

الحجز العقاري

أ.د. وليد خالد عطية

الباحث. علي جاسم محمد

كلية القانون / جامعة البصرة

Email : Wahd_atyih@yahoo.com

alijasem854@gmail.com

المخلص

الحجز العقاري هو ذلك الإجراء الذي يهدف به الدائن من البداية إلى اقتضاء حقه عن طريق حجز أموال مدينه العقارية ، وبيعها جبراً لاستيفاء حقه من ثمنها . ويرمي الحجز العقاري إلى تحقيق غرضين : الأول تحديد العقار الذي ستنتزع ملكيته من بين أموال المدين العقارية الاخرى ، فإذا كان الأصل إن جميع أموال المدين تعد ضمانا لديونه ويمكن التنفيذ عليها ، فان البيع الجبري للعقار يرد على عقار معين ومهمة الحجز العقاري تحديد هذا العقار . الثاني الضغط على المدين، فهو يعد وسيلة من وسائل التضييق المالي على المدين يلجأ إليها الدائن من أجل المحافظة على حقه من خلال وضع العقار تحت يد السلطة العامة تقييداً لسلطة المدين التي له على هذا العقار . فالحجز العقاري لا يؤثر على ملكية العقار بل يقيد تصرف صاحبه فيه حتى يستطيع الدائن أن يستوفي حقه منه .

فالحجز العقاري إجراء مهم وضروري لاستيفاء الدائن لحقه . بوصفه مرحلة من مراحل البيع الجبري للعقار . وتتمثل إجراءات الحجز العقاري في إجراءين اثنين ، الأول وضع إشارة الحجز على سجل واضبارة العقار في مديرية التسجيل العقاري المختصة . والثاني تبليغ المدين بالحجز العقاري ويترتب على إيقاع الحجز العقاري تقييد سلطة المدين في التصرف بالعقار . ولم ينظم المشرع العراقي الآثار المترتبة على الحجز العقاري في قانون التنفيذ أو في قانون التسجيل العقاري بل أحال تنظيمها إلى القواعد العامة .

كلمات مفتاحية : الحجز العقاري ؛ التنفيذ الجبري ؛ المدين ؛ الدائن .

Real Estate Reservation

Researcher. Ali Jaseem Mohammad Prof. Dr. Walid Khaled Atya

College of Law / University of Basrah

Email : alijasem854@gmail.com Wahd_atyih@yahoo.com

Abstract

Real estate seizure is the procedure by which the creditor aims to fulfill his right by seizing his debtor's real estate funds, and forcibly selling them to recover his right from their price. The real estate seizure aims to achieve two purposes: the first is to determine the real estate whose ownership will be expropriated from the debtor's other real estate funds. The second is pressure on the debtor, as it is considered one of the means of financial constraint on the debtor that the creditor resorts to in order to preserve his right by placing the property under the hands of the public authority, restricting the debtor's authority over this property. Real estate seizure does not affect the ownership of the property, but rather restricts the owner's disposal of it so that the creditor can obtain his right.

Real estate seizure is an important and necessary procedure for the creditor to save his right. As a stage of forced sale of real estate. The real estate seizure procedures consist of two procedures. The first is placing the seizure sign on the real estate registry and file in the competent real estate registration directorate. The second is to inform the debtor of the real estate seizure, and the imposition of the real estate seizure results in restricting the debtor's authority to dispose of the real estate. The Iraqi legislator did not regulate the effects of real estate seizure in the implementation law or in the real estate registration law, but referred its organization to the general rules.

Keywords: Real estate reservation; forced execution; the debtor; creditor

المقدمة

أولاً : مدخل تعريفي بموضوع البحث

الحجز العقاري هو المرحلة الأولى من مراحل البيع الجبري للعقار^(١)، فهو طريق للتنفيذ بمقتضاه توضع عقارات المدين تحت يد السلطة العامة ويصار إلى بيعها جبراً بالمزاد العلني لتسديد ديون الحاجز والدائنين المشتركين في الحجز من ثمنها .

ويولي المشرع العراقي هذا الحجز عناية خاصة ، فيميزه عن سواه بالإجراءات الكثيرة ، والمعقدة، آخذاً بعين الاعتبار أهمية الثروة العقارية وضرورة المحافظة عليها ، وحماية جميع أصحاب الحقوق على العقار . فقد أشار القانون إلى أن هناك ثلاث جهات لها الحق بإيقاع الحجز على العقار ومنع مالكة من التصرف فيه وتمثل هذه الجهات ، بمحكمة البدأة التي تضع على العقار الشائع الذي أصدرت المحكمة حكماً بإزالة شيعه ببيعاً لعدم قابليته للقسمة بين الشركاء استناداً إلى المادة (١٠٧٣) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ وبذلك تنتهي حالة الشبوع بين الشركاء ، كذلك قد أجاز القانون مديرية التسجيل العقاري حجز العقار المرهون لامتناع مالكة عن تسديد الدين الموثق بالرهن ، وتمارس مديريات التسجيل العقاري هذا الاختصاص وفقاً لأحكام المادة (١٦١) من قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ ، كما تتولى مديرية التنفيذ حجز وبيع أموال المدين المنقولة وغير المنقولة (العقار) لإيفاء الديون المترتبة بذمته ، وتتبع في ذلك إجراءات قانون التنفيذ والتي تعتبر من النظام العام .

ثانياً : أهمية البحث

تبرز أهمية موضوع الحجز العقاري من حيث المكانة التي تحتلها هذا النوع من الحجوزات إذ يعتمد على إجراءات الحجز التي يفرضها المشرع من أجل أنجاح عملية البيع الجبري للعقار وبالتالي تحصيل الدائن لحقه . كما يستمد أهميته من الواقع اليومي الذي يشهد انتشاراً واسعاً لهذا النوع من الحجوزات ، إذ إن العقارات المرهونة أو المحجوزة في الوقت الحالي قد كثرت وذلك لسبب بسيط وهو كثرة وانتشار حالات الاقتراض بضمان العقار ، إذ كثيراً ما نقرأ في الصحف اليومية وما نشاهده على الجدران من إعلانات لبيع العقارات في مديرتي التنفيذ أو التسجيل العقاري أو عن طريق القضاء الذي لم يعد يقتصر دوره على إصدار الأحكام القضائية، بل أصبح يمتد إلى غاية حجز وبيع العقارات جبرياً .

ثالثاً : أسباب اختيار الموضوع

١- لمعرفة مدى تحقيق إجراءات الحجز العقاري كطريقة للحماية والضمان اللازمين سواء أكان للدائن والمدين أم المالكين على الشبوع .

٢- جاءت النصوص القانونية التي تحكم الحجز العقاري في القانون العراقي متناثرة في قوانين عدة لذات المسألة .

٣- لم يحظَ موضوع الحجز العقاري بعناية المشرع العراقي مما أدى إلى ظهور نقص تشريعي في عدة جوانب ولا بد من التعرف على هذا النقص والعمل على معالجته قدر الإمكان للوصول إلى تنظيم دقيق ونصوص قانونية خالية من النقص خصوصاً في تنظيم الآثار المترتبة على الحجز العقاري .

رابعاً : إشكالية البحث

تكمن مشكلة البحث في القصور التشريعي الذي ينظم الحجز العقاري ، فقد جاءت النصوص التي تحكم الحجز العقاري في القانون العراقي متناثرة وذلك بسبب إناطة مسألة البيع الجبري للعقار بأكثر من جهة (التنفيذ ، التسجيل العقاري ، المحكمة) ويلاحظ على الأحكام التي تعالج هذا النوع من الحجوزات التي وردت في قوانين مختلفة قد جاءت متناقضة في بعض المسائل، مما يؤدي إلى عدم المساواة بين المدنيين .

خامساً : أسئلة البحث

بعد ما تم عرض إشكالية البحث ، سنحاول إيجاد الحلول العملية لتلك المشاكل التي يمكن حصرها في التساؤلات الآتية :

- ١- ما هي الدائرة المختصة بإيقاع الحجز على العقار المرهون أو المحجوز أو المشاع ؟ هل هي مديرية التنفيذ بصفتها الدائرة المختصة بحجز وبيع أموال المدين مطلقاً بغض النظر عن مصدر الدين أم أنها ملاحظيه التسجيل العقاري أو محكمة البداية ؟
- ٢- ما هو نطاق الحجز العقاري من حيث أموال المدين العقارية ؟
- ٣- ما هي الإجراءات المتبعة في الحجز العقاري ، هل هي الواردة في قانون التسجيل العقاري، أم الواردة في قانون التنفيذ أم الواردة في القانون المدني ؟
- ٤- وهل للدائن الحق في إيقاع الحجز العقاري على جميع أموال المدين العقارية ؟
- ٥- وهل يشترط التناسب بين حق الدائن وقيمة العقار المحجوز عليه ؟
- ٦- هل يؤدي قيام أحد الدائنين بالحجز على العقار لغرض بيعه إلى خروج العقار عن ملك المدين المحجوز عليه وبالتالي لا يكون لأي دائن آخر أن يوقع حجراً ثانياً على العقار المحجوز ذاته ؟
- ٧- وما هي الآثار القانونية التي تترتب نتيجة إيقاع الحجز العقاري على أموال المدين العقارية؟

سادسا : منهجية البحث

تستخدم هذه الدراسة القانونية مناهج البحث العلمي الآتية :
يعتمد المنهج الذي تم اتباعه في معالجة موضوع البحث على المنهج التحليلي المقارن خلال تحليل النصوص التشريعية التي تناولت الحجز العقاري . ومقارنتها مع القوانين الفرنسية والمصرية والأردنية وتدعيمها بالإحكام القضائية .

سابعا : هيكلية البحث

من اجل تغطية مفردات الموضوع البحث ودراسة موضوعاته ومناقشتها بصورة وافية ، ارتأينا تقسيم موضوع البحث إلى مبحثين وعلى النحو الآتي :

المبحث الأول : معنى الحجز العقاري ، ويقسم على مطلبين : نتناول في **المطلب الأول :** تعريف الحجز العقاري ، فيما اخصص **المطلب الثاني :** لبيان القواعد العامة في الحجز العقاري.
المبحث الثاني : إجراءات الحجز العقاري آثاره القانونية ، ويقسم على مطلبين : نتناول في **المطلب الأول :** إجراءات الحجز العقاري ، فيما يدرس **المطلب الثاني :** الآثار القانونية للحجز العقاري .

الحجز العقاري (دراسة مقارنة)

المبحث الأول/ معنى الحجز العقاري

الحجز العقاري معناه قانونا وضع عقار معين تحت يد السلطة العامة تمهيدا لبيعه واستيفاء الدائن لدينه من ثمنه⁽¹⁾.

وللإلمام بمعنى الحجز العقاري ينبغي التطرق أولا لتعريف الحجز العقاري ، ثم بيان القواعد العامة في الحجز العقاري وعلى النحو الآتي :

المطلب الأول/ تعريف الحجز العقاري

لم يعرف المشرع العراقي -على غرار باقي التشريعات المقارنة - هذا النوع من المحجوز ، الأمر الذي يجعلنا نعتمد على التعريفات الفقهية التي جاءت بهذا الخصوص . وهكذا ، فقد عرفه الدكتور احمد الصاوي بأنه "وضع الدائن تحت يد القضاء عقارا مملوكا للمدين ، وذلك من أجل بيعه واستيفاء حقه من ثمن البيع ، وتسري إجراءات هذا الحجز على العقارات سواء أكانت عقارات بطبيعتها أو عقارات بالتخصيص"⁽²⁾، كما يعرفه البعض من الفقه الفرنسي بأنه طريق من طرق التنفيذ الجبري بواسطته يضع الدائن تحت يد القضاء عقارا أو عقارات عدة مملوكة لمدينه ، ويملك عليها حق التتبع وذلك بهدف استيفاء دينه من ثمنها⁽³⁾.

فالحجز العقاري يعني وضع عقار المدين تحت يد السلطة العامة تقييدا لتصرفات صاحبه لغرض المحافظة على حقوق الدائن الحاجز ، فهو وسيلة من وسائل التضييق المالي على المدين

يلجا إليها الدائن من اجل المحافظة على حقه والحجز العقاري لا يؤثر على ملكية العقارات المحجوزة ، بل يفيد تصرف صاحبها فيها تقييدا يؤمن حقوق الدائن مع عدم الإضرار بالمدين على قدر الإمكان^(٥).

يلاحظ من التعريفات أعلاه أن اغلب الشراح قد ركزوا على مسألة كون العقار المحجوز ملكا للمدين ، في حين يرى آخرون ، أن للدائن الحق في إيقاع الحجز العقاري على جميع الأموال العقارية التي يملك إزائها حق تتبع . لذلك عرفه البعض الآخر بأنه احد طرق التنفيذ الجبري يتم بمقتضاه وضع عقار مملوك للمدين أو غيره ولكن يملك عليه حق تتبع ، تحت يد القضاء ونزع ملكيته جبرا وذلك بهدف بيعه واستيفاء دينه من ثمنه^(٦)، وهو التعريف الذي نميل إليه .

وتجدر الإشارة إلى أن للحجز العقاري وظيفة تحفظية وهي تقيد سلطة المدين على عقار معين حماية لحق الحاجز ، وهو يعتبر لهذا إجراء تحفظي ، كما له وظيفة أخرى يرمي إليها مباشرة هي تحديد الأموال التي ستباع جبرا . وهذه الوظيفة تجعل من الحجز العقاري إجراءً تنفيذياً ، فالحجز العقاري يرمي مباشرة إلى الوظيفتين معا، وهو يعتبر لهذا إجراء ذا طبيعة مزدوجة تحفظية، وتنفيذية^(٧).

فالحجز العقاري يلجأ إليه الدائن بقصد استيفاء حقه من عقار المدين بعد بيعه بواسطة السلطة العامة ، ولذلك لا يجوز إجراء هذا الحجز إلا بناءً على طلب دائن بيده سنداً تنفيذياً مستوفيا للشروط القانونية ، بان يكون حقه محقق الوجود ، معين المقدار ، حال الأداء ، وغير مخالف للنظام العام أو الآداب^(٨). ويمكننا وضع التعريف الآتي :

الحجز العقاري هو عمل قانوني إجرائي يهدف إلى تحديد العقار الذي ستنزع ملكيته من بين أموال المدين العقارية ، ووضعه تحت يد السلطة العامة لمنع المدين من التصرف فيه تمهيداً لبيعه.

المطلب الثاني/ القواعد العامة في الحجز العقاري

يمكن لنا أن نلخص هذه القواعد من خلال النقاط الآتية :

١- جميع أموال المدين العقارية ضامنة للوفاء بديونه

أموال المدين - العقارية والمنقولة - جميعها ضامنة للوفاء بديونه ، وجميع الدائنين متساوون في هذا الضمان . وهذا ما قرره المشرع العراقي في المادة (١/٢٦٠) من القانون المدني والتي جاء فيها "أموال المدين جميعها ضامنة للوفاء بديونه" .

والأصل جواز الحجز على جميع عقارات المدين ، بصفتها ضامنة للوفاء بديونه ، إلا أن المشرع قد استثنى بعض الأموال العقارية من التنفيذ عليها ، وطالب الحجز العقاري غير ملزم بإثبات أن العقار محل الحجز من الأموال التي يجوز حجزها ، وإنما يجب على المنفذ ضده أن

يدفع بان العقار مما لا يجوز الحجز عليه ، وأن يثبت ذلك أمام الجهة المنفذه على العقار .
وتطبيقاً لذلك قضت محكمة النقض المصرية بأنه "الدائن بما له من حق الضمان العام على جميع
أموال المدين ، يكون غير ملزم بإثبات أن المال الحاصل التنفيذ عليه مما يجوز حجزه ، ومن
يتمسك ببطلان هذا الحجز هو في الواقع الذي يقوم بهذا الإثبات"^(٩) .

٢- أن الحجز العقاري على أموال المدين العقارية لا يكون إلا بالقدر الذي يكفي لتسديد الدين
والمصاريف

في كثير من الأحيان قد يلجأ الدائن إلى إيقاع الحجز على عقار مهم من عقارات المدين
تزيد قيمته كثيراً عن قيمة الدين المحجوز من أجله ، وقد لا يكون لدى المدين نقود لكي يقوم بتأدية
الدين للدائن الذي أوقع الحجز على عقاره حتى يستطيع المدين أن يطلب رفع الحجز عن عقاره
المحجوز ، الأمر الذي قد ينتج عنه ضرر للمدين يضطره إلى التسليم بالأمر الواقع بحيث يباع
عقاره المحجوز عن طريق السلطة العامة للوفاء بدينه ، خاصة إذا ما علمنا أن البيع الجبري للعقار
عن طريق السلطة العامة غالباً ما يكون بثمان أقل بكثير مما يساويه ذلك العقار^(١٠) .

وقد عالجت المادة (٥٦) من قانون التنفيذ العراقي الحكم المتقدم ، وأتت منسجمة مع نص
المادة (٢/أولاً) من القانون ذاته الذي حرص على إجراء الموازنة بين مصلحة الدائن في الحصول
على حقه المشروع ومصلحة المدين في أن لا يؤخذ من أمواله بدون وجه حق ، فإذا كان الدين
زهيدا ، وابدأ المدين تسوية مناسبة لتسديده بضمان كفيلاً أو بغير ذلك من الضمانات ، فلا يجوز
حجز عقار المدين ، لأن ذلك الإجراء يعتبر من قبيل أخذ المال دون وجه حق والذي نهى القانون
عنه كما لا يجوز اللجوء إلى حجز عقار المدين باهض القيمة إذا كان الدين المنفذ لا يتناسب وهذه
القيمة ، وكانت للمدين أموال أخرى يمكن وضع الحجز عليها وبيعها وتسديد الدين والمصاريف من
ثمنها^(١١) .

وهذا ما ذهبت إليه محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية في قرار لها جاء فيه "لدى
التدقيق والمداولة وجد أن الطعن التمييزي مقدم ضمن المدة القانونية فقرر قبوله شكلاً ولدى
عطف النظر على القرار المميز وجد انه موافق للقانون وتطبيق سليم لأحكام المادة (٥٤) من
قانون التنفيذ التي حصرت الحجز بالنسبة لأموال المدين بالقدر الذي يكفي لتسديد الدين مع
النفقات والرسوم ولدى الرجوع إلى الحجوزات الواقعة على أموال المدين وجد ولحد اتخاذ القرار
المميز أنها لم تكن قاصرة عن تسديد دين الاضبارة مع الرسوم والمصاريف حتى يمكن وضع
حجوزات جديدة وبيع الأموال المحجوزة إضافة إلى الأموال السابقة المحجوزة كما أن التعليل الذي
أورده القرار المميز بالنسبة لعدم وضع معمل المدين موضع الحجز تمهيداً للبيع يعد منسجماً

مع إحكام الفقرة أولاً من المادة (٢) من قانون التنفيذ وأن التقسيط الذي تقدم به المدين مع ضمانته تسديدة يعتبر مجزياً لتسديد الدين . وعليه قرر تصديق القرار المميز ورد الاعتراضات التمييزية وتحميل المميز رسوم التمييز^(١٢) .

وعليه يجب على الدائن البدء بحجز أموال المدين الأقل أهمية بالنسبة إليه وإذا لم تكف أثمانها يصار إلى إيقاع الحجز العقاري على أموال المدين العقارية بما يعادل قيمة الدين وفائدته والنفقات .

وفي مصر أجاز المشرع المصري في قانون المرافعات في المادة (٣٠٤) منه على أنه إذا كانت قيمة الحق أو الدين لا تتناسب مع قيمة العقارات المحجوز عليها ، جاز للمدين أن يطلب من قاضي التنفيذ الحكم بصفة مستعجلة بقصر الحجز على بعض هذه العقارات ويكون ذلك بدعوى ترفع وفقاً للإجراءات المعتادة ويختصم فيها الدائنون الحاجزون ، ولا يكون الحكم الصادر قابلاً للطعن بأي طريق ، حيث أن هذا النظام^(١٣) يحقق مصلحة المدين من خلال قصر الحجز على بعض أمواله العقارية المحجوزة ، إذا يترتب على قصر الحجز زوال اثر الحجز عن العقارات التي رفع الحجز عنها ، واستعادة المدين حرية التصرف فيها .

وفي الأردن فقد أكدت المادة (١٤١) من قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني رقم (٢٤) لسنة ١٩٨٨ ، على ضرورة التناسب بين قيمة الدين وقيمة المال (العقار) المحجوز عليه بقولها "... ولا يجوز أن يحجز من أموال المدين إلا بما يفي بمقدار الدين والرسوم والنفقات" .

وفي فرنسا ، يستطيع المدين رفع دعوى لقصر الحجز العقاري إذا وقع في وقت واحد على عدة عقارات مملوكة للمدين وهذا ما أكدته المادة (٦/٣٢١) من قانون التنفيذ الفرنسي الجديد رقم (٧٨٣) لسنة ٢٠١٢ ، ويختص بنظر دعوى قصر الحجز قاضي التنفيذ .

ولا بد من الإشارة إلى أنه الواقع العملي لمديريات التنفيذ في محافظة البصرة لا تشترط التناسب بين مقدار الدين ، وقيمة العقار المحجوز عليه ، فقد يتقدم إلى مديرية التنفيذ دائن بيده سند تنفيذي قيمته (٣٠٠٠٠٠٠٠٠) ثلاثون مليون دينار مطالباً بحجز عقار المدين الممتنع عن الوفاء والمقدر قيمته (١٥٠٠٠٠٠٠٠) مائة مليون دينار ، مما يجعل المنفذ العدل يصدر قراراً بإيقاع الحجز على العقار بالرغم من عدم وجود تناسب بين قيمة الدين وقيمة العقار المحجوز عليه.

ويبرر بعض الشراح^(١٤) هذا الإجراء ، بسبب أن جميع أموال المدين العقارية ، تكون ضماناً عاماً لدائنيه ، كما أن إيقاع الحجز من جانب أحد الدائنين لا يمنع غيره من الدائنين من توقيع حجز جديد على نفس العقار الذي تم حجزه وبالتالي مشاركة الجميع في اقتسام الثمن . ولذا فإن من مصلحة الدائن أن يحجز على عقار تزيد قيمته عن قيمة دينه احتياطاً لمزاحمة دائنين آخرين.

٣- لا يجوز إيقاع الحجز العقاري على أموال المدين العقارية إلا وفقا للإجراءات التي نص عليها القانون .

منعت المادة (٥٨) من قانون التنفيذ العراقي إطراف المعاملة التنفيذية من الاتفاق على إتباع إجراءات حجز عقار المدين وبيعها خلافا للإجراءات التي نص عليها قانون التنفيذ^(١٥). وذلك للحيلولة دون استغلال ضعف مركز المدين من جهة ولضمان عدم الإخلال بالموازنة بين مصلحة تلك الأطراف ، من جهة أخرى ، ذلك أن الإجراءات المرسومة في قانون التنفيذ قد أمنت هذه الموازنة^(١٦).

ومثال الاتفاق الذي منعه القانون ، هو اتفاق الدائن والمدين على حجز وبيع العقار دون وضع اليد عليه من قبل الجهة القائمة بالبيع ، لأن مثل هذا الاتفاق يخالف أحكام المادة (٩٣) من قانون التنفيذ والمادة (١٧٠) من قانون التسجيل العقاري ، ولأن الإجراءات المنظمة لعملية البيع الجبري للعقار تعد من النظام العام فلا يجوز الاتفاق على مخالفتها .

٤- لا يجوز إيقاع الحجز العقاري على أموال المدين العقارية التي نص القانون على عدم جواز حجزها .

الأصل أن جميع أموال المدين العقارية ضامنة للوفاء بديونه ومن ثم يجوز حجزها والتنفيذ عليها ما لم يوجد نص في القانون يمنع الحجز على بعض هذه العقارات ، وإذا كان القانون يمنع الحجز على عقار معين من أموال المدين العقارية فان معنى ذلك انه يمنع توقيع الحجز بجميع صورة وأشكاله ، ومن بينها الحجز العقاري على تلك الأموال^(١٧).

والاعتبارات التي تدعو المشرع إلى هذا المنع ، تختلف باختلاف طبيعة العقار المراد التنفيذ عليه ، فقد يمنع القانون التنفيذ على بعض العقارات رعاية للصالح العام كما هو الحال بمنع الحجز على العقارات المملوكة للدولة وقد يكون الحجز لاعتبارات إنسانية واقتصادية واجتماعية، رعاية بالمدين والرفق به واحترام أرادته ، بشرط أن لا يقصد من هذا المنع الإضرار بمصالح الدائنين . ويترتب على ذلك أن يقع باطلا أي يحجز يوقع عليها^(١٨).

والعقارات التي لا يجوز حجزها وبيعها جبريا وردت في القانون العراقي على سبيل الحصر ، وعليه لا يعتد بإرادة المدين لمنع الحجز على بعض عقاراته إلا إذا اقر القانون هذه الإرادة . فالقانون هو أصل المنع وإرادة المدين لا تكفي وحدها لتقريره أن لم ينص المشرع على هذا المنع لان الأصل هو جواز الحجز على جميع أموال المدين العقارية .

وذكر المشرع العراقي في قانون التنفيذ^(١٩) العقارات التي لا يجوز الحجز عليها وذلك في المادة (٦٢) منه^(٢٠). ويمكن التعريف بالعقارات التي منع القانون العراقي حجزها وكما يأتي :

أ- عقارات الدولة

عقارات الدولة وهي ما يطلق عليها تعبير (الأموال العامة) . والأموال العامة ورد تعريفها وأحكامها في القانون المدني العراقي^(٢١) فهي العقارات والمنقولات التي تعود للدولة أو للأشخاص المعنوية العامة المخصصة بالفعل أو بمقتضى القانون للمنفعة العامة^(٢٢) ويرجع السبب في عدم جواز الحجز على عقارات الدولة ، لأنها مخصصة للمنفعة العامة وأن هذه العقارات مملوكة للدولة وهي القائمة بوضع القوانين وتنفيذها وصيانة الحقوق ونشر العدل ، فلا يتصور أن تراوغ الدولة في تسديد ما بذمتها من أموال مدينه بها . فهي موثق ببسارها وأن التنفيذ الجبري على عقاراتها يمس بهيبتها^(٢٣). وقد أكدت المادة (٦٢/أولا) من قانون التنفيذ العراقي صراحة على أن هذه العقارات لا يجوز التصرف فيها أو الحجز عليها . وأن عدم جواز حجز عقارات الدولة وبيعها يبقى قائما حتى وأن كان الدائن الذي طلب الحجز عليها دائرة من دوائر الدولة^(٢٤).

ب-العقارات الموقوفة وقفا صحيحا

العقارات الموقوفة وقفا صحيحا هي^(٢٥) العقارات التي كانت رقبته ملكا صرفا ثم وقفها مالكةا لجهة من الجهات الدينية وفق الإحكام الشرعية ، وأن رقبة هذا النوع من العقارات والحقوق التصرفية فيه كافة تعود إلى الوقف وتبعا لشرط الواقف ، ولا تشملها الأحكام القانونية للعقارات الأميرية^(٢٦) .

ولا يجوز الحجز على العقارات الموقوفة وقفا صحيحا بصريح نص الفقرة الثانية من المادة (٦٢) من قانون التنفيذ وذلك لطبيعة هذا العقار وما خصص له ، ذلك أن الوقف طبقا لأحكام المادة (٤) من قانون إدارة الأوقاف رقم (٦٤) لسنة ١٩٦٦ هو حبس عين المال المملوك عن التصرف وتخصيص منافعه للبر .

ت-مسكن المدين أو من كان يعيلهم بعد وفاته

أن الدائن وأن كان صاحب حق ، فإن المدين رغم تقصيره في الوفاء إنسان . لهذا حرص المشرع العراقي على حمايته بعدم تجريده من كل ما يملك حتى لا يصبح هو وأسرته عالة بلا مأوى فتهدر كرامته وتضيع تحت وطأة العوز ، ومن صور هذه الحماية عدم جواز الحجز على مسكن المدين أو من كان يعيلهم بعد وفاته ، وأكدت على هذا الحكم المادة (٦٢) من قانون التنفيذ بقولها "لا يجوز حجز أو بيع الأموال المبينة أدناه لقاء الدين : رابع عشر : مسكن المدين أو من كان يعيلهم بعد وفاته . ويعتبر بدل بيع المسكن أو بدل استملاكه للمنفعة العامة بحكم المسكن ، كما تعتبر الحصة الشائعة من المسكن والأرض المعدة لإنشاء مسكن عليها بحكم المسكن أيضا غير انه إذا كان المسكن مرهونا أو كان الدين ناشئا عن ثمنه ، فيجوز حجزه لوفاء بدل الرهن أو الثمن" .

وعليه لا يجوز أن يرد البيع الجبري العقاري على المسكن (العقار) الكافي لسكنى المدين وعائلته في زمن حياته ولا المسكن الكافي لسكنى عائلته بعد وفاته ، وذلك رفقا بالمدين وعائلته خاصة وأن حق السكنى من الحقوق الطبيعية التي يجب حمايتها^(٢٧).

وتجدر الإشارة إلى أن للمدين الحق في التمسك بالقيد الذي يمنع حجز وبيع مسكنه ، حتى ولو وافق سابقا على حجز هذا المسكن على أن تقوم مديرية التنفيذ بالتحقيق في هذا الادعاء ولكن ينبغي لذلك حصول الادعاء قبل انتهاء الأعمال التنفيذية^(٢٨).

ونستنتج من المادة (٦٢/رابع عشر) من قانون التنفيذ بأنه يشترط لعدم الحجز على العقار الذي يتخذه المدين مسكناً له أو لعائلته توافر الشروط الآتية :

الشرط الأول : أن يكون العقار (مسكن المدين أو الحصة الشائعة فيه أو الأرض المعدة لإنشاء مسكن أو بدل بيع المسكن أو بدل استملاكه للمنفعة العامة) هو الوحيد المملوك للمدين. أي إذا كانت للمدين عدة عقارات فله أن يختار أياً من هذه العقارات لتكون دار سكن له ولعائلته، فيمتنع الحجز على العقار الذي يختاره المدين كدار لسكناه^(٢٩)، حتى وأن كان هذا العقار مؤجر للغير لان العبرة في اعتبار العقار داراً للسكنى هي في كونها العقار الوحيد المملوك للمدين وبصرف النظر عما إذا كان يشغلها المدين شخصياً أو أنها مؤجرة للغير^(٣٠).

الشرط الثاني : أن لا يكون العقار أو الحصة الشائعة فيه مرهونة إذا كان مسكن المدين وما بحكم المسكن مرهوناً لقاء الدين المنفذ وكان الرهن مستوفياً لشروطه الشكلية والموضوعية ومنها انعقاده وتسجيله في مديرية التسجيل العقاري المختصة^(٣١). ففي هذه الحالة يجوز حجز العقار الوحيد للمدين وبيعه جبرياً للوفاء ببديل الرهن .

وفي هذا الصدد قضت محكمة استئناف البصرة الاتحادية بصفتها التمييزية في قرار لها جاء فيه " ... ذلك أن الدار تسلسل (١٠١٦/٢٠٨٤) الرباط الكبير هي مسكن المدين ، والدين المنفذ بالإضارة التنفيذية المرقمة (٢٠١٧/٩٠٥) غير ناشئ عن ثمنها وإنما عن قيمة الصك لذلك لا يجوز للدائن طلب حجزها وبيعها لاستيفاء دينه في هذه الإضارة من ثمنها عملاً بحكم المادة (٦٢/رابع عشر) من قانون التنفيذ رقم (٤٥) لسنة ١٩٨٠ ، ويترتب على ذلك وجوب اقتصار الحجز والبيع التنفيذي على الإضارة التنفيذية المرقمة ٧٧٩ / ٢٠١٧ الموحدة معها والمتعلقة بدين ناشئ عن ثمن العقار والمقضي به بموجب إعلام الحكم ٢١٧١/ب/٢٠١٦ في ٢٧/١٢/٢٠١٦ ولا يجوز شمول ديون أخرى لم تنشأ عن ثمن الدار بحصيلة التنفيذ^(٣٢) .

نستنتج من ذلك أن الاستثناء المنصوص عليه في المادة (٦٢/رابع عشر) من قانون التنفيذ والذي أجاز حجز مسكن المدين اشترط أن يكون العقار مرهونا لقاء الدين المنفذ ، هو استثناء مقرر لمصلحة الدائن المرتهن ولا يستفيد منه دائن آخر ولا حتى الدائن نفسه في ديون أخرى ، ذلك لان مسكن المدين ما كان ليبياع إلا بمناسبة دين أجاز القانون بيعه بمناسبةه .

الشرط الثالث : أن لا يكون الدين المنفذ ناشئ عن ثمن العقار أو الحصة الشائعة فيه^(٣٣)

فإذا كان الدين المنفذ ناشئاً من ثمن مسكن المدين أو ما في حكم المسكن ، فيجوز في هذه الحالة حجز عقار المدين وبيعه جبرياً . وتطبيقاً لذلك قضت محكمة استئناف البصرة الاتحادية بصفقتها التمييزية في قرار لها جاء فيه " ... أن الدين (موضوع الاضبارة التنفيذية) ناشئ عن ثمن العقار تسلسل (٧٣/١٦) مقاطعة (١) الجبيلة بحسب ما جاء بالحكمين المنفذين ، لهذا يجوز حجزه وبيعه استناداً لإحكام المادة (٦٢) من قانون التنفيذ رقم (٤٥) لسنة ١٩٨٠ المعدل وحيث أن المنفذ العدل بقراره المميز راعى ذلك عليه قرر تصديقه ورد الطعن التمييزي وتحميل المميز رسم التمييز وصدر القرار بالاتفاق في ١٠/٩/٢٠١٧" ^(٣٤).

ويطرح الباحث سؤال هو هل يمكن للدائن أن يطلب حجز وبيع المحل التجاري غير المفرز من مسكن (عقار) المدين الذي لا يجوز حجزه استناداً إلى المادة (٦٤/رابع عشر) من قانون التنفيذ؟

يلاحظ بأنه إذا لم تجد مديرية التنفيذ وسيلة مجدية لتسديد الدين المنفذ ، ووجدت في مسكن المدين محل تجاري يمكن إفرازه قانوناً ولا يؤثر إفرازه أو اقتطاعه من مسكن المدين على حق المدين في مسكن ملائم له ولعائلته ، فيمكن في هذه الحالة إفراز هذا المحل بمعرفة الخبراء والدوائر ذات العلاقة وبيعه وتسديد الدين من ثمنه . ذلك أن إفراز مساحة معينة من مسكن المدين وإعطاء هذه المساحة رقماً عقارياً جديداً ، يفقدها صفة المسكن ، وتعتبر عقاراً جديداً يجوز حجزه وبيعه تسديداً للدائن المنفذ^(٣٥).

كما أن هناك تساؤل ثانٍ هو هل للمدين المتزوج بأكثر من زوجة أن يتمسك بالقيد الوارد في

المادة (٦٢/رابع عشر) من قانون التنفيذ إذا كان المدين يسكن مع زوجاته بأكثر من عقار ؟

أن نص المادة (٦٢/رابع عشر) من قانون التنفيذ ورد عاماً ولم يحدد كون مسكن المدين واحداً ، وبالتالي بالإمكان أن يطالب المدين أن يترك له أكثر من عقار لسكنائه ، خاصة وأن المادة (٢٦) من قانون الأحوال الشخصية العراقي رقم (١٨٨) لسنة ١٩٥٩ ، لا تجبر الزوجة على السكن مع شريكها (ضرتها) في دار واحدة ، وهذا الرأي مأخوذ به ومطبق في مديريات التنفيذ في محافظة البصرة .

ونحن لا نتفق مع هذا الرأي المعمول به من قبل مديريات التنفيذ في محافظة البصرة ، وذلك لان إذا قبلنا اعتبار عقارين لسكن المدين ، فان ذلك لا يمنع من تطبيق هذا الرأي على ثلاثة أو أربعة عقارات لان الشريعة الإسلامية أجازت الزواج بأربع نساء ، ومن ثم يصبح ذلك مخلا بحالة التوازن بين مصلحة الدائن ومصلحة المدين التي حرص القانون على تحقيقها ، إذ ليس من العدالة أن يترك للمدين أكثر من عقار للسكن بينما هو مدين وممتنع عن تسديد ما بذمته من دين للدائن . لذا نرى انه إذا كان بالإمكان قسمة أحد العقارين ، بحيث يكون لكل زوجة سكن مستقل، فانه من باب أولى بيع العقار الثاني وتسديد حق الدائن .

ث- عقار المدين الذي يتعيش من وارداته التي لا تزيد على حاجته وحاجة من يعيلهم بعد وفاته.

منعت الفقرة (١٥) من المادة (٦٢) من قانون التنفيذ حجز وبيع عقار المدين الذي يتعيش من وارداته والتي لا تزيد عن حاجته وعائلته أو حاجة عائلته بعد وفاة ، سواء أكان العقار كله عائدا له أم حصة شائعة منه . والحكمة من منع الحجز والبيع هنا هو مبدأ الفرق بالمدين وعائلته الذي يقضي بضرورة ترك ما يكفي لمعيشتهم من وارداتهم ، خاصة وأن ترك المدين وعائلته بدون مورد قد يدفعهم إلى ارتكاب أعمال مخلة بالنظام والصالح العام^(٣٦).

مع ملاحظة أن القيد الوارد في المادة (٦٢/خامس عشر) من قانون التنفيذ لا يعمل به في حالتين^(٣٧)، الأولى إذا كان الدين المنفذ ناشئا عن ثمن هذا العقار ، والثانية إذا كان ذلك العقار مرهونا تأمينيا للدين المنفذ .

المبحث الثاني/ إجراءات الحجز العقاري وآثاره القانونية

الحجز العقاري هو إجراء يمكن للدائن من وضع إشارة حجز على السجل العقاري الخاص بعقار المدين في مديرية التسجيل العقاري التي يكون هذا العقار ضمن اختصاص عملها ، ومن ثم لا يجوز إجراء أي تصرف على العقار الذي تم الحجز عليه^(٣٨).

وعليه نقسم هذا المبحث إلى مطلبين : أخصص الفقرة الأولى منه إلى بيان إجراءات حجز أموال المدين العقارية ، فيما افرد المطلب لتحديد الآثار القانونية المترتبة على حجز أموال المدين العقارية وعلى النحو الآتي :

المطلب الأول/ إجراءات حجز أموال المدين العقارية

أن إجراءات حجز أموال المدين العقارية تتم على وفق الآتي :

١- وضع إشارة الحجز على سجل وإضارة العقار في مديرية التسجيل العقاري

ابتداءً أوجبت القوانين محل الدراسة^(٣٩) على الدائن قبل مباشرته لإجراءات الحجز العقاري وجوب قيامه بما يعرف بمذكرة الإخبار بالتنفيذ (مقدمات التنفيذ) وهي إجراء سابق على عملية البيع الجبري للعقار وينحصر هذا الإجراء في تبليغ المدين بالسند التنفيذي أو الحكم المنفذ عليه، وتكليفه بالحضور إلى مديرية التنفيذ المختصة لتسديد الدين الذي بذمته اختياراً خلال مدة محددة^(٤٠). وهذا ما نصت عليه المادة (١٨) من قانون التنفيذ العراقي بقولها "للمدين أن ينفذ رضاً خلال سبعة أيام من اليوم التالي لتاريخ تبليغه بمذكرة الإخبار بالتنفيذ...".

كما نصت المادة (٢٨١) من قانون المرافعات المصري على أنه "يجب أن يسبق التنفيذ إعلان للسند التنفيذي للشخص المدين أو في موطنه الأصلي وإلا كان باطلاً...". وعلى الرغم من أن الإخبار بالتنفيذ (مقدمات التنفيذ) لا تعد من إجراءات التنفيذ الجبري على العقار^(٤١)، فإن القانون يوجب إجرائها وإلا تعد إجراءات التنفيذ باطلة. وذلك لأن مقدمات التنفيذ تستند إلى المبدأ المعروف في قانون المرافعات المدنية وهو مبدأ المجابهة الذي يقضي بأن الخصم الذي تتخذ الإجراءات في مواجهته، يجب أن يكون على بينة من هذه الإجراءات حتى يستطيع الرد عليها^(٤٢). وتطبيقاً لذلك قضت محكمة التمييز الأردنية في قرار لها جاء فيه "أن دائرة التنفيذ من دوائر القضاء التنفيذية، فهي مقيدة بالأصول المدنية فيما يتعلق بالتبليغات وصحتها، وببطلانها ببطل ما ينتج عنها من آثار، وعليه وبما أن صك تبليغ الإنذار النهائي جاء خالياً من التاريخ والساعة يضاف إلى ذلك أن التوقيع عليه ليس من المخاطب كما ثبت في تقرير الخبرة وبالتالي يكون القرار بإحالة إجراءات المزايدة من مرحلة التبليغ النهائي وفسخ البيع وقرار الإحالة القطعية على المزاود الأخير متفق مع أحكام القانون"^(٤٣).

نستنتج مما تقدم أن الغاية من الإخبار بالتنفيذ هي أعلام المدين بحق الدائن في التنفيذ الجبري فأما أن يعترض على التنفيذ أو يقوم بالوفاء بما هو مطلوب منه، وبخلافه يتأكد امتناع المدين عن الوفاء والذي يفتح الطريق أمام الدائن ويمنحه الحق في إجراء التنفيذ الجبري على أموال المدين العقارية.

واستناداً إلى المادة (٥٥) من قانون التنفيذ العراقي يتبين أن حجز العقار (أو الحقوق العينية العقارية) للمدين يكون بطلب من الدائن يقدم إلى المنفذ العدل^(٤٤)، وعلى الأخير أن يتخذ قراراً بشأن طلب حجز العقار فإذا كان الطلب لا يستند إلى سبب قانوني أو كان الدائن متعسفا بطلبه فيرفض الطلب تحريماً وللدائن مراجعة طرق الطعن في هذا القرار^(٤٥). أما إذا قرر المنفذ العدل إيقاع الحجز على العقار يجب أن تبلغ مديرية التسجيل العقاري من قبل مديرية التنفيذ بضرورة وضع إشارة الحجز على سجل وإضارة العقار المطلوب الحجز عليه وينبغي على دائرة التسجيل العقاري بعد ورود قرار الحجز إليها وتأشيرها لديها تبليغ الجهة الحاجزة بكافة الحقوق المتعلقة بالعقار المحجوز أصلية أو تبعية وما عليه من حجوزات أيضاً^(٤٦).

إلا انه إذا وجد اختلاف بين قرار الحجز والسجل الخاص بالعقار فان دائرة التسجيل العقاري تمتنع عن إيقاع الحجز ، وهذا ما قرره المادة (١٠٠) من قانون التسجيل العقاري بقولها "تمتنع دائرة التسجيل العقاري عن إيقاع الحجز إذا وجد اختلاف بين قرار الحجز والسجل من حيث التسلسل والموقع أو عائديه الحقوق العقارية المطلوب حجزها أو كان صادراً من جهة غير مختصة" .

وبعد وضع إشارة الحجز على قيد العقار يجب على مديرية التسجيل العقاري عدم إجراء أي تصرف على ذلك العقار ويبقى محجوراً ولا يجوز رفع إشارة الحجز إلا بموافقة الجهة الحاجزة ، وفي الحالات التي أجازها القانون^(٤٧)

٢- تبليغ المدين بالحجز العقاري

بعد أن يتم وضع إشارة الحجز على سجل العقار وإضارته في دائرة التسجيل العقاري المختصة وقيام الدائرة المذكورة بإشعار الدائرة الحاجزة بذلك^(٤٨)، يتوجب على مديرية التنفيذ استناداً إلى المادة (٨٧) من قانون التنفيذ تبليغ المدين بمذكرة الإخبار التي تتضمن إفهامه بوقوع الحجز على عقاره وتبنيه بوجود تسديد مبلغ الدين الذي بذمته والفائدة خلال عشرة أيام تبدأ من اليوم التالي لتاريخ تبليغه وإلا فسوف تتخذ إجراءات البيع الجبري لعقاره المحجوز^(٤٩).

كما أوجبت المادة (١٦٣) من قانون التسجيل العقاري تبليغ المدين الراهن بطلب المرتهن بإجراء البيع الجبري للعقار المرهون وتكليف المدين بتسديد الدين والمصاريف خلال ثلاثة أيام تبدأ من اليوم التالي لتاريخ تبليغه ، وإلا سيبيع عقاره جبراً ويجب أن تنظم ورقة التبليغ بنسختين تحتوي على رقم تسلسل العقار وموقعه وجنسه واسم الدائن المرتهن واسم المدين المطلوب تبليغه وسجل الرهن ومقدار الدين^(٥٠).

ويلاحظ أن هناك اختلاف بين قانون التسجيل العقاري وقانون التنفيذ فيما يتعلق بتبليغ المدين يكمن في أن المدة الممنوحة للمدين في قانون التسجيل العقاري هي ثلاثة أيام أما في قانون التنفيذ فهي عشرة أيام .

ويرى الباحث أن المهلة الممنوحة في كلا القانونين هي مدة غير كافية للمدين لسداد الدين ، خاصة إذا كان مبلغ الدين ضخماً . وذلك لان الغرض من هذه المهلة هي لإعطاء المدين فرصة جديدة لتسديد الدين وإنقاذ عقاره من البيع الجبري ، فضلاً عن تمكينه من الاعتراض على قرار الحجز أن كان له حق الاعتراض في ذلك^(٥١). لذلك ندعو المشرع العراقي إلى زيادة هي المدة إلى (٣٠) يوم وذلك لإعطاء مهلة اكبر للمدين لتدبر أمره وسداد الدين أو لتقديم تسوية مقبولة على الأقل .

واستنادا إلى ذلك فإننا ندعو المشرع العراقي إلى تعديل المادتين : المادة (٨٧) من قانون التنفيذ، والمادة (١/١٦٣) من قانون التسجيل العقاري ، لتصبح صياغة المواد بعد التعديل على النحو الآتي :

نص المادة (٨٧) من قانون التنفيذ بعد التعديل (يبلغ المدين بوقوع الحجز على عقاره ولزوم تأديته للدين وملحقاته خلال (٣٠) يوما من اليوم التالي لتاريخ تبليغه ، وإلا بيع عقاره المحجوز).
نص المادة (١/١٦٣) من قانون التسجيل العقاري بعد التعديل (١- يبلغ الراهن بلزوم تأدية الدين وملحقاته خلال (٣٠) يوما تبدأ من اليوم التالي الذي يلي التبليغ في محل الإقامة من قبله في سجل الرهن ويعد هذا المحل ملزما للراهن لهذا الغرض ما لم يتم بإشعار الدائرة بصورة رسمية بتغييره) ، وأن كان يفضل معالجة موضوع الحجز والبيع الجبري للعقار المرهون بشكل خاص في قانون التنفيذ .

ومما تجدر الإشارة إليه أن مديرية التنفيذ (ومحكمة البدأة) حينما تقوم بتبليغ أطراف المعاملة التنفيذية إنما تتبع في ذلك الإجراءات المنصوص عليها في قانون المرافعات المدنية بهذا الخصوص بوصفه القانون الذي يرسم إجراءات التبليغ كافة ولكونه القانون المرجع لقوانين المرافعات والإجراءات كافة^(٥٢). إلا إذا وجد نص في قانون التنفيذ يخص التبليغ ويرسم كيفية إجراءه فيطبق هذا النص^(٥٣)، أما قانون التسجيل العقاري فقد أورد أحكام خاصة للتبليغ^(٥٤) فإذا لم يوجد نص يخص التبليغ أو إجراءات البيع الجبري للعقار يرجع إلى قانون المرافعات المدنية وقانون التنفيذ^(٥٥).

المطلب الثاني/ أثار الحجز العقاري

أن وضع إشارة الحجز على سجل واطبارة العقار في دائرة التسجيل العقاري واعتبار العقار محجوزا لا يفقد المدين المحجوز عليه ، ومن في حكمة كالحائز أو الكفيل العيني ، ملكية العقار المحجوز ، بل انه يبقى مالكا لهذا العقار إلى تاريخ بيعه جبريا^(٥٦)، وانتقال ملكيته تبعا لذلك إلى الراسي عليه المزاد .

فالحجز العقاري كإجراء لا يعد تصرفا من جانب الدائن الحاجز في العقار المحجوز^(٥٧)، ولا مجرد المدين المحجوز عليه ومن في حكمة من ملكيته للعقار المحجوز ، بل هو إجراء الهدف منه تحديد العقار الذي سيباع جبراً وإبقائه على حالته وعلى وضعيته القانونية ومنع التصرف فيه، إلى غاية استكمال إجراءات التنفيذ الجبري عليه^(٥٨)، وبيعه بالمزاد لتمكين الدائن الحاجز من حقه .

ويرى أغلب الشراح^(٥٩) بأن الحجز العقاري ذي طبيعة إجرائية قضائية وهو مرحلة من مراحل التنفيذ الجبري العقاري لتمكين صاحب الحق من حقه ، وعلى هذا الأساس يبقى المدين مالكا للعقار المحجوز ولكن تنقيد سلطة المدين على هذا العقار على النحو الآتي :

أولاً : تنقيح سلطة المدين في التصرف بالعقار

أن سلطة المدين المنفذ ضده - ومن في حكمة كالكفيل العيني والحائز - تصبح مقيدة في التصرف في عقاره المحجوز ، وتكون تصرفاته قابلة للإبطال ، ابتداءً من تاريخ وضع إشارة الحجز على سجل واضبارة العقار في دائرة التسجيل العقاري المختصة ، من كل شخص له مصلحة في العقار المحجوز، وهذا ما أكدته الفقرة الثانية من المادة (٨٦) من قانون التنفيذ بقولها "لا يجوز إجراء أي معاملة على العقار بعد وضع إشارة الحجز بدون موافقة مديرية التنفيذ التي وضعت الحجز" .

نستنتج من هذا النص بأنه يترتب على وضع إشارة الحجز على العقار أثر مهم من آثار الحجز هو تقييد سلطة المدين المحجوز عليه ، وعدم نفاذ تصرفه لتعلق حقوق الحاجز ومن في حكمة في العقار^(٦٠). وهذا الأثر يمس أهم وأقوى عنصر من عناصر الملكية وهو سلطة التصرف^(٦١)، لذا تدخل المشرع لضمان حق كل من له مصلحة في العقار كالدائن الحاجز وكل من له مصلحة في العقار المحجوز ، وفي نفس الوقت حماية للعقار المحجوز في أن يضل ويبقى على حالته ووضعيته القانونية ، لا أن ينتقل للغير ، وعليه فإن أي معاملة (تصرف) تجري على العقار بعد وضع إشارة الحجز وبدون موافقة الدائرة الحاجزة تكون قابلة للإبطال .

وفي مصر، أن العقار المحجوز لا يخرج من ملكية المدين ولكن تنقيح سلطة المدين على هذا العقار، فلا ينفذ تصرفه في العقار وقد أشارت إلى هذا الأثر المادة (٤٠٥) من قانون المرافعات المصري بقولها "لا ينفذ تصرف المدين أو الحائز أو الكفيل العيني في العقار ولا ينفذ كذلك ما يترتب عليه من رهن أو اختصاص أو امتياز في حق الحاجزين ولو كانوا دائنين عاديين ولا في حق الدائنين المشار إليهم في المادة ٤٧١ ولا في حكم بإيقاع البيع عليه إذا كان التصرف أو الرهن أو الاختصاص أو الامتياز قد حصل شهرة بعد تسجيل تنبيه نزع الملكية"^(٦٢).

يتضح من النص القانوني المذكور بأنه لا ينفذ أي تصرف في العقار صادر من المدين أو الحائز أو الكفيل العيني يكون من شأنه أخراج العقار محل البيع الجبري من ملك المدين أو يترتب حقا عليه^(٦٣) وسواء أكان هذا التصرف ينقل الملكية كالبيع أو الهبة أو الوقف أو يقرر حقا عينيا أصليا على العقار كحق الارتفاق أو الانتفاع أو الاستعمال أو يقرر حقا عينيا تبعيا كالرهن أو الامتياز أو الاختصاص ويستوي أن يكون التصرف بعوض كالبيع أو بدون عوض كالهبة والوقف^(٦٤).

ثانيا : إلحاق الثمار بالعقار المحجوز^(٦٥)

الأصل أن حجز العقار لا يشمل الثمار ، لأن هذه الثمار سواء أكانت طبيعة كالمحاصيل الزراعية أو مدنية كأجرة العقار في الأساس أموال منقولة وليست أموال عقارية ، وبالتالي كان الأولى أن تحجز بطريق الحجز التنفيذي على المنقول ، لكن المشرع العراقي - ومعه التشريعات محل المقارنة - خرج عن هذه القاعدة وقرر بان تحجز هذه الثمار مع حجز العقار وذلك بإلحاقها بالعقار المحجوز لتوزع مع ثمن هذا العقار .

فقد نصت المادة (١٢٩٢) من القانون المدني العراقي على انه "١- يشمل الرهن التأميني ملحقات المرهون المعتبرة عقارا . ٢- ويشتمل بوجه خاص ، الأشجار والبنية التي تكون قائمة وقت الرهن على العقار المرهون أو تستحدث بعده" .

يمكننا أن نستنتج من هذا النص القانوني أن الحجز العقاري يشمل الأشجار طالما كانت متصلة بالأرض (العقار المحجوز) ويشمل الحجز العقاري كذلك ثمار هذه الأشجار طالما لم تفصل عن أصلها . ولا يهم ما إذا كانت الثمار أو الغراس موجودة وقت نشوء الدين أو إذا وجدت بعد ذلك وما إذا وجدت بفعل الغير كالمستأجر والحائز أو بفعل الطبيعة^(٦٦)، وقد منعت الفقرة الثانية من المادة (١٢٩٥) من القانون المدني العراقي المدين من قبض الثمار والتصرف بها من وقت التحاقها بالعقار المحجوز وفقا لقواعد التنفيذ^(٦٧).

ويرى الأستاذ محمد طه البشير والدكتور غني حسون طه ونحن نتفق معهم أن الوقت الذي تلتحق فيه الثمار بالعقار المحجوز ويمتد على المدين التصرف بها هو من تاريخ إجراء معاملة وضع اليد على العقار المحجوز تمهيدا لبيعه جبريا^(٦٨).

وفي مصر فقد نصت المادة (١/٤٠٦) من قانون المرافعات على هذا الأثر بقولها "تلتحق بالعقار ثماره وإيراداته عن المدة التالية لتسجيل التنبيه ...". كما نصت على هذا الأثر أيضا المادة (١٠٣٧) من القانون المدني المصري بقولها "يترتب على تسجيل تنبيه نزع الملكية أن يلحق بالعقار ما يغله من ثمار وإيراد عن المدة التي أعقبت التسجيل ويجري في توزيع هذه الغلة ما يجري في توزيع ثمن العقار " وعليه يترتب على تسجيل نزع الملكية (الحجز) إلحاق الثمار بالعقار المحجوز وبالتالي منع المدين من التصرف بها .

وفي الأردن فقد نصت المادة (٧٤/أ) من قانون التنفيذ الأردني على انه "يجوز لكل دائن أن يطلب من الرئيس تعيين حارس قضائي ، وأن يفوضه في حصاد المحصولات وجني الثمار وبيعها".

وفي فرنسا فقد قررت المادة (٦٨٥) من قانون المرافعات الفرنسي ، أن كل الثمار التي تجنى من العقار بعد تسجيل تنبيه الحجز في الدائرة المختصة تعد محجوزة تبعا للحجز العقاري ، ولا يجوز للمدين التصرف بها^(٦٩) .

نستنتج مما تقدم أن الحجز العقاري يشمل ، فضلا عن العقار ، زوائد هذا العقار وهذه الزوائد هي الثمار حيث تعد هذه الثمار محجوزة بحكم القانون بمجرد حجز العقار ، دونما حاجة للنص عليها في قرار الحجز ، وعليه يترتب على إلحاق الثمار بالعقار تصبح كأنها جزء منه فتوزع - أي يوزع ثمنها - كما يوزع ثمنه على الدائنين كل بحسب درجته ، إذا كان بينهم دائن ممتاز ويقسم الباقي بالمناصفة بين الدائنين العاديين^(٧٠).

ثالثا : تقييد سلطة المدين في تأجير العقار

الإيجار وأن لم يكن حقا عينيا ، إلا انه من الناحية العملية يؤثر على القيمة الفعلية للعقار عند بيعه جبريا^(٧١)، فقد يعمد المدين عند بدء إجراءات البيع الجبري أو قبلها على الإضرار بالدائنين من خلال تأجيره للعقار بإجرة زهيدة أو لمدة طويلة مما قد يؤثر على قيمة العقار عند البيع .

لذلك حرص المشرع العراقي على حماية مصالح الدائنين ، إذ تدخل وضبط هذه المصالح المتعارضة وذلك بموجب المادة (٨٨) من قانون التنفيذ التي جاء فيها " ... مع بيان مقدار ذلك ونوعه ووقت نضوج الحاصلات وصفة شاغل العقار والمستندات التي يستند إليها ، ومقدار بدل الإيجار وشروط تأديته ومقدار ما دفع منه والمستندات التي تثبت ذلك ... " .

نستنتج من هذا النص القانوني بأنه إذا قام المدين بتأجير العقار بعد تاريخ وضع إشارة الحجز عليه ، فإن عقد الإيجار هذا يكون غير نافذ في حق الدائن الحاجز أو الراسي عليه المزداد^(٧٢). أما إذا كان عقد الإيجار الذي أبرمه المدين على العقار كان له تاريخ ثابت قبل تاريخ وضع إشارة الحجز على العقار ، ففي هذه الحالة يكون عقد الإيجار نافذ في حق الدائن الحاجز والراسي عليه المزداد^(٧٣)، باعتبار المدين قد مارس حقوقه النابعة من حق ملكية العقار . وقد نص قانون التسجيل العقاري في المادة (٣١٤) منه على الحكم المتقدم بالنسبة للإجارة التي ترد على العقار المرهون . ولكننا نرى بأن حكم هذه المادة ينطبق أيضا عن طريق القياس على الإجارة التي ترد على العقارات المحجوزة الأخرى لأنه يتمشى مع طبيعة الحجز .

وفي مصر ، فقد نظم المشرع المصري حكم إيجار العقارات المحجوزة في المادة (٤٠٨) من قانون المرافعات^(٧٤) بقولها "مع مراعاة أحكام القوانين الاخرى في شأن إيجار العقارات تنفذ عقود الإيجار الثابتة التاريخ قبل تسجيل التنبيه في حق الحاجزين والدائنين المشار إليهم في المادة ٤١٧ ومن حكم بإيقاع البيع وذلك بغير إخلال بإحكام القانون المتعلقة بعقود الإيجار الواجبة الشهر . أما عقود الإيجار غير ثابتة التاريخ قبل تسجيل التنبيه فلا تنفذ في حق من ذكروا إلا إذا كانت من أعمال الإدارة الحسنة" .

يتضح من النص القانوني المذكور بأنه إذا كان الإيجار ثابت التاريخ ثبوتاً رسمياً قبل الحجز فإنه يكون نافذاً في مواجهة الجميع ، أي كانت شروطه . ولكن إذا زادت مدته بالنسبة للعقار عن تسع سنوات فإنه لا ينفذ فيما يزيد عن هذه المدة ، إلا إذا كان مسجلاً قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية بالنسبة للدائن العادي^(٧٥) . ولا ينفذ الإيجار في مواجهة الدائن المرتهن فيما يزيد عن تسع سنوات إلا إذا كان مسجلاً قبل قيد الرهن^(٧٦) . أما إذا لم يكن الإيجار ثابت التاريخ قبل الحجز (أو صدر بعد تسجيل نزع الملكية) فالأصل لا ينفذ في مواجهة الحاجزين وأصحاب الحقوق المقيدة والمشتري بالمزاد^(٧٧) . ولكنه ينفذ في حالة ، إذا كان من أعمال الإدارة الحسنة ، وذلك لانقضاء الضرر بحقوق الدائنين المنفذين^(٧٨) . وذلك كله مع مراعاة القوانين الخاصة بشأن إيجارات العقارات . وبعد أن بينا إجراءات الحجز العقاري وآثاره ، يثور سؤال مفاده متى ينتج الحجز العقاري آثاره أو متى تبدأ آثار الحجز العقاري ؟

ينتج الحجز العقاري آثاره في اللحظة التي توضح فيها إشارة الحجز على سجل واضبارة العقار في دائرة التسجيل العقاري وليس من تاريخ صدور قرار الحجز من الجهة المختصة بالبيع الجبري .

ومن خلال ما تقدم نلاحظ رجحان موقف القوانين المقارنة ، ولا سيما القانونين المصري والفرنسي من ناحية تنظيم جميع الآثار المترتبة على الحجز العقاري وعدم إحالتها إلى القواعد العامة ، ولذلك نرى أن موضوع الحجز العقاري لم يحظ بعناية المشرع العراقي وذلك للأسباب المذكورة

الخاتمة

الاستنتاجات

- ١- لم يعرف القانون العراقي والقوانين محل الدراسة الحجز العقاري ، الأمر الذي جعل الفقه يتصدى لهذه المهمة . فقد عرف الحجز العقاري بأنه عمل قانوني إجرائي يهدف إلى تحديد العقار الذي ستنتزع ملكيته من بين أموال المدين العقارية ، ووضعه تحت يد السلطة العامة لمنع المدين من التصرف فيه تمهيداً لبيعه .
- ٢- وردت أحكام الحجز على العقار متناثرة في عدة قوانين ، وقد جاءت معالجة إجراءات الحجز العقاري في تلك القوانين غير مترابطة ، ومتناقضة في بعض الأحيان .
- ٣- هناك اختلاف بين قانون التسجيل العقاري وقانون التنفيذ فيما يتعلق بتبليغ المدين يكمن في إن المدة الممنوحة للمدين لتسديد الدين في قانون التسجيل العقاري هي ثلاثة أيام إما في قانون التنفيذ فهي عشرة أيام . وإن المهلة الممنوحة في كلا القانونين هي مدة غير كافية للمدين لسداد الدين ، خاصة إذا كان مبلغ الدين ضخماً .
- ٤- إن المشرع العراقي لم يتطرق في قانون التنفيذ أو في قانون التسجيل العقاري إلى أحكام حجز العقار المؤجر وكذلك أحكام ثمار العقار المحجوز ، وأحال تنظيمهما إلى القواعد العامة ، وهذا يعد في نظرنا نقص في التشريع ينبغي على المشرع العراقي تداركه مستقبلاً.
- ٥- الحجز العقاري ذو طبيعة إجرائية قضائية وهو مرحلة من مراحل التنفيذ الجبري العقاري لتمكين صاحب الحق من حقه ، وعلى هذا الأساس يبقى المدين مالكا للعقار المحجوز ولكن تنقيد سلطة المدين على هذا العقار .
- ٦- يترتب على وضع إشارة الحجز على العقار أثر مهم من آثار الحجز هو تقييد سلطة المدين المحجوز عليه ، وعدم نفاذ تصرفه لتعلق حقوق الحاجز ومن في حكمة في العقار . وهذا الأثر يمس أهم وأقوى عنصر من عناصر الملكية وهو سلطة التصرف ، لذا تدخل المشرع لضمان حق كل من له مصلحة في العقار كالدائن الحاجز وكل من له مصلحة في العقار المحجوز ، وفي نفس الوقت حماية للعقار المحجوز في إن يضل ويبقى على حالته ووضعيته القانونية ، لا أن ينتقل للغير ، وعليه فإن إي معاملة (تصرف) تجري على العقار بعد وضع إشارة الحجز وبدون موافقة الدائرة الحاجزة تكون قابله للإبطال .

- ٧- الأصل إن جميع أموال المدين العقاري يجوز الحجز عليها ، بوصفها ضامنة للوفاء بديونه، إلا إن المشرع العراقي قد استثنى بعض الأموال من جواز الحجز عليها استنادا إلى المادة (٦٢) من قانون التنفيذ .
- ٨- ينتج الحجز العقاري آثاره في اللحظة التي توضح فيها إشارة الحجز على سجل واضبارة العقار في دائرة التسجيل العقاري وليس من تاريخ صدور قرار الحجز من الجهة المختصة بالبيع الجبري .

التوصيات

- ١- تنظم إجراءات الحجز العقاري في نصوص قانونية خاصة بعملية حجز وبيع العقار جبريا لأهميتها . ويفضل أن تنظم إجراءات الحجز العقاري في قانون التنفيذ لأنه القانون المختص بحجز وبيع العقار .
- ٢- نقترح على المشرع العراقي تعديل نص المادة (٨٧٩) من قانون التنفيذ لتصبح صياغة المادة بعد التعديل على النحو الآتي (يبلغ المدين بوقوع الحجز على عقاره ولزوم تأديته للدين وملحقاته خلال (٣٠) يوم تبدأ من اليوم التالي لتاريخ تبليغه ، وإلا بيع عقاره المحجوز).
- ٣- نقترح على المشرع العراقي تعديل نص المادة (١/١٦٣) من قانون التسجيل العقاري لتصبح صياغة المادة بعد التعديل على النحو الآتي (١- يبلغ الراهن بلزوم تأدية الدين وملحقاته خلال (٣٠) يوما تبدأ من اليوم التالي الذي يلي التبليغ في محل الإقامة من قبله في سجل الرهن ويعد هذا المحل ملزما للراهن لهذا الغرض ما لم يتم بإشعار الدائرة بصورة رسمية بتغييره) . وان كان يفضل معالجة موضوع الحجز والبيع الجبري للعقار المرهون بشكل خاص في قانون التنفيذ العراقي.
- ٤- نقترح على المشرع العراقي إضافة نصوص قانونية إلى قانون التنفيذ تبين فيها : أحكام وآثار حجز العقار المؤجر ، وأحكام ثمار العقار المحجوز .

الهوامش

(١) فهو يمثل المرحلة الأولى ، ثم تأتي بعد ذلك المرحلة الثانية "إجراء البيع" حيث تقوم السلطة العامة ببيع العقار المحجوز لتحويله إلى مبلغ نقدي ، ثم تأتي المرحلة الثالثة "التوزيع" وهي المرحلة النهائية ، حيث يحصل الدائنون بالفعل على حقوقهم من قيمة العقار المحجوز الذي تم بيعه جبراً بطريق المزاد العلنية . فمرحل البيع الجبري للعقار تتمثل في الحجز ، البيع ، التوزيع ، انظر : د. احمد هندي ، أصول التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة ، الإسكندرية ، ٢٠٠٥ ، ص ٢٦١ ؛ د. عبد الباسط جمعي، التنفيذ ، دار الفكر العربي ، بيروت ، ١٩٦١ ، ص ٣٨٩ ؛ د. ادوارد عيد ، طرق التنفيذ ومشكلاته ، مطبعة النجوى ، بيروت ، ١٩٩٦٣ ، ص ٣٠٠ .

(٢) د. احمد هندي ، أصول التنفيذ الجبري ، مصدر سابق ، ص ٢٦٠ .

(٣) د. احمد السيد الصاوي ، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ٢٠٠٥ ، ص ٣٠٩ .

(4) Jean Vinent, Jacques Prévault Civil et Voies d'exécution Tome II Siray
Paris 1969, P 108 .

(٥) د. علي حافظ مظفر ، شرح قانون التنفيذ ، ط ٤ ، مطبعة العاني ، ١٩٧٤ ، ص ٩٣ .

(٦) حمه مرمره ، مصدر سابق ، ص ١٥٩ .

(٧) د. فتحي والي ، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية ، مصدر سابق ، ص ٢٢٨ .

(٨) د. مفلح عواد القضاة ، مصدر سابق ، ص ١٧٠ .

(٩) قرار محكمة النقض المصرية رقم ٢٣/س بتاريخ ١٧/٥/١٩٧٢ ، أورده د. مفلح عواد القضاة ،

مصدر سابق ، ص ١٥١ .

(١٠) د. مفلح عواد القضاة ، مصدر سابق ، ص ١٧٠ .

(١١) القاضي مدحت المحمود ، مصدر سابق ، ص ١٢٥ .

(١٢) قرار محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية ٧٤٩/تنفيذ/١٩٩٠ بتاريخ ١٠/١٩/١٩٩٠ ،

أورده القاضي مدحت المحمود ، مصدر سابق ، ص ١٢٥ .

(١٣) الغاية من هذا النظام قصر الحجز ما يوازي دين الحاجز ، لمزيد من التفصيل انظر: د. احمد ابو

الوفا ، مصدر سابق ، ص ٣٠٨ ؛ د. عبد الباسط جمعي ، مصدر سابق ، ص ٩٥ .

(١٤) د. عباس العبودي ، مصدر سابق ، ص ٨٣ ؛ د. احمد السيد الصاوي ، أسامه روبي عبد العزيز

الروبي ، مصدر سابق ، ص ٢٧٧ ؛ د. فتحي والي ، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية ، مصدر

سابق ، ص ٤١٤ ؛ د. مفلح عواد القضاة ، مصدر سابق ، ص ١٥٣ ؛ د. وجدي راغب ، مصدر سابق ،

ص ٢٨٦ .

- (١٥) حيث تنص المادة (٥٨) من قانون التنفيذ على انه " لا يعتد باتفاق الطرفين على إجراءات الحجز أو البيع خلافا لإحكام هذا القانون" .
- (١٦) القاضي مدحت المحمود ، مصدر سابق ، ص ١٢٦ .
- (١٧) د. احمد أبو الوفا ، مصدر سابق ، ص ٣١٢ .
- (١٨) د. سعيد عبد الكريم مبارك ، مصدر سابق ، ص ١٧٦ ؛ د. عباس العبودي ، مصدر سابق ، ص ٨٥ .
- (١٩) كذلك عدت المادة (٢٤٨) من قانون المرافعات المدنية الأموال التي لا يجوز الحجز عليها احتياطيا أو تنفيذيا ، ويتفق حكم هذه المادة مع حكم المادة (٦٢) من قانون التنفيذ ، وهذا يعني أن المشرع إذا كان يمنع الحجز على مال معين ، فإن هذا معناه منع الحجز أيا كان نوعه ، أي سواء كان حجزا تنفيذيا أم حجزا احتياطيا. لذلك نفضل إلغاء المادة (٢٤٨) من قانون المرافعات المدنية والاعتماد على الأحكام التي وردت في قانون التنفيذ تجنباً للتكرار .
- (٢٠) يقابلها في القوانين محل المقارنة : المادة (٨٧) من قانون المرافعات المصري ؛ والمادة (٢٧) من قانون التنفيذ الأردني .
- (٢١) المواد (٧٢، ٧١) من قانون التنفيذ العراقي .
- (٢٢) القاضي مدحت المحمود ، مصدر سابق ، ص ١٢٩ .
- (٢٣) د. عباس العبودي ، مصدر سابق ، ص ٨٦ .
- (٢٤) وهذا ما ذهبت إليه محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية بالقرار رقم ٤٤٩/تنفيذ/١٩٨٩ بتاريخ ١٤/٨/١٩٨٩ ، أورده القاضي مدحت المحمود ، مصدر سابق ، ص ١٣٠ .
- (٢٥) العقارات الموقوفة قسمان ، عقارات موقوفة وفقا صحيحا ، وعقارات موقوفة وفقا غير صحيح ، وسميت بوقف صحيح لان رقبة هذه العقارات تبقى عائدة إلى بيت المال كالعقارات الأميرية الصرف إلا أن رسومها تعود إلى الوقف . انظر : مصطفى مجيد ، شرح قانون التسجيل العقاري ، ج ١ ، مصدر سابق ، ص ١١٦ .
- (٢٦) وتخضع هذه العقارات لإحكام الفقهية والشرعية في قانون إدارة الأوقاف رقم ٦٤ لسنة ١٩٦٦ .
- (٢٧) د. سعيد عبد الكريم مبارك ، مصدر سابق ، ص ١٩٤ .
- (٢٨) ففي قرار لمحكمة استئناف البصرة الاتحادية بصفتها التمييزية جاء فيه "... ذلك لأن العقار تسلسل (١٠١٦/٢٠٨٤) الرباط الكبير متخذ مسكنا للمدين ولم يكن دين الاضبارة التنفيذية ناشئا عن ثمنه ، لذا يكون مشمول بالقيود الوارد في المادة (٦٢/رابع عشر) من قانون التنفيذ الذي منع حجز دار سكن المدين أو الحصة الشائعة فيه ويعد هذا المنع من النظام العام ولا يجوز مخالفته حتى وأن رضا المدين به لان الحظر لا يتعلق بحماية المدين فقط ، وإنما يتعداه إلى عائلته للحيلولة دون تشريدهم ، وبما أن القرار المميز التزم وجه النظر القانونية المتقدمة ، عليه قرر تصديقه مع تحميل المميز رسم التمييز

- صدر القرار بالاتفاق في ٢٢/١/٢٠٢٠" ، قرار محكمة استئناف البصرة الاتحادية بصفتها التمييزية رقم ٣/ت/تنفيذ/٢٠٢٠ بتاريخ ٢٢/١/٢٠٢٠ ، غير منشور .
- (٢٩) قرار محكمة التمييز رقم ٥٢١/تنفيذ/١٩٦٣ بتاريخ ٢٧/١٠/١٩٦٣ ، أورده د. سعيد عبد الكريم مبارك ، مصدر سابق ، ص ١٩٣ .
- (٣٠) د. عباس العبودي ، مصدر سابق ، ص ٨٨ ؛ د. سعيد عبد الكريم مبارك ، مصدر سابق ، ص ١٩٢ .
- (٣١) القاضي مدحت المحمود ، مصدر سابق ، ص ١٣٨ .
- (٣٢) قرار محكمة استئناف البصرة الاتحادية بصفتها التمييزية رقم ٣/ت/تنفيذ/٢٠٢٠ بتاريخ ٥/١/٢٠٢٠ ، غير منشور .
- (٣٣) المقصود بالدين الناشئ عن ثمن العقار ، المبالغ التي دخلت في تكوين المسكن أو قيمة الحصة المشاعة فيه أو قيمة الأرض التي شيد عليها .
- (٣٤) قرار محكمة استئناف البصرة الاتحادية بصفتها التمييزية رقم ١٩٤/ت/تنفيذ/٢٠١٧ بتاريخ ١٠/٩/٢٠١٧ ، غير منشور .
- (٣٥) قرار محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية رقم ٨٠٩/تنفيذ/١٩٨٨ بتاريخ ٢٢/١٠/١٩٨٨ ، أورده القاضي مدحت المحمود ، مصدر سابق ، ص ١٤٣ .
- (٦٥) د. عبد الحميد الشواربي ، مصدر سابق ، ص ١٣٦ .
- (٣٧) وهذا ما نصت عليه المادة (٦٢/خامس عشر) من قانون التنفيذ بقولها "... وإذا كان العقار رهونا أو كان الدين ناشئا عن ثمنه فيجوز حجه وبيعه لوفاء بدل الرهن أو الثمن" .
- (٣٨) القاضي مدحت المحمود ، مصدر سابق ، ص ١٦١ .
- (٣٩) المادة (٤٠٤) من قانون المرافعات المصري ؛ المادة (١٤) من قانون التنفيذ الأردني ؛ المادة (٦٨٤) من قانون المرافعات الفرنسي ، لمزيد من التفصيل انظر: طلعت دويدار ، مصدر سابق ، ص ٦٣١ .
- (٤٠) وفي محاكم البداية عندما تمارس عملية حجز وبيع العقار تنفيذا للحكم الذي أصدرته بإزالة شيوخه فهي تقرر وضع الحجز على السجل واضطرابه العقار ، حال تقديم عريضة دعوى إزالة الشيوخ إليها ، وتشعر مديرية التسجيل العقاري المختصة بذلك ، لتضع إشارة عدم التصرف على العقار نتيجة دعوى طلب إزالة الشيوخ ، أما في مديرية التسجيل العقاري فتتولى هي الأخرى عند إجراء معاملة رهن العقار من قبل مالكة لصالح الدائن المرتهن ، وضع إشارة حجز على سجل ذلك العقار تشير بوجود الرهن ضمانا لتحويل دين الدائن المرتهن إذا ما طلب المالك بيع هذا العقار أو التصرف فيه ، انظر : القاضي مدحت المحمود ، مصدر سابق ، ص ١٦٢ .

- (٤١) وذلك لان التنفيذ الجبري على العقار لا يعتبر قد بدأ بمجرد أخبار المدين بمذكرة التنفيذ ، وإنما في الواقع أن إجراء حجز العقاري هو الذي يعد بداية التنفيذ الجبري على العقار .
- (٤٢) د. عباس العبودي ، مصدر سابق ، ص ١٠٢ .
- (٤٣) قرار محكمة التمييز الأردنية رقم ١٦٥/٩٥ ص ٢٦٠٧ لسنة ١٩٩٥ ، أورده د. عباس العبودي ، ص ١٠٣ .
- (٤٤) أما إذا كان حجز وبيع العقار جبرياً يتم في دائرة التسجيل العقاري ، فإن على الدائن المرتهن أن يقدم إلى الدائرة المذكورة طلباً تحريراً بحجز العقار المرهون وبيعه ، ويجوز أن يقدم الطلب إلى دائرة التسجيل العقاري من قبل من يقوم مقام الدائن قانوناً أو بناء على كتاب رسمي من المرتهن إذا كان شخصاً معنوياً . وهذا ما أشارت إليه المادة (١٦١) من قانون التسجيل العقاري . في حين إذا كان حجز وبيع العقار يتم في محكمة البداية ، فإن على الدائن (أحد الشركاء) أن يقدم عريضة دعوى إزالة شيوخ العقار إلى القاضي الأول في المحكمة المختصة ، فيتم تأشيرها واستيفاء الرسم عنها وتحديد موعد للمرافعة فيها ، ثم يتم إشعار مديرية التسجيل العقاري المختصة لوضع إشارة عدم التصرف على سجل واطبارة العقار ، لمنع التصرف في هذا العقار بأي تصرف قانوني كالبيع أو الرهن إلا بعد ورود إشعار آخر من المحكمة التي تنظر الدعوى ، لمزيد من التفصيل انظر : المحامي هادي عزيز علي ، الصيغ القانونية المدنية ، ج ١ ، مطبعة الزمان ، بغداد ، ٢٠٠٠ ، ص ٩٦ .
- (٤٥) د. عبده جميل غصوب ، الوجيز في إجراءات التنفيذ ، مجد الموسوعة الجامعية للدراسات والنشر ، بيروت ، ٢٠١٣ ، ص ٢٩٨ .
- (٤٦) وهذا ما نصت عليه المادة (٨٦/أولاً) من قانون التنفيذ بقولها "إذا تقرر حجز العقار ، وفقاً لهذا القانون ، فعلى المنفذ العدل أن يشعر دائرة التسجيل العقاري بوضع إشارة الحجز على سجل العقار ، وعليها إخبار المديرية الحاجزة بوضع إشارة الحجز على العقار ، وبيان ما عليه من حقوق أصلية أو تبعية" .
- (٤٧) وهذا ما أكدته المادة (١٠٣) من قانون التسجيل العقاري .
- (٤٨) عامر خطاب عمر ، مصدر سابق ، ص ١٨ .
- (٤٩) وهذا ما أكدته المادة (٨٧) من قانون التنفيذ .
- (٥٠) وهذا ما أكدته المادة (١٦٣) من قانون التسجيل العقاري .
- (٥١) د. عباس العبودي ، مصدر سابق ، ص ١١٩ .
- (٥٢) إذ تنص المادة (١) من قانون المرافعات المدنية على أنه "يكون هذا القانون هو المرجع لكافة قوانين المرافعات والإجراءات ، إذا لم يكن فيها نص يتعارض معه صراحة" ، لمزيد من التفصيل ينظر ، القاضي مدحت المحمود ، مصدر سابق ، ص ٥٣ .
- (٥٣) على سبيل المثال المادة (٢٧) من قانون التنفيذ التي تبين كيفية تبليغ من ليس له موطن دائم أو مؤقت أو مختار .

- (٥٤) وهذا ما بينته المواد (١٦٣ - ١٩٦) من قانون التسجيل العقاري .
- (٥٥) حيث نصت المادة (١٨٥) من قانون التسجيل العقاري على انه "تطبق أحكام قانون المرافعات المدنية وقانون التنفيذ على إجراءات البيع بالمزايمة فيما لم يرد به نص بهذا القانون" .
- (56) Gérard Couchez, Voies d'exécution, Dalloz, France, 10e édition, 2010 , p: 226, n: 424
- (٥٧) د. احمد حشيش ، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات ، ساعدت في طبعة جامعة طنطا ، مصر ، ١٩٩٨ ، ص ١٨٧ .
- (٥٨) د. احمد السيد الصاوي ، د. اسامه روبي عبد العزيز الروبي ، مصدر سابق ، ص ١٨٧ .
- (٥٩) القاضي مدحت المحمود ، مصدر سابق ، ص ١٢٦ ؛ د. سعيد عبد الكريم مبارك ، مصدر سابق ، ص ٢٩٣ ؛ د. طلعت دويدار ، مصدر سابق ، ص ٦٢٥ ؛ د. احمد حشيش ، مصدر سابق ، ص ٢٨٧ ؛ مصطفى مجيد ، شرح قانون التسجيل العقاري ، ج ١ ، مصدر سابق ، ص ٦٤٧ .
- (٦٠) د. أمينه النمر ، مصدر سابق ، ص ٣٧٨ .
- (٦١) د. طلعت دويدار ، مصدر سابق ، ص ٧١٦ .
- (٦٢) يقابلها : المادة (٦٨٧) من قانون المرافعات الفرنسي ؛ المادة (٧١) من قانون التنفيذ الأردني .
- (٦٣) د. حامد محمد ، مصدر سابق ، ص ٢٥٧ .
- (٦٤) النهج ذاته سار عليه كل من المشرع الفرنسي والمشرع الأردني ، لمزيد من التفصيل انظر : د. طلعت دويدار ، مصدر سابق ، ص ٦٣١ ؛ د. مفلح عواد القضاة ، مصدر سابق ، ص ٢١٧ .
- (٦٥) ويقصد بالحقاق الثمار بالعقار ، أن الثمار تصبح جزءاً من العقار المحجوز وتحجز تبعاً له دون حاجة إلى اتخاذ إجراءات خاصة ، كما أنها توزع هي أو قيمتها مع نفس العقار المباع جبراً ، والطريقة نفسها التي يوزع بها الثمن ، لمزيد من التفصيل انظر : د. حامد محمد ، مصدر سابق ، ص ٢٦١ .
- (٦٦) محمد طه البشير، د. غني حسون طه، الحقوق العينية التبعية، ج ٢ ، مصدر سابق ، ص ٣٩٦ .
- (٦٧) وأشارت الى هذا المنع المادة (٢/١٢٩٥) من القانون المدني العراقي بقولها "وله الحق في ادارة العقار المرهون وفي قبض غلته الى وقت التحاقها بالعقار وفقا لقواعد الاجراء" .
- (٦٨) تنص المادة (١٠٥) من قانون التنفيذ على انه "تدخل في المبيع الزوائد المتصلة بالعقار بعد وضع اليد عليه"، لمزيد من التفصيل انظر : محمد طه البشير ، د. غني حسون طه ، الحقوق العينية التبعية ، ج ٢ ، مصدر سابق ، ص ٣٩٧ .
- (٦٩) د. فتحي والي ، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية ، مصدر سابق ، ص ٣٩٧ .
- (٧٠) د. مفلح عواد القضاة ، مصدر سابق ، ص ٢٢٠ .
- (٧١) حسيان رضا ، مصدر سابق ، ص ٦١ .
- (٧٢) المادة (١٣٠٣) من القانون المدني العراقي .

- (٧٣) المادة (٣١٤) من قانون التسجيل العقاري .
- (٧٤) يقابلها نص المادة (٦٨٧) من قانون المرافعات المصري ، في حين لا يوجد لها مقابل في قانون التنفيذ الأردني .
- (٧٥) ونصت على ذلك المادة (١١) من قانون الشهر العقاري المصري رقم ١١٤ لسنة المعدل ١٩٤٦ بقولها "يجب تسجيل الإيجارات والسندات التي ترد على منفعة العقار إذا زادت مدتها على التسع سنوات والمخالصات والحوالات بأكثر من أجرة ثلاث سنوات مقدما ، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك ويترتب على عدم تسجيلها أنها لا تكون نافذة فيما زاد على مدة تسع سنوات بالنسبة إلى الإيجارات والسندات ، وفيما زاد على أجرة ثلاث سنوات بالنسبة إلى المخالصات والحوالة" ، لمزيد من التفصيل انظر : د. أمينة النمر ، مصدر سابق ، ص ٣٨٥ .
- (٧٦) وأشارت لذلك المادة (٢/١٠٤٥) من القانون المدني المصري ، لمزيد من التفصيل انظر : د. وجدي راغب ، مصدر سابق ، ص ١٦٨ .
- (٧٧) د. احمد أبو ألوفا ، مصدر سابق ، ص ٧٦٣ .
- (٧٨) ويعتبر الإيجار من أعمال الإدارة الحسنة إذا كان باجرة المثل أو أكثر ، ولمدة اعتيادية ، فلا يتجاوز مدته سنة في المباني وثلاث سنوات في الأراضي الزراعية ، لمزيد من التفصيل انظر : د. وجدي راغب ، مصدر سابق، ص ١٦٨ .

قائمة المصادر

الكتب

١. أحمد أبو ألوفا ، إجراءات التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية ، مكتبة الوفاء القانونية ، الإسكندرية ، ٢٠١٥ .
٢. د. أمينة النمر ، أحكام التنفيذ الجبري وطرقه ، ط٢ ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، بلا سنة طبع .
٣. د. أحمد السيد الصاوي ، أسامه رويى عبد العزيز الرويى ، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ٢٠٠٥ .
٤. د. أدوارد عيد ، طرق التنفيذ ومشكلاته ، مطبعة النجوى ، بيروت ، ١٩٩٦٣ .
٥. د. احمد هندي ، أصول التنفيذ الجبري ، دار الجامعة الجديدة ، الإسكندرية ، ٢٠٠٥ .
٦. د. أحمد السيد الصاوي ، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ٢٠٠٥ .
٧. د. أحمد حشيش ، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات ، ساعدت في طبعة جامعة طنطا ، مصر ، ١٩٩٨ .
٨. د. حامد محمد ، التنفيذ الجبري ، بلا مكان نشر ، القاهرة ، ٢٠٠٥ ، ص ٢٥٧ .
٩. د. سعيد عبد الكريم مبارك ، أحكام قانون التنفيذ ، ساعدت جامعة البصرة في طبعة ، ط١ ، ١٩٧٠ .
١٠. د. فتحي والي ، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية ، ط٢ ، مكتبة القاهرة الحديثة ، مصر ، ١٩٦٤ .
١١. د. عبد الباسط جميعي ، التنفيذ ، دار الفكر العربي ، بيروت ، ١٩٦١ .
١٢. د. علي حافظ مظفر ، شرح قانون التنفيذ ، ط٤ ، مطبعة العاني ، ١٩٧٤ .
١٣. د. عباس العبودي ، شرح إحكام قانون التنفيذ ، ط١ ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، عمان ، ٢٠٠٦ .
١٤. د. وجدي راغب ، النظرية العامة للتنفيذ القضائي في قانون المرافعات المدنية والتجارية ، دار الفكر العربي ، ١٩٧٤ .
١٥. رشا حسين علي ، بيع المزايمة القضائية في الاردن ، رسالة ماجستير مقدمة الى كلية القانون ، جامعة اليرموك ، ٢٠١٢ .
١٦. د. عبد الحميد الشواربي ، الإحكام العامة في التنفيذ الجبري (الفقه - القضاء - الصيغ القانونية) ، منشأة المعارف الإسكندرية ، ٢٠٠٢ .
١٧. طلعت دويدار ، النظرية العامة للتنفيذ القضائي ، ط١ ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، ٢٠٠٨ .
١٨. المحامي هادي عزيز علي ، الصيغ القانونية المدنية ، ج١ ، مطبعة الزمان ، بغداد ، ٢٠٠٠ .
١٩. د. عبده جميل غصوب ، الوجيز في إجراءات التنفيذ ، مجد الموسوعة الجامعية للدراسات والنشر ، بيروت ، ٢٠١٣ .
٢٠. عامر خطاب عمر ، بيع العقار عن طريق المزايمة ، مطبعة الزهراء بغداد ، ١٩٧٣ .
٢١. مصطفى مجيد ، شرح قانون التسجيل العقاري ، ج١ ، مطبعة المعارف بغداد ، ١٩٧٨ .

٢٢. القاضي مدحت المحمود ، شرح قانون التنفيذ رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠ وتطبيقاته العملية ، ط ٤ ، المكتبة القانونية ، بغداد ، ٢٠٠٩ .

٢٣. د. مفلح عواد القضاة ، أصول التنفيذ الجبري وفقا لأحدث التعديلات لقانون التنفيذ (دراسة مقارنة)، ط ٢ ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، الأردن ، ٢٠١٠ .

٢٤. محمد طه البشير ، د. غني حسون طه ، الحقوق العينية التبعية ، ج ٢ ، العاتك لصناعة الكتاب ، مصر بلا سنة طبع .

الرسائل والأطاريح

٢٥. حسيان رضا ، الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، رسالة مقدمة إلى كلية الحقوق جامعة وهران ، الجزائر ، ٢٠١٣ .

٢٦. حمه مرمره ، الحجز التنفيذي ، رسالة ماجستير مقدمة إلى جامعة بأجي مختار، الجزائر، ٢٠٠٩ .
القوانين

٢٧. القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ .

٢٨. القانون المدني المصري رقم (١٣١) لسنة ١٩٤٨ المعدل .

٢٩. قانون التنفيذ العراقي رقم (٤٥) لسنة ١٩٨٠ المعدل .

٣٠. قانون إدارة الأوقاف العراقي رقم (٦٤) لسنة ١٩٦٦ .

٣١. قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري رقم (١٣) لسنة ١٩٨٦ .

٣٢. قانون المرافعات الفرنسي ١٨٠٦ المعدل .

٣٣. قانون التنفيذ الأردني رقم (٣٦) لسنة ٢٠٠٢ .

٣٤. قانون الشهر العقاري المصري رقم ١١٤ لسنة المعدل ١٩٤٦ .

القرارات القضائية

٣٥. قرار محكمة استئناف البصرة الاتحادية بصفتها التمييزية رقم ٣/ت/تنفيذ/٢٠٢٠ بتاريخ ٢٠٢٠/١/٢٢ ، غير منشور .

٣٦. قرار محكمة استئناف البصرة الاتحادية بصفتها التمييزية رقم ١٥٥/ت/تنفيذ/٢٠٢٠ بتاريخ ٢٠٢٠/١١/٢ ، غير منشور .

٣٧. قرار محكمة استئناف البصرة الاتحادية بصفتها التمييزية رقم ٣/ت/تنفيذ/٢٠٢٠ بتاريخ ٢٠٢٠/١/٥ ، غير منشور .

٣٨. قرار محكمة استئناف البصرة الاتحادية بصفتها التمييزية رقم ١٩٤/ت/تنفيذ/٢٠١٧ بتاريخ ٢٠١٧/٩/١٠ ، غير منشور .

المصادر الأجنبية

39-Jean Vinent, Jacques Prévault Civil et Voies d'exécution Tome II Siray Paris 1969 .

40-Gérard Couchez, Voies d'exécution, Dalloz, france, 10e édition, 2010.