النظام القانوني للحجز المتعدد على المال غير منقول

م.م. صابرين عبد المحسن جبجاب

كلية القانون- الجامعة المستنصرية

الكلمات المفتاحية: الحجز المتعدد والتنفيذي، المال غير منقول، حصيلة التنفيذ

الملخص:

يتطرق البحث الى النظام القانوني للحجز المتعدد على الاموال الغير منقولة وفقاً للقانون العراقي، والتي تعد من اهم الثروات للدولة، ويهدف البحث إلى تحليل الآثار القانونية لتعدد الحجوز على المال غير منقول، وتحديد الإطار القانوني المنظم لهذه الحالة القانونية، عن طريق بيان مفهوم الحجز المتعدد، وهو حالة قانونية تعني وجود أكثر من حجز على نفس المال في نفس الوقت بشكل متعاقب من قبل دائنين مختلفين.

ويناقش البحث أسباب تعدد الحجوز، والتي تشمل تعدد الدائنين وعدم سداد الديون، كما يتناول أطراف رابطة التعدد، وبيان الكيفية التي تقع بها الحجوز المتعددة، مع الاشارة الى اهمية التنسيق بين هذه الحجوز لتجنب أي تضارب في الإجراءات.

أخيرًا، يتناول البحث الآثار المترتبة على حجز المال غير المنقول، مثل تقييد حق المدين في التصرف في المال غير المنقول، وإمكانية فقدان هذه الملكية في حالة عدم سداد الدين، كما يناقش الكيفية التي يتم توزيع حصيلة البيع على الدائنين في حالة تعدد الحجوز، سواء كانت الأموال المستحصلة كافية للوفاء بالديون أم غير كافية.

المقدمة:

لما كانت الاموال غير المنقولة من الاموال التي تدخل في دائرة التعامل اذاً تعد من العناصر الموجبة للذمة المالية للمدين المالك لهذه الاموال، ومن ثم تدخل في الضمان العام لدائني مالكها، ونجد ان طبيعة المعاملات والالتزامات بصفة عامة تفرض ان يعمد المدين الى الوفاء بالتزامه طوعاً، وهو المبدأ الذي نجده حاضراً في اطار الشريعة الاسلامية من خلال قوله تعالى في كتابه العزيز[يا ايها الذين امنوا اوفوا بالعقود }[1]

اذ ان المدين يقوم بتنفيذ التزامه اختيارياً بدون تدخل من السلطة العامة اي امتثالاً لعنصر المديونية، وتظهر ميزة الوفاء الاختياري انه يتم في وقت وجيز كما انه يؤدي الى الاقتصاد في

المصاريف كذلك انه يحقق روابط تعاون بين اطراف التعامل ويشجعهم على الدخول في التزامات اخرى.

لكن قد يحدث ان يقوم المدين برفض التنفيذ الاختياري وهذا من الطبيعي بالنظر الى غلبة الطابع الانساني على سلوك هذا الفرد وتصرفاته وهذا ما يفرض عليه التنفيذ جبراً، يعد الحجز على المال غير المنقول من اهم الاجراءات التي قد يلجأ اليها الدائن او الدائنون لتحصيل ديونهم، فلقد اولى المشرع اهمية خاصة للاجراءات الخاصة بالحجز على الاموال غير المنقولة والتنفيذ عليها ويرجع اهمية ذلك الى اهمية هذه الاموال في الاقتصاد الوطني وضرورة توفير الحماية لها ولاصحاب الحقوق عليها.

ويعد الحجز وسيلة غير مباشرة لاجبار المدين على تنفيد التزامه باداء مبلغ من المال باعتباره المحل الاصلي او باعتباره تعويضاً عن عدم الوفاء باداء عمل او بأمتناع عنه.

ويخول الحجز التنفيدي الدائن اقتضاء دينه من حصيلة البيع الجبري لأموال مدينه وان كانت القاعدة ان جميع اموال المدين ضمان عام لدائنيه، فأن المشرع العراقي فرض تدرجاً في اجراءات الحجز، حيت استلزم ايقاعه اولاً على منقولات المدين في حالة عدم وجودها او كفايتها يتم الانتقال الى المال غير المنقول لكي يمكن البدء بحجزه، متى كان الدائن متمتعاً بضمان عيني عليه ويأتي اقرار الحجز على عقارات المدين عند عدم كفاية المنقولات ايماناً بأهميه العقار، الشئ الذي دفع المشرع العراقي الى تنظيم الحجز التنفيدي على العقار بنصوص خاصة، على اعتبار انه يؤدي الى نزع ملكية الدائن للعقار عن طريق بيع هذا الاخير بالمزاد العلني .

والحجز التنفيدي بذلك يعتبر اجراءاً من اجراءات التنفيد على اموال المدين، تقوم به دائرة التنفيذ بناءاً على طلب من بيده سند تنفيدي يثبت حق الدائن الثابت المحقق الوجود والمعين المقدار .

وبالنظر الى اهمية المال غير المنقول من الناحية الاقتصادية والاجتماعية ، اذا ما قورنت هذه الاهمية بالمنقول ، فاننا نجد المشرع العراقي قد خصه بأجراءات طويلة ومعقدة لكي يأتي الحجز عليه تنفيدياً، لذلك ستكون دراستنا مركزة على الاشكاليات المتعلقة بالحجز التنفيدي على غير المنقول ذا الحجز المتعدد .

وهناك قاعدة تسود الفقه الاجرائي ان (الحجز بعد الحجز لا يجوز) وتوحي هذه العبارة بأنه اذا وقع الحجز على مال معين فلا يجوز لدائن اخر ان يوقع الحجز لمرة ثانية على نفس المال، فالحقيقة انه مادام المال يبقى في ملك صاحبه ويدخل في الضمان العام المقرر لكافة الدائنين

على اموال مدينهم ولذلك لا يمكن حرمان دائني المحجوز عليه الاخرين من الاستفادة من الحجز القائم الذي بادر بتوقيعه الحاجز .

فأذا تعددت الحجوز الواقعة على نفس المال فأنه يجب التنسيق بين الحجزين _خاصة فيما يتعلق بالاجراءات اللاحقة عليهما_ بحيث يتم بيع واحد نظرا لأنه لا يتصور بيعان على ذات المال.

اذ ان تعدد الحجوز على نفس المال غير المنقول قد يثير العديد من الاشكالات والتساؤلات حول الية توزيع هذه المبالغ المحصلة من التنفيذ الجبري على المال غير المنقول وكيفية ترتيب الاولويات بين هؤلاء الدائنون وعليه يمكن فرض عدة تساؤلات في هذا البحث.

تساؤلات البحث

1- ماهو مفهوم الحجز المتعدد؟
2- ماهي الاسباب التي تؤدي الى تعدد الحجوز على المال غير المنقول الواحد؟
3- ماهي الاثار القانونية لتعدد الحجوز على المال غير المنقول الواحد؟
4- كيف يتم ترتيب الدائنين في حالة تعدد الحجوز؟

اهداف البحث

1- تحليل الاثار القانونية لتعدد الحجوز على المال الغير المنقول
2- تحديد الاطار القانوني المنظم لتعدد الحجوز على المال الغير المنقول.
3- بيان الكيفية التي يتم بها توزيع حصيلة التنفيذ.

منهجية البحث

تحقيقاً لاهداف البحث ووصولاً لتحقيق افضل النتائج للكشف عن ماهية الحجز المتعدد واهم الاثار القانونية التي تنتج عن الحجز المتعدد على المال غير المنقولسوف نقوم بأتباع المناهج التالية

1- المنهج الاستقرائي وذلك بالقيام بأستقراء الكتابات والدراسات السابقة التي تضمنها الفكر القانوني والمتعلقة بالحجز التنفيذي والحجز المتعدد، وكيف يمكن الاستفادة منها في معالجة مشكلة البحث

2-المنهج التحليلي وذلك عن طريق القيام بتحليل النصوص القانونية المتعلقة بموضوع البحث ودراستها واستنباط الاحكام والقواعد الخاصة بتعدد الحجوز .

اسباب اختيار الموضوع:

1- قلة الدراسات المتعلقة والمتخصصة التي تطرقت لهذا الموضوع في العراق.

2- الاهمية البارزة التي يحتلها الحجز على المال الغير منقول في نطاق قانون التنفيذ وفي مجال الحجوز المتعددة عليه بصفة خاصة؟

3- توضيح اهم المشاكل المتعلقة بهذا الموضوع وايجاد الحلول القانونية لها.

خطة البحث :

سوف يتم تقسيم هذا البحث الى مبحثين نتناول في المبحث الاول بيان مفهوم الحجز المتعدد عن طريق تعريف الحجز المتعدد وتوضيح اطراف الحجز المتعدد، اما في المطلب الثاني سوف نتناول انواع الحجوز وكذلك بيان اسباب تعدد الحجوز عن طريق بيان الكيفية التي يقع بها الحجز المتعدد اما في المبحث الثاني سوف نتناول الاثار القانونية على حجز المال الغير منقول عن طريق بيان الاثار القانونة للحجز على المال الغير منقول بالنسبة للمدين في المطلب الاول اما في المطلب الثاني فسنبين اهم الاثار القانونية على حقوق المدين .

المبحث الاول: مفهوم الحجز المتعدد

اولاً :الحجز لغةً : هو المنع ويعني الفصل بين شيئين وحجز الشيء حازه ومنعه عن الغير، وحجز القاضي على المال اي منع صاحبه من التصرف فيه حتى يؤدي ماعليه [2]. او هو المنع او الحيلولة بين الشيئين[3]

ثانياً :الحجز اصطلاحاً :

هو اجراء من اجراءات التنفيذ يهدف الى وضع مال من اموال المدين تحت يد القضاء وذلك بقصد منعه من التصرف فيه تصرفاً يضر بمصلحة الدائنين ثم القيام ببيعه لصالح الدائنين اذا لم يوفِ المدين بديونه وذلك ليقتصوا حقوقهم من الاموال المتحصلة من البيع[4].

والحجز هو وضع مال المدين تحت يد السلطة العامة (القضاء او مديريات التنفيذ) لمنع قيام صاحب المال بأي عمل قانوني او مادي من شأنه اخراج هذا المال او ثماره من ضمان الحاجز الدائن ويتضح من هذا التعريف ان الحجز له غايتين الاول تحديد الاموال التي ستنتزع ملكيتها من بين اموال المدين، اما الثاني هو تقييد سلطة المدين على هذه الاموال ليتمكن الدائن ان يستوفي حقه[5].

وعليه قبل الدخول في الاثار والاجراءات لابد من اعطاء تعريف للحجز المتعدد وبيان اطراف هذه الرابطة لذا سيتم في هذا المطلب التعريف بالحجز المتعدد وبعد ذلك سنتناول انواع

الحجوز في القانون العراقي (حجز تحفظي، حجز تنفيذي) اما في المطلب الثاني سيتم بحث اهم الاسباب التي تؤدي الى تعدد الحجوز على عقار واحد (تعدد الدائنين، عدم سداد الديون) وبيان الكيفية التي تقع بها هذه الحجوز المتعددة.

المطلب الاول: التعريف بالحجز المتعدد

سيقسم هذا المطلب الى فرعين الفرع الاول سنبحث التعريف بالحجز المتعدد اما في الفرع الثاني سوف يتم بحث اطراف رابطة التعدد :

الفرع الاول: التعريف بالحجز المتعدد

تطبيقا للقاعدة العامة التي تقضي بأن الحجز على المال لا يخص الحاجز به ولا يمنع من توقيع حجوز لاحقة عليه يمكن لأي دائن اخر ان يقوم بتوقيع حجزاً ثانياً على المال غير المنقول المحجوز ولو كان الحاجز الاخر دائناً صاحب حق عيني تبعي على المال غير المنقول ويتم الحجز بنفس الاجراءات التي يوقع بها الحجز الاول[6].

والحجز في نطاق الاموال غير منقولة[7]، يتمثل بكونه اجراء يمكن الدائن من وضع اشارة على السجل العقاري الخاص بالمال غير المنقول في مديرية التسجيل العقاري التي يكون هذا المال في اختصاص منطقتها ومن ثم لا يجوز اجراء اي تصرف يتعلق بهذا المال غير المنقول المحجوز[8]،ومن ثم لا يمكن التصرف بالمال الذي تم الحجز عليه سابقاً.[9]

ويجدر الاشارة ان العقارات بالتخصيص[10] لايجوز التصرف فيها او توقيع الحجز عليها مستقلة عن العقارالذي خصصت لخدمته[11]، الا انه في بعض الحالات اجازت بعض القوانين حجز العقار بالتخصيص وبيعه وهنا يأخذ حكم المنقول اذا كان ذلك بمناسبة ديون بائعيه او صانعيه او لمن اقترض مالاً للقيام بشرائه او صنعه او للقيام بأصلاحه، كما يأخذ حكم العقار بالتخصيص حق الارتفاق كذلك فأنه لا يتصور الحجز عليه الحجز عليه مستقلاً لصعوبه القيام ببيعه الا اذا كان مع المال غير المنقول المرتَفق[12].

والحجز هو وضع المال في تصرف السلطة العامة سواء كانت القضاء او مديريات التنفيذ لمنع المدين من ان يتصرف في امواله تصرفاً ضاراً بالدائن عن طريق القيام بالانتقاص من ضمان الدائن بقيام المدين بأخراج هذا المال او مردوداته المالية من حيازته وهو من الاساليب التي قام المشرع بأقرارها لحماية الدائن والمحافظة على حقوقه في حال قيام المدين بالامتناع عن التنفيذ الرضائي[13].

وبهذا المعنى يعتبرالحجز وسيلة غير مباشرة لأجبار المدين على تنفيذ التزامه بأداء المبلغ من المال بأعتباره المحل الاصلي للالتزام او بأعتباره تعويضاً عن عدم الوفاء بأداء العمل او الامتناع عن العمل. او هو وسيلة للتضييق المالي على المدين اجاز المشرع للدائن اللجوء اليها لغرض المحافظة على حقوقه في حالة عدم قيام المدين بالتنفيذ الرضائي من جهة وللحيلولة من القيام بتهريب امواله او اخفائها عن طريق التصرف بها تصرفاً ضاراً بدائنه من جهة اخرى[14].

فالحجز هو إجراء قانوني يتم بموجبه تقييد تصرف المدين في ماله لضمان حصول الدائن على حقه في حال صدور حكم قضائي لصالحه. اما حالة تعدد الحجوز يعني قيام أكثر من دائن بالحجز على نفس العقار، مما يثير العديد من التساؤلات حول كيفية ترتيب هذه الحجوز وتحديد أولوية الدائنين.

ان تعدد الحجز يتطلب بداهة وجود حجزين على الاقل على ذات المال يقوم كل منهما الى جانب الاخر، بمعنى ان هناك حجز وقع على مال محجوز سابقاً[15]، اي لكي نكون امام حالة تعدد الحجوز يفترض تعدد الحاجزين ووحدة المال المحجوز عليه وهو اول الشروط التي يلزم توافرها لكي نكون اما حجز متعدد وبما نحن هنا بصدد التكلم عن تعدد الحجوز وليس تعدد الحاجزين لابد من توافر الشرط الثاني وهو وحدة محل الحجز، اذ لو قام احد الدائنين بالحجز على مال معين للمدين ثم قام دائن اخر بالحجز على (مال اخر للمدين) فأننا سنكون هنا امام اكثر من حجز منفرد يخضع كل منهما الى نظام خاص به، ولابد كذلك من تتابع الحجوز وهو شرط جوهري اذ للقول بوجود حجز متعدد فقد يتعدد الحاجزون ويتحد محل الحجز ومع ذلك لا نكون امام تعدد الحجوز الا اذا وقعت هذه الاخيرة في فترات زمنية مختلفة ، ليستوجب القول اننا في حالة حجز متعدد واجب اخضاعها الى نظام خاص بها .[16]

ويمكن تعريف الحجز المتعدد على المال الغير منقول هو حجز متعاقب على مال معين من قبل دائنين او اكثر في فترات زمنية مختلفة، وقد اقر قانون التنفيذ[17] بهذه الحالة في المادة (92) بنصه (اذا تعددت الحجوز على المال غير المنقول فيباع بمزايدة واحدة وعلى الجهة التي تقوم بالمزايدة ان تخبر بذلك الجهات الحاجزة وعندئذ تنتقل الحجوز كلها الى بدل المبيع) [18].

الفرع الثاني: اطراف رابطة التعدد

يفترض للقول اننا في حالة تعدد الحجوز الذي هو موضوع بحثنا ان يقع الحجز الاول من قبل الدائن الاول وان يقع الحجز الثاني على سبيل المثال لصالح دائن اخر، بينما يبقى المحجوز عليه في الحجزين هو المال الغير منقول نفسه .

ان اشخاص الحجز هم اساساً الدائن والمدين بأعتبارهما طرفي الرابطة القانونية المنشئة لعنصر المسؤولية وحق الدائن في التنفيذ ويدخل في هذه الرابطة الغير الذي تمسه اجراءات التنفيذ ويمتد اليه السند التنفيذي وان لم يكن طرفاً في هذه الرابطة القانونية وجدير بالذكر ان المشرع لم يترك افراغ الرابطة المذكورة وفقاً لأرادة الاطراف بل جعل ذلك تحت اشراف القائم بالتنفيذ المتمثل في المحضر القضائي .

واذا تعلق الامر بعقار مملوك للغير سواء كان الحائز او الكفيل العيني فأنه من الممكن توقيع حجز ثانٍ على المال غير المنقول ليس فقط من قبل دائنين المدين وانما ايضاً من دائنين لمالك المال غير المنقول ويوقع الحجز الثاني اذا كان من دائنين لمالك المال غير المنقول كما يوقع حجز ثاني على عقار المدين فاذا كان الحجز الثاني موقعاً من دائناً للمدين في مواجهة حائز المال غير المنقول وبمواجهة الكفيل العيني فأن عليه اتباع اجراءات الحجز في مواجهة الحائز اي يجب عليهما، فضلا عن القيام بتحرير محضر الحجز توجيه انذار للحائز او الكفيل العيني .

ومن الضروري عند تعدد الحجوز ان تتعدد معاملة وضع اليد وذلك لأحتمال تغير اوصاف العقار واحواله[19]، وعلى انه اذا اجاز المشرع تعدد الحجوز فأنه من الواجب التنسيق بينهم حت لا يكون هنالك تضارب في اجراءات التنفيذ على المال غير المنقول الواحد ويجب على الحاجز الاول مهما تعددت الحجوز ان يقوم بمباشرة هذه الاجراءات ويسمى بالدائن مباشر بالاجراءات[20].

وقد نصت المادة (92) من قانون التنفيذ العراقي[21] نص على انه اذا تعدد الحجوز على العقار فيباع بمزايدة واحدة وعلى الجهة التي تقوم بالمزايدة ان تخبر بذلك الجهات الحاجزة الاخرى وعندئذ تنتقل كلها الى بدل المبيع.

المطلب الثاني: اسباب تعدد الحجوز

في هذا المطلب سوف نتناول انواع الحجوز في الفرع الاول اما في الفرع الثاني سنتناول كيفية وقوع الحجز المتعدد على المال غير المنقول

الفرع الاول: انواع الحجوز

القاعدة العامة ان جميع الاموال تكون قابلة للحجز منقولة كانت ام عقارية وحتى الاموال المعنوية لذا لابد في هذا الفرع تناول انواع الحجوز التي اقرها القانون ومعرفة اي انواع الحجوز يمكن القيام بها تجاه الاموال غير المنقولة :

اولاً : الحجز التحفظي:

عمل قانوني الهدف منه ضبط مال المدين والحيلولة دون اخراجه من ضمان الدائنين ومن هنا فأن المشرع لا يجيزه الا في الحالات التي تكون فيها الاحتمالات قوية بأخراج المال من ذمة المدين حفاظاً لحق الدائن.[22] وهو بذلك مجرد وسيلة قانونية للمحافظة على الضمان العام المقرر للدائن على اموال مدينه ، تستهدف عدم نفاذ التصرفات المدين بالنسبة للاموال محل الحجز في مواجهة الدائن فضلاً عن تقييد حق المدين في استعمال هذه الاموال او القيام بأستغلالها .

ويمكن تعريفه بأنه قيام الدائن بتقديم طلب اتخاذ اجراءات تحفظية على اموال المدين المحجوز عليه عن طريق وضعها تحت يد القضاء العام في الدولة ليتم الحفاظ على حقوق الدائن الحاجز على هذه الاموال[23].

وعليه يمكن القول بأنه اجراء وقائي جوازي تحت رقابة القضاء متى توفرت هناك حالة ضرورة للحفاظ على دين الدائن في حالة اضرار المدين له.

كما يعرف ايضاً بأنه ضبط المال ووضعه تحت يد القضاء بمجرد منع المحجوز عليه من التصرف فيه تصرفاً ضاراً بحق الدائن ولا يؤدي بذاته الى بيع المال المحجوز واستبقاء الدين عكس الحجز التنفيذي[24] . فالحجز التحفظي لا يكون الا على منقول فلا يتصور ان يقع على عقار لأنتفاء خشية المدين من تهريبه او التصرف فيه، عن طريق التصرفات القانونية كون الاموال الغير منقولة لها اجراءات خاصة تخضع لها عن طريق التسجيل العقاري وكذلك من الممكن اتخاذ اجراءات خاصة بالعقار مثل عدم نفاذ التصرفات في مواجهة الدائن.

ثانياً : الحجز التنفيذي:

"هو وضع مال تحت يد القضاء تمهيداً للقيام ببيعه واستيفاء الدائن حقه من ثمن البيع" وهو ليس بذاته التنفيذ ولكن هو تمهيداً لذلك اذ يتحقق التنفيذ ببيع الاموال المحجوزة وسداد حق الدائن من الثمن المتحصل من البيع ، وقد لا يستمر الدائن في الاجراءات كما في حال قيام المدين بتنفيذ التزاماته فيينقضي الدين وحينئذٍ يسقط الحجز وتزول اجراءاته[25].

او يمكن تعريفه بأنه وضع عقار تحت سلطة القضاء بهدف منع المدين من التصرف فيه اضراراً بدائنيه[26] . فالتنفيذ بهذا المعنى يعتبر وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري على المدين تمكن الدائن من وضع عقارات مملوكه لمدنيه او للغير الذي يمكن حق التتبع عليها تحت يد القضاء للقيام ببيعها بالمزاد العلني ثم استيفاء دينه من ثمنها المتحصل من البيع[27].

فالحجز التنفيذي هو وسيلة لقهر المدين على الوفاء بالالتزامات ويتم التنفيذ بواسطة السلطة العامة على اموال المدين التي يجيز القانون التنفيذ عليها وتباع هذه الاموال وتسدد الحقوق من اثمانها، اي ان وضع المال المحجوز تحت يد القضاء ومنع المحكوم عليه في ان يقوم بالتصرف فيه وذلك للمحافظة على حقوق الدائن طالب التنفيذ لأستيفاء دينه عند بيعه[28].

وعليه يمكن القول انه الحجز الذي بموجبه يتم ضبط الاموال بناءاً على سند تنفيذي ووضعها تحت يد القضاء تمهيداً لبيع هذه الاموال وتوزيع الناتج عنه على الدائنين الحاجزين ان تعددو، فالحجز بذلك هو اول اجراء من اجراءات التنفيذ على اموال المدين يقوم به المحضر بناء على طلب الدائن لوضع هذه الاموال كلها او بعضها تحت يد القضاء منعاً للمدين من التصرف بها تمهيداً للقيام ببيع هذه الاموال واستيفاء الدائن حقه منها.

وقد نصت المادة (86) من قانون التنفيذ على جواز حجز المال الغير منقول بنصها (اذا تقرر حجز العقاروفقاً لهذا القانون فعلى منفذ العدل ان يشعر دائرة التسجيل العقاري بوضع اشارة الحجز على سجل العقار وعليها اخبار المديرية الحاجزة بوضع اشارة حجز على المال العقاروبيان ماعليه من حقوق اصلية وتبعية) [29] والحجز التنفيذي العقاري هو احد انواع الحجز التنفيذي الذي يعرف بأنه طريقة من طرق التنفيذ الجبري ، التي تخص عقاراً مملوكاً للمدين يباشرها دائنه بموجب سند يخول له ذلك كما يمكن ان يباشر هذا الحجز ضد الغير الحائز للعقار اذا كان الدائن صاحب امتياز او دائن مرتهن، يتولى القائم بالتنفيذ توقيع الحجز على المال غير المنقول بمقتضى امر الحجز[30]. فالحجز التنفيذي على المال غير منقول يترتب عليه عدم نفاذ التصرفات التي يتخذها مالك العقار[31].

الفرع الثاني:كيفية وقوع الحجز المتعدد

بعد بيان انواع الحجوز وبيان ما نوع الحجز الذي يختص به المال غير المنقول، لابد من التطرق في هذا البحث الى كيفية وقوع الحجز المتعدد لذلك سوف نقوم بدراسة الحالتين المتوقعة وفقاً لما يأتي:

الحالة الاولى : الحجوز المتعددة ذات طبيعة واحدة (حجوز قضائية)

مما لا يثير الشك انه لابد من اتخاذ نفس الاجراءات لتوقيع حجز ثاني مماثل للاجراء الذي وقع به الحجز الاول اذ لابد من توقيع حجز على المال غير المنقول بأتخاذ الاجراء المركب وهو تنبيه المدين بنزع الملكية بالاضافة الى تسجيل التنبيه وبالتالي فأن الحجز الثاني لايقع الا بأتخاذ اجراءات متماثلة وهذا ما يستفاد ضمناً من قانون التنفيذ [32].

والمشرع عندما نضم تعدد الحجوز القضائية بالنسبة للمال الغير منقول نجد انه اشار الى ضرورة توحيد الاجراءات اللاحقة وضرورة علم اطراف التنفيذ بوجود تعدد بالحجوز [33].

الحالة الثانية : الحجوز المتعددة من طبيعة مختلفة

سابقا تم ذكر الحجز المتعددة حجوز قضائية ومن نفس النوع اي ان كلا الحجزين هي حجوز تنفيذية على المال غير المنقول وان الحجوز المتعددة لا تقع الا بأتخاذ اجراءات متماثلة وانه لابد من تكرار للاجراء الحاجز.[34]

فيمكن ان يكون الحجزين احدهما قضائيا والاخر ادارياً، لانه من المستبعد ان يكون احد الحجوز تنفيذي والاخر تحفظي لان الحجز التحفظي لا يمكن ان يتصور ان يقع على عقار.

فأذا كان محل الحجوز المتعددة عقاراً فأنه يحجز قضائيا بأعلان تنبيه نزع الملكية وتسجيل هذا التنبيه في مكتب التسجيل العقاري بينما يتم حجز المال غير المنقول ادارياً بأنتقال مندوب الحاجز بحضور شاهدين الى موقع العقار، وتحرير محضر الحجز، ولا يجب شهر محضر الحجز الا اذا كان موقعاً لاقتضاء دين غير ممتاز .

ويتضح استحالة توقيع حجزين بأجراءات موحدة ليس فقط بسبب افتراض التتابع وانما لاختلاف طبيعة الحجوز فأحدهما قضائي والاخر اداري، والاخير يتطلب حضور المحضر الى موقع للحجز وتحرير محضر بينما الاول لا يتطلب ذلك وانما لابد من تسجيل الحجز لكي يعتبر المال غير المنقول محجوزاً .[35]

وعليه ان حالة تعدد الحجوز هي حالة قانونية اقرت في قانون التنفيذ من الممكن ان يكون احد اسبابها عدم وفاء المدين لألتزامه وبذلك يتم الحجز على امواله من قبل اكثر من جهة او من قبل أكثر من دائن، او يمكن ان يكون سبب الحجوز المتعددة هو وجود تعدد الدائنين المتعددين الذين يحملون احكاماً قضائية صادرة ضد مالك المال الغير منقول، وبالتالي من الممكن ان يقوموا بأيقاع حجوز متعاقبة على ذات المال، كذلك لابد من الاشارة ان بطلان احد الحجوز لا يؤدي الى بطلان الحجوز الاخرى وذلك استناداً الى قاعدة استقلال الحجوز.

المبحث الثاني: الاثار المترتبة على حجز العقار

بعد ايقاع الحجز التنفيذي على اموال المدين وعند عدم قيام المدين بتسديد الدين عندها يصار الى القيام بأجراءات البيع الجبري خلال مدة معينة من تاريخ التوقيع على محضر الحجز فالبيع الجبري هو عملية تسييل[36] المال المحجوز عن طريق بيعه بالمزاد العلني من اجل ايفاء

ديون اصحاب الحقوق في المعامل التنفيذية وتوزيع ماتحصل من عملية الحجز والبيع بينهم عن الاقتضاء[37].

المطلب الاول: الاثار القانونية للحجز على المال غير المنقول

1- تقييد التصرف حيث يمنع صاحب المال غير المنقول من التصرف بالبيع او الرهن او الهبة يقتضي الحجز التحفظ على المال و الحيلولة دون التصرف فيه على نحو يضر بحقوق الحاجزين غير أنه لا يترتب عليه إخراج المال من يد المدين، و لا يعني أنه فاقد الأهلية أو أنه ترتب على ماله المحجوز حق عيني للحاجز لأن المال المحجوز يبقى مملوك للمدين المنفذ عليه، و الحجز العقاري كوسيلة من وسائل التنفيذ الجبري ليس بتصرف ناقل للملكية ، فالإجراء الذي يتم به نقل ملكية عقار المحجوز عليه إلى الراسي عليه المزاد هو حكم رسو المزاد بعد شهره .

عليه و مادام المحجوز عليه يبقى مالكاً لمحل الحجز، فله اتخاذ كافة الإجراءات التحفظية للحفاظ على المال و ذلك برفعه دعاوى الحيازة، كما له أن يطالب الغير بالوفاء و هذا حتى يزيد الضمان، و كذلك من آثار اعتبار المدين مالك انه إذا تم بيع المال غير المنقول المحجوز فإن حق الدائن الحاجز ينتقل إلى الثمن، فإذا استوفى الدائنون ديونهم، و بقي شيء من المال، فإنه من حق المحجوز عليه، إلا انه و مع بقاءه مالك للمال المحجوز عليه فإن القانون يقيد من السلطات التي يمنحها حق الملكية، و كما نعلم أن البطلان هو تكييف قانوني لعمل يخالف نموذجه القانوني مخالفة تؤدي إلى عدم إنتاج الآثار التي يرتبها القانون إذا كان كاملا[38]، و البطلان إما مطلق إذا تخلف ركن من الأركان المقررة أو إذا تخلف شرط من الشروط الواجب توافرها في كل ركن عدا الرضا، وإما نسبي ويخص عيوب الرضا و نقص الأهلية، أما هنا فهذا البطلان مقرر للأشخاص ذوي المصلحة .

2- تحمل التكاليف يتحمل صاحب المال غير المنقول تكاليف واجراءات الحجز والبيع والتنفيذ، وتخصم من حصيلة التنفيذ بعد البيع الجبري .

3- قطع التقادم : يترتب على الحجز قطع التقادم على الدين الذي قرر من اجله عملاً بالقواعد العامة لقطع التقادم التي تقضي به المادة (437) من القانون المدني[39].

4- فقدان الملكية في حالة عدم سداد الدين يفقد صاحب المال غير المنقول ملكية أهم الآثار التي تترتب عن بيع المال غير المنقولالمحجوز بالمزاد العلني انتقال ملكيته من المنفذ عليه إلى المشتري الراسي عليه المزاد، وبالتالي تخوله له جميع امتيازات المالك المثمتلة في الإرادة و

الاستغلال والتصرف[40]، وهذا يعني ان رسو المزاد لاينقل إلى من رست عليه المزايدة إلا الحقوق التي كانت لمدين على المال غير المنقول المبيع.

5- البيع الجبري للمال غير المنقول يؤدي حكما وبقوة القانون إلى تطهير المال غير المنقول المبيع من جميع الحقوق العينية التبعية المقررة على المال وسواء كانت مقررة بحكم القانون كالامتيازات والرهون القضائية، أو مقررة بمقتضى العقد كالرهن الاتفاقي، وبالتالي ينتقل المال الى المشتري مطهراً من هذه الحقوق، فتطهير العقار اذاً هو رفع جميع الحقوق والقيود والاعباء المحمل بها العقار صافياً الى المشتري ومن شأن تطهير العقار كأثر لتسجيل حكم مرسى المزاد ترغب الافراد من الدخول في المزاد مما يترتب عليه رفع قيمة العقار وزيادة الثمن الذي يرسو به وفي ذلك مصلحة للدائنين وللمدين لكن لا يشمل غير ذلك من الحقوق العينية كحق الارتفاق وحق الانتفاع[41]

المطلب الثاني: اثر تعدد الحجوز على حقوق المدين

بعد ايقاع الحجز التنفيذي على اموال المدين عند عدم مبادرة المدين الى القيام بالتسديد الدائن يصار الى القيام بأجراءات البيع الجبري[42] خلال مدة معينة من تاريخ التوقيع على المحضر.

ان وضع المال غير المنقول تحت يد القضاء لا يؤدي الى اخراج المال من ملك المدين وانما يؤدي فقط الى تقييد سلطات المدين المخولة له على المال غير المنقول سواء بالنسبة الى التصرفات التي يكون محلها المال غير المنقول المحجوز وحسب نص المادة (86) من قانون التنفيذ (اولاً: اذا تقرر حجز العقاروفقاً لقانون التنفيذ فعلى منفذ العدل ان يشعر دائرة التسجيل العقاري بوضع اشارة الحجز على سجل العقار وعليها اخبار المديرية الحاجزة بوضع اشارة الحجز على العقار وبيان ما عليه من حقوق اصلية او تبعية

ثانياً: يجوز اجراء اية معاملة على العقار وضع اشارة الحجز بدون موافقة مديرية التنفيذ التي وضعت الحجز)

والسؤال الذي يثارهنا ماهي الكيفية التي يتم بها توزيع حصيلة التنفيذ ؟

لابد قبل الاجابة عن هذا التساؤل لابد من الاشارة الى ضرورة توحيد اجراءات بيع المال غير المنقول حيث ان القانون لا يجيز ان تمضي على سبيل التعدد فأذا كان الحجز الاول واقع على عقار معين اما الحجز الثاني فيقع على اكثر من مال فأنه يتم توحيد الاجراءات بالنسبة للعقار ذا الحجز المتعدد فقط، مع العلم ان توحيد اجراءات البيع على العقار لا تنفي بالضرورة قاعدة

استقلال الحجوز المتعاقبة[43] مما لا شك فيه أن الغاية النهائية من التنفيذ الجبري هي توزيع قيمة الأموال المباعة على الدائنين و بهذا يعد توزيع حصيلة البيع هو المرحلة الأخيرة من مراحل التنفيذ عن طريق الحجز، و هذه المرحلة لا يمكن الاستغناء عنها في إجراءات التنفيذ ، إذ يتم بواسطتها استفاء الدائنين لحقوقهم ، و فيها يتم نزع ملكية المبالغ المتحصلة من البيع،و تسليمها إلى الدائنين الحاجزين و الدائنين الذين اعتبروا طرفا في الإجراءات و بعد إستفاء هؤلاء لديونهم و دفع المصاريف فإن ما تبقى من حصيلة البيع يعود لمالك العقارمحل الحجز عند انتهاء مرحلة بيع الاموال المحجوزة وتجمع الاموال المتحصلة من معاملة الحجز يصل الحجز التنفيذي الى مرحلته الاخيرة المتمثلة بأستيفاء الدائن الحاجز او الدائنين الحاجزين او المتدخلين في الحجز عند وجودهم لحقوقهم وذلك عن طريق توزيع الحصيلة المستوفاة من التنفيذ بينهم عند الاقتضاء وتعرف هذه المعاملة القسمة بين الدائنين او مايعرف بمعاملة التوزيع [44]. وقد اقر قانون التنفيذ بأن اسبقية احد الدائنين في الحجز لا يمنحه اي حق في الامتياز على حصيلة التنفيذ لدينه [45]

ولمعرفة الحالات التي تواجه معاملة التوزيع سوف يتم البحث فيها تباعاً

الحالة الاولى كفاية الاموال المستحصلة

.يتم التوزيع المباشر لحصيلة بيع المال غير المنقولبأن يقوم المكلف بالتنفيذ تسليم الدائن او الدائنين مايكفي لتسديد ديونهم في الحالات الاتية :

1- تسليم المبالغ للحاجز

اذا كان الدائن شخصاً واحداً في هذه الحالة يقوم بأستيفاء حقه مباشرة سواء كان دائن عادي او دائن ممتازاً[46]. فلا يثير استيفاء الديون من الحصيلة اية مشاكل اجرائية اذا كان الدائن الحاجز واحداً فهذا الشخص يختص بالحصيلة لوحده سواء كانت هذه الحصيلة كافية ام كانت غير كافية للوفاء الدين .

حيث يستلم المبالغ المتحصلة من التنفيذ مباشرة من المحضر القضائي او محافظ البيع المكلف بملف التنفيذ وعلى من تكون حصيلة التنفيذ تحت يده قبل الوفاء للدائن الحاجز ان يتأكد من استيفائه لشروط الوفاء له

هذا ان ان المتحصل من لتنفيذ على المال غير المنقولالمنفذ عليه يغطي مبلغ الدين اما في حالة ان المبلغ المتحصل لا يكفي لسداد اموال الدائن.

في هذه الحالة لا توجد أي صعوبة في توزيع حصيلة التنفيذ لأن الدائن إذا كان واحدا فإنه يستفيد من حصيلة التنفيذ و يستوفي حقه مباشرة سواء كان دائن عاديا أو ممتازا و سواء كانت الحصيلة كافية للوفاء بدينه أم غير كافية حيث يكون له في الحالة الأخيرة مواصلة التنفيذ بموجب سنده على أموال أخرى للمدين.

2- اذا تعدد الحاجزون وكانت المبالغ المتحصلة من التنفيذ كافية للوفاء بجميع حقوق الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز وجب على المحضر القضائي او محافظ البيع او على من تكون لديه هذه المبالغ ان يؤدي لكل دائن دينه بعد تقديم سنده التنفيذي فأذا كان لا يمتلك سنداً تنفيذياً بل مجرد سند دين عادي مثل العقود العرفية او فاتورة فلا يجوز الوفاء الا بموافقة كتابية من المدين المحجوز عليه وفي هذه الحالة يكون الوفاء اختياريا لانه تم برضاء لمدين[47].

مع ملاحظة ان الوفاء المباشر للدائنين على النحو المذكور يكون في حالة اذا كان جميع الدائنين دائنين عاديين او كان بينهم دائنون ممتازون ما دامت المبالغ المتحصل عليها من التنفيذ كافية للوفاء بحقوقهم لأنه في هذه الحالة لا تظهر اشكالية لأولوية دائن على اخر.

في هذه الحالة أيضا التوزيع يكون سهل و يستوفي الدائنون حقوقهم مباشرة سواء كانوا جميعهم دائنين عاديين أو كان بينهم صاحب أفضلية، فيجب على من تكون لديه هذه المبالغ أداؤها لهؤلاء الدائنين سواء كانوا حاجزين أو متدخلين في الحجز، كل حسب دينه بعد تقديم السند التنفيذي، كما يجوز طبقا المادة 2/791 الوفاء بالدين لجميع الدائنين الذين ليست لهم سندات تنفيذية إذا كانت هناك مبالغ متبقية بشرط الموافقة الكتابية للمدين المحجوز عليه، و بعد سداد الديون و المصاريف، ترد المبالغ المتبقية للمدين المحجوز عليه.

ثانياً: عدم كفاية الاموال المتحصلة للايفاء بالديون

اذا كان هناك دائن واحد وان حصيلة التنفيذ غير كافية للوفاء بدينه فتعطى هذه الحصيلة له ويكون له ان ينفذ بمقتضى سنده التنفيذي السابق على اموال المدين الاخرى على مابقي من حقه[48] اذا تعدد الداائنون وكانت الحصيلة المتحصلة من بيع المال غير المنقول غير كافية للوفاء بكامل حقوقهم فالسؤال الذي يثار هنا عن كيفية توزيع حصيلة الثمن عند تعدد الحاجزين ؟.

في حالة تعدد الحجوز على اموال نفس المدين

لابد من الاشارة الى ان حصيلة التنفيذ اذا لم تكن كافية ولكن حدث اتفاق بين الدائنين على التوزيع بالتراضي فإنه يستغني أيضا عن إجراءات التوزيع القضائية. ويشترط أن يكون هذا

الاتفاق كتابة حتى يمكن للمحكمة أن تطلع عليه وتضعه في حيز التنفيذ، وإذا ثم الاتفاق بين جميع ذوي الشان، التزمو به وأصبح هو القانون بالنسبة لتوزيع حصيلة التنفيذ[49].

اما في حالة وجود عدة حجوز على اموال نفس المدين المحجوز عليها امام جهات قضائية مختلفة يجب على القائم بالتنفيذ المحضر القضائي او محافظ البيع وعلى كل من كانت لديه المبالغ المتحصلة من التنفيذ ايداعها بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة اختصاصها الحجز الاول او البيع الاول للاموال المحجوز حتى تسهل عملية التوزيع[50].

والأصل أن جميع الدائنين يكونون متساوون في استفاء حقوقهم من أموال المدين إلا لمن كان له منهم حق التقدم وفقا للقانون لسبب موضوعي ،مثل ما هو منصوص عليه في المادتان 907 و 982[51] قانون المدني و التقدم يكون هنا مستندا إلى رهن أو تأمين أو إلى امتياز على المال المباع و قد يكون التقدم لسبب إجرائي و تنص عليه قواعد قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، و الدائن صاحب الأفضلية بسبب هذا التقدم لا يتمتع بأي تأمين عيني على مال المدين ، و مع هذا يتقدم على باقي الدائنين بسبب الإجراء الذي قام به و من حالات هذا التقدم : حالة الإيداع و التخصيص إذ تقرر في فقرتها الأخيرة أن الدائن الذي تقرر قصر الحجز لصالحه له الأولوية على غيره من الدائنين عند استفاء حقه من الأموال التي يقصر الحجز عليها.

أن تتوافرفي الدائنين شروط استفاء حقهم جبرا أي حاملين للسندات التنفيذية المثبتة لحقوقهم إلا إذا وافق المدين المحجوز عليه كتابة على الوفاء لدائنين الذين ليست لهم سندات تنفيذية[52].

ألا تكون إجراءات التوزيع موقوفة بقوة القانون أو بحكم قضائي بسبب حصول منازعة في إجراءاتها.

حالة وجود تعدد للدائنين، ولكن ديونهم مختلفة:

تفترض هذه الحالة وجود ديون عادية و أخرى ممتازة أو أنها جميعها ممتازة و لكنها بمرتبات مختلفة، ففي مثل هذه الحالة ينقص من المبلغ المراد توزيعه مصاريف التنفيذ، و يسلم لمن دفعه من الدائنين أولا، و يوزع الباقي من المبلغ على أصحاب الديون الممتازة حسب ترتيبهم .

وإذا كان أصحاب الديون في مرتبة واحدة من الامتياز، و كانت الأموال غير كافية تقسم بينهم قسمة غرماء.

وإذا زادت الأموال الموجودة على الديون الممتازة فيقسم ما زاد عنها بين أصحاب الديون العادية قسمة غرماء.

فإذا كانت الاموال غير كافية للوفاء بجميع ديون الدائنين الحاجزين و الدائنين المتدخلين في الحجز، يقوم المحضر أو من كانت لديه المبالغ المتحصلة من التنفيذ ، بإيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة اختصاصها التنفيذ مع ضرورة إرفاق جدول عن هذه الأموال المحجوزة، و كذا محضر رسو المزاد ، غير أنه إذا كانت المبالغ المحصلة من التنفيذ ناتجة عن عدة حجوز وقع كل منها أمام جهة قضائية معينة، وذلك طبعا على أموال نفس المدين المحجوز عليها، فإن المحكمة المختصة بتلقي هذه الحصيلة هي تلك المحكمة التي حصل في دائرة اختصاصها الحجز الأول أو البيع الأول للأموال المحجوزة . فعلى كل من كانت لديه هذه المبالغ أن يودعها بأمانة ضبط هذه المحكمة.

و بهذا فإذا تعددت الحجوز، و لو اختلفت أنواعها، فإن حاصل تنفيذها يجمع، و تتخذ بصدده إجراءات توزيع واحدة مادام المدين المحجوز عليه واحد في جميعها.

قانون التنفيذ فإن المبالغ المتحصلة من التنفيذ تخصم منها المصاريف و يقسم الباقي قسمة غرماء و يكون التوزيع بحسب درجات الدائنين[53] ،و قسمة الغرماء هنا ، أي ان الدائن تحمل خسارة قسم من الدين،و لا يطبق التقسيم بقسمة الغرماء إلا في حالة عدم وجود دائنين لهم الأفضلية لأن أصحاب الديون المضمونة برهن أو تأمين أو إمتياز لهم الأولوية على أصحاب الديون العادية ،كما أن التوزيع بين أصحاب الديون المضمونة يراعي فيه أفضلية كل دين ، و بالتالي فتطبيق التقسيم بالمحاصة يفترض وجود عدة دائنين بنفس المرتبة و لم تكف حصيلة التنفيذ للوفاء بديونهم فتخصم أولا النفقات التنفيذية التي صرفها الدائن و يقسم الباقي قسمة غرماء بالكيفية المذكورة.

الخاتمة :

1- الحجز المتعدد هو حالة قانونية وهي حالة جائزة حيث لا يكون للحاجز اي اولوية اجرائية وان الاسبقية في توقيع حجز معين لا يحول دون توقيع دائن حجز جديد صحيح حتى في الاموال التي يختص فيها الحاجز الاول بحصيلة التنفيذ من توقيع الحجز.
2- يجب للقول بأننا امام حالة حجز متعدد ان يكون المال الذي وقع عليه الحجز هو ذات المال التي وقعت عليه الحجوز بشكل متعاقب في اوقات مختلفة ، ويتم توقيع الحجز من قبل عدة دائنين او عدة جهات.
3- الحجز المتعدد على المال المنقول هو اجراء قانوني يشكل نوعاً ما حالة قانونية معقدة يتطلب ام يكون هناك تنسيق بين الدائنين او الجهات الحاجزة.

4- ان الحجز التنفيذي يؤدي الى تقييد سلطات المدين على المال الغير المنقول وقد يؤدي في بعض الاحيان الى فقدان الملكية.

5- ان الحجوز المتعاقبة حجوز مستقلة وان بطلان احد الحجوز لا يؤثر على الحجوز الاخرى، وان الاسبقية في الحجز لا تعني الاسبقية في استيفاء الديون وذلك لأنه على الرغم من ايقاع الحجز المتقدم الا انه يتم الرجوع الى القواعد العامة في توزيع حصيلة التنفيذ،

التوصيات:

1- يجب توحيد الاجراءات المتبعة في الحجز على العقار وكذلك لابد من التنسيق بين مختلف الجهات المعنية لحل مشكلة تعدد الحجوز مثل القضاء والمسجل العقاري.

2- لابد من توفير الضمانات القانونية للمدينين كما لابد من ضمان حقوق الدائنين في نفس الوقت.

3- لابد من انشاء نظام الكتروني يتم الاستعانة به في ايقاع الحجوز ويقوم على مبدأ الشفافية في الاستعلام عن العقارات المحجوزة من الممكن ان يشكل حلقة مهمة في توعية الدائنين في الحجوز الواقعة على المال ومن الممكن ان يشكل فرقاً واضحاً في موضوع تعدد الحجوز.

4- لابد من مراعاة مصلحة الحاجز الاول ومراعاة الدائن الذي قام بأيقاع الحجز المتقدم وتوفير الضمانات الكافية للدائنين البقية، ايضاً لابد من توضيح الاجراءات القانونية المتعلقة بالحجز المتعدد على المال الغير المنقول وتيسير فهمها للاطراف المعنية.

5- لابد من مراجعة النصوص المتعلقة بالحجز المتعدد كونها لا تتماشى مع التطور الاقتصادي والحداثة الحالية التي من الممكن ان ترد هذه الحالة بشكل متكرر.

الهوامش:

---

[1]- سورة المائدة ،بيانها مدنية ،الاية 1

[2]المحامي فوزي كاظم المياحي، التنفيذ الجبري وفقاً لقانون التنفيذ العراقي ، مطبعة دار الكتب والوثائق، بغداد، 2012، ص125.

[3]ابراهيم بن صالح السويد، الحجز التحفظي على اموال المدين التي تحت يده، مجلة العدل، ص 182.

[4]التحيوي، محمود السيد عمر ، اجراءات الحجز واثاره العامة في قانون المرافعات المدنية والتجارية، بدون طبعة ، دار الجامعة الجديدة ، بدون ذكر بلد النشر، 1999، ص1.

[5]د. سعد مبارك،احكام قانون التنفيذ رقم (45) لسنة 1980، ، دار السنهوري القانونية والعلوم السياسية،الطبعة الاولى ، 2015،ص90 .

[6]بوقلول امينة، الحجز التنفيذي على العقار، جامعة العربي بن مهيدي ام البواقي، قسم الحقوق، 2020، ص19.

[7]العقار او ما يعرف بالمال غير المنقول هو كل شيء له مستقر ثابت لا يمكن نقله او تحويله دون تلف او ضررفيشمل الارض والبناء والغراس والجسور والسداد والمناجم وغير ذلك من الاشياء العقارية ، المادة (62/ف1) من القانون المدني العراقي النافذ رقم 40 لسنة 1951
وعرفته مجلة العقار وسمته غير منقول بأنه مالايمكن نقله من محل الى اخر.
[8]. حمه مرامريه، الحجز التنفيذي، رسالة دكتوراه في القانون الخاص، رسالة مقدمة الى مجلس جامعة باجي مختار، عنابة،2008، ص55
[9]مدحت المحمود ، شرح قانون التنفيذ ، الطبعة الثانية، المكتبة القانونية، بغداد، 2011، ص 161.
[10]المال غير العقار بالتخصيص وهي المنقولات التي يضعها صاحبها لخدمة العقارو استغلاله طبقاً للمادة(63)من القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة1951 المعدل.
[11]م 62 من قانون التنفيذ
[12]ظافر بن علي ظافر الشمشاني، اجراءات الحجزالتنفيذي في النظام السعودي، رسالة مقدمة جامعة نايف العربية للعلوم الامنية ، كلية العدالة الجنائية، قسم الشريعة والقانون، الرياض، ص230.
[13]ادم وهيب النداوي، شرح قانون البيانات والاجراءات، دراسة مقارنة، مكتبة دار الثقافة والنشر، عمان، 1998، ص 214
[14]د. سعد مبارك، مصدر سابق، ص91 .
[15]د. احمد خليل ،النظام القانوني لتعدد الحجوز دراسة في استقلال الحجوز مع توحيد الاجراءات ،مجلة الحقوق للبحوث القانونية والاقتصادية،1999،كلية الحقوق جامعة الاسكندرية، ص7
[16]د.احمد خليل ، مصدر سابق، ص 27
[17]قانون التنفيذ العراقي رقم (45) لسنة 1980 وتعديلاته.
[18]قانون التنفيذ العراقي رقم (45) لسنة 1980 وتعديلاته.

[20]عمر نبيل اسماعيل، الوسيط في التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية،2006، ص 360.
[21]
[22]علي خالد ، احكام الحجز التحفظي، رسالة مقدمة الى عمادة الدراسات العليا في جامعة مؤتة، 2014، الاردن، ص 7.
[23]محمود السيد عمر التحيوي، النظام القانوني للحجز وفقاً لاخر التعديلات في قانون المرافعات المصري وقان الاجراءات الاداري، منشاة المعارف، 2002،ص9 .
[2424]عمار بلغيث، التنفيذ الجبري واشكالاته، دار هومه، الجزائر،2004،ص126.
[25]حسنين محمد،طرق التنفيذ في قانون الاجراءات المدنية الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الخامسة، 2006، ص9.
[26]بوعروج مداني، احكام الحجز التنفيذي على العقارات، محاضرة القيت بمجلس قضاء قسطنطينية يوم1/ 6/ 2009، ص1.
[27]كرياج امال، الحجز العقاري، مذكرة لنيل اجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء ، 2006،ص2.
[28] عباس العبودي، شرح احكام قانون التنفيذ ، عمان، ط1، ص100ى/ علي خالد، احكام الحجز التنفيذي، ص22.
[29]قانون التنفيذ العراقي رقم (45) لسنة 1980 وتعديلاته.
[30]بلعياض جمال ، احلى منتدى ، الحجز العقاري من المحضر القضائي الى المحفظة العقارية.
[31]محمود عبد الفتاح، الحجز على السفينة، دار الجامعة الجديدة للنشر، 2005، ص5.

[32] المادة 80 وما بعدها
[33] د احمد خليل ، مصدر سابق، ص128
[34] د. احمد خليل ، مصدر سابق ، ص 62
[35] د. احمد خليل ، مصدر سابق ، ص 67.
[36] عملية تسييل المال المحجوز هي الإجراءات القانونية التي يتم من خلالها تحويل المال المحجوز (سواء كان منقولاً أو عقاراً) إلى نقد، وذلك بهدف استيفاء الحق الذي تم الحجز من أجله.
[37] حلمي محمد الحجاز،اصول التنفيذ الجبري، ص 277.
[38] د-عبد الرزاق السنهوري- الموجز في النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني المصري . دار إحياء التراث العربي . بيروت . لبنان . بدون سنة . ص 261.
[39] تنص المادة (437) من القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951 على (ينقطع التقادم بالمطالبة القضائية ولو رفعت إلى قاض غير مختص وبالتنبيه وبالحجز وبالطلب الذي يتقدم به الدائن لقبول حقه في تفليس أو في توزيع وبالعمل الذي يقوم به الدائن للتمسك بحقه أثناء السير في إحدى الدعاوى)
[40] يوسف بن الزاوية: العقارالمحفظ بين الرهن الرسمي و الحجز العقاري، رسالة لنيل دبلوم الدراسات المعمقة في القانون الخاص، السنة الجامعية 2001 /2000 ، ص 132.
د. محمد السيد عمر التحيوي، البيع الجبري للعقار والحجز الاداري، دار المطبوعات الجامعية، اسكندرية، ص 68.
[41]
[42] البيع الجبري هو عملية المال المحجوز عن طريق بيعه بالمزاد العلني من اجل ايفاء ديون اصحاب الحقوق.
[43] د.احمد خليل، مصدر سابق، ص143.
[44] حمه مرامريه، مصدر سابق، ص 212.
[45] قانون التنفيذ العراقي المادة(110 /اولا – ان اسبقية احد الدائنين في حجز اموال المدين لا يمنحه حق امتياز لدينه .
ثانيا – اذا استند الحجز المتاخر الى حكم مبني على اقرار شفهي او على نكون عن اليمين او على اقرار تحريري لم يثبت رسميا ان تاريخه يسبق او يوافق الحجز المتقدم، فليس للحاجز المتاخر المشاركة في الاموال المحجوزة، بل له ان يستوفي دينه من اموال الدين الاخرى .
ثالثا – تطبق احكام الفقرة ثانيا من هذه المادة، اذا استند الحجز المتاخر على محرر لم يثبت رسميا ان تاريخه يسبق او يوافق الحجز المتقدم.
[46] الشواري عبد المجيد، الاحكام العامة في التنفيذ الجبري،دار النهضة، مصر،ص716.
[47] حمدي باشا عمر، مصدر سابق، ص343.
[48] سعد مبارك، مصدر سابق، ص255.
[49]- SalahdineMilloudi, voix d'exécution et procédure juridique de recouvrement des créances, édition C.L.E 1991, P 78.
[50] أحمد حسين المشاقي.، التنفيذ وإجراءاته في المواد المدنية والتجارية طبقاً لقانون التنفيذ الفلسطيني رقم 23 لسنة 2005 ، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2012، عمان،ص
[51] القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951 النافذ.
[52] المادة (8) من قانون التنفيذ رقم (٤٥) لسنة ١٩٨٠
1- لا يجوز التنفيذ الجبري إلا بسند تنفيذي اقتضاء لحقوق مؤكدة في وجودها ومحددة في أطرافها ومعينة في مقدارها وحالة الأداء.

2- الأسناد التنفيذية هي الأحكام والقرارات والأوامر القضائية والنظامية والشرعية ومحاضر التسوية الفضائية والصلح التي تصدق عليها المحاكم النظامية والشرعية وأحكام المحكمين القابلة للتنفيذ والسندات الرسمية والعرفية وغيرها من الأسناد التي يعطيها القانون هذه الصفة

[53] المادة ١١١ من قانون التنفيذ العراقي قانون التنفيذ رقم (٤٥) لسنة ١٩٨٠ وتعديلاته (اولاً– يحسم مبدئيا من المبالغ المستحصلة، بموجب هذا القانون المصاريف التنفيذية، التي انفقها الدائن في سبيل استحصال تلك المبالغ، واذا لم يكف الباقي لتسديد طلب الدائنين الذين طلبوا استيفاء ديونهم، فيقسم بينهم بنسبة مقدار كل منها، اذا كانت كلها ممتازة او عادية من مرتبة واحدة.

ثانيا – اذا كانت الديون عادية وممتازة، فيستوفى الدائنون الممتازون ديونهم اولا، ثم يوزع الباقي على اصحاب الديون العادية، على ان يستوفي اصحاب الديون الممتازة ذوو المرتبة المتقدمة ديونهم اولا، ثم يلهم اصحاب الدوين الممتازة ذوو المرتبة المتاخرة . يراد بالتقسيم بالمحاصة تقسيم الثمن بين الدائنين قسمة غرماء أي بطريقة التوزيع النسبي و بنسبة مقدار كل دين ، حيث يأخذ كل دائن نصيبه بدون أولوية لدائن على آخر ، و كل دائن يشترك في تحمل جزء من خسارة الدين .

المصادروالمراجع

القران الكريم

أولاً: الكتب

1- أحمد حسين المشافي.، التنفيذ وإجراءاته في المواد المدنية والتجارية طبقاً لقانون التنفيذ الفلسطيني رقم 23 لسنة 2005 ، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2012، عمان.
2- باشا عمر، حمدي.، طرق التنفيذ، دار هومة للطباعةوالنشر والتوزيع، 2012، الجزائر. .
3- بلغيث، عمار.، التنفيذ الجبري وإشكالاته، دار هومه، 2004، الجزائر.
4- حلمي محمد الحجاز.، أصول التنفيذ الجبري، دار النهضة العربية، 2010.
5- التحيوي، محمود السيد عمر.، إجراءات الحجز وآثاره العامة في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار الجامعة الجديدة، 1999،.
6- التحيوي، محمود السيد عمر.، النظام القانوني للحجز وفقاً لآخر التعديلات في قانون المرافعات المصري وقانون الإجراءات الإداري، منشأة المعارف، 2002.
7- التحيوي، محمد السيد عمر.، البيع الجبري للعقار والحجز الإداري، دار المطبوعات الجامعية، [بدون سنة طبع]، الإسكندرية، مصر.
8- السنهوري، عبد الرزاق.، الموجز في النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني المصري، دار إحياء التراث العربي، [بدون سنة طبع]، بيروت، لبنان.
9- الشواري، عبد المجيد.، الأحكام العامة في التنفيذ الجبري، دار النهضة العربية، مصر.
10- عباس العبودي.، شرح أحكام قانون التنفيذ، دار العلم والثقافة للنشر والتوزيع ،2007، عمان، الأردن.
11- عمر نبيل إسماعيل.، الوسيط في التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة، 2006، الإسكندرية، مصر.
12- مدحت المحمود.، شرح قانون التنفيذ، المكتبة القانونية، 2011، بغداد، العراق.
13- مبارك، سعد.، أحكام قانون التنفيذ رقم (45) لسنة 1980، دار السنهوري القانونية والعلوم السياسية، 2015.
14- النداوي، آدم وهيب.، شرح قانون البيانات والإجراءات، دراسة مقارنة، مكتبة دار الثقافة والنشر، 1998، عمان، الأردن.

ثانياً: الأطاريح والرسائل الجامعية

1- ابن الزاوية، يوسف.، العقار المحفظ بين الرهن الرسمي والحجز العقاري، رسالة لنيل دبلوم الدراسات المعمقة في القانون الخاص (غير منشورة)، [المطبعة غير مذكورة]، 2001/2000، [البلد غير مذكور].
2- أمينة، بوقلول.، الحجز التنفيذي على العقار، رسالة ماجستير (غير منشورة)، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، 2020، الجزائر.
3- حمه مرامريه.، الحجز التنفيذي، رسالة دكتوراه (غير منشورة مقدمة إلى مجلس جامعة باجي مختار، عنابة)، [المطبعة غير مذكورة]، 2008، الجزائر.
4- خالد، علي.، أحكام الحجز التحفظي، رسالة ماجستير (غير منشورة)، جامعة مؤتة، 2014، الأردن.
5- الشمشاني، ظافر بن علي ظافر.، إجراءات الحجز التنفيذي في النظام السعودي، رسالة ماجستير (غير منشورة مقدمة إلى جامعة نايف العربية للعلوم الأمنية، كلية العدالة الجنائية، قسم الشريعة والقانون)، المملكة العربية السعودية.
6- السويد، إبراهيم بن صالح.، الحجز التحفظي على أموال المدين التي تحت يده: دراسة مقارنة، رسالة ماجستير (غير منشورة)، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، المعهد العالي للقضاء، 1422 هـ / [2001 م]، المملكة العربية السعودية.
7- كرياج، آمال.، الحجز العقاري، مذكرة لنيل إجازة القضاء (غير منشورة)، المدرسة العليا للقضاء، 2006، الجزائر.

ثالثاً: القوانين

قانون التنفيذ العراقي رقم (45) لسنة 1980 وتعديلاته.

رابعاً: المصادر الأجنبية

- Voix d'exécution et procédure juridique de recouvrement des créances ،C.L.E ،1991

خامساً: المواقع الإلكترونية

- جمال، بلعياض.، الحجز العقاري من المحضر القضائي إلى المحفظة العقارية، مذكرة (غير منشورة)، أحلى منتدى.

The Legal Regime of Multiple Seizures on Immovable Property

Assist Lect. Sabreen Abdul-Muhsin Jabjab
College of Law- Al-Mustansiriyah University
Hassan.kasem@mu.edu.iq

Keywords: Multiple and executive seizure, immovable property, proceeds of execution

Summary:

This research delves into the legal regime governing multiple seizures on immovable property, a significant asset category within the State's wealth, as stipulated by Iraqi law. The study aims to analyze the legal ramifications arising from the concurrence of multiple seizures on the same immovable property and to delineate the legal framework regulating this specific legal situation. This will be achieved by elucidating the concept of multiple seizure, which constitutes a legal state wherein more than one seizure is concurrently imposed on the same property in successive order by different creditors.

Furthermore, the research examines the causes underlying the multiplicity of seizures, encompassing the presence of numerous creditors and the non-payment of debts. It also identifies the parties involved in the multiple seizure nexus and clarifies the modalities through which successive seizures are effected, while underscoring the importance of coordination among these seizures to avert any procedural conflicts.

Finally, the study addresses the legal effects ensuing from the seizure of immovable property, such as the restriction of the debtor's right to dispose of the property and the potential loss of ownership in the event of debt default. It also discusses the mechanism for distributing the proceeds of sale among the creditors in cases of multiple seizures, irrespective of whether the funds obtained are sufficient to satisfy the debts or not.