الاجراءات القانونية لتنفيذ حكم تخلية العقار في اطار القانون العراقي والقوانين المقارنة

Legal procedures to implement the judgment on vacating the property within the framework of Iraqi law and comparative law

الباحث: قحطان سلطان موسى أ.و. شروق عباس فاضل
كلية الحقوق / جامعة النهرين
Prof. Dr. Shurooq Abbas Fadil Researcher Qahtan Sultan Mousa
Al-Nahrain University -College of Law

الملخص

نظم المشرع العراقي والمقارن احكام تنفيذ حكم تخلية العقار المستأجر وفق قواعد اجرائية اشترط فيها عدة شروط من اجل تنفيذ حكم التخلية وهذه الشروط تتعلق بذات الحكم فيجب توافرها من اجل تنفيذه . ويجب اتباع الالية القانونية التي وضعها المشرع العراقي والمقارن من اجل تنفيذ حكم التخلية وكذلك بين المشرع العراقي احكام وقف تنفيذ حكم التخلية ومتى يتم وقف تنفيذ حكم التخلية وهنا يثور التساؤل حول موقف القانون العراقي والمقارن من الآثار القانونية التي تترتب على الطعن بحكم التخلية امام المحكمة المختصة بأي طريقة من طرق الطعن ، وكذلك الطعن بقرار الجهة المختصة بتنفيذ الحكم .

Summary

The Iraqi and comparative legislator has organized the provisions for implementing the decision to vacate the leased property according to procedural rules in which several conditions are stipulated in order to implement the vacancy ruling. These conditions are related to the same ruling and must be met in order to implement it. The legal mechanism established by the Iraqi and comparative legislators must be followed in order to implement the release judgment, as well as between the Iraqi legislator the provisions of stopping the implementation of the release judgment and when the release of the release judgment will be suspended

and here the question arises about the position of Iraqi and comparative law on the legal implications of appealing against the release judgment before the competent court in any One of the methods of appeal, as well as appealing the decision of the competent authority to implement the ruling.

المقدمة

بعد اصدار المحكمة المختصة بنظر دعوى التخلية حكماً في النزاع المعروض عليها فإن من حق طالب التخلية ان يطلب تنفيذ هذا الحكم ولكن ذلك لا يتم الا وفق اجراءات قانونية نصت عليها قوانين خاصة بتنفيذ الاحكام والمستندات الاخرى . فقد وضع المشرع العراقي والمقارن عدة احكام نظمت اجراءات تنفيذ حكم التخلية لدى الجهة المختصة للتنفيذ فعلى من كسب حكم بتخلية عقار أن يتبع الاجراءات التي نصت عليها في هذه القواعد الاجرائية ، لغرض تخلية العقار سواء اكان طواعية او تنفيذاً جبرياً ، واعطى كذلك الحق بالطعن بقرار التخلية لمن خسر الدعوى ورتب على ذلك آثاراً قانونية قد تؤدي في بعض الاحيان الى وقف تنفيذ حكم التخلية او تأخيره ، وهذا يدفعنا الى البحث عن الاحكام القانونية التي نص عليها المشرع في الاجراءات القانونية لتنفيذ حكم التخلية في اطار القانون العراقي والمقارن مبينين الاحكام القانونية لتنفيذ حكم التخلية والاثار القانونية التي تترتب على الطعن بحكم التخلية وفق طرق الطعن القانونية، والاثار القانونية التي تترتب على الطعن بقرار الجهة المختصة بالتنفيذ.

وتبرز اهمية هذا الموضوع في معرفة التنظيم الاجرائي لتنفيذ حكم تخلية العقار المستأجر في القانون العراقي والمقارن من اجل الوصول الى تنظيم امثل في تنفيذ حكم التخلية مما يحقق الهدف الذي يصبو اليه المشرع العراقي في تبسيط اجراءات التنفيذ و الحد من مماطلة المستأجر في تخلية العقار المستأجر، ومعرفة الاثار القانونية التي تترتب على الطعن بقرار حكم التخلية والجهة المختصة بالتنفيذ.

اما اشكالية دراسة هذا الموضوع فتكمن في بيان الاثر القانوني المترتب على حالة وقف او تأخير تنفيذ حكم التخلية بالنسبة للمؤجر او المستأجر، فضلاً عن اشكالية عدم نص المشرع العراقي في بعض طرق الطعن عن الاثر الذي يترتب عند الطعن بها .

عليه سيتم تقسيم موضوع البحث ضمن خطة بحثية مكونة من مطلبين نبين في المطلب الاول الاحكام القانونية لتنفيذ حكم التخلية، ونخصص المطلب الثاني لبيان الآثار القانونية المترتبة على الطعن بحكم التخلية وقرار الجهة المختصة بالتنفيذ وعلى وفق الاتي .

المطلب الاول: احكام تنفيذ حكم التخلية (شروط التنفيذ ، آلية التنفيذ ، وقف التنفيذ)

سنتناول في هذا المطلب الاحكام القانونية لتنفيذ حكم التخلية بعد اصداره من قبل المحاكم المختصة من خلال بيان الشروط الواجب توفرها في حكم التخلية من اجل تنفيذه وكذلك بيان آلية تنفيذه وما يطرأ على التنفيذ من احوال يتم فيها ايقاف تنفيذ حكم

التخلية والاثر المترتب على ذلك . لذلك نقسم هذا المطلب على ثلاثة فروع نبين في الفرع الاول شروط تنفيذ حكم التخلية لدى الجهات المختصة بالتنفيذ ، ونتناول في الفرع الثاني آلية تنفيذ حكم التخلية ، اما الفرع الثالث فنكرسه لبيان حالة وقف تنفيذ حكم التخلية .

الفرع الاول: شروط تنفيذ حكم التخلية

تعد احكام التخلية الصادرة من المحاكم المختصة من سندات التنفيذ ولا يشترط اي قيد يمنع تنفيذها ولكن من خلال النظر الى مجمل النظام القانوني العراقي نرى إنه يجب ان تتوفر عدة شروط في حكم التخلية من أجل تنفيذه وهذه الشروط هي :-

اولاً: ان يكون حكم التخلية سالماً من شائبة التزوير والتصنيع، وذلك لان السندات الرسمية والتي من بينها احكام التخلية لا يعمل بها اذا كانت فيها شبهة التزوير والتصنيع وهو ما نستدل به من خلال نص المادة (٢٢) من قانون الاثبات العراقي النافذ رقم (١٠٧) لسنة ١٩٧٩ حيث نصت على انه (....٢– تعتبر من قبيل السندات الرسمية..... واحكام المحاكم....) وتنص المادة (٣٥) من ذات القانون على انه (اولاً: لا يعمل بالسند الا اذا كان سالماً من شبهة التزوير والتصنيع)[١].

اما في نطاق الفقه فيرى جانب من الشراح العراقيون إنه إذا كان حكم التخلية مشوباً بالتزوير او التصنيع فبإمكان المنفذ العدل من تلقاء نفسه او بناءً على طلب يقدم اليه الامتناع عن تنفيذه واعادته الى المحكمة التي اصدرته للتأكد من عدم وجود التزوير في حالة اصرار طالب التنفيذ على عدم وجود شائبة التزوير او التصنيع . فإذا ايدت المحكمة وجود التزوير وجب عليها الامتناع عن تنفيذ الحكم نهائياً وبخلاف ذلك عليها الاستمرار في تنفيذه [٢] .

ثانياً: ان يكون حكم التخلية صادراً من محكمة مختصة : يشترط في تنفيذ حكم التخلية ان يكون صادراً من محكمة مختصة اختصاصاً وظيفياً ونوعياً فيجب ان تتمتع المحكمة بسلطة الفصل في النزاع المعروض عليها، وقد بينت المادة (٣١) من قانون المرافعات العراقي النافذ رقم (٨٣) لسنة ١٩٦٩ إن محاكم البداءة تختص بنظر دعاوى تخلية العقار المستأجر مهما بلغت قيمتها بدرجة اخيرة. وهذا الاختصاص هو من النظام العام والمحكمة ملزمة بمراعاة قواعد الاختصاص وليس للأطراف الاتفاق على خلاف ذلك فإذا صدر حكم التخلية خلاف الاختصاص الوظيفي او النوعي كان الحكم باطلاً ولا ينفذ ويجب ان يكون صادراً وفق الاجراءات المنصوص عليها في المواد (١٦١– ١٦٣) من قانون المرافعات المدنية العراقي النافذ رقم (٨٣) لسنة ١٩٦٩ والتي تتلخص بتلاوة منطوق الحكم علناً بعد تحرير مسودة وكتابة اسبابه الموجبة في الجلسة المحددة [٣] . فإذا لم يكن حكم التخلية المطلوب تنفيذه صادراً بمقتضى هذه الاجراءات فلا يجوز تنفيذه [٤] .

ثالثاً : ان لا يكون حكم التخلية المودع للتنفيذ متناقضاً مع حكم نهائي آخر صادر في نفس الموضوع ودون ان يتغير الخصوم فيها : ففي حالة وضع حكمين متناقضين صادرين في نفس الموضوع ودون ان يتغير الخصوم ففي هذه الحالة على رئيس دائرة

التنفيذ او الخصوم الطلب من محكمة التمييز للنظر في ترجيح احد الحكمين لتنفيذه [٥] . فإن صدور حكمين متناقضين في الموضوع ذاته وبين الخصوم انفسهم يجعل من المتعذر تنفيذهما لأنه لم يتأكد من هو صاحب الحق فكل منهما قد قضي لصالحه ويشترط لذلك ان يكون هناك اتحاد في الخصوم ولمحل والسبب ، وأن يكون كلا الحكمين نهائيين بمضي مدة الطعن او بتصديقهما من المحكمة المختصة بذلك ، فإذا كان احدهما او كلاهما لم يكتسب الدرجة النهائية فإن الدفع بسبق الفصل في الدعوى على ما قضت به المادة (٨١) من قانون المرافعات المدنية العراقي النافذ كفيل برد الدعوى وتفادي صدور حكم اخر يناقض الحكم الاول [٦] .

رابعاً : ان لا يكون قد مضت على حكم التخلية مدة التقادم : مدة التقادم التي يصبح بها حكم التخلية غير قابل للتنفيذ هي مضي سبعة سنوات على اكتسابه درجة البتات وهو ما نصت عليه المادة (١١٤) من قانون التنفيذ العراقي النافذ رقم (٤٠) لسنة ١٩٨٠ المعدل [٧] حيث نصت على انه (لا يقبل تنفيذ الحكم الذي مضى سبع سنوات على اكتسابه درجة البتات) .

وفي حالة تحقق المنفذ من مضي مدة التقادم اعلاه على الحكم المودع للتنفيذ فعليه ان يتخذ قراراً بإيقاف تنفيذه وهو ما نصت عليه المادة (١١٣) من القانون اعلاه حيث نصت على انه (إذا تحقق للمنفذ العدل مضي مدة التقادم القانونية على الحكم او المحرر المودع للمنفذ ، فعليه ان يتخذ قرار بإيقاف التنفيذ). مع ملاحظة سريان الاعذار القانونية التي توقف التقادم او قطعه والمنصوص عليها في القانون المدني العراقي النافذ [٨] وهو ما نصت عليه المادة (١١٥) من قانون التنفيذ العراقي النافذ حيث نصت (تسري الاعذار القانونية التي توقف التقادم او تقطعه المنصوص عليه في القانون المدني ، على التقادم المنصوص عليه في هذا القانون). واسباب وقف التقادم هي الغيبة والصغر والحجر والعلاقة الزوجية وعلاقة الاصول والفروع والمانع المادي والقانوني. اما اسباب قطع التقادم فهي المطالبة القضائية واقرار المدين[٩].

فالصغر والحجر يعدان من الاعذار الشرعية او الاسباب التي توقف التقادم شرط ان لا يكون للصغير او المحجور من ينوب عنهما ويمثلهما قانوناً ، فإذا كان لهما نائب فالتقادم يسري في حقهما ، وإذا لم يقم النائب بالاجراءات اللازمة لقطع التقادم كان مسؤولاً امام الصغير او المحجور . اما العلاقة الزوجية فتعد عذراً شرعياً يقف سير التقادم ما دام الزوجان يعيشان في سلام ووئام ، والسبب في ذلك إن مطالبة احد الزوجين للاخر تؤدي الى احلال الشقاق بينهما وتعكير صفو العائلة وبالتالي الى هدم كيان الاسرة . وبخصوص العلاقة بين الاصول والفروع فهي ايضاً تعد من الاسباب التي تؤدي الى وقف التقادم وذلك لنفس السبب السالف الذكر ولكن العلاقة بين الاخوة والاخوات لا تعد سبباً يوقف مرور الزمان . وبالنسبة الى وقف التقادم بسبب المانع المادي الذي قد يكون حالة حرب او كارثة طبيعية فإن هذه الظروف تخضع لسلطة القاضي التقديرية باعتبارها تعد سبباً لوقف التقادم من عدمه [١٠].

وينقطع التقادم بإجراء معين فيه معنى اصرار الدائن على المطالبة بحقه وهذا الاجراء يجب ان يصل الى حد المطالبة القضائية فلا تكفي المطالبة الودية او الانذار، بل يجب ان يصل الامر الى حد رفع دعوى امام القضاء، ولو رفعت الدعوى امام محكمة غير مختصة، او المطالبة بحق اثناء نظر دعوى مرفوعة. ويؤدي الى انقطاع التقادم ايضاً اقرار المدين بالدين سواء كان اقراراً صريحاً او ضمنياً . ويؤدي قطع التقادم الى زوال المدة السابق سريانها وبدء سريان تقادم جديد بنفس المدة [١١].

الفرع الثاني: آلية تنفيذ حكم التخلية

إن تنفيذ حكم التخلية يبدأ من خلال طلب يتقدم به المحكوم له بالتخلية او خلفه العام او الخاص ولا يشترط في هذا الطلب ان يكون بعريضة وإنما يتم تقديم حكم التخلية الى مديرية تسمى مديرية التنفيذ حيث اناط قانون التنفيذ العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٨٠ مهمة تنفيذ حكم تخلية العقار المستأجر لمديرية التنفيذ وهو ما نص عليه في القانون اعلاه حيث نص على انه (تشكيل مديريات متخصصة للتنفيذ وفق احدث الاسس العلمية التي تكفل السرعة والدقة في العمل وتستجيب للتطورات الاجتماعية والاقتصادية في القطر العراقي) [١٢] .

اما المشرع المصري فقد نظم الية تنفيذ حكم التخلية بأن يتم وفقاً لطلب يقدم الى الجهة المختصة بالتنفيذ ويقيد في جدول خاص بالمحكمة ويوضع ملف لكل طلب من طلبات التنفيذ وهو ما نصت عليه المادة (٢٧٨) من قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري رقم (١٣) لسنة ١٩٦٨ النافذ حيث نصت على انه (يعد بالمحكمة جدول خاص تقيد فيه طلبات التنفيذ وينشأ لكل طلب ملف تودع به جميع الاوراق المتعلقة بهذه الطلبات . ويعرض الملف على قاضي التنفيذ عقب كل اجراء ويثبت به ما يصدره من قرارات واوامر واحكام)[١٣].

اما الجهة المختصة بتنفيذ حكم التخلية وفق قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري رقم (١٣) لسنة ١٩٦٨ النافذ هو قاضي التنفيذ حيث يوجد في كل محكمة جزئية قاضي يشرف على تنفيذ الاحكام يعاونه في ذلك المحضرون وهو ما نص عليه في القانون اعلاه حيث نص على انه (يجري التنفيذ تحت اشراف قاضي للتنفيذ يندب في مقر كل محكمة جزئية من بين قضاة المحكمة الابتدائية ويعاونه في ذلك عدد كاف من المحضرين وتتبع امامه الاجراءات المقررة امام المحكمة الجزئية مالم ينص القانون على خلاف ذلك) [١٤] . ونص في ذات القانون على انه (يجري التنفيذ بوساطة المحضرين وهم ملزمون بإجرائه بناءً على طلب ذي الشأن متى سلمهم السند التنفيذي . فإذا امتنع المحضر عن القيام باي اجراء من اجراءات التنفيذ كان لصاحب الشأن ان يرفع الامر بعريضة الى قاضي التنفيذ ....) [١٥] .

اما تنفيذ حكم التخلية في قانون التنفيذ الاردني رقم (٢٥) لسنة ٢٠٠٧ والمعدل بالقانون رقم (٢٩) لسنة ٢٠١٧ فإنه يتم عن طريق طلب يقدم من قبل المحكوم له او عليه وهو ما نص عليه في القانون اعلاه حيث نص على انه (يقدم طلب التنفيذ من المحكوم له او المحكوم عليه الى الدائرة مشتملاً اسم الدائن ولقبه وموطنه واسم المدين

ولقبه وموطنه مشفوعاً بالسند التنفيذي) [١٦] . والجهة المختصة بتنفيذ حكم التخلية وفق القانون اعلاه هي دائرة التنفيذ يترأسها قاضي ويعاونه قاضي او اكثر وهو ما نص عليه القانون سالف الذكر حيث نص على انه (أ - يتُم تنفيذٌ السندات التنفيذيّةٌ المنصوص عليهًا في هذا القانون من قبل دائرة تسمى (دائرة التنفيذ) لدى كل محكمة بداءة يرأسها قاضي يسُمى رئيس التنفيذٌ لا تقل درجته عن الرابعة و يعاونه قاض او اكثر يقُوم اقدمهم مقامه عند غيابه . ب - يقُصد بكلمة (الدائرة) و(الرئيس) و(المأمور) حيثُما وردت في هذا القانون (دائرة التنفيذٌ) و(رئيس التنفيذ) و(مأمور التنفيذ) حسب مقتضى الحال) [١٧] .

اما المادة (٣) من ذات القانون فقد نصت على انه (أ - يباشر قاضي الصلح اختصاصات الرئيس في الاماكن التي ليس فيها محكمة بداية . ب - يُباشر المأمور اجراءات التنفيذٌ يعاونه عدد كاف من الكتبة والمحضرينٌ . ج - لا يجوز القيام بأي اجراء تنفيذي قبل الساعة السابعة صباحا او بعد السابعة مساء الا في حالات الضرورة و بأذن من الرئيس) .

وفي نطاق الفقه يرى الشراح العراقيون إنه يحق للشخص الذي صدر حكم التخلية لمصلحته ان يطلب تنفيذه اي ذلك الشخص الذي له صفة الدائن [١٨] . ولا يقتصر طلب تنفيذ حكم التخلية بمن صدر له حكم التخلية وإنما يشمل ذلك خلفه العام والخاص وفي حالة تعدد المحكوم لهم بتخلية العقار جاز لكل منهم ان يطالب بتنفيذ حكم التخلية ويباشر جميع اجراءاتها . وينفذ حكم التخلية ضد من صدر بحقه حكم التخلية وهو المستأجر او على ورثة المستأجر ممن يسكن في العقار المستأجر .

ونرى بانه للمؤجر الحق في ان ينفذ حكم التخلية على من كان يسكن مع المستأجر والذي سمحت له بهذا الاسكان نص المادة (١٣) من قانون ايجار العقار التي تقضي على انه (١ - لا يجوز للمستأجر أن يسكن معه في المأجور غير من ذكروا في العقد الا بموافقة المؤجر التحريرية . ٢ - يستثنى من حكم الفقرة (١) من هذه المادة كل من الاصول والفروع وازواجهم والاخوة غير المتزوجين والاخوات غير المتزوجات او الارامل والمطلقات ومن يقضي القانون او العرف والتقاليد الاجتماعية بإعالة المستأجر له او بإقامته مع شرط ان يتسع الماجور لسكناهم وان لا يملك أي منهم عقار للسكن في المدينة التي يقع فيها المأجور) . وكذلك يجوز ان ينفذ حكم التخلية على غير الاشخاص الذي لم يرد ذكرهم في نص المادة اعلاه وكان سكنهم مع المستأجر بموافقة المؤجر .

فعند تقديم حكم التخلية الى المنفذ العدل يقوم بإحالة الحكم الى الشعبة المختصة في مديرية التنفيذ للمباشرة باتخاذ الاجراءات التنفيذية فيقوم الموظف المسؤول بتنظيم محضر فتح اضبارة تنفيذية تتضمن معلومات حول طالب التنفيذ والمطلوب التنفيذ ضده ومضمون الحكم وعنوان كلاً من المؤجر والمستأجر، ويوضع لهذه الاضبارة رقم وتاريخ تقديم حكم التخلية للتنفيذ وتقوم دائرة التنفيذ بتبليغ المحكوم عليه بالتخلية وفق مذكرة اخبار التنفيذ ووفق القواعد المعمول بها بالنسبة لقواعد التبليغ في قانون المرافعات المدنية العراقي النافذ ، ويطلب اليه تخلية العقار المستأجر وتسليمه خالياً من

الشواغل خلال مدة سبعة ايام من اليوم التالي للتبليغ فإذا تم ذلك خلال المدة اعلاه اعتبر تنفيذ حكم التخلية رضائياً اما خلاف ذلك فإن للمحكوم له ان يطلب من مديرية التنفيذ اتخاذ الاجراءات الجبرية بحق المستأجر الذي يرفض التخلية [١٩].

وعند احضار المستأجر سواء اكان طواعية او جبراً من قبل مديرية التنفيذ بواسط الشرطة فيبلغ بوجوب تخلية العقار المستأجر ، إلا انه وللجواز القانوني يحق له في هذه الحالة ان يطلب من المنفذ العدل امهاله مدة لغرض تخلية العقار المستأجر وللمنفذ العدل ان يجيبه على طلبه بمنحه مهلة لا تزيد على (٩٠) تسعين يوماً من تاريخ التنفيذ وهو ما نصت عليه المادة (٢٢) من قانون ايجار العقار النافذ رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ حيث نصت على انه (..... ٢ – على دوائر التنفيذ إمهال المحكوم عليه بالتخلية مدة لا تزيد على تسعين يوماً من تاريخ تنفيذ الحكم لديها ولا يؤثر في سريان هذه المدة الطعن تمييزاً في قرار رئيس التنفيذ) .

ولا يجوز للمنفذ العدل ان يمنح المستأجر مدة زمنية من دون طلب منه فلا يجوز ان يمنحه المهلة القانونية من تلقاء نفسه ذلك ان المنفذ العدل يتحدد بطلبات اطراف الاضبارة التنفيذية [٢٠] .

ويرى جانب من الشراح العراقيون إنه ليس للمنفذ العدل سلطة تقديرية بالنسبة لتلبية طلب المستأجر بشأن منحه المهلة وإنما له ذلك بشأن تحديد مدة المهلة التي يمنحها له ، على ان لا تتجاوز الحد الاقصى في القانون ، وبعد انتهاء المهلة الممنوحة للمستأجر على المنفذ العدل تبليغه بتخلية العقار المستأجر بناءً على طلب المؤجر خلال مدة ثلاثة ايام وينفذ الحكم عليه جبراً وذلك بإخراجه من العقار المستأجر بمعاونة افراد الشرطة وحضور احد موظفي مديرية التنفيذ وتسليمها الى المحكوم له (المؤجر) وفي حالة امتنع المستأجر عن نقل الاثاث الموجودة في العين المؤجرة فتودع لدى شخص ثالث او تحفظ على نفقة المستأجر وفي حالة كانت تحتاج الى نفقات صيانة ورفض المستأجر تسلمها خلال فترة معينة من قبل المنفذ العدل فتباع بالمزاد العلني وتحفظ اقيامها امانة باسم المستأجر بعد حسم نفقات الحفظ والمزايدة منها [٢١] .

اما بالنسبة لأحكام التخلية الصادرة وفق الدعاوى الخاضعة لأحكام القانون المدني فقد اعطى قانون التنفيذ صلاحية للمنفذ العدل لإمهال المستأجر مدة مناسبة حسب سلطته التقديرية ، وهذه المدة تختلف من دعوى الى اخرى وحسب طبيعة العقار المستأجر وظروف المستأجر ، ولا يوجد نص في قانون التنفيذ يحدد مدة الامهال هذه وفي بعض الاحيان يستعين المنفذ العدل بخبير مختص يجري الكشف على العقار المستأجر من اجل تحديد المهلة اللازمة لتخلية العقار المستأجر وحتى تكون عادلة ومناسبة [٢٢] .

ويرى جانب من الشراح المصريون إن المقصود بقاضي التنفيذ في القانون المصري هو محكمة قائمة بذاتها لها اختصاصها الذي حدده القانون والذي لا تختص به غيرها من المحاكم فهو قضاء نوعي مشتق فهو ليس دائرة من دوائر المحكمة الجزئية بل هو محكمة على نفس مستوى المحكمة الجزئية وتشكل هذه المحكمة من قاضي فرد

وتتبع امامها نفس الاجراءات التي تتبع امام المحكمة الجزئية إلا إذا نص القانون على غير ذلك [٢٣] .

اما في نطاق القضاء فإن القضاء العراقي يرى انه في حالة انتهاء المدة القانونية (٩٠) التسعين يوم الممنوحة للمستأجر وبقى شاغلاً للعقار المستأجر بدون اي سبب او عذر يوجب التأخير في التخلية تنفيذاً للحكم فلا يمنح المستأجر مهلة اضافية ولكن في حالة وجود ضرورة قصوى لبقائه في العين المستأجرة فلا يوجد ما يمنع من منح المستأجر مدة اضافية كمرض المستأجر الشديد الذي اصابه في يوم التخلية او قرب امتحان اولاده او وفاة احد افراد عائلته او نقله الى المستشفى وهو في حالة خطرة ولكن ينبغي عدم اطالة المدة ولحجج واهية ، فالتوازن بين مصلحة الدائن في الحصول على حقه المشروع وبين مصلحة المدين في ان لا يؤخذ من امواله او يعتدى على حريته من دون وجه حق امر مطلوب مع مراعاة الاعتبارات الانسانية والاجتماعية والاقتصادية للمدين ، فإذا كان اولاد المستأجر على ابواب الامتحانات النهائية ومنهم في مرحلة حاسمة من حياته الدراسية لذا لا يجوز اخلائهم في هذا الوقت الحرج من الدار المحكومون بتخليتها بل ينبغي إرجاء التخلية الى حين انتهائهم من تأدية الامتحانات[٢٤] .

وفي قرار آخر يذهب القضاء العراقي في إن مدة الامهال المنصوص عليها في المادة (٢٢) من قانون ايجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ المعدل تبدأ اعتباراً من تاريخ تنفيذ الحكم الصادر بالتخلية . وهو ما قضت به محكمة استئناف بغداد / الرصافة الاتحادية في قرار لها جاء فيه " لدى التدقيق والمداولة وجد بأن الطعن التمييزي مقدم ضمن المدة القانونية فقرر قبوله شكلاً ولدى عطف النظر على القرار المميز وجد بأنه غير صحيح ومخالف للقانون ذلك ان الدائن كان قد اودع الحكم الصادر عن محكمة بداءة الكرادة في الدعوى (٤١٧/ب/٢٠٠٦) لدى مديرية تنفيذ الكرادة بتاريخ ٢٠٠٦/٥/٢٨ لغرض تنفيذه وقد تم تأخير التنفيذ بتاريخ ٢٠٠٦/٦/٨ لإبراز المدين ما يؤيد وقوع التمييز استناداً للمادة (٥٣/اولاً) من قانون التنفيذ رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠ ولما كان الحكم المنفذ قد نقض وصدر حكم جديد في الدعوى بتاريخ ٢٠٠٦/١٢/٢١ وان وكيلة الدائنة طلبت بتاريخ ٢٠٠٧/٢/٥ الاستمرار بالإجراءات التنفيذية عليه فلا يمكن اعتبار المدين قد استفاد من المهلة القانونية المنصوص عليها في الفقرة (٢) من المادة الثانية والعشرين من قانون ايجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ لسبق صدور القرار المنفذ بتأخير التنفيذ لوقوع التمييز في الحكم في حينه وليس في قرار صدر عن المنفذ العدل وكان ينبغي امهال المميز المدة القانونية المنصوص عليها في المادة المذكورة ولما كان القرار المميز قد خالف وجهة النظر المتقدمة مما اخل بصحته لذا قرر نقضه واعادة الاضبارة الى مرجعها لأتباع ما تقدم على ان يبقى رسم التمييز تابعاً للنتيجة وصدر القرار بالاتفاق في ٢٤/محرم/١٤٢٨ هـ الموافق ٢٠٠٧/٢/١٢ م"[٢٥] .

وفي قرار اخر ورد لمحاكم الاستئناف بصفتها التمييزية العراقية جاء فيه " لدى التدقيق و المداولة – وجد أن القرار المميز صحيح و موافق للقانون وذلك لان تنفيذ حكم التخلية بكسر قفل باب الدار و بغياب المحكوم عليه يقتضي تهيئة المكان لنقل أثاث الدار

و الشخص الذي يتسلمها للمحافظة عليها ومن ثم تسليمها إلى المحكوم عليه أو بيعها عند رفضه الاستلام وفق أحكام المادة ٢٣ من قانون التنفيذ فقررت تصديقه ورد اللائحة التمييزية وتحميل المميزة رسم التمييز وصدر القرار بالاتفاق في ٢٠-٢-١٩٨٠"[٢٦].

نستنتج من موقف القضاء العراقي إن هنالك مدة امهال اضافية تمنح للمستأجر لاعتبارات قد تكون انسانية او بسبب ظروف غير طبيعية بالاضافة الى المدة القانونية المنصوص عليها في نص المادة (٢٢) من قانون ايجار العقار العراقي رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ حيث نصت على انه (..... ٢ – على دوائر التنفيذ إمهال المحكوم عليه بالتخلية مدة لا تزيد على تسعين يوماً من تاريخ تنفيذ الحكم لديها ولا يؤثر في سريان هذه المدة الطعن تمييزاً في قرار رئيس التنفيذ)، وتقدير منح مدة الامهال هذه يختص بتقديرها المنفذ العدل شريطة ان تكون هناك اسباب موضوعية تدعوا الى منح مدة اضافية بعد انتهاء المهلة القانونية .

الفرع الثالث: احكام وقف تنفيذ حكم التخلية

نظم المشرع العراقي احكام وقف تنفيذ حكم التخلية في قانون التنفيذ العراقي النافذ رقم (٤٠) لسنة ١٩٨٠ ، وقرارات مجلس قيادة الثورة المنحل، حيث اورد المشرع العراقي في القانون اعلاه حالتين تؤدي الى وقف تنفيذ حكم التخلية وهو ما نصت عليه المادة (٥١) من القانون اعلاه وهي حالة ابطال الحكم المنفذ او فسخه او نقضه كله فتعاد الحالة الى ما كانت عليه قبل التنفيذ دون حاجة لاستحصال حكم بذلك ، وإذا نقض او فسخ او عدل في قسم منه فينفذ القسم الذي اكتسب درجة البتات حيث نصت على انه (اولاً – إذا ابطل الحكم المنفذ او فسخ او نقض كله فتعاد الحالة الى ما كانت عليه قبل التنفيذ دون حاجة الى استحصال حكم بذلك . ثانياً –اذا عدل او فسخ او نقض قسم من الحكم المنفذ فيقتصر التنفيذ على الجزء المكتسب درجة البتات وتعاد الحالة بالنسبة للقسم الاخر الى ما كانت عليه قبل التنفيذ).

ويتم وقف تنفيذ حكم التخلية ايضاً بناءً على قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم (١٨٠٠) الصادر في ٨ / ١٢ / ١٩٨٠ الذي يوجب وقف تنفيذ حكم التخلية إذا كانت العين المؤجرة داراً او شقة سكنية مشغولة من قبل عوائل العسكريين حيث نصت الفقرة الثانية من القرار اعلاه على انه (يوقف تنفيذ جميع الاحكام والقرارات الصادرة بتخلية الدور التي شغلتها عوائل العسكريين بغض النظر عن اسباب التخلية وذلك استثناءً من احكام القوانين النافذة) [٢٧] .

استناداً الى القرار سالف الذكر فإنه يشترط لوقف تنفيذ حكم التخلية ان يكون الحكم متعلقاً بدار او شقة سكنية وان يكون شاغلهما من عوائل العسكريين او ان يكون مستـأجرها اسيراً او مفقوداً ومشغولة من قبل عائلته .

ويتأخر تنفيذ حكم التخلية وفق حالات حددها المشرع العراقي في قانون التنفيذ العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٨٠ وهذه الحالات هي :

١ – عدم استجابة طالب تنفيذ حكم التخلية لطلب كلفته به مديرية التنفيذ وهو ما نصت عليه المادة (٥٠) (اولاً – إذا امتنع طالب التنفيذ عن الاستجابة الى طلب كلفته به مديرية التنفيذ يتعلق بالحكم او المحرر المنفذ ومضت على ذلك مدة ثلاثين يوماً فيقرر المنفذ العدل تأخير التنفيذ الى ان تقدم عريضة بطلب التجديد...).
٢– الطعن بالحكم المنفذ وهو ما نصت عليه الفقرة الاولى من المادة (٥٣) من القانون اعلاه حيث نصت على انه (اولاً : يجوز تنفيذ الحكم خلال مدد الطعن القانونية الا إن التنفيذ يؤخر إذا ابرز المحكوم عليه استشهاداً بوقوع الاعتراض على الحكم الغيابي او الاستئناف او بوقوع التمييز إذا كان الحكم متعلقاً بعقار).
٣– تأخير التنفيذ بناءً على قرار صادر من محكمة مختصة وهو ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة (٥٣) من قانون التنفيذ العراقي النافذ حيث نصت على انه (يوقف التنفيذ في جميع الاحوال اذا صدر قرار من المحكمة المختصة بذلك) .

اما المشرع المصري فإنه اورد حكماً في قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري رقم (١٣) لسنة ١٩٦٨ يقضي بوقف تنفيذ حكم التخلية إذا قدم صاحب الشأن الى المحكمة طلباً بإيقاف تنفيذ حكم التخلية وهو ما نصت عليه المادة (٢٩٢) من القانون اعلاه حيث نصت على انه (يجوز في جميع الاحوال للمحكمة المرفوع اليها الاستئناف او التظلم ان تأمر بناءً على طلب ذي الشأن بوقف النفاذ المعجل اذا كان يخشى وقوع ضرر جسيم من التنفيذ وكانت اسباب الطعن في الحكم يرجع معها إلغاؤه).

اما المشرع الاردني فقد اورد حكماً في قانون التنفيذ الاردني رقم (٢٥) لسنة ٢٠٠٧ المعدل بالقانون رقم (٢٩) لسنة ٢٠١٧ في المادة (٢١) منه على ايقاف تنفيذ حكم التخلية حيث جاء فيها (إذا طلب المدين وقف التنفيذ وارفق بطلبه اوراقاً لتأييد طلبه ، فالرئيس ان يقرر وقف السير في معاملات التنفيذ عند المرحلة التي وصلت اليها الى حين البت في طلب الوقف مع مراعاة ما يلي : أ – للرئيس تكليف طالب الوقف بتقديم كفالة تضمن الوفاء قبل نفاذ قرار الوقف . ب – إذا رد طلب الوقف ، فلا تعاد معاملات التنفيذ التي تمت قبل الوقف) .

وفي نطاق الفقه فإنه يرى جانب من الشراح العراقيون إن مدة السبعة ايام التي تعقب التبليغ بمذكرة الاخبار بالنسبة للأشخاص والثلاثين يوماً بالنسبة للوزارات ودوائر الدولة بمثابة تأخير تنفيذ حكم التخلية بحكم القانون [٢٨] .

وقد تطرأ على العملية التنفيذية طوارئ يمكن ان توقفها او تؤخرها رغم إن الاصل ان تنفذ سندات التنفيذ جبراً على المدين يجب ان تتم دون اي عائق ولكن العملية التنفيذية يمكن ان توقف او تتأخر بناءً على نص قانوني او للسلطة التقديرية للمنفذ العدل حسب ظروف الحالة . ويقصد بإيقاف التنفيذ هو ذلك الاجراء الذي يترتب عليه عدم الاستمرار في التنفيذ بناءً على اسباب متعلقة بحكم التخلية . اما تأخير التنفيذ فهو الاجراء المترتب على قرار يتخذه المنفذ العدل بإرجاء الاستمرار في العملية التنفيذية

بناءً على سبب معين ، وبالتالي يمكن ان يستأنف السير في العملية التنفيذية بعد زوال هذا السبب [٢٩] .

اما الفقه المصري فيرى إن حكم المادة (٢٩٠) من قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري رقم (١٣) لسنة ١٩٦٨ النافذ تسري على الاحكام التي تصدر من محكمة اول درجة سواء اكان حكم الطرد الصادر من محكمة الامور المستعجلة بسبب عدم سداد الاجرة والواجب التنفيذ بقوة القانون حتى وإن تم استئنافه او الحكم الموضوعي الصادر من المحكمة الابتدائية بالإخلاء لأي سبب من اسباب الاخلاء والذي تنصه فيه المحكمة بشموله بالنفاذ المعجل عملاً بنص المادة اعلاه [٣٠] .

ويذهب القضاء العراقي في إن ايقاف تنفيذ حكم التخلية يكون وفق الاسباب الواردة في المادة (٥٣) من قانون التنفيذ العراقي النافذ وليس وفق اسباب اخرى ، وهو ما جاء بقرار لمحكمة استئناف بغداد / الرصافة الاتحادية حيث جاء في القرار " لدى التدقيق والمداولة وجد ان الطعن التمييزي مقدم ضمن مدته القانونية قرر قبوله شكلاً ولدى عطف النظر على قرار المميز وجد انه صحيح وموافق للقانون ، لان طلب المميز بتأجيل الإجراءات التنفيذية بسبب الظروف الاقتصادية والأمنية هو بمثابة طلب وقف هذه الإجراءات لمدة محددة وحيث ان وقف الإجراءات التنفيذية لابد وان يكون على وفق احد الاسباب التي وردت في المادة (٥٣) تنفيذ ولم يكن من بينها وقف التنفيذ بسبب الوضع الاقتصادي او الأمني وبذلك فان القرار كان على وفق مقتضى القانون ومما تقدم قرر تصديق القرار ورد الطعن التمييزي وتحميل المميز رسم التمييز وصدر القرار بالاتفاق في ٢٣/شوال /١٤٣٥هـ الموافق ٢٠١٤/٨/١٩ م " [٣١] .

وليس للمنفذ العدل سلطة وقف تنفيذ الحكم بسبب اقامة الدعوى وان ذلك من اختصاص محكمة الموضوع وتطبيقاً لذلك قضت محكمة استئناف بغداد / الكرخ الاتحادية بصفتها التمييزية في قرار لها جاء فيه " بعد التدقيق والمداولة وجد ان الطعن التمييزي مقدم ضمن المدة القانونية ومشتمل على اسبابه تقرر قبوله شكلاً وبعد عطف النظر على القرار المميز تبين انه صحيح وموافق للقانون للاسباب التي اعتمدها اذ ليس للمنفذ العدل سلطة وقف التنفيذ بسبب اقامة دعوى انما تختص محكمة الموضوع بذلك اذ توفرت احكام وقف التنفيذ لذا قرر تصديق القرار المميز وتحميل المميزة رسم التمييز وصدر القرار بالاتفاق في ٢٠١١/٢/٢٣م " [٣٢] .

المطلب الثاني: الآثار القانونية المترتبة على الطعن بحكم التخلية وقرار الجهة المختصة بالتنفيذ

بما إن الحكم الصادر في دعوى التخلية يجوز الطعن به امام الجهات المختصة وكذلك القرارات الصادرة من الجهة المختصة بتنفيذه فإن هذا الطعن سينتج اثار قانونية قد تؤثر على تنفيذه مما قد ينتج عنه ايقاف التنفيذ من عدمه او الغاء الاجراءات التنفيذية او الاستمرار بها لذلك نقسم هذا المطلب على فرعين نتناول في الاول منه اثر الطعن

بحكم التخلية على تنفيذ الحكم اما الثاني فنبين فيه اثر الطعن بقرار الجهة المختصة بالتنفيذ على تنفيذ حكم التخلية .

الفرع الاول: اثر الطعن بحكم التخلية على تنفيذ الحكم

اجاز المشرع العراقي لمن خسر الدعوى الطعن بالحكم الصادر في دعوى التخلية وفق طرق حددها المشرع العراقي على سبيل الحصر مما يترتب على ذلك آثاراً قانونية في كل طريقة من هذه الطرق ، ولقد اجاز المشرع العراقي تنفيذ حكم التخلية قبل ان يكتسب الدرجة القطعية وهو ما نص عليه في قانون التنفيذ العراقي النافذ رقم (٤٠) لسنة ١٩٨٠ حيث نص على انه (اولاً : يجوز تنفيذ الحكم خلال مدد الطعن القانونية الا إن التنفيذ يؤخر إذا ابرز المحكوم عليه استشهاداً بوقوع الاعتراض على الحكم الغيابي او الاستئناف او بوقوع التمييز إذا كان الحكم متعلقاً بعقار . ثانياً : يوقف التنفيذ في جميع الاحوال إذا صدر قرار من المحكمة المختصة بذلك .....) [٣٣] .

يفهم من نص المادة اعلاه إن من حق المؤجر الذ صدر له قرار بتخلية العقار المستأجر تنفيذ هذا القرار من حين صدوره من المحكمة المختصة حتى وإن لم يكتسب الدرجة القطعية ، ولكن للمنفذ العدل ان يؤخر تنفيذ حكم التخلية اذا ابرز المستأجر او من نفذ عليه قرار التخلية استشهاداً بوقوع الطعن على القرار المنفذ وتأكد المنفذ إن التنفيذ منصب على عقار . ومن الممكن ايضاً تأخير التنفيذ من قبل المنفذ العدل اذا ابرز المستأجر او من نفذ بحقه قرار التخلية امراً من المحكمة يقضي بتأخير التنفيذ .

اما المشرع المصري فلم يجيز تنفيذ حكم التخلية اذا كان الطعن به جائزاً بالاستئناف الا اذا كان مشمولاً بالنفاذ المعجل وهو ما نص عليه في قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري رقم (١٣) لسنة ١٩٦٨ النافذ حيث نص على انه (لا يجوز تنفيذ الاحكام جبراً ما دام الطعن فيها بالاستئناف جائزاً الا إذا كان النفاذ المعجل منصوصاً عليه في هذا القانون او مأمور به في الحكم . ومع ذلك يجوز بمقتضاه اتخاذ الاجراءات التحفظية) [٣٤] .

وبالنسبة الى المشرع الاردني فقد نص في قانون التنفيذ الاردني رقم (٢٥) لسنة ٢٠٠٧ النافذ على انه (لا يجوز تنفيذ السندات جبراً ما دام الطعن فيها جائزاً الا اذا كان التنفيذ المعجل منصوصاً عليه في القانون او محكوماً به) [٣٥] . والمقصود بالسندات حسب نص المادة (٦) من القانون اعلاه هي احكام المحاكم حيث نصت على انه (لا يجوز التنفيذ الا بسند تنفيذي اقتضاء لحق محقق الوجود ومعين المقدار وحال الاداء وتشمل السندات التنفيذية ما يلي : أ – الاحكان الصادرة عن المحاكم الحقوقية والشرعية والدينية واحكام المحاكم الجزائية المتعلقة بالحقوق الشخصية والاحكام الادارية المتعلقة بالالتزامات الشخصية والاحكام والقرارات الصادرة عن اي محكمة او مجلس او سلطة اخرى نصت قوانينها الخاصة على ان تتولى الدائرة تنفيذها واي احكام اجنبية واجبة التنفيذ بمقتضى اي اتفاقية) .

اولاً : اثر الاعتراض على الحكم الغيابي على تنفيذ حكم التخلية : إن قانون المرافعات العراقي النافذ رقم (٨٣) لسنة ١٩٦٩ بين الاثر المترتب على الطعن بحكم التخلية

بطريق الاعتراض على الحكم الغيابي وذلك بتأخير تنفيذه إلا إذا كان مشمولاً بالنفاذ المعجل ، وفي حالة ابطل الحكم فإن اجراءات التنفيذ التي تمت قبل ابطاله تلغى ، وفي حالة تعديله فيجري التنفيذ في الحدود التي لم تعدل وهو ما نص عليه في القانون اعلاه حيث نص على انه (١ - الاعتراض يؤخر تنفيذ الحكم الغيابي إلا إذا كان مشمولاً بالنفاذ المعجل مالم تقرر المحكمة عند نظر الاعتراض إلغاء القرار الصادر بالنفاذ المعجل . ٢ – وإذا ابطل الحكم الغيابي نتيجة الاعتراض تلغى اجراءات التنفيذ التي تمت قبل وقوع الاعتراض ، أما إذا عدل فيجري التنفيذ في حدود القسم الذي لم يتناوله التعديل من الحكم المذكور) [٣٦] .

اما المشرع المصري والاردني فلم يوردا نصاً يبين اثر الطعن بحكم التخلية غيابياً لذلك لم ينصا على الاثار القانونية المترتبة على تنفيذ حكم التخلية في حالة الطعن به بطريق الاعتراض على الحكم الغيابي.

وفي نطاق الفقه يرى الشراح العراقيون إن السبب الذي من اجله استثنيت الاحكام المشمولة بالنفاذ المعجل من قرار تأخير التنفيذ يعود الى كون تأخير تنفيذها ينفي العلة التي تقرر من اجلها شمولها بالنفاذ المعجل . فعندما تقرر المحكمة المرفوع امامها الطعن بالاعتراض على الحكم الغيابي ابطاله او كله او في جزء منه يصبح كأنما غير موجود ويزال كل اثر له لان قبول الطعن في الحكم الغيابي يعني ان الحق المتنازع عليه قد انتقل من جهة المحكوم له غيابياً الى جهة المحكوم عليه مقدم الطعن لذا يستطيع من كسب ابطال الحكم الغيابي ، ان ينفذ الحكم الجديد الذي حاز عليه ، وبالتالي تلغى جميع الاجراءات التي اتخذت وفقاً للحكم الذي تقرر الغاؤه . اما إذا كان الحكم قد تقرر الغاؤه جزئياً فيتم عندئذ تعديل الحكم الغيابي المنفذ والاستمرار بتنفيذ الجزء الذي صدق واقر من الحكم المطعون فيه[٣٧].

ثانياً : اثر اعادة المحاكمة على تنفيذ حكم التخلية : تعتبر اعادة المحاكمة من طرق الطعن التي نص عليها المشرع العراقي في قانون المرافعات العراقي النافذ ويترتب على تقديم هذا الطعن وقف تنفيذ حكم التخلية وهو ما نص عليه في قانون المرافعات العراقي النافذ رقم (٨٣) لسنة ١٩٦٩ حيث نص على انه (١ – إذا كان طلب اعادة المحاكمة مبنياً على سبب من الاسباب القانونية المبينة في المادة (١٩٦) ، قررت المحكمة قبوله وايقاف تنفيذ الحكم المطلوب إعادة المحاكمة بشأنه الى نتيجة الدعوى القائمة على الا يتناول ايقاف التنفيذ مالا يتعلق بإعادة المحاكمة من الحكم المذكور . ٢ – تنظر المحكمة في طلب الاعادة بتعديل الحكم السابق من الناحية التي اوجبت اعادة المحاكمة وتصدر حكماً جديداً وفق القانون)[٣٨].

يلاحظ من نص المادة اعلاه إن المشرع العراقي يرتب اثراً قانونياً على تنفيذ حكم التخلية عند الطعن به عن طريق اعادة المحاكمة وهذا الاثر هو ايقاف تنفيذ حكم التخلية . ولكن الايقاف قد لا يشمل ايقاف تنفيذ تخلية العقار المستأجر اذا لم يتعلق الطعن باعادة المحاكمة حول تخلية العقار المستأجر ، وفي حال تعلق الطعن بتخلية العقار المستأجر فإن للمحكمة ان توقف تنفيذ حكم التخلية وتصدر قراراً جديداً بذلك .

اما المشرع المصري فإنه لا يرتب اثراً على حكم التخلية عند الطعن به عن طريق اعادة المحاكمة بوقفه وإنما ترك ذلك للمحكمة التي تنظر الطعن بشأن وقف تنفيذه من عدمه ، وهو ما نص في عليه قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري رقم (١٣) لسنة ١٩٦٨ حيث نص على انه (لا يترتب على رفع الالتماس وقف تنفيذ الحكم ومع ذلك يجوز للمحكمة التي تنظر الالتماس ان تأمر بوقف التنفيذ متى طلب ذلك وكان يخشى من التنفيذ وقوع ضرر جسيم يتعذر تداركه . ويجوز للمحكمة عندما تأمر بوقف التنفيذ ان توجب تقديم كفالة او تأمر بما تراه كفيلاً بصيانة حق المطعون عليه) [٣٩] .

وبخصوص المشرع الاردني فإنه قرر عدم وقف اجراءات تنفيذ حكم التخلية إذا طعن به عن طريق اعادة المحاكمة وهو ما نصت عليه المادة (٢١٧) من قانون اصول المحاكمات المدنية الاردني رقم (٢٤) لسنة ١٩٨٨ النافذ حيث نصت على انه (لا يترتب على طلب إعادة المحاكمة وقف تنفيذ الحكم ما لم تقرر المحكمة خلاف ذلك)[٤٠].

اما في نطاق الفقه فإن الشراح العراقيون يرون بأن الاثر المترتب على الطعن بحكم التخلية عن طريق إعادة المحاكمة هو وقف تنفيذ حكم التخلية إذا تبين للمحكمة إن الطعن مقدم ضمن المدة القانونية للطعن ويستند الى سبب من اسباب اعادة المحاكمة فإن المحكمة تقرر قبول الطعن شكلاً وتوقف تنفيذ حكم التخلية المطعون به الى نتيجة طلب اعادة المحاكمة [٤١] .

ويرى جانب آخر من الفقه إن الاصل في ايقاع الطعن باعادة المحاكمة لا يوقف تنفيذ الحكم المطعون فيه تلقائياً شأنه شأن اي طعن آخر غير عادي فسلوك هذا الطريق من الطعن لا يوقف تنفيذ الحكم بل على دائرة التنفيذ الاستمرار في الاجراءات التنفيذية وفقاً للقانون الا اذا قررت المحكمة المختصة بنظر الطعن وقف التنفيذ [٤٢] . ولا يحق للمحكمة وقف تنفيذ الحكم المطعون فيه باعادة المحاكمة لاي سبب كان الا اذا قررت بعد جمع اطراف الدعوى واستماع اقوالهما قبول الطعن بالاعادة بعد ان تتحقق من بناءه على احد اسباب اعادة المحاكمة المنصوص عليها في المادة (٩٦) من قانون المرافعات العراقي النافذ . ووقف تنفيذ حكم التخلية وفق نص المادة (٢٠١) من ذات القانون هو وجوبياً على المحكمة ولا يشترط فيه سوى صدور قرار من المحكمة التي تنظر الطعن بقبول طلب اعادة المحاكمة لتأسيسه على احد الاسباب الاربعة لاعادة المحاكمة، ولا يشترط لوقف تنفيذ حكم التخلية تقديم كفالة او تقديم طلب بذلك بل اوجب القانون اتباع قرار قبول طلب اعادة المحاكمة بقرار وقف تنفيذ الحكم المطعون فيه دون اشتراط اي شيء اخر، فهو امر وجوبي بنص القانون ولا يدخل في نطاق سلطة المحكمة التقديرية [٤٣] .

ويرى الفقه الاردني إنه لا يترتب على الطعن باعادة المحاكمة أثر في ايقاف تنفيذ حكم التخلية فالأصل ان ليس لهذا الطعن اثر موقف للتنفيذ فهو لا يحول دون البدء في تنفيذه اذا لم يكن قد شرع في التنفيذ بعد . ولا يترتب عليه ايقاف تنفيذه اذا ما شرع فيه بالفعل . غير انه اذا نفذ الحكم المطعون فيه بالاعادة ، ثم أبطل بنتيجة هذا الطعن ، وجب اعادة الحال الى ما كانت عليه قبل التنفيذ ، ولكن ذلك قد يكون متعذراً وحينها لا

يبقى امام طالب الاعادة سوى المطالبة بالتعويض [٤٤] . وللمحكمة السلطة التقديرية المطلقة في ايقاف تنفيذ حكم التخلية فلم يقيدها المشرع الاردني كاشتراطه تحقق ضرر جسيم او غير ذلك مما جعل اتجاه المشرع الاردني هذا محل نقد من قبل الفقه وذلك لان القاضي كغيره عرضة للخطأ ، وترك قرار وقف تنفيذ الحكم لتقدير المحكمة دون قيد قد يؤدي الى اضرار او اضاعة لحقوق الطاعن لان السلطة المطلقة للمحكمة قد تقودها الى ان تحكم بقبول طلب وقف تنفيذ الحكم بالرغم من ان الضرر الذي يلحق الطاعن ضئيل وقد لا تحكم به مع وصف الضرر بأنه كبير [٤٥] .

ثالثاً : اثر اعتراض الغير على تنفيذ حكم التخلية : إن الطعن في حكم التخلية بطريق اعتراض الغير لا يرتب اثراً على تنفيذه فلا يؤدي الى ايقاف او تأخير حكم التخلية إلا إذا رأت المحكمة التي تنظر الاعتراض ان التنفيذ قد يلحق بالمعترض ضرراً جسيماً وهو ما نصت عليه الفقرة (٢) من المادة (٢٢٧) من قانون المرافعات العراقي النافذ حيث نصت على انه (... ٢ - لا يوقف الاعتراض تنفيذ الحكم المعترض عليه إلا إذا رات المحكمة ان التنفيذ قد يلحق ضرراً جسيماً) .

اما المشرع المصري فلم يورد نصاً في قانون المرافعات المدنية والتجارية رقم (١٣) لسنة ١٩٦٨ يبين فيه الطعن باعتراض الغير وأثر ذلك على تنفيذ حكم التخلية .

اما المشرع الاردني فإنه لم يرتب اثراً بوقف تنفيذ حكم التخلية إذا ما طعن به عن طريق اعتراض الغير مالم تقرر المحكمة ايقاف تنفيذه وهو ما نصت عليه المادة (٢١٠) من قانون اصول المحاكمات المدنية الاردني النافذ رقم (٢٤) لسنة ١٩٨٨ حيث نصت على انه (لا يترتب على تقديم اعتراض الغير وقف تنفيذ الحكم المطعون فيه ما لم تقرر المحكمة خلاف ذلك بناءً على طلب الطاعن متى كان في مواصلة تنفيذه ضرر جسيم) .

وفي نطاق الفقه يرى الشراح العراقيون إن الطعن في حكم التخلية عن طريق اعتراض الغير لا يوقف تنفيذ حكم التخلية المطعون فيه فهذا الطعن من طرق الطعن غير الاعتيادية التي لا تمس تنفيذ الحكم المطعون فيه . اما الحكم الجديد الصادر في دعوى الاعتراض فيترتب عليه الغاء الاجراءات كافة التي تمت في ضوء الحكم المطعون فيه والذي تم تعديله او الغاؤه [٤٦] .

وإن تقدير جسامة الضرر الذي قد يترتب على ايقاف تنفيذ حكم التخلية راجع الى سلطة قاضي الموضوع التقديرية ويعود له ايضاً تقدير المدة التي يتأخر خلالها تنفيذ الحكم وله ايضاً ان يمدها فترة اخرى إذا رأى ان هناك ضرورة تستدعي ذلك [٤٧] .

اما الفقه الاردني فيرى إن اعترض الغير على حكم التخلية يعتبر طريق غير عادي ويتميز بأنه غير موقف للأحكام فإذا شرع بتنفيذ الحكم ثم طعن فيه باعتراض الغير فانه لا يترتب على هذا الطعن ايقاف اجراءات التنفيذ واذا لم يكن قد شرع في تنفيذه بعد فإن هذا الطعن لا يحول دون الشروع في اجراءات التنفيذ لكن اذا تبين للمحكمة ان تنفيذ حكم التخلية يلحق ضرراً جسيماً بالمعترض على نحو لا يمكن اعادة الحال الى ما كانت عليه قبل التنفيذ امكنها ان تقرر ايقاف التنفيذ في دعوى الاعتراض

المقدم اليها [٤٨] . وتقدير جسامة الضرر الذي سيلحق بالمعترض يترك لتقدير القاضي وعدله يقدره حسب ظروف كل قضية [٤٩] .

وفي نطاق القضاء يذهب القضاء العراقي بأنه يسقط الحق في الطعن باعتراض الغير على الحكم اذا تم تنفيذه في مديرية التنفيذ بموجب الاضبارة التنفيذية تنفيذاً تاماً وتم تخلية المحل وتسليمه الى المدعين خالياً من الشواغل و ختام الاضبارة التنفيذية.وهو ما جاء بقرار لمحكمة استئناف ميسان الاتحادية بصفتها التمييزية حيث جاء في القرار " لدى التدقيق والمداولة وجد أن الطعن التمييزي مقدم ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلاً ولدى عطف النظر على الحكم المميز وجد أنه صحيح وموافق للقانون للأسباب والحيثيات التي أستند أليها ذلك أن الحكم المطعون فيه بطريق اعتراض الغير صادر في دعوى التخلية المرقمة ١٦٣/ب/٢٠١٤ بتأريخ ٢٠١٤/٣/٢٧ ويتضمن الحكم بإلزام المعترض عليه السادس (المدعى عليه) ، بتخلية المحل المشيد على العقار المرقم (٣٣٤/٦) قادرية وتسليمه الى المعترض عليهم الاول والثاني والثالث والرابع والخامس (المدعون) خالياً من الشواغل ، بعد أن تبين من خلال الكشف الذي أجرته المحكمة بتاريخ ٢٠١٤/٣/٥ بأن المحل مستغل من قبل المدعى عليه ببيع الكماليات والعطور ويتواجد فيه اشقائه كل من ف. و ص . ولدي ع. ر. الذين يعملون فيه وموقع من قبلهم ومن قبل شقيقهم المميز (المعترض اعتراض الغير) ص. ع والذي يشير الى أنه كان حاضراً إجراءات الكشف ، وقد تم تنفيذ الحكم في مديرية تنفيذ العمارة بموجب الاضبارة التنفيذية المرقمة ٢٠١٤/٦٨١ تنفيذاً تاماً حيث تم تخلية المحل وتسليمه الى المدعون خالياً من الشواغل ومن ثم ختام الاضبارة التنفيذية بتأريخ ٢٠١٤/٩/٢٣ وبالتالي سقوط الحق في الطعن باعتراض الغير على ذلك الحكم عملاً بأحكام المادة (٢٣٠) من قانون المرافعات المدنية وبذلك فلا يجوز إقامة دعوى اعتراض الغير ، مما يجعل دعوى اعتراض الغير واجبة الرد وهذا ما قضى به الحكم المميز ، لذا قرر تصديقه ورد الطعون التمييزية وتحميل المميز رسم التمييز ، وصدر القرار بالاتفاق في٧/ربيع الثاني/١٤٣٦هـ الموافق١/٢٧/ ٢٠١٥م " [٥٠] .

رابعاً : اثر التمييز على تنفيذ حكم التخلية : الطعن بحكم التخلية عن طريق التمييز يترتب عليه تأخير تنفيذ حكم التخلية وهو ما نص عليه في قانون المرافعات العراقي النافذ حيث نص على انه (١ – الطعن بطريق التمييز يؤخر تنفيذ الحكم المميز إذا كان متعلقاً بحيازة عقار او حق عقاري ، وفيما عدا ذلك يجوز للمحكمة المختصة بنظر الطعن ان تصدر قراراً بوقف التنفيذ الى ان يفصل في نتيجة الطعن إذا قدم المميز كفيلاً مقتدراً يضمن تسليم المحكوم به عندما يظهر انه غير محق في تمييزه او وضع النقود او المنقولات المحكوم بها امانة في دائرة التنفيذ او كانت امواله محجوزة بطلب الخصم او وضعت تحت الحجز بطلبه . ٢ – إذا نقض الحكم الغيت اجراءات التنفيذ التي تمت قبل وقوع تأخير التنفيذ بسبب التمييز حسبما جاء في الفقرة السابقة) [٥١] .

اما المشرع المصري فإنه لا يرتب على الطعن بحكم التخلية تمييزاً وقف تنفيذه و مع ذلك يجوز لمحكمة النقض ان تأمر بوقف تنفيذه وهو ما نص عليه في قانون

المرافعات المدنية والتجارية المصري رقم (١٣) لسنة ١٩٦٨ حيث نص على انه (لا يترتب على الطعن بطريق النقض وقف تنفيذ الحكم ومع ذلك يجوز لمحكمة النقض ان تأمر بوقف تنفيذ الحكم مؤقتاً إذا طلب ذلك في صحيفة الطعن وكان يخشى من التنفيذ وقوع ضرر جسيم يتعذر تداركه ويعين رئيس المحكمة بناءً على عريضة من الطاعن جلسة لنظر هذا الطلب يعلن الطاعن خصمه بها وبصحيفة الطعن وتبلغ للنيابة . ويجوز للمحكمة عندما تأمر بوقف التنفيذ ان توجب تقديم كفالة او تأمر بما تراه كفيلاً بصيانة حق المطعون عليه وينسحب الامر الصادر بوقف تنفيذ الحكم على اجراءات التنفيذ التي اتخذها المحكوم له بناءً على الحكم المطعون فيه من تاريخ طلب وقف التنفيذ . وإذا رفض الطلب الزم الطاعن بمصروفاته . وعلى المحكمة اذا امرت بوقف التنفيذ ان تحدد جلسة لنظر الطعن امامها في ميعاد لا يتجاوز ستة اشهر وإحالة ملف الطعن الى النيابة لتودع مذكرة بأقوالها خلال الاجل الذي تحدده لها) [٥٢] .

اما المشرع الاردني فإنه لم ينظم حالة الطعن تمييزاً بحكم التخلية ولم يبين الاثر المترتب على ذلك في حالة طعن بحكم التخلية امام محكمة التمييز الاردنية .

نستنتج من نصوص القانون العراقي والمقارن إن قانون المرافعات المدنية العراقي النافذ يعتبر وقف تنفيذ حكم التخلية وجوبياً بنص القانون بمجرد الطعن به تمييزاً وذلك لتعلق الطعن بعقار ، فبمجرد تقديم الطاعن ما يثبت وقوع الطعن تمييزاً امام المنفذ العدل يتم وقف تنفيذ حكم التخلية ، اما قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري النافذ فقد جاء خلاف ذلك فلم يعتبر وقف تنفيذ حكم التخلية وجوبياً إذا ما طعن به تمييزاً ، وإنما وقف تنفيذ حكم التخلية يجب ان يكون بناءً على طلب مقدم في ذات الطعن التمييزي ويشترط ايضاً ان يخشى من استمرار تنفيذ حكم التخلية وقوع ضرر جسيم يتعذر تداركه وبخلاف ذلك فإن القاضي ليس له سلطة في وقف تنفيذ حكم التخلية من تلقاء نفسه وهو خلاف ما جاء به المشرع العراقي .

وفي نطاق الفقه يرى الشراح العراقيون في حالة تم الطعن بحكم التخلية تمييزاً فإنه لا يتطلب الحصول على قرار بتأخير تنفيذه بل يمكن لدائرة التنفيذ ان تتحقق من وقوع الطعن ومن كون الحكم ذاته متعلقاً بعقار او حق عيني عقاري ام غير متعلق فإذا ما تحققت من ذلك يتم تأخير تنفيذ حكم التخلية الى حين ان يفصل في نتيجة الطعن [٥٣] .

أما الفقه المصري فيرى إن الطعن بحكم التخلية عن طريق النقض لا يترتب عليه ايقاف تنفيذه ولا يترتب عليه منع تنفيذه إذا لم يكن قد شرع في تنفيذه ولا وقف تنفيذه إن كان قد بدأ في التنفيذ ، و بإمكان محكمة النقض ان تحكم بوقف التنفيذ مؤقتاً قبل الفصل في الطعن بشرط ان يخشى من التنفيذ وقوع ضرراً جسيماً يتعذر تداركه وبشرط ان يطلب الطاعن في طلب الطعن وقف تنفيذ هذا الحكم [٥٤] .

اما الفقه الاردني فيرى الاصل ان التمييز لا يؤخر تنفيذ الحكم وذلك احتراماً للأحكام ولكي لا يكون الطعن في الحكم وسيلة للماطلة والتسويف غير ان تنفيذ الحكم يجعل من الصعب في بعض الحالات إزالة اثار التنفيذ إذا كسب المميز المحكوم عليه طعنه التمييزي ونقض الحكم [٥٥] .

خامساً : اثر تصحيح القرار التمييزي على تنفيذ حكم التخلية : لم يورد المشرع العراقي نصاً في قانون المرافعات المدنية او قانون التنفيذ العراقي يبين فيه اثر الطعن بتصحيح القرار التمييزي على تنفيذ حكم التخلية من حيث تأخير تنفيذه من عدمه ، وبما إن دعاوى التخلية الخاضعة لأحكام قانون ايجار العقار العراقي النافذ رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ لا تخضع احكامها للطعن بطريق تصحيح القرار التمييزي وإنما تخضع الدعاوى الخاضعة لأحكام القانون المدني للطعن بتصحيح القرار التمييزي ، وبما إنه لم يرد نصاً يبين الاثر المترتب على تصحيح القرار المميز في حكم التخلية الخاضع لأحكام القانون المدني على تنفيذه فإن ذلك ادى الى اختلاف في آراء الفقه العراقي ، فقد ذهب جانب من الشراح العراقيون الى ان الطعن بطريق تصحيح القرار التمييزي يؤخر تنفيذ حكم التخلية ويستدلون في ذلك بالقياس على نص المادة (٢٠٨) من قانون المرافعات المدنية العراقي رقم (٨٣) لسنة ١٩٦٩ النافذ وهو قياس جائز ومشروع بسبب اتحاد العلة في الطعنين وهو يتم بنفس التدابير الاحترازية وعليه فإنه ليس فيه ضرر ولا ضرار[٥٦].

ويرى اتجاه آخر من الشراح إن تصحيح القرار التمييزي لا يؤخر تنفيذ حكم التخلية وذلك لعدم ايراد نص في قانون التنفيذ وقانون المرافعات يتضمن تأخير تنفيذ الحكم في حالة الطعن به بطريق تصحيح القرار التمييزي هذه من جهة . ومن جهة اخرى لعدم امكانية تطبيق الحكم الخاص بتمييز الحكم القضائي المتعلق على تصحيح القرار التمييزي المتعلق بالعقار لان الحكم المذكور حكم استثنائي لا يجوز القياس عليه لان ما ثبت على خلاف القياس فغيره لا يقاس عليه [٥٧] .

اما المشرع المصري فإنه لم ينص على طريقة الطعن بتصحيح القرار التمييزي على حكم التخلية بل على العكس من ذلك فهو لم يجز الطعن في الاحكام التي تصدر من محكمة النقض بأي طريقة من طرق الطعن وهو ما نص عليه في قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري رقم (١٣) لسنة ١٩٦٨ حيث نص على انه (لا يجوز الطعن في احكام محكمة النقض باي طريق من طرق الطعن) [٥٨] . وبالتالي فهو لا يرتب اي اثر في ذلك .

وبالنسبة الى المشرع الاردني فإنه لم ينص هو الاخر على تصحيح القرار التمييزي كطريق من طرق الطعن بأحكام التخلية ولم يجيز الطعن في احكام محكمة التمييز باي طريق من طرق الطعن ولكن استثناءً من ذلك لمحكمة التمييز الحق بإعادة النظر في القرار الصادر منها برد الطعن شكلاً وتبين لها بعد ذلك إنها ردت الطعن نتيجة الخطأ في احتساب المدة المقررة في تقديم الطعن ، وهو ما نص عليه في قانون اصول المحاكمات المدنية رقم (٢٤) لسنة ١٩٨٨ حيث نص على انه (١ - لا يجوز الطعن في أحكام محكمة التمييز بأي طريق من طرق الطعن . ٢ - على الرغم مما ورد في الفقرة (١) من هذه المادة ، يجوز لمحكمة التمييز إعادة النظر في قرارها الصادر في أي قضية إذا تبين لها أنه قد تم رد الطعن شكلاً نتيجة خطأ في احتساب المدة القانونية)[٥٩]. والحالة الثانية التي تجيز الطعن بقرارات محكمة التمييز هي اذا كان

القاضي غير صالح بنظر الدعوى وهو ما نص عليه المشرع الاردني في القانون اعلاه حيث نص على انه (يقع باطلاً عمل القاضي أو قضاؤه في الأحوال المشار إليها في المادة السابقة ولو تم باتفاق الخصوم ولو وقع هذا البطلان في حكم صدر من إحدى هيئات التمييز جاز للخصم أن يطلب منها إلغاء الحكم وإعادة نظر الطعن أمام هيئة تمييز لا يكون فيها القاضي المتسبب في البطلان)[٦٠].

ويكون القاضي غير صالح بنظر الدعوى إذا تحققت احدى الحالات التي نصت عليها المادة (١٣٢) من ذات القانون حيث نصت على انه (يكون القاضي غير صالح لنظر الدعوى ممنوعاً من سماعها ولو لم يرده أحد من الخصوم في الأحوال الآتية :١ - إذا كان زوجاً لأحد الخصوم أو كان قريباً أو صهراً له إلى الدرجة الرابعة . ٢ - إذا كان له أو لزوجه خصومة قائمة مع أحد الخصوم أو مع زوجه . ٣ - إذا كان وكيلاً لأحد الخصوم في أعماله الخاصة أو وصياً عليه أو قيماً أو مظنونة وراثته له أو كان زوجاً لوصي أحد الخصوم أو القيم عليه أو كانت له صلة قرابة أو مصاهرة للدرجة الرابعة بهذا الوصي أو القيم بأحد أعضاء مجلس إدارة الشركة المختصمة أو أحد مديريها وكان لهذا العضو أو المدير مصلحة شخصية في الدعوى ٤-إذا كان له أو لزوجه أو لأحد أقاربه أو أصهاره على عمود النسب أو لمن يكون وكيلاً عنه أو وصياً أو قيماً عليه مصلحة في الدعوى القائمة . ٥-إذا كان بينه وبين أحد قضاة الهيئة صلة قرابة أو مصاهرة للدرجة الرابعة أو كان بينه وبين المدافع عن أحد الخصوم صلة قرابة أو مصاهرة للدرجة الثانية . ٦ - إذا كان قد أفتى أو ترافع عن أحد الخصوم في الدعوى ولو كان ذلك قبل اشتغاله في القضاء، أو كان قد سبق له نظرها قاضياً أو خبيراً أو محكماً أو كان قد أدى شهادة فيها . ٧ - إذا رفع دعوى تعويض على طالب الرد أو قدم ضده بلاغاً لجهة الاختصاص) . ولم ينص على ترتيب اي اثر في ذلك .

اما القضاء العراقي فيقرر إن طلب تصحيح القرار المنفذ لا يؤخر التنفيذ لأن التأخير محدد بالحالات الواردة في المادة (٥٣) من قانون التنفيذ. وتطبيقاً لذلك قضت محكمة استئناف كركوك بصفتها التمييزية في قرار لها جاء فيه " لدى التدقيق والمداولة وجد أن الطعن التمييزي مقدم ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلاً ولدى عطف النظر على القرار المميز الصادر من المنفذ العدل المتضمن رفض طلب المدين لإيقاف الإجراءات التنفيذية لوقوع الطعن عن طريق تصحيح القرار التمييزي فقد وجد أن القرار صحيح وموافق للقانون ذلك لأن المادة ٥٣ من قانون التنفيذ حددت الحالات التي بموجبها يتم تأخير الإجراءات التنفيذية وليس فيها الطعن بطريق تصحيح القرار وحيث أن المنفذ العدل التزم وجهة النظر أعلاه في رفض الطلب فقد جاء قراره صحيحاً وموافقاً للقانون لذا قرر تصديقه ورد الطعن التمييزي وتحميل المميز رسم التمييز وصدر القرار بالاتفاق في ٨/جمادي الثانية/١٤٢٩ هـ الموافق ٢٠٠٨/٦/١١ م"[٦١].

الفرع الثاني: الطعن في قرار الجهة المختصة بالتنفيذ واثره على تنفيذ حكم التخلية

نتناول في هذا الفرع طرق الطعن التي ترد على قرارات الجهة المختصة بتنفيذ حكم التخلية ، وبيان ما يترتب على الطعن بهذه القرارات من أثر قانوني ، لذلك نقسم هذا الفرع على ثلاثة مقاصد نبين في الاول منه الطعن في قرار الجهة المختصة بتنفيذ حكم التخلية واثره على التنفيذ في القانون العراقي ، ونخصص المقصد الثاني لبيان الطعن في قرار الجهة المختصة بتنفيذ حكم التخلية واثره على التنفيذ في القانون المصري ، ونكرس المقصد الثالث لبيان الطعن في قرار الجهة المختصة بتنفيذ حكم التخلية واثره على التنفيذ في القانون الاردني .

المقصد الاول: الطعن في قرار الجهة المختصة بتنفيذ حكم التخلية واثره على التنفيذ في القانون العراقي

اجاز المشرع العراقي الطعن بقرار الجهة المختصة بتنفيذ حكم التخلية والمتمثلة بالطعن بقرار المنفذ العدل الصادر في الاضبارة التنفيذية عند تنفيذ حكم التخلية وذلك بطريقين للطعن هما التظلم من قرار المنفذ العدل والتمييز وهو ما نصت عليه المادة (١٨) من قانون التنفيذ العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٨٠ النافذ حيث نصت على انه (يكون قرار المنفذ العدل قابلاً للطعن فيه عن طريق : اولاً- التظلم من القرار . ثانياً – التمييز) وهو ما سنتناوله في هذا المقصد من خلال بيان طرق الطعن في قرار المنفذ العدل و الاثر المترتب على تنفيذ حكم التخلية .

اولاً - التظلم : منح المشرع العراقي الطعن بقرار المنفذ العدل بالتظلم من القرار الصادر بالإضبارة التنفيذية وهو ما نصت عليه المادة (١٢٠) من قانون التنفيذ العراقي النافذ حيث نصت على انه (يجوز للخصم التظلم من قرار المنفذ العدل امامه خلال (ثلاثة ايام) بعريضة يقدمها اليه ، وللمنفذ العدل تأييد القرار او تعديله او ابطاله خلال ثلاثة ايام من تاريخ تقديم الطلب اليه) .

ويعتبر الطعن بطريق التمييز في قرار المنفذ العدل نزولاً عن حق الطعن بطريق التظلم وهو ما نصت عليه المادة (١٢١) من القانون اعلاه حيث نصت على انه (يعتبر الطعن التمييزي في قرار المنفذ العدل نزولاً عن حق التظلم منه) .

ويشترط في الطعن بقرار المنفذ العدل ان يكون القرار صادراً من المنفذ العدل وأن يكون من القرارات النهائية القابلة للطعن وأن يقدم التظلم ممن له الحق قانوناً وهذا الحق مقرر لكل خصم في الاضبارة التنفيذية ، فإذا استعمل احد الخصوم حقه في التظلم من قرار المنفذ العدل فهذا لا يمنع الاخرين من استعمال هذا الحق . واخيراً يشترط ان يقدم التظلم خلال المدة القانونية المقررة وفق قانون التنفيذ النافذ وهي خلال ثلاثة ايام من اليوم التالي لتاريخ تفهم القرار او تبليغه للخصم مع امكانية تقديم التظلم قبل التبليغ به [٦٢] .

اما الاثر المترتب على الطعن بقرار المنفذ العدل بالتظلم على تنفيذ حكم التخلية فلم يرد نصاً في قانون التنفيذ العراقي النافذ او اي قانون اخر يبين الاثر المترتب على الطعن بالتظلم من قرار المنفذ العدل على تنفيذ حكم التخلية فلم يبين المشرع العراقي اثر

ذلك من خلال ايقاف تنفيذ حكم التخلية من عدمه . ونرى بإنه الطعن بالتظلم من قرار المنفذ العدل لا يوقف تنفيذ حكم التخلية وذلك لعدم وجود نص صريح في ذلك .

ويذهب اتجاه من الشراح العراقيون بأن الطعن في قرار المنفذ العدل تظلماً لا يؤدي الى ايقاف الاجراءات التنفيذية [٦٣] .

ثانياً – التمييز : اعطى المشرع العراقي الحق للخصم في الاضبارة التنفيذية الطعن تمييزاً في القرارات الصادرة من المنفذ العدل وهو ما نصت عليه المادة (١٢٢) من قانون التنفيذ العراقي النافذ رقم (٤٠) لسنة ١٩٦٩ حيث نصت على انه (يجوز للخصم ان يطعن تمييزاً في قرار المنفذ العدل او في القرار الصادر منه بعد التظلم لدى محكمة استئناف المنطقة خلال سبعة ايام بعريضة يقدمها الى المنفذ العدل او الى المحكمة المختصة بالطعن) .

وإن الطعن تمييزاً في قرار المنفذ العدل لا يؤثر على تنفيذ حكم التخلية الا إذا قررت المحكمة ايقاف تنفيذ حكم التخلية وهو ما نصت عليه المادة (١٢٣) من قانون التنفيذ العراقي النافذ رقم (٤٠) لسنة ١٩٨٠ حيث نصت على انه (إن الطعن تمييزاً في قرار المنفذ العدل لا يوقف اجراءات التنفيذ مالم تقرر المحكمة المقدم اليها الطعن خلاف ذلك) .

والسبب في عدم ايقاف التنفيذ في الطعن تمييزاً في قرار المنفذ العدل هو ان طبيعة القرار التنفيذي لا تمس اصل الحق بل الاجراءات والوسائل المتعلقة بتنفيذه لذا فإن ايقاف تنفيذ الاعمال التنفيذية يعني ايقاف تنفيذ الحق الاصلي [٦٤] .

وإذا طعن بقرار المنفذ العدل تمييزاً ولم تقرر المحكمة ايقاف الاجراءات التنفيذية فيتم فتح اضبارة تنفيذية فرعية وتستمر الاجراءات التنفيذية مع ارسال الاضبارة التنفيذية الاصلية الى محكمة الاستئناف لنظر الطعن المقدم [٦٥] .

المقصد الثاني: الطعن في قرار الجهة المختصة بتنفيذ حكم التخلية واثره على التنفيذ في القانون المصري

اناط المشرع المصري صلاحية تنفيذ حكم تخلية العقار بالمحضرين و تحت اشراف قاضي تنفيذ من قضاة البداية في المحاكم الجزئية وهو ما نصت عليه المادة (٢٧٩) من قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري رقم (١٣) لسنة ١٩٦٨ حيث نصت على انه (يجري التنفيذ بوساطة المحضرين وهم ملزمون بإجرائه بناءً على طلب ذي الشأن متى سلمهم السند التنفيذي . فإذا امتنع المحضر عن القيام باي اجراء من اجراءات التنفيذ كان لصاحب الشأن ان يرفع الامر بعريضة الى قاضي التنفيذ...).

ونصت المادة (٢٧٤) من ذات القانون على انه (يجري التنفيذ تحت اشراف قاضي للتنفيذ يندب في مقر كل محكمة جزئية من بين قضاة المحكمة الابتدائية ويعاونه في ذلك عدد كاف من المحضرين وتتبع امامه الاجراءات المقررة امام المحكمة الجزئية مالم ينص القانون على خلاف ذلك) . والمنازعات التي تحدث في التنفيذ يكون الفصل فيها من اختصاص قاضي التنفيذ وهو ما نصت عليه المادة (٢٧٥) من نفس القانون

على انه (يختص قاضي التنفيذ دون غيره بالفصل في جميع منازعات التنفيذ الموضوعية والوقتية ايا كانت قيمتها كما يختص بإصدار القرارات والاوامر المتعلقة بالتنفيذ . ويفصل قاضي التنفيذ في منازعات التنفيذ الوقتية بوصفه قاضياً للأمور المستعجلة) .

والقرارات التي تصدر من قاضي التنفيذ في الاضبارة التنفيذية تكون قابلة للطعن استئنافاً امام المحكمة الابتدائية اذا كانت قيمة النزاع لا تقل على الفي جنيه ولا تزيد على عشرة الاف جنيه ، وتستأنف امام محكمة الاستئناف اذا زادت على ذلك ، وهو ما نصت عليه المادة (٢٧٧) من القانون سالف الذكر حيث نصت على انه (تستأنف احكام قاضي التنفيذ في المنازعات الموضوعية الى المحكمة الابتدائية اذا زادت على الفي جنيه ولم يجاوز عشرة الاف جنيه والى محكمة الاستئناف اذا زادت على ذلك . وتستأنف احكامه في المنازعات الوقتية الى المحكمة الابتدائية) .

يتبين من النصوص القانونية اعلاه إن المنازعات التنفيذية التي تحدث بين الخصوم في الاضبارة التنفيذية يختص بالفصل فيها قاضي التنفيذ ويكون قراره قابلاً للطعن امام المحكمة الابتدائية او الاستئنافية حسب قيمة النزاع . ولكن لم ينص في قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري رقم (١٣) لسنة ١٩٦٨ النافذ على الاثر المترتب على الطعن بأحكام قاضي التنفيذ على تنفيذ حكم التخلية.

المقصد الثالث: الطعن في قرار الجهة المختصة بتنفيذ حكم التخلية واثره على التنفيذ في القانون الاردني

اجاز المشرع الاردني لرئيس الدائرة التنفيذية الفصل في جميع الطلبات التنفيذية لا سيما الطلبات التنفيذية في احكام تخلية العقار ويكون لخصوم الاضبارة التنفيذية الاعتراض خطياً على القرارات التي تصدر من رئيس الدائرة التنفيذية وهو ما نص عليه في قانون التنفيذ الاردني النافذ رقم (٢٥) لسنة ٢٠٠٧ المعدل بالقانون رقم (٢٩) لسنة ٢٠١٧ حيث نص على انه (يفصل الرئيس في جميع الطلبات التنفيذية تدقيقاً إلا إذا رأى ضرورة لدعوة الخصوم إلى جلسة ويحق للمتضرر الاعتراض خطياً على أي قرار للرئيس خلال سبعة أيام تلي تاريخ تبلغه به فإن وجد الرئيس ان اعتراضه جدير بالقبول يلغي قراره المعترض عليه او يعدله حسبما يراه مناسباً) [٦٦] .

وبالإضافة الى الطعن بقرارات رئيس الدائرة التنفيذية عن طريق الاعتراض الخطي فإنه يمكن الطعن استئنافاً امام محكمة البداية بصفتها الاستئنافية ويكون قرارها نهائياً غير قابل للطعن ، وهو ما نص عليه في القانون اعلاه حيث نص على انه (أ – يكون القرار الصادر عن الرئيس قابلا للطعن أمام محكمة البداية بصفتها الاستئنافية وذلك خلال سبعة ايام تلي تاريخ تفهيمه او تبليغه اذا تعلق بأحد الامور التالية :

١ – اختصاص الدائرة في تنفيذ سند تنفيذي ما او قابليته للتنفيذ .

٢ – كون الاموال المحجوزة من الاموال التي يجوز او لا يجوز حجزها او بيعها .

٣ – حق اشتراك اي شخص اخر في الحجز او عدم اشتراكه .

٤ – حق الرجحان بين المحكوم لهم .
٥ – تأجيل او تأخير او وقف اجراءات التنفيذ .
٦ – حبس المحكوم عليه او رفضه او تأجيله .
٧ – القرار الصادر وفق احكام اي من المواد (٢٢ او ٢٨ او ٩٧) من هذا القانون .
٨ – رجوع الرئيس عن اي قرار سبق ان اصدره .
٩ – المنع من السفر .
١٠ – القرار الصادر بالإحالة القطعية في العقار .
١١ – القرار الصادر بنتيجة الاعتراض المقدم من غير اطراف الدعوى التنفيذية .
ب – تفصل محكمة البداءة بصفتها الاستئنافية تدقيقاً في الاستئناف المقدم لها خلال اربعة عشر يوماً من تاريخ وروده لديوانها ويعتبر قرارها نهائياً .
ج – إذا رأت محكمة البداءة بصفتها الاستئنافية ان الاستئناف مردود شكلاً لأي سبب كان فلها ان تكتف بتدوين منطوق الحكم على المحضر شاملاً سببه ونتيجة الطعن .
د – إذا تم استئناف القرار غير القابل للاستئناف او القرار الذي سبق تأييده من قبل محكمة الاستئناف فلا ترفع اوراق الدعوى التنفيذية في أي من هاتين الحالتين الى محكمة البداية بصفتها الاستئنافية ولا يوقف هذا الاستئناف اجراءات التنفيذ .
هـ - إذا كان الاستئناف يتعلق بقرار حبس فيتوجب على المحكوم عليه ان يرفق مع استئنافه كفالة من كفيل مليء يوافق عليه الرئيس لضمان الوفاء) [٦٧] .

استناداً الى النصوص القانونية سالفة الذكر إن المشرع الاردني لم ينص في قانون التنفيذ رقم (٢٥) لسنة ٢٠٠٧ او قانون اصول المحاكمات المدنية رقم (٢٤) لسنة ١٩٨٨على الاثر المترتب في حالة الطعن بالقرارات الصادرة عن رئيس دائرة التنفيذ على تنفيذ حكم التخلية .

ونرى بانه في حالة الطعن باحكام المنفذ العدل فإن هذا الطعن لا يوقف تنفيذ حكم التخلية وذلك لعدم وجود نص يبين الاثر المترتب على الطعن باحكام المنفذ العدل .

الخاتمة

بعد إن انتهينا من بحثنا هذا توصلنا الى عدداً من النتائج من خلال عرضنا السابق ، فضلا عن ذلك فانا نضع عدد من التوصيات ، وعلى وفق الاتي:-

١ – النتائج :

أ - إن المشرع العراقي قد اعطى الحق لمن بيده حكم تخلية تنفيذه مباشرةً لدى مديرية التنفيذ حتى وإن لم يكتسب الحكم درجة البتات .

ب – لم ينظم المشرع العراقي الاثر المترتب على الطعن بحكم التخلية عن طريق تصحيح القرار التمييزي بالنسبة للعقارات المؤجرة التي تخضع لاحكام القانون المدني العراقي .

ج – إن المشرع العراقي اعتبر وقف تنفيذ حكم التخلية وجوبياً بحكم القانون عند الطعن بحكم التخلية امام المحكمة المختصة دون ان يشترط في ذلك اي شرط .

٢ – التوصيات :

أ – نتمنى من المشرع العراقي النص في قانون المرافعات المدنية العراقي على الاثر المترتب على الطعن بتصحيح القرار التمييزي كما نص على حالة الاثر المترتب في وقف تنفيذ الحكم عند الطعن به تمييزاً ، حتى لا يكون الموضوع محل اجتهادات المحاكم الاستئنافية ويؤدي الى تناقض بين القرارات التي تصدر بسبب الاختلاف في التفسير بسبب عدم النص على ذلك .

ب – نأمل من المشرع العراقي ان يحذو حذو المشرع المصري في عدم وقف تنفيذ حكم التخلية عند الطعن به الا اذا كان هناك طلب من قبل مقدم الطعن و وجود ضرر يخشى وقوعه في حالة استمرار التنفيذ بالتخلية .

الهوامش

(١) نشر بالجريدة الرسمية الوقائع العراقية بالعدد ٢٧٢٨ في ٣ / ٩ / ١٩٧٩ .
([٢]) د . آدم وهيب النداوي ، احكام قانون التنفيذ ، الطبعة الاولى ، مطبعة جامعة بغداد ، ١٩٨٣ – ١٩٨٤ ، ص ٣٥ . و د . سعيد مبارك ، احكام قانون التنفيذ رقم (٤٠) لسنة ١٩٨٠ ، الطبعة الاولى ، بلا دار نشر ، ١٩٨٩ ، ص ، ٣٥ – ٣٦ .
([٣]) د . عصمت عبد المجيد بكر ، تنفيذ الاحكام والمحررات ، الطبعة الاولى ، منشورات جامعة جيهان الاهلية ، اربيل – العراق ، ٢٠١٢ ، ص ١٦ – ١٧ .
([٤]) د . آدم وهيب النداوي ، مرجع سابق ، ص ٣٦ .
([٥]) د . سعيد مبارك ، مرجع سابق ، ص ٣٩ . و د . آدم وهيب النداوي ، مرجع سابق ، ص ٣٨ .
([٦]) القاضي عبد الرحمن العلام ، شرح قانون المرافعات المدنية رقم (٨٣) لسنة ١٩٦٩ مع المبادئ القانونية لقرارات محكمة تمييز العراق مرتبة على مواد القانون ، الجزء الرابع ، الطبعة الثانية ، العاتك لصناعة الكتاب ، القاهرة – مصر ، ٢٠٠٨، مرجع سابق ، ص ١٥٠ – ١٥١ .
([٧]) نشر في الجريدة الرسمية الوقائع العراقية ، بالعدد ٢٧٦٢ في ١٧ / ٣ / ١٩٨٠ .
([٨]) د . عصمت عبد المجيد بكر ، أحكام تخلية العقار المأجور بلا طبعة ، مركز البحوث القانونية – وزارة العدل ، بغداد – العراق ، ١٩٨٨ ، ص ٢٦٧ – ٢٦٨ . ود . ادم وهيب النداوي ، مرجع سابق ، ص ٣٧ .
([٩]) د . عصمت عبد المجيد بكر ، النظرية العامة للالتزامات ، احكام الالتزام ، الجزء الثاني ، بلا طبعة ، الذاكرة للنشر والتوزيع ، عمان وبغداد ، ٢٠١٢ ، ص ٥٨٤ وما بعدها .
(١) د . عبد المجيد الحكيم ، الموجز في شرح القانون المدني العراقي ، الجزء الثاني احكام الالتزام مع المقارنة بالفقه الاسلامي ، الطبعة الثالثة ، بلا دار نشر ، ١٩٦٧ ، ص ٥٤٢ – ٥٤٤ .
(٢) د . سمير عبد السيد تناكو ، احكام الالتزام والاثبات ، الطبعة الاولى ، الناشر مكتبة الوفاء القانونية ، الاسكندرية – مصر ، ٢٠٠٩ ، ص ٤٣٩ – ٤٤١ .
(٣) المادة (٢) من قانون التنفيذ العراقي النافذ رقم ٤٠ لسنة ١٩٨٠ .
(١) نشر القانون بالجريدة الرسمية بالعدد ١٩ في ٥ / ٩ / ١٠٦٨ .
(٢) المادة (٢٧٤) من قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري النافذ رقم ١٣ لسنة ١٩٦٨ .
(٣) المادة (٢٧٩) من قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري النافذ رقم ١٣ لسنة ١٩٦٨ .
(٤) المادة (١٠) من قانون التنفيذ الاردني النافذ رقم ٢٥ لسنة ٢٠٠٧ المعدل .
(١) المادة (٢) من قانون التنفيذ الاردني النافذ رقم ٢٥ لسنة ٢٠٠٧ المعدل .
([١٨]) د . آدم وهيب النداوي ، مرجع سابق ، ص ٦٢ .
([١٩]) المحامي جمعة سعدون الربيعي ، احكام ايجار العقار في القانون العراقي ، الطبعة الثانية ، شركة العاتك لصناعة الكتاب ، القاهرة – مصر ، ٢٠١١ ، ص ١٢٩ – ١٣٠ و د . عصمت عبد المجيد بكر ، احكام تخلية المأجور ، مرجع سابق ، ص ١٠٤ – ١٠٦ و د . آدم وهيب النداوي ، مرجع سابق ، ص ٧٠ .
([٢٠]) د . عصمت عبد المجيد بكر ، احكام تخلية المأجور، مرجع سابق ، ص ٢٧٩ . ود . سعيد مبارك ، مرجع سابق ، ص ٤٢ .

([٢١]) د. سعيد مبارك، مرجع سابق، ص ٤٣. ود.عصمت عبد المجيد بكر، تنفيذ الاحكام والمحررات،مرجع سابق، ص ٢٠١ – ٢٠٢.
([٢٢]) المحامي جمعة سعدون الربيعي ، مرجع سابق ، ص ١٣٠ – ١٣١ .
([٢٣]) د. عبد الحميد الشواربي، الاحكام العامة في التنفيذ الجبري،بلا طبعة،الناشر منشأة المعارف،الاسكندرية– مصر،٢٠٠٢، ص ٨٤.
([٢٤]) قرار محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية رقم ١٣٧/ تنفيذ/ ١٩٨٩ في ٢٢/ ٣/ ١٩٨٩ وقرار محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية رقم في ١٩٩٤/٥/١٨ اشار اليه د. عصمت عبد المجيد بكر ، تنفيذ الاحكام والمحررات، مرجع سابق، ص ٢٠١.
(٢) قرار محكمة استئناف بغداد / الرصافة الاتحادية بصفتها التمييزية رقم ١٩ / ٢٠٠٧ في ١٢ / ٢ / ٢٠٠٧ منشور على موقع مجلس القضاء الاعلى على شبكة الانترنت على الموقع الالكتروني https://www.hjc.iq/qview.2263/ تاريخ الزيارة ٥ / ٥ / ٢٠٢٠ الساعة ١:٤٥ مساءاً .
(١) قرار محاكم الاستئناف بصفتها التمييزية رقم ٣١ / ١٩٨٠ في ٢٠ / ٢ / ١٩٨٠ منشور على موقع مجلس القضاء الاعلى على شبكة الانترنت على الموقع الالكتروني https://www.hjc.iq/qview.2263/ تاريخ الزيارة٥/٥/٢٠٢٠ الساعة٢:١٢ مساءاً .
([٢٧]) نشر بالجريدة الرسمية بالعدد ٢٨٠٩ في ٢٩ / ١٢ / ١٩٨٠ .
([٢٨]) د . آدم وهيب النداوي ، مرجع سابق ، ص ١٢٣ .
([٢٩]) المرجع نفسه، ص ١١٣ – ١١٧ .
(٣) المستشار زكريا شلش ، اسباب الإخلاء ومنازعات التنفيذ في احكام الإخلاء للاماكن المؤجرة الخاضعة لتشريعات ايجار الاماكن الاستثنائية ، الطبعة الاولى ، منشأة المعارف ، الاسكندرية – مصر ، ٢٠٠١ ، ص ٧٣٦ – ٧٣٨ .
(١) قرار محكمة استئناف بغداد / الرصافة الاتحادية بصفتها التمييزية رقم ٣٦٤ / ٢٠١٤ في ١٩ / ٨ / ٢٠١٤ منشور على موقع مجلس القضاء الاعلى على شبكة الانترنت في الموقع الالكتروني https://www.hjc.iq/qview.1839/ تاريخ الزيارة ٥ / ٥ / ٢٠٢٠ الساعة ٢:١٠ مساءً .
(٢) قرار محكمة استئناف بغداد / الكرخ الاتحادية بصفتها التمييزية رقم ٥٨ / ٢٠١١ في ٢٣ / ٢ / ٢٠١١ منشور على موقع مجلس القضاء الاعلى على شبكة الانترنت في الموقع الالكتروني https://www.hjc.iq/qview.1839/ تاريخ الزيارة ٥ / ٥ / ٢٠٢٠ الساعة ٢:١٠ مساءً .
(١) المادة (٥٣) من قانون التنفيذ العراقي النافذ رقم ٤٠ لسنة ١٩٨٠.
(٢) المادة (٢٨٧) من قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري النافذ رقم ١٣ لسنة ١٩٦٨ .
(١) المادة (٩) من قانون التنفيذ الاردني النافذ رقم ٢٥ لسنة ٢٠٠٧ المعدل .
(٢) المادة (١٨٣) من قانون المرافعات المدنية العراقي النافذ رقم ٨٣ لسنة ١٩٦٩ المعدل .
([٣٧]) د . سعدون ناجي القشطيني ، شرح احكام المرافعات ، الجزء الاول ، الطبعة الثالثة ، مطبعة المعارف ، بغداد – العراق ، ١٩٧٩ ، ص ٣٥٧ - ٣٥٨ .
(٢) المادة (٢٠١) من قانون المرافعات المدنية العراقي النافذ رقم ٨٣ لسنة ١٩٦٩ .
(٣) المادة (٢٤٤) من قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري النافذ رقم ١٣ لسنة ١٩٦٨ .
(١) نشر بالجريدة الرسمية بالعدد ٣٥٤٥ على الصفحة ٧٣٥ في ٢ / ٤ / ١٩٨٨ . .
(٢) د . آدم وهيب النداوي ، المرافعات المدنية ، بلا طبعة ودار نشر ، ٢٠٠٦ ، ص ٤٠٢ .
(٣) القاضي مدحت المحمود ، شرح قانون التنفيذ وتطبيقاته العملية ، بلا طبعة ، مطبعة الاقلام ، بغداد – العراق ، ١٩٩٢ ، ١٤٠ .
(٤) القاضي رحيم حسن العكيلي، اعادة المحاكمة في قانون المرافعات المدنية، الطبعة الاولى، بلا دار نشر، ٢٠٠٧، ص٢١٩– ٢٢٠.
([٤٤]) د . عوض احمد الزعبي ، الوجيز في قانون اصول المحاكمات المدنية الاردني ، الطبعة الاولى ، دار وائل ، عمان – الاردن ، ٢٠٠٧ ، ص ٤٣٦ – ٤٣٧ .
([٤٥]) د . عباس العبودي ، شرح احكام قانون اصول المحاكمات المدنية ، الطبعة الاولى ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، عمان – الاردن ، ٢٠٠٩ ، ص ٤٣١ .

([٤٦]) د . عصمت عبد المجيد بكر ، احكام تخلية المأجور ، مرجع سابق ، ص ٢٩٧ . و د . سعدون ناجي القشطيني ، مرجع سابق ، ص ٤٩٢ .
([٤٧]) القاضي ضياء شيت خطاب، الوجيز في شرح قانون المرافعات المدنية، بلا طبعة، مطبعة العاني، بغداد– العراق، ١٩٧٣، ص ٣٩٤ .
([٤٨]) د . عوض احمد الزعبي ، مرجع سابق ، ص ٤٤٤ . و المحامي صلاح الدين محمد شوشاري ، شرح قانون اصول المحاكمات المدنية ، الطبعة الاولى ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، عمان – الاردن ، ٢٠١٠ ، ص ٤٣٤ .
([٤٩]) د . عباس العبودي ، مرجع سابق ، ص ٤١١ .
(١) قرار محكمة استئناف ميسان بصفتها التمييزية رقم ١٧ / ٢٠١٥ في ٢٧ / ١ / ٢٠١٥ منشور على موقع مجلس القضاء الاعلى على شبكة الانترنت على الموقع الالكتروني https://www.hjc.iq/qview.2263/ تاريخ الزيارة ٥ / ٥ / ٢٠٢٠ الساعة ١:٤٠ مساءً .
(٢) المادة (٢٠٨) من قانون المرافعات المدنية العراقي النافذ رقم ٨٣ لسنة ١٩٦٩ .
(١) المادة (٢٥١) من قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري النافذ رقم ١٣ لسنة ١٩٦٨ .
([٥٣]) سعدون ناجي القشطيني ، مرجع سابق ، ص ٤٤٤ .
(١) د . احمد ابو الوفا ، المرافعات المدنية والتجارية ، الطبعة الخامسة عشر ، الناشر منشأة المعارف ، الاسكندرية – مصر ، بلا سنة طبع ، ص ٩٦٩ .
([٥٥]) د . عباس العبودي ، مرجع سابق ، ص ٣٩٨ – ٣٩٩ .
([٥٦]) د . آدم وهيب النداوي ، احكام قانون التنفيذ ، مرجع سابق ، ص ١٢٦ – ١٢٧ .
([٥٧]) د . سعيد مبارك ، مرجع سابق ، ص ١٢٣ .
(٢) المادة (٢٧٢) من قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري النافذ رقم ١٣ لسنة ١٩٦٨ .
(٣) المادة (٢٠٤) من قانون اصول المحاكمات المدنية الاردني النافذ رقم ٢٤ لسنة ١٩٨٨ .
(٤) المادة (١٣٣) من قانون اصول المحاكمات المدنية الاردني النافذ رقم ٢٤ لسنة ١٩٨٨ .
(١) قرار محكمة استئناف كركوك الاتحادية بصفتها التمييزية رقم ٣٦ / ٢٠٠٨ في ١١ / ٦ / ٢٠٠٨ منشور على موقع مجلس القضاء الاعلى على شبكة الانترنت على الموقع الالكتروني https://www.hjc.iq/qview.2263/ تاريخ الزيارة ٥ / ٥ / ٢٠٢٠ الساعة ٢:٢٥ مساءاً .
([٦٢]) د . سعيد مبارك ، مرجع سابق ، ص ١٤ – ١٥ .
([٦٣]) د . عصمت عبد المجيد بكر ، احكام تخلية العقار المستأجر ، مرجع سابق ، ص ٢٩٨ .
([٦٤]) د . آدم وهيب النداوي ، احكام قانون التنفيذ ، مرجع سابق ، ص ٢٧٠ .
([٦٥]) د . عصمت عبد المجيد بكر ، تنفيذ الاحكام والمحررات ، مرجع سابق ، ص ٤٢٠ .
([٦٦]) المادة (١٨) من قانون التنفيذ الاردني النافذ .
([٦٧]) المادة (٢٠) من قانون التنفيذ الاردني النافذ رقم ٢٥ لسنة ٢٠٠٧ .

قائمة المراجع

اولاً : الكتب القانونية :

١ – د . احمد ابو الوفا ، المرافعات المدنية والتجارية ، الطبعة الخامسة عشر ، الناشر منشأة المعارف ، الاسكندرية – مصر ، بلا سنة طبع .
٢ – د . آدم وهيب النداوي ، احكام قانون التنفيذ ، الطبعة الاولى ، مطبعة جامعة بغداد ، ١٩٨٣ – ١٩٨٤ .
٣ – د . آدم وهيب النداوي ، المرافعات المدنية ، بلا طبعة ودار نشر ، ٢٠٠٦ ، ص ٤٠٢ .
٤ – المحامي جمعة سعدون الربيعي ، احكام ايجار العقار في القانون العراقي ، الطبعة الثانية ، شركة العاتك لصناعة الكتاب ، القاهرة – مصر ، ٢٠١١ .

٥ – القاضي رحيم حسن العكيلي ، اعادة المحاكمة في قانون المرافعات المدنية ، الطبعة الاولى ، بلا دار نشر ، ٢٠٠٧ .
٦ – المستشار زكريا شلش ، اسباب الإخلاء ومنازعات التنفيذ في احكام الإخلاء للاماكن المؤجرة الخاضعة لتشريعات ايجار الاماكن الاستثنائية ، الطبعة الاولى ، منشأة المعارف ، الاسكندرية – مصر ، ٢٠٠١ .
٧ – د . سعدون ناجي القشطيني ، شرح احكام المرافعات ، الجزء الاول ، الطبعة الثالثة ، مطبعة المعارف ، بغداد – العراق ، ١٩٧٩ .
٨ – د . سعيد مبارك ، احكام قانون التنفيذ رقم (٤٠) لسنة ١٩٨٠ ، الطبعة الاولى ، بلا دار نشر ، ١٩٨٩ .
٩ – د . سمير عبد السيد تناكو ، احكام الالتزام والاثبات ، الطبعة الاولى ، الناشر مكتبة الوفاء القانونية ، الاسكندرية – مصر ، ٢٠٠٩ .
١٠ – المحامي صلاح الدين محمد شوشاري ، شرح قانون اصول المحاكمات المدنية ، الطبعة الاولى ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، عمان – الاردن ، ٢٠١٠ .
١١ – القاضي ضياء شيت خطاب ، الوجيز في شرح قانون المرافعات المدنية ، بلا طبعة ، مطبعة العاني ، بغداد – العراق ، ١٩٧٣ .
١٢ – د . عباس العبودي ، شرح احكام قانون اصول المحاكمات المدنية ، الطبعة الاولى ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، عمان – الاردن ، ٢٠٠٩ .
١٣ – د . عبد الحميد الشواربي ، الاحكام العامة في التنفيذ الجبري ، بلا طبعة ، الناشر منشأة المعارف ، الاسكندرية – مصر ، ٢٠٠٢ .
١٤ – القاضي عبد الرحمن العلام ، شرح قانون المرافعات المدنية رقم (٨٣) لسنة ١٩٦٩ مع المبادئ القانونية لقرارات محكمة تمييز العراق مرتبة على مواد القانون ، الجزء الرابع ، الطبعة الثانية ، العاتك لصناعة الكتاب ، القاهرة – مصر ، ٢٠٠٨ .
١٥ – د . عبد المجيد الحكيم ، الموجز في شرح القانون المدني العراقي ، الجزء الثاني احكام الالتزام مع المقارنة بالفقه الاسلامي ، الطبعة الثالثة ، بلا دار نشر ، ١٩٦٧ .
١٦ – د . عصمت عبد المجيد بكر ، أحكام تخلية العقار المأجور بلا طبعة ، مركز البحوث القانونية – وزارة العدل ، بغداد – العراق ، ١٩٨٨ ، ص ٢٦٧ – ٢٦٨ .
١٧ – د . عصمت عبد المجيد بكر ، النظرية العامة للالتزامات ، احكام الالتزام ، الجزء الثاني ، بلا طبعة ، الذاكرة للنشر والتوزيع ، عمان وبغداد ، ٢٠١٢ .
١٨ – د . عصمت عبد المجيد بكر ، تنفيذ الاحكام والمحررات ، الطبعة الاولى ، منشورات جامعة جيهان الاهلية ، اربيل – العراق ، ٢٠١٢ .
١٩ – د . عوض احمد الزعبي ، الوجيز في قانون اصول المحاكمات المدنية الاردني ، الطبعة الاولى ، دار وائل ، عمان – الاردن ، ٢٠٠٧ .
٢٠ – القاضي مدحت المحمود ، شرح قانون التنفيذ وتطبيقاته العملية ، بلا طبعة ، مطبعة الاقلام ، بغداد – العراق ، ١٩٩٢ .

ثانياً : القوانين :
١ – القوانين العراقية
قانون الاثبات العراقي النافذ رقم (١٠٧) لسنة ١٩٧٩ .
قانون التنفيذ العراقي النافذ رقم (٤٠) لسنة ١٩٨٠ المعدل .
قانون المرافعات المدنية العراقي النافذ رقم (٨٣) لسنة ١٩٦٩ المعدل .

٢ – القوانين المصرية
قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري النافذ رقم (١٣) لسنة ١٩٦٨ .
٣ – القوانين الاردنية
قانون اصول المحاكمات المدنية الاردني النافذ رقم (٢٤) لسنة ١٩٨٨ المعدل .
قانون التنفيذ الاردني النافذ رقم (٢٥) لسنة ٢٠٠٧ والمعدل بالقانون رقم (٢٩) لسنة ٢٠١٧ .

ثالثاً : المواقع الالكترونية :
موقع مجلس القضاء الاعلى العراقي https://www.hjc.iq/qview.2263 /