

مجلة جامعة تكريت للحقوق
السنة (٢) المجلد (٢) العدد (٤) الجزء (٢)
حزيران ٢٠١٨ م - جمادي الاخر ١٤٣٩ هـ



**إجراءات التنفيذ على أموال المدين
العقارية وفق قانون تحصيل الديون
الحكومية العراقي رقم (٥٦) لسنة ١٩٧٧**

أ.د. رعد مقداد محمود

جامعة تكريت - كلية الحقوق

الباحثة علا فرج ياسين

جامعة تكريت - كلية الحقوق



إجراءات التنفيذ على أموال المدين العقارية وفق قانون تحصيل الديون الحكومية العراقي رقم (٥٦) لسنة ١٩٧٧ (دراسة مقارنة)

الباحثة علا فرج ياسين

أ.د. رعد مقداد محمود

المستخلص :

التنفيذ على اموال المدين العقارية اجراء مهم وضروري باعتباره وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري ، الغاية منه هو ان لا يترك المدين حتى يتم استحصال المبلغ المدين به بالكامل في حال اذا كانت امواله المنقولة غير كافية او ليست لديه اموال منقولة اصلا ، فعملية التتبع لأموال المدين هذه لها اهمية بالغة وخطوة ممتازة تستطيع من خلالها الدولة استيفاء حقها منها بنسبة ضمان اعلى وهذا شيء ايجابي جداً في عملية استحصال الديون الحكومية لان المدين عادة ما يتأخر بدفع الديون ويتمادى فتعد هذه الوسيلة غاية في الاهمية تضمن استجابة المدين لنداء المديونية ، وتتمثل اجراءات التنفيذ على اموال المدين العقارية في إجرائين اثنين ، الأول هو اجراء الحجز على اموال المدين العقارية التي بينها قانون تحصيل الديون الحكومية بموجب المادة العاشرة منه لكن ترك التفاصيل بهذا الاجراء الى الاصل العام في قانون التنفيذ والثاني هو بيع الاموال العقارية المحجوزة والتي على الرغم ان المشرع العراقي لم يشر لهذه الاجراءات بموجب قانون تحصيل الديون الحكومية لكن ترك تنظيمها تفصيلاً للقواعد العامة في قانون التنفيذ لأهمية هذا الاجراء في استحصال الدين الحكومي.

Abstract :

Execution of the debtors real estate assets is an important and necessary measure to qualify as a means of forced execution its purpose is not to leave the debtor until the amount owed is fully collected in the event the his transferred funds are insufficient or have no transferred funds the tracking of these debts is of great importance and an excellent step in which the evidence can be fulfilled by higher guarantee rate . this is very positive in the process of obtaining government debt because the debtor is usually late to pay the debt and keep the promise of this method is very important to ensure the debtors response to the call for indebtedness the procedures of implementation are on the debtors real estate property in two procedures the first is to hold the debtors real estate assets including the government debt collection law under article 10 ,but leave the details of this procedure to the general chapter of the law of implementation , and the second is the sale of real estate property reserved , which although the Iraqi legislator did not refer to these procedures under the law on the collection of government debt , but left its organization detailed to the general rules in the implementation law for the importance of this measure in the collection of government debt .

المقدمة :

أولاً : مدخل تعريفي بموضوع البحث

من وسائل التنفيذ الجبري التي يتم اللجوء اليها لاستحصال الديون التي بذمة المدينين هي التنفيذ على الاموال العقارية بعد عدم استيفاء الدين من قبل الدائن من اموال المدين المنقولة او عدم كفايتها ، ويقصد بالتنفيذ على العقار هو ان يتم وضع العقارات المملوكة للمدين او لغيره والذي يكون له حق التتبع عليها تحت تصرف القضاء فتسري بشأنها اجراءات بيعها بالمزاد العلني من اجل استيفاء الدين من ثمن هذا العقار^(١).

واجراء التنفيذ على اموال المدين العقارية باعتباره احدى اجراءات تحصيل الدين الحكومي اجراء ضروري ، اجراءات التنفيذ على اموال المدين العقارية التي تتمثل في إجرائين اثنين ، الأول هو اجراء الحجز على اموال المدين العقارية والثاني هو بيع الاموال العقارية المحجوزة ، الغاية منها هو ان لا يترك المدين حتى يتم استحصال المبلغ المدين به بالكامل في حال اذا كانت امواله المنقولة غير كافية او ليست لديه اموال منقولة اصلا ، فعملية التتبع لأموال المدين هذه لها اهمية بالغة وخطوة ممتازة تستطيع من خلالها الدولة استيفاء حقها منها بنسبة ضمان اعلى وهذا شيء ايجابي جداً في عملية استحصال الديون الحكومية لان المدين عادة ما يتأخر بدفع الديون ويتمادى فتعد هذه الوسيلة غاية في الاهمية تضمن استجابة المدين لنداء المديونية .

(١) ينظر - حسيان رضا - الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الاجراءات المدنية - مذكرة لنيل شهادة الماجستير مقدمة الى كلية الحقوق - جامعة وهران - ٢٠١٢ - ٢٠١٣م - ص ٤ ؛ ينظر - احمد ابو الوفا - التعليق على نصوص قانون المرافعات - الطبعة الاولى - الجزء الثالث - منشأة المعارف - الاسكندرية - ١٩٦٣ - ص ٤٩٨ ؛ ينظر - احمد خليل - الحق في الاجلاء الجبري ونظامه الاجرائي - دار الجامعة الجديدة - الاسكندرية - ١٩٩٦ - ص ٢٩ وما يليها

ثانياً : أهمية موضوع البحث

تستمد أهمية موضوع البحث من الأهمية المعطاة لاجراء ضروري في استيفاء اي دين سواء كان دين حكومي او غيره وهو التنفيذ على العقار باعتباره احد وسائل التنفيذ الجبري التي اعطيت بموجب القانون فضرورة استيفاء الدين الحكومي الذي ترجع اهميته على الدولة برمتها وتأثيره على السياسية المالية للدولة تلزم ضرورة البحث فيه والوقوف على جزئياته السير في اجراءات في سبيل استحصال هذا الدين .

ثالثاً : أسباب اختيار البحث

تسليط الضوء على التشريع العراقي المتمثل بقانون تحصيل الديون الحكومية والتشريعات المقارنة الخاصة بتحصيل هذه الديون لمعرفة السبيل الذي اتخذته في تنظيم هذا الاجراء كاجراء تنفيذي في استحصال الدين الحكومي خاصة ان التشريع العراقي ارجأ اغلب اجراءاته الى قانون التنفيذ دون تنظيمها في قانون التحصيل الذي اشار الى اللجوء لهذا الاجراء بالمبدأ فقط .

رابعاً : منهجية البحث

يعتمد المنهج الذي تم اثباته في معالجة موضوع البحث على المنهج التحليلي المقارن أي في استقراء نصوص التشريع العراقي بالمقارنة مع التشريعات العربية المقارنة وتحليلها وتدعيمها بالأحكام القضائية .

خامساً : هيكلية البحث

أن البحث بهذا الموضوع يقتضي البحث في محوري وهي : إجراءات الحجز على الأموال العقاري وإجراءات بيع الأموال العقارية وتبعاً لذلك فقد تم تقسيم هذا البحث على النحو الاتي :

المبحث الأول : حجز أموال المدين العقارية .

المطلب الأول : حجز أموال المدين العقارية وفق التشريع العراقي .

المطلب الثاني : حجز أموال المدين العقارية وفق التشريعات المقارنة .

المبحث الثاني : بيع أموال المدين العقارية .

المطلب الأول : بيع أموال المدين العقارية وفق التشريع العراقي .

المطلب الثاني : بيع أموال المدين العقارية وفق التشريعات المقارنة .

المبحث الأول

حجز أموال المدين العقارية

الحجز في نطاق الأموال العقارية يتمثل بكونه إجراء يمكّن الدائن من وضع اشارة على السجل العقاري الخاص بالعقار في مديرية التسجيل العقاري التي يكون هذا العقار ضمن اختصاص منطقتها ، ومن ثم لا يجوز إجراء أي تصرف يتعلق بهذا العقار الذي تم الحجز عليه^(١).

وهذا ما عمدت التشريعات إلى بيان تفاصيله في قوانينها سواء العراقي منها أم التشريعات المقارنة ، لذلك واستناداً الى ما تقدم سنقسم هذا المبحث الى مطلبين ، سنبحث في المطلب الاول منه حجز اموال المدين العقارية وفق التشريع العراقي ، وسنبحث في المطلب الثاني منه حجز أموال المدين العقارية وفق التشريعات المقارنة على النحو الاتي :

المطلب الأول : حجز أموال المدين العقارية وفق التشريع العراقي

المطلب الثاني : حجز اموال المدين العقارية وفق التشريعات المقارنة

(١) ينظر - مدحت المحمود - شرح قانون التنفيذ - الطبعة الثانية - المكتبة القانونية - بغداد - ٢٠١١ -

ص ١٦١ ؛ ينظر - عبد الباسط جميعي - طرق التنفيذ واشكالاته - دار الفكر العربي - القاهرة -

١٩٦٤ - ص ١٣٥ .

المطلب الأول

حجز أموال المدين العقارية وفق التشريع العراقي

وقد بين المشرع العراقي في قانون تحصيل الديون الحكومية اجراءات حجز الاموال العقارية في المادة العاشرة منه^(١)، وبموجب هذه المادة اذا وجد المخول بتطبيق القانون ان المدين ليست له اموال منقولة او ان الموجود منها لا يكفي لوفاء دين الدولة ، وان من الضروري حجز اموال المدين العقارية وبيعها لسداد دين الدولة فإن عليه في هذه الحالة ان ينظم محضراً يبين فيه مقدار الدين المستحق للدائرة الدائنة على المدين وبطلب حجز عقار المدين وبيعه استناداً الى ما تقدم ثم يودع هذا المحضر لدى المنفذ العدل ليقوم هذا الاخير بإصدار قرار مستعجل بإيقاع الحجز على عقارات المدين المثبتة في المحضر وبيعها وفقاً لقانون التنفيذ رقم (٤٥) لسنة ١٩٨٠.

وبالعودة الى قانون التنفيذ العراقي فان اجراءات حجز عقارات المدين وردت في المواد من (٨٦ - ٩٠) وقد بينت هذه المواد الخمسة المبادئ الأساسية التي تقوم عليها الإجراءات الخاصة بحجز العقارات وهي أربع نقاط اساسية تتمثل ب :

١- وضع إشاره الحجز على قيد العقار.

٢- تبليغ المدين بإخبارية ثانية^(٢).

(١) تنص المادة العاشرة من قانون تحصيل الديون الحكومية العراقي على انه : " إذا لم تكن للمدين أموال منقولة، أو كانت له ولكنها لا تكفي لإيفاء الدين ، و رأى المخول بتطبيق هذا القانون لزوم حجز عقار المدين وبيعه، فعليه أن ينظم تقريراً يبين فيه المبلغ المستحق، ويطلب حجز العقار وبيعه، ويودعه إلى رئيس التنفيذ المختص ليصدر قراراً مستعجلاً بإجراء الحجز وبيع المحجوز وفق أحكام قانون التنفيذ رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠ المعدل".

(٢) تسمى بالإخبارية الثانية على اعتبار ان المدين كان قد بلغ بمذكرة اخبارية التنفيذ حال تنفيذ الحكم او المحرر التنفيذي والذي تتضمن دعوته للحضور الى مديرية التنفيذ المختصة لتسديد الدين الذي بذمته،

٣- وضع اليد على العقار.

٤- حجز واردات العقار المحجوز تسديداً للدين .

ابتداءً فإن حجز العقار وفقاً لاحكام قانون التنفيذ لا يكون الا بتحريك طلب من قبل الدائن (الدائرة الدائنة) يقدم الى المنفذ العدل ليقوم بدراسته وتدقيقه ويتخذ قرار بشأنه بإيقاع الحجز على هذا العقار في حال اذا تحققت مشروعيته^(١) ، ويتمثل طلب الدائرة الدائنة في هذه الحالة بالمحضر الذي تم رفعه من قبل المخول بتطبيق قانون تحصيل الديون الحكومية الى المنفذ العدل ، فأذا قرر هذا الاخير ايقاع الحجز على العقار يجب ان تشعر دائرة التسجيل العقاري من قبل المنفذ العدل بضرورة وضع اشارة تفيد الحجز على السجل الخاص بالعقار المطلوب الحجز عليه وعند تبليغ هذه الجهة ووضع اشارة الحجز لابد وان تشعر الجهة الحاجزة بذلك وتبليغها بما يتعلق بهذا العقار من حقوق اصلية وتبعية وما عليه من حجوزات ايضاً^(٢)، وعندما يتم وضع اشارة الحجز على السجل العقاري الخاص بالعقار في مديرية التسجيل العقاري فإن هذا يعني أنه لا يمكن لمالك العقار _ المدين _ ان يقوم بأي اجراء او تصرف

ينظر في تفاصيل ذلك - اسكندر سعد زغلول - قاضي التنفيذ علماً وعملاً - دار الفكر العربي - لا يوجد مكان نشر - ١٩٧٤ - ص ٢٦٠ .

(١) تنص المادة (٥٥) من قانون التنفيذ العراقي على انه : " يكون حجز مال المدين ورفع وبيع بطلب من الدائن وقرار من المنفذ العدل " ، وينظر في تفاصيل ذلك - عبده جميل غصوب - الوجيز في اجراءات التنفيذ - مجد المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع - بيروت - ٢٠١٣ - ص ٢٩٨ .

(٢) تنص المادة (٨٦) من قانون التنفيذ العراقي على انه : " اولاً - اذا تقرر حجز العقار ، وفقاً لهذا القانون ، فعلى المنفذ العدل ان يشعر دائرة التسجيل العقاري بوضع اشارة الحجز على سجل العقار ، وعليها اخبار المديرية الحاجزة بوضع اشارة الحجز على العقار ، وبيان ما عليه من حقوق اصلية او تبعية .

ثانياً - لا يجوز اجراء أي معاملة عن العقار ، بعد وضع اشارة الحجز بدون موافقة مديرية التنفيذ التي وضعت الحجز " وقريب منه نص المادة (٤٤) من قانون الحجز الاداري

على العقار المحجوز مالم تؤخذ موافقة مديرية التنفيذ التي وضعت الحجز بإعطاء هذا الاذن باستثناء التصرفات التي نصت عليها المادة (١٠١) من قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ المعدل^(١)، وتبقى الاشارة التي وضعت ولا يجوز رفعها الا في احدى الحالات التي نصت عليها المادة (١٠٣) من قانون التسجيل العقاري^(٢)، وتؤكد المادة (١٠٠) من القانون ذاته على وجوب وضع اشارة الحجز على العقار المملوك للمدين سواء كان مملوك رقية ومنفعة ام منفعة فقط^(٣).

(١) تنص المادة (١٠١) من قانون التسجيل العقاري العراقي على انه : " ١ - التصرفات الناقلة للملكية بعوض المستندة الى حكم قضائي حائز درجة البتات او قرار قانوني له قوة الحكم كالاستملاك وتصحيح الصنف نقدا والبيع التنفيذي ويتحول الحجز الى الثمن ويصبح العقار محررا منه.
٢ - التصرفات الفعلية التي تؤدي الى زيادة قيمة المحجوز كتصحيح الجنس وكذلك حق الارث والانتقال وتنقل اشارة الحجز الى السجل الجديد.
٣ - تصحيح الصنف عينا والقسمة القضائية وتنقل اشارة الحجز الى سجل واضابة العقار الذي اختص بالاحتجز عليه.

٤ - معاملات الافراز بموافقة الدائرة الحاجزة وتنقل اشارة الحجز الى سجلات القطع المفردة.
(٢) تنص المادة (١٠٣) من قانون التسجيل العقاري العراقي على انه : " يرفع الحجز او منع التسجيل عن العقار في الحالات التالية : -

- ١ - بقرار صادر من السلطة الحاجزة او من حل محلها قانونا.
- ٢ - استنادا الى حكم قضائي حائز درجة البتات.
- ٣ - مضي خمس عشرة سنة على اخر مراجعة او مخابرة بشأن الحجز لدائرة التسجيل العقاري وتكون بطاقة العقار مرجعا للتثبت من ذلك على ان يتم اشعار الجهة الحاجزة ان كانت معلومة بقرار الدائرة لبيان اعتراضها ان وجد خلال ثلاثين يوما من تاريخ تسلمها الاشعار وعند انتهاء المدة وعدم ورود اشعار منها بذلك يصبح الحجز مرفوعا حكما "

(٣) تنص المادة (١٠٠) من قانون التسجيل العقاري العراقي على انه : " تمتنع دائرة التسجيل العقاري عن ايقاع الحجز اذا وجد اختلاف بين قرار الحجز والسجل من حيث التسلسل والموقع او عاندية الحقوق

وبهذا يكون المشرع من وجهة نظر الباحث المتواضعة قد بدأ بداية موفقة في نصه على ما جاء بالمادة (٨٦) من قانون التنفيذ باعتبارها نقطة البداية لاجراءات الحجز العقاري وأيضا جاء قانون التسجيل العقاري مسانداً ومكملاً لقانون التنفيذ بصورة تكميلية رائعة .

ونتيجة لذلك يقوم المدين بسداد الدين جراء وقوعه تحت تأثير الحجز على امواله العقارية ولا يمكن ان يتم ذلك مالم يتم تبليغه بوضع إشارة الحجز على عقاره وفي الوقت نفسه تنبيهه بلزوم تسديد الدين خلال مدة حددها المشرع بعشرة ايام تحسب من تاريخ اليوم التالي لتبليغه وقد منحت هذه المهلة للمدين لكي يتخذ فيها قراره بتسديد الدين الذي عليه وانقاذ عقاره من احتمالية البيع الذي سوف يقع عليه اذا لم يسدد ، وفي الوقت نفسه يمكن ان يستغل المدين هذه المدة ليتخذ قراره اذا اراد ان يعترض على هذا الحجز لكن هذا لا يعني ان المدين لا يستطيع ان يوفي الدين بمجرد انقضاء مدة الاخبارية وانما له الحق بتسديد الدين الذي عليه لحين تسجيل العقار باسم من احيل عليه نهائياً بعد البيع ^(١) ، فالنص على هذا الاجراء كخطوة تالية لوضع اشارة الحجز امر بديهي لانه لا فائدة من وضع اشارة الحجز مالم يراد منها تبليغ المدين ليعمل على اساس وقوع الحجز من اجل تسديد دين المدين ^(٢) .

العقارية المطلوب حجزها او كان صادراً من جهة غير مختصة " ، وينظر في تفاصيل ذلك -

مدحت المحمود - مصدر سابق - ١٦٢ ؛ وينظر - د. ادم وهيب النداوي - المرافعات المدنية - مكتبة السنهوري - بغداد - بدون سنة طبع - ص ٣١٢ .

^(١) ينظر - سعيد مبارك - احكام قانون التنفيذ - المكتبة القانونية - بغداد - لا توجد سنة نشر -

ص ٢١١

^(٢) تنص المادة (٨٧) من قانون التنفيذ العراقي على انه : " يبلغ المدين بوقوع الحجز على عقاره ولزوم

تأديته الدين وملحقاته خلال عشرة أيام من اليوم التالي لتاريخ تبليغه والا بيع عقاره المحجوز "

وتقابلها المادة (٤٠) من قانون الحجز الاداري المصري .

ويرى الباحث ان مهلة العشرة ايام هي مدة غير كافية للمدين لسداد الدين الحكومي خاصة بعد التضخم النقدي الحاصل بعد مضي اكثر من (٣٥) سنة على صدور قانون التنفيذ لذلك ندعوا المشرع العراقي الى زيادة هذه المدة الى (٣٠) يوم وذلك لاعطاء مهلة اكبر للمدين لتدبر امره وسداد الدين الحكومي او لتقديم تسوية مقبولة على الاقل .

واستناداً الى ذلك فأنا ندعو المشرع العراقي الى تعديل المادة (٨٧) من قانون التنفيذ لتصبح الصياغة بعد التعديل على النحو الاتي (يبلغ المدين بوقوع الحجز على عقاره ولزوم تأديته الدين وملحقاته خلال (٣٠) يوماً من اليوم التالي لتأريخ تبليغه والا بيع عقاره المحجوز)، وان كان يفضل معالجة هذا الموضوع بشكل خاص في قانون تحصيل الديون الحكومية .

وبموجب المادة (٨٨) من قانون التنفيذ^(١) يتم وضع اليد على العقار وذلك بعد انتهاء مدة العشرة ايام التالية لتبليغ المدين وعدم قيامه بتسديد الدين وعدم تقديم الاعتراض عليه ، وبموجب هذه المادة اعطى المشرع العراقي الحق للمنفذ العدل بان يجري معاملة وضع اليد و يقصد بها ان ينتقل المنفذ العدل بدلالة خبير بنفسه الى موقع العقار من اجل ان يبين اوصاف ذلك العقار كاملة بالتفصيل من ناحية بيان الحدود والجنس والمشتملات والنوع والمقدار

(١) تنص المادة (٨٨) من قانون التنفيذ العراقي على انه : " يقوم المنفذ العدل بمعاملة وضع اليد على العقار المحجوز بحضور طالب التنفيذ او من ينوب عنه قانوناً ، وينظم محضراً يدون فيه موقع العقار وجنسه ونوعه وحدوده واوصافه ومشتملاته ومساحته ورقمه وحالة جميع ما انشئ عليه او زرع او غرس فيه ، مع بيان مقدار ذلك ونوعه ووقت نزوح الحاصلات وصفة شاغل العقار والمستندات التي يستند اليها ومقدار بدل الايجار وشروط تأديته ومقدار ما دفع منه والمستندات التي تثبت ذلك وقيمة المحجوز التقريبية ومقدار وارده السنوي . وله الاستعانة بكل ذلك بخبير او اكثر ويوقع المحضر المنفذ العدل والخبير وطال التنفيذ او من ينوب عنه قانوناً والمنفذ عليه ان كان حاضراً " .

والمساحة وايضاً يجب الوقوف على وارده السنوي اذا كان مؤجراً مثلاً ولابد من ذكر اسم الذي يشغله سواء كان هو مالك العقار ام غيره ، كل هذه المعلومات يسجلها المنفذ العدل والخبير ان كان هو غير المنفذ العدل في محضر معد لهذا الامر ويوقع من قبل المنفذ العدل والخبير واصحاب العلاقة ان وجدوا اثناء عملية وضع اليد ولابد ان لا يغفل المنفذ العدل على ان يقدر قيمة اجرة الخبير في المحضر ذاته ^(١) ، ومن نهاية نص المادة (٨٨) من قانون التنفيذ يتبين انه لم يشترط حضور المدين اثناء وضع اليد ولكن كان من الأفضل ان يشترط هذا الامر ؛ لأنه من الافضل ان يكون حاضراً لكي يوضح للمنفذ العدل ما خفي عليه من مشتملات ذلك العقار ان لم تكن واضحة ولكن قانون التسجيل العقاري جاء مكمل لقانون التنفيذ في هذا الامر الذي يخص الحجز فنصت المادة (١٧) على انه : " يجوز اخراج السجل العقاري من دائرة التسجيل العقاري المختصة لأي سبب كان ويجوز الاطلاع عليه في الدائرة المختصة باشراف الموظف المسؤول اذا طلبت ذلك الجهات القضائية او الرسمية لاغراض معينة " .

ان العقار المحجوز يجوز ابقاءه بحيازة شاغله بموجب احكام قانون التنفيذ بعد معاملة وضع اليد عليه الا في حالة اذا ما الحق الشاغل للعقار ضرراً او نقصاً في قيمته او امتنع عن قيامه بعرضه على من قد يشتريه ففي هذه الحالة يقوم المنفذ العدل باتخاذ قرار وتنفيذه يقضي بتخليه العقار من شاغله ^(٢) ، وفي الاجراء الاخير من اجراءات الحجز جاء المشرع بمبدأ وهو عدم حجز العقار اذا كانت وارداته لسنة كاملة تكفي لسداد الدين الذي بذمة المدين ، وقد حدد المشرع واردات العقار لسنة وهي مدة معقولة يمكن ان يحدد على اساسها بصورة جدية ومناسبة واردات العقار ولكنه اشترط ان لا يكون العقار مرهوناً بدينٍ اخر قد يمنع عملية الاعتماد على وارداته فاذا تحقق هذا الشرط اجيز ان يتم الحجز على هذه الواردات حتى يتم

(١) ينظر - مدحت المحمود - مصدر سابق - ص ١٦٤

(٢) تنص المادة (٨٩) من قانون التنفيذ العراقي على انه : " يجوز ابقاء العقار المحجوز بحيازة شاغله ،

حتى فيجوز عندئذ تخليته بقرار من المنفذ العدل، مع مراعاة احكام قانون تنظيم ايجار العقار " .

الوفاء بالدين وإذا حصل العكس ووجد ان واردات العقار تستغرق جميعها بدين ممتاز على هذا العقار فيتخذ قرار حاسم ببيع هذا العقار وتسديد الدين من ثمن بيعه ^(١)، وقد يكون ادراج مثل هكذا مبدأ من قبل المشرع العراقي ما هو الا حرص من قبله على العمل على توازن مصالح كل من الدائن والمدين فاذا اعطي الحق للدائن بان يبيع العقار حتى وإن كانت وارداته تكفي لسداد قيمة دين المدين فهذا وبدون أدنى شك تعسف واضح من الدائن بحق المدين وبهذا المبدأ يكون موقف المشرع العراقي بهذا الخصوص موقفاً موقفاً في النص على مثل هكذا امر.

المطلب الثاني

حجز أموال المدين العقارية وفق التشريعات المقارنة

لابد من بيان موقف التشريعات المقارنة من إجراءات حجز أموال المدين العقارية ليتم مقارنتها مع موقف المشرع العراقي انف الذكر هما كل من التشريعين المصري والمغربي ، فالمشرع المصري قد بدا موقفه واضحاً من اجراءات التنفيذ على العقار في الباب الثالث من قانون الحجز الاداري تحت عنوان (الحجز على العقار وبيعه) ، اذ نظم اجراءات الحجز فيها بإحدى عشرة مادة ، ويتضح مبدئياً ومن خلال عدد المواد المنظمة لهذه الاجراءات انه بينها بشكل تفصيلي وبصورة مطولة اكثر من المشرع العراقي الذي بينها بخمس مواد فقط .

وقد حدد المشرع المصري مدة الانذار الذي بموجبه ينذر المدين لوجوب حجز عقاره والذي هو يقابل الاخبارية الثانية في التشريع العراقي حددت مدته بفترة شهر حتى يتم الحجز

(١) تنص المادة (٩٠) من قانون التنفيذ العراقي على انه : " اذا كان عقار المدين المحجوز غير مرهون وكانت وارداته الصافية في سنة واحدة تكفي للوفاء بالدين الذي حجز بسببه العقار، فيجوز للمنفذ العدل ، ان يحجز حاصلات العقار تسديدا للدين، على ان يبقى العقار محجوزا، حتى الوفاء بالدين، الا انه اذا حجزت الحاصلات المذكورة بدين ممتاز، او تعذر استيفاء هذا الدين، فيجوز عندئذ بيع العقار المحجوز " .

إذا لم يسدد المدين ، أي ان المدين ملزم بقبول حقيقة ان عقاره يبقى على قيد الحجز اذا لم يسدد خلال شهر من تاريخ تبليغه الذي وصله من مندوب الحاجز ^(١) .

وتبين للباحث بشأن تحديد المدة في التشريع المصري ملاحظتان : الاولى ان هذه المدة طويلة نسبياً وهي مدة مناسبة للمدين لسداد الديون الحكومية التي بذمته خاصة اذا كانت هذه المبالغ ضخمة كما انها تقطع الطريق امام المدين للمماطلة في سداد الدين الحكومي في حال ما اذا كانت المدة اقل من ثلاثين يوماً وحسناً فعل المشرع المصري في ذلك وندعو المشرع العراقي الى الاخذ بذات النهج في قانون تحصيل الديون الحكومية ، اما الملاحظة الثانية فهي ان المدة حددت بالشهر ومدة الشهر هذه غير محددة بأيام فقد يكون مكوناً من ثلاثين يوماً او قد يكون اكثر او اقل وان كانت مدة الشهر عادة يقصد بها ثلاثون يوماً لكن قد تبدأ المدة وتحتسب من تاريخ بداية الاشهر التي لا تحدد بثلاثين يوماً وانما باقل او اكثر وهذا ما يؤدي الى الخلط وعدم الدقة فكان من المفترض على المشرع المصري ان يحددها بالأيام لتكون اكثر دقة وبهذا يظهر واضحاً تميز موقف المشرع العراقي الذي حددها بثلاثة ايام في قانون التنفيذ وبعشرة ايام في قانون التسجيل العقاري .

(١) تنص المادة (٤١) من قانون الحجز الاداري المصري على انه : " • يقوم مندوب الحاجز بتوقيع

الحجز بعد مضي شهر على الاقل من تاريخ اعلان التنبيه والاذنار والا اعتبر الحجز كان لم يكن .

• ويجوز توقيع الحجز قبل الميعاد المذكور اذا طلب المدين ذلك .

• ويوقع الحجز بحضور شاهدين ويجوز عند الاقتضاء الاستعانة بواحد من اهل الخبرة او مساح

لمساحة العقار وتحديد هــ و تـمـيـنـهـ .

• ولمندوب الحاجز الحق في دخول العقار للحلول على البيانات اللازمة لوصفه ووصف مشتملاته

وله ان يستطع من يعاونه في ذلك ولا يجوز منعه من الدخول لأداء هذه المأمورية وعلى جهات

الادارة تمكينه من اداء مأموريته عند الاقتضاء " ، ينظر في تفاصيل ذلك - نبيل اسماعيل عمر -

دعوى استرداد المنقولات المحجوزة في المواد المدنية - الطبعة الاولى - منشأة المعارف - الاسكندرية

- ١٩٩٩ - ص ٦٩٤ وما بعدها .

اما اجراءات وضع اليد على العقار فلا يمكن ان تتم الا بحضور شاهدين وترك الامر جوازيّاً بشأن استصحاب خبير او مساح لمساحة العقار ويمكن لمندوب الحاجز ان يدخل العقار للحصول على أي بيانات تتعلق بالعقار من حيث وصفه ولا يمكن ان يمنع من ذلك^(١)، ولم تبين المادة (٤٢) من قانون الحجز الاداري المصري من الذي يحضر المحضر الخاص بحجز العقار وكان الاجدر ان يبين ان مندوب الحاجز هو من يحضر المحضر ويعلنه الى المدين بذات الطريقة التي يعلن فيها حجز المنقولات^(٢).

وبموجب المادة (٤٣) من قانون الحجز الاداري المصري يمكن لمندوب الحاجز ان يعين حارساً على العقار ويمكن ان يكون هذا الحارس هو ذاته المالك او الحائز^(٣).

ويرى الباحث ان هذه المادة تحمل نقطتين ايجابية وسلبية ، النقطة الايجابية هي ان المشرع المصري قد احسن في النص على تعيين حارس للعقار فهذه حاجة ضرورية طالما ان

(١) تنص الفقرة الثالثة من المادة (٤١) من قانون الحجز الاداري المصري على انه : " ويوقع الحجز بحضور شاهدين ويجوز عند الاقتضاء الاستعانة بواحد من اهل الخبرة او مساح لمساحة العقار وتحديد ثمنه "

(٢) تنص المادة (٤٢) من قانون الحجز الاداري المصري على انه : "حضر محضر الحجز ويعلن الى المدين صاحب العقار في شخص واضح اليد مهما كانت صفته بالكيفية المقررة لإعلان محضر حجز المنقولات وتوضح فيه البيانات المنصوص عليها في المادة ٤٠ ومساحة العقار المحجوز و ثمنه الأساسي " .

(٣) تنص المادة (٤٣) من قانون الحجز الاداري المصري على انه : "• لمندوب الحاجز ان يعين على العقار حارسا او اكثر ويجوز ان يكون الحارس هو المالك او الحائز .

• ولمندوب الحاجز تكليف الحارس تاجير العقار المحجوز كما له ان يتخذ في بيع ما قد يوجد به من محصول ثمار الاجراءات الخاصة بحجز المنقولات "

اجراءات الحجز قد بدأت وهذه نقطة تحتسب له وبمقارنته بالمشرع العراقي نرى انه قد اغفل ذكر ذلك .

وهذه دعوة للمشرع العراقي لاعطاء الصلاحية للمنفذ العدل لتعيين او تكليف حارس على العقار ليتحمل مسؤولية الاضرار التي قد تلحق به اذا وجدت ظروف يعتقد معها ان المدين قد يلجأ الى الاضرار بالعقار بغية التقليل من قيمته ونقترح على المشرع ايراد النص التالي في قانون التنفيذ (للمنفذ العدل ان يعين على العقار حارسا او اكثر ويجوز ان يكون الحارس هو المالك او الحائز وله تكليف الحارس تأجير العقار المحجوز) .

اما النقطة السلبية في المادة (٤٣) من قانون الحجز الاداري المصري فتكمن في ان الحارس ممكن ان يكون هو ذاته المالك او الحائز وهذا غير معقول طالما ان المغزى من اجراء الحجز هو ان تكون ورقة ضغط على المدين لكي يسدد دينه من خلال الحجز على العقار وتقييد تصرف المالك فيه فكيف يقوم هو ذاته بالحراسة على العقار ،كما يمكن لمندوب الحاجز ان يكلف الحارس هذا بان يؤجر او يبيع محصولات ثمار هذا العقار ان وجدت وهذا امر ممكن ويمكن للمدين الساكن ان يبق في العقار الى ان يتم بيعه وهذا نص مقارب لنص المادة (٨٩) من قانون التنفيذ العراقي انف الذكر .

وبينت المادة (٤٦) من قانون الحجز الاداري المصري^(١) انه في حال اذا ما قام المستأجر بسداد الإيجار الذي عليه للحاجز فيعتبر وفاءً للمالك أي ان المستأجر الذي يوفي

(١) تنص المادة (٤٦) من قانون الحجز الاداري المصري على انه : " • الوفاء بالإيجار الذي لم يؤد للمالك المدين او الحائز قبل تاريخ الحجز او بعده يبرئ ذمة المستأجر من هذا المبلغ قبل المالك او الحائز اذا اداه للحاجز ويعتبر الايصال المسلم له من الحاجز بمثابة ايصال من المالك او الحائز نفسه .

المبلغ الذي عليه سواء أكان للمالك أم للحاجز يعتبر مبرئاً لزمته وهذه إشارته مهمة على أن الحاجز أصبح بمثابة المالك بصور أمر الحجز على العقار .

والنتيجة المترتبة على إيقاع الحجز بعد شهره من خلال تسجيل محضر الحجز هي عدم نفاذ أي تصرف يقوم به المدين أو الحائز للعقار المحجوز وهي النتيجة المرجوة والتي من أجلها تم إيقاع الحجز وبالإمكان أن ينفذ هذا التصرف في حالة واحدة فقط وهي إذا قام ذوو الشأن -المدين أو الحائز - قبل اليوم المحدد للبيع بإيداع المطلوبات والمصروفات الخاصة بالعقار المحجوز بأكملها وهذه نقطة مهمة أبرزها المشرع المصري^(١).

• ولا يعتد بالمبالغ المؤداة مقدماً للمالك الحائز فيما زاد في الأراضي الزراعية على إيجار سنة وفي العقارات المبنية على ثلاثة أشهر أما المبالغ المؤداة مقدماً في حدود هذه المدة فيعتبر ادائها صحيحاً ما لم يكن ذلك غشاً وتدليساً "

(١) تنص المادة (٤٧) من قانون الحجز الإداري المصري على أنه : " • لا ينفذ تصرف المدين أو الحائز على العقار المحجوز ولا ما يترتب على من رهن أو اختصاص أو امتياز في حق الحاجز ولا في حق الراسي عليه المزاد إذا كان التصرف أو ما رتبته المدين قد حصل شهره بعد تسجيل محضر الحجز على العقار وفاء لمطلوبات أو ديون أخرى لامتياز لها • ومع ذلك ينفذ التصرف أو الرهن أو الاختصاص أو الامتياز المشار إليه إذا قام ذوو الشأن قبل اليوم المعين للبيع بإيداع المطلوبات والمصروفات المستحقة بأكملها حتى نهاية الشهر الذي تقع فيه جلسة البيع خزانة الجهة الإدارية الحاجزة أو خزانة المحافظة أو المديرية التي يقع في دائرتها البيع مع إعلان المحافظ أو المدير بذلك فإن لم يحصل الإيداع قبل إيقاع البيع فلا يجوز لأي سبب منح ميعاد للقيام به " .

كما بينت المادة (٥١) من قانون الحجز الاداري المصري العقوبات التي تترتب على المدين في حال اذا اختلس الثمرات او الايرادات^(١) ، ويرى الباحث انه لا داعي لذكر مثل هكذا نص او بالأحرى مكانه غير موفق ؛ لأنه خارج على اجراءات الحجز وليس من ضمنها.

وعموماً يمكننا القول بأن اجراءات الحجز في قانون الحجز الاداري المصري منظمة بصورة موفقة وذلك لسببين الاول : هو لان اجراءات الحجز على العقار من اجل الوفاء بالديون العمومية التي بينها هذا القانون هي اجراءات خاصة ومهمة نظمها المشرع بكل دقة وامانه محاولاً بصورة واضحة ان لا يغفل عن أي امر قد يخل بحقوق الدائن (الدولة) الذي شرع هذا القانون من اجل ان يحصل على حقوقه بكل سلاسة وبصورة مضمونة ، وثانياً : ان المشرع نظم تنظيمياً خاصاً هذه القواعد ولم يرجع او يحيل تنظيمها الى القواعد العامة الموجودة في قانون التنفيذ كما في التشريع العراقي ؛ لان القواعد العامة غالباً ما تكون مقتصرة على بيان الخطوط العامة من دون الدخول في تفصيلات وخصائص الديون المطلوب تحصيلها ولاسيما الديون الحكومية .

أما المشرع المغربي و بموجب المادة (٦٧) من مدونة تحصيل الديون العمومية فقد أحال إجراءات حجز العقار الى قانون المسطرة المدنية المغربي والتي أوضحت بدورها القواعد العامة التي تطبق على جميع الديون وليس على الديون العمومية حصراً ، وكان الأجدر به ان ينظم هذه الإجراءات بموجب المدونة الخاصة بتحصيل الديون العمومية كما فعل المشرع المصري لكونه من أهم اجراءات التنفيذ الجبري لتحصيل الديون العمومية .

(١) تنص المادة (٥١) من قانون الحجز الاداري المصري على انه : " طبق العقوبات المنصوص عليها في المواد ٣٤١ ، ٣٤٢ ، ٣٦١ من قانون العقوبات على المدين اذا اختلس الثمرات او الايرادات التي تلحق بالعقار المحجوز او اذا اتلف هذا العقار او اتلف الثمرات " .

وبالرجوع الى قانون المسطرة المدنية المغربي فقد نص على اجراءات حجز العقار بالفصول (٤٦٩-٤٧٣) ، وقد بين الفصل (٤٦٩) منه ^(١) انه لا يمكن ايقاع الحجز التنفيذي العقاري الا في حالة عدم كفاية المنقولات او في حال عدم وجودها اصلا او في حال اذا امتنع المدين عن ادائها ، ويتحقق هذا الامر حين يقوم المفوض القضائي بتنظيم محضر مضمونه عدم وجود ما يمكن الحجز عليه من منقولات او محضر امتناع المدين عن التسديد ، فيعتمد عليه الدائن للقيام بالحجز التنفيذي على عقارات المدين ، وأشار الفصل (٤٦٩) الى نقطة مهمة هي في حال اذا سبق وان تم حجز العقار تحفظياً يجب ان يبلغ العون المكلف بالتنفيذ تحول هذا الحجز الى حجز تنفيذي وذلك ليكون المنفذ عليه على علم بذلك ^(٢).

وتبدأ اجراءات التنفيذ الجبري وفق ما جاءت به الفقرة الاولى من الفصل (٤٧٠) من قانون المسطرة المدنية المغربي ^(٣) من قبل العون بأن ينتقل الى المكان الذي يوجد به العقار

(١) ينص الفصل (٤٦٩) من قانون المسطرة المدنية المغربي على انه : " لا يقع البيع الجبري للعقارات الا عن عدم كفاية المنقولات عدا اذا كان المدين مستفيداً من ضمان عيني اذا سبق حجز العقار تحفظياً بلغ العون المكلف بالتنفيذ بالطريقة العادية تحول هذا الحجز الى حجز تنفيذي عقاري للمنفذ عليه شخصياً ، او في موطنه او محل اقامته .

اذا لم يتأت التبليغ طبقاً لمقتضيات الفقرة السابقة اجريت المسطرة طبقاً لما هو مقرر في الفصل ٣٩ " (٢) ينظر - احمد ذا التائب - الحجز التنفيذي العقاري بناءً على حكم قضائي وبناءً على شهادة التقيد الخاصة على ضوء مشروع قانون المسطرة المدنية ومدونة الحقوق العينية رقم ٣٩٠٠٨ - دراسة تحليلية - منشورة على الشبكة الدولية للانترنت في الجريدة القانونية الالكترونية - العدد ٣١٥ - على الموقع www.alkanounia.com - اخر زيارة في ٢٠١٧ / ٦ / ٣٠

(٣) ينص الفصل (٤٧٠) من قانون المسطرة المدنية المغربي على انه : " اذا لم يكن العقار محل حجز تحفظي سابق وضعه العون المكلف بالتنفيذ بين يدي القضاء باجراء حجز عقاري عليه يبين محضره تبليغ الحكم وحضور المنفذ عليه او غيبته في عمليات الحجز وموقع العقار وحدوده باكثر دقة

محل التنفيذ لبيان حدود وموقع العقار بأدق صورة وتحديد طبيعة العقار اذا كان محفظاً او غير محفظ فاذا كان محفظاً أي ان يكون قد سبق ان تم الحجز عليه تحفظياً حيث يقوم بتحويل الحجز التحفظي الى تنفيذي وذلك بمجرد ان يقدم طلب الى رئيس مصلحة كتابة الضبط ويجب ان يرفق معه السند التنفيذي ومؤدى عنه الرسم القضائي أي دون حاجة للانتقال الى العقار وذلك كونه قد انتقل سابقاً اما اذا لم يحفظ سابقاً فلا يكفي العون بمجرد تحرير المحضر بل يلزمه الانتقال الى المكان الذي يوجد فيه العقار حتى يتمكن من اكمال المحضر وفق ما جاء بنص الفصل (٤٥٥) من قانون المسطرة المدنية التي بينت ما يجب ان يشتمله المحضر الخاص ببيع العقار المحجوز^(١).

وجاء اخيراً في اجراءات الحجز على العقار وقبل البدء بسرد اجراءات البيع التنفيذي للعقار المحجوز ان تتم الاجراءات طبقاً لمقتضيات الفصلين ٤٦٦ و ٤٦٧ عند وقوع حجز عقاري ثانٍ^(٢).

ممكنة والحقوق المرتبطة به والتكاليف التي يتحملها ان امكنت معرفتها وعقود الكراء المبرمة في شأنه وكذا حالته تجاه المحافظة العقارية عند الاقتضاء".

(١) ينظر - محمد يحيى ولد احمد ناه - اجراءات التبليغ والتنفيذ في العمل القضائي - رسالة ماجستير مقدمة الى كلية العلوم القانونية - جامعة عبد الملك السعدي - ٢٠١٠ - ص ٨٨

(٢) ينص الفصل (٤٧٢) من قانون المسطرة المدنية المغربي على انه : " تتم الاجراء طبقاً لمقتضيات الفصلين (٤٦٦) و (٤٦٧) عند وقوع حجز عقاري ثانٍ " وينص الفصل (٤٦٦) على انه : " لا يمكن للدائنين الذين لهم حق التنفيذ الجبري عند وجود حجز سابق على كل منقولات المحجوز عليه الا التدخل على وجه التعرض بين يدي العون المكلف بالتنفيذ وطلب رقع الحجز وتوزيع الاموال ويحق لهم مراقبة الاجراءات وطلب متابعتها ان لم يقم بذلك الحاجز الاول " و ينص الفصل (٤٦٧) على انه : " اذا كان الحجز الثاني اوفر من الاول ضماً معا عدا اذا كان بيع الاشياء المحجوزة سابقاً قد وقع الاعلان عنه ، وعلى كل فان الطلب الثاني يعد بمثابة تعرض على الاموال المتحصلة من البيع وتكون محل توزيع " .

ويتبين للباحث مما سبق ان موقف المشرع المغربي يشوبه النقص فإجراءات مثل اجراءات الحجز على العقار تحتاج لتفصيل اكثر لأهميتها فضلاً عن ان الرجوع الى قانون المسطرة المدنية من خلال الاحالة التي اوردها مدونة تحصيل الديون العمومية يعد أمراً غير ملائم ؛ لأن اجراءات الحجز على العقار بشأن تحصيل الديون العمومية تحتاج الى نصوص خاصة بها وليس بالرجوع الى القواعد العامة هذه .

ويبدو للباحث من خلال ما طرح سابقاً وعند المقارنة بين موقف التشريع العراقي مع التشريعين المصري والمغربي بالنسبة لحجز العقارات كإجراء تنفيذي لازم في حال اذا لم تكن اموال المدين المنقولة كافية او لم تكن موجودة اصلاً للوفاء بالدين ان موقف المشرع المصري تميز من خلال نصه على اجراءات مفصلة في قانون الحجز الاداري الخاص بتحصيل الديون العمومية الذي جاء منفرداً بالنص على هذه الاجراءات من دون احالتها للقواعد العامة سواء المنصوص عليها في قانون التنفيذ كما في التشريع العراقي ام في قانون المسطرة المدنية كما في التشريع المغربي فالتشريعين الاخيرين لم ينظما هذه الاجراءات في القوانين الخاصة بتحصيل هذه الديون وانما احوالها الى القواعد العامة ، وكان من المفترض على المشرع العراقي ان يتبع بشأن ذلك مسار المشرع المصري في النص عليها في قانون تحصيل الديون الحكومية على الرغم من ان الاجراءات التي نص عليها قانون التنفيذ شاملة وملمة غالباً بالأمور الاساسية لهذا الاجراء لكن تبقى خصوصية الاشارة اليها في القانون الخاص بها أمراً له جانبه المميز كونه قد يشير الى امر خاص به اغفلته القواعد العامة .

المبحث الثاني

بيع أموال المدين العقارية

لابد من أن يتبع إتمام إجراءات الحجز على العقار أي عملية وضع اليد على العقار المحجوز من قبل الجهات القضائية المختصة عملية بيعها، أي بيع العقار المحجوز ولكن لا يتم ذلك إلا وفق إجراءات محددة نظمها القوانين الخاصة بها ، وبما أن البحث في نطاق عملية تحصيل الديون الحكومية فلا بد من الرجوع الى القوانين الخاصة بذلك لبيان موقف القانون من تنظيم هذا الأمر وبيان موقف التشريعات المقارنة من ذلك .

لذلك وإستناداً إلى ما تقدم سنقسم هذا المبحث الى مطلبين ، سنبحث في الاول منها بيع اموال المدين العقارية وفق التشريع العراقي ، وسنبحث في الثاني منها بيع اموال المدين العقارية وفق التشريعات المقارنة على النحو الاتي :

المطلب الأول : بيع أموال المدين العقارية وفق التشريع العراقي .

المطلب الثاني : بيع أموال المدين العقارية وفق التشريعات المقارنة .

المطلب الأول

بيع أموال المدين العقارية وفق التشريع العراقي

جاء قانون تحصيل الديون الحكومية العراقي خالياً من النص على اجراءات البيع لكنه احال هذا الامر مع الاجراءات بشكل مفصل الى القواعد العامة في قانون التنفيذ والتي تخص بيع العقار المحجوز استناداً الى احكام المادة العاشرة من قانون تحصيل الديون الحكومية العراقي انفة الذكر والتي بينت تخويل الاختصاص او الرجوع بشأن ذلك الى قانون التنفيذ العراقي رقم (٤٥) لسنة ١٩٨٠ .

وقد نص المشرع العراقي في قانون التنفيذ على اجراءات بيع العقار المحجوز بكل تفاصيله بخمسة عشر مادة جاءت متسلسلة ملمة بكل ما يتعلق بإجراءات البيع والمزايدة ،

وبيع العقار عادة ما يتم اما رضائياً من قبل المدين نفسه او بشكل غير رضائي من قبل مديرية التنفيذ عن طريق المزايدة العلنية ، فالطريقة الاولى للبيع وهي الطريقة الرضائية الصادرة من قبل المدين تتم بناءً على اذن من المنفذ العدل ، ويلاحظ الباحث ان اعطاء هذا الحق للمدين قد يمكنه من ان يبيع عقاره بكل حرية وعدل وبالسعر الذي يراه هو مناسباً لعقاره وبعيداً عن التقليل من قيمة المدين بشهره امام الناس ، فضلاً عن فائدتها وضمانها على اعتبار انه لا يتم الا بأذن المنفذ العدل وتحت اشرافه وهذا ما يحقق جانب العدالة من الجهة الحاجزة وفي الوقت نفسه يعطي حق الدائن من الثمن الذي يباع به العقار وهذا امر مضمون كونه يحقق عدل وضمان للمدين لكونه هو الذي يجري البيع فهذه نقطة احسن المشرع في صياغتها ولفت الانتباه اليها^(١).

وقد عالجت المادة (٩٢) من قانون التنفيذ العراقي^(٢) حالة تعدد الحجوزات على العقار وكيفية التعامل معها وكيف يتم البيع بالمزايدة ، ويمكن للباحث ملاحظة امرين على هذه المادة احدها ايجابي والاخر سلبي ، الامر الايجابي يتمثل بشمولية فكر المشرع وعدم اهماله النص على امر قد يكون محتمل الحصول وليس مؤكد وممكن الحصول قليلاً لكنه لم يغفل النص عليه بصورة منظمة وواضحة ، اما الامر السلبي فهو عدم تناسب ادراج هذا النص بعد نص المادة (٩١) وقبل نص المادة (٩٣) التي وضحت الاجراءات الابتدائية

(١) تنص المادة (٩١) من قانون التنفيذ العراقي على انه : " لمنفذ العدل، ان ياذن للمدين ببيع عقاره المحجوز بما لا يقل عن القيمة المقدرة، على ان تستقطع دائرة التسجيل العقاري المختصة حين البيع، الدين وملحقاته "، ينظر في تفاصيل ذلك - عامر خطاب عمر - بيع العقار عن طريق المزايدة - مطبعة الزهراء - بغداد - ١٩٧٣ - ص ١٩٩ .

(٢) تنص المادة (٩٢) من قانون التنفيذ العراقي على انه : " اذا تعددت الحجوز على العقار، فيباع بمزايدة واحدة، وعلى الجهة التي تقوم بالمزايدة ان تخبر بذلك الجهات الحاجزة الاخرى، وعندئذ تنتقل الحجوز كلها الى بدل المبيع " ، تقابلها المادة (٤٨) و (٦٩) من قانون الحجز الاداري المصري .

للمزايدة ؛ لأن المزايدة وإجراءاتها لم توضح بعد فكان الاجدر بالمشروع ان يلحق هذا النص بعد توضيح اجراءات بيع العقار من قبل مديرية التنفيذ عند قيامها بالمزايدة وليس بعد ان وضحت إجراءات البيع من قبل المدين .

واستناداً الى ذلك فأنا نوصي المشروع العراقي باعادة تنظيم تسلسل المادة (٩٢) من قانون التنفيذ لتصبح بعد المواد القانونية التي نظمت اجراءات بيع عقارات المدين المحجوزة .

اما الطريقة غير الرضائية لبيع العقار و التي تتم من قبل مديرية التنفيذ عن طريق المزايدة والموضحة بنقاط محددة ومتسلسلة بالمواد التي ضمنها فتبتدأ هذه الاجراءات بتنظيم قائمة بمزايدة العقار التي توضح كل ما يتعلق به والغاية من تنظيم هذه القائمة ان يكون الشخص الذي يرغب بشراء هذا العقار على اطلاع بكل ما يتعلق به لكي لا يتم الادعاء لاحقا من قبله بالجهالة لينبني على اساسها طلب فسخه للبيع^(١) ، ويتم الاعلان بموجب المادة (٩٣) من قانون التنفيذ عن وضع العقار في المزايدة مدة ثلاثين يوماً من اليوم التالي لنشر الاعلان وهذا يعني ان يوم نشر الاعلان لا يحسب ، واذا تعددت العقارات المحجوزة فلا بد من ان ينظم لكل عقار قائمة خصيصة له على اعتبار ان لكل عقار خصيصة او سمة تميزه عن غيره وبما ان المنفذ العدل هو المسؤول عن هذه العملية فقد يرى لمصلحة او لأخرى امكانية تنظيم قائمة واحدة تحمل كل ما يتعلق بالعقارات المحجوزة وهذا امر تقديري يرجع لكل حالة وبحسب تقدير المنفذ العدل^(٢).

(١) ينظر - م.م. عمار محسن كزار الزرقي - الحجز على اموال المدين - بحث منشور في مجلة الكوفة - تصدر عن كلية القانون والعلوم السياسية - جامعة الكوفة - ص ٢١٢ .

(٢) تنص المادة (٩٣) من قانون التنفيذ العراقي على انه : " أولاً - ينظم المنفذ العدل، بعد اتمام معاملة وضع اليد، قائمة بمزايدة العقار يبين فيها اوصافه الثابتة عند وضع اليد، ويعلن عن وضع العقار في المزايدة مدة ثلاثين يوماً من اليوم التالي لنشر الاعلان .

ويعد الاختصاص المكاني نقطة مهمة لإجراء المزايدة العلنية ، اذ لا يمكن إجراؤها مالم يحدد المكان وعلى أي اساس يتم اختياره ، اذ ان المزايدة لا تجري الا في المكان الذي حدد بنص القانون وهو مديرية التنفيذ استناداً الى المادة (٩٤) من قانون التنفيذ التي اعطت الاختصاص المكاني للمديرية التي يقع العقار في منطقة اختصاصها واذا كان هذا العقار خارج منطقتها فتجري المزايدة في المكان المناسب بطريق الانابة على ان تقوم المديرية المنبئية بمعاملة تبليغ المدين بالبيع^(١) .

كما حددت المادتان (٩٥) و(٩٦) من قانون التنفيذ العراقي^(٢) وسائل الاعلام التي تستخدم لنشر إعلان بيع العقار بالمزايدة واعطت الحق للمنفذ العدل بان يختار أي وسيلة

ثانيا - اذا تعددت العقارات المحجوزة، فتنظم قائمة مزايدة لكل عقار على حدة، الا اذا قرر المنفذ العدل ان من المصلحة بيع اكثر من عقار بقائمة واحدة .

ثالثا - لا يباع عقار المدين اذا كان مجهول محل الإقامة ولم يتم تبليغه اصوليا وفق القانون " .
(١) تنص المادة (٩٤) من قانون التنفيذ العراقي على انه : " لا تجري مزايدة العقار الا في مديرية التنفيذ التي يقع في منطقتها ، واذا كان العقار خارج منطقة المديرية الحاجزة ، فتجري المزايدة بطريق الانابة ، على ان تقوم المديرية المنبئية بمعاملات تبليغ المدين " ، وينظر في تفاصيل ذلك - د.صالح احمد محمد عيطان و الانسة اخلاص احمد رسول - التنفيذ على العقار المرهون تأميناً - بحث منشور في مجلة الرافدين للحقوق تصدر عن كلية الحقوق - جامعة الموصل - المجلد (١١) - العدد (٤١) - سنة ٢٠٠٩ - ص ٩٨ .

(٢) تنص المادة (٩٥) من قانون التنفيذ العراقي على انه : " يعلن عن بيع العقار المحجوز في الوقائع العراقية، وتعلق نسخة من الاعلان في المديرية، واخرى على مدخل العقار . وللمنفذ العدل اضافة لذلك ان يقرر نشر الاعلان واذا عته بوسائل الاعلام الاخرى . اذا رأى ان المصلحة تدعو الى ذلك" الشطر الاول من المادة تقابلها الفقرة الثانية من المادة(٥٣) من قانون الحجز الاداري المصري اما الشطر الثاني فتقالبه الفقرة الثالثة من نفس المادة والشطر الثالث تقالبه الفقرة الخامسة منها ، كما تنص المادة (٩٦) على انه : "يجب ان يتضمن الاعلان جميع اوصاف العقار واحواله الثابتة وقيمتة المقدرة عند وضع اليد عليه مع اسمي الدائن والمدين وشهرتهما ويوم المزايدة وساعاتها وشروط الاشتراك=

إعلام أخرى للإعلان عنه حيث من الممكن ان يكون العقار من العقارات التي لها اهمية معينة سواء بقيمته او طبيعته استعماله وهو ما يدعو لذلك ، ولابد من ان يراعي ان الصحيفة التي يعلن فيها من الصحف العامة المتوفرة والتي يتيسر وجودها في المنطقة لكي يتمكن الجميع من الاطلاع على الاعلان وهذا يعني ان تكون مكتوبة باللغة المعتمدة وهذا امر لابد منه وللمنفذ العدل جواز اللجوء الى نشر الاعلان هذا في وسائل الاعلام الاخرى في حال اذا وجد ان المصلحة تدعو لذلك ، وحدد المشرع العراقي مضمون الاعلان هذا حيث اوجب ان يتضمن جميع اوصاف العقار واحواله الثابتة وقيمته التي قدرت عند وضع اليد عليه ولابد من ذكر اسمي الدائن والمدين وما يشتهرون به وتحديد يوم المزايدة وساعتها وشروط الاشتراك في المزايدة وما هي الدائرة التي تجري فيها ؟ ^(١) .

ويرى الباحث انه كان من المفترض على المشرع العراقي ان يضع نصي المادتين (٩٥) و(٩٦) مباشرة بعد نص المادة (٩٣) لينقل بذلك نص المادة (٩٤) الى ما بعد هاتين المادتين حتى يكون هناك استكمال وتتابع وتسلسل مفهوم لاجراءات الاعلان ليحدد بعدها المكان الذي تجري فيه المزايدة لتطلق او تبتدأ اجراءات المزايدة

وتبتدأ وتفتح المزايدة من اليوم الذي يلي نشر الاعلان الخاص بالمزايدة ، اذ يجب على من يرغب بالمزايدة والذين هم من الاشخاص المسموح لهم الاشتراك بالمزايدة ^(٢) ان يقوموا

=فيها والمديرية التي تجري فيها المزايدة " تقابلها الفقرة الثانية من المادة (٥٣) من قانون الحجز الاداري المصري .

^(١) ينظر - مدحت المحمود - مصدر سابق - ص ١٦٨ .

^(٢) تنص الفقرة الثالثة من المادة (٧٢) من قانون التنفيذ العراقي على انه : " لا يجوز للمنفذ العدل ومنتهبي مديريته ولا لازواجهم او اصهارهم او اقربائهم ، حتى (الدرجة الرابعة) الاشتراك بالمزايدة مباشرة او بالواسطة لحسابهم او لحساب الاخرين " ، وتقابلها المادة (٦٤) من قانون الحجز الاداري المصري والتي تنص على انه : " لايجوز لموظفي الحكومة في دائرة المحافظة او المديرية التابع

بإيداع تأمينات لا تقل عن (١٠%) من القيمة المقدرة للعقار ويستثنى من ذلك المزايد اذا كان هو الدائن والشريك اذ يعفى من التأمينات بالقدر الذي يعادل دينه او حصته من الشراكة^(١) ، ويمكن ان يوعز علة اشتراط المشرع لهذه التأمينات من اجل ضمان استيفاء الاضرار المحتمل حصولها بسبب نكول المشتري عن الشراء ، ويمكن لمقدم التأمينات استرجاعها اذا كان قد كف يده عن المزايدة اذا صدرت موافقة الدائرة التي تقوم بالمزايدة ضم غيره عليه^(٢) .

وبعد ايداع التأمينات تحدد الساعة الثانية عشر ظهراً من اليوم الثلاثين ليقوم بالنداء ثلاث مرات للاشتراك والاعلان عن بدئها وتجرى المزايدة علناً وتبدأ بفتح المزايدة بما لا يقل عن (٧٠%) من القيمة المقدرة للعقار وبعد إجراء المزايدة والنداء و تقديم العروض يقرر المنفذ العدل ان يحيل العقار الى المزاد الاخير اذا مرت خمس دقائق ولم يعرض عرضاً آخر أكبر منه ويعد هذا العرض الذي احيل عليه نهاية المزايدة^(٣) ، والاجراء الذي يلي هذا الامر

لها العقار ولا لموظفي الوزارة او المصلحة طالبة الحجز ان يتقدموا للمزايدة بانفسهم او بطريق تسخير الغير والا كان البيع باطلا حتما ويعاد البيع وتحدد جلسة مزايدة لذلك ينشر بالطريقة المبينة بالمادة ٥٣."

(١) تنص الفقرة (اولاً) من المادة (٩٧) من قانون التنفيذ العراقي على انه : " تعتبر المزايدة مفتوحة من اليوم التالي لنشر الاعلان وعلى الراغبين في الاشتراك فيها ممن لهم حق التملك مراجعة مديرية التنفيذ ، على ان يودع كل منهم تأمينات لا تقل عن (عشرة من المئة) من قيمة العقار المقدرة ، واذا كان المزاد هو الدائن او الشريك ، فيعفى من التأمينات بقدر ما يعادل دينه او حصته ، مع مراعاة احكام الفقرة (ثالثاً من المادة (٧٢) من هذا القانون " .

(٢) ينظر - سعيد مبارك - مصدر سابق - ص ٢٢٤ .

(٣) تنص الفقرة (ثانياً) من المادة (٩٧) من قانون التنفيذ العراقي على انه : " في الساعة الثانية عشرة ظهرا من اليوم الثلاثين، ينادى في المديرية ثلاثاً للاشتراك في المزايدة، وتجرى علناً، ولا تفتح المزايدة باقل من ٧٠٪ سبعين من المئة من القيمة المقدرة، ثم يقرر المنفذ العدل الاحالة القطعية للمزاد الاخير، ويعتبر العرض الذي لا يزداد عليه خلال خمس دقائق نهاية للمزايدة "

حدده الفقرة الثالثة من المادة (٩٧) اذ بينت انه يجب بعد الاحالة القطعية ان يبلغ المدين بها ليقوم بسداد الدين خلال عشرة ايام من اليوم التالي لتاريخ تبليغه وبعبءه يسجل العقار باسم المشتري الذي رضى عليه المزاد^(١)، اما الفقرة الرابعة من المادة نفسها فقد اجازت الضم على بدل المزايدة الذي تمت الاحالة القطعية عليه ، والضم هو ان يبدي شخص رغبته في شراء العقار الذي تمت احالته إحالة قطعية كنتيجة للمزايدة التي جرت بثمن يزيد على البديل الذي رست به المزايدة وذلك من اجل تحقيق مصلحة الطرفين الدائن والمدين ومن اجل ان يحافظ على السعر الدارج للعقارات لكي لا يتم بيعها بسعر اقل من السعر الحقيقي وكذلك لكي تتاح الفرصة للراغبين الذين لم يستطيعوا ان يحضروا المزايدة الخاصة بالعقار لشرائه بسعر اعلى من الثمن الذي احيل اليه^(٢) ، ويشترط لقبول عملية الضم ان تكون قبل انقضاء الايام العشرة ويشترط ان لا يقل الضم عن خمسة بالمائة من قيمة البديل الذي رضى عليه المزاد الاخير وبهذا يتم فتح مزايدة جديدة بثلاثة ايام فقط تبدأ من اليوم التالي لنشر الإعلان وبعدها تتم الإحالة النهائية^(٣).

وقد جاءت المادة (٩٨) من قانون التنفيذ العراقي للمحافظة على قيمة العقار وتحقيقاً لمصلحة المدين مالك العقار المحجوز اذ اجازت تمديد المزايدة لمدة خمسة عشر يوماً وهي

(١) تنص الفقرة (ثالثاً) من المادة (٩٧) من قانون التنفيذ العراقي على انه : " يبلغ المدين بالاحالة القطعية ويكلف باداء الدين خلال عشرة ايام من اليوم التالي لتاريخ تبليغه والا سجل العقار باسم المشتري" ، تقابلها المادة (٦٨) من قانون الحجز الاداري المصري .

(٢) ينظر - مدحت المحمود - مصدر سابق - ص ١٧٣ .

(٣) تنص الفقرة (رابعاً) من المادة (٩٧) من قانون التنفيذ العراقي على انه : " يجوز الضم على بدل المزايدة الاخير قبل انقضاء الايام العشرة الوارد ذكرها في الفقرة المتقدمة، على ان لا يقل الضم عن خمسة من المئة من البديل الاخير، وعندئذ يعلن عن فتح مزايدة جديدة لمدة ثلاثة ايام ابتداء من اليوم التالي لنشر الاعلان، ثم تجرى بعدها الاحالة النهائية " .

مدة كافية لوصول علم المزايدة الى اكبر عدد ممكن من الاشخاص وليقدروا قيمة العقار في حال اذا لم يبلغ البذل (٨٠%) من قيمة العقار المقدرة ^(١) ، كما اوجب المشرع العراقي اعادة تقدير العقار واعادة المزايدة في حال اذا لم يصل البذل الى (٧٠%) في المزايدة الثانية وهذا امر جيد يرجع بفائدته لكل من الاشخاص الذين يرغبون بالمشاركة والى المدين صاحب العقار ^(٢) ، بعد ذلك لابد على المشتري ان يدفع ثمن العقار حالما يرسى المزاد عليه ولكن قد يحصل ان ينكل المشتري عن دفع البذل وهذا امر مهم وضروري لابد من ادراجه في ثانيا هذه الاجراءات ^(٣).

(^١) تنص الفقرة (اولاً) من المادة ٩٨ من قانون التنفيذ العراقي على انه : " اذا لم يبلغ البذل بنتيجة المزايدة ٨٠% ثمانين من المئة من القيمة المقدرة للعقار حين وضع اليد عليه فلا تجوز احواله بل تمدد المزايدة لمدة خمسة عشر يوماً تبدأ من اليوم التالي لنشر الاعلان عنها " .

(^٢) تنص الفقرة (ثانياً) من المادة (٩٨) من قانون التنفيذ العراقي على انه : " اذا لم يبلغ البذل نتيجة المزايدة الثانية ٧٠% سبعين من المئة من القيمة المقدرة للعقار حين وضع اليد عليه فلا تجوز احواله بل يقرر المنفذ العدل اعادة تقدير قيمته من قبل الخبراء والاعلان عن المزايدة مجددا وفق احكام هذا الفصل " .

(^٣) تنص المادة (٩٩) من قانون التنفيذ العراقي على انه : " اذا نكل المحال عليه عن دفع بدل المزايدة او رسوم التسجيل ومصاريفه فيعرض العقار على المزايد الذي كف يده قبله بالبذل الذي كان قد عرضه هو فان اخذه هذا يضمن الناكل بقرار من المنفذ العدل الفرق بين البديلين من تاميناته وان لم تكف فمن امواله الاخرى . فان اصر المزايد قبل الناكل على كف يده ايضا ، فتجري المزايدة على العقار لمدة خمسة عشر يوماً تبدأ من اليوم التالي لتاريخ نشر الاعلان ويضمن الناكل الفرق بين البديلين بقرار من المنفذ العدل . واذا لم يحصل راغب للشراء بعد النكول ، فتعتبر التامينات عائدة للمدين وتسلم للدائن محسوبة على دينه ، ويعاد تقدير قيمة العقار ويعلن عن بيعه مجددا " ، تقابلها المادة (٥٩) من قانون الحجز الاداري المصري .

أما المادة (١٠٠) من قانون التنفيذ فقد عالجت حالة تأخير المزايدة لأي سبب كان وفق احتمالين : الاحتمال الاول اذا تأخرت المزايدة لمدة لا تزيد عن ستة اشهر ولأسباب قانونية يتم اعادتها لمدة ١٥ يوماً باعلان جديد وقد يرجع سبب ذلك الى أنّ هذه المدة معقولة لاعادة فتح المزايدة تحقيقاً لمصلحة الاطراف المشاركة لكن ما لا يجوز ان يتواصل معه في اجراء المزايدة هي الاحتمال الثاني اذا تأخرت لمدة تزيد على ستة اشهر ولم يحدد المشرع اذا كانت الاسباب قانونية ام غيرها من الاسباب وانما ترك الامر مفتوحاً فهذه الحالة تعالج بالغاء المعاملات السابقة وتجري عملية وضع اليد مجدداً ويعلن عن اجراء مزايدة جديدة طبقاً للاحكام التي جاء بها قانون التنفيذ ^(١) .

اما بالنسبة لتأجيل المزايدة العلنية فلا يمكن ان يتخذ قرار التأجيل مالم تراغ احكام التأجيل المنصوص عليها في المادة (١٠١) من قانون التنفيذ والتي قيدها المشرع بوجوب ان يقدم المدعي بملكية العقار اواي حقوق عينية اخرى كفيل يضمن للدائن الضرر والخسارة من جراء التأخير ويمهل المدعي مدة سبعة ايام لمراجعة المحكمة المختصة لإصدار قرار التأخير او التأجيل وبخلافها تبقى اجراءات المزايدة سارية ، أي ان المشرع حدد هذه الامور كشروط لمنع تأجيل المزايدة وهي ضرورة لكي لا يتم الاكثار من حالات التأجيل وبالتالي تأخير اجراءات المزايدة وعرقلة سير اجراءات التنفيذ عامة وضياع الحقوق حتى ان المشرع قد وفق كثيراً عندما نص في الفقرة الثانية من هذه المادة على سريان اجراءات المزايدة على الجزء

(١) تنص المادة (١٠٠) من قانون التنفيذ العراقي على انه : " اذا تاخرت المزايدة لمدة لا تزيد عن ستة اشهر لاسباب قانونية فتعاد خمسة عشر يوماً باعلان جديد، واذا تاخرت اكثر من ستة اشهر، فتلغى المعاملات السابقة وتجري عملية وضع اليد مجدداً ويعلن عن مزايدة جديدة وفقاً لاحكام هذا القانون"، ينظر في تفاصيل ذلك - محمود السيد عمر التحيوي - النظام القانوني للحجز - منشأة المعارف - الاسكندرية - ٢٠٠٢ - ص ١٢٤ .

المتبقي من العقار اذا تم اقامة دعوى استحقاق على جزء من العقار واتخذ قرار تأخيرها وذلك في حال اذا امكن ذلك فقط ^(١).

ويلزم المشتري عن طريق مديرية التنفيذ بتسديد البذل مع كافة الرسوم والمصاريف خلال (١٥) يوماً ، وبعد انتهاء مدة العشرة ايام الممنوحة للمدين لسداد الدين بعد تبليغه بالاحالة وفق المادة (٩٧) من قانون التنفيذ وبسداد البذل يصبح المشتري مالكا للعقار ، وبعبكسه اذا تخلف المشتري عن السداد ولم يحصل أي ضم على بدل المزايدة الاخير يعد ناكلاً ^(٢).

ويلاحظ الباحث عموماً ان المشرع العراقي كان موفقاً جداً في تحديد المدد في عموم الاجراءات فالخمس عشرة يوما التي اعطت للتسديد كافية جدا لإمهال المشتري لتسديد ما بذمته فهي ليست بالقليلة التي تجبره على الاستعجال ولا بالطويلة التي تساعد على التماهل وطول المعاملة وكان من الافضل من وجهة نظر الباحث ان يقوم المشرع بإدراج نص المادة (٩٩) بعد هذه المادة وليس قبلها لتعلقها بالموضوع ذاته ولما تتطلبه المنطقية والتسلسل في

(١) تنص الفقرة (ثانياً) من المادة (١٠١) من قانون التنفيذ العراقي على انه : " اذا اقيمت دعوى الاستحقاق بجزء من العقار المحجوز وقررت المحكمة المختصة تاخير المزايدة ، فيجوز الاستمرار بمعاملة التنفيذ بالاجزاء الاخرى ان كان ذلك ممكناً " ، ينظر في تفاصيل ذلك - احمد خليل - التنفيذ الجبري - منشورات الحلبي الحقوقية - بيروت - ٢٠٠٣ - ص ٤٥٥ .

(٢) تنص المادة (١٠٢) من قانون التنفيذ العراقي على انه : " ولا - على المشتري ان يدفع بدل المزايدة ورسوم التسجيل العقاري ومصاريفه خلال خمسة عشر يوما من تاريخ الاحالة النهائية والا اعتبر ناكلاً .

ثانيا - يعتبر المشتري الذي قام بتسديد البذل ورسوم التسجيل ومصاريفه مالكا للعقار بانتهاء مدة العشرة ايام الممنوحة للمدين وفق الفقرة ثالثاً من المادة ٩٧ " ، ينظر في ذلك - د. جعفر الفضلي - الوجيز في العقود المدنية - مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع - عمان - ١٩٩٧ - ص ٨٤ .

عرض الموضوع بعد ان يدفع بدل المزايدة وكل ما يتعلق بذلك العقار من قبل المشتري يصبح مالكا للعقار فعلى مديرية التنفيذ بعد ذلك ان تطلب من دائرة التسجيل العقاري المختصة تسجيل العقار بأسم من احيل اليه ليصبح مالكا اسماً بالأوراق الرسمية^(١) ، وهذا هو المجري الطبيعي لسير عملية المزايدة لكن قد يحدث ان يطلب المشتري فسخ المزايدة كنتيجة طبيعية لعدم قيام المنفذ العدل بتسجيل العقار خلال مدة (٣٠) يوماً المحددة من تاريخ دفع الرسوم كونه حقاً طبيعياً ممنوحاً له طالما دفع الثمن، واتجهت نيته الى تملك العقار الا اذا كان سبب عدم التسجيل ناشئاً عنه وليس لسبب خارج عن إرادته^(٢).

المطلب الثاني

بيع اموال المدين العقارية وفق التشريعات المقارنة

المشرعون المقارنون الذين اعتمدوا للمقارنة مع المشرع العراقي كان لهما موقف من بيع اموال المدين العقارية فالمشرع المصري في قانون الحجز الاداري فقد نظم احكام بيع العقار المحجوز ب(٢٢) مادة ابتدأت من المادة (٥٢) الى المادة (٧٤) محاولا الالام بكل ما يتعلق ببيع العقار المحجوز ، وقبل الدخول بإجراءات بيع العقار المحجوز اجاز المشرع المصري

(١) تنص المادة (١٠٣) من قانون التنفيذ العراقي على انه : " على مديرية التنفيذ بعد الاحالة واستلام الثمن ان تطلب من دائرة التسجيل العقاري المختصة تسجيل العقار المبيع باسم من احيل عليه نهائياً " ، تقابلها المادة (٦٦) من قانون الحجز الاداري المصري .

(٢) تنص المادة (١٠٤) من قانون التنفيذ العراقي على انه : "للمشتري طلب فسخ المزايدة بطلب يتقدم به الى المنفذ العدل اذا لم يسجل العقار باسمه في دائرة التسجيل العقاري خلال ثلاثين يوماً من تاريخ دفعه رسوم التسجيل ومصاريفه ما لم يكن ذلك ناشئاً بسبب منه " .

تجزئة العقار الى صفقات لبيعه وفق ما بينته المادة (٥٢) من قانون الحجز الاداري المصري^(١).

ومما يمكن ملاحظته من قبل الباحث وبمقارنته بالتشريع العراقي ان المشرع العراقي في قانون التنفيذ ووفق القواعد العامة لم ينظم هذا الامر ولم يشر الى هكذا نص لكن المشرع المصري بتنايا قانون الحجز الاداري وهو قانون خاص اعطى هذا الجواز لمندوب الحاجز مع مراعاة ما جاء بقانون الشهر العقاري .

ويرى الباحث انه كان من الاجدر بالمشرع العراقي ايراد نص مماثل للنص المصري اذا كان ذلك يساعد ويرغب اكثر في شراء العقار خاصة اذا كان العقار عبارة عن ارض زراعية بمساحة كبيرة على ان لا تؤدي هذه التجزئة الى خفض سعر العقار ، وفي هذا الصدد نصي المشرع العراقي بايراد النص التالي في قانون التنفيذ : (يجوز للمنفذ العدل تجزئة بيع العقار اذا كان ذلك لا يخفض من قيمتها المقدرة ويساعد على بيعها على ان يتم بيان اوصاف الجزء المراد بيعه من العقار واحواله الثابتة وقيمتها المقدرة) .

وحددت المادة (٥٣) من قانون الحجز الاداري المصري^(٢) الوقت الذي يجري فيه البيع وبمقارنة هذا النص مع موقف المشرع العراقي يتبين ان المشرع العراقي لم يوضح موعد البيع

(١) تنص المادة (٥٢) من قانون الحجز الاداري المصري على انه : "يجوز لمندوب الحاجز تجزئة العقار إلى صفقات إن كان ذلك مما يرغب في الاقدام على شرائها ورفع أسعارها وفي هذا الحالة توضحيات كل صفقة على وحدة ومساحتها وحدودها بمحضر الحجز بالتطبيق لقانون الشهر العقاري مع ذكر الثمن الاساسي لكل صفقة بالمحضر " .

(٢) تنص المادة (٥٣) من قانون الحجز الاداري المصري على انه : " يباع العقار المحجوز بالمزاد العلني بعد مضي شهرين على الاقل وقيل مضي اربعة اشهر من تاريخ اعلان محضر الحجز او شهرة حسب الاحوال مالم يؤجل البيع طبقا لأحكام المادة ٥٥ " .

ولم يحدده بل اكتفى بذكر عبارة بعد اتمام معاملة وضع اليد ينظم اعلان لفتح المزايدة لمدة ثلاثين يوم من اليوم التالي لنشر الاعلان^(١) من دون ان يوضح متى يتم تنظيم هذا الاعلان وهذه نقطة تحسب على التشريع العراقي مقارنة بالمشروع المصري الذي حددها بعد مضي شهرين وقبل مضي اربعة اشهر من تاريخ اعلان محضر الحجز، وهذا امر مهم لابد من النص عليه حتى وان كان بدء المزايدة والبيع مفهوم ضمناً لكن يبقى امر النص على ذلك ادق واضبط من الفهم بصورة مستترة ، اما الفقرة الثانية والثالثة والرابعة والخامسة فقد وضحت كيف يتم الاعلان عن البيع؟^(٢) وعلى الرغم من التقارب الشديد بين التشريعين المصري والعراقي في هذا الامر يبقى للتنظيم العراقي خطى خاصة به منظمة ومفهومة على وفق ما يتطلبه المنطق .

ومن الاختلافات الاخرى بين التشريعين العراقي والمصري ان الاخير اجاز ان تتم المزايدة اما بالمحافظة او المديرية التي يقع في دائرتها العقار^(٣) اما المشروع العراقي فحدد

(١) تنص الفقرة الاولى من المادة (٩٣) من قانون التنفيذ العراقي على انه : "ينظم المنفذ العدل ، بعد اتمام معاملة وضع اليد ، قائمة بمزايدة العقار يبين فيه اوصافه الثابتة عند وضع اليد ، ويعلن عن وضع العقار في المزايدة مدة (ثلاثين يوماً) من اليوم التالي لنشر الاعلان " .

(٢) تقابلها المادة (٩٥) من قانون التنفيذ العراقي التي تنص على انه : "يعلن عن بيع العقار المحجوز في الوقائع العراقية ، وتعلق نسخة من الاعلان في المديرية ، واخرى على مدخل العقار . وللمنفذ العدل اضافة لذلك ان يقرر نشر الاعلان واذا عته بوسائل الاعلام الاخرى ، اذا رأى المصلحة تدعو الى ذلك " والمادة (٩٦) التي تنص على انه : " يجب ان يتضمن الاعلان جميع اوصاف العقار واحواله الثابتة وقيمتها المقدرة عند وضع اليد عليه مع اسمي الدائن والمدين وشهرتهما ويوم المزايدة وساعاتها وشروط الاشتراك فيها والمديرية التي تجري المزايدة " .

(٣) تنص المادة (٥٤) من قانون الحجز الاداري المصري على انه : " يحصل البيع علناً بالمحافظة او المديرية الكائن في دائرته العقار بحضور المحافظ او المدير او وكيله واحد كتاب الوزارة او المصلحة او المحافظة او المديرية التي تولت اجراء الحجز على العقار " ، ينظر في تفاصيل ذلك - د .

المكان الذي يجري فيه المزايدة بمديرية التنفيذ حصراً ولم يحدد مكان آخر الا اذا كان العقار خارج منطقة المديرية الحاجزة فتكون المزايدة عن طريق الانابة^(١) ، وهذا مالم ينص عليه المشرع المصري حيث حددها بالمكانين السابقين فقط وأشار فضلاً عن ذلك ان تتم المزايدة في هاذين المكانين بحضور المحافظ او المدير او وكيله واحد كتاب الوزارة او المصلحة او المحافظة او المديرية ولا تحصل المزايدة الا بحضورهم وهو مالم يشر اليه في ثنايا التشريع العراقي .

كما عالج المشرع المصري حالة تأجيل البيع بقرار من المحافظ او المدير او وكيله لأسباب جدية لم يحددها على سبيل الحصر وحدد مدة التأجيل بثلاثين يوماً من يوم الجلسة الذي تقرر فيها التأجيل ، كما اعطى الحق في التأجيل لمدة اوسع او وقف اجراءات البيع اصلاً اذا عقد اتفاق بين طالب الحجز والمدين او موافقة الحاجز لأسباب تستوجب ذلك^(٢) ، وهذه احكام مختلفة عما ماجاء به المشرع العراقي من احكام بخصوص التأجيل والتي نظمتها المادة (١٠١) من قانون التنفيذ والتي حددت سبب التأجيل حصراً بالادعاء بملكية العقار المحجوز او بحقوق مترتبة عليه واشترط ان تكون قبل الاحالة القطعية وحددها باجراءات خاصة لم يحدد فيها مدة التأجيل كما فعل المشرع المصري وهذه نقطة تُحسب للمشرع

عاشور مبروك - الوسيط في التنفيذ وفقاً لمجموعة المرافعات الحالية - الطبعة الثانية - دار النهضة العربية - القاهرة - ٢٠٠٤ - ص ٧٠ .

(١) تنص المادة (٩٤) من قانون التنفيذ العراقي على انه : " لا تجري مزايدة العقار الا في مديرية التنفيذ التي يقع في منطقتها ، واذا كان العقار خارج منطقة المديرية الحاجزة ، فتجري المزايدة بطريق الانابة ، على ان تقوم المديرية المنبئة بمعاملات تبليغ المدين " .

(٢) تنص المادة (٥٥) من قانون الحجز الاداري المصري على انه : " يجوز للمحافظ او المدير او لوكيله لاسباب جدية تاجيل البيع بالثمن الاساسي ويتم النشر واعلان عن الميعاد الجديد بالطريقة المنصوص عليها في المادة ٥٣

ويكون كل تأجيل لمدة لا تقل عن ثلاثين يوماً من يوم الجلسة التي تقرر التاجيل فيها " .

المصري فهذا امر مهم يجب ادراجه وكان من المفترض بالمشروع العراقي ان يحذو حذو
المشروع المصري بشأن ذلك .

واستناداً الى ذلك فأننا ندعو المشروع العراقي الى ايراد نص قانوني جديد في قانون
التنفيذ يتيح المجال لتأجيل البيع بقرار من الموظف المخول بالبيع في حال وجود اسباب جدية
تستوجب ذلك ، ونقترح ان تكون الصياغة على النحو الاتي : (للموظف المخول بالبيع تأجيل
المزايدة اذا وجدت اسباب جدية تستدعي هذا التأجيل ويتم الاعلان عن البيع الجديد بنفس
الطريقة المنصوص عليها في المادتين ٩٥ و ٩٦ ، على ان لا تقل مدة التأجيل مدة ثلاثين
يوماً من تاريخ صدور قرار التأجيل) .

وحددت المادة (٥٦) من قانون الحجز الاداري المصري ^(١) اجراءات فتح المزايدة والتي
اشتركت فيها بنقطة واحدة مع التشريع العراقي اذ ذكر بضرورة ايداع تأمينات لا تقل عن
(١٠ %) من قيمة عطائه كما في التشريع العراقي ^(٢) ، لكنه اختلف بالقيمة التي يفتح فيها

(^١) تنص المادة (٥٦) من قانون الحجز الاداري المصري على انه : " يجب افتتاح المزايدة بعطاء لا يقل
عن الثمن الاساسي والمصروفات وعلى كل من يتقدم للشراء ان يؤدي بالجلسة تأمينا قدة ١٠ % من
قيمة عطائه .

- ويقصر البيع بقدر الامكان على جزء من العقار يفي ثمنه بالمطلوبات باكملها حتى نهاية الشهر
الحاصل فيه البيع واذا تعذرت تجزئة العقار استمرت اجراءات البيع عليه كله .
- ويجوز لكل شخص يتقدم للمزايدة بنفسه او بوكيل خاص عنه .
- ويرسى المحافظ او المدير او وكيله المزداد على من تقدم باكبر عطاء اذا مضت ثلاث دقائق على
من تقدم باكبر عطاء اذا مضت ثلاث دقائق بدون حصول زيادة عليه من غيره .
- ويجب على الراسي عليه المزداد ان يؤدي باقى الثمن فوراً .
- واذا زاد ثمن البيع على المبلغ المطلوب ردت الزيادة الى صاحب العقار مالم يكن على العقار حقوق
مشهرة مما نصت عليها المادة ٤٨ فيودع ويزرع الثمن طبقاً لاحكام المادة ٦٩ " .

(^٢) الفقرة (اولاً) من المادة (٩٧) من قانون التنفيذ العراقي النافذ .

المزاد فقد حددها المشرع المصري بعبء لا يقل عن الثمن الاساسي والمصروفات لكن المشرع العراقي حدده بنسبة لا تقل عن (٧٠ %) من القيمة المقدرة ، كما نص المشرع المصري على انه بالامكان ان يقصر البيع على جزء من العقار بشرط ان يبقى ثمنه بالمطلوبات وهذا مالم ينص عليه التشريع العراقي ، كما حدد المشرع المصري المدة التي يحدد فيها رسو المزاد على المزايد الاخير بثلاث دقائق من وقت النطق باخر عطاء وهذا ما يختلف فيه عن التشريع العراقي ايضاً والذي حددها ب(خمس دقائق)^(١) ، كما اوجب التشريع المصري على الراسي عليه المزاد ان يؤدي الثمن فوراً في حين اجاز التشريع العراقي سدادها خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الاحالة النهائية و هذا الاختلاف واضح ولكن لموقف المشرع العراقي هذا تميزاً خاصاً كونه حدد فترة زمنية للسداد على عكس التشريع المصري الذي اتخذ موقف غير مفهوم بنصه على كلمة فوراً .

ويلاحظ على موقف المشرع المصري في تنظيمه لاجراءات بيع العقار المحجوز انه موقف جيد لكن يحتاج الى بعض التنظيم فنصوص المواد الخاصة بالاجراءات دقيقة وملمة بأكثر الامور المتعلقة بهذا الموضوع لكنها منظمة تنظيمياً غير دقيق فيجب ان تتميز بتسلسل معقول للنصوص اضافة الى ضرورة النص على بعض الامور التي قد يكون سهى عنها المشرع المصري لكن عموماً يعد موقفه جيداً مقارنة بالمشرع العراقي ذلك ان المشرع المصري نظم اجراءات البيع في القانون الخاص بتحصيل الديون الحكومية وليس اعتماداً على القاعد العامة المنصوص عليها في قانون التنفيذ وقانون المرافعات او أي قانون اخر كما فعل المشرع العراقي .

أما المشرع المغربي وبمقارنة موقفه بشأن بيع العقار المحجوز كاجراء تنفيذ جبري يتخذ لتحصيل الدين العمومي وبما ان مدونة تحصيل الديون العمومية نصت في الفصل (٦٧)

(١) الفقرة (الثانية) من المادة (٩٧) من قانون التنفيذ العراقي .

على ان اجراءات حجز وبيع العقار يتم الرجوع فيها للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون المسطرة المدنية المغربي واستكمالاً لما تم مناقشته في المطلب الخاص بالحجز يأتي في هذا المطلب الى مناقشة اجراءات البيع بخمسة عشرة مادة ابتدأت من المادة (٤٧٣ الى ٤٨٧) .

وتتطابق إجراءات بيع العقار المحجوز وفق التشريع المغربي مع تلك الاجراءات الواردة في التشريعين العراقي والمصري مع بعض الفروقات ، اذ تبدأ اجراءات البيع بوجوب ان يبلغ شركاء المنفذ عليه باجراءات السمسرة للمشاركة في المزايدة كونهم الاحق بهذا العقار وهذا الاجراء مكمل لاجراءات الحجز وبداية لاجراءات البيع لكن الخطوة الاولى للبيع هي بيان الوقت الذي يجري فيه الاعلان عن البيع وكيف يتم الاعلان بالصحف والاذاعة ولم تحدد لها على سبيل الحصر واين يعلق الاعلان كل هذه اجراءات روتينية لا بد من النص عليها في كل قانون^(١).

أمّا المكان الذي تتم فيه السمسرة فقد حددت في محل كتابة الضبط ، والوقت الذي تجري فيه المزايدة اذ تم تحديده بعد ثلاثين يوماً من ايقاع الحجز ، كما جاء المشرع المغربي بحكم اخر يتمثل بالتمديد المسموح لاجل نتيجة ظروف معينة بناءً على امر معلل من قبل الرئيس وحدد هذه المدة بتسعين يوماً يوماً مع مدة الثلاثين يوماً الاولى وهذا الحكم فريد في التشريع المغربي فلا يوجد ما يقابله في التشريع العراقي ولا في التشريع المصري ولا بد ان يبلغ الى المستعدين للدخول بالسمسرة فهذا امر لا بد منه وضروري لكي يقدموا على المزايدة كل ذلك مع مراعاة ما جاء بأحكام الفصلين ٤٦٩ و ٤٧٤ ، وقد حدد الفصل (٤٧٧) موعد افتتاح المزايدة

(١) ينص الفصل (٤٧٣) من قانون المسطرة المدنية المغربي على انه : " يخطر في حالة الشياخ عون التنفيذ في حدود الامكان شركاء المنفذ عليه في الملكية باجراءات التنفيذ المباشرة ضد شريكهم حتى يتسنى لهم المشاركة في السمسرة " تقابلها المواد (٩٥ و ٩٦) من قانون التنفيذ العراقي والمادة (٥٣) من قانون الحجز الاداري المصري وهي غير مطابقة لها لكن مقتربة للمبدأ العام للحكم .

إذا حل اليوم والساعة المحددة لأجراء السمسرة لكن المشرع المغربي لم يحدد الساعة بوقت محدد كما فعل التشريع العراقي الذي حددها بالساعة الثانية عشر ظهراً وقد تميز بذلك التشريع العراقي على التشريع المصري ايضاً كونه نحى منحى المشرع المغربي وذلك كله اذا لم يتم المدين بدفع الدين الذي عليه بعد تذكيره بكافة الامور التي سوف تحصل اذا لم يوف الدين ، وبعدها تسير اجراءات المزايدة وترسى المزايدة على المزايد الاخير الذي قدم اعلى عرض بعد اطفاء ثلاث شموع مدة كل منها دقيقة أي ثلاث دقائق وهذا يشبه حكم المشرع المصري ومختلف عن التشريع العراقي الذي حددها بخمسة دقائق لكن يمكن القول ان المشرع المغربي لم يحددها بثلاث دقائق محددة وانما نص على الشموع الثلاث مدة كل منها دقيقة تقريباً أي انه ذكر كلمة تقريباً فيمكن ان تكون اقل او اكثر ، كما ذكرت هذه المادة حكم اخر وهو ضرورة ان يقوم من رسى عليه المزاد بدفع ما عليه خلال عشرة ايام من المزاد وبهذه النقطة يختلف المشرع المغربي اختلاف واضح عن المشرع العراقي الذي حددها بخمسة عشر يوماً بينما المشرع المصري لم يحدد يوماً كما ذكر انفا وانما ذكر عبارة ان يؤدي الثمن فوراً دون ان يحدد ماذا يقصد بهذه الكلمة ولكن يبقى معناها قريب الى ان عليه تأديتها حال رسو المزاد عليه أي في الجلسة نفسها^(١) ، كما جاءت الفقرة الثالثة من الفصل (٤٧٧) بحكم خلا كل من

(١) ينص الفصل (٤٧٧) من قانون المسطرة المدنية المغربي على انه : " اذا حل اليوم والساعة المعينان لاجراء السمسرة ولم يؤد المنفذ عليه ما بذمته قام عون التنفيذ بعد التذكير بالعقار الذي هو موضوع السمسرة وبالتكاليف التي يتحملها والثلث الاساسي المحدد للسمسرة في دفتر التحملات او عند الاقتضاء العروض الموجودة واخر اجل لقبول العروض الجديدة بارسائه على المزايد الاخير الذي قدم اعلى عرض موسراً او قدم كفيلاً موسراً بعد اطفاء ثلاث شموع مدة كل منها دقيقة واحدة تقريباً يتم اشغالها على التوالي ويحرر محضراً بارساء السمسرة يؤدي من رست عليه السمسرة ثمنها بكتابة الضبط خلال عشرة ايام من المزاد ويجب عليه علاوة على ذلك ان يؤدي مصاريف التنفيذ المحددة من طرف القاضي والمعلن عنها قبل السمسرة .

التشريعين العراقي والمصري من النص عليه وهذا اجراء جيد يعطي الحق للراسي عليه المزداد بالإعلان انه قد زايد عن الغير وليس عن نفسه وذلك خلال مدة (٤٨) ساعة من تاريخ اجراء السمسرة^(١).

اما فيما يتعلق بتأجيل السمسرة الذي بين احكامه الفصل (٤٧٨) من قانون المسطرة المدنية المغربي^(٢) فلا يمكن قيامها الا بتحقيق شروط محددة وهي شروط مضيقه لهذا الامر ذلك انه حددها بأسباب خطيرة وتمدد لمدة كافية وهذا امر جيد لكي لا تتراكم المزايدات بحجة تأجيلها مراعاة لحقوق الدائن ، وتقابلها ولكن لا تطابقها المادتان (١٠٠) و(١٠١) من التشريع العراقي التي حددت التأجيل بحالة واحدة فقط كما مذكور انفاً وايضاً تقابلها ولا تطابقها المادة (٥٥) من قانون الحجز الاداري المصري ؛ لأنه حدد التأجيل بمدة ثلاثين يوماً لكن المشرع المغربي كما في التشريع العراقي لم يحدد هذه المدة وانما فقط نص على التأجيل من دون ان يحدد مدتها وعلى التشريعين المغربي والعراقي اتباع خطى التشريع المصري في هذه الحالة ، وايضاً حدد المشرع المغربي انه قد يكون السبب هو عدم وجود عروض كافية بصيغة واضحة (كما وضح في نص الفصل (٤٧٨) الذي تم الاشارة اليه انفاً) وبهذه النقطة يكون المشرع

يحق لهذا الشخص ان يصرح بانه مزايد عن الغير خلال ثمانية واربعين ساعة من اجراء السمسرة " ، تقابلها المادة (٩٧) من قانون التنفيذ العراقي والمادة (٥٦) من قانون الحجز الاداري المصري .
(١) تنص الفقرة (ثالثاً) من الفصل (٤٧٧) من قانون المسطرة المدنية على انه : " يحق لهذا الشخص ان يصرح بانه مزايد عن الغير خلال ثمانية واربعين ساعة من اجراء السمسرة " .
(٢) ينص الفصل (٤٧٨) من قانون المسطرة المدنية المغربي على انه : "لا يمكن تغيير التاريخ المحدد للسمسرة الا بأمر من رئيس المحكمة الابتدائية الذي يقع التنفيذ بدائرته تبعاً لمقال الاطراف او لعون التنفيذ ولا يكون ذلك الا لأسباب خطيرة ومبررة بصفة كافية وخاصة اذا لم تكن هناك عروض او كانت العروض المقدمة غير كافية بصفة واضحة " .

المغربي قد اختزل حكم كامل نص عليه المشرع العراقي في قانونه في نص المادة (٩٨) التي وضحت الحكم بالكامل وبهذا يكون المشرع العراقي قد تميز تميز ملحوظ بهذا الشأن .

ونص الفصل (٤٧٩) من قانون المسطرة المدنية على امر غاية في الاهمية وهو انه لا يمكن اعتبار المزاد قد رسي على مقدم اعلى عرض الا اذا صدرت موافقة قاضي التنفيذ و ذلك ، بعد مضي مدة العشرة ايام التي منحت في هذا الفصل لمن يرغب في ان يزيد بحدود السدس على ان يقوم بتقديم عرض مكتوب يوضح اتجاه رغبته في اقتناء هذا المبيع مع ضرورة تحديد مبلغ السدس بشكل واضح ، أي ان يتعهد بان يبقى مزايد بثمان المزاد الاول مضيف اليه الزيادة ، وبعد ذلك تقع السمسرة نهائية ويتم الاعلان عنها وفق الاجراءات المحددة اولاً للبيع^(١).

أما الفصول (٤٨٢) و(٤٨٣) و(٤٨٤) من قانون المسطرة المدنية فقد بينت إجراءات تعد من وجهة نظر الباحث متعلقة بالحجز وليس بالبيع فكان من المفترض ادراجها قبل الغوص بإجراءات البيع كونها قد تسبب قطع سلسلة الافكار الخاصة باجراءات البيع للباحث بهذا الامر^(٢).

(١) ينص الفصل (٤٧٩) من قانون المسطرة المدنية المغربي على انه : " يمكن لكل شخص داخل عشرة ايام من تاريخ السمسرة ان يقدم عرضاً بالزيادة عما رسا به المزاد بشرط ان يكون العرض يفوق بمقدار السدس ثمن البيع الاصلي والمصاريف . يتعهد صاحب هذا العرض كتابة ببقائه متزايداً بثمان المزاد الاول مضافة اليه الزيادة تقع سمسرة نهائية بعد انصرام اجل ثلاثين يوماً ، يعلن عنها وتشهر وتتم في شأنها نفس الاجراءات المتخذة في السمسرة الاولى " .

(٢) ينص الفصل (٤٨٢) من قانون المسطرة المدنية المغربي على انه : " اذا ادعى الغير ان الحجز انصب على عقارات يملكها امكنة لابطال الحجز رفع دعوى الاستحقاق =

بينما عالجت الفصول (٤٨٥) و(٤٨٦) و(٤٨٧) من قانون المسطرة المدنية المغربي موضوع اعادة البيع الذي بينت احكامه المادة (٩٨) من قانون التنفيذ العراقي الذي حددها بسبب معين وهو كون البذل لم يصل الى الحد المطلوب اما المشرع المغربي فقد حددها بالنص على حالة واحدة اعطى فيها الحق بإعادة المزايدة وهي في حال اذا لم ينفذ من رسي عليه المزاد شروط المزايدة بعد انذاره ولم يقيم بالاستجابة خلال عشرة ايام فيعيد البيع تحت مسؤوليته وعهده^(١)

=يمكن رفع هذه الدعوى الى حين ارساء المزايدة النهائية ويترتب عليها وقف مسطرة التنفيذ بالنسبة الى الاموال المدعى فيها بالاستحقاق اذا كانت مصحوبة بوثائق يظهر انها مبنية على اساس صحيح " ، وكذلك نص الفصل (٤٨٣) على انه : " يجب على طالب الاستحقاق لوقف الاجراءات ان يقدم دعواه امام المحكمة المختصة ويودع دون تأخير وثائقه ويستدعي المحجوز عليه والدائن الحاجز الى اقرب جلسة ممكنة لبدء اعتراضهما واذا اعتبرت المحكمة انه لا موجب لوقف اجراءات الحجز العقاري كان حكمها مشمولاً بالتنفيذ المعجل رغم كل تعرض او استئناف " ، ونص الفصل (٤٨٤) على انه : " يجب ان يقدم كل طعن بالبطلان في اجراءات الحجز العقاري لمقال مكتوب قبل السمسرة وتتبع في هذا الطعن نفس الطرة المشار اليها في الفصل السابق المتعلق بدعوى الاستحقاق

يحكم على المدعي الذي خسر دعواه في هذه الحالة او تلك بالمصاريف المتسببة عن مواصلة الاجراءات دون مساس بالتعويضات"

(١) ينص الفصل (٤٨٥) من قانون المسطرة المدنية المغربي على انه : " اذا لم ينفذ الراسي عليه المزاد شروط المزايدة انذر بذلك فان لم يستجيب خلال عشرة ايام اعيد البيع تحت مسؤولية وعهده " ، وكذلك نص الفصل (٤٨٦) على انه : " تنحصر اجراءات اعادة البيع في اشهار جديد فقط على ان تقع السمسرة الجديدة خلال ثلاثين يوماً من هذا الاشهار .

يتضمن الاشهار علاوة على البيانات العادية المتعلقة بالعقار بيان المبلغ الذي وقف به المزاد الاول وتاريخ المزايدة الجديدة غير انه يمكن للمشتري المتخلف توقيف اجراءات البيع الجديد الى يوم المزايدة الجديدة باثبات قيامه بتنفيذ شروط المزاد الذي استفاد منه والوفاء بالمصاريف التي تسبب

الخاتمة :

النتائج :

- ١- ان مهلة العشرة ايام الواردة في المادة (٨٧) من قانون التنفيذ والممنوحة للمدين المحجوز عقاره ليست كافية لسداد الدين الحكومي خاصة بعد التضخم النقدي الحاصل بعد مضي اكثر من (٣٥) عام على صدور قانون التنفيذ وهو ما يستوجب زيادة هذه المدة .
- ٢- لم يشر المشرع العراقي أي جواز تعيين حارس للعقار المحجوز وامكانية ان يكون هذا الحارس هو ذاته المالك او الحاجز فهذه حاجة ضرورية طالما ان اجراءات الحجز قد بدأت وهو ما يستوجب وجود شخص مخول لإدارة العقار المحجوز ويتحمل مسؤولية الأضرار التي قد تلحق به اذا وجدت ظروف يعتقد معها ان المدين قد يلجأ الى الاضرار بالعقار بغية التقليل من قيمته .
- ٣- عدم تناسب ادراج المادة (٩٢) من قانون التنفيذ والتي توضح الية بيع العقار متعدد الحجوزات بعد المادة (٩١) وقبل المادة (٩٣) التي وضحت الاجراءات الابتدائية للمزايدة ذلك ان المزايدة واجراءاتها لم توضح بعد وهو ما يستوجب ادراج هذا النص بعد اجراءات بيع العقار .
- ٤- وجود ارتباك واضح في تسلسل المواد القانونية (٩٥-٩٦) من قانون التنفيذ والتي نظمت الاعلان عن بيع العقار ، اذ جاءت هاتين المادتين بعد المادة (٩٤) التي نظمت مكان اجراء المزايدة مما يدل على عدم وجود تسلسل واضح لإجراءات المزايدة فيجب ان يكون تنظيم الاعلان عن المزايدة قبل تنظيم مكان المزايدة .

فيها نتيجة خطئه " ، ونص الفصل (٤٨٧) على انه : " يترتب عن المزايدة الجديدة فسخ الاولى باثر رجعي يلتزم المشتري المتعلق باداء الفرق ان كان الثمن الذي رست به المزايدة الجديدة اقل من الاولى دون ان يكون له حق طلب ما قد ينتج من زيادة " .

٥- لم ينظم المشرع العراقي جواز تجزئة العقار المحجوز الى عدة صفقات لغرض بيعه من عدمه في الحالات التي تؤدي فيها هذه التجزئة الى الترغيب في شراء العقار المحجوز وزيادة سعر كل صفقة وهو ما يعد في نظرنا قصوراً تشريعياً يجب على المشرع العراقي تداركه وتنظيمه .

٦- لم ينظم المشرع العراقي موضوع تأجيل بيع العقار المحجوز لوجود اسباب جدية تستدعي ذلك وحدد سبب التأجيل فقط في حالة ادعاء الغير بملكية العقار المحجوز او بحقوق مترتبة عليه ، وهذا قصور تشريعي يجب على المشرع العراقي تداركه .

التوصيات :

١- نوصي المشرع العراقي بتعديل نص المادة (٨٧) من قانون التنفيذ لتصبح الصياغة بعد التعديل على النحو الاتي (يبلغ المدين بوقوع الحجز على عقاره ولزوم تأديته الدين وملحقاته خلال (٣٠) يوماً من اليوم التالي لتاريخ تبليغه والا بيع عقاره المحجوز) .

٢- نوصي المشرع العراقي ايراد نص جديد في قانون التنفيذ بشأن تكليف حارس على العقار يتحمل مسؤولية الاضرار التي قد تلحق به ونقترح ان تكون الصياغة على النحو الاتي : (للمنفذ العدل ان يعين على العقار حارساً او أكثر ويجوز ان يكون الحارس هو المالك او الحائز وله تكليف الحارس تأجير العقار المحجوز) .

٣- نوصي المشرع العراقي باعادة تنظيم تسلسل المادة (٩٢) من قانون التنفيذ لتصبح بعد المواد القانونية التي نظمت اجراءات بيع عقارات المدين المحجوزة.

٤- نوصي المشرع بإعادة تنظيم تسلسل المواد (٩٤-٩٥-٩٦) من قانون التنفيذ وذلك بوضع المادتين (٩٥-٩٦) بعد المادة (٩٣) وينقل المادة (٩٤) الى ما بعد هاتين المادتين ليكون هناك تتابع وتسلسل مفهوم لإجراءات الاعلان ليحدد بعدها مكان المزايدة.

٥- نوصي المشرع العراقي بإيراد نص جديد في قانون التنفيذ ينظم مسألة جواز تجزئة العقار المحجوز الى عدة صفقات لغرض بيعه اذا كان ذلك يساعد في شراء العقار ولا يؤدي

الى خفض سعر العقار ، ونقترح ان تكون صياغة النص على النحو الآتي : (يجوز للمنفذ العدل تجزئة بيع العقار اذا كان ذلك لا يخفض من قيمتها المقدرة ويساعد على بيعها على ان يتم بيان اوصاف الجزء المراد بيعه من العقار واحواله الثابتة وقيمه المقدرة) .

٦- نوصي المشرع العراقي بإيراد نص قانوني في قانون التنفيذ يتيح المجال لتأجيل بيع العقار المحجوز بقرار من الموظف المختص في حال وجود اسباب جدية تستوجب ذلك ، ونقترح ان تكون صياغة هذا النص على النحو الآتي : (للموظف المخول بالبيع تأجيل المزايدة اذا وجدت اسباب جدية تستدعي هذا التأجيل ويتم الاعلان عن البيع الجديد بنفس الطريقة المنصوص عليها في المادتين ٩٥ و ٩٦ ، على ان لا تقل مدة التأجيل مدة ثلاثين يوماً من تاريخ صدور قرار التأجيل) .

قائمة المصادر :

الكتب :

- ١- احمد ابو الوفا - التعليق على نصوص قانون المرافعات - الطبعة الاولى - الجزء الثالث - منشأة المعارف - الاسكندرية - ١٩٦٣
- ٢- احمد خليل - التنفيذ الجبري - منشورات الحلبي الحقوقية - بيروت - ٢٠٠٣
- ٣- احمد خليل - الحق في الاجلاء الجبري ونظامه الاجرائي - دار الجامعة الجديدة - الاسكندرية - ١٩٩٦
- ٤- ادم وهيب النداوي - المرافعات المدنية - مكتبة السنهوري - بغداد - بدون سنة طبع
- ٥- اسكندر سعد زغلول - قاضي التنفيذ علماً وعملاً - دار الفكر العربي - لا يوجد مكان نشر - ١٩٧٤
- ٦- جعفر الفضلي - الوجيز في العقود المدنية - مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع - عمان - ١٩٩٧
- ٧- سعيد مبارك - احكام قانون التنفيذ - المكتبة القانونية - بغداد - لا توجد سنة نشر
- ٨- عاشور مبروك - الوسيط في التنفيذ وفقاً لمجموعة المرافعات الحالية - الطبعة الثانية - دار النهضة العربية - القاهرة - ٢٠٠٤
- ٩- عامر خطاب عمر - بيع العقار عن طريق المزايمة - مطبعة الزهراء - بغداد - ١٩٧٣
- ١٠- عبد الباسط جميعي - طرق التنفيذ واشكالاته - دار الفكر العربي - القاهرة - ١٩٦٤
- ١١- عبده جميل غصوب - الوجيز في اجراءات التنفيذ - مجد المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع - بيروت - ٢٠١٣
- ١٢- محمود السيد عمر التحيوي - النظام القانوني للحجز - منشأة المعارف - الاسكندرية - ٢٠٠٢

١٣- مدحت المحمود - شرح قانون التنفيذ - الطبعة الثانية - المكتبة القانونية - بغداد -

٢٠١١

١٤- نبيل اسماعيل عمر - دعوى استرداد المنقولات المحجوزة في المواد المدنية - الطبعة

الاولى - منشأة المعارف - الاسكندرية - ١٩٩٩

لرسائل والاطاريح

١- حسيان رضا - الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء

قانون الاجراءات المدنية - مذكرة لنيل شهادة الماجستير مقدمة الى كلية الحقوق -

جامعة وهران - ٢٠١٢-٢٠١٣م

٢- محمد يحيى ولد احمد ناه - اجراءات التبليغ والتنفيذ في العمل القضائي - رسالة

ماجستير مقدمة الى كلية العلوم القانونية - جامعة عبد الملك السعدي - ٢٠١٠

البحوث

١- صالح احمد محمد عيطان و الانسة اخلاص احمد رسول - التنفيذ على العقار المرهون

تأمينياً - بحث منشور في مجلة الرافدين للحقوق تصدر عن كلية الحقوق - جامعة

الموصل - المجلد (١١) - العدد (٤١) - سنة ٢٠٠٩

٢- عمار محسن كزار الزرفي - الحجز على اموال المدين - بحث منشور في مجلة

الكوفة - تصدر عن كلية القانون والعلوم السياسية - جامعة الكوفة

المقالات والدراسات :

١- احمد ذا التائب - الحجز التنفيذي العقاري بناءً على حكم قضائي وبناءً على شهادة

التقييد الخاصة على ضوء مشروع قانون المسطرة المدنية ومدونة الحقوق العينية

رقم ٣٩٠٠٨ - دراسة تحليلية - منشورة على الشبكة الدولية للانترنت في

الجريدة القانونية الالكترونية - العدد ٣١٥ - على الموقع

www.alkanounia.com - اخر زيارة في ٢٠١٧ / ٦ / ٣٠

القوانين :

- ١- قانون الحجز الاداري المصري رقم (٣٠٨) لسنة ١٩٥٥
- ٢- قانون التسجيل العقاري العراقي رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١
- ٣- قانون المسطرة المدنية المغربي رقم (١,٧٤,٤٤٧) لسنة ١٩٧٤ المعدل
- ٤- قانون تحصيل الديون الحكومية العراقي رقم (٥٦) لسنة ١٩٧٧
- ٥- قانون التنفيذ العراقي رقم (٤٥) لسنة ١٩٨٠