



Tikrit University Journal for Rights

Journal Homepage : <http://tujr.tu.edu.iq/index.php/t>

The Role of Judicial Authorities in Supervising the Sale of Insolvent Debtor's Assets (Analytical Study)

Assistant Lecturer. Abbas Fadhil Taha

alkafagiyabbas@gmail.com

Article info.

Article history:

- Received 14 August 2024
- Accepted 21 April 2025
- Available online 1 June 2025

Keywords:

- Judicial supervision
- Insolvent debtor
- Expropriation
- Public auction sale.

Abstract: The role of judicial supervision over the sale of insolvent debtor's assets that are seized by execution and the distribution of their proceeds represents an essential element to ensure legal justice and protect the rights of all concerned parties. This role begins with verifying the validity of the legal procedures related to the executive seizure of the debtor's assets, through the evaluation of the assets by specialized judicial experts, and ending with organizing the sale process through public bidding. The judiciary is keen to ensure adequate advertising of the sale to achieve transparency and attract the largest possible number of buyers to obtain the best value for the seized assets. The just executor or supervising judge also distributes the proceeds of execution according to priorities specified by law, As priority is given to the preferred debts explicitly stipulated by the legislator, such as executive expenses, fees, expenses, etc.. while the remains must distribute among ordinary creditors according to the principle of dividing creditors. The main objective of this supervision is to prevent any exploitation or abuse, achieve a balance between the rights of creditors, and ensure that the rights of the debtor are not infringed, while fully obligating with the governing laws and legislation.

© 2023 TUJR, College of Law, Tikrit University

دور الجهات القضائية في الإشراف على بيع اموال المدين المُعسر (دراسة تحليلية)

م.م. عباس فاضل طه الخفاجي

alkafagiyabbas@gmail.com

<p>الخلاصة : لضمان العدالة القانونية وحماية حقوق جميع الأطراف المعنية. يبدأ هذا الدور من التحقق من صحة الإجراءات القانونية المتعلقة بالحجز التنفيذي على أموال المدين، مروراً بتقييم الأموال بواسطة خبراء قضائيين مختصين، وانتهاءً بتنظيم عملية البيع من خلال المزايعة العلنية. يحرص القضاء على ضمان الإعلان الكافي عن البيع لتحقيق الشفافية وجذب أكبر عدد ممكن من المشترين للحصول على أفضل قيمة للأموال المحجوزة. كما يتولى المنفذ العدل أو القاضي المشرف توزيع عائدات التنفيذ وفقاً لأولويات محددة بموجب القانون، حيث تمنح الأولوية للديون الممتازة التي نص عليها المشرع صراحةً مثل المصاريف التنفيذية والرسوم والنفقات... والخ، بينما يتم توزيع الباقي بين الدائنين العاديين وفق مبدأ قسمة الغرماء. والهدف الأساسي من هذا الإشراف هو منع أي استغلال أو تجاوز وتحقيق التوازن بين حقوق الدائنين وضمان عدم المساس بحقوق المدين مع الالتزام الكامل بالقوانين والتشريعات المنظمة.</p> <p>© ٢٠٢٣, كلية القانون، جامعة تكريت</p>	<p>معلومات البحث :</p> <p>تواريخ البحث:</p> <p>- الاستلام : ١٤ / آب / ٢٠٢٤</p> <p>- القبول : ٢١ / نيسان / ٢٠٢٥</p> <p>- النشر المباشر: ١ / حزيران / ٢٠٢٥</p> <p>الكلمات المفتاحية :</p> <p>-- الإشراف القضائي</p> <p>- المدين المُعسر</p> <p>- الحجز التنفيذي</p> <p>- البيع بالمزايعة العلنية</p>
--	--

المقدمة : الأصل القانوني هو أن المدين يلتزم بسداد دينه للدائن عند حلول أجله بشكل رضائي إلا أنه في حال امتناع المدين عن الوفاء بدينه أو تهريبه من السداد يصبح من الضروري اللجوء إلى الوسائل القانونية التي وضعها المشرع، ومن أبرزها التنفيذ الجبري على أموال المدين لتحصيل الدين يُعد الحجز إحدى هذه الوسائل القانونية، حيث يحق للدائن الحجز على أموال المدين، سواء كانت منقولة أو غير منقولة، لضمان استيفاء دينه.

وبعد إتمام إجراءات الحجز التنفيذي تأتي المرحلة التالية وهي البيع الجبري للأموال المحجوزة تنفيذياً من خلال المزايعة العلنية حيث يتم تنفيذ عملية البيع تحت إشراف الجهات القضائية وذلك بموجب قرار صادر عن القاضي المختص أو المنفذ العدل، وعندئذ تبدأ إجراءات البيع بعد تبليغ المدين بمذكرة إخبار بيع الاموال أصولياً ومن ثم يلي ذلك إصدار قرار بالحجز على أموال المدين المُعسر وصولاً إلى مرحلة البيع الجبري ومن ثم يتم توزيع عائدات التنفيذ بين الدائنين بحسب الأولوية.

مشكلة الدراسة:

معظم الموضوعات القانونية قد حظيت باهتمام الباحثين وتمت دراستها من زوايا متعددة، إلا أن إعادة تناول الموضوع وتقديم معالجة جديدة له يعتمد على ظهور اتجاهات فقهية حديثة، لا سيما تلك المستمدة من قرارات المحاكم التمييزية، بالإضافة إلى تسليط الضوء على الجوانب التي لم تحظَ ببحث كافٍ، ومن هنا تنشأ الإشكالية المتعلقة بتحديد مدى تأثير الإشراف القضائي في تحقيق العدالة وضمان حقوق الأطراف المعنية عند بيع أموال المدين لقاء تسديد دينه.

اهمية الدراسة:

لا شك أن المواضيع القانونية تحمل أهمية بالغة، سواء كانت تندرج ضمن نطاق القانون العام أو الخاص، أو ترتبط بالقواعد الموضوعية أو الإجرائية، ويعد موضوع الدراسة الحالي جزءاً من القواعد الإجرائية التي تمثل أحد الجوانب المحورية في النظام القانوني. حيث تبرز أهمية هذه الدراسة في عدة نقاط، ولعل أبرزها:

١- يُعد موضوع بيع اموال المدين من بين القضايا القانونية والإجرائية الأكثر أهمية وتعقيداً فهو يمثل أحد أصعب الجوانب الإجرائية وأكثرها تشعباً واتساعاً، نظراً لخصوصية الاموال وأهميتها باعتبارها كأحد أبرز الممتلكات التي يملكها الإنسان عبر التاريخ.

٢- تتجلى أهمية هذه الدراسة في توضيح مدى فعالية إجراءات حجز وبيع أموال المدين المعسر كوسيلة للتنفيذ الجبري، بالإضافة إلى دورها في حماية حقوق الأطراف المعنية في البيوع القضائية. وتهدف الدراسة إلى تسليط الضوء على مختلف المراحل التي تمر بها عملية البيع، بدءاً من الإجراءات الأولية وحتى صدور حكم رسو المزاد مع التركيز على الآثار القانونية المترتبة عليها وآلية توزيع عائدات التنفيذ.

منهجية الدراسة:

اعتمد الباحث في هذه الدراسة على المنهج الاستقرائي التحليلي بالرجوع الى نصوص المواد القانونية التي تحكم هذا الدراسة والمصادر والمراجع التي تناولت الدراسة في محاولة لفهم ابعادها وقصد المُشرع منها، وذلك من خلال تسليط الضوء عليها بشكل واسع ودقيق وبالطرق الموضوعية والاجرائية بقصد بيان حقيقتها.

خطة الدراسة:

اقتضت طبيعة موضوع الدراسة ان نقسم بحثنا الى مبحثين وخاتمة، تناولنا في المبحث الأول، مفهوم البيع تحت الإشراف القضائي وشروطه، والمبحث الثاني، إجراءات الجهة القضائية على بيع أموال المدين المعسر وتوزيع عائدات البيع. اما الخاتمة سنبين فيه اهم النتائج والمقترحات التي سنوصل اليها.

المبحث الاول

مفهوم البيع تحت الإشراف القضائي وشروطه

لتحديد مفهوم البيع القضائي لأموال المدين المعسر يتوجب علينا تقديم تعريف واضح له ومن ثم بيان شروطه، عليه سيتم ذلك من خلال مطلبين: في المطلب الأول، سنتناول تعريف البيع القضائي لأموال المدين المعسر، بينما سنناقش في المطلب الثاني الشروط القانونية المتعلقة ببيع أموال المدين المعسر.

المطلب الاول

تعريف البيع القضائي لأموال المدين المعسر

لتوضيح المقصود بالبيع القضائي لأموال المدين المراد بيعها، سنقوم بتعريف هذا النوع من البيع من جانبين: الجانب اللغوي والجانب الاصطلاحي. سنقسم التوضيح إلى فقرتين، حيث سنعرض في الفقرة الأولى تعريف البيع من الناحية اللغوية، أما الفقرة الثانية سنتناول تعريف البيع من الناحية الاصطلاحية.

الفقرة الأولى تعريف البيع من الناحية اللغوية:

البيع هو مصدر الفعل "باع"، ويعني مبادلة مال بمال ورد في المعجم أن "البيع" هو مصدر الفعل "باع" وأصله مبادلة مال بمال، ويُستخدم هذا المصطلح مجازاً للإشارة إلى العقد، لأنه يؤدي إلى التملك^(١).

والبيع في اللغة يُشير أيضاً إلى الإيجاب والقبول إذا كان يشمل مبادلة عينين أو عيناً بثمن^(٢). وقد عرّف أيضاً بأنه تملك المال بالمال، كما ذكرنا سابقاً، وقيل كذلك إن البيع يعني إخراج شيء من الملك مقابل عوض، ويشير إلى أخذ شيء مقابل إعطاء شيء آخر^(٣).

ويذكر صاحب التعاريف أن "البيع" يُعتبر من الأضداد، مثل "الشراء"، كما ورد في قوله تعالى: (وشروه بثمن بخس)^(٤). ويمكن أن يُطلق لفظ "بائع" على كل من العاقدين، سواء البائع أو المشتري، ومن أفضل التعريفات التي وُصفت بها عملية البيع، أنه تملك لعين مالية أو منفعة مباحة بشكل دائم مقابل عوض مالي^(٥).

أما القضاء فيقال: قضى يقضي قضياً وقضاءً وقضيةً، بمعنى حكم وفصل، ويُطلق (القضاء) على الحكم أو الأداء، كما يمكن أن يشير إلى عمل القاضي نفسه^(٦).

أما العقار (اسم)، الجمع، عَقَارَاتٌ وَعَقَارٌ، كل ملك ثابت له أصل، كالأرض والدار والعقار الحر والعقار بالتخصيص، ما كان خالص الملكية يأتي بدخل دائم يسمى ريعاً العقار^(٧).

(١) أيوب بن موسى الحسيني الكفوي أبو البقاء، كتاب الكليات معجم في المصطلحات والفروق اللغوية، تحقيق: عدنان درويش - محمد المصري، دار النشر: مؤسسة الرسالة - بيروت - ١٤١٩ هـ - ١٩٩٨ م. عدد الأجزاء / ١، ص: ٥٩٢.

(٢) أبين منظور، لسان العرب، ج ٦، حرف القاف، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٧.

(٣) د. محمود عبد الرحمن عبد المنعم، مدرس أصول الفقه بكلية الشريعة والقانون، جامعة الأزهر، معجم المصطلحات والألفاظ الفقهية، الناشر دار الفضية، ص: ٣٩٩.

(٤) سورة يوسف: الآية ٢٠.

(٥) محمد عبد الرؤوف المناوي، التوقيف على مهمات التعاريف، دار الفكر المعاصر، دار الفكر - بيروت، دمشق، ط ١٤١٠ هـ، ص: ١٥٣.

(٦) منصور بن يونس بن إدريس، كشاف القناع عن متن الإقناع، دار الفكر بيروت، ١٩٨٢ م.

الفقرة الثانية تعريف البيع من الناحية الاصطلاحية:

عقد البيع تحت الإشراف القضائي لا يختلف من حيث المضمون عن عقد البيع التقليدي، ولكن الفرق بينهما يكمن في كيفية انعقاده وتنفيذه.

حيث عرفت المادة ٣٤٣ من مرشد الحيران البيع بقولها (عقد البيع هو بيع البائع مالا للمشتري بمال يكون ثمناً للبيع)^(١). والبيع أيضاً عرفت المادة ٥٠٦ من القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ النافذ المعدل بأنه (عقد البيع بأنه هو مبادلة مال بمال)^(٢).

وكذلك المادة ٣ من قانون التسجيل العقاري العراقي رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ النافذ المعدل بأنه (إذا كان المبيع عقاراً وجب لانعقاده والبيع تسجيله في دائرة التسجيل العقاري، فالعقد لا ينعقد كما ان الملكية لا تنتقل الا بتسجيل العقد في الدائرة المذكورة)^(٣).

أما بخصوص قانون التنفيذ العراقي رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠ المعدل فقد عرف البيع لأموال المدين محجوزة تنفيذياً فقد نص المادة ٧٣ / ١ منه بأنه (بياع المال المحجوز في المكان المعين له بواسطة احد الدالين.....)^(٤).

اما على صعيد الفقه فقد عرف البيع القضائي هو إجراء يتم بموجبه وضع أموال المدين تحت إشراف القضاء، او مديرية التنفيذ بهدف تقييد تصرفاته فيها وضمان حماية حقوق الدائن الذي قام بالحجز^(٥). كما يُعتبر هذا البيع أيضاً الذي تقوم به السلطات العامة تحت إشراف قاضي التنفيذ أو المنفذ العدل، بناءً على طلب الدائن الذي يمتلك سنداً تنفيذياً مستوفياً للشروط القانونية، بقصد استيفاء الالتزام المستحق بالسند التنفيذي وإجبار المدين على الوفاء به بشكل قسري^(٦). وكذلك يعرف بالبيع الجبري الذي تتولاه السلطة العامة بواسطة مديريات التنفيذ^(٧).

وكذلك أيضاً يُقصد به وضع المال تحت تصرف السلطة العامة، سواء كانت القضاء أو مديريات التنفيذ، بهدف منع المدين المعسر من التصرف فيه بطريقة قد تضر بالدائن وتؤدي إلى تقليص الضمانات المتاحة له، ويحدث ذلك عندما يحاول المدين إخراج المال أو عوائده من حيازته ويعد هذا الإجراء وسيلة قانونية لحماية حقوق الدائن في حال رفض المدين المعسر تنفيذ الالتزامات بشكل طوعي^(٨).

يتبين لنا من التعاريف السابقة أن عقد البيع يحمل العديد من الخصائص والقيود، إذ أن السماح بإتمام البيع لا يعني أن للمدين حرية التصرف في الأموال المحجوزة بشكل مطلق وذلك لضمان حماية حقوق

(٧) أثير سلمان شكير العيساوي، البيع القضائي للعقار في ضوء تشريع العراقي، بحث منشور في مجلة نسق، مجلد ٤٢، عدد ١٠، في ٣٠ حزيران ٢٠٢٤م، ١٤٤٥هـ، ص ١١٢٩.

(١) القاضي، منير، شرح المجلة، مطبعة النجاح، بغداد (ب، ت)، ج ١ ص ٢٢٢.

(٢) المادة ٥٠٦ من القانون المدني العراقي النافذ المعدل.

(٣) المادة (٣) من قانون التسجيل العقاري العراقي النافذ المعدل.

(٤) المادة (٧٣ / ١) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.

(٥) المحامي فوزي كاظم المياحي، التنفيذ الجبري وفقاً لقانون التنفيذ العراقي، مطبعة دار الكتب والوثائق، بغداد ٢٠١٢، ص ١٢٥.

(٦) السيد عبد الوهاب عرفه، التنفيذ الجبري، الطبعة الأولى، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، ٢٠٠٩، ص: ٩.

(٧) القاضي مدحت المحمود، شرح قانون التنفيذ رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠ وتطبيقاته العملية، الطبعة الثالثة، دار النشر بيت المتنبي، بغداد، ٢٠١٥، ص: ٦٩.

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

الدائنين، كما أن للقضاء دوراً مهماً في حماية المدين الضعيف (المعسر) من خلال تنظيم عملية بيع أمواله، وتحقيق التوازن بين مصالح جميع الأطراف المعنية^(١).

وبعد أن استعرضنا النصوص القانونية والآراء الفقهية المتعلقة ببيع أموال المدين المعسر تحت الإشراف القضائي لم يرد في التشريع العراقي تعريف محدد لهذا النوع من البيع، يبدو أن المشرع قد قدم تعريفاً عاماً للبيع، ولكنه لم يخصص تعريفاً للحالات التي يتم فيها البيع تحت إشراف قضائي لذا من الضروري أن نقوم بمحاولة صياغة تعريف دقيق لهذا البيع مع تحديد خصائصه، وذلك على النحو التالي:

(البيع القضائي هو عملية قانونية يتم فيها بيع أموال المدين المعسر تحت إشراف ورقابة المحكمة، يُستخدم هذا النوع من البيع عندما يتعذر على المدين سداد دينه، مما يستدعي تدخل القضاء لحماية حقوق الدائنين)

وفي ضوء التعريف المقترح اعلاه يمكن ان نلخص جملة من الخصائص الرئيسية للبيع القضائي وهي:

- ١- **الإشراف القضائي:** يتم تنفيذ البيع تحت إشراف الجهة الحاجزة للأموال، مما يضمن حماية حقوق جميع الأطراف المعنية.
- ٢- **العدالة والشفافية:** يتطلب القانون أن تتم عملية البيع بشكل شفاف وعادل، مما يساهم في تحقيق أفضل سعر ممكن للأموال المعروضة للبيع.
- ٣- **حماية حقوق الدائنين:** يهدف البيع القضائي إلى سداد الديون المستحقة للدائنين من خلال تحويل أموال المدين إلى أموال نقدية مما يسهل عملية استحصاال الدين المستحق.
- ٤- **الإجراءات القانونية:** يتم وفق إجراءات قانونية محددة، تتضمن الحجز على أموال المدين وتحديد موعد البيع، بالإضافة إلى الإعلان عن البيع وطرق البيع.
- ٥- **حماية المدين:** رغم أنه إجراء يُستخدم لتحصيل الديون، إلا أن هناك آليات قانونية تهدف إلى حماية حقوق المدين خاصة إذا كان في وضع مالي صعب.

المطلب الثاني

الشروط القانونية لبيع اموال المدين المعسر

ذكرنا أن البيع القضائي لأموال المدين المحجوزة تنفيذياً يُعد وسيلة للتنفيذ غير المباشر، حيث يتم عن طريق الحجز والبيع لكي يمكن الدائن الحاجز استيفاء حقه من هذا البيع بعد المرور بإجراءات الحجز على أموال المدين المعسر، ومن ثم الوصول إلى مرحلة البيع لذلك، يتطلب حجز وبيع الأموال المحجوزة تنفيذياً توفر مجموعة من الشروط العامة اللازمة للتنفيذ عبر الحجز ونزع الملكية. هذه الشروط يجب أن تكون متوافرة في أي عملية بيع للأموال المحجوزة تنفيذياً، سواء كان البيع جبرياً عن طريق المزايمة العلنية أو بيعاً طوعياً يقوم به المدين نفسه، ومع ذلك بالإضافة إلى هذه الشروط العامة، هناك شروط خاصة تتعلق بالبيع الذي يجريه المدين بنفسه^(٢). وبناءً على ذلك سنستعرض الشروط الخاصة ببيع الأموال المحجوزة تنفيذياً تحت الإشراف القضائي كما يلي:

اولاً: منح المدين المعسر تخويل ببيع امواله المحجوزة تنفيذياً

يشترط في عملية حجز وبيع الأموال المحجوزة للمدين المخول بها أن تتم بموافقة الجهة المخولة قانوناً بإعطاء الإذن لهذا البيع، وذلك لضمان خضوعه لإشراف ورقابة تلك الجهة بهدف حماية المصالح

(١) د. إيناس مكي عبد، و زيد جبار أحمد الجبوري، الطبيعة القانونية للبيع المأذون به لأموال المحجوزة تنفيذياً دراسة مقارنة، بحث منشور في مجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية والسياسية، جامعة بابل، العدد الثاني، السنة الرابعة عشر، ص: ٥٩٧.

(٢) القاضي مدحت محمود، شرح قانون التنفيذ رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠ وتطبيقاته العملية، المصدر السابق، ص: ٢٧.

المتعارضة بين الأطراف في الإجراءات التنفيذية، لذلك لا يجوز للمدين الممتنع عن تسديد الدين المباشرة ببيع الأموال المحجوزة من تلقاء نفسه قبل حصوله على الموافقة المطلوبة وإلا اعتبر البيع غير نافذ قانونياً^(١).

وفقاً لقانون التنفيذ العراقي حيث لا يمكن للمدين الممتنع عن تسديد ما بذمته المباشرة ببيع أمواله المحجوزة إلا بعد صدور قرار من المنفذ العدل يمنحه الإذن بذلك، ويأتي هذا الفهم استناداً إلى نص المادة (٩١) من القانون، التي تنص على أنه (للمنفذ العدل أن يأذن للمدين ببيع عقاره المحجوز بما لا يقل عن القيمة المقدرة، على أن تستقطع دائرة التسجيل العقاري المختصة حين البيع الدين وملحقاته)^(٢). وتجدر الإشارة إلى أن القانون العراقي يتيح بيع العقارات المحجوزة فقط ضمن نطاق البيع المأذون به، دون أن يشمل المنقولات، فكان ينبغي على المشرع العراقي أن يتبنى نصوصاً قانونية واضحة تضمن شمول المنقولات ضمن أحكام القانون، مع تمكين المدين من الحصول على الإذن اللازم لبيعها، على أن يتم ذلك وفق شروط محددة، أبرزها ألا يتم البيع بسعر يقل عن القيمة المقدرة.

ثانياً: إجراءات البيع المخول بها المدين خلال الفترة المحددة

أحد الأسباب التي جعلت قانون التنفيذ العراقي والقوانين الاخرى إلى تبني فكرة البيع المخول به للمدين ببيع أمواله المحجوزة، هو تحقيق مصلحة الدائن العادي والدائن الممتاز في استيفاء حقهم بسرعة دون الحاجة إلى انتظار إجراءات المزايمة وما يصاحبها من فترات طويلة تكاد تصل إلى اشهر، حيث خصص المشرع العراقي في القانون المدني مجموعة من المواد التي تتناول التنفيذ الجبري للالتزام (المواد ٢٤٦-٢٥٩)، تحت عنوان (التنفيذ الجبري للالتزام) تتناول المواد (٢٤٦-٢٥٢) بشكل أساسي مسألة التزام المدين بالوفاء بالتزامه بنفسه، أي التنفيذ العيني للالتزام. حيث تنص المادة ٢٤٦ من القانون المدني العراقي (١- يجبر المدين على تنفيذ التزامه تنفيذاً عينياً متى كان ذلك ممكناً)^(٣).

هناك أشكال متعددة للتنفيذ الجبري تختلف بحسب طبيعة محل الالتزام فقد يكون محل الالتزام نقل حق معين أو نقل ملكية شيء محدد، أو القيام بعمل، أو الامتناع عن عمل وبناءً على ذلك تختلف طبيعة التنفيذ الجبري وفقاً لنوع الالتزام وهو ما أشار إليه المشرع في المواد ٢٤٧ و ٢٤٨ من القانون المدني العراقي. بالإضافة إلى ذلك تطرقت المواد ٢٤٩-٢٥١ إلى بعض الأحكام المتعلقة بتنفيذ الالتزامات وفقاً لنوع الالتزام المعني بالالتزامات التي موضوعها القيام بعمل من جانب المدين^(٤).

حيث لم يحدد قانون التنفيذ العراقي مدة معينة يُلزم فيها المدين بالبحث عن مشتري لأمواله المحجوزة وهذا ما بينته المادة (٩١) من القانون لم يتضمن تحديداً واضحاً للفترة التي يجب أن يتم البيع المأذون به خلالها، بل تركت هذه المسألة لتقدير المنفذ العدل، وفقاً للظروف المحيطة بالمال المحجوز والوضع الاقتصادي السائد، ويجب أن تكون هذه المدة معقولة بما يكفي لتمكين المدين من العثور على مشتري مناسب والا لم تترك المدة مفتوحة لحين العثور على مشتري^(٥). وقد استقر الاجتهاد القضائي في العراق على اعتبار أقل مدة ممكنة لبيع العقار المفوض به هي المدة المنصوص عليها في المادة (٩٣/أولاً) من

(١) د. إيناس مكي عبد، و زيد جبار أحمد الجبوري، الطبيعة القانونية للبيع المأذون به لأموال المحجوزة تنفيذياً دراسة مقارنة، المصدر السابق، ص: ٥٩٩.

(٢) المادة (٩١) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.

(٣) المادة (٢٤٦) من القانون المدني العراقي النافذ المعدل.

(٤) سيد محمد مهدي قبولي درافشان، غزوان صالح محمد العبيدي، مباني وشروط التنفيذ الجبري للالتزام بين القانون العراقي والإيراني دراسة مقارنة، بحث منشور في مجلة جامعة تكريت للحقوق المجلد ٨، العدد ١، الجزء ٢، ٢٠٢٣، ص: ١٥٧-١٥٨.

(٥) القاضي عبود صالح مهدي، شرح قانون التنفيذ رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠، ط١، مطبعة الخيرات، ٢٠٠٠ ص ١٨٠.

قانون التنفيذ والتي تتعلق بالإعلان عن المزايدة العلنية للعقار، وتبلغ ثلاثين يوماً^(١). ففي رأينا هذه المدة تُعد كافية ومناسبة لتحقيق الغرض المقصود منها بشكل يضمن اتخاذ الإجراءات اللازمة بشكل صحيح.

ثالثاً: إجراء عملية البيع المخول بها بما لا يقل عن السعر المحدد

من الشروط الأخرى لبيع أموال المدين بالمزايدة العلنية، وفقاً للإجراءات المنصوص عليها، أن يتولى القضاء تقدير قيمة المال المحجوز وتحديد جنسه ونوعه، مع الاستعانة بالخبراء لتقدير القيمة الحقيقية للمال المحجوز يُشترط عند البيع بالمزايدة أن تصل العروض ابتداءً إلى القيمة المقدرة من قبل لجنة التقدير^(٢). ويمثل هذا السعر الحد الأدنى الذي لا يجوز النزول عنه في البيع حيث لا يُسمح ببيع المال المحجوز بثمن أقل منه، ويهدف المشرع من وضع هذا الشرط إلى حماية مصلحة كل من الدائن والمدين؛ فمن جهة الدائن، يُسهم هذا الشرط في منع تواطؤ محتمل بين المدين والمشتري لبيع المال المحجوز بسعر أقل من قيمته الحقيقية، مما قد يُضرر بالدائن الذي يفضل أن يُباع المال بسعر أعلى ليستوفي حقه بالكامل، أما بالنسبة للمدين فيحمي هذا الشرط من استغلال حاجته للسيولة المالية بسرعة فيحافظ على حقه في بيع أمواله المحجوزة بقيمتها الحقيقية دون نقصان^(٣).

فقد ألزمه قانون التنفيذ العراقي شرطاً يلزم بأن يتم بيع الأموال المحجوزة بسعر لا يقل عن القيمة التقدير الذي أُعطي لها وقت الحجز (وضع اليد عليها)، وهذا يضمن عدم بيع الممتلكات بقيمة أدنى من قيمتها الحقيقية مما يوفر حماية لكل من الدائن والمدين^(٤).

ومن خال ما تقدم ذكره ننتهي الى نتيجة قاطعة مفادها عدم السماح للمدين ببيع الأموال المحجوزة بأقل من القيمة التي يحددها الخبراء القضائيون، ومع ذلك يحق للمدين الطعن في هذه القيمة المقدرة أكثر من مرة، لكن إذا تبين للمنفذ العدل أن المدين يماطل في إطالة مدة الإجراءات المتعلقة ببيع الأموال فيحق له اعتبار إحدى القيم المقدرة هي القيمة الحقيقية. وهذا ما أكدته محكمة استئناف كربلاء الهيئة التمييزية بقولها: (تأييد الأمر الولائي الصادر منها بتاريخ (٢٠٢٤/٤/٢٩) في الدعوى المرقية (٤٤٨/ب/٢٠٢١) المتضمن رفض انتخاب واحد عشر خبيراً، وحيث ان تقرير الخبراء التسعة وملحقة المؤرخ في (٢٠٢٤/٤/٢٣) جاء مسبباً وواقعياً... لذا قرر تصديقه ورد الطعن التمييزي)^(٥).

(١) قرار تمييزي ذو الرقم ٤٧٣ / ت / ٢٠١٧ في ١٣ / ٦ / ٢٠١٧، محكمة استئناف واسط الاتحادية بصفتها التمييزية، نقلاً عن: القاضي غالب عامر الغريباوي، المختار من قضاء محكمة استئناف واسط الاتحادية بصفته التمييزية، قسم المدني، مطبعة الكتاب، بغداد ٢٠١٧، ص: ٢٤٦.

(٢) سوران فرج عبدالله، بيع المزايدة دراسة تحليلية بين الفقه الإسلامي المقارن والقانون العراقي، بحث منشور في مجلة كلية العلوم الإسلامية، العدد ٤٨، ٢ ربيع الثاني ١٤٣٨ هـ - ٣١ كانون الأول ٢٠١٦، ص: ٣٥٥ و ٣٥٦.

(٣) د. ايناس مكي عبد، و زيد جبار أحمد الجبوري، الطبيعة القانونية للبيع المأذون به لأموال المحجوزة تنفيذياً دراسة مقارنة، المصدر السابق، ص: ٦٠١.

(٤) القاضي حيدر عودة كاظم، شرح قانون التنفيذ رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠ المعدل، دراسة في ضوء النص والتطبيق القضائي، مكتب القانون المقارن، بغداد - العراق، ٢٠٢٠، ص: ٣١٨.

(٥) قرار محكمة استئناف كربلاء الهيئة التمييزية ذو الرقم ٧٨/ت/متفرقه/تظلم/٢٠٢٤ في ٦/٦/٢٠٢٤، غير منشور.

المبحث الثاني.

إجراءات الجهة القضائية على بيع أموال المدين المعسر وتوزيع عائدات البيع.

تعد الإجراءات القضائية لبيع أموال المدين المعسر الذي تجريه السلطات العامة تحت إشراف قاضي التنفيذ أو المنفذ العدل وبناءً على طلب الدائنين لاستيفاء حقوقهم في حال عجز المدين عن سداد ديونه^(١). حيث تهدف هذه الإجراءات تحت إشراف القضاء ورقابته إلى حماية مصالح الدائنين وتضمن عدالة توزيع أموال المدين عليهم^(٢). كل ذلك يتم من خلال خطوات قانونية منظمة بإشراف الجهة القضائية وذلك لضمان سير العدالة، حيث تبدأ هذه الإجراءات بتقديم طلب من قبل الدائن، ثم تليها مرحلة حجز التنفيذ على ممتلكات المدين، ومن ثم تقييم هذه الأموال وبيعها. حيث يتم توزيع عائدات البيع على الدائنين وفقاً لترتيب أولوياتهم القانونية من أجل أن توفر ضماناً قانونياً لكل من الدائنين والمدين، وتحقق التوازن بين حقوق الأطراف^(٣).

وهذا ما حرصت عليه التشريعات القانونية إلى توضيح تفاصيله في قوانينها المنظمة، ومنها على صعيد التشريع العراقي النافذ. واستناداً إلى ما تقدم فإن البحث في الإجراءات البيع القضائية يقتضي بنا تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين: نخصص المطلب الأول الإجراءات السابقة على البيع، ثم نتناول في المطلب الثاني إجراءات بيع الأموال وتوزيع عائدات البيع.

المطلب الأول

الإجراءات السابقة على البيع

حدد المشرع العراقي في قانون تحصيل الديون الحكومية عن كيفية إجراءات حجز أموال المدين المنقولة وفقاً لنص المادة (٥/١) منه بأنه (إذا لم يدفع الدين عند انتهاء مدة الإنذار، يصدر المخول بتطبيق القانون قراراً بحجز أموال المدين ...)^(٤)، وفي حالة عدم توفر أموال منقولة للمدين أو وجودها بشكل غير كافٍ لسداد دين الدولة، يسمح للجهة القضائية المختصة والتي يمثلها قاضي التنفيذ أو المنفذ العدل بإيقاع الحجز على الأموال العقارية العائدة للمدين استناداً إلى نص المادة (١٠) على أنه: (إذا لم تكن للمدين أموال منقولة، أو كانت له ولكنها لا تكفي لإيفاء الدين ورأى المخول بتطبيق هذا القانون لزوم حجز عقار المدين وبيعه... وفق احكام قانون التنفيذ رقم (٤٥) لسنة ١٩٨٠ المعدل)^(٥)

وكذلك الحال في ما يخص الأموال العائدة للمدين لدى الغير فإمكان الدائن إيقاع الحجز التنفيذي عليها، حيث تلتزم الجهة القضائية بتحديد قيمة الدين المستحق للدائنة على المدين، ثم تنظيم محضر خاص ببيع الأموال المحجوزة تنفيذياً، ومن ثم يُودع لاحقاً لدى مديرية التنفيذ المختصة ومن ثم يقوم المنفذ العدل بإصدار قرار مستعجل بإيقاع الحجز على عقار المدين المثبت في المحضر ويتبع ذلك بيع العقار وفقاً لقانون التنفيذ رقم (٤٥) لسنة ١٩٨٠^(٦).

(١) عبد الوهاب عرفه، التنفيذ الجبري، المصدر السابق، ص ١٠.

(٢) د. أحمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، الطبعة ٢، الناشر منشأة المعارف، الاسكندرية، ١٩٥٨، ص: ١٨.

(٣) المادة (٢/١) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.

(٤) المادة (٥) من قانون تحصيل الديون الحكومية العراقي رقم ٥٦ لسنة ١٩٧٧.

(٥) المادة (١٠) من قانون تحصيل الديون الحكومية العراقي رقم ٥٦ لسنة ١٩٧٧.

(٦) د. رعد مقداد محمود و علا فلاح ياسين، إجراءات التنفيذ على أموال المدين العقارية وفق قانون تحصيل الديون الحكومية العراقي رقم ٥٦ لسنة ١٩٧٧ دراسة مقارنة، بحث منشور في مجلة جامعة تكريت للحقوق، السنة ٢، المجلد ٢، العدد ٤، الجزء ٢، حزيران ٢٠١٨ ميلادية _ جمادي الآخر ١٤٣٩ هجرية، ص: ٦.

وبالرجوع الى قانون التنفيذ العراقي عن كيفية اجراءات ايقاع الحجز التنفيذي على اموال المدين المعسر لسداد الدين المترتب بذمته فقد بينت المواد (٦٠-٧٣) اجراءات الحجز, لذا سنبين أهم ما جاء في هذه المواد من أحكام عن طريق اجراءات الحجز التنفيذي بالفقرتين الآتيتين:

الفقرة الاولى: اجراءات حجز اموال المدين المنقولة

اولا: يقوم الدائن بتسديد كافة المصاريف الخاصة بالحجز التنفيذي التي يلزم القانون تسديدها في سبيل الحجز والبيع ومن ثم بإمكان الدائن استحصالتها من المدين^(١).

ثانيا: يقوم المنفذ العدل او من ينيبه من موظفي المديرية بتنفيذ قرار حجز اموال المدين المنقولة^(٢).

ثالثا: يجوز التنفيذ في حال غياب (طالب الحجز التنفيذي) او (المحجوز على امواله تنفيذياً)^(٣).

رابعا: (يكون تنفيذ قرار الحجز، بحضور مختار المحلة، ان كان موجودا او شاهدين لا علاقة لهما ولا قرابة بالموظف القائم بالحجز، ولا بأحد الطرفين، وينظم الموظف محضرا يدون فيه جنس الاموال المحجوزة وانواعها ومقدارها وقيمتها، بمعرفة خبير ان وجد وضرورة لذلك، وبيان المكان الذي حفظت فيه وكيفية حراستها، ويوقع هو والحاضرون على ذلك المحضر، ويقدمه الى المنفذ العدل، واذا كان المحجوز شيئا ثميناً، فعليه ان ينقله الى المديرية ويودعه في المحل الخاص بحفظ الامانات، والا فيحفظ حسب طبيعته، سواء اكان ذلك بختم مكان وجوده، او بنقله الى مكان يناسه، او بإيداعه القائم بالتنفيذ، ويوافق عليها المنفذ العدل)^(٤).

خامسا: (اذا وجد الموظف الذي يقوم بتنفيذ قرار الحجز، ان الاموال المطلوب حجزها قد حجزت قبلا من جهة اخرى، فيضع ختم المديرية على مكان حجزها، او ينبه الحارس القضائي المودعة عنده الاموال المحجوزة، بوقوع حجز ثان عليها، وينظم محضرا يوقعه هو وذو العلاقة والحارس القضائي، ويخبر الجهة الحاجزة بذلك، ويعتبر المال المحجوز، محجوزا بالدينين معا)^(٥).

سادسا: (اذا نفذ الحجز في محل اقامة المدين، وتبين انه واضع اليد على الاموال المطلوب حجزها، فيكون وضع يده هذا قرينة على تملكه لها وصحة حجزها، ولا يلتفت الى الاعتراضات التي يبديها المدين او الغير في استثناء بعض الاموال الجائز حجزها او كلها من الحجز، ولا يؤدي هذا الاعتراض الى تأخير التنفيذ، ما لم يقدم المعارض محررا ثابت التاريخ، او قرارا صادرا محكمة مختصة بتأخير التنفيذ)^(٦).

سابعا: (اذا وجد الموظف الذي يقوم بتنفيذ الحجز في موطن المدين، ان ذلك المحل ليس محل اقامته، او وجد اشخاصا اخرين مقيمين معه من غير افراد عائلته، وتبين له من التحقيق ان المطلوب حجزه عائد للمدين، فيباشر بإجراءات الحجز. اما اذا تحقق انه يعود الى شخص غير المدين، فلا ينفذ قرار الحجز، ويحرر محضرا بذلك يرفعه الى المنفذ العدل الذي له ان يقرر الغاء قرار الحجز او الاستمرار في تنفيذه، وفي هذه الحالة، يجوز للغير مراجعة المحكمة المختصة)^(٧).

(١) المادة (٦٠) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.

(٢) المادة (٦٣) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.

(٣) المادة (٦٤) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.

(٤) المادة (٦٥) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.

(٥) المادة (٦٦) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.

(٦) المادة (٦٧) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.

(٧) المادة (٦٨) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.

ثامناً: (اولاً - اذا جرى الحجز في حضور المدين، فعلى الموظف القائم بالحجز تفهيمه بلزوم تنفيذ الحكم او المحرر خلال ثلاثة ايام من اليوم التالي لإيقاع الحجز، والا فتباع الاموال المحجوزة، وفقاً لاحكام هذا القانون .

ثانياً - اذا جرى الحجز في غياب المدين، فعلى المنفذ العدل ان يبلغه بخلاصة المحضر، وانه اذا لم يبادر الى تنفيذ الحكم ام المحرر خلال ثلاثة ايام من اليوم التالي لتبليغه، فتباع الاموال المحجوزة، وفقاً لاحكام هذا القانون)^(١).

تاسعاً: (اذا تبين للمنفذ العدل، ان الاموال المحجوزة سريعة التلف، او كانت قيمتها لا تتحمل نفقات المحافظات عليها، فعليه ان يقرر بيعها حالاً صيانة لمصلحة الطرفين)^(٢).

يتضح لنا من خلال استعراض النصوص القانونية الواجب اتباعها في حجز أموال المدين المنقولة بأنه إجراءات حجز أموال المدين المنقولة وبيعها من الإجراءات القانونية التي تحمل تأثيراً بالغاً على حياة المدين اذ يمتد تأثيرها ليشمل ملكيته المادية والمعنوية وقد تؤثر على حياته، لذا ينبغي عدم اللجوء إلى هذا الإجراء إلا بعد دراسة وتدقيق لمنع تعسف الدائن في استخدامه، فقد يلجأ الدائن إلى هذا الإجراء فقط للإساءة إلى سمعة المدين لذلك وضع قانون التنفيذ العراقي بعض القواعد العامة للحيلولة دون ذلك، ومن أهمها أنه لا يجوز حجز أموال المدين وبيعها إلا بناءً على طلب الدائن وقرار من المنفذ العدل يعد هذا الإجراء استثنائياً، ولا يلجأ إليه إلا إذا ثبت للمنفذ العدل عدم تعسف الدائن، وتؤكد من رفض المدين تسديد الدين عمداً^(٣).

ولكن يثار تساؤل مفاده حول هل ان الحكم الغيابي المنفذ في مديرية التنفيذ غير المتعلق بعقار يؤخر الاجراءات التنفيذية بناءً على طلب المدين علماً بأن القرار لم يكتسب الدرجة القطعية؟

الإجابة على هذا التساؤل يمكن القول أن المشرع العراقي ذكر في نص المادة ١٦٥ /ف ١ من قانون المرافعات المدنية المعدل (النفاذ المعجل واجب بقوة القانون لاحكام النفقات والقرارات الصادرة في المواد المستعجلة والوامر الصادرة على العرائض وتقوم المحكمة مباشرة بتنفيذ قرارها، ويجوز تنفيذها بواسطة دائرة التنفيذ عند الاقتضاء) وان الاعتراض يؤخر تنفيذ الحكم الغيابي الا اذا كان مشمولاً بالنفاذ المعجل حسب نص المادة ١٨٣ /ف ١ بقولها: (الاعتراض يؤخر تنفيذ الحكم الغيابي الا اذا كان مشمولاً بالنفاذ المعجل ما لم تقرر المحكمة عند نظر الاعتراض الغاء القرار الصادر بالنفاذ المعجل)^(٤).

وهذا ما قضت به محكمة استئناف كربلاء بصفتها التمييزية إحدى قراراتها " أصدرت مديرية تنفيذ كربلاء قراراً بالعدد ٢٨٨٣/٢٠٢٤ في ١٧/٩/٢٠٢٤ المتضمن ... فيما يخص الأضبارة التنفيذية ٢٨٨٣/٢٠٢٤ المتضمنة (نفقة مستمرة وهي من القرارات المشمولة بالنفاذ المعجل التي لا يبرر إيقاف الإجراءات فيها لذا يرفض الطلب والاستمرار بالإجراءات التنفيذية ولعدم قناعة المميز بالقرار هذا فقد طعن فيه تمييزاً

القرار // لدى التدقيق والمداولة وجد أن الطعن التمييزي مقدم ضمن مدته القانونية قرر قبوله شكلاً ، ولدى عطف النظر على القرار المميز وجد أنه صحيح وموافق لأحكام القانون ذلك لأن المقرر قانوناً أن النفاذ المعجل واجب بقوة القانون الأحكام النفقات المادة ١٦٥/١ من قانون المرافعات المدنية المعدل وأن الاعتراض يؤخر تنفيذ الحكم الغيابي إلا إذا كان مشمولاً بالنفاذ المعجل ما لم تقرر المحكمة عند نظر

(١) المادة (٦٩) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.

(٢) المادة (٧٠) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.

(٣) هيئة الاشراف القضائي/ قسم الدراسات والبحوث، التحري عن الاموال المنقولة وغير المنقولة، مقال منشور بتاريخ ٢٠٢٤/٧/١١ على الرابط: <https://sjc.iq/view> تاريخ الزيارة ٢٠٢٤/١١/١.

(٤) المادة (١٦٥ و ١٨٣) من قانون المرافعات المدنية العراقي النافذ المعدل.

الاعتراض إلغاء القرار الصادر بالإنفاذ المعجل المادة (١٨٣/١) من ذات القانون أعلاه) لذا يكون قرار المنفذ العدل المميز قد جاء منسجماً وحكم النصيين القانونيين المتقدمين أعلاه^(١).

فقرة الثانية: إجراءات حجز أموال المدين غير المنقولة (العقارية)

تناولت المواد (٨٦ - ٩٠) من قانون التنفيذ العراقي حجز عقارات المدين وقد أوضحت هذه المواد آلية فرض الحجز والإجراءات الخاصة بالأموال المحجوزة

اولاً: وضع إشارة الحجز على قيد العقار في السجلات العقارية.

ثانياً: تبليغ المدين بمذكرة إخبار ثانية^(٢).

ثالثاً: وضع اليد من قبل مديرية التنفيذ على العقار .

رابعاً: حجز واردات العقار المحجوز تنفيذياً لقاء تسديد الدين .

بدايةً لا يمكن حجز عقار المدين وفقاً لأحكام قانون التنفيذ إلا بناءً على طلب مقدم من الجهة الدائنة او وكيلها إلى المنفذ العدل، الذي يقوم بدراسة الطلب وتدقيقه ثم يتخذ قراراً بشأن إيقاع الحجز على العقار في حال ثبتت مشروعيته^(٣). وهذا ما نصت عليه المادة (٥٥) من قانون التنفيذ العراقي بقولها: (يكون حجز مال الدين ورفع بيعه بطلب من الدائن وقرار من المنفذ العدل)^(٤) ويُقدّم طلب الجهة الدائنة في هذه الحالة عبر المحضر الذي يرفعه الموظف المخول إلى المنفذ العدل وفي حال قرر المنفذ العدل إيقاع الحجز على العقار، يتعين عليه إشعار دائرة التسجيل العقاري بضرورة وضع إشارة تدل على الحجز في السجل الخاص بالعقار المراد حجزه وعند استلام دائرة التسجيل العقاري لهذا الإشعار ووضع إشارة الحجز، يجب أن تقوم بإبلاغ الجهة التي طالبت بالحجز بجميع الحقوق الأصلية والتبعية المتعلقة بهذا العقار، بالإضافة إلى أي حجوزات قانونية أخرى قد تكون مسجلة عليه^(٥). وهذا ما نصت المادة (٨٦) من قانون التنفيذ بقولها: (اولاً - اذا تقرر حجز العقار، وفقاً لهذا القانون، فعلى المنفذ العدل ان يشعر دائرة التسجيل العقاري بوضع إشارة الحجز على سجل العقار، وعليها اخبار المديرية الحاجزة بوضع اشارة الحجز على العقار، وبيان ما عليه من حقوق اصلية او تبعية . ثانياً - لا يجوز اجراء اية معاملة على العقار، بعد وضع اشارة الحجز بدون موافقة مديرية التنفيذ التي وضعت الحجز)^(٦).

فعند قيام مديرية التسجيل العقاري بوضع إشارة الحجز على السجل الخاص بالعقار، فهذا الإجراء يترتب عليه منع مالك العقار المدين من القيام بأي تصرف قانوني يتعلق بالعقار المحجوز، سواء كان هذا التصرف بالبيع أو الرهن أو أي شكل آخر من أشكال التصرف، إلا بعد الحصول على موافقة صريحة من مديرية التنفيذ التي أصدرت الحجز^(٧). ويستثنى من هذا الحظر ما ورد في المادة (١٠١) من قانون التسجيل العقاري التي تحدد التصرفات المسموح بها ضمن شروط معينة بقولها: (يجوز تسجيل التصرفات والحقوق التالية على العقارات المحجوزة :- (١) - التصرفات الناقلة للملكية بعوض المستندة

(١) قرار محكمة استئناف كربلاء بصفتها التمييزية ذو الرقم ٣٤١/ت/تنفيذية/٢٠٢٤ في ٢٠٢٤/٩/٣٠. قرار غير منشور.

(٢) تسمى بالإخبارية الثانية على اعتبار ان المدين كان قد تبلغ بمذكرة اخبارية التنفيذ اولى حال تنفيذ الحكم أو المحرر التنفيذي والذي تتضمن دعوته للحضور الى مديرية التنفيذ المختصة لتسديد الدين الذي بذمته، نقلاً عن: اسكندر سعد زغلول - قاضي التنفيذ علماً وعملاً - دار الفكر العربي - لا يوجد مكان نشر - ١٩٧٤ - ص: ٢٦٠

(٣) عبده جميل غصوب، الوجيز في إجراءات التنفيذ، مجد المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت، ٢٠١٣، ص: ٢٩٨.

(٤) المادة (٥٥) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل .

(٥) د. رعد مقداد محمود و علا فلاح ياسين، إجراءات التنفيذ على أموال المدين العقارية وفق قانون تحصيل الديون الحكومية العراق رقم ٥٦ لسنة ١٩٧٧ دراسة مقارنة، المصدر السابق، ص: ٧.

(٦) المادة (٨٦) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.

(٧) د. رعد مقداد محمود و علا فلاح ياسين، إجراءات التنفيذ على أموال المدين العقارية وفق قانون تحصيل الديون الحكومية العراق رقم ٥٦ لسنة ١٩٧٧ دراسة مقارنة، المصدر السابق، ص: ٨.

الى حكم قضائي حائز درجة البتات او قرار قانوني له قوة الحكم كالاستملاك وتصحيح الصنف نقدا والبيع التنفيذي ويتحول الحجز الى الثمن ويصبح العقار محررا منه ٢- التصرفات الفعلية التي تؤدي الى زيادة قيمة المحجوز كتصحيح الجنس وكذلك حق الارث والانتقال وتنقل اشارة الحجز الى السجل الجديد. ٣- تصحيح الصنف عينا والقسمة القضائية وتنقل اشارة الحجز الى سجل واضبارة العقار الذي اختص بالمحتجز عليه. ٤- معاملات الافراز بموافقة الدائرة الحاجزة وتنقل اشارة الحجز الى سجلات القطع المفروزة^(١). وتبقى اشارة الحجز قائمة على العقار، ولا يمكن رفعها إلا في الحالات التي نصت عليها المادة (١٠٣) من قانون التسجيل العقاري بقولها: (يرفع الحجز او منع التسجيل عن العقار في الحالات التالية :- (١- بقرار صادر من السلطة الحاجزة او من حل محلها قانونا. ٢- استنادا الى حكم قضائي حائز درجة البتات. ٣- مضي خمس عشرة سنة على اخر مراجعة او مخابرة بشأن الحجز لدائرة التسجيل العقاري وتكون بطاقة العقار مرجعا للتثبت من ذلك على ان يتم اشعار الجهة الحاجزة ان كانت معلومة بقرار الدائرة لبيان اعتراضها ان وجد خلال ثلاثين يوما من تاريخ تسلمها الاشعار وعند انتهاء المدة وعدم ورود اشعار منها بذلك يصبح الحجز مرفوعا حكما)^(٢). والتي تتناول الظروف القانونية التي يمكن فيها إزالة اشارة الحجز، مثل تسديد الديون المستحقة أو صدور قرار قضائي بذلك.

ويمكن القول إن المشرع قد بدأ بشكل موفق عند إقراره لأحكام المادة (٨٦) من قانون التنفيذ، حيث اعتبرها نقطة الانطلاق لإجراءات الحجز على العقارات وقد أتى قانون التسجيل العقاري بدوره داعماً ومكماً لقانون التنفيذ، مما أسهم في تحقيق تكامل قانوني فعال^(٣).

وبالنهاية قد يجد المدين نفسه ملزماً بتسديد الدين تحت تأثير الحجز المفروض على ممتلكاته العقارية، وهذا لا يتحقق إلا بعد إبلاغه بوضع اشارة الحجز على عقاره، يُضاف إلى ذلك توجيهه بضرورة سداد الدين خلال فترة زمنية حددها المشرع بعشرة أيام تبدأ من اليوم التالي لتبليغه. وتهدف هذه المهلة لمنح المدين فرصة لاتخاذ قرار تسديد ما عليه من ديون وإنقاذ عقاره من البيع المحتمل في حال عدم السداد كما تتيح له هذه المدة الفرصة للطعن في الحجز مع ذلك لا يعني انقضاء المهلة المحددة لالتزامه بالسداد أن المدين يفقد حقه في تسديد الدين، بل يُسمح له بتسديد ما عليه حتى يتم نقل ملكية العقار بصورة نهائية للمحال إليه بعد البيع^(٤). ويأتي هذا الإجراء كخطوة طبيعية تلي وضع اشارة الحجز، حيث إن الغرض من اشارة الحجز هو إخطار المدين بإجراء الحجز لإفساح المجال أمامه لتسديد الدين المستحق وهذا ما نصت عليه المادة (٨٧) من قانون التنفيذ بقولها: (يبلغ المدين بوقوع الحجز على عقاره ولزوم تادية الدين وملحقاته خلال عشرة ايام من اليوم التالي لتاريخ تبليغه. ولا يبيع العقار المحجوز)^(٥).

ومن وجهة نظرنا أن فترة العشرة أيام المحددة للمدين المعسر لسداد الدين المترتب بذمته تُعد قصيرة وغير كافية، خاصة بعد تغير الظروف الاقتصادية قبل تشريع قانون التنفيذ العراقي وذلك لمرور أكثر من ٤٠ عاماً على صدوره لذلك نرجو من المشرع العراقي إلى زيادة هذه المدة إلى ٣٠ يوماً، وذلك لمنح المدين وقتاً كافياً لتدبر أموره المالية، سواء لسداد الدين صفقة واحدة أو لتقديم تسوية مناسبة. وبناءً على ذلك، نقترح على المشرع العراقي تعديل المادة (٨٧) من قانون التنفيذ لتصبح بصيغة جديدة، على النحو التالي: ((يُبلغ المدين بوقوع الحجز على عقاره، ويُلزم بتسديد الدين وملحقاته صفقة واحدة خلال مدة أقصاها ثلاثين يوماً من اليوم التالي لتاريخ التبليغ، وإلا يُباع عقاره المحجوز)) كما قد يكون من الأنسب معالجة هذا الموضوع بشكل خاص ضمن قانون التنفيذ العراقي حصراً. وبذلك يمكن اعتبار تدخل الجهة القضائية بإشرافها في حجز وبيع أموال المدين المعسر قد تم وفق إجراءات قانونية سليمة ومتكاملة، تضمن حقوق الأطراف المعنية وتؤكد الالتزام بالتشريعات المنصوص عليها

(١) المادة (١٠١) من قانون التسجيل العقاري العراقي النافذ المعدل.

(٢) المادة (١٠٣) من قانون التسجيل العقاري العراقي النافذ المعدل.

(٣) د. رعد مقداد محمود و علا فلاح ياسين، المصدر نفسه، ص: ٩.

(٤) د. سعيد مبارك، احكام قانون التنفيذ، المكتبة القانونية، بغداد، بدون سنة نشر، ص: ٢١١.

(٥) المادة (٨٧) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.

ربما هذا التدخل يحقق توازناً بين حق الدائن في استيفاء ديونه وحقوق المدين في ضمان تنفيذ الإجراءات وفق لنص المادة (٢/ف١) من القانون آنف الذكر.

وبهذا فقد نصت المادة (٨٨) من قانون التنفيذ العراقي بقولها: (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 ووصافه ومشمولاته ومساحته ورقمه وحالة جميع ما انشئ عليه او زرع او غرس فيه ، مع بيان مقدار ذلك ونوعه و وقت نزوح الحاصلات وصفة شاغل العقار والمستندات التي يستند اليها ومقدار بدل الايجار وشروط تاديته ومقدار ما دفع منه والمستندات التي تثبت ذلك وقيمة المحجوز التقريبية ومقدار وارده السنوي .وله الاستعانة بكل ذلك بخبير او اكثر ويوقع المحضر المنفذ العدل والخبير وطالب التنفيذ او من ينوب عنه قانوناً والمنفذ عليه ان كان حاضراً)^(١).

يتضح لنا بانه الشروع في وضع اليد على العقار المحجوز تنفيذياً بعد انقضاء فترة العشرة ايام التي تلي تبليغ المدين شريطة عدم قيامه بسداد الدين أو تقديم اعتراض على إجراء الحجز، وقد منح المشرع العراقي في هذه المادة للمنفذ العدل سلطة مباشرة لإجراء عملية وضع اليد على العقار التي تتضمن انتقال المنفذ العدل او قاضي المختص بصفة منفذ عدل بمرافقة ثلاثة خبراء قضائيين مسجلين لدى المحكمة بموجب هوية الخبرة إلى موقع العقار للتعرف على أوصافه بشكل شامل.

ويتطلب الإجراء توثيق معلومات مفصلة عن العقار، بما في ذلك حدوده، نوعه، مساحته، مشمولاته، وجنسه العقاري. كما ينبغي أيضاً تحديد الإيرادات السنوية في حالة تأجير العقار وبإمكان المنفذ العدل مفاتحة هيئة الضرائب لبيان واردات العقار السنوية من اجل الوقوف على مدى تقدير قيمة العقار، مع الإشارة إلى هوية الشخص الذي يشغله، سواء كان المالك (المدين) أو طرفاً آخر، وذلك لضمان دقة وشمولية المعلومات المدونة تُجمع هذه البيانات في محضر رسمي يعده المنفذ العدل والخبراء المعنيون، ويوقع المحضر من قبل اطراف العلاقة في حال تواجدهم أثناء عملية وضع اليد وكذلك الخبراء ومن ثم المنفذ العدل، ويضاف إلى ذلك التزام المنفذ العدل بتقدير أتعاب الخبراء وتسجيلها في المحضر ذاته لضمان الإجراءات التنفيذية^(٢). كما يجوز إبقاء العقار المحجوز في حيازة شاغله وفقاً لأحكام قانون التنفيذ بعد إتمام معاملة وضع اليد، إلا في حالة تسبب الشاغل بضرر أو نقصان في قيمة العقار، أو رفض عرضه للمشتريين المحتملين في مثل هذه الحالات، يحق للمنفذ العدل اتخاذ قرار يقضي بتخلية العقار من شاغله وتنفيذه على الفور^(٣). وفيما يتعلق بالخطوات النهائية لإجراءات الحجز، نص المشرع على مبدأ يقضي بعدم حجز العقار إذا كانت إيراداته السنوية كافية لسداد الدين المترتب على المدين وقد حدد المشرع أن تكون هذه الإيرادات لفترة سنة كاملة، كمدة معقولة يمكن الاعتماد عليها لتقدير عائدات العقار بشكل موضوعي. كما اشترط أن يكون العقار غير مرهون بدين آخر، إذ يمكن حينها الاعتماد على إيراداته لسداد الدين. أما إذا كانت جميع إيرادات العقار مخصصة لسداد دين ممتاز آخر فيتم اتخاذ قرار ببيع العقار وتسديد الديون من ثمن بيعه^(٤). ويبدو أن إدراج هذا المبدأ من قبل المشرع العراقي يعكس حرصه على تحقيق توازن عادل بين مصالح الدائن والمدين؛ فلو أُعطي الدائن الحق في بيع العقار حتى وإن كانت إيراداته كافية لسداد الدين، لكان ذلك بلا شك شكلاً من أشكال التعسف بحق المدين. وهكذا، فإن موقف المشرع العراقي في هذا النص يمكن اعتباره موقفاً في حماية حقوق الطرفين.

ولكن يُثار هنا تساؤل مفاده هل يحق للدائن وضع الحجز الاحتياطي على حصص المدين في العقار لضمان وفاء الدين قبل أن يكتسب الحكم المنفذ الدرجة القطعية؟

من المقرر قانوناً أن لكل من بيده سند رسمي أو عادي بدين معلوم مستحق الأداء و غير مقيد بشرط أن يستصدر أمراً من المحكمة بتوقيع الحجز الاحتياطي على أموال مدينه وإن تعزز الطاعن على الحكم

(١) المادة (٨٨) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل .

(٢) القاضي مدحت المحمود، شرح قانون التنفيذ رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠ وتطبيقاته العملية، مصدر سابق، ص: ١٦٤.

(٣) المادة (٨٩) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.

(٤) المادة (٩٠) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.

البدائي كونه لم يكتسب الدرجة القطعية لا يجد له سند من القانون لأن المقرر قانوناً جواز وضع الحجز الاحتياطي بناء على حكم سواء أكتسب الدرجة القطعية أم لم يكتسب وهذا ما ذهبت اليه الهيئة التمييزية الموقرة في محكمة استئناف كربلاء في احدي قرارها^(١).

المطلب الثاني

اجراءات بيع الاموال وتوزيع عائدات البيع

بعد ان بينا الإجراءات السابقة على البيع تبدأ سلسلة من الاجراءات القانونية الواجبة اتباعها عند بيع أموال المدين المحجوزة تنفيذياً لقاء طلب الدائن الحاجز وتوزيع عائدات البيع، وتتميز هذه الإجراءات بكونها ملزمة قانونياً لأنه القواعد القانونية التي تنظمها تعتبر قواعد أمره وبالتالي لا يجوز للأطراف التنفيذية استبعادها أو الاتفاق على مخالفتها، وأي اتفاق على إجراءات تختلف عما نص عليه القانون يعد باطلاً ولا يعتد به قانوناً^(٢). لذا سنبين أهم ما جاء من أحكام بيع اموال المدين وتوزيع عائدات البيع عن طريق اجراءات الحجز التنفيذي بالفقرتين الآتيتين:

الفقرة الاولى: اجراءات بيع الاموال

تهدف إجراءات البيع^(٣) إلى حماية حقوق الدائن وتوفير معاملة عادلة للمدين، وذلك من خلال ضمان استيفاء الدائن لحقوقه بطرق التي رسمها المشرع العراقي، والتي تشمل بيع أموال المدين بعد استكمال الحجز التنفيذي لكافة متطلباته في حال عدم تحقيق أهداف الحجز التي تسعى إلى الضغط على المدين لدفع التزاماته، يتم اللجوء إلى البيع وفقاً للإجراءات القانونية بما في ذلك المزايدة التي تشجع التنافس بين المشاركين وتضمن بيع الأموال بقيمتها الحقيقية أو بأعلى سعر ممكن. كما تضمن هذه الإجراءات تحقيق المساواة بين جميع الراغبين في المشاركة بالمزايدة وتشمل عملية البيع أموال المدين، سواء كانت منقولة أو غير منقولة (عقارية)^(٤).

اولاً: بيع الاموال المنقولة قضائياً.

بعد اكمال اجراءات الحجز التنفيذي تبدأ مرحلة البيع ابتداءً من الإعلان عن بيع الأموال المنقولة المحجوزة التي عدها المشرع من الادوات الاستعلامية التي يجوز الحجز عليها لابد من ان تعلن في صحيفتين محليتين واسعتين الانتشار ويعلق الإعلان في محل وجود الاموال المحجوزة ومحل اجراء بيعها والمديرية الحاجزة، اما اذا كانت قيمة الاموال المحجوزة اقل من نفقات النشر فيكتفى بتعليق

قرار محكمة استئناف كربلاء الهيئة التمييزية ذو الرقم ٢٢/ت/متفرقة/حجز احتياطي/٢٠٢٣ في ٢٠٢٣/٥/٢٠٢٣. قرار (١) منشور.

(٢) د. عمار سعدون حامد المشهداني، أ. اخلاص أحمد رسول، أثر القراية على التنفيذ الجبري دراسة مقارنة، بحث منشور في مجلة الرافدين للحقوق جامعة الموصل، المجلد ١٨، العدد ٦٢، السنة ٢٠، ص: ٢٦.

(٣) جبار صابر طه، وعبد الكاظم فارس المالكي، شرح قانون التنفيذ العراقي لسنة ١٩٨٠ المعدل، بلا مكان طبع، بلا سنة، ص: ٢٠٠. و د. مفلح عواد القضاة، أصول التنفيذ وفقاً لأحدث التعديلات لقانون التنفيذ، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠١٠، ص: ١٨٥.

(٤) د. عمار سعدون حامد المشهداني، أ. اخلاص أحمد رسول، المصدر نفسه، ص: ٢٧.

الاعلانات فقط، ويجب ان يتضمن الاعلان كافة أوصاف المال المراد بيعه ونوعه ومقداره وقيمته المقدرة ومحل المزايدة واليوم التي تجرى فيه المزايدة مع بيان الوقت الدقيق والساعة المراد فيها البيع شريطة أن لا تقل المدة بين تاريخ نشر الإعلان وتاريخ المزايدة عن ثلاثة أيام^(١). وكذلك على المنفذ العدل أن يجري المزايدة في أقرب مركز تجاري من محل الأموال محجوزة ويجوز له تعيين محل آخر حسب ما تقتضيه طبيعته تلك الأموال فمثلاً إذا كان المال المحجوز المراد بيعه سيارة فالأفضل بيعها في معارض بيع السيارات، وإذا كان المال محجوز حلي ذهب فالأفضل بيعها في سوق الصاغة على أن يؤدي الراغب بالاشتراك التأمينات القانونية لدى مديرية التنفيذ شريطة أن لا تقل عن ١٠٪ من القيمة المقدرة^(٢). إلا ان القانون منع بعض الأشخاص الاشتراك في المزايدة العلنية كالمنفذ العدل وموظفي مديرية التنفيذ و أقاربهم حتى الدرجة الرابعة والقضاة والمحامين ووكلاء التقييس والحراس المصفين والسماسة والخبراء القضائيين^(٣).

أما المباشرة بإجراءات المزايدة فقد تفتح من قبل أحد الدالين بنسبة لا تقل عن ٦٠٪ من القيمة المقدرة وينتهي العرض إذا بلغت النسبة ٧٠٪ ومضى وقتا يقدر بخمس دقائق دون ان يزايد عليه شخص آخر، أما في حال لم يبلغ البديل النسبة التي أشرطتها القانون وهي ٧٠٪ فتعاد المزايدة من جديد بعد أن يقدر المال محجوز المراد بيع مرة أخرى ولا تتم الإحالة إلا إذا بلغ البديل تلك القيمة^(٤). أما في حالة النكول ف "إذا نكل من رست عليه المزايدة، فيوضع المال بالمزايدة مجدداً، ثم تستحصل مديرية التنفيذ من الناقل الفرق بين البديلين مع النفقات، وإذا لم يحصل راغب للشراء بعد النكول، فتعتبر التأمينات عائدة للمدين وتسلم للدائن محسوبة على دينه، ويعاد تقدير قيمة المال، ويعلن عن بيعه مجدداً"^(٥).

ثانياً: بيع الاموال غير المنقولة قضائياً.

أما في ما يخص الإعلان عن بيع الأموال غير المنقولة (العقارية) وهي الاكثر اهمية في الواقع العملي قياساً بالمنقولات، فقد بينت المادة ٩٣ من قانون التنفيذ العراقي النافذ إجراءات وضع الإعلان لأموال غير المنقولة وبيعها في المزايدة العلمية مدة ثلاثين يوماً تبدأ من اليوم التالي لنشر الإعلان ولكن في حالة تعددت العقارات محجوزة فعلى المنفذ العدل أن ينظم لكل عقار محضر يميزه عن غيره ويستطيع أن ينظم قائمة واحدة تشمل كل العقارات محجوزة إذا رأى أن المصلحة تقتضي ذلك^(٦).

وكذلك اشترط المشرع في المادة ٩٦ من القانون اعلاه أن يتضمن الإعلان جميع اوصاف العقار محجوز والمراد بيعه في المزايدة العلانية مع بيان ذكر طرفين الاضبارة التنفيذية كل من الدائن والمدين، مع بيان الوقت المحدد للمزايدة وذلك من أجل تمكين اكبر عدد من الراغبين في الشراء من الاطلاع على شروط البيع وتتبع اوصاف العقار محجوز، فلو تخلل الإعلان معلومات غير صحيحة أو معلومات ناقصة يجعل من ذلك قرار الإحالة باطلاً مما يجعل من ذلك الإخلال أن يقضي بإبطال إجراءات المزايدة^(٧). وهذا ما ذهبت إليه محكمة استئناف أربيل بصفتها التمييزية في إحدى قراراتها (لوحظ ان

(١) المادة (٧١/ف ١ و ٢ و ٣) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.

(٢) المادة (٧٢/ف ١ و ٢) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.

(٣) عباس فاضل طه، منع عمال القضاء والمحامين من شراء الحقوق المتنازع فيها دراسة مقارنة، رسالة ماجستير مقدمة الى معهد العلمين للدراسات العليا/ قسم القانون الخاص، ٢٠٢١، ص: ٥٣.

(٤) المادة (٧٣) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.

(٥) المادة (٧٤) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.

(٦) المادة (٩٣) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.

(٧) د. ادم وهيب النداوي، مصدر سابق، ص: ٢٩٢.

الإعلان المنشور غير مستوفي لشروطه عليه قرر المحكمة إعادة الإضبارة التنفيذية إلى مديرية التنفيذ....^(١).

وفي قرار اخر قضت محكمة استئناف بغداد بصفقتها التمييزية باحدى قراراتها " إن القرار المميز وجد أنه لم يذكر الساعة التي تمت فيها المزايدة وذكره فيه بعد ثمانية عشرة وهذا مخالف الأحكام نص المادة ٩٧/٢٠٩٧ القانون التنفيذ باعتبار أن الإعلان المنشور والمتضمن عملية بيع العقار لم يتم فيه تحديد الساعة التي تجري فيها المزايدة لكي يكون الراغب بشراء العقار موضوع المزايدة على علم بالوقت المحدد"^(٢).

وهنا يمكن أن يُثار تساؤل مهم في هذا السياق حول جدوى الإعلان إذا كان مكتوباً أو مُعلنًا بلغة لا يتحدثها أو يفهمها سكان المنطقة التي يتم فيها بيع أموال المدين، هل يُعتبر الإعلان في هذه الحالة محققاً للغرض الأساسي منه، وهو إبلاغ المعنيين؟ وهل يمكن ان ينشر الاعلان بوسائل حديثة اخرى؟ وهل يمكن أن يؤثر ذلك على صحة الإجراءات القانونية المرتبطة بعملية البيع؟

لم ينص المشرع العراقي بشكل واضح و صريح بهذا الشأن، ومن خلال تتبع أحكام القضاء العراقي لمعالجة هذا الموضوع نجد أن محكمة استئناف بغداد بصفقتها التمييزية في أحد قراراتها تناولت هذه الموضوع، مما يبرز الدور الذي يلعبه الاجتهاد القضائي في تفسير وتطبيق النصوص القانونية حيث قضت "بان الغرض من الإعلان هو إشعار الكافة في المنطقة التي يقع فيها العقار بواقعة البيع وذلك لا يتم إلا اذا كان النشر في صحيفة تكتب باللغة التي يتكلمها وبقراها سكن المنطقة تطبيقاً لأحكام المادة السابعة من الدستور العراقي وهذا لم يحصل بالنسبة الى الإعلان المنشور في صحيفة هاوكاري وهي جريدة يومية سياسية كردية..."^(٣).

يتضح لنا من مضمون القرار أن نشر الإعلان في صحيفة هاوكاري التي تصدر بالكردية لا يتماشى مع طبيعة الجمهور، حيث إن البيع تم في مدينة بغداد التي يتحدث أغلب سكانها اللغة العربية، ومن ثم فإن هذا النوع من النشر يُعد غير سليم من الناحية القانونية لأنه لا يحقق الغرض المطلوب من الإعلان وهو إعلام الجمهور المعني بعملية البيع، وبناءً على ذلك يتوجب إعادة نشر الإعلان في صحيفة تصدر باللغة العربية حصراً التي يفهمها غالبية سكان المنطقة التي يتم فيها البيع لضمان صحة الإجراءات ومراعاة حقوق الأطراف المعنية^(٤). وللمنفذ العدل أيضاً اتخاذ قرار بنشر الإعلان عبر وسائل الإعلام المختلفة، مثل القنوات التلفزيونية والمحطات الإذاعية، وذلك بهدف تحقيق أقصى انتشار ممكن واستقطاب أكبر عدد من المشاركين في المزايدة المقامة لدى مديرية التنفيذ، لا سيما في ظل التطور التكنولوجي الذي نشهده اليوم^(٥).

فقد تتجلى حكمة المشرع من اشتراط توافر هذه البيانات في تحقيق مبدأ العدالة وتمكين جميع الأطراف المعنية من الإحاطة الكاملة بكافة التفاصيل المتعلقة بالعقار المعروض للبيع، بما في ذلك موقع البيع والإجراءات المتبعة. فإن أي نقص أو إغفال لهذه المعلومات الأساسية قد يؤدي إلى التشكيك في صحة الإجراءات القانونية، مما يتيح إمكانية الطعن في قرار الإحالة القطعية. ونتيجة لذلك قد يتم إبطال

(١) قرار محكمة استئناف اربيل بصفقتها التمييزية ذو الرقم ٧٣/ت/١٩٣ في ١٩٩٣/٨/١٩٩٣ نقلا عن: القاضي عثمان ياسين علي المبادئ والتطبيقات القانونية في قرارات محكمة استئناف أربيل بصفة التمييز قسم قانون التنفيذ من سنة ١٩٩٢ لغاية ٢٠٠٩، أربيل، ط ٢، ٢٠١٠، ص: ٨٥.

(٢) قرار محكمة استئناف بغداد بصفقتها التمييزية ذو الرقم ١٩٣ / تنفيذ / ١٩٩٠ ، في ١٩٩٠/٢/١٧ قرار منشور.

(٣) قرار محكمة استئناف بغداد بصفقتها التمييزية ذو الرقم ٤٦٤ / تنفيذ / ١٩٩٠ ، في ١٩٩٠/٦/١٩ قرار منشور. ويلاحظ بان المادة السابعة من دستور ١٩٧٠ الملغي تنص على (١) اللغة العربية هي اللغة الرسمية . ٢ - تكون اللغة الكردية لغة رسمية الى جانب اللغة العربية في المنطقة الكردية. وكذلك المادة الرابعة من دستور ٢٠٠٥ الناخذ تنص على اولاً:- اللغة العربية واللغة الكردية هما اللغتان الرسميتان للعراق....)

(٤) أثير سلمان شكير العيساوي، البيع القضائي للعقار في ضوء تشريع العراقي، مصدر سابق، ص: ١١٣٣.

(٥) المادة (٩٥/٢٠٩٥) من قانون التنفيذ العراقي الناخذ المعدل.

المزايدة، مما يعرقل سير العدالة ويؤثر على حقوق الأطراف المتنافسة، كما قد يثير شبهات حول نزاهة العملية ويؤدي إلى عدم استقرار المعاملات العقارية.

نظرًا لأهمية الخطوات المتبعة بعد الإعلان عن بيع العقار بالمزايدة العلنية، يمكن عرض هذه الإجراءات بشكل متسلسل زمنيًا على النحو الآتي:

أولاً: الزم قانون التنفيذ المنفذ العدل بأن ينظم قائمة بمزايدة العقار المحجوز يبين فيها أوصافه الثابتة عند إجراء عملية وضع اليد وأن غاية المشرع من تنظيم القائمة المذكورة جعل الأشخاص الراغبين في الشراء على علم تام وبينه من مبيع للحيلولة دون طلب فسخ البيع بسبب الجهالة التي قد يدعيها في المستقبل^(١). وإذا تعددت العقارات المحجوزة المراد بيعها تنظم قائمة المزايدة لكل عقار على حدة إلا إذا قرر المنفذ العدل أن من المصلحة بيع أكثر من عقار بقائمة واحدة^(٢). ويجوز لمديرية التنفيذ الاستعانة بالخبراء المختصين لتقييم هذا الأمر واتخاذ القرار الأنسب^(٣).

ثانياً: يتم الإعلان عن طرح العقار في المزايدة العلنية لمدة ثلاثين يوماً، تبدأ من اليوم التالي لتاريخ نشر الإعلان^(٤). وتجدر الإشارة إلى أن يوم نشر الإعلان نفسه لا يُحتسب ضمن هذه المدة، حيث يعتبر اليوم التالي له هو بداية سريان المدة المحددة للمزايدة^(٥).

ثالثاً: يجب على الراغبين في الاشتراك في المزايدة إيداع التأمينات القانونية، والتي لا تقل عن ١٠٪ من القيمة المقدرة للعقار. ومع ذلك، يُعفى المزايد إذا كان دائناً أو شريكاً، وذلك بما يعادل قيمة دينه أو حصته. وتكمن الحكمة من فرض هذه التأمينات على المشاركين في ضمان تعويض أي أضرار قد تنشأ نتيجة تراجع المشتري عن إتمام عملية الشراء^(٦). وبعد أن يقرر المنفذ العدل الحالة النهائية للمزايدة، يتم إعادة التأمينات إلى جميع المشاركين، باستثناء من رست عليه المزايدة (المحال عليه)^(٧).

رابعاً: تُفتتح المزايدة في تمام الساعة الثانية عشرة ظهرًا من اليوم الثلاثين^(٨). وذلك في مديرية التنفيذ التي يقع العقار ضمن نطاقها. أما في حال كان العقار خارج منطقة المديرية الحاجزة، فتُجرى المزايدة بطريقة الإنابة، بحيث تتولى المديرية المُنبية إجراءات تبليغ المدين واستكمال المعاملات اللازمة^(٩). ويعود سبب قبول هذا الحكم إلى حرص المشرع على ضمان بيع العقار بقيمته الحقيقية، حيث إن عدد الراغبين في شرائه في المنطقة التي يقع فيها يكون عادةً أكبر مقارنةً بالمناطق الأخرى. وذلك لأن المشتري غالبًا ما يحرص على معاينة العقار قبل اتخاذ قرار الشراء، كما أن من يكون العقار ضمن نطاقه الجغرافي يكون أكثر دراية بمواصفاته، مما يسهل عليه المشاركة بفعالية في المزايدة إذا أُجريت في مديرية التنفيذ التابعة لمنطقته^(١٠). في حال وجود عدة حجوزات على العقار، يتم بيعه من خلال مزايدة واحدة. ويتعين على الجهة المشرفة على المزايدة إبلاغ جميع الجهات الحاجزة بذلك، بحيث تُنقل جميع الحجوزات تلقائيًا إلى

(١) المادة (٩٣/١) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.

(٢) د. سعيد مبارك، مصدر السابق، ص: ٢١٩.

(٣) عمار محسن كزار الزرفي، *الحجز على أموال المدين*، بحث منشور في مجلة الكوفة للعلوم القانونية و السياسية، مج. ٢، ع. ٧، ص: ٢١٢.

(٤) المادة (٩٥/٢) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.

(٥) قرار محكمة التمييزية ذو الرقم ١٨٦ / تنفيذ / ١٩٧٢، في ١٩٧٢/٦/٢٨ قرار منشور. اشارة الية د. سعيد مبارك، مصدر السابق، ص: ٢٢٣.

(٦) عمار محسن كزار الزرفي، *المصدر السابق*، ص: ١١٢.

(٧) المادة (٩٧/٢) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.

(٨) المادة (٩٤) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.

(٩) د. سعيد مبارك، مصدر السابق، ص: ٢٢١.

(١٠) عمار محسن كزار الزرفي، *المصدر نفسه*، ص: ٢١٣.

ثمن البيع بعد إتمام العملية^(١). في حال قيام دائرتين بتنفيذ إجراءات بيع العقار دون علم إحداهما بالأخرى، يتعين على الدائرة التي بدأت البيع لاحقاً التوقف فور علمها بذلك، وإحالة الإجراءات إلى الدائرة التي باشرت البيع أولاً ومع ذلك، إذا تأخرت الدائرة الأولى أو امتنعت عن استكمال عملية البيع، يجوز للدائرة الثانية أو لأي من الدوائر الحاجزة الأخرى تولي إجراءات البيع، بشرط إخطار جميع الدوائر الحاجزة بذلك. وفي جميع الحالات، يجب أن تتم المزايدة من خلال الدائرة المختصة التي يقع العقار ضمن نطاقها^(٢).

خامساً: لا يتم تأجيل المزايدة بسبب ادعاء ملكية العقار المحجوز أو وجود حقوق مترتبة عليه، إلا إذا تم تقديم هذا الادعاء قبل الإحالة القطعية. في هذه الحالة، يُطلب من مديرية التنفيذ تكليف المدعي بتقديم كفيل يضمن تعويض الدائن عن الأضرار والخسائر التي قد تنشأ نتيجة التأخير. يُمنح المدعي مهلة سبعة أيام لمراجعة المحكمة المختصة والحصول على قرار بتأجيل التنفيذ، وفي حال عدم تقديم هذا القرار، تواصل مديرية التنفيذ إجراءاتها وفقاً لأحكام القانون. وإذا تم رفع دعوى استحقاق على جزء من العقار المحجوز وقررت المحكمة المختصة تأجيل المزايدة، فيجوز الاستمرار في إجراءات التنفيذ بالنسبة للأجزاء الأخرى من العقار، إذا كان ذلك ممكناً^(٣). وقد تتأخر مزايدة العقار لأسباب متعددة، مثل عدم تعقيب الدائن، أو الاعتراضات والاستئنافات أو التمييز الذي يتم رفعه على الحكم المنفذ، أو نتيجة لصدور قرار من إحدى المحاكم بإيقاف التنفيذ لأسباب قانونية أخرى، مثل توقف أعمال مديرية التنفيذ بسبب انتقالها إلى مقر جديد^(٤). وفي جميع الحالات، إذا تأخرت المزايدة لمدة لا تتجاوز ستة أشهر لأسباب قانونية، يتم إعادة الإعلان عنها لمدة خمسة عشر يوماً. أما إذا تجاوزت التأخير فترة الستة أشهر، تُلغى المعاملات السابقة، وتُستأنف عملية وضع اليد من جديد، مع الإعلان عن مزايدة جديدة وفقاً لأحكام هذا القانون^(٥).

سادساً: لا تُفتح المزايدة بأقل من ٧٠٪ من القيمة المقدرة للعقار، ولا تُحال بأقل من ٨٠٪ من تلك القيمة. ويعتبر العرض الذي لا يُزاد عليه خلال خمس دقائق من انتهائه هو نهاية المزايدة. وإذا لم يصل البديل إلى النسبة المحددة، يتم تمديد المزايدة لمدة خمسة عشر يوماً تبدأ من اليوم التالي لنشر الإعلان عنها. وإذا لم يصل البديل في المزايدة الثانية إلى ٧٠٪ من القيمة المقدرة للعقار عند وضع اليد عليه، فلا يجوز إحالة العقار، ويقرر المنفذ العدل إعادة تقدير قيمته بواسطة الخبراء وإعادة الإعلان عن المزايدة من جديد^(٦).

سابعاً: يتم تبليغ المدين بالإحالة القطعية ويُكلف بدفع الدين خلال عشرة أيام من اليوم التالي لتاريخ التبليغ. وإذا لم يتم السداد خلال هذه الفترة، يتم تسجيل العقار باسم المشتري. ومع ذلك، يحق للمدين دفع الدين والفوائد والمصاريف قبل تسجيل العقار المبيع، حتى بعد انقضاء العشرة أيام، وفي هذه الحالة تُعتبر المزايدة مفسوخة^(٧).

ثامناً: يجوز زيادة بدل المزايدة الأخير (الضم) قبل انقضاء العشرة أيام المشار إليها في الفقرة اعلاه، على أن لا تقل الزيادة عن ٥٪ من البديل الأخير. في هذه الحالة، يتم الإعلان عن فتح مزايدة جديدة لمدة ثلاثة أيام تبدأ من اليوم التالي لنشر الإعلان، ثم تُجرى الإحالة النهائية بعد انتهاء هذه الفترة^(٨).

تاسعاً: عند انتهاء فترة العشرة أيام الممنوحة للمدين، يعتبر المشتري الذي قام بسداد البديل ورسوم التسجيل والمصاريف مالِكاً للعقار^(٩). حتى لو قبل تسجيله في دائرة التسجيل العقاري ويعد هذا استثناءً من

(١) المادة (١٠١) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.

(٢) عمار محسن كزار الزرقي، المصدر نفسه، ص: ٢١٣.

(٣) د. سعيد مبارك، مصدر السابق، ص: ٢٢٩.

(٤) المادة (١٠٠) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.

(٥) المادة (٩٨) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.

(٦) المادة (٣/٩٧) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.

(٧) المادة (١٧٨) من قانون التسجيل العقاري العراقي النافذ المعدل.

(٨) المادة (٤/٩٧) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.

مبدأ الشككية الذي ينص على أن ملكية العقار لا تنتقل إلا بعد تسجيل عقد البيع في دائرة التسجيل العقاري^(١).

عاشرا: يتعين على مديرية التنفيذ مطالبة دائرة التسجيل العقاري بتسجيل العقار باسم المشتري خلال ثلاثين يوماً. وإذا لم يتم التسجيل في هذه الفترة، يحق للمشتري المطالبة بفسخ المزايدة^(٢). وبمجرد تسجيل العقار باسم المشتري، يجب على مديرية التنفيذ أن تطلب من شاغلي العقار إخلاءه وتسليمه للمشتري خلال ثلاثين يوماً. وإذا لم يتم الإخلاء في هذه المدة، تقوم مديرية التنفيذ بإجراء التخلية الجبرية^(٣).

احدى عشر: إذا لم يدفع المشتري بدل المزايدة ورسوم التسجيل العقاري والمصاريف خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإحالة النهائية، يُعتبر ناكلاً، ويتم عرض العقار على المزايد الذي يليه بأعلى عطاء. وإذا تراجع المزايد التالي أيضاً، تُجرى المزايدة مجدداً على العقار لمدة خمسة عشر يوماً تبدأ من اليوم التالي لنشر الإعلان. ويُحمل الناقل الفرق بين البديلين في كلا الحالتين. إذا لم يتقدم أي راغب في الشراء بعد النكول، تُعاد التأمينات للمدين وتُسلم للدائن محسوبة على دينه. بعد ذلك، يُعاد تقدير قيمة العقار ويُعلن عن بيعه مجدداً^(٤).

الفقرة الثانية: توزيع عائدات البيع

يهدف المشرع العراقي من خلال قانون التنفيذ إلى تحصيل الدين من المدين وتوزيعه على الدائنين فإذا كانت هذه العائدات كافية لتسديد جميع الدائنين فلا توجد مشكلة، ولكن في حال تفاوت الديون في درجاتها، مثل وجود ديون ممتازة بدرجات متفاوتة وأخرى عادية، والتي قد تختلف في أولويتها وفقاً لتاريخ ثبوتها أو سنداتهما، أو كانت بينها أحكام منفاذة صدرت بناءً على إقرار شفهي أو نكول عن اليمين من المدين أو مستندة إلى إقرار تحريري غير ثابت التاريخ، في حال كان هذا التاريخ يسبق أو يطابق الحجز المسبق، ولم تكن عائدات التنفيذ كافية لتغطية هذه الديون، عندها يتولى المنفذ العدل توزيع عائدات التنفيذ بموجب المادة (١١١) من قانون التنفيذ^(٥). فلا يُثير توزيع عائدات التنفيذ المتحصلة أي صعوبة عندما يكون الدائن الحاجز واحداً، أو إذا كان جميع الحاجزين من الدائنين العاديين^(٦). لكن تظهر التعقيدات عندما يتعدد الدائنون ذوو الحق في الاستيفاء، سواء كانوا من الدائنين العاديين أو الممتازين، ولم تكف عائدات التنفيذ لتسديد جميع ديونهم. في هذه الحالة، تُستوفى مصاريف التنفيذ أولاً، وما يتبقى يتم توزيعه على الدائنين بطريقتين وفقاً لنوع الديون: الأولى هي طريقة التوزيع وفق قسمة الغرماء، والثانية هي التوزيع بحسب الأولوية^(٧). وسيتم توضيح آلية التوزيع كما يلي:

(١) المادة (٢/١٠٢) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.
 (٢) المادة (٥٠٨ و ١١٢٦) من القانون المدني العراقي النافذ المعدل. والمادة (٢/٣) من قانون التسجيل العقاري. د. جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان ١٩٩٧، ص: ٨٤.
 (٣) المادة (١٠٤/١٠٣) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.
 (٤) المادة (١٠٥) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.
 (٥) المادة (٩٩) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.
 (٦) د. منصور حاتم محسن، و ليث عباس منصور، توزيع حصيلة بيع الأموال المرونة دراسة مقارنة، بحث منشور في مجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية والسياسية، العدد ٢، السنة ١٤، ص: ١٧٠.
 (٧) علي محمود محمد النجار، البيع الجبري وفق قانون تنفيذ الفلسطيني رقم ٢٣ سنة ٢٠٠٥ دراسة تحليلية مقارنة، رسالة ماجستير، عمادة الدراسات العليا جامعة القدس، ١٤٤٣ هـ، ٢٠٢٢ م، ص: ٩٦.
 (٨) علي مظفر حافظ، شرح قانون التنفيذ، مطبعة العاني، بغداد، ١٩٧٤، ص: ٤٠٥. د. آدم وهيب النداوي، مصدر سابق، ص: ٢٥١. القاضي مدحت المحمود، مصدر سابق، ص: ٢٠١.

اولاً: طريقة التوزيع قسمة غرماء

طريقة توزيع عائدات التنفيذ فيما إذ كانت الديون المترتبة بذمة المدين بدرجة واحدة من الامتياز، ولم تكف الأموال المتحصلة لسداد جميع هذه الديون بالكامل، يتم توزيع عائدات التنفيذ بينهم وفقاً لنظام قسمة الغرماء^(١).

وهذا ما ذهبت الية محكمة استئناف كربلاء بصفتها التمييزية في احدى الدعاوى المنظورة أمامها وتخلص وقائعها "صدر المنفذ العدل في كربلاء قراره في الاضبارة التنفيذية المرقمة ١٩١٧/٢٠٢٠ في ٢١/٤/٢٠٢٤ والمتضمن قررت توزيع حصيلة التنفيذ المبالغ التي استحصلت من المدين عن بيع سهامه بالعقار المرقم ٣/١٧٩ م ٧ سلالمة على الشكل التالي : - ١- تعد الرسوم والمصاريف التي بذلت لبيع العقار واتعاب المحاماة ديناً عادياً يصرف اولاً - يعد دين الاضبارة (٣٣٩٣/٢٠٢٢) ديناً عادياً يحتل المرتبة الأولى ... يعد دين الاضبارة المرقمة (٤١٥٤/٢٠٢٢) ديناً عادياً. - يعد دين الاضبارة (٢٠٨٤/٢٠٢٠) والاضبارة (٢٠٨٥/٢٠٢٠) ديون عادية بدرجة واحدة يعد دين الاضبارة (١٩١٧/٢٠٢٠) ديناً عادياً يمثل المرتبة الرابعة ...٦ - يعد دين الاضبارة (٣١٥٠/٢٠٢١) ديناً عادياً يمثل المرتبة الخامسة.. يعد دين الاضبارة (٣٣٩٤/٢٠٢٢) ديناً عادياً يمثل المرتبة السادسة - يعد دين الاضبارة (١٢٥٨/٢٠٢٣) ديناً عادياً يمثل المرتبة السابعة ... - يعد دين الاضبارة (١٨٧٢/٢٠٢٣) ديناً عادياً يمثل المرتبة الثامنة ...١٠ - يعد دين الاضبارة (١٨٧١/٢٠٢٣) ديناً عادياً يمثل المرتبة التاسعة ...١١٠٠٠ - يعد دين الاضبارة (١٤٤٥/٢٠٢٣) ديناً عادياً يمثل المرتبة العاشرة و صدر القرار اتباعاً لقرار النقض الصادر من الهيئة التمييزية الموقرة بالعدد ٣١ / ت / تنفيذ / ٢٠٢٤ في ١٢/٢/٢٠٢٤ واستناداً لأحكام المواد ١١٠ و ١١١ تنفيذ و ٢٦ اثبات (...) ولعدم قناعة المميز بالقرار فقد طعن به تمييزاً في ٢/٦/٢٠٢٤ بواسطة وكيله وسجل الطعن بالعدد ٢١١ / ت / تنفيذ / ٢٠٢٤ ووضعت الاضبارة موضع التدقيق والمداولة و صدر القرار الآتي....

لدى التدقيق والمداولة وجد ان الطعن التمييزي مقدم ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلاً، ولدى عطف النظر على القرار المميز وجد انه غير صحيح ومخالف لأحكام القانون، ذلك ان مديرية تنفيذ كربلاء وان كانت قد اتبعت قرار النقض التمييزي الصادر عن هذه الهيئة ذي العدد (٣١ / ت / تنفيذ / ٢٠٢٤ في ١٢/٢/٢٠٢٤) الا ان جدول الاشتراك المنظم من قبلها في (٢١/٤/٢٠٢٤) لا يزال تعثره عيوب قانونية، اذ ان المنفذ العدل عد دين الاضبارة (٢٠٨٤/٢٠٢٠ و ٢٠٨٥/٢٠٢٠) ديون عادية بدرجة واحدة كونها ثابتة التاريخ رسمياً على يوم واحد وتوزع عائدات التنفيذ بنسبة كل منها (وفق قاعدة قسمة الغرماء وتمثل المرتبة الثالثة في توزيع عائدات التنفيذ، ولم يبين في الفقرة (٤) من القرار المميز الاساس القانوني الذي اعتمد في اعتبار دين الاضبارتين ثابت التاريخ بذات اليوم، هذا من جانب ومن جانب اخر كان على المنفذ العدل ان ينظم جدول بقرار الاشتراك يتضمن رقم كل اضبارة تنفيذية داخله في الجدول واسم الدائن والمدين فيه ورقم الحكم او المحرر المنفذ وجهة اصداره و تاريخ ثبوت السند فيه اذ ان تلك البيانات في غاية الاهمية عند تنظيم جدول الاشتراك كما ينبغي رزم الاضبارة التنفيذية بشكل قانوني ومفهرس وبيان الكتب الواردة بشأن (ثبوتية السندات لما لذلك من اهمية في تحديد اسبقية كل دين يشترك في عائدات التنفيذ، وبما ان القرار المميز كان قد اغفل ما تقدم مما اخل بصحته ... لذا قرر نقضه واعادة الاضبارة الى مرجعها لتدارك ما تم بيانه و صدر القرار بالاتفاق"^(٢).

ولتوضيح ماهية قسمة الغرماء يُمكن أن تعرف بأنها (الآلية التي يلجأ إليها المنفذ العدل لتوزيع ما حصل عليه من أموال المدين بغية تقسيمها على المستحقين من الدائنين والتي يفترض ان تكون اقل

(١) د. عثمان التكروري، توزيع حصيلة التنفيذ، مقال منشور بتاريخ ٢٠٢٠/٧/٣١، تاريخ الزيارة: ٢٠٢٤/١١/١٥،

<http://www.othman.ps>

(٢) قرار محكمة استئناف كربلاء بصفتها التمييزية ذو الرقم ٢١١/ت/تنفيذ/٢٠٢٤ في ١٢/٦/٢٠٢٤، غير منشور.

من اصل الدين^(١). وللتوضيح بشكل اكثر دقة نسوق المثال التالي وفقا للعملية الحسابية بحاصل ضرب مقدار دين كل دائن بعائدات الدين ويقسم على مجموع دين الدائنين جميعهم :

نفترض بأنه المدين (ص) بذمته دين بقيمة ١٠,٠٠٠,٠٠٠ مليون وكان عدد الدائنين اربعة (أ) له دين بمقدار ٣,٥٠٠,٠٠٠ مليون و (ب) له دين بمقدار ٣,٠٠٠,٠٠٠ مليون و (ج) له دين بمقدار ٢,٠٠٠,٠٠٠ مليون و (د) له دين بمقدار ١,٥٠٠,٠٠٠ مليون , وكانت عائدات التنفيذ المتحصلة من بيع مال المدين هو ٨,٠٠٠,٠٠٠ مليون فيكون التوزيع كالاتي:

$$٢,٨٠٠,٠٠٠ = ٣,٥٠٠,٠٠٠ \times ٨,٠٠٠,٠٠٠ / ١٠,٠٠٠,٠٠٠ \text{ (أ)}$$

$$٢,٦٠٠,٠٠٠ = ٣,٠٠٠,٠٠٠ \times ٨,٠٠٠,٠٠٠ / ١٠,٠٠٠,٠٠٠ \text{ (ب)}$$

$$١,٦٠٠,٠٠٠ = ٢,٠٠٠,٠٠٠ \times ٨,٠٠٠,٠٠٠ / ١٠,٠٠٠,٠٠٠ \text{ (ج)}$$

$$١,٢٠٠,٠٠٠ = ١,٥٠٠,٠٠٠ \times ٨,٠٠٠,٠٠٠ / ١٠,٠٠٠,٠٠٠ \text{ (د)}$$

فمجموع الديون الموزعة على الدائنين هي النسبة المحصلة وهو ٨,٠٠٠,٠٠٠ مليون وهكذا

ثانيا: طريقة التوزيع حسب الأولوية

تُعرف هذه الطريقة بالتوزيع وفقاً للأولوية أو حسب مرتبة الدائنين، حيث يُفترض أن المشاركين في هذا التوزيع هم دائنون ذوو حقوق عينية تبعية (مثل الامتياز أو الرهن تأميني أو الحيازي)، ولا يُلجأ إلى هذه الطريقة في حالة وجود دائنين عاديين^(٢). وللتوضيح بشكل اكثر دقة نسوق المثال التالي:

" إذا كانت الديون كلها ممتازة إلا انها في مراتب مختلفة كأن يكون بعضها ممتازاً بامتياز عام وبعضها الآخر ممتازاً بامتياز خاص حيث يرجع صاحب الامتياز الخاص على صاحب الامتياز العام، مثلاً لو كان الشخص مديناً لشخصين احدهما بدل رهن والثاني نفقة ولده الصغير، ففي بيع المرهون يستوفي المرتهن بدل الرهن اولاً وما بقى يعطى لصاحب النفقة، لان دين الرهن ممتازاً بامتياز خاص ودين النفقة ممتازاً بامتياز عام وكذلك الحال لو كان الشخص مديناً لشخصين دين احدهما ممتاز بامتياز عام وخاص ودين الآخر ممتاز بامتياز خاص او عام حيث يرجع عند التوزيع الدين الأول على الثاني

اما إذا كانت الديون عادية وممتازة ، فيستوفي الدائنون الممتازون ديونهم أولاً وفقاً لطريقة التوزيع حسب الترتيب أو على حسب الدرجة، ثم يوزع الباقي على اصحاب الديون العادية وفقاً لطريقة قسمة الغرماء او طريقة التوزيع النسبي، وسيتم توزيع قسمة عائدات التنفيذ عند اختلاف الديون من خلال المثال التالي: ونضرب هذا المثال لتوضيح كيفية توزيع عائدات التنفيذ على ديون مختلفة في المرتبة بعضها ممتاز بمرتبة متقدمة وبعضها الآخر ممتاز بمرتبة متأخرة، والبعض الآخر ديون عادية، فإذا كانت عائدات التنفيذ المتحصلة عن بيع العقار المرهون ٣٥٦٠٠ دينار، وكانت على المدين مالك العقار ستة ديون، الأول مصرف الرافدين بمبلغ ١٤٠٠٠ دينار، والثاني الدائن المرتهن للعقار بمبلغ ١٧٠٠٠ دينار ، والثالث الدائن (أ) بمبلغ ٥٠٠٠ دينار دين عادي سواء كان حكماً منفداً أو دين عادي، والرابع الدائن (ب) بمبلغ ٣٠٠٠ دينار دين عادي سواء كان حكماً أو محرراً تنفيذياً، والدائن (س) طلب اشتراكه بعائدات التنفيذ وكان قد نفذ حكماً استند على اقرار شفهي للمدين او معلقاً على نكوله عن اليمين بمبلغ ١٠٠٠ دينار، والدائن (ص) هو الآخر طلب اشتراكه بعائدات التنفيذ حيث نفذ محرراً تنفيذياً بمبلغ

(١) فواز قيس يوسف، حق أفضلية في استيفاء الدين وقسم الغرماء، مقال منشور بتاريخ ٣٠/يناير/٢٠١٢، تاريخ الزيارة ١٥/١١/٢٠٢٤، على الموقع: <https://haqq.ahlamontada.com>

(٢) د. سيد احمد محمود، أصول التنفيذ الجبري في القانون الكويتي (طرق التنفيذ الجبري ومراحله وإجراءاته ومنازعاته)، بلا طبعة، الجزء الثاني، سنة ٢٠٠١، ص: ١٨٥.

١٠٠٠ دينار وكان المحرر المنفذ غير ثابت تاريخه رسمياً بأنه يسبق أو يوافق الحجز الذي جرى على العقار المرهون العائد للمدين والذي تم بيعه^(١). حيث يجري التوزيع كالاتي :

١- تُخصم المصاريف التنفيذية البالغة ٦٠٠ دينار وتُسدّد أولاً إلى الدائن الذي تكبّدها، وذلك وفقاً لنص المادة (١١١/الفقرة الاولى) من قانون التنفيذ.

٢- تُسدّد ديون مصرف الرافدين البالغة ١٤,٠٠٠ دينار، باعتبارها من ديون الدولة ذات الامتياز من الدرجة الأولى، وفقاً لنص المادة (١٠٨/الفقرة الثانية) من قانون التنفيذ.

١- يُسدّد دين الدائن المرتهن للعقار، والبالغ ١٧,٠٠٠ دينار، باعتباره ديناً ممتازاً يمنح الدائن أولوية في الاستيفاء قبل بقية الدائنين، وفقاً لنص المادة (١٣٠٤) من القانون المدني.

ويكون إجمالي الديون المسددة يبلغ ٣١,٦٠٠ دينار. وبعد خصم هذا المبلغ من عائدات التنفيذ، يتبقى ٤,٠٠٠ دينار يتم توزيعها بين الدائنين (أ) و(ب) بنسبة تتناسب مع قيمة ديون كل منهما، مع الأخذ بعين الاعتبار أن ديونهما تصنف كديون عادية دون تفاصيل إضافية. ويكون التوزيع كما يلي:-

$$٥٠٠٠ + ٣٠٠٠ = ٨٠٠٠ \text{ حصة الدائنين أ و ب .}$$

$$٥٠٠٠ \times \frac{4000}{8000} = 2500 \text{ حصة الدائن الاول (أ) .}$$

$$٣٠٠٠ \times \frac{4000}{8000} = 1500 \text{ حصة الدائن الثاني (ب) .}$$

وينبغي للدائنين (أ) و(ب) ملاحقة بقية أموال المدين الاخرى ، إن وُجدت، لاستكمال تحصيل ديونهما. أما بالنسبة للدائنين (س) و(ص)، اللذين استندا في التنفيذ إلى حكم مبني على إقرار شفهي من المدين، أو نكول عن اليمين، أو إقرار تحريري لم يُثبت رسمياً أنه صادر بتاريخ قبل أو يوافق وقت الحجز الذي وقع على المال المحجوزة ، فلا يشاركان في التوزيع. ومع ذلك، يحق لهما استيفاء ديونهما من أموال أخرى تعود للمدين، أما الدائنون العاديون أو الممتازون الذين لم يُقدموا سنداتهم للتنفيذ ولم يشاركوا في الحجز على مال المدين الذي تم بيعه، فليس لهم على أي شيء، كما لا يحق لهم الرجوع على الأطراف التي شملها التوزيع^(٢).

إذا كانت هناك حجوز احتياطية مفروضة على أموال المدين وتم بيع هذه الأموال، فإن مديرية التنفيذ تتولى توزيع عائدات البيع على الدائنين وفقاً للإجراءات القانونية. في هذه الحالة، يتم حجز مبلغ يعادل قيمة الحجوز الاحتياطية من عائدات التنفيذ، ليكون ضماناً للنتائج التي ستترتب على الدعوى القضائية التي أُقيمت بموجبها تلك الحجوز. أما باقي العائدات فيتم توزيعه على الدائنين الحاجزين بشكل مباشر دون انتظار حسم الدعوى المرتبطة بالحجوز الاحتياطية فهذا الإجراء يهدف إلى حماية حقوق الدائنين الحاجزين، حيث أن تأجيل توزيع عائدات التنفيذ لحين الفصل في الدعوى قد يتسبب في تأخير استيفاء حقوقهم، مما يلحق بهم ضرراً، وهذا ما ذهبت اليه محاكم القضاء العراقي في أحد قراراتها^(٣)

ويفترض بمديرية التنفيذ إعداد قائمة شاملة بجميع الديون المترتبة على ذمة المدين، سواء كانت مسجلة لديها أو لدى مديريات تنفيذ أخرى، إضافة إلى ديون الجهات الأخرى التي أبلغتها عن حقوقها، وبعد جمع هذه الديون وتصنيفها يتم ترتيب أولويات الديون وفقاً لامتيازها القانوني وإعداد هذه القائمة يضمن للدائنين حقهم في استيفاء ديونهم أو جزء منها، حيث تُعد جميع أموال المدين ضماناً للوفاء بكافة التزاماته ولا يُحرم أي دائن من هذا الحق إلا إذا كانت هناك ديون أخرى ذات أولوية أعلى استناداً لنص

(١) د. منصور حاتم محسن، و ليث عباس منصور، توزيع حصيلة بيع الأموال المرونة دراسة مقارنة، ص: ١٧١.

(٢) د. منصور حاتم محسن، و ليث عباس منصور، المصدر السابق، ص: ١٧٢.

(٣) قرار محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية ذو الرقم ٩٩٧/ت/تنفيذ/١٩٨٨ في ١٤/١/١٩٨٩، نقلاً عن: القاضي مدحت المحمود مصدر سابق، ص: ٢٠٣.

للمادة (١١١) من قانون التنفيذ، كما أن تنظيم هذه القائمة يمنع تفضيل أحد الدائنين على حساب آخر دون مسوغ قانوني وهو مبدأ أيده الأحكام القضائية الصادرة عن القضاء العراقي^(١).

(١) قرار محكمة استئناف بغداد ذي الرقم ٢٤٢/تنفيذ/١٩٩٠ في ٨/٤/١٩٩٠ نقلا عن: القاضي مدحت المحمود المصدر السابق، ص: ٢٠٢.

الخاتمة:

ارتأينا ان نبين في نهاية هذا البحث المتواضع جملة من النتائج والمقترحات التي توصلنا إليها في بحثنا الموسوم بـ (دور الجهات القضائية في الإشراف على بيع اموال المدين المعسر).

اولاً: النتائج:

- ١- إن التشريع العراقي لم يرد فيه تعريفاً محدد لهذا النوع من البيع وقد توصلنا إلى تعريفه على أنه: (البيع القضائي هو عملية قانونية يتم فيها بيع أموال المدين المعسر تحت إشراف ورقابة المحكمة، يُستخدم هذا النوع من البيع عندما يتعذر على المدين سداد دينه، مما يستدعي تدخل القضاء لحماية حقوق الدائنين).
- ٢- يتبين لنا بأن المشرع أعطى رخصة للمدين ببيع أمواله بنفسه وبموافقة المنفذ العدل لقاء تسديد الدين المترتبة بدمته، وذلك وفقاً لشروط معينة من أهمها تحويل المدين ببيع أمواله محجوزة رضائياً وخلال فترة محددة بما لا يقل عن السعر المحدد بالقيمة تقديرية.
- ٣- يتضح من المادة ٩١ من قانون التنفيذ أن المشرع العراقي أجاز بيع العقارات المحجوزة فقط ضمن نطاق البيع المأذون به، دون أن يشمل ذلك المنقولات. وكان من الأجدر أن يتبنى المشرع نصوصاً قانونية واضحة تشمل المنقولات ضمن أحكام القانون، مع تمكين المدين من الحصول على الإذن اللازم لبيعها وفق الشروط المحددة.
- ٤- تبين لنا بين قانون التنفيذ الزمن المدين ببيع الأموال المحجوزة بنسبة لا تقل عن القيمة التي يحددها الخبراء القضائيون.

ثانياً: المقترحات:

- ١- نقترح على المشرع العراقي بإضافة اموال المدين المنقولة الى نص المادة ٦٦ من قانون التنفيذ ليكون النص المقترح كالآتي (للمنفذ العدل، ان ياذن للمدين ببيع المنقول او العقار المحجوز بما لا يقل عن القيمة المقدرة ، على ان تستقطع دائرة التسجيل العقاري المختصة حين البيع، الدين وملحقاته)
- ٢- كما نقترح على المشرع العراقي بتعديل نص المادة ٨٧ من قانون التنفيذ بتعديل المدة المحددة للمدين بوقوع الحجز على عقاره لتكون صياغة النص على النحو الآتي: (يبلغ المدين بوقوع الحجز على عقاره ولزوم تادية الدين وملحقاته خلال ثلاثين يوم من اليوم التالي لتاريخ تبليغه، والا بيع عقاره المحجوز)
- ٣- كذلك نقترح على المشرع العراقي بإعادة تنظيم تسلسل المادة (٩٢) من قانون التنفيذ، بحيث تدرج بعد المواد القانونية التي تناولت تنظيم إجراءات بيع عقارات المدين المحجوزة، وذلك لضمان الترتيب المنطقي للنصوص القانونية وتسهيل فهم أحكام القانون وضمان سير الاجراءات بشكل اكثر ترتيباً وكفاءة.
- ٤- واخيراً نقترح على المشرع بإعادة ترتيب تسلسل المواد (٩٤-٩٥-٩٦) من قانون التنفيذ، بحيث يتم إدراج المادتين (٩٥-٩٦) مباشرة بعد المادة (٩٣)، يليهما نقل المادة (٩٤) لتأتي بعدهما. يهدف هذا التعديل إلى ضمان تسلسل منطقي ومتسق في الإجراءات، مما يساهم في توضيح آلية الإعلان وترتيب مراحلها بشكل يضمن سهولة الفهم والتطبيق، وصولاً إلى تحديد مكان المزايدة بوضوح بعد استكمال متطلبات الإعلان بشكل منظم.

المصادر

بعد القرآن الكريم

الكتب

- ١- ابن منظور، لسان العرب، ج ٦، حرف القاف، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٧.
- ٢- اسكندر سعد زغلول - قاضي التنفيذ علماً وعملاً - دار الفكر العربي - لا يوجد مكان نشر - ١٩٧٤.
- ٣- أيوب بن موسى الحسيني الكفوي أبو البقاء، كتاب الكليات معجم في المصطلحات والفروق اللغوية، تحقيق: عدنان درويش - محمد المصري، دار النشر: مؤسسة الرسالة - بيروت - ١٤١٩هـ - ١٩٩٨م. عدد الأجزاء / ١.
- ٤- جبار صابر طه، وعبد الكاظم فارس المالكي، شرح قانون التنفيذ العراقي لسنة ١٩٨٠ المعدل، بلا مكان طبع، بلا سنة، ص: ٢٠٠. و د. مفلح عواد القضاة، أصول التنفيذ وفقاً لأحدث التعديلات لقانون التنفيذ، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠١٠.
- ٥- د. أحمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، الطبعة ٢، الناشر منشأة المعارف، الاسكندرية، ١٩٥٨.
- ٦- د. ادم وهيب الندوي، شرح قانون البيانات والاجراءات، دراسة مقارنة، مكتبة دار الثقافة والنشر، عمان، ١٩٨٨.
- ٧- د. جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان ١٩٩٧.
- ٨- د. سعيد مبارك، احكام قانون التنفيذ، المكتبة القانونية، بغداد، بدون سنة نشر.
- ٩- د. سيد احمد محمود، أصول التنفيذ الجبري في القانون الكويتي (طرق التنفيذ الجبري ومراحلها وإجراءاته ومنازعاته)، بلا طبعة، الجزء الثاني، سنة ٢٠٠١.
- ١٠- د. محمود عبد الرحمن عبد المنعم، مدرس أصول الفقه بكلية الشريعة والقانون، جامعة الأزهر، معجم المصطلحات والألفاظ الفقهية، الناشر دار الفضيحة.
- ١١- السيد عبد الوهاب عرفه، التنفيذ الجبري، الطبعة الأولى، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، ٢٠٠٩.
- ١٢- عبده جميل غصوب، الوجيز في اجراءات التنفيذ، مجد المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت، ٢٠١٣.
- ١٣- علي مظفر حافظ، شرح قانون التنفيذ، مطبعة العاني، بغداد، ١٩٧٤.
- ١٤- القاضي، منير، شرح المجلة، مطبعة النجاح، بغداد (ب، ت)، ج ١، بلا سنة.
- ١٥- القاضي حيدر عودة كاظم، شرح قانون التنفيذ رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠ المعدل، دراسة في ضوء النص والتطبيق القضائي، مكتب القانون المقارن، بغداد - العراق، ٢٠٢٠.
- ١٦- القاضي عبود صالح مهدي، شرح قانون التنفيذ رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠، ط١، مطبعة الخيرات، ٢٠٠٠.
- ١٧- القاضي عثمان ياسين علي المبادئ والتطبيقات القانونية في قرارات محكمة استئناف أربيل بصفة التمييز قسم قانون التنفيذ من سنة ١٩٩٢ لغاية ٢٠٠٩، أربيل، ط٢، ٢٠١٠.
- ١٨- القاضي غالب عامر الغريباوي، المختار من قضاء محكمة استئناف وسط الاتحادية بصفته التمييزية، قسم المدني، مطبعة الكتاب، بغداد ٢٠١٧.
- ١٩- القاضي مدحت محمود، شرح قانون التنفيذ رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠ وتطبيقاته العملية، الطبعة الثالثة، دار النشر بيت المتنبي، بغداد، ٢٠١٥.
- ٢٠- المحامي فوزي كاظم المياحي، التنفيذ الجبري وفقاً لقانون التنفيذ العراقي، مطبعة دار الكتب والوثائق، بغداد ٢٠١٢.

- ٢١- محمد عبد الرؤوف المناوي ، التوقيف على مهمات التعاريف، دار الفكر المعاصر ، دار الفكر - بيروت ، دمشق، ط ١ ١٤١٠ هـ .
٢٢- منصور بن يونس بن إدريس، كشف القناع عن متن الاقناع، دار الفكر بيروت، ١٩٨٢م.

الرسائل والاطاريح الجامعية

- ١- عباس فاضل طه، منع عمال القضاء والمحامين من شراء الحقوق المتنازع فيها دراسة مقارنة، رسالة ماجستير مقدمة الى معهد العلمين للدراسات العليا/ قسم القانون الخاص، ٢٠٢١.
٢- علي محمود محمد النجار، البيع الجبري وفق قانون تنفيذ الفلسطيني رقم ٢٣ سنة ٢٠٠٥ دراسة تحليلية مقارنة، رسالة ماجستير، عمادة الدراسات العليا جامعة القدس، ١٤٤٣ هـ، ٢٠٢٢م.

البحوث المنشورة والمجلات

- ١- أثير سلمان شكير العيساوي، البيع القضائي للعقار في ضوء تشريع العراقي، بحث منشور في مجلة نسق، مجلد ٤٢، عدد ١٠، في ٣٠ حزيران ٢٠٢٤م، ١٤٤٥ هـ.
٢- د. ايناس مكي عيد، و زيد جبار أحمد الجبوري، الطبيعة القانونية للبيع المأذون به لأموال المحجوزة تنفيذياً دراسة مقارنة، بحث منشور في مجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية والسياسية، جامعة بابل، العدد الثاني، السنة الرابعة عشر.
٣- د. رعد مقداد محمود و علا فلاح ياسين، إجراءات التنفيذ على أموال المدين العقاري وفق قانون تحصيل الديون الحكومية العراق رقم ٥٦ لسنة ١٩٧٧ دراسة مقارنة، بحث منشور في مجلة جامعة تكريت للحقوق، السنة ٢، المجلد ٢، العدد ٤، الجزء ٢، حزيران ٢٠١٨ ميلادية _ جمادي الآخر ١٤٣٩ هجرية.
٤- د. عمار سعدون حامد المشهداني، أ. اخلاص أحمد رسول، أثر القرابة على التنفيذ الجبري دراسة مقارنة، بحث منشور في مجلة الرافدين للحقوق، المجلد ١٨، العدد ٦٢، السنة ٢٠.
٥- د. منصور حاتم محسن، و ليث عباس منصور، توزيع حصيلة بيع الأموال المرونة دراسة مقارنة، بحث منشور في مجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية والسياسية، العدد ٢، السنة ١٤.
٦- سوران فرج عبدالله، بيع المزايدة دراسة تحليلية بين الفقه الإسلامي المقارن والقانون العراقي، بحث منشور في مجلة كلية العلوم الإسلامية، العدد ٤٨، ٢ ربيع الثاني ١٤٣٨ هـ _ ٣١ كانون الأول ٢٠١٦.
٧- سيد محمد مهدي قبولي درافشان، غزوان صالح محمد العبيدي، مباني وشروط التنفيذ الجبري للالتزام بين القانون العراقي والإيراني دراسة مقارنة، بحث منشور في مجلة جامعة تكريت للحقوق المجلد ٨، العدد ١، الجزء ٢، ٢٠٢٣.
٨- عمار محسن كزار الزرفي، الحجز على أموال المدين، بحث منشور في مجلة الكوفة للعلوم القانونية والسياسية، مج. ٢، ع. ٧، بلا سنة نشر.

القوانين

- ١- قانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ المعدل.
٢- قانون المرافعات المدنية رقم ٨٣ لسنة ١٩٦٩ المعدل.
٣- قانون التنفيذ العراقي رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠ المعدل.
٤- قانون تحصيل الديون الحكومية رقم ٥٦ لسنة ١٩٨١ المعدل.
٥- قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٩٧ المعدل.

القرارات

- ١- قرار تمييزي ذو الرقم ٤٧٣ / ت / ٢٠١٧ في ١٣ / ٦ / ٢٠١٧ ، محكمة استئناف واسط الاتحادية بصفتها التمييزية، قرار منشور.
- ٢- قرار محكمة استئناف كربلاء الهيئة التمييزية ذو الرقم ٧٨/ت/ متفرقة/ تظلم/٢٠٢٤/ في ٦/٦/٢٠٢٤، غير منشور.
- ٣- قرار محكمة استئناف كربلاء بصفتها التمييزية ذو الرقم ٣٤١/ت/تنفيذية/٢٠٢٤ في ٣٠/٩/٢٠٢٤. قرار غير منشور.
- ٤- قرار محكمة استئناف كربلاء الهيئة التمييزية ذو الرقم ٢٢/ت/متفرقة/حجز احتياطي/٢٠٢٣ في ٥/٢/٢٠٢٣. قرار منشور.
- ٥- قرار محكمة استئناف اربيل بصفتها التمييزية ذو الرقم ٧٣/ت/١٩٣ في ١٩/٨/١٩٩٣ ، قرار منشور.
- ٦- قرار محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية ذو الرقم ١٩٣ / تنفيذ / ١٩٩٠ ، في ١٧/٢/١٩٩٠ قرار منشور.
- ٧- قرار محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية ذو الرقم ٤٦٤ / تنفيذ / ١٩٩٠ ، في ١٩/٦/١٩٩٠ قرار منشور.
- ٨- قرار محكمة استئناف كربلاء بصفتها التمييزية ذو الرقم ٢١١/ت/ تنفيذ/٢٠٢٤/ في ١٢/٦/٢٠٢٤، غير منشور.
- ٩- قرار محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية ذو الرقم ٩٩٧/ت/ تنفيذ/١٩٨٨/ في ٤/١/١٩٨٩، قرار منشور.
- ١٠- قرار محكمة التمييزية ذو الرقم ١٨٦ / تنفيذ / ١٩٧٢ ، في ٢٨/٦/١٩٧٢ قرار منشور.

المقالات

- ١- هيئة الاشراف القضائي/ قسم الدراسات والبحوث، التحري عن الاموال المنقولة وغير المنقولة، مقال منشور بتاريخ ٢٠٢٤/٧/١١ على الرابط: <https://sjc.iq/view.2024/11/1>.
- ٢- د. عثمان التكروري، توزيع حصيلة التنفيذ، مقال منشور بتاريخ ٢٠٢٠/٧/٣١، تاريخ الزيارة: ٢٠٢٤/١١/١٥

<http://www.othman.ps>

- ٣- فواز قيس يوسف، حق أفضلية في استيفاء الدين وقسم الغرماء، مقال منشور بتاريخ ٣٠/يناير/٢٠١٢، تاريخ الزيارة ٢٠٢٤/١١/١٥، على الموقع: <https://haqq.ahlamontada.com>

الهوامش

- ١- أيوب بن موسى الحسيني الكفوي أبو البقاء ، كتاب الكليات معجم في المصطلحات والفروق اللغوية، تحقيق: عدنان درويش - محمد المصري ، دار النشر: مؤسسة الرسالة - بيروت - ١٤١٩ هـ - ١٩٩٨ م. عدد الأجزاء / ١، ص: ٥٩٢.
- ٢- ابن منظور، لسان العرب، ج ٦ ، حرف القاف ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ١٩٩٧ .
- ٣- د. محمود عبد الرحمن عبد المنعم، مدرس أصول الفقه بكلية الشريعة والقانون ، جامعة الأزهر، معجم المصطلحات والألفاظ الفقهية، الناشر دار الفضيلة، ص: ٣٩٩.
- ٤- سورة يوسف : الآية ٢٠.
- ٥- محمد عبد الرؤوف المناوي ، التوقيف على مهمات التعاريف، دار الفكر المعاصر ، دار الفكر - بيروت ، دمشق، ط ١٤١٠ هـ ، ص: ١٥٣.
- ٦- منصور بن يونس بن إدريس، كشاف القناع عن متن الاقناع، دار الفكر بيروت، ١٩٨٢ م.

- ٧- أثير سلمان شكير العيساوي، البيع القضائي للعقار في ضوء تشريع العراقي، بحث منشور في مجلة نسق، مجلد ٤٢، عدد ١٠، في ٣٠ حزيران ٢٠٢٤م، ١٤٤٥هـ، ص ١١٢٩.
- ٨- القاضي، منير، شرح المجلة، مطبعة النجاح، بغداد (ب، ت)، ج ١ ص ٢٢٢.
- ٩- المادة ٥٠٦ من القانون المدني العراقي النافذ المعدل.
- ١٠- المادة (٣) من قانون التسجيل العراقي النافذ المعدل.
- ١١- المادة (١/٧٣) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.
- ١٢- المحامي فوزي كاظم المياحي، التنفيذ الجبري وفقاً لقانون التنفيذ العراقي، مطبعة دار الكتب والوثائق، بغداد ٢٠١٢، ص ١٢٥.
- ١٣- السيد عبد الوهاب عرفه، التنفيذ الجبري، الطبعة الأولى، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، ٢٠٠٩، ص: ٩.
- ١٤- القاضي مدحت المحمود، شرح قانون التنفيذ رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠ وتطبيقاته العملية، الطبعة الثالثة، دار النشر بيت المتنبي، بغداد، ٢٠١٥، ص: ٦٩.
- ١٥- ادم وهيب نداوي، شرح قانون البيانات والاجراءات، دراسة مقارنة، مكتبة دار الثقافة والنشر، عمان، ١٩٨٨، ص ٢١٤ - ٢١٥.
- ١٦- د. ايناس مكي عبد، و زيد جبار أحمد الجبوري، الطبيعة القانونية للبيع المأذون به لأموال المحجوزة تنفيذياً دراسة مقارنة، بحث منشور في مجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية والسياسية، جامعة بابل، العدد الثاني، السنة الرابعة عشر، ص: ٥٩٧.
- ١٧- القاضي مدحت المحمود، شرح قانون التنفيذ رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠ وتطبيقاته العملية، المصدر السابق، ص: ٢٧.
- ١٨- د. ايناس مكي عبد، و زيد جبار أحمد الجبوري، الطبيعة القانونية للبيع المأذون به لأموال المحجوزة تنفيذياً دراسة مقارنة، المصدر السابق، ص: ٥٩٩.
- ١٩- المادة (٩١) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.
- ٢٠- المادة (٢٤٦) من القانون المدني العراقي النافذ المعدل.
- ٢١- سيد محمد مهدي قبولي درافشان، غزوان صالح محمد العبيدي، مباني وشروط التنفيذ الجبري للالتزام بين القانون العراقي والإيراني دراسة مقارنة، بحث منشور في مجلة جامعة تكريت للحقوق المجلد ٨، العدد ١، الجزء ٢، ٢٠٢٣، ص: ١٥٧-١٥٨.
- ٢٢- القاضي عبود صالح مهدي، شرح قانون التنفيذ رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠، ط ١، مطبعة الخيرات، ٢٠٠٠ ص ١٨٠.
- ٢٣- قرار تمييزي ذو الرقم ٤٧٣ / ت / ٢٠١٧ في ١٣ / ٦ / ٢٠١٧، محكمة استئناف واسط الاتحادية بصفتها التمييزية، نقلاً عن: القاضي غالب عامر الغريباوي، المختار من قضاء محكمة استئناف وسط الاتحادية بصفته التمييزية، قسم المدني، مطبعة الكتاب، بغداد ٢٠١٧، ص: ٢٤٦.
- ٢٤- سوران فرج عبدالله، بيع المزايمة دراسة تحليلية بين الفقه الإسلامي المقارن والقانون العراقي، بحث منشور في مجلة كلية العلوم الإسلامية، العدد ٤٨، ٢ ربيع الثاني ١٤٣٨هـ _ ٣١ كانون الأول ٢٠١٦، ص: ٣٥٥ و ٣٥٦.
- ٢٥- د. ايناس مكي عبد، و زيد جبار أحمد الجبوري، الطبيعة القانونية للبيع المأذون به لأموال المحجوزة تنفيذياً دراسة مقارنة، المصدر السابق، ص: ٦٠١.
- ٢٦- القاضي حيدر عودة كاظم، شرح قانون التنفيذ رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠ المعدل، دراسة في ضوء النص والتطبيق القضائي، مكتب القانون المقارن، بغداد _ العراق، ٢٠٢٠، ص: ٣١٨.
- ٢٧- قرار محكمة استئناف كربلاء الهيئة التمييزية ذو الرقم ٧٨/ت/ متفرقه/ تظلم/ ٢٠٢٤ / في ٦/٦/٢٠٢٤، غير منشور.
- ٢٨- عبد الوهاب عرفه، التنفيذ الجبري، المصدر السابق، ص ١٠.
- ٢٩- د. أحمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، الطبعة ٢، الناشر منشأة المعارف، الاسكندرية، ١٩٥٨، ص: ١٨.
- ٣٠- المادة (١/٢/ف) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.

- ٣١- المادة (٥) من قانون تحصيل الديون الحكومية العراقي رقم ٥٦ لسنة ١٩٧٧.
- ٣٢- المادة (١٠) من قانون تحصيل الديون الحكومية العراقي رقم ٥٦ لسنة ١٩٧٧.
- ٣٣- د. رعد مقداد محمود و علا فلاح ياسين، إجراءات التنفيذ على أموال المدين العقاري وفق قانون تحصيل الديون الحكومية العراق رقم ٥٦ لسنة ١٩٧٧ دراسة مقارنة، بحث منشور في مجلة جامعة تكريت للحقوق، السنة ٢، المجلد ٢، العدد ٤، الجزء ٢، حزيران ٢٠١٨ ميلادية_ جمادي الآخر ١٤٣٩ هجرية، ص: ٦.
- ٣٤- المادة (٦٠) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.
- ٣٥- المادة (٦٣) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.
- ٣٦- المادة (٦٤) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.
- ٣٧- المادة (٦٥) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.
- ٣٨- المادة (٦٦) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.
- ٣٩- المادة (٦٧) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.
- ٤٠- المادة (٦٨) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.
- ٤١- المادة (٦٩) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.
- ٤٢- المادة (٧٠) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.
- ٤٣- هيئة الاشراف القضائي/ قسم الدراسات والبحوث، التحري عن الاموال المنقولة وغير المنقولة، مقال منشور بتاريخ ٢٠٢٤/٧/١١ على الرابط: <https://sjc.iq/view.2024/11/1>.
- ٤٤- المادة (١٦٥ و ١٨٣) من قانون المرافعات المدنية العراقي النافذ المعدل.
- ٤٥- قرار محكمة استئناف كربلاء بصفتها التمييزية ذو الرقم ٣٤١/ت/تنفيذية/٢٠٢٤ في ٢٠٢٤/٩/٣٠. قرار غير منشور.
- ٤٦- تسمى بالإخبارية الثانية على اعتبار ان المدين كان قد تبلغ بمذكرة اخبارية التنفيذ اولى حال تنفيذ الحكم أو المحرر التنفيذي والذي تتضمن دعوته للحضور الى مديرية التنفيذ المختصة لتسديد الدين الذي بذمته، نقلاً عن: اسكندر سعد زغول - قاضي التنفيذ علما وعملا - دار الفكر العربي - لا يوجد مكان نشر - ١٩٧٤ - ص: ٢٦٠.
- ٤٧- عبده جميل غصوب، الوجيز في اجراءات التنفيذ، مجد المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت، ٢٠١٣، ص: ٢٩٨.
- ٤٨- المادة (٥٥) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.
- ٤٩- د. رعد مقداد محمود و علا فلاح ياسين، إجراءات التنفيذ على أموال المدين العقاري وفق قانون تحصيل الديون الحكومية العراق رقم ٥٦ لسنة ١٩٧٧ دراسة مقارنة، المصدر السابق، ص: ٧.
- ٥٠- المادة (٨٦) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.
- ٥١- د. رعد مقداد محمود و علا فلاح ياسين، إجراءات التنفيذ على أموال المدين العقاري وفق قانون تحصيل الديون الحكومية العراق رقم ٥٦ لسنة ١٩٧٧ دراسة مقارنة، المصدر السابق، ص: ٨.
- ٥٢- المادة (١٠١) من قانون التسجيل العقاري العراقي النافذ المعدل.
- ٥٣- المادة (١٠٣) من قانون التسجيل العقاري العراقي النافذ المعدل.
- ٥٤- د. رعد مقداد محمود و علا فلاح ياسين، المصدر نفسه، ص: ٩.
- ٥٥- د. سعيد مبارك، احكام قانون التنفيذ، المكتبة القانونية، بغداد، بدون سنة نشر، ص: ٢١١.
- ٥٦- المادة (٨٧) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.
- ٥٧- المادة (٨٨) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.
- ٥٨- القاضي مدحت المحمود، شرح قانون التنفيذ رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠ وتطبيقاته العملية، مصدر سابق، ص: ١٦٤.
- ٥٩- المادة (٨٩) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.
- ٦٠- المادة (٩٠) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.

- ٦١- قرار محكمة استئناف كربلاء الهيئة التمييزية ذي الرقم ٢٢/ت/متفرقة/حجز احتياطي/٢٠٢٣ في ٢٠٢٣/٢/٥. قرار منشور.
- ٦٢- د. عمار سعدون حامد المشهداني، أ. اخلاص أحمد رسول، أثر القرابة على التنفيذ الجبري دراسة مقارنة، بحث منشور في مجلة الراافدين للحقوق، المجلد ١٨، العدد ٦٢، السنة ٢٠، ص: ٢٦.
- ٦٣- جبار صابر طه، وعبد الكاظم فارس المالكي، شرح قانون التنفيذ العراقي لسنة ١٩٨٠ المعدل، بلا مكان طبع، بلا سنة، ص: ٢٠٠. و د. مفلح عواد القضاة، أصول التنفيذ وفقا لأحدث التعديلات لقانون التنفيذ، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠١٠، ص: ١٨٥.
- ٦٤- د. عمار سعدون حامد المشهداني، أ. اخلاص أحمد رسول، المصدر نفسه، ص: ٢٧.
- ٦٥- المادة (٧١/ف ١ و ٢ و ٣) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.
- ٦٦- المادة (٧٢/ف ١ و ٢) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.
- ٦٧- عباس فاضل طه، منع عمال القضاء والمحامين من شراء الحقوق المتنازع فيها دراسة مقارنة، رسالة ماجستير مقدمة الى معهد العلمين للدراسات العليا/ قسم القانون الخاص، ٢٠٢١، ص: ٥٣.
- ٦٨- المادة (٧٣) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.
- ٦٩- المادة (٧٤) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.
- ٧٠- المادة (٩٣) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.
- ٧١- د. ادم وهيب النداوي، مصدر سابق، ص: ٢٩٢.
- ٧٢- قرار محكمة استئناف اربيل بصفتها التمييزية ذو الرقم ٧٣/ت/١٩٣ في ١٩٩٣/٨/١٩ نقلا عن: القاضي عثمان ياسين علي المبادئ والتطبيقات القانونية في قرارات محكمة استئناف اربيل بصفة التمييز قسم قانون التنفيذ من سنة ١٩٩٢ لغاية ٢٠٠٩، أربيل، ٢٠١٠، ص: ٨٥.
- ٧٣- قرار محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية ذو الرقم ١٩٣ / تنفيذ / ١٩٩٠ ، في ١٩٩٠/٢/١٧ قرار منشور.
- ٧٤- قرار محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية ذو الرقم ٤٦٤ / تنفيذ / ١٩٩٠ ، في ١٩٩٠/٦/١٩ قرار منشور. ويلاحظ بان المادة السابعة من دستور ١٩٧٠ الملغي تنص على (١) اللغة العربية هي اللغة الرسمية . ٢ - تكون اللغة الكردية لغة رسمية الى جانب اللغة العربية في المنطقة الكردية. وكذلك المادة الرابعة من دستور ٢٠٠٥ النافذ تنص على اولا:- اللغة العربية واللغة الكردية هما اللغتان الرسميتان للعراق.....).
- ٧٥- أثير سلمان شكير العيساوي، البيع القضائي للعقار في ضوء تشريع العراقي، مصدر سابق، ص: ١١٣٣.
- ٧٦- المادة (٩٥/ف ٢) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.
- ٧٧- المادة (٩٣/ف ١) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.
- ٧٨- د. سعيد مبارك، مصدر السابق، ص: ٢١٩.
- ٧٩- عمار محسن كزار الزرفي، *الحجز على أموال المدين*، بحث منشور في مجلة الكوفة للعلوم القانونية و السياسية، مج. ٢، ع. ٧، ص: ٢١٢.
- ٨٠- المادة (٩٥/ف ٢) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.
- ٨١- قرار محكمة التمييزية ذو الرقم ١٨٦ / تنفيذ / ١٩٧٢ ، في ١٩٧٢/٦/٢٨ قرار منشور. اشارة الية د. سعيد مبارك، مصدر السابق، ص: ٢٢٣.
- ٨٢- عمار محسن كزار الزرفي، *المصدر السابق*، ص: ١١٢.
- ٨٣- المادة (٩٧/ف ٢) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.
- ٨٤- المادة (٩٤) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.
- ٨٥- د. سعيد مبارك، مصدر السابق، ص: ٢٢١.
- ٨٦- عمار محسن كزار الزرفي، *المصدر نفسه*، ص: ٢١٣.
- ٨٧- المادة (١٠١) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.
- ٨٨- عمار محسن كزار الزرفي، *المصدر نفسه*، ص: ٢١٣.
- ٨٩- د. سعيد مبارك، مصدر السابق، ص: ٢٢٩.

- ٩٠- المادة (١٠٠) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.
- ٩١- المادة (٩٨) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.
- ٩٢- المادة (٣/٩٧) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.
- ٩٣- المادة (١٧٨) من قانون التسجيل العقاري العراقي النافذ المعدل.
- ٩٤- المادة (٤/٩٧) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.
- ٩٥- المادة (٢/١٠٢) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.
- ٩٦- المادة (٥٠٨ و ١١٢٦) من القانون المدني العراقي النافذ المعدل. والمادة (٢/٣) من قانون التسجيل العقاري. د. جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان ١٩٩٧، ص: ٨٤.
- ٩٧- المادة (١٠٤/١٠٣) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.
- ٩٨- المادة (١٠٥) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.
- ٩٩- المادة (٩٩) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.
- ١٠٠- د. منصور حاتم محسن، و ليث عباس منصور، توزيع حصيلة بيع الأموال المرونة دراسة مقارنة، بحث منشور في مجلة المحقق الحلّي للعلوم القانونية والسياسية، العدد ٢، السنة ١٤، ص: ١٧٠.
- ١٠١- علي محمود محمد النجار، البيع الجبري وفق قانون تنفيذ فلسطيني رقم ٢٣ سنة ٢٠٠٥ دراسة تحليلية مقارنة، رسالة ماجستير، عمادة الدراسات العليا جامعة القدس، ١٤٤٣هـ، ٢٠٢٢م، ص: ٩٦.
- ١٠٢- علي مظفر حافظ، شرح قانون التنفيذ، مطبعة العاني، بغداد، ١٩٧٤، ص: ٤٠٥. د. آدم وهيب النداوي، مصدر سابق، ص: ٢٥١. القاضي مدحت المحمود، مصدر سابق، ص: ٢٠١.
- ١٠٣- د. عثمان التكروري، توزيع حصيلة التنفيذ، مقال منشور بتاريخ ٢٠٢٠/٧/٣١، تاريخ الزيارة: ٢٠٢٤/١١/١٥
- <http://www.othman.ps>
- ١٠٤- قرار محكمة استئناف كربلاء بصفتها التمييزية ذو الرقم ٢١١/ت/ تنفيذ/٢٠٢٤/ في ٢٠٢٤/٦/١٢، غير منشور.
- ١٠٥- فواز قيس يوسف، حق أفضلية في استيفاء الدين وقسم الغرماء، مقال منشور بتاريخ ٣٠/يناير/٢٠١٢، تاريخ الزيارة ٢٠٢٤/١١/١٥، على الموقع: <https://haqq.ahlamontada.com>
- ١٠٦- د. سيد احمد محمود، أصول التنفيذ الجبري في القانون الكويتي (طرق التنفيذ الجبري ومراحلها وإجراءاته ومنازعاته)، بلا طبعة، الجزء الثاني، سنة ٢٠٠١، ص: ١٨٥.
- ١٠٧- د. منصور حاتم محسن، و ليث عباس منصور، توزيع حصيلة بيع الأموال المرونة دراسة مقارنة، ص: ١٧١.
- ١٠٨- د. منصور حاتم محسن، و ليث عباس منصور، المصدر السابق، ص: ١٧٢.
- ١٠٩- قرار محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية ذو الرقم ٩٩٧/ت/ تنفيذ/١٩٨٨/ في ١٩٨٩/١/١٤، نقلا عن: القاضي مدحت المحمود مصدر سابق، ص: ٢٠٣.
- ١١٠- قرار محكمة استئناف بغداد ذي الرقم ٢٤٢/تنفيذ/ ١٩٩٠ في ١٩٩٠/٤/٨ نقلا عن: القاضي مدحت المحمود المصدر السابق، ص: ٢٠٢.