

إشكاليات حجز عقار المدين وبيعه في القانون العراقي

م. د. فاتن يونس حسين

كلية القانون الجامعة المستنصرية

fatinfatin23275@uomustansiriyah.edu.iq

تاريخ الاستلام: ٢٠٢١-١٢-٢٠

تاريخ قبول النشر: ٢٠٢٢-٣-٢٢

المستخلص

يعد حجز عقار المدين وبيعه كضمانة للوفاء بالدين عند عدم تنفيذ المدين التزامه من اكثر الوقائع شيوعا وقد نظم المشرع العراقي كل ما يخص التصرفات التي ترد على العقار في القانون المدني وقانون التسجيل العقاري وقانون التنفيذ وهذا الحجز يترتب اشكالات متعددة جاء بحثنا اشارة لبعضها مستعينين بقرارات المحاكم العراقية. العراقية ومن هذه المشاكل الاشكالية المتعلقة بالإجراءات التنفيذية والاشكالية المتعلقة بكون العقار المحجوز دار السكن الوحيد او مؤجر للغير والاشكالية المتعلقة بحق الزوجة المطلقة بالسكنى والاشكالية المتعلقة بمصير اشارة عدم التصرف. الكلمات المفتاحية: حجز عقار- بيع- المنفذ العدل- اجراءات تنفيذية- دار السكن الوحيد- حق السكنى- الاعمال الارهابية.

Abstract.

The seizure of the debtor's real estate and its sale as a guarantee to fulfill the debt when the debtor fails to fulfill his obligation is one of the most common facts. The Iraqi legislator has organized everything related to the actions that are contained in the real estate in the civil law, the real estate registration law, and the implementation law. These problematic problems related to the executive procedures and the problematic related to the fact that the seized property is the only dwelling house or rented to others and the problem related to the divorced wife's right to housing and the problem related to the fate of the information of non-disposition.

Key words: Property seizure – sale – director of department– executive measures – residence house –residence right – terrorist act.

العقار وذلك لأهمية هذا المصدر من الاموال الذي اتفق على أهميته جميع تشريعات دول العالم ألا ان هذا التنظيم والترتيب لا يخلو من بعض المشاكل التي تعتري التطبيق العملي في هذا المجال من الحقوق، إذ قد تظهر بعض الاشكاليات عن حجز العقار ومنها ما يكون

تمهيد:

نظم المشرع العراقي بنصوص وقواعد قانونية حاکمة لجميع ما يطرأ على الملكية العقارية من حجز وبيع ورهن ونقل ملكية والى ما لا نهاية، اي نظم جميع التصرفات الواردة على

محلاً عند بيعها لإيفاء الديون، لذا جاء بحثنا عن الإشكاليات التي تهدد أو تعترض هذا النوع من الضمان للوفاء بالديون من خلال بعض التطبيقات الواردة في المحاكم العراقية.

خطة البحث:

سوف نسعى لتقسيم هذا البحث الى مطلبين، المطلب الاول يكون بعنوان التعريف بحجز عقار المدين وبيعه في القانون العراقي، ويكون تطبيقات حجز عقار المدين وبيعه في القانون العراقي عنواناً للمطلب الثاني من هذا البحث.

المقدمة

يعد العقار من اهم الحقوق العينية الاصلية، كان ولازال محل انظار جميع تشريعات دول العالم كونه يرتبط بالإنسان وبالثروة الاقتصادية لكل دول العالم، ومما لا شك فيه ان العراق واحدة من الدول التي اهتمت بالحقوق العينية ومايرد عليها من اجراءات ومن بينها حجز العقار وبيعه لوفاء ما في ذمة صاحب العقار المدين الى صاحب الحق الدائن وذلك بعد سلسلة من الاجراءات الطويلة، وتعد مديريات التنفيذ في العراق هي الجهة المسؤولة عن الحجز والبيع وايصال الحقوق الى اصحابها وبالتالي فقد يعترضها بعض المشاكل والمعوقات عند قيامها بما عليها من واجبات اسبغتها الاحكام القانونية فكان لهذا التطبيق والتنفيذ بعض الاثار التي تظهر بشكل مختلف في كل مرة لما لا حد ولا حصر له، فما هي الحلول المنطقية والعملية عن مواجهة هكذا اشكاليات تكمن صعوبتها في امرين، فكونها تطبيق عادل للقانون إلا انها ترتب اثار سلبية على المفعول به وما يرتبط به من متعلقات قد تضطر

متعلق بأصحاب العقار وبعضها يتعلق بأشياء أخرى، ولذا نحاول ان نبين في هذا البحث المقصود بحجز العقار وإجراءاته المتبعة في العراق، ثم البحث في بعض هذه الإشكاليات التي تتعلق بالواقع التطبيقي من خلال قرارات المحاكم العراقية ثم نخلص الى نتائج وخاتمة ومقترحات.

مشكلة البحث:

تكمن اشكالية البحث ان القانون العراقي نظراً ونظماً كل ما يخص التصرفات التي ترد على العقار ومن بين ما نظمه هو حجز العقار وبيعه عند عدم تسديد المدين ما في ذمته من ديون الى الدائن في موعدها المحدد، إلا أن ثم إشكاليات تعترض هذا التطبيق وهذا الحجز ومنها الاشكالية المتعلقة بالاجراءات التنفيذية، و الاشكالية المتعلقة بكون العقار المحجوز للمدين دار السكن الوحيد او مؤجر للغير، و الاشكالية المتعلقة بحق المطلقه بالسكنى، و الاشكالية المتعلقة بمصير اشارة عدم التصرف وغيرها الكثير إلا أننا ارتأينا بحث هذه الإشكاليات من غيرها كونها الأكثر شيوعاً في الواقع العملي حسب ما جاء من تطبيقات للأحكام القضائية

أهمية البحث:

لا شك أن العقار يعد من أهم أنواع الأموال التي كانت ولا زالت ذات قيمة كبيرة في مختلف دول العالم لعلاقتها المباشرة بالإنسان ولما لها من قيمة وثروة كبيرة على صعيد الاستثمار المالي والاقتصادي، ومن أكثر الإشكالات من وجهة نظرنا في الواقع العملي هي ما تكون متعلقة بالعقار وما يرد عليه من تصرفات وكونه ضماناً للوفاء بالديون، فالعقار يعد من اهم الأموال التي تكون



العقارية بهذا الصدد، ومن الجدير بالذكر ان اجراءات حجز عقار المدين بموجب قانون التنفيذ العراقي رقم (٤٥) لسنة ١٩٨٠ المعدل تمر بعدة مراحل^١.

"وان هذه الاجراءات تعد من النظام العام التي لا يجوز الاتفاق على خلافها لارتباطها بالمصلحة العامة وتحقيق التوازن بين مصلحتي الدائن والمدين المتعارضتين"^٢.

لذا سنبحث هذه الاجراءات في المقاصد الآتية:

المقصد الاول: تبليغ دائرة التسجيل العقاري بقرار الحجز بينت المادة (٥٥) من قانون التنفيذ العراقي "بأن معاملة الحجز على العقار العائد للمدين تبدأ من خلال طلب يقدمه الدائن وان يصدر قرار من المنفذ العدل يقضي بالحجز والبيع"^٣.

فإذا تقرر حجز العقار "فعلى المنفذ العدل ان يشعر دائرة التسجيل العقاري المختصة بوضع اشارة الحجز على سجل العقار وعلى الدائرة المذكورة اخبار مديرية التنفيذ بوضع اشارة الحجز على العقار مع بيان ما عليه من حقوق اصلية او تبعية"^٤.

مما يترتب عليه منع اجراء اي معاملة على العقار أيا كانت بعد وضع اشارة الحجز^٥. الا اذا وافقت مديرية التنفيذ المختصة بذلك وهو ما اشارت اليه المادة (٨٦/٢) من قانون التنفيذ العراقي.

المقصد الثاني: تبليغ المدين بوقوع الحجز بعد اتمام اجراء وضع الحجز على العقار تقوم مديرية التنفيذ بالحاجة بأخبار المدين بالحجز^٦ وذلك بتبليغه بمذكرة الاخبار بالتنفيذ بوقوع الحجز على

المشرع العراقي بعد بحثها في هذه الدراسة الى ايجاد مخرج وحلول سليمة تضمن اوصول الحقوق بشكل عادل من جهة وعدم الاضرار بالمدين والمتعلقين به من جهة اخرى ولتلافي كل ما هو مستحدث في ذلك وكان لزاماً علينا قبل الخوض في بعض الاشكاليات المتتقاة كمثل في بحثنا هذا ان نخوض في الاجراءات التقليدية المتبعة في مديريات التنفيذ المتعلقة بحجز العقار وبيعه في العراق كي نعول عليها في بحث الاشكاليات المختارة، وعليه نقسم هذا البحث الى مطلبين، **المطلب الاول** يكون بعنوان التعريف بحجز عقار المدين وبيعه في القانون العراقي، ويكون تطبيقات حجز عقار المدين وبيعه في القانون العراقي عنواناً للمطلب الثاني من هذا البحث.

المطلب الاول

التعريف بحجز عقار المدين وبيعه في القانون العراقي

نتناول هذا المطلب في فرعين يكون الفرع الاول عن اجراءات حجز عقار المدين في القانون العراقي، اما الفرع الثاني فيكون عن اجراءات بيع العقار المحجوز في القانون العراقي وذلك تبعاً.

الفرع الاول

اجراءات حجز عقار المدين في القانون العراقي

خصص قانون التنفيذ العراقي رقم (٤٥) لسنة ١٩٨٠ النافذ المعدل المواد (٨٦-١٠٦) اجراءات حجز عقار المدين ومن ثم بيعه عن طريق المزايدة العلنية لسداد ما في ذمة المدين من التزام الى الدائن، مع عدم اغفال قانون التنفيذ ما جاء من نصوص خاصة بالاجراءات الشكلية التي نظمها قانون التسجيل العقاري النافذ رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ النافذ المعدل والمتعلقة بالتصرفات



مثبت في صورة قيده، وذلك إما لوجود تجاوز عليه من قبل المجاورين أو ذهاب جزء منه إلى الطريق العام دون تأشير ذلك الجزء على خارطته وعلى صورة قيده^٩.

ونشير إلى أن قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ المعدل قد نظم أحكام معاملة وضع اليد بشكل مشابه لما جاء به قانون التنفيذ ما عدا حالة الاختلاف في المدة التي يمهل فيها المدين لسداد دينه قبل إجراء معاملة وضع اليد إذ تكون ثلاثة أيام من تاريخ التبليغ^{١٠}.

الفرع الثاني

إجراءات بيع العقار المحجوز في القانون العراقي

إن بيع العقار المحجوز العائد للمدين إما ان يتم من قبل المدين بيعاً رضائياً من غير مزايدة، أو من قبل مديرية التنفيذ عن طريق البيع بالمزايدة العلنية، لذا سنتناول هذا الفرع من خلال المقصدين الآتيين:

المقصد الأول: بيع العقار المحجوز من قبل المدين بيعاً رضائياً من غير مزايدة للمنفذ العدل إن يأذن للمدين ببيع عقاره المحجوز بما لا يقل عن القيمة المقدرة في محضر وضع اليد وهو ما نصت عليه المادة (٩١) من قانون التنفيذ، "وإن يتم هذا البيع دون مزايدة علنية وبالتراضي بين المدين والمشتري"^{١١}.

وبشرط ان لا تقل قيمة البيع عن القيمة المقدرة له في محضر وضع اليد، والعلّة من ذلك للحيلولة دون حصول تواطئ بين المدين والمشتري مما يلحق ضرراً بالدائن^{١٢}.

كما يجوز اتفاق الدائن مع المدين على تنازله عن الدين مقابل تسجيل العقار المحجوز باسم الدائن في مديرية التسجيل العقاري وذلك

عقاره مع ذكر تفاصيل العقار في ورقة التبليغ والطلب من المدين بوجوب تسديد الدين المترتب بذمته الذي كان السبب في إيقاع الحجز على عقاره مع المصاريف التي تتمثل في الأغلب من رسوم المحكمة وأتعاب المحاماة ورسوم المعاملة التنفيذية والفائدة القانونية إن وجدت^{١٣}.

وعلى المدين أن يقوم بتسديد ما عليه خلال عشرة ايام من تاريخ تبليغه وتنبه المدين إلى أن العقار سيباع في حالة عدم تسديده الدين خلال المدة المذكورة^{١٤}.

والواضح ان الغاية من التبليغ اضافة الى اهمية العلم بهذه الاجراءات الا انها تعطي الفرصة للمدين بانه قد يستطيع تدارك الأمر ويقوم بتسديد ما عليه دون الحاجة الى البدء بإجراءات بيع عقاره المحجوز.

المقصد الثالث: وضع اليد على العقار إذا انتهت الأيام العشرة التالية لتبليغ المدين ولم يسدد الدين "ولم يعترض على قرار الحجز كأن يدعي أن العقار المحجوز هو دار سكن له ولا يملك غيره، يُجري المنفذ العدل معاملة وضع اليد على العقار المحجوز، حيث ينتقل المنفذ العدل بنفسه الى العقار المحجوز بدلالة مساح السجل العقاري للدلالة على موقع العقار بحضور طالب التنفيذ او من ينوب عنه قانوناً وينظم محضراً يدون فيه كل التفاصيل"^{١٥}.

ويرى القاضي مدحت المحمود "بأن انتقال المنفذ العدل بنفسه الى موقع العقار المحجوز يكسب عملية وضع اليد أبعادها وأهميتها لأن هذه العملية تكشف ميدانيا حالة العقار على طبيعته من حيث مساحتها الواقعية، إذ كثيراً ما تختلف المساحة الحقيقية لذلك العقار عما هو



الامر ينسجم مع نص المادة (٩١) من قانون التنفيذ العراقي^{١٣}.

المقصد الثاني: بيع العقار من قبل مديرية التنفيذ عن طريق المزايمة لبيان هذا المقصد ينبغي بحث جملة من الاجراءات الخاصة ببيع العقار المحجوز العائد للمدين من قبل مديرية التنفيذ في النقطتين الاتيتين:

اولاً: تنظيم قائمة المزايمة والاعلان عنها

بعد ان تنجز معاملة وضع اليد على العقار "ينظم المنفذ العدل قائمة لبيعه بالمزايمة، اذ لا يجوز بيع العقار بدون هذه القائمة"^{١٤}.

فاذا تعددت العقارات المحجوزة فان الاصل ان تنظم قائمة مزايمة لكل عقار من العقارات ويتم بيعه على حدة، إلا ان القانون اجاز للمنفذ العدل بيع اكثر من عقار في قائمة مزايمة واحدة^{١٥}.

"اذا وجد في ذلك مصلحة لبلوغ العقارات القيمة التقديرية او اكثر من ذلك"^{١٦}.

وبعد تنظيم قائمة المزايمة حسب ما ذكر انفاً "يلزم الاعلان عن بيع العقار بالمزايمة العلنية لمدة ثلاثين يوماً تبدأ من اليوم التالي لتاريخ نشر الاعلان"^{١٧}.

ويتم الاعلان عن بيع العقار المحجوز في صحيفتين محليتين واسعتي الانتشار وتعلق نسخة من الاعلان في مديرية التنفيذ واخرى على مدخل العقار وللمنفذ العدل اضافة الى ذلك ان يقرر نشر الاعلان واذا عته في وسائل الاعلان الاخرى اذا رأى ان المصلحة تدعو الى ذلك^{١٨}.

نلاحظ اهمية دور المنفذ العدل والحاجة المتكررة لتدخله شخصياً في حسم كثير من

الوقائع التي تحصل وتحتاج تدخل فوري وسريع.

ثانياً: اجراءات المزايمة والاحالة

ان معرفة مديرية التنفيذ المختصة بأجراء المزايمة وتحديد المزايمة وتأخرها والاحالة القطعية وتبليغ من تم حجز عقاره وحالة الضم على بدل المزايمة ودفع بدل المزايمة والنكول عن الشراء تعد سلسلة من الاجراءات تقع على عاتق مديرية التنفيذ القيام بها ولمزمة بذلك لذا سنتناولها في النقاط الآتية:

١. المديرية ذات الاختصاص بأجراء المزايمة وكما هو معلوم ان المشرع لم يحدد نطاق عمل مديرية التنفيذ ولم يقيدتها بالاختصاص المكاني، بمعنى ان الدائن بإمكانه مراجعة اي مديرية تنفيذ وايداع الحكم القضائي او المحرر التنفيذي لديها لغرض تنفيذ واستحصال حقوقه، "الا انه بالمقابل لم يجز بيع العقار او وضع اليد عليه الا من قبل المديرية التي يقع العقار ضمن منطقتها وفي هذه الحالة على المديرية الحاضرة اناية المديرية التي يقع ضمن منطقتها العقار بوضع اليد عليه وتبليغ المدين بإجراءات الحجز ومن ثم الاعلان عن بيعه واجراء المزايمة"^{١٩}.

والبحت هنا عن عقار وليس منقول^{٢٠}. والسبب في ذلك هو حرص المشرع على بيع العقار المحجوز بقيمته الحقيقية، "ذلك لان عدد الراغبين في الشراء في محل العقار يزيد في الاغلب عن عددهم في محل اخر"^{٢١}.

كذلك هنالك اجراءات شكلية اخرى تتطلب ذلك منها ما يخص التبليغ والمخاطبات وغيرها.

الحالة يعلن عن اجراء مزايدة جديدة لمدة ١٥ يوماً^{٢٧}.

او قد تتأخر المزايدة لمدة تزيد على ستة اشهر ففي هذه الحالة تلغى المعاملة التنفيذية السابقة وتجرى عملية وضع اليد مجدداً ويعلن عن المزايدة وفقاً لأحكام هذا القانون^{٢٨}. ويعلن عن اجراء المزايدة لمدة ثلاثين يوماً تبدأ من اليوم التالي لتاريخ نشر الاعلان، وان من بين الاسباب التي قد تؤدي الى تأخير المزايدة ما يحدث من ظروف امنية او "ارتكاب اي عمل من اعمال التدليس لغرض منع المزايدين من الحضور او انقطاع المواصلات"^{٢٩}.

كما بينت المادة (١٠١) من قانون التنفيذ حالة تأجيل المزايدة بسبب الادعاء بملكية العقار المحجوز، او بحقوق مترتبة عليه، واشترط ان يقدم طلب تأجيل المزايدة قبل الاحالة القطعية، عندئذ تكلف مديرية التنفيذ طالب التأجيل بتقديم كفيل يضمن ضرر الدائن وخسارته من جراء التأخير، ثم تمهله سبعة ايام لمراجعة المحكمة المختصة ويستحصل منها على قرار تأخير التنفيذ وبخلافه تستمر مديرية التنفيذ بإجراءات المزايدة، فاذا كان الادعاء بجزء من ملكية العقار المحجوز وقررت المحكمة تأخير التنفيذ فيجوز الاستمرار بالمزايدة بالأجزاء الاخرى اذا كان ذلك ممكناً^{٣٠}.

٤. تبليغ المدين بإحالة عقاره احالة قطعية ان تبليغ المدين الذي احيل عقاره احالة قطعية يترتب عليه تسديد الدين والمصاريف خلال عشرة ايام من تاريخ تبليغه والاسجل العقار باسم المشتري^{٣١}. وان هذا التبليغ تجريه مديرية التنفيذ التي نفذ الدين لديها حتى وان

٢. المزايدة والاحالة القطعية تعد المزايدة مفتوحة ولمدة ثلاثين يوماً اعتباراً من اليوم التالي لنشر الاعلان في الصحف المحلية، وللراغبين في شراء العقار مراجعة مديرية التنفيذ الصادر منها الاعلان وايداع مبلغ التأمينات بما لا يقل عن ١٠٪ من القيمة المقدرة للعقار عند وضع اليد عليه"^{٢٢}.

"إلا اذا كان المزايد هو الدائن او شريك بالنسبة لمعاملة ازالة الشيوخ فيعفى من التأمينات بقدر ما يعادل دينه او حصته ويكلف بإكمال النقص اذا كانت الحصة او الدين اقل من مبلغ التأمينات المطلوب"^{٢٣}.

اما اذا كانت حصة الشريك مرهونة "فيحسب ما تزيد من قيمتها المقدرة على مقدار بدل الرهن لغرض تأمينات المشاركة في المزايدة لتعلق حق الغير بما يعادل بدل الرهن"^{٢٤}.

وان الغرض من ايداع التأمينات هو لضمان جدية المزايد بالاشتراك في المزايدة ولضمان ضرر الدائنين وخسارتهم جراء نكول المشتري عن الشراء^{٢٥}.

٣. تأخير المزايدة لظهور مستحق للعقار بين قانون التنفيذ حالة تأخير المزايدة او تأجيلها في المواد (١٠٠، ١٠١) منه، فقد تتأخر المزايدة عن موعدها المحدد نتيجة لوجود عراقيل معينة تمنع اجراءها فاذا تأخرت المزايدة لمدة لا تزيد على ستة اشهر^{٢٦}.

نتيجة لعدم مراجعة الدائن لغرض اكمال اجراءات الاعلان والنشر بعد وضع اليد على العقار، "او وصول الصحف المحلية التي تضمنت الاعلان عن البيع الى مديرية التنفيذ الى ما بعد التاريخ المحدد لأجراء المزايدة ففي هذه

بتسديد الباقي اذا كان هو الدائن الوحيد، اما اذا كان هناك عدة دائنين وكان بدل المزايدة لا يغطي جميع ديونهم فعلى الدائن المشتري ان يسدد بدل المزايدة كاملاً وتوزيع هذا البديل على الدائنين بعد ان تقوم مديرية التنفيذ بأجراء عملية توزيع حصيلة التنفيذ بالاستعانة بخبير مختص، وبعد معرفة حصته من البديل كدائن يكلف بتسديد بدل المزايدة منقوصاً منه حصته^{٣٩}.

٧. النكول عن شراء العقار "قد ينكل المشتري للعقار بعد الاحالة النهائية عليه من قبل مديرية التنفيذ او المحكمة ويمتنع عن تسديد بدل البيع المعروف من قبله اثناء المزايدة"^{٤٠}.

ففي هذه الحالة يكلف المزايد الذي كف يده قبل المشتري بالشراء بالبديل الذي كان قد عرضه سابقاً اثناء المزايدة فاذا وافق على الشراء يحال العقار عليه، ويكتب الى مديرية التسجيل العقاري المختصة لتسجيل العقار باسمه بعد دفعه كامل بدل البيع مع مصاريف التسجيل العقاري والمصاريف الاخرى، ويضمن المشتري الاول (الناكل) بقرار من المنفذ العدل الفرق بين البديلين من تأميناته وان لم تكفي فمن امواله الاخرى من دون حاجة الى حكم محكمة^{٤١}.

وبعد ان انتهينا من عرض اجراءات حجز عقار المدين وبيعه من قبل دوائر مديرية التنفيذ بشكل موجز وبالقدر الذي يخدم متطلبات البحث تبين لنا انه وبالرغم من ان المشرع العراقي قد حرص كل الحرص على اتباع اجراءات منظمة وسليمة وتحقق مصلحة المتعاقدين عند وجود علاقة مديونية بين المدين والدائن وعدم ايفاء المدين بالتزامه وما يترتب عليه من حجز لعقاره

انابت مديرية تنفيذ اخرى لبيعه لأن مديرية التنفيذ المنيية تبقى مسؤولة عن اجراء التبليغات القانونية^{٣٢}.

"فاذا ما سدد الدين خلال المدة المذكورة تقرر مديرية التنفيذ فسخ الاحالة القطعية ورفع الحجز عن العقار"^{٣٣}.

اما اذا تخلف عن التسديد وسدد المشتري بدل المزايدة ورسم التسجيل العقاري ومصاريفه فيعتبر المشتري مالكا للعقار المبيع بانتهاء المدة الممنوحة للمدين لتسديد الدين^{٣٤}.

٥. الضم بعد الاحالة ومن ضمن الاجراءات التي اجازها قانون التنفيذ الضم على بدل المزايدة في الاحالة القطعية^{٣٥}.

"وعند قبول الضم يعلن عن فتح مزايدة جديدة لمدة ثلاثة ايام من تاريخ النشر ولا تقتصر المزايدة على طالب الضم والمزايد الاخير وانما متاح الاشتراك فيها لأي شخص بعد دفع التأمينات المطلوبة"^{٣٦}.

كذلك من الاجراءات ما يعرف بالضم على بدل المزايدة في معاملات ازالة الشيوخ، اذ يقبل الضم بنسبة ٥٪ من بدل المزايدة الاخير خلال ثلاث ايام من تاريخ الاحالة القطعية وعند حصول الضم خلال الفترة وبالنسبة المتقدمة او تزيد عليها يعلن عن فتح مزايدة جديدة لمدة ثلاثة ايام تبدأ من اليوم التالي لنشر الاعلان في الصحف المحلية^{٣٧}.

٦. دفع بدل المزايدة الزم قانون التنفيذ المشتري بدفع بدل المزايدة ورسوم التسجيل العقاري ومصاريفه خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الاحالة النهائية والا اعتبر ناكلاً^{٣٨}.

فاذا كان الذي رست عليه المزايدة هو الدائن "فيجب ان يطرح من البديل مبلغ دينه ويكلف

المحجوز للمدين دار السكن الوحيد او مؤجر للغير، وكذلك ما يتعلق في حق الزوجة المطلقة بالسكنى، ومنها ما يدور حول مصير اشارة عدم التصرف على العقار، مستشهدين بقرارات قضائية عراقية وهذا ما سيكون بحثنا في الفروع الاربعة الالية.

الفرع الاول

الاشكالية المتعلقة بالإجراءات التنفيذية من خلال استقراء بعض التطبيقات القضائية تعرض امامنا اشكالية متعلقة بالحجز الاحتياطي، اذ ان الاصل انه اذا ابطل الحكم المنفذ او فسخ او نقض كله فتعاد الحالة الى ما كانت عليه قبل التنفيذ، ومن ضمن ما يندرج تحت فقرة اعادة الحال هو الاجراءات التنفيذية المتخذة من قبل مديرية التنفيذ عند ايداع الحكم الاستثنائي لديها للتنفيذ^٢.

وما لوحظ ان بعض المنفذين العدليين قد قلب الحجز الاحتياطي المقرر من قبل قرار محكمة البداية الى حجز تنفيذي، وكان المفروض هو ابقاء الحجز الاحتياطي لحين صدور قرار من محكمة التمييز بشأن القرار الاستثنائي المنفذ وعندها هنا فقط يتخذ المنفذ العدل قراره بما ينسجم ويتطابق مع قرار محكمة التمييز، الا ان المنفذ العدل لم يراع ذلك واتخذ قراره بقلب الحجز الاحتياطي الى حجز تنفيذي، والصحيح هو الغاء قراره اي قرار المنفذ العدل الذي قرر فيه قلب الحجز الاحتياطي الى حجز تنفيذي^٣.

والواضح انه وبالرغم من تدارك هذه الاشكالية من قبل القضاء العراقي وتدخله ونقضه لقرار المنفذ العدل، الا انها تعد اشكالية تعترى

ويبعه بأفضل الاسعار والظروف لإيفاء حق الدائن من جهة، وعدم الاضرار بالمدين ايضاً من جهة اخرى، ولما للعقار من اهمية وقيمة مالية كبيرة يكون محلاً لأنهاء الديون في اكثر الاحيان التي لوحظت من القضايا المعروضة في المحاكم العراقية، الا انه قد تعترى هذه الاجراءات والتطبيقات وما وضع من حلول قانونية عند وجود علاقة مديونية بعض الاشكاليات التي تكدر صفو هذه الحلول والمحاولات وذلك اصلاً ينبثق من حالة التطور الذي يلحق بالمجتمع على جميع الاصعدة مما يستتبعه تطور في المشاكل والمعوقات الحقيقية في المجتمع، التي تستوجب ايضاً تطور ومواكبة من قبل التشريعات القانونية العراقية لهذه الحالات. وبناءً على ما تقدم يدفنا هذا الى البحث في بعض هذه الاشكاليات وليس جميعها وعرضها ومناقشتها من اجل ايجاد حلول احتياطية مناسبة اخرى.

المطلب الثاني

تطبيقات حجز عقار المدين وبيعه في القانون العراقي

الاصل ان اموال المدين ضامنة للوفاء بديونه وان فكرة وضع عقار المدين تحت الحجز تمهيداً لبيعه لإيفاء الديون تعد وسيلة للضغط على ارادة المدين لحمله على دفع ديونه المتركمة او المتأخرة، إلا ان هذا الحجز وهذا البيع لإيصال الحقوق لأصحابها لا يمر بدون معوقات او مشاكل قانونية تعترى التطبيق العملي للقانون، واكثر ما يعرض ذلك على ساحات القضاء، وقضائنا العراقي متميز بإيجاد الحلول لما يستجد من قضايا تعاني من عدم معالجة كاملة عند صياغتها وان كانت المعالجة موجودة لذا ارتئينا بحث بعض من التطبيقات والتي منها ما يتعلق في الاجراءات التنفيذية، واخرى تتعلق بكون العقار



قررتها المادة (٦٢) من قانون التنفيذ، فكان الاولى بداية ان يُطلب من المدين ان يضع عقاراً اخر غير العقار الوحيد المخصص للسكن حتى لو طلب بإرادته ذلك، وذلك حماية لمصلحة الطرفين فمن جهة فيه حماية للمدين نفسه الذي وضع عقاره الوحيد تحت الحجز التنفيذي ولم يحسب عواقب الامور، وكذلك حماية لمصلحة الدائن حتى لا يتفاجئ بضياح حقه كون المدين لا يملك عقاراً اخر، كذلك ينطبق الامر على حالة ان يكون دار المدين هي دار سكن مؤجر للغير ولا يملك المدين غيره فلا يجوز والحالة المتقدمة حجز دار السكن وبيعه وهو ما جاء في قرار محكمة استئناف البصرة بصفتها التمييزية^{٤٧}. مما يعرض مصلحة الدائن الى الضرر لعدم تلافي هذه الاشكالية منذ البداية سواء من قبل الطرفين المتعاقدين، او من قبل الجهات الرسمية المختصة.

الفرع الثالث

الإشكالية المتعلقة بحق الزوجة المطلقة في السكنى اعطى قانون حق الزوجة المطلقة في السكنى رقم (٧٧) لسنة ١٩٨٣ النافذ للزوجة المطلقة الحق في البقاء ساكنة بعد الطلاق او التفريق في الدار او الشقة التي كانت تسكنها مع زوجها بصورة مستقلة اذا كانت مملوكة له كلاً او جزءاً او كانت مستأجرة من قبله، فاذا ما كان المدين قد وضع العقار الذي كان يسكن فيه مع زوجته قبل طلاقها تحت الحجز التنفيذي فهنا يحصل تعارض بين حق الدائن في الحصول على حقه عن طريق بيع العقار المحجوز، وبين حق الزوجة المطلقة التي يجب ان تبقى في العقار للمدة المحددة في القانون وهي ثلاث سنوات

العقار المحجوز وما يترتب عليه من طول الفترة الزمنية في المحاكم وبين دوائر التنفيذ وقرارات المنفذين العدليين الذين يتباينون من حيث الدقة في تفسير وتطبيق قرارات المحاكم. وهذا ما وجدناه اشكالية تنبع من حالة المديونية المترتبة على المدين وما يستتبعه من حجز عقاره بغية بيعه لإيفاء الدين.

الفرع الثاني

الاشكالية المتعلقة بكون العقار المحجوز للمدين دار السكن الوحيد او مؤجر للغير بينت المادة (٦٢) بفقراتها المعدلة من قانون التنفيذ رقم (٤٥) لسنة ١٩٨٠ ما لا يجوز حجزه من اموال المدين، ومن ضمن الاموال التي لا يجوز حجزها هي دار السكن الوحيد للمدين وذلك لضرورات انسانية تمنع حجز عقاره حتى لو كان مديناً. فالأصل ان اموال المدين كلها ضامنة لالتزاماته، فيجوز طلب وضع اي مال من اموال المدين تحت الحجز الا ما استثنى منها بقانون^{٤٤}.

وقد بين قانون التنفيذ رقم (٤٥) لسنة ١٩٨٠ ما لا يجوز حجزه من اموال المدين^{٤٥}.

وكذلك قانون المرافعات العراقي رقم (٨٣) لسنة ١٩٦٩ النافذ المعدل، والقانون المدني العراقي والقوانين الخاصة الاخرى، فاذا ما وضع المدين عقاره الوحيد تحت الحجز فانه يسقط حقه الذي قرره المادة (٦٢) من قانون التنفيذ، وهذا ما جاء في قرار محكمة استئناف بغداد الرصافة^{٤٦}.

والاشكالية التي نتطرق لها هنا هي حالة اضطرار المدين وقيامه بوضع العقار الذي يسكن فيه مع عائلته تحت الحجز التنفيذي لإيفاء الجهة الدائنة، فيكون هنا قد اسقط حقه في الحماية التي

تلك المحكمة الامر الذي يستوجب اجراء التحقيقات اللازمة من قبلها، والمباشرة بإجراءاتها مجدداً من خلال المعلومات التي يدلي بها اطراف العلاقة، او ابراز الوثائق التي بحوزتهم او الدلالة على اي وثيقة مودعة لدى الجهات الاخرى التي لم يطالها التخريب او الدمار للاستفادة منها في تكوين القناعة لديها والوصول بالتالي الى القرار الصائب^{٥٠}.

والحقيقة ان الاشكالية التي عرضت على القضاء تمثلت بحالة فقدان اوليات موجودة في محكمة البداية، وهذه الاشكالية تكاد تكون متلازمة على مر العصور عند حصول اي هجوم على العراق بكل اشكاله فيطال الصروح والعمران والشواهد ومنها المحاكم وتعرض حقوق الافراد الى اضرار نتيجة لهذا الامر.

الغائبة

بعد ان انتهينا من بحثنا الموسوم اشكاليات حجز عقار المدين وبيعه في القانون العراقي تمظهرت لنا بعض النتائج يعقبها مقترحات.

اولاً: النتائج

١. كان ولا زال المشرع العراقي منظم دقيق وفاعل لكل ما يطرأ على العقار واجراءات بيعه ورهنه وحجزه وغيرها من التصرفات والاجراءات.
٢. ان اجراءات حجز عقار المدين وبيعه في القانون العراقي المنظمة سواء من قبل القانون المدني ام من قبل قانون التسجيل العقاري ام من قبل قانون التنفيذ وان كانت قد بلغت الحد المقبول لكل اشكالية الا انها تحتاج بعض التطوير والتحديث والمواكبة لما يستجد في واقعنا العراقي.

رأفة بها ومنحها مدة للحصول على سكن ملائم لها^{٤٨}.

فهذا التعارض يتطلب تدخلاً تشريعياً وقضائياً للتوفيق بين مصلحة الدائن الذي يبغى حقه وبين حق الزوجة المطلقة التي تسكن العقار وفق ما منحه لها القانون^{٤٩}.

الفرع الرابع

الاشكالية المتعلقة بمصير اشارة عدم التصرف لا يخفى على احد ان العراق قد مر بظروف معقدة وصعبة على فترات زمنية متلاحقة ومنها ما تعرض له من ظاهرة الارهاب وسيطرة عصابات داعش الارهابية واثاره على صعيد تخريب العقارات او حرق دوائر التسجيل العقاري او اتلاف الاوليات التي تتعلق بعائديه العقارات والاوليات الخاصة بالمحكمة وكل ما يجري على العقار من تصرفات. والاشكالية التي نتعرض لها هنا في حالة وضع اشارة عدم تصرف على عقار معين من قبل المحكمة ومن ثم تتعرض الاوليات الخاصة بالعقار الموجودة في المحكمة الى اتلاف وحرق عند سيطرة العصابات الارهابية، فهذا العقار محجوز وقرار وضع اشارة عدم التصرف عليه جاء من قبل محكمة البداية (يثرب)، واوليات العقار تعرضت للفقدان، وقد خاطبت مديرية التسجيل العقاري محكمة استئناف صلاح الدين حول مصير اشارة عدم التصرف التي وضعتها محكمة البداية (يثرب) كما عرض الامر على مجلس القضاء الاعلى لبيان الرأي وقد بينت محكمة استئناف صلاح الدين بانه طالما ان اشارة الحجز وضعت من قبل محكمة البداية على خلفية الدعوى المسجلة لديها فان تحديد مصير الحجز يخص



٣. ان القضاء العراقي وما يطرح امامه من قضايا سواء كانت معالجة بصورة قانونية او ما يستجد من قضايا تحتاج معالجة او وجود قضايا تم معالجتها لكنها رتبت اثاراً مزدوجة يحتاج الى وقفة واحصاء لهذا القضايا لسرعة ايجاد حلول لها.

٤. ان حجز عقار المدين وبيعه في القانون العراقي وان كان ضمان للوفاء بدين المدين الى الدائن الا ان اثر هذا الحجز والبيع يرتب اثاراً سلبية اخرى لا تقتصر على المدين فقط بل على من يعيلهم ايضاً.

ثانياً: المقترحات

١. بالنسبة للإجراءات التنفيذية نقترح على المشرع العراقي ايجاد صيغة الكترونية وخلق دائرة مترابطة بين دوائر مديريات التنفيذ في جميع انحاء العراق من جهة وبين المحاكم التي تتبع لها المديريات من جهة اخرى، وهذا يؤدي الى توحيد تفسير قرارات المحاكم من قبل المنفذين العدليين من جهة، وعدم حصول تضارب وتسايق في قرارات المنفذ العدل ومنها حالة تحويل الحجز الاحتياطي الى حجز تنفيذي في الوقت الذي لم يصدر قرار حاسم بهذا الشأن من قبل محكمة التمييز المختصة، ولضمان وجود نسخ احتياطية في المنظومة الالكترونية عند فقدان الاوليات الموجودة في المحكمة.

٢. في حالة وجود عقد او اي التزام بين طرفين يكون احدهما دائن والاخر مدين وقبل اخلال احد الاطراف بتنفيذ التزامه او نكوله عن التنفيذ يكون بداية التحقق من قبل الدائن اولاً ومديرية التنفيذ ثانياً عن حالة العقار الذي وضع ضماناً للوفاء بالمدين وكونه لا يعد دار سكن وحيد للمدين او مؤجر للغير او يكون للزوجة المطلقة حق للسكنى فيه وفقاً لقانون رقم (٧٧) لسنة ١٩٨٣ النافذ.

- ^١ ومن الجدر بالذكر ان العقار المثقل برهن تأميني تتولى مديرية التسجيل العقاري المختصة بإجراءات البيع وتخرج من اختصاص مديرية التنفيذ وهو ما اشارت له المادة (١٦١) من قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ النافذ.
- ^٢ ينظر: د. عصمت عبد المجيد، شرح احكام قانون التنفيذ، دار السنهوري للطباعة، بيروت، ٢٠١٩، ص ٢٤١.
- ^٣ ينظر: د. سعيد مبارك، احكام قانون التنفيذ رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠، المكتبة القانون، بغداد، ط ٤، ٢٠١١، ص ٢٠٧.
- ^٤ ينظر: د. ادم وهيب، د. سعيد مبارك، شرح احكام قانون التنفيذ، بغداد، ط ١، ١٩٨٤، ص ١٨٢.
- ^٥ يوجد استثناءات تجيز اجراء معاملة على العقار المحجوز بيتهها المادة (١٠١) من قانون التسجيل العقاري النافذ.
- ^٦ ينظر: د. سعيد مبارك، احكام قانون التنفيذ، مرجع سابق، ص ٢١١. القاضي فلاح كريم وناس، شرح احكام قانون التنفيذ، دار السنهوري، بيروت، ٢٠٢٠، ص ٢٤٥.
- ^٧ ينظر نص المادة (٨٧) من قانون التنفيذ العراقي رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠ النافذ المعدل.
- ^٨ تنظر المادة (٨٨) من قانون التنفيذ العراقي المعدل. القاضي فلاح كريم وناس، شرح احكام قانون التنفيذ، مرجع سابق، ص ٢٤٦. النافذ. د. سعيد مبارك، احكام قانون التنفيذ، مرجع سابق، ص ٢١٣.
- ^٩ ينظر: القاضي مدحت المحمود، شرح قانون التنفيذ وتطبيقاته العملية، موسوعة القوانين العراقية، بغداد، ط ١، سنة ١٩٩٢، ص ١٦٨.
- ^{١٠} ينظر: نص المادتين (١٦٣، ١٧٠) من قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل، ونشير الى ان التبليغات التي تقوم بها مديرية التنفيذ ترجع فيها الى احكام قانون المرافعات المدنية فيما يخص حجز العقار وبيعه في المواد (١٣ - ٢٨) من قانون المرافعات المدنية رقم (٨٣) لسنة ١٩٦٩ المعدل، في حين نجد ان التبليغات في مديريات التسجيل العقاري تتبغ فيها ما ورد من احكام في قانون التسجيل العقاري في المواد (١٦٣ - ١٦٩) منه.
- ^{١١} ينظر: د. عصمت عبد المجيد، شرح احكام قانون التنفيذ، مرجع سابق، ص ٣٨٦.
- ^{١٢} وقد اكدت محكمة استئناف واسط بصفتها التمييزية على ذلك في قرار لها إذ قضت فيه "ان طلب الممييزة بإعطائها الاذن ببيع عقارها المحجوز بما لا يقل عن القيمة المقدرة انما يجد سنده في نص المادة (٩١) من قانون التنفيذ ما دامت اجراءات المزايدة والبيع لم تحصل بعد، فكان الواجب اجابة طلب الممييزة واعطائها الاذن لغرض عرض عقارها للبيع ومراجعة ذوي الشأن بهذا الخصوص للعثور على راغب بالشراء ضمن المدة التي حددها قانون التنفيذ في المادة (٩٣/ اولاً) منه وبالغلة ثلاثين يوماً...". القرار التمييزي المرقم ٤٧٣/ ت/ تنفيذ/ ٢٠١٧ في ١٣/٦/٢٠١٧، محكمة استئناف واسط الاتحادية بصفتها التمييزية/ القسم المدني، ط ١، سنة ٢٠١٧، ص ٢٤٦.
- ^{١٣} تنظر المادة (٩١) من قانون التنفيذ العراقي رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠ النافذ المعدل.
- ^{١٤} ينظر: د. ادم وهيب الندوي ود. سعيد مبارك، شرح احكام قانون التنفيذ، ط ١، بغداد، سنة ١٩٨٤، ص ١٩١.
- ^{١٥} تنظر المادة (٩٣/ ثانياً) من قانون التنفيذ رقم (٤٥) لسنة ١٩٨٠ النافذ المعدل.

- ^{١٦} ينظر: القاضي لفته هامل العجيلي، المختار في قضاء محكمة استئناف الرصافة الاتحادية، الهيئة التمييزية، مطبعة الكتاب، بغداد، ط ١، سنة ٢٠١٣، ص ١٧٥.
- ^{١٧} ينظر: د. ادم وهيب النداوي ود. سعيد مبارك، شرح احكام قانون التنفيذ، مرجع سابق، ص ١٩٣.
- ^{١٨} تنظر: المواد (٩٣/ثانياً) و (٩٥/اولاً) من قانون التنفيذ رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠ النافذ المعدل بالقانون رقم ١٣ لسنة ٢٠١٩ قانون التعديل السادس لقانون التنفيذ، وتفصيل الاعلان عن المزايدة كثيرة حول ما يتضمنه الاعلان من معلومات حول العقار، وشروطه، وابطاله، وصحته، والغاية منه، والاعتراض عليه، وشروط التبليغ وهذه نجدتها في نص المادة (٩٦) من قانون التنفيذ، وللمزيد ينظر: د. عصمت عبد المجيد، شرح احكام قانون التنفيذ، مرجع سابق، ص ٣٩٠. تنظر مجلة التشريع والقضاء، العدد الاول، السنة الرابعة، ٢٠١٢، ص ٢٢٥، ٢٢٦. د. ادم وهيب النداوي، د. سعيد مبارك، شرح احكام قانون التنفيذ، مرجع سابق، ص ١٩٤. ينظر: القاضي لفته هامل العجيلي، المختار في قضاء محكمة استئناف الرصافة، مرجع سابق، ص ١٧٤.
- ^{١٩} تنظر المادة (٩٤) من قانون التنفيذ رقم (٤٥) لسنة ١٩٨٠ النافذ المعدل ينظر: القاضي لفته هامل العجيلي، المختار في قضاء محكمة استئناف الرصافة، مرجع سابق، ص ١٧٧. ينظر: د. سعيد مبارك، احكام قانون التنفيذ مرجع سابق، ص ٢٢٠.
- ^{٢٠} تختلف المزايدة في بيع العقار عما هي عليه في بيع المنقول من حيث المدد والاحالة وشروط الضم وغير ذلك من المراسيم القانونية بالنظر لما للعقار من اهمية واعتبار. د. سعيد مبارك، احكام قانون التنفيذ، مرجع سابق، ص ٢٢٠.
- ^{٢١} ينظر: القاضي لفته هامل العجيلي، المختار في قضاء محكمة استئناف الرصافة، مرجع سابق، ص ١٧٧.
- ^{٢٢} ينظر: د. عصمت عبد المجيد، شرح احكام قانون التنفيذ، مرجع سابق، ص ٣٩١.
- ^{٢٣} ينظر: القاضي مدحت المحمود، شرح قانون التنفيذ وتطبيقاته العملية، مرجع سابق، ص ١٧٣.
- ^{٢٤} ينظر: د. ادم وهيب النداوي ود. سعيد مبارك، شرح احكام قانون التنفيذ، مرجع سابق، ص ١٩٧.
- ^{٢٥} ينظر: القاضي فلاح كريم وناس، شرح احكام قانون التنفيذ، مرجع سابق، ص ٢٥٨. كما يشترط 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 البديل الاخير وعدم وجود مزايد اخر يقبل شراء العقار ببديل اكثر ومضي خمس دقائق على اخر عرض يتخذ قراراً بإحالة العقار على المزايد الاخير اذا كان البديل الذي رست عليه المزايدة لا يقل عن ٨٠٪ من القيمة المقدرة للعقار عند وضع اليد ويسمى قرار الاحالة هذا بقرار (الاحالة القطعية). تنظر المادة (٩٨/اولاً وثانياً) من قانون التنفيذ رقم (٤٥) لسنة ١٩٨٠ النافذ المعدل.
- ^{٢٦} تنظر: المادة ١٠٠ من قانون التنفيذ رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠ النافذ المعدل.
- ^{٢٧} ينظر: القاضي لفته هامل العجيلي، المختار في قضاء محكمة استئناف الرصافة، مرجع سابق، ص ١٩٣، ١٩٤.
- ^{٢٨} تنظر المادة ١٠٠ من قانون التنفيذ رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠.

- ^{٢٩} ينظر: د. اسامة روبي عبد العزيز، ود. احمد السيد حاوي، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٥، ص ٤٠٩.
- ^{٣٠} تنظر: المادة (١٠١) من قانون التنفيذ رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠. ينظر: د. سعيد مبارك، احكام قانون التنفيذ، مرجع سابق، ص ٢٣١. ينظر: القاضي فلاح كريم وناس، شرح احكام قانون التنفيذ، مرجع سابق، ص ٢٦٤.
- ^{٣١} تنظر: المادة ٩٧/ ثالثاً من قانون التنفيذ رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠ النافذ المعدل.
- ^{٣٢} تنظر: المادة ٩٤ من قانون التنفيذ رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠ النافذ المعدل.
- ^{٣٣} ينظر: القاضي مدحت المحمود، شرح قانون التنفيذ وتطبيقاته العملية، مرجع سابق، ص ١٧٦.
- ^{٣٤} تنظر: المادة ١٠٢ من قانون التنفيذ رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠ النافذ المعدل.
- ^{٣٥} تنظر: المادة ٩٧/ رابعاً من قانون التنفيذ رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠ النافذ المعدل. والضم هو ابداء الرغبة بشراء العقار الذي احيل بنتيجة المزايدة احالة قطعية على المشتري بثمان يزيد على البديل الذي رست به المزايدة، وذلك حرصاً من المشرع على تحقيق مصلحة الدائن والمدائن والحفاظ على اسعار العقارات بقيمتها الحقيقية عند بيعها.
- ^{٣٦} ينظر: القاضي لفترة هامل العجيلي، المختار في قضاء محكمة استئناف الرصافة، مرجع سابق، ص ١٨٤، ١٨٥.
- ^{٣٧} تنظر: المادة ٩٧/ خامساً من قانون التنفيذ رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠ النافذ المعدل. وتوجد اجراءات اخرى لا مجال ل طرحها هنا منها الرجوع عن طلب الضم، المزايدة بعد الضم، والاحالة النهائية. للمزيد ينظر: د. سعيد مبارك، احكام قانون التنفيذ رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠، مرجع سابق، ص ٢٢٢ - ٢٢٨.
- ^{٣٨} تنظر: تنظر: المادة ١٠٢ من قانون التنفيذ رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠ النافذ المعدل.
- ^{٣٩} ينظر: القاضي مدحت المحمود، شرح قانون التنفيذ وتطبيقاته العملية، مرجع سابق، ص ١٧٩ - ١٨٠.
- ^{٤٠} ينظر: جمعة سعدون الربيعي، احكام ازالة الشبوع في القوانين العراقية، المكتبة القانونية، بغداد، ١٩٨٩، ص ١٢٩.
- ^{٤١} تنظر: تنظر: المادة ٩٩ من قانون التنفيذ رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠ النافذ المعدل. د. سعيد مبارك، احكام قانون التنفيذ رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠، مرجع سابق، ص ٢٣٩.
- ^{٤٢} ينظر: المادة (٥١/ اولاً) من قانون التنفيذ رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠ النافذ المعدل.
- ^{٤٣} ينظر: نص قرار الهيئة الموسعة المدنية/ ٢٠٠٨ في ٢٤/ ٥/ ٢٠٠٩ منشور في موقع جريدة المدى. صدور الحكم بنقض الحكم المنفذ يتوجب على السيد منفذ العدل إصدار القرار بإلغاء قراره بقلب الحجز الاحتياطي الى تنفيذي. لدى التدقيق والمداولة وجد ان الطعن التمييزي مقدم ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلاً ولدى عطف النظر على القرار المميز وجد انه غير صحيح ومخالف للقانون ذلك لان الثابت ان المنفذ العدل قرر قلب الحجز الاحتياطي الى حجز تنفيذي ولما كان الحكم الاستثنائي في الدعوى المرقمة ٥١٤/ س هـ ٢٠٠٧ في ٢٢/ ٦/ ٢٠٠٨ قد نقض بموجب القرار الصادر عن محكمة التمييز الاتحادية، العدد/ ١٩١/ الهيئة الموسعة المدنية/ ٢٠٠٨ في ٢٤/ ٥/ ٢٠٠٩ للأسباب المبينة فيه وان المادة ٥١/ أولاً من قانون التنفيذ رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠ نصت على انه اذا ابطال الحكم المنفذ او فسخ او نقض كله فتعاد الحالة الى ما كانت عليه قبل التنفيذ وان اعادة الحال هذه تشمل الإجراءات التنفيذية المتخذة من قبل مديرية التنفيذ عند إيداع الحكم الاستثنائي لديها للتنفيذ مما

كان المقتضى بالمنفذ العدل ابقاء الحجز الاحتياطي المقرر أصلاً بموجب قرار محكمة بداءة الرصافة ٣/ حجز/ ٢٠٠٨ في ٢٠/٦/٢٠٠٨ وإلغاء قرارها اي قرار المنفذ العدل بقلب الحجز الاحتياطي الى حجز تنفيذي لحين صدور قرار من محكمة التمييز بشأن القرار الاستثنائي المنفذ وعندها يتخذ المنفذ العدل قراره وفق ما تؤول اليه نتيجة القرار الصادر عن محكمة التمييز وحيث ان المنفذ العدل اصدر قراره دون مراعاة ما تقدم لذا قرر نقضه وإعادة الاضـبارة الـى دائـرتها لإتـباع ما تقدم وصـدر القـرار بالاتـفاق
٥١٩٣٧https://almadapaper.net/view.php?cat=

^{٤٤} تنظر المادة ٢٦٠ من القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ النافذ المعدل. والمادة ٥٥ من قانون التنفيذ رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠ النافذ المعدل.

^{٤٥} ان الاموال التي لا يجوز حجزها هي

١. اموال الدولة والقطاع العام.
٢. الاموال والاعيان الموقوفة وفقاً صحيحاً.
٣. ما يكفي لمعيشة المدين ومن يعيلهم من وارداته.
٤. الاثاث المنزلية الضرورية... الخ.
٥. الآلات والادوات اللازمة للمدين... الخ.
٦. المؤونة اللازمة لإعاشة المدين... الخ.
٧. الكتب الخاصة بمهنة المدين.
٨. عدد وادوات المزارع والفلاح... الخ.
٩. الثمار والخضروات... الخ.
١٠. ما زاد على الخمس من الراتب والمخصصات... الخ.
١١. السفائح... الخ.
١٢. اثار المؤلف والصور... الخ.
١٣. العلامة الفارقة... الخ.
١٤. مسكن المدين او من كان يعولهم بعد وفاته.
١٥. عقار المدين الذي يتعيش من وارداته... الخ.
١٦. العقار بالتخصيص... الخ.
١٧. بدل الوحدة السكنية او مبلغ التعويض المصروفين لذوي الشهيد وفقاً لقانون مؤسسة الشهداء رقم ٢ لسنة ٢٠١٦
إذا كانت مخصصة للسكن ولم يكن للمستفيد دار سكن على وجه الاستقلال.
١٨. أموال السفارات الأجنبية والهيئات الدبلوماسية.
١٩. راتب الرعاية الاجتماعية.
٢٠. قروض المصرف الزراعي التعاوني. (أضيفت المواد ١٧، ١٨، ١٩، ٢٠ بموجب القانون رقم ١٣ لسنة ٢٠١٩ قانون التعديل السادس لقانون التنفيذ رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠ المنشور في الوقائع العراقية في العدد ٤٥٥٣ في ٢٠١٩/٠٩/٠٢).



^{٤٦} نوع الحكم: جزائي، رقم الحكم: ٢٠٧/حجوز تنفيذي/٢٠٠٦، تاريخ اصدار الحكم: ٢٠٠٦/٧/٣، جهة الاصدار: محكمة استئناف بغداد - الرصافة، مبدئ الحكم: إذا طلب المدين وضع الحجوز التنفيذي على الدار العائدة له يحرمه من التمسك بكون الدار هي دار سكن لا يجوز بيعها لكونه قد أسقط حقه بذلك. نص الحكم: لدى التدقيق والمداولة وجد أن الطعن التمييزي واقع ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلاً ولدى عطف النظر على القرار المميز وجد أنه غير صحيح مخالف للقانون ذلك أن الكفيلة (و) قد حضرت أمام المنفذ العدل بموجب المحضر المؤرخ في ٢٠/٤/٢٠٠٥ وطلبت وضع الحجوز التنفيذي على العقار العائد لها تسلسل (٤/١١٧٧٠ م ١١) مزرعة (ح) لقاء طلب الجهة الدائنة الاتحاد العام للجمعيات الفلاحية وبالتالي فإنها أسقطت حقها بالحماية المقررة لدار السكن مما يكون معه القرار المميز المتضمن إلغاء الإجراءات التنفيذية بشأن لا سند له من القانون لذا قرر نقضه وإعادة الإضبارة إلى مرجعها لإتباع ما تقدم على أن يبقى رسم التمييز تابعاً للنتيجة وصدر القرار بالاتفاق في ٦/ جمادى الآخرة/ ١٤٢٧ هـ الموافق ٣/٧/٢٠٠٦ م.

^{٤٧} نوع الحكم: تنفيذ، رقم الحكم: ١٧/حجوز دار سكن/٢٠٠٥، تاريخ اصدار الحكم: ٢٤/٣/٢٠٠٥، جهة الاصدار: رئاسة محكمة استئناف البصرة بصفتها التمييزية، مبدئ الحكم: لا يجوز حجز دار السكن وبيعه وان كان المسكن مؤجراً للغير ما دام المدين لا يملك غيره ولم يكن الدين ناشئاً عن ثمنه أو كان مرهوناً. نص الحكم: بعد التدقيق والمداولة لوحظ أن الطعن التمييزي مقدم ضمن مدته القانونية قرر قبوله شكلاً ولدى عطف النظر على القرار المميز وجد انه غير صحيح ذلك أن الدائن نفذ سند الكميالة المؤرخ ١٠/٢/٢٠٠٣ بتاريخ ٣/٤/٢٠٠٤ و بمبلغ خمسين مليون دينار وأن المدين (ع.ش) حضر أمام المنفذ العدل في نفس اليوم و اقر بالدين وأن لا مانع لديه من وضع إشارة الحجوز التنفيذي على العقار العائد له المرقم ٢٢١/٥ الرباط الصغير في حين سبق وان اقر بالإضبارة المرقمة ١/حجوز مستعجل/٢٠٠٣ محكمة بداءة المعقل بيعه إلى المميزين بتاريخ اسبق من تاريخ تنفيذ سند الكميالة و بالفعل تم وضع الحجوز التنفيذي على العقار و بعد إقامة دعوى التمليك المرقمة ١٩٧٠/ب/٢٠٠٤ محكمة بداءة البصرة صدر القرار المؤرخ في ١٣/٩/٢٠٠٤ المتضمن تمليك المميزين العقار تسلسل ٢٢١/٥ الرباط الصغير مثقلاً بالحجوزات الطارئة على قيده وقد صدق القرار تمييزاً من قبل هذه المحكمة بالعدد ١٦١/ت/ب/٢٠٠٤ في ٣١/١٠/٢٠٠٤ وان تبديل اليد وان كان لا يؤثر على المعاملات التنفيذية إلا أن ذلك لا يمنع المميزين من الطعن بقرار الحجوز التنفيذي ذلك أن العقار المحجوز دار سكن و حيث لا يجوز حجز دار السكن وبيعه اقتضاء للديون إلا إذا كان الدين المنفذ ناشئاً عن ثمن المسكن أو كان مرهوناً وفي ما عدا الحالتين المذكورتين لا يجوز حجز مسكن المدين وبيعه و لكن يشترط أن لا يملك المدين مسكناً غيره يستطيع سكنه مستقبلاً و يصدق هذا حتى لو كان المسكن مؤجراً للغير فلا يجوز حجزه وبيعه ما دام المدين لا يملك غيره لذا كان من المفروض بالمنفذ العدل أعمال المواد ٦٢/رابع عشر من قانون التنفيذ و ٢٤٩ من القانون المدني و إجراء التحقيقات اللازمة و إذا ثبت له أن العقار المحجوز دار سكن و لا يملك المميزين غيره أن يقرر رفع الحجوز عليه قرر نقض القرار المميز و إعادة الاضبارة إلى مرجعها لإتباع ما تقدم و صدر القرار بالاتفاق في ١٤/ صفر/ ١٤٢٦ هـ الموافق ٢٤/٣/٢٠٠٥ م.

^{٤٨} تنظر الاسباب الموجبة لقانون حق الزوجة المطلقة في السكنى رقم ٧٧ لسنة ١٩٨٣ النافذ.



^{٤٩} رقم الحكم: ٢٤٢٧/ حق السكن للزوجة المطلقة/ ٢٠٠٨، جهة الاصدار: محكمة التمييز الاتحادية، مبدئ الحكم: ان الفصل في موضوع حق السكن يكون اثناء النظر في دعوى تصديق الطلاق وان ذهول المحكمة عن ذلك لا يمنح للزوجة المطلقة حق المطالبة به بدعوى مستقلة. نص الحكم: لدى التدقيق والمداولة وجد ان الطعن التمييزي مقدم ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلاً ولدى عطف النظر على الحكم المميز وجد انه صحيح وموافق لأحكام الشرع والقانون ذلك لأن الواجب تصدي محكمة الموضوع أثناء نظر دعوى تصديق الطلاق لموضوع السكن والفصل فيه مع الحكم الفاصل في الدعوى الاولى وان ذهول المحكمة عن ذلك لا يمنح الميزة حق المطالبة به بدعوى مستقلة وان رد الدعوى تطبيق سليم لأحكام القانون، لذا قرر تصديقه ورد اللائحة التمييزية وتحميل المميز رسم التمييز واعادة الاضبارة الى محكمتها وصدر القرار بالاتفاق في ٢٤/ رجب/ ١٤٢٩ هـ الموافق ٢٧/٧/٢٠٠٨ م.

^{٥٠} مصير إشارة عدم التصرف الموضوعة على العقار، ١٩٤/ دراسات/ ٢٠١٨، وردنا كتاب رئاسة محكمة استئناف صلاح الدين المرقم (٥٢٧/ مكتب/ ٢٠١٨) في ٣٠/٨/٢٠١٨ ومرفقه كتاب دائرة التسجيل العقاري العامة.

١. طلبت الرئاسة بكتابتها انف الذكر ببيان الرأي بصدد ما ورد بكتاب الدائرة أعلاه لكثرة الطلبات المماثلة وعدم وجود الحلول الموضوعية لها او عرض الأمر على جلسة مجلس القضاء الأعلى وكانت دائرة التسجيل العقاري في وزارة العدل قد بينت بكتابتها بسبق وضع شارة عدم التصرف على العقار تسلسل (٢/٨١) م ١٨ سورره وسراه من قبل محكمة بداءة يشرب بموجب كتبها المرقمة (٥٦/ ب/ ٢٠١٤) في ٣/٢/٢٠١٤ و(١٣٢/ ب/ ٢٠١٤) في ٢٣/٣/٢٠١٤ وبعد مخاطبة المحكمة من قبل دائرة التسجيل العقاري في بلد بكتابتها المرقم (٣٥١) في ١٤/٢/٢٠١٨ حول مصير اشارة عدم التصرف الموضوعة على العقار الذي تضمن كتابها المرقم (٥٢) في ١٥/٢/٢٠١٨ بفقدان جميع الأوليات الخاصة بالمحكمة عند سيطرة عصابات داعش الارهابية على منطقة يشرب وقد طلبت تلك الدائرة من رئاسة الاستئناف بيان الرأي بشأن شارة الحجز الموضوعة على ذلك العقار وللحالات المماثلة.
٢. ورد في نص المادة (٢٤٥) مرافعات ما يلي:

١. اذا لم ينص الحكم الصادر في الدعوى على تصديق الحجز الاحتياطي او لم ينص على رفعه فأن الحكم الصادر فيها لصالح المدعي يتضمن تصديق هذا الحجز كما ان الحكم برد الدعوى يتضمن رفعه ما لم يكن قد صدر قرار مستقل بتصديق الحجز او رفعه واكتسب الدرجة القطعية).
٢. جاء في نص المادة (١٠١) من قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ ما يلي (يجوز تسجيل التصرفات والحقوق التالية على العقارات المحجوزة
٣. التصرفات الناقلة للملكية يعوض المستندة الى حكم قضائي حائز درجة البتات او قرار قانوني له قوة الحكم كالاستملاك وتصحيح الصنف نقداً والبيع التنفيذي ويتحول الحجز الى الثمن ويصبح العقار محرراً منه .
٤. التصرفات الفعلية التي تؤدي الى زيادة قيمة المحجوز كتصحيح الجنس وكذلك حق الإرث والانتقال وتنقل شارة الحجز الى السجل الجديد .

٥. تصحيح الصنف عيناً والقسمة القضائية وتنقل اشارة الحجز الى سجل واضبارة العقار الذي اختص بالمحتجز عليه
٦. معاملات الافراز بموافقة الدائرة الحاجزة وتنقل اشارة الحجز الى سجلات القطع المفترزة كما ورد في المادة (١٠٣) من ذلك القانون ما يلي (يرفع الحجز او منع التسجيل عن العقار في الحالات التالية :
 ١. بقرار صادر من السلطة الحاجزة او من حل محلها قانوناً .
 ٢. استناداً الى حكم قضائي حائز درجة البتات .
 ٣. مضي خمس عشر سنة على آخر مراجعة او مخابرة بشأن الحجز لدائرة التسجيل العقاري وتكون بطاقة العقار مرجعاً للتثبت من ذلك على ان يتم اشعار الجهة الحاجزة ان كانت معلومة بقرار الدائرة لبيان اعتراضها ان وجد خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تسلمها الاشعار وعند انتهاء المدة وعدم ورود اشعار منها بذلك يصبح الحجز مرفوعاً حكماً).
 ٤. طالما ان اشارة الحجز وضعت بناء على الاشعار الوارد الى دائرة التسجيل العقاري من محكمة البداء على خلفية الدعوى المسجلة لديها فأن تحديد مصير الحجز يخص تلك المحكمة الأمر الذي يستوجب اجراء التحقيقات اللازمة من قبلها والمباشرة باجراءاتها مجدداً من خلال المعلومات التي يدلي بها اطراف العلاقة او ابراز الوثائق التي بحوزتهم او الدلالة على أي وثيقة مودعة لدى الجهات الأخرى التي لم يطالها التخريب او الدمار للاستفادة منها في تكوين القناعة لديها والوصول بالتالي الى القرار الصائب بشأن مدى تحقق الحاجة الى الاستمرار بسريان الحجز من عدمه تبعاً للألية المنوه عنها في المادة (٢٤٥) مرافعات ، لذا فأن من المقتضى على دائرة التسجيل العقاري في حال استجدت لديها الحاجة لرفع قيد الحجز للمباشرة بأجراء أي من التصرفات على قيود العقارات المحجوزة باستثناء التصرفات المشار اليها في المادة (١٠١) من قانون التسجيل العقاري افهام ذوي العلاقة بمراجعة المحكمة المختصة وتقديم طلباتهم بهذا الشأن للمباشرة بالإجراءات المنوه عنها أنفاً واصدار القرار المناسب الذي يكون قابلاً للتظلم من قبل المتضرر باعتبار ذلك من الأوامر على العرائض ، وبعبكسه فانه ليس من بديل سوى الاحتكام الى مضمون الفقرة (٣/١٠٣) من قانون التسجيل العقاري ، لذا نوصي بأشعار رئاسة محكمة استئناف صلاح الدين لاعتماد ما تقدم بيانه في أعلاه.

المراجع

اولاً: الكتب القانونية

١. د. ادم وهيب، د. سعيد مبارك، شرح احكام قانون التنفيذ، بغداد، ط ١، ١٩٨٤ .
٢. د. اسامة روبي عبد العزيز، ود. احمد السيد حاوي، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٥ .
٣. جمعة سعدون الربيعي، احكام ازالة الشيوخ في القوانين العراقية، المكتبة القانونية، بغداد، ١٩٨٩ .



٤. القاضي لفته هامل العجيلي، المختار في قضاء محكمة استئناف الرصافة الاتحادية، الهيئة التمييزية، مطبعة الكتاب، بغداد، ط ١، سنة ٢٠١٣.
٥. القاضي مدحت المحمود، شرح قانون التنفيذ وتطبيقاته العملية، موسوعة القوانين العراقية، بغداد، ط ١، سنة ١٩٩٢.
٦. د. سعيد مبارك، احكام قانون التنفيذ رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠، المكتبة القانون، بغداد، ط ٤، ٢٠١١.
٧. د. عصمت عبد المجيد، شرح احكام قانون التنفيذ، دار السنهوري للطباعة، بيروت، ٢٠١٩.
٨. القاضي فلاح كريم وناس، شرح احكام قانون التنفيذ، دار السنهوري، بيروت، ٢٠٢٠.
٩. القاضي غالب عامر الغريباوي، المختار من قضاء محكمة استئناف واسط الاتحادية بصفتها التمييزية/ القسم المدني، ط ١، سنة ٢٠١٧.

ثانياً: القوانين

١. القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ المعدل النافذ
٢. قانون التسجيل العقاري العراقي رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ النافذ المعدل.
٣. قانون التنفيذ العراقي رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠ النافذ المعدل.
٤. قانون حق المطلقة بالسكنى رقم ٧٧ لسنة ١٩٨٣ النافذ.
٥. قانون تعديل قانون التنفيذ رقم ١٣ لسنة ٢٠١٩ النافذ.

ثالثاً: القرارات القضائية

١. قرار محكمة استئناف البصرة بصفتها التمييزية، رقم ١٧/حجز دار سكن/٢٠٠٥ في 24/03/2005، <https://www.hjc.iq/qview.186>، تاريخ الزيارة 05/11/2021.
٢. قرار محكمة استئناف بغداد/الرصافة، رقم ٢٠٧/حجز تنفيذي/٢٠٠٦، في 03/07/2006، <https://www.hjc.iq/qview.112>، تاريخ الزيارة 01/12/2021.
٣. قرار محكمة التمييز الاتحادية، رقم ٢٤٢٧/٢٠٠٨، في 27/07/2008.
٤. قرار الهيئة الموسعة المدنية / ٢٠٠٨ في 24/05/2009 منشور في موقع جريدة المدى، <https://almaidpaper.net/view.php?cat=51937>، تاريخ الزيارة 08/01/2022.
٥. قرار محكمة استئناف واسط الاتحادية بصفتها التمييزية، القرار التمييزي المرقم ٤٧٣/ت/تنفيذ/٢٠١٧ في 13/06/2017.
٦. قرار محكمة استئناف صلاح الدين، رقم ٥٢٧/مكتب/٢٠١٨، في 30/08/2018، <https://www.hjc.iq/view.68110>، تاريخ الزيارة 02/10/2021.

