او اكثر حسب مقتضى الحال وتعلق نسخة منه في مديرية التنفيذ وأخرى على مدخل العقار المحجوز وللمنفذ العدل إضافة الى ذلك ان يقرر نشر الإعلان واذاعته بوسائل الاعلام الأخرى اذا رأى ان المصلحة تدعو الى ذلك ،كان يكون العقار من الأهمية بمكان من حيث قيمته وطبيعة استعماله ، هذا ويراعي عند نشر الإعلان عن بيع العقار ان تكون الصحيفة التي ينشر فيها من الصحف اليومية التي يتيسر ووجودها في المنطقة التي يقع العقار فيها ليتمكن سكان تلك المنطقة من الاطلاع على الإعلان وقراءته وان ذلك لن يتم الا اذا نشر في صحيفة مكتوبة باللغة التي يكلمها ويقرها سكان تلك المنطقة ، فاذا تم النشر بخلاف ما تقدم فان الغرض منه لا يتحقق٠ واذا ما قرر المنفذ العدل نشر الإعلان في اكثر من صحيفة فيتصادف ان ينشر الإعلان في إصدارها ولا ينشر في الصحيفة الأخرى الا بعد ذلك بأيام ، ففي هذه الحالة يكون بدء مدة الثلاثين يوماً المخصصة لقبول طلبات الشراء من اليوم التالي للنشر المتأخر ، وفي حالة تعدد عقارات المدين محجوزة تنظم قائمة مزايدة لكل عقار على حده ، وكذلك يعلن عنه مستقلاً الا اذا ارتأى المنفذ العدل ان من المصلحة بيع اكثر من عقار من العقارات المحجوزة بقائمة مزايدة واحدة ونشر اعلان واحد عنها والاعلان عن بيع العقار المحجوز يجب ان

[٣٢] - القاضي عبود صالح مهدي التميمي ، مصدر سابق ص١٨٠-١٨١

يتضمن جميع اوصاف العقار وقيمته المقدرة عند وضع اليد عليه مع أسمي الدائن والمدين كاملاً ويوم المزايدة وساعتها وشروط الاشتراك فيها والمديرية التي تجري المزايدة وهو ما تطلبه المادة (٩٦) من قانون التنفيذ.[٣٣]

٢- المزايدة والاحالة القطعية

أوضحت المادة ٩٧ من قانون التنفيذ اولاً ان المزايدة تعتبر مفتوحة من اليوم التالي لنشر الإعلان في الصحيفة وعلى من يرغب في الاشتراك فيها ممن لهم حق التملك مراجعة مديرية التنفيذ خلال مدة الإعلان البالغة ثلاثين يوماً على ان يودع كل منهم تأمينات لا تقل عن ١٠% عشر من المئة من قيمة العقار المقدرة اثناء وضع اليد عليه اما اذا كان الراغب بالشراء الدائن او الشريك (بالنسبة لإزالة الشيوع) يعفى من التأمينات بقدر ما يعادل دينه او حصته ، ويكلف بإكمال النقص اذ كانت الحصة او الدين اقل من التأمينات المطلوبة اما اذا كانت حصة الشريك مرهونة يكلف الشريك عندها بدفع التأمينات ويلاحظ ان النص تضمن ان التأمينات لا تقل عن عشرة بالمائة وهو الحد الأدنى للتأمينات لذا فان للمنفذ العدل او القاضي عند بيع العقار لإزالة شيوعه ان يقرر زيادة التأمينات على عشرة بالمئة من قيمة العقار على ان يذكر سبباً لذلك.

هذا ويجب على الراغب في المزايدة ان يذكر اسمه الثلاثي ولقبه وعنوانه كما ويلزم بذكر صفته في المزايدة فيما اذا كان أصيلاً أي يريد شراء العقار لنفسه او وكيلاً عن راغب الشراء او قيماً كما ينبغي التأكد من كونه كامل الأهلية وغير ممنوع قانوناً من الاشتراك في المزيدات او ممنوعاً من شراء العقارات بالنسبة للأجانب الا اذا أجاز القانون له تملك العقارات في العراق وأوضحت الفقرة ثانياً من المادة (٩٧) ان المزايدة تبدأ في الساعة الثانية عشر من اليوم الثلاثين للإعلان الذي تم نشره ينادي المنادي (الدلال) في المديرية التي يقع العقار ضمن منطقتها ثلاث مرات معلناً فيها من يرغب بالاشتراك بالمزايدة حيث ان المزايدة تجري علناً ، ويفترض ان يكون قد حضر كافة الراغبين بالشراء بأنفسهم او بمن يمثلهم قانوناً وقد جرت العمل على بدء المزايدة الساعة الثانية عشر ظهراً في اليوم الثلاثين من الإعلان حيث تفتح المزايدة وتقبل طلبات الشراء علناً ويثبت في قائمة المزايدة اسم كل من يرغب في الشراء بالسعر الذي قدمه.[٣٤]

ويشترط ان لا تفتح المزايدة باقل من (٧٠%) من القيمة المقدرة للعقار عند وضع اليد عليه ، وبعد ان يتأكد المنفذ العدل من توقف الراغبين بالشراء عن زيادة البدل الأخير ، وعدم وجود مزايد اخر يقبل شراء العقار ببدل اكثر ، يتخذ قرار بإحالة العقار على المزايد الأخير اذ كان البدل الذي رسمت المزايدة به لا يقل عن (٨٠%) من القيمة المقدرة للعقار عند وضع اليد عليه ويسمى قرار الإحالة هذا بقرار (الإحالة القطعية) وقرار الإحالة القطعية يجب ان يتضمن سرداً دقيقاً لتسلسل الإجراءات التنفيذية واسم المشتري ومقدار البدل الذي رست المزايدة به وتاريخ وساعة حصولها ، اما اذا لم يحضر احد للمزايدة أي لم يحصل راغب لشراء العقار ، او اذا لم يبلغ البدل نتيجة المزايدة (٨٠%) من القيمة المقدرة للعقار ، فلا يجوز اخالته ، بل تمدد المزايدة لمدة خمسة عشر يوماً تبدأ من اليوم التالي لنشر الإعلان

[٣٣] - القاضي مدحت المحمود / مصدر سابق ص١٦٧-١٦٨
[٣٤] - القاضي عبود صالح مهدي التميمي ، مصدر سابق ص١٨٣

الجديد ، وان الإعلان الجديد يجب ان يتضمن ما تتضمنه الإعلان الأول من تفاصيل ويتم نشره وفق الطريقة التي نشر بها الإعلان الأول ، أي ينشر في صحيفة او اكثر وتلصق منه نسخة في مدخل العقار وأخرى في مديرية التنفيذ وفي المزايدة الثانية ، واذا لم يحضر راغب لشراء العقار ، او اذا لم يبلغ البدل (٧٠%) من القيمة المقدرة له عند وضع اليد عليه ، فلا تجوز احالته ، بل يقرر المنفذ العدل إعادة تقرير قيمة العقار بواسطة خبير او اكثر من المختصين والاعلان مجدداً عن بيع العقار لمدة ثلاثين يوماً من اليوم التالي لنشر الإعلان في الصحيفة ، وبهذا الاجراء اختلف قانون التنفيذ عن قانون التسجيل العقاري ، حيث الزم قانون التسجيل العقاري إحالة العقار المرهون في المزايدة الثانية إحالة قطعية على المزايد الأخير مهما بلغ بدله وعند المزايدة أي بعد إعادة الوضع مجدداً والاعلان عن بيع العقار مجدداً لمدة ثلاثين يوماً ، اذا لم يبلغ (٨٠%) من القيمة المقدرة فلا يجوز إحالة العقار ، بل يقرر المنفذ العدل ارجاء البيع فترة زمنية يمكن ان تتحسن خلالها ظروف السوق وترتفع أسعار العقارات وذلك ان قانون التنفيذ لم يجوز بيع العقار باقل من (٨٠%) من قيمته المقدرة من جانب ولان الموازنة بين بمصلحة الدائن ومصلحة المدين تقتضي ارجاء البيع من الجانب الثاني ، إضافة الى بالبيع لا العقار باقل من (٨٠%) من قيمته المقدرة من شانته ان يؤثر عل أسعار العقارات في التعامل الحر .[٣٥]

٣- تأخر المزايدة وتأجيلها :

١- تأخر المزايدة : يبين قانون التنفيذ انه اذا تأخرت المزايدة لمدة لا تزيد عن سته اشهر لأسباب قانونية فتعاد خمسة عشر يوما بإعلان جديد ، واذا تأخرت اكثر من ستة اشهر فتلغى المعاملات السابقة وتجري عملية وضع اليد مجددا ويعلن عن مزايدة جديدة وفقا لأحكام هذا القانون[٣٦]

وتأخر المزايدة عند تأخر نشر الإعلان في الصحف وعدم وصول الصحيفة التي نشر الإعلان فيها الى مديرية التنفيذ او المحكمة الابعد مرور اليوم الذي حدد لأجراء المزايدة او بسبب صدور قرار من المحكمة لإيقاف البيع [٣٧]

٢- تأجيل المزايدة

اشترط قانون التنفيذ

أولا : – لا توجل المزايدة بسبب الادعاء بملكية العقار المحجوز او بحقوق مترتبة عليه ما لم يقدم هذا الأداء قبل الإحالة القطعية وعندئذ تكلف مديرية التنفيذ المدعي بتقديم كفيل يضمن ضرر الدائن وخسارته من جراء التأخير ثم تمهله سبعة أيام ليراجع المحكمة المختصة وسيحصل منها على قرار بتأخير التنفيذ وبخلافة تستمر مديرية التنفيذ في إجراءاتها وفقاً لأحكام هذا القانون

[٣٥] - القاضي مدحت المحمود ، مصدر سابق ص١٧٥

[٣٦] - المادة (١٠٠) من قانون التنفيذ رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠

[٣٧] - القاضي عبود صالح مهدي التميمي ، مصدر سابق ص ١٨٣

ثانيا :- اذا أقيمت دعوى الاستحقاق بجزء من العقار المحجوز وقررت المحكمة المختصة تأخير المزايدة ، فيجوز الاستمرار بمعاملة التنفيذ بالأجزاء الأخرى ان كان ذلك ممكناً [٣٨]

٤- تبليغ المدين بإحالة عقاره إحالة قطعية :-

تنص المادة (٩٧- ثالثاً) من قانون التنفيذ على الزام مديرية التنفيذ بتبليغ المدين الذي احيل عقاره إحالة قطعية ، وتطلب اليه تسديد الدين والمصاريف خلال عشرة أيام اعتباراً من اليوم التالي لتبليغه والا سيسجل العقار باسم المشتري ٠ وان هذا التبليغ تجربه مديرية التنفيذ التي نفذ الدين لديها حتى وان انابت مديرية تنفيذ أخرى لبيعه ، وذلك ان مديرية التنفيذ المنيب تبقى مسؤولة عن اجراء التبليغات القانونية فاذا ما سدد الدين خلال المدة الموصوفة ، تقرر مديرية التنفيذ فسخ الإحالة القطعية ورفع الحجز عن العقار ، اما اذا تخلف عن التسديد وقام المشتري بتسديد بدل المزايدة ورسم التسجيل العقاري ومصاريفه ، فيعتبر مالكاً للعقار المباع بانتهاء (العشرة أيام) الممنوحة للمدين لتسديد الدين ومصاريفه[٣٩]

٥- تأدية الدين والمصاريف بعد انتهاء مدة الإخبارية الثالثة :-

على المشتري ان يدفع بدل المزايدة ورسوم التسجيل العقاري ومصاريفه خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإحالة النهائية والا اعتبر ناكلاً ، ويعتبر المشتري الذي قام بتسديد البدل ورسوم التسجيل ومصاريفه مالكاً للعقار بانتهاء مدة العشرة أيام الممنوحة للمدين وفقاً للفقرة ثالثاً من المادة (٩٧)[٤٠]

٦- الضم على بدل المزايدة بعد الإحالة القطعية :-

أجاز قانون التنفيذ الضم على بدل المزايدة في الإحالة القطعية والضم هنا يعني ابداء الرغبة بشراء العقار الذي احيل بنتيجة المزايدة إحالة قطعية على المشتري بثمن يزيد على البدل الذي رست به المزايدة ٠وذلك حرصاً من المشرع على تحقيق مصلحة كل من الدائن والمدين وحفاظاً على أسعار العقارات وتوخي بيعها بالسعر الحقيقي ، إضافة الى اتاحة الفرصة لمن لم يستطع من الراغبين حضور المزايدة لشراء العقار اعلى من الثمن الذي احيل به بموجب الإحالة القطعية ، لا التي تعني البيع النهائي للعقار موضوع المزايدة ، ما لم تنقضي المدة المحددة للضم وعدم حصول راغب لشراء العقار خلالها بثمن اعلى وما لم يسدد المشتري بدل المزايدة ورسوم التسجيل العقاري ومصاريفه ٠

واشترط القانون لقبول الضم الاتي : -

اولاً:- ان يقع الضم خلال (العشرة أيام) الممنوحة للمدين بعد تبليغه بالإخبارية الثالثة لغرض تسديد الدين٠

ثانياً:- ان لا يقل الضم عن خمسة من المئة من البدل الأخير ، أي يجب ان تكون نسبة زيادة البدل الذي يرغب طالب الضم شراء العقار به لا تقل عن (٥%) عن البدل الذي احيل العقار بموجبه إحالة قطعية٠ فاذا توفر في الضم هذان الشرطان يقبل ويفسخ قرار الإحالة القطعية (بكسر القرار) ويعلن عن مزايدة جديدة لبيع العقار ولمدة ثلاثة أيام تبدأ من اليوم التالي لنشر الإعلان في الصحيفة٠ ويجوز ان يقع الضم بعد صدور قرار الإحالة القطعية

[٣٨] - المادة (١٠١) من قانون التنفيذ
[٣٩] - القاضي مدحت المحمود ، مصدر سابق ص١٧٢
[٤٠] - المادة (١٠٢) من قانون التنفيذ

مباشرة أي قبل تبليغ المدين بالإخبارية الثالثة ، ويعتبر هذا الضم واقعاً ضمن المدة القانونية ويلزم قبوله اذا كان لا يقل عن (٥%) من البدل الأخير ، اما اذا حصل الضم بنسبة اقل مما تقدم او قدم خارج المدة القانونية فيرفض ، واذا ما صادف يوم انتهاء مدة الضم عطلة رسمية فتمدد الى اول يوم يليه من أيام العمل .[٤١]

٧- اذا انتهت مدة العشرة أيام الممنوحة للمدين فيعد المشتري الذي قام بتسديد البدل ورسوم التسجيل ومصاريفه مالكاً للعقار قبل تسجيله في دائرة التسجيل العقاري وفي هذا استثناء على مبدأ الشكلية الذي يقضي بعدم انتقال ملكية العقار الا بعد تسجيل عقد البيع في دائرة التسجيل العقاري[٤٢]

وعلى مديرية التنفيذ مطالبة دائرة التسجيل العقاري بتسجيل العقار باسم المشتري خلال ثلاثين يوماً والا فيحق له بالمطالبة بفسخ المزايدة ومتى سجل العقار بسم المشتري وجب على مديرية التنفيذ ان تطلب من شاغليه وجوب تخليته وتسليمه الى المشتري خلال ثلاثين يوماً والا قامت مديرية التنفيذ بالتخلية الجبرية ما لم يمنع ذلك قانون اخر .[٤٣]

٨- اذا لم يدفع المشتري بدل المزايدة ورسوم التسجيل العقاري ومصاريفه خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإحالة النهائية اعتبر ناكلاً ويعرض العقار على المزايدة الذي يليه بالعطاء فان كف يده ايضاً فتجري المزايدة على العقار لمدة خمسة عشر يوماً تبدأ من اليوم التالي لتاريخ نشر الإعلان ويضمن الناكل الفرق بين البدلين في كلا الحالتين ، واذا لم يحصل راغب لشراء بعد النكول فتعتبر التأمينات عائدة للمدين وتسلم للدائن محسوبة على دينه ويعاد تقدير قيمة العقار ويعلن عن بيعه مجدداً .[٤٤]

---

[٤١] - القاضي مدحت المحمود ، مصدر سابق ، ص١٧٣

[٤٢] - المادة (١٠٢/ ثانياً) من قانون التنفيذ

[٤٣] - المادة (١٠٤) و (١٠٥/ فقر ة اولاً)

[٤٤] - المادة (٩٩) من قانون التنفيذ

الخاتمة

بعد ان انتهينا بعون من الله سبحانه وتعالى من اكمال هذا البحث فأننا نستطيع ان نستخلص اهم النتائج التي توصلنا اليها والتي قد تترتب عليها في النقاط الاتية :-

١- لقد اخذ قانون التنفيذ العراقي برأي الأغلبية من فقهاء المسلمين الذين يجوزون غل يد المدين عن التصرف في أمواله وبيعه ماله عليه وتقسيم ثمنه على غرمائه .

٢- ان الحجز قد يقع ابتداء من قبل أي دائن وقد يقع عن طريق التدخل بعد إيقاع الحجز الأول وذلك من قبل أي دائن اخر .

٣- قد يتعذر إيقاع الحجز من قبل دائن معين على الرغم من توفر صفة الدائن فيه وذلك اذا انتفت المصلحة من إيقاع الحجز ، كأن يكون الدائن طالب الحجز دائناً عادياً ويكون المال مرهوناً بدين يستغرق قيمته .

٤- ان الحجز يقع على أموال المدين ، كلما تحققت فيه صفه المديونية ، ولكن قد لا يجوز ذلك ان كان المدين هو الدولة ، او كان المدين يتمتع بحصانة دبلوماسية .

٥- ان الحجز يقع على أموال المدين ولكن قد يقع على أموال غيره كالحائز والكفيل العيني .

٦- ان الحجز يقع على أي مال من أموال المدين ، ولكن هناك أموال لا يجوز الحجز عليها .

٧- ان قانون التنفيذ لم يراعي ترتيب معين لحجز أموال المدين حسب نوعها ، بخلاف ما عليه الحال في الفقه الاسلامي .