

التنظيم القانوني للبيع الجبري في قانون التنفيذ (دراسة مقارنة)

د. أحمد سمير محمد ياسين الجبوري

مدرس القانون المدني

كلية القانون والعلوم السياسية / جامعة كركوك

المقدمة

الحمد لله الذي خلق الإنسان ، علمه البيان ، وأشهد أن لا اله إلا الله ، شهد بوحدة ذاته
وكمال صفاته الثقلان ، وأشهد أن محمداً عبده ورسوله صاحب البنيان ورافع رايات النبوات الصادق
الوعد الأمين صلوات الله وسلامه عليه وعلى آل بيته وأصحابه النجوم الأطهار .. أما بعد فأننا
نوضح موضوعنا بمقدمة تتضمن النقاط الآتية :-

أولاً : مدخل تعريفى بموضوع البحث :

الأصل في الإجراءات التنفيذية هو أن يصل الحق إلى صاحبه بوسائل سريعة وقطعية ، ومما لا
شك فيه أن مهمة توزيع الحقوق بين أطراف المعاملة التنفيذية وإيصال الحق إلى ذويه من أهم
المهام الأساسية الملقاة على عاتق مديرية التنفيذ ، وذلك لتوطين نظام التعاون الاجتماعي وتأمين

سلامة المعاملات وتقوية روح الطمأنينة بين الأفراد وهو أمر لا بد منه لتقدم المجتمع ، وللدائن استعمال وسائل عديدة بعد مضي المدة المقررة للتنفيذ الرضائي ، إذ عند ذلك تباشر مديرية التنفيذ إجراءاتها الجبرية مع الأخذ بنظر الاعتبار قبول المنفذ العدل للتنفيذ الرضائي ، إذا بادر المدين الى مراجعة المديرية وطلب التنفيذ الرضائي قبل انجاز إجراءات التنفيذ الجبري ، ومن أبرز مظاهر تلك الإجراءات ما نص عليه قانون التنفيذ العراقي ذو الرقم (45) لسنة 1980 المعدل من بيان ملامح التنفيذ بنزع الملكية والذي عن طريقه يحصل الدائن على مقابل ما التزم به المدين ، ويتم هذا التنفيذ بوساطة الحجز على أمواله وبالتالي بيعها جبرياً اي بوساطة المزايمة العلنية وتسديد دين الدائن من أثمانها . وعطفاً على ما سبق ، فان النظام الإجرائي للبيع الجبري يحظى بأهمية بالغة كونه يرسم ملامح إجراءات البيع الجبري من إعلان وتجديد مكان البيع وزمانه بالنسبة للعقار والمنقول فضلاً عن ما يترتب على ذلك من آثار عينية للمشتري والتي تتجسد في نقل ملكية المبيع وآثار أخرى بهذا الصدد .

ثانياً : أسباب اختيار الموضوع :

ثمة من الأسباب دفعنتي الى اختيار هذا الموضوع وهي:

1. جاءت نصوص البيع الجبري في القانون العراقي متناثرة ؛ فعلى الرغم من تخصيص الفرع الثاني من الفصل الثالث والفرع الثاني من الفصل السادس ضمن الباب الرابع لمعالجة بيع الأموال المنقولة وبيع العقار . إلا أن المعالجة هذه والتي وردت في المواطن أعلاه جاءت غير مترابطة من ناحية التسلسل المنطقي والقانوني فهل كان المشرع العراقي موفقاً بهذه المعالجة ؟ أم كان الأجدر به الاستقرار على أفراد نصوص خاصة بعملية البيع الجبري أسوة بالقوانين المقارنة ؟

2. لم يحظى موضوع البيع الجبري بعناية المشرع العراقي . مما أدى الى ظهور نقص تشريعي في عدة جوانب ، ولا بد من التعرف على هذا النقص ؛ والعمل على معالجته قدر الإمكان للوصول الى تنظيم دقيق ونصوص قانونية خالية من النقص خصوصاً في تنظيم الآثار المترتبة على البيع الجبري .

3. ندرة الدراسات القانونية المتخصصة في الإطار الإجرائي عموماً وفي الإطار التنفيذي خصوصاً .

ثالثاً : منهجية البحث :

سنعتمد في كتابة البحث على المنهج المقارن وذلك بمقارنة النصوص القانونية التي تتعلق بالبيع الجبري بالقواعد القانونية الواردة في قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري ، وقانون أصول المحاكمات المدنية اللبناني وقانون الإجراءات المدنية الفرنسي وقوانين أخرى على سبيل الاستئناس فضلاً عن المنهج التحليلي بتناول النصوص القانونية والآراء الفقهية بالتحليل والتقويم وترجيح ما نراه مناسباً وإعطاء رأينا الخاص كلما كان ذلك ضرورياً ومناسباً ، للخروج بأفضل المقترحات والنتائج التي تغني الموضوع وأيضاً المنهج التطبيقي الذي يعزز دراستنا بالقرارات القضائية كلما أمكن ذلك .

رابعاً : هيكلية البحث :

اقتضت دراسة هذا الموضوع أن يتم تقسيم البحث الى مبحثين اثنين وعلى النحو الآتي :

مبحثين ضم أولهما مفهوم البيع الجبري والذي تضمن مطلبين ، الأول في ماهية البيع الجبري وطبيعته والثاني في عناصر وخصائص البيع الجبري

أما ثانيها فقد تناول البيع الجبري في التطبيق العملي وبمطلبين ، الأول في النظام الإجرائي للبيع الجبري والثاني في آثار البيع الجبري . وختمنا البحث بخاتمة شملت أبرز توصلنا إليه في هذا البحث من النتائج والتوصيات والتي ماهي إلا إسهام متواضع في هذا الموضوع نأمل لأن تكون موضوع دراسة وتطبيق .

المبحث الأول

مفهوم البيع الجبري

لأهمية مرحلة البيع الجبري فقد أفرد المشرع العراقي لها مجموعة من القواعد القانونية المنظمة لها كما فعل ذلك المشرع المقارن . ولكي تكون الصورة واضحة ومن هذا المنطلق فان مفهوم البيع الجبري يتطلب بيان ماهيته وطبيعته ثم الولوج الى عناصره وخصائصه وذلك من خلال المطالبين الآتيين :

المطلب الأول

ماهية البيع الجبري وطبيعته

البيع الجبري كمصطلح قانوني يتطلب دراسة أحكامه وضوابطه وذلك للوصول إلى بيان تعريفه، ويدفعنا الحديث عن ماهية البيع الجبري الى بيان الطبيعة القانونية لهذا المصطلح ، وذلك من خلال الفرعين الآتيين :

الفرع الأول

ماهية البيع الجبري

في البدء نقول أن البيع الجبري هو مصطلح يتكون من كلمتين : (بيع - جبري) فالبيع لغةً : هو من باع الشيء يبيعه (بيعاً) و (مبيعاً) شراه وهو شاذ وقياسه (مباعاً) و (باعه) أيضاً اشتراه فهو من الأضداد⁽¹⁾ . والجبري : من (الجَبْرُ) أن تغني الرجل من فقر أو تصلح عظمه من كسر ، و(الجَبْرِي) هو: التسعير الجبري وهو أن تحدد الدولة - بما لها من سلطان - ثمناً رسمياً للسلع لا يجوز للبائع أن يتعداه ، وهو منسوب إلى الجبر بمعنى الإكراه⁽²⁾ ، وهو تنفيذ وبيع ثم تنفيذاً لحكم قضائي⁽³⁾ . أما اصطلاحاً - في القانون - فيعرف بأنه البيع الذي يتم من خلال القضاء أو تحت إشرافه كي يتحول المال المحجوز - عقاراً كان أم منقولاً - إلى مبلغ نقدي محققاً غاية التنفيذ باستيفاء الدائن لحقه المالي⁽⁴⁾ . ويعرف أيضاً بأنه البيع الي يتحقق عند عدم مبادرة المدين إلى تسديد

(1) ينظر : محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرازي ، مختار الصحاح ، دار الكتاب العربي ، بيروت ، لبنان ، 1981 ، ص71 ، مادة (بيع) .

(2) ينظر : إبراهيم مصطفى أحمد وأحمد حسن الزيات وحامد عبد القادر ومحمد النجار ، المعجم الوسيط ، مجمع اللغة العربية ، ج1 ، المكتبة الإسلامية للنشر والتوزيع ، استانبول ، تركيا ، دون ذكر سنة طبع ، ص104 ، مادة (جَبْر) .

(3) د. عبد الواحد كرم ، معجم المصطلحات القانونية ، ط1 ، دار الكتب القانونية ، القاهرة ، 1995 ، ص92 .

(4) لمزيد من التفصيل ينظر : أستاذنا الدكتور عباس العبودي ، شرح أحكام قانون التنفيذ ، ط1 ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، عمان ، الأردن ، 2005 ، ص126 ؛ ود. جبار صابر طه ود. عبد الكاظم المالكي ، أحكام قانون التنفيذ رقم (45) لسنة 1980 ، مطابع وزارة التعليم العالي والبحث العلمي ، بغداد ، 1988 ، ص228 ؛ ود. سيد أحمد محمود أصول التنفيذ الجبري ، دار النهضة العربية للطباعة والنشر ، القاهرة ، 2009 ، ص572 وما بعدها .

المدين بعد إيقاع الحجز التنفيذي على أمواله ، عندها يصار الى القيام بإجراءات البيع الجبري خلال مدة معينة من تاريخ التوقيع على محضر الحجز⁽⁵⁾ وهو عملية تسجيل المال المحجوز عن طريق بيعه بالمزاد العلني من أجل إيفاء ديون أصحاب الحقوق في المعاملة التنفيذية وتوزيع ما تحصل من عملية الحجز والبيع بينهم عند الاقتضاء⁽⁶⁾. ويتضح لنا من خلال إيراد التعاريف أعلاه - أنها تنتهي في النهاية إلى نقطة موحدة وهي بيع المال المحجوز قضائياً - سواء كان منقولاً أم عقاراً لإستحصال ثمنه ومن ثم تسديد حق الدائن المفقود بسبب تعنت المدين . هذا وان الحكمة من البيع الجبري ترجع إلى أنه مرحلة وسطى بين مرحلتي الحجز وتوزيع الثمن الناتج عن البيع ، فهي مرحلة ضرورية ولا غنى عنها كقاعدة عامة في التنفيذ الجبري غير المباشر⁽⁷⁾ . وقد تضمن قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل⁽⁸⁾ ، والقوانين المقارنة⁽⁹⁾ هذا النوع من البيوع الجبرية عند البعض متأثرة وعند

(5) ينظر : د. أحمد حسين المشاقي ، التنفيذ وإجراءاته في المواد المدنية والتجارية طبقاً لقانون التنفيذ ، ط1 ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، عمان ، الأردن ، 2012 ، ص195 .

(6) ينظر : حلمي محمد الحجار ، أصول التنفيذ الجبري ، دراسة مقارنة ، ط2 ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان ، 2003 ص528 وما بعدها .

(7) مع الأخذ بنظر الاعتبار الجواز استثناء الاستغناء عن مرحلة البيع في فروض معينة ، لمزيد من التفصيل ينظر : د. محمد عبد الخالق عمر ، مبادئ التنفيذ ، ط3 ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، 1977 ، ص455 ؛ وكذلك د. عزمي عبد الفتاح ، قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري ، ط2 ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، 2002 ، ص57 .

(8) ينظر المواد 71-74) والمواد (91-106) من قانون التنفيذ العراقي النافذ نو الرقم (45) لسنة 1980 المعدل .

(9) ينظر : النصوص المقارنة لموقف القانون العراقي ، وهي المواد : (376-391) والمواد(426-458) من قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري النافذ نو الرقم (13) لسنة 1968 المعدل ؛ والمواد (59-67) والمواد (82-106) من قانون التنفيذ الأردني النافذ نو الرقم (36) لسنة 2002 المعدل ؛ والمواد (921-936) والمواد (965-987) من قانون أصول المحاكمات المدنية اللبناني النافذ نو الرقم (90) لسنة 1983 المعدل ؛ والمواد (484-498) والمواد (808-811) من قانون الإجراءات المدنية الفرنسي النافذ الصادر بتاريخ 1975/12/5 .

الآخر مترابطة وجاءت عند البعض أيضاً في قانون مرتبط بقانون المرافعات المدنية⁽¹⁰⁾ وجاءت عند بعض الدول معالجة ضمن قانون مستقل .

الفرع الثاني

طبيعة البيع الجبري

يثور التساؤل الذي هو موضوع البحث ما هي طبيعة هذا البيع الجبري ؟ وهل يعد عقداً - مثل البيع الاختياري⁽¹¹⁾ - أم قراراً قضائياً ؟ وللإجابة عن ذلك التساؤل ننطلق في البحث من خلال عدة نظريات حددت بدورها طبيعة ذلك النوع من أنواع البيوع الجبرية ... وهذا ما سنحدده من خلال الفقرتين الآتيتين :

الفقرة الأولى

النظرية العقدية

هنا يعد البيع الجبري - مثل البيع الاختياري - عقداً وبالتالي فالحكم برسو المزاد في العقار يعد حكماً في الشكل ولكنه من حيث المضمون والطبيعة هو عقداً يرتب حقوق والتزامات وآثار عقد البيع

(10) كالقانون المصري واللبناني والفرنسي .

(11) وهو عقد البيع المتعارف عليه في القانون المدني ، ينظر المواد : (506-600) من القانون المدني العراقي النافذ ذو الرقم (40) لسنة 1951 المعدل ، والمواد (418-481) من القانون المدني المصري النافذ ذو الرقم (131) لسنة 1948 المعدل .

ما لم بنص القانون على غير ذلك⁽¹²⁾ ، ووفقاً للرأي الراجح في هذا الاتجاه فإن طرح المال للمزاد يعد دعوة للتعاقد وتقدم الراغب في الشراء بعطاء معين يعد إيجاباً⁽¹³⁾ أما إرساء المزاد عليه فيعد قبولاً للعقد ، وإذا كان العطاء يعبر عن إرادة المشتري ، فمن هو الذي يعبر عن إرادة البائع في البيع الجبري خاصة إذا ما علمنا إن المال هنا يباع جبراً عن المدين مالك المبيع دون إرادته ؟ وللإجابة عن هذا التساؤل فقد اتجه البعض الى فكرة النيابة حيث ان الدائن الذي يباشر إجراءات او الموظف الذي يباشر إجراءات البيع الجبري هما اللذين يمثلان المالك في عقد البيع ، وبالتالي فهو عقد قانون خاص⁽¹⁴⁾ واتجه البعض الآخر⁽¹⁵⁾ الى ان الدولة تنتزع من المدين سلطة التصرف في المال المحجوز وتباشرها في البيع الجبري لصالح الدائن وبالتالي فهو عقد قانون خاص إلا أن هذه النظرية لم يكتب لها النجاح إذ تعرضت لعدة انتقادات من حيث تكوين العقد ومن حيث الآثار⁽¹⁶⁾ ، ولهذا لم يكتب لهذه النظرية النجاح في بيان طبيعة البيع الجبري الأمر الذي أدى الى ظهور نظرية أخرى على أنقاضها .

(12) ينظر : د. عبد الباسط جمعي ، نظام التنفيذ ، ط1 ، دار الفكر العربي ، القاهرة ، 1968 ، ص65 .

(13) وهذا هو موقف القانون المدني العراقي النافذ والمقارن ، ينظر المادة (89) من القانون المدني العراقي النافذ المعدل ؛ والمادة (99) من القانون المدني المصري النافذ المعدل ؛ فالإيجاب لا يكون إلا بتقديم عطاء والقبول هو إرساء المزاد على شخص معين ...
(14) فالبايع هو الدائن ويقوم بذلك باعتباره وكيلاً أو ممثلاً قانونياً عن المدين ... ينظر : سيد أحمد محمود ، مصدر سابق ، ص573 .

(15) ينظر: د. وجدي الراغب ، النظرية العامة للتنفيذ القضائي في قانون المرافعات ، بدون جهة نشر ، الإسكندرية ، 1974 ، ص202.

(16) ينظر :د. فتحي والي، التنفيذ الجبري ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، 1980 ، ص529، وكذلك ينظر :

CARLOS CEREA , Lanature du proce's , the'se Paris , 2 , 1979, p : 64 .

الفقرة الثانية

نظرية القرار القضائي

البيع الجبري هو قرار يصدر من موظف عام (كأن يكون المنفذ العدل) أو (القاضي المختص) في بعض الأحيان⁽¹⁷⁾ وفقاً لإجراءات التنفيذ بالحجز ونزع الملكية الواردة في القوانين الإجرائية ، وبالتالي لا يعد العطاء إيجاباً أو قبولاً للتعاقد بل هو إجراء من إجراءات البيع - يخضع لأحكام قانون المرافعات ، فهو قرار بنزع ملكية المال المبيع ونقلها الى المشتري مقابل الثمن الذي دفعه وبالتالي فأثار البيع الجبري تختلف عن آثار عقد البيع⁽¹⁸⁾ ، ووفقاً لرأي البعض فان هذه النظرية جديرة بالتأييد لأنها تتفق مع طبيعة إجراءات التنفيذ كنشاط قضائي ، حيث أن البيع الجبري مرحلة من مراحل هذا النشاط وتتفادى بالتالي الانتقادات التي وجهت للنظرية الأولى وتفسر اختلاف آثار البيع الجبري عن عقد البيع⁽¹⁹⁾ ونعتقد من جانبنا أن البيع الجبري هو قرار قضائي مختلط بمعنى أن قرار رسو المزاد في العقار هو حكم من حيث الشكل ولكنه يعد عملاً ولائياً من حيث المضمون، يقوم به القضاء عند وجود قصور في إرادة الأفراد لرقابتها أو لتكتملتها⁽²⁰⁾ ، ومن هنا يلاحظ أن البيع الجبري له طبيعة خاصة مصدرها القانون باعتباره مرحلة هامة من مراحل التنفيذ .

(17) ينظر نص المادة (91) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل .

(18) ينظر لمزيد من الاستيضاح : د. وجدي الراغب ، مبادئ التنفيذ القضائي الكويتي ، دار النهضة ، القاهرة ، 1980 ، ص 163 .

(19) د. وجدي الراغب ، مصدر سابق ، مبادئ التنفيذ ، ص 164 .

(20) ينظر : د. وجدي الراغب ود. سيد أحمد محمود ، قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي وفقاً لأحدث التعديلات التشريعية ، ط 1 ، مطابع جامعة الملك سعود ، المملكة العربية السعودية ، 1414 هـ - 1994 م ، ص 42، ود. فايز أحمد عبد الرحمن ، التنفيذ الجبري ، المطبوعات الجامعية ، القاهرة ، 2006 ، ص 502.

والحقيقة - وفي اعتقادنا - أن الحكم برسو المزايذة يخضع لقواعد خاصة وصفها المشرع. إذ نرى أنه قضاء غير موضوعي أو قضاء ولائي من حيث المضمون ، وإن كان من حيث الشكل يعد حكماً ، وبالتالي ينبغي التمييز بين مضمونه وشكله ؛ ويترتب على هذا التكييف القانوني عدة نتائج أبرزها خضوع البيع الجبري من حيث تكوينه وآثاره لقانون المرافعات وليس لنظرية العقود في القانون المدني وبالتالي لقواعد البطلان الواردة في قانون المرافعات دون القانون المدني⁽²¹⁾ . كما أن الحكم برسو المزاد لا يخضع لقواعد الأحكام القضائية بالمعنى الفني الدقيق ولا يلزم تسببه ولا يترتب حجية الأمر المقضي ولا يخضع لقواعد الطعن في الأحكام بل يجوز رفع دعوى أصلية ببطلانه ، فضلاً عن البيع الجبري يترتب آثاراً إجرائية بحتة لا يترتبها البيع الاختياري ، وهذه الآثار واردة في قانون المرافعات⁽²²⁾ .

(21) عالج المشرع العراقي نظرية البطلان في قانون المرافعات المدنية بصورة هامشية ، إذ لم نجد فيه مكاناً لنظرية عامة في البطلان ، بل نجد أن كلمة البطلان تردت في عدة نصوص من هذا القانون دون تحديد لمضمون البطلان ولا لقواعده .

(22) لمزيد من التفصيل ينظر : د. سيد أحمد محمود ، مصدر سابق ، أصول التنفيذ الجبري ، ص575 وما بعدها .

المطلب الثاني

عناصر وخصائص البيع الجبري

بعد الانتهاء من بيان ماهية البيع الجبري وطبيعته ، لنا الآن استعراض ابرز عناصر وخصائص هذا البيع ، وهذا ما سنبحثه من خلال الفرعين الآتيين :

الفرع الأول

عناصر البيع الجبري

تتجسد عناصر البيع الجبري في ثلاثة : الأشخاص والموضوع والسبب⁽²³⁾ ، وهذا ما سنسلط الضوء عليه في الفقرات الآتية :

الفقرة الأولى

أشخاص البيع الجبري

للبيع الجبري أشخاص ، ولكن هؤلاء يختلفون حسب كونهم دائنين أو مدينين وهو ما سنعتبر عنه بالظرف الايجابي والآخر السلبي .

(23) ينظر : فوزي كاظم المياحي ، التنفيذ الجبري ، دار الكتب ، بغداد ، 2012 ، ص 214 ؛ ود. مصطفى المتولي قنديل ، النظام القانوني للإشراف على إجراءات التنفيذ الجبري ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، الإسكندرية ، 2009 ، ص 147 .

آ- الطرف الايجابي في التنفيذ :

1- طالب التنفيذ : وهو الدائن في السند التنفيذي ، وهو الطرف الايجابي في التنفيذ ، إذ يجري التنفيذ لصالحه ، على مال معين للمدين بالسند ، سواء كان الدائن هذا شخصاً طبيعياً او معنوياً ، أو كان دائناً عادياً أو دائناً مرتهنأ أو دائناً له حق امتياز⁽²⁴⁾ .

2- الدائون المتدخلون والمسجلون وأصاب الحقوق المقيدة : ونستطيع أن نختزل هذه الفئات بمصطلح(الغير) ، ويعتبر من الغير بصفة عامة من لم يكن أحد الأشخاص الذين ذكرهم القانون ، أي كل شخص عدا أعضاء جهاز التنفيذ وطالب التنفيذ والمنفذ ضده ، وهم الغير بالمعنى العام⁽²⁵⁾ ، فإذا وجد دائن آخر غير الدائن الحاجز على منقولات المدين يستطيع أن يتدخل في الحجز على ذات المنقولات المحجوزة سابقاً لكي يشترك مع غيره من الحاجزين في قسمة غرماء في توزيع حصيلة البيع الجبري بالمزايدة⁽²⁶⁾ .

ب- الطرف السلبي في التنفيذ : وهو المنفذ ضده - المدين أو من يحل محله - وهو من أشخاص عملية التنفيذ الذي توجه الإجراءات التنفيذية ضده ثم يستحصل حق الدائن منه⁽²⁷⁾ ويلزم في المنفذ

(24) ينظر لمزيد من التفصيل : د. أمينة النمر ، القواعد العامة في التنفيذ والتنفيذ بطريق

الحجز ، ط1 ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، 1970 ، ص12 ، ود.ادم النداوي ، أحكام قانون التنفيذ، ط1، بغداد، 1984، ص63

(25) د. جبار صابر طه ود. عبد الكاظم المالكي ، مصدر سابق ، ص89 .

(26) المادة (371) من قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري النافذ .

(27) د. أمينة النمر ، ، مصدر سابق ، ص34، ود.سعيد مبارك، أحكام قانون التنفيذ، ط2، دارا

لحرية ، بغداد، 1974، ص15

ضده أن يكون ذا صفة لاتخاذ الإجراءات التنفيذية بحقه ، وتتوافر هذه الصفة في الحالة التي يكون فيها المنفذ ضده مديناً للدائن وقت طلب التنفيذ⁽²⁸⁾

ج- السلطة القائمة بالبيع الجبري ومعاونيها : وهم أعضاء جهاز التنفيذ ، الموظفون العموميون في مديرية التنفيذ الذين يتولون إجراءات التنفيذ من وقت تقديم أول طلب بالتنفيذ يقدم الى المديرية من قبل الدائن ولحين انتهاء عملية التنفيذ ومن البديهي أن المنفذ العدل يتصدر هؤلاء فو الذي يختص باتخاذ القرارات اللازمة بشأن إجراء التنفيذ ، وأول قرار له يتخذه وجوباً هو قبول التنفيذ او رفضه⁽²⁹⁾، أما الأشخاص الآخرون من أعضاء جهاز التنفيذ الذين يشاركون في عملية التنفيذ فهم مسؤولو شعبة أمانة التنفيذ وشعبة المحاسبة وشعبة المتابعة والحفظ ويخضع البيع الجبري للإشراف القضائي ، إذ يكون بيع المنقول الجبري بوساطة المنفذ العدل⁽³⁰⁾ أو معاون التنفيذ - الذي يحرر محضراً بالبيع وتحت إشراف قاضي التنفيذ⁽³¹⁾ ، بينما يتم بيع العقار بالمزاد العلني بوساطة مديرية التنفيذ ومعاونة المنفذ العدل لكي ينادى على المزايذة حيث تبدأ الإجراءات بالمناداة على الثمن الأساسي والمصاريف⁽³²⁾ .

(28) تنص المادة (102) من القانون المدني العراقي النافذ المعدل على أنه : "ولي الصغير هو أبوه ثم وصي أبيه ثم جده الصحيح ثم وصي الجد ثم المحكمة او الوصي الذي نصبته المحكمة" .

(29) ينظر المادة (15) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل .

(30) ينظر: د.نبيل إسماعيل عمر، أصول التنفيذ الجبري، الحلبي الحقوقية، بيروت ، ص55

(31) ينظر المادة (437) من القانون المصري النافذ .

(32) د.مصطفى المتولي قنديل ، مصدر سابق ، ص7 .

الفقرة الثانية

موضوع البيع الجبري أو محله

يعرف المنقول بأنه كل شيء يمكن نقله وتحويله دون تلف فيشمل ، النقود والحيوانات والمكيلات والموزونات وغير ذلك من الأشياء المنقولة⁽³³⁾ . وهذا الشيء يكون موضوع البيع الجبري في التنفيذ على المنقول وهو عموماً المنقولات المادية والأسهم والسندات والحصص وكذلك الحقوق الشخصية التي قد تكون في ذمة الغير فضلاً عن ثمار المنقول⁽³⁴⁾ ، أما العقار فقد عرفه القانون المدني العراقي النافذ ذو الرقم (40) لسنة 1951 المعدل بأنه : كل شيء له مستقر ثابت بحيث لا يمكن نقله أو تحويله من غير تلف ، فيشمل الأرض والبناء والغراس والجسور والسدود والمناجم وغير ذلك من الأشياء العقارية⁽³⁵⁾ وهذا الشيء يكون موضوع البيع الجبري في التنفيذ على العقار ، وعموماً أيضاً أنه قد يكون إما عقاراً بطبيعته أو بالتخصيص⁽³⁶⁾ .

(33) المادة (62/ف2) من القانون المدني العراقي النافذ المعدل ؛ والمادة (83/ف2) من القانون المدني المصري النافذ المعدل .

(34) ينظر : عبد الباقي البكري وزهير البشير ، المدخل لدراسة القانون ، ط1 ، شركة العاتك لصناعة الكتاب ، القاهرة ، 1989 ، ص236 .

(35) المادة (62/ف1) من القانون المدني العراقي النافذ ؛ والمادة (83/ف1) من القانون المدني المصري النافذ .

(36) المادة (63) من القانون المدني العراقي النافذ ، والمادة (82/ف2) من القانون المدني المصري النافذ .

الفقرة الثالثة

سبب البيع الجبري

يرجع السبب المباشر للبيع الجبري بالنسبة للتنفيذ على المنقول الى تقدم الدائن بطلب الحجز على منقول لدى المدين أو لدى الغير وإيقاعه عليه ، وتكون شروط الحز صحيحة⁽³⁷⁾ ويكمن سبب البيع الجبري بالنسبة للتنفيذ على العقار العائد للمدين أو للحائز أو للكفيل العيني ، ويعد السبب الغائي للبيع الجبري هو استيفاء كل دائن حاجز على حقه من ثمن البيع الجبري .

الفرع الثاني

خصائص البيع الجبري

يتسم البيع الجبري بجملة من الخصائص لنا إيضاحها عبر الفقرات الآتية :

الفقرة الأولى

تمام البيع الجبري بطلب وتحت إشراف ورقابة قضائية

لم يشر المشرع العراقي في قانونه النافذ الى تقديم طلب بذلك من قبل الدائن على غرار موقف القانون المصري⁽³⁸⁾ بل أجاز المشرع العراقي للمنفذ العدل أن يأذن للمدين ببيع عقاره المحجوز

(37) د. سيد أحمد محمود ، مصدر سابق ، أصول التنفيذ الجبري ، ص 584 .

(38) المادة (392) من قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري النافذ المعدل .

بنفسه دون تدخل من مديرية التنفيذ الحاجزة وذلك استثناءً من أحكام المادة (58) من القانون ذاته والتي منعت أطراف المعاملة التنفيذية من الاتفاق على إتباع إجراءات حجز الأموال أو بيعها بشكل يخالف الإجراءات التي رسمها قانون التنفيذ ، وذلك حرصاً منه على إتاحة الفرصة للمدين ببيعه عقاره المحجوز بثمن أعلى ودون علنية قد تؤثر على مركزه الاجتماعي⁽³⁹⁾ . وتكون إجراءات بيع المنقول جبرياً تحت إشراف مديرية التنفيذ الحاجزة وبإشراف المنفذ العدل المباشر على ذلك⁽⁴⁰⁾

الفقرة الثانية

إجراء البيع الجبري يكون بالمزاد العلني

إجراء البيع الجبري بالمزاد العلني له أهمية بالغة في نطاق حسم الإجراءات التنفيذية ، إذ يتيح أكبر فرصة للجمهور في الاشتراك في المزايمة . والمنافسة بينهم مما يؤدي الى رفع ثمن البيع الى أقصى حد ممكن مما تعمل على تحقيق مصلحة كامن الحاجز والمحجوز عليه ، إذ أن إجراء البيع الجبري دون مزاد وعلني يؤدي الى استغلال المشتري لموقف المحجوز عليه لكي يقوم بشراء المال المحجوز بأبخس الأثمان ، كما إن العلانية تتيح مراقبة الجمهور لعملية المزايمة مما يمنع التلاعب والمحاباة لبعض الأشخاص في الشراء⁽⁴¹⁾ وتختلف القواعد التي تحكم إجراء المزايمة عنها في

(39) المادة (91) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل .

(40) مدحت المحمود ، شرح قانون التنفيذ ، ط4، العاتك، القاهرة، 2009، ص160 .

(41) د. وجدي الراغب ود. سيد أحمد محمود ، مصدر سياق ، قانون المرافعات ، ص165.

المنقول أو العقار ، كما ان هناك قواعد مشتركة لإجراءات البيع الجبري بالمزايدة العلنية بغض النظر عما إذا كان المحل منقولاً أو عقاراً⁽⁴²⁾ .

الفقرة الثالثة

ضرورة دفع الثمن

لا تتم إجراءات البيع مع إحداث أثره في نقل الملكية إلا بعد دفع الثمن وإيداع تأمينات نقدية لا تقل عن (10%) من القيمة المقدرة للمال المحجوز في المنقول ، علماً أن الفورية واجبة في تسديد الثمن بعد انتهاء المزايدة مباشرة وتسليم المبيع⁽⁴³⁾ ، وعلى الرغم من إغفال المشرع العراقي من عدم ذكر وقت تسليم المبيع وبالتالي وقت تسليم الثمن. إلا أن فورية تسديده جرى العرف عليها وتتضمنها غالبية الإعلانات التي تنشر حول بيع الأموال المنقولة ، ولا يوجد مانع في قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل يحول دون إمهال المشتري مدة وجيزة لدفع ثمن المبيع الذي رست به المزايدة على أن يدفع صفقة واحدة حيث لا يجوز تسديد جزء منه وتأجيل الباقي الى وقت آخر⁽⁴⁴⁾ وقد ألزم المشرع العراقي المشتري بدفع بدل المزايدة ورسوم التسجيل العقاري في مزايدة العقار خلال (15) يوماً من تاريخ الإحالة النهائية وإلا اعتبر ناكلاً⁽⁴⁵⁾ ، فإذا كان المشتري الذي رست المزايدة له هو الدائن، فيجب أن يطرح من البدل مبلغ دينه ويكلف بتسديد الباقي إذا كان هو الدائن الوحيد ، أما إذا

(42) ينظر الصفحة () من هذه الدراسة .

(43) مدحت المحمود ، مصدر سابق ، ص154 .

(44) د. سعيد عبد الكريم مبارك ، مصدر سابق ، ص155 .

(45) المادة (102/أولاً) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل .

كان هناك دائنون متعددون ، وكان بدل المزايدة لا يغطي ديونهم جميعاً فيجب على الدائن المشتري أن يدفع بدل المزايدة كاملاً⁽⁴⁶⁾ .

المبحث الثاني

البيع الجبري في التطبيق العملي

سعى القانون الى تبسيط إجراءات التنفيذ الى القدر الذي يشجع ذوي العلاقة على تحصيل حقوقهم بوساطة مديريات التنفيذ دون إطالة او تعقيد ، مع الحفاظ على الحد الذي لا يضيع حقوق الآخرين من هذه الإجراءات ، تطبيقاً لاحترام سيادة القانون وتحقيق أهداف استحلال الحقوق بسرعة وبأقل تكاليف ، وفي هذا المبحث سنطرح فكرة التطبيق العملي للبيع الجبري منطلقين من بيان النظام الإجرائي له وآثار ذلك البيع وذلك من خلال المطلبين الآتيين :-

المطلب الأول

النظام الإجرائي للبيع الجبري

تختلف إجراءات البيع الجبري بالنسبة للمنقول عنها في العقار و سنسلط الضوء على هذه الأفكار وذلك من خلال الفرعيين الآتيين :-

(46) نتيجة توزيع هذا البديل للدائنين ، أو تقوم مديرية التنفيذ بإجراء عملية توزيع حصيلة التنفيذ صورياً بموجب قرار اشتراك بافتراض ان البديل الخاص بالمزايدة قد دفع فعلاً من قبل المشتري وذلك للوصول الى ما يصيب المشتري من هذا البديل تسديداً لدينه ، وبعد معرفة حصته من البديل كدائن يكلف بتسديد بدل المزايدة منقوصاً منه هذه الحصة .

الفرع الأول

إجراءات البيع الجبري بالنسبة للمنقول

تمر إجراءات بيع الأموال المنقولة العائدة للمدين والمحجوزة بعدة مراحل نبينها في الفقرات

الآتية :-

الفقرة الأولى

الإعلان عن بيع المال المحجوز

يجب الإعلان عن بيع الأموال المنقولة في الوقائع العراقية ، ونرى هنا أن من اللازم الإعلان في الصحف المحلية لضمان العلم ببيع الأموال المنقولة المحجوزة جبراً . هذا وتعلق الإعلانات في محل وجود المال ، ومحل بيعها وفي إعلانات الدائرة الحاجزة⁽⁴⁷⁾ . أما إذا كان المراد بيعه لا يتحمل نفقات النشر فيكتفي بالإعلان عن بيعه في محل وجود المال ومحل بيعه وفي لوحة إعلانات الدائرة الحاجزة⁽⁴⁸⁾ . كما يجب أن يتضمن الإعلان أوصاف المال كاملاً ، إذ ألزم القانون المنفذ العدل بتنظيم محضر يثبت غير ما ورد في الفقرات السابقة ، وتحفظ نسخة من الجريدة التي تم نشر الإعلان فيها وكذلك بنسخة من الإعلان في الاضبارة التنفيذية وذلك لتدقيق إجراءات البيع الجبري

(47) د. عصمت عبد المجيد بكر ، تنفيذ الأحكام والمحرمات ، شرح أحكام قانون التنفيذ رقم

(45) لسنة 1980 المعدل في ضوء تطبيقاته العملية ، ط 1 ، منشورات جامعة جيهان

الخاصة ، أربيل ، 2012 ، ص 292.

(48) المادة 71 ، تنفيذ عراقي والمواد المقارنة : 363 المصرية ، 62 الأردنية ، 924 اللبنانية .

للمال المحجوز لمعرفة مدى انطباق هذه الإجراءات مع حكم القانون⁽⁴⁹⁾. ويثور هنا - وفي هذا الصدد - تساؤلاً مفاده : ما العمل إذا تبين بعد بيع المال المحجوز أن البيع قد جرى خلافاً لإجراءات الإعلان التي نص عليها قانون التنفيذ ؟ هنا ونقول للإجابة عن هذا التساؤل أنه لم ينص القانون على الجزاء المترتب على عدم مراعاة إجراءات الإعلان عن بيع المال المنقول المحجوز ؛ إلا أن جانب من الفقه⁽⁵⁰⁾ ذهب إلى أن مخالفة النصوص القانونية والموضوعة لصيانة حقوق الطرفين والنظام العام تؤدي إلى الإضرار واقتتان المخالفة بالإضرار يجعل المعاملة التنفيذية عرض للإبطال فيجوز إبطالها ، يطلب من ذوي العلاقة وقرار من المنفذ العدل ، أما إذا اكتسبت المعاملة صفة التنفيذ النهائية فيراجع بشأن إبطالها المحكمة المختصة إذا لم تمض مدة التقادم⁽⁵¹⁾ ونؤيد بدورنا هذا الاتجاه ذلك أن مخالفة هذه الإجراءات تتعارض والأسس التي قام عليها قانون التنفيذ وهي تحقيق التوازن بين مصلحة الدائن في الحصول على حقه المشروع ، وبين مصلحة المدين في ألا يؤخذ من أمواله ، أو يتعدى على حريته دون وجه حق ، ومراعاة الاعتبارات الإنسانية والاجتماعية والاقتصادية للمدين⁽⁵²⁾. وقد استقر القضاء العراقي على ضرورة نشر إعلان بين الأموال المنقولة المحجوزة جبراً ، إذ قضت محكمة استئناف نينوى بصفتها التمييزية في احد قراراتها والذي جاء فيه : " ... حيث قد تم نشر إعلان بيع الأموال المحجوزة في صحيفة محلية يومية وعلق في لوحة إعلانات مديرية التنفيذ اما الاعتراضات التمييزية من أن الأدوات المحجوزة هي أدوات

(49) د. عصمت عبد المجيد بكر ، مصدر سابق ، ص 293.

(50) د. أحمد أبو ألوفا ، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية ، ط 3 ، الدار الجامعية للطباعة والنشر ، الإسكندرية ، 1984 ، ص 167 ، وكذلك :

Jean Vincent, Voies d'exécution et procédure : de distribution , Dalloz , 13 e'd , 1978 , p : 16 .

(51) د. أحمد أبو ألوفا ، مصدر سابق ، ص 168 .

(52) ينظر المادة (2/أولاً) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل .

لازمة في صفة المدين المميز فان تلك الاعتراضات لم تثار أمام مديرية التنفيذ لذلك قرر رد الطعن التمييزي وتصديق القرار المميز...." (53) بيد أن نشر الإعلان بالمزايدة ، لا يخلو من مزايا تصب في مصلحة الدائن والمدين معاً ، إذ ستباع الأموال المحجوزة بأعلى سعر ممكن ، وذلك لا يتم إلا بنشر إعلان حجز وبيع الأموال ، لكي يعلم بالبيع أكبر عدد ممكن يرغبون بشراء أموال كهذه (54) .

الفقرة الثانية

المزايدة والبيع الجبري

تجري المزايدة في أقرب مركز تجاري لمحل وجود المال ، أو المكان الذي يرتئي المنفذ العدل تعيينه وفق صلاحيته ، والغرض من هذا الإجراء هو تقليل نفقات نقل المال المحجوز وضمان بيعه بسعر أعلى ، فالذهب بسوق الذهب ، والسجاد في سوق السجاد وهكذا (55) ، كما وتجري المزايدة بوساطة الدلال في الوقت المحدد في إعلان بيع المال المحجوز (56) وعلى المزايدين أن يودع تأمينات نقدية لا تقل عن (10%) من قيمة المال محجوز بموجب محضر الحجز (57) وإذا مضت خمس دقائق على آخر عرض ولم يتقدم راغب جديد يحال المال لعهددة المزايدين الأخير ويسلم له بعد تسليم

(53) قرارها المرقم 11/ت.ب/2012 في 26/1/2012 ؛ وبالمضمون ذاته : قرارها المرقم

109/ت.ب/2011 في 29/5/2011-القرارين غير منشورين - .

(54) ينظر : عبد الهادي العلق ، أحكام قانون التنفيذ رقم (45) لسنة 1980 ، بغداد ،

2007 ، ص 100 .

(55) المادة (72/ف1) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل .

(56) د. جبار صابر طه ود. عبد الكاظم المالكي ، مصدر سابق ، ص 201 .

(57) المادة (72/ف2) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل .

الثمن⁽⁵⁸⁾ ، هذا وتفتح المزايدة بما لا يقل عن 60% من القيمة المقدرة للمال المحجوز⁽⁵⁹⁾ ، وإذا لم يبلغ المال عند المزايدة 70% عن القيمة المقدرة يعاد الإعلان عن بيعه بعد تقدير القيمة الجديدة له وهي 70%⁽⁶⁰⁾ ويثار التساؤل الآتي في هذا الصدد - ما الحكم إذا لم يبلغ البيع 70% من القيمة المقدرة ؟ هنا - نقول - أن على مديرية التنفيذ أن تتحرى عن الأسباب من حيث الإعلان ومدى العلم به ، ومن حيث تاريخ المزايدة كأن جرت في يوم مناسبة انشغل فيها المواطنون أو من حيث مكان المزايدة كأن جرت في سوق غير ملائم . ويلاحظ في التطبيقات العملية عدم دقة الخبراء في تقدير القيمة الحقيقية للمال المراد بيعه جبرياً في المزايدة أو أن المتغيرات والظروف والاضطرابات الاقتصادية والاجتماعية تلعب دوراً في تغيير القيمة الحقيقية للمال ، أو نظرة الناس في المال المراد بيعه ، ففي أوقات الأزمات والحروب والظروف الطارئة سرعان ما تتغير أقيام الأموال ، صعوباً وهبوطاً ، مما يتطلب الأمر إعادة تقدير المال المراد بيعه بالمزايدة أو التريث في اتخاذ قرار بإجراء المزايدة انتظار أنجلاء الموقف واستقرار الأمور في المجتمع . وبعد انتهاء المزايدة ، يقوم موظف التنفيذ المكلف بالبيع بتنظيم محضر يبين فيه إجراء التسليم والتسلم وشرحاً لكيفية إجراء معاملة البيع ، ويوقع المحضر كما يوقعه الدلال والمشتري والدائن والمدين ، ولأبي منهما تثبيت ما لديهما من اعتراض إن وجد⁽⁶¹⁾ . وهذه الإجراءات انقفت عليها تقريباً بقية القوانين المقارنة⁽⁶²⁾ ، وللغرض

(58) مدحت المحمود ، مصدر سابق ، ص 154 .

(59) المادة (73/أولاً) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل .

(60) المادة (73/ثانياً) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل .

(61) د. عصمت عبد المجيد بكر ، مصدر سابق ، ص 295 .

(62) المادة (922) من قانون أصول المحاكمات المدنية اللبناني النافذ المعدل ؛ والمادة (64)

من قانون التنفيذ الأردني النافذ المعدل ؛ والمادة (495) من قانون الإجراءات المدنية الفرنسي

النافذ .

العراقي موقفاً تجاه هذا المضمون - المزايمة والبيع بالمزاد وإجراءاته فيما يخص الخبراء وتقدير القيمة الحقيقية للمال المراد بيعه في المزايمة - فقد قضت محكمة استئناف نينوى بصفتها التمييزية في أحد قراراتها والذي جاء فيه : "... أنه سبق وأن تم تقدير الفرن من قبل عدة خبراء ولعدة مرات كما أن قيمته تتحدد عند بيعه بالمزايمة العلنية ، لذا قرر تصديق القرار المميز ورد الطعن التمييزي ... (63)

الفقرة الثالثة

النكول عن الشراء

قد يتساءل البعض عما إذا كان يجوز الضم⁽⁶⁴⁾ على بدل المزايمة الأخير للمال المنقول المحجوز الذي بيع بالمزايمة العلنية ، ولدى تدقيق نصوص المواد (71-74) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل المتعلقة بإجراءات بيع الأموال المنقولة يتبين عدم النص على حالة الضم في المزايمة العلنية الجارية لبيع المال المنقول ، ولو أراد المشرع ذلك لنص عليه صراحةً أسوة بقريته الموجود في المزايمة العلنية الجارية لبيع العقار المحجوز⁽⁶⁵⁾ ، وبذلك فلا مجال للضم في مزايمة المنقول ، أما النكول ، فقد عالجته المادة (74) من القانون العراقي ، ويقصد به عدم تسديد المشتري

(63) قرارها المرقم 166/ت.ب/2011 في 2011/8/17 ؛ وبالمضمون ذاته قرارها المرقم 60/ت.ب/2011 في 2011/3/26 - القرارات غير منشورين - .

(64) يقصد بالضم هو : نظام يتعين بموجبه على الجهة القائمة بالبيع وضع العقار في مزايمة جديدة إذا تقدم راغب في شرائه خلال المدة المحددة قانوناً بسعر يزيد بنسبة معينة على بدل الإحالة الأولية (القطعية) التي تجري في المزايمة الأولى .
(65) المادة (97/رابعاً) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل .

في المزايدة العلنية بدل المبيع الذي رست عليه ، ولا يعد المشتري ناكلاً إذا طلب منحه مهلة معقولة لدفع الثمن ، إذ لا يوجد إلزام قانوني بتسديد الثمن فوراً ، على أن يتحمل نفقات حفظ المال المنقول من تأريخ الإحالة⁽⁶⁶⁾ . وتتم إجراءات المبيع وفقاً للقوانين المقارنة بذات الإجراءات التي سار عليها القانون المصري إلا أنها تختلف في مواعيد المبيع - أي يوم البيع - ففي الوقت الذي يوجد ثلاث مواعيد في القانون المصري يلحظ أن هناك ميعادان فقط في القانون اللبناني والفرنسي⁽⁶⁷⁾ .

الفرع الثاني

إجراءات البيع الجبري بالنسبة للعقار

أجاز المشرع العراقي في المادة (91) من قانون التنفيذ للمنفذ العدل أن يأذن للمدين ببيع عقاره المحجوز بما لا يقل عن القيمة المقدرة على أن تستقطع دائرة التسجيل العقاري المختصة حين البيع الدين وملحقاته ، وهذا البيع يتم دون مزايدة علنية وبالتراضي بين المدين والمشتري ، ومن شأن هذا البيع أن يحقق الاقتصاد في النفقات والمصاريف في الإجراءات والإعلانات واختصاراً في الوقت والجهد ، وحصول الدائن على حقه بأيسر وأسهل السبل ، كل ذلك بشرط أن لا تقل القيمة المراد بيع العقار بها عن القيمة المقدرة له من الخبراء حين وضع اليد عليه ، وأن يصدر قرار من المنفذ العدل بالموافقة على هذا البيع أَرْضَائِي ، ويتضمن هذا القرار رفعاً للحجز عن العقار تمهيداً لبيعه مع إلزام مديرية التسجيل العقاري باستقطاع مبلغ الدين وجميع المصاريف والنفقات ، قبل تسجيل العقار باسم

(66) ينظر :علي مظفر حافظ ، شرح قانون التنفيذ ، مطبعة المعارف ، بغداد ، ص 250 .

(67) المادة (924) من قانون أصول المحاكمات المدنية اللبناني النافذ المعدل ، والمادة (497)

من قانون الإجراءات المدنية الفرنسي النافذ المعدل .

المشتري ، وتحويل تلك المبالغ الى مديرية التنفيذ المختصة ، أما البيع الجبري للعقار فيتم وفق أحكام قانون التنفيذ ويمر بإجراءات عديدة نحددها وفق الفقرات الآتية :

الفقرة الأولى

قائمة المزايمة والإعلان عن البيع والإحالة القطعية

يقوم المنفذ العدل بتنظيم قائمة لبيع العقار ، ويدون في هذه القائمة جميع المعلومات التفصيلية عن العقار وأوصافه ، وتستمد هذه المعلومات من محضر وضع اليد الذي سبق إعداده عند وضع اليد على العقار وفق النموذج المعد والمطبوع والمتوفر في مديريات التنفيذ ، وبعد تدوين الحقول الموجودة فيه وحفظه في الاضبارة التنفيذية ، تقوم المديرية بالإعلان عن وضع العقار المحجوز في المزايمة العلنية وبيعه ، وتتم في هذا الإعلان دعوة الراغبين في شراء العقار الى مراجعة مديرية التنفيذ لإبداء رغبتهم في الشراء وذلك خلال ثلاثين يوماً من اليوم التالي لنشر الإعلان في الصحف⁽⁶⁸⁾ ويتم نشر الإعلان في صحيفة يومية محلية واحدة أو أكثر حسب قيمة العقار ، وتعلق نسخة من الإعلان في مديرية التنفيذ وفي مدخل العقار المحجوز ، وللمنفذ العدل أن يقرر نشر الإعلان وإذاعته بوسائل الإعلام المختلفة إذا رأى أن المصلحة تدعو الى ذلك ، وحسب ما تقتضيه طبيعة العقار وقيمته⁽⁶⁹⁾ . ويجوز لمديرية التنفيذ في حالة تعدد المحجوزات على العقار بيعه في مزايمة واحدة مع إخبار الجهات الحاجزة الأخرى بذلك وعندئذ تنتقل المحجوزات كلها الى بدل

(68) المادة (93/أولاً) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل .

(69) ينظر :قرار محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية المرقم 237/تنفيذ/1989 في 10 /5/ 1989 ، مشار اليه لى : هادي عزيز علي ، المبادئ القانونية في قضاء استئناف بغداد بصفتها التمييزية / قانون التنفيذ ، بغداد ، مطبعة الزمان ، 1999 ، ص155 .

المبيع عملاً بحكم المادة (92) من قانون التنفيذ العراقي⁽⁷⁰⁾ ، ولا تجري مزايده العقار إلا في مديرية التنفيذ التي يقع في منطقتها ، وإذا كان العقار خارج منطقة المديرية الحاجزة ، فتجري المزايدة بطريق الإنابة وفي حالة خلو الإعلان من اي من هذه البيانات فان الإعلان يعد غير مستوف للشروط القانونية ويجب إعادة نشره ، وتبطل المزايدة إذا حصل خطأ بالإعلان في رقم القطعة المراد بيعها⁽⁷¹⁾ وعدم تعليق نسخة الإعلان الخاص ببيع العقار في لوحة إعلانات المحكمة وعلى مدخل العقار يجعل الإعلان غير مستوف لشروطه مما يستدعي فسخ المزايدة وإعادة الإعلان مجدداً وفق ما ترسمه المادة (95) من قانون التنفيذ⁽⁷²⁾ وتعد المزايدة مفتوحة لمدة ثلاثين يوماً وللراغب في شراء العقار مراجعة مديرية التنفيذ الصادر منها الإعلان وإيداع مبلغ لا يقل عن (10%) من القيمة المقدرة للعقار عند وضع اليد عليه كتأمينات ، إلا إذا كان المزايد هو الدائن أو الشريك فيعفى من التأمينات بما يعادل دينه أو حصته⁽⁷³⁾ وفي الساعة الثانية عشر ظهراً من اليوم الثلاثين ينادى في المديرية ثلاثاً للاشتراك في المزايدة ، وتجري علناً ، ولا تفتح المزايدة بأقل (70%) من القيمة المقدرة ، ثم يقرر المنفذ العدل الإحالة القطعية للمزايدة الأخيرة ، ويعتبر العرض الذي لا يزداد عليه خلال خمس دقائق نهاية للمزايدة⁽⁷⁴⁾ وتجدر الإشارة إلى أن القوانين المقارنة قد أقرت هذه الإجراءات إذ

(70) قرار محكمة استئناف أربيل بصفحتها التمييزية المرقم (37/ت.ب/2002 في 2000/7/22 ، مشار اليه لدى : عثمان ياسين علي ، المبادئ والتطبيقات في قرارات محكمة استئناف أربيل بصفحتها التمييزية ، أربيل 2010 ، ص 88 .

(71) قرار محكمة التمييز العراقية المرقم 29/هيئة عامة 2 / 1976 ، مجموعة الأحكام العدلية ، العدد الأول ، السنة السابعة ، 1976 ، ص 199 .

(72) قرار محكمة استئناف بغداد بصفحتها التمييزية المرقم 839/تنفيذ/1992 في 11م/10/1992 ، المبادئ القانونية ، مصدر سابق ، ص 16 .

(73) المادة (97/أولاً) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل .

(74) المادة (97/ثانياً) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل .

يتولى قاضي التنفيذ بعد تأكده من صيرورة الحكم المنفذ بمقتضاه نهائياً - إجراءات المزايمة بموجب القانون المصري وبعد العرض الذي لا يزداد عليه ثلاث دقائق منهاياً للمزايمة⁽⁷⁵⁾.

الفقرة الثانية

تبليغ المدين بالإحالة والضم بعدها

تقوم بعد ذلك المديرية بتبليغ المدين بالإحالة القطعية ، وتطلب إليه تسديد الدين والمصاريف خلال عشرة أيام اعتباراً من اليوم التالي لتبليغه وإلا فإن العقار سيسجل باسم المشتري ، وتسمى هذه الإخبارية بـ (الإخبارية الثالثة) وتكون مديرية التنفيذ هي المسؤولية عن إجراء هذا التبليغ حتى وإن أناب مديرية أخرى في معاملة الحجز والبيع ، فإذا سدد المدين الدين خلال تلك المدة المذكورة فتقرر المديرية فسخ الإحالة القطعية ورفع الحجز عن العقار ، أما إذا امتنع وقام المشتري في المزايمة العلنية بتسديد بدل المزايمة ورسم التسجيل العقاري ومصاريفه ، فيعد مالكاً لعقار المبيع بانتهاء الأيام العشرة الممنوحة للمدين لتسديد الدين ومصاريفه⁽⁷⁶⁾ . هذا وقد أجاز قانون التنفيذ النافذ الضم على بدل المزايمة الأخير قبل انقضاء الأيام العشرة ويكلف المدين بأداء الدين خلالها وإلا سجل العقار باسم المشتري على أن لا تقل الضم عن (5%) من البديل الأخير وعندئذ تفتح المزايمة لمدة ثلاثة

(75) المادة (439) من قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري النافذ المعدل .

(76) المادة (102/ثانياً) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل .

أيام ثم تجر بعدها الإحالة النهائية⁽⁷⁷⁾ . أما بالنسبة لموقف القوانين المقارنة فقد أقرت بتبليغ المدين بالإحالة إلا أنها لم تنص بشكل واضح على الضم بعد تلك الإحالة⁽⁷⁸⁾ .

الفقرة الثالثة

تملك المشتري للعقار وتسلمه المبيع

يلزم المشتري بدفع بدل المزايدة ورسوم التسجيل العقاري ومصاريفه خلال (15 يوماً) من تأريخ الإحالة النهائية وإلا عد ناكلاً⁽⁷⁹⁾ ويعد المشتري بذلك مالكاً للعقار بانتهاء مدة العشرة أيام الممنوحة للمدين ، وإذا تم تسجيل العقار باسم المشتري وصدر السند من مديرية التسجيل العقاري بذلك هنا لا يجوز الطعن بإجراءات البيع كونها قد انتهت وإذا تخلف المزايد الذي رست المزايدة بعهدته عن تسديد بدل المزايدة خلال (15 يوماً) ، ولم يحصل ضم على بدل المزايدة الأخير يعد ناكلاً⁽⁸⁰⁾ ويعرض العقار على المزايد ما قبل الأخير الذي كف يده بالبدل الذي عرضه ، فإذا قبل فيسجل العقار باسمه وتتم تضمين الناقل الفرق بين البديلين ، أما إذا رفض فيجري مزايدة جديدة وفق الإجراءات المرسومة قانوناً⁽⁸¹⁾ ، ويجوز تنازل المشتري عن العقار المبيع وفسخ المزايدة لعدم تسجيل العقار المحجوز في مديرية التسجيل العقاري⁽⁸²⁾ . وبعد انتهاء كل تلك الإجراءات يقع على عاتق

(77) المادة (97/رابعاً وخامساً) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل .

(78) المادة (97/رابعاً وخامساً) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل .

(79) ينظر : د. سيد أحمد محمود ، مصدر سابق ، أصول التنفيذ الجبري ، ص 601 .

(80) المادة (102/أولاً) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل .

(81) د. عصمت عبد المجيد بكر ، مصدر سابق ، ص 320 .

(82) فوزي كاظم المياحي ، مصدر سابق ، ص 225 .

مديرية التنفيذ الالتزام بتسليم العقار المبيع بالمزايدة الى المشتري خلال شهر من تاريخ تسجيله باسمه في مديرية التسجيل العقاري ، فإذا انتهت هذه المدة دون تسليم العقار فتقوم المديرية بالتخلية الجبرية ما لم يمنع قانون آخر⁽⁸³⁾ ، وقد تطرقت القوانين المقارنة الى هذه الفقرة بشكل واضح وجلي وأدرجتها ضمن الآثار الخاصة بالبيع الجبري بالنسبة للمشتري⁽⁸⁴⁾ .

المطلب الثاني

آثار البيع الجبري

يرتب البيع الجبري آثاراً عينية أي موضوعية⁽⁸⁵⁾ بالنسبة للمشتري ، كما يرتب آثاراً إجرائية بالنسبة لأطراف التنفيذ الجبري وهذا ما سنبحثه في الفرعين الآتيين :-

الفرع الأول

آثار البيع الجبري بالنسبة للمشتري

للبيع الجبري آثاراً عينية بالنسبة للمشتري ولنا استعراض هذه الآثار بشكل مختصر وفق

الفقرات الآتية :-

(83) المادة (105/أولاً) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل .

(84) د. طلعت دويدار ، النظرية العامة للتنفيذ القضائي ، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان ، 2008، ص493 .

(85) باعتبار ان البيع الجبري هو اجراء من إجراءات التنفيذ يقوم به المنفذ العدل بما له من سلطة عامة تخوله نزع ملكية الأموال المحجوزة ونقلها الى الراسي عليه المزداد ومقابل الثمن الذي رسا به يرتب مجموعة من الآثار الموضوعية والإجرائية .

الفقرة الأولى

انتقال ملكية المبيع الى المشتري

أجمعت القوانين المقارنة - العراقية والعربية - محل الدراسة انتقال ملكية المبيع الى المشتري صاحب أكبر عطاء بالتسليم بشرط دفع الثمن فوراً⁽⁸⁶⁾. ولما كانت ملكية المنقول تنتقل بالتسليم ، اي بحيازة المشتري له فانه يستطيع التمسك بقاعدة "الحيازة في المنقول سند الملكية"⁽⁸⁷⁾ على اعتبار ان البيع القضائي يعد في ذاته سبباً صحيحاً للملكية وطالما أن المشتري فإنه يستطيع تفادي عيوب سند ملكية سلفه ويدفع بالرجوع عليه بها⁽⁸⁸⁾ إلا أننا يجب علينا مراعاة ما إذا كان المنقول المبيع مسروقاً أو ضائعاً فانه يمكن لمالكه الحقيقي أن يسترده من المشتري المزداد حسن النية خلال ثلاث سنوات من وقت الضياع أو السرقة من المشتري حسن النية إلا أنه جب عليه لكي يسترده من المشتري في البيع الجبري أن يعجل له الثمن الذي دفعه لأنه اشتراه من مزاد علني⁽⁸⁹⁾ ، هذا وقد

(86) المادة (102/ثانياً) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل ؛ والمادة (431) من القانون المدني المصري ؛ والمادة (67) من قانون التنفيذ الأردني ؛ والمادة (930) من قانون أصول المحاكمات المدنية اللبنانية النافذ المعدل .

(87) (1163) من القانون المدني العراقي النافذ المعدل ؛ والمادة (976) من القانون المدني المصري النافذ .

(88) حلمي محمد الحجار ، مصدر سابق، ص590 وما بعدها .

(89) د. وجدي راغب ، مصدر سابق، النظرية العامة ، ص250 ،

نص المشرع المصري واللبناني والفرنسي على جملة استثناءات يؤكد من خلالها على ملكية المشتري في البيع الجبري هي ملكية جديدة وليست قديمة⁽⁹⁰⁾ .

الفقرة الثانية

حق المشتري في تسلم المبيع وملحقاته

متى تم البيع الجبري ودفع الثمن يكون من حق المشتري تسلم الشيء المبيع - المنقول - بطريقة سليمة بوساطة مديرية التنفيذ فور فع الثمن ، أما العقار فيشتمل منطوق حكم رسو المزاد على أمر المدين أو الحائز بتسليم العقار لمن حكم برسو المزاد عليه وإذا لم ينفذ الحكم اختيارياً فإنه يجري تنفيذاً جبرياً⁽⁹¹⁾ فضلاً عن ملحقاته سواء أكانت عقاراً بالتخصيص أو ثماراً طبيعية قائمة في الشيء المبيع وقت إتمام البيع باعتبار أن الثمن يشملها أو مدنية كالأجرة فإنه يستحقها عن المدة اللاحقة على البيع⁽⁹²⁾ .

⁽⁹⁰⁾ المادة (405) والمادة (450) من قانون المرافعات المدنية المصري النافذ المعدل؛ والمادة

(306/ف2) من قانون أصول المحاكمات المدنية اللبناني النافذ المعدل .

⁽⁹¹⁾ المادة (449) من قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري النافذ المعدل .

⁽⁹²⁾ د. سيد أحمد محمود ، مصدر سابق ، ص 615 .

الفرع الثاني

آثار البيع الجبري بالنسبة لأطراف المعاملة التنفيذية

- هذه الآثار الإجرائية تترتب على أطراف المعاملة التنفيذية - الطرف الايجابي والسليبي -
وتتجسد في الفقرات الآتية :-

الفقرة الأولى

زوال الحجز عن المال المحجوز وتحوله الى ثمن الشيء المبيع

يسمى هذا الأثر بالحلول الموضوعي أو المادي أو العيني للثمن محل المال المحجوز ، ذلك ان البيع الجبري يؤدي الى استنفاد الحجز لغايته وهو تحويل المال (عقاراً أو منقولاً) المادي المحجوز الى مبلغ من النقود وبالتالي يحل محل المال المحجوز (العقار أو المنقول) حلوياً عينياً ، وينقضي الحجز بتمام إجراءات البيع على الأموال المباعة بالفعل لأنها تنتقل للمشتري خالصة أو ثم لا تباع بعض المنقولات عن طريق الكف عن بيعها لثبوت أن بيع البعض الآخر يكفي للوفاء بالديون المحجوز من أجلها هي والمصاريف⁽⁹³⁾ .

(93) د. محمود هاشم ، مصدر سابق ، ص 329 .

الفقرة الثانية

اختصاص الدائن الحاجز بثمن المبيع وبدء إجراءات التوزيع

يؤدي تمام البيع الجبري للمال المحجوز بالمزاد العلني الى اختصاص الدائنين الحاجزين ومن اعتبروا طرفاً في الإجراءات بحصيلة التنفيذ بقوة القانون أي دون إجراء آخر⁽⁹⁴⁾ ، ويصبح الثمن مخصصاً للوفاء بدين الطرف الايجابي في التنفيذ وقت البيع أي الدائن الحائز أو المتدخل أو المدخل قبل البيع فيكون لهؤلاء أولوية إجرائية على الثمن الناتج عن البيع الجبري بالمزاد العلني سواء أكان الثمن كافياً للوفاء بحقوقهم جميعاً أو غير كاف⁽⁹⁵⁾ وتبدأ إجراءات التوزيع كمرحلة أخيرة من مراحل التنفيذ الجبري عند تمام البيع القضائي للمال المحجوز بالمزاد العلني وذلك لتحويل المال المحجوز الى مبلغ من النقود لكي يستوفي منها الدائنون حقوقهم النقدية ، وبالتالي بتمام البيع القضائي تفتتح مرحلة جديدة وأخيرة من إجراءات التنفيذ وهي مرحلة التوزيع حيث تعد مرحلة تكميلية - طبيعية وحتمية - لإجراءات التنفيذ بالحجز ونزع الملكية⁽⁹⁶⁾ .

(94) المادة (469) من قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري النافذ المعدل .

(95) د.وجدي الراغب ود. سيد أحمد محمود ، مصدر سابق ، المبادئ ، ص 177 .

(96) د. سيد أحمد محمود ، مصدر سابق ، ص 617 .

الخاتمة

وفي نهاية المطاف تضمن البحث جملة من النتائج والتوصيات ، ما هي إلا إسهام متواضع في هذا الموضوع نأمل أن تكون موضوع دراسة وتطبيق وهي :-

أولاً : النتائج :-

- 1- البيع الجبري هو بيع يتم عن طريق القضاء وتحت إشرافه للعقار والمنقول كي يتحول المال المحجوز الى مبلغ نقدي محققاً غاية التنفيذ باستيفاء الدائن لحقه المالي.
- 2- يخضع البيع الجبري لقواعد خاصة وضعها المشرع فهو قرار قضائي مختلط من حيث الشكل يعد عملاً قضائياً ومن حيث المضمون يعد عملاً ولائياً .
- 3- لتتجسد عناصر البيع الجبري في ثلاثة : الأشخاص والموضوع والسبب ؛ وبخصائص مميزة هي : تمام البيع الجبري بطلب وتحت إشراف ورقابة قضائية ؛ وإن البيع الجبري يكون بالمزاد العلني وضرورة دفع الثمن .
- 4- للبيع الجبري بالنسبة للمنقول إجراءات وآثار خاصة به ، تبدأ بالإعلان والمزايدة والبيع والنكول عن الشراء وتنتهي بأثر مشتركة مع العقار .

5- للبيع الجبري بالنسبة للعقار إجراءات خاصة به وآثار تجمعها مع المنقول ، فهي تبدأ بإعداد القائمة والمزايدة والإعلان عن البيع والإحالة القطعية ، وتبلغ المدين بالإحالة والضم بعدها وتملك المشتري للعقار وتسلمه المبيع .

6- الآثار المشتركة هي خاصة بالمشتري من انتقال ملكية المبيع الى المشتري وحقه في تسلم المبيع وملحقاته وخاصة بأطراف المعاملة التنفيذية من زوال الحجز عن المال المحجوز وتحوله الى ثمن الشيء المبيع واختصاص الدائن الحاجز بثمنه وبدء إجراءات التوزيع .

ثانياً : التوصيات :-

بعد بحثنا موضوع التنظيم القانوني للبيع الجبري في قانون التنفيذ ودراستنا له نقترح على المشرع العراقي التوصيات الآتية أملين الأخذ بها :-

1- مراعاةً للتسلسل المنطقي في عرض الأفكار القانونية ومتابعتها وتحقيق الغاية من ذلك بشكل منظم ؛ ندعو المشرع العراقي بالشروع في البدء بتحويل الفصل المتعلق بحجز العقار وبيعه من الفصل السادس الباب الرابع من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل الى الفصل الرابع من الباب ذاته وتليه الفصول بعد ذلك تباعاً بحيث يكون حجز ما للمدين لدى الغير تحت عنوان الفصل الخامس وحجز الرواتب والمخصصات تحت عنوان الفصل السادس مع بقاء فصل بيع الأموال المرهونة كفصل سابع من ذلك الباب ، ويكون ذلك التحويل قبل معالجة أي نص وذلك تحقيقاً لفكرة العرض القانوني المتسلسل والحيلولة دون تناثر النصوص القانونية الذي هو عليه الآن .

2- تعديل المادة (22) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل بإضافة فقرة جديدة إليها يوضح خضوع أحكام البيع الجبري الى الفصل الثامن من الباب الرابع من القانون ذاته - وهو الفصل الذي سندعو الى اقتراحه ضمن التوصيات القادمة ، بحيث تكون تلك الفقرة مصاغة على النحو الآتي :-
المادة (22/ثالثاً) :- " وتطبق على البيع الجبري وإجراءاته نصوص الفصل الثامن الواردة في الباب الرابع من هذا القانون " .

3- سن نص قانوني صريح في قانون التنفيذ فيما يتعلق بالجزاء المترتب على عدم مراعاة إجراءات الإعلان عن بيع المال المحجوز وذلك تحقيقاً للتوازن بين مصلحتي الدائن والمدين ومراعاةً للاعتبارات الإنسانية والاجتماعية والاقتصادية للمدين .

4- أمام خلو قانون التنفيذ العراقي والمقارن من النص على البيع الجبري وأحكامه ، ندعو المشرع العراقي والمقارن إلى إيراد فصل جديد إلى قانونه النافذ يحمل رقم الفصل الثامن وتحت عنوان " البيع الجبري وأحكامه" بحيث تكون نصوصه القانونية تعالج ما يلي من الأفكار :-

" تعريفه وطبيعته وعناصره وآثاره بشرط أن يتبع في إجراءاته المواد المنصوصة في المواد (63-70) فيما يخص المنقول ؛ والمواد (86-106) فيما يتعلق بالعقار .

قائمة المصادر

أولاً : مصادر اللغة العربية :

1- د. عبد الواحد كرم ، معجم المصطلحات القانونية ، ط1 ، دار الكتب القانونية ، القاهرة ، 1995 .

2- إبراهيم مصطفى أحمد وأحمد حسن الزيات وحامد عبد القادر ومحمد علي النجار ، المعجم الوسيط ، مجمع اللغة العربية ، ج1 ، المكتبة الإسلامية ، استانبول - تركيا ، بلا سنة طبع .

3- محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرازي ، مختار الصحاح ، بيروت - لبنان ، 1981.

ثانياً : الكتب القانونية :-

4- د. آدم وهيب الندوي ، أحكام قانون التنفيذ ، ط1 ، مطبعة جامعة بغداد ، بغداد ، 1984.

5- د. أحمد أبو الوفا ، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية ، ط3 ، الدار الجامعية للطباعة والنشر ، الإسكندرية ، 1984.

6- د. أمينة النمر ، القواعد العامة في التنفيذ والتنفيذ بطريق الحجز ، ط1 ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، 1970 .

7- د. جبار صابر طه ود. عبد الكاظم المالكي ، أحكام قانون التنفيذ رقم (45) لسنة 1980 ، مطابع وزارة التعليم العالي والبحث العلمي ، بغداد ، 1988 .

8- د. حسين أحمد المشاقي ، التنفيذ وإجراءاته في المواد المدنية والتجارية طبقاً لقانون التنفيذ ، ط1 ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، عمان - الأردن ، 2012 .

9- د. حلمي محمد الحجار ، أصول التنفيذ الجبري ، دراسة مقارنة ، ط2 ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت - لبنان ، 2003 .

10- د. طلعت دويدار - النظرية العامة للتنفيذ القضائي ، ط1 ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت - لبنان ، 2008 .

11- فايز أحمد عبد الرحمن ، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية ، دار المطبوعات الجامعية ، القاهرة ، 2006.

12- د. فتحي والي ، التنفيذ الجبري ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، 1980.

13- د. عباس العبودي ، شرح أحكام قانون التنفيذ ، ط1 ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، عمان - الأردن ، 2005 .

14- د. عبد الباسط جميعي ، نظام التنفيذ ، ط1 ، دار الفكر العربي ، القاهرة ، 1968 .

- 15- عبد الباقي البكري وزهير البشير ، المدخل لدراسة القانون ، ط1 ، شركة العاتك لصناعة الكتاب ، القاهرة ، 1989.
- 16- عبد الهادي العلاق ، أحكام قانون التنفيذ رقم (45) لسنة 1980 ، بغداد ، 2007 .
- 17- د. عزمي عبد الفتاح ، قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري ، ط2 ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، 2002.
- 18- د. عصمت عبد المجيد بكر ، تنفيذ الأحكام والمحرمات ، شرح قانون التنفيذ رقم (45) لسنة 1980 المعدل في ضوء تطبيقاته العملية ، ط1 ، منشورات جامعة جيهان الخاصة ، أبريل ، 2012 .
- 19- علي مظفر حافظ ، شرح قانون التنفيذ ، مطبعة المعارف ، بغداد ، 1974.
- 20- د. سيد أحمد محمود ، أصول التنفيذ الجبري ، دار النهضة العربية للطباعة والنشر ، القاهرة ، 2009 .
- 21- د. سعيد عبد الكريم مبارك ، أحكام قانون التنفيذ ، ط2 ، دار الحرية للطباعة ، بغداد 1974 .
- 22- د. محمد عبد الخالق عمر ، مبادئ التنفيذ ، ط3 ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، 1977 .

- 23- مدحت المحمود ، شرح قانون التنفيذ رقم (45) لسنة 1980 وتطبيقاته العملية ، ط4 ، شركة العاتك ، القاهرة ، 2009 .
- 24- د. مصطفى المتولي قنديل ، النظام القانوني للإشراف على إجراءات التنفيذ الجبري ، دار الجامعة الجديدة للنشر والتوزيع ، الإسكندرية ، 2009 .
- 25- د. نبيل إسماعيل عمر ، أصول التنفيذ الجبري في القانون اللبناني ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، 1976 .
- 26- د.وجدي الراغب، النظرية العامة للتنفيذ القضائي في قانون المرافعات ، بدون جهة نشر ، الإسكندرية ، 1974 .
- 27- مبادئ التنفيذ القضائي الكويتي ، دار النهضة ، القاهرة ، 1980 .
- 28- د.وجدي الراغب ود. سيد أحمد محمود ، قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي وفقاً لأحدث التعديلات التشريعية ، ط1 ، مطابع جامعة الملك سعود ، السعودية ، 1414هـ - 1994م .
- ثالثاً : الأحكام والمجالات :-**
- 29- عثمان ياسين علي ، المبادئ والتطبيقات في قرارات محكمة استئناف أربيل بصفتها التمييزية ، أربيل ، 2010 .

30- هادي عزيز علي ، المبادئ القانونية في قضاء استئناف بغداد بصفقتها التمييزية - قانون التنفيذ ، بغداد ، مطبعة الزمان ، 1990 .

31- مجموعة الأحكام العدلية ، العدد الأول ، السنة التاسعة ، 1976 .

رابعاً: القوانين :-

أ- العراقية

32- القانون المدني العراقي النافذ ذو الرقم (40) لسنة 1951 المعدل .

33- قانون التنفيذ العراقي النافذ ذو الرقم (45) لسنة 1980 المعدل .

ب- المصرية :-

34- قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري النافذ ذو الرقم (13) لسنة 1968 المعدل .

35- القانون المدني المصري النافذ ذو الرقم (131) لسنة 1948 المعدل .

ج- الأردنية :-

36- قانون التنفيذ الأردني النافذ ذو الرقم (36) لسنة 2002 المعدل .

د- اللبنانية :-

37- قانون أصول المحاكمات المدنية اللبناني النافذ ذو الرقم (90) لسنة 1983 المعدل .

هـ- الفرنسية :-

38- قانون الإجراءات المدنية الفرنسي لسنة 1975 المعدل .

سادساً : القرارات الغير منشورة :-

39- قرار محكمة استئناف نينوى بصفتها التمييزية المرقم 11/ت.ب/2012 في 2012/1/26 .

40- المرقم 109/ت.ب/2011 في 2011/5/29 .

41- المرقم 166/ت.ب/2011 في 2011/8/17 .

42- المرقم 60:ت.ب/2011 في 2011/3/26 .

سابعاً : المصادر الفرنسية :-

43- CARLOS CERDA , La nature du proce's , thes'e paris , 2, 1979 .

44- Jean Vincent , Voies d' exe'cution et proce'dure de distribution , Dalloz , be'd , 1978 .

المستخلص

إذا كان المبدأ الاجرائي هو لا يسقط حق وراه مطالب وقاضٍ محايدٍ يحميه ويعمل على استرجاعه لصاحبه لكي ينتفع به وبثماره ، فان القانون اتاح لكل شخص اللجوء الى القضاء للمطالبة بحقه وحمايته من خلال التقدم بطلب اليه لكي يعمل القضاء - بواسطة مجموعة من الاجراءات التي تستند الى المساواة وتعمل على تحقيق مبدأ المواجهة بين الخصوم أمامه - على تحقيق العدالة باعطاء كل ذي حق حقه بحكم يحوز حجية الأمر المقضي ولكي ينتفع المحكوم له بمنافع حقه من خلال تنفيذ هذا الحكم في مواجهة المحكوم عليه .

وهكذا فان الحق في التنفيذ الجبري لأي عمل في هذا المضمار هو حق اجرائي معترف به ، فالذي يملك او يحوز بيده سنداً تنفيذياً في حالة امتناع المدين عن التنفيذ الاختياري حتى يستطيع الدائن الحصول على منافع حقه رغماً عن ارادة مدينه وذلك بضرورة اللجوء الى مديريات التنفيذ للحصول على ذلك الحق مراعيّاً في ذلك مراحل اجراءات ذلك التنفيذ الواردة في القوانين ذات الصلة

ولعل مرحلة البيع الجبري تعد أبرز مراحل اجراءات التنفيذ الجبري غير المباشر وهو البيع الذي يتولاه القضاء وتحت اشرافه سواء ان كان محل ذلك البيع عقاراً أم منقولاً كي يتحول المال المحجوز الى مبلغ نقدي وبالتالي تحقيق غاية التنفيذ باستيفاء الدائن لحقه المالي .

ولهذا البيع الجبري مفهوماً وعناصر وخصائص ونظماً اجرائياً وآثاراً تترتب عليه سواء أكانت بالنسبة للمشتري أو لأحد أطراف المعاملة التنفيذية .

Abstract

If the principle of procedural is not to fall right behind the demands of a neutral judge protected works to get it back to its owner in order to benefit from it and its blessings, the law allowed each person to go to court to demand the right and protect it by applying to him in order to eliminate work - by a set of procedures that are based on equality and working to achieve the principle of confrontation between adversaries in front of him - to achieve justice by giving everyone his right by virtue of *res judicata* has authoritative command in order to benefit the convict him of his right to benefits through the implementation of this provision in the face of the convict.

Thus, the right to forced execution of any work in this area is to the right of procedural recognized, the one who owns or has in his hand bond executive in the event the debtor's failure to optional execution until the creditor can obtain the benefits of the right against the will of the city that need to resort to the directorates of implementation for right taking into account the phases of the implementation measures contained in the relevant laws

Perhaps the forced sale stage is the most prominent stages of forced execution procedures is a direct sale, which is being handled by the judiciary, under his supervision, whether that was the subject of the sale real estate or transferred to the reserved capital turn into a cash amount and thus achieve very fulfilling creditor financial implementation of the right That's forced sale concept and elements and characteristics of the system and procedural effects entail, whether for the buyer or to a party executive treatment.