

الخصوصية القانونية للحجز التنفيذي على الأموال العقارية

particularity of real estate property the legal

(Analytical Study)

الباحثة: هند ماجد خلف
hindmaged321@gamil.com
كلية القانون - جامعة ذي قار

أ.د. ظافر حبيب جبارة
Dhafir_1974@yahoo.com
كلية القانون - جامعة ذي قار

تاريخ استلام البحث: ٢٠٢٣/١/١٠

تاريخ قبول النشر: ٢٠٢٣/٤/٩

الملخص

يتميز الحجز التنفيذي العقاري بأنظمة خاصة به تميزه من الحجز على الأموال المنقول فالبائع التلقائي نظام تفرد به الحجز العقاري، حيث أن المشرع العراقي في قانون التنفيذ أفرد الحجز العقاري بأنظمة خاصة تميزه عن الحجز على الأموال المنقولة وأهم هذه الأنظمة هو نظام البيع التلقائي للعقار من قبل المدين، أي بيع العقار من دون مزاييدة فقد اجاز المشرع في المادة ٩١ من قانون التنفيذ العراقي لمنفذ العدل إن يأذن للمدين ببيع عقاره المحجوز، ومن الأنظمة التي تميز بها الحجز العقاري هو نظام الضم الذي يعتبر من الأنظمة التي تشدد بها المشرع في الحجز على العقار، وقد حدد المشرع أيضاً السلطات المختصة في التنفيذ على الأموال العقارية، فقد أفرد المشرع جهتين تخصصية مؤهلة للحجز على العقار وهي دوائر التنفيذ ودوائر التسجيل العقاري.

الكلمات المفتاحية: نظام البيع التلقائي، الأموال العقارية، الحجز، محل الإقامة، التنفيذ.

Summary

The real estate executive seizure is distinguished by its own systems that distinguish it from the seizure of movable funds. The automatic sale is a system that is unique to the real estate seizure, as the Iraqi legislator in the implementation law singled out the real estate seizure with special systems that distinguish it from the seizure of movable funds. The most important of these systems is the system of automatic sale of real estate by the debtor That is, selling the real estate without bidding, as the legislator authorized in Article 91 of the Iraqi Execution Law for the executor of justice to authorize the debtor to sell his seized real estate, and one of the systems that distinguish real estate seizure is the annexation system, which is considered one of the systems that the legislator stresses in the seizure of the real estate, and it has The legislator also specified the competent authorities in the execution of real estate funds.

Key word: Automated selling system, Rea estate money, reservation, residence Implementation.



المقدمة

أن الحجز على العقار له أهمية بالغة، ولا سيما أن المشرع قد أهتم به اهتماماً ملحوظاً، فقد تشدد المشرع العراقي بإجراءات حجز وبيع الأموال العقارية؛ وذلك في أن لا يؤخذ من أموال المدين أو يتعدى على أمواله دون وجه حق، فقد أجاز للمنفذ العدل إن يأذن للمدين ببيع عقاره المحجوز خارج المزايدة، لكن ليس للمدين إن يعرض العقار بأقل من قيمته المقدرة، وذلك استثناءً من قاعدة منع تصرف المدين في عقاره، وقد تشدد المشرع في مواطن أخرى بأنه لا يجوز بيع العقار المحجوز إلا عند اكتسابه الدرجة القطعية إذ لم يبين المشرع أسباب هذه التعديلات.

أهمية البحث

وتظهر أهمية هذا البحث في بتعدد التعديلات التي أوردها المشرع العراقي على قانون التنفيذ رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠، فالتعديل الوارد على المادة ٩٣ / ٣ من قانون التنفيذ العراقي لا يباع عقار المدين مجهول محل الإقامة، مالم يبلغ أصولياً وفق القانون، والتعديل الوارد على نص المادة ٥٣/ف ١ من قانون التنفيذ العراقي، الذي يتضمن كيفية تنفيذ الحكم اذا كان متعلقاً بعقار، والتعديل الوارد في نص المادة ٩٥ من قانون التنفيذ العراقي بأنه لا يجوز بيع العقار المحجوز الا عند اكتسابه الدرجة القطعية.

إشكالية البحث

نظم المشرع العراقي في قانون التنفيذ العديد من التعديلات التي تخص كيفية التنفيذ على العقار، لكنه أورد هذه التعديلات ولم يوضح الغاية المقصودة وراء هذه التعديلات فالتعديل الوارد على المادة ٩٣ / ٣ الذي تمت إضافته بموجب قانون التعديل السادس لقانون التنفيذ رقم ١٣ لسنة ٢٠١٩ والمنشور بالوقائع

العراقية بالعدد ٤٥٥٣ بان لا يباع عقار المدين مجهول محل الإقامة، مالم يبلغ أصولياً وفق القانون على إن يكون الدين محل التنفيذ ثابتاً بحكم قضائي مكتسب درجة البتات.

منهجية البحث

اعتمدنا في دراسة هذا البحث " الخصوصية القانونية للحجز التنفيذي على الأموال العقارية" المنهج المقارن، والمنهج التحليلي وذلك من خلال تحليل النصوص القانونية الواردة في قانون التنفيذ العراقي رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠ المعدل، والقانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ وغيرها من القوانين ذات الصلة بالموضوع.

خطه البحث

لغرض الإلمام بالموضوع سوف نقسم بحثنا على ثلاثة مطالب، نتناول في الأول الصفة الاستثنائية لقواعد الحجز على الأموال العقارية، وندرس في المطلب الثاني الصفة المتشددة لقواعد الحجز على الأموال العقارية، وخصصنا المطلب الأخير للصفة الحصرية لإيقاع الحجز على الأموال العقارية.

المطلب الأول

الصفة المتشددة لقواعد الحجز على الأموال العقارية أن المشرع العراقي في قانون التنفيذ تشدد في الحجز العقاري فأفرد له أنظمة متميزة تختلف عن الحجز على الأموال المنقولة وأبرز هذه الأنظمة هو نظام البيع التلقائي للعقار من قبل المدين، أي بيع العقار من دون مزايدة فقد أجاز المشرع في المادة ٩١ من قانون التنفيذ العراقي لمنفذ العدل إن يأذن للمدين ببيع عقاره المحجوز بما لا يقل عن قيمته المقدرة على إن تستقطع دائرة التسجيل العقاري المختصة بعد البيع قيمه الدين وملحقاته أن هذا البيع يتم دون مزايدة

الاتفاق لمخالفته (لنظام العام) وهذا الاتجاه غير صحيح؛ ذلك لأن حجز مال المدين ورفعه وبيعه يتم بطلب من الدائن مقترن بقرار من المنفذ العدل طبقاً للمادة ٥٥ من قانون التنفيذ، كما أن المادة ٩١ من قانون التنفيذ أجازت للمنفذ العدل الأذن للمدين ببيع عقاره المحجوز واشترطت لذلك فقط بأن لا يباع بأقل من القيمة المقدرة (وهذا ما لم يتحقق في هذه المرحلة) على إن تستقطع دائرة التسجيل العقاري المختصة حين البيع (الدين وملحقاته) وتجد الهيئة بأن ما اتفق عليه طرفي هذه الاضبارة على التسوية أمر ينسجم مع روح نص المادة ٩١ أنفة الذكر وحيث أن المنفذ العدل سار خلاف هذا الاتجاه عند أتخاذ لقراره المميز الأمر الذي أدخل بصحته الإضبارة الى جهتها للسير فيها على المنوال المتقدم. وصدر القرار بالاتفاق في ١٢/٢/٢٠١٢ م^(٢).

أن سبب منع المشرع في البيع بأقل من القيمة المقدرة، هو خشيته من استغلال المدين هذا الأذن فيقوم بالتواطئ مع الغير وقبوله بثمن بخس اضراً بمصلحة دائنيه.

والجدير بالإشارة هنا أن المشرع لم يحدد المدة التي يجب على المدين بيع عقاره المحجوز من خلالها، أي إن تحديد المدة ضمن اختصاص منفذ العدل التقديرية والتي ينبغي تحديدها مع مراعاة جنس العقار وموقعه ومميزاته وأحوال السوق الا أنه يجب عدم المبالغة في المدة بجميع الأحوال حتى لا تصبح وسيلة للمماطلة في البيع^(٣).

وفي ذلك ذهبت محكمة استئناف نينوى الاتحادية / بصفتها التمييزية الى إيقاف الإجراءات التنفيذية بقرار من المنفذ العدل بتاريخ ٢٠١٠/٢/٢٢ ومنح المدين المميز مدة ثلاثة أشهر بغية تمكينه من

وبالتراضي بين المدين والمشتري، وتؤدي هذه الطريقة في البيع الى اقتصاد في نفقات ومصاريف الإجراءات وإعلانات واختصار الوقت والجهد، وبالتالي حصول الدائن على حقه بأيسر وأسهل الطرق بشرط أن لا تقل قيمة العقار المراد بيعه بها عن قيمته المقدرة من قبل الخبراء حين وضع اليد عليه مرافقاً معها قرار المنفذ العدل بالموافقة على هذا البيع الرضائي^(١).

أن هذه أسمى من أروع المبادئ التي اقراها قانون التنفيذ لان المدين أحرص ما يكون على عقاره وهو اعرف من الجميع بقيمته الحقيقية، فهو الوسيلة المضمونة للحصول على اعلى قيمة للعقار.

وفي ذلك ذهبت محكمة استئناف بغداد/ الرصافة الاتحادية بصفتها التمييزية في قرار لها (لدى التدقيق والمداولة لوحظ بأن الطعن قدم ضمن المدة القانونية فقرر قبوله شكلاً، ولدى عطف النظر على القرار المميز وجد بأنه غير صحيح ومخالف للقانون اذ أن دين الإضبارة ناشئ عن قيمة العقار ٣٢٢/٢٦ الشيوخ العائد للمدين (م ا م) وقد تم حجز العقار المذكور وتصديق الحجز كما هو مفصل بالقرار المنفذ الصادر عن محكمة بداءة الأعظمية بالعدد ١٦٢٩/ب/٢٠٠٩ والمؤرخ ١٨/١٠/٢٠٠٩ ونفذ القرار المذكور بتاريخ ١١/١/٢٠١٠ وبتأريخ ٢٠١١/٤/٤ قرر منفذ العدل في الرصافة وضع اليد على العقار المذكور ولم ينفذ ذلك حتى تأريخ ٢٠١٢/٨/١ حيث حضر أمام المنفذ العدل وكيل الدائن والمدين وطلب التصديق على اتفاقهما المتضمن تنازل الدائن عن دينه مع المصاريف مقابل تسجيل العقار موضوع الدعوى باسم الدائن مباشرة دون الحاجه الى وضع اليد المقرر أو الإعلان أو المزايدة غير أن المنفذ العدل وبقراره المميز رفض هذا



بيع العقار بصورة خارجية علماً أن لا يكون أقل من القيمة المقدرة استناداً لإحكام المادة ٩١ من قانون التنفيذ ولعد قناعة المميز بالقرار المذكور فقد طعن به بواسطة وكيله بلائحته المؤرخة ٢٠١٠/٢/٢٤ وقررت ما يلي "لدى التدقيق والمداولة وجد أن الطعن التمييزي واقعاً ضمن المدة القانونية قرر قبوره شكلاً، ولدى عطف النظر الى القرار المميز وجد أنه صحيح وموافق لإحكام المادة ٩١ من قانون التنفيذ لأن المدة الممنوحة للمدين لغرض بيع العقار المحجوز وتسديد دين الإضبارة التنفيذية كافياً لهذا الغرض ، لذا قرر تصديق القرار التمييزي وتحميل المميز رسم التمييز وصدر القرار بالاتفاق في ٢٠١٠/٣/١٠" (٤).

أن المشرع العراقي تشدد في مسألة بيع العقار وأخضعه الى أنظمه مشددة حرصاً على أهمية العقارات لدى المدينين التي تعتبر بمثابة الأموال الرئيسية لديهم، من حيث القيمة المقدرة للعقار اذ يجب إن يبلغ البذل بنتيجة المزايدة ٨٠ % من القيمة المقدرة للعقار، فاذا لم يبلغ هذه القيمة حين وضع اليد عليه أو لم يحظر أحد لشراء العقار، فلا تجوز أحواله بل تمتد مدة المزايدة الى خمسة عشرة يوماً تبدأ من اليوم التالي لنشر الإعلان، واذا لم يبلغ البذل نتيجة المزايدة الثانية ٧٠ % من القيمة المقدرة للعقار حين وضع اليد عليه فلا تجوز أحواله بل يقرر المنفذ العدل إعادة تقدير قيمته من قبل الخبراء والإعلان عن المزايدة مجدداً وفق أحكام قانون التنفيذ، هذا ما قضت به المادة ٩٨ من قانون التنفيذ العراقي (٥).

في حين أجاز قانون التنفيذ العراقي الضم، وهو نظام يتميز به الحجز العقاري عن حجز المنقول ايضاً، حيث أجازت المادة ٩٧ / ف ٤ من قانون التنفيذ العراقي نظام الضم ويشترط لقبوله إن يقع

ضمن المدة الممنوحة للمدين بمذكرة الأخبار بالإحالة القطعية على بدل المزايدة الأخير قبل انقضاء الأيام العشر ويكلف بأداء الدين خلالها اعتباراً من اليوم التالي لتأريخ تبليغه والا سجل العقار بأسم المشتري على إن لا يقل الضم عن ٥ % من البذل الأخير وبعدها تفتح مزايدة جديدة ولمدة ثلاثة أيام تبدأ من اليوم التالي لنشر الإعلان ثم تجري بعدها الإحالة النهائية هذا ما أوضحته الفقرة الثالثة من نفس المادة، أما في حالة ازاله الشيوخ فيقبل الضم بنسبة ٥ % من بدل المزايدة الأخير ولكن خلال ثلاثة أيام من اليوم التالي لتأريخ الإحالة وعند حدوث الضم فان المزايدة تفتح لمدة ثلاثة أيام من اليوم التالي لتأريخ نشر الإعلان ثم تجري بعدها الإحالة النهائية حسب ما نصت عليه ٩٧ / ف ٤،٥ من قانون التنفيذ العراقي (٦).

وفي ذلك ذهبت محكمة استئناف نينوى الاتحادية / بصفتها التمييزية الى رفض طلب المعارض في الدعوى ٢٠١٠/١١٨٦٤ حيث قرره قاضي محكمة بداءه الموصل في تأريخ ٢٠١١/١١/١٦، ولعدم قناعة المميز بالقرار المذكور فقد طعن به بواسطة وكيله بلائحته المؤرخة ٢٠١١/١١/١٧، وقررت ما يلي لدى التدقيق والمداولة وجد أن الطعن التمييزي قدم في المدة القانونية لذا قرر قبوله شكلاً ولدى عطف النظر وجد أنه صحيح وموافق للقانون لأن طلب وكيله المميز (المعارض) بالضم على بدل المزايدة بغض النظر عما اذا كان ضمن النسبة القانونية المقررة وهي ٥ % ام لا فانه قد قدم بعد مضي المدة القانونية البالغة ثلاثة أيام من اليوم التالي لتأريخ الاحالة حسب المادة ٩٧/ خامسا من قانون التنفيذ حيث قدم طلب الضم في ٢٠١١/١١/١٦ بينما تاريخ احالة العقار على المزايدة

في ٢٣/١٠/٢٠١١ لذا قرر رد الطعن التمييزي وتصديق القرار وتحميل المميز رسم التمييز وصدر الاقرار بالاتفاق في ٢٣/١١/٢٠١١ م^(٧).

وعند قبول الضم وإيداع التأمينات القانونية أو اذا كان معفي منها لكونه شريكاً في العقار المشترك أو دائناً فلا يجوز له سحب طلب الضم؛ لأنه يترتب على قبول الضم فسخ قرار الإحالة القطعية والإعلان عن مزايدة جديدة لبيع العقار لمدة ثلاثة أيام تبدأ من اليوم التالي لنشر الإعلان وتستمر إجراءات المزايدة الجديدة ويحال العقار بعد المزايدة بعهدة طالب الضم حتى وأن لم يحظر أحواله نهائية وتطبق بحقه أحكام النكول في حال عدم تسديد البديل الا اذا حضر شخص آخر المزايدة وابدأ رغبته في شراء العقار ببديل يساوي بدل الضم أو أكثر منه فيحال له العقار. وأن الضم الواقع قبل التبليغ يؤدي الى فسخ الإحالة ايضاً، لكن لا يجوز الإعلان عن المزايدة الجديدة لحين انتهاء مدة التبليغ لاحتمالية قيام المدين بسداد الدين أو ظهور طالبين آخرين^(٨).

وفي حين بقاء طالب التنفيذ على موقفه في شراء العقار، فبعد انتهاء مدة ثلاثة أيام ابتداءً من اليوم التالي لنشر الإعلان وفي الساعة الثانية عشرة ظهراً ينادي في مديرية التنفيذ للاشتراك في المزايدة وتجري علناً ولا تفتح بأقل من مبلغ الضم، بعدها يقرر منفذ العدل إحالة العقار الى المزايد الأخير ويعد العرض الذي لا يزيد عليه خلال خمسة دقائق نهاية المزايدة تطبيقاً لإحكام المادة ٩٧/٢ من قانون التنفيذ العراقي، ويجوز للمزايد المشترك في المزايدة السابقة ولم ترسو عليه من الاشتراك في المزايدة الجديدة ولا يقبل الضم بعد الإحالة النهائية (يعني انتهاء إجراءات البيع) لأن الضم يكون لمرة واحدة^(٩).

وتجدر بالإشارة هنا أن الضم جائز في البيع الجبري سواء كان بيعاً تنفيذياً ام ازالة شيوع، لكن الاختلاف في المدة المقررة لقبول الضم والإعلان عن المزايدة بعد وقوع الضم، فالبيع التنفيذي تكون فيه المدة عشر أيام اعتباراً من اليوم التالي للتبليغ ونشر الإعلان، أما مدة الضم في حالة ازالة الشيوع تكون ثلاثة أيام تبدأ من اليوم التالي للإحالة ونشر الإعلان^(١٠).

في حين لم تجز المادة ٩٣ / ٣ من قانون التنفيذ العراقي لا يباع عقار المدين مجهول محل الإقامة، مالم يبلغ اصولياً وفق القانون على إن يكون الدين محل التنفيذ ثابتاً بحكم قضائي مكتسب درجة البتات^(١١). فبيع عقار المدين مجهول محل الإقامة مقيد بشرط إن يكون الدين محل التنفيذ ثابتاً بحكم قضائي مكتسب درجة البتات وإن يتم تبليغ المدين اصولياً وفق أحكام القانون.

ولم يبين المشرع أسباب هذا التعديل الا اننا نعتقد أن سبب ذلك هو ما قام به ضعفاء النفوس من التصرف في بيع أموال بعض العراقيين الذين هاجروا خارج العراق وخاصة المسيحيين والصابئة بسندات صورية وهذا ما حدا بالمشرع من تقييد السندات التنفيذية بحكم قضائي.

وتطبيقاً لذلك ذهبت محكمة استئناف نينوى الاتحادية/ بصفتها التمييزية بأنه "عند عطف النظر على القرار المميز وجد أنه غير صحيح ومخالف لإحكام المادة ٩٣/٣ من قانون التنفيذ المعدل بالقانون رقم ١٣ لسنة ٢٠١٩ التي أستند اليها منفذ العدل في قراره المميز، ولان الدين محل التنفيذ ثابتاً بحكم قضائي مكتسب درجة البتات مما يؤدي الى التحقق عن مصير المدين، وفيما اذا كان قد تم إصدار حجة حجر وقيمومة ونصب عليه وفي هذه الحالة يتعين



تبليغ القيم عالية ومديرية رعاية القاصرين في نينوى
بالإجراءات التنفيذية، وخلاف ذلك يتم تطبيق أحكام
المادة ٢١ من قانون المرافعات المدنية وتبليغ المدين
بالنشر في صحيفتين يوميتين . وبما أن القرار المميز
خالف وجهة النظر القانونية مما أخل بصحته لذا قرر
نقضه وإعادة الإضبارة التنفيذية الى مرجعها ويبقى
الرسم التمييزي تابعاً للنتيجة" (١٢).

المطلب الثاني

الصفة الاستثنائية لقواعد الحجز على الأموال العقارية
أن المشرع العراقي نص على صفات تميز بها
الحجز العقاري عن حجز المنقول، ومن الصفات
الاستثنائية هو ما نصت عليه المادة ١/٥٣ من
قانون التنفيذ العراقي " يجوز تنفيذ الحكم خلال مدة
الطعن القانونية الا أن التنفيذ يؤخر اذا أبرز المحكوم
عليه استشهاداً بوقوع الاعتراض على الحكم الغيابي
أو الاستئناف أو بوقوع التمييز اذا كان الحكم متعلقاً
بعقار ويستثنى من ذلك الأحكام والقرارات الصادرة
بحق دوائر الدولة فيؤخر تنفيذها لحين اكتسابها
الدرجة القطعية" (١٣) وفقاً لهذه المادة فان المقصود
اذا كان الحكم يتعلق بعقار الوارد في نص المادة
السابقة الذكر، بأنه اذا تضمن الحكم الوارد على
عقار أو الى أي حق عيني آخر الى الطعن فيه
تمييزاً فيجب على مديرية التنفيذ إيقاف التنفيذ لحين
صدور قرار بالنتيجة، الا أن مجرد إقامة دعوى
مدنية أو شكوى جزائية لا تؤدي الى إيقاف التنفيذ
مالم تقرر المحكمة المختصة ذلك، فاذا أبرز المدين
استشهاد يؤيد إقامة شكوى بخصوص السند المنفذ
فلا يجوز للمنفذ العدل إن يقرر إيقاف التنفيذ استناداً
للاستشهاد بل يكلف المدين بمراجعة المحكمة
لإصدار قرار منها بإيقاف التنفيذ (١٤).

وفي ذلك ذهبت محكمة استئناف بابل الاتحادية
بصفتها التمييزية إنه اذا تضمن الحكم التعرض الى
حياسة عقار أو الى أي حق عيني آخر كحق الملكية
وحق التصرف وغيرها، فأن الطعن فيه تمييزاً يلزم
مديرية التنفيذ باتخاذ القرار بوقف التنفيذ وتأخيره لنتيجة
الطعن التمييزي استناداً لنص المادة ١/٥٣ من قانون
التنفيذ، اما اذا كان الحكم المنفذ قد تضمن الزام
المدين بتأديته مبلغ معين من المال للدائن فان الامر
لا يدعوا الى وقف التنفيذ بل تستمر الاجراءات
التنفيذية وفقاً للقانون الا اذا صدر قرار من المحكمة
المختصة بنظر الطعن بوقف التنفيذ، وان قرار منفذ
العدل بوقف التنفيذ في هذه الحالة يكون قد خالف
القانون وحرى بالنقض (١٥).

كذلك لم تسمح المادة ٩٥ / ٢ من قانون التنفيذ
العراقي بيع العقار المحجوز الا بعد اكتساب القرار
درجة البتات.

كما في التطبيق القضائي لمحكمة بداءه
الناصرية بصفة منفذ عدل في قراره المرقم
٦٣/ب/٢٠١٥ في ٢٠٢٠/٣/٨ إعادة الحال كما
كانت عليه قبل تنفيذ الحكم الصادر من هذه المحكمة
و الغاء الإجراءات التنفيذية التي تمت بناء على تنفيذه
واجراء الكشف على العقار تسلسل ٤/٦٧/١١ زاوية
بمعرفة سبع خبراء لتقدير قيمته ووضع اليد عليه،
وبدلاله مساح التسجيل العقاري ويودع مبلغ خمسون
الف دينار لكل واحد من الخبراء السبعة في صندوق
المحكمة، ولعدم قناعه المميز بارد الى الطعن بالقرار
لدى التدقيق والمداولة وجد أن الطعن التمييزي مقبول
شكلاً، ولدى عطف النظر على القرار المميز وجد إنه
صحيح وموافق لأحكام القانون، وجاء تطبيقاً سليماً
لأحكام المادة ٩٥/ثانياً من قانون التنفيذ التي نصت

الدائنين^(١٦)، طبقاً لأحكام المادة ١٢٩٩ من القانون المدني العراقي^(٢٠).

الا أن هناك بعض التشريعات تراعي أولوية في الحجز فالمشرعان السوداني واللبناني لا يجيزان الحجز على الأموال العقارية اذا تواجدت لدى المدين أموال منقولة، فنص قانون الإجراءات السوداني على ترتيب معين يجب على الدائن اتباعه عند التنفيذ على أموال المدين وذلك بنص المادة ٢٣٤ منه التي قضت بأن (يبدأ التنفيذ على أموال المدين المنقولة ولا يجري التنفيذ على عقارات المدين الا اذا قدرت المحكمة عدم كفاية الأموال المنقولة للوفاء بما يجري التنفيذ استيفاء له) وكذلك نص المادة ٦١١ من قانون أصول المحاكمات اللبناني الملغى على إن يصار أولاً الى حجز مال مدين لدى الغير، ثم حجز مقولاته العينية وأخيراً الى حجز عقاراته^(٢١).

المطلب الثالث

الصفة الحصرية لإيقاع الحجز على الأموال العقارية
أن المشرع العراقي في مجال المنقول أطلق لجهات كثيره إمكانية الحجز على أموال المدين المنقولة التي نص عليها قانون تحصيل الديون الحكومية رقم ٥٦ لسنة ١٩٧٧ حيث حددتهم المادة ٢ - منه بقولها تطبق أحكام هذا القانون من قبل ١- الوزراء ووكلاء الوزارات. ٢- امين العاصمة ومدراء البلديات في مراكز المحافظة. ٣- المحافظين. ٤- رؤساء والمدراء والعاملين. ٥- أي موظف آخر لا تقل درجته عن الدرجة الرابعة من قانون الخدمة المدنية أو ما يقابلها في قوانين وقواعد الخدمة الأخرى بتحويل من الوزير. ٦- مدير النواحي بالنسبة لتوجيه الانذار. ويترتب على الجهات المذكورة في المادة سابقة الذكر تطبيق أحكام قانون تحصيل الديون الحكومية

على (انه لا يجوز بيع العقار المحجوز الا بعد اكتساب القرار الدرجة القطعية) اذا قرر تصديق القرار وتحميل المميز رسم التمييز وصدر القرار بالاتفاق في ٢٠٢٠/٥/٤^(١٦).

ويجدر بالإشارة هنا أن المشرع العراقي لم يحدد معيار معين للحجز على العقار وسمح للدائن التنفيذ على ما يشاء من أموال المدين، الا أن المشرع أورد بعض الاستثناءات التي الزم فيها الدائن مراعاة ترتيب معين عند التنفيذ على أموال المدين ، ومن هذه الاستثناءات قانون تحصيل الديون الحكومية رقم ٥٦ لسنة ١٩٧٧ حيث نصت المادة ١/٥ منه على إنه " اذا لم يدفع الدين عند انتهاء مدة الإنذار، فيصدر المخول بتطبيق القانون قراراً بحجز أموال المدين المنقولة فيها أرصده وودائع له لدى المصارف بما يعادل مقدار دين، فان لم تكف يجري حجز أمواله غير المنقولة بما يعادل الدين "^(١٧).

كما أن المادة ١٠ من نفس القانون نصت على إنه " اذا لم تكن للمدين أموال منقولة، أو كانت له ولكنها لا تكفي لإيفاء الدين، ورأى المخول بتطبيق هذا القانون لزوم حجز عقار المدين وبيعه، فعليه إن ينظم تقريراً يبين فيه المبلغ المستحق، ويطلب حجز العقار وبيعه ويودعه الى رئيس التنفيذ المختص ليصدر قراراً مستعجلاً بأجراء الحجز وبيع المحجوز وفق أحكام قانون التنفيذ رقم ٣٠ لسنة ١٩٥٧ المعدل "^(١٨).

أما الاستثناء الثاني هو عندما يخصص المدين مال معين للوفاء بالدين مثل الرهن وبناء عليه يتمتع على الدائن التنفيذ على أموال المدين غير المرهونة إلا اذا كان المرهون لا يفي بالدين، وفي هذه الحالة يحق له التنفيذ على أموال المدين الأخرى كدائن عادي دون إن يكون له في ذلك أي حق في التقدم على سائر



والأراضي والعقارات المملوكة للدولة المقدرة من قبل اللجان المختصة والمقترن بموافقة وزير المالية أو من يخوله. ٩- بدلات المقاطعة والحكر والإجارتين والإجارة الطويلة والعقر وكذلك بدلات الحصص المشتركة مع الغير والحصص العقارية بنتيجة التخمينات المبلغة الى المدين بعد انتهاء المدة وعدم وقوع اعتراض من المكلف. ١٠- المبالغ المتحققة للدوائر الرسمية وشبه الرسمية والقطاع الاشتراكي الناجمة عن اخلال المتعاقدين معهم في عقودهم بشرط إن ينص في العقد على استحصالتها وفقاً لأحكام هذا القانون، وإلا تستحصل وفقاً للقواعد العامة في قانون التنفيذ. ١١- المبالغ الأخرى التي ينص أي قانون آخر على انها واجبة الاستحصال بموجب قانون تحصيل الديون الحكومية.

اما في ما يخص الحجز على الأموال العقارية فقد أفرد المشرع جهتين تخصصية مؤهلة للحجز على العقار وهي دوائر التنفيذ ودوائر التسجيل العقاري، وبما أن التنفيذ يمس الكثير من المصالح فهو يتطلب الكثير من الدقة لغرض تنظيم احكامه وتبسيط إجراءاته؛ لأنه يمس بالمصلحة العامة فعند حصول الدائن على حقه بسهولة وسرعة يضمن احترام القانون، غير إن مصلحة الدائن تكمن في حصوله على حقه من غير صعوبات وبأقل جهد وأقل النفقات، كما أن المدين يحتاج الى حماية ايضاً فتعمل مديريات التنفيذ على عدم بيع اموال المدين بثمن غير ثمنها الحقيقي، وتعمل ايضاً على أن لا ترهق المدين بالمصروفات من خلال اطالت الإجراءات فضلاً عن ذلك يجب أن لا يتم تجريد المدين من جميع ما يملك بسبب مديونيته لان فيه إهدار لكرامته وكرامة أسرته (٢٥).

فيما يتعلق بالأموال المنقولة فقط، وتكون بحكم مديريات التنفيذ والموظفين بحكم منفذ العدل مع مراعات القواعد التي تعتمدها مديريات التنفيذ سواء بالنسبة للإجراءات أو الطعن في قراراتها مالم يوجد نص في قانون تحصيل الديون الحكومية يخالف ذلك . أما بالنسبة لأجراء التبليغات فيتم وفقاً لأحكام قانون المرافعات المدنية طبقاً لأحكام المادة ٤ من قانون تحصيل الديون الحكومية (٢٦) مالم يوجد نص في قانون تحصيل الديون الحكومية يقتضي خلاف ذلك . وأن سبب منح هذه الجهات سلطات منفذ عدل؛ لان سلطاتهم تقتصر في التنفيذ على الأموال المنقولة دون إن تتعداها الى الأموال الغير منقولة أو حبس المدين لأنها من اختصاص مديريات التنفيذ حتى ولو كان المدين المنفذ من الديون الحكومية (٢٧)، طبقاً لأحكام المادة (١٠)، (١٣) من قانون تحصيل الديون الحكومية (٢٨).

اما الديون الحكومية التي تختص الجهات المذكورة بتحصيلها في المادة ٢ سابقة الذكر، فقد نصت عليها المادة ١ من نفس القانون حيث يطبق هذا القانون على المبالغ والفوائد والإضافات والغرامات فيما يتعلق بالمبالغ التالية ١- الضرائب والرسوم. ٢- مبالغ التزام واردات الحكومة. ٣- مبالغ السلف التي تمنحها الدوائر الرسمية وشبه الرسمية. ٤- المبالغ المستحقة عن بيع أو يجار أو تمليك أموال الحكومة أو الانتفاع منها. ٥- مبالغ الخدمات التي تؤيدها الحكومة. ٦- المبالغ التي تصرفها الحكومة لتسفير العراقيين الى بلادهم. ٧- المبالغ المحكوم بها للدوائر الرسمية وشبه الرسمية، والقطاع الاشتراكي، وقرارات التضمين الصادرة من وزير المالية أو من الجهات التي تملك حق اصدارها. ٨- أجر مثل الانتفاع من الشواطئ والحزر

إذا كان من أهم أسس قانون التنفيذ تشكيل مديريات متخصصة للتنفيذ اذ نصت المادة ٣/٢ منه^(٢٦) على تشكيل مديريات متخصصة للتنفيذ بأحدث الطرق العلمية التي تكفل التوازن بين مصلحة الدائن في استيفاء حقه بأسرع وقت ممكن، وبين مصلحة المدين بعدم إرهاقه في تسديد ما بذمته ضمن الاعتبارات الانسانية والاقتصادية للمدين وتشكل هذه المديريات في كل مكان فيه محكمة بداءه، أما مديريات التنفيذ التي تكون ضمن المحافظة فترتبط بمديرية التنفيذ في مركزها، وفي تعدد هذه المديريات فيحدد ارتباطها بوحدة منها من قبل وزير العدل^(٢٧)، حسب ما نصت عليه المادة ٦ و ٢ و ٣ من قانون التنفيذ العراقي^(٢٨).

على أن يدير كل مديرية من مديريات التنفيذ منفذ عدل حاصلاً على شهادة جامعية أولية في القانون وله ممارسة قانونية او قضائية بعد التخرج مدة لا تقل عن ٣ ثلاث سنوات ومجتازاً لدورة قانونية في مجال عمل الدائرة مدة لا تقل عن أربعة أشهر^(٢٩).

وحيث أن دائرة التنفيذ هي الجهاز العدلي الذي يتولى التنفيذ في العراق وتكون مرتبطة بوزارة العدل وتعد من أجهزتها، لذلك رسم لها قانون التنفيذ العراقي هيكلًا جديدًا يختلف عن ما كان عليه سابقاً، كان مرتبطاً بالمحاكم ويدار من قبلها، ولأجل تفرغ المحاكم وقضاتها للعمل القضائي وحتى يستطيع جهاز التنفيذ إن يؤدي عمله على أكمل وجه ونظراً لخصوصية عمل هذا الجهاز فقد تشكلت في بغداد دائرة التنفيذ مركزية لأدارته والأشراف على تنظيمه يديرها مدير عام حاصل على شهادة جامعية أولية في الأقل في القانون وله ممارسة قانونية أو قضائية في مجال عمل الدائرة مدة لا تقل عن ١٥ خمس عشرة سنة يعين وفقاً للقانون، يعاونه عدد من المدراء العاملين^(٣٠).

فيعاونه مدير عام موظف بعنوان معاون مدير عام للشؤون القانونية وكذلك الشؤون المالية حاصلين على شهادة جامعية أولية في القانون وله خبرة قانونية في مجال عمل الدائرة، وتمارس هذه الأجهزة عملها عن طريق الاتصال بالوزارات ودوائر الدولة ومؤسسات القطاع الاشتراكي، بخصوصية معيئة اعطاها القانون للأجهزة التنفيذية لتسهيل عملها ولتجاوز فيه الطرق التقليدية في المراسلات الادارية^(٣١).

أما الجهة الثانية التي خولها القانون صلاحية الحجز على عقار المدين فهي دوائر التسجيل العقاري لأنها تحتوي على أوصاف العقار والحقوق المترتبة له وعليه، وبما أن التأمينات العينية ترد على حق الملكية العقارية والحقوق الأصلية المسجلة في السجل العقاري فيجب تأشير أي تصرف يقع عليها فالحجز يرد أما على العقار أو على الحقوق العقارية فيجب تأشيرها على السجل والاضطراب لمنع التصرف في الحقوق العقارية المسجلة باعتبارها مقيدة للتصرفات^(٣٢)، طبقاً لأحكام المادة ٩٦ من قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١^(٣٣).

ومن الجدير بالذكر أن حصه الشريك في الملكية الشائعة تختلف عن الحجزات الأخرى من حيث الجهة التي تقوم بالبيع لأن القانون أعطى الحق للشفيع بأن يعلن رغبته في شراء العقار بإعلان يوجه الى كل من البائع والمشتري، ولا يكفي أن يوجه هذا الإعلان الى أحدهما دون الآخر أو الى دائرة التسجيل العقاري التي يقع العقار المبيع ضمن دائرتها، حسب نص المادة ١١٨٣ من القانون المدني العراقي^(٣٤). فاذا لم يسلم المشتري بحق الشفيع في الشفعة فعليه رفع دعوى على كل من البائع والمشتري اذا ابدى رغبة بالحصول على الشفعة طبقاً لأحكام المادة ١١٣٩ من القانون المدني العراقي^(٣٥).



وتكون الجهة التي تختص في بيع العقار الشائع هي المحكمة التي يوجد المشفوع في دائرتها، فعلى الشفيع عند رفعه الدعوى بالشفعة أن يودع في صندوق المحكمة مبلغاً يساوي نصف الثمن الحقيقي الذي حصل بيه البيع، فأن لم يتم الايداع سقطت شفيعته حسب نص المادة ١٤٠ من القانون المدني العراقي^(٣٦).

الخاتمة

نختم بحثنا بأهم الاستنتاجات والمقترحات

أولاً: الاستنتاجات

١. تشدد في الحجز العقاري فأفرد له أنظمة تختلف عن الحجز على الأموال المنقولة وأبرز هذه الأنظمة هو نظام البيع التلقائي للعقار من قبل المدين.

٢. أن المشرع لم يحدد المدة التي يجب على المدين بيع عقاره المحجوز من خلالها، أي إن تحديد المدة ضمن اختصاص منفذ العدل التقديرية والتي ينبغي تحديدها مع مراعاة جنس العقار وموقعه ومميزاته وأحوال السوق إلا إنه يجب عدم المبالغة في المدة بجميع الأحوال حتى لا تصبح وسيلة للمماطلة في البيع.

٣. أن الضم جائز في البيع الجبري سواء كان بيعاً تنفيذياً أم ازالة شيوخ، لكن الاختلاف في المدة المقررة لقبول الضم والإعلان عن المزايدة بعد وقوع الضم، فالبيع التنفيذي تكون فيه المدة عشر أيام اعتباراً من اليوم التالي للتبليغ ونشر الإعلان، أما مدة الضم في حالة ازاله الشيوخ تكون ثلاثة أيام تبدأ من اليوم التالي للإحالة ونشر الإعلان.

٤. يكون الشريك في العقار أو الدائن معفى من دفع التأمينات عند ضم العقار.

٥. لم يسمح المشرع العراقي ببيع عقار المدين مجهول محل الإقامة، مالم يبلغ أصولياً وفق القانون على أن يكون الدين محل التنفيذ ثابتاً بحكم قضائي مكتسب درجة البتات، فبيع عقار المدين مجهول محل الإقامة مقيد بشرط إن يكون الدين محل التنفيذ ثابتاً بحكم قضائي مكتسب درجة البتات وإن يتم تبليغ المدين أصولياً وفق أحكام القانون.

٦. أن المشرع العراقي أورد بعض الاستثناءات التي ألزم فيها الدائن مراعاة ترتيب معين عند التنفيذ على أموال المدين، ومن هذه الاستثناءات قانون تحصيل الديون الحكومية رقم ٥٦ لسنة ١٩٧٧، وعند تخصيص المدين مال معين للوفاء بالدين مثل الرهن وبناء عليه يتمتع على الدائن التنفيذ على أموال المدين غير المرهونة.

٧. من الاستثناءات الخاصة بالعقار أن الحكم الوارد على عقار أو الى أي حق عيني، وطعن فيه تمييزاً، فيجب على مديرية التنفيذ أيقاف التنفيذ لحين صدور قرار بالنتيجة.

ثانياً: المقترحات

١. ندعو المشرع العراقي الى مراعاة الأولوية في الحجز على أموال المدين؛ وذلك بعدم السماح للدائن بالتنفيذ على عقار المدين اذا كانت لديه أموال منقولة.

٢. وندعو المشرع العراقي الى النص صراحة على عدم جواز التنفيذ على عقارات المدين الغائب الا بموجب حكم قضائي مكتسب درجة البتات، منعاً لأي التباس في تفسير النص المعدل.

- (^١) ينظر: د. عصمت عبد المجيد بكر، شرح قانون التنفيذ، مكتبة السنهاوي، بغداد، ٢٠١٩، ص ٣٨٦
- (^٢) ينظر: قرار محكمة استئناف بغداد / الرصافة الاتحادية بصفتها التمييزية، رقم ٣٧/ت/٢٠١٢، المؤرخ ١٢/٢/٢٠١٢، منشور في قرارات محكمة التمييز الاتحادية - جمهورية العراق - مجلس القضاء الاعلى، تاريخ الزيارة ١٤/١٠/٢٠٢٢، على الموقع: www.hjc.iq
- (^٣) ينظر: د. عمار مسعود المشهداني، الوسيط في شرح قانون التنفيذ، مكتبة السنهاوي، ٢٠٢٢، ص ٣٦١
- (^٤) ينظر: قرار محكمة استئناف نينوى الاتحادية / بصفتها التمييزية، رقم ٢٧/ت/٢٠١٠، المؤرخ ١١/٣/٢٠١٠، ذكره المحامي هناء صالح خريبط، المبادئ والاجتهادات القضائية في قانون التنفيذ العراقي، ط ١، مكتبة صباح القانونية، بغداد، ٢٠٢٢، ص ١٤٦.
- (^٥) ينظر: القاضي لفته هامل العجيلي، شرح قانون التنفيذ رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠، منشورات زين الحقوقية، بيروت، لبنان، ط ١، ٢٠١٨، ص ١٨٢
- (^٦) ينظر: احمد جدوع حسين التميمي، شرح قانون التنفيذ، ط ١، مكتبة الصباح، ٢٠١٨، ص ١١٧
- (^٧) ينظر: محكمة استئناف نينوى الاتحادية / بصفتها التمييزية، رقم ٤٢٨/ت/٢٠١١، المؤرخ ٢٣/١١/٢٠١١، ذكره المحامي هناء صالح خريبط، مصدر سابق، ص ١٥٦
- (^٨) انظر في تفصيل ذلك: د. عصمت عبد المجيد، مصدر سابق، ص ٣٩٥، فوزي كاظم المياحي، التنفيذ الجبري، ط ٢، مكتبة الصباح، بغداد، ٢٠١٩، ص ٢٠٥
- (^٩) انظر في تفاصيل ذلك: د. سعيد مبارك، أحكام قانون التنفيذ، المكتبة القانونية، بغداد، ط ١، ١٩٨٩، ص ٢٤١، د. عصمت عبد المجيد بكر، مصدر سابق، ص ٣٩٥.
- (^{١٠}) ينظر: د. عمار سعدون المشهداني، مصدر سابق، ص ٣٧٦.
- (^{١١}) ينظر: المادة ٩٣ / ٣ تمت اضافتها بموجب المادة ١٣ من قانون التعديل السادس لقانون التنفيذ رقم ١٣ لسنة ٢٠١٩ والمنشور بالوقائع العراقية بالعدد ٤٥٥٣ بتاريخ ٢/٩/٢٠١٩.
- (^{١٢}) ينظر: محكمة استئناف نينوى الاتحادية / بصفتها التمييزية، رقم ١٧١/ت/٢٠١٩، المؤرخ ٣١/١٠/٢٠١٩، ذكره د. عمار سعدون المشهداني، مصدر سابق، ص ٣٦٢.
- (^{١٣}) ينظر: المادة ١/٥٣ من قانون التنفيذ العراقي التي تمت اضافتها بدلا من الفقرة السابقة الملغاة بموجب المادة ٨ من قانون التعديل السادس لقانون التنفيذ رقم ١٣ لسنة ٢٠١٩ والمنشور بالوقائع العراقية بالعدد ٤٥٥٣ بتاريخ ٢/٩/٢٠١٩.
- (^{١٤}) ينظر: عدنان مايح بدر، احكام قانون التنفيذ، المكتبة القانونية، ٢٠١٩، ص ٢٢٥
- (^{١٥}) ينظر: قرار محكمة استئناف بابل الاتحادية بصفتها التمييزية، رقم ٢٨١/ت/تنفيذية/٢٠١٧، المؤرخ ١٣/٩/٢٠١٧، ذكره حيدر عودة كاظم، شرح قانون التنفيذ رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠ المعدل، مكتبة القانون المقارن، بغداد، ٢٠٢٠، ص ١٨١
- (^{١٦}) ينظر: محكمة استئناف ذي قار الاتحادية بصفتها التمييزية، العدد ٩١/ت ح / ٢٠٢٠، المؤرخ ٤/٥/٢٠٢٠، غير منشور
- (^{١٧}) ينظر: المادة ١/٥ من قانون تحصيل الديون الحكومية حيث استبدلت هذه الفقرة بدلا من الفقرة الملغية من تعديل قانون تحصيل الديون الحكومية رقم ٥٦ لسنة ١٩٧٧، رقم التعديل ٥٠، المؤرخ ١٩/٩/٢٠٠٠.



(^{١٨}) ينظر: المادة ١٠ من قانون تحصيل الديون الحكومية التي صحت بموجب بيان تصحيح قانون تحصيل الديون الحكومية رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٧، في تاريخ ١/١/١٩٧٨.

(^{١٩}) ينظر: د. غني حسون طه، الحقوق العينية، ج ١-٢، مكتبة السنهوري، بيروت، ٢٠١٦، ص ٤٢٧.

(^{٢٠}) ينظر: المادة ١٢٩٩ من القانون المدني العراقي (للمرتين ان يستوفي حقه في العقار المرهون رهنا تأمينيا وفقا للإجراءات المقررة لذلك، وإذا لم يف العقار بحقه، فله ان يستوفي ما بقي له كدائن عادي من سائر اموال المدين).

(^{٢١}) ينظر: د. سعيد مبارك، حق الدائن في اختيار اموال مدينة التي ينفذ عليها، منشور في مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد الثاني، العدد الثاني، جامعة بغداد، ١٩٧٩، ص ٦٤.

(^{٢٢}) ينظر: المادة ٤ من قانون تحصيل الديون الحكومية نصت على (١- يبلغ بالإنداز المدين، او أحد افراد عائلته البالغين سن الرشد الساكنين معه في الدار، كما يجوز تبليغ من يكون مقيما معه في الدار، او من يعمل في خدمته من البالغين، او من يمثله قانوناً ويؤخذ تأييده اعترافاً بالتبليغ. ٢- يجوز تبليغ المدين، بعد غروب الشمس في محل عمله، اذا كانت طبيعة عمله تقتضي الاشتغال بعد الغروب. ٣- اذا امتنع المذكورين في الفقرة (١) من هذه المادة عن التبليغ بالإنداز فينظم القائم بالتبليغ محضرا بنسختين يوقع عليهما من قبله مع شاهدين وتلصق احدهما على باب الدار او المحل ويعتبر ذلك تبليغا. ٤- اذا تحقق للدائرة ان المدين مجهول المحل والاقامة، وكانت له اموال قابله للحجز والبيع، فيجري تبليغه بالنشر في صحيفه يومية تصدر في منطقة للدائرة الدائنة او اقرب منطقة لها، ان لم يكن في منطقة الدائرة صحيفة يومية، ويعتبر في هذه الحالة تاريخ النشر تاريخاً للتبليغ).

(^{٢٣}) ينظر: د. سعيد مبارك، مصدر سابق، ص ٢٤

(^{٢٤}) ينظر: المادة ١٣ من قانون تحصيل الديون الحكومية نصت على (يجوز حبس المدين المماطل، وفق احكام قانون التنفيذ من قبل رئيس التنفيذ بناء على طلب من قبل رئيس الدائرة المخول بتطبيق هذا القانون).

(^{٢٥}) ينظر: حيدر عودة كاظم، مصدر سابق، ص ١٧

(^{٢٦}) ينظر: المادة ٣/٢ من قانون التنفيذ نصت على (تشكل مديريات متخصصة للتنفيذ وفق أحدث الاسس العلمية التي تكفل السرعة والدقة في العمل وتستجيب للتطورات الاجتماعية والاقتصادية في القطر العراقي)

(^{٢٧}) ينظر: عدنان مايح بدر، مصدر سابق، ص ٩.

(^{٢٨}) ينظر: المادة ١/٦ من قانون التنفيذ نصت على تشكل (مديرية تنفيذ) في كل مكان فيه محكمه بداءة. ٢- ترتبط مديريات التنفيذ في مراكز المحافظات، (بدائرة التنفيذ). ٣- ترتبط مديريات التنفيذ ضمن المحافظة (بمديرية التنفيذ) في مركزها وفي حال تعددها يحدد ارتباطها بواحدة منها من قبل وزير العدل.

(^{٢٩}) ينظر: اضيفت هذه الفقرة من المادة ٦ من قانون التنفيذ بموجب قانون رقم ١٣ لسنة ٢٠١٩ المادة ٢ من قانون التعديل السادس لقانون التنفيذ رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠ والمنشور في الوقائع العراقية بالعدد ٤٥٥٣ بتاريخ ٢٠١٩/٩/٢.

(^{٣٠}) ينظر: المادة ٢/٤ من قانون التنفيذ التي تمت اضافتها بموجب قانون رقم ١٣ لسنة ٢٠١٩ المادة ١ من قانون التعديل السادس لقانون التنفيذ رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠ والمنشور في الوقائع العراقية بالعدد ٤٥٥٣ بتاريخ ٢٠١٩/٩/٢.

(^{٣١}) ينظر: القاضي فلاح كريم وناس ال جحيش، شرح احكام قانون التنفيذ، مكتبة السنهوري، ٢٠٢٠، ص ٨.

- (٣٢) ينظر: مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العراقي، ج ٢، المكتبة القانونية، بغداد، ١٩٧٩، ص ٥٨.
- (٣٣) ينظر: نصت المادة ٩٦ من قانون التسجيل العقاري على (يراد بموانع التسجيل القيود التي تمنع اجراء التسجيل سواء تعلق بالعقار نفسه او بأصحاب الحقوق وتشمل ١-الحجز الواقع على عقار من سلطة قضائية او رسمية مخولة قانونا ٢-المحجورون لذاتهم او بقرار من المحكمة ٣-الموانع القانونية الاخرى المثبتة في السجل العقاري او بطاقته التي تمنع اجراء التصرفات القانونية الا إذا زالت تلك الموانع وفقا لأحكام القانون).
- (٣٤) انظر: نص المادة ١١٣٨ نصت على (على من يريد الاخذ بالشفعة ان يعلن رغبته لكل من البائع والمشتري او دائرة التسجيل العقاري خلال (خمسة عشر) يوماً من تاريخ اذاره بالبيع رسمينا من البائع او المشتري والا سقط حقه، ويجب ان يتضمن هذا الانذار بيان العقار المبيع بياناً واضحاً وبيان الثمن وشروط البيع واسم كل من البائع ومحل اقامته والا كان الانذار باطلاً).
- (٣٥) انظر: نص المادة ١١٣٩ على (١-يجب على الشفيع ان يرفع دعوى الشفعة على كل من البائع والمشتري خلال (ثلاثين) يوماً من تاريخ اعلان رغبته، والا سقط حقه. ٢-وتتعتبر دعوى الشفعة من الدعوى المستعجلة).
- (٣٦) انظر في تفصيل ذلك: د. غني حسون طه، مصدر سابق، ص ١٩٠، د. عبد المنعم فرج الصده، الحقوق العينية الاصلية، دار النهضة العربية، بيروت، ١٩٨٢، ص ٤٥١.

المصادر والمراجع

أولاً: الكتب

- (١) القاضي احمد جدوع حسين التميمي، شرح قانون التنفيذ، ط ١، مكتبة الصباح، ٢٠١٨.
- (٢) القاضي حيدر عودة كاظم، شرح قانون التنفيذ رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠ المعدل، مكتبة القانون المقارن، بغداد، ٢٠٢٠.
- (٣) د. سعيد مبارك، أحكام قانون التنفيذ، المكتبة القانونية، بغداد، ط ١، ١٩٨٩.
- (٤) د. عبد المنعم فرج الصده، الحقوق العينية الاصلية، دار النهضة العربية، بيروت، ١٩٨٢.
- (٥) القاضي عدنان مايح بدر، احكام قانون التنفيذ، المكتبة القانونية، ٢٠١٩.
- (٦) د. عصمت عبد المجيد بكر، شرح قانون التنفيذ، مكتبة السنهوري، بغداد، ٢٠١٩.
- (٧) د. عمار مسعود المشهداني، الوسيط في شرح قانون التنفيذ، مكتبة السنهوري، ٢٠٢٢.
- (٨) د. غني حسون طه، الحقوق العينية، ج ١-٢، مكتبة السنهوري، بيروت، ٢٠١٦.
- (٩) القاضي فلاح كريم وناس ال جحيش، شرح احكام قانون التنفيذ، مكتبة السنهوري، ٢٠٢٠.
- (١٠) القاضي فوزي كاظم المياحي، التنفيذ الجبري، ط ٢، مكتبة الصباح، بغداد، ٢٠١٩.
- (١١) القاضي لفته هامل العجيلي، شرح قانون التنفيذ رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠، منشورات زين الحقوقية، بيروت، لبنان، ط ١، ٢٠١٨.
- (١٢) د. مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العراقي، ج ٢، المكتبة القانونية، بغداد، ١٩٧٩.
- (١٣) المحامي هناء صالح خريبط، المبادئ والاجتهادات القضائية في قانون التنفيذ العراقي، ط ١، مكتبة صباح القانونية، بغداد، ٢٠٢٢.



ثانياً: البحوث

(١) د. سعيد مبارك، حق الدائن في اختيار اموال مدينة التي ينفذ عليها، منشور في مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد الثاني، العدد الثاني، جامعة بغداد، ١٩٧٩.

ثالثاً: القوانين

- (١) قانون التنفيذ العراقي رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠.
- (٢) قانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ المعدل.
- (٣) قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل.
- (٤) قانون تحصيل الديون الحكومية رقم ٥٦ لسنة ١٩٧٧.

رابعاً: القرارات القضائية

- (١) قرار محكمة استئناف بغداد / الرصافة الاتحادية بصفتها التمييزية، رقم ٣٧/ت/٢٠١٢، المؤرخ ١٢/٢/٢٠١٢، منشور في قرارات محكمة التمييز الاتحادية- جمهوريه العراق – مجلس القضاء الاعلى، تاريخ الزيارة ١٤/١٠/٢٠٢٢، على الموقع [www. hjc.iq/http](http://www.hjc.iq)
- (٢) قرار محكمة استئناف بابل الاتحادية بصفتها التمييزية، رقم ٢٨١/ت/تنفيذية/٢٠١٧، المؤرخ ١٣/٩/٢٠١٧، ذكره حيدر عودة كاظم، شرح قانون التنفيذ رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠ المعدل، مكتبة القانون المقارن، بغداد، ٢٠٢٠.
- (٣) محكمة استئناف ذي قار الاتحادية بصفتها التمييزية، العدد ٩١/ت ح/٢٠٢٠، المؤرخ ٤/٥/٢٠٢٠، غير منشور.