

**إجراءات التنفيذ على اموال المدين
العقارية وفق قانون تحصيل الديون
الحكومية العراقي رقم ٥٦ لسنة ١٩٧٧**

اعداد الباحث

م.م / حيدر مدلول بدر



الملخص

يعد التنفيذ على اموال المدين العقارية اجراءاً غاية في الاهمية، كونه وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري، غايته عدم ترك المدين الا بعد استحصال المبلغ المدين به بالكامل، شريطة ان تكون امواله المنقولة غير كافية، او ليست لديه اموال منقولة اصلاً .

تعد عملية متابعة اموال المدين احد أهم وأبلغ الخطوات التي تستطيع الدولة من خلالها استيفاء الحقوق منها، وهذا من الايجابيات في عملية استحصال الديون الحكومية لان المدين عادةً يتهادى ويتأخر في دفع ديونه، وتمثل اجراءات التنفيذ على اموال المدين العقارية على شكلين :-

الاول: هو اجراء الحجز على امواله العقارية المبينة في المادة العاشرة من قانون تحصيل الديون الحكومية النافذ، دون التطرق الى التفاصيل التي عهد بها الى أصل مواد قانون التنفيذ .

والثاني: هو بيع هذه الاموال العقارية المحجوزة وفقاً للقواعد العامة في قانون التنفيذ، لان المشرع لم يشر لهذه الاجراءات، بموجب قانون تحصيل الديون الحكومية .

المقدمة

اولاً: مدخل تعريفي

يعد اجراء التنفيذ على اموال المدين العقارية، اجراءً ضرورياً هاماً وممتازاً، بأعتبره احدى اجراءات تحصيل الدين الحكومي، ويتمثل هذا الاجراء بطريقتين، الاول هو اجراء الحجز على اموال المدين العقارية، بينما يكون الثاني هو بيع هذه الاموال العقارية المحجوزة، الهدف منها هو عدم ترك المدين الا باستحصال المبلغ المدين به كاملاً في حال عدم كفاية امواله المنقولة او عدم وجودها اصلاً .

وهذا من الاشياء الايجابية في عملية استحصال الديون الحكومية، بسبب تمادي وتاخر المدين بدفع الديون التي بذمته .

ثانياً: اهمية البحث

تعد الاهمية المعطاة لاجراء ضروري وناجح في استيفاء الديون الحكومية او غيرها، وهو التنفيذ على العقار هو الاصل الذي تستمد منه اهمية موضوع البحث، بأعتبر هذه الوسيلة هي احد وسائل (التنفيذ الجبري) المشرعة بموجب

تعد وسيلة التنفيذ على الاموال العقارية، احد اهم وسائل التنفيذ الجبري التي يتم اللجوء اليها، لاستحصال الديون من المدينين، بعد عدم استيفاء هذه الديون من قبل الدائن، من اموال المدين المنقولة او عدم كفايتها، اذ ان التنفيذ على العقار هي عملية وضع العقار المملوك للمدين او لغيره، والذي يكون له حق التبع عليه، تحت تصرف القضاء، حيث تسري بشأنها اجراءات البيع بالمزاد العلني من اجل استيفاء تلك الديون من ثمن العقار المحجوز.^(١)

(١) ينظر - د. احمد ابو الوفا - التعليق على نصوص قانون المرافعات - الجزء الثالث - ط ١ - منشأة المعارف - الاسكندرية - ١٩٦٣ - ص ٤٩٨، وكذلك بنظر - حسيان رضا - الجزء التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الاجراءات المدنية - مذكرة لنيل شهادة الماجستير مقدمة الى كلية الحقوق - جامعة وهران - ٢٠١٢ - ٢٠١٣ - ص ٤ .

القانون، كما ترجع أهمية إستيفاء الدين الحكومي على الدولة وسياساتها المالية برمتها مما يلزمنا ضرورة البحث فيه، والخوض في اجراءات تحصيل هذا الدين.

ثالثاً: مشكلة البحث

ان قانون تحصيل الديون الحكومية العراقي رقم (٥٦) لسنة ١٩٧٧، ارجأ اغلب اجراءاته الخاصة بتحصيل الديون الى قانون التنفيذ العراقي النافذ دون تنظيمها في القانون ذاته .

ومن اجل تسليط الضوء على ما تقدم، فضلاً عن معرفة السبل التي اتخذتها التشريعات المقارنة الخاصة بتنظيم هذه الاجراءات، تم اختيار هذا الموضوع للبحث فيه .

رابعاً: منهجية البحث

لمعالجة موضوع البحث سنعتمد المنهج المقارن في مقارنة نصوص التشريع العراقي مع التشريع المصري المقارن فضلاً عن عملية تحليلها وتدعيمها بالاحكام القضائية .

خامساً: هيكلية البحث

ان عملية البحث في هذا الموضوع يتطلب البحث في ناحيتين هما: اجراءات الحجز على الاموال العقارية واجراءات بيع هذه الاموال، لذا فقد تم تقسيم البحث بالشكل التالي :-

المبحث الاول: اجراءات حجز اموال المدين العقارية .

المطلب الاول : اجراءات حجز اموال المدين العقارية وفق التشريع العراقي النافذ .

المطلب الثاني: اجراءات حجز اموال المدين العقارية وفق التشريع المصري النافذ. المبحث الثاني: اجراءات بيع اموال المدين العقارية .

المطلب الاول : اجراءات بيع اموال المدين العقارية وفق التشريع العراقي النافذ .

المطلب الثاني: اجراءات بيع اموال المدين العقارية وفق التشريع المصري النافذ.

المبحث الاول اجراءات حجز اموال المدين العقارية

بالدائن عن طريق الانتقاص من ضمان
الدائن بقيام المدين باخراج هذا المال او
مردوداته المالية من حيازته، وهو اسلوب
اقره القانون لحماية الدائن والمحافظة على
حقوقه في حالة امتناع المدين عن التنفيذ
الرضائي^(٣)

ان الحجز في نطاق الاموال العقارية
يتمثل بكونه اجراء، يُمكن الدائن من
وضع اشارة على السجل العقاري الخاص
بالعقار في مديرية التسجيل العقاري،
التي يكون هذا العقار ضمن اختصاص
منطقتها، ومن ثم لا يجوز اجراء أي
تصرف يتعلق بهذا العقار الذي تم الحجز
عليه^(٤)

الحجز لغةً هو المنع، ويعني الفصل
بين شيئين، وحجز الشيء حازه ومنعه
عن غيره، وحجز القاضي على المال، أي
منع صاحبه من التصرف فيه حتى يؤدي
ما عليه^(١).

اما في الاصطلاح القانوني فأن الحجز
هو وضع المال في يد القضاء تقييداً
لتصرفات صاحبه فيه للمحاسبة على
حقوق الدائن الحاجز^(٢)، والحجز ايضاً
هو وضع المال في تصرف السلطة العامة
سواء كانت القضاء او مديريات التنفيذ،
لمنع المدين من ان يتصرف به تصرفاً ضاراً

(٣) ادم وهيب النداوي - شرح قانون البيانات
والاجراءات - دراسة مقارنة - مكتبة
دار الثقافة والنشر - عمان - ١٩٨٨ -
ص ٢١٤ - ٢١٥ .

(٤) ينظر - مدحت المحمود - شرح قانون
التنفيذ - الطبعة الثانية - المكتبة القانونية
- بغداد - ٢٠١١ - ص ١٦١، وكذلك
ينظر - عبدالباسط جميعي - طرق التنفيذ
واشكالاته - دار الفكر العربي - القاهرة

(١) المحامي فوزي كاظم المياحي - التنفيذ
الجبري وفقاً لقانون التنفيذ العراقي -
مطبعة دار الكتب والوثائق - بغداد -
٢٠١٢ - ص ١٢٥ .
(٢) المحامي فوزي كاظم المياحي - المصدر
اعلاه - ص ١٢٥ .

بدّ من اعطائه الفرصة ليقوم بدفع ما عليه من ديون فيتفادى بيعها^(١).
لذلك نرى المشرع العراقي قد بين اجراءات حجز الاموال العقارية (غير المنقولة) وذلك في المادة العاشرة من قانون تحصيل الديون الحكومية النافذ رقم (٥٦) لسنة ١٩٧٧^(٢).

واستناداً لهذه المادة، فإن المخول بتطبيق القانون عليه ان ينظم محضر يبين فيه مقدار الدين المستحق للدائرة الدائنة

استناداً الى ما تقدم، سنقسم هذا البحث في مطلبين الاول منه اجراءات حجز اموال المدين العقارية وفق التشريع العراقي النافذ، وسنبحث في الثاني حجز اموال المدين العقارية وفق التشريع المصري النافذ.

المطلب الاول اجراءات حجز اموال المدين العقارية وفق التشريع العراقي النافذ

لقد اعطى المشرع اهمية خاصة لإجراءات حجز الاموال غير المنقولة، والتنفيذ عليها وذلك لما للعقارات في الاقتصاد الوطني من اهمية توجب حمايتها وحماية اصحاب الحقوق عليها، خاصة وان الاموال غير المنقولة كانت وما تزال اعز ما يملكه الانسان، يرثها من اجداده فلا يضحي بها الا لمصلحة مهمة، لذا لا

(١) مفلح عواد القضاة - اصول التنفيذ - دراسة مقارنة - ط ١ - دار الثقافة للنشر - عمان - ٢٠٠٨، ص ١٩٤.
(٢) تنص المادة العاشرة من قانون تحصيل الديون الحكومية العراقي على انه : « اذا لم تكن للمدين اموال منقولة او كانت له ولكنها لا تكفي لايفاء الدين، ورأى المخول بتطبيق هذا القانون لزوم حجز عقار المدين وبيعه، فعليه ان ينظم تقريراً يبين فيه المبلغ المستحق، ويطلب حجز العقار وبيعه ويودعه الى رئيس التنفيذ المختص ليصدر قراراً مستعجلاً باجراء الحجز وبيع الحجز وفق احكام قانون التنفيذ رقم «٤٥» لسنة ١٩٨٠ المعدل ».

- على المدين، ويطلب حجز عقار المدين وبيعه (اذا كان المدين ليست له اموال منقولة او ان الموجود منها لا يكفي لوفاء الدين، وان من الضروري حجز اموال المدين العقارية وبيعها لسداد دين الدولة)، ثم يودع هذا المحضر لدى المنفذ العدل، ليقوم هذا الاخير بأصدار قرار مستعجل بأيقاع الحجز على عقارات المدين المثبتة في المحضر وبيعها وفق قانون التنفيذ الرقم (٤٥) لسنة ١٩٨٠ المعدل.
- وقد اشار القانون آنف الذكر، الى اجراءات حجز عقارات المدين في المواد من (٨٦-٩٠) اذ تبين هذه المواد المباديء الاساسية التي تقوم عليها الاجراءات الخاصة لحجز العقارات وهي :-
- اولاً: وضع اشارة الحجز على السجل العقاري للمالك في مديرية التسجيل العقاري .
- ثانياً: تبليغ المدين بمذكرة إخبارية
- ثانية^(١).
- ثالثاً: معاملة وضع اليد على العقار المحجوز .
- رابعاً: حجز واردات العقار المحجوز.
- ان المعاملة الحجزية على الاموال غير المنقولة (العقارات)، تبدأ بطلب من الدائن (الدائرة الدائنة) وصدر قرار من المنفذ العدل بالحجز والبيع، دون الحاجة الى تكليف الدائن بأبراز مستندات لاثبات ملكية مدينه للمال غير المنقول الذي يطلب حجزه اذ يكفي منه بيان موقع العقار ورقم القطعة والمقاطعة او تسلسلها او عدد محفظتها في
- (١) سميت كذلك على اعتبار ان المدين كان قد بلغ بمذكرة اخبارية التنفيذ حال تنفيذ الحكم او المحرر التنفيذي والتي تضمنت دعوته للحضور الى مديرية التنفيذ المختصة لتسديد الدين الذي بذمته، ينظر في تفاصيل ذلك، اسكندر سعد زغلول - قاضي التنفيذ علماً وعملاً - دار الفكر العربي - لا يوجد مكان نشر ١٩٧٤ - ص ٢٦٠ .

مديرية التسجيل العقاري، فان هذا يعني انه لا يمكن لمالك العقار او مديرية التسجيل العقاري - المدين - ان يقوم بأي اجراء او تصرف على العقار المحجوز، ما لم تؤخذ موافقة مديرية التنفيذ التي وضعت الحجز باعطاء هذا الاذن، باستثناء الفقرات التي نصت عليها المادة (١٠١) من قانون التسجيل العقاري النافذ رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ المعدل^(٢)،

- (٢) تنص المادة (١٠٠) من قانون التسجيل العقاري على انه: «١- التصرفات الناقلة للملكية بعوض المستندة الى حكم قضائي حائز درجة الثبات او قرار قانوني له قوة الحكم كالاستملاك وتصحيح الصنف نقداً والبيع التنفيذي ويتحول الحجز الى الثمن ويصبح العقار محرراً منه .
- ٢- التصرفات الفعلية التي تؤدي الى زيادة قيمة الحجز كتصحيح الجنس وكذلك حق الارث والانتقال وتنقل اشارة الحجز الى السجل الجديد
- ٣- تصحيح الصنف عيناً والقسمة القضائية وتنقل اشارة الحجز الى سجل واضارة العقار الذي اختص بالمحتجز عليه .
- ٤- معاملات الافراز بموافقة الدائرة الحاجزة وتنقل اشارة الحجز الى سجلات القطع

دائرة التسجيل العقاري ، وعلى مديرية التسجيل العقاري بعد وضع الحجز على سجل العقار ان تجيب المنفذ العدل بانها وضعت اشارة حجز على العقار، وتوجه اخطار للمنفذ العدل بيان ما على العقار من حقوق اصلية او تبعية وفيما اذا كانت هنالك حجوزات اخرى على نفس العقار^(١)

وعندما يتم وضع اشارة الحجز على السجل العقاري الخاص بالعقار في

- (١) القاضي ستار صوفي حامد - احكام الحجز التنفيذي - ط ١ - مؤسسه O.P.L.C للنشر - دهوك - ٢٠٠٧ - ص ٣٦-٣٧ .
- ينظر ايضاً نص المادة (٨٦) من قانون التنفيذ العراقي « اولاً - اذا تقرر حجز العقار، وفقا لهذا القانون فعلى المنفذ العدل ان يشعر دائرة التسجيل العقاري بوضع اشارة الحجز على سجل العقار، وعليها اخبار المديرية الحاجزة بوضع اشارة الحجز على العقار وبيان ما عليه من حقوق اصلية وتبعية .
- ثانيا- لا يجوز اجراء أي معاملة على العقار، بعد وضع اشارة الحجز بدون موافقة مديرية التنفيذ التي وضعت الحجز » .

منفعة فقط^(٢).

وبرأينا المتواضع نرى صواب المشرع العراقي وتوقيفه في نصه على ما جاء بالمادة (٨٦) من قانون التنفيذ بأعتبارها نقطة الشروع لاجراءات الحجز العقاري والتي ساندها واكملها قانون التسجيل العقاري بصورة مميزة وبعد صدور قرار الحجز وقيام مديرية التنفيذ بأخبار دائرة التسجيل العقاري المختصة بذلك، لتضع اشارة الحجز على العقار المحجوز، وتسلمها اجابة الدائرة المذكورة المتضمنة وضع الحجز عليه، يتوجب على دائرة

(٢) تنص المادة (١٠٠) من قانون التسجيل العقاري على انه: «تتمتع دائرة التسجيل العقاري عن ايقاع الحجز اذا وجد اختلاف بين قرار الحجز والسجل من حيث التسلسل والموقع او عائلية الحقوق العقارية المطلوب حجزها او كان صادراً من جهة غير مختصة».

وينظر في تفاصيل ذلك ايضاً ،د.ادم وهيب النداوي. المرافعات المدنية - مكتبة السنهوري - بغداد - بدون سنة طبع - ص ٣١٢.

وتبقى اشارة الحجز ولايجوز فيها الا في احدى الحالات المنصوص عليها في المادة (١٠٣) من قانون التسجيل العقاري النافذ^(١).

ومن الجدير بالذكر ان المادة (١٠٠) من نفس القانون، أكدت على وجوب وضع اشارة الحجز على العقار المملوك للمدين، سواء كان مملوك رقبة ومنفعة ام

المفرزة».

(١) تنص المادة (١٠٣) من قانون التسجيل العقاري على انه: « يرفع الحجز او يمنع التسجيل عن لعقار في الحالات التالية :-

١- بقرار صادر من السلطة الحازمة او من حل محلها قانوناً.

٢- استناداً الى حكم قضائي حاز درجة البتات .

٣- مضي خمسة عشر سنة على اخر مراجعة او مخابرة بشأن الحجز لدائرة التسجيل العقاري، وتكون بطاقة العقار مرجعاً للتثبت من ذلك على ان يتم اشعار الجهة الحازمة ان كانت معلومة بقرار الدائرة لبيان اعتراضها ان وجد خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تسلمها الاشعار وعند انتهاء المدة وعدم ورود اشعار منها بذلك يصبح الحجز مرفوعاً حكماً».

المدين ليعمل على اساس وقوع الحجز من اجل تسديد دين المدين^(٢).

ونرى من جانبنا ان هذه المدة غير كافية للمدين لسداد الدين الحكومي، كون ان مهلة العشرة ايام وضعت بين ثانيا قانون التنفيذ قبل اكثر من (٣٥) سنة، ونتيجة للتطورات النقدية الحاصلة فأنا ندعو المشرع العراقي الى زيادة هذه المدة الى (٣٠) ثلاثين يوماً، لاعطاء مهلة اكبر للمدين لتسديد الدين اولتقديم تسوية مقبولة على الاقل .

وفقاً لما تقدم، فاننا ندعو المشرع العراقي الى تعديل نص المادة (٨٧) من قانون التنفيذ لتكون بعد التعديل بالشكل الاتي :- (يبلغ المدين بوقوع الحجز على عقاره ولزوم تأديته الدين وملحقاته خلال (٣٠) ثلاثون يوماً من اليوم التالي

(٢) تنص المادة (٨٧) من قانون التنفيذ العراقي على انه: « يبلغ المدين بوقوع الحجز على عقاره ولزوم تأديته الدين وملحقاته خلال عشرة ايام من اليوم التالي لتأريخ تبليغه والا بيع عقاره المحجوز » .

التنفيذ التي حجزت العقار، تبليغ المدين بمذكرة اخبار ثانية بوقوع الحجز وتنبيهه بلزوم تسديد الدين خلال مدة حددها المشرع بعشرة ايام تحسب من تأريخ اليوم التالي لتبليغه، والا سوف تتخذ الاجراءات اللازمة لبيع العقار المحجوز عملاً باحكام المادة (٨٧) من قانون التنفيذ النافذ، وقد منحت هذه المهلة للمدين لكي يتخذ فيها قراره بتسديد الدين الذي عليه او اذا اراد الاعتراض على هذا الحجز ولكن هذا لا يعني ان المدين لا يستطيع ان يوفي الدين بمجرد انقضاء مدة المذكرة الاخبارية الثانية، وانما له الحق بتسديد الدين الذي عليه لحين تسجيل العقار بأسم احيل عليه نهائياً بعد البيع^(١).

وهذا أمر بديهي، لانه لا فائدة من وضع إشارة الحجز ما لم يراد منها تبليغ

(١) ينظر - سعيد مبارك - احكام قانون التنفيذ - المكتبة القانونية - بغداد - لا توجد سنة نشر - ص ٢١١ .

تقديم الاعتراض عليه . ان عملية وضع اليد هو اجراء الكشف على العقار من قبل المنفذ العدل، وخير يتم انتخابه لبيان وصف العقار وتحديد قيمته وينظم محضراً بذلك، يدون فيه موقع العقار وجنسه ونوعه وحدوده واوصافه ومشملاته ومساحته ورقمه وحالة جميع ما انشئ عليه اوزرع او غرس فيه مع بيان مقدار ذلك ونوعه، ووقت نزوج الحاصلات وصفة شاغل العقار والمستندات المثبتة لذلك، ثم قيمة المحجوز التقريبية ومقدار وارداته السنويه، ويوقع المحضر المنفذ العدل والخير وكل من الدائن والمدين ان كانا حاضرين، واجاز قانون التنفيذ ابقاء العقار المحجوز بيد شاغله حتى انتهاء المزايدة، الا اذا الحق ضرراً او سبب نقصاً في قيمته، او امتنع عن عرضه للراغبين في شراءه وفي هذه الحالة يجوز تخلية العقار بقرار من المنفذ العدل^(٢).

(٢) القاضي ستار صوفي حامد، المصدر السابق، ص ٤٠-٤١ .

لتاريخ تبليغه والاي بيع عقاره المحجوز)، كما يفضل ان تكون هذه المعالجة بشكل خاص في قانون تحصيل الديون الحكومية النافذ .

وبموجب المادة (٨٨) من قانون التنفيذ^(١)، يتم وضع اليد على العقار وذلك بعد انتهاء مدة العشرة ايام التالية، لتبليغ المدين وعدم قيامه بتسديد الدين وعدم

(١) تنص المادة (٨٨) من قانون التنفيذ العراقي على انه: « يقوم المنفذ العدل بمعاملة وضع اليد على العقار المحجوز بحضور طالب التنفيذ او من ينوب عنه قانوناً، وينظم محضراً يدون فيه موقع العقار وجنسه ونوعه وحدوده واوصافه ومشملاته ومساحته ورقمه وحالة جميع ما انشئ عليه او زرع او غرس فيه، مع بيان مقدار ذلك ونوعه وموقف نزوج الحاصلات وصفة شاغل العقار والمستندات التي يستند اليها وقدر بدل الايجار وشروط تأديته ومقدار ادفع منه والمستندات التي تثبت ذلك وقيمة المحجوز التقريبية ومقدار وارده السنوي، وله الاستفادة بكل ذلك بخير او اكثر وموقع المحضر المنفذ العدل والخير وطالب التنفيذ او من ينوب عنه قانوناً والمنفذ عليه ان كان حاضراً »

الدائن من بدل المبيع، فقد منح قانون التنفيذ العراقي للمنفذ العدل، حجز حاصلات العقار تسديداً للدين، فاذا كان العقار المحجوز غير مرهون، وكانت وارداته خلال سنة واحدة تكفي للوفاء بالدين الذي حجز بسببه العقار، فتجوز للمنفذ العدل ان يحجز وارداته تسديداً للدين وعلى ان يبقى العقار محجوزاً حتى الوفاء بالدين، الا انه اذا حجزت الحاصلات المذكورة بدين ممتاز اوتعذر استيفاء هذا الدين، فتجوز عندئذ بيع العقار المحجوز، والغاية من كل ذلك هو تحقيق مبدأ الموازنة والحيلولة دون الاستجابة لطلبات الدائن التعسفية ما دام وارد العقار السنوي يكفي لتسديد الدين^(٣) وحسناً فعل المشرع العراقي بالنص على ذلك في المادة (٩٠) من قانون التنفيذ، اذ ان ادراج مثل هكذا مبدأ يعد

(٣) ينظر القاضي عبود صالح مهدي التميمي - شرح قانون التنفيذ - ط ١ مطبعة الخيرات - بغداد، ٢٠٠٠ - ص ١٣٨ .

كما يجب ان لا يغفل المنفذ العدل عن تقدير قيمة اجرة الخير في المحضر ذاته^(١)، ومن خلال التمعن في نص المادة (٨٨) من قانون التنفيذ، نرى انه لم يشترط حضور المدين أثناء وضع اليد، ونعتقد ان اشتراط حضوره كان افضل، حتى يوضح للمنفذ العدل ماخفي عليه من مشتملات ذلك العقار ان لم تكن واضحة بالرغم من ان قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ المعدل جاء مكماً لهذا الامر في المادة (١٧) منه^(٢).

طالما ان الغرض من حجز وبيع العقار بواسطة دائرة التنفيذ هو لاستيفاء دين

(١) ينظر - مدحت المحمود - شرح قانون التنفيذ - الطبعة الثانية - المكتبة القانونية - بغداد - ٢٠١١، ص ١٦١.

(٢) تنص المادة (١٧) من قانون التسجيل العقاري على انه: «يجوز اخراج السجل العقاري من دائرة التسجيل العقاري المختصة لاي سبب كان ويجوز الاطلاع عليه في الدائرة المختصة بأشراف الموظف المسؤول اذا طلبت ذلك الجهات القضائية او رسمية لاغراض معينة».

بشكل تفصيلي وبصورة مطولة اكثر من
المشرع العراقي (الذي بينها بخمس مواد
فقط).

ينظم اجراءات الحجز الاداري في
مصر هو قانون خاص (القانون رقم
(٣٠٨) لسنة ١٩٥٥، معدلاً بالقانون
رقم (٢٤) لسنة ١٩٥٨ والقانون
(١٨١) لسنة ١٩٥٩، والقانون رقم
(٢٧) لسنة ١٩٧١، والقانون رقم (٣٠)
لسنة ١٩٥٢)^(١).

وقد نصت المادة الهادة (٤١) من
قانون الحجز الاداري المصري^(٢) على

(١) ينظر د.احمد مليجي، التعليق على قانون
الحجز الاداري - (الجزء الاول) - ط ١
- المركز القومي للاصدارات القانونية -
٢٠٠٨ - ص ٣٠.

(٢) تنص المادة (٤١) من قانون الحجز
الاداري المصري على انه: « يقوم مندوب
الحاجز بتوقيع الحجز بعد مضي شهر على
الاقل من تأريخ اعلان التنبيه والانذار والا
اعتبر الحجز كان لم يكن».

ويجوز توقيع الحجز قبل استبعاد المذكور اذا
طلب المدين ذلك
وينظر في تفاصيل ذلك - نبيل اسماعيل عمر

حرصاً من قبل المشرع على خلق توازن
بين مصالح الدائن والمدين .

المبحث الاول

المطلب الثاني

إجراءات حجز اموال

المدين العقاري وفق

التشريع المصري النافذ»

لابد من استعراض موقف التشريعات
المقارنة من آلية وإجراءات حجز اموال
المدين العقاري ليتم مقارنتها مع موقف
المشرع العراقي، وسنكتفي بالتشريع
المصري كمثالاً لشموله تقريباً على
تفاصيل ذلك.

فالأخير قد بدا موقفه واضحاً، من
إجراءات التنفيذ على العقار، وذلك في
قانون الحجز الإداري وبالتحديد في
الباب الثالث منه تحت عنوان (الحجز على
العقار وبيعه)، اذ نظم هذه الإجراءات بـ
(١١) احدى عشر مادة . والتي يتضح
منها ان المشرع المصري استعرض فيها

رغم ان هذه المدة حددت بالشهر دون ان تحدد بالايام وهو ما يؤدي الى الخلط وعدم الدقة فكان من المفترض ان يحددها المشرع المصري بالأيام لتكون اكثر دقة وهو ما تميز به المشرع العراقي والذي حددها بعشرة ايام في قانون التسجيل العقاري وثلاثة ايام في قانون التنفيذ.

لقد حدد المشرع المصري في المادة (٤١) من قانون الحجز الاداري المصري^(١)، الاجراءات المطلوبة لوضع اليد على العقار فلا يمكن ان تتم الا بحضور الشهود كما ترك الامر جوازيًا بشأن انتداب خبير او مساح لحساب مساحة العقار، كما يمكن لمندوب الحجاز ان يدخل العقار للحصول على أي بيانات تتعلق بالعقار، من حيث وصفه، ولا يمكن منعه من ذلك .

(١) تنص الفقرة الثالثة من المادة (٤١) من قانون الحجز الاداري المصري على انه :
يوقع الحجز بحضور شاهدين ويجوز عند الاقتضاء الاستعانة بواحد من اهل الخبرة او مساح لمساحة العقار وتحديدده وتثمينه »

تحديد مدة الانذار الذي يجب ان ينذر به المدين، بوجوب حجز عقاره وذلك بفترة (شهر واحد فقط) وهو ما يقابل المذكرة الاخبارية المقابلة في التشريع العراقي، أي إن المدين ملزم بحقيقة ان عقاره يبقى على قيد الحجز اذا لم يسدد خلال «شهر» من تأريخ تبليغه الذي وصله من مندوب الحجاز.

ونرى من جانبنا ان المدة المقررة في التشريع المصري (قانون الحجز الاداري) هي مدة طويلة نسبياً ومناسبة لسداد الديون الحكومية من قبل المدين، كما انها تقطع الطريق امامه للمطالبة في سداد تلك الديون، في حال ما اذا كانت المدة اقل من ثلاثين يوماً، هو إجراء حسن ومميز وندعو المشرع العراقي للاخذ بالنهج نفسه في قانون تحصيل الديون الحكومية .

-دعوى استرداد المنقولات المحجوزة
في المواد المدنية - الطبعة الاولى - منشأة المعارف - الاسكندرية - ١٩٩٩ -
ص ٦٩٤ وما بعدها .

ونعتقد ان المادة (٤٣) آنفه الذكر، تحمل في طياتها اشارتين، احدهما ايجابية هي ان المشرع المصري، كان قد وفق في النص على امكانية تعيين حارس للعقار، وهي حاجة مهمة وضرورية، طالما ان اجراءات الحجز قد بدأت بعكس المشرع العراقي الذي أغفل ذلك.

لذا ندعو المشرع العراقي لأعطاء المنفذ العدل، صلاحية تعيين أو تكليف حارس على العقار ليتحمل مسؤولية الاضرار التي قد تلحق به من المدين بغية التقليل من قيمته، ونقترح إيراد وصياغة نصاً في قانون التنفيذ يتضمن الاتي :- (للمنفذ العدل أن يعين على العقار حارساً او اكثر ويجوز ان يكون الحارس هو المالك او الحائز وله تكليف الحارس تأجير العقار المحجوز).

اما الثانية فهي اشارة سلبية والتي

المحجوز كما له ان يتخذ في بيع ما قد يوجه به من محصول الاجراءات الخاصة لحجز المنقولات .

بيد ان المادة (٤٢) من القانون أنف الذكر^(١)، اغفلت هوية من يحجر المحضر الخاص بحجز العقار وكان الانسب بيان ان مندوب الحاجز هو من يحجر المحضر، ويعلنه الى المدين بنفس الطريقة التي يعلن فيها حجز المنقولات .

وأشار المشرع المصري في المادة (٤٣) من قانون الحجز الاداري، الى إمكانية تعيين حارس على العقار من قبل مندوب الحاجز، ويمكن ان يكون هذا الحارس هو ذاته المالك او الحائز^(٢).

(١) تنص المادة (٤٢) من قانون الحجز الاداري المصري على انه: « يحجر محضر الحجز ويعلن الى المدين صاحب العقار في شخص واضح اليد مهما كانت صفته بالكيفية المقررة لاعلان محضر الحجز المنقولات وتوضح فيه البيانات المنصوص عليها في المادة (٤٠) ومساحة العقار المحجوز وثمانه الاساسي » .

(٢) تنص المادة (٤٣) من قانون الحجز الاداري المصري على انه: « لمندوب الحاجز ان يعين على العقار حارساً او اكثر ويجوز ان يكون الحارس هو المالك او الحاجز » . ولمندوب الحاجز تكليف الحارس تأجير العقار

حال اذا ما قام المستأجر بسداد الايجار الذي عليه للحاجز، فيعد وفاءً للمالك، أي ان المستأجر الذي يوفي المبلغ الذي بذمته، سواءً كان للمالك ام للحاجز، يعتبر برىء لذمته وهذه اشارة مهمة على ان الحاجز اصبح بمثابة المالك بصدور أمر الحجز على العقار .

والاثر المترتب على ايقاع الحجز، بعد شهره من خلال تسجيل محضر الحجز، هي عدم نفاذ أي تصرف يقوم به المدين اوالحائز للعقار المحجوز، وهي نتيجة ايجابية تم من اجلها ايقاع الحجز.

وقد ابرز المشرع المصري نقطة في غاية الاهمية^(٢)، وهي امكانية نفاذ تصرف وتدليساً.

(٢) تنص المادة (٤٧) من قانون الحجز الاداري المصري على انه : « لاينفذ تصرف المدين اوالحائز على العقار المحجوز ولاما يترتب على من رهن اواختصاص اوامتيار في حق الحاجز ولا في حق الراسي عليه المزداد واذا كان التصرف اوما رتبه المدين قد حصل شهره بعد تسجيل محضر الحجز على القعار وفاء المطلوبات او ديون اخرى

تذهب بامكانية ان يكون الحارس هو ذاته المالك اوالحائز، وهذا غير منطقي اطلاقاً، طالما ان السبب من اجراء الحجز العقار، هو الضغط على المدين ليسدد دينه الحكومي، فكيف يقوم بنفسه بالحراسة على العقار.

من جانب آخر يمكن للمدين الساكن ان يبقى في العقار الى تمام البيع، وهو نص مشابه لنص المادة (٨٩) من قانون التنفيذ العراقي النافذ .

هذا وقد اشارت المادة (٤٦) من قانون الحجز الاداري المصري^(١)، انه في

(١) تنص المادة (٤٦) من قانون الحجز الاداري المصري على انه : «الوفاء بالايجار الذي لم يؤد للمالك المدين اوالحائز قبل تأريخ الحجز او بعده يبرىء ذمة المستأجر من هذا المبلغ قبل المالك اوالحائز اذا أداه للحاجز ويعتبر الايصال المسلم له من الحاجز بمثابة ايصال من المالك اوالحائز نفسه».

ولايعتد بالمبالغ المؤداة مقدماً للمالك الحائز فيها زاد في الاراضي الزراعية على ايجار سنة وفي العقارات المبنية على ثلاثة اشهر اما المبالغ المؤداة مقدماً في حدود هذه المدة فيعتبر اداؤها صميماً مالم يكن ذلك غشاً

ومن جهة ثانية، ان المشرع المصري نظم هذه القواعد تنظيميا خاصا، ولم يجعلها الى القواعد العامة الموجودة في قانون التنفيذ كما في التشريع العراقي، لان القواعد العامة غالباً ما تكون مقتصرة على الخطوط العامة من دون الدخول او الخوض في تفصيلات الديون المطلوب تحصيلها ولا سيما الديون الحكومية .

وكان على المشرع العراقي ان يحذو حذو المشرع المصري في النص على هذه الاجراءات في قانون تحصيل الديون الحكومية، بالرغم من ان قانون التنفيذ كان قد شملها ولكن خصوصية الاشارة في القانون الخاص له مميزاته وقد يشير الى امور اغفلتها القواعد العامة.

المدين او الحائز للعقار المحجوز اذا قاموا (قبل اليوم المحدد للبيع) بايداع المطلوبات والمصروفات الخاصة بالعقار المحجوز باكملها.

وعموماً يمكننا القول، بان المشرع المصري نظم اجراءات الحجز في قانون الحجز الاداري بصورة موفقة ومميزة، ذلك ان اجراءات الحجز على العقار لسداد الديون الحكومية، هي اجراءات خاصة ومهمة تم تنظيمها من قبل المشرع بكل دقة وامانة، محاولاً عدم الاختلال بحقوق الدائن (الدولة) هذا من جهة،

لامتياز لها .

ومع ذلك ينفذ التصرف او الرهن او الاقتصاص او الامتياز المشار اليه اذا قام ذوو الشأن قبل اليوم المعين للبيع بأيداع المطلوبات والمصروفات المستحقة باكملها حتى نهاية الشهر الذي تقع فيه جلسة البيع خزانة الجهة الادارية الحائزة او خزانة المحافظة او المديرية التي يقع في دائرتها البيع مع اعلان المحافظ او المدير بذلك فان لم يحصل الايداع قبل ايقاع البيع فلا يجوز لاي سبب منح ميعاد والقيام به .

المطلب الثاني: إجراءات بيع اموال
المدين العقارية وفق التشريع المصري .

المطلب الاول **إجراءات بيع اموال المدين** **العقارية وفق التشريع** **العراقي**

احيلت كافة اجراءات عملية تحصيل
الديون الحكومية العراقي الى قانون التنفيذ
العراقي النافذ رقم (٤٥) لسنة ١٩٨٠،
وذلك لخلو قانون تحصيل الديون
الحكومية النافذ من النصوص التي
توضح اجراءات البيع، باستثناء المادة
العاشرة منه والتي خولت الاختصاص
الى قانون التنفيذ آنف الذكر .

لقد اورد المشرع العراقي في قانون
التنفيذ رقم (٤٥) لسنة ١٩٨٠، خمسة
عشر مادة متسلسلة قائمة بكل اجراءات
بيع العقار المحجوز، من بيع ومزايدة،
وعملية البيع هذه قد تتم بشكل رضائي
(من قبل المدين نفسه)، او بشكل غير

المبحث الثاني **إجراءات بيع اموال** **المدين العقارية**

بعد الانتهاء من اجراءات الحجز على
العقار، واصرار المدين على امتناعه عن
دفع الدين المترتب بذمته، فإن مديرية
التنفيذ تبدأ بعملية البيع التنفيذي للعقار
المحجوز، وبما ان بحثنا هذا في عملية
تحصيل الديون الحكومية فلا بد من
الرجوع الى القوانين الخاصة بذلك، لبيان
موقف القانون الوطني وبيان موقف
التشريعات المقارنة من ذلك .

وفقا لما تقدم، سيتم تقسيم المبحث
الى فصلين ،الاول منها هو إجراءات
بيع اموال المدين العقارية وفق التشريع
العراقي، وسنبحث في الثاني إجراءات
بيع اموال المدين العقارية وفق التشريع
المصري .

على الشكل الاتي :

المطلب الاول: إجراءات بيع اموال
المدين العقارية وفق التشريع العراقي .

لقد بين المشرع العراقي آلية البيع والمزايدة، في حال تعدد الحجوزات على العقار، وذلك في المادة (٩٢) من قانون التنفيذ العراقي^(٢).

ويرى الباحث عدم تناسب ادراج هذا النص، بعد نص المادة (٩١) وقبل نص المادة (٩٣) التي وضحت الاجراءات الابتدائية للمزايدة، وكان من الانسب والافضل للمشرع ان يلحق هذا النص بعد توضيح اجراءات بيع العقار المحجوز من قبل مديرية التنفيذ، ولذلك نحن ندعوه ونوصيه باعادة تنظيم تسلسل المادة (٩٢) من قانون التنفيذ .

العقار عن طريق المزايدة - مطبعة الزهراء
- بغداد - ١٩٧٣ - ص ١٩٩ .

(٢) تنص المادة (٩٢) من قانون التنفيذ العراقي على انه: «اذا تعددت الحجوز على العقار، فيباع بمزايدة واحدة، وعلى الجهة التي تقوم بالمزايدة تخبر بذلك الجهات الحائزة الاخرى، وعندئذ تنقل الحجوز كلها اليه بدل البيع» تقابلها المادة (٤٨) و(٦٩) من قانون الحجز الاداري المصري.

رضائي عن طريق المزايدة العلنية من قبل مديرية التنفيذ. وتتم الطريقة الرضائية الصادرة من قبل المدين بناء على اذن المنفذ العدل .

ونرى من جانبنا ان هذه الطريقة تحقق العدالة في اعطاء المدين الحق في ان يبيع عقاره بكل حرية وعدل وبالسعر الذي يراه مناسباً، وبعيداً عن التقليل من قيمة المدين باعلانه امام الناس فضلاً على انه يتم تحت اشراف المنفذ العدل نفسه، وفي الوقت نفسه يعطي حق الدائرة الدائنة (الدولة) من الثمن الذي يباع به العقار، محققاً عدالة وضمانة للمدين كونه هو من يجري البيع، وهي نقطة مهمة احسن المشرع العراقي في صياغتها^(١).

(١) تنص المادة (٩١) من قانون التنفيذ العراقي على انه: «للمنفذ العدل، ان يأذن للمدين بيع عقاره المحجوز بما لا يقل عن القيمة المقدرة، على ان تستقطع دائرة التسجيل العقاري المختصة حين البيع، الدين وملحقاته»
ينظر في تفاصيل ذلك - عامر خطاب عمر - بيع

تعددت العقارات المحجوزة فلا بدّ من ان ينظم لكل عقار خصيصة له تميزه عن غيره، ويمكن للمنفذ العدل تنظيم قائمة واحدة تحمل كل ما يتعلق بالعقارات المحجوزة اذا رأى ان المصلحة في ذلك وحسب تقديره ^(٢).

ويجب ان يتضمن الاعلان جميع اوصاف العقار المحجوز مع اسماء الطرفين (الدائن والمدين) وشهرتهما والوقت المعين للمزايدة وشروط الاشتراك فيها وذلك للدلالة على محل العقار وتمكين الراغبين في الشراء من

(٢) تنص المادة (٩٣) من قانون التنفيذ العراقي على انه: «اولاً:- ينظم المنفذ العدل، بعد اتمام معاملة وضع اليد قائمة بمزايدة العقار بين فيها اوصافه الثابتة عند وضع اليد ليعلن عن وضع العقار في المزايدة مدة ثلاثين يوماً من اليوم التالي لنشر الاعلان. ثانياً:- اذا تعددت العقارات المحجوزة، فتنظم قائمة مزايدة لكل عقار على حدة، الا اذا قرر المنفذ العدل ان من المصلحة بيع اكثر من عقار بقائمة واحدة.

ثالثاً:- لا يباع عقار المدين اذا كان مجهول من الاقامة ولم يتم تبليغه (دولياً وفق القانون)».

- اما الطريقة الاخرى (غير الرضائية) لبيع العقار عن طريق المزايدة والتي تحصل عن طريق مديرية التنفيذ فانها موضحة ومبينه بنقاط ومواد متسلسلة، حيث ألزم قانون التنفيذ العراقي المنفذ العدل، تنظيم قائمة المزايدة بعد اتمام قائمة معاملة وضع اليد التي يدرج فيها، نوع العقار وتسلسله وموقعه وحدوده ومساحته ودرجة عمرانه وقيمته المقدرة، واسماء الشاغلين له وصفاتهم ومقدار التأمينات اللازمة للاشتراك في المزايدة، والحكمة من تنظيم قائمة المزايدة هي تمكين الراغب في الشراء من العلم والبيئة بحقيقة العقار محل المزايدة ^(١).

لقد اشارت المادة (٩٣) من قانون التنفيذ العراقي، الى عملية الاعلان عن وضع العقار في المزايدة مدة (ثلاثين يوماً) من اليوم التالي لنشر الاعلان، واذا

(١) د. عمار سعدون المشهداني - شرح قانون التنفيذ - مطبعة دار ابن الاثير للنشر - جامعة الموصل - ٢٠١٢ - ص ٢٧٥.

منطقة اختصاصها، اما اذا كان العقار خارج منطقتها فتجري المزايدة في المكان المناسب، بطريق الانابة على ان تقوم المديرية المنبئة بمعاملة تبليغ المدين بالبيع^(٣).

ان وسائل الاعلام التي تستخدم لنشر اعلان بيع العقار المحجوز بالمزايدة، حددتها المادتان (٩٥) و(٩٦) من قانون التنفيذ العراقي^(٤)، واعطت الحرية

(٣) تنص المادة (٩٤) من قانون التنفيذ العراقي على انه «لا تجري مزايدة العقار الا في مديرية التنفيذ التي يقع في منطقتها، واذا كان العقار خارج منطقة المديرية الحاضرة فتجري المزايدة بطريقة الانابة، على ان تقوم المديرية المنبئة بمعاملات تبليغ المدين»

(٤) تنص المادة (٩٥) من قانون التنفيذ العراقي على انه :- «يعلن عن بيع العقار المحجوز في الوقائع العراقية، وتعلق نسخة من الاعلان في المديرية، واخرى على مدخل العقار، وللمنفذ العدل اضافة لذلك ان يقرر نشر الاعلان واذا عتبعه بوسائل الاعلام الاخرى، اذ ارأى ان المصلحة تدعو الى ذلك».

كما تنص المادة (٩٦) على انه: «يجب ان يتضمن الاعلان جميع اوصاف العقار واحواله الثابتة وقيمه المقدرة عند وضع اليد عليه

الاطلاع على شروط البيع ومعرفة حال العقار المحجوز الحقيقية، كما ان عدم احتواء الاعلان على المعلومات المذكورة، يجعل قرار الاحاله الصادر بشأن العقار باطلا، وان أي خلل في الاعلان عن بيع العقار يقتضي ابطال اجراءات المزايدة^(١)، وقد قضت محكمة استئناف منطقة اربيل بصفتها التمييزية في قرار لها (لوحظ ان الاعلان المنشور غير مستوفي لشروطه عليه قرر اعادة الاضبارة الى دائرة التنفيذ....)^(٢).

لقد حدد المشرع العراقي في المادة (٩٤) من قانون التنفيذ، مكان المزايدة وهو مديرية التنفيذ التي يقع العقار في

(١) ادم وهيب النداوي - المصدر السابق، ص ٢٩٢-٢٩٣.

(٢) القرار المرقم ٣٧/ت ت / ١٩٣ في ١٩/٨/١٩٩٣ - مشار اليه عند القاضي عثمان ياسين علي - المبادئ والتطبيقات القانونية في قرارات محكمة استئناف اربيل بصفتها التمييزية - قسم قانون التنفيذ من سنة ١٩٩٢ لغاية ٢٠٠٩، اربيل - ط ٢، ٢٠١٠ - ص ٨٥.

وتبتدأ المزايدة من اليوم الذي يلي نشر الاعلان الخاص بالمزايدة، وقد تضمنت المادة (٧٢) من قانون التنفيذ العراقي^(٢)، مواقع الاشتراك في المزايدة لبعض الفئات كما اوردت الفقرة (اولا) من المادة (٩٧) من القانون: انف الذكر^(٣)،

(٢) تنص الفقرة الثانية من المادة (٧٢) من قانون التنفيذ العراقي على انه: «لا يجوز للمنفذ العدل ومتسبي مديريته ولا لازواجهم او اصهارهم او اقاربهم، حتى (الدرجة الرابعة) الاشتراك بالمزايدة مباشرة او بالواسطة لحسابهم او لحساب الاخرين»، وتقابلها المادة (٦٤) من قانون الحجز الاداري المصري.

(٣) تنص الفقرة (اولا) من المادة (٩٧) من قانون التنفيذ العراقي على انه: «تعتبر المزايدة مفتوحة من اليوم الثاني لنشر الاعلان وعلى الراغبين في الاشتراك فيها ممن لهم حق التملك مراجعة مديرية التنفيذ، على ان يودع كل منهم تأمينات لا تقل عن (عشرة من المئة) من قيمة العقار المقدرة، واذا كان المزايد هو الدائن او الشريك، فيعفى من التأمينات بقدر ما يعادل دينه او حصته، مع مراعاة احكام الفقرة (ثالثا) من المادة (٧٢) من هذا القانون».

للمنفذ العدل بأختيار الوسيلة المناسبة للاعلام عنه، حسب اهمية العقار وطبيعة استعماله، مراعيًا بذلك نوع الصحيفة وعموميتها وتيسر وجودها في المنطقة، لكي يتمكن الجميع من الاطلاع على الاعلان، وحدد المشرع العراقي مضمون الاعلان واوجب احتوائه جميع اوصاف العقار وامواله الثابتة وقيمتها المقدرة عند وضع اليد، واسم الدائن والمدين وتحديد يوم المزايدة وساعتها ومكانها وشروط الاشتراك فيها^(١).

ونرى انه من الانسب اعادة تنظيم المواد (٩٣) و(٩٤) و(٩٥) و(٩٦)، أي ان يكون نص المادتين (٩٥) و(٩٦) مباشرة بعد المادة (٩٣) ثم ياتي بعدها نص المادة (٩٤) وذلك لترتيب وتتابع اجراءات الاعلان والمزايدة .

مع اسمي الدائن والمدين وشهرتها ويوم المزايدة وساعتها وشروط الاشتراك فيها والمديرية التي تجري فيها المزايدة».

(١) ينظر مدحت المحمود- مصدر سابق - ص ١٦٨ .

التعليق: تاللازمة بشأن الراغبين بالاشتراك
ومسألة ايداع التأمينات الخاصة بقيمة
العقار ان العلة من اشتراط المشرع لهذه
التأمينات، هي من اجل ضمان استيفاء
الاضرار المحتمل حصولها، بسبب نكول
المشتري عن الشراء، ويمكن لمقدم
التأمينات استرجاعها اذا كف يده عن
المزايدة، بسبب صدور موافقة الدائرة
التي تقوم بالمزايدة ضم غيره^(١).
وفي الساعة الثانية عشر ظهراً، لليوم
المعين للمزايدة ينادي المنادي للدخول
الى المزايدة التي يجب ان تكون علنية،
واشترط القانون ان لا تفتح المزايدة بأقل
من (٧٠٪) سبعين بالمائة من القيمة
المقدرة، ثم بعد ذلك يقرر المنفذ العدل
احالة العقار على المزايد الاخير، ويعتبر
العرض الذي لا يزداد عليه خلال خمس
دقائق نهاية المزايدة، حيث يحال العقار
فيها بنتيجة المزايدة اذا بلغ قيمته (٨٠٪)
(١) ينظر - سعيد مبارك - مصدر سابق -
ص ٢٢٤.

ثانين بالمائة فأكثر^(٢).
وبعد صدور قرار الاحالة القطعية يلزم
تبليغ المدين بأخبارية الاحالة التي ينبغي
أن تتضمن نتيجة المزايدة، أي سريان
الاحالة القطعية وبدلها واسم المحال عليه
ودعوة المدين لأيفاء الدين، خلال عشرة
ايام من اليوم التالي بتاريخ التبليغ، وتنبيهه
بأن العقار سيسجل بأسم المحال عليه
في حال عدم الوفاء بالدين خلال الفترة
المذكورة، فأذا ادى الدين مع المصاريف
والفائدة ان وجدت، عندها تقرر مديرية
التنفيذ فسخ الاحالة ورفع الحجز وهو ما
اشار اليه المشرع العراقي في الفقرة (ثالثا)

(٢) تنص الفقرة (ثانيا) من المادة (٩٧) من
قانون التنفيذ العراقي على انه « في الساعة
الثانية عشر ظهرا من اليوم الثلاثين، ينادى
في المديرية ثلاثاً للاشتراك في المزايدة،
وتجري علناً ولا تفتح المزايدة بأقل من
(٧٠٪) سبعين من المئة من القيمة
المقدرة، ثم يقرر المنفذ العدل الاحالة
القطعية للمزايدة الاخير ويعتبر العرض
الذي لا يزداد عليه خلال خمس دقائق نهاية
للمزايدة».

قبل انقضاء الايام العشرة، كما يشترط ان لا يقل الضم عن خمسة بالمائة من قيمة البديل الذي رسي عليه المزاد الاخير، وبهذا يتم فتح مزايده جديدة بثلاثة ايام فقط تبدأ من اليوم الثاني لنشر الاعلان، وبعدها تتم الاحالة النهائية^(٣).

لقد رسمت المادة (٩٨) بفقرتها (اولا) و(ثانيا) من قانون التنفيذ، آلية المحافظة على قيمة العقار وتحقيق مصلحة المدين، وذلك بأجازة تمديد مدة المزايدة، ووجوب اعادة تقدير العقار واعادة المزايدة في حال اذا لم يصل البديل الى (٧٠٪) في المزايدة الثانية^(٤)، كما نظمت

من المادة (٩٧) من قانون التنفيذ^(١).

اما الفقرة (رابعا) من المادة نفسها فقد اجازت (الضم) على بدل المزايدة الذي تمت الاحالة القطعية عليه^(٢)، والضم هو ان يبدي شخص رغبته في شراء العقار الذي تمت احالته احالة قطعية كنتيجة للمزايدة التي جرت بثمن يزيد على البديل الذي رست به المزايدة، من اجل تحقيق مصلحة الطرفين (الدائن والمدين) ولاتاحة الفرصة للراغبين الذين لم يستطيعوا ان يحضروا المزايدة الخاصة بالعقار، لشرائه بسعر اعلى من الثمن الذي احيل اليه .

ويشترط لقبول عملية الضم، ان تكون

(٣) تنص الفقرة «رابعا» من المادة «٩٧» من قانون التنفيذ العراقي على انه: «يجوز الضم على بدل المزايدة الاخير قبل انقضاء الايام العشرة الوارد ذكرها في الفقرة المتقدمة، على ان لا يقل الضم عن خمسة من المئة من البديل الاخير، وعندئذ يعلن عن فتح مزايدة جديدة لمدة ثلاثة ايام ابتداء من اليوم التالي لنشر الاعلان، ثم تجري بعدها الاحالة النهائية» .

(٤) تنص الفقرة (اولا) من المادة (٩٨) من

(١) تنص الفقرة (ثالثا) من المادة (٩٧) من قانون التنفيذ العراقي على انه: «يبلغ المدين بالاحالة القطعية ويكلف بأداء الدين خلال عشرة ايام من اليوم التالي لتاريخ تبليغه والا سجل العقار بأسم المشتري» .

وينظر في سبيل ذلك، د . سعيد مبارك، المصدر السابق، ص ٢٢٤

(٢) ينظر - مدحت المحمود - مصدر سابق - ص ١٧٣ .

لقد عاجلت المادة (١٠٠) من قانون التنفيذ حالة تأخير المزايدة، سواء كانت لاسباب قانونية أو غيرها، مما ترك الامر مفتوحا لمعالجة الغاء المعاملات السابقة، واجراء عملية وضع اليد مجددا و اعلان مزايدة جديدة طبقا للاحكام التي جاء بها قانون التنفيذ^(٢).

ويضمن الناكل الفرق بين البديلين بقرار من المنفذ العدل، واذا لم يحصل راغب للشراء وبعد النكول، فتعتبر التأمينات عائدة للمدين وتسلم للدائن محسوبة على دينه، ويعاد تقدير قيمة العقار ويعلن عن بيعه مجددا « تقابلها المادة (٥٩) من قانون الحجز الاداري المصري .

(٢) تنص المادة (١٠٠) من القانون اعلاه على انه: «اذا تأخرت المزايدة لمدة لا تزيد عن ستة اشهر لاسباب قانونية فتعاد خمسة عشر يوما بأعلان جديد، واذا تأخرت اكثر من ستة أشهر، فتلغى المعاملات السابقة وتجري عليه وضع اليد مجددا ويعلن عن مزايدة جديدة وفقا لأحكام هذا القانون» ينظر في تفاصيل ذلك - محمود السيد عمر التحيوي - النظام القانوني للحجز - منشأة المعارف - الاسكندرية - ٢٠٠٢ - ص ١٢٤ .

المادة (٩٩) من القانون آنف الذكر الاجراءات الواجب اتخاذها في حال نكول المشتري عند رفع البذل^(١).

قانون التنفيذ العراقي على انه : «اذا لم يبلغ البذل بنتيجة المزايدة . ٨٠٪ ثمانين من المئة من القيمة المقدرة للعقار حين وضع اليد عليه فلا تجوز احالته بل تمدد المزايدة لمدة خمسة عشر يوما ابتداء من اليوم التالي لنشر الاعلان عنها» .

تنص الفقرة (ثانيا) من المادة (٩٨) اعلاه على انه : «اذا لم يبلغ البذل بنتيجة المزايدة الثانية (٧٠٪) سبعين من المئة من القيمة المقدرة للعقار حين وضع اليد عليه فلا تجوز احالته بل يقرر المنفذ العدل اعادة تقدير قيمته من قبل الخبراء والاعلان عن المزايدة مجددا وفق احكام هذا الفصل» .

(١) تنص المادة (٩٩) من القانون اعلاه، على انه: « اذا نكل المحال عليه عن دفع بدل المزايدة او رسوم التسجيل ومصاريفه فيعرض العقار على المزايد الذي كف يده قبله بالبذل الذي كان قد عرضه هو فان اخذه هذا يضمن الناكل بقرار من المنفذ العدل الفرق بين البديلين من تأميناته واذا لم تكفي فمن امواله الاخرى، فان امر المزايد قبل الناكل على كف يده ايضا، فتجري المزايدة على العقار لمدة خمسة عشر يوما ابتداء من اليوم التالي لتاريخ نشر الاعلان

ان عملية الزام المشتري لتسديد البدل عن طريق مديرية التنفيذ، رسمتها المادة (١٠٢) من القانون انف الذكر^(٢)

ونلاحظ من جانبنا التوفيق الذي لازم المشرع العراقي في مسألة تحديد المدد في عموم الاجراءات والتي تعد

اقيمت دعوى الاستحقاق في جزء من العقار المحجوز وقررت المحكمة المختصة بتأخير المزايدة، فيجوز الاستمرار بمعاملة التنفيذ الجبري بالاجزاء الاخرى اذا كان ذلك ممكناً، ينظر في تفاصيل ذلك -احمد خليل -التنفيذ الجبري - منشورات الحلبي الحقوقية - بيروت - ٢٠٠٣- ص ٥٥

(٢) تنص المادة (١٠٢) من قانون التنفيذ على انه: «اولاً: على المشتري ان يدفع بدل المزايدة ورسوم التسجيل العقاري ومصاريفه خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الاحالة الثانية والا اعتبر ناكلاً .

ثانياً: يعتبر المشتري الذي قام بتسديد البدل ورسوم التسجيل ومصاريفه ماسكاً للعقار بآنتهاء مدة العشرة ايام الممنوحة للمدين وفق الفقرة ثامناً من المادة (٩٧)». ينظر في ذلك - د. جعفر الفضلي - الوجيز في العقود المدنية - مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع - عمان - ١٩٩٧- ص ٨٤ .

اما بالنسبة لتأجيل المزايدة العلنية، فلا يمكن ان يتخذ قرار التأجيل، ما لم تراع احكام التأجيل المنصوص عليها في المادة (١٠١) من قانون التنفيذ، والتي قيدها المشرع بوجوب تقديم كفيل ضامن من قبل المدعي للملكية العقار او أي حقوق مبينة اخرى، يضمن للدائن الضرر الحاصل نتيجة التأخير ويمهل المدعي سبعة ايام لاصدار قرار التأخير او التأجيل (عند مراجعة المحكمة المختصة)، وبعبكسه تبقى اجراءات المزايدة سارية، وحسنا فعل المشرع ذلك ضمناً للحقوق من الضياع .

كما وفق المشرع ايضاً في نص الفقرة (ثانياً) من نفس المادة، عندما نص على سريان اجراءات المزايدة على الجزء المتبقي من العقار، اذا تمت اقامة دعوى استحقاق على جزء من العقار واتخذ قرار تأخيرها^(١).

(١) تنص الفقرة (ثانياً) من المادة (١٠١) من قانون التنفيذ العراقي على انه: « اذا

المطلب الثاني

إجراءات بيع اموال المدين

العقارية وفق التشريع المصري

نظم المشرع المصري احكام بيع العقار المحجوز في قانون الحجز الاداري، وذلك في (٢٢) مادة ابتدأت من المادة (٥٢) الى المادة (٧٤)، في محاولة منه للوقوف على كل ما يتعلق بهذا البيع، وقبل الولوج الى اجراءات بيع العقار المحجوز نلاحظ ان المشرع المصري قد اجازة تجزئة العقار الى صفقات لبيعه، حسب نص المادة (٥٢) من قانون الحجز الاداري المصري^(٢).

وبموجبها تتقدم مديرية التنفيذ

(مناسبة جدا)، كما نعتقد بضرورة ادراج نص المادة (٩٩) بعد هذه المادة وليس قبلها، لتعلقها بالموضوع ذاته، فضلا عن ضرورة التطابق والتسلسل في عرض هذه المادة .

كما حدد المشرع العراقي في المادتين (١٠٣) و(١٠٤) من قانون التنفيذ، الاليات والاجراءات في عملية تسديد البدل وتسجيل العقار في مديرية تسجيل العقار من قبل المشتري الذي يحق له فتح المزايدة، اذا لم يقيم المنفذ العدل بتسجيل العقار خلال (٣٠) ثلاثون يوما، ما لم يكن ذلك ناشئا بسبب منه^(١).

التسجيل ومصاريفه ما لم يكن ذلك ناشئا بسبب منه».

(٢) تنص المادة من قانون الحجز الاداري المصري على انه: «يجوز لمندوب الحاجز تجزئة العقار الى صفقات ان كان ذلك من يرغب في الاقدام على شرائها ورفع اسعارها وفي هذه الحالة توضح بيانات كل صفقة على وحدة ومساحتها وحدودها بمحضر الحجز بالتطبيق لقانون الشهر العقاري مع ذكر الثمن الاساسي لكل صفقة بالمحضر».

(١) تنص المادة (١٠٣) من القانون اعلاه، على انه: «على مديرية التنفيذ بعد الاحالة واستلام الثمن ان تطلب من دائرة التسجيل العقاري المختصة تسجيل العقار المبيع بأسم من احيل عليه نهائيا »
تنص المادة (١٠٤) من القانون اعلاه، على انه: « للمشتري طلب فتح المزايدة بطلب يتقدم به الى المنفذ العدل اذا لم يسجل العقار بأسمه في دائرة التسجيل العقاري خلال ثلاثين يوما من تاريخ دفعه رسوم

أورد هذا الجواز لمدوب الحاجز مع مراعاة ما جاء بقانون الشهر العقاري .
وتأكيدا لما تقدم، نرى انه من الانسب والافضل للمشرع العراقي ادراج نص يماثل النص المصري اذا كان ذلك مساعدا في شراء العقار، خصوصا اذا كان العقار ارض زراعية بمساحة كبيرة).

شريطة ان لا تؤدي هذه التجزئة الى خفض سعر العقار على ان يكون النص المراد ادراجه في قانون التنفيذ بالشكل الاتي: (يجوز للمنفذ العدل تجزئة بيع العقار اذا كان ذلك لا يخفض من قيمته المقدرة ويساعد على بيعه بشرط تبيان اوصاف الجزء المراد بيعه من العقار وامواله الثابتة وقيمه المقدرة).

لقد تميز المشرع المصري عن نظيره العراقي في مسألة تحديد موعد البيع، اذ حددت المادة (٥٣) من قانون الحجز الاداري المصري^(٢)، الوقت الذي يجري

(المأمورية) بطلب الى دائرة التسجيل العقاري المختصة يسمى طلب تقسيم مرفق به مشروع تقسيم على نموذج، مع كافة البيانات المحررة في محضر الحجز وفيها اقرار بقبول الخصم على المصلحة، ويتوجب على مديرية التنفيذ المختصة الحصول على موافقة دائرة البلدية المختصة اذا كان العقار المراد تقسيمه (ارض بناء) تخضع لقانون التقسيم (التجزئة)، واذا كانت التجزئة (التقسيم) قد تمت بعد توقيع الحجز على كامل العقار، فيراعى اعلان المخول بالتقسيم (التجزئة) واعادة اجراءات النشر على اساس البيع بالتجزئة^(١).

ونرى ان المشرع العراقي لم ينظم هذا الامر، في قانون التنفيذ ووفق القواعد العامة، بخلاف المشرع المصري الذي

(١) د. احمد مليجي - التعليق على قانون الحجز الاداري - الجزء الثالث - المركز القومي للاصدارات القانونية - ط-(٢٠٠٧) - (٢٠٠٨) - ص ١٧٧٤ - ١٧٧٥

(٢) تنص المادة (٥٣) من قانون الحجز الاداري المصري على انه: « يباع العقار المحجوز

بعكس المشرع العراقي الذي حدد المكان الذي تجري فيه المزايدة بمديرية التنفيذ حصراً دون تحديد مكان اخر، على ان تكون المزايدة بطريقة الانابة اذا كان العقار خارج منطقة المديرية الحاضرة^(٣). كما عالج المشرع المصري حالة تأجيل البيع بقرار من المحافظ أو المدير أو وكيله لأسباب جدية لم يحددها على سبيل الحصر، وحدد مدة التأجيل بثلاثين يوماً من يوم الجلسة التي تقرر فيها التأجيل، كما اعطى جواز التأجيل لمدة اوسع، أو وفق اجراءات البيع اصلاً، اذا تم عقد

فيه البيع بخلاف المشرع العراقي الذي لم يحدده، واكتفت بذكر عبارة (بعد اتمام معاملة وضع اليد ينظم اعلان لفتح المزايدة، لمدة (ثلاثين يوماً من اليوم التالي لنشر الاعلان)^(١)، من دون الاشارة او التوضيح لوقت تنظيم هذا الاعلان وهي نقطة تحسب عليه مقارنة بالمشرع المصري الذي حددها، بعد مضي شهرين وقبل مضي اربعة اشهر من تاريخ اعلان محضر الحجز، وهذا امر مهم لا بد من النص عليه حتى وان كان بدء المزايدة والبيع مفهوماً ضمناً.

وتجدر الاشارة الى ان المشرع المصري اجاز ان تتم المزايدة، اما بالمحافظة او المديرية التي يقع في دائرتها العقار^(٢)،

الاداري المصري على انه: «يحصل البيع علناً بالمحافظة او المديرية كانت في دائرتها العقار بحضور المحافظ او المدير او وكيله وأحد كتاب الوزارة او المحافظة او المديرية التي تولت اجراء الحجز على العقار» ينظر في تفاصيل ذلك - د. عاشور مبروك - الوسيط في التنفيذ وفقاً لمجموعة المرافعات الحالية - الطبعة الثانية - دار النهضة العربية - القاهرة - ٢٠٠٤ - ص ٧٠.

(٣) ينظر نص المادة (٩٤) من قانون التنفيذ العراقي النافذ.

بالمزاد العلني بعد مضي شهرين على الاقل وقبل مضي اربعة اشهر من تاريخ اعلان محضر الحجز او شهره حسب الاموال ما لم يؤجل البيع طبقاً لأحكام المادة ٥٥»

(١) ينظر نص المادة (٩٣) الفترة الاولى من قانون التنفيذ العراقي النافذ.

(٢) تنص المادة (٥٤) من قانون الحجز

شريطة أن تكون قبل الاحالة القطعية، وحددها بأجراءات لم تذكر فيها مدة (التأجيل كما فعل المشرع المصري، وهي نقطة تحسب للآخر .

لذلك نوصي المشرع العراقي بأدراج نص قانوني في قانون التنفيذ يفسح المجال للموظف المخول بالبيع بأخذ قرارا بتأجيل البيع في حال وجود اسباب جدية تستوجب ذلك، على أن تكون الصياغة بالشكل الآتي: (للموظف المخول بالبيع تأجيل المزايدة اذا وجدت اسباب جدية تستدعي التأجيل ويتم الاعلان عن البيع الجديد بنفس الطريقة الواردة في المادتين (٩٥) و(٩٦)، على أن لا تقل مدة التأجيل عن ثلاثين يوما من تاريخ صدور قرار التأجيل).

ويتفق المشرعان العراقي والمصري بضرورة ايداع تأمينات لا تقل عن (١٠ - عشرة من المائة من قيمة العطاء عند البدء

اتفاق بين طالب الحجز والمدين او موافقة الحاجر لأسباب تستوجب ذلك^(١).

ومن هذه الاسباب مثلاً، طلب تقسيط الضرائب المستحقة على مندوب الحاجر (الممول)، أو اذا تبين هناك خطأ في اجراءات الحجز أو اذا وقع اليوم المحدد للبيع يوم عطلة رسمية^(٢).

ونلاحظ من جانبنا اختلاف هذه الاحكام مما جاء به المشرع العراقي بخصوص التأجيل التي نظمته المادة (١٠١) من قانون التنفيذ، والتي حددت سبب التأجيل حصراً، بالادعاء بملكية العقار المحجوز أو بحقوق مرتبة عليه،

(١) تنص المادة (٥٥) من قانون الحجز الاداري المصري على انه: «يجوز للمحافظ أو لوكيله لأسباب جدية تأجيل البيع بالثمن الاساسي ويتم النشر والاعلان عن البعاد الجديد بالطريقة المنصوص عليها في المادة (٥٣)، ويكون كل تأجيل لمدة لا تقل عن ثلاثين يوما من يوم الجلسة التي تقرر التأجيل فيها».

(٢) د. أحمد مليجي - المصدر السابق - ص ١٧٩٢.

به المشرع المصري في تنظيم اجراءات بيع العقار المحجوز، لكنه يحتاج بعض التنظيم، اذ يجب أن تتميز مواده بتسلسل معقول للنصوص، ومقارنة بالمشرع العراقي يعد موقفه جيدا، وذلك ان المشرع المصري نظم هذه الاجراءات في القانون الخاص بتحصيل الديون الحكومية دون الاعتماد على القواعد العامة الواردة في قانون التنفيذ وقانون المرافعات كما فعل المشرع العراقي .

الخاتمة

التتائج :-

١. تعد المهلة الواردة في المادة (٨٧) من قانون التنفيذ العراقي غير كافية لسداد الدين الحكومي من قبل المدين المحجوز عقاره وذلك بعد مضي اكثر من (٣٥) عام على صدور القانون .

٢. اغفل المشرع العراقي جواز وامكانية تعيين حارس للعقار المحجوز (حتى لو كان ذاته المالك أو الحاجز)،

بأجراءات فتح المزايمة^(١)، الا انها عادا واختلفا بالقيمة التي يقع فيها الشراء، اذ حددها المشرع المصري بعطاء لا يقل عن الثمن الاساسي والمصروفات، بينما حددها نظيره العراقي بنسبة لا تقل عن (٧٠٪) سبعين من المائة من القيمة المقدرة . وتختلف المدة التي يجدر فيها سعر المزاد على المزايد الاخير، اذ حددها المشرع المصري بثلاث دقائق من وفق النطق بأخر عطاء بينما اعطى المشرع العراقي (خمس دقائق) لذلك^(٢) .

لقد اتخذ المشرع المصري موقفا غير واضحاً عندما أوجب على الراسي ان يؤدي الثمن فوراً، بينما كان المشرع العراقي موفقا ومميزا بأجازته التسديد خلال (١٥) خمسة عشر يوما . ويلاحظ عموما التوفيق الذي تميز

(١) الفقرة (أولا) من المادة (٩٧) من قانون التنفيذ العراقي .
(٢) الفقرة (ثانيا) من المادة (٩٧) من قانون التنفيذ العراقي .

٦. وجود عيب تشريعي في موضوع تأجيل بيع العقار المحجوز لوجود اسباب جدية تستدعي ذلك، محمدا اياه بسبب واحد فقط هو ادعاء الغير بملكية العقار المحجوز أو بحقوق مرتبة عليه .

التوصيات :-

١. نوصي المشرع العراقي بتعديل نص المادة (٨٧) من قانون التنفيذ، لتكون على النحو الاتي: (يبلغ المدين بوقوع الحجز على عقاره ويجب تأديته الدين ومصاريفه خلال (٣٠) ثلاثون يوما من اليوم التالي لتاريخ تبليغه والا يبيع عقاره المحجوز) .

٢. نوصي المشرع العراقي بأدراج نص جديد في قانون التنفيذ، يتضمن تكليف حارس على العقار بكونه مسؤولا عن الاضرار التي قد تلحق به، ونقترح أن تكون الصياغة بالشكل الاتي: (للمنفذ العدل ان يعين حارسا أو اكثر على العقار المحجوز، ويجوز ان يكون الحارس هو المالك أو الحائز، ويمكن له تكليف الحارس تأجير العقار المحجوز) .

وهو أمر ضروري لتجنب الاضرار التي قد تلحق بالعقار بسبب المدين أو غيره مما يستوجب وجود شخص مخول لادارة العقار المحجوز .

٣. عدم التنظيم الواضح في تسلسل المواد (٩١) و(٩٢) و(٩٣)، والذي يستوجب معه ادراج نص المادة (٩٢) بعد اجراءات بيع العقار كونها تتضمن الالية المبينة في بيع العقار .

٤. عدم تناسب ادراج المادة (٩٤) والتي نظمت مكان اجراء المزايدة بوضعها قبل المواد (٩٥) و(٩٦) التي نظمت الاعلان عن بيع العقار، فيجب ان يكون الاعلان قبل تنظيم مكان المزايدة .

٥. وجود قصور تشريعي من جانب المشرع العراقي في عدم النص على جواز تجزئة العقار المحجوز الى عدة صفقات لغرض بيعه من عدمه في الحالات التي تساعد وترغب في شراءه وزيادة سعر كل صفقة .

٣. نصبي المشرع العراقي بأعادة تسلسل المادة (٩٢) من قانون التنفيذ، لتكونه بعد المواد المنظمة لاجراءات بيع العقار المحجوز .
٤. نصبي المشرع العراقي بوضع المادتين (٩٥) و(٩٦) بعد المادة (٩٣) ونقل المادة (٩٤) من قانون التنفيذ، بعد هاتين المادتين ليكون هناك مفهوم زمني معقول لاجراءات الاعلان ومكان المزايدة .
٥. نصبي المشرع العراقي بتنظيم مسألة جواز تجزئة العقار المحجوز الى عدة صفقات لغرض بيعه، اذا كان يساعد في مشكلة العقار ولا يؤدي الى خفض سعره، من خلال ادراج نص جديد في قانون التنفيذ وعلى النحو الاتي: (يجوز للمنفذ العدل تجزئة بيع العقار اذا كان ذلك لا يخفض من قيمته المقدرة ويساعد على بيعه شريطة بيان أوصاف الجزء المراد بيعه من العقار وأمواله الثابته وقيمه المقدرة) .
٦. نصبي المشرع العراقي بأتاحة المجال لتأجيل بيع العقار المحجوز بقرار من الموظف المختص، في حال وجود اسباب جدية تستوجب ذلك، وتقترح أن تكون الصياغة بالشكل الاتي: (للموظف المخول بالبيع تأجيل المزايدة اذا وجدت اسباب جدية تستدعي هذا التأجيل ويتم الاعلان عن البيع الجديد بنفس الطريقة المنصوص عليها في المادتين (٩٥) و(٩٦)، على ان لا تقل مدة التأجيل عن ثلاثين يوما من تاريخ صدور قرار التأجيل).

قائمة المصادر

(أ)

اولا :- الكتب القانونية :

الحجز الاداري - (الجزء الاول) - الطبعة الثانية - المركز القومي للاصدارات القانونية - ٢٠٠٨ .

١- أحمد ابو الوفا - التعليق على نصوص قانون المرافعات - الطبعة الاولى - الجزء الثالث - منشأة المعارف - الاسكندرية - ١٩٦٣ .

٧- أحمد مليجي - التعليق على قانون الحجز الاداري - الجزء الثالث - الطبعة الثانية - المركز القومي للاصدار القانونية - ٢٠٠٧-٢٠٠٨ .

٢- المحامي فوزي كاظم المياحي - التنفيذ الجبري وفقا لقانون التنفيذ العراقي، مطبعة دار الكتب والوثائق - بغداد - ٢٠١٢ .

٨- القاضي ستار صوفي حامد - احكام الحجز التنفيذي - الطبعة الاولى - مؤسسة للنشر - دهوك - ٢٠٠٧o.p.l.c .

٣- آدم وهيب الندايي - المرافعات المدنية - مكتبة السنهوري - بغداد - بدون سنة طبع .

٩- القاضي عبود صالح مهدي التميمي - شرح قانون التنفيذ - الطبعة الاولى - مطبعة الخيرات - بغداد، ٢٠٠٠ .

٤- آدم وهيب الندايي - شرح قانون البيانات والاجراءات، ودراسة مقارنة، مكتبة دار الثقافة والنشر، عمان، ١٩٩٨ .

١٠- اسكندر سعد زغلول - قاضي التنفيذ علما وعملا - دار الفكر العربي - لا يوجد مكان نشر - ١٩٧٤ .

٥- أحمد خليل - التنفيذ الجبري - منشورات الحلبي الحقوقية - بيروت - ٢٠٠٣ .

١١- جعفر الفضلي - الوجيز في العقود المدنية - دار الثقافة للنشر والتوزيع - عمان - ١٩٩٧ .

٦- أحمد مليجي - التعليق على قانون

إجراءات التنفيذ على اموال المدين العقاري وفق قانون تحصيل الديون
الحكومية العراقي رقم ٥٦ لسنة ١٩٧٧

م.م. حيدر مدلول بدر

- ١٢- مدحت المحمود - شرح قانون
التنفيذ - الطبعة الثانية - المكتبة القانونية
- بغداد - ٢٠١١ .
- ١٣- محمود السيد عمر التحيوي -
النظام القانوني للحجز - منشأة المعارف
- الاسكندرية - ٢٠٠٢ .
- ١٤- مفلح عواد القضاة - اصول
التنفيذ، دراسة مقارنة، الطبعة الاولى، دار
الثقافة للنشر، عمان - ٢٠٠٨

قائمة المصادر

(ب)

- ثانيا :- الرسائل والاطاريح :-
١. حسيان رضا - الحجز التنفيذي على
العقار والحقوق المبنية العقارية على ضوء
قانون الاجراءات المدنية - مذكرة لنيل
شهادة الماجستير مقدمة الى كلية الحقوق
جامعة وهران - ٢٠١٢ - ٢٠١٣ م
- ثالثاً :- مجاميع الاحكام :-
١. القاضي عثمان ياسين علي - المبادئ
والتطبيقات القانونية في قرارات محكمة
استئناف أربيل بصفتها التمييزية - قسم
قانون التنفيذ - ط ٢ - من سنة ١٩٩٢ -
- ١٥- نبيل اسماعيل عمر - دعوى
استرداد المنقولات المحجوزة في المواد
المدنية - الطبعة الاولى - منشأة المعارف
- الاسكندرية - ١٩٩٩ .
- ١٦- سعيد مبارك - احكام قانون التنفيذ
- المكتبة القانونية - بغداد - لا توجد
سنة نشر .
- ١٧- عامر خطاب عمر - بيع العقار عن
طريق المزايادة - مطبعة الزهراء - بغداد
- ١٩٧٣ .
- ١٨- عاشور مبروك - الوسيط في التنفيذ
- الطبعة الثانية - دار النهضة العربية -



٢٠٠٩ - اربيل - ٢٠١٠ .

ثالثا :- القوانين :-

١. قانون الحجز الاداري المصري رقم

(٣٠٨) لسنة ١٩٥٥ .

٢. قانون التسجيل العقاري العراقي

رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ .

٣. قانون تحصيل الديون الحكومية

العراقي رقم (٥٦) لسنة ١٩٧٧ .

٤. قانون التنفيذ العراقي رقم (٤٥)

لسنة ١٩٨٠ .

تم بحمد الله وتوفيقه

