



الرقم الدولي: ISSN/2075-7220

الرقم الدولي الإلكتروني: ISSN/2313-0377

# مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية

مجلة علمية فصلية محكمة تصدر عن

كلية القانون بجامعة بابل

بعض البحوث التي وردت ضمن هذا العدد:

- مشاهيم الوظيفة العامة ودورها في العنوان - أ.د. ميري كاظم عبيد  
الوظيفي (دراسة مقارنة) - منى محمد كاظم
- الطعن بالقرارات الصادرة في الدعوى المدنية - أ.د. منصور هاتم محسن  
(دراسة مقارنة) - أمير رحيم حميد
- جهات وضع إشارة الحجز على العقار (دراسة - أ.د. سلام عبد الزهرة  
مقارنة) - فراس رضا عبد
- تأثير قواعد الاختصاص القضائي على تنفيذ - أ.د. عبد الرسول عبد الرضا  
الاحكام الأجنبية (دراسة مقارنة) - نجاة كريم جابر

السنة الخامسة عشر العدد الثالث

٢٠٢٣

رقم الأيداع في دار الكتب والوثائق ببغداد ١٣٩١ لسنة ٢٠٠٩



ISSN 2075-7220

ISSN ONLINE 2313-0377

# AL-Mouhaqiq Al-Hilly Journal For Legal and political science

Quarterly Refereed and Scientific Journal Issued By  
College of Law in Babylon University

## Some of the research included in this issue:

- The effects of the pledge to transfer ownership of the property.
- Appealing decisions issued in a civil case (A comparative study)
- Areas of putting Sign of booking on property (a comparative study)
- The Impact of jurisdiction Rules on the Implementation of foreign judgments (A comparative study)
- Prof. Dr. Mary Kazem Obaid  
Mona Muhammad Kazem
- Prof. Dr. Mansour Hatem Mohsen  
Amir Rahim Hameed
- Prof. Dr. Salam Abed Al-Zahra-Al Fatlawy  
Firas Rida Abed
- Prof. Dr. AbdulRasul AbduLRedda  
Najat Karim Jaber Abbas al-Shammari

THIRD ISSUE 2023 FIFTEENTH YEAR

No. Deposit in the Archives office – office 1291  
for the national Baghdad in 2009

| ت  | الموضوع                                                                | الباحث                                       | الصفحة  |
|----|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------|
| ١  | الاثار المترتبة على التعهد بنقل ملكية العقار                           | أ.د. ميري كاظم عبيد<br>منى محمد كاظم         | ٤٧-٩    |
| ٢  | الطعن بالقرارات الصادرة في الدعوة المدنية (دراسة مقارنة)               | أ.د.منصور حاتم محسن<br>امير رحيم حميد        | ٩٢-٤٨   |
| ٣  | جهات وضع اشارة الحجز على العقار (دراسة مقارنة)                         | أ.د.سلام عبد الزهرة<br>فراس رضا عبد          | ١٣٢-٩٣  |
| ٤  | تأثير قواعد الاختصاص القضائي على تنفيذ الاحكام الاجنبية (دراسة مقارنة) | أ.د.عبد الرسول عبد الرضا<br>نجاه كريم جابر   | ١٧٤-١٣٣ |
| ٥  | ملامح النظام السياسي لكوريا الجنوبية                                   | أ.د.علاء عبد الحسن العنزي                    | ١٩٥-١٧٥ |
| ٦  | الالتزام بالسرية في مفاوضات عقود التجارة الدولية                       | أ.د. ميثاق طالب عبد<br>ضحى حامد عليوي        | ٢٢٥-١٩٦ |
| ٧  | تعويض الضرر المعنوي للشخص المعنوي (دراسة مقارنة)                       | أ.م.د.محمد جعفر هادي                         | ٣١٦-٢٢٦ |
| ٨  | الدعوى الجماعية (دراسة في القانون الفرنسي)                             | أ.م.د.محمد جعفر هادي<br>محمد صالح نجم عبد    | ٣٩٦-٣١٧ |
| ٩  | ماهية جريمة افشاء الموظف معلومات تتعلق باستمارة اقرار الذمة المالية.   | أ.م.د.حوراء احمد شاكر<br>زينب وادي محسن      | ٤٣١-٣٩٧ |
| ١٠ | تأخير اعوان القضاء عن اجراءات الدعوى المدنية(دراسة مقارنة)             | أ.م.د. عدنان هاشم جواد<br>حسين علي حسين حمزة | ٤٦٦-٤٣٢ |
| ١١ | خصائص الوديعة الاستثمارية النقدية وتميزها عما يشتهر بها                | أ.م.اعتدال عبد الباقي يوسف<br>حنين حيدر عبد  | ٥٠٠-٤٦٧ |
| ١٢ | الغش في المعاملات التجارية في القانون العراقي                          | م.د.عباس سهيل جيجان                          | ٥٢٥-٥٠١ |
| ١٣ | تنازع القوانين في النشاط الضريبي                                       | م.م. سالم حسين عليوي                         | ٥٤١-٥٢٦ |

# **جهات وضع إشارة الحجز على العقار**

**أ.د / سلام عبد الزهرة الفتلاوي**

**كلية القانون / جامعة بابل**

**فراس رضا عبد**

**كلية القانون / جامعة بابل**

**المستخلص**

تناولت هذه الدراسة الجهات التي لها صلاحية وضع إشارة الحجز على العقار فهي متعددة , ولاغراض مختلفة , فالجهات الادارية المختصة تقرر وضع إشارة الحجز على العقار لغرض الحصول على ديونها في الغالب ,ويمكن ان يكون سبب وضع إشارة الحجز على عقار المدين او الكفيل العيني هو ضمانا" لتنفيذ العقد كما في عقد يبرمه طالب البعثة مع الجهة المختصة كوزارة التعليم العالي والبحث العلمي وعقد الاستثمار . اما الجهات القضائية فهي تقرر وضع إشارة الحجز على العقار , لمنع المدين من التصرف في العقار حتى لايتغير الخصوم في الدعوى مما يسهل حسمها ,او لغرض التنفيذ على العقار من خلال البيع في المزايمة كما في دعوى إزالة الشيوخ , اما مديرية التنفيذ فهي تقرر وضع إشارة الحجز على عقار المدين بناء على طلب الدائن لبيع العقار وتسديد الثمن للدائن

**المقدمة**

أولا /جوهر موضوع البحث

ان هناك عدة جهات منحها القانون صلاحية وضع إشارة الحجز على العقار , وهذه الجهات تقرر وضع إشارة الحجز على العقار لغايات مختلفة , فقد تكون ضمانة لتنفيذ الالتزام الناشيء من عقد الاستثمار الذي يلزم الجهة المالكة للأرض بتمليك المستثمر العقار الذي تم منح رخصة استثمارية عليه, لغرض بناء مجمعات سكنية على ان توضع إشارة حجز على قيد العقار , لحين اكمال البناء, فهنا الجهة المالكة منحها القانون صلاحية وضع إشارة الحجز على العقار .

كما يمكن ان توضع إشارة الحجز على العقار بمناسبة ابرام عقد من قبل طالب البعثة ,ضمانا لتنفيذه العقد.

كما ان محكمة البداية المختصة لها صلاحية وضع إشارة الحجز على العقار في الدعاوى التي موضوعها يتعلق بتمليك العقار ، او ازاله شيوعه او منع المعارضة او غيرها من الدعاوى والهدف من وضع إشارة الحجز هو لتمكين المحكمة من السير في الدعوى وحسمها او قد يكون وضع إشارة الحجز من قبل المحكمة , بهدف منع المحجوز على أمواله من التصرف بها او تهريبها. وقد يتم وضع إشارة الحجز من قبل الجهة التي منحها القانون صلاحية تنفيذ القرارات والمحرمات الرسمية وهي دائرة التنفيذ المختصة بناء على طلب الدائن .

وقد توضع إشارة الحجز من قبل دائرة التسجيل العقاري حسب صلاحيتها لاستيفاء رسومها عليه, من خلال قرار يصدر من رئيس الدائرة , كما وتوضع إشارة الحجز من قبل رئيس الوحدة الإدارية او الوزير او من يخوله لاستيفاء ديون دوائر الدولة.

ثانيا/ أهمية البحث :- ان تطور الحياة الاقتصادية وانتشار عمليات القروض بضمان العقار و الكفالات العقارية التي يقدمها المتعاقدين مع دوائر الدولة كضمان لتسديد مبلغ الايجار وكذلك الكفالة العقارية المقدمة من طالب البعثة ,الذي يروم اكمال دراسته في الخارج. جعل لآشارة الحجز على العقار أهمية كبيرة ,ونظرا لتعدد الجهات التي تختص بوضع إشارة الحجز على العقار,جعل لها احكاما" متعددة ,بحسب الجهات الحاجزة بالإضافة الى ان المشرع نظمها في عدة قوانين لذا من المهم تسليط الضوء على هذا الموضوع لمعرفة الجهات التي منحها القانون صلاحية وضع إشارة الحجز على العقار , وبيان كيفية وضع هذه الإشارة , كونها من وسائل الضمان للدائن.

ثالثاً/مشكلة البحث:- تتمثل مشكلة البحث في تعدد الجهات التي لها صلاحية وضع إشارة الحجز على العقار , الامر الذي أدى الى تعدد اغراضها , وتعدد احكامها بالنسبة لكل جهة تقرر وضعها , الامر الذي يؤدي الى تعدد جهات التنفيذ على العقار للحصول على حق الدائن .

رابعاً/منهج البحث :- ان المنهج الذي سنتبعه لبحثنا هو المنهج المقارن من خلال المقارنه بين القانون العراقي والقانون الفرنسي والمصري حول الجهة المختصة بوضع إشارة الحجز على العقار .

خامساً/ خطة البحث :-ولغرض الإحاطة بالموضوع سنقسم البحث على مبحثين سنتناول في اولهما وضع إشارة الحجز من قبل الجهات الادارية ونكرس ثانيهما لوضع إشارة الحجز من قبل الجهة القضائية المختصة.

#### **المبحث الأول/وضع إشارة الحجز على العقار من قبل الجهات الادارية**

ان هناك جهات رسمية مختصة وهي دوائر تابعة لوزارة او جهة غير مرتبطة بوزارة لها ان تقرر وضع إشارة الحجز على العقار استنادا الى القانون كما في قانون الاستثمار , حيث اوجب القانون وضع إشارة الحجز على العقار من الجهة المالكة ,في حالة توقيع عقد استثماري لانشاء مجمع سكني ,وكذلك في حالة عقد يبرمه طالب البعثة ,حيث يتم وضع إشارة حجز على عقار يقدمه الطالب المبتعث ضمانا لما قد يترتب من عدم تطبيق هذا العقد ,اذا كان الطالب المبتعث احد موظفي الدولة باعتباره عقدا من عقود القانون الخاص.وعليه سنقسم المطلب على فرعين نتناول في الفرع الأول وضع اشارة الحجز بمناسبة عقد وفي الفرع الثاني وضع إشارة الحجز من قبل رؤساء الدوائر

**المطلب الأول/وضع إشارة الحجز بمناسبة أبرام عقد**

ان بعض الجهات الرسمية منحها القانون صلاحية وضع إشارة الحجز على العقار، وفقا للعقد كما في عقد يبرمه طالب البعثة باعتباره عقد غير مسمى وهو عقد من عقود القانون الخاص، و جهات رسمية أخرى تلتزم بوضع إشارة الحجز على العقار كما في عقد الاستثمار، حيث أشار نظام الاستثمار لعام ٢٠١١ الى وضع إشارة عدم التصرف على قيد العقار لحين اكمال المستثمر البناء ، عليه سنقسم المطلب على فرعين نكرس أولهما في وضعها من قبل الجهة مالكة الأرض وسنبين في ثانيهما وضعها على عقار يقدمه طالب البعثة كضمان

**الفرع الاول /وضع إشارة الحجز من قبل الجهة مالكة الأرض.**

ان إشارة الحجز على العقار قد توضع بموجب عقد الاستثمار، فقد نظم قانون الاستثمار العراقي النافذ و الانظمة الملحقه به كيفية وضع إشارة الحجز على العقار، الذي يكون موضوعه ابرام عقد استثماري لغرض انشاء مجمع سكني لان السكن يتم فيه نقل ملكية الأرض الى المستثمر ويتم وضع إشارة الحجز لحين اكمال البناء، حتى تتمكن الجهة مالكة الأرض من إعادة الأرض باسمها في حالة تلكىء المستثمر من تنفيذ العقد. <sup>(١)</sup>

وان الدائرة المالكة بعد اكمال الموافقات الأصولية، وتقديم المخططات و حصول المستثمر على إجازة استثمارية نافذة حيث يتم ابرام العقد من قبل الطرفين، الجهة المالكة والمستثمر ومصادقة الجهة الراعية وهي دائرة الاستثمار ومصادقة المخول الذي هو اما الوزير او رئيس الجهة غير مرتبطة بوزارة او المحافظ تقوم الدائرة مالكة الأرض بمفاتحة دائرة التسجيل العقاري بنقل ملكية الأرض الى المستثمر مع وضع إشارة الحجز عليها استنادا الى احكام قانون الاستثمار النافذ

فالجهة مالكة الأرض تنص في العقد على نقل الملكية الى المستثمر مع وضع إشارة الحجز على العقار لحين تنفيذ المستثمر التزاماته في العقد والتي هي تنفيذ بناء المشروع السكني حسب مخططات التوزيع النوعي المصادق عليها وجدول تقدم العمل . (٢)

ان المشرع العراقي عندما نص في قانون الاستثمار على وضع إشارة الحجز (إشارة عدم التصرف) على الأرض المخصصة للمشاريع الاستثمارية السكنية كان مصيبا لان الغرض من الاستثمار السكني هو بناء المجمعات السكنية التي تساهم في القضاء على أزمة السكن وان عدم تنفيذ العقد ببناء المجمعات السكنية على الرغم من نقل الملكية يؤدي الى اضرار بلا سبب وبالتالي تبقى إشارة الحجز الى ان يتم تنفيذ العقد واكتمال البناء.

#### **الفرع الثاني /وضع إشارة الحجز على عقار يقدمه طالب البعثة كضمان**

طالب البعثة الذي يقبل في بعثة دراسية لاكمال دراسته خارج العراق حسب الشروط التي توضع من قبل وزارة التعليم العالي والبحث العلمي<sup>(٣)</sup> بعد اتخاذ الإجراءات المناسبة لتدقيق مدى توافر الشروط القانونية للمتقدمين للبعثات الدراسية واختيار المرشحين لها وفق مبدأ المنافسة يتم اصدار امر وزاري بترشيح الطلبة المنطبق عليهم الشروط متضمنا الاختصاص والمرحلة الدراسية والبلد الذي سيبعث اليه وبعد الحصول على القبول من احدى الجامعات المعترف فيها من قبل وزارة التعليم العالي والبحث العلمي ,على الطالب ان يقدم القبول الى دائرة البعثات والعلاقات الثقافية وبعد تدقيقه ومطابقته للضوابط تصدر امرا بضم الطالب للبعثة الدراسية<sup>(٤)</sup> هنا تبدأ إجراءات إبرام العقد الذي يبين فيه حقوقه والتزاماته ويتقديم طالب البعثة ضمانا شخصيا او ضمانا عينيا وهو عقارا عائد له ليرهنه او عقارا عائد للغير يضعه صاحبه ككفالة عقارية أي ان يقدم عقارا للجهة

المتعاقد معها يتم وضع إشارة الحجز عليه باعتباره كفالة عقارية وهنا لابد أولاً من تعريف الكفالة

العينية العقارية وبعدها تحديد كيفية وضع إشارة الحجز على العقار بمناسبة عقد البعثة

أولاً-تعريف الكفالة العينية: -ان المشرع العراقي في القانون المدني النافذ عرف الكفالة بأنها ضم

ذمة الى ذمة في تنفيذ الالتزام<sup>(٥)</sup> وهذا يعني انه يقصد الكفالة الشخصية ونظم احكامها ولم يعرف

الكفالة العينية ولم ينضم احكامها ضمن باب الكفالة.

وعرفها الفقه بعدة تعاريف منها (الكفالة العينية هي اتفاق بموجبه يقدم احد الأشخاص ويقال له

الكفيل العيني مالا يملكه سواء كان منقولاً او عقاراً ضماناً لدين غيره ووسيلته لذلك هي رهن المال

رسمياً او حيازياً لينحصر في قيمته الاقتصادية لهذا المال الحد الأقصى لمسؤولية عن هذا الدين)

(٦)

ان الكفالة العينية لا تدخل ضمن التامينات الشخصية واذا وجد كفيل هنا فانه لا يلتزم التزام شخصي

كما يلتزم الكفيل في الكفالة الشخصية بل يقدم الكفيل مالا مملوكاً له رهناً يضمن حقاً شخصياً

للدائن فالكفالة العينية يغلب معها معنى العينية على معنى الكفالة<sup>(٧)</sup>.

ان القانون المدني العراقي النافذ أشار الى الكفالة العينية إشارة صريحة في نصوص خاصة بالرهن

التأميني بإمكانية ان يكون الرهن المدين او كفيلاً عينياً<sup>(٨)</sup>

كما ان قانون التسجيل العقاري النافذ لم يشترط ان يكون الرهن هو المدين نفسه بل يمكن ان

يكون الرهن غير المدين وفي هذه الحالة يكون الرهن والمدين طرف واحد في عقد الرهن<sup>(٩)</sup>.

اما المشرع المصري في القانون المدني رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ المعدل فقد أشار الى الكفالة

العينية ضمناً في نصوص الخاصة بالرهن دون النصوص الخاصة بالكفالة فقد أجاز ان يكون

الراهن نفس المدين او ان يكون شخصا اخر. كما أشار الى الكفيل العيني في تعريف الرهن الحيازي الذي عده عقدا به يلتزم شخص ضمانا لدين عليه او على غيره<sup>(١٠)</sup>

اما المشرع الفرنسي في القانون المدني لسنة ١٨٠٤ المعدل فقد أشار الى الكفالة العينية في المرسوم رقم ٢٠٠٦-٣٤٦ في ٢٣ اذار ٢٠٠٦ المادة ٢٣٣٤ التي اشارت الى امكانية المدين او الغير ان ينشئ رهن المنقول في الحالة الأخيرة لايمارس الدائن حقوقه الا على المال الموضوع كضمانة، وأشارت محكمة النقض الفرنسية الى ان الكفالة العينية المقدمة من الذي يوافق على انشاء رهن عقاري اتفاقي لضمان تسديد دين الغير هي تعهد عيني ومدى هذا التعهد العيني محصور بقيمة المال المرهون.<sup>(١١)</sup>

وصفوة القول: لا اختلاف في موقف المشرع العراقي والمصري والفرنسي في عد الكفالة العينية العقارية هي تامين عيني، وتنطبق عليه احكام الرهن التاميني والحيازي، ولا تنطبق عليه احكام الكفالة مع خصوصية للكفيل العيني، بكونه غير مدين للمرتهن بل تنحصر مسؤوليته في العين المقدمة كضمان ولا يتعدى ذلك الى أمواله الأخرى.

ثانيا/ كيفية وضع إشارة الحجز على العقار بمناسبة عقد طالب البعثة

ابتدا" ان طالب البعثة الموظف قد يقدم ضمانا عينيا عقاريا عائدة ملكيته له، وهنا يكون راهنا وقد يقدم كفالة عينية عقارية، من خلال وضع عقارا عائد للغير ضمانا لاكمال دراسته، لما يترتب على الدراسة من مصاريف تدفعها الجهة المتعاقدة، او ضمانا لتنفيذ العقد الذي ابرمه مع الدائرة المتعاقدة وتبدا إجراءات الكفالة العقارية، بان يقدم مالك العقار الذي يراد جعله كفالة عينية عقارية طلبا للجهة المتعاقدة مع طالب البعثة، يطلب فيه وضع عقاره او سهامه في العقار ككفالة عقارية

ضامنه لطالب البعثة ,هنا تقوم الدائرة المتعاقدة بمفاتحة دائرة التسجيل العقاري المختصة لتزويدها بصورة قيد حديثة للعقار , وكذلك القيمة التقديرية الخاصة العقار او سهام مالك العقار مقدم الطلب لأغراض الكفالة تقوم دائرة التسجيل العقاري, التي يقع العقار ضمن اعمالها بكشف وبتقييم العقار ومفاتحة الدائرة المرسله بذلك فاذا كانت القيمة التقديرية تتناسب مع مبلغ الكفالة تطلب الدائرة من دائرة التسجيل العقاري وضع إشارة الحجز على العقار ككفالة عقارية ضامنة لطالب البعثة .<sup>(١٢)</sup>

عند الاخلال بالعقد من قبل طالب البعثة ,حيث تقوم الدائرة باتخاذ الإجراءات القانونية بحقه, والتي منها غلق الملف الدراسي ,واتخاذ الإجراءات القانونية لتحصيل المبالغ المصرفية من خلال التنفيذ على الكفالة العقارية المقدمة من قبله <sup>(١٣)</sup> وبالتالي ان الجهة التي تطلب وضع إشارة الحجز

على العقار ككفالة عقارية هي الجهة المتعاقدة مع طالب البعثة الموظف والجهة المختصة بالتنفيذ هي دائرة التسجيل العقاري المختصة, ويمكن ان يقدم صاحب العقار عقاره ككفالة عقارية عندما يقدم المدين على طلب الحصول على قروض او تسهيلات مصرفية ويطلب منه عقارا للضمان وهنا توضع إشارة الحجز على العقار في سجل الحجز بمثابة الرهن وتكون لهذه الإشارة حكم

الرهن التاميني ويدرج اسم المدين والكفيل المالك في استمارة القرض ويكون كل من المدين والكفيل طرفا في عقد القرض<sup>(١٤)</sup> وفي حالة عدم استلام القرض يتم الغاء إشارة الحجز الموضوعه كونها وضعت لغرض جعلها أداة للضمان وقد جاء بقرار للقضاء متضمن (طالما لم تحصل الموافقة زيادة مبلغ القرض والذي تم وضع الإشارة لغرض الحصول عليه وبقيت الإشارة الموضوعه على العقار لغرض اجبار المقترض على تسديد الدين ولأنه تم تاييد عدم استلام المقترض الزيادة وان العقار العائد لوالده تم الحجز عليه فلا مبرر لبقاء إشارة الحجز )<sup>(١٥)</sup> كما يجب ان يتم وضع إشارة

الحجز على العقار وفقا" للالية المتبعة في دائرة التسجيل العقاري المختصة<sup>(١٦)</sup>

**المطلب الثاني/ وضع إشارة الحجز من قبل رؤساء الدوائر**

الأصل ان مديرية التنفيذ تقوم بالإجراءات التنفيذية واستحصال الديون باعتبارها الجهة المختصة بذلك, الا ان المشرع العراقي قد خول دوائر أخرى سلطات تنفيذية, بموجب قانون تحصيل الديون الحكومية. أي انه اوجد طريقا ايسر للجهات الرسمية كافة, ودوائر الدولة والقطاع العام لاستحصال ديونها من المدينين, دون اللجوء الى أقامه الدعاوي امام القضاء, كون إجراءاتها طويلة نسبيا, ولكون الجهات الإدارية لها مصلحة في وضع إشارة الحجز على العقار باعتبارها احد الوسائل القانونية لضمان تسديد الديون, حيث جعل لهذه الجهات صلاحية وضع إشارة الحجز على الأموال المنقولة وغير المنقولة العائدة للمدينين, وتعممه على الجهات المختصة, كما في صلاحية الوزراء والمحافظين مدراء بلديات مركز المحافظات, بحجز الأموال المنقولة وودائعه لدى المصارف بما يعادل مقدار الدين, واذا لم تكفي يجري حجز أمواله غير المنقولة, حيث ان الغرض من وضع إشارة الحجز على العقار بموجب قانون تحصيل الديون الحكومية هي الضغط على إرادة المدين وحمله على تسديد الدين<sup>(١٧)</sup>

<sup>(١٨)</sup>. لكن السؤال هنا كيف يتم وضع إشارة الحجز على الأموال غير المنقولة؟

رسم المشرع العراقي طريقا لوضع إشارة الحجز على العقار, وفق قانون تحصيل الديون الحكومية, حيث لابد ان تكون أمواله المنقولة لا تكفي, وان يرى المخول بتطبيق القانون الذي هو الوزير او وكيل الوزارة او رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة او امين العاصمة او مدير بلديات مركز المحافظة او المدير العام المخول, بان الحجز هنا لازم لاستحصال الدين من المدين.<sup>(١٩)</sup>

هنا ينظم محضر يبين فيه مقدار الدين المستحق ورقم العقار ويرسله الى دائرة التنفيذ.<sup>(٢٠)</sup>

ويلاحظ ان المشرع جعل قانون تحصيل الديون الحكومية مرتبط بقانون التنفيذ. حيث على الرغم من كون القانون خاص باستحصال ديون دوائر الدولة والقطاع العام الا ان القانون جعل إجراءات التنفيذ بايقاع الحجز والبيع للعقار لا تكون الا وفق قانون التنفيذ حيث لا يمكن حجز وبيع العقار الا من خلال مديرية التنفيذ المختصة.<sup>(٢١)</sup>

ان قانون تحصيل الديون الحكومية, أشار الى ان طلب وضع إشارة الحجز على العقار من المخول بتطبيق القانون, عندما يرى ضرورة لذلك, فان المنفذ العدل ليس له صلاحية تقديرية بوضع إشارة الحجز على العقار من عدمه, بل القانون الزمه بإصدار قرار بوضع إشارة الحجز على العقار بصورة مستعجلة لان القانون جعل من يقدر الحالة هو المخول بتطبيق قانون تحصيل الديون الحكومية وهنا ينظم محظرا بالدين ومقداره وسببه ورقم العقار المطلوب حجزه ويرسل الى دائرة التنفيذ حيث يقرر المنفذ حجز العقار من خلال مفاتحة دائرة التسجيل العقاري وبيان المالك والحجوزات الواردة فيه بعد اجابة دائرة التسجيل العقاري, يقرر وضع إشارة الحجز على العقار, وهنا إشارة حجز تنفيذي, الغرض منها هو تحصيل الدين, وبالتالي المنفذ العدل لا يملك سلطة تقديرية في وضع إشارة الحجز من عدمه, وهذا ما قضى به القضاء بأحد قراراته الذي جاء فيه (ان استحصال الدين المذكور يكون من قبل الموظف المخول للدائرة الدائنة بموجب المادة ٢ من القانون المذكور وان دور المنفذ العدل بالنسبة للديون المذكورة يقتصر على امرين هما طلب حبس المدين وكذلك بيع العقار المحجوز ضمانا للوفاء بالدين المذكور استنادا لاحكام المادة (١٣, ١٠) من قانون تحصيل الديون الحكومية اما إجراءات حجز أموال المدين المنقولة والعقارية فانها تتم من قبل موظف الدائرة الدائنة وفق قانون تحصيل الديون الحكومية رقم ٥٦ لسنة ١٩٧٧).<sup>(٢٢)</sup>. ويتم تبليغ المدين بضرورة تسديد الدين خلال مدة عشرة أيام وبخلافه يتم بيع العقار من خلال مديرية

التنفيذ<sup>(٢٣)</sup> ولكون ان قانون التنفيذ النافذ وقانون المرافعات النافذ هو المرجع في حالة عدم وجود نص في قانون تحصيل الديون الحكومية<sup>(٢٤)</sup>

**الفرع الأول / شروط وضع إشارة الحجز على العقار بموجب قانون تحصيل الديون الحكومية**

يمكن تحديد شروط وضع إشارة الحجز على العقار بموجب قانون تحصيل الديون الحكومية بالآتي:-

١- ان يتم تبليغ المدين وفق نموذج الإنذار من خلال رئيس الوحدة الإدارية وفق احكام قانون

**تحصيل الديون الحكومية**

٢- ان لا تكون هناك أموال منقولة يمكن حجزها او ان تكون غير كافية لتحصيل الدين

٣- ان يقرر المخول بتطبيق قانون تحصيل الديون الحكومية الحاجة الى حجز العقار حسب سلطته التقديرية.

٤- ان يتم تحديد مقدار الدين واسم المدين الكامل ورقم العقار من خلال محظرو يتم الطلب من المنفذ العدل وضع إشارة الحجز على العقار.

٥- ان لا يكون العقار من الأموال التي منع القانون حجزها بموجب المادة ٦٢ من قانون التنفيذ<sup>٢٥</sup>.

ولابد من الإشارة هنا ان القضاء العادي هو المختص في حالة حصول نزاع بخصوص الحجز وفق قانون تحصيل الديون الحكومية وكل مايتعلق بهذا القانون كون الموضوع لايتعلق بصحة الأوامر الإدارية بل يتعلق بوضع الحجز على العقار لاستحصال الدين.

اما المشرع المصري نظم احكام الحجز الإداري في قانون الحجز الإداري رقم ٣٠٨ لسنة ١٩٥٥ حيث نظم وضع إشارة الحجز على العقار في الباب الثالث من القانون تحت عنوان حجز العقار وبيعه وقد ذهب المشرع المصري الى إمكانية حجز العقار سواء كان للمدين منقول او لا<sup>(٢٦)</sup> المشرع المصري اشترط قبل اصدار قرار الحجز ان يتم تبليغ المدين وإعطاء مدة شهر لغرض تسديد الدين.<sup>(٢٧)</sup> وهي مدة غير دقيقة فالشهر قد يكون ثلاثون يوما ام احدى وثلاثون يوما ام اقل من ذلك.

بخلاف المشرع العراقي الذي اشترط حجز العقار عند عدم كفاية أمواله المنقولة او عدم وجودها. ان المشرع المصري جعل هناك جهتين تتولى وضع إشارة الحجز على العقار بالنسبة لديون الجهات الإدارية(دوائر ومؤسسات الدولة) وهي اما حجز العقار من خلال اللجوء الى القضاء من خلال قاضي التنفيذ وهو الحجز القضائي او الحجز الإداري من خلال (الوزير المختص اوالمحافظ او رئيس المصلحة او مدير الدائرة او ممثل الشخص المعنوي)<sup>(٢٨)</sup> فيمكن للإدارة سلوك أي من الطريقتين لكن سلوك احد الطريقتين يستلزم عدم اللجوء للطريق الثاني فلا يمكن الجمع بين الحجز الإداري والحجز القضائي معا .ويمكن للإدارة النزول عن الإجراءات الإدارية التي بدئتها وتسلق الطريق القضائي.<sup>(٢٩)</sup> ويعتبر طريق الحجز الإداري امتياز اعطي للإدارة تمكينا لها من

تحقيق وظيفتها وليس لغيرها سلوك هذا الطريق، واعتبرت محكمة النقض المصرية ان الحجز الإداري يخضع للقضاء العادي (٣٠).

نرى ان نصوص القانون الحجز الإداري المصري الخاصة بالحجز جاءت باحكام مفصلة شملت الحجز على المنقول والعقار بخلاف قانون تحصيل الديون الحكومية العراقي الذي كانت بعض احكامه تحتاج الى تعديل وإعادة صياغة وبالاخص الحجز على العقار كون حاليا الواقع العملي هو صدور قرار الحجز على المنقول وكذلك على العقار من قبل المخول ، حيث ترد عشرات الكتب الصادرة عن الوزارات والجهات غير المرتبطة بوزارة الموجه الى دوائر الدولة كافة بما فيها دوائر التسجيل العقاري متضمنه وضع إشارة الحجز على العقار.

نرى ضرورة ان تكون مدة التبليغ ثلاثون يوما بدلا من ١٠ أيام لفصح المجال اما المدين لتسديد الدين كون مدة ١٠ أيام قليلة لاتفصح المجال امام المدين لترتيب أموره وتسديده للدين.

نقترح تعديل نص المادة ٣ من قانون تحصيل الديون الحكومية، لتكون على النحو التالي (إذا تأخر المدين عن دفع أي من المبالغ المذكورة في المادة الأولى في الموعد المحدد فعلى الموظف المخول بتطبيق هذا القانون ان ينذره بضرورة تسديد الدين خلال ثلاثون يوم اعتبارا من اليوم التالي لتبليغه بالانذار)

كما نقترح على المشرع ان تكون مدة الإنذار ٣٠ يوم بدلا من ١٠ أيام في قانون التنفيذ من خلال تعديل نص المادة ٨٧ لتكون على النحو الاتي (يبلغ المدين بوقوع الحجز على عقاره ولزوم تأدية الدين وملحقاته خلال (ثلاثون يوما) من اليوم التالي لتاريخ تبليغه، والا بيع عقاره المحجوز . )

كما ان الواقع العملي والتطبيقات القضائية تؤكد ان وضع إشارة الحجز على العقار والمنقول هي من اختصاصات المخول بالنسبة لتطبيق قانون تحصيل الديون الحكومية. لذلك نقترح تعديل نص المادة ١٠ من قانون تحصيل الديون الحكومية ليكون كالتالي (اذا لم تكن للمدين أموال منقولة او كانت له ولكنها لا تكفي لايفاء الدين وراى المخول بتطبيق هذا القانون لزوم وضع إشارة الحجز على عقار المدين لاستحصال الدين فيصدر قرارا بذلك ويطلب من دائرة التسجيل العقاري تاشير الحجز لديها ).

#### **الفرع الثاني / وضع إشارة الحجز من رئيس دائرة التسجيل العقاري لعدم تسديد الرسوم**

تتبع في تسجيل كل تصرف قانوني إجراءات خاصة نص عليها القانون , فعند اكمال هذه الإجراءات تصبح المعاملة جاهزة للتسجيل , فمعاملة البيع تمر بعدة إجراءات حتى تكتمل تبدأ بتقديم استمارة التسجيل , ثم تطبيق معلومات الواردة فيها على السجل والاضبارة , ثم تدقيق الوثائق الخاصة بالتسجيل من حيث استيفاء الشكل القانوني , من حيث تصديق المعاملة من الضريبة والبلدية واجراء الكشف والتقدير والتأكد من عدم وجود قيود قانونية تمنع اجراء التسجيل , في هذه الحالة يتم اخذ الرسوم <sup>(٣١)</sup> , والرسوم تحصل من المكلف تدفع الى خزينة الدولة حيث ان شعبة الحسابات في دائرة التسجيل العقاري تعتبر من شعب الخزائن حيث حساب الواردات والمدفوعات <sup>(٣٢)</sup>.

ان قانون التسجيل العقاري النافذ قد خول رئيس دائرة التسجيل العقاري سواء كان ملاحظا للتسجيل او مديرا" صلاحية حجز العقار العائد للمالك او صاحب الحق العيني كاجراء متم لقانون تحصيل الديون الحكومية الذي لم يقم بتسديد الرسوم المترتبة عليه . ( ٣٣ )

### **المبحث الثاني /وضع إشارة الحجز على العقار من قبل الجهة القضائية المختصة**

ان القضاء هو صاحب الولاية العامة ,في خضوع جميع المنازعات له,فالمشرع منح القاضي سلطة تقديرية في اتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة لحسم الدعاوى التي تعرض عليه, وله في سبيل ذلك ان يقرر وضع اشارة الحجز على عقار المدعى عليه (المدين),وان الجهة القضائية التي تقرر الحجز لابد ان تكون مختصة وظيفيا ونوعيا,وغالبا ما تكون هي محكمة البداية المختصة ,وفي بعض الحالات تقرر هيئة قضائية مختصة وضع إشارة الحجز على العقار كما في الهيئة القضائية المختصة في نزاعات الملكية العقارية التي تنظر في دعاوى الملكية العقارية فعند نظر الدعاوى تقرر وضع إشارة الحجز على العقار محل الدعوى ,لحين حسمها .

ان صدور القرار القضائي يحتاج الى جهة أخرى يتم تنفيذ القرار من خلالها، وهي في العراق دائرة التنفيذ، وقد منحها المشرع في سبيل ذلك صلاحية اتخاذ الإجراءات اللازمة لاستيفاء حق الدائن او المدعي الذي صدر القرار لصالحه، فلها ان تقرر وضع إشارة الحجز على العقار العائد للمدين بناء على طلب الدائن تمهيدا لبيعه واستيفاء ثمنه .

عليه ولغرض بيان هذه الجهات بصورة تفصيلية سنقسم المبحث على مطلبين نتناول في اولهما محكمة البداية المختصة , ونكرس ثانيهما مديرية التنفيذ المختصة

#### **المطلب الأول /محكمة البداية المختصة بوضع إشارة الحجز على العقار**

ان محكمة البداية عندما تنظر الدعاوى حسب اختصاصها النوعي او القيمي تصدر قرارا" او امرا" على عريضة بوضع إشارة عدم التصرف على العقار وهي صورة من صور إشارة الحجز على العقار, في تعمل على منع المدين او المالك من التصرف في العقار العائد له, وقد بين القضاء في قرار له بان(إشارة عدم التصرف هي اجراء احترازي وقتي وليس قرارا" او حكما" فاصلا في الدعوى)<sup>(٣٤)</sup> , وهي غالبا ما تصدر القرار بوضع إشارة الحجز على العقار عند إقامة الدعوى, فهي تقرر على عريضة الدعوى بوضع إشارة الحجز على العقار , وهو يعتبر من القرارات المهمة في الدعوى فهو قرار يحتاج اليه القاضي لغرض حسم الدعوى بدون ان يتغيير الخصوم فيها وهو يعتبر من الأوامر على العرائض, يمكن الطعن به بالتظلم وثم تمييز القرار الذي يصدر بعد التظلم , وقد قضى القضاء بأحد قراراته المتضمن (ان وضع إشارة عدم التصرف من مستلزمات دعوى التملك لضمان عدم تغيير الشركاء خلال فترة أقامه الدعوى لذلك قرر تصديق القرار المميز)<sup>(٣٥)</sup>.

وان الدعاوي التي تنظرها المحكمة وتقرر وضع إشارة الحجز على العقار يمكن ايجازها بالدعاوي

التالية: -

### **الفرع الاول/ الدعاوى التي قد تنتهي الى نقل ملكية المال**

أولا"/دعوى التملك وفق القرار ١٩٨ لسنة ١٩٧٧ المعدل والتي يقيمها مشتري العقار خارج دائرة التسجيل العقاري ويطلب تملكه العقار وتسجيله باسمه في دائرة التسجيل العقاري ففي هذه الدعوى تقرر المحكمة وضع إشارة عدم التصرف على قيد العقار بهدف منع المدعى عليه من نقل ملكيته للآخرين لان الدعوى هذه يكون فيها الخصم مالك العقار. وكذلك دعوى يقيمها المالك السابق على المالك الحالي للعقار ويطلب ابطال تسجيل العقار باسمه لتزوير السجل او بطلان عقد البيع

ثانياً/ دعوى الاستملاك تطبيقاً لنص المادة ١١١أولاً من قانون الاستملاك رقم ١٢ لسنة ١٩٨١ المعدل حيث أوجب القانون على المحكمة وضع إشارة عدم التصرف على قيد العقار المطلوب استملاكه حال أقامه دعوى الاستملاك، حيث يقرر القاضي وضع إشارة عدم التصرف على عريضة الدعوى، باعتبار هذا القرار أهم قرار يتخذه لغرض عدم تغيير الخصوم في الدعوى وهي تقرر ذلك من تلقاء نفسها.<sup>(٣٦)</sup>

#### **الفرع الثاني / دعوى إزالة الشيوع التي تنتهي بالبيع او القسمة**

وهي يقيمها احد الشركاء على الشركاء الآخرين ويطلب انهاء حالة الشيوع اما بالقسمة او البيع فان المحكمة تقرر وضع إشارة عدم التصرف على العقار الشائع قبل الدخول في أساس الدعوى لان الغرض منها حماية حماية المركز القانوني للشركاء، وحماية اصل الحق، حيث ان وضع إشارة الحجز (إشارة عدم التصرف) يعتبر من إجراءات المحكمة عند اقامه الدعوى، من اجل عدم اجراء أي تصرف نقل للملكية، بعد أقامه الدعوى، الا بموافقة المحكمة لان هذا التصرف من شأنه ان يغير الخصوم بالإضافة او التبديل.<sup>(٣٧)</sup> وتبقى إشارة عدم التصرف الى ان يكتسب القرار بإزالة الشيوع الدرجة القطعية، ويتم البيع ودفع الثمن هنا تقرر المحكمة تسجيل العقار باسم المشتري ورفع إشارة عدم التصرف.<sup>(٣٨)</sup> كما ان دعوى إزالة الشيوع التي صدر قرارا فيها تبقى فيها إشارة عدم التصرف، ولا ترفع الا بعد اكمال الإجراءات التنفيذية الخاصة بالبيع والتسجيل، ولا يمكن ان ترد على العقار أي دعوى اخر حتى لو كانت دعوى تمليك الابدع انتهاء الإجراءات التنفيذية وهذا ما قضت محكمة استئناف بابل بصفتها التمييزية، بأحد قراراتها اذ قررت (ان القطعة قد صدر حكم بإزالة شيوعها بيعاً من محكمة البداة واكتسب القرار الدرجة القطعية وتم اتخاذ الاجراءات التنفيذية بشأنه من قبل تلك المحكمة فلا يمكن إجابة دعوى تمليك السهام لان ذلك سيؤدي الى تغيير

الشركاء في القطعة كما ان إشارة عدم التصرف الموضوعة على قيد العقار بموجب دوى إزالة الشيوخ تعتبر من موانع التسجيل).<sup>(٣٩)</sup>

وهناك دعاوى تصحيح القسام الشرعي التي يقيمها بعض ورثة المالك ممن اغفل ذكر أسمائهم في القسام الشرعي لابطال قيد تسجيل العقار بأسماء الورثة الآخرين بعد تصحيح القسام الشرعي وإدخال أسمائهم فيه، فهذه الدعوى تؤدي الى تعديل حصص الشركاء طبقا للقسام الشرعي المصحح بعد ان سجل باسم الورثة قبل تصحيحه<sup>(٤٠)</sup>

بينما ان المشرع المصري جعل هناك قضاء متخصص في التنفيذ حيث ان قانون المرافعات المدنية المصري رقم ١٣ لسنة ١٩٦٨ المعدل قد انشئ ادارة التنفيذ المتضمنه ان يكون هناك قاضي مختص في إجراءات التنفيذ ومنها وضع إشارة الحجز على العقار<sup>(٤١)</sup>.

فالنسبة الى الاختصاص الوظيفي والنوعي ، فانه ينتمي الى جهة القضاء العادي، وهو متعلق بالنظام العام، وجعل لقاضي التنفيذ اختصاص وظيفي ونوعي ومحلي، في نظر كافة المنازعات التنفيذ الموضوعية، كما في دعوى بطلان الحجز وصحته، وغيرها وكذلك كافة المنازعات الوقتية وحيث ان الحجز على العقار في القانون المصري، هو حجز تنفيذي فهو يختص فيه القاضي المختص في التنفيذ.<sup>(٤٢)</sup> وقد نظم التعديل الأخير لقانون المرافعات المصري تشكيل إدارة التنفيذ والتي تكون دائرة تابعة للمحكمة الابتدائية، يرأسها قاضي الاستئناف او قاضي المحكمة الابتدائية وبالتالي اصبح اختصاص اصدار قرار الحجز هو قاضي التنفيذ المختص، وهو قاضي التنفيذ في موقع العقار.<sup>(٤٣)</sup>

اما في فرنسا فهناك قضاء متخصص، أيضا في التنفيذ فعند صدور قانون إجراءات التنفيذ المدنية الفرنسي رقم ١٩٩١/٦٥٠ لم يتضمن إجراءات حجز العقار وبيعه ولكن بعد صدور تعديل ٢٠٠٦ صدرت القواعد الخاصة بوضع إشارة الحجز على العقار، حيث حدد القانون اختصاصات لقاضي التنفيذ ومنها

وضع إشارة الحجز على العقار وهو من قضاة المحكمة الابتدائية واعتبر القانون ان إجراءات الحجز، هي إجراءات قضائية، حيث اصبح قاضي التنفيذ، يمتلك صلاحيات حصرية في نظر الأمور المتعلقة بالتنفيذ، واعتبرها متعلقة بالنظام العام، لايحوز ان يمارس اختصاصه غيره ومن هذه الاختصاصات وضع إشارة الحجز على العقار<sup>(٤٤)</sup>.

فقاضي التنفيذ هو القاضي المختص بكافة وسائل التنفيذ الجبري، سواء كان في إجراءات الحجز القضائي، او في إجراءات البيع الجبري للمال المحجوز، وكذلك اختصاصه في منازعات التنفيذ الجبري، وهو ما اطلق عليه الفقه الفرنسي الاختصاص العام، والشامل لقاضي التنفيذ<sup>(٤٥)</sup>

وقد أورد التعديل الأخير لعام ٢٠١٢ اختصاصات واسعة لقاضي التنفيذ فيما يتعلق بالإجراءات التحفظية والتي منها الرهونات القضائية ويتبع قاضي التنفيذ الى القضاء العادي ويخرج عن اختصاصه الدعاوي المتعلقة بالقضاء الإداري<sup>(٤٦)</sup>.

الخلاصة: نرى ان موقف المشرع الفرنسي، افضل من موقف المشرع العراقي والمصري كونه جعل إشارة الحجز على العقار تصدر من القضاء باعتبارها تصدر بموجب قرار قضائي، وانها في كل الأحوال حجزا قضائيا" لان دائرة التنفيذ لديهم هي جهة من جهات القضاء ويلاحظ هنا ان القضاء الفرنسي يعتبر إشارة الحجز على العقار هي اجراء قضائي حصري يصدر بقرار قضائي،

بينما القضاء العراقي يعتبر وضع إشارة الحجز على العقار اجراء او امرا يصدر من القاضي عند نظر الدعوى وهو يحتاج اليه لغرض السير بالدعوى وحسمها دون ان يتغير الخصوم وليس اختصاصا " حصريا" وذلك لوجود جهات أخرى غير قضائية في العراق تتولى إجراءات وضع إشارة الحجز على العقار وهي جهات إدارية مختصة .

### **المطلب الثاني /مديرية التنفيذ المختصة**

ان المشرع العراقي اعتبر مديرية التنفيذ جهاز تنفيذي يتم من خلاله تنفيذ الاحكام والقرارات ومن خلاله يحصل الدائن على حقه, فهي تسعى للتضييق على المدين, بهدف حمله على تسديد الدين , اذ ان اول اجراء يتم القيام به قبل الحجز هو وضع إشارة الحجز على العقار وقد أشار قانون التنفيذ الى ذلك إشارة صريحة و الزم المشرع العراقي المنفذ العدل اذا ما قرر الحجز على العقار ان يقوم بأول اجراء هو وضع إشارة الحجز على العقار لمنع المدين من التصرف بالعقار<sup>(٤٧)</sup> ,وان الجهة التي لها مصلحة في وضع إشارة الحجز على العقار هو الدائن حتى يمنع المدين من التصرف في العقار واخراجه من دائرة الضمان من خلال الطلب الذي يتقدم به الى المنفذ العدل في وضع إشارة الحجز على العقار, ولغرض الالمام بالموضع سنقسم المطلب على فرعين سنتناول في أولهما شروط اصدار قرار وضع إشارة الحجز على العقار ونكرس ثانيهما كيفية صدور القرار بوضع إشارة الحجز على العقار

#### **الفرع الاول/ شروط إصدار قرار وضع إشارة الحجز على العقار**

لابد من توفر شروط قانونية حتى يصدر القرار بوضع إشارة الحجز على العقار سواء كان

المنفذ العدل قاضيا او مدير دائرة والتي هي:-

١- تقديم طلب الى دائرة التنفيذ ويقدم هذا الطلب من الدائن او من يمثله قانونا ويجب ان يتأكد

مامور التنفيذ من ان يكون الطلب المقدم ممن له صفة وان يكون الدين ثابت قانونيا<sup>(٤٨)</sup>. اذ ليس

لدائرة التنفيذ ان تقوم بهذا الاجراء من تلقاء نفسها , ويجوز ان يقدم الطلب مع طلب فتح الاضبارة

التنفيذية او بعدها ,ويمكن ان يقدم طلب وضع إشارة الحجز بعريضة او من خلال كتاب رسمي

من دائرة رسمية او شبه رسمية ويمكن ان يكون من خلال محظر ينظمه مامور التنفيذ او

الموظف المختص, ويوقعه طالب الحجز<sup>(٤٩)</sup>

٢- ان يكون العقار المطلوب وضع إشارة الحجز عليه عائد للمدين يتم مفاتحة مديرية التسجيل

العقاري التي يقع العقار المطلوب حجزه ضمن حدود اختصاصها الوظيفي, للتأكد من عائدة

العقار للمدين فاذا تبين من إجابة التسجيل العقاري ان العقار غير عائد للمدين يقرر رفض

الطلب, وقد ترد الإجابة ان العقار عائد لمورث المدين فان صدور قرار الحجز يستلزم ابراز القسم

الشرعي او القسم القانوني حسب ما اذا كان العقار (ملك صرف او حق تصرف ) او ابراز حكم

قضائي يحدد انصبة الورثة<sup>(٥٠)</sup> وقد يكون العقار مملوكا للمدين حكما لكنه غير مسجل باسمه

في سجلات التسجيل العقاري, في هذه الحالة العقار غير مسجل, ويملك المدين وثائق قانونية, من

شأنها ان تسجل العقار باسمه كالتسجيل المجدد, فاذا تاكدت مديرية التنفيذ من ذلك بادلة رسمية,

تقرر وضع إشارة الحجز على العقار, وتشعر دائرة التسجيل بكتاب يوضح فيه ذلك<sup>(٥١)</sup>.

٣- ان لا يكون العقار من الأموال التي منع القانون وضع إشارة الحجز عليها.

حيث منع القانون حجز بعض العقارات ,لاعتبارت إنسانية كدار السكن العائد للمدين .<sup>(٥٢)</sup> لكن اذا كان دار السكن مرهونا او كان الدين ناشئا من ثمنه فيجوز حجزه ,لوفاء بدل الرهن او الثمن.<sup>(٥٣)</sup> وهذا ما أشار اليه القضاء ,بأحد قراراتها المتضمن(يجوز حجز عقار المدين وبيعه لاستيفاء الدين اذا كان الدين المترتب بذمة المدين لصالح الدائن ناشئا عن ثمن ذلك العقار وساهم في تكوينه ) .<sup>(٥٤)</sup> بموجب هذا القيد الذي هو المسكن الذي يسكنه المدين مع افراد عائلته بغية المحافظة على كرامته فالمشرع يهدف الى استحصال الدين دون محاولة اذلال وافقار الدائن وهذه الحماية القانونية التي اصبح المدين يتمتع بها لاتعمل اذا كان الدين المتحقق بذمة المدين ناشئا من ثمن المسكن فان المشرع ذهب الى جواز الحجز.<sup>(٥٥)</sup>

ويجب على المنفذ العدل اجراء كشف لبيان كون العقار معدة للسكن ام لا, وهذا ما قضى به القضاء بأحد قراراته حيث قرر(ان جميع أموال المدينه تعتبر ضامنه لسداد الدين وان قرار المنفذ العدل باجراء الكشف على القطعة المرقمة ١٠٠/٦٨٤٤ الحيرة بغية تطبيق احكام الفقرة رابع عشر من المادة ٦٢ من قانون التنفيذ لبيان فيما اذا كانت معدة للسكن من عدمه لذا قرر تصديق القرار)<sup>(٥٦)</sup>.

ولابد هنا من الإشارة ان الحماية القانونية التي قررها المشرع هي لمصلحة المدين، ويمكن هنا للمدين ان يتنازل عن هذه الحماية، عندما يطلب وضع الحجز التنفيذي على دار السكن العائدة له

وهذا ما قضى به القضاء بأحد قراراتها المتضمن (إذا طلب المدين وضع إشارة الحجز على الدار العائدة له يحرمه من التمسك بكون الدار هي دار سكن لا يجوز بيعها لكونه قد أسقط حقه بذلك لذلك ان القرار المميز بإلغاء الإجراءات التمييزية مخالف للقانون قرر نقضه).<sup>(٥٧)</sup>

هناك إشكالية أخرى ترد هي اشغال الدار العائدة للمدين من قبل مطلقة المدين ,فقد يطلب المدين وضع اشارة الحجز على دار السكن العائد له , والمشغول من قبل زوجته المطلقة ,على الرغم من عدم وجود نص في قانون التنفيذ نرى بالرجوع الى قانون حق الزوجه المطلقة بالسكنى انه يتضمن عدم سريان التصرفات التي يجريها الزوج قبل ستة اشهر من الطلاق ومن هذه التصرفات هي البيع وقضى القضاء في احد قراراته (لايعلو انتقال ملكية دار السكنى على حق المطلقة بالسكنى فيه متى انتقلت الملكية قبل ستة اشهر من تحقق سبب التفريق)<sup>(٥٨)</sup> وهناك من يرى اعتبار دار السكن، العائدة للمدين والمسكونه من مطلقة ,وفق قانون حق الزوجة المطلقة بالسكنى, مانع من موانع وضع إشارة الحجز التي ترد على العقار حتى لو كان المدين هو من طلب وضع إشارة الحجز عليه.<sup>(٥٩)</sup>

#### **الفرع الثاني/ كيفية صدور القرار بوضع إشارة الحجز على العقار**

ان وضع إشارة الحجز على العقار تبدأ بصور قرار بذلك من رئيس التنفيذ بناء على طلب الدائن الذي يشتمل على تحديد العقار وتتولى دارة التنفيذ ابلاغ دائرة التسجيل العقاري بقرار الحجز وتزويدها بصورة من القرار<sup>(٦٠)</sup>رئيس التنفيذ كان سابقا هو قاضي التنفيذ واصبح بعد صدور قانون التنفيذ الحالي هو المنفذ العدل .ان القرار الذي يصدر من المنفذ العدل اثناء قيامه باعماله الرسمية وممارسة صلاحياته تنفيذا لقانون التنفيذ هي في حقيقتها قرارات ذات طبيعة إدارية فهي

لم تصدر بموجب نزاع قضائي ويهدف القرار الى تنفيذ حكم قضائي او محرر تنفيذي ويجب ان يبلغ هذا القرار الى المدين لوجود طرق طعن يمكن له ان يسلكها والتي هي التظلم من القرار امام المنفذ العدل خلال ثلاثة أيام من اليوم التالي للتبليغ بالقرار ومن ثم الطعن تمييزا بالقرار الذي يصدر بعد التظلم خلال سبعة أيام من اليوم التالي لتبليغ القرار او اعتباره مبلغا.<sup>(٦١)</sup>

اما كيفية صدور قرار الحجز التنفيذي وفق القانون المصري. فنجد ان المشرع المصري جعل الحجز على العقار يتم من خلال اجرائيين هو التنبيه وتسجيل التنبيه تحت اشراف قاضي التنفيذ، حيث تبدأ إجراءات الحجز من خلال التنبيه، الذي هو ورقة من الأوراق القضائية، توجه الى المدين وهي يجب ان تتضمن بعض المعلومات المطلوبة ، والتي في حال عدم وجودها يعتبر التنبيه باطل لذلك يمكن للدائن من الحصول على المعلومات اللازمة للتنبيه، من خلال الحصول على امر على عريضة بالدخول الى العقار وقاضي التنفيذ هو المختص في صدور مثل هذا الامر.<sup>(٦٢)</sup> ويجب تسجيل تنبيه نزع الملكية في كل مكتب من مكاتب الشهر العقاري التي تقع في دائرتها العقارات المبينه في التنبيه وباتمام التسجيل يكون العقار محجوزا.<sup>(٦٣)</sup>

اما المشرع الفرنسي فان قانون التنفيذ الفرنسي لعام ١٩٧٢ وتعديلاته قد اسند الاختصاص في مسائل التنفيذ والحجز العقاري ومنازعات التنفيذ لقاضي التنفيذ الذي هو قاضي المحكمة الكلية، ويتم الحجز بطلب الدائن ، واجراء التنبيه وتسجيله في دوائر الشهر العقاري ، وتبليغ المدين بامر الحجز كما يتم الشهر عن طريق الإيداع في امانة الرهون العقارية للنسخة الاصلية للتنبيه في سجل الرهونات القضائية ، حيث لا ينتج التنبيه اثره في الحجز مالم يتم الشهر في مكتب الرهونات العقارية.<sup>(٦٤)</sup>

الخلاصة: ان موقف المشرع المصري والفرنسي كان افضل من المشرع العراقي فهو قد جعل هناك اختصاصا " قضائيا" في وضع إشارة الحجز على العقار بالنسبة لقاضي التنفيذ واشترط لنفاذ الحجز تبليغ المالك للعقار و تسجيل التنبيه في مكاتب الشهر العقاري وهنا توجد مدة زمنية يمكن من خلالها فسخ المجال امام المدين لتسديد الدين بينما ان المشرع العراقي جعل دائرة التنفيذ جهاز اداري تنفيذي وليس قضائي حيث اورد كيفية صدور قرار وضع إشارة الحجز من المنفذ العدل في الحجز التنفيذي ,وكيفية تنفيذه في دائرة التسجيل العقاري ويكون قرار الصادر من المنفذ العدل هو المعول عليه في وضع اشارة الحجز بخلاف المشرع المصري والفرنسي اللذان اعتبرا ان الحجز يبدأ بالتنبيه وتسجيله في الشهر العقاري.

#### **الخاتمة**

من خلال بحثنا توصلنا الى مجموعة من النتائج والمقترحات ندرجها فيما يأتي:-

أولا / النتائج :-

١- ان إشارة الحجز على العقار التي تضعها الجهة الإدارية المتعاقدة استنادا" الى عقد

استثماري او عقد البعثة ضرورية لضمان تنفيذ العقد كونها تصبح أداة ضمان تنفيذ للعقد.

٢- ان دوائر الدولة منحها المشرع صلاحية وضع إشارة الحجز على عقار المدين لغرض

استحصال الدين من خلال المخول بتطبيق القانون الذي يقرر ذلك من خلال مفاتحة دائرة

التنفيذ المختصة.

٣- ان رئيس دائرة التسجيل العقاري يمكن له وضع إشارة الحجز على العقار الذي ترتبت

عليه رسوم للدائرة ويمنع نقل ملكية للغير الابعد تسديد هذه الديون.

٤- ان المشرع منح القضاء صلاحية وضع إشارة الحجز على العقار بمناسبة دعوى تعرض عليه لتمكين المحكمة من حسم الدعاوى وللحيلولة من تصرف المدين بالعقار وضياع حق الدائن .

٥- المشرع العراقي منح المنفذ العدل صراحة الحق في وضع إشارة الحجز على العقار تمهيدا لايقاع الحجز والبيع بطلب من الدائن .

تانيا/ المقترحات

١- نقترح على المشرع تنظيم وضع إشارة الحجز على العقار من قبل القضاء بشكل يميزها عن إشارة الحجز الاحتياطي .

٢- نقترح تعديل نص المادة ٣ من قانون تحصيل الديون الحكومية، لتكون على النحو التالي (إذا تأخر المدين عن دفع أي من المبالغ المذكورة في المادة الأولى في الموعد المحدد فعلى الموظف المخول بتطبيق هذا القانون ان يذره بضرورة تسديد الدين خلال ثلاثون يوم اعتبارا من اليوم التالي لتبليغه بالانذار)

٣- نقترح تعديل نص المادة ١٠ من قانون تحصيل الديون الحكومية ليكون كالتالي (اذا لم تكن للمدين أموال منقولة او كانت له ولكنها لا تكفي لايفاء الدين وراى المخول بتطبيق هذا القانون لزوم وضع إشارة الحجز على عقار المدين لاستحصال الدين فيصدر قرارا بذلك ويطلب من دائرة التسجيل العقاري تاشير الحجز لديها ) .

٤- تعديل نص المادة ٨٧ من قانون التنفيذ العراقي لتكون على النحو الاتي (يبلغ المدين بوقوع الحجز على عقاره ولزوم تأدية الدين وملحقاته خلال (ثلاثون يوما) من اليوم التالي لتبليغه، والا بيع عقاره المحجوز . )

هوامش البحث

(١) نصت المادة ١٠ /ثانيا من قانون الاستثمار رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦ المعدل على انه (للمستثمر العراقي او الأجنبي حق تملك الأراضي والعقارات العائدة للدولة ببذل تحدد أسس احتسابه وفق نظام خاص وله حق تملك الأراضي والعقارات العائدة للقطاعين الخاص والمختلط لغرض إقامة المشاريع الإسكان حصرا). نصت المادة ٥ من نظام بيع وإيجار عقارات وارياضي الدولة والقطاع العام لأغراض الاستثمار رقم ٧ لسنة ٢٠١٠ المعدل بالنظام رقم (٥١) لسنة ٢٠١١ تنص (للهيئة الوطنية للاستثمار لأغراض السكن تملك الأرض الى المستثمر مجانا ولايحتسب سعر الأرض ضمن قيمة الوحدة السكنية المباعة للمواطنين). والمادة ٦/١/٦/ منه على انه (توضع إشارة عدم التصرف على سند الملكية الى حين تنفيذ المستثمر التزاماته ويتأييد من هيئة الاستثمار مانحة الرخصة).

والمادة ٦/٣/٦/ تنص على (في حال اخفاق المستثمر العراقي او الأجنبي الذي تملك ارضا او عقارا بموجب هذا القانون في تنفيذ التزامه ضمن المدة المحددة في الاتفاق المبرم مع هيئة الاستثمار مانحة الرخصة تتولى دائرة التسجيل العقاري وبناء على طلب الهيئة الغاء التسجيل وإعادة الأرض او العقار الى مالكيها السابق).

(٢) بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/١٢ تم زيارتنا مديرية بلدية القاسم /شعبة الأملاك واطلعنا على العقود الاستثمارية الخاصة بموضوع انشاء مجمعات سكنية حيث اطلعنا على عقد التملك المرقم ٢٩/١٢/٢٠١١ بين الطرفين المتعاقدين الأول مدير بلدية القاسم إضافة لوظيفته والطرف الثاني المدير المفوض لشركة تاج الصفا للتجارة والمقاولات والاستثمارات العقارية المحدودة وتم إبرام العقد استنادا لاحكام قانون الاستثمار رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦ المعدل ونظام بيع وإيجار عقارات وارياضي الدولة والقطاع العام رقم ٧ لسنة ٢٠١٠ ونظام رقم (٥١) لسنة ٢٠١١ تضمن العقد مجموعة من الالتزامات لكل من الطرفين ،وهم الالتزامات هي يلتزم الطرف الأول بنقل ملكية العقار الى الطرف الثاني مجانا لغرض انشاء مجمع سكني عمودي حسب موافقة معالي وزير البلديات وحسب مخططات التوزيع النوعي المصادقة من الدوائر القطاعية الملحقة باجازة الاستثمار ،وتوضع إشارة عدم التصرف على العقار لحين تنفيذ الطرف الثاني التزاماته في انشاء المشروع كاملا حسب المخططات وحسب جدول تقدم العمل .وان العقد موقع من قبل الطرفين كما هناك توقيع للجهة مانحة الرخصة هي هيئة الاستثمار وكذلك مصدق العقد من الشعبة القانونية في البلدية والشعبة القانونية لهيئة استثمار بابل ومصادقة المخول (السيد المحافظ ) لاحظنا ان الطرف الأول طلب من دائرة التسجيل العقاري تسجيل العقار المرقم ٨٦/١٨٩م ٣٠ الجوزية باسم شركة تاج الصفا للمقاولات مع وضع إشارة عدم التصرف على العقار استنادا الى عقد التملك بموجب كتاب بلدية القاسم /الأملاك المرقم ٤٢١ في ٢٠١٢/١/٣١ ونظرا لعدم التزام الشركة بالعقد وعدم مباشرتها بالبناء قامت البلدية باعتبار الطرف الأول في العقد بمفاتحة ملاحظة التسجيل العقاري في القاسم بموجب الكتاب المرقم ٦٢٦ في ٢٠١٥/٢/٢ لغرض إعادة الأرض باسم البلدية الا ان ملاحظة التسجيل العقاري رفضت إعادة الأرض باسم البلدية الابدع تزويدها بأوليات تشير الى فسخ العقد وسحب الرخصة (لان قانون التسجيل العقاري لايسمح بذلك) حيث تم مفاتحة الجهات ذات العلاقة لغرض اتخاذ الإجراءات القانونية بحق الشركة حيث تم سحب الرخصة حسب قانون الاستثمار بموجب كتاب هيئة استثمار بابل بالعدد ١٨٤٥ في ٢٠١٤/٩/١٨ وتم فسخ العقد من قبل

السيد المحافظ بموجب كتاب ديوان المحافظة المرقم ٧٠٣٥ في ١/٦/٢٠١٥ وتم مفاتحة ملاحظية التسجيل العقاري في القاسم من قبل هيئة استثمار بابل بموجب كتابهم المرقم ٢٥/٢٨٧/٢٠١٥ في ٧/٤/٢٠١٥ المتضمن إعادة تسجيل الأرض باسم الجهة المالكة للأرض وإبطال قيود العقار المخصصة للمشاريع الاستثمارية المملوكة استنادا للمادة ١٠/ثانيا/د من قانون الاستثمار حيث تم ابطال القيد وإعادة الأرض باسم البلدية .

(٣) المادة ١/خامسا من نظام البعثات رقم ٣ لسنة ٢٠١٨ تعرف نظام البعثة بأنه (هو ارسال المواطنين العراقيين المؤهلين بموجب هذا النظام الى خارج العراق للحصول على شهادة عليا اكااديمية او فنية او مهنية او للتدريب) (٤) د.عمار طارق عبد العزيز، النظام القانوني للبعثة الدراسية في العراق، بحث منشور في مجلة كلية القانون جامعة النهريين، مجلد ١٦، العدد ١/أ، ٢٠١٤، ص ١٠

(٥) المادة ١٠٠٨ من القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ التي تنص على ( بان الكفالة هي ضم ذمة الى ذمة في المطالبة بتنفيذ الالتزام ) اما القانون المدني المصري عرف الكفالة في المادة ٧٧٢ بانها (عقد بمقتضاه يكفل شخص تنفيذ التزام بان يتعهد للدائن بان يفي بهذا الالتزام إذا لم يف به المدين نفسه)

(٦) د.محمد شكري سرور، محاولة لتاصيل احكام الكفالة العينية، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة، ١٩٨٧، ص ٣

(٧) د.عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج ١٠، التامينات العينية والشخصية، ط ٣، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان ٢٠٠٠، ص ١٦

(٨) انظر المادة ١٢٨٧ من القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ نصت على (يجوز ان يكون الراهن هو نفس المدين ويجوز ان يكون كفيلا عينيا يقدم رهنا تامينيا لمصلحة المدين )

(٩) انظر المادة ٣٠٨ من قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ التي نصت (المادة ٣٠٨) (لا يشترط ان يكون الراهن نفس المدين ويجوز ان يكون كفيلا عينيا برهن عقاره ضمانا للدين المترتب بذمة المدين وفي هذه الحالة يعتبر المدين والراهن طرفا واحدا في عقد الرهن.)

(١٠) نصت المادة (١٠٣٢) من القانون المدني المصري الى (جواز ان يكون الراهن نفس المدين كما يجوز ان يكون شخصا اخر يقد رهنا لمصلحة المدين وفي كلتا الحالتين يجب ان يكون الراهن مالك للعقار المرهون واهلا للتصرف.

ونصت المادة ١٠٩٦ منه (الرهن الحيازي عقدا به يلتزم شخص ضمانا لدين عليه او على غيره)

(١١) انظر القانون المدني الفرنسي بالعربية، جامعة القديس يوسف، بيروت، طبعة دالوز ٢٠٠٩، ص ٢٠٨٧

(١٢) بتاريخ ١٢/١٢/٢٠٢٢ من خلال زيارتنا قسم الشؤون القانونية في رئاسة جامعة بابل واطلعنا على معاملات البعثات الدراسية الخاصة بموظفي جامعة بابل تبين ان الكفالات العقارية المقدمة تبدا بتقديم مالك العقار طلبا لوضع عقاره ككفالة عقارية ضامنه حيث يقوم القسم القانوني بمفاتحة دائرة التسجيل العقاري المختصة لتزويدها بصورة قيد حديثة وقيمة العقار لغرض وضع إشارة الحجز عليه ككفالة عقارية ضامنة لطالب البعثة بعد إجابة الدائرة المذكورة اذا كانت قيمة العقار تساوي مبلغ الكفالة يطلب القسم القانوني وضع إشارة الحجز على العقار ككفالة عقارية. حيث اطلعنا على معاملة العقد الدراسي لطالب البعثة (ع. ك. م) بعد تقديم طلب من مالك العقار المرقم ٣٥٢/١٥ مقاطعة ١٨ الحويجة الشرقية لاعتباره كفالة عقارية لطالب البعثة حيث تم مفاتحة مديرية التسجيل

العقاري في المسيب من قبل القسم القانوني في جامعة بابل بموجب الكتاب المرقم ق/٧٣٣٤ في ٢٠٠٨/٥/٧ المتضمن طلب نسخة حديثة من صورة قيد العقار أعلاه وتحديد قيمته وبيان الحجزات الواقعة عليه لغرض انجاز معاملة الكفالة العقارية والعقد الدراسي لطالب البعثة تمت إجابة ملاحظة التسجيل العقاري في المسيب بموجب كتابهم المرقم ١٥٦٧ في ٢٠٠٨/٥/١٢ بأن قيمة العقار هو ٩٥٠٠٠٠٠٠ فقط خمسة وتسعون مليون دينار حسب تقرير الكشف المؤرخ ٢٠٠٨/٥/٤ هنا ولكون مبلغ التقدير ملائم للكفالة كون الكفالة هي بمبلغ تسعون مليون طلبت جامعة بابل/قسم الشؤون القانونية بموجب كتابها المرقم ٧٦٣٠ في ٢٠٠٨/٥/١٣ من مديرية التسجيل العقاري في المسيب وضع إشارة الحجز على العقار المرقم ١٥/٣٥٢م ١٨ الحويزة الشرقية لصالح وزارة التعليم العالي والبحث العلمي /جامعة بابل ككفالة عقارية عن قبول الطالب ( ع. ك. م ) في بعثة دراسية في أمريكا علما ان مبلغ الكفالة ٩٠ مليون .

(١٣) انظر المادة ١٤ أولا من نظام البيعات والزمالات والمساعدات المالية رقم ٣ لسنة ٢٠١٨ التي تنص على (يفصل الطالب من البعثة او الزمالة وتقطع مخصصاته ويطبق بحقه الجزاءات المذكورة في العقد في احدى الحالات الاتية: أ- لمخالفته نصوص العقد الذي ارتبط به ب- القيام باي نشاط معادي لجمهورية العراق ج- رسوبه مرتين متتاليتين ام غير متتاليتين في نهاية المراحل الدراسية السنوية او الفصلية لغير سبب مرضه المؤيد بتقارير طبيه رسمية مقدمة الى الوزارة على وفق القانون د- فصله من جامعته بسبب ضعفه الدراسي و لاسباب أخلاقية.)

(١٤) خالد لفته شاكر , عبد الله غزالي سلمان , شرح قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ دار الحكمة , ١٩٩٠ ص ١٧٠ ,

(١٥) قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم ٤٣١٢/الهيئة الاستئنافية عقار/٢٠٢٢ في ٢٠٢٢/١٢/٥ غير منشور (بعد التدقيق والمداولة لوحظ ان الطعن مقدم ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلا ولدى عطف النظر على الحكم المميز وجد انه صحيح وموافق للقانون اذ تاييد من التحقيقات الجارية في الدعوى ان المدعو (س. ع. ر) نعمة تسلم تسهيلات مصرفية من المدعى عليه إضافة لوظيفته /المميز عن طريق فرعه في الجانب الأيمن في الديوانية وطلب زيادة في تلك التسهيلات فطلب المدعى عليه عقارا للضمان وتم وضع إشارة الحجز على العقار العائد لمكي مؤنس حمزة شقيق المدعي الا انه لم تحصل الموافقة على الزيادة ومع ذلك بقيت الإشارة موضوعة على العقار لغرض اجبار المقترض (س. ع. ك) على تسديد مبلغ القرض ولأنه تاييد عدم استلام المقترض الزيادة وان العقار العائد لوالده تم الحجز عليه وإعلان بيعه بالمزايدة العلنية فلم يعد هناك مبرر إبقاء إشارة الحجز ولأن الملك التام من شأنه ان يتصرف فيه المالك تصرفا مطلقا فيما يملكه عينا ومنفعة واستغلال (المادة ١٠٤٨ من القانون المدني) لذا يكون لدعوى المدعي إضافة للتركة سند قانوني وإذ قضى الحكم البدائي بإجابتها وإيده الحكم الاستئنافي المميز القاضي برفع إشارة الحجز الموضوعه على العقار الذي جاء متفقا وحكم القانون لذا قرر تصديقه ورد الطعن التمييزي)

(١٦) بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٢٨ قمت بزيارة ملاحظة التسجيل العقاري في القاسم والاطلاع على عمل الدائرة وكيفية وضع إشارة الحجز حيث اطلعنا على عدة سجلات للحجز يتم تسجيل فيه الحجزات حيث ان إشارة الرهن تسجيل في سجل التامينات العينية استنادا الى إقرار الطرفين في استمارة الرهن وهي استمارة خاصة بالرهن يتم ملئها من قبل الطرفين تحتوي على معلومات خاصة برقم العقار والمقاطعة ومبلغ الدين ومدة الرهن وكيفية تسديدة , كما

اطلعنا على سجل الحجزات الاعتيادية وتسجل فيه الحجزات التي تتم من خلال الدوائر الرسمية، كما اطلعنا على كيفية وضع إشارة عدم التصرف التي تقررها المحكمة حيث ان هذه الإشارة تؤثر على اصابة العقار وتوضع في صفحة السجل الدائمي ولا ترفع الا بكتاب من المحكمة التي قررت وضعها، ومن خلال سؤالنا عن الفرق بين هذه الإشارات اكدوا ان هذه الإشارة التي توضع على قيد العقار كلها تمنع المالك من التصرف في العقار الا بعد موافقة الجهة الحاجزة، كما اطلعنا على عقار توجد عليه عدة رهون أي هناك رهن اول ورهن ثاني وعند سؤالنا عن السبب اكد مدير الدائرة اننا عند ورود طلب لتسجيل رهن ثاني على العقار يتم إجابة الدائرة التي يكون الرهن لصالحها بوجود رهن سابق على العقار ولكون تقدير العقار يمكن ان يغطي مبلغ الرهنيين فتم وضع الرهن الثاني وحسب موافقة الدائرة.

(١٧) جبار وحيد حسن، شرح قانون تحصيل الديون الحكومية رقم ٥٦ لسنة ١٩٧٧، الطبعة الأولى، مكتبة القانون والقضاء، العراق، بغداد، ص ٧٢

(١٨) د. سعيد مبارك، احكام قانون التنفيذ رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠، ط ١، جامعة بغداد، ١٩٨٩، ص ٦

(١٩) انظر المادة الخامسة/١ من قانون تحصيل الديون الحكومية رقم ٥٦ لسنة ١٩٧٧ التي تنص على (البدء بحجز الأموال المنقولة وبما يعادل مقدار الدين ولا يصر الى حجز الأموال غير المنقولة الا اذا كانت أموال المدين لتكفي لسداد الدين)

(٢٠) انظر المادة ١٠ من قانون تحصيل الديون الحكومية العراقي التي تنص على (اذا لم تكن للمدين أموال منقولة او كانت له ولكنها لا تكفي لايفاء الدين وراى المخول بتطبيق هذا القانون لزوم حجز عقار المدين وبيعه فعليه ان ينظم تقريراً يبين فيه المبلغ المستحق ويطلب حجز العقار وبيعه ويودعه الى رئيس التنفيذ المختص ليصدر قراراً مستعجلاً باجراء الحجز وبيع المحجوز وفق احكام قانون التنفيذ)

(٢١) جبار وحيد حسن، المرجع السابق، ص ٧٣

(٢٢) قرار محكمة استئناف القادسية بصفتها التمييزية بالعدد ٧٤/ت/تنفيذ/٢٠٢١ في ٢٠٢١/٥/١٠ غير منشور (لدى التدقيق والمداولة وجد ان القرار مقدم ضمن المدة قرر قبوله شكلاً ولدى عطف النظر على القرار المميز فقد وجد بانه صحيح وموافق للقانون وذلك لان دين الاصابة هو من الديون الحكومية الواردة في المادة ١ من قانون تحصيل الديون الحكومية رقم ٥٦ لسنة ١٩٧٧ وان استحصال الدين المذكور يكون من قبل الموظف المخول للدائرة الدائنة بموجب المادة ٢ من القانون المذكور وان دور المنفذ العدل بالنسبة للديون المذكورة يقتصر على امرين هما طلب حبس المدين وكذلك بيع العقار المحجوز ضماناً للوفاء بالدين المذكور استناداً لاحكام المادة (١٣، ١٠) من قانون تحصيل الديون الحكومية اما إجراءات حجز أموال المدين المنقولة وغير المنقولة فانها تتم من قبل موظف الدائرة الدائنة المخول باستحصال الدين الحكومي وحيث ان القرار المميز راعى ما تقدم قرر تصديقه ورد اللائحة التمييزية وتحميل المميز رسم التمييز)

(٢٣) المادة ٨٧ من قانون التنفيذ العراقي النافذ التي تنص على (يبلغ المدين بوقوع الحجز على عقاره ولزوم تاديبه الدين وملحقاته خلال عشرة أيام من اليوم التالي لتاريخ تبليغه والا يبيع عقاره المحجوز)

(٢٤) انظر المادة ١٤ من قانون تحصيل الديون الحكومية التي تنص على (تطبق احكام قانون التنفيذ وقانون المرافعات المدنية هي المرجع في حالة عدم وجود نص في هذا القانون)

<sup>٢٥</sup> جبار وحيد حسن, المرجع السابق, ص ٧٥

(<sup>٢٦</sup>) انظر المادة ٣ من قانون الحجز الإداري المصري رقم ٣٠٨ لسنة ١٩٥٥ التي تنص (يقع الحجز على أموال المدين أياً كان نوعها ولا تخل توقيع الحجز على المنقولات بالحق في الحجز على العقار )

(<sup>٢٧</sup>) انظر المادة ٤١ من قانون الحجز الإداري المصري حيث ينص على ( يقوم مندوب الحاجز بتوقيع الحجز بعد مضي شهر على الأقل من تاريخ التنبيه والاذنار والا اعتبر الحجز كأن لم يكن. ويجوز توقيع الحجز قبل الميعاد المذكور اذا طلب المدين ذلك. ويوقع الحجز بحضور شاهدين ويجوز عند الاقتضاء الاستعانة بواحد من أهل الخبرة أو مساح لمساحة العقار وتحديدته وتثمينه. ولمندوب الحاجز الحق في دخول العقار للحصول على البيانات اللازمة لوصفه ووصف مشتملاته وله ان يستصحب من يعاونه في ذلك ولا يجوز منعه من الدخول لأداء هذه المأمورية. وعلى جهات الادارة تمكينه من أداء مأموريته عند الاقتضاء).

(<sup>٢٨</sup>) انظر المادة ٢ من قانون الحجز الإداري المصري رقم ٣٠٨ لسنة ١٩٥٥ المعدل التي تنص على (لايجوز اتخاذ اجراءات الحجز الا بناء على أمر مكتوب صادر من الوزير أو رئيس المصلحة أو المحافظ أو المدير أو ممثل الشخص الاعتباري العام حسب الاحوال أو ممن ينييه كل من هؤلاء في ذلك كتابة).

(<sup>٢٩</sup>) د.فتححي والي, التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية, مطبعة القاهرة الحديثة, ١٩٦٢ ص ٧١٩

(<sup>٣٠</sup>) قرار محكمة النقض المصرية (نقض ١٩٩٣/١/٢٨, الطعن رقم ٢٧٦ لسنة ٥٩ مجلة القضاء السنة ٢٧ العدد الأول, ص ٥١٣) نقلاً عن الدكتور عاشور مبروك , الوسيط في التنفيذ وفقاً لمجموعة المرافعات الحالية, الكتاب الأول, ط ٢, دار النهضة العربية, القاهرة, ٢٠٠٤, ص ١٥

(<sup>٣١</sup>) خالد لفته, عبد الله غزالي, شرح قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١, هيئة المعاهد الفنية, بغداد

, ١٩٩٠, ص ١٤٣

(<sup>٣٢</sup>) مصطفى مجيد, شرح قانون التسجيل العقاري, ج ١, شرح قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١,

ج ١, مطبعة العاتك, القاهرة, ١٩٧٣, ص ٥٤٧

(<sup>٣٣</sup>) المادة ١٠٦ من قانون التسجيل العقاري العراقي النافذ نصت على (لرئيس دائرة التسجيل العقاري وضع إشارة الحجز على العقار اذا كان مالكة او صاحب الحقوق العينية فيه مديناً برسوم قانونية تعود للدائرة ناشئة من هذا العقار او من عقارات أخرى تعود له )

(<sup>٣٤</sup>) قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم ٢٠٢/وضع اشارة عدم التصرف/٢٠١١ تاريخ ٢٠١١/٢/٢٣ قرار منشور

في موقع مجلس القضاء الأعلى تاريخ الزيارة ٢٠٢٣/٤/٤ <https://www.sjc.iq/qview.1658>

(لدى التدقيق والمداولة من قبل الهيئة الموسعة المدنية في محكمة التمييز الاتحادية وجد أن الطعن التمييزي مقدم ضمن المدة القانونية فقرر قبوله شكلاً ولدى عطف النظر على القرار المطعون به وجد أنه صحيح لموافقه احكام القانون ذلك لان محكمة الاستئناف اتبعت ما جاء بقرار النقض الصادر من هذه المحكمة بعدد (١٧٩٥)/الهيئة الاستئنافية عقار/٢٠٠٩) وتاريخ ٢٠٠٩/٢/٢٩ سيما وان قرار وضع اشارة عدم التصرف او رفعها هو تدبير احترازي او اجراء تحفظي وقتي لا يحوز درجة البتات وليست له حجية الاحكام وبامكان اي من الطرفين اقامة الدعوى للمطالبة بما يدعيه من حقوق جراء رفع تلك الاشارة اما بصدد طلب رد قضاة محكمة التمييز الذين اصدروا قرار النقض فلا سند له من القانون فقرر رده وتغريم طالب الرد مبلغاً مقداره الف دينار استناداً الى المادة

(٩٦/٤) من قانون المرافعات المدنية وتصديق القرار المميز ورد الاعتراضات التمييزية وتحميل المميز رسم التمييز وإعادة الدعوى الى محكمتها لاستئناف السير فيها وحسب الاصول وصدر القرار بالاتفاق في ٢٠/ربيع الاول/١٤٣٢ هـ الموافق ٢٣/٢/٢٠١١ م .)

(٣٥) قرار محكمة استئناف بابل الاتحادية بصفتها التمييزية بالعدد ٥٧/ت/حقوقية/٢٠٢٢ في ٢٠/٤/٢٠٢٢ غير منشور

ينص على (لدى التدقيق والمداولة وجد ان الطعن مقدم ضمن مدته قرر قبوله شكلا ولدى عطف النظر على القرار المميز وجد انه صحيح وموافق للقانون ذلك ان من مستلزمات دعوى التمليك وفق القرار ١١٩٨ لسنة ١٩٧٧ المعدل وضع إشارة عدم التصرف على قيد العقار موضوع طلب التمليك وذلك لضمان عدم تغيير الشركاء من خلال عدم اجراء أي تصرف قانوني خلال فترة نظر الدعوى ومن ثم تاتر ذلك على الخصومة فيها وماتم اثارته في اللائحة التمييزية هي دفع موضوعية يمكن للميزة التقدم بها امام محكمة الموضوع عليه قرروا بالاتفاق تصديق القرار المميز ورد اللائحة التمييزية وتحميل الميزة رسم التمييز)

(٣٦) القاضي رحيم العكلي، دروس في تطبيقات القوانين، ط ١، المكتبة القانونية، بغداد، ٢٠١١ ص ٢٣

(٣٧) القاضي لفته هامل العجلي، دراسات في القانون المدني، الطبعة الثانية، مطبعة الكتاب، بغداد، ٢٠١٦ ص ١١

(٣٨) د. غزوان محمود غناوي، إشارة عدم التصرف وإثرها على تصرفات المالك، الطبعة الأولى، دار المعترف للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، ٢٠٢٣، ص ٥

(٣٩) قرار محكمة استئناف بابل الاتحادية بصفتها التمييزية بالعدد ٨٤/ت/حقوقية/٢٠٢٢ في ٢٠/٧/٢٠٢٢ غير منشور

ينص على (لدى التدقيق والمداولة وجد ان الطعن مقدم ضمن مدته قرر قبوله شكلا ولدى عطف النظر على القرار المميز وجد انه صحيح وموافق للقانون ذلك لان القطعة موضوع الدعوى المرقمة ٤١ الريفية وأبو كصيب والمطلوب تمليك مساحة ٢٥٠ م من سهام المميز عليه المدعى عليه من قبل المميز المدعي في تلك القطعة قد صدر حكم بإزالة شيوخها بيعا من محكمة بداءة النيل المرقم ١١٩/ب/٢٠١٥ في ٢٢/١٢/٢٠١٥ والمكتسب درجة البتات وتم اتخاذ الإجراءات التنفيذية بشأنه من قبل تلك المحكمة وتم وضع اليد على العقار المذكور وبالتالي لا يمكن إجابة دعوى المميز المدعي بطلب التمليك السهام المذكورة والقول خلاف ذلك سيؤدي الى تغيير الشركاء في القطعة أعلاه بعد صدور حكم بإزالة الشيوخ وحلول طالب التمليك محل الشريك البائع الذي صدر حكم بإزالة شيوخ العقار بمواجهته وليس بمواجهة المميز طالب التمليك والذي سيؤثر في الإجراءات التنفيذية الخاصة ببيع العقار استنادا الى الحكم بإزالة شيوخه كما ان إشارة عدم التصرف الموضوعه على قيد العقار بموجب دعوى إزالة الشيوخ تعتبر من موانع التسجيل وبإمكان المميز متابعة ماتؤول له حصة المميز عليه من بدل بيع القطعة بإزالة الشيوخ بدعوى استحقاق مستقلة اذا كان لها مقتضى وحيث ان الحكم المميز التزم وجهة النظر المتقدمة قرر تصديقه ورد اللائحة التمييزية وتحميل المميز رسم التمييز)

(٤٠) القاضي محمد عبد جزار، الحجز الاحتياطي وإشارة عدم التصرف، مكتبة صباح، بغداد، ٢٠١١، ص ٧٠

(٤١) انظر المادة (٢٧٤) قانون المرافعات المصري رقم ١٣ لسنة ١٩٦٨ المعدل: (يجرى التنفيذ تحت إشراف إدارة للتنفيذ تنشأ بمقر كل محكمة ابتدائية، ويجوز بقرار من وزير العدل إنشاء فروع لها بدائرة محكمة جزئية. ويرأس إدارة التنفيذ قاض بمحكمة الاستئناف، ويعاونه عدد كاف من قضاتها يندبهم وزير العدل بعد موافقة مجلس القضاء الأعلى، وقضاة من المحاكم الابتدائية بدرجة رئيس محكمة على الأقل، تختارهم الجمعية العامة للمحكمة. ويلحق بالإدارة عدد كاف من معاوني التنفيذ والموظفين يحدد بقرار من وزير العدل قواعد اختيارهم وتنظيم شئونهم. ولمدير إدارة التنفيذ أو من يعاونه من قضاتها إصدار القرارات والأوامر المتعلقة بالتنفيذ، ويكون التظلم من هذه القرارات والأوامر بعريضة ترفع لمدير إدارة التنفيذ، ويعتبر القرار الصادر منه في التظلم نهائياً. ويصدر بتنظيم إدارة التنفيذ قرار من وزير العدل).

(٤٢) د. وجدي راغب، د. وجدي راغب، النظرية العامة للتنفيذ القضائي في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار الفكر العربي، ١٩٧٤، ص ٢٥١

(٤٣) انظر المادة (٢٧٦) من قانون المرافعات المدنية المصري التي تنص على (يكون الاختصاص عند التنفيذ على المنقول لدى المدين لمحكمة التنفيذ التي يقع المنقول في دائرتها، وفي حجز ما للمدين لدى الغير لمحكمة موطن المحجوز لديه. ويكون الاختصاص عند التنفيذ على العقار للمحكمة التي يقع العقار في دائرتها فإذا تناول التنفيذ عقارات تقع في دوائر محاكم متعددة كان الاختصاص لإحداها)

(٤٤) د. عزمي عبد الفتاح عطية، مستحدثات قانون التنفيذ الفرنسي، رقم ٧٨٣ لسنة ٢٠١٢ في السندات التنفيذية ووسائل الاجبار على التنفيذ وطرق الحجز المختلفة واختصاص قاضي التنفيذ نوعاً ومحلاً، بحث منشور في مجلة الحقوق، جامعة الكويت، مجلد ٤٠، عدد ١، ٢٠١٦، ص ٣٣

(٤٥) د. محمود مختار عبد المغيث، الاتجاهات الحديثة في قانون التنفيذ الفرنسي الجديد، بحث منشور في مجلة جامعة حقوق حلوان للدراسات القانونية والاقتصادية، جامعة حلوان، العدد ٤٥، المجلد ٤٥، يوليو، ٢٠٢١، ص ١٥

(٤٦) د. عزمي عبد الفتاح عطية، مستحدثات قانون التنفيذ الفرنسي المرجع السابق، ص ٣٤

(٤٧) انظر المادة ٨٦ من قانون التنفيذ العراقي النافذ التي تنص على (إذا 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 إشارة الحجز على العقار، وبيان ما عليه من حقوق اصلية او تبعية. ثانياً - لا يجوز اجراء اية معاملة على العقار، بعد وضع إشارة الحجز بدون موافقة مديرية التنفيذ التي وضعت الحجز).

(٤٨) د. عزمي عبد الفتاح، نظام قاضي التنفيذ في القانون المصري والمقارن، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٧١، ص ٨٤

(٤٩) علي مظفر حافظ، شرح قانون التنفيذ، مطبعة العاني، بغداد، ١٩٧٤، ص ١٦٤

(٥٠) د. عمار سعدون المشهداني، القاضي بشار احمد الجبوري، د. عمار سعدون المشهداني، القاضي بشار احمد الجبوري، الوسيط في شرح قانون التنفيذ، مكتبة السنهوري، بيروت، ٢٠٢٢، ص ٣٥٢

(٥١) د. عبد الهادي العلاق، احكام قانون التنفيذ رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠، ط ٢، مكتبة صباح، بغداد، ٢٠١١، ص ١٦٤

(٥٢) د. سعيد عبد الكريم مبارك، احكام قانون التنفيذ، ط ٢، دار الجاحظ، بغداد، ١٩٧٤، ص ١٧٩

(<sup>٥٣</sup>) انظر المادة ٦٢/رابع عشر من قانون التنفيذ العراقي النافذ التي تنص (مسكن المدين او من كان يعيلهم بعد وفاته. ويعتبر بدل بيع المسكن او بدل استملاكه للمنفعة العامة بحكم المسكن، كما تعتبر الحصة الشائعة من المسكن والارض المعدة لانشاء مسكن عليها بحكم المسكن ايضاً، غير انه إذا كان المسكن مرهناً او كان الدين ناشئاً عن ثمنه، فيجوز حجزه لوفاء بدل الرهن او الثمن)

(<sup>٥٤</sup>) قرار محكمة استئناف بابل بصفتها التمييزية المرقم ٢٤٤/تنفيذ/٢٠١٦ في ٢٠١٦/٦/٧ المتضمن (بعد التدقيق والمداولة وجد ان الطعن التمييزي مقدم ضمن مدته القانونية ومشتمل على أسبابه تقرر قبوله شكلاً وعند عطف النظر على القرار المميز المؤرخ ٢٠١٦/٤/١٧ تبين انه لما استند اليه من أسباب موافق للقانون ذلك لان الحكم المميز المنفذ بالاضابة قضى بالزام المدين /المميز /مبلغاً مقداره خمسون مليون دينار عن قيمه المنشآت والابنية التي أحدثها على العقار المحجوز المرقم ١٧م٣٠/٣٠ السويب وذلك يكون الدين المترتب بذمة المدين ناشئاً عن ثمن العقار اذ يساهم في تكوينه ممايجوز حجزه وبيعه لاستيفاء الدين وان كان مسكن المدين على وفق ماينص عليه الشطر الأخير من الفقرة رابع عشر من المادة ٦٢ من قانون التنفيذ رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠ المعدل لذا واستناداً لاحكام المادة ٢١٠/٢مرافعات مدنية قرر تصديق القرار) وأورده القاضي حيدر عودة كاظم، المختار من قضاء محكمة استئناف بابل الاتحادية، بصفتها التمييزية /قسم التنفيذ، مكتبة القانون المقارن، بغداد، ٢٠١٩، ص ٩٦

(<sup>٥٥</sup>) القاضي، حيدر عودة كاظم، شرح قانون التنفيذ العراقي رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠ المعدل، مكتبة القانون المقارن، بغداد، ٢٠٢٠، ص ٢٤٤

(<sup>٥٦</sup>) القرار المرقم ٢٥٢/ت/تنفيذية/٢٠١٦ في ٢٠١٦/٦/١٩ المتضمن (لدى التدقيق والمداولة وجد ان الطعن التمييزي واقعا ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلاً ولدى عطف النظر على القرار المميز وجد انه جاء صحيحاً وموافقاً للقانون ذلك لان جميع أموال المدينه تعتبر ضامنه لسداد الدين وان قرار المنفذ العدل باجراء الكشف على القطعة المرقمة ١٠٠/٨٦م٤٤ الحيرة بغية تطبيق احكام الفقرة رابع عشر من المادة ٦٢ من قانون التنفيذ لبيان فيما اذا كانت معدة للسكن من عدمه عليه قرر تصديق القرار المميز ورد الطعون التمييزية) القرار وأورده القاضي جبار جعفر علي الفاضلي، المختار من قضاء محكمة استئناف النجف بصفتها التمييزية /قسم التنفيذ ١/مكتبة دار السلام القانونية، ط ١، النجف، ٢٠١٦، ص ١١

(<sup>٥٧</sup>) القرار المرقم /حجز تنفيذي/ ٢٠٠٦ في ٢٠٠٦/٧/٣ منشور في موقع محكمة التمييز الاتحادية <https://www.sjc.iq/qview.112> تاريخ الزيارة ١٠/١٢/٢٠٢٢ المتضمن (لدى التدقيق والمداولة وجد أن الطعن التمييزي واقع ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلاً ولدى عطف النظر على القرار المميز وجد أنه غير صحيح ومخالف للقانون ذلك أن الكفيلة ( و ) قد حضرت أمام المنفذ العدل بموجب المحضر المؤرخ في ٢٠٠٥/٤/٢٠ وطلبت وضع إشارة الحجز على العقار العائد لها تسلسل (٤/١١٧٧٠ م ١١) مزرعة (ح) لقاء طلب الجهة الدائنة الاتحاد العام للجمعيات الفلاحية وبالتالي فإنها أسقطت حقها بالحماية المقررة لدار السكن مما يكون معه القرار المميز المتضمن إلغاء الإجراءات التنفيذية بشأن لا سند له من القانون لذا قرر نقضه وإعادة الإضابة إلى مرجعها لإتباع ما تقدم على أن يبقى رسم التمييز تابعاً للنتيجة وصدر القرار بالاتفاق في ٦/جمادي الآخرة ١٤٢٧هـ الموافق ٢٠٠٦/٧/٣

(٥٨) قرار محكمة استئناف المثنى بصفتها التمييزية المرقم ٤٧ في ٢٠/٥/٢٠١٣ المتضمن (لدى التدقيق والداولة وجد ان الطعن مقدم ضمن مدته قرر قبوله شكلا ولدى عطف النظر على القرار المميز وجد انه غير صحيح ومخالف للقانون كون ان السند المبرز للعقار موضوع الاضاربة المرقم ٦/٢٣٦٨٧/١٠ الحسينية يشير الى انتقال الملكية الى المالك الجديد (ق.ح.د) في ٢٠/١٢/٢٠١٢ في حين الطلاق الواقع كان في ٢٠/١١/٢٠١٢ وأقيمت به الدعوى التي صدرت بموجبه الحكم المنفذ الامر الذي فات على المديرية ملاحظة نص المادة ١/٢ من قانون حق الزوجة المطلقة بالسكنى رقم ٧٧ لسنة ١٩٨٢ المعدل النافذ التي قضت بانه لاينفذ في حق الزوجة المطلقة او المفروق بينها وبين زوجها التصرفات التي يقوم بها الزوج قبل ستة اشهر من وقوع الطلاق او التفريق الى يوم وقوع أي منهما اذا أدت تلك التصرفات الى نقل ملكية الدار او الشقة المنصوص عليها في الفقرة الأولى من هذه المادة الى الغير او ترتيب اي حق من الحقوق العينية الاصلية او التبعية عليها اذا كان من شان هذه الحقوق حرمان الزوجة من التمتع بحقها في سكن الدار او الشقة المدة المذكورة المبينة في القانون المذكور عليه قرر نقض القرار (المميز) أورده الدكتور ليث عبد الرزاق الانباري بمبادئ قانون التنفيذ المستتبطة من قضاء محاكم الاستئناف بصفتها التمييزية، مكتبة السنهاوري، بيروت، ٢٠٢٢، ص ١٣١

(٥٩) القاضي، مدحت المحمود، شرح قانون التنفيذ، ط ٢، المكتبة القانونية، بغداد، ٢٠١١، ص ١٤٤

(٦٠) د. عزمي عبد الفتاح، نظام قاضي التنفيذ، المرجع السابق، ص ١١٩

(٦١) د. عصمت عبد المجيد، د. عصمت عبد المجيد، تنفيذ الاحكام والمحركات، ط ١، منشورات جامعة جيهان الاهلية، أربيل، ٢٠١٢، ص ٤١٨-٤١٩

(٦٢) د. عزمي عبد الفتاح، نظام قاضي التنفيذ، المرجع نفسه، ص ٥١٢

(٦٣) انظر المادة ٤٠٢ من قانون المرافعات المصري رقم ١٣ لسنة ١٩٦٨ \_ التي تنص (يسجل التنبيه نزع الملكية في كل مكتب من مكاتب من الشهر العقاري التي تقع في دائرتها العقارات المبينة في التنبيه وإذا تبين سبق تسجيل تنبيه اخر فلا يجوز المضي في الإجراءات في سبيل التعدد على العقار الواحد وتكون الأولوية في المضي في الإجراءات لمن اعلن التنبيه الأسبق في التسجيل.)

(٦٤) انظر المادة ٧٨ من مرسوم رقم ٢٠٠٦-٩٦٣ في ٢٧ تموز ٢٠٠٦ م ١٤٨ (يتم الشهر عن طريق الإيداع في امانة الرهون العقارية للنسخة الاصلية للتنبيه وصورة عنها وضعت دون اللجوء الى ورقة نسخ كاريون على استمارة نظامية صدق المحظر على مطابقتها للاصل). دالوز ٢٠٠٩ المرجع السابق، ص ٢٢٠١

#### المصادر

##### أولاً/ الكتب القانونية

- ١- د. محمد شكري سرور، محاولة لتاصيل احكام الكفالة العينية، دراسة مقارنه، دار الفكر العربي، القاهرة، ١٩٨٧
- ٢- د. عبد الرزاق السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج ١٠، التامينات العينية والشخصية، ط ٣، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان ٢٠٠٠

- ٣- جبار وحيد حسن , شرح قانون تحصيل الديون الحكومية رقم ٥٦ لسنة ١٩٧٧ , ط١ , مكتبة القانون والقضاء, العراق , بغداد
- ٤- د. سعيد مبارك , احكام قانون التنفيذ رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠, ط١, ١٩٨٩
- ٥- د. فتحي والي , التنفيذ الجبري في مسائل المدنية والتجارية , ط١, مكتبة القاهرة الحديثة , القاهرة , ١٩٦٢
- ٦- الدكتور عاشور مبروك , الوسيط في التنفيذ وفقا لمجموعة المرافعات الحالية , الكتاب الأول, ط٢, دار النهضة العربية , القاهرة , ٢٠٠٤
- ٧- خالد لفته شاكر, عبد الله غزاي , شرح قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١, هيئة المعاهد الفنية , بغداد , ١٩٩٠
- ٨- مصطفى مجيد , شرح قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ , ج١, مطبعة العائلك, القاهرة, ١٩٧٣
- ٩- القاضي رحيم العكيلي , دروس في تطبيقات القوانين, ط١, المكتبة القانونية, بغداد , ٢٠١١
- ١٠- القاضي لفته هامل العجيلي , دراسات في القانون المدني, الطبعة الثانية, مطبعة الكتاب , بغداد, ٢٠١٦
- ١١- د. غزوان محمود غناوي, إشارة عدم التصرف وإثرها على تصرفات المالك, الطبعة الأولى , دار المعترف للنشر والتوزيع , عمان , الأردن, ٢٠٢٣
- ١٢- القاضي محمد عبد جزارع, الحجز الاحتياطي وإشارة عدم التصرف, مكتبة صباح, بغداد, ٢٠١١
- ١٣- د. وجدي راغب , النظرية العامة للتنفيذ القضائي في قانون المرافعات المدنية والتجارية, دار الفكر العربي , ١٩٧٤
- ١٤- د. عزمي عبد الفتاح, نظام قاضي التنفيذ في القانون المصري والمقارن, دار النهضة العربية, القاهرة , ١٩٧١
- ١٥- علي مظفر حافظ, شرح قانون التنفيذ, مطبعة العاني, بغداد ١٩٧٤
- ١٦- د. عمار سعدون المشهداني, القاضي بشار احمد الجبوري, الوسيط في شرح قانون التنفيذ, مكتبة السنهوري, بيروت , ٢٠٢٢
- ١٧- د. عبد الهادي العلاق, احكام قانون التنفيذ رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠ , ط٢, مكتبة صباح, بغداد, ٢٠١١
- ١٨- د. سعيد عبد الكريم مبارك, احكام قانون التنفيذ, ط٢, دار الجاحظ, بغداد, ١٩٧٤
- ١٩- القاضي , مدحت المحمود , شرح قانون التنفيذ , ط٢, المكتبة القانونية, بغداد, ٢٠١١

- ٢٠- د. عصمت عبد المجيد، تنفيذ الاحكام والمحرمات، ط١، منشورات جامعة جيهان الاهلية  
أربيل، ٢٠١٢
- ٢١- القاضي، حيدر عودة كاظم، شرح قانون التنفيذ العراقي رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠ المعدل،  
مكتبة القانون المقارن، بغداد، ٢٠٢٠

ثانياً/ البحوث والمجلات

- ١- د. عزمي عبد الفتاح ابراهيم، مستحدثات قانون التنفيذ الفرنسي الجديد رقم ٧٨٣ لسنة ٢٠١٢ في  
السندات التنفيذية ووسائل الاجبار على التنفيذ وطرق الحجز المختلفة واختصاص قاضي التنفيذ  
نوعاً ومحلًا، بحث منشور في مجلة الحقوق، جامعة الكويت، مجلد ٤٠، عدد ١، ٢٠١٦،
- ٢- د. محمود مختار عبد المغيث، الاتجاهات الحديثة في قانون التنفيذ الفرنسي الجديد، بحث  
منشور في مجلة جامعة حقوق حلوان للدراسات القانونية والاقتصادية، جامعة حلوان  
العدد ٤٥، المجلد ٤٥، يوليو، ٢٠٢١،
- ثالثاً/ القرارات والمجموعات القضائية
- ١- قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم ٤٣١٢/الهيئة الاستئنافية عقار/٢٠٢٢ في  
٢٠٢٢/١٢/٥ غير منشور
- ٢- قرار محكمة استئناف القادسية بصفتها التمييزية بالعدد ٧٤/ت/تنفيذ/٢٠٢١ في ١٠/٥/٢٠٢١  
غير منشور
- ٣- قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم ٢٠٢/وضع اشارة عدم التصرف/٢٠١١ تاريخ  
٢٠٢٣/٢/٢٠ قرار منشور في موقع مجلس القضاء الأعلى تاريخ الزيارة ٢٠٢٣/٤/٤  
[/https://www.sjc.iq/qview.1658](https://www.sjc.iq/qview.1658)
- ٤- قرار محكمة استئناف بابل الاتحادية بصفتها التمييزية بالعدد ٥٧/ت/حقوقية/٢٠٢٢  
في ٢٠/٤/٢٠٢٢ غير منشور
- ٥- قرار محكمة استئناف بابل الاتحادية بصفتها التمييزية بالعدد ٨٤/ت/حقوقية/٢٠٢٢ في  
٢٠٢٢/٧/٢٠ غير منشور
- ٦- القاضي حيدر عودة كاظم، المختار من قضاء محكمة استئناف بابل الاتحادية، بصفتها  
التمييزية /قسم التنفيذ، مكتبة القانون المقارن، بغداد، ٢٠١٩
- ٧- القاضي جبار جعفر علي الفاضلي، المختار من قضاء محكمة استئناف النجف بصفتها  
التمييزية /قسم التنفيذ ج١/مكتبة دار السلام القانونية، ط١، النجف، ٢٠١٦، ص ١١

٨-القرار المرقم /حجز تنفيذي/ ٢٠٠٦ في ٣/٧/٢٠٠٦ منشور في موقع محكمة التمييز الاتحادية  
/https://www.sjc.iq/qview.112

٩-الدكتور ليث عبد الرزاق الانباري ,مبادئ قانون التنفيذ المستتبطة من قضاء محاكم الاستئناف  
بصفقتها التمييزية,مكتبة السنهاوري,بيروت, ٢٠٢٢  
رابعاً/ القوانين والأنظمة

- ١- القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ المعدل
- ٢- القانون المدني المصري رقم لسنة ١٩٤٨ المعدل
- ٣- القانون المدني الفرنسي لسنة ١٨٠٤ المعدل
- ٤- قانون التنفيذ العراقي رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠ المعدل
- ٥- قانون التسجيل العقاري العراقي رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١
- ٦- قانون المرافعات المصري رقم ١٣ لسنة ١٩٦٨
- ٧- قانون تحصيل الديون الحكومية رقم ٥٦ لسنة ١٩٧٧
- ٨- قانون الاستثمار العراقي رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦ المعدل
- ٩- قانون الحجز الاداري المصري رقم ٣٠٨ لسنة ١٩٥٥
- ١٠- قانون إجراءات التنفيذ المدنية الفرنسي رقم ٦٥٠/١٩٩١ المعدل
- ١١- نظام البعثات رقم ٣ لسنة ٢٠١٨
- ١٢- نظام بيع وايجار عقارات وارضى الدولة والقطاع العام لأغراض الاستثمار رقم ٧ لسنة ٢٠١٠ المعدل بالنظام رقم (٥١) لسنة ٢٠١١

## Abstract

This study included areas that have the jurisdiction for putting signal of booking for property. They are multiple and for different purposes. The administrative authorities decided to place the booking signal for the property in order to get their debts, mostly and the reason for putting booking signal on the debtor, or the guarantor, property may be guarantee for the implementation of the contract as to the mission contract and investment. Either the judicial authorities decided to place booking sign for the property in order to remove the debtor from performance for the property or in order to change opposing parties in case. This will make it easy to end or for the purpose of implementation of the property through the execution on the property by selling removal communities. Implementation itself decided to place sign of property on the debtor, or property according to the existing one's request for selling the property and paid the amount for him.

# **Areas of putting Sign of booking on property**

**(a comparative study)**

**Prof.Dr.Salam Abed Al-Zahra-Al Fatlawy**

**College of law /Babylon University**

**Firas Rida Abed**

**College of law /Babylon University**