الحجوز التنفيذية

الحجوز التنفيذية المقررة في قانون التنفيذ هي كالاتي سنشرحها تباعاً :

اولا : حجز الاموال المنقولة وبيعها

ثانيا : حجز ما للمدين لدى الغير

ثالثا : حجز الراتب والمخصصات

رابعا : حجز العقار وبيعه

اولاً : حجز الاموال المنقولة وبيعها

سنتناول هذا الحجز من خلال بيان اجراءات حجز الأموال المنقولة ومن ثم اجراءات بيع الاموال المنقولة وكالاتي :

أ: اجراءات حجز الاموال المنقولة : سنبين كيفية حجز الاموال المنقولة العائدة للمدين بالنقاط الاتية :

1-القائم بالحجز : يتم التنفيذ الجبري بناءً على طلب الدائن وبقرار من المنفذ العدل الا ان مجرد صدور القرار لا يجعل الحجز واقعاً فعلاً بل يلزم ان ينفذه احد موظفي مديرية التنفيذ لكي يعلم ذوي العلاقة به وتطبق بحقه احكام الحجز وخلافه لا فائدة لقرار حجز غير منفذ ، وللمنفذ العدل بعد اصداره قرار الحجز ان يقوم هو بتنفيذه او ان يعين احد موظفي مديرية التنفيذ بذلك ، وللموظف المكلف الذهاب الى المحل الموجودة به الاموال المراد حجزها وحدة او يصطحب معه كاتباً او فراشاً من مستخدمي مديرية التنفيذ ليساعده في تنفيذ قرار الحجز كما عليه ان يستدعي مختار المحلة واذا تعذر ذلك يُحضر بدلاً منه شاهدين لا قرابه ولا علاقة له بهما لمعاونته من جهة ومراقبة تصرفه من جهة اخرى لان توقيعهما على المحضر يؤيد صحه مدرجاته ، والمراد بالعلاقة هنا هي المنفعة لذا مجرد الصداقة لا يمنع حضورهم اثناء الحجز والسبب في منع العلاقة هو الحيلولة دون مساعدتهم للمحجوزة امواله على تهريبها من جهة ودفع الضرر المحتمل حدوثه من حضورهم اثناء اجراء معاملة الحجز من جهة اخرى ، والقرابة المانعة من الحضور لم يعينها قانون التنفيذ الا انها تشمل القرابة القريبة والبعيدة عصبية او غير عصبية عمودية او افقية وللموظف القائم بتنفيذ الحجز ان يراجع اقرب مركز شرطه لدفع المخافة او المقاومة التي يصادفها اثناء اداء واجبه لإكمال المعاملات التنفيذية وعلى مسؤول المركز تلبية طلبة والا يعاقب قانوناً واذا كان المطلوب حجز امواله عسكري فعلى الموظف القائم بالحجز اخبار آمر الموقع الذي يعمل به العسكري قبل تنفيذ الحجز وعلى الآمر ان يبعث معه احد العسكريين لتنفيذ قرار الحجز .

2-المسؤول عن دفع مصاريف ونفقات الحجز : لما كان تنفيذ قرار الحجز يتطلب واسطه نقل واجور أعمال اضافية للموظف القائم بالحجز واجور خبره واجور حراسة واعلان في الصحف وغير ذلك فقد قرر المشرع اخذ هذه المبالغ من الدائن على ان تحصل له فيما بعد من المدين ، واذا تعذر على طالب الحجز دفع الاجور او اذا اعتذر عن دفعها كلاً او قسماً وامتنع المحجوز على امواله دفعها وتعذر تأخير المصاريف الى نتيجة بيع الاموال المطلوب حجزها فان التنفيذ يُؤخر حتى دفع المصاريف ولا يجوز حبس المدين في هذه الحالة طالما كانت لديه اموال ظاهرة يمكن حجزها .

واذا عين القائم بالحجز حارساً او شخصاً عدلاً فعليه تقدير اجر له يوافق عليها المنفذ العدل .

3- كيفية وضع الحجز : على القائم بالحجز قبل وضع الحجز التحقق من كون محل الحجز هو محل اقامة المدين والاموال المطلوب حجزها هي ملكه وليس بينها اموالاً لا يجوز حجزها .
فلا يجوز تنفيذ الحجز إذا تأيد بورقه مصدقة من الكاتب العدل بيع المحجوز قبل وضع اليد او اذا ثبت بالوثائق الرسمية عدم عائديه المحجوز للمدين .
الا انه اذا اجريت معاملة الحجز في محل اقامة المدين ووجد انه واضع يده على الاموال المطلوب حجزها اعتبرت يده حجة كافية على تملكه اياها وصحه حجزها ولا يلتفت في هذه الحالة الى ما يمكن ان يدعيه المدين او الغير من الاعتراضات لأجل استثناء بعض الاموال او كلها من الحجز ولا يكون الاعتراض الواقع سبباً لتأخير الحجز الا اذا قدم احدهما محررا ثابت التاريخ او قرار صادر من محكمة مختصة يقضي بتأخير التنفيذ اما اذا كان المستند المبرز لا يحوي الا استشهادا بمجرد اقامة الدعوى فلا يلتفت اليه .
ويتضح مما تقدم ان المشرع قد اعتبر وجود المال في محل اقامة المدين مع وضع يده عليه قرينه كافية تثبت ملكيته للمال وصحه حجزه وذلك لان من حاز شيئاً يعتبر مالكاً له حتى يقوم الدليل على العكس ، اما اذا ظهر للقائم بالحجز ان المحل ليس محل اقامة المدين او انه وجد مع المدين اشخاص اخرين مقيمين معه من غير افراد اسرته فعليه التحقق من عائديه الاموال المطلوب حجزها قبل المباشرة بتنفيذ الحجز فاذا تبين انها تعود للمدين يباشر الحجز وخلاف ذلك عليه الامتناع عن الحجز وتدوين محضر بواقع الحال يرفعه للمنفذ العدل الذي له ان يقرر الغاء الحجز او الاستمرار بتنفيذه وهنا في هذه الحالة للغير مراجعه المحكمة المختصة ويجوز اثبات ملكية الاثاث حتى بالبينة الشخصية .
وعلى القائم بالحجز عند قيامه بتنفيذ قرار الحجز الاكتفاء بحجز الاموال التي تسد قيمه الدين والمصاريف والفوائد على ان لا يرفع الحجز عن قسم من الاموال المحجوزة الا بعد تمام البيع وظهور كفاية قيمة القسم المبيع لسداد الدين وملحقاته ، الا اذا كان قرار الحجز فد حدد الاشياء التي يلزم حجزها ففي هذه الحالة بجب حجز جميع الاشياء المحددة بالقرار ولو كانت القيمة المقدرة لقسم منها يكفي لسداد الدين وملحقاته وللمدين التظلم لدى المنفذ العدل وطلب رفع الحجز عن الاموال التي لا حاجة لحجزها .
واذا كانت الاموال المحجوزة ثمينة فعلى الموظف القائم بالحجز ان ينقلها الى مديرية التنفيذ لتوديعها في المحل الخاص بحفظ الامانات أو يحفظها حسب طبيعتها سواء كان ذلك بختمها في مكانها او بنقلها الى مكان يناسبها او بوضعها في يد عدل او بإقامة حارس عليها ، واذا تبين للقائم بالحجز ان الاموال المطلوب حجزها سبق وان حُجزت من قبل جهة اخرى فلا حاجة لتكرار حجزها وانما يكتفي بوضع ختم المديرية على مكان حجزها او يُنبه الحارس القضائي المودعة عنده الاموال بوقوع حجز ثاني عليها وينظم محضر يوقعه ذوي العلاقة والحارس القضائي ويخبر الجهة الحاجزة بذلك ويعتبر المال المحجوز محجوز بالدينين معا .
واذا وجد القائم بالحجز اموالاً يجوز حجزها قانوناً الا انها لم تُحجز في الحجز الاول فعليه حجزها واذا لم يجد القائم بالحجز اموالاً ليحجزها فعليه ان يُحرر محضر بذلك ويخبر المنفذ العدل .
4- محضر الحجز : على القائم بالحجز تنظيم محضر يدون فيه محل الحجز وتاريخه واسماء الاشخاص الذين حضروا الحجز وكيفية استدعاء المحجوز على امواله وحضوره الحجز او عدم حضوره وبيان مفردات الاموال التي وضع الحجز عليها وجنسها ونوعها ومقدارها والقيمة التخمينية لكل منها على انفراد وبشكل ينفي الجهالة عنها ويمنع تبديلها ، وكذلك يجب عليه ان يدون في المحضر الاجراءات المتخذة من قبله لحفظ هذه الاموال وصيانتها وحراستها ومحل حفظها واسم الشخص الذي تعهد

بالمحافظة عليها وعنوانه ثم يوقع هو والحاضرون على المحضر المذكور الذي يجب تقديمه بعد ذلك الى المنفذ العدل ، ولما كان ضبط المحضر هذا يعمل به مالم يثبت خلافه فيجب في هذه الحالة الاعتناء بتنظيمه بشكل لا يكون فيه حك او شطب واذا اقتضى الامر تصحيح غلط فيه يشطب بخط رفيع ويبين ذلك في الحاشية واذا دعت الحاجة لإجراء اضافة شيء اليه يكتب ذلك ويوقع عليه الحاضرون .

5- مدى ضرورة حضور الدائن والمدين اثناء الحجز : الاصل عند تنفيذ قرارات الحجز ان يجري بحضور كل من الدائن والمدين لان الدائن هو الذي يهيئ واسطة النقل ويقوم بإرشاد القائم بالحجز الى المال المراد حجزه وان المدين في الغالب يبدي بعض الاعتراضات تؤثر في تنفيذ القرار ، الا ان المشرع مع ذلك اجاز التنفيذ بغياب الطرفين او احدهما اذا تعذر احضارهما اثناء الحجز او لاحتمال حصول نتائج غير مرغوبه كمحاولة الحاجز الحط من كرامة المحجوز على امواله او محاوله المدين الانتقام من الحاجز .

6- تلف المحجوز او التصرف فيه خلافاً لأوامر مديرية التنفيذ : اذا تلف المحجوز بدون تعدٍ او تقصير سواء من الموظف القائم بالحجز او الدائن او قضاء وقدر فانه يتلف من مال المدين لان مجرد وضع الحجز عليه لا ينقل الملكية من المدين من جهة ولان اجراءات الحجز والبيع اجراءات قانونية لا يترتب على الدائن اي مسؤولية بسببها من جهة اخرى ، لذا يجب مراعاة رغبة المدين بشان كيفية حفظ الاموال المنقولة المحجوزة وتعيين شخص الذي ستودع اليه الاموال للمحافظة عليها قدر الامكان ويرجح اتفاق الدائن والمدين على تعيين الشخص الذي ستودع اله الاموال المحجوزة للمحافظة عليها بوصفه حارساً او عدلاً وفي حالة عدم اتفاقهما يجب على مأمور الحجز تعينه ويفضل ان يكون ممن لم يعترض عليه الدائن والمدين .

س/ ما مدى مسؤولية الحارس او يد العدل اذا قصرا او اهملا في المحافظة على الاموال المحجوزة او امتنعا عن تسليمها لمديرية التنفيذ او اذا سلمها للمدين او تصرفا فيها خلافاً لأوامر مديرية التنفيذ ؟

تباينت محكمة التمييز في آرائها ذهبت في قرار لها الى وجوب تحديد المسؤولية بموجب نص المادة 54 من قانون التنفيذ الملغي وترى امكانية تضمنين الحارس او يد العدل قيمة المحجوز واستحصال الضمان دون حاجة الى حكم محكمة لتشابه موقف الحارس او العدل مع موقف الشخص الثالث المذكور في المادة 54 من قانون التنفيذ الملغي ، بينما تذهب في قرار اخر لها الى تحديد المسؤولية على اساس الكفالة فقط لان المادة 54 لا تطبق الا في حالة الحجز على ما للمدين لدى شخص ثالث .

وعليه اذا كان تعهد العدل او الحارس بالمحافظة والتسليم عند الطلب فقط فلا يجوز تضمينه من قبل دائرة التنفيذ بل لا بد من استحصال حكم من المحكمة المختصة بالضمان ، اما اذا كان التعهد بالمحافظة والتسليم عند الطالب مع التعهد بدفع القيمة المقدرة للمحجوز عند عدم التسليم فهنا يعتبر الحارس او العدل كفيلاً وبالتالي تستطيع دائرة التنفيذ الزامه بالقيمة دون الحاجة الى حكم من المحكمة .

7- استعمال المحجوز والانتفاع به : المادة 65 من قانون التنفيذ تنص على وجوب وضع مديرية التنفيذ يدها على فعلاً على الاموال المنقولة المحجوزة وحفظها حسب طبيعتها في المحل الخاص بحفظ الامانات أو بختمها في مكان وجودها أو بنقلها الى مكان يناسبها أو تسليمها الى يد عدل او حارس قضائي ، فلا يتصور في هذه الحالة جواز استعمال الاموال المنقولة المحجوزة والانتفاع بها اثناء الحجز لتعذر التوفيق بين الاستعمال والانتفاع مع واجب الحفظ .

اما موقف الفقه والقضاء فهو يجيز الانتفاع بالمحجوز في حالة الحجز الاحتياطي بحجة ان الغرض من الحجز الاحتياطي هو تأمين حقوق الدائن لا تعطيل منفعة المحجوز بشرط التعهد بدفع قيمة الاندثار اليومي واخذ كفالة بضمان المال عند التلف على ان تأخذ مديرية التنفيذ طبيعة المنقول المحجوز ونوعه بنظر الاعتبار عند اصدارها القرار بشأن الطلبات التي تقدم اليها لغرض استعمال المنقول الحجوز والانتفاع به .

ب: اجراءات بيع الاموال المحجوزة المنقولة : وتتمثل هذه الاجراءات بالاتي :

1-اخبارية الحجز: اجاز المشرع ان يتم الحجز خلال مدة الاخبارية أو قبلها الا انه لما كان الغرض من الحجز هو تأمين حق الدائن والمبدأ السائد بشأن تنفيذ الحجز هو وجوب حماية المدين و الرفق به فقد قرر المشرع لزوم تفهيم او تبليغ المدين بخلاصة محضر الحجز وعدم جواز بيع المال المنقول قبل (3) ايام من تبليغ او تفهيم المدين وذلك لغرض افساح المجال امامه للقيام بالتنفيذ .

فاذا جرى الحجز بحضور المدين فيفهم من قبل القائم بالحجز بلزوم تنفيذ الحكم او المحرر خلال 3 ايام من اليوم التالي لإيقاع الحجز وخلافه تباع الاموال المحجوزة ، اما اذا جرى الحجز بغياب المدين فعلى المنفذ العدل ان يبلغه بخلاصة محضر الحجز مع تنبيهه ان امواله المحجوزة ستباع خلال 3 ايام من اليوم التالي لتبليغه .

يتضح من ذلك عدم جواز بيع المال المحجوز قبل انتهاء مدة الاخبارية الا ان المشرع استثنى حالتين من هذه القاعدة واجاز للمنفذ العدل بيع الاموال المحجوزة خلال مدة الاخبارية وحتى قبل تبليغ المدين وذلك لصيانه حقوق الطرفين فهنا تباع الاموال بالمزايدة العلنية ولا تسلم الاثمان الى الحاجز قبل انقضاء 3 ايام لاحتمال الاعتراض على الحجز وهذه الحالات هي :

- اذا كان المحجوز من الاموال التي تتلف وتفسد بسرعة .

- اذا كانت قيمة المال المحجوز لا تتحمل نفقات المحافظة عليه .

2- الاعلان : ان حجز الاموال وبيعها يتوقف على طلب الدائن وقرار المنفذ العدل ولغرض التسهيل جرت العادة تقديم طلب البيع من صاحب العلاقة مع طلب الحجز وعلى اصدار قرار البيع مع قرار الحجز . ويشترط القانون الاعلان عن البيع في الصحف المحلية وتعلق الاعلانات في محل وجود الأموال المحجوزة ومحل بيعها والدائرة الحاجزة على ان يكون الاعلان قبل 3 ايام من المزايدة واذا كانت قيمة الاموال زهيدة لا تتحمل مصاريف النشر فيكتفي هنا بتعليق الاعلانات ويجب ان يتضمن الاعلان نوع المنقول وجنسه والقيمة المقدرة له ومحل اجراء المزايدة ويومها وساعتها ويتم تعين محل المزايدة في اقرب مركز تجارية من محل حفظ المحجوز وللمنفذ العدل تعين محل حسب ما تقتضيه طبيعة الاموال ويجب ان يدون في محضر الضبط التنفيذي كيفية النشر والاعلان وحفظ نسخه الصحيفة والاعلان في الاضبارة التنفيذية وان عدم حفظ نسخه من الوقائع او الاعلان لا يؤثر على صحه المزايدة لعدم تأثيره على حقوق الدائن والمدين او المشتري ولكن مالحكم في حال الاخلال بالمراسيم القانونية المتعلقة بالإعلان والنشر ؟

استهدف المشرع من هذه المراسيم هو صحة المزايدة وصيانة حقوق الطرفين وعليه فان الاخلال بها يؤثر على سلامة المزايدة التي لا يصح البيع بدونها وبالتلى بالإمكان فسخ المزايدة واعادة معاملات الاعلان والمزايدة من جديد عند عدم مراعاة المراسيم بشرط ان لا تكون المعاملة قد اكتسبت صفة التنفيذ النهائية

3- كيفية اجراء المزايدة : تبدأ المزايدة في الساعة المعينة من اليوم الحدد في الاعلان حيث تعرض الاموال المحجوزة للبيع بالمزايدة بواسطة أحد الدلالين وبحضور مأمور البيع ويجوز لكل راغب الاشتراك بالمزايدة الا الممنوعين قانونا وهم :

- عديمو الاهلية كالصبي غير المميز والمجنون جنون مطبق لان هؤلاء ليسوا اهلا للشراء .

- المحجوز على ماله مع ذلك يجوز للمحجوز عليه الاشتراك بالمزايدة بصفة غير صفته الاصلية .

- المنفذ العدل ومنتسبوا مديريته وازواجهم واصهارهم واقربائهم حتى الدرجة الرابعة .

- القضاة وموظفو وزارة العدل .

- الوصي والقيم والقاضي والوكيل ومدير الشركة ومن في حكمه ووكلاء التفليسة والحراس المصفين .

-ومصفو الشركات والسماسرة والخبراء .

وعلى الراغب بالاشتراك بالمزايدة ان يودع تأمينات لا تقل عن 10% من قيمة المال المقدرة واذا كان المشتري في المزايدة هو الحاجز فلا تؤخذ منه تأمينات اذا كان دينه يعادل النسبة المذكورة أو أكثر أما اذا أقل منها فتؤخذ منه تأمينات بحيث يبلغ مجموعها مع الدين النسبة المذكورة ، ولا تؤخذ التأمينات من الشريك اذا كانت حصته لا تقل عن النسبة المذكورة واذا كانت أقل منها تؤخذ منه تأمينات بحيث يبلغ مجموعها مع حصته النسبة المذكورة ، وتفتح المزايدة بما لا يقل عن 60% من القيمة المقدرة للمال المحجوز ولا تتم الاحالة الا اذا بلغ البدل 70% من القيمة المذكورة فاذا لم يبلغ البدل النسبة المذكورة يُعاد تقدير قيمة المال ويعلن عن مزايدة جديدة ولا تتم الاحالة الا اذا بلغ البدل 70% من القيمة المقدرة وتتم الاحالة بالبدل الاخير اذا بلغ النسبة المذكورة ومضى عليه خمس دقائق دون ان يزاد عليه .

4- النكول عن الشراء : بعد احالة المزايدة يسلم المال المنقول المبيع الى من رست عليه المزايدة بعد دفعه الثمن واذا نكل المشتري عن الشراء وجب على مديرية التنفيذ وضع المال في المزايدة مجدداً واستحصال الفرق بين البدلين مع النفقات من المشتري الناكل واذا لم يحصل راغب للشراء بعد النكول فتعتبر التأمينات التي قدمها الناكل عائدة للمدين وتسلم للدائن محسوبة على دينه ويُعاد تقدير قيمة المال ويعلن عنه مجدداً .

وبنتيجة المزايدة الجديدة اما ان يباع المال الى مشتري جديد او ان لا يباع ففي حالة بيع المال يمكن ان تتحقق احدى الحالات الاتية :

- ان يباع المال المحجوز بسعر مساوي للسعر الاول مع نفقات المزايدة الثانية وفي هذه الحالة لا يضمن المشتري الناكل شيئاً .

- ان يباع المال بسعر مساوي للسعر الاول فقط فيضمن الناكل نفقات المزايدة الثانية .

- ان يباع المال بسعر اقل من السعر الاول فيضمن الناكل الفرق بين البدلين مضافاً اليه نفقات المزايدة الثانية .

- ان يباع بسعر يزيد على السعر الاول ونفقات المزايدة الثانية فتعتبر الزيادة للمدين .

واذا لم يتقدم راغب للشراء في المزايدة الثانية فان تأمينات المشتري الناكل عائدة للمدين وتسلم للدائن محسوبة على دينه ويُعاد تقدير قيمة المال ويعلن عنه مجدداً ، ويجوز تضمين الكفيل الفرق بين البدلين اذا كان المشتري قد قدم كفالة مصدقة على ان لا يتجاوز مجموع ما يؤخذ من الكفيل مبلغ الكفالة .

هل يجب على المشتري المحال عليه دفع الثمن فورا بعد احالة المزايدة عليه ؟

لا يوجد نص في قانون التنفيذ يستوجب الدفع الفوري للثمن ولهذا يذهب الشراح الى جواز امهال مدة وجيزة لدفع الثمن اذا تعذر عليه الدفع الفوري على ان تبقى الاموال تحت الحجز الى حين الدفع وان يتحمل المشتري مصاريف الحفظ اعتباراً من تاريخ الاحالة .

ثانيا : حجز ماللمدين لدى الغير

هو الحجز الذي يوقعه الدائن على ما يكون للمدين من حقوق ومنقولات في ذمة الغير او في حيازته والمقصود بحجز ما للمدين لدى الغير هو منع الغير من الوفاء للمدين او منعه من تسليم ما في حيازته من اموال و منقولات .

الغير : هو شخص غير المدين ويسمى المحجوز لديه .
المحجوز عليه : هو المدين .
الحاجز : هو الدائن .
الدائرة الحاجزة : هي مديريه التنفيذ .

س / متى يعتبر الغير محجوز لديه ؟

1- اذا كانت اموال المدين موجود عنده بسبب رهن او ايجاز او وديعه او قرض .
2- الوصي او الولي او القيم بالنسبة للقاصر او المحجوز عليه اذا لم يقر بوجود اموال للأخير في حيازته او لم يشأ ابرازها مما يستوجب المطالبة بها عن طريق القضاء اما اذا اعترف بها او ابرز ها لمديرية التنفيذ فيتم حجزها بوصفها مالاً للقاصر او المحجوز عليه اذ يعتبر الوصي او القيم ممثلا قانونياً لهذا الاخير .
3- دوائر الدولة بمنزله المحجوز لديه بالنسبة لموظف الذي يستحق له رواتب او تعويضات .
4- الجهة المصدرة للاسهم وسندات القرض الاسمية عندما يراد حجز الاسهم والسندات الاسمية .
5- المنفذ العدل عندما يراد حجز دين منفذ في دائرته .

*** * تعبير المحجوز لديه لا يشمل من يحوز أموال للمدين اذا كان للمدين ان يضع يده عليها ويتصرف بها في أي وقت يشاء بدون مراجعة القضاء كأمين الصندوق .**

يتضح من ذلك حتى يعتبر الغير محجوزاً لديه يجب ان تكون له سلطة خاصة على المال المحجوز بحيث تجعل له حيازة مستقلة عن حيازة المدين وخلاف ذلك لا يُعد محجوز لديه وانما شخصاً قائماً مقام المدين.

*** * تبليغ الغير بقرار الحجز : اذا كانت اموال المدين لدى الغير فعلى مديرية التنفيذ بعد صدور قرار الحجز تبليغ الغير بهذا القرار وهناك بعض الامور في التبليغ :**
1-ان يبلغ الغير بقرار الحجز ويتم تبليغه بموجب المادة 8 من قانون المرافعات وهو تسليم ورقة التبليغ الى الشخص نفسه في محل اقامته او الى زوجته او من يقيم معه من اقاربه او ممن يعملون لديه او في خدمته من المميزين ويجوز تسليمها الى مستخدميه في محل عمله .
2-ان يُفهم الغير بان لا يسلم الاموال المحجوزة لأحد وان لا يتصرف بها الا بقرار من المنفذ العدل وخلاف ذلك سيكون مسؤولاً عنها كما يُلزم تنبيهه الى ان يبدي ما يشاء من اعتراضات .
3- ان ينظم الموظف القائم بتبليغ قرار الحجز محضراً يوضح فيه كيفيه وقوع التبليغ للغير ولا يشترط القانون تبليغ المدين بقرار الحجز لكن من العدل تبليغه لاحتمال قيامه بتسديد الدين .

*** * نتائج تبليغ الغير بقرار الحجز :**

1-انكار الغير : اذا انكر الغير وجود اموال او نقود للمدين لديه فلا توجه اليه مسؤولية مباشرة من قبل مديرية التنفيذ عن الحجز المقرر ولا تعتبر الحجز واقعاً وللدائن مراجعة المحكمة المختصة لإثبات عدم صحه البيانات المقدمة من الغير وتضمينه الاموال المقرر حجزها ان كانت باقيه او تضمين قيمتها او مثلها ان كان قد سلمها للمدين او تصرف بها كما يجوز ان تقع المراجعة على بيانات الغير من قبل المحجوز عليه .

2- مصادقة الغير الحجز : اذا اعترف الغير بعد تبليغه بقرار الحجز بوجود الاموال المحجوزة لديه او عائديتها للمدين يجب عليه ان يُبين جنسها ونوعها ومقدارها لمديرية التنفيذ وان يسلمها اليها عندما تطلب منه ذلك بشرط عدم الاخلال بحقوقه ، اما اذا لم يُبين جنس ونوع او مقدار المال المحجوز رغم اعترافه بوجودها لديه وعائديتها للمدين فيعتبر مسؤولاً عنها وفقاً للوصف المبين في اخبارية الحجز .

ولا يجوز للغير الامتناع عن تسليم ما بذمته من الاموال المحجوزة الى مديرية التنفيذ الا اذا وجد سبب قانوني يسوغ ذلك وخلافه اذا امتنع او أعاد المال الى المدين او سلمه الى شخص اخر بدون اذن مديرية التنفيذ فيُحجز ذلك المال او ما يُعادل قيمته من مال الغير بقرار من المنفذ العدل ويُباع وفقاً لأحكام قانون التنفيذ .

واذا كان عدم التسليم راجعاً الى تلف دون تعدٍ او تقصير من الغير يقسط من اموال المدين ولا يكون الغير مسؤولاً عن التلف .

هل يجوز للغير ان يفي للمحجوز عليه بما لا يجوز حجزه قانوناً رغم تبليغه بقرار الحجز ؟

لا يوجد نص صريح في قانون التنفيذ بهذا الشأن ولكن يجب القول بجواز ذلك لعدم قانونية الحجز الواقع على ما لا يجوز حجزه قانوناً .

3- سكوت الغير : يعد السكوت في حكم الانكار في القانون الملغي اما القانون الجديد لا يتضمن نص مماثل ولا يمكن اعتبار سكوت الغير اقرار لان القاعدة لا ينسب الى ساكت قول ولا يمكن القياس على المادة 243 من قانون المرافعات المدنية لأنها استثناء ولا يجوز التوسع به والقياس عليه التي اعتبرت سكوت الشخص الثالث بعد تبلغة بقرار الحجز الاحتياطي دليلاً على وجود المال لديه وعائديته له مالم يثبت خلاف ذلك .

يشترط لحجز اموال المدين لدى الغير اي في هذه الاموال الشروط الأتية :

-ان تكون الحقوق والاموال المراد حجزها عائدة للمدين

-ان تكون الحقوق والاموال من الحقوق والاموال التي اجاز القانون حجزها

- ان تكون هذه الاموال في ذمه الغير او حيازته

- ان تكون الاموال المراد حجزها منقولاً او ديناً (حقاً شخصياً) .

**** حجز بدلات ايجاز الاموال المنقولة والعقارات المؤجرة للغير : هي عبارة عن ديون مترتبة في ذمة المستأجر ويجوز حجزها لأنها تدخل ضمن المادة 65 من القانون المدني التي عرفت المال وهو كل حق له قيمة مادية واذا ادعى المستأجر بعد تبليغه بقرار الحجز انه دفع بدل الايجار فان هذا الدفع يقبل منه اذا كان موافقاً للقانون وخلافه يعتبر ضامناً لبدل الايجار مالم يثبت دفعه بسند رسمي او بحكم صادر من محكمة مختصة ، ويلزم عند حجز بدلات الايجار مراعاة المادة 62 من قانون التنفيذ التي تمنع الحجز على ما يكفي لمعيشه المدين ومن يعيلهم من وارداته .**

*** * حجز الاسهم الاسمية وسندات القرض : السهم عبارة عن ورقة مالية تصدرها الشركة الى المساهم لقاء اشتراكه في رأس المال وهي اما ان تصدر لاسم شخص معين او لحاملها .**
اما سندات القرض فهي روقة مالية تصدرها الشركة الى الدائن لقاء ما اقرضه لها من المال .
ولأجل حجز الاسهم والسندات يجب اعلام الجهة المصدرة لها لكي تضع اشارة حجز على القيد وعلى الشركة او المؤسسة بعد تبليغها بقرار الحجز الامتناع عن تسجيل نقل ملكية السند او السهم المحجوز بدون اشعار من مديرية التنفيذ الحاجزة وبعكسه يترتب عليها مسؤولية الغير .
ويجب على مديرية التنفيذ اخبار الجهة المصدرة للسهم او سند القرض بالبيع للإشارة على قيده بالإبطال واصدار السندات الجديدة باسم المشتري .
*** * حجز الديون المنفذة في ملفات تنفيذية : للدائن حسب المادة 81 من قانون التنفيذ مراجعة مديرية التنفيذ وطلب التنفيذ على الديون المنفذة لديها وعلى المنفذ العدل في حالة كون المحجوز دين منفذ في ملف تنفيذي تأشير الحجز في السجل المختص لذلك الملف وفي الصفحة الاولى من الملف .**
وعلى مديرية التنفيذ تترتب مسؤولية الغير اذا تم صرف المبلغ المستحصل في الملف التنفيذي الى المدين او الى اي شخص آخر خلافاً لما تقدم .
علماً ان حق الدائن في حجز ديون مدينه قاصرة على المنفذة في مديريات التنفيذ ولا يجوز له طلب استحصال ديون مدينه قبل استحصالها بل يكون له في هذه الحالة مراجعة المحكمة المختصة لإقامه دعوى غير مباشرة .

ثالثاً : حجز راتب المدين والمخصصات

بموجب نص المادتين 82 + 83 من قانون التنفيذ يشترط على مديرية التنفيذ ان تراعي عند حجز الراتب والمخصصات الاتي :
1- جواز حجز راتب ومخصصات الموظف العادي والعسكري ورجل الشرطة والعامل وذوي الراتب التقاعدي بنسبة لا تزيد على الخمس من الراتب والحكمة من مراعاة عدم اجازة الحجز على ما يزيد على النسبة المذكورة هي ضرورة ترك حد ادنى من الراتب والمخصصات يكفي لمعيشة المدين مع افراد عائلته من جهة ولعدم اضرار المدين بالمصلحة العامة من جهة اخرى بإساءة استعما ل الوظيفة .
س/ هل للمدين الاتفاق مع الدائن حجز اكبر من النسبة المقررة قانونا ؟ لا يجوز لان التحديد المذكور هو للمصلحة العامة وموافقة المدين على حجز نسبة اكبر مخالف للنظام العام .
يجوز للمنفذ العدل حجز اقل من النسبة المذكورة قانوناً بناء على طلب المدين اذا اقتنع ان الباقي من الخمس لا يكفي لإعاشة المدين .
2- اذا كان الدين نفقة جارية غير متراكمة فانه يجوز الحجز من اجلها مهما بلغت وان تجاوزت النسبة المحددة والعله في هذا الحكم ان الغرض من فرض النفقة هو ضرورتها لإعاشة المحكوم له وان تقييد الحجز من اجلها بالنسبة المذكورة سيتنافى مع الغرض الذي من اجله فرضت النفقة .
3- الحجز على الراتب والمخصصات يكون في جميع الديون سواء كانت ديون تعود للدولة او لغيرها واذا كان الدين يعود للدولة يجب ان يكون ذلك ثابت بحكم قضائي بات وهذا يعتبر من النظام العام لا يجوز الاتفاق على خلافه .
4-ان حجز الراتب والمخصصات لا يمنع حجز اموال المدين الاخرى لان هذا الحجز لا يسقط حق الدائن في طلب حجز اموال المدين الاخرى لان ليس هناك ما يبرر الزام الدائن بانتظار ايفاء دينه من الراتب والمخصصات رغم وجود اموال اخرى للمدين يجوز حجزها قانوناً .

مسؤولية المسؤول عن صرف الراتب والمخصصات :
المادة 84 من قانون التنفيذ يكون الموظف المسؤول عن صرف الراتب والمخصصات ملزماً بتنفيذ قرار الحجز ويحوز صفة الغير عندما تبلغه مديرية التنفيذ بالحجز وعليه اجابتها خلال سبعة ايام عند تنفيذ الحجز المطلوب ومقدار الراتب والمخصصات وان تخبرها بكل تبدل يطرأ على وظيفة المدين وراتبه ومخصصاته كالنقل والفصل والاحالة على التقاعد وغير ذلك .
ويتم التبليغ وفق نموذج مُعد لهذا الغرض ويُذكر في ظهر النموذج نص المادتين 84 و85 من قانون التنفيذ بالحبر الاحمر لتنبيه الموظف الى مدى خطورة مهمته ومدى مسؤوليته ويرفق بذلك نسختان من ورقة تبليغ المسؤول عن الحسم نسخه تبليغ للموظف ونسخه تُعاد الى مديرية التنفيذ ومثبت على ظهرها ايضاً نص المادتين لنفس الغرض اعلاه .
واذا كان الاستقطاع لقاء دين النفقة المتراكمة كانت او نفقة مستمرة فيكون اشعار الدائرة التي تنسب اليها الموظف او العامل حسب نموذج آخر يتضمن وضع الحجز التنفيذي على الراتب والمخصصات عن النفقة الجارية والنفقة المتراكمة ان وجدت على ان تحسم منه النفقة الجارية اولاً وبالقدر المحكوم به وان يحسم من ما يبقى النفقة المتراكمة .
واذا لم يستقطع الموظف المسؤول عن صرف الراتب المبلغ المحجوز او استوفاه ناقصاً فيكون مسؤولاً عن المبلغ الذي لم يستقطعه وتحصله مديرية التنفيذ من راتبه ومخصصاته او امواله الاخرى بقرار من المنفذ العدل الا انه للموظف المسؤول عن صرف الراتب والمخصصات الرجوع على المدين بما استوفي منه بقرار من المنفذ العدل .

رابعاً : حجز وبيع العقار

ان حجز العقار تعتبر المرحلة الاولى من مراحل الحجز والتي تنطوي على الاجراءات الاتية :

أولا : تبليغ دائرة التسجيل العقاري بقرار الحجز او البيع

ان المعاملة الحجزيه تبدا بطلب من الدائن وصدور قرار من المنفذ العدل بالحجز والبيع ، علماً ان قرار الحجز يصدر بناء على مجرد وقوع الطلب ودون حاجة الى تكليف الدائن بإبراز مستندات لإثبات ملكية مدينه للمال غير المنقول (العقار) الذي يطلب حجزه حيث يكتفي منه ببيان موقع العقار ورقمي القطعة والمقاطعة او تسلسلها او عدد محفظتها في دائرة التسجيل العقاري .
واذا تقرر حجز العقار يجب على المنفذ العدل ان يخبر دائرة التسجيل العقاري التي يقع العقار في منطقتها بوضع اشارة الحجز على سجل العقار وعلى دائرة التسجيل العقاري اخبار الدائرة الحاجزة بوضع اشاره الحجز على العقار مع بيان ما عليه من حقوق اصلية وتبعية .
وبعد أن يتم حجز العقار على دائرة التسجيل الامتناع عن اجراء اي معاملة تصرفيه على العقار المحجوز من غير موافقة الدائرة الحاجزة باستثناء الحالات التي نصت عليها المادة (101) من قانون التسجيل العقاري وهذه التصرفات :
- التصرفات الناقلة للملكية بعوض المستندة الى حكم قضائي حائز درجة البتات او قرار قانوني له قوة الحكم كالاستملاك وهنا يتحول الحجز الى الثمن ويصبح العقار محرر من الحجز .
- التصرفات الفعلية التي تزيد من قيمة العقار مثال ذلك تصحيح الجنس وحق الارث والانتقال وهنا ينتقل الحجز الى السجل الجديد .
- تصحيح الصنف عيناً والقسمة القضائية وتنتقل اشارة الحجز الى سجل وبطاقة العقار الذي اختص بالمحتجز عليه .

- معاملات الافراز بموافقة دائرة التنفيذ وتنتقل اشارة الحجز الى سجلات القطع المفرزة .

وعلى دائرة التسجيل العقاري الامتناع عن رفع الحجز الا في الحالات التي نصت عليها المادة (103) من قانون التسجيل العقاري وهي :

1-اذا صدر قرار برفع الحجز من الدائرة الحاجزة او السلطة التي حلت محلها قانوناً .

2- اذا صدر بذلك حكم قضائي حائز درجة البتات .

3- اذا مضت مدة 15 سنة على آخر مراجعة او مخابرة بشأن الحجز لدائرة التسجيل العقاري وتكون بطاقتها مرجعاً للتثبت من ذلك وعلى ان يتم اشعار الجهة الحاجزة بقرار التسجيل العقاري لبيان اعتراضها ان وجد خلال مدة 30 يوم من تاريخ تسلمها الاشعار وعند انتهاء المدة وعدم ورود اشعار منها بذلك يصبح الحجز مرفوعا حكما على انه عليها مراعاة حكم المادة (112) من قانون التنفيذ التي نصت على انه تسقط القوة التنفيذية للحكم او المحرر التنفيذي اذا لم يراجع صاحبه بشأنه سبع سنوات من تاريخ اخر معاملة .

وبعد تبليغ دائرة التسجيل العقاري بقرار الحجز يمكن ان تكون هنالك عدة احتمالات وهي :

1- اذا تبين ان العقار مسجل باسم المدين فعلى دائرة التسجيل العقاري القيام بالاتي (التأشير في سجل الحجز عن الحجز المقرر + تسلسل العقار المحجوز + التفاصيل الخاصة بطلب الحجز + تاريخ ورود قرار الحجز اليها مع وضع تسلسل رقم هذا الحجز + ثم تأشير رقم وتاريخ الحجز ورقم سجل والحجز في السجل العقاري وبطاقة العقار) وبعد ذلك عليها اخبار دائرة التنفيذ الحاجزة بانها وضعت اشارة الحجز مع تزويدها بكل معلومات العقار المحجوز من حقوق اصلية وتبعية وحجوز سابقة وقد جرت العادة ان ترسل دائرة التسجيل العقاري صورة مصدقة من آخر قيد للعقار المحجوز الى الدائرة الحاجزة .

2-اذا تبين ان العقار مسجل باسم مورث المدين او موصي المدين وابرز قسام شرعي او حكم قضائي حائز درجة البتات يؤيد ذلك او انه مسجل باسم موصي المدين وابرز ما يثبت الوصية من حكم قضائي حائز درجة البتات او حجة شرعية او وصية منظمة من الكاتب العدل او انه غير مسجل باسم احد الا ان ملكيته ثابته للمدين بوثائق تعتبر قانونا كافية للتسجيل باسمه ففي هذه الاحوال تسجل دائرة التسجيل العقاري الحجز في سجل الحجز وتضع اشارة الحجز على بطاقة العقار وتخبر الدائرة الحاجزة بذلك وتكلف الحاجز بدفع الرسوم اللازمة لتسجيل العقار باسم المدين وخلافه تبقى اشارة الحجز على بطاقة العقار وتمتنع عن اجراء المعاملات التي تؤدي الى نقل الملكية والتصرف بالعقار الا اذا تحققت حالة من الخالات المنصوص عليها في المادة (101) من قانون التسجيل العقاري .

3- اذا تبين ان العقار مسجل باسم شخص آخر غير المدين وغير مورثه وغير الموصي او باسم المورث او الموصي ولم تبرز وثائق لإثبات الوراثة او الوصية فعلى دائرة التسجيل العقاري الامتناع عن وضع اشارة الحجز على العقار واخبار الدائرة الحاجزة بذلك .

4- اذا تبين ان العقار غير مسجل باسم احد ولم تبرز وثائق كافية لتسجيله باسم المدين فعلى دائرة التسجيل العقاري الاكتفاء بوضع الحجز على بطاقة العقار واخبار الدائرة الحاجزة بذلك وعدم رفع اشارة الحجز الا اذا تحققت الحالات المنصوص عليها في المادة (103) من قانون التسجيل العقاري ، كما عليها الامتناع عن اجراء اي تصرف في العقار المحجوز الا اذا تحققت حالة من الحالات المنصوص عليها في

المادة (101) من قانون التسجيل العقاري ، كما لا يحجز بيع العقار الا اذا تم تسجيله باسم المدين واذا بيع فلا يمكن تسجيله الا وفقا لنص المادة (209) من قانون التسجيل العقاري التي نصت على انه كل بيع جرى بطريق المزايدة او غير ذلك من قبل الجهات القضائية او الرسمية وشبه الرسمية وطلب تسجيله في دائرة التسجيل العقاري وتبين ان البيع غير مسجل او كان سجله مفقود فلا يجري تسجيله الا بعد اكمال النواقص .

ثانيا : تبليغ المدين بمذكرة الاخبار

يجب على دائرة التسجيل العقاري بعد تسجيل الحجز في سجل الحجز ووضع اشارة الحجز على بطاقة العقار ان تقوم بتبليغ المدين بمذكرة الاخبار بوقوع الحجز وتنبيهه بلزوم تسديد الدين والفوائد خلال مدة 10 ايام من اليوم التالي لتاريخ التبليغ وخلاف ذلك ستتخذ الاجراءات اللازمة لبيع العقار المحجوز ، والغاية من التنبيه هو افساح المجال للمدين لتسديد الدين اذا رغب من جهة وتمكينه من الاعتراض على الحجز ان كان له اعتراض من جهة اخرى واذا لم يسدد المدين الدين خلال المدة القانونية فان مديرية التنفيذ تقوم بوضع اليد على العقار المحجوز تمهيداً لإعلان بيعه ولكن هذا لا يعني عدم جواز ايفاء المدين للدين بعد انقضاء المدة القانونية وذلك لان المدين يكون له حق تسديد الدين الى حين تسجيل العقار باسم من احيل عليه نهائياً ، ويترتب على ما تقدم وجوب رفع الحجز والغاء الاحالة في حال قيام المدين بتسديد الدين قبل تسجيل العقار باسم المحال عليه بشرط ان لا يكون المشتري قد دفع البدل ومصاريف التسجيل لأنه في هذه الحالة يتحمل المدين كافة مصاريف معاملة البيع ، ومخالفة الاجراءات اعلاه المنصوص عليها في المادة (87) من قانون التنفيذ يستوجب ابطال كافة المعاملات التي تمت منذ بدء المخالفة .

ثالثا : معاملة وضع اليد

على دائرة التنفيذ قبل المباشرة بالإعلان عن بيع العقار وفتح المزايدة القيام بمعاملة وضع اليد على العقار ، ولكن هل يشترط لإجراء معاملة وضع اليد تبليغ المدين بإخباريه الحجز وفوات المدة القانونية على التبليغ ؟

يذهب رأي الى عدم جواز اجراء معاملة وضع اليد قبل تبليغ المدين بأخباريه الحجز وفوات المدة القانونية على التبليغ ، بينما يذهب رأي آخر الى انه من الممكن جواز اجراء معاملة وضع اليد ولو قبل تبليغ المدين بالإخبارية وانتهاء مدتها القانونية ونرجح هذا الرأي لان تعليق معاملة وضع اليد على تبليغ المدين بأخباريه الحجز وفوات المدة القانونية يؤدي الى افساح المجال للمدين القيام بأعمال قد تؤثر على حقوق الدائن او قد يؤدي الى منازعات في المستقبل وخاصة ان نص المادة (88) من قانون التنفيذ نصت على ان يقوم المنفذ العدل بمعاملة وضع اليد على العقار المحجوز اي انها تتطلب وضع اليد بعد الحجز .

وان معاملة وضع اليد ضرورية لمعرفة العقار واوصافه وما عليه من حقوق والتزامات كما انها تكون مرجعا لحسم الخلافات التي قد تحدث مستقبلاً عند تسليم المبيع الى المشتري لذلك فان بيع العقار بدون اجراء معاملة وضع اليد او بعد اجرائها بشكل مخالف للقانون يؤدي الى ابطال المزايدة والغاء الاحالة كما

لو ادرجت في محضر وضع اليد مدة إجارة العقار بشكل مخالف للواقع او لم يدرج فيه بعض الحقوق الموجودة على العقار .

ويقوم المنفذ العدل بمعاملة وضع اليد على العقار المحجوز وينظم محضر يُدون فيه الاتي (موقع العقار + جنسه + نوعه + حدوده + مساحته ورقمه + جميع ما انشئ عليه من زرع او غرس مع بيان مقدار ذلك ونوعه ووقت نضوج الحاصلات + صفه شاغله والمستندات التي يستند اليها + مقدار بدل الايجار وشروط تأديته ومقدار المدفوع منه والمستندات المثبتة لذلك + قيمة العقار المحجوز التقريبية + مقدار وارده السنوي) ، وللمنفذ العدل الاستعانة بخبير او اكثر ويوقع على المحضر المنفذ العدل والخبير وكل من طالب الحجز والمنفذ عليه ان كانوا حاضرين ولا يشترط حضور احد الطرفين او المختار او شاهدين اثناء القيام بمعاملة وضع اليد لذا يجوز اجرائها بغياب الدائن والمدين وبدون شهود وان كان من الافضل ان تتم بحضور شاهدين وتوقيعهما على المحضر مع المأمور لتأييد محتوياته .

وفي حاله مضي مدة طويله بين وضع اليد والمزايدة من الافضل اجراء معاملة وضع يد جديدة لتثبت التغيرات الحادثة ولا سيما اذا وقعت اعتراضات بشأن هذه المتغيرات او بشأن ما ادرج في محضر وضع اليد ، ومن الضروري تعدد معاملة وضع اليد عند تعدد الحجوز لاحتمال تغير اوصاف العقار واحواله ومشتملاته وشاغليه ما بين حجز وآخر .

من الجدير بالذكر ان وضع اليد لا يعني رفع يد المدين او شاغله عنه كما لا يعني وضع يد مديرية التنفيذ فعلاً على العقار لان العقار يبقى بيد المدين او شاغله الى حين انتهاء المزايدة الا اذا الحق ضرر بالعقار سبب نقص قيمته او امتنع عرضه للراغبين بالشراء يجوز في هذه الحالة تخليه العقار بقرار من المنفذ العدل مع ملاحظة وجوب مراعاة احكام قانون تنظيم ايجار العقار والسبب في ابقاء يد المدين او شاغله على العقار المحجوز هو تعذر تصرفهم في العقار من جهة ولغرض الانتفاع به خلال مدة الحجز من جهة اخرى .

رابعا : حجز حاصلات العقار المحجوز تسديداً للدين

المادة (90) من قانون التنفيذ نصت على انه اذا كان عقار المدين المحجوز غير مرهون وكانت وارداته الصافية في سنة واحدة تكفي للوفاء بالدين الذي حجز العقار بسببه يجوز للمنفذ العدل ان يقرر حجز حاصلات العقار تسديداً للدين على ان يبقى العقار محجوز حتى الوفاء بالدين كاملا ، الا انه اذا حجزت الحاصلات بدين ممتاز او تعذر استيفاء هذا الدين فيجوز عندئذ بيع العقار المحجوز ، وهذا يعني يجب توفر الشروط الاتية :

1- أن يكون العقار غير مرهون .

2-ان تكفي واردات العقار المحجوز الصافية في سنه واحدة للوفاء بالدين الذي حجز العقار بسببه .

3-ان يبقى العقار محجوز حتى يتم تسديد الدين .

4-ان لا تُحجز الحاصلات لقاء دين ممتاز لان الدائنين اصحاب حقوق الامتياز يزاحمون الدائن العادي المقرر تأجيل البيع لمدة سنة عن دينه بينما لا يستطيع الدائن العادي مزاحمة الدائن الممتاز .
5- ان لا يتعذر استيفاء الدين الذي حجز العقار بسببه وإلا فلا تطبق المادة اعلاه مثال ذلك تلف الحاصلات بفعل المدين او قوة قاهرة .

والحكم اعلاه هو رغبة المشرع في حماية مصلحة المدين بالإبقاء على عقاره وعدم انتزاعه منه قدر الامكان .

بيع العقار المحجوز

بيع العقار المحجوز اما ان يتم من قبل المدين بيعاً رضائياً من غير مزايدة او من قبل مديرية التنفيذ وعن طريق المزايدة وسنبين ذلك كالاتي :

أولا : بيع العقار المحجوز من قبل المدين بيعاً رضائياً من غير مزايدة

تنص المادة (91) من قانون التنفيذ على ان للمنفذ العدل ان يأذن للمدين بيع عقاره المحجوز بما لا يقل عن القيمة المقدرة على ان تستقطع دائرة التسجيل العقاري المختصة حين البيع الدين وملحقاته . فهذا النص يجيز للمنفذ العدل الاذن للمدين بيع عقاره المحجوز بيعاً رضائياً من غير مزايدة اذا توفرت الشروط الواردة فيه والسبب في هذا الحكم هو رغبة المشرع في حماية مصلحة المدين بتمكينه من بيع العقار رضاء لأنه قد يستطيع العثور على مشترٍ لعقاره بقيمة اكبر مما لو وضع العقار في المزايدة خاصة وان ذلك لا يضر بالدائن لأنه سوف يحصل على حقه من بدل البيع اضافة الى ذلك ان هذه الطريقة ستجنبه انتظار اكمال معاملات البيع وما يستوجب ذلك من مدة طويله وعلى كل يشترط لصدور الاذن للمدين لبيع عقاره الشرطان :

1-ان لا تقل القيمة المراد بيع العقار المحجوز بها عن القيمة المقدرة له عند وضع اليد عليه .
2-ان يصدر قرار من المنفذ العدل يتضمن الاذن للمدين في بيع عقاره المحجوز.

وهذا الاذن يكون مقيد بشرط آخر هو : قيام دائرة التسجيل العقاري المختصة باستقطاع الدين وملحقاته من الثمن حين البيع .

ثانيا : بيع العقار من قبل مديرية التنفيذ عن طريق المزايدة

ان بيع العقار المحجوز من قبل مديرية التنفيذ تنطوي على عدة أمور هي :

1- تنظيم قائمة المزايدة والاعلان عنها : بعد ان تنجز معاملة وضع اليد على العقار ينظم المنفذ العدل قائمة بمزايدته اذ لا يصح بيع العقار بدون هذه القائمة والا تصبح اجراءات البيع قابلة للإبطال وقائمة المزايدة هي استمارة مطبوعة يدرج فيها اوصاف العقار الثابتة عند وضع اليد والغاية من تنظيم القائمة هو جعل الشخص الراغب في الشراء على علم بالبيع للحيلولة دون طلبه فسخ البيع بسبب الجهالة التي قد يدعيها في المستقبل هذا وفي حالة تعدد العقارات المحجوزة يلزم على دائرة التنفيذ تنظيم قائمة مزايدة لكل عقار ولا يصح بيع عدة عقارات صفقة واحدة وبقائمة واحدة .
لكن اذا رأى المنفذ العدل بأن من مصلحة الطرفين بيع أكثر من عقار بقائمة مزايدة واحدة فلا يشترط لصحة المزايدة تنظيم قائمة مزايدة واحدة لكل عقار لأن الفقرة الثانية من المادة (93) من قانون التنفيذ

تتطلب تنظيم قائمة مزايدة لكل عقار على حدة الا اذا رأى المنفذ العدل ان في المصلحة بيع اكثر من عقار بقائمة مزايدة واحدة ولمديرية التنفيذ الاستعانة بالخبراء لتقدير هذا ، مع ملاحظة انه لا يباع عقار المدين اذا كان مجهول محل الاقامة ولم يتم تبليغه اصوليا وفق القانون .

وبعد تنظيم قائمة المزايدة يلزم الاعلان عن وضع العقار في المزايدة مدة 30 يوم من اليوم التالي لتاريخ نشر الاعلان ويتم الاعلان عن بيع العقار المحجوز في الصحف المحلية وتعلق نسخه من الاعلان في الدائرة القائمة بإجراء المزايدة وتعلق نسخه اخرى منه على مدخل العقار وعلاوة على ذلك يجوز للمنفذ العدل أن يُقرر نشر الاعلان واذاعته بطريقة اخرى غير الطرق المعينة في القانون اذا رأى ان المصلحة تدعو الى ذلك وحسب المادة (96) من قانون التنفيذ (يجب أن يتضمن الاعلان جميع اوصاف العقار واحواله الثابتة وقيمته المقدرة عند وضع اليد عليه مع اسمي الدائن والمدين وشهرتهما ويوم المزايدة وساعتها وشروط الاشتراك فيها والمديرية التي تجري فيها المزايدة) والغرض من الاعلان هو الدلالة على محل العقار وتمكين الراغبين في الشراء من معرفة حالته الحقيقية ليكونوا على بينه من الامر قبل اقدامهم على الاشتراك في مزايدته علماً ان عدم احتواء الاعلان على المعلومات أعلاه يجعل قرار الاحالة الصادر بشأن العقار قابلاً للنقض كما ان أي خلل من الاعلان عن بيع العقار يقتضي ابطال الاجراءات المزايدة .

2- المزايدة والاحالة وتتم كالاتي :

أ- مديرية التنفيذ ذات الصلاحية بإجراء المزايدة : تختلف المزايدة في بيع العقار عما هو في بيع المنقول من حيث المدد والاحالة وشروط الضم وغير ذلك من المراسيم القانونية بالنظر لما للعقار من الاهمية والاعتبار فمزايدة العقار لا يجوز أن تتم الا في مديرية التنفيذ التي يقع العقار في منطقتها واذا كان العقار خارج منطقة المديرية الحاجزة فتجري مزايدته بطريق الانابة على أن تقوم المديرية المنيبة بمعاملات تبليغ المدين والسبب في قبول الحكم المتقدم هو حرص المشرع على بيع العقار بقيمته الحقيقية وذلك لان عدد الراغبين في الشراء في محل العقار يزيد في الاغلب عن عددهم في أي محل آخر ولا سيما ان مشتري العقار لا يتساهل في شرائه قبل مشاهدته وان من كان العقار في منطقته يكون أعرف من غيره به ويسهل عليه الضم في المزايدة اذا كانت جاريه في مديرية تنفيذ منطقته .

واذا تعددت الحجوز على العقار فيباع لمزايدة واحدة وعلى الجهة التي تقوم بالمزايدة ان تخبر بذلك الجهات الحاجزة الاخرى وعندئذ تنتقل الحجوز كلها الى بدل البيع هذا وفي حالة مباشرة البيع من قبل دائرتين دون أن تعلم احدهما بالأخرى يجب على الدائرة التي باشرته أخيراً أن تتوقف عن البيع وتتركه للدائرة الاولى عندما تعلم بذلك ، وأما اذا تأخرت او توقفت الدائرة الاولى عن الاستمرار في البيع فتكون للدائرة الثانية او غيرها في الدوائر الحاجزة ان تباشر بالبيع في الحالة الأخيرة على ان تخبر دوائر التنفيذ الحاجزة الاخرى بذلك وفي كل هذه الاحوال يجب ان تتم مزايده العقار بواسطه الدائرة التي يقع العقار ضمن منطقتها .

على انه لا يحق للدائرة التي باشرت البيع وانجزت اجراءات المزايدة ان تقرر تأجيل البيع او توقفه بناء على رغبة الدائن الذي طلب التنفيذ لديها او بسبب اتفاق الدائن المذكور مع مدينه وذلك لتعلق حقوق بقية الدائنين بهذا البيع .

ب- المزايدة والإحالة القطعيه : كقاعدة يجوز لكل راغب الاشتراك في مزايدة العقار الا اذا كان ممنوعاً قانوناً في ذلك والممنوعين هم :

- عديمو الأهلية في الشراء .

- صاحب العقار المحجوز والمراد بيعه .

- المنفذ العدل ومنتسبي مديريته وازواجهم واصهارهم واقاربهم حتى الدرجة الرابعة .

- القضاة وموظفو دائرة العدل .

- الوصي والقيم والقاضي والوكيل ومدير الشركة ومن في حكمه ووكلاء التفاليس والحراس المصفين ومصفين الشركات والسماسرة والخبراء .

- الاجانب الا من يجيز لهم القانون العراقي بتملك العقار .

وتبدأ المزايدة وتعتبر مفتوحه لمن يرغب الاشتراك في المزايدة مراجعه المديرية القائمة بأمر المزايدة والاعلان عن رغبتهم لها على ان يودع كل منهم تأمينات لا تقل عن 10% من قيمة العقار المقدرة عند وضع اليد ، الا انه اذا كان المزايد هو الشريك او الدائن فيعفى من تقديم هذه التأمينات بقدر ما يعادل دين الدائن او حصه الشريك ويكلف بإكمال النقص نقداً اذا كانت الحصه او الدين أقل من مبلغ التأمينات واذا كانت حصه الشريك مرهونة فيحسب ما تزيد من قيمتها المقدرة على مقدار بدل الرهن لغرض تأمينات المشاركة في المزايدة لتعلق حق الغير بما يعادل بدل الرهن .

كما وتعتبر حصص الشريك في جميع قطع المقاطعة المباعة ضمانه لنكوله عن شراء القطعة التي دخل مزايدتها ولا يطالب بالتأمينات حتى لو كانت حصته في تلك القطعة تقل عن 10% اذا كانت حصصه في باقي القطع تعادل النسبة المذكورة وكل قرار تصدره مديرية التنفيذ بخلاف ذلك يكون قابلاً للنقض . وللمنفذ العدل الزام الراغبين في الاشتراك في المزايدة يتقدم تأمينات اكثر من 10% لان المشرع لم يحدد سوى الحد الادنى لها ، ان العله في اشتراط المشرع اخذ التأمينات المذكورة هي استيفاء الاضرار المحتمل حصولها بسبب نكول المشتري عن الشراء علماً بان بالإمكان مقدم التأمينات استرجاعها اذا طلبها وكان قد كف يده بعد ان قبلت الدائرة القائمة بالمزايدة ضم غيرة عليه .

هذا وفي الساعة الثانية عشر ظهرا من اليوم 30 ينادي ثلاثاً للاشتراك في المزايدة التي تجرى علناً ولا تفتح المزايدة بأقل من 70% من القيمة المقدرة للعقار ثم يقرر المنفذ العدل الإحالة القطعية الأخيرة ويعتبر العرض الذي لا يزداد عليه خلال 5 دقائق نهاية للمزايدة .

ج-اخباريه الإحالة (اخبارية اداء الدين) : بعد صدور قرار الإحالة القطعية يلزم تبليغ المدين بإخبارية الإحالة التي يجب ان تتضمن نتيجة المزايدة اي جريان الإحالة القطعية وبدلها واسم المحال عليه ودعوه المدين لإيفاء الدين خلال 10 ايام من اليوم التالي لتاريخ التبليغ وتنبيهه الى ان العقار سيسجل باسم المحال عليه في حالة عدم الوفاء بالدين خلال المدة المذكورة فاذا ادى المدين الدين مع المصاريف والفائدة ان وجدت تقرر مديرية التنفيذ فسخ الإحالة ورفع الحجز وذلك لأنه بتأدية الدين تتم الفائدة المتوخاة من الحجز ويحصل الدائن على حقه .

س \ ما الحكم لو اراد المدين تأدية الدين بعد انتهاء مهلة الإخبارية وقبل ان يتم تسجيل المبيع باسم المشتري المحال عليه ؟

تقرر الفقرة الثانية من المادة 102 من قانون التنفيذ على انه يعتبر المشتري الذي قام بتسديد البدل ورسوم التسجيل ومصاريفه مالكاً للعقار بانتهاء مدة العشر ايام الممنوحة للمدين وفق الفقرة ثالثاً في المادة 97 التي نصت على انه (يبلغ المدين بالإحالة القطعية ويكلف بإداء الدين خلال عشر أيام من اليوم التالي لتاريخ تبليغه ، والا سيسجل العقار باسم المشتري) فحسب النص اعلاه لا يجوز للمدين تأدية الدين بعد فوات مهله الإخبارية اذا كان المشتري قد سدد البدل ورسوم التسجيل ومصاريفه لأنه يصبح بحكم القانون مالكاً للعقار ، اما اذا لم يكن المشتري قد دفع المبالغ المذكورة كلاً او بعضاً فيكون للمدين تأدية الدين وانقاذ عقاره من البيع والحكم أعلاه يعتبر استثناء على القاعدة العامة المقررة في القانون المدني وقانون التسجيل العراقي التي تقضي بان التصرفات الناقلة العقارية لا تنشأ ولا تنتقل الا من تاريخ تسجيلها في دائرة التسجيل العقاري .

د- الاحاله القطعيه : ان الاحالة القطعية لا تشكل مانعاً من قبول الضم لأنها لا تعني البيع النهائي مطلقاً ولهذا السبب نرى المشرع العراقي قد أقر في الفقرة 4 من المادة 97 من قانون التنفيذ جواز قبول الضم على بدل المزايدة اذا وقع قبل انقضاء مهله الإخبارية وكان الضم قد حصل بمبلغ لا يقل عن 5%من بدل الإحالة حيث نصت على انه (يجوز الضم على بدل المزايدة الاخير قبل انقضاء الايام العشرة ، على ان لا يقل الضم عن خمسة من المئة من البدل الاخير ، وعندئذ يعلن عن فتح مزايدة جديدة لمدة ثلاثة ايام ابتداء من اليوم التالي لنشر الاعلان، ثم تجرى بعدها الاحالة النهائية) ويترتب على ما تقدم وجوب رفض الضم في حالة حصوله بمبلغ يقل عن النسبة المذكورة او وقوعه بعد فوات مهله الإخبارية علماً ان الضم الواقع قبل تبليغ اخبارية الإحالة للمدين يعتبر واقعاً ضمن المدة القانونية الا انه في هذه الحالة يلزم تأخير أمر المزايدة لحين انتهاء مدة الإخبارية لاحتمال ظهور طالبين آخرين وفي حالة وقوع الضم القانوني تفتح مزايدة جديدة لمدة 3 ايام من اليوم التالي لنشر الاعلان تجري في نهايتها الإحالة النهائية ولا حاجه لإرسال اخبارية للمدين على نتيجة هذه المزايدة لأنه سبق وان اخبر بالإحالة القطعية ولم يدفع الدين من جهة ولان الشارع قد اوجت تبليغ المدين بالإحالة القطعية دون الإحالة النهائية من جهة اخرى ، والمزايدة الجديدة يجب الاعلان عنها وقبول الضم خلال مدتها باي مقدار كان ومن قبل اي شخص تتوافر فيه شروط المشاركة بالمزايدة على ان يدفع التأمينات القانونية بنسبه 5% من مجموع بدل الإحالة والضم لان هذا المبلغ هو الذي يعتبر القيمة المقدرة لغرض هذه المزايدة وعلى مديرية التنفيذ بعد ان قبلت الضم 5 % اجراء المزايدة بين جميع الراغبين في المشاركة فيها لا بين المحال عليه قطعياً والشخص الذي كسر قرار الإحالة .

وبعد ان يقرر المنفذ العدل الاحالة النهائية عليه اعادة التأمينات الى المشاركين في المزايدة ويسري هذا الحكم حتى على المزايد قبل الاخير سواء كان هذا المزايد قد اخبر مديرية التنفيذ مقدماً بعدم رغبته في شراء الملك بالقيمة التي عرضها ام لم يخبرها بذلك لان سحبه التأمينات في الحالة الاخيرة يعتبر اعلاناً ضمنياً منه لعدم رغبته في الشراء اذا ما نكل المحال عليه عن الشراء .

ويجدر بنا ان نشير الى ان اجراءات بيع العقار المقرر ازالة شيوعه تختلف عن اجراءات بيع العقار المحجوز فيما يتعلق بكيفية اجراء المزايدة الجديدة التي ينبغي اجرائها في حالة وقوع الضم القانوني بعد الاحالة القطعية لان في حالة بيع العقار في المحكمة تنفيذا للحكم الصادر بإزاله شيوعه لا يتصور وجود اخبارية ثالثة اي اخبارية المدين بالإحالة القطعية لعدم وجود مدين في القضية ولذلك يقبل الضم خلال 3

ايام من اليوم التالي لتاريخ الاحالة وعند حصول الضم تفتح المزايدة لمدة 3 أيام من اليوم التالي لنشر الاعلان ثم تجري بعدها الاحالة النهائية .
والاحكام التي تتعلق بشان المزايدة الجديدة في حالة بيع العقار المحجوز تطبق في المزايدة الجديدة التي تجري في حالة بيع العقار المقرر ازالة شيوعه ايضاً .

3- تمديد المزايدة بسبب النقص الفاحش : اذا تبين بعد اجراء المزايدة ان البدل لم يبلغ خلال مدة المزايدة 80% من القيمة المقدرة للعقار حين وضع اليد عليه وجب على المنفذ العدل عدم احالته والاعلان عن تمديد المزايدة لمدة (15) يوم اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ النشر ولا تجوز الاحالة بعد انتهاء المزايدة الثانية اذا لم يبلغ البدل 70% من القيمة المقدرة للعقار بل يقرر المنفذ العدل اعادة تقدير قيمته من قبل الخبراء والاعلان عن المزايدة مجدداً .

4- تأخر المزايدة : ان مزايدة العقار تتأخر في الحالات الاتية :

أ- تأخر المزايدة لعدم التعقيب : ان مزايدة العقار قد تتأخر بسبب عدم تعقيب الدائن او بسبب الاعتراض او الاستئناف او التمييز الواقع على الحكم المنفذ او لصدور قرار من احدى المحاكم بإيقاف التنفيذ او لأسباب قانونية اخرى كتوقف اعمال مديرية التنفيذ بسبب انتقالها الى بناية جديدة ، الا انها تستأنف اذا زالت الاسباب المذكورة .

ويلاحظ ان المشرع يميز بشأن كيفية استئناف المزايدة بين :

- حالة اذا كانت مدة التأخير لمدة سته اشهر او اقل حيث يعتبر المعاملات الجارية قبل التأخير معتبرة ويكتفي بالإعلان عن مزايدة جديدة لمدة (15) يوم في هذه الحالة .

- حالة اذا تجاوزت مدة التأخير الستة أشهر حيث يعتبر جميع المعاملات السابقة ملغاة ويستوجب وضع اليد مجدداً على العقار والإعلان عن مزايدة جديدة لمدة 30 يوم بناء على الطلب في هذه الحالة ويترتب على اعتبار المزايدة السابقة ملغاة عدم جواز امتناع مديرية التنفيذ عن اعادة التأمينات المدفوعة من قبل المزايدين المشتركين في المزايدة .

مع العلم ان المقصود بتأخر المزايدة هنا هو التأخر الحاصل اثناء المزايدة لا بعدها ، ولما كانت المزايدة تبتدئ من يوم الاعلان الاول عنها وتنتهي بانقضاء مدة اخبارية الاحالة القطعية او مرور مدة الثلاثة ايام التي تستأنف فيها المزايدة بعد الاحالة القطعية فان تمديد المزايدة او تجديدها يمكن ان يقع خلال المدة المحصورة بين التاريخين المذكورين .

ويترتب على ما تقدم انه اذا حصل التأخير بعد انقضاء مدة اخبارية الاحالة في حالة عدم وقوع الضم او بعد انتهاء الاحالة النهائية الجارية فلا يجوز تمديد المزايدة او اعادتها او تجديدها بل يعمل بالإحالة القطعية في الحالة الاولى وبالإحالة النهائية في الحالة الثانية ويكون التسجيل الجاري بموجب الاحالة صحيحاً ومعمولاً به طالما جرى قبل مضي مدة التقادم .

ب- تأخر المزايدة لظهور مستحق للعقار : لما كان من المحتمل ان تكون ملكية العقار موضوع المزايدة عائدة الى شخص اخر غير المدين فيجب العمل على حمايته (اي المالك الحقيقي) من الاضرار التي قد تنتج عن الاستمرار في بيع العقار المحجوز وهذا في الحقيقة هو الدافع الذي دعا المشرع الى ان يقرر في المادة (101) من قانون التنفيذ جواز تأخير المزايدة بسبب ظهور مستحق للعقار ويشترط لتأخير المزايدة شرطين هما :

- ان تقع مراجعة الاشخاص لمديرية التنفيذ قبل الاحالة القطعية اي ان يقدم الادعاء بملكية العقار المحجوز او بحقوق مترتبة عليه قبل الاحالة القطعية .

- ان يقدم مدعي العائدي كفيلاً لدائرة التنفيذ لضمان ضرر الدائن وخسارته جراء تأخير المزايدة اذا تبين ان المدعي غير محق في دعواه .

وعلى كل حال اذا تحقق الشرطان وجب على مديرية التنفيذ امهال مدعي عائديه العقار لمدة 7 ايام لمراجعة المحكمة المختصة لاستحصال القرار بتأخير التنفيذ فاذا مضت المدة المذكورة دون ان يقدم المدعي القرار المطلوب لزم على مديرية التنفيذ الاستمرار في المعاملات التنفيذية وبعكسه توقف المزايدة في المرحلة التي وصلت اليها نتيجة الدعوى .

اما اذا لم يتوفر الشرطان او أحدهما فلا يجوز لمديرية التنفيذ تأخير المزايدة الا ان ذلك لا يمنع المدعي من مراجعة المحكمة المختصة مباشرة لإقامة الدعوى واستحصال قرار بتأخير التنفيذ .

* **حكم :** اذا كانت دعوى الاستحقاق تتعلق بجزء من العقار المحجوز هل تتأخر المزايدة وصدر قرار من المحكمة المختصة بتأخير التنفيذ فان ذلك لا يمنع من الاستمرار في المعاملات التنفيذية بالنسبة للأجزاء الاخرى من المحجوز اذا كان ذلك ممكناً ، وخلافه لا بد من تأخير التنفيذ بالنسبة لجميع اجزاء العقار المحجوز اذا كانت كل اجزاء العقار موضوع بالمزايدة في قائمة واحدة وجرى الضم عليها في صفقة واحدة معاً وكان تفريق الصفقة يضر بمصلحة الطرفين ففي هذه الحالة تؤخر المزايدة بالنسبة لكل اجزاء العقار المحجوز ، وعلى كل حال فان تقدير هذا الامر متروك لمديرية التنفيذ .

5- تسجيل العقار و آثار التسجيل : سنبحث ذلك من خلال الاتي :

أ- تسجيل العقار : بعد صدور قرار الاحالة القطعية او الاحالة النهائية عند حصول الضم باسم المزايد الاخير واستلام الثمن من المشتري يجب على مديرية التنفيذ اشعار دائرة التسجيل العقاري بتسجيل العقار باسم المشتري وملكية العقار المبيع تنتقل الى المشتري بانتهاء مدة العشرة ايام الممنوحة للمدين اذا كان المشتري قد قام بتسديد البدل ورسوم التسجيل ومصاريفه ، وهذا الحكم يعتبر استثناء على القاعدة المقررة في القانون المدني العراقي وقانون التسجيل العقاري التي تنص بعدم انتقال ملكية العقار الى المشتري الا من تاريخ تسجيل العقار باسمه في دائرة التسجيل العقاري .

ب- آثار تأخير التسجيل (فسخ المزايدة) : لاحظ المشرع احتمال تأخر معاملة تسجيل العقار مدة من الزمن الامر الذي يتضرر منه المشتري لذا فقد سوغ له المشرع ان يطلب من المنفذ العدل فسخ المزايدة اذا لم

يسجل العقار باسمه في دائرة التسجيل العقاري خلال (30) يوم من تاريخ دفعه بدل الاحالة ورسوم التسجيل ومصاريفه مالم يكن ذلك ناشئاً بسبب منه ، وان التأخير الذي يعطي الحق للمشتري طلب فسخ المزايدة وتضمين الموظف المسبب للتأخير بالأضرار هو الذي تسببه مديرية التنفيذ او دائرة التسجيل العقاري في تأخير اكمال معاملة التسجيل .

أما اذا كان سبب التأخير قانوني كظهور اختلاف في سجلات دائرة التسجيل العقاري اختلافاً لا تحله الا المحاكم او ادعاء شخص ثالث بأن له استحقاق بالمبيع وحصوله على قرار بتأخير التنفيذ وتوقف معاملة التسجيل هنا يحق للمشتري في هذه الحالة طلب الفسخ فقط عند انتهاء مدة (30) يوم دون أن يطلب تضمين دائرة التسجيل العقاري وموظفيها لان التأخير قد حصل لأسباب قانونية .

إلا انه اذا كان سبب التأخير راجعاً للمشتري نفسه كما لو لم يدفع رسوم التسجيل او دفع بدل الاحالة ناقصاً فلا يحق له في هذه الحالة أن يطلب فسخ المزايدة إلا اذا زال السبب ومضى على زواله 30 يوم او اكثر ولم يتم التسجيل ، ويلاحظ ان حق طلب الفسخ يكون فقط للمشتري وحده وليس لمديرية التنفيذ ان تفسخ المزايدة بسبب تأخير التسجيل .

6- تسليم العقار المبيع للمحال عليه : بعد ان تنجز معاملة التسجيل في دائرة التسجيل العقاري يجب على مديرية التنفيذ تسليم العقار المبيع الى المشتري خالياً من الشواغل ولهذا ينبغي عليها اخبار شاغل العقار بوجوب تخليه العقار خلال (30) يوم من تاريخ التبليغ فاذا انتهت المدة دون تسليم العقار فتقوم مديرية التنفيذ بالتخلية الجبرية مالم يمنع ذلك قانون آخر .

وهنا يجب مراعاة حكم (الفقرة 1 من المادة 14 من قانون تنظيم ايجار العقار رقم 87 لسنة 1079) التي تقرر حلول المالك الجديد للعقار محل المالك السابق في الحقوق والالتزامات اضافة الى ضرورة أخذ (الفقرة 1 من المادة 15 من نفس القانون) بنظر الاعتبار التي تنص على انه لا يجبر المالك او الشريك اذا بيع العقار بطريق القضاء او بواسطة اي جهة مختصة اخرى على تخليته اذا رغب الاستمرار على شغله بصفة مستأجر وفق احكام هذا القانون .

ونلاحظ ان المشرع يستوجب بموجب الفقرة 2 من المادة 105 من قانون التنفيذ مراعاة حالة العقار عند وضع اليد في حل الخلافات والمنازعات التي تحدث عند تسليم العقار الى المشتري ويترتب على هذا الحكم نتائج عديدة أهما ما يلي :

1-استمرار شاغل العقار على اشغاله لحين انتهاء مدة العقد اذا كان مستأجر له وكان عقد الايجار مثبتاً في محضر وضع اليد الا انه اذا انتهت مدة العقد جاز لمديرية التنفيذ اخراجه منه جبراً وتسليم العقار للمشتري والعبرة ليس بما ورد في محضر وضع اليد وانما بالحالة الحقيقية التي كان عليها العقار عند وضع اليد فلا يجوز ارسال اخبارية لشاغل العقار المبيع بوجوب التخلية قبل انتهاء اجارته اذا كان مستأجر بعقد مصدق لدى الكاتب العدل قبل وضع اليد حتى وان لم يذكر العقد في محضر وضع اليد .

2- لما كان العقار المحجوز يبقى بيد المدين فان ما يحدثه المدين من عقود كالإيجار بعد وضع اليد تبقى معتبرة ونافذه بحق العاقدين لان ملكية المدين للعقار تبقى قائمة حتى تاريخ البيع ويلزم المستأجر بالتخلية ويكون في هذه الحالة له حق الرجوع على المؤجر لاسترداد بدل الايجار للمدة التي لم يستوفي منفعتها .

3- اذا تغيرت حالة العقار عما كانت عليه عند وضع اليد يكون للمحال عليه الخيار ان شاء قبل المبيع بحالته حين التسليم وان شاء فسخ العقد واسترد الثمن مثال ذلك اذا تبين ان اوصاف المبيع تختلف عما هو مدون في محضر وضع اليد وقائمة المزايدة للمشتري في هذه الحالة اما ان يقبل بالمبيع بحالته عند التسليم او فسخ العقد .

وفي حالة ظهور نقص او زيادة في المبيع يؤخذ بحكم المادتين (544 -546) من القانون المدني العراقي والتي جاء في المادة (544) (للمشتري الفسخ او اخذ المبيع بكامل الثمن الا اذا اتفق مع البائع وقت التعاقد على اخذ العقار بحصته من الثمن ، واذا وجد في المبيع زيادة تكون للمشتري على انه يجوز الاتفاق وقت التعاقد ان يدفع مقابل الزيادة عوض) والمادة (546) (لا يكون للمشتري حق الفسخ ولا للبائع حق في زيادة المبيع التي تظهر إلا اذا كان النقص او الزيادة جاوز 5% من القدر المحدد للشيء المبيع) .

4- الزائد المتصلة بالعقار بعد وضع اليد عليه تدخل في المبيع .

5- اذا حصلت زيادة في العقار المبيع بعد الاحالة وقبل التسليم فتكون حقاً للمشتري مالم يوجد اتفاق او عرف يقضي بخلاف ذلك ، لكن اذا تبين ان الزيادة كانت موجودة في العقار قبل الاحالة الا انها لم تدرج في قائمة المزايدة والإعلان فلا يجوز للمشتري أخذ العقار المبيع الا بعد دفع قيمه الزيادة وبعكسه تفسخ المزايدة ويعلن عن البيع مجدداً .

6- ان المشتري يتسلم العقار مع توابعه المتصلة المستقرة وكل ما يجري العرف على انه من مشتملات البيع وكل ما كان في حكم جزء من المبيع لا يقبل الانفكاك منه نظرا الى الغرض من الشراء .

واذا ظهر عند التسليم مزروعات موسمية في العقار ولم تكن داخله في البيع يكلف المشتري بدفع قيمتها قائمة وعند عدم الاتفاق على القيمة يكلف المشتري وصاحب المزروعات كل بتعين خبير وضم اليهما خبير ثالث يعينه المنفذ العدل لتقدير قيمة المزروعات القائمة ويكلف المشتري بدفعها فاذا دفعها له سلمت له والعقار وخلاف ذلك عليه الانتظار الى حين نضوج المزروعات ثم بعدها يجري تسليم العقار اليه .

7- النكول عن الشراء : على المشتري المحال عليه أن يدفع بدل الاحالة ورسوم التسجيل ومصاريفه خلال 15 يوم من تاريخ الاحالة النهائية والا اعتبر ناكلاً عن الشراء ولا يجوز امهاله مدة اطول وهنا لا تبطل المعاملات التنفيذية بل يلزم في هذه الحالة تطبيق احكام المادة 80 من قانون التنفيذ التي تنص على وجوب عرض العقار المبيع على المزايد الاخير الذي كف يده بالبدل الذي عرضه الناكل فاذا وافق سُجل باسمه وخلافه يُعرض العقار في المزايدة لمدة 15 يوم من اليوم التالي لتاريخ نشر الاعلان ويُضمن

الناكل الفرق بين البدلين بقرار من المنفذ العدل ويستحصل من تأميناته فاذا لم تكفي فمن امواله الاخرى بالوسائل التنفيذية ودون حاجة الى حكم محكمة ولا يلتفت الى رغبة الناكل في استعداده لدفع البدل بعد نكوله وقبول المزايد الذي قبله شراء العقار ، علماً انه لا يجوز وضع العقار في المزايدة بعد نكول المحال علية قبل ان يُعرض على المزايد الاخير الذي كف يده وبعكسه تعتبر المزايدة غير قانونية ومخالفة .

ونتيجة المزايدة الجديدة ممكن ان نتصور الحالات الاتية :

1-ان يكون البدل الجديد مساوياً للبدل الاول مع مصاريف المزايدة الجديدة وفي هذه الحالة لا يتحمل المشتري الناكل شيئا .

2-ان يكون البدل الجديد مساوياً للبدل الاول فقط وهنا يضمن المشتري الناكل مصاريف المزايدة الجديدة .

3- ان يكون البدل الجديد أقل من البدل الاول وهنا يضمن الناكل الفرق بين البدلين مع مصاريف المزايدة الجديدة .

4- ان يكون البدل الجديد اكثر من البدل الاول مع مصاريف المزايدة الجديدة وهنا تكون الزيادة للمدين .

5- ان لا يتقدم راغب للشراء في المزايدة الجديدة وفي هذه الحالة تعتبر تأمينات الناكل عائدة للمدين وتسلم الى الدائن محسوبة على دينه ويُعاد تقدير قيمة العقار ويعلن عن بيعه مجدداً .

س/ مالحكم اذا رغب الناكل في دفع البدل ورسوم التسجيل بعد نكوله واثناء عرض المال على من قبله او اثناء المزايدة الجديدة التي تجري بعد نكول المحال عليه ورفض المزايد الذي قبله شراء العقار ؟

نُرجح الرأي القائل بوجوب رفض طلب الناكل لان عرض المال على المزايد الاخير الذي قبل المشتري الناكل او وضعه في المزايدة الجديدة يُعتبر بمثابة فسخ للإحالة التي جرى النكول عنها ولان وضع العقار في المزايدة الجديدة لا يضر بالدائن او المدين لأنه اذا بيع بأقل مما رسا على الناكل هنا يضمن الناكل الفرق واذا بيع بأكثر تكون الزيادة للمدين ، الا انه للناكل ان يطلب العقار بعد دفع الثمن والمصاريف اذا لم يتقدم مشتري وذلك لعد تعلق حق الغير به .

س/ مالحكم اذا نكل عده اشخاص عن شراء الاموال التي احيلت عليهم ؟

لا تضامن بينهم في دفع الفرق بين بدل المزايدتين (المزايدة التي نكل عنها احدهم والمزايدة الجديدة التي جرت بعد نكوله) ، وانما يضمن كل ناكل الفرق بين المزايدة التي نكل عنها هو والمزايدة الجديدة التي جرت نتيجة نكوله وعدم قبول المزايد الاخير الذي كف يده شراء العقار بالبدل الذي رسا على الناكل .

س/ ما الحكم اذا مات المشتري قبل انقضاء المدة المقررة لدفع البدل ورسوم ومصارف التسجيل ؟ في هذه الحالة فان الورثة يقومون مقام المتوفي ويُبلغون بلزوم الدفع خلال مهلة مناسبة يحددها المنفذ العدل فان دفعوا المبلغ خلال المدة المقررة سُجل العقار باسمهم وخلافه اعتبروا ناكلين وتطبق بحقهم احكام النكول ضمن حدود التركة مع الاخذ بالمادة 142 من القانون المدني العراقي التي تنص على انه ينصرف اثر العقد الى المتعاقدين والخلف العام دون الاخلال بالقواعد المتعلقة بالميراث الا اذا تبين من العقد او التعامل او القانون ان هذا الاثر لا ينتقل الى الخلف العام ، واذا أنشأ العقد التزامات وحقوق شخصية

تتصل بشي انتقل بعد ذلك الى الخلف الخاص فان هذه الالتزامات والحقوق تنتقل الى هذا الخلف في الوقت الذي ينتقل فيه الشي اذا كانت من مستلزماته وكان الخلف الخاص يعلم بها وقت انتقال الشي اليه .

ملاحظة // اذا تصالح الدائن والمدين ورفع الحجز عن المبيع قبل تحصيل الفرق من الناكل فلا يبقى ما يبرر تحصيله لان هذا الفرق لا يحصل الا اذا استمرت المزايدة وتم البيع الجبري .