جامعة ميسان

كلية القانون

العنوان : اجراءات التنفيذ على اموال المدين العقارية

اشراف
الاستاذ حسن كلوان

الطالبة: يسرى غسان رعدون

المرحلة : الرابعة

المقدمة

من وسائل التنفيذ الجبري التي يتم اللجوء اليها لاستحصال الديون التي بذمة المدين هي التنفيذ على الاموال العقارية بهدف استيفاء الدين من قبل الدائن من اموال المدين المنقولة او عدم كفايتها ويقصد بالتنفيذ على العقار وضع الاموال المملوكة للمدين او الغير والتي يكون له حق التتبع عليها تحت تصرف القضاء، فتسرع بشأنها اجراءات بيع بالمزاد العلني من اجل استيفاء الدين من ثمن هذا العقار ان اجراء التنفيذ على اموال المدين العقارية يعتبار احد اجراء تحصيل الدين الحكمي اجراء ضروري تتمثل في اجرائين الاول هو اجراء الحجز على اموال المدين العقارية ويعتبار احد اجراء تحصيل الدين الحكمي اجراء ضروري تتمثل في اجرائين الاول هو اجراء الحجز على اموال المدين العقارية والثاني هو بيع الاموال العقارية المحجوزة لغاية منها هو الا يترك المدين دون استحصال المبلغ المديون به بالكامل.

اولاً حجز اموال المدين العقارية وفق التشريع العراقي

بالعودة الى قانون التنفيذ العراقي فان اجراءات حجز

عقارات المدين وردت في المواد من ٨٦ - ٩٠ وقد بينت

المواد الملامح الرئيسية التي تقوم عليها الاجراءات

الخاصة في حجز العقارات وهي تتمثل بوضع اشارة

الحجز على قيود العقار لتبليغ المدين بخبارية ثالثة

ووضع اليد على العقار وحجز واردات العقار المحجوز

تسديد الدين وان حجز العقار وفقاً لما ورد في قانون

التنفيذ لا يكون الا بتحريك طلب من الدائن يقدم الى منفذ

العدل ليقوم بدراسته وتدقيقه ويتخذ قرار بشانه ليقاع

الحجز على هذه العقار في حال اذا تحققت مشروعيته ويتمثل

طلب الدائرة الدائنة بالملف الذي يتم رفعه من قبل المحول

بتحصيل الديون الحكومية الى منفذ العدل فاذا قرر ايقاع

الحجز على العقار يجب ان تقوم دائرة التسجيل العقاري

بالاشعار من منفذ العدل بضرورة وضع اشارة تنفيذ الحجز

على السجل الخاص بالعقار المطلوب الحجز عليه وعند تبليغ

هذه الجهة

ووضع اشارة الحجز كيدان تشعر الجهة الحاجزة بذلك وتبيضها بما يتعلق بهذا العقار من حقوق عليه وتبعية وما عليه من حجوزات ايضاً وعندما يتم وضع اشارة الحجز على سجل الخاص بالعقار فان هذا يعني ان مالك العقار المدين ان يقوم بأي اجراء او تصرف عن العقار المحجوز ما لم يتم موافقة مديرية التنفيذ التي وضعت الحجز باستثناء التصرفات التي نصت عليها المادة ١٠١ من قانون التسجيل العقاري رقم ٨ لسنة ١٩٧١ المعدل التي تنص على التصرفات الناقلة للملكية بعوض المستند الى حكم قضائي حائز درجة البتات او قرار قانوني له قوة الحكم في الاستملاك وتصفية الهنف نقداً ويتحول الحجز الى ثمن وديع العقار مصدراً منه والتصرفات المنشئة التي تزيد قيمة المحجوز كتصفية الجنس وكذلك حق الارث والانتقال وتنتقل اشارة الحجز الى سجل الجديد وتتبعه لذلك يقوم المدين بيع او المدين مراره وقوعه تحت تأثير الحجز على اموال العقارية ويمكن ان يتم ذلك مالم يتم تبليغه بوضع اشارة الحجز على عقاره.

وبموجب المادة 88 من قانون التنفيذ يتم وضع اليد على العقار بعد انتهاء مدة العشر ايام من تبليغ المدين وعند قيامه بتسديد الدين وبموجب هذه المادة اعطى المشرع العراقي الحق لمنفذ العدل بان يجري معاملة وضع اليد ويقصد بها ان يتنقل منفذ العدل بدلاله خبير ينتدبه الى موقع العقار من اجل ان يبين او صاف ذلك العقار بالكامل ويصبح الوقوف على وارده الشرعي اذا اعوجر ولا بد ذكر اسم من يشغله سوى كان مالك العقار او غيره على هذه المعلومات يسجلها منفذ العدل والخبير ويصبح ان تشمل هذه المعلومات في محضر معد لهذا الامر ان العقار المحجوز يجوز ابقاء بحيازة شاغله بموجب احكام قانون التنفيذ بعد معاملة وضع اليد اذا فيما الحق الشاغل للعقار ضرراً او نقصاً في قيمته او امتنع عن قيامه بتعويضه كل من قد يشتريه ففي هذه الحالة يقوم منفذ العدل باتخاذ قرار بنزع ملكية العقار من شاغله. في الاجراء الاخير من اجراءات الحجز جاء المشرع بمدى عدم جواز حجز العقار اذا كانت وردات عليه سنة تكفي لداء الدين ⊛

ثانياً بيع اموال المدين العقارية

حدد قانون تحصيل الديون الحكومية العراقي حالياً النص على اجراءات البيع لكنه احال هذه الامور من القواعد العامة في قانون التنفيذ فقد نص المشرع العراقي في قانون التنفيذ على اجراءات بيع العقار المحجوز بكل تفاصيله وبيع العقار عاده مايتم رضائياً من قبل المدين نفسه او بشكل غير رضائي من قبل مديرية التنفيذ عن طريق المزايدة العلنية فالطريقة الاولى هي الرضائية الصادرة من قبل المدين تتم عن بناء اذن من منفذ العدل وهذه الطريقة تأتي الحق للمدين من بيع عقاره بكل حرية وكذلك وبسعر الذي هو يراه مناسب لعقاره وبعيداً عن تقليل من قيمة المدين بشره امام الناس وفضلاً عن فائدته وانها هي اعتبار بانه لايتم الا باذن المنفذ العدل وتحت اشرافه وهذه مايحقق جانب العدالة من ايجاد الحاجزه وفي الوقت نفسه يعطي حق الدائن من الثمن يباع به العقار وهذه الامور مضمون كونه يحقق عدل وضمان للمدين

العامة الطريقة الأخيرة وفقا لنص المادة ٩٤ والتي تتم عن طريق
المزايدة من قبل مديرية التنفيذ فتبدى هذه الإجراءات
بتنظيم قائمة بمزايدة العقار الذي توضح كل ما يتعلق
به والغاية منها ان يكون الشخص الذي يرغب بشراء هذه
العقار على اطلاع بكل ما يتعلق به ويتم الإعلان بموجب
المادة ٩٤ عن وضع العقار بالمزايدة مده ٣٠ يوم من اليوم
التالي لنشر الإعلان واذا تعددت العقارات المحجوزة فلابد
من ان ينظم لكل عقار قائمة خاصة له ويعد الاختصاص المكاني
نقطة مهمة لإجراء المزايدة العلنية اذ لا يمكن اجراؤه ما لم
يحدد المكان اذ ان المزايدة تتم في مديرية التنفيذ كما حددت
المادتان ٩٥ و ٩٦ من قانون التنفيذ ووسائل الإعلان التي
تستخدم لنشر اعلان بيع العقار بالمزايدة واعطت الحق لمنفذ
العدل ان يختار اي وسيلة اعلان اخرى للاعلان عنه وهذه
يعني ان يكون الإعلان مكتوب باللغة المعتمدة وهذا الامر
لابد منه ولمنفذ العدل جواز اللجوء الى نشر الإعلان بوسائل
الاعلام الاخرى هذه وحدها ان المادة تدعوا الى ذلك .

وتبدأ تفتح في اليوم الذي يلي نشر الاعلان الخاص بالمزايدة اذ يجب على من يرغب الاشتراك بالمزايدة والذين هم اشخاص المسموح لهم بالمزايدة وان يقوموا بايداع تأمينات لا تقل عن كفوة بالمية من القيمة المقدرة للعقار وان سبب هذه التأمينات هو من اجل ضمان استيفاء الاجراءات اللازمة حدوثها بسبب تخول المتزايدين عن الشراء ويمكن لقلم التأمينات استرجاعها اذا اعلن كف يده عن المزايدة اذا صدرت موافقة الدائرة التي تقوم بالمزايدة وبعد ايداع التأمينات تحدد الساعة الثانية عشر ظهراً من اليوم الثلاثين ليقوم بالبدء ثلاث مرات لاشتراك والاعلان عن بدئها وتجري المزايدة علناً وتبدأ بفتح المزايدة بما يقل عن ثمنين بالمية من القيمة المقدرة للعقار وبعد اجراء المزايدة والنداء وتقديم العروض يقرر المتقدم العدل احالة المزايدة في العقار الى المزايد الاخير اذا لم يره ضمن دقائق ولم يعرض عرضاً اكبر منه وهذه العرض الذي اعيل عليه نهاية المزايدة .

والاجراء الذي يلي هذه الامر حددته المادة ٩٧ اذ بينت انه في الحالة الثانية ان يبلغ المدين بها ليقوم بسداد الدين فورا وفي مدة ثلاثة ايام من اليوم التالي لتاريخ تبليغه ويتم ذلك بسجل العقار باسم المشتري الذي رسى عليه المزاد وقد حثت المادة ٩٨ من قانون التنفيذ العراقي المحافظة على قيمة العقار وتحقيق مصلحة المدين مالك العقار المرهون اذ اجازت تمديد المزايدة لمدة خمسة عشر يوم وهي مدة كافية لوصول علم المزايدة الى اكبر عدد ممكن من الاشخاص ليقدروا قيمة العقار في حال اذا لم يبلغ المبلغ ٨٠٪ من قيمة العقار كما اوجبه المشرع العراقي اعادة تقدير العقار واعادة المزايدة في حاله لم يصل المبلغ الى ٧٠٪ من قيمة المزايدة وهذه امور حسنه يرجح بها كفة الى كل من الاشخاص الذين يرغبون في الشراء كما الى المدين ايضاً.

المصادر

١- صالح امين محمد عيطان . التنفيذ على العقار المرهون بحث منشور في مجلة الرافدين تصدر كلية الحقوق جامعة الموصل المجلد (١١) العدد (١) سنة ٢٠٠٩

٢- عمار حسن كرار الزرفي . الحجز على اموال المدين بحث منشور في مجلة الكوفة تصدر عن كلية القانون والعلوم جامعة الكوفة.

٣- هند فالح حمود الملاك ، بيع العقار بالمزايدة رسالة ماجستير مقدمة الى كلية القانون . جامعة الموصل ٢٠٠١

٤- قانون التنفيذ العراقي رقم (٤٥) لسنة ١٩٨٠

٥- قانون تحصيل الديون الحكومية العراقي رقم ٥٦ سنة ١٩٧٧