

عمادة الدراسات العليا

جامعة القدس

البيع الجبري وفق قانون التنفيذ الفلسطيني رقم 23 لسنة 2005

"دراسة تحليلية مقارنة"

علي محمود محمد النجار

رسالة ماجستير

القدس - فلسطين

1443هـ - 2022م

البيع الجبري وفق قانون التنفيذ الفلسطيني رقم 23 لسنة 2005

"دراسة تحليلية مقارنة"

إعداد الطالب:

علي محمود محمد النجار

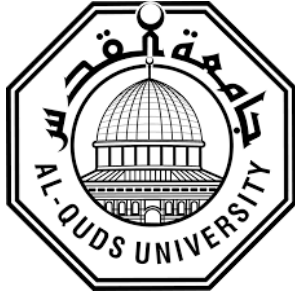
بكالوريوس حقوق من جامعة فيلادلفيا - الأردن

إشراف الدكتور:

ياسر زبيدات

قُدمت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في القانون الخاص من كلية الحقوق - برنامج الدراسات العليا - جامعة القدس.

1443هـ - 2022م



عمادة الدراسات العليا

جامعة القدس

برنامج ماجستير القانون الخاص

البيع الجبري وفق قانون التنفيذ الفلسطيني رقم 23 لسنة 2005

"دراسة تحليلية مقارنة"

اسم الطالب: علي محمود محمد النجار

الرقم الجامعي (21710800)

المشرف: الدكتور ياسر زبيدات

نوقشت هذه الرسالة وأجيزت بتاريخ 18 \ 1 \ 2022، من قبل أعضاء لجنة المناقشة المدرجة أسماؤهم وتواقيعهم :

.....: التوقيع	د. ياسر زبيدات	1_ رئيس لجنة المناقشة
.....: التوقيع	د. محمد خلف	2_ ممتحناً داخلياً
.....: التوقيع	د. اسحاق البرقاوي	3_ ممتحناً خارجياً

القدس _ فلسطين

1443هـ - 2022

إهداء

إلى الرجل الوحيد الذي أحبني بدون مقابل .. إلى من إذا طلبت منه نجمتين يعود

محملاً بالسماء

أبي الحبيب

إلى من هي عيني التي أرى بها الدنيا .. إلى من تزهو تحت قدميها الجنة

أمي الحنونة

إلى تلك العروق المتصلة بقلبي ... إلى سندي وعضدي .. إلى من بهم يشتد

ساعدي وتعلو هامتي

أخوتي وأخواتي

إلى من علمني أبجدية الحياة

المحامي رياض الطمیزی

إلى من كسر هيمنة المحتل وأذلهم

أسرى سجن جلبوع الأبطال

إلى أول الرصاصة وصانع الدولة الفلسطينية

الشهيد ياسر عرفات - أبو عمار

إلى المهيّب الركن

الشهيد صدام حسين المجيد

إلى كل من ساندني وكان عوناً لي .. إليهم جميعاً

شكراً

إقرار:

أقر أنا معد الرسالة بأنها قدمت لجامعة القدس، لنيل درجة الماجستير، وأنها نتيجة أبحاثي الخاصة، باستثناء ما تم الإشارة له حيثما ورد، وأن هذه الرسالة، أو أي جزء منها، لم يقدم لنيل درجة عليا لأي جامعة أو معهد آخر.

التوقيع: 

الطالب: علي محمود محمد النجار

التاريخ: ٢٠٢٢/١/١٨

الشكر والتقدير

الحمد والشكر لله الواحد الأحد

أتقدم بجزيل الشكر إلى الدكتور ياسر زبيدات لإشرافه على هذه الرسالة ودعمه

المتواصل لي، وإعطائي من معلوماته ووقته لإتمام هذه الرسالة .

فهرس المحتويات

إقرار	أ
الشكر والتقدير	ب
فهرس المحتويات	ت
الملخص	خ
Abstract	ذ
المقدمة	1
الفصل الأول	9
ماهية البيع الجبري	9
المبحث الأول	9
مفهوم وطبيعة البيع الجبري وأركانه وخصائصه	9
المطلب الأول -----	10
مفهوم البيع الجبري وطبيعته -----	10
الفرع الأول	10
مفهوم البيع الجبري	10
الفرع الثاني	12
الطبيعة القانونية للبيع الجبري	12
أولاً: النظرية العقدية للبيع الجبري	13
ثانياً: نظرية القرار القضائي للبيع الجبري	14
المطلب الثاني -----	16
أركان البيع الجبري بالمزاد العلني وخصائصه كأحد مراحل التنفيذ الجبري -----	16
الفرع الأول	16
أركان التنفيذ والبيع الجبري	16
أولاً: السلطة التي تقوم بالتنفيذ والبيع الجبري	16
ثانياً: السندات التنفيذية (سبب البيع الجبري)	18
ثالثاً: أطراف التنفيذ في البيع الجبري	20

23	رابعاً: محل التنفيذ
25	الفرع الثاني
25	خصائص البيع الجبري
25	أولاً: البيع الجبري بطلب الدائن وتحت إشراف السلطة القضائية
26	ثانياً: البيع الجبري يكون بالمزاد العلني
27	ثالثاً: ضرورة دفع الثمن
30	المبحث الثاني
30	إجراءات الحجز التنفيذي على أموال المدين المنقولة والغير منقولة
32	المطلب الأول
32	إجراءات الحجز التنفيذي على أموال المدين المنقولة
32	الفرع الأول
32	الحجز على أموال المدين المنقولة تحت يده
32	أولاً: شروط الحجز التنفيذي على هذه الأموال
33	ثانياً: إجراءات الحجز التنفيذي على المنقول لدى المدين
36	ثالثاً: مواصلة إيقاع الحجز
37	رابعاً: حجز جميع المطلوب حجزه
37	خامساً: تحرير محضر الحجز
39	الفرع الثاني
39	الحجز على أموال المدين المنقولة لدى الغير
41	أولاً: شروط حجز مال المدين لدى الغير
41	ثانياً: إجراءات حجز مال المدين لدى الغير
45	المطلب الثاني
45	إجراءات الحجز التنفيذي على أموال المدين الغير منقولة
46	الفرع الأول
46	إجراءات الحجز على الأموال الغير منقولة
51	الفرع الثاني

51.....	آثار الحجز على المال الغير منقول
51.....	أولاً: عدم نفاذ التصرف بالمال غير المنقول المحجوز
52.....	ثانياً: تقييد حق المالك في استعمال المال غير المنقول واستغلاله
56	الفصل الثاني
56	إجراءات البيع الجبري عن طريق المزيدة
57	المبحث الأول
57	إجراءات البيع الجبري للأموال المنقولة وغير المنقولة
57 -----	المطلب الأول
57 -----	إجراءات البيع الجبري للأموال المنقولة
58.....	الفرع الأول
58.....	الإعلان عن بيع المال المحجوز وميعاده
62.....	الفرع الثاني
62.....	إجراءات البيع الجبري بالمزاد العلني
62.....	أولاً: إعادة جرد الأموال المحجوزة
63.....	ثانياً: مكان إجراء المزيدة
63.....	ثالثاً: وضع الأموال المحجوزة والإعلان عنها بواسطة المنادي
64.....	رابعاً: رسو المزاد
68 -----	المطلب الثاني
68 -----	إجراءات البيع الجبري للأموال غير المنقولة
69.....	الفرع الأول
69.....	تنظيم وإيداع قائمة شروط البيع للمال غير المنقول
70.....	أولاً: مشتملات قائمة شروط البيع
72.....	ثانياً: السندات المرفقة بقائمة شروط البيع
73.....	ثالثاً: الإعلان عن قائمة شروط البيع
75.....	الفرع الثاني
75.....	إجراءات البيع الجبري للأموال غير المنقولة بالمزاد

المبحث الثاني	80
الحقوق والإلتزامات التي يترتبها البيع الجبري على الأطراف وآثاره	80
المطلب الأول-----	80
حقوق والتزامات أطراف البيع الجبري -----	80
الفرع الأول	81
آثار البيع الجبري بالنسبة للمشتري	81
أولاً: المبيع منقول	81
ثانياً: المبيع عقار	82
الفرع الثاني	85
آثار البيع الجبري بالنسبة للمحجوز عليه	85
المطلب الثاني-----	87
حقوق الدائن الحاجز كأثر من آثار البيع الجبري -----	87
الفرع الأول	88
حقوق الامتياز للدائنين	88
أولاً: حقوق الامتياز العامة	90
ثانياً: حقوق الامتياز الخاصة	90
الفرع الثاني	95
توزيع حصيلة التنفيذ على الدائنين	95
أولاً: كفاية حصيلة التنفيذ لسداد جميع أموال الدائنين	96
ثانياً: عدم كفاية حصيلة التنفيذ لسداد جميع أموال الدائنين	96
الخاتمة	99
قائمة المصادر والمراجع	102

المُلخَص

لمن المعروف قانونا وشرعا أنه لا يجوز للإنسان أن يستوفي حقه بذاته، وذلك بسلوكه لأي طريق غير سليم من أجل أن يتحصّل على حقه، حيث حل محله مبدأ أكثر جدوى، ملخصه أنه لا يضيع حق وراءه مطالب وقاضي محايد يحميه ويعمل على استرجاعه لصاحبه وفق قواعد وضوابط، وعليه عملت الدول على سن القوانين المنظمة لذلك وبناء مؤسسات ودوائر رسمية تتولى تطبيقها إذا ما لجأ إليها أي مطالب، فكان القضاء الذي تفرع عنه أقسام ومرتبّات، منها دائرة التنفيذ والتي تختص باستقبال طلبات أصحاب الحقوق ممن يحملون السندات التنفيذية، من أجل العمل وفق إجراءات رسمها القانون ليحصل على كامل حقه من مدينه على مبدأ تحقيق العدل بإعطاء كل ذي حق حقه، فكان من إجراءات إحقاق الحقوق ما يعرف قانونا بالتنفيذ الجبري، بمراحله المختلفة حتى توزيع حصيلة التنفيذ على الدائنين.

الفكرة الرئيسية لهذه الدراسة، هي البيع الجبري لأموال المدين في المزاد العلني كواحد من مراحل التنفيذ الجبري على أموال المدين المنقولة وغير المنقولة، في ضوء نصوص وأحكام قانون التنفيذ الفلسطيني رقم 23، لسنة 2005، دراسة مقارنة مع ما جاء في نصوص رديفه في بعض القوانين العربية، حيث أوجب المشرع الفلسطيني وغيره من قوانين الدول المقارنة وجوب السير بعدة مراحل وفق عدة إجراءات للوصول للبيع الجبري، تبدأ بتقديم الدائن حامل السند التنفيذي لدائرة التنفيذ المختصة طالبا إيقاع الحجز التنفيذي على أموال مدينه، سواء المنقولة أو غير المنقولة الذي رفض إيفاءه حقه طواعية، وإعداد هذه الأموال للبيع من قبل مأمور التنفيذ، وما قد يلحق بها من اعتراضات، بالإضافة للإعلان عن البيع وميعاده، بغية البدء ببيعها في المزاد العلني وفق إجراءات نص عليها قانون التنفيذ، من أجل الحصول على مبالغ نقدية تفي له ديونه عليه، على اعتبار أن آخر مراحل البيع الجبري تتمثل في توزيع حصيلة التنفيذ على الدائنين في حال تعددهم، الأمر الذي يدعونا للتفريق بين الحالة التي تكفي فيها حصيلة التنفيذ للوفاء بديون الدائنين أو عدم كفايتها، ودرجات الإمتياز فيما بينهم في الحالة الأخيرة، مع التفريق بين حقوق الإمتياز العامة والخاصة.

فالبيع الجبري يمثل ذروة التنفيذ الجبري والذي تسبقه مرحلة الحجز التنفيذي، حيث يتولاه القضاء وتتم إجراءاته تحت إشرافه ومتابعته، من أجل الوصول إلى الغاية منه، وهي إعطاء كل ذي حق حقه ممن تعنت في دفعه له بإرادته عند المطالبة.

وللبيع الجبري طبيعة قانونية خاصة تحكمها نظريات فقهية رجحت فيها نظرية القرار القضائي للبيع الجبري، وله مفهوم قانوني وخصائص، وأركان واضحة وهي السلطة التي تقوم بالتنفيذ، والسندات التنفيذية، وأطراف العقد، ومحل التنفيذ الجبري، وهو قائم بأطرافه الذين يعتبرون أحد الأركان الموضوعية له، وهم طالب التنفيذ (الدائن)، والمنفذ ضده (المدين)، حيث يقوم ويسير وفق إجراءات قانونية نصت عليها القوانين ذات الصلة بشكل صريح وواضح. كما أن هناك مجموعة من الآثار التي يربتها البيع الجبري على أطرافه سواء المدين أو الدائن بالإضافة للمشتري.

Forced Sale according to Palestinian Execution Law no.23 of 2005 (Comparative Analysis)

By

Ali Mahmoud Mohammed Al-Najjar

Advisor:

Dr. Yasser Zbeidat

Abstract

It is legally recognized that it is not permissible for a person to fulfill his right by himself, through taking any improper way in order to obtain his right. Instead, a person may satisfy its right through adopting a more feasible principle, which indicates that no right could be lost if the person eligible to such right is claiming for it, by the assistance of an unbiased judge that protects him, and awards him his right in accordance with rules and regulations. Accordingly, countries worked on enacting laws regulating this and building official institutions and departments that would implement such rules and regulations if any claimant submitted any complaint to them. The judicial authority includes department and divisions, among them is the Executive Service, which specializes in receiving requests from rights holders who are supported by executive bonds, in order to have his right from his debtor in full based on the principle of achieving justice, according to the procedures drawn up by law. One of such procedures for realizing rights is what is legally known as forced execution, with its various stages until the distribution of the execution proceeds to the creditors.

The main focus of this study is the forced sale of the debtor's money in a public auction as one of the stages of forced execution on the debtor's movable and immovable property, pursuant to the provisions of the Palestinian Execution Law No. 23 of 2005, a comparative study with what was stated in the corresponding Arabic laws. The Palestinian legislator and other laws of the corresponding countries necessitated to proceed with several stages according to certain procedures to obtain an order for the forced sale, beginning with the applying by the creditor, the holder of the executive deed, to the competent execution department requesting an executive seizure of the money of his debtor, whether movable or immovable, who refused to pay his right voluntarily, and preparing these funds for sale by the execution officer, and the objections that may be raised against them, in addition to setting a date for announcing the sale, in order to start selling them in public auction according to procedures stipulated in the Execution Law, and obtain cash amounts to satisfy his debts owed to him, considering that the last stage of forced sale is the distribution of the forced sale proceeds to the creditors in the event that they are several creditors, which necessitates us to differentiate between the case in which the proceeds of execution are sufficient or insufficient to fulfill the debts of the creditors, and preferential of one creditor over the other in case of insufficient funds, with a distinction between public and private preferential rights.

Forced sale represents the last phase of the forced execution, which is preceded by the stage of executive seizure carried out, supervised, and followed by the judiciary department in order to achieve the purpose of it, which is to give every creditor his right owed by those debtors who refused to pay their debts voluntarily.

Forced sale has a special legal nature governed by jurisprudential theories in which the theory of the judicial decision of forced sale has been preponderated, and it has a legal concept and characteristics, and clear pillars, that includes the authority that performs the execution, the executive bonds, the parties to the contract, and the object of forced execution, which is established by its parties who are considered one of the substantive pillars of it. The parties to the forced execution includes the claimant (the creditor) and the enforcee (the debtor), as it depends on and proceeds in accordance with legal procedures stipulated explicitly and clearly in the relevant laws. There is also a set of effects that the forced sale has on its parties, whether the debtor or creditor, in addition to the buyer.

المقدمة :

إن الأصل العام أنه فور حلول أجل الدين أن يوفي المدين بدينه للدائن طوعية منه، أما في حالة عدم وفاء الدين وتهرب المدين من الدفع فإنه لا بد من اللجوء إلى طرق التنفيذ الجبري على المدين لاستيفاء الدين حسب ما رسم له المشرع الطرق القانونية لاستيفاء الحق، حيث يعتبر الحجز من الطرق القانونية التي تجيز للدائن الحجز على أموال المدين سواء كانت الأموال منقولة أم غير منقولة (عقارات) لاستيفاء دينه، وبعد إتمام مرحلة الحجز تأتي المرحلة الأكثر خطورة وضرر على المدين وهي البيع الجبري لأموال المدين التي جرى عليها الحجز، حيث يتم البيع الجبري بواسطة السلطات العامة في الدولة بناء على قرار صادر من القاضي بإجراء البيع الجبري على أموال المدين، حيث تشرف السلطات العامة على إجراءات البيع الجبري ابتداءً من تقديم السندات التنفيذية أو الحكم القضائي وطرحه إلى دائرة التنفيذ، وإصدار حكم بالحجز على أموال المدين المنقولة لاستيفاء الدين، ومن ثم إلقاء الحجز على أموال المدين غير المنقولة (العقارات) والشروع بالبيع الجبري على أموال المدين.

حيث إن ذمة المدين لا تبرأ إلا بتنفيذ الإلتزامات المستحقة عليه، سواء كان تنفيذ الإلتزام طوعاً واختياراً منه، أو عن طريق التنفيذ الجبري وبيع أمواله المنقولة وغير المنقولة لاستيفاء الدين المستحق في ذمته.

حيث إن المرحلة التالية للحجز هي مرحلة البيع الجبري على أموال المدين، وإن الهدف من البيع الجبري هو الحصول على مبلغ المال الذي هو حق للدائن في ذمة المدين، فمرحلة الحجز هي مرحلة ضرورية وجزء لا يتجزأ من البيع الجبري، ولا يتم البيع الجبري بدون اللجوء إلى الحجز على أموال المدين، إذ يعتبر البيع الجبري هو المرحلة اللاحقة على الحجز، ولا يكتمل البيع الجبري بدون إكمال إجراءات الحجز.

وبعد الإنتهاء من إجراءات الحجز تأتي مرحلة البيع الجبري على أموال المدين التي تعتبر أكثر أهمية بالنسبة للدائن الذي يستوفي من خلالها ديونه، والأكثر ضرر على المدين لفقدان أمواله بسبب البيع الجبري وتحصيل قيمتها سداد لدينه.

وفي هذه الحالة تأتي مرحلة التنفيذ الجبري وهي التي حملت موضع دراستنا في هذا البحث، " البيع الجبري وفق قانون التنفيذ الفلسطيني النافذ _ دراسة تحليلية مقارنة "، إذ تمر هذه المرحلة بعدة إجراءات ابتداءً من الحصول على القرار القضائي ببدء البيع الجبري على أموال المدين، التي تبدأ ببيع أموال المدين المنقولة لاستيفاء حق الدائن، وفي حال عدم كفاية الأموال المنقولة تأتي مرحلة البيع الجبري على الأموال غير منقولة (العقارات) والتي تمر في مرحلة من تبليغ المدين بإجراء البيع الجبري على أمواله غير منقولة، فإن لم يلتزم خلال مدة الإخطار، تبدأ إجراءات البيع الفعلية بتنظيم قائمة بشروط بيع الأموال الغير منقولة المحجوزة خلال 30 يوم من تاريخ وضع اليد على العقار، وإعطاء المدين مدة زمنية للإعتراض على هذه القائمة خلال جلسة الاعتراضات، ومن ثم نشر وتعليق القائمة، والإعلان عن قائمة المزايدة، وبيان كافة تفاصيل المال المحجوز المراد بيعه جبراً تحصيلاً للدين، و تاريخ جلسة المزايدة، ومن ثم البدء بالبيع الجبري في جلسة علنية أمام الجميع، حيث إن العبرة في المزاد العلني لإجراء البيع الجبري هي لخلق روح المساواة لجميع الأطراف، فمن جانب الدائن أن يستوفي ثمنه كامل ومن جانب المدين أن يتم بيع أمواله بسعر لا بخس فيه، ومن جانب المشتري أن لا يظلم أحداً، ولا يتم تفضيل مشتري على آخر.

حيث أنه لا يجوز لكل من القضاة أو الموظفين الذين كان لهم يد في إجراءات التنفيذ، أو القضاة الذين نظروا في الإجراءات أو المسائل المتفرعة عنها أن يتقدموا للمزايدة بأنفسهم أو بواسطة وسطاء أو غيرهم، وإلا كان البيع بالمزاد باطلاً، حيث أحسن المشرع وذلك منعا للتحايل على القانون، ومنعا من وقوف القاضي أو الموظف موقف خصما اتجاه المدين بهدف شراء أمواله ببخس المال.

أهمية الدراسة:

تتبع الأهمية العلمية (النظرية) لهذه الدراسة من خلال إلقاء نظرة على كل ما يمكن معرفته عن عملية التنفيذ الجبري بكل مراحله وإجراءاته حتى البيع الجبري وتوزيع حصيلة التنفيذ على الدائنين، والتعرف على التشريع الوطني والتشريعات العربية المنظمة للبيع الجبري، من أجل معرفة ما إذا كان هناك مواضع قصور تختلج نصوصها ولا بد من العمل على تعديلها لتحقيق الغاية المثلى لهذه التشريعات، وما إذا كان هناك نقص بحاجة لتداركه بإضافة ما يكمله.

أما الأهمية العملية فتظهر في كون البيع الجبري لأموال المدين المنقولة وغير المنقولة من أهم المسائل القانونية والإجرائية، إذ يختلف البيع الجبري عن البيوع الأخرى نظراً لأنه يتم جبراً على أموال المدين استيفاءً لدين الدائن.

وكذلك تعتبر ذات أهمية كبيرة في أوساط المجتمع الفلسطيني الذي يعاني من ركود اقتصادي وخنق إسرائيلي على مصادر الأرزاق، الذي أدى إلى تضخم حجم الديون بين أوساط المجتمع ولجوء المواطنين إلى المحاكم لتحصيل حقوقهم عن طريق الإكتفاء بالحجز دون المضي قدماً للبيع الجبري لجهلهم بإجراءات البيع الجبري، مما يتوجب بيان إجراءات البيع الجبري بشكل موسع وموضح نظراً لقلّة عدد الباحثين في هذه المجال.

أهداف الدراسة :

تهدف الدراسة إلى دراسة موضوع البيع الجبري لأموال المدين المنقولة وغير منقولة (العقارات) وفق قانون التنفيذ الفلسطيني النافذ رقم (23) لسنة (2005) الذي نظم إجراءات الحجز والبيع الجبري لأموال المدين المنقولة وغير منقولة في المواد (141-70)، وكذلك امتداد الرسالة إلى بيان وجه الاختلاف بين التشريع الفلسطيني والتشريعات العربية المقارنة، منها المصري والأردني والجزائري والعراقي، للوصول إلى نتائج إيجابية ونصوص خالية من النقص، وتوصيات للمشروع الفلسطيني للنهوض قدماً في تحسين واستصلاح أي نقص في إجراءات الحجز والبيع الجبري لأموال المدين المنقولة وغير المنقولة.

إشكالية الدراسة :

حيث أنه تنثور إشكالية الدراسة للوقوف على التساؤل التالي:

هل حقق المشرع الضمانات الكافية للدائن باستيفاء حقه بشكل سلس من المدين عن طريق البيع الجبري لأموال المدين المنقولة وغير منقولة، بما أورده في النصوص القانونية التي تنظم الحجز والبيع الجبري في قانون التنفيذ الفلسطيني النافذ؟ في حين لا خلاف أن المشرع حافظ على مصلحة المدين بوضعه شروط وإجراءات طويلة للحجز وصولاً للبيع الجبري الذي قد يتقل كاهل الدائن بتعدد إجراءاته وشروطه ومراحل، مع إبقاء فسحة واسعة أمام المدين للتخلص من

إجراءات الحجز أو البيع إذا ما أوفى بما عليه من ديون قبل الإحالة القطعية والفراغ النهائي في العقارات.

ويتفرع عن هذه الإشكالية مجموعة من التساؤلات، نعرضها بالتالي بيانه:

1- هل حقق المشرع الضمانات الكافية للدائن باستيفاء حقه من المدين عن طريق البيع الجبري لأموال المدين المنقولة والغير منقولة، عن طريق النصوص القانونية التي تنظم الحجز والبيع الجبري في قانون التنفيذ الفلسطيني النافذ؟

2- هل المشرع ابتغى مصلحة المدين إذ وضع شروط وإجراءات للحجز وصولاً للبيع الجبري لأموال المدين المنقولة والغير منقولة ؟

3- ما الهدف الذي ابتغاه المشرع من الإحالة المؤقتة بكونه أقر بالإحالة القطعية في البيع الجبري؟

4- ماذا يترتب على تخلف أحد شروط البيانات الإلزامية في قائمة البيع؟

5- هل أحسن المشرع الفلسطيني في إعادة المزاد العلني مرة أخرى في حال كان المال الغير منقول ينقص في سعره نقص فاحشاً عن ثمنه الأساسي في قائمة المزيدة، كونه أقر بأن يتم المزاد في المرة الثانية مهما بلغ السعر المقدم لشراء العقار؟

منهجية الدراسة:

في هذه الدراسة سنعتمد في البداية على المنهج التحليلي، وذلك بتحليل النصوص القانونية والآراء الفقهية التي تتعلق بالبيع الجبري في قانون التنفيذ الفلسطيني رقم 23 لسنة 2005 بشكل أساسي، وغيره من القوانين كالمصري والأردني والعراقي والجزائري، ومقارنته بالقواعد القانونية الواردة في القوانين سالفه الذكر، من أجل الوصول إلى أفضل النتائج وأعمق التوصيات والمقترحات التي يمكننا إدراجها في نهاية هذه الدراسة.

الدراسات السابقة

لقد وجد الباحث دراسات سابقة محدودة حول موضوع الدراسة، منها ما كان حول البيع الجبري بشكل خاص وفقاً لقانون التنفيذ العراقي المعدل، وأخرى وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائي، وهناك دراسة واحدة حول إشكالات حجز الأموال غير المنقولة وإجراءات بيعها وفقاً لقانون التنفيذ الفلسطيني، وهي دراسة مخصصة في جزء من دراستنا التي بحثت في الأموال المنقولة وغير المنقولة من حيث الحجز والبيع، إلا أن معظم الدراسات المتوفرة هي عبارة عن كتب منهجية تشرح قوانين التنفيذ سواء الفلسطيني أو القوانين المقارنة، ومن هذه الدراسات شرح قانون التنفيذ الفلسطيني للدكتور عثمان التكروري والتي شرح فيها جميع نصوص مواد قانون التنفيذ بما فيها المتعلقة بالحجز والبيع وتوزيع حصيلة التنفيذ على الدائنين.

دراسة دعاء بدر شاهين، بعنوان: "إشكالات حجز الأموال غير المنقولة والتنفيذ عليها بالبيع وفقاً لقواعد قانون التنفيذ الفلسطيني رقم (23) لسنة 2005"، تناولت الدراسة موضوع الحجز على الأموال غير المنقولة والتنفيذ عليها بالبيع وفقاً لقواعد قانون التنفيذ الفلسطيني، حيث هدفت هذه الدراسة لمعرفة الإجراءات التي يتطلبها قانون التنفيذ الفلسطيني للقيام بالحجز على الأموال غير المنقولة. وتتبع الأهمية النظرية لهذه الدراسة من خلال التعرف على كل ما يمكن معرفته عن إشكالات الحجز على الأموال غير المنقولة، ويظهر ذلك من خلال توضيح كل ما يحيط بالحجز من حيث إجراءاته وآثاره. وخلصت الدراسة إلى مجموعة من النتائج منها: يشترط قانون التنفيذ الفلسطيني لإيقاع الحجز على الأموال غير المنقولة على الدائن إتباع إجراءات تتضمن في طبيعتها التعقيد والصعوبة، وراعى المشرع الفلسطيني مصلحة المدين بشكل كبير، ويتضح ذلك من خلال أنه جعل بيع الأموال غير المنقولة المحجوزة يمر بعدة مراحل يمكن للمدين من خلال أي مرحلة إلى ما قبل تقرير الإحالة القطعية أن يقوم بسداد دينه، وبالتالي يعتبر الحجز كأن لم يكن.

دراسة الدكتور أحمد سمير الجبوري، بعنوان: "التنظيم القانوني للبيع الجبري في قانون التنفيذ العراقي دراسة مقارنة"، حيث تناولت دراسته موضوع البيع الجبري لأموال المدين المنقولة وغير المنقولة، فمرحلة البيع الجبري تعد أبرز مراحل إجراءات التنفيذ الجبري غير المباشر وهو البيع الذي يتولاه القضاء وتحت إشرافه سواء كان محل ذلك البيع عقاراً أم منقولاً، حيث تتبع

أهمية هذه الدراسة بأنه لم يحظى موضوع البيع الجبري بعناية المشرع العراقي، مما أدى إلى ظهور نقص تشريعي في عدة جوانب، ولابد من التعرف على هذا النقص؛ للعمل على معالجته قدر الإمكان للوصول إلى تنظيم دقيق ونصوص قانونية خالية من النقص خصوصاً في تنظيم الآثار المترتبة على البيع الجبري، وخلصت الدراسة إلى عدة نتائج منها: أن البيع الجبري هو بيع يتم عن طريق القضاء وتحت إشرافه للعقار والمنقول، كي يتحول المال المحجوز إلى مبلغ نقدي محققاً غاية التنفيذ باستيفاء الدائن لحقه المالي، كما يخضع البيع الجبري لقواعد خاصة وضعها المشرع فهو قرار قضائي مختلط من حيث الشكل يعد عملاً قضائياً، ومن حيث المضمون يعد عملاً ولائياً.

دراسة الدكتور عثمان التكروري، بعنوان: " الوجيز في شرح قانون التنفيذ الفلسطيني"، والذي تناول في الباب الثاني منه الأركان الإجرائية للبيع الجبري، حيث تعرض للتنفيذ الجبري بمراحله على عدة فصول من الحجز التنفيذي حتى البيع الجبري بالمزاد العلني وتوزيع حصيلة التنفيذ على الدائنين، وقد تعرض لموضوع هذه الدراسة بشيء من التفصيل شارحاً ما جاء به المشرع الفلسطيني في نصوص قانون التنفيذ رقم 23 لسنة 2005، وتعرضت دراسته للتنفيذ والبيع الجبري على أموال المدين المنقولة وغير المنقولة كل وفق إجراءاته الخاصة، مستعرضاً في النهاية الآثار التي تترتب على عملية البيع الجبري، وتوزيع حصيلة التنفيذ على الدائنين، والتفرقة ما بين حالة كفاية الأموال المحصلة لسداد الديون أو عدم كفايتها، ودرجات الإمتياز بين الدائنين في حالة عدم الكفاية.

دراسة القاضي أسامة عبد الله الكيلاني، بعنوان: " أحكام التنفيذ في المواد المدنية والتجارية بمقتضى قانون التنفيذ الفلسطيني"، تناول فيها إجراءات التنفيذ الجبري بحجز أموال المدين غير المنقولة والمنقولة كذلك، حيث بحث فيها شروط الحجز على هذه الأموال، وإجراءات هذا الحجز، ثم بحث في مرحلة بيع هذه الأموال من حيث بيان الإجراءات السابقة على بيع هذه الأموال المحجوزة، التي تبدأ بتحديد زمان ومكان البيع والإعلان عنه، وتنتهي بإعلان البيع والإحالة القطعية.

هيكلية الدراسة :

اتبع الباحث في هذه الدراسة نظام الفصول حيث قسمها إلى فصلين اثنين على النحو التالي:

الفصل الأول: بعنوان ماهية البيع الجبري وقسمه إلى مبحثين، المبحث الأول مفهوم وطبيعة البيع الجبري وأركانه وخصائصه، أما المبحث الثاني بعنوان إجراءات الحجز التنفيذي على أموال المدين المنقولة والغير منقولة، وتناول فيه كيفية إجراء الحجز سواء على الأموال المنقولة أو الغير منقولة، والحجز على أموال المدين المنقولة تحت يده من ناحية، ولدى الغير من ناحية أخرى، بالإضافة لآثار الحجز على المال الغير منقول.

والفصل الثاني من هذه الرسالة تناول إجراءات البيع الجبري عن طريق المزايدة، حيث أن المبحث الأول من هذا الفصل بعنوان إجراءات البيع الجبري للأموال المنقولة وغير المنقولة، وتناول فيه الإعلان عن بيع المال المحجوز وميعاده، وإجراءات البيع الجبري بالمزاد العلني، والمبحث الثاني بعنوان الحقوق والالتزامات التي يترتبها البيع الجبري على الأطراف وآثاره، حيث تحدث فيه عن حقوق والتزامات أطراف البيع الجبري والمدين المحجوز عليه والمشتري من ناحية، وحقوق الدائن الحاجز كأثر من آثار البيع الجبري من ناحية أخرى.

الفصل الأول

ماهية البيع الجبري

الفصل الأول

ماهية البيع الجبري

البيع الجبري هو النتيجة أو الهدف المرجو من عملية الحجز على العقار محل التنفيذ، ولا يتم إلا بموجب ضوابط وشروط فرضها المشرع، تمثلت بمجموعة من القواعد القانونية المنظمة لهذه العملية، حيث وردت في قانون التنفيذ الفلسطيني رقم 23 لسنة 2005¹، وغيره من القوانين العربية المقارنة، ولأهمية هذه المرحلة من مراحل التنفيذ، ولكي نتمكن من الخوض في ماهية البيع الجبري، كان لابد من التطرق لمفهوم البيع الجبري وطبيعته من ناحية، والتعرض لأركانه وخصائصه من ناحية أخرى، هذا من جانب، بالإضافة إلى ضرورة التعمق فيه بدراسة المراحل التي تسبق عملية البيع الجبري، تحديدا عملية الحجز التنفيذي. ما سبق بيانه سيكون التطرق له من خلال المبحثين الآتيين:

المبحث الأول

مفهوم وطبيعة البيع الجبري وأركانه وخصائصه

حتى نتمكن من التعمق في جزئية البيع الجبري كواحدة من المراحل المفصلية والهامة في عملية التنفيذ الجبري على أموال المدين، على اعتبار أن بيع المال جبرا عن صاحبه يعتبر المرحلة التالية لحجز المال التنفيذي، كون الغاية من الحجز هي الحصول على نقود ليستوفي الحاجز حقه منها، يجب أولا توضيح المفهوم اللغوي للبيع الجبري من ناحية، والإصطلاحي كما جاء في النصوص القانونية من ناحية أخرى، والتي جميعها ستقودنا إلى فكرة التنفيذ القضائي على أموال المدين للوفاء بما يترتب للدائن الحاجز في ذمة المدين المتعنت المحجوز على أمواله سواء المنقولة أو الغير منقولة، ومن ثم نبحت في طبيعة هذا البيع، حيث في هذا القسم من المبحث الأول سنتناول بالتفصيل في المطلب الأول منه على (مفهوم البيع الجبري وطبيعته)، أما القسم الآخر من هذا المبحث فسيكون حول أركان البيع الجبري وخصائصه، كما جاء في قانون التنفيذ الفلسطيني رقم 23 لسنة 2005، والقوانين العربية المقارنة سالفه الذكر، والمتمثلة في الرضا بالبيع في المزايدة وشروط المشاركة فيها، وصولا إلى المبحث الثاني لدراسة الحجز التنفيذ كمرحلة سابقة يليها البيع الجبري.

¹ نشر هذا القانون في العدد 63 من الوقائع الفلسطينية على الصفحة 46 بتاريخ 2006/4/27.

حيث سنتطرق لموضوعي هذا المبحث بشيء من الدقة و التفصيل والتأصيل القانوني
السليم والصحيح من خلال المطلبين التاليين:

المطلب الأول

مفهوم البيع الجبري وطبيعته

يُعرّف هذا المطلب في فرعه الأول البيع الجبري من ناحية لغوية أولاً، وفي الإصطلاح القانوني ثانياً، حيث هناك أكثر من تعريف قانوني للبيع الجبري، إلا أنها ومع اختلاف الإصطلاح المُصاخ تصب في ذات المعنى المطلوب والذي قصده المشرع من هذا المصطلح، كما ويستعرض هذا المطلب في الفرع الثاني منه، الطبيعة القانونية للبيع الجبري كما يلي بيانه.

الفرع الأول

مفهوم البيع الجبري

مفهوم البيع الجبري في اللغة:

هذا المصطلح يتكون من كلمتين (بيع): وتعني من باع الشيء يبيعه (بيعا) و(مبيعا) شراه وهو شاذ وقياسه (مباعا) و (باعه) أيضا اشتراه فهو من الأضداد². و(الجبري): من الجبر أن تغني الرجل من فقره أو تصلح عظمه من كسر، (والجبري): هو التسعير الجبري وهو أن تحدد الدولة بما لها من سلطان ثمنا رسميا للسلع لا يجوز للبائع أن يتعداه، وهو منسوب للجبر بمعنى الإكراه³.

مفهوم البيع الجبري اصطلاحاً - قانوناً:

هو بيع أموال المدين على يد القضاء بعد أن يحجزها الدائنون، وهو مرادف بيع المحجوز، ويقابله البيع الاختياري⁴، كما يعرف بأنه البيع الذي يتم من خلال القضاء أو تحت إشرافه، كي

² الرازي، محمد بن أبي بكر، مختار الصحاح، دار الكتاب العربي، بيروت، لبنان، 1981، ص71، مادة (بيع).
³ ينظر: أحمد، إبراهيم، والزيات، أحمد، وعبد القادر، حامد، والنجار، محمد، المعجم الوسيط، مجمع اللغة العربية، ج1، المكتبة الإسلامية للنشر والتوزيع، استانبول، تركيا، دون ذكر سنة الطبع، ص104، مادة (جبر).
⁴ انظر معجم الانطولوجيا العربية، <https://ontology.birzeit.edu/>. وقد عرف المشرع الجزائري البيع الجبري على أنه: البيع الذي يأتي عقب إجراءات الحجز العقاري بعد فشل كل الإجراءات الودية للحصول وامتناع المدين عن تسديد الدين الذي على عاتقه، وإثبات عدم وجود منقولات كافية يمكن الحجز عليها وبيعها جبرا على المدين لاستيفاء الدائن لدينه. اعماره، طالب، إجراءات البيع بالمزاد العلني العقاري، وآثاره في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، 2018، ص أ.

يتحول المال المحجوز عقارا كان أم منقولاً إلى مبلغ نقدي محققاً غاية التنفيذ باستيفاء الدائن لحقه المالي⁵.

وقد تضمن قانون التنفيذ الفلسطيني النافذ هذا النوع من البيوع الجبرية، وقد نص عليه بشكل صريح في نصوص مواده، حيث تضمنت المواد من (70-95) إجراءات التنفيذ بطريق الحجز، ثم استأنفت في المواد التي تلتها إجراءات البيع الجبري للأموال محل الحجز التنفيذي، على اعتبار أن البيع الجبري هو المرحلة النهائية لإجراءات التنفيذ على المال المحجوز، والتي تسبق بطبيعة الحال مرحلة توزيع الأموال المحصلة بعد البيع على الدائنين وفق أحكام قانون التنفيذ، وهو الغاية والهدف المرجو من عملية الحجز إذا تعنت المدين ورفض الوفاء بالدين المحجوز من أجله والمترتب في ذمته لصالح الدائن الحاجز⁶.

كما وقد عبّر عن البيع الجبري بالوفاء الجبري، وهو أن يستوفي الدائن حقه من مدينه جبرا بواسطة السلطة العامة، تحت إشراف القضاء، وذلك إذا امتنع عن تنفيذ التزامه أو ماطل في التنفيذ⁷، ويرى الباحث أن البيع الجبري يعني: بيع أموال المدين المحجوزة جبرا عنه بواسطة القضاء، بهدف الحصول على ثمنها النقدي حتى يُصار إلى سداد ديون الدائن طالب التنفيذ الذي لم ينال حقه من مدينه بالرغم من مطالبته مرارا وتكرار.

وفي نهاية هذا الفرع، وبعد البحث في مفهوم البيع الجبري في اللغة ومفهومه في الإصطلاح (قانونا)، وإيراد عدة تعاريف له، يرى الباحث أن جميع هذه التعاريف سواء التي أدرجناها بشكل واضح وصريح، أو التي أشرنا إليها في الأحكام التي تنظم هذا البيع في القوانين المقارنة سألغة الذكر، فإنها تنتهي في النهاية إلى نقطة موحدة وتصب في ذات الجدول وهي ما لخصه أحمد جبوري في تعريفه للبيع الجبري على أنه: (بيع المال المحجوز قضائياً، سواء كان منقولاً أم عقاراً لاستحصال ثمنه، ومن ثم تسديد حق الدائن المفقود بسبب تعنت المدين⁸).

⁵ لمزيد من التفصيل ينظر: العبودي، عباس، شرح أحكام قانون التنفيذ، ط 1، دار (الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2005، ص 126. كما وعرفه حلمي الحجار في كتابه أصول التنفيذ الجبري على أنه: عملية تسهيل المال المحجوز عن طريق بيعه بالمزاد العلني من أجل إيفاء ديون أصحاب الحقوق في المعاملة التنفيذية وتوزيع ما تحصل من عملية الحجز والبيع بينهم عند الإقتضاء.

⁶ كما أن قانون التنفيذ العراقي المعدل (نشر في الوقائع العراقية [رقم العدد : 2762 | تاريخ العدد: 17-03-1980 | رقم الصفحة: 444 | عدد الصفحات: 15 | رقم الجزء : 1]) قد تضمن أيضاً هذا النوع من البيوع الجبرية، وأيضاً القوانين المقارنة المصري والأردني والجزائري، في المواد (376-391) والمواد (426-458) من قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري النافذ ذو الرقم (13) لسنة 1968 المعدل ؛ والمواد (59-67) والمواد (82-106) من قانون التنفيذ الأردني النافذ ذو الرقم (36) لسنة 2002 المعدل. كما تناول المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية (نشر في الجريدة الرسمية، رقم العدد 21، تاريخ العدد: 23 ابريل لسنة 2008)، الإجراءات التحضيرية الممهدة لبيع العقار من المادة (737-741)، المتعلقة بالإجراءات التحضيرية لبيع العقار المحجوز، والمواد من (783-785)، المتعلقة بالإجراءات التحضيرية في البيوع العقارية للمفقود وناقص الأهلية والمفلس، والمادتين (786-787)، المتعلقة بالإجراءات التحضيرية في البيوع العقارية المملوكة على الشيوخ، والمادتين (788-789)، المتعلقة بالإجراءات التحضيرية في البيوع العقارية المثقلة بتأمين عيني.

⁷ مارك نصر الدين، " طرق التنفيذ في المواد المدنية " دار هومه، الجزائر، الطبعة 2005، ص 8.

⁸ الجبوري، أحمد، التنظيم القانوني للبيع الجبري في قانون التنفيذ (دراسة مقارنة)، كلية القانون والعلوم السياسية جامعة كركوك، العراق، كركوك، 2010، ص 254.

كما ويعتبر البيع الجبري مرحلة ضرورية ولا غنى عنها كقاعدة عامة في التنفيذ الجبري غير المباشر، كون البيع الجبري يتوسط بين مرحلتَي الحجز وتوزيع الثمن الناتج عن البيع⁹.

بعد تطرقنا لمفهوم البيع الجبري، واستكمالاً منا في البحث عن ماهية هذا البيع سننتقل للبحث في الفرع الثاني حول الطبيعة القانونية لهذا النوع من البيوع التنفيذية، كونه بيع يتم من خلال المزاد العلني وفق شروط وضوابط خاصة.

الفرع الثاني

الطبيعة القانونية للبيع الجبري

بعد انتهائنا من موضوع مفهوم البيع الجبري، كان لزاماً علينا واستكمالاً لموضوع الدراسة حول ماهية البيع الجبري في قانون التنفيذ، أن نستعرض ونتطرق لطبيعة البيع الجبري، حيث سنجيب عن التساؤل الذي يثار حول هل هذا البيع الذي يتم بالمزاد العلني بيعاً عقدياً أم قراراً قضائياً، كما أننا سنتطرق لخصائص هذا البيع، حيث يتسم البيع الجبري بمجموعة من الخصائص، كما سيلي بيانه :

عند البحث في طبيعة البيع الجبري، لابد من طرح نظريات تحكم هذا النوع من البيوع، نظراً للطبيعة الخاصة التي يتم فيها، كونه يتم بناء على طلب الدائن الحاجز وينفذ من مأمور الحجز التابع لدائرة التنفيذ المختصة، ويقع أو ينفذ على أموال المدين المنقولة وغير المنقولة باختلاف أحكام كل نوع من هذه الأموال من حيث إجراءات البيع، ويتم البيع عن طريق المزاد العلني.

كما أن البحث في طبيعة البيع الجبري لها أهمية من حيث التعرف على النظريات التي بحثت في طبيعة البيوع القضائية من الناحية القانونية، وعليه نستعرض في الفرعين التاليين النظرية العقدية للبيع الجبري ونظرية القرار القضائي لهذا البيع، كما يلي بيانه:

⁹ ينظر: عمر، محمد، مبادئ التنفيذ، ط3، دار النهضة العربية، القاهرة، 1977، ص455؛ وكذلك: د. عزمي عبد الفتاح، قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري، ط2، دار النهضة العربية، القاهرة، 2002، ص57.

أولاً: النظرية العقدية للبيع الجبري

حيث يعتبر البيع الجبري وفق هذه النظرية مثل البيع العقدي الإختياري، بالتالي فالحكم برسو المزاد في العقار يعد حكماً في الشكل، ولكنه من حيث المضمون والطبيعة هو عقداً يرتب حقوق والتزامات وآثار عقد البيع العادي، ما لم ينص القانون على غير ذلك¹⁰.

وفي البيوع الجبرية التي تتم في المزاد العلني تحت إشراف القضاء، فإن الجهة القائمة على التنفيذ، تراعي في إجراءات البيع تطابق الإيجاب المتمثل في أحد العطاء المقدم من أحد المزايدين المشاركين وفق أحكام قانون التنفيذ النافذ، وإن رسو المزاد على المشتري يمثل القبول، حيث باجتماع الإيجاب مع القبول وفق هذه النظرية يصدر القاضي حكمه برسو المزاد، وعليه على المدين المنفذ ضده أن يعمل على تسليم المال محل المزايدة لمن رسا عليه المزاد، وفي المقابل يلتزم المشتري بدفع الثمن، فيما يعرف بعقد البيع، مع ضرورة التنبيه أن الإجراءات تختلف باختلاف طبيعة المال المنفذ عليه، فيما إذا كان منقولاً أو غير منقول¹¹.

ولما كان المبيع مملوكاً للمدين المنفذ ضده، والبيع يتم جبراً عنه، بإرادة المالك المدين معدومة وغير حرة في إجراء البيع من عدمه، لذلك هناك رأي اعتبر الدائن أو الموظف القائم بالتنفيذ هو البائع نيابة عن المدين لتبرير هذه النظرية¹²، ورأي آخر اعتبر أن السلطة المختصة بالتنفيذ في الدولة تسلب المدين المالك حق التصرف فيما يملك مما ينفذ عليه، وهي من تباشر بإجراءات البيع لصالح طالب التنفيذ، إلا أن الكيفية التي يتكون منها العقد والآثار المترتبة عليه كانت محل انتقاد كبير مما أفشل نجاح هذه النظرية¹³.

وبحسب رأي الباحث فإن هذه النظرية غير صالحة لبيان طبيعة البيع الجبري، كون العطاء المقدم من قبل المزاد ليس له طبيعة الإيجاب بالنسبة لعقد البيع، ولا طبيعة القبول أيضاً، لأن البيع الجبري من حيث تكوينه وآثاره لا يعتبر عقداً بالشكل القانوني الصحيح، وإن كان لابد من تكييف قانوني أقرب للصواب، فيمكننا أن نعبر عن العطاء بوصفه وعداً من المزاد باكتسابه

¹⁰ الجميعي، عبد الباسط، نظام التنفيذ، ط1، دار الفكر العربي، القاهرة، 1968، ص 65.

¹¹ وهذا هو موقف القانون المدني العراقي النافذ والمقارن في المادة (89) منه، وكذلك نص المادة (99)، من القانون المدني المصري النافذ المعدل؛ فالإيجاب لا يكون إلا بتقديم عطاء والقبول هو إرساء المزاد على شخص معين، وطرح المال للمزاد يعد دعوة للتعاقد وتقدم الراغب في الشراء بعطاء معين يعد إيجاب، أما إرساء المزاد عليه فيعد قبولاً للعقد.

¹² محمود، سيد أحمد، أصول التنفيذ الجبري، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، القاهرة، 2009، ص 573.

¹³ والي، فتحي، التنفيذ الجبري، دار النهضة العربية، القاهرة، 1980، ص 529.

الحق المعروض للبيع، بحيث يلزم المتقدم للمزايدة نفسه بمجرد تقديم عطاءه، مالم يتقدم مزايده آخر بعطاء أكبر منه.

ثانيا: نظرية القرار القضائي للبيع الجبري

لو عدنا لنص المادة (2)، لوجدنا أن القائم بالتنفيذ هو موظف عام مختص بدائرة التنفيذ التي قُدم لها طلب التنفيذ من الدائن، على اعتبار أن البيع الجبري هو أحد مراحل التنفيذ الجبري الذي تتولاه دائرة التنفيذ المختصة: " على المختصين بالدائرة المبادرة إلى التنفيذ فور تقديم الطلب وتسليم السند التنفيذي واستيفاء شروط التنفيذ"¹⁴، بالتالي يمكننا القول أن البيع الجبري يعتبر بمثابة قرار يصدر من الموظف المختص، أو بشكل أكثر دقة من قاضي التنفيذ المختص، وعليه لا يمكننا أن نصف حالة المتقدم للعطاء بالإيجاب، أو قبولاً للدعوة للتعاقد التي تفهم من افتتاح المزاد العلني، وعليه فالتقدم للعطاء ما هو إلا واحداً من إجراءات البيع الجبري التي نص عليها قانون التنفيذ الفلسطيني في نصوص مواده المتعلقة بالبيع الجبري كمرحلة تلي الحجز التنفيذي، بقصد تحقيق الغاية الأساسية من التنفيذ وهي استيفاء الدائن لحقه من أموال مدينه المنفذ ضده¹⁵.

وبحسب رأي الباحث فإن هذه النظرية أولى بالإتباع من نظرية العقد سالفه الذكر، لأن القرار الصادر من الجهة المختصة بإجراء البيع الجبري على أموال المدين هو قرار نزع ملكية المنفذ عليه من المدين وجعله رهن تصرف دائرة التنفيذ في حدود إجراء البيع، وإتمام إجراءات التنفيذ الجبري، وتوزيع حصيلة المبيع على الدائنين الحاجزين وفق أحكام قانون التنفيذ، فأركان البيع الجبري تختلف عن أركان البيع العادي العقدي، وأبرز اختلاف هو انعدام إرادة المالك المنفذ ضده في عملية البيع، بالإضافة إلى أن آثار هذا العقد أيضاً تختلف عن البيع العادي، لأن أثره يتجلى في نزع ملكية المال المبيع محل التنفيذ، ونقلها إلى من رسا عليه العطاء أو المزاد مقابل الثمن الذي دفعه، جبرا عن المدين المالك للمال المنفذ عليه.

14 المادة (2)، قانون التنفيذ الفلسطيني، رقم 23، 2005. حيث جاء في الفقرة الثانية من ذات المادة أنه: إذا امتنع القائم بالتنفيذ عن القيام بأي إجراء من إجراءات التنفيذ كان لصاحب الشأن أن يرفع الأمر بطلب إلى قاضي التنفيذ، وله أيضاً أي للقائم بالتنفيذ أن يتخذ وسائل تحفظية وله أيضاً أن يستعين بمعونة الشرطة وذلك بعد مراجعة القاضي.

15 وفي قانون التنفيذ العراقي، فالبيع الجبري هو قرار يصدر من موظف عام، كأن يكون المنفذ العدل أو القاضي المختص في بعض الأحيان، وفقاً لإجراءات التنفيذ بالحجز ونزع الملكية الواردة في القوانين الإجرائية، انظر: المادة (91)، من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل.

كما أن هذه النظرية جديرة بالتأييد لأنها تتفق مع طبيعة إجراءات التنفيذ كنشاط قضائي، حيث أن البيع الجبري مرحلة من مراحل هذا النشاط وتتفادى بالتالي الانتقادات التي وجهت للنظرية الأولى، وتفسر اختلاف آثار البيع الجبري عن عقد البيع¹⁶.

حيث يترتب على هذا التكييف القانوني (نظرية القرار القضائي للبيع الجبري) ما يلي:

1- خضوع البيع الجبري من حيث تكوينه وآثاره لقانون التنفيذ وليس لنظرية العقود في مجلة الأحكام العدلية والقانون المدني وبالتالي لقواعد البطلان الواردة في قانون التنفيذ وليس القانون المدني¹⁷.

2- أن الحكم برسو المزاد لا يخضع لقواعد الأحكام القضائية بالمعنى الفني الدقيق ولا يلزم تسببه ولا يترتب حجية الأمر المقضي ولا يخضع لقواعد الطعن في الأحكام بل يجوز رفع دعوى أصلية ببطلانه، فضلاً عن البيع الجبري يترتب آثاراً إجرائية بحتة لا يترتبها البيع الاختياري، وهذه الآثار واردة في قانون المرافعات¹⁸ في مصر، وقانون التنفيذ في فلسطين.

ويرى الباحث أن البيع الجبري يأخذ طبيعة خاصة ليس حكم قضائي أو ولائي، كون البيع الجبري القضائي يختلف عن كافة البيوع القضائية الأخرى، وهذا الاختلاف يأتي كونه يتم جبراً على المدين، وليس ذو طبيعة عقدية كذلك، فالواقع أن بيع مال المدين وفاءً لحقوق دائنيه يتم جبراً عنه، فسواء قبل هذا البيع أم لم يقبله ليس شرطاً لقبول البيع ولا يمنع إجراءه، ومن المؤكد أن المدين لن يقبل بهذا البيع، ولما كان ذلك فكيف لنا أن نكّيف البيع الجبري على أنه عقد؟ أي أنه تصرف قانوني يتم بتقابل إرادتين (الإيجاب والقبول)، شأنه شأن البيع الاختياري.

¹⁶ الراغب، وجدي، مبادئ التنفيذ القضائي الكويتي، دار النهضة، القاهرة، 1980، ص 164.

¹⁷ عالج المشرع العراقي نظرية البطلان في قانون المرافعات المدنية بصورة هامشية، إذ لم نجد فيه مكاناً لنظرية عامة في البطلان، بل نجد أن كلمة البطلان تردت في عدة نصوص من هذا القانون دون تحديد لمضمون البطلان ولا لقواعده.

¹⁸ محمود، سيد أحمد، مرجع سابق، أصول التنفيذ الجبري، ص 575 وما بعدها.

المطلب الثاني

أركان البيع الجبري بالمزاد العلني وخصائصه كأحد مراحل التنفيذ الجبري

سنتطرق في هذا المطلب بشيء من التفصيل لأركان البيع الجبري كأحد مراحل التنفيذ الجبري والتي تلي مرحلة الحجز التنفيذي، وذلك في فرعه الأول، أما في الفرع الثاني سنبحث في الخصائص القانونية للبيع الجبري في ثلاثة بنود.

الفرع الأول

أركان التنفيذ والبيع الجبري

تتمثل أركان البيع الجبري كونه أحد المراحل النهائية للتنفيذ الجبري، وأحد مكوناته الرئيسية، بل هو الغاية من عملية التنفيذ الجبري، في وجود سلطة تقوم بإجراءات البيع، لأنه وكما هو واضح لنا قانوناً، لا يملك صاحب الحق أن يستوفي حقه الثابت لدى الغير بموجب السند التنفيذي الذي بين يديه بذاته، وإنما عليه أن يلجأ إلى دائرة التنفيذ كسلطة مختصة بإجراءات التنفيذ إذا ما طلب منها ذلك وفقاً لأحكام القانون بناء على السند التنفيذي الذي بيده.

ويدخل ضمن أركان البيع الجبري بالمزاد العلني سلطة التنفيذ والأطراف والمحل والسند، سنعمل على البحث في هذا المطلب وفق الأربعة فروع التالية:

1_ السلطة التي تقوم بالتنفيذ الجبري.

2_ السندات التنفيذية.

3_ أطراف التنفيذ.

4_ محل التنفيذ الجبري.

أولاً: السلطة التي تقوم بالتنفيذ والبيع الجبري

الواضح والمستقر قانوناً أنه لا يجوز لصاحب الحق بموجب القوانين الحديثة أن يقتضي حقه بنفسه؛ حتى ولو كان بيده سند تنفيذي يؤكد هذا الحق، وإلا كان مرتكباً لجريمة يعاقب عليها

القانون جزائياً،¹⁹ لذلك ومتى أراد حامل السند التنفيذي ثابت الحق وفق الشروط القانونية أن يستوفي حقه في حال تعنت المدين بالوفاء بما عليه من إلزام بموجب هذا السند سالف الذكر، يجب أن يلجأ إلى السلطة المختصة في الدولة التي يخولها القانون سلطة التنفيذ والبيع الجبري، والتي تتمثل وفق قانون التنفيذ الفلسطيني، بدائرة التنفيذ التي تنشأ وترتبط بمحكمة الدرجة الأولى في المنطقة التابعة لها.

حيث نصت المادة الأولى من قانون التنفيذ سالف الذكر على: "تنشأ وترتبط بمحكمة الدرجة الأولى في المنطقة التابعة لها دائرة للتنفيذ يرأسها قاض يُندب لذلك، ويعاونه مأمور للتنفيذ وعدد كاف من الموظفين، وعند تعدد القضاة يرأسها من توكل إليه هذه المهمة"²⁰، حيث يتضح من نص هذه المادة أنها تحدثت عن القاضي بشكل مطلق وكذلك عن محكمة الدرجة الأولى، ولم تحدد فيما إذا كانت بداية أم صلح، كما وجاء في الفقرة الأولى من المادة الثانية من ذات القانون: "كل تنفيذ يجري بواسطة دائرة التنفيذ وتحت إشراف وتوجيه قاضي التنفيذ بناء على طلب ذي الشأن مرفقاً بالسند التنفيذي، وعلى المختصين بالدائرة المبادرة إلى التنفيذ فور تقديم الطلب وتسليم السند التنفيذي واستيفاء شروط التنفيذ"²¹.

إن الغرض من السند التنفيذي هو الشروع في التنفيذ الجبري للإلزامات؛ أي إجبار المدين على تنفيذ التزاماته بالإستعانة بالسلطة التنفيذية بعد امتناعه عن التنفيذ طوعاً²²، حيث يخضع البيع الجبري للإشراف القضائي، إذ يكون بيع المنقول الجبري بواسطة المنفذ العدل أو معاون التنفيذ²³، بينما يتم بيع العقار بالمزاد العلني بواسطة مديرية التنفيذ ومعاونة المنفذ العدل لكي ينادي على المزايدة، حيث تبدأ الإجراءات بالمناداة على الثمن الأساسي والمصاريف²⁴، فبعد تنظيم قائمة المزايدة وإعلان الأمر يجب أن ينادي المنادي أو مأمور الحجز للقيام بهذا العمل ثلاث مرات على الأقل في المحال التي يزدحم فيها الناس وفي المحل الكائن فيه العقار، ثم تدرج الكيفية على ظهر القائمة²⁵.

¹⁹ المادة (233) من قانون العقوبات، رقم 16. لسنة 1960، والمعدل بالقانون رقم 54 لسنة 2001 عدد الجريدة الرسمية رقم 4510 تشرين الأول 2001 والمعدل بالقانون المؤقت رقم 86 لسنة 2001 عدد الجريدة الرسمية 4524 كان الأول 2001. من استوفى حقه بنفسه وهو قادر على أن يراجع في الحال السلطة ذات الصلاحية عوقب بغرامة لا تتجاوز عشرة دنانير".

²⁰ المادة رقم (1)، قانون التنفيذ الفلسطيني، رقم 23 لسنة 2005.

²¹ المادة رقم (12) من قانون التنفيذ الفلسطيني، رقم 23 لسنة 2005. حيث يفهم من المادة أن التنفيذ يكون داخل دائرة التنفيذ بناء على طلب من له مصلحة فيه ويجب أن يكون هذا الطلب مرفقاً بالسند التنفيذي.

²² عمر، نبيل، التنفيذ الجبري للسندات التنفيذية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2012، صفحة 5.

²³ عمر، نبيل، أصول التنفيذ الجبري، الحلبي الحقوقية، بيروت، ص 55.

²⁴ قنديل، مصطفى، النظام القانوني للإشراف على إجراءات التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2009، ص 7.

²⁵ المادة (4/127) تنفيذ فلسطيني.

يتضح لنا مما سبق بيانه أن التنفيذ والبيع الجبري لا يتم إلا عن طريق السلطة المختصة قانونا به، بالتالي لا يجوز أن يلجأ الدائن حامل السند التنفيذي لاستيفاء حقه بنفسه مهما كانت الأحوال والظروف، وعليه فإن صاحب الحق في التنفيذ لا يمارس حقه بصورة تلقائية بل لابد له أن يراجع السلطة المختصة التي لها الحق في التنفيذ²⁶.

كما أن القوانين المختلفة للدول عملت على تنظيم هذه الهيئة التي تقوم بهذه المهمة، أي مهمة التنفيذ، وهي تختلف باختلاف الأنظمة القانونية للدول، فبعض الدول ومنها فلسطين ولبنان أخذت بنظام قاضي التنفيذ والذي سبق بيان كيفية تشكل هذه الهيئة والقائمين عليها، أما التشريع الجزائري فقد أخذ بنظام المحضرين القضائيين، حيث يعتبر المحضر القضائي بمثابة ضابطا عموميا يعين من وزير العدل في دائرة اختصاص محكمة معينة للقيام بإجراءات التبليغ والتنفيذ وصولا للبيع الجبري. ويرى الباحث أنه لا فرق كبير بين هذه الأنظمة من حيث تنظيمها للهيئة التي تقوم بهذه المهمة، فجميعها تعود لذات المرجع الرسمي للدولة والمؤسسة القضائية فيها سواء قاضي تنفيذ أو مُحضر قضائي، وتتخلص مهامهم جميعا في نفس الدائرة وهي إتمام إجراءات التنفيذ على أموال المدين المنفذ ضده لكي يستوفي الدائن المنفذ لديونه.

ثانيا: السندات التنفيذية (سبب البيع الجبري)

حيث نصت المادة (8) من قانون التنفيذ الفلسطيني على أنه²⁷:

1- لا يجوز التنفيذ الجبري إلا بسند تنفيذي اقتضاء لحقوق مؤكدة في وجودها ومحددة في أطرافها ومعينة في مقدارها وحالة الأداء.

2- الأسناد التنفيذية هي الأحكام والقرارات والأوامر القضائية والنظامية والشرعية ومحاضر التسوية القضائية والصلح التي تصدق عليها المحاكم النظامية والشرعية وأحكام المحكمين القابلة للتنفيذ، والسندات الرسمية والعرفية وغيرها من الأسناد التي يعطيها القانون هذه الصفة.

الواضح بشكل جلي من المادة سالفة الذكر أنه لا يمكن إجراء التنفيذ الجبري لاقتضاء الحق الثابت للدائن مالم يوجد سند تنفيذي، بالتالي فإن السند التنفيذي يلعب دورا هاما في حماية الحقوق، وعليه لابد من وجود حق موضوعي يجري التنفيذ لاقتضائه، وأن يكون هذا الحق ثابتا في سند تنفيذي، وللسندات التنفيذية عدة صور، منها: الأحكام القضائية، والأوامر، وأحكام المُحكمين، والمُحررات المُوثَّقة، والأوراق الأخرى التي يعطيها القانون صفة السندات التنفيذية،

²⁶ الفراء، عبد الله خليل، التنفيذ الجبري، الطبعة الثانية، غزة، فلسطين، 2012، ص 196.

²⁷ المادة رقم (8)، قانون التنفيذ الفلسطيني رقم 23 لسنة 2005. فكل سند تنفيذي مما اسلف ذكره في المتن في هذه المادة يجوز تنفيذه جبرا إذا ما توافرت الشروط المنصوص عليها في الفقرة الأولى منها.

كالتي نص عليها قرار محكمة الاستئناف / تنفيذ - رام الله بما يلي: " وبالرجوع لأحكام الفقرة الثانية من المادة الثامنة من قانون التنفيذ، والتي حددت الأسناد التنفيذية بقولها: " هي الأحكام والأوامر القضائية والنظامية والشرعية ومحاضر التسوية القضائية والصلح التي تصدق عليها المحاكم النظامية والشرعية وأحكام المحكمين القابلة للتنفيذ والسندات الرسمية والعرفية وغيرها من الأسناد التي يعطيها القانون هذه الصفة "، ذلك أن القانون أعطى صفة السند التنفيذي مثلاً لإنذار المكلف بالضريبة أو الرسم للهيئة المحلية بالمادة (27) من القانون رقم (1) لسنة 1997 بشأن الهيئات المحلية، ويعتبر هذا الإنذار بمرور خمسة عشر يوماً من تبليغه للمكلف وعدم الدفع، سنداً تنفيذياً قابلاً للتنفيذ عن طريق دوائر التنفيذ، أي أن القانون أعطى بعض السندات غير الواردة بنص المادة الثامنة من قانون التنفيذ قوة الأسناد التنفيذية القابلة للتنفيذ عن طريق دوائر التنفيذ²⁸.

كما أنه وبالرجوع لنص المادة (1/8) من قانون التنفيذ، نجد أنه من الضروري أن يتوافر في الحق الموضوعي الذي يجري التنفيذ لاقتضائه لحظة البدء بالتنفيذ، ثلاثة شروط، يخضع تقدير توافرها من عدمه لسلطة قاضي التنفيذ، وهي أن يكون الحق موضوع السند محقق الوجود، معين المقدار، حال الأداء، وإذا تخلف شرط من هذه الشروط الثلاثة التي سبق ذكرها، لا يجوز إجراء التنفيذ الجبري تحت طائلة البطلان، أي يجب أن تتوافر الثلاث شروط مجتمعة وقبل لحظة البدء بالتنفيذ، حيث لا عبء ولا قيمة لها إن لم تتوافر جميعها أو فقد أحدها قبل البدء بالتنفيذ، مع ضرورة التنبيه بأنه في حال اجتمعت هذه الشروط الثلاثة وفق ما تم بيانه، فلا عبء بمقدار الحق الموضوعي، ويصار إلى التنفيذ على أموال المدين وصولاً لمرحلة البيع الجبري بالمزاد العلني.

ومتى توافرت هذه الشروط الثلاثة لا عبء بمقدار الحق الموضوعي؛ إذ يمكن التنفيذ اقتضاء لأي حق مهما قل مقداره، كما يجوز التنفيذ بالنسبة لجزء من هذا الحق متى توافرت هذه الشروط بالنسبة له حتى ولو لم تتوافر بالنسبة للجزء الباقي من هذا الحق²⁹.

إلا أنه لا يجوز لقاضي التنفيذ إصدار أي قرار بحبس المدين أو بالحجز على أمواله، إلا بعد أن يتأكد من تبليغ المدين بالسند التنفيذي التي يستند إليه الدائن في طلب الحبس أو الحجز³⁰.

و يشترط لقبول دعوى التنفيذ وجود سبب منشأ لها، والذي يتمثل بالسند التنفيذي، ويشترط أن يمهر هذا السند بالصيغة التنفيذية التي تسبغ عليه القوة التنفيذية وفقاً لأحكام القانون، حيث

²⁸ قرار محكمة استئناف/ تنفيذ - رام الله رقم 2018/627 الصادر بتاريخ 27 مايو 2018.

²⁹ التكروري، عثمان، الوجيز في شرح قانون التنفيذ رقم 23 لسنة 2005، مدونته على الانترنت، 2020.

³⁰ قرار محكمة استئناف / تنفيذ - رام الله رقم 2012/1135 الصادر بتاريخ 2012/8/8.

يتميز السند التنفيذي في هذين القانونين بأن له قوة ذاتية، فيعطي صاحبه الحق بالتنفيذ دون أن يناقش بوجود الحق الموضوعي من عدمه لحامله، بالإضافة لأنه يصدر من جهات رسمية، فلا يطعن بمضمونه إلا بالتزوير، كما أنه أمر ضروري للتنفيذ الجبري، " فالسند التنفيذي هو الأداة التي يحوزها طالب التنفيذ والذي يضطر إلى اللجوء إلى التنفيذ الجبري من أجل اقتضاء حقه الثابت في ذلك السند بجبر المدين على تنفيذ الإلتزام الواقع على عاتقه".³¹

ويرى الباحث أن حكمة السند التنفيذي تتمثل في وجوب أن لا يترك البدء في التنفيذ لهوى طرف من أطرافه، أو لتحكم القائم به، فلا يترك لمحض إرادة الدائن لأن ذلك سوف يعرض المدين لتعسف إجراء تنفيذ لا أساس له ولا حق للدائن في إجرائه، كما ولا يترك لهوى المدين الذي سيعارض إجراءه، ويبتدع الوسائل لعرقلة ما سوف يؤدي إلى عدم حصول الدائن على حقه أبداً، ولا يمنح الموظف القائم بالتنفيذ سلطة التحقق من وجود أو عدم وجود حق يراد حمايته قبل البدء في التنفيذ، لأن ذلك يتجاوز وظيفته التنفيذية، كما يؤدي إلى عرقلة وتعطيل التنفيذ، بل أن يبدأ التنفيذ بناء على أساس موضوعي كاف في الدلالة على وجود حق جدير بالحماية التنفيذية، لذلك تطلب القانون ضرورة وجود السند التنفيذي كأساس للتنفيذ، بحيث يدل هذا السند على وجود الحق الموضوعي لمن بيده السند التنفيذي.

ثالثاً: أطراف التنفيذ في البيع الجبري

يعتبر أطراف التنفيذ أحد الأركان الموضوعية للتنفيذ الجبري³² وصولاً لمرحلة البيع الجبري بالمزاد العلني، حيث يتمثل أطراف التنفيذ بطالب التنفيذ (الدائن)، وهو الشخص الذي يتقدم بطلب مرفقاً به السند التنفيذي لدائرة التنفيذ يطلب فيه اتخاذ إجراءات التنفيذ وفق أحكام القانون، وهو الطرف الإيجابي في التنفيذ بحيث يجري التنفيذ لصالحه، وقد ينضم له أيضاً الدائنون المتدخلون والمسجلون وأصحاب الحقوق المقيدة، ونستطيع أن نختزل هذه الفئات بمصطلح (الغير)، " فإذا وجد دائن آخر غير الدائن الحاجز على منقولات المدين يستطيع أن يتدخل في الحجز على ذات المنقولات المحجوزة سابقاً لكي يشترك مع غيره من الحاجزين في قسمة غرماء في توزيع حصيلة

³¹ الجوهري، كمال: " التنفيذ الجبري " دار محمود للنشر والتوزيع، القاهرة، طبعة 2014، ص6. وقد نصت المادة (601) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري أنه: " لا يجوز التنفيذ إلا بموجب نسخة من السند التنفيذي مهور بصيغة تنفيذية وفق بداية ونهاية حددتها المادة ذاتها "، حيث الصيغة هي عبارة عن مجموعة من الجمل التي يضيفها الموظف الذي يصدر عنه السند وفق القانون. كما وتنص المادة (280) من قانون المرافعات المصري على أنه: " لا يجوز التنفيذ الجبري إلا بسند تنفيذي اقتضاء لحق محقق الوجود ومُعَيّن المقدار وحال الأداء". ويفهم من نص المادة سالف الذكر أنه لا يجوز أن يكون السند التنفيذي شفوياً، بل اشترط القانون المصري فيه أن يكون مكتوباً، وعليه فإن حامل السند التنفيذي في هذه الحالة ليس بحاجة إلى أية إجراءات إضافية لإثبات أنه صاحب الحق الثابت في السند، حيث يجب أن يكون الحق المراد التنفيذ من أجله محقق الوجود محدد المقدار حال الأداء وإلا فإنه لا يجوز التنفيذ لأجله.

³² نص المادة (1/8) من قانون التنفيذ الفلسطيني: " لا يجوز التنفيذ الجبري إلا بسند تنفيذي اقتضاء لحقوق مؤكدة في وجودها ومحددة في أطرافها ومعينة في مقدارها وحالة الأداء".

البيع الجبري بالمزايدة³³، والمنفذ ضده (المدين)، وهو الشخص الذي تتخذ ضده إجراءات التنفيذ التي يتقدم بها طالب التنفيذ كما سبق بيانه، ويعتبر الطرف السلبي في هذه العملية، ويتحمل عبئا من ورائه، كما وتجدر الإشارة هنا أن الدائن قد يتقدم بطلب اتخاذ إجراءات التنفيذ ضد الغير، مثال المحجوز لديه لما للمدين من أموال تحت يده، فهذا الغير لا يعد طرفا من أطراف التنفيذ. وعليه سنبحث سريعا في طالب التنفيذ والمنفذ ضده.

أولا: طالب التنفيذ (الدائن).

هو الطرف الإيجابي في علاقة التنفيذ، إذ لا يشرع بالتنفيذ إلا بناء على طلبه، ويعبر عنه بإسم الدائن باعتبار أنه صاحب الحق الموضوعي الثابت في السند، كما يعبر عنه بإسم الحاجز، عندما يباشر التنفيذ بطريق الحجز، أو هو المحكوم له عندما يكون السند المطلوب تنفيذه حكما.³⁴

حيث نصت المادة (7) من قانون التنفيذ الفلسطيني على أنه³⁵:

1- يقدم طلب التنفيذ من صاحب الحق المحدد في السند التنفيذي أو ممن يقوم مقامه قانونا.

2- تتولى النيابة العامة تعقب معاملة التنفيذ التي تعود للدوائر الحكومية.

يتضح من نص المادة (7) أنه يجب أن يتوافر في طالب التنفيذ الصفة، أي يجب أن يكون طالب التنفيذ (الدائن) ذا صفة ثابتة عند طلب إجراء التنفيذ وتستمر حتى انتهاءه، والصفة تتجلى بكونه هو صاحب الحق في التنفيذ، وهذا ما يتم التثبت منه عن طريق السند التنفيذي الذي بين يديه، باعتباره صاحب الحق الموضوعي.

ومن الجائز أن ينوب عن الدائن في مباشرة إجراءات التنفيذ من يقوم مقامه؛ كالولي أو الوصي أو القيم، أو وكيل التفليسة ... إلخ، وهذا ما نصت عليه المادة (1\12) من قانون التنفيذ الفلسطيني، " من حل قانونا أو اتفاقا محل الدائن في حقه حل محله فيما اتخذ من إجراءات التنفيذ "³⁶.

³³ المادة (371) من قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري النافذ.

³⁴ عبد الحميد، راند، الوجيز في شرح قانون التنفيذ الفلسطيني رقم 23 لسنة 2005 الطبعة الاولى 2008 ص73 وما بعدها.

³⁵ المادة(7)، قانون التنفيذ الفلسطيني، رقم 23، سنة 2005. حيث طلب التنفيذ يجوز ان يقدم ممن ينوب او يمثل صاحب الحق قانونا، أما معاملات التنفيذ التي تعود للدوائر الحكومية فالنيابة العامة هي من تتولى تعقب هذه المعاملة.

³⁶ المادة(1\12)، قانون التنفيذ الفلسطيني، رقم 23، سنة 2005. فمن يقوم مقام الدائن قانونا أو اتفاقا فإنه يحل محله في اجراءات التنفيذ.

كما ونصت المادة (1١3) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية على أنه: " لا تقبل دعوى أو طلب أو دفع أو طعن لا يكون لصاحبه مصلحة قائمة فيه يقرها القانون"³⁷، يتضح من هذه المادة أنه إذا لم يكن لطالب التنفيذ مصلحة في التنفيذ الجبري لا يقبل طلبه، ويجب أن تكون هذه المصلحة قانونية ومباشرة، وكما يشترط أن تكون هذه المصلحة قائمة وحالة.

كما ويجب أن يكون الدائن طالب التنفيذ الجبري أهلاً لإجراء هكذا تنفيذ، حيث يكفي أن تكون هذه الأهلية أهلية إدارة بعيداً عن أهلية الأداء، على اعتبار أن طلب التنفيذ بطبيعة الحال يعتبر عملاً نافعاً نفعاً محضاً للدائن طالب التنفيذ الجبري، وهذا يقودنا للقول بأن طلب التنفيذ المقدم من الصبي المأذون له بالتجارة أو إدارة أمواله يعتبر جائزاً من ناحية قانونية لتوافر أهلية الإدارة التي نص عليها القانون، أما إذا كان الدائن عديم الأهلية أو ناقصها وغير مأذون بالإدارة فيباشر إجراءات التنفيذ الممثل القانوني له، سواء كان ولياً أو وصياً، وإلا وقع التنفيذ باطلاً، ويجوز للولي أو الوصي مباشرة التنفيذ دون حاجة إلى إذن من المحكمة الشرعية.

نستنتج مما سبق بأن طالب التنفيذ هو الدائن الذي تقدم بطلب إجراء تنفيدي لدائرة التنفيذ مرفقاً بالسند التنفيذي، يطلب إجراء التنفيذ الجبري على أموال المنفذ ضده المدين بعد تعنته وعدم دفعه ما يقع عليه من التزامات ثابتة بموجب السند الذي يحمله الدائن، وعليه يجب أن تتوفر في طالب التنفيذ الجبري الصفة، والمصلحة، والأهلية، التي سبق بيانها، فإذا كان الدائن شخصاً اعتبارياً، تولى التنفيذ عنه من يمثله قانوناً أو اتفاقاً.

ثانياً: المنفذ ضده (المدين).

هو الشخص الذي يسمح السند التنفيذي بأن تباشر إجراءات التنفيذ ضده، وتتخذ إجراءات التنفيذ في مواجهة المدين شخصياً أو كفيلاً إذا كان السند التنفيذي يتضمن التزام في مواجهته ويشترط فيه ما يشترط في طالب التنفيذ،³⁸ فيلزم أن يكون المنفذ ضده أهلاً للتقاضي واتخاذ الإجراءات التنفيذية ضده، ولما كان التنفيذ على المدين يخرج المال محل التنفيذ من ملكه، فإنه يعد ضاراً ضرراً محضاً، لذلك فإنه يلزم توافر أهلية الأداء.

³⁷ قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية، رقم 2، سنة 2001. . نشر هذا القانون في العدد 38 من الوقائع الفلسطينية على الصفحة 5 بتاريخ 2001/9/5.

³⁸ عبد الحميد، رائد، الوجيز في شرح قانون التنفيذ الفلسطيني رقم 12 لسنة 2008 ، الطبعة الأولى، 2008 ص75 ومابعداها.

حيث نصت المادة (13) من قانون التنفيذ الفلسطيني على أنه³⁹:

- 1- يباشر التنفيذ ضد المدين، بالأداء الذي يحدده السند التنفيذي وتتخذ إجراءات التنفيذ في مواجهة هذا المدين وفقاً للقانون، فإن لم تكن للمدين الأهلية القانونية فإن إجراءات التنفيذ تتخذ في مواجهة من يقوم مقامه قانوناً.
- 2- إذا كان المدين شخصاً معنوياً، فإن إجراءات التنفيذ تباشر في مواجهة من يقوم مقامه قانوناً.

كما نصت المادة (14) منه على أنه⁴⁰:

- 1- إذا فقد المدين أهليته أو توفي، يباشر التنفيذ ضد من يقوم مقامه قانوناً أو ورثته بعد عشرة أيام من تبليغهم بالأوراق المتعلقة بالتنفيذ.
 - 2- يجوز تبليغ ورثة المدين جملة في آخر موطن كان لمورثهم بغير بيان أسمائهم الشخصية وصفاتهم.
 - 3- يكون التنفيذ بقدر الأموال التي تركها المورث.
- الواضح من النصين السابقين أن المنفذ ضده المدين هو الشخص الذي تتخذ إجراءات التنفيذ الجبري في مواجهته، من أجل سداد ما هو مستحق للدائن في ذمته، وهو كما طالب التنفيذ يجب أن يكون أهلاً لإيقاع التنفيذ الجبري عليه، وله صفة ثابتة قانوناً كمدين للدائن موجب السند التنفيذي موضوع التنفيذ لدى دائرة التنفيذ⁴¹.

رابعاً: محل التنفيذ

يقصد بمحل التنفيذ: "الشيء أو المال الذي يجري التنفيذ عليه بموجب السند التنفيذي"⁴²، وهو يختلف باختلاف طريق التنفيذ، فالمحل في التنفيذ المباشر يختلف عن المحل في التنفيذ غير المباشر، لذلك سنعرض محل التنفيذ على النحو التالي:

³⁹ المادة (13)، قانون التنفيذ الفلسطيني، رقم 23، سنة 2005. عالجت المادة حال انعدام أهلية المدين القانونية أو كونه شخص معنوي

⁴⁰ المادة (14)، قانون التنفيذ الفلسطيني، رقم 23، سنة 2005.

⁴¹ حيث نص القانون المدني العراقي بشكل صريح على أنه: "ويلزم في المنفذ ضده أن يكون ذا صفة لاتخاذ الإجراءات التنفيذية بحقه ، وتتوافر هذه الصفة في الحالة التي يكون فيها المنفذ ضده مديناً للدائن وقت طلب التنفيذ". كما وتنص تنص المادة (102) ، من القانون المدني العراقي النافذ المعدل على أنه: "ولي الصغير هو أبوه ثم وصي أبيه ثم جده الصحيح ثم وصي الجد ثم المحكمة أو الوصي الذي نصبته المحكمة".

⁴² عرفت المادة (344) من قانون المرافعات والتنفيذ المدني اليمني محل التنفيذ بأنه (هو عين ما التزم به المنفذ ضده في السند التنفيذي سواء كان التزاماً بأداء أو القيام بعمل أو الامتناع عن عمل). وهذا المال قد يكون منقولاً وقد يكون غير منقول، فيعرف المنقول حسب القانون المدني العراقي والمصري بأنه: "كل شيء يمكن نقله وتحويله دون تلف فيشمل ، النقود والحيوانات والمكبات والموزونات وغير ذلك من الأشياء المنقولة"، أما العقار فقد عرفه القانون المدني العراقي النافذ ذو الرقم (40) لسنة 1951 المعدل بأنه: كل شيء له مستقر ثابت بحيث لا يمكن نقله أو تحويله من غير تلف.

أولاً: التنفيذ الجبري المباشر

المحل في التنفيذ المباشر أو العيني هو ذاته محل الحق الموضوعي الثابت في السند التنفيذي الذي التزم المدين بإرادته به، مثل العقار أو المنقول الذي يلتزم المدين بتسليمه، حيث نصت المادة (63) على أنه: "لا يجوز تنفيذ الإلتزامات التي لا يكون محلها من النقود إلا إذا كان ذلك ممكناً قانوناً"⁴³، بالتالي هناك عدة شروط للتنفيذ الجبري المباشر وهي، أن يكون التنفيذ المباشر ممكناً وغير مرهق، وأن يتقدم الدائن بطلب التنفيذ الجبري.

ثانياً: التنفيذ الجبري الغير مباشر

نظم المشرع التنفيذ الجبري الغير مباشر في المواد (70_140) من قانون التنفيذ، وهو موضوع بحثنا الرئيسي، حيث يسمى التنفيذ بطريق الحجز، والذي يتمثل بعدة مراحل نص عليها القانون صراحة، تتوج بمرحلة البيع الجبري بواسطة المزاد العلني للأموال التي تم حجزها بطلب من الدائن بموجب سند تنفيذي قدمه لدائرة التنفيذ المختصة.

حيث محل التنفيذ غير المباشر هو أداء المقابل الذي يستعاض به عن الأداء الأصلي الثابت في السند التنفيذي، ويجب أن يكون هذا المال محل الحجز مالياً أو حقاً مالياً بحسب نص المادة (40) من قانون التنفيذ، وأن يكون مملوكاً للمدين وفق نص المادة (4\15) من ذات القانون، وجائز التصرف فيه، وجائزاً الحجز عليه قانوناً، كونه بعض الأموال لا يجيز القانون الحجز عليها لاعتبارات إما شخصية أو إنسانية، نص عليها صراحة قانون التنفيذ.

وفي ختام هذا المبحث وجب التنويه إلى أننا تطرقنا في المطلب الثاني من المبحث الأول في هذا الفصل لأركان التنفيذ والبيع الجبري والتي تمثلت بالسلطة القائمة بالتنفيذ والأطراف والمحل والسند التنفيذي، وفي هذا المبحث وخلال دراستنا لعناصر البيع الجبري نجد أن للبيع الجبري بالمزاد العلني ثلاثة عناصر، تتمثل في أشخاص هذا البيع، وسلطة التنفيذ، ومحل، و سببه،⁴⁴ بالتالي وجدنا أن هناك من الفقهاء تحدث حول هذه المواضيع الأربعة تحت عنوان الأركان الموضوعية للبيع الجبري⁴⁵، وآخرون اعتبروها عناصر للبيع الجبري، باختلاف الأنظمة

⁴³ المادة (63)، قانون التنفيذ الفلسطيني، رقم 23، سنة 2005. وإن كان التنفيذ ممكن قانونياً ولم يكون محله مبلغ من النقود، فيجوز تنفيذه جبراً وفق نص هذه المادة تحت بنداً تقييد التنفيذ.

⁴⁴ المياحي، فوزي كاظم، التنفيذ الجبري، دار الكتب، بغداد، 2012، ص 214؛ ود. مصطفى المتولي قنديل، النظام القانوني للإشراف على إجراءات التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، 2009، ص 147.

⁴⁵ منهم الدكتور الفقيه عثمان التكروري في كتابه الوجيز في شرح قانون التنفيذ الفلسطيني رقم 23 لسنة 2005. فقد اعتبر هذه المواضيع الأربعة أركاناً للبيع الجبري، أما الدكتور أحمد سمير الجبوري فقد اعتبرها عناصر للبيع الجبري وفق ما أدرجه في كتابه التنظيم القانوني للبيع الجبري في قانون التنفيذ.

القانونية الموجودة في هذه الدول، ففي فلسطين اعتبرت أركاناً للبيع الجبري بحسب تصنيفات الفقيه الدكتور عثمان التكروري، أما في العراق ومصر فقد نص عليها بأنها عناصر لهذا البيع، لذلك عملنا على إدراجها تحت بند أركان التنفيذ والبيع الجبري، لتحقيق ذات الغاية المرجوة منها في هذه الدول مع اختلاف المسميات.

الفرع الثاني

خصائص البيع الجبري

لبيع الجبري مجموعة من الخصائص، كون هذا البيع يتم بطلب وتحت إشراف السلطة القضائية، ويتم بالمزاد العلني، مع ضرورة دفع الثمن، حيث يمكن إدراجها بشيء من التفصيل في ثلاثة بنود كما يلي:

أولاً: البيع الجبري بطلب الدائن وتحت إشراف السلطة القضائية

نصت المادة (1/2)⁴⁶، من قانون التنفيذ الفلسطيني على: " كل تنفيذ يجري بواسطة دائرة التنفيذ وتحت إشراف وتوجيه قاضي التنفيذ بناء على طلب ذي الشأن مرفقاً بالسند التنفيذي، وعلى المختصين بالدائرة المبادرة إلى التنفيذ فور تقديم الطلب وتسليم السند التنفيذي واستيفاء شروط التنفيذ".

يفهم من نص المادة السابق، وحيث أن البيع الجبري هو أحد مراحل التنفيذ الجبري المنصوص عليه في الفقرة السابقة، وهو يلي عملية الحجز التنفيذي، أن البيع الجبري كأحد المراحل النهائية للتنفيذ يتم بناء على طلب الدائن المقدم لدائرة التنفيذ، حيث وكما أشرنا في موضوع سابق من هذه الدراسة أن السلطة التي تختص بالتنفيذ في فلسطين، هي دائرة التنفيذ، بحيث كل تنفيذ يجري بواسطة هذه الدائرة بكافة مراحلها وصولاً للبيع الجبري بالمزاد العلني بواسطة دائرة التنفيذ المختصة وتحت إشراف وتوجيه قاضي التنفيذ، كما وجاء في نص المادة (1/110)، من قانون التنفيذ: " يكون التنفيذ على أموال المدين غير المنقولة بناءً على طلب من الدائن مقدم لقاضي التنفيذ المختص"⁴⁷.

⁴⁶ المادة (1)، قانون التنفيذ الفلسطيني، رقم 23، 2005

⁴⁷ المادة (1/110)، قانون التنفيذ الفلسطيني، رقم 23، 2005، بالتالي إذا لم يكون طلب التنفيذ على هذه الأموال مقدماً من الدائن أو من يمثله قانوناً، فلا يقبل هذا التنفيذ من أساسه، كما ويجب أن يتم تقديمه إلى قاضي التنفيذ المختص وفق ما هو موضح في نص المادة

وفي المخالفة نصت المادة (126): "لا عبء لأي نوع من الاتفاقات التي قد يتفق عليها الطرفان لإجراء المزايدة خلافاً للشروط القانونية التي نص عليها في هذا القانون، وكل اتفاق من هذا القبيل يعد باطلاً، على أنه يجوز للمدين أن يصرف النظر عن التبليغات التي منحه إياها القانون"⁴⁸، حيث تشير هذه المادة إلى بطلان الاتفاقات المخالفة لنص القانون، وهذا أيضاً ما أشار إليه المشرع العراقي، حيث منع أطراف المعاملة التنفيذية من الاتفاق على إتباع إجراءات حجز الأموال أو بيعها بشكل يخالف الإجراءات التي رسمها قانون التنفيذ⁴⁹، بالتالي تكون إجراءات بيع المنقول جبرياً تحت إشراف مديرية التنفيذ الحاجزة وبإشراف المنفذ العدل المباشر على ذلك⁵⁰.

واستثناءً وبحسب نص المادة (117)⁵¹، فقد أجازت لقاضي التنفيذ بقرار يصدره أن يأذن للمدين بأن يبيع أو يفرغ للآخرين أمواله غير المنقولة المحجوزة بشرط أن يقتطع من ثمنها حين البيع أو الفراغ قيمة الدين المحكوم به مع الرسوم والنفقات.

ثانياً: البيع الجبري يكون بالمزاد العلني

نظراً للطبيعة التي يتم فيها البيع الجبري، فقد تدخل المشرع بصورة واضحة، وحدد بالتفصيل الإجراءات التمهيدية لهذا البيع، بالإضافة لتدخله في تنظيم أحكام إتمام البيع عن طريق المزايدة، وذلك بسبب خطورة هذا البيع الذي ماله انتزاع ملكية الأموال من المنفذ ضده المدين جبراً عنه، من أجل استيفاء المنفذ الدائن حقه الثابت في ذمة المدين وفق أحكام قانون التنفيذ.

وهذه الإجراءات التمهيدية التي تسبق البيع كإعلام العموم بتاريخ ومكان إجراء المزايدة بالطرق القانونية المحدد في قانون التنفيذ، تختلف باختلاف المحل، فقد يكون مالا منقولاً أو غير منقول، مع ضرورة الإشارة إلى وجود قواعد مشتركة في إجراءات البيع بالرغم من اختلاف طبيعة المحل.

(1) من ذات القانون. أما المشرع العراقي فلم يشر في قانونه النافذ إلى تقديم طلب بذلك من قبل الدائن على غرار موقف القانون المصري في المادة (392)، وهذا ما أورده الجبوري، أحمد سمير، مرجع سابق، 2014، ص 263.

⁴⁸ المادة (126)، قانون التنفيذ الفلسطيني، رقم 23، 2005. حيث توجب هذه المادة الالتزام بالشروط القانونية المقررة لإجراء المزايدة.

⁴⁹ المادة (58)، قانون التنفيذ العراقي، رقم 45، 1980.

⁵⁰ المحمود، مدحت، شرح قانون التنفيذ، ط4، العاتك، القاهرة، 2009، ص 160.

⁵¹ المادة (117)، قانون التنفيذ الفلسطيني، رقم 23، 2005. وهي حول جواز البيع للمال غير المنقول بشرط اقتطاع قيمة الدين. وهذا أيضاً ما جاء به قانون التنفيذ العراقي حيث أجاز المشرع العراقي للمنفذ العدل أن يأذن للمدين ببيع عقاره المحجوز بنفسه دون تدخل من مديرية التنفيذ الحاجزة وذلك استثناءً من أحكام المادة (58) من القانون ذاته سالف الذكر.

ويرى الباحث بشكل عام وبعيدا عن الاختلاف في بعض هذه الإجراءات أو اشتراكها، إلا أن هذه الأموال جميعا تباع جبرا بعد حجزها وفقا لأحكام القانون عن طريق المزاد العلني، الذي من شأنه أن يحقق نفعاً أكثر لأطراف عملية التنفيذ سواء المنفذ أو المنفذ ضده، لما يخلقه من جو المنافسة بين المتقدمين للمزايدة، فكل متقدم يرغب بالشراء يرفع ثمن هذا المال عن الثمن الذي طرحه الذي سبقه، هذا من جانب، ومن جانب آخر يعطي الحق للجميع للتقدم للمزايدة من أجل تملك المال محل المزايدة بالثمن الأعلى، محققا بالنتيجة مبدأ المساواة بين الجميع.

حيث وفق المادة (1/125)، من قانون التنفيذ، تتولى دائرة التنفيذ التي يقع العقار في نطاقها إجراء المزايدة عليه، أما المادة (128) من ذات القانون نصت على أنه: "يعتبر افتتاح المزايدة من تاريخ الإعلان عنها"، وجاء في المادة (98)، حول إعلان المزايدة للأموال المنقولة: "عند مباشرة بيع أموال المطلوب التنفيذ ضده المحجوزة ينشر أمر البيع في صحيفة يومية أو أكثر وفي ديوان دائرة التنفيذ خلال أسبوعين، إلا إذا كانت قيمة الأموال لا تتحمل نفقات النشر، أو لم يكن في محل البيع صحف فيكفي عندئذ تعليق إعلان عن البيع في ديوان دائرة التنفيذ وفي محل وجود الأموال"، أما المادة (127/1)، جاءت حول إعلان المزايدة في الأموال الغير منقولة بنصها: "تعلن دائرة التنفيذ بالنشر والتعليق عن المزايدة قبل اليوم المحدد لإجرائها بثلاثين يوماً".⁵²

ثالثا: ضرورة دفع الثمن

يتوجب على المشتري أن يدفع ثمن أموال المدين المنقولة المنفذ عليها بعد رسو المزايدة عليه فوراً، متى كانت إجراءات التنفيذ صحيحة ومحل التنفيذ مملوكا للمدين المنفذ ضده، فقد نصت المادة (101) على أنه⁵³: "إذا لم يدفع المشتري الثمن فوراً تطرح الأموال المحجوزة مجدداً للبيع على عهده، وتجري المزايدة في الحال إذا كان الأمر مستطاعاً، ولا يستفيد المشتري الناكل من الزيادة في الثمن ولكنه يتحمل الفرق بين الثمن الذي عرضه والثمن المدفوع أخيراً مع النفقات الإضافية التي تسبب فيها ويعتبر محضر البيع سنداً تنفيذياً بالنسبة إليه بفرق الثمن وبالنفقات المذكورة".

⁵² المواد (98-125-127-128)، قانون التنفيذ الفلسطيني، رقم 23، 2005. وهي مجموعة من المواد حول كيفية إجراء المزايدة. وهذه الغاية أيضاً منصوص عليها في القانون العراقي وقد تحدث فيها العديد من فقهاء القانون في العراق حيث جاء حوله ما يلي: "إذ أن إجراءات البيع الجبري دون مزاد علني يؤدي إلى استغلال المشتري لموقف المحجوز عليه لكي يقوم بشراء المال المحجوز بأخس الأثمان، كما إن العلانية تتيح مراقبة الجمهور لعملية المزايدة مما يمنع التلاعب والمحاباة لبعض الأشخاص في الشراء".
⁵³ المادة (101)، قانون التنفيذ الفلسطيني، رقم 23، سنة 2005. حيث توجب هذه المادة على المشتري أن يدفع الثمن فوراً وإلا طرحت الأموال المحجوزة للبيع مجدداً على عهده، مع تحمله الفرق بين المزايدتين.

حيث يتضح من نص المادة السابق، أنه يتوجب على المشتري الذي رسا عليه العطاء أن يدفع الثمن فوراً، وإلا قام مأمور الحجز بإعادة طرح الأموال المنقولة محل التنفيذ للمزاد مجدداً وفي الحال متى كان ذلك ممكناً، وعلى عهدة المشتري الناكل عن دفع الثمن، مع إلزام الأخير بالفرق بين الثمنين إن قل العطاء الجديد، وفي حال الزيادة عن الثمن الأول فإن الزيادة تكون للمحجوز عليه المدين المنفذ ضده، ولا يستفيد منها المشتري الأول الناكل.

كما وتنص المادة (132) من ذات القانون، حول الأموال الغير منقولة التي تجري عليها المزايدة⁵⁴: "إذا استتكَف الطالب الذي أحيل العقار لعهدته إحالة قطعية عن قبول الفراغ وتأدية بدل المزايدة يعرض العقار على الطالب الثاني الذي كفّ يده قبله بالبدل الذي كان راضياً به، فإن أخذ هذا الطالب تضمن دائرة التنفيذ ذلك المستتكَف الفرق بين البديلين من تأمينه المدفوع وإن لم يكف فمن أمواله الأخرى، وإن أصر الطالب الثاني هذا على كف يده يوضع العقار مجدداً بالمزايدة لمدة خمسة عشر يوماً وتغرم دائرة التنفيذ المستتكَف الفرق بين المزايدتين"، حيث يفهم من نص هذه المادة أنه يترتب على البيع الجبري بالمزاد العلني إلزام مأمور الحجز وبعد الإحالة القطعية للمشتري استيفاء الثمن منه بمجرد إتمام عملية الفراغ، فإذا استتكَف الطالب الذي أحيل العقار لعهدته بموجب المزايدة عن قبول الفراغ أو دفع الثمن، فعلى مأمور الحجز أن يبادر بعرض العقار على الطالب الثاني، فإن قبله بالبدل الذي كان قد طرحه، فإن المستتكَف الأول يضمن فرق الثمن بين البديلين من تأمينه بداية، وإن لم تكفي فمن أمواله الأخرى، حيث تنص المادة (128)⁵⁵: "يعتبر افتتاح المزايدة من تاريخ الإعلان عنها وعلى كل من يرغب الدخول فيها أن يدفع تأميناً بقيمة عشرة في المئة من الثمن الأساسي المحدد في القائمة، وبانقضاء الثلاثين يوماً يحال المبيع إحالة مؤقتة إلى الطالب منهم بالبدل الأكثر ويدرج ذلك في قائمة المزايدة ويصدق عليه مأمور التنفيذ"، أما إذا لم يبدي الطالب الثاني رغبته بالشراء بالثمن الذي سبق وطلبه، فعلى مأمور الحجز أن يبادر من جديد بإعادة البيع الجبري بافتتاح مزايدة جديدة لمدة 15 يوم على ذمة المشتري الأول الناكل عن دفع الثمن.

كما ان نصوص المواد السابقة لم تتطرق بشكل صريح لوقت تسليم المبيع المنقول والذي بطبيعة الحال يتبعه دفع الثمن، وفق القواعد العامة، إلا أن المفهوم الضمني أنه وبمجرد رسو المزاد وعدم نكول المشتري الذي رسا عليه العطاء، يتم تسليمه على الفور للمبيع مع ضرورة التزامه بدفع الثمن مباشرة للقائم على البيع الجبري في المزاد العلني، وهذا أيضاً ما جرى عليه

⁵⁴ المادة (132)، قانون التنفيذ الفلسطيني، رقم 23، سنة 2005. وهي حول استتكَاف الطالب الذي أحيل العقار إلى عهدته أي رفضه الفراغ، حيث يطرح على الطالب الثاني مع ضمان الأول الفرق بين البديلين.
⁵⁵ المادة (128)، قانون التنفيذ الفلسطيني، رقم 23، سنة 2005. تتحدث عن توقيت افتتاح المزايدة وقيمة التأمين للدخول بها .

العرف، لذلك نصت المادة (101) سابقة الذكر على فكرة الدفع الفوري، على اعتبار أن التسليم يتم على الفور أيضاً، على اعتبار أن حقوق المشتري الذي يرسو عليه المزايدة تتجلى بالغاية التي تقدم من أجلها للمزايدة وهي انتقال ملكية المبيع له بتسليمه إياه وفق قاعدة حيازة المنقول سنداً لملكيته.

أما فيما يتعلق بالعقارات فقد نصت المادة (134/1) ⁵⁶ على: "على دائرة التنفيذ إيفاء معاملة فراغ العقارات التي أجريت إحالتها القطعية بالحال، وإذا لم يمكن إيفاء هذه المعاملة في مدة شهر فللمشتري أن يفسخ المزايدة عقب معاملة الفراغ، وتبلغ دائرة التنفيذ ورقة إخطار إلى الأشخاص الذين يشغلون العقار، تخطرهم فيه بلزوم إخلائه وتسليمه في مهلة خمسة عشر يوماً، وفي نهاية هذه المدة تقوم دائرة التنفيذ بمعاملة تسليمه للمشتري".

فملكية العقار تختلف عن ملكية المنقول، بحيث لا تنتقل إلا بالتسجيل لدى دائرة التسجيل لدى الدوائر المختصة وليس بالإحالة القطعية، بالتالي يفهم أن دفع الثمن يكون عند الفراغ للمشتري ونقل ملكية العقار له في دائرة التسجيل التي يقع ضمنها المال غير المنقول، وبمفهوم آخر إن إجراءات البيع وإحداث أثره في نقل الملكية لا تتم إلا بعد دفع الثمن، وهذا ما تؤكدته المواد السابقة، ونص المادة (1/130) ⁵⁷، أنه وبعد إخبار المدين بما وصلت إليه المزايدة وبضرورة الدفع فإن لم يدفع فعليه حسب نص المادة ذاتها أن: "يحضر إلى دائرة التسجيل لتقرير البيع والفراغ في حضور المأمور المختص وذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخبار، فإذا انقضت هذه المهلة ولم يسدد المدين دينه ولم يقم برضاه بمعاملة تقرير البيع أو الفراغ للمشتري يكتب لدائرة التسجيل بلزوم إجراء معاملة البيع أو الفراغ للمشتري".

حيث الغاية الأساسية من البيع الجبري هو استيفاء الدائن لحقه الثابت في ذمة المدين، من ثمن الأموال المنقولة وغير المنقولة المملوكة لمدينه، متى رفض هذا المدين دفعها له بإرادته الحرة بموجب ما ألزم به نفسه تجاه الدائن، بالتالي يرى الباحث أن مسألة دفع الثمن بشكل فوري من قبل المشتري في الأموال المنقولة هي ضرورة وغاية يتوخى الوصول إليها طالب التنفيذ والقائم عليه بغية إعادة الحقوق لأصحابها وتسوية النزاع القائم بين أطراف التنفيذ ⁵⁸.

⁵⁶ المادة (1/134)، قانون التنفيذ الفلسطيني، رقم 23، سنة 2005. حيث إن إجراءات البيع وإحداث أثره في نقل الملكية لا تتم إلا بعد دفع الثمن.

⁵⁷ المادة (1/130)، قانون التنفيذ الفلسطيني، رقم 23، سنة 2005. لكن إذا دفع المدين دينه بالإضافة إلى مصروفات التنفيذ قبل إتمام معاملة التسجيل يلغى الأمر الصادر بالتسجيل ويعتبر كأن لم يكن.

⁵⁸ وفي القانون العراقي، فالأمر ليست ببعيدة عن القانون الفلسطيني، حيث أن الفورية واجبة في تسديد الثمن بعد انتهاء المزايدة مباشرة وتسليم المبيع في الأموال المنقولة، وعلى الرغم من إغفال المشرع العراقي من عدم ذكر وقت تسليم المبيع وبالتالي وقت تسليم الثمن، إلا أن فورية تسديده جرى العرف عليها وتتضمنها غالبية الإعلانات التي تنشر حول بيع الأموال المنقولة، ولا يوجد مانع في قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل يحول دون إهمال المشتري مدة وجيزة لدفع ثمن المبيع الذي رست به المزايدة على أن يدفع صفقة

المبحث الثاني

إجراءات الحجز التنفيذي على أموال المدين المنقولة والغير منقولة

لقد ميز الفقهاء بين المنقول والعقار، بحيث اعتبر العقار كل شيء مستقر بحيز ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف، وما عدا ذلك فيعتبر من قبيل الأموال المنقولة⁵⁹، وعليه تختلف طرق الحجز بحسب طبيعة المال المحجوز عليه، فقد يكون منقولاً وقد يكون غير منقول (عقار)، بالتالي يتوجب على طالب التنفيذ أن يتبع إجراءات التنفيذ المناسبة، التي نص عليها قانون التنفيذ الفلسطيني والقوانين المقارنة ذات الصلة كل حسب نظامه القانوني في بلده، ويترتب على مخالفة هذه الإجراءات البطلان الذي يُعد من النظام العام.

فالحجز التنفيذي: هو وضع المال المحجوز سواء كان منقولاً أم غير منقول تحت يد القضاء ومنع المنفذ ضده من أن يتصرف فيه، وذلك للمحافظة على حقوق الدائن الحاجز طالب التنفيذ، لاستيفاء دينه من ثمنه عند بيع هذا المال⁶⁰.

ويشترط في الحجز التنفيذي:

- 1- وجود سند تنفيذي لدى طالب الحجز بغض النظر عن نوعه⁶¹.
- 2- طلب صاحب الشأن من دائرة التنفيذ الحجز على أموال المدين أو بعضها⁶².
- 3- إصدار أمر بالحجز من قاضي التنفيذ⁶³.

واحدة حيث لا يجوز تسديد جزء منه وتأجيل الباقي الى وقت آخر . انظر: الجبوري، احمد سمير، مرجع سابق، 2014، ص265. أما فيما يتعلق بالعقارات فقد ألزم المشرع العراقي المشتري بدفع بدل المزايدة ورسوم التسجيل العقاري في مزايدة العقار خلال (15) يوماً من تاريخ الإحالة النهائية وإلا اعتبر ناكلاً ، أما المشرع الفلسطيني فقد أوجب دفع الثمن فوراً ولم يتطرق بشكل صريح إلى إمكانية الاتفاق على أجل معين لدفع الثمن ، والأمر الذي يراه الباحث يجانب الصواب، مع ضرورة إفساح المجال للاتفاق في شروط البيع على إمكانية ضرب أجل معين لدفع الثمن، سيما أن ثمن العقارات عال، ويستحق إعطاء المشتري فسحة لدفع المبلغ وعدم اعتباره ناكلاً خلال هذه الفترة. انظر: المادة (102) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل. حيث اوجب المشرع العراقي دفع بدل المزايدة ورسوم التسجيل في مزايدة العقار خلال 15 يوم من الاحالة القطعية والا اعتبر ناكلاً. وأيضاً: المادة (101): إذا لم يدفع المشتري الثمن فوراً تطرح الأموال المحجوزة مجدداً للبيع على عهده، وتجرى المزايدة في الحال إذا كان الأمر مستطاعاً.

⁵⁹ المواد (128-129) من مجلة الأحكام العدلية والذي يستند لرأي الحنفية، وهو ما اشارت إليه القوانين العربية كالقانون المدني المصري في المادة (82) والقانون المدني السوري في المادة (1/48)، والقانون المدني القطري في المادة (59).

⁶⁰ العبودي، عباس، صفحة 100. ويختلف الحجز التنفيذي عن الحجز الاحتياطي الذي هو إجراء وقائي مؤقت يتم بموجبه وضع أموال المدين تحت تصرف القضاء لمنعه من التصرف فيه تصرفاً ضاراً بحق الدائن بدين لا زال محل نزاع. وهو يرد على الأموال المنقولة وغير المنقولة ويهدف إلى ضبط الأموال المحجوزة مؤقتاً وليس إلى بيع تلك الأموال، ولا يشترط أن يكون حق الدائن معين المقدار بل يكفي أن يكون محقق الوجود وحال الأداء. وهو يخضع لقانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية ووردت حالاته على سبيل المثال فيحق للدائن توقيع الحجز الاحتياطي في أية حالة يرى فيها أن ضمانه العام قد يتعرض للضياع أو الفقدان.

⁶¹ المادة (1/8) من قانون التنفيذ.

⁶² المادة (1/2) من قانون التنفيذ.

⁶³ المادة (1/3) من قانون التنفيذ.

4- سبق إخطار المدين وتكليفه بالوفاء مع تبليغه صورة عن السند التنفيذي، وإنذاره بأنه سيتم الحجز على أمواله إذا لم يقيم بالوفاء خلال مدة الإخطار⁶⁴.

تعتبر إجراءات الحجز التنفيذي جزءاً من قواعد قانون التنفيذ الفلسطيني، وكذلك قانون التنفيذ العراقي النافذ، حيث تعتبر مجموعة من القواعد التي تنظم إحدى صور الحماية القضائية بمعناه الواسع، ألا وهي الحماية التنفيذية عن طريق الحجز ومن ثم البيع الجبري بالمزاد العلني لصالح الدائن طالب التنفيذ، وعلى هذا الأساس، يمكن القول بأن الحجز التنفيذي يستمد أهميته من أهمية ما يبنى عليه من إجراءات البيع الجبري التي تعتبر الوسيلة القانونية لتحصيل حقوق الدائنين جبراً بوجه مدينهم، في حال لم يتحقق ذلك طوعاً.

كما وتجدر الإشارة إلى أن دراسة إجراءات الحجز التنفيذي، تُعد مقدمة ضرورية ومنطقية لدراسة إجراءات البيع الجبري بالمزاد العلني، حيث أن فهم هذه القواعد والإجراءات بشكل صحيح، أمراً لا غنى عنه في معرض فهم البيع الجبري وإجراءاته، كون هذا البيع هو المرحلة التنفيذية التالية للحجز التنفيذي، فالحجز التنفيذي يهدف فضلاً عن التحفظ على أموال المدين، إلى بيعها جبراً ليستوفي الدائن حقه من ثمن البيع⁶⁵.

لهذا السبب فقد عمدنا لدراسة إجراءات الحجز التنفيذي على أموال المدين سواء المنقولة أو الغير منقولة، في هذا المبحث، وضمن فصل ماهية البيع الجبري من أجل أن ندخل لإجراءات هذا البيع في الفصل الثاني حائزين على فهم صحيح وقواعد أساسية وإجرائية متدرجة وصولاً لساحة المزاد العلني، والبيع الجبري فيه، وعليه سندرس في هذا المبحث في مطلبين إجراءات الحجز على أموال المدين الموقولة أولاً، والغير منقولة ثانياً، دون التفصيل كثيراً فيه على اعتبار أنه ليس موضوع بحثنا الرئيسي، وإنما التطرق له يعتبر ضرورة من ضرورات الوصول للمعلومة الكاملة والأقرب لفهم، حول البيع الجبري في المزاد العلني.

64 المادة (16) والمادة (9) من قانون التنفيذ.

65 السعدي، محمد صبري، "الواضح في شرح التنفيذ الجبري"، دار الهدى، 2015 الجزائر، ص150. وقد تناول المشرع الجزائري موضوع الحجز في قانون الإجراءات المدنية والإدارية من خلال الباب الخامس من الكتاب الثالث الذي يحمل عنوان: "التنفيذ الجبري للسندات التنفيذية" من المادة 636 إلى 789، والتنفيذ الجبري بالحجز والبيع هو الخاتمة الطبيعية لامتناع المدين عن الوفاء الاختياري بالتزامات، فالحجز هو نظام إجرائي وضعه المشرع لإجبار المدين على الوفاء بالتزاماته، وهو ما أشار إليه بن قلى ليلي في كتابه أحكام التنفيذ الجبري للسندات التنفيذية، الجزائر، 2020، ص59.

المطلب الأول

إجراءات الحجز التنفيذي على أموال المدين المنقولة

تتطلب دراسة إجراءات الحجز التنفيذي على أموال المدين المنقولة، التطرق لحالات الحجز على المنقول، وهي الحجز على أموال المدين المنقولة تحت يده، وما له من أموال لدى الغير، وقد خص المشرع الفلسطيني وفي القوانين المقارنة الأموال التي تندرج في الفئة الثانية بقواعد خاصة بالنظر لضرورة إدخال الغير في التنفيذ، حيث تختلف إجراءات الحجز باختلاف الجهة الحائزة للمال المنفذ عليه، فلا يصح الحجز على المنقول لدى المدين، بإجراءات حجز ما للمدين لدى الغير، وإلا كان الحجز باطلاً، والبطالان هنا يتعلق بالنظام العام، لذلك سنسعى من خلال هذا المطلب إلى الوقوف على كل حالة من هذه الحالات، من حيث شروطها وإجراءاتها وقواعدها القانونية، والآثار المترتبة على عملية الحجز التنفيذي لكل حالة، كما سيتم إدراجه في الفرعين التاليين:

الفرع الأول

الحجز على أموال المدين المنقولة تحت يده

إذا ما أردنا البحث حول حجز أموال المدين المنقولة تحت يده، فإنه علينا البحث في شروط الحجز التنفيذي بحسب نصوص قوانين التنفيذ النافذة، بالإضافة لدراسة إجراءات حجز هذه الأموال المنقولة، وكل ما تمر به عملية الحجز أثناء القيام به.

أولاً: شروط الحجز التنفيذي على هذه الأموال

حيث سبق وذكرنا في مقدمة هذا المبحث الشروط العامة للحجز التنفيذي، فبالإضافة لهذه الشروط، فإنه يشترط للحجز على أموال المدين المنقولة التي تحت يده، أن يكون المال محل الحجز منقولاً ومادياً، حيث نصت المادة (83)، "يجوز حجز الثمار والفواكه والخضروات الناضجة وسائر المحاصيل الزراعية بعد إدراكها أو جنيها"⁶⁶، حيث يفهم من نص هذه المادة، أن المنقول لا يتوقف فقط على كونه منقولاً بطبيعته، كالسيارات أو البضائع... إلخ، بل يتعداه

66 المادة (83)، قانون التنفيذ الفلسطيني، رقم 23، لسنة 2005. لكن إذا كانت الأشياء المحجوزة مما يخشى تلفها أو كانت قيمتها لا تتحمل نفقات المحافظة عليها، فلقاضى التنفيذ أن يقرر بيعها في الحال صيانة لمصلحة الطرفين.

للمنقولات بحسب المآل، ولو عدنا لنص المادة السابقة، نجد أنه مما يفهم منها أنه لا يجوز أن يقع الحجز على هذه الثمار قبل نضجها، وقد يثور تساؤل، ماذا لو حجز على عقار فيه أشجار مثمرة أو زرع⁶⁷؟.

كما ويجب أن يكون المنقول ماديا وليس معنويا، حيث لا تتبع إجراءات حجز المنقول لدى المدين إلا بصدد المنقولات المادية⁶⁸، وبذلك تستبعد المنقولات غير المادية، كالحقوق التي تكون للمدين لدى الغير، ويستثني من ذلك السند لحامله حيث يوجد الحق في ذات السند لحامله، فهو منقول مادي يحجز عن طريق السند بين يد المدين لمنع التصرف فيه⁶⁹.

ويشترط للحجز على أموال المدين المنقولة التي تحت يده أن تكون بطبيعة الحال في حيازته حيازة قانونية أو حيازة من يمثله، وعلى كل الأحوال يجب أن لا يكون هذا المال في حيازة الغير وإلا انتفت عنه هذه الصفة، وانطبقت عليه الأحكام القانونية الخاصة بحجز الأموال المنقولة التي للمدين لدى الغير.

ويترتب على حجز الأموال المنقولة بقاء المال المحجوز في ملكية المدين وتقييد حق مالکها في الانتفاع بها فيما إذا سُلمت إلى حارس قضائي أو كُلف هذا الحارس باستغلالها لمصلحة الحاجز، وتقييد المحجوز عليه في التصرف في الأشياء المحجوزة تصرفاً يضر بحقوق الحائزين عن طريق بيعها أو رهنها أو إعارتها تحت طائلة المساءلة الجزائية⁷⁰.

ثانيا: إجراءات الحجز التنفيذي على المنقول لدى المدين

تستوجب إجراءات الحجز التنفيذي اتخاذ مقدمات التنفيذ، وهي تبليغ السند التنفيذي للمدين وتكليفه بالوفاء بدينه، وأن ينقضّي قبل الحجز يوم على الأقل يبدأ من وقت التبليغ والتكليف

⁶⁷ هذا ما أجاب عليه الدكتور عثمان التكروري في كتاب الوجيز الذي يشرح فيه قانون التنفيذ، حيث قال: "ولكن إذا وقع الحجز على العقار الذي ينتج هذه الثمار، كأرض زراعية مثلا، فإن الحجز العقاري يشمل هذه الثمار كملحقات لهذا الحجز، فلا يجوز بعد ذلك توقيع حجز المنقول على هذه الثمار".

⁶⁸ المنقول المادي عرفه الأستاذ السنهوري بما يلي: "هو كل شيء يمكن أن ينتقل من مكان إلى آخر دون تلف". أنظر الوسيط، ج. 9، ص 1126.

⁶⁹ عبد الله، نجيب أحمد، قانون التنفيذ الجبري في المسائل المدنية والتجارية، دراسة للتنفيذ المباشر وغير المباشر طبقا لقانون المرافعات والتنفيذ المدني اليمني رقم 40 لسنة 2002، الطبعة الثالثة، منشورات مكتبة مركز الصادق، صنعاء 2006، ص 276. وهو ما اشارت إليه المادة (107) من قانون التنفيذ الفلسطيني: "الأسهم والسندات والحوالات الموجودة في حوزة المدين يكون حجزها بالأوضاع المقررة لحجز المنقول إذا كانت لحاملها أو قابلة للتداول بطريق التحويل أو التظهير أو ما شابه ذلك من الطرق والوسائل الفنية التي يعتمدها القانون لتداول الأوراق المالية".

⁷⁰ عياش، ياسر، التنفيذ على المنقول، ورقة علمية نشرت على الموسوعة القانونية المتخصصة.

بالوفاء، ولا يوجد في القانون ميعاد معين بعد انقضاء اليوم التالي لتبليغ السند التنفيذي، بل يبقى للدائن الحق في توقيع الحجز في أي وقت يشاء إلى أن يسقط هذا الحق بالتقادم⁷¹.

وقد جاء في أحد أحكام محكمة استئناف / تنفيذ - رام الله ما يلي: " يستند الاستئناف في مجمله إلى القول بأن القرار المستأنف مخالف للأصول والقانون وأنه واجب الإلغاء لمخالفته للنظام العام، خصوصاً المادة (22) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية، وكان على قاضي التنفيذ إعلان بطلان كافة الإجراءات في هذه الدعوى السابقة لتبلغ المستأنفة التبليغ التنفيذي والقرار المستأنف واجب الإلغاء لمخالفته أحكام المادة (9) من قانون التنفيذ ومما سبق بيانه ينظم لنا بأنه لا يجوز لقاضي التنفيذ أن يحجز على أموال المدين المنقولة وغير المنقولة إذ إن المشرع اشترط التبليغ أولاً، ومن ثم عاد إذا أراد الدائن الحجز قبل انقضاء المدة القانونية للتبليغ أن يستصدر قراراً من قاضي التنفيذ، وذلك في حالة الخشية من هلاك أو انعدام أو ضياع أو تهريب أموال المدين، الأمر الذي نجد معه أن قاضي التنفيذ لم يستوثق حالات تحقق المجالات المبينة في المادة (3/9) من قانون التنفيذ، وبالتالي فإن أسباب الاستئناف واردة في محلها ناهيك عن أن قرار قاضي التنفيذ القاضي بضبط المركبات صدر بتاريخ 2012/9/9 أي بتاريخ لاحق لتقديم الاستئناف، الأمر الذي يشكل مخالفة لنص المادة (214) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية. لذلك ولما تم بيانه نقرر قبول الاستئناف موضوعاً وإلغاء القرار المستأنف، وما تلاه من معاملات تنفيذية لاحقة على القرار المستأنف تمت في الملف التنفيذي، وإعادة الأوراق لقاضي التنفيذ للمثابرة على التنفيذ حسب الأصول والقانون"⁷².

جاء هذا القرار مطابقاً لما ورد النص عليه في المادة (9) والمادة (16) من قانون التنفيذ الفلسطيني، حيث إنها تتضمن أنه لا يجوز للقاضي المختص أن يحجز على الأموال المنقولة وغير المنقولة إلا بعد تمام عملية التبليغ .

فإذا لم يبادر المنفذ ضده بالوفاء خلال مدة الإخطار البالغة سبعة أيام من تاريخ التبليغ أو إبداء أي وجه من أوجه الاعتراض⁷³، فإنه وبناء على طلب الدائن، تبدأ دائرة التنفيذ المختصة في إجراءات إيقاع الحجز على أموال المدين المنقولة التي تحت يده، وهذا ما أشار إليه قرار محكمة الاستئناف - رام الله، حيث جاء فيه: "إننا نجد أن المحكوم عليه المستأنف لم يتقدم

⁷¹ التكروري، عثمان، مرجع سابق.

⁷² قرار محكمة استئناف/تنفيذ رام الله رقم 2012/1331 الصادر بتاريخ 2012/9/26.

⁷³ المادة (2/30) تنفيذ فلسطيني . " تشتمل ورقة الإخطار على تكليف المدين بالوفاء بالدين أو إبداء ما قد يكون لديه من وجوه الاعتراض، وذلك خلال سبعة أيام من تاريخ التبليغ مع إنذاره بأن الدائرة ستبادر إلى التنفيذ بعد انقضاء هذا الميعاد دون الوفاء أو الاعتراض".

باعتراضاته خلال المدة المضروبة و المسموحة له بموجب نص المادة 2/30 من قانون التنفيذ و التي نصت على أن أي اعتراضات على السند المنفذ و المتعلقة به تقدم خلال فترة السبعة أيام الممنوحة للمحكوم عليه و حيث أن المحكوم عليه قد تبلغ بتاريخ 2019/11/6 الإخطار التنفيذي و قام بعرض تسوية بتاريخ 2019/11/11 دون أن يذكر أي من اعتراضاته الواردة في الطلب المستأنف قراره والدفع مقدم بتاريخ 2020/11/8 فيكون بذلك مقدم خارج المدة القانونية و تغدو أسباب الاستئناف لا ترد على القرار المستأنف⁷⁴. وقد نص قانون التنفيذ الفلسطيني على إجراءات الحجز لأموال المدين المنقولة التي تحت يده في المواد (81-109)، وسنمر عليها تباعاً.

كيفية إجراء الحجز

نستعرض بإيجاز الكيفية التي يتم فيها الحجز وفق ستة مراحل أدرجها الدكتور عثمان التكروري في كتابه الذي يشرح فيه قانون التنفيذ الفلسطيني، وهي ما يلي:

أولاً: يجب عدم القيام بأي إجراء تنفيذي قبل السابعة صباحاً أو بعد السابعة مساءً أو في أيام العطل الرسمية إلا في حالات الضرورة وبإذن كتابي من قاضي التنفيذ⁷⁵.

ثانياً: انتقال مأمور الحجز إلى مكان وجود المنقولات:

نصت المادة (81)، على الكيفية التي يتم فيها الحجز، حيث جاء فيها: "1- ينتقل مأمور الحجز المعين بموجب المادة (80) وحده أو مع كاتب التنفيذ والقائم بالتنفيذ إلى المكان الذي توجد فيه الأموال المطلوب حجزها، ويوقع الحجز على هذه الأموال طبقاً لقرار قاضي التنفيذ بموجب محضر يجري تحريره في مكان توقيعه بحضور شاهدين اثنين. 2- يشتمل المحضر فضلاً عن البيانات الواجب ذكرها في أوراق القائمين بالتنفيذ على ما يأتي: أ- ذكر السند التنفيذي الذي يتم الحجز بمقتضاه. ب- مكان الحجز وما قام به مأمور الحجز من إجراءات وما

⁷⁴ قرار محكمة الاستئناف/تنفيذ - رام الله رقم 2020/1015 الصادر بتاريخ 20 ديسمبر 2020. وكذلك الأمر في القانون الجزائري، حيث يتم الحجز التنفيذي بناء على سند تنفيذي يكون بحوزة الدائن، ويستوجب اتخاذ مقدمات التنفيذ، فإذا لم يقم المدين بالوفاء بعد انقضاء أجل (15) يوماً من تاريخ تكليفه بالوفاء، وفقاً لنص المادة (612)، يجوز للدائن أن يحجز حجزاً تنفيذياً على أمواله المنقولة، حيث يتم الحجز التنفيذي على أموال المدين التي تحت يده بناء على طلب الدائن أو من يمثله قانوناً أو اتفاقاً، بموجب عريضة صادر عن المحكمة المختصة. انظر: عسوب، عبده جميل، "الوجيز في إجراءات التنفيذ" المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، طبعة 2013، ص 189.

⁷⁵ المادة (2/8) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية. نشر هذا القانون في العدد 38 من الوقائع الفلسطينية على الصفحة 5 بتاريخ 2001/9/5. كما نصت المادة (2/84) من قانون التنفيذ على أنه (لقاضي التنفيذ إذا اقتضى الحال أن يأذن لمأمور الحجز بالاستمرار في إجراءات الحجز بعد ساعات العمل القانونية أو في أيام العطل الرسمية إلى أن يتم الحجز).

لغيه من عقبات واعتراضات أثناء الحجز وما اتخذته في شأنها. ج- بيان الأموال المحجوز بالتفصيل، مع ذكر نوعها وأوصافها ومقدارها ووزنها أو مقاسها، وبيان قيمتها بالتقريب"⁷⁶.

يتضح من نص المادة سالفة الذكر أن الحجز يجوز بحضور المدين أو في غيابه، لأن حضوره ليس ضرورياً، وهو ما يفهم ضمناً من نص المادة (87)، من ذات القانون، ولم يبين المشرع مدى ضرورة حضور الدائن طالب الحجز أثناء عملية التنفيذ؛ ولكن العمل جرى على حضوره لأنه هو الذي يقوم بإحضار واسطة النقل وإرشاد مأمور الحجز إلى المنقول المراد حجزه⁷⁷.

ثالثاً: مواصلة إيقاع الحجز

حيث نصت المادة (84)، من قانون التنفيذ الفلسطيني على:

1- إذا لم يتم الحجز في يوم واحد، جاز إتمامه في يوم أو أيام متتالية وعلى مأمور الحجز أن يتخذ ما يلزم للمحافظة على الأموال المحجوزة والمطلوب حجزها إلى أن يتم الحجز، ويجب التوقيع على المحضر كلما توقفت إجراءات الحجز. 2- لقاضي التنفيذ إذا اقتضى الحال أن يأذن لمأمور الحجز بالاستمرار في إجراءات الحجز بعد ساعات العمل القانونية أو في أيام العطل الرسمية إلى أن يتم الحجز⁷⁸.

حيث وبحسب نص المادة السابقة، فإن الحجز قد لا يتم في يوم واحد، بالتالي من الجائز أن يستمر أكثر من يوم أو أياماً متتالية، وفق ضوابط معينة، كالإتزام مأمور الحجز بالمحافظة على الأموال المحجوزة والمطلوب حجزها إلى أن ينتهي من أعمال الحجز، ومع ضرورة التوقيع على محضر الحجز كلما توقفت إجراءاته من قبل مأمور الحجز والشهود، ومن ناحية أخرى إذا اقتضى الحال يجوز لقاضي التنفيذ أن يأذن لمأمور الحجز بالإستمرار فيه بعد ساعات العمل وفي أيام العطل الرسمية.

⁷⁶ المادة (81)، من قانون التنفيذ الفلسطيني، رقم 23، لسنة 2005. ولم يبين المشرع مدى ضرورة حضور الدائن طالب الحجز أثناء عملية التنفيذ؛ ولكن العمل جرى على حضوره لأنه هو الذي يقوم بإحضار واسطة النقل وإرشاد مأمور الحجز إلى المنقول المراد حجزه.

⁷⁷ بينما نصت المادة (355) من قانون المرافعات المصري على أنه "لا يجوز توقيع الحجز في حضور طالب التنفيذ"، وذلك محافظة على شعور المدين وتجنباً لما قد يحصل من مشاحنة أو ملاسنة بين الطرفين. ويرى الباحث ضرورة النص على ذلك في قانون التنفيذ الفلسطيني بشكل صريح وواضح، انظر: للمادة (355)، قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري، رقم 13، لسنة 1986. خالفت نص المادة (81) سالفة الذكر حول منع إجراء التنفيذ بحضور الدائن. كما وقد جاء في المادة (688)، من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، "يجب تبليغ الأمر بالحجز للمدين المحجوز عليه شخصياً، أو أحد أفراد عائلته البالغين المقيمين معه"، على هذا يفهم أن القانون الجزائري أيضاً أجاز أن يتم الحجز بحضور المدين أو في غيابه.

⁷⁸ المادة (84)، من قانون التنفيذ الفلسطيني، رقم 23، لسنة 2005. وهي تتحدث عن جواز الحجز في أيام متتالية ووفق ضوابط معينة أو في أيام العطل الرسمية باذن من قاضي التنفيذ المختص.

رابعاً: حجز جميع المطلوب حجزه

حيث نصت المادة (85)، من قانون التنفيذ الفلسطيني على:

1- يقوم مأمور الحجز بحجز أموال المطلوب التنفيذ ضده أينما وجدها متى تحقق أنها له، ولو كان المحل المطلوب حجز الأموال فيه ليس بمحل إقامته أو كان آخرون من غير أفراد عائلته يقيمون معه فيه. 2- إذا ظهر لمأمور الحجز أن تلك الأموال هي لشخص آخر غير المطلوب التنفيذ ضده، فيجب عليه ألا يتعرض لحجزها وأن ينظم محضراً بواقع الحال يجري عرضه على قاضي التنفيذ، ولقاضي التنفيذ بعد فحص الأمر أن يقرر عدم التنفيذ على هذه الأموال، أو التنفيذ عليها إذا كان الظاهر يرجح أنها مملوكة للمدين، ويكون للآخرين الحق في مراجعة القضاء واتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة لإثبات حقوقهم في الأشياء المحجوزة⁷⁹.

إذا فمأمور الحجز يقوم بحجز جميع أموال المدين المطلوب حجزها، سواء كانت في مكان إقامته أم لا ، أو كان آخرون من غير أفراد عائلته يقيمون معه فيه، متى تحقق أنها له، كما وقد نصت المادة (86)، من ذات القانون، على أن: "الأموال التي يضع (المطلوب التنفيذ ضده) يده عليها في محل إقامته، تعد بحسب الأصل مملوكة له، فيتم حجزها دون الإلنقات إلى ما يورده هو أو أي شخص ثالث من الاعتراضات لأجل استبعادها كلها أو بعضها من الحجز، ما لم يبرز حكماً أو قراراً صادراً من محكمة أو وثيقة إشعار بتأخير التنفيذ منظمة قبل تاريخ الحكم بسند التنفيذ"⁸⁰.

خامساً: تحرير محضر الحجز

حيث يقوم مأمور الحجز بتحرير محضر بالحجز في مكان وقوعه، وذلك بحضور شاهدين، ويشمل المحضر ما يلي⁸¹:

- 1- ذكر السند التنفيذي الذي يتم الحجز بمقتضاه.
- 2- مكان الحجز، وهو المكان الذي توجد فيه المنقولات المطلوب حجزها.
- 3- ما قام به مأمور الحجز من إجراءات وما لقيه من عقبات واعتراضات أثناء الحجز
- 4- بيان الأموال المحجوزة بالتفصيل.
- 5- بيان قيمة المنقولات المحجوزة على وجه التقريب.

⁷⁹ المادة (85)، من قانون التنفيذ الفلسطيني، رقم 23، لسنة 2005.

⁸⁰ المادة (86)، من قانون التنفيذ الفلسطيني، رقم 23، لسنة 2005.

⁸¹ وبحسب ما جاء في القانون الجزائري، يقوم المحضر القضائي على الفور بعد تبليغ الأمر، بحجز الأموال المراد حجزها وتعينها تعيناً دقيقاً مع وصفها وتحرير محضر حجز وجردها، ويسلم نسخة منهما للمحجوز عليه في أجل أقصاه 3 أيام . انظر: المادة 688 ف 2 من قانون الاجراءات المدنية والادارية الجزائري.

6- إذا كان الحجز على مصوغات أو سبائك من ذهب أو فضة أو معدن نفيس أو أحجار كريمة أو أي مجوهرات أخرى، فيجب أن توزن وتبين أوصافها بالدقة في محضر الحجز، وتقيم بمعرفة خبير يعينه قاضي التنفيذ بناء على طلب مأمور الحجز ويرفق تقرير الخبير بمحضر الحجز، كما تقيم بذات الطريقة الأشياء الفنية الأخرى كاللوحات والتحف والرسومات الفنية والمقتنيات الأثرية بناء على طلب مأمور الحجز أو الحاجز أو المحجوز عليه⁸².

7- بيان اليوم والتاريخ والساعة والمكان الذي سيجري فيه بيع المنقولات المحجوزة⁸³.

8- توقيع مأمور الحجز والشاهدين على محضر الحجز، حسب نص المادة (1/84) من قانون التنفيذ، والمادة (1/81) من ذات القانون⁸⁴، ولم يشترط المشرع توقيع المدين على محضر الحجز إن كان موجوداً⁸⁵.

9- تعيين حارس على المنقولات وفق المادة (88) من القانون.

ويجب أن يتضمن وفق ذات القانون محضر حجز الأموال على البيانات التالية:

- 1- بيان السند التنفيذي والأمر الذي تم بموجبه الحجز.
- 2- مبلغ الدين المحجوز من أجله.
- 3- اختيار موطن الدائن الحاجز في دائرة اختصاص المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها مكان التنفيذ.
- 4- بيان مكان الحجز، وما قام به المحضر القضائي من إجراءات وما تلقاه من صعوبات.
- 5- تعيين الأشياء المحجوزة بالتفصيل مع تحديد نوعها وأوصافها ومقدارها ووزنها ومقاسها وقيمتها بالتقريب.

ويختم المحضر بالتوقيع عليه من طرف المحجوز عليه إذا كان حاضراً أو التتويه عن غيابه، أو رفضه التوقيع، بالإضافة بطبيعة الحال إلى توقيع المحضر القضائي⁸⁶، وإذا خلا

⁸² المادة (82)، من قانون التنفيذ الفلسطيني، رقم 23، لسنة 2005.

⁸³ تطبيقاً لنص المادة (1/102) من قانون التنفيذ التي نصت على أنه (إذا لم يحصل البيع بالمزاد في اليوم المعين في محضر الحجز....) على أن يكون الميعاد خلال شهرين من توقيع الحجز وفقاً للمادة (1/96) من ذات القانون التي نصت على أنه (يعتبر الحجز كأن لم يكن إذا لم يتم البيع خلال شهرين من تاريخ توقيعه....).

⁸⁴ انظر - يجب وفق المادة (1/84) من قانون التنفيذ على مأمور الحجز أن يوقع على محضر الحجز عند كل توقف عن إجراءات الحجز. كما يجب عليه وفق المادة (1/81) أن يوقع على محضر الحجز بما يفيد بانتهاء الحجز. بحيث لا يترك مكاناً لإضافة أي جديد للمحضر. ويترتب على عدم توقيع مأمور التنفيذ أو الشاهدين بطلان محضر الحجز.

⁸⁵ 1- وهذا ما نص عليه أيضاً قانون المرافعات المصري في المادة (353).

⁸⁶ المادة (691) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري. وإذا خلا محضر الحجز من هذه البيانات الواردة في نص هذه المادة كان قابلاً للإبطال خلال أجل عشرة أيام من تاريخه، ويرفع طلب الإبطال من كل ذي مصلحة عن طريق الاستعجال ويفصل فيه رئيس المحكمة خلال أجل أقصاه خمسة عشر يوماً.

المحضر من أحد البيانات السابقة، فإنه يكون قابلاً للإبطال خلال أجل عشر أيام من تاريخه، وتقبل الدعوى بطريق الاستعجال من كل ذي مصلحة⁸⁷.

والملاحظ مما سبق أن هناك اختلاف بين القانون الفلسطيني والجزائري من حيث توقيع المدين على المحضر، حيث لم يشترط المشرع الفلسطيني توقيع المدين على محضر الحجز إن كان موجوداً، وهذا ما نص عليه أيضاً قانون المرافعات المصري في المادة (353)، الأمر الذي يؤيده الباحث مع ضرورة إثبات حضور المدين إجراءات الحجز في المحضر المعد لذلك من قبل القائم عليه.

سادساً: تبليغ المدين صورة من محضر الحجز

وهذا ما جاءت به نص المادة (87)، حيث نصت: "إذا حصل الحجز بحضور المطلوب التنفيذ ضده تسلم له صورة من محضر الحجز، فإن كان الحجز في غيبته وجب تبليغه بالمحضر خلال ثلاثة أيام على الأكثر"⁸⁸.

وعدم تبليغ المحجوز عليه صورة محضر الحجز لا يؤثر في صحة الحجز ذاته باعتباره من الإجراءات السابقة على الإجراء المعيب، ولكن يترتب على ذلك بطلان الإجراءات اللاحقة كالبيع، لأنه مبني عليه، وذلك عملاً بالمادة (3/26) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية التي نصت على أنه: (إذا كانت الإجراءات السابقة أو اللاحقة غير معتمدة على الإجراء الباطل فلا تبطل)، أما مجرد التأخر في التبليغ بعد المدة القانونية فيترتب عليه التأخر في البيع مع تحميل المتسبب في التأخير النفقات الزائدة الناتجة عن التأخير مثل الإلتزام بمصاريف الحراسة في فترة التأخير⁸⁹.

الفرع الثاني

الحجز على أموال المدين المنقولة لدى الغير

إن دراسة الكيفية التي يتم فيها الحجز على أموال المدين المنقولة لدى الغير، يتطلب منا دراسة شروط هذا الحجز وإجراءاته، وهو الحجز الذي نصت عليه ونظمته النصوص (70-7-

⁸⁷ المادة(691) الفقرة الأخيرة من قانون الاجراءات المدنية والادارية الجزائري.

⁸⁸ المادة (87)، قانون التنفيذ الفلسطيني، رقم 23، لسنة 2005. ويتم التبليغ وفق قواعد التبليغ الواردة في المواد من (7-20) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية.

⁸⁹ التكروري، عثمان، مرجع سابق.

(79)، من قانون التنفيذ الفلسطيني رقم 23، لسنة 2005، وقبل الدخول في هذين البندين سنتطرق لماهية و للطبيعة القانونية لهذا البيع.

في سبيل اقتضاء الدائن لحقه من مال المدين لدى الغير جبراً عنه، فإنه يوقع الحجز على أموال المدين المنقولة الموجودة لدى الغير، وذلك لمنع الغير من الوفاء بما تحت يده من أموال منقولة أو تسليمه للمدين⁹⁰.

أما المادة (70) فقد جاء فيها: " 1- يجوز لكل دائن بيده سند تنفيذي أن يطلب من دائرة التنفيذ حجز ما يكون لمدينه من نقود وأموال وديون لدى شخص ثالث. 2- يتناول الحجز كل دين ينشأ للمدين في ذمة المحجوز لديه إلى وقت التقرير بما في ذمته ما لم يكن موقفاً على دين بذاته"⁹¹.

يفهم من نص المادة السابقة، أن حجز أموال المدين المنقولة لدى الغير، هو ذلك الحجز الذي يطلب الدائن إيقاعه من دائرة التنفيذ بموجب السند التنفيذي الذي بين يديه، ويقع على ما لمدينه من نقود وأموال وديون لدى شخص ثالث، والهدف من هذا الحجز هو منع الغير من الوفاء للمدين بما تحت يده من أموال أو تسليمها له، وذلك تمهيداً لاقتضاء الدائن الحاجز حقه من هذا المال المحجوز، أو من ثمنه المتحصل بعد بيعه جبراً⁹².

وبالرجوع لنص المادة (70)، من قانون التنفيذ، نجد أن هذا الحجز يتطلب وجود ثلاثة أطراف وهم : الدائن الحاجز، والمدين المحجوز عليه، والغير المحجوز لديه، وهذا أيضاً بطبيعة الحال ما تتطلبه القوانين المقارنة الجزائري والمصري والعراقي.

وإذا ما أردنا البحث في الطبيعة القانونية للحجز التنفيذي لأموال المدين المنقولة لدى الغير، فإننا ومع اختلاف آراء الفقهاء في الطبيعة القانونية لهذا الحجز⁹³، سنورد الرأي الفقهي الراجح: " أن حق الدائن في الحجز على أموال المدين الموجودة لدى الغير، هو حق مستقل قائم

⁹⁰ وبحسب التشريع الجزائري فإن هذا الحجز يقتصر على الأموال المنقولة المادية أو الأسهم أو حصص الأرباح في الشركات أو السندات المالية أو الديون ولو لم يحل أجل استحقاقها. انظر: المادة (677)، من قانون الاجراءات المدنية والادارية الجزائري.

⁹¹ المادة (70)، قانون التنفيذ الفلسطيني، رقم 23، لسنة 2005.

⁹² وكذلك الأمر في القانون المصري فإن حجز ما للمدين لدى الغير الذي يكون تنفيذاً دائماً لا يصدر إلا إذا كان بيد الدائن سند تنفيذي، و إذا كانت دعوى الدين مرفوعة أمام قاضي الموضوع فإنه يجوز للدائن إجراء هذا الجزء، و في هذه الحالة يقدم مذكرة إضافية في ملف الموضوع لتثبيت الحجز أمام نفس قاضي الموضوع ليفصل فيهما معاً و بحكم واحد و لا يعتد بالأجل المقدر بـ 15 يوم . انظر: المادة (3/668) من قانون الإجراءات المدنية و الادارية المصري، وهو الذي نصت عليه المادة (1/2) من قانون التنفيذ الفلسطيني، " كل تنفيذ يجري بواسطة دائرة التنفيذ وتحت إشراف وتوجيه قاضي التنفيذ بناء على طلب ذي الشأن مرفقاً بالسند التنفيذي، وعلى المختصين بالدائرة المبادرة إلى التنفيذ فور تقديم الطلب وتسليم السند التنفيذي واستيفاء شروط التنفيذ".

⁹³ ذهب رأي إلى أنه صورة من صور الدعوى غير المباشرة. إلا أن هذا الرأي انتقد لأن غرض الدائن من هذه الدعوى هو الحفاظ على أموال مدينه وإدخالها في ذمة مدينه كضمان عام لجميع الدائنين. أما حجز مال المدين لدى الغير فهو حق خاص للدائن يهدف إلى منع المدين من التصرف فيما له في ذمة الغير ليستوفي حقه مباشرة من ثمن محل الحجز.

بذاته متفرع عن حق الضمان العام على أموال المدين بوصفها ضامنة للوفاء بديونه، سواء أكانت في يده أم في يد غيره⁹⁴.

وبعد التطرق لماهية حجز أموال المدين لدى الغير، والطبيعة القانونية لهذا الحجز، سندخل في الموضوع الرئيسي لهذا الفرع وهو أولاً: شروط هذا الحجز، وثانياً: إجراءاته.

أولاً: شروط حجز مال المدين لدى الغير

حيث يشترط لحجز أموال المدين المنقولة لدى الغير ما يلي:

1- أن يكون المال الذي يوقع عليه الحجز من المنقولات المادية، حيث لا يتناول هذا الحجز العقارات بالطبيعة والعقارات بالتخصيص⁹⁵.

2- أن تكون الحقوق والأموال المراد حجزها عائدة للمدين المحجوز عليه، أي مملوكة له، وتقع تحت يد الغير وقت توقيع الحجز، وإلا كان الحجز باطلاً⁹⁶، وأن تكون من الأموال التي يجوز حجزها قانوناً.

3- أن تكون الأموال المراد حجزها مبالغ من النقود أو ديون أو أموال منقولة، ولا يشترط أن يكون الدين معين المقدار أو حال الأداء، فيجوز الحجز على الإيجار الذي يستحق للمؤجر تحت يد المستأجر؛ أو على أجر العامل أو راتب الموظف، ولو قبل حلول ميعاد استحقاقه، ولكن يجب أن لا يكون الدين قد انقضى قبل الحجز بالوفاء أو بالمقاصة أو بغير ذلك، لأن الحجز في هذه الحالة لا يصادف محلاً.

4- وجود سند تنفيذي، وهو مفترض ضروري لأي حجز تنفيذي، وشرط لجميع أنواع التنفيذ كما سبق بيانه وكما نصت عليه المادة (2)، من قانون التنفيذ.

ثانياً: إجراءات حجز مال المدين لدى الغير

حيث نصت المادة (72)، من قانون التنفيذ الفلسطيني النافذ، على ما يلي⁹⁷:

⁹⁴ التكروري، عثمان، مرجع سابق. ولقد حدد المشرع الجزائري الطبيعة القانونية لهذا النوع من الحجز، فاعتبره حجزاً تحفظياً، وحجزاً تنفيذياً، فحجز ما للمدين لدى الغير يكون تنفيذاً متى كان بحوزة الدائن سنداً تنفيذياً، ويكون تحفظياً، متى كان لا يحمل الدائن سنداً تنفيذياً، بل تقتصر على سندات عرفية أو أي فاتورة تفيد بوجود المديونية. انظر: المادة (667) والمادة (668) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري.

⁹⁵ دويدار، طلعت محمد، طرق التنفيذ القضائي منشأة المعارف الإسكندرية، الطبعة بدون تاريخ، ص 337. وهذا ما يفهم من نص المادة (667) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على أنه: "يجوز لكل دائن بيده سند تنفيذي، أن يحجز حجزاً تنفيذياً، على ما يكون لمدينه لدى الغير من الأموال المنقولة المادية".

⁹⁶ صاوي، السيد، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، دار النهضة العربية، القاهرة 2005، ص 218، وانظر الدكتور عثمان التكروري، المرجع السابق، حول شروط حجز أموال المدين لدى الغير والذي من ضمنه الشرط الثالث أيضاً سالف الذكر. وانظر المادة (1/40)، من قانون التنفيذ الفلسطيني .. حيث نصت "التنفيذ لا يرد إلا على أموال المدين وفي الحدود التي يقرها القانون".

⁹⁷ المادة (72)، قانون التنفيذ الفلسطيني، رقم 23، لسنة 2005.

1- عندما تكون الأموال المطلوب حجزها في يد شخص ثالث يجري الحجز بإخطاره ورقة حجز تبلغ إليه بذاته موقعة من مأمور التنفيذ وتشتمل على البيانات الآتية:

أ- صورة من السند التنفيذي الذي يوقع الحجز بمقتضاه.

ب- بيان أصل المبلغ المحجوز من أجله وفوائده والمصاريف.

ج- منع الشخص الثالث المحجوز لديه عن الوفاء بما في يده إلى المدين المحجوز عليه أو تسليمه إياه مع تعيين المحجوز عليه تعيينا نافيا للجهالة.

د- تكليف المحجوز لديه بالتقرير بما في ذمته خلال عشرة أيام.

2- لا يجوز لدائرة التنفيذ تبليغ ورقة الحجز إلا إذا أودع طالب الحجز خزانة الدائرة مبلغا كافيا لأداء رسم محضر التقرير بما في الذمة ويؤشر بالإيداع على أصل التبليغ وصورته. حيث وبعد تقديم الدائن طلبا بالحجز على أموال المدين لدى الغير، وفق الإجراءات والأحكام القانونية، يصدر قاضي التنفيذ أمرا بالحجز⁹⁸.

وبالعودة لأحكام قانون التنفيذ الفلسطيني، ومن أجل تنفيذ أمر الحجز، لا بد من اتباع الإجراءات التالية:

1- إخطار المحجوز لديه بالذات، حيث يتولى هذه المهمة مأمور الحجز، ويجب أن تتضمن ورقة الإخطار البيانات التي نص عليها القانون وفق المادة (72) من قانون التنفيذ⁹⁹.

2- تبليغ المحجوز عليه، ولا يشترط أن يكون تبليغا بالذات كما تبليغ المحجوز لديه، حيث على دائرة التنفيذ أن تقوم بإبلاغ المدين المحجوز عليه بأنه تم إيقاع الحجز على أمواله تحت يد المحجوز لديه، وذلك بورقة تبليغ تشمل صورة من ورقة الحجز المبلغة إلى الشخص الثالث المحجوز لديه¹⁰⁰، والغاية من تبليغ المدين هي تمكينه أو من يقوم مقامه من الاعتراض على الحجز إن كان له وجه بموجب دعوى رفع الحجز المنصوص

⁹⁸ وهذا أيضا ما أورده المشرع الجزائري في نصوص احكامه، حيث جاء فيه: " يتم الحجز على أموال المدين لدى الغير بموجب أمر على عريضة يصدره رئيس المحكمة التي توجد بدائرة اختصاصها الأموال بناء على طلب يقدم من الدائن". انظر: المادة (667)، والمادة (668) من قانون الاجراءات المدنية والادارية الجزائري.

⁹⁹ وهذا أيضا ما أشار إليه القانون الجزائري بحيث يتم التبليغ بواسطة المحضر القضائي إلى المحجوز لديه شخصيا إذا كان شخصا طبيعيا، وإذا كان شخصا معنويا يتم التبليغ لمن يمثل قانونيا، مع التنويه لذلك في محضر الحجز. انظر: المادة (1/669) من قانون الاجراءات المدنية والادارية الجزائري.

¹⁰⁰ يتم تبليغ المدين وفق القواعد العامة للتبليغ في قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية.

عليها في المادة (75)¹⁰¹ من قانون التنفيذ الفلسطيني، والمادة (335)¹⁰²، من قانون المرافعات المصري، وقد نصت المادة (74) من قانون التنفيذ على أنه: 1- يكون إبلاغ الحجز إلى المدين بورقة تبليغ تبلغ إليه بحسب الأصول وتشتمل على صورة من ورقة الحجز المبلغة إلى الشخص الثالث المحجوز لديه، 2- على دائرة التنفيذ تبليغ الحجز إلى المدين خلال السبعة أيام التالية لتبليغه إلى الشخص الثالث وتشتمل ورقة التبليغ على صورة من ورقة الحجز المبلغة إلى الشخص الثالث المحجوز لديه¹⁰³، كما وتبدأ مدة السبعة أيام من اليوم التالي لليوم الذي تم فيه التبليغ للمحجوز لديه¹⁰⁴.

جزء عدم إتمام التبليغ خلال المدة القانونية:

المشرع الفلسطيني نص على عدم جواز إجراء البيع بعد مضي سبعة أيام على الأقل من تاريخ تسليم صورة محضر الحجز للمدين أو تبليغه به¹⁰⁵، لذلك وفقا لنص المادة (22) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية يكون التبليغ باطلا إذا شابه عيب لم تتحقق بسببه الغاية من الإجراء¹⁰⁶.

كما أن هناك مجموعة من الواجبات التي يرتبها الحجز على ما للمدين لدى الغير، تتمثل في:

1- عدم تسليم محل الحجز أو الوفاء به للمحجوز عليه، وفق نص المادة (73)¹⁰⁷، من قانون التنفيذ، حيث يتمتع على الشخص الثالث بمجرد تبليغه بالحجز أن يسلم للمدين ما تحت يده له من أموال، أو أن يفي له بما في ذمته من ديون، فإذا أخل بذلك قام التزامه في مواجهة الحاجز

¹⁰¹ نصت المادة (75) من قانون التنفيذ على أنه: يجوز للمدين المحجوز على أمواله أن يرفع الدعوى بطلب رفع الحجز أمام قاضي التنفيذ الذي يتبعه ولا يحتج على الشخص الثالث برفع هذه الدعوى إلا إذا أبلغت إليه ويترتب على إبلاغ الشخص الثالث بالدعوى منعه من الوفاء للحاجز إلا بعد فصل الدعوى.

¹⁰² نصت المادة (335)، قانون المرافعات المصري على: "يجوز للمحجوز عليه أن يرفع الدعوى بطلب رفع الحجز أمام قاضي التنفيذ الذي يتبعه ولا يحتج على المحجوز لديه برفع هذه الدعوى إلا إذا أبلغت إليه. ويترتب على إبلاغ المحجوز لديه بالدعوى منعه من الوفاء للحاجز إلا بعد الفصل فيها".

¹⁰³ المادة (74)، قانون التنفيذ الفلسطيني، رقم 23، لسنة 2005.

¹⁰⁴ كما وقد اشترط المشرع الجزائري تبليغ المدين بإيقاع الحجز خلال مدة 8 أيام التالية لإجراء الحجز، مرفقا بنسخة من أمر الحجز، وكذلك نص قانون المرافعات المصري. انظر: المادة (670)، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري.

¹⁰⁵ المادة (97) من قانون التنفيذ. أما المشرع الجزائري اعتبر عدم إتمام التبليغ خلال الثمانية أيام اعتبار الحجز قابلا للإبطال بحسب المادة (670)، انظر: انظر- المادة (670)، من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري. بينما نصت المادة (332) من قانون المرافعات المصري على أن الحجز في هذه الحالة يعتبر كأن لم يكن، وهذا الجزاء يترتب بقوة القانون، فتزول الآثار التي ترتبت على قيامه دون حاجة إلى صدور حكم باعتبار الحجز كأن لم يكن منذ توقيعه بأثر رجعي أي منذ تبليغ المحجوز لديه بورقة الحجز، انظر: المادة (332)، قانون المرافعات المصري، رقم 13، لسنة 1968، حيث جاء فيها: "يكون إبلاغ الحجز إلى المحجوز عليه بنفس ورقة الحجز بعد إعلانها إلى المحجوز لديه مع تعيين موطن مختار للحاجز في البلدة التي بها مقر المحكمة الواقع بدائرتها موطن المحجوز عليه. ويجب إبلاغ الحجز خلال ثمانية الأيام التالية لإعلانه إلى المحجوز لديه وإلا اعتبر الحجز كأن لم يكن."

¹⁰⁶ انظر- المادة (22)، قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية الفلسطيني، رقم 2، لسنة 2001، حيث جاء فيها "يترتب البطلان على عدم الالتزام بمواعيد وإجراءات التبليغ وشروطه".

¹⁰⁷ المادة (73)، قانون التنفيذ الفلسطيني، رقم 23، لسنة 2005.

بأن يؤدي إليه ما أداه من أموال للمدين أو ما يعادل قيمتها، وتقوم دائرة التنفيذ بتنفيذ هذا الإلتزام جبرا بالطرق والإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون، مع ذلك فإنه يجب على الشخص الثالث رغم الحجز أن يفي للمدين المحجوز عليه، وأن يسلمه الأموال التي يمنع القانون الحجز عليها أو ما يزيد من الأموال التي في ذمته عن الحقوق المحجوز من أجلها بغير حاجة إلى حكم بذلك¹⁰⁸.

2- الإقرار بما في الحيازة أو الذمة، بحسب نص المادة (76)¹⁰⁹ من قانون التنفيذ: "يجب على الشخص الثالث أن يقر بما في حيازته من أموال المدين وبما في ذمته له من ديون، وذلك بمقتضى محضر يجري تحريره في دائرة التنفيذ خلال العشرة أيام التالية لتبليغه بالحجز، ويذكر بالمحضر بياناً مفصلاً بالأموال التي تحت يده، وبالديون التي في ذمته، موضحاً مقدارها وسندها وأسباب انقضائها إن كانت قد انقضت، كما يبين جميع الحجزات الموقعة تحت يده، ويودع الأوراق المؤيدة لتقريره أو صوراً منها مصدقاً عليها، ولا يعفي الشخص الثالث من واجب إقراره أن يكون غير مدين للمدين المحجوز عليه"¹¹⁰.

3- تسليم الأموال والديون لدائرة التنفيذ، بحسب ما نصت عليه المادة (78)¹¹¹، من قانون التنفيذ: "يجب على الشخص الثالث بعد سبعة أيام من تاريخ إقراره أن يسلم إلى دائرة التنفيذ الأموال والديون التي أقر بها أو ما يفي منها بحق الحاجز، ويحق للشخص الثالث خصم المصاريف التي أنفقها من الدين المترتب في ذمته بعد إقرارها من قاضي التنفيذ، وإن كان المال مما يخشى تلفه أو هلاكه، فيتم تسليمه لدائرة التنفيذ خلال يوم واحد وتقوم دائرة التنفيذ خلال ثلاثة أيام بحد أقصى ببيعه بمزاد علني ويودع الثمن لدى دائرة التنفيذ".

¹⁰⁸ وفي القانون الجزائري يحضر محضر الحجز الذي يتضمن إعدار المحجوز لديه بعدم التخلي عن الأموال المحجوزة وعدم تسليمها إلى المدين أو لغيره إلا بصور أمر مخالف. انظر: المادة (2/1/669)، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري.

¹⁰⁹ المادة (76)، قانون التنفيذ الفلسطيني، رقم 23، لسنة 2005. وهو ما ذهب إليه شارحو هذه المادة، يرجع إلى رائد عبد الحميد؛ صفحة 235 و236، أسامة الكيلاني صفحة 217، عبد الله الفراء، صفحة 261.

¹¹⁰ وفي القانون الجزائري، فإنه يقع على عاتق المحجوز لديه مجموعة من الإلتزامات القانونية، منها ما يتمثل في تقديم التصريح أو ما يسمى بالتقرير لما في ذمته، والذي يعد عملاً إجرائياً يقوم به المحجوز لديه لكي تتحدد به الأموال التي يلزم بتأديتها للدائن الحاجز. انظر: طلبة، انور، "إشكالات التنفيذ ومنازعات الحجز" المكتب الجامعي الحديث، الاسكندرية، 2012، ص 527.

¹¹¹ المادة (78)، قانون التنفيذ الفلسطيني، رقم 23، لسنة 2005.

المطلب الثاني

إجراءات الحجز التنفيذي على أموال المدين الغير منقولة

حجز الأموال غير المنقولة يكون بطبيعة الحال بطلب من الدائن يقدم إلى قاضي التنفيذ المختص، مرفقا بالسند التنفيذي الذي يؤكد حقه، إذ أن نص المادة (1) من قانون التنفيذ تحدثت عن مطلق قاض ومطلق محكمة درجة أولى¹¹²، دون تحديد أو تخصيص، ويرى الباحث أنه من الأفضل ومن أجل رفع مستوى الأداء أن يحدد و يفرغ قاضي التنفيذ فقط لعمله.

وقد تضمن قانون التنفيذ الفلسطيني أحكاما خاصة يجب على دائرة التنفيذ مراعاتها عند إجراء الحجز على الأموال غير المنقولة للمدين، حيث أحاط المشرع إجراءات حجز وبيع الأموال غير المنقولة بنوع من الشكلية المفرطة، ليراعي الإعتبارات الخاصة لهذه الأموال، فالتنفيذ على هذه الأموال يأتي عقب مرحلة التنفيذ على النقود والأموال السائلة، وعلى منقولات المنفذ ضده، وعليه جعل المشرع إجراءات التنفيذ والحجز على الأموال غير المنقولة تختلف عن إجراءات الحجز عن غيرها من الأموال، من ضمنها أن منح المدين أكثر من فرصة خلال عملية التنفيذ والحجز والبيع للعقارات للوفاء بديونه المنفذ من أجلها، بالتالي يحفظ عقاره من البيع بالمزاد العلني.

حيث نظم قانون التنفيذ الفلسطيني النافذ أحكام الحجز على أموال المدين غير المنقولة في المواد (110-115)، ومن ثم استأنفت نصوصه إجراءات وضع اليد على هذه الأموال وتنظيم قائمة شروط البيع بغية إتمام التنفيذ في المزاد العلني¹¹³.

وفي هذا المطلب سنبحث بشيء من التفصيل في إجراءات الحجز على أموال المدين غير المنقولة وصولا إلى معاملة وضع اليد، وذلك في الفرع الأول منه، أما في الفرع الثاني فسننتقل للبحث في الآثار التي تترتب على علمية الحجز على أموال المدين الغير منقولة، وتحديدًا في الآثار الخاصة لهذا النوع من الأموال.

¹¹² غزلان، عبد الله، قراءة في قانون التنفيذ رقم 23 لسنة 2005، دراسة قانونية منشورة في مجلة المركز الفلسطيني لاستقلال المحاماة والقضاة (مساواة) البيرة، ابريل 2007م ص11.

¹¹³ أما المشرع الجزائري فقد أورد أحكاما خاصة بالحجز العقاري في الباب الخامس من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وخصص الفصل الخامس منه في المواد (721-765)، للأحكام الخاصة بالحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية التي لها سندات ملكية مشهورة، وخصص الفصل السادس منه في المواد (766-774)، لأحكام الحجز على العقارات التي لها سندات ملكية غير مشهورة. انظر: ليلي، بن قلة، مرجع سابق، ص 83. أما قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري، رقم 13، لسنة 1968، فقد نص على إجراءات حجز أموال المدين غير المنقولة في المواد (401-413).

الفرع الأول

إجراءات الحجز على الأموال الغير منقولة

عند بحثنا في إجراءات الحجز على أموال المدين غير المنقولة، فإننا نبحث عمليا في نصوص المواد القانونية في قانون التنفيذ، التي نظمت أحكام وإجراءات الحجز على هذه الأموال سالفة الذكر وهي (110-115)، فهذه الأحكام الواردة في نصوص هذه المواد تعتبر أحكاما خاصة أوردتها المشرع، وأوجب مراعاتها عند إجراء الحجز على هذه الأموال، وسنتطرق لهذه المواد تباعا حتى نصل للصورة الكاملة للحجز على الأموال غير المنقولة.

أولا: المادة (110)، من قانون التنفيذ¹¹⁴:

يفهم من نص هذه المادة، أن التنفيذ على أموال المدين غير المنقولة لا يكون إلا بناء على طلب من الدائن مقدم لقاضي التنفيذ المختص، حيث يجب أن يتضمن هذا الطلب على الأمور التالية:

- 1- بيان نوع السند التنفيذي.
- 2- تاريخ السند التنفيذي.
- 3- مقدار الدين المطلوب الوفاء به.
- 4- تاريخ تبليغ السند للمدين.
- 5- بيان وصف الأموال غير المنقولة المراد حجزها بذكر موقعها ومساحتها وحدودها وأرقامها وغيرها مما يفيد في تعيينها¹¹⁵.

¹¹⁴ 1- يكون التنفيذ على أموال المدين غير المنقولة بناءً على طلب من الدائن مقدم لقاضي التنفيذ المختص. 2- يجب أن يتضمن طلب الدائن بيان نوع السند التنفيذي وتاريخه ومقدار الدين المطلوب الوفاء به وتاريخ تبليغ السند للمدين وبيان وصف الأموال غير المنقولة المراد حجزها بذكر موقعها ومساحتها وحدودها وأرقامها وغيرها مما يفيد في تعيينها وفقا للقوانين السارية. 3- للدائن الحق في استصدار قرار من قاضي التنفيذ للبحث والتحري عن أية أموال غير منقولة يملكها الدائن لدى الجهات المختصة. 4- يبدأ التنفيذ بناءً على قرار يصدر عن قاضي التنفيذ. 5- تخطر دائرة التنفيذ الجهة ذات الشأن بهذا القرار لتضع إشارة على قيد تلك الأموال منعاً من إفراغها لآخر ولتوضح في جوابها ما هية القيود التملكية المتعلقة بتلك الأموال. ويرادف هذه المادة في قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري المادة رقم (401)، وفي قانون الاجراءات المدنية والادارية الجزائري، المادة رقم (722).

¹¹⁵ 1- وفي حال عدم إمكانية تعيينه، أجاز القانون الجزائري إمكانية إستصدار أمر على عريضة غير قابلة للطعن يسمح للمحضر القضائي الدخول للعقار قصد الحصول على هذه البيانات ، وهذا الأمر لم ينص عليه قانون التنفيذ الفلسطيني، ونص عليه أيضا قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري في المادة (3/401)، ويرى الباحث ضرور أن يحذو المشرع الفلسطيني حذو هذه القوانين في هذا الأمر. انظر: المادة (722)، الفقرة الاخيرة ، قانون الاجراءات المدنية والادارية الجزائري.

يلاحظ بأن المشرع الفلسطيني في قانون التنفيذ لم يشترط شكلاً معيناً لمثل هذه الطلبات، إنما يكون على شكل الطلب داخل الضبط؛ يعبر به الدائن عن رغبته فيما يطلبه، ومن الدائنين من يتقدم به على شكل استدعاء يدفع عنه الرسم إلا أن القانون لم يشترط ذلك¹¹⁶.

إلا أنه أوجب أن يتضمن طلب الدائن بالحجز على البيانات الواردة في المادة السابقة، حيث يفهم أن فقدان كل أو جزء من هذه الأمور يجعل الحجز غير صحيح، إلا أنه لم ينص صراحة على بطلان الطلب في حال عدم اكتمال هذه البيانات في الطلب¹¹⁷.

كما ويفهم من المشرع الفلسطيني ضمناً أن الحجز على العقارات يكون في حال عدم وجود أو عدم كفاية أموال المدين السائلة، وعلى ما له من حقوق لدى الغير للوفاء بالدين، فحينها ينتقل للتنفيذ على أمواله المنقولة وغير المنقولة، لأن الحجز على الأموال الغير منقولة يكون بالترتيب بعد الحجز على هذه الأموال وفق المادة (41)¹¹⁸.

ويتضح من نص المادة (110)، أنه وفي حال عدم وجود أموال غير منقولة ظاهرة للدائن، أو أنه كان يجهلها، فله الحق بالتوجه لقاضي التنفيذ المختص واستصدار قرار للبحث والتحري عن أي أموال غير منقولة يملكها الدائن لدى الجهات المختصة.

كما ويبدأ التنفيذ بالحجز على هذه الأموال بناء على قرار يصدر عن قاضي التنفيذ بناء على طلب الدائن المرفق بسند تنفيذ كما أسلف بيانه، وعلى دائرة التنفيذ أن تخطر جميع الجهات المسجل لديها هذا المال بهذا القرار من أجل وضع إشارة على قيد تلك الأموال منعاً من إفراغها لاحقاً، ولتوضح في جوابها ما هية القيود التملكية المتعلقة بتلك الأموال.

¹¹⁶ من مقابلة مع القاضي راند عساف رئيس دائرة التنفيذ في محكمة بداية رام الله، أجرتها الباحثة دعاء شاهين، بتاريخ 2013/2/16.
¹¹⁷ أما المشرع المصري في قانون المرافعات المدنية والتجارية نص في المادة (401)، منه على بطلان ورقة التنبيه إذا افتقدت لبيان نوع السند التنفيذي وتاريخه ومقدار الدين المطلوب الوفاء به وتاريخ إعلان السند، و لوصف العقار مع بيان موقعه ومساحته وحدوده وأرقام القطع وأسماء الأحواض وأرقامها التي يقع فيها وغير ذلك مما يفيد في تعيينه وذلك بالتطبيق لقانون الشهر العقاري، وللدائن أن يستصدر بعريضة أمراً بالتريخيص للمحضر بدخول العقار للحصول على البيانات اللازمة لوصف العقار ومشتملاته، وله أن يستصحب من يعاونه في ذلك، ولا يجوز التظلم من هذا الأمر. مع الإشارة إلى أن: طلب الحجز في قانون التنفيذ الفلسطيني، يقابله إعلان التنبيه على نزع ملكية العقار وكلاهما يجب أن يبلغ للمدين .

¹¹⁸ المادة (41)، من قانون التنفيذ الفلسطيني : يبدأ التنفيذ على ما يملكه المدين من نقود سائلة وعلى ما له من حقوق لدى الغير، وفي حالة عدم كفايتها يجري الحجز على أمواله المنقولة وغير المنقولة. أما قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، فقد اشترط في المادة (721) ، بالإضافة لأن يكون الدائن طالب الحجز حاملاً للسند التنفيذي، يجب أن يقدم ما يثبت عدم كفاية المنقولات لمدينه، أو عدم وجودها، بموجب محضر يحضره المحضر القضائي بهذا الشأن. انظر: المادة (1/721)، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري. كما أن ذات القانون الجزائري في المادة (722)، أضاف لبيانات الطلب أن يذكر فيه اسم ولقب الدائن وموطنه الحقيقي وموطنه المختار في دائرة اختصاص المحكمة التي يوجد فيها العقار، وهو ما نص عليه القانون المصري أيضاً ، كما يجب ذكر اسم ولقب المدين وموطنه، وأجاز أن يكون الطلب مقدم من الدائن أو من ممثله القانوني أو الإتفاقي. انظر: المادة (4/401)، قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري، رقم 13، لسنة 1968. "تعيين موطن مختار للدائن المباشر للإجراءات في البلدة التي بها مقر محكمة التنفيذ".

ومن أجل أن يصبح المال غير المنقول محجوزاً تحت يد القضاء يجب على مأمور التنفيذ على الفور أن يُعد تقرير تفصيلي بإجراءات إيقاع الحجز والتأشير على قيد المال غير المنقول بتاريخ ثابت، وعليه بيان وتوضيح جميع القيود التملكية الأخرى التي تتعلق به إن وجدت¹¹⁹.

فدور دائرة تسجيل الأراضي يبدأ عندما يقدم الدائن الذي بيده سنداً تنفيذياً طلباً لإيقاع الحجز على أموال مدينه الغير منقولة، وعليه تبادل دائرة الأراضي بوضع إشارة الحجز على سجل هذه الأموال بناء على الكتاب الذي يصلها من قاضي التنفيذ، حيث تستمر في دورها طيلة فترة السير في إجراءات الحجز إلى أن ينتهي بتمام عملية إجراءات البيع عن طريق المزاد العلني¹²⁰.

وتشير المادة (110)، سالفه الذكر إلى أن الإجراء الأول من إجراءات الحجز على هذه الأموال هو طلب الدائن التنفيذ على الأموال غير المنقولة، وفق للأحكام التي سبق إدراجها في هذا البند، وبعد أن يقدم الدائن طلب الحجز لقاضي التنفيذ المختص، وبعد أن يبلغ المدين به إذا لم يقم المدين بالوفاء بالتزامه؛ فإن دائرة التنفيذ تقوم بإخطار دائرة الأراضي المختصة بضرورة إيقاع الحجز على المال غير المنقول المملوك للمدين¹²¹.

ثانياً: المادة (111)، من قانون التنفيذ¹²²:

حيث تنص هذه المادة على أحكام الحجز على الأموال الغير منقولة للمدين الغير مسجلة في دوائر التسجيل المختصة، حيث يتم حجز هذه الأموال حجزاً قانوناً من أجل بيعها للوفاء بدين محكوم به أو مربوط بسند تنفيذي وفق عدة شروط ندرجها كما جاءت في نص المادة، وهي:

1- أن يطلب الدائن إلى دائرة الأراضي تسجيل الأموال غير المنقولة باسم المدين.

¹¹⁹ عياد، مصطفى عبد الحميد: الوجيز في أصول التنفيذ الجبري وفقاً لقانون الإجراء في فلسطين، الطبعة الأولى، بدون ذكر دار نشر، بدون ذكر بلد نشر، 1996، ص 273.

¹²⁰ أ. رجاء فقها، باحثة قانونية في دائرة الأراضي، برام الله، بتاريخ 2013/3/4.

¹²¹ شاهين، دعاء بدر، إشكالات حجز الأموال غير المنقولة والتنفيذ عليها بالبيع وفقاً لقواعد قانون التنفيذ الفلسطيني رقم (23) سنة 2005، رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، 2013، ص 27.

¹²² 1- يجوز حجز وبيع أموال المدين غير المنقولة الجائز حجزها قانوناً وفاءً لدين محكوم به أو مربوط بسند واجب التنفيذ ولو لم تكن مسجلة في دوائر التسجيل على أن تراعى الشروط الآتية: أ- أن يطلب الدائن إلى دائرة الأراضي تسجيل الأموال غير المنقولة باسم المدين. ب- أن تقيد دائرة تسجيل الأراضي الطلب في سجل خاص بعد أن يقدم لها الدائن صورة مصدقة من الحكم أو السند الذي بيده وأي أوراق أو سندات أخرى يطلبها مدير الأراضي مع دفع الرسوم الواجبة. ج- يجري التحقيق في تصرفات المدين المراد التنفيذ عليه على الوجه المحدد في القوانين والأنظمة المتعلقة بمعاملات التسجيل الجديدة. 2- يباشر بعد ذلك التنفيذ على هذه الأموال وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون وتخصص دائرة التنفيذ من ثمنها ما أنفقه الدائن على معاملات التسجيل وتقوم بسداده له. ويرادف هذه المادة في قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري، المادة (402)،

2- - أن تقيد دائرة تسجيل الأراضي الطلب في سجل خاص بعد أن يقدم لها الدائن صورة مصدقة من الحكم أو السند الذي بيده وأي أوراق أو سندات أخرى يطلبها مدير الأراضي مع دفع الرسوم الواجبة.

3- يجري التحقيق في تصرفات المدين المراد التنفيذ عليه على الوجه المحدد في القوانين والأنظمة المتعلقة بمعاملات التسجيل الجديدة.

يباشر بعد ذلك التنفيذ على هذه الأموال وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون وتخصم دائرة التنفيذ من ثمنها ما أنفقه الدائن على معاملات التسجيل وتقوم بسداده له.

وتجدر الإشارة هنا إلى جواز أن يكون المال المملوك للمدين محلاً للتنفيذ بنزع الملكية سواء كانت ملكيته مفرزة أو شائعة، لأن القانون لم يشترط ملكية المال للمدين ملكية مفرزة، فيجوز الحجز على حصة شائعة للمدين وبيعها، ويصبح المشتري بالمزاد مالكا لهذه الحصة على الشيوع¹²³.

إذاً فالإجراء الثاني للحجز على أموال المدين الغير منقولة في حال كانت غير مسجلة هو وجوب تسجيل قرار الحجز في سجل الأموال غير المنقولة ولو لم تكن مسجلة، وهو ما أشار إليه بالتفصيل القاضي رائد عساف رئيس دائرة التنفيذ في محكمة بداية رام الله، بتاريخ 2013/2/16¹²⁴. مستندا على نص هذه المادة¹²⁵.

ثالثاً: المادة (112)، من قانون التنفيذ¹²⁶:

حيث يتضح من هذه المادة أنه يتوجب على دائرة التنفيذ المختصة بتبليغ المدين بورقة إخبار بالمعاملات الواقعة استناداً للمادتين السابقتين، وعليها أن تخطر بأنه يتوجب عليه سداد دينه خلال مدة شهر واحد من تاريخ إخطاره، وإلا فإنها ستباشر بإجراءات البيع لتلك الأموال بالمزاد العلني وفق أحكام قانون التنفيذ.

¹²³ التكروري، عثمان، مرجع سابق. انظر: المادة (111) من قانون التنفيذ الفلسطيني.

¹²⁴ حيث يصدر قاضي التنفيذ قرار يطلب فيه اعتبار الدائن صاحب مصلحة للمباشرة في اجراء معاملات التسجيل الجديد المعروفة بالتسجيل المجدد وتسجيل الأموال غير المنقولة تلك على اسم المدين بعد أن يقوم الدائن بدفع الرسوم عنها، وبعد أن تتحقق دائرة التسجيل ولجنة التسجيل المجدد من تصرف المدين في قطعة الأرض حسب القوانين والأنظمة الواجب مراعاتها عند اجراء معاملات التسجيل المجدد، وبعد تمام عملية التسجيل يصبح لدينا قطعة أرض لها قيود في سلطة ترخيص الأراضي؛ عندئذ يتم وضع إشارة الحجز عليها والمباشرة في إجراءات التنفيذ الجبري.

¹²⁵ وهذا ما نصت عليه المادة (402)، من قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري: " يسجل تنبيه نزع الملكية في كل مكتب من مكاتب الشهر التي تقع في دائرتها العقارات المبينة في التنبيه".

¹²⁶ تبلغ دائرة التنفيذ المدين بورقة إخبار بالمعاملات الواقعة استناداً إلى المادتين السابقتين وتخطر بأنه إذا لم يبادر إلى سداد دينه خلال شهر من تاريخ تبليغه بورقة الإخطار فإنها ستباشر بالتنفيذ لبيع أموال غير المنقولة المحددة بورقة الإخطار.

فالإجراء الثالث من إجراءات الحجز على أموال المدين الغير منقولة، هو وجوب تبليغ المدين بورقة إخبار بمعاملة الحجز بعد إتمام إجراءات تسجيل الحجز.

رابعاً: وضع اليد وفق المادة (113)، من قانون التنفيذ¹²⁷:

هذه المادة تتحدث عن ميعاد وكيفية وضع اليد على أموال المدين غير المنقولة، حيث وفي حال تخلف المدين عن سداد ما عليه من ديون للدائن رغم إخطاره كما هو واضح في المادة السابقة، تقوم دائرة التنفيذ وبعد انقضاء مدة 30 يوم على الإخطار، بمعاملة وضع اليد، حيث تتم هذه المعاملة وفق الإجراءات التالية:

1- انتقال مأمور الحجز إلى المحل الموجود فيه المال غير المنقول.

2- ينظم مأمور الحجز محضراً يوقع عليه هو والشهود ويبين فيه نوع المحجوز عليه وأوصافه وحدوده ومشتملاته ومقدار مساحته واسم الحي الكائن فيه أو القرية ورقمه وحالة المزورعات وزمن إدارتها والأشخاص الساكنين فيه وما هيّة الوثائق التي يستندون إليها في إقامتهم والقيمة المقدرة للمال المحجوز بحسب تقدير مأمور الحجز مع خبير أو أكثر.

3- توقيع مأمور الحجز والشهود على المحضر.

الإجراء الرابع إذاً هو وضع دائرة التنفيذ يدها على العقار، في حال مضي 30 يوم على إخطار المدين بضرورة السداد، ولم يقم بذلك.

خامساً: المادة (2/113)، من قانون التنفيذ:

وهو بمثابة الإجراء الأخير، حيث تسلم صورة من محضر وضع اليد إلى المدين المنفذ ضده إذا كان حاضراً، ويبلغ به في اليوم التالي على الأكثر إذا تم وضع اليد في غيبته.

¹²⁷ 1- بانقضاء الميعاد المشار إليه في المادة السابقة دون أن يقوم المدين بسداد دينه تقوم دائرة التنفيذ بمعاملة وضع اليد بانتقال مأمور الحجز إلى المحل الموجود فيه المال غير المنقول وينظم محضراً يوقع عليه هو والشهود ويبين فيه نوع المحجوز عليه وأوصافه وحدوده ومشتملاته ومقدار مساحته واسم الحي الكائن فيه أو القرية ورقمه وحالة المزورعات وزمن إدارتها والأشخاص الساكنين فيه وما هيّة الوثائق التي يستندون إليها في إقامتهم والقيمة المقدرة للمال المحجوز بحسب تقدير مأمور الحجز مع خبير أو أكثر. 2- تسلم صورة من محضر وضع اليد إلى المدين المنفذ ضده إذا كان حاضراً، ويبلغ به في اليوم التالي على الأكثر إذا تم وضع اليد في غيبته.

الفرع الثاني

آثار الحجز على المال الغير منقول

هناك آثار عامة تترتب على عملية الحجز على أموال المدين، سواء كانت هذه الأموال منقولة أم غير منقولة، تتجلى في وضع المال المحجوز تحت يد القضاء ومنع المنفذ ضده من أن يتصرف فيه، من أجل بيعه وتحصيل الدائن لديونه منه، إلا أن المشرع الفلسطيني وبالإضافة لهذه الآثار العامة فقد أفرد الحجز على أموال المدين غير المنقولة ووضع إشارة الحجز عليها، بآثار خاصة تتفق مع طبيعة هذا المال، فمن هذه الآثار، عدم نفاذ التصرف بالمال غير المنقول المحجوز، وتقييد حق المالك في استعمال المال غير المنقول واستغلاله.

أولاً: عدم نفاذ التصرف بالمال غير المنقول المحجوز

فقد جاء في نص المادة (5/110)¹²⁸، من قانون التنفيذ: "تخطر دائرة التنفيذ الجهة ذات الشأن بهذا القرار لتضع إشارة على قيد تلك الأموال منعاً من إفراغها لآخر، ولتوضح في جوابها ماهية القيود الملكية المتعلقة بتلك الأموال"، فوضع إشارة الحجز على المال غير المنقول في الدائرة الرسمية المختصة، من شأنه جعل هذا المال محجوزاً، مما يعني منع المدين من إفراغ هذا المال للغير، مع التأكيد أن وضع إشارة الحجز لا تلغي ملكية المدين لهذا المال، بل يبقى مسجلاً باسمه إلى أن يتم بيعه وفق إجراءات البيع التي سنتناولها في الفصل الثاني من هذه الدراسة.

كما أن عدم نفاذ تصرف المدين بماله الغير منقول المحجوز، لا يعني أن تصرفاته التي ترد على هذا المال تكون باطلة، فكما أوضحنا فإن هذا المال يبقى ملك للمدين، وجميع تصرفاته عليه تبقى صحيحة، إلا أن الغاية كلها من وضع إشارة الحجز هي حماية لحقوق الحاجزين وتحقيقاً للغاية من الحجز، حيث تعتبر تصرفات المدين على المال المحجوز سواء بالبيع أو الهبة أو الرهن أو أي حقوق أخرى، غير نافذة في مواجهتهم ومن في حكمهم والمشتري بالمزاد، بعد وضع إشارة الحجز، ولا يلزمهم الحصول على أي حكم قضائي من أجل الاستمرار بإجراءات الحجز والتنفيذ على هذا المال متجاهلين من صدر التصرف لصالحه، فالعبرة بنفاذ التصرف من عدمه إذاً هي بتاريخ تسجيل محضر الحجز أو وضع إشارة الحجز، وعليه فإن تصرفات المدين التي تسبق هذا التاريخ تكون تصرفات صحيحة ونافاذة في حق الحاجز أو الحاجزين ومن في

¹²⁸ المادة (5/110)، قانون التنفيذ الفلسطيني، رقم 23، لسنة 2005. وهذا ما نص عليه أيضاً المشرع الجزائري في المادة (728)، قانون الإجراءات المدنية والإدارية حيث ألزم المحافظ العقاري تحت طائلة العقوبات التأديبية بأن يقيد الأمر من تاريخ إيداعه، وتسليم شهادة عقارية للمحضر القضائي خلال أجل أقصا 8 أيام، تتضمن جميع القيود والحقوق المتعلقة بالعقار أو الحق العيني العقاري، وكذلك أسماء الدائنين وموطن كل منهم. ووفقاً للمادة (235) منه "رتب على هذا الحجز منع المحجوز عليه من التصرف في العقار عن طريق النقل للملكية أو إنشاء حقوق عينية عليه، وإلا كان تصرفه قابلاً للإبطال"، كما ويقيد هذا الحجز سلطة المحجوز عليه في استعمال العقار واستغلاله بعد تسجيل هذا الحجز لدى الجهات الرسمية.

حكمهم، وتجدر الإشارة أن وضع إشارة الحجز على المال الغير منقول من شأنه أن يوقف معاملة البيع التي فتحت أمام دائرة التسجيل حتى ولو وصلت لآخر مراحلها، وتعلق في النقطة التي وصلت لها، حتى يصدر قرار بشأن الحجز إما برفعه وذلك في حال قيام المدين بعد إخطاره بالسداد من ناحية، وفي الحالة التي يأذن فيها للمدين بقرار صادر عن قاضي التنفيذ بأن يبيع أو يفرغ المال غير المنقول المحجوز وفق أحكام قانون التنفيذ من ناحية أخرى¹²⁹، إذ أن قاعدة منع المدين من التصرف في أمواله غير المنقولة المحجوز عليها ليست قاعدة مطلقة، وكذلك تجدر الإشارة لاستثناء آخر ورد في نص المادة (2/116)¹³⁰، من قانون التنفيذ، وإلا يتم الإستمرار به وتنظيم معاملة وضع اليد.

وفي الحالة التي تتبلغ فيها دائرة تسجيل الأراضي بوضع إشارة الحجز على المال غير المنقول في سجله لديها أثناء السير في معاملة البيع، فإن عليها أن توقف هذه المعاملة عند النقطة التي وصلت إليها، حتى ولو كانت هذه المعاملة قد وصلت إلى مرحلة استماع الفراغ¹³¹.

فالمنع من التصرف في المال غير المنقول يسري سواء كان تصرفاً بمقابل كالبيع أو بدون مقابل كالهبة، وسواء كان التصرف ناقلاً للملكية أو كان مقررًا حقاً عينياً على المال غير المنقول كحق الإنتفاع أو الإستعمال أو الإرتفاق أو الرهن أو الإختصاص أو الإمتياز، ويشمل المنع من التصرف أيضاً التصرف الصادر من المحجوز عليه أياً كانت طبيعته سواء انصب على المال غير المنقول كله أو كان مقصوراً على جزء منه¹³².

ثانياً: تقييد حق المالك في استعمال المال غير المنقول واستغلاله

تحدثنا في البند الأول من هذا الفرع، حول عدم نفاذ تصرفات المدين على أمواله الغير منقولة في مواجهة الدائن الحاجز ومن في حكمه بعد وضع إشارة الحجز على هذه الأموال لدى الجهات المختصة، مع بقاء المدين مالكا لهذه الأموال خلال فترة ما قبل البيع، لكن تكون تصرفات المدين في استعمال واستغلال هذه الأموال المحجوزة مقيدة، وهذا ما سنوضحه في

¹²⁹ المادة (117)، قانون التنفيذ الفلسطيني، رقم 23، لسنة 2005. جاء فيها ... يجوز لقاضي التنفيذ بقرار يصدره أن يأذن للمدين بأن يبيع أو يفرغ للآخرين أمواله غير المنقولة المحجوزة بشرط أن يقتطع من ثمنها حين البيع أو الفراغ قيمة الدين المحكوم به مع الرسوم والنققات.

¹³⁰ إذا ادعى المدين أن لديه أموالاً يمكن أن يوفرها لدفع الدين إذا أمهل، وأن يبيع أمواله غير المنقولة مع مراعاة جميع ظروف القضية يوقعه في ضيق غير مناسب فعلى قاضي التنفيذ أن يدعو الفريقين ويسمع أقوالهما فإذا اقتنع بصحة ادعاء المدين أصدر قراراً بتأخير البيع لمدة أقصاها ستة أشهر أو بدفع الدين المحجوزة من أجله أقساطاً خلال المدة التي تقررها المحكمة مع بقاء الحجز على تلك الأموال إلى أن يتم وفاء الدين كاملاً.

¹³¹ القضاة، مفلح عواد: أصول التنفيذ وفقاً لقانون الإجراءات (دراسة مقارنة)، الطبعة الثالثة، دار. الثقافة، عمان، 1977، 324.

¹³² النمر، أمينة: أحكام التنفيذ الجبري وطرقه، القسم الثاني، بدون طبعة، مكتبة مكاي، بيروت، بدون ذكر سنة نشر، ص 154.

مسألة الثمار والمحاصيل الزراعية في الأرض المحجوزة وكذلك في استغلال ماله المحجوز وتأجيرها، لأن المدين قد يستغل أرضه بزراعتها أو قد يستغل مسكنه بإقامته فيه أو بتأجيرها للغير.

بدايةً، إن إلحاق الثمار والمحاصيل بمال المدين غير المنقول، يعتبر أثراً من آثار الحجز التنفيذي على هذا المال، فبخصوص إيرادات الأموال الغير منقولة وثمارها، فإنه وبحسب نص المادة (114)¹³³، تلحق بالأموال غير المنقولة فقط عن المدة التالية لوضع اليد عليها، وإذا كانت الأموال غير المنقولة عبارة عن قطعة أرض مشجرة أو مزرعة وحان قطف ثمارها أو حصادها، فلقاضي التنفيذ سواء من تلقاء نفسه أو بناء على طلب من الدائن الحاجز أن يكلف أحداً من مأموري الحجز أو غيرهم من موظفي دائرة التنفيذ لجني الثمار أو حصاد المحصولات وبيعها، حيث تتابع بالمزاد العلني أو بأي طريقة يأذن بها القاضي المختص، ويوضع ثمنها في خزانة دائرة التنفيذ¹³⁴، أما بخصوص مشتري المال غير المنقول بالمزاد فإنه لا يحصل على ثماره إلا من تاريخ رسو المزاد عليه.

بالتالي فإن ثمار المحجوز عليه تعتبر بطبيعة الحال جزءاً منه، و يُتبع في إجراءات حجزها ذات إجراءات الحجز عليه، ويوزع ثمنها بحسب توزيع ثمن الأموال غير المنقولة المباعة جبراً، وهذا لا يتناقض مع فكرة أن هذه الأموال منقولة بالمال والذي سبق لنا ذكره في المبحث الثاني من هذا الفصل، فهي إن كانت ملحقة بعقار تأخذ حكمه، وهو ما سبق توضيحه.

أما بخصوص حراسة المال غير المنقول، فقد نصت المادة (115)¹³⁵، من قانون التنفيذ على:

- 1- إذا لم يكن المال غير المنقول مؤجراً اعتبر المدين حارساً عليه إلى أن يتم بيعه ما لم يقرر قاضي التنفيذ عزله من الحراسة أو تحديد سلطاته عليها.
- 2- للمدين الساكن في العقار المحجوز أن يبقى ساكناً فيه دون أجر إلى أن يتم البيع وعليه إخلاؤه فور تمام البيع.
- 3- إذا كان المال غير المنقول المحجوز مؤجراً اعتبرت الأجرة المستحقة عن المدة التالية لوضع اليد محجوزة تحت يد المستأجر وذلك بمجرد تكليفه من دائرة التنفيذ بعدم دفعها للمدين.

¹³³ انظر المادة (114)، قانون التنفيذ الفلسطيني، رقم 23 لسنة 2005. كما على دائرة التنفيذ ألا تعيق الوصول إلى الأموال غير المنقولة من قبل المستأجر أو الدائن المضمون بحقوق على المحصول في المال غير المنقول لأهداف رعاية أو حصاد المحصول.

¹³⁴ وهذا ما نص عليه المشرع المصري في المادة (406) من قانون المرافعات. انظر نص المادة: " تلحق بالعقار ثماره وإيراداته عن المدة التالية لتسجيل التنبيه، وللمدين أن يبيع ثمار العقار الملحقة به متى كان ذلك من أعمال الإدارة الحسنة".

¹³⁵ المادة (115)، من قانون التنفيذ الفلسطيني، رقم 23، لسنة 2005.

حيث يقيد هذا الحجز سلطة المحجوز عليه في استعمال العقار واستغلاله، ذلك أنه إذا كان في يده ولم يكن مؤجراً فاستمر حائزاً له بصفته حارساً إلى أن يتم البيع، أما إذا كان مؤجراً قبل قيد أمر الحجز، اعتبرت الأجرة المستحقة محجوزة تحت يد المستأجر بمجرد تبليغه الرسمي بأمر الحجز ويمنع عليه الوفاء بها للمالك¹³⁶، فهذا يعتبر حجزاً على الأجرة تحت يد المستأجر دون حاجة لأي إجراء آخر؛ حيث إنه يترتب على قيام المستأجر بدفع الأجرة للمدين بعد هذا التكليف بالاطلاق¹³⁷، ولا يشترط تبليغ المدين بهذا التكليف¹³⁸، وهذا ما دأبت عليه القوانين المقارنة الأخرى.¹³⁹

والواضح مما سبق أن سلطة المدين في تأجير عقاره بعد وضع الحجز عليه تكون مقيدة وغير نافذة في مواجهة الدائنين ومن في حكمهم ولا في مواجهة مشتري العقار بالمزاد العلني، أما التأجير الذي يسبق وضع اليد فيكون صحيحاً نافذاً بحق هؤلاء الأطراف، والإحتجاج به يوجب أن يكون لها تاريخ ثابتاً، وخالية من الغش.

إلى هنا نكون قد أنهينا هذا الفصل حول ماهية التنفيذ والبيع الجبري ودرسنا فيه مفهوم وطبيعة البيع الجبري مروراً بخصائصه وأركانه ومن ثم تطرقنا لإجراءات الحجز التنفيذي على أموال المدين المنقولة والغير منقولة كأحد المراحل التنفيذية للتنفيذ الجبري والتي تسبق إجراءات البيع الجبري لهذه الأموال والتي سنتطرق لها وآثارها بشيء من التفصيل خلال الفصل الثاني.

¹³⁶ المادة (730)، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري.

¹³⁷ عبد الرحمن، فايز أحمد، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية في التشريع الليبي، بدون طبعة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2006، ص 544. والناظر لنص المادة (115) من قانون التنفيذ الفلسطيني يجد أنها لم تشير إلى مدة بقاء المستأجر محتفظاً بالأجرة المحجوزة تحت يده بشكل صريح، لكن يفهم منها أنها تبقى تحت يده لحين طلبها من دائرة التنفيذ عند انتهاء إجراءات التنفيذ وتوزيع حصيلة التنفيذ على الدائن أو الدائنين، انظر نص المادة (2/269) من قانون المرافعات الكويتي.

¹³⁸ الزبيدي، إسماعيل إبراهيم، التنفيذ العقاري، بدون طبعة، بدون ذكر دار نشر، بدون ذكر بلد نشر، 1997، ص 219.

¹³⁹ حيث نصت المادة (407)، من قانون المرافعات المصري، على أنه إذا قام المستأجر بدفع هذه الأجرة للمالك قبل هذا التكليف فيكون الوفاء صحيحاً، حتى لو كان عالماً بالشروع بالتنفيذ: "إذا لم يكن العقار مؤجراً اعتبر المدين حارساً إلى أن يتم البيع ما لم يحكم قاضي التنفيذ بعزله من الحراسة أو بتحديد سلطته، وذلك بناء على طلب الدائن الحاجز أو أي دائن بيده سند تنفيذي. وللمدين الساكن في العقار أن يبقى ساكناً فيه بدون أجرة إلى أن يتم البيع، وإذا كان العقار مؤجراً اعتبرت الأجرة المستحقة عن المدة التالية لتسجيل التنبيه محجوزة تحت يد المستأجر وذلك بمجرد تكليفه من الحاجز أو أي دائن بيده سند تنفيذي بعدم دفعها للمدين. وإذا وفي المستأجر الأجرة قبل هذا التكليف صح وفاؤه وسئل عنها المدين بوصفه حارساً"، أما نص المادة (731)، من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، فقد أجاز للمالك المدين استصدار أمر على عريضة يرخّص له إيجار العقار إذا كان ذلك يزيد من إيراداته ولا يضر بمصالح أطراف الحجز.

الفصل الثاني

إجراءات البيع الجبري عن طريق المزايمة

الفصل الثاني

إجراءات البيع الجبري عن طريق المزايمة

إن الغاية المرجوة من الحجز التنفيذي هي أن يتحصل الدائن الحاجز على حقه مما تم إيقاع الحجز عليه من أموال المدين سواء المنقولة أو غير المنقولة، وذلك عن طريق بيع هذه المحجوزات للحصول على مبلغ من النقود من شأنه أن يفي للدائن الحاجز ما له من ديون في ذمة المدين المحجوز على أمواله، وعليه نستنتج بأنه لا يمكن أن يبقى الحجز قائماً إلى ما لا نهاية، بل لا بد من أن تكون نهاية كل حجز البيع، حتى تتحقق الغاية المرجوة منه، وهذا ما سعت إليه القوانين الوطنية والمقارنة ذات الصلة، لتشجيع الأفراد ذوي العلاقة للجوء إلى دوائر التنفيذ المختصة من أجل تحصيل حقوقهم لدى الغير، بعيداً عن تعقيدات المحاكم الحقوقية و تجاوزاً لأمد التقاضي الطويل، بحيث تحقق نتائج إيجابية لصالح الدائن طالب التنفيذ بأسرع وقت وإجراء، مع رعايتها لحقوق المدين والرفق به.

حيث يجب أن يتم البيع خلال أجل حدده قانون التنفيذ الفلسطيني موضوع الدراسة، والقوانين العربية المقارنة وعلى رأسها القانون الجزائري، وفي حال عدم إتمام عملية البيع خلال هذه المدة وبما يسبقها من إجراءات بطبيعة الحال، يكون الحجز التنفيذي وما تبعه من إجراءات قابلة للإبطال، وعليه نجد أن البيع هو آخر المراحل الرئيسية لعملية التنفيذ الجبري والتي تسبق عملية توزيع حصيلة المبيعات على الدائن أو مجموع الدائنين، وعليه لا بد من أن نبحث في هذا الفصل في إجراءات البيع الجبري للأموال المنقولة والغير منقولة من الناحية العملية في المبحث الأول منه، حيث وبطبيعة الحال تختلف إجراءات البيع للأموال المنقولة عن إجراءات بيع الأموال غير المنقولة، ومن ثم سنتعرض في المبحث الثاني للتكييف القانوني لبيع الأموال غير المنقولة بطريقة المزايمة وما يترتب عليها من آثار قانونية.

المبحث الأول

إجراءات البيع الجبري للأموال المنقولة وغير المنقولة

ينبغي أن يتم البيع الجبري عن طريق المزاد العلني تحقيقاً لعدة اعتبارات، منها ما هو متعلق بخلق جو منافسة قد يؤدي إلى رفع ثمن المحجوز عليه بالتالي تحقيق أكبر فائدة لأطراف التنفيذ، ومنها ما هو متعلق بإفساح المجال أمام الجميع للإشتراك في عملية المزايدة، وعليه فإن الإجراءات المتعلقة بالبيع الجبري تعتبر النهاية الطبيعية للتنفيذ على المحجوزات، لذلك فإن إجراءات البيع الجبري للأموال المحجوزة تختلف فيما إذا كانت هذه الأموال منقولة أم غير منقولة، إلا أن الغاية واحدة وهي تحويل هذه الأموال على اختلافها لمبالغ من الأموال النقدية السائلة حتى توزع على الدائنين الحاجزين بدل ديونهم، حيث تمر عملية بيع هذه الأموال بعدة مراحل وإجراءات حددها قانون التنفيذ الفلسطيني، ونصت عليها أيضاً القوانين العربية المقارنة موضوع الدراسة، سنسلط الضوء عليها في مطلبين منفصلين، الأول حول إجراءات بيع الأموال المنقولة والثاني حول إجراءات بيع الأموال غير المنقولة.

المطلب الأول

إجراءات البيع الجبري للأموال المنقولة

إن إجراءات بيع الأموال المنقولة تمر بعدة مراحل نص عليها قانون التنفيذ الفلسطيني والقوانين المقارنة بشكل صريح وواضح، تبدأ بتحديد ميعاد البيع ومن ثم الإعلان عنه من أجل إجراء المزايدة عليه وفق الأصول والقانون، مع لزوم توضيح ما يترتب على عدم التزام المشتري بدفع الثمن، وامتناعه عن تسلم المال المبيع له عند الإحالة فيما يعرف بالنكول، لذلك فإن الإجراءات التي يجب اتخاذها عند بيع المال المنقول تتخلص في الفروع التالية:

الفرع الأول

الإعلان عن بيع المال المحجوز وميعاده

بالرجوع إلى قانون التنفيذ الفلسطيني والمادة (1/96)¹⁴⁰ منه، نجد أن نص القانون قد أوجب أن يتم البيع للأموال المنقولة المحجوزة خلال شهرين من تاريخ توقيع الحجز، وذكر المنقولات المحجوزة في محضر الحجز¹⁴¹، ورتب المشرع جزاءً على عدم مراعاة هذه المدة، تمثل بسقوط الحجز واعتباره كأن لم يكن، دون الحاجة لحكم قضائي بذلك، الأمر الذي يؤدي إلى زوال كافة آثاره التي رتبها وبأثر رجعي¹⁴²، ويكون للمدين حق التصرف في أمواله المحجوزة، ولو أضأناً على القاعدة القانونية العامة التي تنص على أن ما بني على باطل فهو باطل، لاستنتجنا أن إجراء البيع بعد مرور المدة سالفة الذكر وسقوط الحجز بطبيعة الحال يعتبر بيعاً باطلاً، لأنه بني على باطل بالإستناد على نص المادة (1/96)¹⁴³ تنفيذ فلسطيني، فصحة البيع تتطلب صحة الحجز ووجوده والحجز هنا ساقط لا وجود له، وإذا أردنا أن نجري عملية البيع علينا أولاً أن نوقع حجزاً جديداً بدل الحجز الذي سقط معتمدين على ذات التبليغ والتكليف بالوفاء للسند التنفيذي، لأن سقوط الحجز لا يمتد لسقوط التبليغ أو التكليف¹⁴⁴.

فإذا حدد يوم آخر للبيع بعد الشهرين فإن على المدين أن يستشكل في التنفيذ أو يرفع دعوى باعتبار الحجز كأن لم يكن، وإلا كان مسؤولاً جزائياً عن التبديد¹⁴⁵. ولكن إذا تم بيع الأموال المنقولة بعد فترة الشهرين القانونية حال غياب المدين وعدم اعتراضه، فله الحق بطلب حكم بإبطال هذا البيع واعتباره كأن لم يكن.

¹⁴⁰ المادة (1/96)، قانون التنفيذ الفلسطيني رقم (23)، لسنة 2005، "يعتبر الحجز كأن لم يكن إذا لم يتم البيع خلال شهرين من تاريخ توقيعه إلا إذا كان البيع قد أوقف بمقتضى القانون أو بحكم المحكمة أو باتفاق الخصوم." كما أنه وبحسب الفقرة الثانية من ذات المادة لا يجوز للخصوم الاتفاق على تأجيل البيع لمدة تزيد عن شهرين من تاريخ الاتفاق.

¹⁴¹ وفي قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري حددها بستة أشهر، أما المرافعات المصري فجعل المدة لا تزيد عن ثلاثة أشهر كما جاء في نص المادة (375) منه. "يعتبر الحجز كأن لم يكن إذا لم يتم البيع خلال ثلاثة أشهر من تاريخ توقيعه إلا إذا كان البيع قد وقف باتفاق الخصوم أو بحكم المحكمة أو بمقتضى القانون، ومع ذلك لا يجوز الاتفاق على تأجيل البيع لمدة تزيد على ثلاثة أشهر من تاريخ الاتفاق. ولقاضي التنفيذ عند الاقتضاء أن يأمر بمد الميعاد لمدة لا تزيد على ثلاثة أشهر".

¹⁴² التكروري، عثمان، مرجع سابق. ويترتب على اعتبار الحجز كأن لم يكن زواله بأثر رجعي؛ ويكون للمدين الحق في التصرف في المحجوزات كما لو أن الحجز لم يقع أصلاً؛ وذلك على مسؤوليته. فإذا حدد يوم آخر للبيع بعد الشهرين فإن على المدين أن يستشكل في التنفيذ أو يرفع دعوى باعتبار الحجز كأن لم يكن، وإلا كان مسؤولاً جزائياً عن التبديد.

¹⁴³ "يعتبر الحجز كأن لم يكن إذا لم يتم البيع خلال شهرين من تاريخ توقيعه إلا إذا كان البيع قد أوقف بمقتضى القانون أو بحكم المحكمة أو باتفاق الخصوم".

¹⁴⁴ وهو ما أودره الدكتور عثمان التكروري في كتابه الوجيز في شرح قانون التنفيذ: "فإذا حدد يوم آخر للبيع بعد الشهرين فإن على المدين أن يستشكل في التنفيذ أو يرفع دعوى باعتبار الحجز كأن لم يكن، وإلا كان مسؤولاً جزائياً عن التبديد".

¹⁴⁵ فإذا حدد البيع بعد شهرين واعتبر المدين الحجز كأن لم يكن وتصرف في المحجوزات على مسؤوليته وأقام دعوى باعتبار الحجز كأن لم يكن، إلا أن مأمور الحجز حرر له محضر تبديد أبلغ به النيابة التي أقامت الدعوى الجزائية، وقدم المدين لمحكمة الجناح ما يدل على رفع الدعوى المدنية باعتبار الحجز كأن لم يكن، فإنه يتوجب على القضاء الجزائي في هذه الحالة أن يوقف الدعوى الجزائية إلى أن يفصل في الدعوى المدنية باعتبار الحجز كأن لم يكن، لأن الفصل في الدعوى الجزائية في هذه الحالة يتوقف على الفصل في مسألة مدنية تخرج عن اختصاص القاضي الجزائي. عز الدين الديناصوري وحامد عكاز صفحة 1372. وقد استقرت أحكام النقض الجزائية في مصر على أن هذا الأثر – أي اعتبار الحجز كأن لم يكن – وإن كان منصوباً عليه في القانون، إلا أنه لا يترتب إلا بصور حكم من قاضي التنفيذ المختص. أحمد المليجي، صفحة 319.

وسبق وتحدثنا في الحجز التنفيذي عن إمكانية وقوع الحجز في أكثر من يوم، فقد اختلفت الآراء عن ميعاد البيع في هذه الحالة، فهناك رأي يرى سريان الميعاد بالنسبة للمنقولات كل في اليوم الذي وقع فيه حجزه ونظم فيه المحضر¹⁴⁶، الأمر الذي يؤدي إلى تعدد المواعيد، وعليه يرى الباحث أن يبدأ ميعاد سريان مدة البيع من تاريخ إتمام الحجز بشكل نهائي باعتباره إجراءً واحداً، أي من اليوم الأخير عند تعدد الأيام الذي تم فيها الحجز.

كما ونصت المادة (1/96)¹⁴⁷، على حالات وقف البيع، وهي الوقف القانوني كحالة رفع دعوى استرداد الأموال المنقولة، والتي من شأنها أن توقف البيع، وبمجرد زوال أثر الوقف تستأنف مدة الشهرين، وحالة الوقف بحكم المحكمة تتمثل في اعتراض المحجوز عليه على الحجز على أمواله المنقولة وطلب وقف التنفيذ، فيوقف حساب المدة بمجرد إقرار القاضي للوقف لحين صدور حكم قابل للتنفيذ في الإعتراض، والحالة الأخيرة حالة الوقف باتفاق الخصوم شريطة ألا تزيد مدة تأجيل البيع عن شهرين، وبمجرد انتهاء المدة المتفق عليها للوقف تبدأ مدة جديدة لإجراء البيع.

وتجدر الإشارة هنا وبالإستناد إلى نص المادة (3/96)، التي جاء فيها: "لقاضي التنفيذ عند الإقتضاء أن يأمر بمد الميعاد لمدة تزيد على شهرين"، أن المشرع قد أجاز لقاضي التنفيذ في حال الإقتضاء أن يأمر بمد الميعاد المحدد للبيع بالمزاد العلني للأموال المنقولة لمدة تزيد عن شهرين¹⁴⁸.

وفي تحديد موعد البيع وبدراسة نص المادة (97)¹⁴⁹، نجد أنها نصت على عدم جواز البيع إلا بمضي مدة سبعة أيام على الأقل على تسليم أو تبليغ صورة من محضر الحجز للمحجوز عليه¹⁵⁰، حيث نرى أن قانون التنفيذ والقوانين المقارنة المشار إليها في الهامش قد

¹⁴⁶ أحمد المليجي، المرجع السابق صفحة 314.

¹⁴⁷ المادة (1/96)، من قانون التنفيذ الفلسطيني رقم 23 لسنة 2005. "نصت على حالات الوقف، حيث جاء فيها: إلا إذا كان البيع قد أوقف بمقتضى القانون أو بحكم المحكمة أو باتفاق الخصوم"

¹⁴⁸ وهذا خلافاً لما نص عليه المشرع المصري حيث ليس لقاضي التنفيذ وفق المادة (375)، مرافعات أن يمد الميعاد لأكثر من ثلاثة أشهر. انظر: المادة (375)، قانون المرافعات المصري، رقم 13 لسنة 1986. "يعتبر الحجز كأن لم يكن إذا لم يتم البيع خلال ثلاثة أشهر من تاريخ توقيعه إلا إذا كان البيع قد وقف باتفاق الخصوم أو بحكم المحكمة أو بمقتضى القانون، ومع ذلك لا يجوز الاتفاق على تأجيل البيع لمدة تزيد على ثلاثة أشهر من تاريخ الاتفاق. ولقاضي التنفيذ عند الإقتضاء أن يأمر بمد الميعاد لمدة لا تزيد على ثلاثة أشهر."

¹⁴⁹ المادة (97)، قانون التنفيذ الفلسطيني رقم 23 لسنة 2005، "لا يجوز إجراء البيع إلا بعد مضي سبعة أيام على الأقل من تاريخ تسليم صورة محضر الحجز للمدين أو تبليغه به، ولا يجوز إجراؤه إلا بعد مضي يوم على الأقل من تاريخ إتمام إجراءات الإعلان والنشر عن البيع المنصوص عليها في هذا القانون."

¹⁵⁰ أما المشرع الجزائري فقد حددها بعشرة أيام، وفي قانون المرافعات المصري حددها بثمانية أيام كما ورد في نص المادة (376) منه. انظر: المادة (376)، قانون المرافعات المصري رقم 13 لسنة 1986، "ال يجوز إجراء البيع إل بعد مضي ثمانية أيام على الأقل من تاريخ تسليم صورة محضر الحجز للمدين أو أعالنه به وال يجوز إجراؤه إل بد مضي يوم على الأقل من تاريخ إتمام إجراءات اللصق والنشر."

أعطت مهلة جديدة للمدين علّه يتقاضي بيع أمواله وقضاء ما عليه من ديون للدائن الحاجز من ناحية، وبالإضافة لإعطائه مهلة لرفع الأمر والإعتراض عليه للقضاء إن كان هناك محل لذلك، كما وأن عدم التمسك بهذه المدة قبل إجراء البيع يعطي المدين الحق في التمسك بالبطلان، ومطالبة الحاجز البائع بالتعويض إذا لحقه ضرر من عملية البيع قبل المدة القانونية.

ولو عدنا قليلا لنص المادة (3/96)، نهاية الفقرة والتي تنص على: " إذا كانت الأموال المحجوزة مما يخشى تلفها أو كانت قيمتها لا تتحمل نفقات المحافظة عليها أن يأمر ببيعها في الحال لمصلحة الطرفين دون التقييد بالميعاد المنصوص عليه في البند (1) أعلاه وبالميعاد المقرر في المادة التالية"، حيث يفهم من هذا النص أنه إذا كانت الأموال المحجوزة يخشى تلفها أو نفقات الحفاظ عليها تفوق قيمتها الأصلية فإن لقاضي التنفيذ وبحكم القانون أن يأمر ببيعها في الحال لمصلحة الطرفين، دون التقييد بمدة الشهرين ولا السبعة أيام، حيث يقترح الباحث " نقل ما جاء في الفقرة (3) من المادة (96) ليكون فقرة ثانية في المادة (97) لأن مكانها هو في هذه المادة وليس في المادة (96) "151.

ومن أجل البحث في أمر إعلان البيع علينا أن نسلط الضوء على نص المادة (98)، من قانون التنفيذ الفلسطيني، والذي يظهر لنا بشكل جلي وواضح أنه يجب أن ينشر أمر البيع للأموال المنقولة المحجوزة في صحيفة يومية، وجائز أن ينشر في أكثر من صحيفة، من أجل أن يصل الإعلان لأوسع طبقة من الناس ليتقدموا للشراء وتسود روح المنافسة، والحصول على أفضل سعر، بالإضافة للنشر في ديوان دائرة التنفيذ المختصة، وذلك خلال أسبوعين، ويستثنى من هذه القاعدة حال كانت قيمة الأموال المحجوزة المراد بيعها جبرا لا تتحمل نفقات النشر، أو في حال عدم وجود صحف في محل البيع المعلن عنه، ففي هذه الحالة واستثناءً يكفي تعليق إعلان البيع في ديوان دائرة التنفيذ المختصة، وفي محل وجود المال المحجوز، وهذا ما أشارت إليه المادة (1/98)، من قانون التنفيذ: "عند مباشرة بيع أموال المطلوب التنفيذ ضده المحجوزة ينشر أمر البيع في صحيفة يومية أو أكثر وفي ديوان دائرة التنفيذ خلال أسبوعين إلا إذا كانت

151 . تأكيداً على ما قاله الدكتور عثمان التكروري في كتابه الوجيز في شرح قانون التنفيذ الفلسطيني، مرجع سابق. كما جاءت بشكل منتظم في كل من قانوني المرافعات المدنية والإدارية الجزائي في نهاية نص المادة (704) ، " غير أنه إذا كانت الأموال المحجوزة بضائع قابلة للتلف أو بضائع عرضة لتقلب الأسعار، أو بضائع على وشك انتهاء مدة صلاحية استهلاكها، فلرئيس المحكمة أن يأمر بإجراء البيع، بمجرد الانتهاء من الحجز والجرد، وفي المكان الذي يراه مناسباً، إذا كان يضمن أحسن عرض، وذلك بأمر على عريضة تقدم إليه من الحاجز أو المحجوز عليه أو المحضر القضائي أو الحارس". أي بعد مهلة العشر أيام الإضافية، وفي قانون المرافعات المصري في نهاية نص المادة (376) ، بعد التعرض للمهلة الإضافية الثمانية أيام، ومع ذلك إذا كانت الأشياء المحجوزة عرضة للتلف أو بضائع عرضة لتقلب الأسعار فللقاضي التنفيذ أن يأمر بإجراء البيع من ساعة لساعة بناء على عريضة تقدم من الحارس أو أحد ذوى الشأن. لذلك نتمنى أن يحدو قانون التنفيذ الفلسطيني حذو هذه القوانين في جعل موضوع هذا النص في نهاية المادة (97)، أي بعد مهلة السبعة أيام الإضافية.

قيمة الأموال لا تتحمل نفقات النشر، أو لم يكن في محل البيع صحف فيكفي عندئذ تعليق إعلان البيع في ديوان دائرة التنفيذ وفي محل وجود المال¹⁵².

وبالعودة لنص المادة (2/98)، نجد أن إعلان البيع لا يقتصر على مجرد نشر أمر البيع كما أسلف ذكره، بل يجب أن يشتمل هذا الإعلان على جنس ونوع الأموال التي ستباع، كما ويجب وصفها بالإجمال، مع ذكر المكان الذي ستجرى به المزايدة ووقتها، حيث جاء في هذه الفقرة: "يدرج في الإعلان جنس ونوع الأموال التي ستباع ووصفها بالإجمال ومكان المزايدة ووقتها"¹⁵³.

وبعد إتمام إعلان أمر البيع بالنشر والتعليق وفق الأحكام سالفة الذكر، تؤخذ نسخة من الصحيفة أو الصحف التي نشر فيها إعلان أمر البيع، ونسخة من ورقة الإعلان وتحفظ في ملف التنفيذ الخاص بها، بالإضافة أيضاً لجميع المحاضر المحررة بشأنه، وتوضع في دائرة التنفيذ وفق الأصول والقانون، والهدف من ذلك يتمثل في تمكين صاحب الشأن في هذا الملف أن يتابع صحة الإجراءات المتبعة في الإعلان، وهذا ما أشارت إليه المادة (3/98)، من قانون التنفيذ

¹⁵² المادة (1/98)، قانون التنفيذ الفلسطيني، رقم 23، لسنة 2005. حول كيفية الاعلان عن امر بيع الاموال المنقولة المحجوزة عن طريق النشر بالصحف المحلية والتعليق في ديوان دائرة التنفيذ . وفي القانون العراقي فيجب الاعلان عن بيع الاموال المنقولة في الوقائع العراقية ، حيث من اللازم الاعلان في الصحف المحلية لضمان العلم ببيع الاموال المنقولة المحجوزة جبراً، هذا وتعلق الإعلانات في محل وجود المال، ومحل بيعها وفي إعلانات الدائرة الحاجزة انظر: بكر، عصمت عبد المجيد، تنفيذ الاحكام والمحركات ، شرح أحكام قانون التنفيذ رقم (45) لسنة 1980 المعدل في ضوء تطبيقاته العملية ، ط1 ، منشورات جامعة جيهان الخاصة ، أربيل ، 2012 ، ص292. وفي حال كانت قيمة المال المحجوز المراد بيعه جبراً لا يتحمل نفقات النشر سالفة الذكر، فاستثناء من القاعدة الأصلية فيكتفى بالإعلان عن بيعه في محل وجود المال ومحل بيعه وفي لوحة إعلانات الدائرة الحاجزة وهذا ما أشارت إليه المادة (71) من قانون التنفيذ العراقي، مع الإشارة إلى (أما إذا كان المال المراد بيعه لا يتحمل نفقات النشر فيكتفى بالاعلان عن بيعه في محل وجود المال ومحل بيعه وفي لوحة اعلانات دائرة الحجز) ، وكذلك المادة (363) من قانون المرافعات المصري، ونشير هنا إلى انه: (يجب علي المحضر عقب إقفال محضر الحجز مباشرة أن يلصق علي باب المكان الذي وجد به الاشياء المحجوزة وعلي باب العمدة أو الشيخ أو المقر الاداري التابع له المكان وفي اللوحة المعدة لذلك بمحكمة المواد الجزئية إعلانات موقعا عليها منه يبين فيها يوم البيع وساعته ونوع الاشياء المحجوزة ووصفها بالاجمال ويذكر حصول ذلك في محضر يلحق بمحضر الحجز)، أما في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري فقد نص على وجوب إعلان أمر البيع بكافة وسائل النشر، والتي حددتها المادة (707) منه (وهي لوحة اعلانات المحكمة التي وقع في دائرة اختصاصها الحجز، لوحة الاعلانات بكل من البلدية ومركز البريد و قباضة الضرائب التي توجد في دائرة اختصاصها الاموال المحجوزة، وفي جريدة يومية وطنية إذا كانت قيمة الاموال المحجوزة تتجاوز مبلغ 200.000دج)، إذ قضت محكمة استئناف نينوى بصفتها التمييزية في احد قراراتها والذي جاء فيه : " ... حيث قد تم نشر إعلان بيع الأموال المحجوزة في صحيفة محلية يومية وعلّق في لوحة إعلانات مديرية التنفيذ أما الاعتراضات التمييزية من أن الادوات المحجوزة هي أدوات لازمة في صفة المدين المميز فإن تلك الاعتراضات لم تثار أمام مديرية التنفيذ لذلك قرر رد الطعن التمييزي وتصديق القرار المميز . قرارها المرقم 11/ت.ب/2012 في 26/1/2012 ؛ وبالمضمون ذاته : قرارها المرقم 109/ت.ب/2011 في 29/5/2011 -القرارين غير منشورين.

¹⁵³ المادة (2/98)، قانون التنفيذ الفلسطيني، رقم 23، لسنة 2005. حيث يجب التقيد عند نشر امر البيع كما جاء في الفقرة (1)، من هذه المادة بان يدرج في هذا الاعلان جميع البيانات الواردة في الفقرة الثانية وعلى راسها ذكر مكان المزايدة ووقتها. وهذا أيضاً ما أشار إليه قانون التنفيذ العراقي من أنه يجب أن يتضمن إعلان البيع ذكر أوصاف المبيع كاملة ، وكذلك الأمر بالنسبة لقانون المرافعات الجزائري، فقد أوجب أن يشمل إعلان البيع تاريخ البيع وساعته والمكان الذي سيجري فيه، ونوع الأموال المحجوزة ومكان وجودها وأوقات معاينتها وشروط البيع والتمن الأساسي، وهذا ما هو واضح من نص المادة (706) منه.

الفلسطيني: "يحفظ في ملف التنفيذ نسخة من الصحيفة ومن ورقة الإعلان والمحاضر المحررة بشأنه"¹⁵⁴.

وقبل الدخول في الفرع الثاني من هذا المطلب والمخصص لشرح إجراءات البيع بالمزاد العلني، ننوه بأنه على كل من أراد الإشتراك في المزايدة أن يودع تأميناً بمعدل 10% من القيمة المقدرة للمال المراد بيعه جبراً وفق ما جاء في نص المادة (4/98)¹⁵⁵، من قانون التنفيذ الفلسطيني، بالتالي فإن هذه النسبة التي أوجب القانون دفعها تعتبر شرطاً أساسياً للدخول في المزايدة وبدونها لا يقبل أي شخص للمشاركة.

الفرع الثاني

إجراءات البيع الجبري بالمزاد العلني

إن الحكمة من البيع بالمزاد العلني تتمثل بالخشية من أن ينتهز المشتري فرصة بيع المال جبراً عن صاحبه فيقدم ثمناً بخساً، فالمزاد العلني يكفل زيادة عدد المتقدمين للشراء والمنافسة بينهم الأمر الذي يؤدي إلى رفع الثمن إلى أقصى حد ممكن، وفي ذلك مصلحة للمدين والدائن الحاجز¹⁵⁶، وتتم إجراءات البيع بالمزاد العلني وفق الخطوات التالية.

أولاً: إعادة جرد الأموال المحجوزة

تحدثنا في الفرع الأول من هذا المطلب حول الإعلان عن بيع المال المحجوز وميعاد هذا البيع، حيث من يتولى إجراءات البيع هو مأمور الحجز الذي يتوجب عليه قبل البدء بهذه الإجراءات أن يجرّد الأموال المحجوزة للوقوف على ما قد يكون نقص منها خلال فترة الحجز، محرراً محضراً بذلك وفق الأصول والقانون، وبطبيعة الحال لا يقوم مأمور الحجز بإجراء البيع إلا بعد طلب الدائن منه ذلك بطلب يقدم إليه بضرورة المثابة والعمل على البدء بإجراءات البيع، وعلة ذلك هو تجنب احتمالية أن يكون الدائن قد اتفق مع المدين على تأجيل البيع أو أن المدين قد أوفى ما عليه للدائن، مع ضرورة الإشارة هنا أن عدم القيام بعملية الجرد لهذه الأموال لا يترتب

¹⁵⁴ المادة (3/98)، قانون التنفيذ الفلسطيني، رقم 23، لسنة 2005. وهذا أيضاً ما هو معمول به في القانون العراقي، حيث تحفظ نسخة من الجريدة التي تم نشر الإعلان فيها وكذلك بنسخة من الإعلان في الاضبارة التنفيذية وذلك لتدقيق إجراءات البيع الجبري للمال المحجوز لمعرفة مدى انطباق هذه الإجراءات مع حكم القانون.

¹⁵⁵ "يؤخذ من كل من يشترك في المزايدة تأميناً بمعدل عشرة بالمائة"، وهذا أيضاً ما هو معمول به في قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل في مادته (2/72)، حيث نصت: "على المزايد أن يودع تأمينات نقدية لا تقل عن 10% من قيمة المال المحجوز بموجب محضر الحجز".

¹⁵⁶ الملبجي، أحمد، الموسوعة الشاملة في التنفيذ، الجزء السادس، 2014، ص 328.

بطلان البيع، بل يعطي الحق بالمطالبة بالتعويض عن أي ضرر قد يلحق بذوي الشأن وذلك بالرجوع على مأمور الحجز المكلف بإجراء الجرد لهذه الأموال. وقد نصت المادة (1/100)¹⁵⁷ من قانون التنفيذ الفلسطيني على مسألة الجرد لهذه الأموال بشكل واضح وصريح¹⁵⁸.

ثانياً: مكان إجراء المزايدة

عادة ما تجري المزايدة في أقرب سوق تجاري للأموال المنقولة المحجوزة وذلك من أجل تقليل نفقات إجرائها، أو في المكان الذي يرتئي المنفذ تعيينه وفق صلاحيته، وهذا ما أشارت إليه المادة (99)¹⁵⁹ بنصها: "تجري المزايدة في الأموال المحجوزة في أقرب سوق للمحل الذي حجزت فيه ولدائرة التنفيذ أن تختار محلاً آخر للبيع تقتضيه ماهية تلك الأموال".

ثالثاً: وضع الأموال المحجوزة والإعلان عنها بواسطة المنادي

يضع مأمور الحجز الأموال المحجوزة ويعلن عنها بواسطة المنادي، تاركاً للمتقدم الأول للشراء تحديد الثمن الذي تفتح به المزايدة دون أن يبادر مأمور الحجز بتحديد الثمن الأساسي، ثم يبدأ المتقدمون بالمزايدة على هذا الثمن ويفتح جو المنافسة، مع ضرورة الإشارة أنه لا يشترط أن يكون المبلغ الذي تفتح به المزايدة من أول راغب بالشراء مساوياً للمبلغ المقدر لقيمة الأموال المحجوزة والمحدد في محضر الحجز، ما لم تكن الأموال المنقولة المحجوزة قد وضعت تأميناً لدين وطلب صاحب الدين بيعه ليستوفي دينه منه، وهذا ما أشارت له المادة (2/104)¹⁶⁰، من قانون التنفيذ الفلسطيني.

وتجدر الإشارة هنا إلى أن قانون التنفيذ الفلسطيني لم يشر إلى نسبة معينة من قيمة المال المحجوز المقدرة لافتتاح المزايدة، ولا عن نسبة معينة لا بد من بلوغها من قيمة المال المقدرة حتى تفتح المزايدة كما هو معمول به في القانون العراقي، حيث إذا لم يبلغ المال عند المزايدة

¹⁵⁷ المادة (1/100)، قانون التنفيذ الفلسطيني، رقم 23، لسنة 2005. "في الوقت المعين بالإعلان للبيع بالمزايدة العلنية لا يبدأ مأمور الحجز الإجراءات إلا بعد أن يجرّد الأموال المحجوزة ويحرر محضراً بذلك ويبين فيه ما يكون قد نقص منها". مع التأكيد على ما جاء في الفقرة الثانية من هذه المادة "عدم حضور الحاجز والمحجوز عليه لا يمنع من المزايدة ولا يتسبب في تأخيرها".
¹⁵⁸ وكذلك الأمر فقد نص المشرع الجزائري على وجوب جرد الأموال قبل البدء في إجراءات البيع وتحرير محضراً بذلك، لتبيان ما يكون قد لحق هذه الأموال من نقص خلال فترة الحجز، وهذا ما نصت عليه المادة (708)، منه بشكل واضح وصريح مع إضفاء صفة الإلزامية في عملية الجرد. انظر: المادة (708)، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري. "لا يجري البيع بالمزاد العلني إلا بعد إعادة جرد الأموال المحجوزة وتحرير محضر بذلك، يبين فيه المحضر القضائي أو محافظ البيع ما يكون قد نقص منها"، وأيضاً ما نص عليه قانون المرافعات المصري في المادة (2/384)، ويجب ألا يبدأ المحضر في البيع إلا بعد أن تجرد الأشياء المحجوزة ويحرر محضراً بذلك يبين فيه ما يكون قد نقص منها.

¹⁵⁹ المادة (99)، قانون التنفيذ الفلسطيني، رقم 23، لسنة 2005. وهذه المادة تتفق مع ما نصت عليه المادة (1/72) تنفيذ عراقي، وكذلك الأمر ما نصت عليه المادة (1/706)، من قانون المرافعات الجزائري. حيث أجمعت هذه القوانين على إجراء المزايدة في أقرب سوق أو محل تجاري للأموال المحجوزة، مع إعطاء مأمور الحجز في فلسطين أو المنفذ في العراق، أو محافظ البيع في الجزائر صلاحية اختيار محلاً آخر للبيع، وذلك بهدف الحد من نفقات البيع وتوفير المصروفات الكبيرة التي قد ترافق عملية البيع.
¹⁶⁰ يجوز بيع الأموال الموضوعة تأميناً لدين إذا تبين أن قيمتها تزيد على الدين المؤمن، وطلب صاحب الدين العادي بيعها ويشترط في ذلك: أ) ألا تفتح المزايدة عليها بمبلغ أقل من الدين المؤمن.

70% من القيمة المقدرة، يصار إلى إعادة إعلان جديد عن البيع بعد إعادة تقدير قيمة جديدة للمال وهي 70%،¹⁶¹ وعليه يرى الباحث أنه يتوجب أن يحذو المشرع الفلسطيني حذو هذه الدول من أجل استقرار المعاملات والحصول على نتائج عادلة لمصلحة الحاجز والمحجوز عليه، فتحديد نسبة من قيمة المال المحجوز لأبد من بلوغها، فيه مصلحة للمدين حتى لا يباع ماله بثمان بخس، ومصلحة للدائن الحاجز الذي يبغي الحصول على أكبر مبلغ نقدي من ثمن أموال المدين من أجل اقتضاء دينه، هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى فإن افتتاح المزايدة بعدد معين من المزايدين من شأنه أن يخلق جو من المنافسة بين المزايدين بالتالي الوصول لمرحلة دفع مبلغ مناسب ومتقارب مع قيمة المال المقدرة والذي كما أسلفنا فيه مصلحة لأطراف التنفيذ على حد سواء¹⁶².

كما أن هناك بعض الأموال يتوجب أن تباع بثمن لا يقل عن قيمتها الحقيقية بتقدير الخبراء، وهي المعادن النفيسة، كالذهب والفضة، وهذا ما أغفل من قبل المشرع الفلسطيني إذ جعل الأمور على إطلاقها في عدم تحديد قيمة معينة أو نسبة من القيمة المقدرة للمال المحجوز لكي تفتح به المزايدة، بل تركها مرهونة بالمبلغ الذي يتقدم به أول متقدم للشراء. ويرى الباحث ضرورة تحديد القيمة التي تفتح بها المزايدة سواء بنسبة معينة من قيمة المال المنقول المحدد في محضر الحجز، وضرورة عدم فتح المزايدة المنصبة على المعادن النفيسة بقيمة تقل عن قيمتها الحقيقية التي يقدرها أهل الخبرة والإختصاص حازيا حذو القوانين العربية في هذا الأمر كالعراقي والجزائري والمصري¹⁶³.

رابعاً: رسو المزاد

إن الهدف والغاية الأساسية من عملية التنفيذ الجبري والحجز التنفيذي هي بيع أموال المدين المنقولة والمحجوزة جبراً من أجل استيفاء الدائن لحقه منها، وعليه فإن مصلحة الدائن تكمن في أعلى مبلغ يتقدم به الراغب بالشراء، من أجل وصوله لأقرب نقطة تمكنه من استيفاء كامل حقه من هذه الأموال، وهي أيضاً فيها مصلحة للمدين من أجل الحصول على أعلى ثمن يمكنه من سداد دينه دون أي تبخيس بأمواله المنقولة المنفذ عليها، لذلك فإن رسو المزاد وتام

¹⁶¹ المادة (72) تنفيذ عراقي: "تفتح المزايدة بما لا يقل عن 60 % من القيمة المقدرة للمال المحجوز، وإذا لم يبلغ المال عند المزايدة 70% عن القيمة المقدرة يعاد الإعلان عن بيعه بعد تقدير القيمة الجديدة له 70%". أو بلوغ عدد معين من المزايدين كما هو محدد في القانون الجزائري وهم ثلاث مزايدين على الأقل وإلا أجل البيع إلى تاريخ لاحق.

¹⁶² انظر نص المادة (2/708) من قانون المرافعات المدنية والإدارية الجزائري: "لا يجري البيع إلا إذا حضر عدد من المزايدين يزيد عن ثلاثة أشخاص، وإلا أجل البيع إلى تاريخ لاحق".

¹⁶³ حيث إذا تعلق الأمر ببيع المعادن النفيسة، بمعنى أن تكون الأشياء المحجوزة عبارة عن مصوغات وسبائك من الذهب والفضة وأحجار كريمة وغيرها، فإن المشرع قد منع بيعها بثمن أقل من قيمتها الحقيقية حسب تقرير الخبرة. وفق ما أشارت إليه المادة (709) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري.

البيع يكون من نصيب ومن حق من تقدم بأعلى ثمن وأكبر عطاء، ففي هذه الحالة يقرر مأمور الحجز رسو المزاد عليه شريطة أن يدفع الثمن فوراً لكي يتم البيع والتسليم¹⁶⁴، إلا أن قانون التنفيذ الفلسطيني لم يحدد فترة زمنية محددة بعد التقدم بأخر عطاء لكي يقرر رسو على المتقدم الأخير، وترك الأمر لتقدير مأمور الحجز¹⁶⁵. ويرى الباحث ضرورة تحديد قانون التنفيذ الفلسطيني مدة معقولة بعد التقدم بالعطاء الأخير يكون مرورها بدون تقدم جديد للشراء كفيلاً برسو المزاد على المتقدم الأخير.

خامساً: تثبيت عملية البيع بتحرير محضر بيع بالمزاد العلني واعتباره سنداً تنفيذياً

كما أسلفنا ذكره فإن المزاد يرسو على من يتقدم بأكبر عطاء، وعليه فإنه يتوجب على مأمور الحجز القيام فور رسو المزاد وفقاً للأحكام التي سبق ذكرها أن يحرر محضر بيع بالمزاد العلني لتثبيت عملية البيع بالمزاد، حيث يجب أن يشتمل هذا المحضر على جميع إجراءات البيع وما لقيه أثناءها من اعتراضات وعقبات وما اتخذته في شأنها، بالإضافة لاشتمال محضر البيع لحضور وغياب الحاجز والمحجوز عليه، والثمن الذي تم به البيع ورسى عليه المزاد واسم المشتري وتوقيعه، مع ضرورة أن يوقع هذا المحضر من حضر من ذوي العلاقة، وهذا ما يفهم من نص المادة (3/100)¹⁶⁶، من قانون التنفيذ، كما وتجدر الإشارة هنا إلى أن محضر البيع يبطل إذا شابته عيب جوهري ألحق ضرر بالخصم، كإغفال ذكر الثمن الذي رسى عليه المزاد، إلا أن عدم التوقيع على المحضر من قبل المشتري الذي رسى عليه المزاد مع ذكر سبب الإمتناع عن التوقيع، لا يعتبر من قبيل العيب الجوهري الذي يرتب البطلان¹⁶⁷.

وحضور المدين وقت البيع لا يحرمه من التمسك ببطلان محضره ولو لم يتمسك أمام مأمور الحجز بما يعتبره سبباً لهذا البطلان، وتعتبر دعوى بطلان البيع إشكالا في التنفيذ تراعى فيها القواعد العامة سواء من حيث إجراءاتها أو من حيث الاختصاص بنظرها¹⁶⁸.

¹⁶⁴ المادة (101) قانون التنفيذ الفلسطيني.

¹⁶⁵ التكروري، عثمان، مرجع سابق، كيفية إجراء المزادة. على عكس القانون العراقي الذي حدد مدة خمس دقائق على التقدم بالعطاء الأخير لكي يرسو على هذا المتقدم، فإذا مضت الخمس دقائق على هذا العطاء دون أن يتقدم عطاء جديد بعده أحيل هذا المال إلى عهده ولا يسلم له إلا بعد تسليم الثمن. انظر: مدحت المحمود، مصدر سابق، ص 154.

¹⁶⁶ المادة (3/100)، قانون التنفيذ الفلسطيني، رقم 23، لسنة 2005. "يجري البيع بالمزادة بأن يضع مأمور الحجز الأموال المحجوزة ويعلن عنها بواسطة المنادي ثم يبيعها ويسلمها إلى طالبها في البذل المقر ويحرر محضراً بذلك يوقعه والحاضرون ذوو العلاقة ويذكر فيه جميع إجراءات البيع وما لقيه أثناءها من اعتراضات وعقبات وما اتخذته في شأنها وحضور الحاجز والمحجوز عليه وغياهم والثمن الذي تم به البيع واسم المشتري وتوقيعه".

¹⁶⁷ التكروري، عثمان، مرجع سابق. تحت عنوان كيفية إجراء المزادة.

¹⁶⁸ أبو الوفاء، أحمد، التعليق صفحة 1378 و1379.

ويثور تساؤل هنا، ماذا لو نكل المشتري الذي رضى عليه المزاو عن الشراء ورفض دفع الثمن وتسلم المبيع؟

بطبيعة الحال وعند تقدم المشتري للشراء في المزاو فإنه ينوي تملك الشيء محل البيع مقابل الثمن الذي طرحه بنفسه خلال المزايدة، والأصل أنه وبمجرد رسو المزاو على المتقدم الأخير وفق الأحكام سالفة الذكر أن يبادر الراغب بالشراء أي المتقدم الأخير بعطاءه لدفع الثمن الذي تقدم به فوراً لكي يصار إلى تسليمه للمال المنقول محل البيع، لكن إذا لم يدفع المشتري الثمن على الفور أو رفض دفعه وتسلم المبيع، يعتبر في هذه الحالة ناكلاً، وعليه لا تعطل إجراءات البيع بل تطرح الأموال المحجوزة للبيع من جديد وعلى عهدة المشتري الناكل، أي أنه لا يستفيد هذا المشتري من أي زيادة في الثمن، ولكنه يتحمل الثمن الذي دفعه والثمن المدفوع أخيراً مع النفقات الإضافية للبيع الجديد التي تسبب هو بها بسبب تخلفه عن دفع الثمن وإتمام عملية الشراء لهذا المال، حيث تجري المزايدة في الحال إذا كان الأمر مستطاعاً، ويعتبر محضر البيع الجديد سنداً تنفيذياً تجاهه، لمطالبته بفارق الثمن والنفقات الإضافية سالفة الذكر، وهذا ما أشار إليه المشرع الفلسطيني في قانون التنفيذ النافذ وتحديداً في المادة (101) منه، حيث جاء فيها: "إذا لم يدفع المشتري الثمن فوراً تطرح الأموال المحجوزة مجدداً للبيع على عهده، وتجري المزايدة في الحال إذا كان الأمر مستطاعاً، ولا يستفيد المشتري الناكل من الزيادة في الثمن ولكنه يتحمل الفرق بين الثمن الذي عرضه والثمن المدفوع أخيراً مع النفقات الإضافية التي تسبب فيها ويعتبر محضر البيع سنداً تنفيذياً بالنسبة إليه بفرق الثمن وبالنفقات المذكورة"¹⁶⁹.

ونص المادة (101)، سالفة الذكر أوجب دفع الثمن فوراً، ولم يتطرق بشكل واضح وصريح إلى إمكانية الإنفاق في شروط البيع على ضرب أجل معين لدفع الثمن¹⁷⁰. ويرى الباحث أن ما ذهب إليه القانون الفلسطيني أقرب لتحقيق الغاية التي وجد من أجلها الحجز التنفيذي والبيع الجبري وهي الحصول على ثمن المنقولات محل الحجز في أسرع وقت من أجل استيفاء الدائن

¹⁶⁹ المادة (101)، قانون التنفيذ الفلسطيني، رقم 23، لسنة 2005. يشار هنا إلى أنه إذا كان الثمن الجديد يزيد عن الثمن الأول فإن الزيادة تكون للمدين المحجوز عليه ولا يستفيد منها المشتري الناكل بأي حال من الأحوال. كما أن نكل المشتري عالجته المادة (74)، من قانون التنفيذ العراقي المعدل النافذ، حيث قصد به عدم تسديد المشتري في المزايدة العلنية بدل المبيع الذي رست عليه.
¹⁷⁰ وهذا ما أكدته المشرع الجزائري: "إذا لم يدفع الراسي عليه المزاو الثمن فوراً أو في الأجل المتفق عليه في شروط البيع"، ولم يتطرق أيضاً النص إلى ما هو وارد في القانون العراقي من حيث أن المشتري لا يعد ناكلاً إذا طلب منه مهلة معقولة لدفع الثمن إذ لا يوجد إلزام قانوني بدفع الثمن فوراً، على أن يتحمل نفقات حفظ المال من تاريخ الإحالة. انظر: حافظ، علي مظفر، شرح قانون التنفيذ، مطبعة المعارف، بغداد، 1971، ص 250.

حقه من أموال المدين، فأعطاء المهل من أجل الدفع أو ضرب الآجال لذلك من شأنه أن يطيل أمد تخلص الملف التنفيذي وتحقيق الهدف المرجو في أسرع وقت ممكن¹⁷¹.

و تجدر الإشارة إلى ما أشارت إليه المادة (102)¹⁷²، حول إرجاء البيع إذا لم يتم البيع في اليوم المحدد في محضر الحجز، حيث يؤجل ليوم آخر، وتعاد إجراءات الإعلان عنه كما بينا في الإجراءات السابقة، وسبب الإرجاء ليس واحد، فإذا كان السبب هو عدم تقدم أحدا للشراء في اليوم المحدد فإن البيع يتم في المزايدة الجديدة لمن يتقدم بشرائها حتى ولو كان بأقل من الثمن المحدد في محضر الحجز.

كما أنه إذا تم الحجز على أموال قيمتها أعلى من قيمة الدين المحجوز من أجله، على اعتبار أن القانون لم يوجب التساوي بين القيمتين وإنما فرض أن لا تزيد قيمة التنفيذ عن مقدار الحق المطالب به، فهنا واستنادا لنص المادة (103)¹⁷³ من ذات القانون، فإنه أوجب على مأمور الحجز الكف عن البيع إذا كان مقدار ما تم بيعه يفي بكامل الدين المحجوز من أجله والنفقات والمصروفات التي فرضها القانون على المدين المحجوز عليه، وما يزيد عن هذه الأموال يرد الى المدين المنفذ ضده خالية من أي حجوزات.

يتضح لنا من الإجراءات سالفة الذكر جميعها، أن بيع أموال المدين المنقولة المحجوزة جبرا بالمزاد العلني يرتب مجموعة من الآثار على الأموال المحجوزة من حيث انقضاء الحجز عن هذه الأموال، لأن الغاية من الحجز قد تحققت فتنتقل هذه الأموال إلى ملكية المشتري خالية من أي حجوزات، وما بقي منها بعد السداد يرفع عنه الحجز لوفاء الدين الذي حجزت من أجله، كما أن الآثار تمتد للمدين حيث أموال المدين المنقولة المباعة تخرج من ملكيته إلى ملكية المشتري خالية من أي حجز، ويحل محلها النقود السائلة ثمن هذه الأموال، حيث تكون النقود ملكا للمدين لكنها في يد مأمور الحجز ليوفي بها ديون الدائن الحاجز، وما زاد عن هذه الأموال يعود للمدين خاليا من أي حجز مالم يحجز عليه دائنين آخرين في يد مأمور الحجز، أما بالنسبة لآثار البيع على الدائنين فإنه يترتب على بيع المنقولات المحجوزة أن يصبح الثمن مخصصا للوفاء بحقوق

¹⁷¹ وهذا ما نص عليه أيضا قانون المرافعات المصري في المادة (1/384) منه، وكذلك القانون السوري حيث حمل مأمور التنفيذ المسؤولية أمام الدائن في حال أعطى للمشتري ميعاد مؤجلا للوفاء.

¹⁷² نصت المادة (102) من قانون التنفيذ على أنه:

— إذا لم يحصل البيع بالمزايدة في اليوم المعين في محضر الحجز وفي الإعلان برجا ليوم آخر وتعاد إجراءات الإعلان على الوجه المبين في المواد السابقة، ويبلغ المحجوز عليه بالشهادة المثبتة للإعلان قبل البيع بيوم واحد على الأقل. إذا كان إرجاء البيع بالمزايدة راجعا إلى عدم تقدم أحد للشراء تباع الأموال المحجوزة في المزايدة الجديدة لمن يتقدم لشراءها ولو بثمان أقل مما قدرت به في أوراق الحجز.

¹⁷³ "إذا كانت الأموال المراد بيعها متعددة وبيع منها ما يكفي لسداد الدين وفائدته والنفقات يجب توقيف المزايدة ورد الأشياء الباقية لصاحبها".

من كان من الدائنين طرفا في التنفيذ وقت البيع؛ سواء كان حاجزا أم تم إدخاله قبل البيع، وسواء كان الثمن كافيا للوفاء بجميع حقوقهم أو لم يكن كافيا للوفاء بها جميعا¹⁷⁴.

وتجدر الإشارة أيضا إلى أن قانون التنفيذ الفلسطيني قد نص على إجراءات خاصة لبيع بعض المنقولات كالأسهم والسندات وما في حكمها كالحالات، حيث تتم بإجراءات تختلف عن بيع الأموال المنقولة الأخرى، وهي واضحة في نص المادة (109)¹⁷⁵، وبيع المنقولات التي يخشى تلفها أو التي لا تتناسب قيمتها مع نفقات حفظها، وهي ما أشرنا إليها سابقا خلال الدراسة في موضوع بحثنا في المواد (83) و (3/96).

المطلب الثاني

إجراءات البيع الجبري للأموال غير المنقولة

إن الحجز التنفيذي على الأموال الغير منقولة هو ذلك الحجز الذي يوقعه الدائن على مال مدينه غير المنقول من أجل استيفاء ماله عليه من ديون عن طريق بيعه جبرا بالمزاد العلني، حيث إن إجراءات البيع الجبري للأموال غير المنقولة للمدين قد نص عليها قانون التنفيذ الفلسطيني، ونظم أحكامها وفق مجموعة من الأحكام جاءت في عدة مواد منه، بحيث جعلت هذا النوع من البيوع التي تتولاه دائرة التنفيذ المختصة بناء على طلب الدائن الحاجز يمر بعدة مراحل وإجراءات.

وكون هذه الأموال والتي تتمثل بالعقارات ذات قيمة اقتصادية كبيرة لدى مالكيها، لذلك فقد أجاز المشرع الفلسطيني في قانون التنفيذ سالف الذكر لقاضي التنفيذ أن يسمح للمدين المحجوز على عقاره بأن يبيع هذا العقار شريطة أن يستقطع من قيمته عند البيع قيمة الدين ونفقاته والرسوم، ويفهم بطبيعة الحال وجوب أن لا يكون الثمن الذي بيع فيه العقار يقل عن مقدار القيمة المقدرة له في محضر الحجز حين وضع اليد¹⁷⁶، كما أن هذا البيع يختصر كثيرا في

¹⁷⁴ التكروري، عثمان، مرجع سابق.

¹⁷⁵ تباع الأسهم والسندات وغيرها مما نص عليه في المادتين السابقتين بواسطة إحدى الجهات المتخصصة قانونا التي يعينها قاضي التنفيذ بناء على طلب يقدمه إليه طالب الحجز، ويبين قاضي التنفيذ في قراره ما يلزم اتخاذه من إجراءات الإعلان.

¹⁷⁶ وهذا ما يفهم من نص المادة (117) تنفيذ فلسطيني: "يجوز لقاضي التنفيذ بقرار يصدره أن يأذن للمدين بأن يبيع أو يفرغ للآخرين أمواله غير المنقولة المحجوزة بشرط أن يقتطع من ثمنها حين البيع أو الفراغ قيمة الدين المحكوم به مع الرسوم والنفقات"، ونص المادة (91) تنفيذ عراقي معدل: "للمنفذ العدل أن يأذن للمدين ببيع عقاره المحجوز بما لا يقل عن القيمة المقدرة على أن تستقطع دائرة التسجيل العقاري المختصة حين البيع الدين وملحقاته، وهذا البيع يتم دون مزايده علنية وبالتراضي بين المدين والمشتري".

الوقت والجهد مع تحقيق الغاية التي وجد من أجلها الحجز التنفيذي، ويقتصد في نفقات ومصاريف وإجراءات البيع بالمزاد العلني، فقرار قاضي التنفيذ يتضمن رفع الحجز مع إلزام دائرة تسجيل الأراضي باقتطاع قيمة الدين والرسوم والمصاريف من قيمة العقار قبل تسجيله باسم المشتري، حيث يصار فيما بعد إلى تحويل دائرة تسجيل الأراضي لهذه النقود المحصلة إلى دائرة التنفيذ المختصة.

إن المشرع الفلسطيني قد راعى مصلحة الدائن ومصلحة المدين على حد سواء في النص على الإستثناء الوارد في نص المادة (117) من قانون التنفيذ، حيث تظهر مصلحة المدين في التقليل من المصاريف التي سوف يتكبدها إذا ما تم البيع في المزاد العلني، أما مصلحة الدائن فتظهر بالسرعة في اقتضاء حقه¹⁷⁷.

وبعد هذا التقديم سننتج في البحث حول الإجراءات والمراحل التي يتم فيها البيع الجبري لأموال المدين المحجوزة غير المنقولة كما نظمها نصوص المواد في قانون التنفيذ الفلسطيني والقوانين المقارنة موضوع الدراسة.

الفرع الأول

تنظيم وإيداع قائمة شروط البيع للمال غير المنقول

تقوم دائرة التنفيذ بواسطة مأمور التنفيذ، بتنظيم قائمة لبيع العقار تعرف بقائمة شروط بيع الأموال غير المنقولة المحجوزة¹⁷⁸، بناء على طلب من الدائن الحاجز، أو أحد الدائنين المتدخلين في إجراء الحجز، أو أحد الدائنين من أصحاب الرهن أو الإمتياز إلى قاضي التنفيذ المختص¹⁷⁹، وذلك خلال ثلاثين يوم من تاريخ وضع اليد¹⁸⁰، ولا يحسب منه اليوم الأخير إذا صادف يوم عطلة رسمية، وبطبيعة الحال يمتد الميعاد لليوم التالي، بحيث يدون في هذه القائمة أوصاف العقار وكافة المعلومات التفصيلية حوله، مستمدة هذه المعلومات من محضر وضع اليد الذي سبق تنظيمه وإعداده في مرحلة سابقة، وتكون مرفقة ببعض المستندات، وذلك من أجل أن يصار

¹⁷⁷ أبو العلا، مروة، الآثار القانونية للحجز على أموال المدين غير المنقولة، محاماة نت، 2018.

¹⁷⁸ هي عبارة عن ورقة تتضمن كافة البيانات التي تؤدي إلى التعريف الكامل والدقيق بالعقار المطلوب بيعه

¹⁷⁹ الكيلاني، أسامة: أحكام التنفيذ في المواد المدنية والتجارية بمقتضى قانون التنفيذ الفلسطيني (دراسة مقارنة)، الطبعة الثانية، بدون ذكر دار نشر، بدون ذكر بلد نشر، 2008، ص348.

¹⁸⁰ أما حسب قانون المرافعات المصري وبموجب نص المادة (414) منه فإن المدة هي 90 يوم وليس 30 كما القانون الفلسطيني، حيث يودع من يباشر الإجراءات قلم كتاب محكمة التنفيذ قائمة شروط البيع خلال تسعين يوما من تاريخ تسجيل تنبيه نزع الملكية وإلا اعتبر تسجيل التنبيه كأن لم يكن.

إلى تبليغها إلى المدين وجميع الدائنين الذي وضع العقار تأمينا لديونهم قبل صدور قرار الحجز، خلال الفترة القانونية التي نص عليها قانون التنفيذ، ومن ثم نشر وتعليق هذه القائمة لدعوة الراغبين بالشراء للتقدم لدائرة التنفيذ خلال ثلاثين يوم من تاريخ النشر.

كما وتجدر الإشارة في هذا المقام إلى أن المشرع الفلسطيني لم يبين جزاء عدم تنظيم هذه القائمة أو فقدانها أحد بياناتها المنصوص عليها وفق أحكام القانون، كونه أسند مهمة تنظيم هذه القائمة لدائرة التنفيذ المختصة، لذلك فإنه يتوجب إعمال النظرية العامة في البطلان والتي يكون بموجبها الإجراء باطلا إذا شابه عيب لم يتحقق بسببه الغاية من الإجراء¹⁸¹؛ وهذا ما تنص عليه المادة (23) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية الفلسطيني¹⁸². إلا أن الحجز لا يسقط، بل عليه تنظيم معاملة وضع يد جديدة إذا ما أراد مواصلة التنفيذ والبيع الجبري.

أولاً: مشتملات قائمة شروط البيع

تشتمل قائمة شروط البيع على كل ما يتعلق بالتحقق من مدى صحة إجراءات التنفيذ، وعلى بيان المال غير المنقول محل التنفيذ وقيمته على وجه التقريب، ومقدار الديون المقيدة عليه وأصحاب هذه الديون، ومشروع عقد البيع ليطلع عليه كل من يتقدم للمزاد وليتمكن أصحاب المصلحة من دراسته وإبداء الملاحظات بصدده¹⁸³.

وهي ما نصت عليها المادة (2/119)¹⁸⁴، بشكل صريح كما يلي:

- 1- بيان السند التنفيذي الذي حصل وضع اليد بمقتضاه.
- 2- تاريخ إخطار المدين بقرار الحجز وتاريخ وضع اليد وإخطار المدين به.
- 3- تعيين الأموال غير المنقولة المحجوزة في محضر وضع اليد مع بيان نوعها وأوصافها وموقعها وحدودها ومساحتها.
- 4- شروط البيع والثلث الأساسي المحدد في محضر وضع اليد.

¹⁸¹ شاهين، دعاء بدر، مرجع سابق، ص 89.

¹⁸² تنص المادة (23) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية الفلسطيني على أن "1. يكون الإجراء باطلا إذا نص القانون صراحة على بطلانه، أو إذا شابه عيب لم يتحقق بسببه الغاية من الإجراء. 2. لا يحكم بالبطلان رغم النص عليه إذا ثبت تحقق الغاية من الإجراء". أما القانون المصري فقد اعتبر الجزاء اعتبار تسجيل التنبيه كان لم يكن. حيث نص قانون المرافعات المصري على سقوط تنبيه نزع الملكية واعتباره كأن لم يكن بقوة القانون. وسبب ذلك أن المشرع المصري في المادة 414 كلف الدائن الحاجز بإيداع قائمة شروط البيع في قلم كتاب المحكمة المختصة، حتى لا يترك المدين معلقا بيد الدائن ولا يبقى الحجز مدة طويلة دون مبرر. ومن جانبه اعتبر المشرع الجزائري خلو قائمة شروط البيع للبيانات التي أدرجها في نص المادة (737) منه، جعلها قابلة للإبطال بناء على طلب ذي المصلحة إلى أجل اقضاء جلسة الاعتراضات.

¹⁸³ أبو الوفا، أحمد: إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، بدون طبعة، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2015، ص 682.

¹⁸⁴ المادة (2/119)، قانون التنفيذ الفلسطيني، رقم 23، لسنة 2005.

5- تجزئة الأموال غير المنقولة المحجوزة إلى صفقات إن كان لذلك محل مع ذكر الثمن الأساسي لكل صفقة.

6- بيان تاريخ جلسة الاعتراضات وتاريخ المزايدة.

وإن علة اشتغال قائمة شروط البيع على بيان السند التنفيذي الذي حصل وضع اليد بمقتضاه، هي حتى يعلم من يطلع على القائمة بهذا السند، وإشعار المدين المحجوز عليه بأن إجراءات البيع الجبري لماله المحجوز متواصلة، ومن أجل أن يتمكن كل من له مصلحة من التأكد من أنه لم يجر وضع يد دائرة التنفيذ على ماله غير المنقول والبدء بالتنفيذ إلا بعد انتهاء مهلة الشهر المحددة قانوناً، فقد أوجب أن تشتمل قائمة شروط البيع على تاريخ إخطار المدين بقرار الحجز وتاريخ وضع اليد وإخطار المدين به، وكذلك الأمر ومن أجل أن يتمكن صاحب الشأن من معرفة العقار المراد بيعه، فقد اشتملت هذه القائمة على بيان تعيين الأموال غير المنقولة المحجوزة في محضر وضع اليد مع بيان نوعها وأوصافها وموقعها وحدودها ومساحتها، كما ويتم تجزئة الأموال غير المنقولة إلى صفقات في قائمة شروط البيع، وذلك من أجل الوصول لأكبر عدد من المتقدمين للمزايدة تحديداً إذا كان ثمن العقار عالي، الأمر الذي يدعو المتقدمين للإحجام عن المزايدة، أما بالنسبة للشروط فهي الشروط التي تكون عادة في عقود البيع، وفي حالة ما إذا كان هناك شروط باطلة مع الشروط الصحيحة فلا يعتد بها ويعتد فقط بالشروط الصحيحة¹⁸⁵.

وقد جاء في قرار لمحكمة التمييز الأردنية ما يلي: "إن عدم وصف العقار المعلن عن بيعه بالمزاد العلني، تنفيذاً لسند الدين وعدم ذكر مكان وجود العقار ومنطقة تنظيمه والإشارة إلى الآبار الارتوازية والمخازن الموجودة ضمن العقار ومساحة المصنع المقام على العقار، الأمر الذي يؤدي إلى ضعف الرغبة والإقبال إلى الدخول بالمزايدة، مخالف لأحكام المادة (2/92) من قانون الإجراءات التي أوجبت أن يتضمن إعلان البيع جميع أوصاف العقار عند وضع اليد، وعليه فإن الحكم المستأنف القاضي بإلغاء جميع إجراءات البيع في محله وموافق للقانون"¹⁸⁶.

¹⁸⁵ رمزي، سيف، قواعد تنفيذ الأحكام والعقود الرسمية في قانون المرافعات الجديد، الطبعة الثانية، دار نشر الثقافة، الإسكندرية، 1952، ص343.

¹⁸⁶ قرار محكمة التمييز/حقوق الأردنية رقم 325 لسنة 1958 جلسة 1958/6/9.

ثانياً: السندات المرفقة بقائمة شروط البيع

نصت المادة (120) من قانون التنفيذ على السندات المرفقة بقائمة شروط البيع، ولم يبين المشرع الفلسطيني الجزاء المترتب على عدم إرفاق هذه المستندات للقائمة المذكورة¹⁸⁷. ترفق بقائمة شروط البيع المستندات الآتية¹⁸⁸:

1- شهادة بيان الضرائب والرسوم المقررة على الأموال غير المنقولة المحجوزة.

2- السند الذي يباشر التنفيذ بمقتضاه.

3- قرار قاضي التنفيذ بتوقيع الحجز وإخطار المدين به.

4- محضر وضع اليد وإخطار المدين به.

5- شهادة من الدائرة المختصة بالقيود التملكية المتعلقة بهذه الأموال.

وتتبع أهمية إرفاق شهادة بيان بالضرائب والرسوم المقررة على هذه الأموال محل التنفيذ، كون الضرائب والرسوم لها حق امتياز عام على أموال المدين سنداً لما نصت عليه المادة (1/150)¹⁸⁹ من قانون التنفيذ الفلسطيني، بالإضافة لمعرفة المشتركين في المزايدة للضرائب والأعباء المالية التي قد تكون مترتبة على المال غير المنقول، لأنه في حال رسو المزاد عليه وإحالة العقار إحالة قطعية على المزاد الأخير فإنه يكون مجبراً على دفعها بعد تملك العقار، والسند المرفق فهو لتمكين المزاد أو أي صاحب مصلحة من الإطلاع عليه والتأكد من صحته، والحكمة من محضر وضع اليد وإخطار المدين به هي تمكين ذوي الشأن من مراقبة صحة إجراءات الحجز، وأنها جرت وفق أحكام قانون التنفيذ، حيث إن بطلان هذه الإجراءات قد يلحق بالمزاد ضرراً إذا تبين أنها باطلة عند إحالة العقار عليه مما يؤدي إلى تكبد نفقات لا داعي لها¹⁹⁰.

وبالإشارة إلى النقطة الخامسة من المرفقات فإن المقصود هو أي شهادة من الدائرة المسجل لديها العقار تبين ما على العقار من قيود سواء كانت حقوق ارتفاق أو انتفاع أو حقوق عينية تبعية كالرهن، وذلك ليكون من يطلع عليها على علم بوضع العقار والحقوق المحمل بها¹⁹¹.

¹⁸⁷ إلا أن قانون المرافعات المصري قد رتب البطلان على عدم إرفاق قائمة شروط البيع بالمستندات المنصوص عليها جميعها أو بعضها وفق ما جاء في المادة (420) منه، "يترتب البطلان على مخالفة أحكام المواد 414 ، 415 ، 418".

¹⁸⁸ المادة (120) قانون التنفيذ الفلسطيني، رقم 23، لسنة 2005.

¹⁸⁹ "الرسوم والضرائب المفروضة للدولة على الأموال المنقولة وغير المنقولة المحجوزة نفسها وتشمل الرسوم والضرائب والمكوس وضريبة الأملاك والأراضي وغيرها من الضرائب، وهي تستوفي من أثمان تلك الأموال بصورة ممتازة امتيازاً خاصاً".

¹⁹⁰ الكيلاني، أسامة: مرجع سابق، ص 351.

¹⁹¹ التكروري، عثمان، مرجع سابق.

ثالثاً: الإعلان عن قائمة شروط البيع

بعد الإنتهاء من إعداد قائمة شروط البيع من قبل مأمور التنفيذ بالكيفية سألقة الذكر، وقيام دائرة التنفيذ بضم هذه القائمة لملف الدعوى، نصل إلى مرحلة الإعلان عنها، حيث تتولى دائرة التنفيذ المختصة عملية الإعلان وفق ما هو منصوص عليه في المواد (121) و (123)، من قانون التنفيذ، كما يلي:

حيث يتوجب على دائرة التنفيذ تبليغ المدين المحجوز عليه والدائن الحاجز وجميع الدائنين الذين وضع الدين تأميناً لديونهم قبل صدور قرار الحجز بقائمة شروط البيع التي عملت على إعدادها وفق الأصول والقانون، وذلك خلال فترة الثلاث أيام التالية لتنظيم هذه القائمة، حيث تشمل ورقة التبليغ على عدة بيانات يجب التقيد بها¹⁹².

تكمن الغاية التي توخاها المشرع الفلسطيني من تبليغ هؤلاء الوارد ذكرهم في الفقرة السابقة لتمكينهم من الإطلاع على قائمة شروط البيع لإبداء ما لديهم من ملاحظات، ويجري تبليغ هذه الورقة بواسطة المحضر وفقاً للقواعد العامة للتبليغات¹⁹³.

وبعد إتمام عملية التبليغ الخاص للثلاث فئات سألقة الذكر، يكون المجال مفتوحاً أمامهم للإطلاع على القائمة وإبداء ما قد يكون لديهم من أوجه البطلان أو الملاحظات بطريق الاعتراض عليها، باستدعاء مقدم منهم لدى دائرة التنفيذ، وذلك قبل الجلسة المحددة لنظر الاعتراضات بثلاث أيام على الأقل، حتى يتمكن قاضي التنفيذ والخصوم من الإطلاع على هذه الاعتراضات من أجل الإستعداد للفصل فيها في ميعاد جلسة الاعتراضات المقررة، وإلا يسقط حقهم فيها إذا قدم الاعتراض بعد فوات الميعاد المحدد، وفق ما أشار له نص المادة (3/121)، ولكن هذا الجزء المترتب على تقديم الاعتراض بعد الميعاد؛ يجب طلبه ولا تقضي به المحكمة من تلقاء نفسها¹⁹⁴، كما و يترتب على تقديم الاعتراض لدى دائرة التنفيذ، إيقاف التنفيذ لحين

¹⁹² - تشتمل ورقة الإخبار على البيانات الآتية: أ- تاريخ تنظيم قائمة شروط البيع. ب- تعيين الأموال غير المنقولة المجوزة على وجه الإجمال وبيان ثمنها الأساسي. ج- تاريخ الجلسة المحددة للنظر فيما يحتمل تقديمه من الاعتراضات على القائمة وبيان ساعة انعقادها وتاريخ المزايدة وساعة انعقادها في حالة عدم تقديم اعتراضات على القائمة. كما وتجدر الإشارة إلى أنه لا يترتب على عدم تبليغ أي من هؤلاء الأشخاص الوارد ذكرهم بنص المادة (121) من قانون التنفيذ الفلسطيني البطلان، ويعمل ذلك من خلال نص المادة (126)؛ حيث جاء في الشق الثاني منها أنه يجوز للمدين أن يصرف النظر عن التبليغات التي منحه إياها القانون ويطبق ذات الحكم على من ورد ذكرهم بنص المادة (121) إذ يجوز لهم إسقاط حقهم في التبليغ قياساً على المدين. وهو ما أشار إليه المحامي عدلي العفوري.

¹⁹³ حيدر، نصرة منلا، طرق التنفيذ الجبري وإجراءات التوزيع، بدون طبعة، مطابع فتي العرب، دمشق، 1966، ص554. وكذلك الأمر فقد أشار المشرع الجزائري في قانون المرافعات إلى تبليغ هذه القائمة بواسطة المحضر القضائي خلال مدة 15 يوم من تنظيمها، ويكون التبليغ لكل من المدين والدائن والكفيل العيني والحائز للعقار أو الحق العيني العقاري والمالكين على الشبوع إن كان العقار مشاعاً، وللدائنين المقيدين في الشهادة العقارية ولبائع العقار ولمقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض أو القابض به إن وجد، وبعد تبليغ هؤلاء الأشخاص، أعطى لهم المشرع الجزائري الحق في الاعتراض على قائمة شروط البيع في جلسة الاعتراضات المحددة وذلك بتقديم العريضة المسجلة في سجل الاعتراضات قبل موعد الجلسة بثلاث أيام على الأقل.

¹⁹⁴ والي، فتحي، التنفيذ الجبري، بند 265.

الفصل فيه، كما وينظر القاضي في الإعتراض ولو تغيب الخصوم عن الجلسة المحددة لنظره، وتجدر الإشارة هنا إلى أن الحكم الصادر بالإعتراض يكون قابلاً للطعن فيه استقلاً لا كونه حكم ينهي الخصومة بشأن الإعتراض¹⁹⁵.

كما ويحق لكل ذي مصلحة غير من ورد ذكرهم ممن يجب تبليغهم بالقائمة، إبداء ما لديه من أوجه البطلان أو من الملاحظات بطريق الإعتراض على القائمة أو بطريق التدخل عند نظر الإعتراض¹⁹⁶.

ولو نظرنا لنص المادة (123)¹⁹⁷، لوجدنا أن المشرع الفلسطيني لم يكتفي بتبليغ الأشخاص المشار إليهم في نص المادة (121) سائلة الذكر، بل ألزم دائرة التنفيذ المختصة بأن تقوم بإعلان قائمة شروط البيع بواسطة النشر في إحدى الصحف المحلية اليومية، بالإضافة للإعلان عن طريق التعليق في اللوحة المعدة للإعلانات بديوان دائرة التنفيذ المختصة، الأمر الذي يتيح للجميع الإطلاع على قائمة شروط البيع وإبداء كل ذي مصلحة ما يراه من اعتراضات عن طريق الإعتراض على القائمة أو التدخل عند نظر الإعتراض كما أسلف ذكره في نص المادة (2/124)، ولو فات عليه الميعاد المحدد للإعتراض وهو الثلاث أيام على الأقل قبل جلسة نظر الإعتراضات.

وهذا ما قضت به محكمة النقض المصرية في أحد أحكامها بهذا الخصوص حيث جاء فيه: "لما كان البين من المواد (421، 428، 430، 431) من قانون المرافعات أن المشرع ناط بقلم الكتاب اتخاذ إجراءات النشر والصلق في البيوع العقارية دون الدائن الذي يباشر إجراءات نزع الملكية حتى لا يقصر هذا الأخير في اتخاذها، أو يرتكب من الأغلاط ما يعرضها للبطلان أو يحول دون علم المدين بها"¹⁹⁸.

¹⁹⁵ التكروري، عثمان، المرجع السابق.

¹⁹⁶ ما جاء في نص المادة (2/124)، تنفيذ فلسطيني: "لكل ذي مصلحة غير من ورد ذكرهم في البند (1) أعلاه إبداء ما لديه من أوجه البطلان أو من الملاحظات بطريق الاعتراض على القائمة أو بطريق التدخل عند نظر الاعتراض".

¹⁹⁷ 1- تعلن دائرة التنفيذ عن تنظيم القائمة بالنشر في إحدى الصحف المحلية اليومية وبالتعليق في اللوحة المعدة للإعلانات بديوان الدائرة وذلك خلال الأيام السبعة التالية للتبليغات المشار إليها في المادة (121)، وبودع محضر التعليق ونسخة من الصحيفة ملف التنفيذ في السبعة أيام التالية للإعلان المذكور. 2- يكون لكل شخص حق الإطلاع على قائمة شروط البيع بدائرة التنفيذ.

¹⁹⁸ قرار محكمة النقض المصرية في الطعن رقم (4996) لسنة 1999، جلسة 1999/12/7.

وفضلاً عن هذا الإعلان فقد أجاز المشرع لكل شخص الاطلاع على قائمة شروط البيع في دائرة التنفيذ، دون أن يتطلب صفة معينة أو إثبات مصلحة معينة لهذا الإطلاع، لذلك يملك الإطلاع من يرغب في الشراء كما يملكه من يخشى أن يمسه البيع¹⁹⁹.

الفرع الثاني

إجراءات البيع الجبري للأموال غير المنقولة بالمزاد

حيث وبعد انعقاد جلسة النظر في الاعتراضات في ميعادها والإنتهاء منها ومن جميع الإشكاليات والملاحظات التي قدمت على قائمة شروط البيع من ذوي الشأن بموجب أحكام واجبة النفاذ، تستأنف دائرة التنفيذ المختصة إجراءات البيع وذلك بعقد جلسة المزايدة بعد تحديدها من قبل قاضي التنفيذ المختص بناء على طلب الدائن أو أي شخص ممن أشارت إليهم نص المادة (121)²⁰⁰ التي سبق ذكرها، حيث يعقد المزاد في الزمان والمكان المعلن عن البيع فيهما، من أجل إتمام إجراءات المزايدة.

● **زمان البيع:** يتم تحديد موعد إجراء المزايدة قبل إجرائها بمدة لا تقل عن ثلاثين يوماً ولا تزيد عن ستين يوماً ما بين جلسة نظر الاعتراض وجلسة المزايدة، أما إذا لم تقدم أي اعتراضات اعتبر الميعاد المحدد لجلسة نظر الاعتراضات كأن لم يكن، وفي هذه الحالة يجب على قاضي التنفيذ تحديد جلسة المزايدة بما لا يقل عن ثلاثين يوماً ولا يزيد عن ستين يوماً من تاريخ التبليغ الخاص لتنظيم قائمة شروط البيع وفق المادة (121)²⁰¹.

● **مكان البيع:** أما بخصوص المكان الذي تتعقد فيه المزايدة على المال محل التنفيذ، لم يحدد قانون التنفيذ الفلسطيني المكان الذي يجب أن يتم فيه البيع²⁰²، إلا أنه يفهم من نص المادة (1/125) تنفيذ فلسطيني، "مع مراعاة ما تقرره المادة (4) تتولى دائرة التنفيذ التي يقع العقار في

199 أبو الوفا، احمد، مرجع سابق، ص 780. رمزي سيف، مرجع سابق، صفحة 328.

200 وهم : المدين المحجوز عليه والدائن الحاجز وجميع الدائنين الذي وضع المال المحجوز تأميناً لديونهم قبل صدور قرار الحجز والتأشير به طبقاً لما هو منصوص عليه في المادة (110). ولو نظرنا لما جاء في قانون المرافعات المصري: للدائن الذي يباشر الإجراءات ولكل دائن أصبح طرفاً فيها وفقاً للمادة (417) أن يستصدر أمراً من قاضي التنفيذ بتحديد جلسة للبيع ويصدر القاضي أمره بعد التحقيق من الفصل في جميع الاعتراضات المقدمة في الميعاد بأحكام واجبة النفاذ وبعد التحقق من أن الحكم المنفذ به أصبح نهائياً. 201 التكروري، عثمان، مرجع سابق.

202 وذلك بخلاف قانون المرافعات المصري الذي حدد أن مكان البيع يجب أن يكون في محكمة التنفيذ وأمام قاضي التنفيذ. انظر: شاهين، دعاء بدر، مرجع سابق ص 115.

نطاقها إجراء المزايدة عليه²⁰³، أن مكان المزايدة قد يكون في نطاق دائرة التنفيذ التي طلب منها التنفيذ، أو قد تكون دائرة أخرى وخصوصاً في حال تعددت العقارات المنفذ عليها، وفي هذه الحالة تقوم الدائرة التي طلب منها التنفيذ بإنابة الدائرة التي يقع العقار في نطاقها بإجراء عملية البيع للعقار بالمزاد وفقاً لأحكام المادة (2/4)²⁰⁴ تنفيذ فلسطيني.

إلا أن البيع يجري في أغلب الأحوال في مقر دائرة التنفيذ التي يقع في نطاقها العقار أو في أي مكان آخر يحدده قاضي التنفيذ، إذ أن المسألة متروكة لقاضي التنفيذ الذي غالباً ما يحدد مكان البيع في دائرة التنفيذ، ويمكن للأطراف الإتفاق على أي مكان آخر²⁰⁵. ويرى الباحث ضرورة أن يحدد قاضي التنفيذ في قراره بالبيع بالمزاد العلني مكان للبيع على اعتبار أن المشرع الفلسطيني لم ينص في قانون التنفيذ على مكان محدد للبيع في نصوصه بشكل صريح.

● **الإعلان عن البيع:** كما ويعلن عن البيع بالمزاد ومكانه، الأشخاص الواردة أسماؤهم في المادة (121)، قبل تاريخ انعقاد جلسة المزايدة بسبعة أيام على الأقل، وفق ما جاء في نص المادة (3/125) تنفيذ فلسطيني²⁰⁶، ويكون هذا التبليغ في هذه الحالة إذا كان قدم أصحاب الشأن اعتراضات على قائمة شروط البيع، ولكن إذا لم يتقدم أي كان بأي اعتراض على هذه القائمة فلا داعي للتبليغ من جديد لأنهم فعلياً قد تبلغوا بموعد البيع في قائمة شروط البيع المعلنة لهم، ومن الواضح لدينا أن المادة (3/125) من قانون التنفيذ الفلسطيني، لم تنص على البطلان كجزاء لعدم التبليغ أو التبليغ بعد فوات الوقت، بالتالي لا يمكن الحكم بالبطلان، إلا أنه وبالإستناد إلى القواعد العامة في قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية، إذا أثبت من تمسك بالبطلان بأن عدم تبليغه قد أدى إلى تخلف الغاية من تبليغه بتاريخ المزايدة.

²⁰³ أما في قانون المرافعات الجزائري يجري البيع في المزاد العلني في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعينه لهذا الغرض، بمقر المحكمة التي أودعت لديها قائمة شروط البيع وهذا ما أشارت إليه المادة (753)، من قانون المرافعات الجزائري. أما قانون المرافعات المصري ففي المادة (427) قد نص: "يحصل البيع في المحكمة ويجوز لمن يباشر الإجراءات والمدعين والحائز والكفيل العيني وكل ذي مصلحة أن يستصدر إذننا من قاضي التنفيذ بإجراء البيع في نفس العقار أو في مكان غيره".
²⁰⁴ إذا تعددت الأموال محل التنفيذ وقعت في نطاق دوائر تنفيذ متعددة، كان الاختصاص لإحداها، بحيث تنيب الدائرة التي انعقد لها الاختصاص الدوائر الأخرى بإجراء الحجز والمزايدة بالنسبة للأموال التي تقع في نطاقها، وتكمل الدائرة المنيبة معاملة التنفيذ بتوزيع حصيلة التنفيذ وسداد مستحقات الدائنين.

²⁰⁵ من مقابلة مع القاضي راند عساف رئيس دائرة التنفيذ في محكمة بداية رام الله، أجرتها الباحثة دعاء شاهين، بتاريخ 2013/2/16.
²⁰⁶ وهذا ما ذهب إليه قانون المرافعات المصري في المادة (2/426) حيث نصت على أن ".....ويخبر قلم الكتاب بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول الأشخاص الوارد ذكرهم في المادة (417) بتاريخ جلسة البيع ومكانه وذلك قبل الجلسة بثمانية أيام على الأقل". والي، فتحي: مرجع سابق، ص524.

كما وتعلن دائرة التنفيذ بالنشر والتعليق عن المزايدة قبل اليوم المحدد لإجرائها بثلاثين يوماً وفق ما جاء في نص المادة (1/127)²⁰⁷، حيث يكون الإعلان وفق الفقرة الثانية من هذه المادة، في المحال التي يصدر فيها أكثر من جريدة تنشر الإعلانات في جريدة واحدة أو أكثر حسب مقتضيات الحال، وتعلق نسخ منها في ديوان دائرة التنفيذ، وعلى باب العقار المحجوز، وفي أي محل يزدحم فيه الناس، أما إذا كان المال غير المنقول المعروض للبيع ذا قيمة كبيرة، فلدائرة التنفيذ الإعلان عن ذلك بطرق إضافية أخرى.

و بعد تنظيم قائمة المزايدة وإعلان الأمر يجب أن ينادي المنادي أو مأمور الحجز للقيام بهذا العمل ثلاث مرات على الأقل في المحال التي يزدحم فيها الناس، وفي المحل الكائن فيه العقار، ثم تدرج الكيفية على ظهر القائمة²⁰⁸.

وتمر إجراءات المزايدة بعدة مراحل سنوضحها على شكل نقاط :

أولاً: افتتاح المزايدة

تعتبر المزايدة قد افتتحت بمجرد الإعلان عنها كما أوضحنا سابقاً، وعلى كل من يرغب بالشراء للعقار المحجوز عليه، يتوجب عليه بحكم القانون أن يدفع 10% من قيمة العقار المحدد في قائمة شروط البيع على سبيل التأمين، وتبقى المزايدة مفتوحة لمدة ثلاثين يوماً من تاريخ الإعلان عن البيع وفق ما جاء في نص المادة (128).

ثانياً: الإحالة المؤقتة

وهي أيضاً ما أشارت إليه نص المادة (128)، فبمجرد انقضاء مدة المزايدة يحال العقار المبيع إلى المتقدم بأكبر بدل، وتكون على سبيل الإحالة المؤقتة، وتندرج هذه الإحالة في قائمة المزايدة ويصدق عليها مأمور الحجز²⁰⁹.

إلا أن النقص الفاحش في بدل المزايدة يوجب على قاضي التنفيذ المختص وفق المادة (131)²¹⁰، أن يعمل على تمديد معاملة المزايدة لمدة حددها الأقصى خمس وأربعين يوماً، الأمر

²⁰⁷ انظر المادة (797)، من قانون المرافعات المدنية والإدارية الجزائري: "يحرر المحضر القضائي قبل جلسة البيع بالمزاد العلني بثلاثين يوماً على الأكثر وعشرين يوماً على الأقل مستخرجاً من مضمون السند التنفيذي وقائمة شروط البيع موقعه منه، ويقوم بنشر الإعلان عن البيع بالمزاد العلني على نفقة طالب التنفيذ". انظر المادة (428) من قانون المرافعات المصري.

²⁰⁸ المادة (4/127)، قانون التنفيذ الفلسطيني ، رقم 23، لسنة 2005.

²⁰⁹ وفي قانون المرافعات الجزائري يرسو المزايدة على من يقدم من المزايدين بأعلى عرض وكان آخر مزاييد ، وفق نص المادة (757) منه.

²¹⁰ إذا كان بدل مزاد الأموال غير المنقولة المعروضة للبيع ينقص نقصاً فاحشاً عن ثمنها الأساسي المحدد في قائمة المزايدة يجب على قاضي التنفيذ أن يمدد معاملة المزايدة لمدة لا تتجاوز خمسة وأربعين يوماً ويصبح إتمام معاملة البيع والفراغ بالبديل الذي يقرر بنتيجة هذه المزايدة أمراً محتوماً. وأورد د. عثمان التكروري في كتاب شرح قانون التنفيذ انه لم يحدد قانون التنفيذ مقدار النقص الفاحش، لذلك يرجع للقواعد العامة في المادة 165 من مجلة الأحكام العدلية؛ التي تعتبر النقص فاحشاً إذا كان مما لا يتسامح في مثله

الذي يبنى عليه في هذه الحالة هو القبول بالبدل الذي ترسو عليه المزايدة الثانية وإتمام معاملة البيع مهما كان مقدار هذا النقص²¹¹. ويرى الباحث أن على المشرع الفلسطيني أن يحدد حد أدنى من الأيام للتأجيل كما الجزائر وحذا لو لم تقل عن 30 يوم حتى يصار للإعلان من جديد لتمكين الراغبين الجدد من تنظيم أمورهم للتقدم للشراء.

ثالثاً: الإحالة القطعية

بطبيعة الحال وبعد الإحالة المؤقتة تعلن دائرة التنفيذ عن افتتاح المزايدة من جديد من تلقاء نفسها وبحكم القانون، حيث يتضمن هذا الإعلان البيانات المتعلقة بإتمام إجراء الإحالة المؤقتة والمبلغ الذي رست به المزايدة، بالإضافة للبيانات المتعلقة بالعقار، مع تحديد تاريخ ووقت إجراء المزايدة الأخيرة، وفق ما جاءت به المادة (129)²¹² تنفيذ فلسطيني، وعليه تفتتح المزايدة للمرة الثانية ولمدة 15 يوم اعتباراً من تاريخ هذا الإعلان، وعلى من يرغب بالتقدم لها أن يدفع ما نسبته 5% من قيمة البديل المقرر في الإحالة المؤقتة، وهذا لا يمنع من أحيل له العقار إحالة مؤقتة من الدخول في هذه المزايدة من جديد، وفي التاريخ المحدد تجري المزايدة وتتم الإحالة القطعية بقرار من قاضي التنفيذ المختص للمشتري الذي تقدم بأعلى بدل، وأخيراً يودع قرار الإحالة القطعية بملف التنفيذ.

●تبليغ المدين بالإحالة القطعية

يفهم من نص المادة (130) من قانون التنفيذ الفلسطيني، أنه يتوجب على دائرة التنفيذ في اليوم التالي للإحالة القطعية تبليغ المدين بورقة إخبار بما توصلت إليه المزايدة الأخيرة وبهذه الإحالة، وتتنذر بضرورة الوفاء للدائن بما له عليه خلال خمسة عشر يوماً، أو القدوم إلى دائرة التسجيل لتقرير الفراغ للمشتري بحضور المأمور المختص، وعليه إذا لم يبادر المدين للوفاء بما عليه خلال هذه المدة ولم يحضر لدائرة التسجيل من أجل تقرير الفراغ والبيع، فإن قاضي التنفيذ يصدر أمر لدائرة التسجيل المختصة بإتمام معاملة البيع والفراغ النهائي للمشتري دون حاجة لحضور المدين.

في عرف الناس، وهو ما يعادل الخمس أو أكثر من قيمة العقار، ما لم يكن العقار مملوكاً لقاصر فإن أي نقص في قيمته يشكل غيباً أو نقصاً فاحشاً.

²¹¹ إلا أن قانون المرافعات الجزائري لم يذكر في نصه النقص الفاحش بل عبر عنه بالثمن الأساسي ورتب على عدم بلوغه تأجيل البيع لمدة لا تقل عن 30 يوم ولا تزيد عن 45 يوم من تاريخ التأجيل،

²¹² 1- بعد الإحالة المؤقتة تعلن الكيفية مرة ثانية ويتضمن هذا الإعلان بياناً بإتمام إجراء الإحالة المؤقتة وبيان قيمة بدل المزايدة الأخيرة وتاريخ ووقت إجراء المزايدة العلنية الأخيرة، واعتباراً من تاريخ هذا الإعلان الثاني يعتبر أن المزايدة افتتحت للمرة الثانية لمدة خمسة عشر يوماً ويلتزم من يرغب الدخول فيها بأن يدفع تأميناً يبلغ خمسة في المئة من البديل المقرر في الإحالة المؤقتة. 2- في التاريخ المحدد بالإعلان الثاني تجري المزايدة العلنية بين الطرفين الموجودين، ويقرر قاضي التنفيذ الإحالة القطعية للمشتري الذي طلب المال غير المنقول بالبديل الأكثر، ويودع هذا القرار بملف التنفيذ.

لكن إذا تقدم طالب جديد في هذه الحالة أي بعد الإحالة القطعية وقبل انتهاء المدة المذكورة في المادة سالفه الذكر، وضم عشرة بالمئة أو أكثر، فيجب أن يقبل هذا الضم وعندئذ تجري المزايدة من جديد بين هذا الطالب وغيره من الطالبين وبين الشخص الذي أحيل المال غير المنقول لعهدته إحالة قطعية لمدة ثلاثة أيام، ثم تجري الإحالة القطعية على الطالب الأخير منهم.²¹³

● إلغاء الإحالة القطعية:

فإذا تبلغ المدين بموجب نص المادة (2/130)²¹⁴ سالفه الذكر، وبادر إلى دفع كامل ما عليه من ديون ورسوم ونفقات الحجز والتنفيذ، يلغى الأمر الصادر بالتسجيل ويعتبر وكأنه لم يكن، شريطة أن تكون عملية الدفع والوفاء قد تمت قبل إتمام عملية التسجيل.

وإذا كان من أحيل عليه العقار هو الدائن الذي وضع العقار تأميناً لدينه فإنه لا يجوز له أن يتصرف في ذلك العقار بالبيع أو الرهن خلال سنة كاملة من تاريخ الإحالة القطعية عليه²¹⁵، فالدائن المرتهن الذي أحيل عليه العقار إحالة قطعية يصبح مالكا للعقار ملكية كاملة وصحيحة؛ إلا أن المشرع وضع قيوداً مؤقتة على هذا العقار يمنعه من بيعه أو رهنه؛ مع منحه لكامل الحقوق الأخرى كحق استعماله أو استغلاله أو تأجيره، وذلك لمدة سنة واحدة فقط، حيث أجاز خلالها للمدين استرداد العقار إذا قام بدفع الدين وفوائده والرسوم والنفقات التي دفعها الدائن، وبمضي السنة يسقط حق المدين في استرداد عقاره، ولا يرد على هذه المدة قطع أو وقف²¹⁶.

ماذا لو استنكف الراسي عليه المزار:

قد تنثور عقبات بعد رسو المزار تتمثل في حال إذا رفض من رسا عليه المزار دفع الثمن وتملك العقار بعد إحالته إليه إحالة قطعية، ففي هذه الحالة تقوم دائرة التنفيذ بعرض العقار المنفذ عليه على صاحب العطاء السابق له؛ بمقدار البديل الذي عرضه، فإن قبل الشراء يحال إليه إحالة قطعية، ويضمن المستنكف الفرق بين البديلين من مبلغ تأمين الاشتراك في المزايدة الذي دفعه؛ فإن لم يكف مبلغ التأمين لتغطية الفرق استكمل الباقي من أمواله الأخرى²¹⁷.

²¹³ المادة (133) قانون التنفيذ الفلسطيني، رقم 23 لسنة 2005.

²¹⁴ إذا دفع المدين دينه بالإضافة إلى مصروفات التنفيذ قبل إتمام معاملة التسجيل يلغى الأمر الصادر بالتسجيل ويعتبر كأن لم يكن، و بعد تمام معاملة التسجيل على الوجه المذكور لا يبطل حكم البيع أو الفراغ فيما لو رغب المدين في أداء دينه.

²¹⁵ انظر المادة (15) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين، رقم 46، لسنة 1953،

²¹⁶ تمييز حقوق رقم 91/625 لسنة 1993، الاجتهاد القضائي المحامي محمد خلاد والمحامي يوسف خلاد الجزء الخامس من سنة 1992 حتى سنة 1998 صفحة 123، و124.

²¹⁷ المادة (132) قانون التنفيذ الفلسطيني، رقم 23 لسنة 2005.

ماذا لو رفض صاحب العطاء الثاني الشراء؟ إذا رفض صاحب العطاء السابق الشراء، فيجب إعادة المزايدة من جديد؛ بعد مدة خمسة عشر يوما من تاريخ الإعلان عنها مجدداً، على نفقة المستكف الأول، مع تضمينه الفرق بين المزايدتين من التأمين وإن لم يكف فمن أمواله الأخرى.

المبحث الثاني

الحقوق والالتزامات التي يترتبها البيع الجبري على الأطراف وآثاره

إن مآل إجراءات التنفيذ وما يتم التوصل إليه في عملية البيع بالمزاد العلني لأموال المدين المحجوزة، هي بلوغ الغاية التي من أجلها طلب الدائن التنفيذ على أموال مدينه وبيعها من أجل استيفاء ما له من ديون في ذمة مدينه، بالتالي ومن من أجل إتمام عملية البيع يصدر قرار بالإحالة القطعية كما أسلفنا الحديث في المبحث السابق عند حصول الضم باسم المزايد الأخير، وذلك بعد دفع المشتري الثمن فور صدور هذه الإحالة، حيث يترتب على الإحالة النهائية وتتمام البيع لأموال المدين المحجوزة سواء المنقولة أو غير المنقولة آثاراً عينية وموضوعية بالنسبة للمشتري، وآثاراً إجرائية بالنسبة لجميع الأطراف، تتمثل بمجموعة من الحقوق والالتزامات على كل من الراسي عليه المزاد، والمحجوز عليه، هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى، الآثار التي تصيب الدائن أو الدائنين الحاجزين من حيث توزيع حصيلة التنفيذ عليهم.

وعليه وبناء على ما سبق بيانه في هذا التقديم سننضيء في هذا المبحث على حقوق والتزامات أطراف البيع الجبري في المطلب الأول، ومن ثم سنتحدث عن توزيع حصيلة التنفيذ على الدائنين أو الدائن الحاجز وكفاية حصيلة البيع للوفاء بالدين من عدم كفاياتها، وذلك في المطلب الثاني.

المطلب الأول

حقوق والتزامات أطراف البيع الجبري

ترتب عملية البيع الجبري والإحالة القطعية للمبيع على المشتري الذي رسا عليه المزاد، مجموعة من الحقوق سواء للراسي عليه المزاد و المدين الذي بيع ماله خلال عملية التنفيذ هذه، بالإضافة أيضاً لترتيب التزامات على الطرفين في نفس الوقت، ومن ناحية أخرى فإنه أيضاً

للدائن الحاجز حقوق أساسية من إتمام عملية البيع والإحالة، تتمثل في الغاية التي من أجلها تم البيع وهي استيفائه لما له في ذمة المدين. وفي هذا المطلب سنتحدث عن آثار البيع الجبري بالنسبة للمشتري الذي رسا عليه المزاد، وما يترتب عليه من حقوق والتزامات، وذلك في الفرع الأول، أما الفرع الثاني فسيكون عن آثار هذا البيع بالنسبة المدين المحجوز على أمواله والتي جرى عليها البيع، أما حقوق الدائن الحاجز كأثر من آثار البيع الجبري سنستعرضها خلال المطلب الثاني من هذا المبحث.

الفرع الأول

آثار البيع الجبري بالنسبة للمشتري

حيث يترتب البيع الجبري بالمزاد العلني لأموال المدين المحجوزة سواء منقولة أو غير منقولة آثار عينية أو موضوعية بالنسبة للمشتري الذي رسا عليه المزاد، تتمثل في انتقال ملكيته له، وتسلمه للمال المحال إليه إحالة قطعية بمجرد دفعه الثمن الذي طرحه في العطاء والذي يلزم بدفعه فور صدور قرار الإحالة القطعية إليه.

حيث من الواضح أن المشرع الفلسطيني في قانون التنفيذ كغيره من القوانين العربية المقارنة موضوع الدراسة، قد أكد على انتقال ملكية المال محل البيع الجبري بالمزاد العلني لملكية المشتري الذي رسا عليه المزاد بمجرد تنفيذ إلزامه بدفع الثمن، وهذا ما أشارت إليه نصوص قانون التنفيذ الفلسطيني²¹⁸، وهو ما يفهم مما أدرج في طيات هذا القانون.

وتختلف الحالة ما إذا كان المال محل البيع منقولاً أو عقاراً، وعليه سنوضح ذلك في بندين متتاليين كما يلي بيانه:

أولاً: المبيع منقول

حيث إذا كان المبيع منقولاً فإن ملكيته تنتقل بمجرد تسليمه للمشتري، تطبيقاً لقاعدة "الحيازة في المنقول سند الملكية"؛ ما لم ينص القانون على خلاف ذلك²¹⁹، وعليه فإن المشتري بمجرد حيازته لهذا المال المنقول، فإنه يستطيع التمسك بالقاعدة سالفة الذكر، كون البيع بواسطة دائرة التنفيذ أو البيع القضائي يعتبر في ذاته سبباً صحيحاً للملكية، حيث تتم عملية التسليم للمبيع المنقول بطريقة سليمة، بواسطة دائرة التنفيذ المختصة والتي أجرت عملية الحجز والبيع،

²¹⁸ وهذا أيضاً ما أشارت إليه المادة (2/102) من قانون التنفيذ العراقي النافذ المعدل ؛ والمادة (431) من القانون المدني المصري، والمادة (67) من قانون التنفيذ الأردني ؛ والمادة (930) من قانون أصول المحاكمات المدنية اللبنانية النافذ المعدل.
²¹⁹ التكروري، عثمان، مرجع سابق.

وذلك فور دفع الثمن من قبل المشتري، إلا أننا يجب علينا مراعاة ما إذا كان المنقول المبيع مسروقاً أو ضائعاً، فإنه يمكن لمالكه الحقيقي أن يسترده من المشتري حسن النية خلال ثلاث سنوات من وقت الضياع أو السرقة، إلا أنه يجب عليه لكي يسترده من المشتري في البيع الجبري أن يعجل له الثمن الذي دفعه لأنه اشتراه من مزاد علني²²⁰.

ثانياً: المبيع عقار

ومن ناحية آخر فإذا كان المبيع جبراً مالا غير منقول (عقاراً)، فإن ملكيته لا تنتقل للمشتري بالتسليم بل لا بد من تسجيل عملية البيع والفراغ لدى دائرة التسجيل المختصة، والتي يقع ضمن حدودها وصلاحياتها المال الغير منقول محل البيع، حيث يفهم من هذا النص أن عملية التمليك لا تتم فور الإحالة القطعية للراسي عليه المزاد، بل لا بد من تسجيل الملكية والفراغ لدى دائرة التسجيل المختصة، حيث نصت المادة (1/130)²²¹ من قانون التنفيذ الفلسطيني على أن دائرة التنفيذ تخطر المدين بضرورة الحضور لدائرة التسجيل من أجل أن يتم عملية البيع والفراغ النهائي للمشتري خلال مدة خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخبار، وعليه إذا مضت هذه المدة دون أن يتقدم المدين برضاه من أجل تقرير البيع هنا تخطر دائرة التسجيل من قبل دائرة التنفيذ (قاضي التنفيذ) بضرورة إجراء البيع والفراغ للمشتري، وكل ذلك إذا لم يقيم المدين بالمبادرة لسداد دينه ومصروفات التنفيذ ورسومه خلال ذات المدة، حيث إذا انقضت المدة ولم يسدد دينه وتمت عملية الفراغ لدى الجهات الرسمية سواء برضاه أو بالزام دائرة التسجيل بإتمام المعاملة، فهنا تكون فرصته بتسديد دينه ومصروفات التنفيذ قد انتهت ويبقى البيع نافذاً أي لا يبطل حكم البيع أو الفراغ بالتسجيل والإحالة.

وعليه وبناء على ما سبق يعتبر البيع أو الفراغ قد تم بعد تمام معاملة التسجيل والذي هو خاتمة المطاف، كونه الغاية التي يسعى إليها جميع الأطراف، حيث إن له أهمية كبيرة بالنسبة إليهم²²².

ويرى الباحث أن الحكمة من إمهال المدين مدة 15 يوم بعد الإحالة القطعية وقبل الفراغ لدفع دينه ورسوم ومصاريف التنفيذ، الأمر الذي يترتب عليه وقف التنفيذ بحقه ورفع الحجز عن

²²⁰ الراغب، وجدي، النظرية، مرجع سابق، ص 250.

²²¹ في اليوم التالي لصدور القرار بالإحالة القطعية يبلغ المدين بورقة إخبار بما وصلت إليه المزايدات الأخيرة ويقرر الإحالة القطعية، ويخطر بأنه يترتب عليه أن يدفع أو أن يحضر إلى دائرة التسجيل لتقرير البيع والفراغ في حضور المأمور المختص وذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخبار، فإذا انقضت هذه المهلة ولم يسدد المدين دينه ولم يقيم برضاه بمعاملة تقرير البيع أو الفراغ للمشتري، يكتب لدائرة التسجيل بلزوم إجراء معاملة البيع أو الفراغ للمشتري.

²²² القضاة، مفلح عواد: أصول التنفيذ وفقاً لقانون الإجراء (دراسة مقارنة)، الطبعة الثالثة، دار الثقافة، عمان، 1997، ص 338.

أمواله، ما هو إلا لتشجيعه على سداد دينه، لأن البيع الجبري بالمزاد من شأنه أن يقلل من قيمة العقار، الأمر الذي يكون فيه ضرر على المدين، وفي حالة قيام المدين بذلك؛ فإنه يطلب من قاضي التنفيذ إلغاء البيع حتى ولو تمت الإحالة الثالثة الناجمة عن زيادة العشرة، وذلك بقياس هذه الحالة على الحالة المنصوص عليها في المادة (2/130) من قانون التنفيذ الفلسطيني المتعلقة بدفع المدين الدين والمصاريف والنفقات بعد الإحالة القطعية الثانية²²³.

ويحق للمشتري إذا لم تقم دائرة التنفيذ بإتمام عملية الفراغ له لدى دوائر التسجيل المختصة خلال شهر من الإحالة القطعية أن يفسخ المزايدة وفق ما جاء في نص المادة (1/134)، من قانون التنفيذ.

أما إذا مضى على عملية البيع أو الفراغ للعقار مدة سنة كاملة وفق ما سبق بيانه من إجراءات، حينها لا يسمح للمشتري المطالبة بفسخ هذا البيع أو الفراغ محتجا بوقوع أخطاء شكلية في المعاملات التنفيذية وفق ما يفهم من نص المادة (2/134)²²⁴، ويستثنى من ذلك حالة ما إذا كان المشتري قد انتقلت إليه ملكية العقار وهو قاصر، أو إذا كان غائبا أو فاقدا للأهلية، ففي هذه الحالة وعلى سبيل الاستثناء يجوز لممثله القانوني أو وكيله الذي تم الشراء بواسطته أن يطالب بفسخ المزايدة حتى بعد مرور عام كامل على عملية البيع أو الفراغ لدى الجهات المختصة، إذا توافقت أخطاء شكلية في هذه المعاملة كان من شأنها إلحاق الضرر بالمشتري.

إلا أنه تجدر الإشارة في هذا المقام لضرورة التنويه بأن وقوع الإحتيال أو التزوير في التبليغات التنفيذية لا يعتبر من قبيل الأخطاء الشكلية، الأمر الذي يعطي المشتري كامل الحق بالمطالبة بفسخ عملية البيع أو الفراغ حتى بعد مرور سنة أو أكثر عليها، حتى وإن كان كامل الأهلية أو حاضرا أو بالغا ومارس عملية البيع أو الفراغ بنفسه وفق ما جاء في نص الفقرة الثالثة من ذات المادة²²⁵.

كما لم يتطرق المشرع الفلسطيني في قانون التنفيذ لمآل العقار الذي سجل باسم المشتري الذي رسا عليه المزاد إذا تقرر فسخ البيع بقرار من المحكمة المختصة، حيث نرى وجوب تدارك

²²³ القضاة، مفلح عواد، مرجع سابق، ص340 . الكيلاني، أسامة، مرجع سابق، ص379.

²²⁴ بعد مرور سنة على معاملة بيع أو فراغ أموال عقارية جرت بواسطة دائرة التنفيذ بالمزايدة العلنية لا يسمح بأي ادعاء بفسخ ذلك البيع أو الفراغ بحجة وقوع أخطاء شكلية في المعاملات التنفيذية، ولا يشمل هذا الحكم القاصر والغائب وفاقد الأهلية.

²²⁵ التكروري، عثمان، مرجع سابق. في الآثار التي تترتب على البيع.

هذا الأمر والسير على خطى المشرع الأردني في قانون التنفيذ الذي نص في المادة (107)²²⁶ منه على أن العقار وهذه الحالة يبقى مسجلاً باسم المحال عليه إلى أن يستوفي ما دفعه.

وبالحديث عن الحالة التي ينتقل فيها المال للمشتري، فقد نصت المادة (1/135) على أنه: "يؤخذ بعين الاعتبار الحالة التي كان عليها ذلك المال عندما قامت دائرة التنفيذ بوضع اليد عليه تمهيداً لبيعه في المزاد"، وعليه فإن العقارات التي تكون مؤجرة قبل وضع اليد عليها تنتقل للمشتري محملة بهذا الحق، ولا يحق للمشتري المطالبة بإخلائه منها، ويتمتع المستأجر بحقه بالإنقاع بالعين المؤجرة وفق أحكام القوانين التي تسري على عقد الإيجار وعلى رأسها قانون المالكين والمستأجرين، ويتعين على دائرة التنفيذ تأمين وصول المستأجر إلى الأموال غير المنقولة طالما أن عقد إيجاره سابقاً على تاريخ وضع اليد على المال غير المنقول²²⁷.

أما عقود الإيجار وغيره من العقود المتعلقة بالإنقاع بالمال المحجوز والمبرمة بعد وضع اليد، فتبقى نافذة المفعول إلى اليوم الذي يتم فيه التسليم وتمايم البيع، حيث تفرض المادة (2/135) على المستأجر تسليم ذلك المال إلى المشتري بدون حاجة إلى حكم آخر مع مراعاة ما جاء في نص المادة (115)²²⁸ من ذات القانون، حيث تتولى دائرة التنفيذ المختصة وفق ما نصت عليه المادة (134) في نهاية الفقرة الأولى منها، تبليغ ورقة إخطار إلى الأشخاص الذين يشغلون العقار تخطرهم فيه بلزوم إخلائه وتسليمه في مهلة خمسة عشر يوماً، وفي نهاية هذه المدة تقوم دائرة التنفيذ بمعاملة تسليمه للمشتري.

كما وتعتبر الزوائد التي حصلت في المبيع بعد وضع اليد داخلة فيه من دون ذكر لها، وليس للمنفذ ضده أن يفرق هذه الزوائد عن البيع وفق ما جاء في الفقرة الثالثة من المادة (135)، سواء أكانت هذه الزوائد ثماراً طبيعياً أو إيرادات مدنية كأجرة العقار، حيث يعطف نص المادة سالفة الذكر على نص المادة (1/114)، من ذات القانون والتي يفهم منها على أن ثماراً وإيرادات الأموال الغير منقولة تلحق بها عن المدة التالية لعملية وضع اليد، وهو ما سبق الإشارة إليه في موضوع سابق من هذه الدراسة.

²²⁶ المادة (107)، قانون التنفيذ الأردني، رقم 25، لسنة 2007. حيث جاء فيها: "إذا تقرر فسخ البيع الناجم عن المزايدة من المحكمة المختصة لأي سبب من الأسباب، يبقى العقار مسجلاً باسم المحال عليه إلى أن يستوفي ما دفعه".

²²⁷ شاهين، دعاء بدر، مرجع سابق، ص 67.

²²⁸ 1- إذا لم يكن المال غير المنقول مؤجراً اعتبر المدين حارساً عليه إلى أن يتم بيعه ما لم يقرر قاضي التنفيذ عزله من الحراسة أو تحديد سلطاته عليها. 2- للمدين الساكن في العقار المحجوز أن يبقى ساكناً فيه دون أجرة إلى أن يتم البيع وعليه إخلاؤه فور تمام البيع. 3- إذا كان المال غير المنقول المحجوز مؤجراً اعتبرت الأجرة المستحقة عن المدة التالية لوضع اليد محجوزة تحت يد المستأجر وذلك بمجرد تكليفه من دائرة التنفيذ بعدم دفعها للمدين.

ويترتب على البيع الجبري تطهير المبيع من الحقوق العينية التبعية كالرهن والإختصاص والإمتياز وتنتقل هذه الحقوق إلى الثمن، ويرجع هذا الحكم إلى أن بيع العقار في المزايدة العلنية يجري تحت إشراف القضاء وفق إجراءات رسمية حددها القانون بدقة، وذلك بمواعيد تمكن أصحاب الشأن من الاعتراض عليه²²⁹.

كما أن من أهم حقوق المشتري أن تنتقل إليه الأموال محل البيع خالية من أية حجوزات، ويحل محلها المبلغ النقدي الذي دفعه المشتري حولا عينا وهو ما سنبحثه في الفرع الثاني من هذا المطلب تحت عنوان آثار البيع الجبري بالنسبة للمحجوز عليه.

الفرع الثاني

آثار البيع الجبري بالنسبة للمحجوز عليه

بإتمام عملية البيع أو الفراغ للمشتري، تنقطع جميع الروابط التي كانت تربط المدين بهذا العقار ويخرج من ملكيته ويدخل في ملكية المشتري كما سبق بيانه في الفرع الأول من هذا المطلب²³⁰، وينبني على خروج هذا العقار من ملكية المدين فقدان هذا المدين لكافة سلطاته التي كان قد قرر لها القانون في السابق على هذا العقار، وهي سلطة التصرف فيه واستعماله واستغلاله.

إن أول وأهم أثر يترتب عليه البيع الجبري بالمزاد العلني بالنسبة للمحجوز عليه هو زوال الحجز عن المال المحجوز وتحوله على ثمنه بعد بيعه، وهو ما يعرف بالحلول الموضوعي أو المادي لثمن المبيع المحجوز، فبيع الأموال المحجوزة جبرا والحصول على ثمن نقدي لقاءها يعتبر بمثابة الوصول للغاية التي من أجلها تمت عملية التنفيذ الجبري من أساسها، وعليه يحل الثمن النقدي لهذه الأموال سواء المنقولة أو الغير منقولة حولا عينا محل هذه الأموال، حيث ينقضي الحجز بتمام إجراءات البيع على الأموال المبيعة بالفعل، لأنها تنتقل للمشتري خالصة أو ثم لا تباع بعض المنقولات عن طريق الكف عن بيعها لثبوت أن بيع البعض الآخر يكفي للوفاء بالديون

²²⁹ التكروري، عثمان، مرجع سابق، وهذا أيضا ما أشارت إليه نص المادة (450)، من قانون المرافعات المصري " يترتب على تسجيل الحكم بإيقاع البيع أو التأشير به وفقا لحكم المادة (448) تطهير العقار المبيع من حقوق الامتياز والاختصاص والرهن الرسمية والحيازيه التي أعلن أصحابها بإيداع قائمة شروط البيع وأخبروا بتاريخ جلسته طبقا للمادتين (417)، (426) ولا يبقى لهم إلا حقهم في الثمن ".

²³⁰ حيث جاء في حكم لمحكمة النقض في المغرب: " بمقتضى الفصل 481 من ق.م.م فإن إرساء المزاد العلني لا ينقل إلى من رست عليه المزايدة إلا حقوق ملكية المحجوز عليه، ولا يتعداه إلى ملكية الغير من شركاء المحجوز عليه على الشياح الذين لم يشملهم الحكم الواقع الحجز جزئيا وأن يملكون على الشياح مع المدينين المباع عليهم العقار المذكور".

المحجوز من أجلها هي والمصاريف²³¹، بمفهوم آخر يزول الحجز بالنسبة للأموال التي لم تبع بسبب كفاية الحصيلة واستيفاء الحاجزين حقوقهم، لاستتفاذ الغاية من عملية التنفيذ والبيع الجبري.

ويتحقق هذا الأثر في المنقول وفق المادة (103) من قانون التنفيذ، بمجرد كف مأمور التنفيذ المباشر للإجراءات عن البيع، أما بالنسبة للمال غير المنقول؛ فيتوجب على دائرة التنفيذ وفق المادة (140) من ذات القانون سالف الذكر، قبل أن تقرر رفع الحجز عن المال غير المنقول وتسليمه للمحجوز عليه، أن تقوم بتبليغ دائرة التبليغ الأخرى التي طلبت لزوم أفراد حصة من ثمن المال عند بيعه بعزمها على رفع الحجز وتسليم المال المحجوز للمحجوز عليه، فإذا مر خمسة عشر يوماً ولم يرد منها جواب بحجز جديد، تقرر رفع الحجز المذكور²³².

فمن حقوق المدين المترتبة على تمام البيع الجبري، أولاً: إمهاله فترة خمسة عشر يوماً بعد الإحالة القطعية في العقارات من أجل المبادرة لسداد دينه ونفقات التنفيذ من أجل إلغاء عملية التنفيذ على ماله وحفظه، وهذا الحق يسبق الفراغ النهائي مباشرة، أما بعد الفراغ فمن حقوقه ما يتمثل برفع الحجز عن باقي أمواله غير المنقولة إذا بيع ما يكفي لسداد دينه ورسوم ونفقات التنفيذ، وذلك لتحقيق الغاية من البيع الجبري بسداد ما عليه من ديون للدائن الحاجز طالب التنفيذ، بالإضافة لرفع الحجز عن أمواله النقدية المتحصلة من عملية البيع إذا كان جزءاً منها يفي لسداد دينه المنفذ من أجله، بمفهوم آخر تبرأ ذمة المحجوز عليه بعد البيع في حدود ثمن البيع، فإن كان ثمن المال الذي بيع جبراً مساوياً لما عليه من ديون للدائن الحاجز والمنفذ، أو يفوقه، فيعتبر في هذه الحالة المدين قد وفى بدينه تجاه الدائن، ويستفيد من الفرق الإيجابي في ثمن ماله المباع، وإذا كان العكس، أن ثمن المال الذي جرى بيعه بالمزاد العلني كان ينقص عن مقدار الدين الذي حجز وبيع من أجله، فيبقى الحق للدائن في هذه الحالة بالرجوع على المدين بما يتبقى له في ذمته من ديون.

كما وعلى المدين الالتزام بتقرير الفراغ والبيع بعد الإحالة القطعية إذا لم يرغب بسداد دينه خلال مدة خمسة عشر يوماً التي أمهل فيها لسداد ديونه بعد هذه الإحالة، وعليه إن كان يسكن العقار المحجوز عليه أن يخليه فوراً بعد إتمام عملية البيع أو الفراغ، وإلا اعتبر في مقام الغاصب

²³¹ هاشم، محمود، مرجع سابق، ص 329.

²³² التكروري، عثمان، مرجع سابق.

له، وهو ما جاء في أمر استعجالي صادر عن رئيس محكمة بامنتانوت²³³: " حيث وأن بقاء المدعى عليه بالعقارين المذكورين أعلاه بعد حجزهما وبيعهما بالمزاد العلني لاستيفاء ما عليه من دين يعتبر احتلالاً من غير سند ولا قانون، ويضفي على النازلة صفة الإستعجال التي تستوجب طرد المدعى عليه من العقارين هو أو من يقوم مقامه".

المطلب الثاني

حقوق الدائن الحاجز كأثر من آثار البيع الجبري

كما أسلفنا الحديث خلال محطات عديدة من هذه الدراسة، فإن الغاية الأساسية من عملية التنفيذ الجبري هي الحصول على أموال نقدية من أجل استيفاء الدائن طالب التنفيذ لما له من ديون في ذمة مدينه المنفذ على أمواله والذي تقاعس عن الوفاء بها برضاها، فبعد بيع أموال المدين تنتقل حقوق الدائنين إلى الثمن النقدي لها، حيث يستوفي الدائن حقه من هذه الأموال المتحصلة عن البيع الجبري بالمزاد العلني سواء منقولة أو غير منقولة، وتتولى هذه العملية دائرة التنفيذ المختصة، و توزع هذه الأموال على الدائن إن كان فرداً أو على مجموع الدائنين الذين تقدموا بالمطالبة بما لهم من ديون على المدين، وعند التزامهم يجري توزيع هذه الأموال بطريقة قسمة الغرماء، مع الإشارة هنا أن دائرة التنفيذ تحتفظ لأصحاب الديون الممتازة بما يخصهم من هذه الأموال حتى وإن لم يتقدموا بطلبات من أجل دفع ما لهم من ديون في ذمة المدين المنفذ على أمواله جبراً.

وعليه وبمفهوم آخر يؤدي تمام البيع الجبري للمال المحجوز بالمزاد العلني إلى اختصاص الدائنين الحاجزين ومن اعتبروا طرفاً في الإجراءات بحصيلة التنفيذ بقوة القانون، أي دون إجراء آخر²³⁴، وتعتبر إجراءات توزيع هذه الأموال كآخر مرحلة من مراحل التنفيذ الجبري، فعند الإنتهاء من عملية البيع للأموال المحجوزة جبراً عن طريق المزاد العلني والذي تتولاه دائرة التنفيذ المختصة، حيث يحول مال المدين إلى نقود سائلة توزع على الدائنين، وبالتالي بتمام البيع القضائي تنفتح مرحلة جديدة وأخيرة من إجراءات التنفيذ، وهي مرحلة التوزيع، حيث تعد مرحلة

²³³ مقال منشور إلكترونياً، آثار البيع بالمزاد العلني بالنسبة لباقي الاطراف، <https://universitylifestyle.net/>.

²³⁴ المادة (469) من قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري النافذ المعدل .

تكميلية طبيعية وحتمية لإجراءات التنفيذ بالحجز ونزع الملكية²³⁵، وهذا ما نصت عليه المادة (142) من قانون التنفيذ: "المبالغ التي جرى تحصيلها من المدين مع أثمان الأموال التي تم بيعها عن طريق دائرة التنفيذ تقسم بين الدائنين الذين تقدموا بالمطالبة بديونهم وذلك بعد أن تفرز دائرة التنفيذ لأصحاب الديون الممتازة ما يخصهم وتحتفظ لهم به وإن لم يقدموا طلباً بدفع ما لهم من ديون"²³⁶.

وفي هذا المطلب وعطفاً على ما نصت عليه المادة (142) سالفه الذكر، سننتقل بداية إلى حق الإمتياز بين الدائنين، وإلى الأحكام المنظمة لها وفق ما جاءت به نصوص قانون التنفيذ الفلسطيني رقم 23 لسنة 2005، موضوع الدراسة، والقوانين العربية المقارنة، وذلك في الفرع الأول منه، لنتمكن من الفهم الصحيح لما ستورده المواد التي تليها، وعليه سننتقل للحديث عن توزيع حصيلة التنفيذ على الدائنين كمرحلة أخيرة للتنفيذ الجبري، والتفريق ما بين الحالة التي تكفي فيها حصيلة التنفيذ للوفاء بديون الدائنين أو عدم كفايتها، وما مدى الصعوبة التي تثور عند تعدد الدائنين، أو درجات الإمتياز فيما بينهم، وعدم كفايتها لسداد جميع ديونهم.

الفرع الأول

حقوق الامتياز للدائنين

من الصعوبة إعطاء تعريف جامع لحقوق الامتياز، ويرجع سبب هذه الصعوبة إلى أن حقوق الامتياز ليست من ذات النوع، فمن هذه الحقوق ما يرد على جميع أموال المدين وهو ما يسمى بحق الامتياز العام، ومنها ما يرد على قسم معين من هذه الأموال وهو ما يطلق عليه بحق الامتياز الخاص، وعليه يمكننا القول بأن حق الامتياز عبارة عن أولوية يقرها القانون لحق

²³⁵ محمود، سيد أحمد، أصول التنفيذ الجبري، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، القاهرة، 2009، ص 617. وهذا ما أشار إليه أيضاً المشرع الجزائري حيث نص على: "إن توزيع حصيلة البيع أو التنفيذ هي المرحلة الأخيرة من مراحل التنفيذ عن طريق الحجز ونزع ملكية أموال المدين، وهي مرحلة لا غنى عنها في إجراءات التنفيذ، إذ بواسطتها يتم استيفاء الدائنين لحقوقهم".
²³⁶ المادة (142)، قانون التنفيذ الفلسطيني، رقم 23، لسنة 2005. فالامتياز هو أولوية يقرها القانون لحق معين مراعاة منه لصفته. ولا يكون للحق امتياز إلا بمقتضى نص في القانون، حسب ما عرفته المادة (1109) مدني مصري. وقد عرف القانون المدني العراقي الاتحادي رقم 40 لسنة 1951 الامتياز في المادة 1361 بأنه: الأولوية في استيفاء دين معين مع مراعاة لسبب هذا الدين ولا يكون للدين امتياز إلا بمقتضى نص في القانون، كما وقد نظم المشرع الجزائري في نصوص مواد قانون الإجراءات المدنية الواقعة ما بين المواد (400-406)، أحكام توزيع الأموال المتحصلة من الحجز، التي حملت في طبيعتها أنه لتوزيع حصيلة البيع بالمزاد العلني أن يتوجب توفر مجموعة من الشروط المعينة على وجه التحديد، وفي حال توافرت هذه الشروط كما ينبغي وفق أحكام هذا القانون، فحينها يتم التوزيع بدون قائمة بينما يتطلب القانون في حالات أخرى وجوب أن يتم التوزيع عن طريق قائمة قضائية.

معين مراعاة منه لصفته، ولا يكون حق الامتياز إلا بمقتضى نص في القانون، وهو ما سنوضحه في هذا الفرع.

لقد أشار المشرع الفلسطيني في أحكام قانون التنفيذ النافذ للقواعد القانونية التي تنظم حقوق الامتياز عند توزيع الأموال المتحصلة عن البيع الجبري، وقد نص أيضاً على درجات هذه الحقوق، فالامتياز عبارة عن حق عيني تبقي يخول الدائن أسبقية اقتضاء حقه؛ وينقرر بنص القانون مراعاة لصفة الدين، فالمشرع عندما يقرر الامتياز لدين من الديون لا يراعي إلا صفة هذا الدين دون اعتبار لشخص الدائن، وهذه الصفة هي التي تجعل الدين في نظره جديراً بالحماية²³⁷.

فحق الامتياز لا يخول صاحبة سوى ميزة الأولوية، بالتالي فالامتياز حق يحمي مصلحة خاصة تتمثل في مصلحة الدائن صاحب الامتياز بألا يتقدم عليه دائن آخر لم يقرر له القانون هذا الحق وهذه الأولوية، وعليه فقد أجمع الفقه على أن هذا الحق ليس من النظام العام، الأمر الذي يجيز للدائن الذي يتمتع بهذا الحق التنازل عنه لدائن آخر أو دائنين آخرين، والعكس غير صحيح، فلا يجوز الإتفاق بين المدين وأحد الدائنين العاديين على أن يتقدم على دائن صاحب حق امتياز على الدين.

ومما يفهم من نص المادة (148)²³⁸، أن حقوق الامتياز تقسم إلى قسمين رئيسيين، مع بيان كيفية استيفاء الدائنين لحقوقهم من الأموال المحصلة في كل قسم من هذه الأقسام، فالأولى تشمل جميع أموال المدين منقولة وغير منقولة مقدماً بعضها على بعض حسب درجاتها المعينة في القوانين والأوامر الصادرة في هذا الشأن، والذي يخول الدائن حق استيفاء دينه من جميع أموال المدين قبل غيره من الدائنين، والثانية تختص بقسم معين منها محددة في النص القانوني، وفي البندين التاليين سنتعرض لأقسام حقوق الامتياز التي نص عليها المشرع.

²³⁷ التكروري، عثمان، مرجع سابق.

²³⁸ 1- يكون حق الامتياز عاماً إذا كان شاملاً أموال المدين كلها، وخاصاً إذا تعلق بقسم منها. 2- يستوفي أصحاب الديون الذين لهم حق الامتياز العام ديونهم من أموال المدين جميعها ترجيحاً على غيرهم من الدائنين بما لا يتعارض مع أصحاب الديون الخاصة. 3- يستوفي أصحاب الديون الذين لهم حق الامتياز الخاص ديونهم من أموال المدين الذي تعلق بها حق الامتياز وليس لهم حق امتياز على غيرها من أموال المدين.

أولاً: حقوق الامتياز العامة

تقع حقوق الامتياز العامة على جميع أموال المدين سواء المنقولة أو غير المنقولة، بمعنى أن الدائنين أصحاب هذا الحق يستوفون حقوقهم وديونهم من جميع أموال المدين، ولهم الأولوية على غيرهم من الدائنين، شريطة أن لا يتعارض هذا الحق مع أصحاب الديون الخاصة²³⁹.

وقد نصت المادة (149) من قانون التنفيذ الفلسطيني النافذ على أن:

الديون الممتازة امتيازاً عاماً هي:

1- نفقة الزوجة والأولاد والوالدين المحكوم بها.

2- الضرائب والرسوم التي تجبها الحكومة مهما كان نوعها سواء كانت من الأموال التي

تجبي مباشرة أو بالواسطة. والسبب في تقرير هذا الامتياز يتمثل في أن أموال الدولة لا

يمكن الإستغناء عنها، كونها أساس مهم في تسيير المرافق العامة في الدولة²⁴⁰.

وتستوفي جميع الديون المذكورة في البند (1) أعلاه من أموال المدين المنقولة وغير

المنقولة مقدماً بعضها على بعض حسب درجتها المعينة في القوانين والأوامر الصادرة في هذا

الشأن، أما الديون الأخرى التي تطلب للحكومة من الأشخاص فلا تكون ممتازة²⁴¹.

ثانياً: حقوق الامتياز الخاصة

حق الامتياز الخاص هو ذلك الحق الذي يقع على جزء أو قسم معين من أموال المدين

المنفذ عليه، سواء كان هذا المال منقولاً أم غير منقول (عقاراً)، وقد أشار المشرع الفلسطيني

لليون الممتازة امتيازاً خاصاً في نصوص قانون التنفيذ النافذ، حيث جاءت المادة (150)²⁴² منه

على ذكر هذه الديون الممتازة بشكل صريح وواضح، وهي على الترتيب:

²³⁹ وهذا ما أشارت إليه نص المادة (2/148)، "يستوفي أصحاب الديون الذين لهم حق الامتياز العام ديونهم من أموال المدين جميعها ترجيحاً على غيرهم من الدائنين بما لا يتعارض مع أصحاب الديون الخاصة"، وهو ما أشارت إليه المادة (1141) من القانون المدني المصري، والمادة (1111) من التقنين السوري، والمادة (1363) من التقنين العراقي.

²⁴⁰ لذلك صدر المرسوم التشريعي المصري رقم (70) لعام 1949 معتبراً أن مطالب الدولة أياً كان مصدرها ونوعها هي من الديون الممتازة، وتحصل قبل أي حق آخر من المدين الأصيل أو من كفيله أو من الأشخاص الثالثة واضعي اليد وفقاً لقانون جباية الأموال العامة.

²⁴¹ "حقوق الامتياز العامة ولو كان محلها عقاراً لا يجب فيها الشهر ولا يثبت فيها حق التمتع، ولا حاجة للشهر أيضاً في حقوق الامتياز العقارية الضامن لمبالغ مستحقة للخزانة العامة. وهذه الحقوق الممتازة جميعاً تكون أسبق في المرتبة على أي حق امتياز عقاري أو أي حق رهن رسمي مهما كان تاريخ قيده، أما فيما بينها فالامتياز الضامن للمبالغ المستحقة للخزانة يتقدم على حقوق الامتياز العامة" وفق ما جاء في البند الثاني من المادة (1134) من القانون المدني المصري.

1- الرسوم والضرائب المفروضة للدولة على الأموال المنقولة وغير المنقولة المحجوزة نفسها وتشمل الرسوم والضرائب والمكوس وضريبة الأملاك والأراضي وغيرها من الضرائب، وهي تستوفى من أثمان تلك الأموال بصورة ممتازة امتيازاً خاصاً.

حيث تحصل هذه الرسوم والضرائب من ثمن الأموال المنقولة وغير المنقولة التي تم بيعها جبراً بالمزاد العلني والتي تعلق بها الرسوم أو الضريبة، حتى وإن كانت هذه الأموال محجوزة لدى دائن آخر أو مرهونة مقابل ديون أخرى، وعلة ذلك أن هذه الرسوم والضرائب والمكوس وضريبة الأملاك والأراضي تتعلق بذات المال محل التنفيذ الجبري، أما بدل الرهن فيتعلق بذمة المدين وليس بهذه الأموال بحد ذاتها²⁴³.

2- بدل إيجار العقار الموثق بعقد إيجار يستوفى على وجه الامتياز من أثمان الأموال القابلة للحجز والموضوعة في ذلك العقار.

ويشترط في هذه الحالة أن تكون الأموال التي يشملها الامتياز موجودة حين الحجز في العقار المؤجر، وأن تعود ملكيتها للمستأجر، حيث يفهم من ذلك وكأنه كان هناك اتفاق ضمني بين المؤجر والمستأجر على رهن هذه الأموال الموجودة في العقار كضمان عن بدل الإيجار²⁴⁴.

3- بدل إيجار الأراضي المنتجة كالمزرعة والحقل والبستان الموثق بسند يستوفى من محاصيل تلك الأراضي مرجحاً على غيره من الديون باستثناء ما تم ذكره في البند (2) أعلاه، ويتم تحصيله من محاصيل تلك الأراضي.

4- الأجرة المستحقة لصاحب الفندق تستوفى من أثمان أموال المدين الموضوعة في ذلك الفندق قبل أن يوفى غيرها من الديون.

وقد أراد المشرع بهذا الامتياز حماية أصحاب الفنادق، لأن صاحب الفندق لا يستوفي الأجرة من النزيل سلفاً، وقد يمكث المسافر في الفندق مدة ثم يغادر دون أن يدفع الأجرة، لذلك قرر لهم امتيازاً على أشياءه التي وضعت في الفندق، معتبراً أن مجرد قبولهم الإقامة في الفندق

²⁴³ وبناء على ما سبق توضيحه حول تقدم الديون الممتازة امتيازاً خاصاً على الرهن أو الحجز لأخر فليس لهؤلاء أن يستوفوا شيئاً من ديونهم ما لم تستوفي الحكومة الرسوم والضرائب من ثمن تلك الأموال لأنها مقدمة على باقي الديون وإن كانت ممتازة امتيازاً خاصاً آخر، بل إنه إذا لم يكف ثمن المال المنقول أو غير المنقول لسداد الرسم أو الضريبة فللحكومة أن تستوفي الباقي من أموال المكلف الأخرى. وهذا ما أشار إليه الدكتور المرحوم عثمان التكروري في كتابه الوجيز في شرح قانون التنفيذ الفلسطيني رقم 23 لسنة 2005.

²⁴⁴ أما إذا كانت هذه الأموال وديعة عند المستأجر ولم تكن ملكه، أو أخرجت من المأجور قبل الحجز فيزول حق الامتياز عنها؛ لأنه وضع عليها ما دامت موجودة في المأجور ومحبوسة فيه.

يولد ضماناً لصاحب الفندق حق الرهن على الأشياء التي وضعوها فيه. وهذا الامتياز يشمل الأشياء الخاصة بالمدين فقط، ولا يشمل الأشياء العائدة إلى غيره والموجودة ضمن أشياءه²⁴⁵.

وتجدر الإشارة هنا إلى أن أصحاب حق الامتياز الخاص والذين ورد ذكرهم في نص المادة (150)، لهم حق التقدم في استيفاء ما لهم من ديون مستحقة على المدين المنفذ على أمواله جبراً على أصحاب حق الامتياز العام الذين ذكرتهم المادة (149) من قانون التنفيذ، وهذا بحسب ما أشارت ونصت عليه المادة (152)²⁴⁶ من ذات القانون بشكل واضح وصريح.

وأوجب المشرع الفلسطيني أن تكون طبيعة الدين ونوعه ثابتة بشكل واضح وصريح في السند التنفيذي وذلك حتى يثبت حق الامتياز، وعليه فإن جميع الادعاءات التي تقدم لدائرة التنفيذ المختصة خلافاً لنصوصه لا يلتفت إليها إطلاقاً، وهو ما أشار إليه بشكل صريح قانون التنفيذ الفلسطيني في نص المادة (153)²⁴⁷.

وفي نهاية هذا البند من هذه الدراسة فإن حق الامتياز الناشئ عن وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين، يخضع في تقريره وتنظيمه لما تنص عليه القوانين والأنظمة الخاصة بذلك الحق²⁴⁸.

ونختم هنا بنص المادة (154) من قانون التنفيذ الفلسطيني والناطقة بما فيها: "تسري على ما لم يرد به نص في هذا الفصل القواعد المنصوص عليها بالنسبة لحقوق الامتياز في القانون المدني والقوانين الخاصة الأخرى المعمول بها".

كما ويحتوي قانون التنفيذ الفلسطيني على بعض القواعد والأحكام التي يلزم مراعاتها عند إجراء التوزيع لحصيلة التنفيذ على الدائنين، حيث يمكن تسميتها بـ (القواعد التي تحكم حقوق الامتياز)، وهي كما يلي :-

1- المساواة بين الدائنين في التوزيع

²⁴⁵ التكروري، عثمان، مرجع سابق.

²⁴⁶ المادة (152) من قانون التنفيذ الفلسطيني، رقم 23، لسنة 2005.

²⁴⁷ " لا يثبت حق الامتياز ما لم تكن طبيعة الدين ونوعه ثابتة بصورة صريحة وجازمة في السند التنفيذي، ولا يلتفت إلى الادعاءات التي تقدم إلى دائرة التنفيذ خلافاً لنصوصه أو التي تحدث مجدداً".

²⁴⁸ المادة (151) من قانون التنفيذ الفلسطيني، رقم 23، لسنة 2005. وخاصة قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم (46) لسنة 1953، والذي نشر في العدد 1135 من الجريدة الرسمية الصادر بتاريخ 1953/3/1.

وهو ما أشارت إليه المادة (142)²⁴⁹، حيث جاء فيها: "المبالغ التي جرى تحصيلها من المدين مع أثمان الأموال التي تم بيعها عن طريق دائرة التنفيذ تقسم بين الدائنين الذين تقدموا بالمطالبة بديونهم وذلك بعد أن تفرز دائرة التنفيذ لأصحاب الديون الممتازة ما يخصهم وتحتفظ لهم به وإن لم يقدموا طلباً بدفع ما لهم من ديون"، حيث يفهم منها أنه إذا كانت الديون عادية أو ممتازة في مرتبة واحدة فإن جميع الدائنين يتساوون في استيفائهم لحقوقهم منها، ولكن إذا كان جزء من هذه الديون عادية وجزء آخر ممتازة، أو كانت جميعها ممتازة بمراتب مختلفة، ففي هذه الحالة يستوفي أصحاب الديون الممتازة ديونهم ابتداءً حتى ولو لم يتقدموا بطلب لدفع ما لهم من ديون، وذلك من أول وأعلى مرتبة ومن ثم أصحاب المراتب الأخيرة، وآخرهم أصحاب الديون العادية.

2- إعادته المصاريف التنفيذية للدائن

حيث أكد المشرع الفلسطيني على وجوب أن تحسم المصاريف التنفيذية من المبالغ الخاضعة للتوزيع النسبي والتي أنفقها الدائن الحاجز بإشراف دائرة التنفيذ المختصة في سبيل تحصيل تلك المبالغ، كمصاريف الحجز أولاً والبيع وغيرها من النفقات والمصاريف التي تصرف خلال عملية التنفيذ الجبري والتي أجبر قانون التنفيذ الدائن على دفعها سلفاً من أجل مباشرة التنفيذ على أن تحصل فيما بعد من المدين وفق نص المادة (55)²⁵⁰ من ذات القانون، وعلة ذلك أن الدائن عندما أنفق هذه الأموال بالصورة سألته الذكر أنفقها لمصلحة جميع الدائنين، من أجل تحصيل المبالغ النقدية من أموال المدين وتوزيعها على جميع الدائنين، وهذا ما أكدت عليه صراحة نص المادة (144)، والتي نصت على: "المبالغ الخاضعة للتوزيع النسبي، يخصم منها أولاً مصاريف التنفيذ التي أنفقها الدائن الحاجز في سبيل تحصيل تلك المبالغ"²⁵¹.

3- تحقق الامتياز عند التنفيذ

²⁴⁹ المادة (142) قانون التنفيذ الفلسطيني، رقم 23، لسنة 2005. وهذا أيضاً ما نص عليه المشرع العراقي في المادة (2/111) من قانون التنفيذ النافذ رقم (45)، لسنة 1980.

²⁵⁰ حيث جاء في نص المادة (55) من قانون التنفيذ الفلسطيني: "يجب على الدائن أن يدفع سلفاً جميع النفقات والمصاريف اللازمة لمباشرة التنفيذ على أن تحصل فيما بعد من المدين".

²⁵¹ المادة (144) من قانون التنفيذ الفلسطيني رقم 23، لسنة 2005. علماً بأن هذه المصاريف تقدم في الاستيفاء على المصروفات القضائية المنصوص عليها في المادة 1369 من القانون المدني العراقي، نظراً لأن المادة سألته الذكر من قانون التنفيذ بعد القانوني المدني (كما أن المصروفات التنفيذ تقدم في الاستيفاء على ديون الدولة والقطاع الاشتراكي لنفس السبب المبين سابقاً). وهو أيضاً ما أشارت إليه نص المادة (111)، من قانون التنفيذ العراقي النافذ "يحسم مبدئياً من المبالغ المستحقة بموجب هذا القانون المصاريف التنفيذية التي أنفقها الدائن في سبيل تحصيل تلك المبالغ".

عند تحصيل المبالغ النقدية بعد عملية البيع الجبري لأموال المدين، قد يتواطئ المدين مع أحد الدائنين، باستئثار واستقدام نفسه عليهم ببدل المبيع بهدف حرمانهم من نصيبهم منه، ومن أجل منع وقوع الاحتيال إن صح التعبير عنه وبالتالي إلحاق الضرر بباقي الدائنين، فقد فرض المشرع في نصوصه ضرورة تحقق الامتياز عند التنفيذ، وهو ما جاء في نص المادة (153)²⁵²:

" لا يثبت حق الامتياز ما لم تكن طبيعة الدين ونوعه ثابتة بصورة صريحة وجازمة في السند التنفيذي، ولا يلتفت إلى الادعاءات التي تقدم إلى دائرة التنفيذ خلافاً لنصوصه أو التي تحدث مجدداً"، حيث يفهم من هذه المادة أن حق الامتياز لا يتقرر إلا بموجب نص في القانون وهو ما أوضحناه في محطات سابقة، ويترتب على ذلك أنه لو ادعى الدائن أن دينه الموثق بسند التنفيذ كان عن بدل إيجار العقار الذي كانت فيه أموال المدين المباعة عند الحجز وطلب اعتبار دينه ممتاز فلا يلتفت لهذا الادعاء إذا لم يذكر في سند التنفيذ بأن الدين هو عن بدل إيجار العقار وأنه موثق بسند رسمي²⁵³.

4- سبق الحجز لا يستلزم امتيازاً

يفهم من هذا البند أن الدائن الذي سبق غيره في الحجز على أموال المدين لا يمنح امتيازاً في دينه على الحاجز أو الحاجزين المتأخرين عنه، وعلة ذلك أن الغرض الأساسي من إيقاع الدائن الحجز على أموال مدينه هو منع المدين من التصرف بالأموال المحجوز عليها، وهذا ما نصت عليه المادة (146) من قانون التنفيذ، حيث جاء فيها: "الأسبقية في الحجز لا تعطي صاحبها أي امتياز بالنظر لبقية الحاجزين، ولكن إذا كان الحكم الثاني سند الحجز الثاني وأساسه قد صدر بناء على إقرار شفهي أو نكول عن اليمين أو على إقرار خطي لم يثبت رسمياً أن تاريخه كان سابقاً على تاريخ الأسباب القانونية التي استند إليها الحكم الأول، فليس للمحكوم له في الحكم الثاني أن يشارك المحكوم له في الحكم الأول في الأموال المحجوزة؛ وإنما له أن يستوفي ما له من بقية أموال المدين"²⁵⁴.

²⁵² المادة (153) من قانون التنفيذ الفلسطيني، رقم 23، لسنة 2005. وهو أيضاً ما أشارت إليه نص المادة (108) من قانون التنفيذ العراقي حيث جاء فيها: " لا يتحقق امتياز الدين إلا بنص في القانون أو كان مدوناً بصورة صريحة في المحرر التنفيذي ".

²⁵³ مبارك، سعيد، أحكام قانون التنفيذ رقم 45، لسنة 1980، 2017، ص 248.

²⁵⁴ المادة (146) من قانون التنفيذ الفلسطيني، رقم 23، لسنة 2005. حيث إذا وقع مثلاً الدائن (علي) حجز على مال منقول للمدين (سعيد) بتاريخ 1981/4/1 ثم أوقع الدائن (كمال) حجز آخر على نفس المال بتاريخ 1982/4/15 فإن المال المحجوز يعتبر محجوز للدائنين معاً ولا يكون تقدم تاريخ الحجز الواقع على المال من قبل الدائن (علي) سبباً لمنحه امتيازاً على الحاجز المتأخر (كمال)، وهو ما جاء به قرار محكمه التمييز المرقم 63 -تنفيذ - 998 والمورخ 968-4/25 سعيد مبارك، أحكام قانون التنفيذ، 1978 ص 425، ولذلك ألزمت المادة (121) من قانون التنفيذ الفلسطيني، تنظيم قائمة شروط البيع وتبليغها إلى الدائن الحاجز وجميع الدائنين الذين وضع المال المحجوز تأميناً لديونهم قبل صدور الحجز، ولذوي المصلحة حق الاعتراض على القائمة قبل الجلسة المحددة لنظر الاعتراض بثلاثة أيام أو بطريق التدخل عند نظر الاعتراض.

ويتضح من نص المادة السابقة أن المشرع ومن أجل الحيلولة دون تواطؤ المدين مع أشخاص آخرين، بأن يقر لهم خلافاً للحقيقة بدين عليه لكي يشاركوا الدائن الحقيقي في الأموال التي قام بحجزها، نص على حالات ثلاث لم يجز لأصحابها مشاركة الحاجز الأول في المال المحجوز، وإنما أجاز لهم أن يستوفوا ما لهم من بقية أموال المدين بعد أن يستوفي الحاجز الأول حقه²⁵⁵.

الفرع الثاني

توزيع حصيلة التنفيذ على الدائنين

فبعد الانتهاء من مرحلة البيع للأموال التي تم حجزها تنفيذاً وتجميع الأموال المتحصلة من التنفيذ الجبري، يصل أطراف التنفيذ إلى المرحلة الأخيرة منه وهي استيفاء الدائن أو الدائنين الحاجزين لحقوقهم بتوزيع حصيلة التنفيذ عليهم وفق أحكام القانون، من هنا تعتبر هذه المرحلة، مرحلة مكملية لإجراءات التنفيذ التي سبقتها²⁵⁶، وعليه يفهم من دراستنا لموضوع التنفيذ الجبري، ابتداء من الحجز التنفيذي، ومروراً بالبيع الجبري بالمزاد العلني، إلى توزيع حصيلة البيع على الدائنين التي تعتبر كما أسلفنا المرحلة الأخيرة والنهائية للتنفيذ الجبري²⁵⁷، والغاية الأساسية التي يبتغيها الدائن من طلبه التنفيذ على أموال مدينه من الجهة المختصة من أجل استيفاء ديونه، أن حصيلة التنفيذ أو البيع الجبري هي عبارة عن النقود التي تحصلت عن عملية التنفيذ والبيع لأموال المدين المحجوزة، والتي توزع على الدائنين الحاجزين وفق الأحكام التي نص عليها القانون وحسب درجات الدين التي حددها القانون، وهي بطبيعة الحال تعد مرحلة تكميلية طبيعة وحتمية لإجراءات التنفيذ الجبري على أموال المدين.

ولا يشير توزيع حصيلة التنفيذ أية صعوبة إذا كان الدائن الحاجز واحداً، أو كان جميع الحاجزين من الدائنين العاديين، بينما تثار الصعوبة عندما يتعدد الدائنون ذوو الحق في

²⁵⁵ التكروري، عثمان، مرجع سابق.

²⁵⁶ صاوي، أحمد السيد، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، دار النهضة العربية القاهرة 2005، ص 446.

²⁵⁷ حصيلة التنفيذ: هي آخر مرحلة من مراحل إجراءات التنفيذ بالحجز ونزع الملكية المتخذة بشأن العقار محل الحجز، نظمها المشرع في الباب السادس من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، تحت عنوان: توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ من المادة: (790) إلى المادة: (799)، وهو ما أشار إليه حمدي باشا في كتابه طرق التنفيذ، ص 342. كما ويتشكل وعاء حصيلة التنفيذ من ثمن بيع المال المحجوز، والثمار التي تلحق به، ومبالغ الإيجار المحجوزة بين يدي المستأجرين

الاستيفاء ولا تكفي حصيلة التنفيذ بالوفاء بكل الديون والمصاريف التي تضمنها حقوقهم، أو تتفاوت درجات امتياز كل حق منهم²⁵⁸.

وفي دراسة موضوع توزيع حصيلة البيع الجبري على الدائنين يتوجب علينا أن ندرس في بندين متتاليين، ما إذا كانت الأموال النقدية المتحصلة عن التنفيذ كافية لسداد الدين لجميع الدائنين والمصاريف، أم أنها غير كافية، وذلك لبيان كيفية التوزيع لحصيلة التنفيذ.

أولاً: كفاية حصيلة التنفيذ لسداد جميع أموال الدائنين

بطبيعة الحال ومنطقياً إذا كانت الأموال المحصلة من البيع الجبري كافية لسداد جميع الديون والمصاريف والنفقات فلا صعوبة تنور حين توزيعها، وخصوصاً إذا كان هناك دائن واحد أو مجموعة من الدائنين العاديين، وعليه تتولى دائرة التنفيذ المختصة توزيع حصيلة التنفيذ على الدائنين كل بما يكفي للوفاء بما له من ديون على المدين مع المصاريف والنفقات والفوائد إن وجدت، وما زاد من هذه الأموال بعد ما يستوفي الجميع لحقوقهم، تعمل دائرة التنفيذ على إعادة ما تبقى للمدين خالية من أي حوزات أو حقوق للغير.

فالمبالغ المحصلة وفق نص المادة (147)²⁵⁹، تخصص للوفاء بديون من تقدم من الدائنين بطلب للتنفيذ على أموال مدينه وطلب الحجز عليها دون غيره، ولا يجوز حجز هذه المبالغ اقتضاء لأي دين يطلب من المدين، بمعنى آخر فالدائنون الحاجزون يختصون وحدهم بتقسيم حصيلة التنفيذ عليهم ولا يحق لباقي الدائنين الذين لم يطلبوا التنفيذ و الحجز على أموال المدين الاشتراك في توزيع هذه الحصيلة، ويستثني من ذلك أصحاب حق الامتياز من الدائنين على أموال المدين التي تم بيعها جبراً.

ثانياً: عدم كفاية حصيلة التنفيذ لسداد جميع أموال الدائنين

حيث اختصت المادة (143)²⁶⁰، بالنص على حالة عدم كفاية حصيلة التنفيذ لسداد جميع أموال الدائنين، حيث جاء فيها: "إذا كانت الأموال المحصلة حسب المادة (142) غير كافية لتسديد جميع ديون الدائنين فتوزع عليهم حسب الترتيب الآتي: 1- أصحاب الديون الممتازة حسب ترتيبهم في الامتياز والرجحان. 2- إذا كان أصحاب الديون في مرتبة واحدة من الامتياز وكانت

²⁵⁸ التكروري، عثمان، مرجع سابق.

²⁵⁹ حيث جاء في نص المادة (147)، من قانون التنفيذ الفلسطيني: "المبالغ التي تحصل من المدين بالاستناد إلى حكم صادر من المحاكم أو إلى السند التنفيذي تقيد في محضر ودفتر اليومية لحساب الدائن، وبعد إجراء معاملة القيد على الوجه المذكور لا يجوز حجز هذه المبالغ اقتضاء لأي دين يطلب من المدين". فالمشرع اعتبر قيد المبلغ في دفتر اليومية لحساب الدائن هو الحد الفاصل بين الدائنين الذين يدخلون في التوزيع وبين غيرهم.

²⁶⁰ المادة (143) من قانون التنفيذ الفلسطيني، رقم 23، لسنة 2005.

الأموال الموجودة غير كافية لتسديد جميع هذه الديون فإنها توزع بينهم بنسبة دين كل منهما إلى الدين الإجمالي الممتاز. 3- إذا زادت الأموال الموجودة على الديون الممتازة يوزع ما زاد منها بين أصحاب الديون العادية بنسبتها المئوية إلى مجمل ديون الدائنين".

الحالة الأولى: إذا كان الدائن الذي طلب التنفيذ واحدا وكانت حصيلة التنفيذ غير كافية لسداد دينه، فلن تعترضنا هنا أي مشاكل إجرائية، ولا صعوبة في هذه الحالة حيث تسلم دائرة التنفيذ كامل المبالغ المحصلة لهذا الدائن، مع إعطائه الحق بأن ينفذ على أموال المدين الأخرى بمقتضى ذات سنده التنفيذي، من أجل أن يستوفي ما بقي له بعد التنفيذ الأول في ذمة المدين.

الحالة الثانية: حيث لا يثير الاستيفاء أي إشكال في حال تعدد الدائنين الحاجزين وكانوا في مرتبة واحدة، وكانت الأموال المحصلة غير كافية للوفاء بما لهم جميعا في ذمة المدين من ديون، ففي هذه الحالة الأولوية تكون لاستيفاء المصاريف والنفقات التي أنفقها الدائن أو الدائنين من أجل المضي في عملية التنفيذ والتحصيل، وما زاد عن هذه المصاريف والنفقات فيوزع بين مجموعة الدائنين بطريقة التوزيع النسبي.

أما إذا كانت الديون مختلفة، سواء ديون ممتازة بمراتب مختلفة عامة وخاصة أو ديون ممتازة وأخرى عادية، فنظرا لأهمية هذه الحالة تدخّل المشرع ووضع لذلك نظام وضوابط معلنة مسبقا، من أجل خلق ضمانات من شأنها أن تكون كفيلة لتحقيق التسوية لجميع الأطراف بشكل عادل ويتفق والقانون، حيث تستوفى أولا من المبالغ المحصلة المصاريف والنفقات التنفيذية، وتسلم بطبيعة الحال لمن دفعها من الدائنين تحت إشراف دائرة التنفيذ، ومن ثم تسدد الديون الممتازة ذات الدرجة المتقدمة (حسب ترتيب الامتياز) على غيرها، ومن ثم الديون الممتازة، وأخيرا تسدد الديون العادية بنسبة كل دين إذا بقي شيء من حصيلة التنفيذ²⁶¹.

ومن أجل استيضاح هذه الحالة نميز بين الحالات التالية :

1- إذا كانت الديون من مرتبة واحدة من الامتياز، وكانت الأموال الموجودة غير كافية لتسديد الديون بالكامل، تقسم بينهم قسمة غرماء²⁶².

²⁶¹ وهو ما أكدته قرار محكمة التمييز المرقم 360 -تنفيذ- 971 والمورخ 971/9/14، سعيد مبارك أحكام قانون التنفيذ، 1978، ص 443. حيث جاء فيه: " إذا كان بعض الديون عاديا وبعضها الآخر ممتازا، أو كانت الديون جميعها ممتازة ولكنها بمرتبات مختلفة، فيستوفي من المبلغ المراد توزيعه المصاريف التنفيذية أولا، وتسلم لمن صرفها من الدائنين، وتسدد من الباقي منه الديون التي لها حق امتياز من مرتبه متقدمة، وإذا بقي شيء فتسدد منه الديون الممتازة، وحينذاك تسدد من الباقي الديون العادية بنسبه كل دين".

²⁶² التكروري، عثمان، مرجع سابق.

2- إذا كانت الديون كلها ممتازة إلا أنها من مرتبات مختلفة كان بعضها ممتاز عام وبعضها الآخر كان ممتازا بامتياز خاص فيرجح صاحب الامتياز الخاص على صاحب الامتياز العام²⁶³، غير أنهم وفق المادة 3/148 يستوفون ديونهم من أموال المدين الذي تعلق بها حق امتيازهم وليس لهم حق امتياز على غيرها من أموال المدين بل يعتبرون فيما بقي من ديونهم دائنين عاديين²⁶⁴.

3- إذا كانت الديون بعضها ممتازة وبعضها عاديا، فبطبيعة الحال تسدد الديون الممتازة أولا، ومن ثم تسدد الديون العادية فيما بقي من المبالغ المحصلة من التنفيذ. وفي حال تبين أن الدائن قد تحصل على مبالغ تفوق حقه من الأموال التي استوفت من المدين، فإنه يتوجب على دائرة التنفيذ المختصة والتي تولت عملية التنفيذ الجبري وتوزيع حصيلة التنفيذ أن تتولى استرداد ما زاد عن حق الدائن منه ودفعها فورا إلى المدين، وذلك بناء على قرار من قاضي التنفيذ المختص، ودون الحاجة إلى الحصول على حكم قضائي خاص بذلك، وهذا ما أورده المادة (145)²⁶⁵.

وفي نهاية هذا المبحث والذي نختم به دراستنا هذه، تطرقنا لدراسة الآثار التي تترتب على عملية التنفيذ الجبري، وما يترتب من حقوق والالتزامات تقع على عاتق أطرافه، سواء المشتري، أو المدين، أو الدائن الحاجز، ووجدنا أنه يترتب حقوقا للأطراف سائلة الذكر، ويفرض عليهم التزامات أيضا، وتدرجنا بالبحث في الديون الممتازة وأقسامها، وكيفية توزيع حصيلة الدين على الدائنين، وفرقنا ما بين حالة كفاية حصيلة التنفيذ للوفاء بالديون من عدم كفاياتها وكيفية التوزيع في الأخيرة.

²⁶³ مبارك، سعيد، مرجع سابق، ص254.

²⁶⁴ المادة (3/148) من قانون التنفيذ الفلسطيني، رقم 23، لسنة 2005.

²⁶⁵ إذا تبين لدائرة التنفيذ أنها استوفت من المدين مبالغ أكثر من الواجب عليه أدائها ودفعها إلى الدائن، وجب عليها أن تتولى أمر استردادها من الدائن ودفعها إلى المدين بناء على قرار من قاضي التنفيذ دون حاجة إلى مراجعة المحاكم والحصول منها على حكم بذلك.

الخاتمة

إن غاية التنفيذ الجبري بكل مراحله وصولاً للبيع الجبري، هي استيفاء الدائن لحقه الذي قصر أو تعنت المدين في تأديته له طوعاً، بطلبه التنفيذ على أموال مدينه سواء المنقولة أو غير المنقولة، بناء واستناداً على ما يحمل من سند أو سندات تنفيذية، وفق مجموعة من المراحل المنظمة بقواعد وإجراءات قانونية نص عليها المشرع الفلسطيني وكذلك القوانين العربية المقارنة.

وقد تناولت هذه الدراسة موضوعاً هاماً كان حول البيع الجبري كواحد من مراحل التنفيذ الجبري الذي يتم بواسطة دائرة التنفيذ المختصة بناء على طلب الدائن، حيث كانت الدراسة في ضوء قانون التنفيذ الفلسطيني رقم 23، لسنة 2005، بشكل أساسي، بالإضافة للقوانين العربية المقارنة موضوع هذه الدراسة، حيث ومن أجل الوصول لغاية التنفيذ والبيع الجبري، كان لا بد من دراسة ماهية البيع الجبري بمفهومه وعناصره وطبيعته القانونية، ومن ثم دراسة موضوع الحجز التنفيذي كمرحلة تسبق عملية البيع الجبري وصولاً للبيع، وأخيراً توزيع حصيلة التنفيذ على الدائن أو الدائنين إذا تعددوا، وفق الأحكام والقواعد والضوابط القانونية التي نصت عليها القوانين سالفة الذكر.

حيث توصل الباحث من خلال دراسته لهذا الموضوع وتحليله للنصوص القانونية بهذا الخصوص، وطرح آراء فقهاء القانون سواء في فلسطين أو الدول العربية، والذهاب إلى ما وراء النص وصولاً إلى الغاية والمعنى الحقيقي له، إلى جملة من النتائج التي تلخص هذه الدراسة، وطرح العديد من التوصيات التي قد يستفيد منها ذوي الاختصاص.

النتائج

أولاً: إن التنفيذ والبيع الجبري لا يتم إلا بموجب ضوابط وشروط فرضها المشرع، تمثلت بمجموعة من القواعد القانونية المنظمة لهذه العملية، حيث وردت في قانون التنفيذ الفلسطيني رقم 23 لسنة 2005، وغيره من القوانين العربية المقارنة التي تشابهت إلى حد كبير مع القانون الفلسطيني مع وجود بعض الاختلاف في بعض التفاصيل والمدد الإجرائية، حيث تميزت جميعها بالتعقيد والصعوبة إلى حد كبير، وراعى فيها المشرع إلى حد كبير مصلحة المدين.

ثانياً: إذا تعنت المدين بالوفاء بما عليه من التزام بموجب السند التنفيذي الذي يحمله دائئه، فهذا الأخير أن يلجأ إلى السلطة المختصة في الدولة التي يخولها القانون سلطة التنفيذ والبيع الجبري، والتي تتمثل وفق قانون التنفيذ الفلسطيني، بدائرة التنفيذ التي تنشأ وترتبط بمحكمة الدرجة الأولى في المنطقة التابعة لها.

ثالثاً: كما هو في قانون التنفيذ الفلسطيني فإن القانون الجزائري والمصري يشترط لقبول دعوى التنفيذ وجود سبباً منشأً لها، والذي يتمثل بالسند التنفيذي، ويشترط أن يمهر هذا السند بالصيغة التنفيذية التي تسبغ عليه القوة التنفيذية وفقاً لأحكام القانون.

رابعاً: إن طرق وإجراءات الحجز التنفيذي تختلف بحسب طبيعة المال المحجوز عليه، فقد يكون منقولاً وقد يكون غير منقول (عقار)، حيث للعقار إجراءات خاصة به وآثار تجمعها مع المنقول، ويترتب على مخالفة هذه الإجراءات البطلان الذي يُعد من النظام العام.

خامساً: رتب المشرع آثار عامة على عملية الحجز التنفيذي على أموال المدين، سواء كانت هذه الأموال منقولة أو غير منقولة، تتجلى في وضع المال المحجوز تحت يد القضاء ومنع المنفذ ضده من أن يتصرف فيه من أجل بيعه وتحصيل الدائن لديونه منه.

سادساً: يتم البيع عن طريق المزاد العلني خلال أجل حدده قانون التنفيذ الفلسطيني موضوع الدراسة والقوانين العربية المقارنة، وفي حال عدم إتمام عملية البيع خلال هذه المدة وبما يسبقها من إجراءات بطبيعة الحال، يكون الحجز التنفيذي وما تبعه من إجراءات قابلة للإبطال.

سابعاً: إن عملية البيع الجبري للمبيع ترتب مجموعة من الآثار سواء للراسي عليه المزاد، أو المدين الذي بيع ماله خلال عملية التنفيذ، والدائن طالب التنفيذ.

ثامناً: بعد بيع أموال المدين تنتقل حقوق الدائنين إلى الثمن النقدي لها، حيث يستوفي الدائن حقه من هذه الأموال المتحصلة، وتتولى هذه العملية دائرة التنفيذ المختصة، وتعتبر إجراءات توزيع هذه الأموال كآخر مرحلة من مراحل التنفيذ الجبري.

التوصيات

أولاً: أوصي المشرع بأن يراعي مصلحة الدائن بشكل أكبر خلال عملية التنفيذ الجبري؛ فطول الإجراءات يثقل كاهل الدائن صاحب الحق الذي أنهكته ماطلة مدينه بالسداد.

ثانياً: أوصي المشرع بضرورة إلزام المدين بإتمام عملية البيع في دائرة التسجيل بعد عملية الإحالة القطعية، وعدم إعطائه فرصة جديدة للسداد خلال مدة 15 يوم كما هو وارد في نص المادة (1/130) من قانون التنفيذ الفلسطيني.

ثالثاً: أوصي المشرع الفلسطيني بأن يتدارك في نصوص قانون التنفيذ ذكر الأحكام الخاصة بالحالات التي يكون فيها المدين قد قبض الأجرة مقدماً عن ماله غير المنقول المؤجر، وذلك بإضافة ذلك الحكم في نص المادة (115) كفقرة رابعة في هذه المادة.

رابعاً: إن المدة المذكورة في المادة (134) من قانون التنفيذ، حول الفترة التي يجوز التقدم خلالها بأي إدعاء من أجل فسخ البيع بحجة وقوع أخطاء شكلية في المعاملات التنفيذية، طويلاً نوعاً ما، وهذا الطول من شأنه أن يؤدي إلى عدم استقرار المعاملات لفترات طويلة، وينبغي على المشرع أن يقصرها لمدة لا تتجاوز الستة شهور بدل سنة في الأوضاع الطبيعية، مع الإبقاء على ما جاءت به حول القاصر والغائب وفاقد الأهلية حفاظاً على حقوقهم الأولى بالرعاية.

خامساً: أوصي المشرع الفلسطيني أن ينص على إمكانية الاتفاق في شروط البيع على ضرب أجل معين لدفع الثمن، لا قصره على الدفع الفوري، كما هو منصوص عليه في نص المادة (713)، من قانون المرافعات المدنية والإدارية الجزائي، وأيضاً ما ورد في القانون العراقي من حيث أن المشتري لا يعد ناكلاً إذا طلب منه مهلة معقولة لدفع الثمن؛ إذ لا يوجد إلزام قانوني بدفع الثمن فوراً، ولا ضير من النص أيضاً على أن يتحمل المشتري نفقات حفظ المال من تاريخ الإحالة.

سادساً: أوصي المشرع الفلسطيني أن يبين جزاء عدم تنظيم قائمة شروط البيع أو فقدانها أحد بياناتها المنصوص عليها وفق أحكام القانون، حتى ولو أسند مهمة تنظيم هذه القائمة لدائرة التنفيذ المختصة، لأن الجزاء هنا يكون لصالح المدين في مواجهة الدائن الذي تمثله دائرة التنفيذ.

سابعاً: أوصي المشرع الفلسطيني بضرورة الإشارة في نص المادة (128) إلى نسبة معينة من قيمة المال المحجوزة لافتتاح المزايده، أو على نسبة معينة لا بد من بلوغها من قيمة المال المقدره

حتى تفتتح المزايمة، لأن في هذا التحديد مصلحة للمدين حتى لا يباع ماله بثمان بفس، ومصلحة للدائن الذي يبغي الحصول على أكبر مبلغ نقدي من ثمن أموال مدينه اقتضاء لدينه.

ثامنا: ضرورة أن يضم قانون التنفيذ بين نصوص أحكامه تحديد مدة معقولة بعد التقدم بالعطاء الأخير خلال المزايمة، يكون مرورها بدون تقدم جديد للشراء كفيلا برسو المزاد على المتقدم الأخير.

تاسعا: ومن أجل أن تكون نصوص الإجراءات أكثر انتظاما نقترح نقل ما جاء في الفقرة (3) من المادة (96) ليكون فقرة ثانية في المادة (97)، لأن مكانها هو في هذه المادة وليس في المادة (96).

قائمة المصادر والمراجع

المصادر:

قانون التنفيذ الفلسطيني رقم 23 لسنة 2005 نشر هذا القانون في العدد 63 من الوقائع الفلسطينية على الصفحة 46 بتاريخ 2006/4/27.

قانون العقوبات، رقم 16 لسنة 1960.

قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري رقم 13، لسنة 1986.

قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري لسنة 2008.

قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية الفلسطيني رقم 2 لسنة 2001 نشر هذا القانون في العدد 38 من الوقائع الفلسطينية على الصفحة 5 بتاريخ 2001/9/5.

قانون رقم (40) لسنة 2002م بشأن المرافعات والتنفيذ المدني اليمني.

القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951 وتعديلاته.

قانون التنفيذ العراقي رقم 45 لسنة 1980.

قانون التنفيذ الأردني رقم 25 لسنة 2007.

معجم الانطولوجيا العربية .<https://ontology.birzeit.edu/>

المراجع:

أولاً: الكتب

الرازي، محمد بن أبي بكر بن عبد القادر: **مختار الصحاح**، دار الكتاب العربي، بيروت، لبنان، 1981.

أحمد، إبراهيم مصطفى، والزيات، أحمد حسن، وآخرون: **المعجم الوسيط**، مجمع اللغة العربية، ج1، المكتبة الإسلامية للنشر والتوزيع، استانبول، تركيا، دون ذكر سنة الطبع.

العبودي، عباس: **شرح أحكام قانون التنفيذ**، ط 1، دار (الثقافة للنشر والتوزيع)، عمان، الأردن، 2005.

الحجار، حلمي محمد: **أصول التنفيذ الجبري**، دراسة مقارنة، ط 2، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2003.

نصر الدين، مروك: " **طرق التنفيذ في المواد المدنية** " دار هومه، الجزائر، الطبعة 2005.

الجبوري، أحمد سمير محمد ياسين: **التنظيم القانوني للبيع الجبري في قانون التنفيذ (دراسة مقارنة)**، كلية القانون والعلوم السياسية جامعة كركوك، العراق، كركوك، 2010.

عمر، محمد عبد الخالق: **مبادئ التنفيذ**، ط3، دار النهضة العربية، القاهرة، 1977.

عبد الفتاح، عزمي: **قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري**، ط2، دار النهضة العربية، القاهرة، 2002 .

جميعي، عبد الباسط: **نظام التنفيذ**، ط1، دار الفكر العربي ، القاهرة ، 1968.

محمود، سيد أحمد: **أصول التنفيذ الجبري**، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، القاهرة، 2009.

والي، فتحي: **التنفيذ الجبري**، دار النهضة العربية ، القاهرة ، 1980.

الراغب، وجدي: **مبادئ التنفيذ القضائي الكويتي** ، دار النهضة ، القاهرة ، 1980.

عمر، نبيل إسماعيل: التنفيذ الجبري للسندات التنفيذية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2012.

عمر، نبيل إسماعيل: أصول التنفيذ الجبري، الحلبي الحقوقية، بيروت.

قنديل، مصطفى المتولي: النظام القانوني للإشراف على إجراءات التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2009.

بربارة، عبد الرحمن: طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، ط1، منشورات بغدادية، الجزائر، 2009.

الفرا، عبد الله خليل: التنفيذ الجبري، الطبعة الثانية، غزة، فلسطين، 2012.

الكروري، عثمان: الوجيز في شرح قانون التنفيذ رقم 23 لسنة 2005، مدونته على الإنترنت، 2020.

الجوهري، كمال عبد الواحد: " التنفيذ الجبري "، دار محمود للنشر والتوزيع، القاهرة، طبعة 2014.

عبد الحميد، رائد: الوجيز في شرح قانون التنفيذ الفلسطيني رقم 23 لسنة 2005، الطبعة الاولى 2008.

المياحي، فوزي كاظم: التنفيذ الجبري، دار الكتب، بغداد، 2012.

المحمود، مدحت: شرح قانون التنفيذ، ط4، العاتك، القاهرة، 2009.

الراغب، وجدي، و محمود، سيد أحمد: قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي وفقاً لأحدث التعديلات التشريعية، ط1، مطابع جامعة الملك سعود، المملكة العربية السعودية، 1414هـ - 1994 م.

ليلي، بن قلة: أحكام التنفيذ الجبري للسندات التنفيذية، الجزائر، 2020.

السعدي، محمد صبري: " الواضح في شرح التنفيذ الجبري "، دار الهدى، 2015 الجزائر.

عبد الله، نجيب أحمد: قانون التنفيذ الجبري في المسائل المدنية والتجارية، دراسة للتنفيذ المباشر وغير المباشر طبقا لقانون المرافعات والتنفيذ المدني اليمني رقم 40 لسنة 2002، الطبعة الثالثة، منشورات مكتبة مركز الصادق، صنعاء 2006.

غصوب، عبده جميل: " الوجيز في إجراءات التنفيذ "، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع ، طبعة 2013.

دويدار، طلعت محمد: طرق التنفيذ القضائي، منشأة المعارف الإسكندرية، الطبعة بدون تاريخ، ص 337.

صاوي، أحمد السيد: التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، دار النهضة العربية، القاهرة 2005.

طلبة، أنور: " إشكالات التنفيذ ومنازعات الحجز "، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2012.

عياد، مصطفى عبد الحميد: الوجيز في أصول التنفيذ الجبري وفقا لقانون الإجراء في فلسطين، الطبعة الأولى، بدون ذكر دار نشر، بدون ذكر بلد نشر، 1996.

القضاة، مفلح عواد: أصول التنفيذ وفقا لقانون الإجراء (دراسة مقارنة)، الطبعة الثالثة، دار الثقافة، عمان، 1977، 324.

النمر، أمينة: أحكام التنفيذ الجبري وطرقه، القسم الثاني، بدون طبعة، مكتبة مكاوي، بيروت، بدون ذكر سنة نشر، ص 154.

عبد الرحمن، فايز أحمد: التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية في التشريع الليبي، بدون . طبعة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2006.

الزيادي، إسماعيل إبراهيم: التنفيذ العقاري، بدون طبعة، بدون ذكر دار نشر، بدون ذكر بلد. نشر، 1997.

بكر، عصمت عبد المجيد: تنفيذ الاحكام والمحرمات، شرح أحكام قانون التنفيذ رقم (45) لسنة 1980 المعدل في ضوء تطبيقاته العملية، ط1، منشورات جامعة جيهان الخاصة، أربيل، 2012 .

- المليجي، أحمد: الموسوعة الشاملة في التنفيذ، الجزء السادس، 2014.
- حافظ، علي مظفر: شرح قانون التنفيذ، مطبعة المعارف، بغداد، 1971.
- المحامية مروة أبو العلا، الآثار القانونية للحجز على أموال المدين غير المنقولة، محاماة نت، 2018.
- الكيلاي، أسامة: أحكام التنفيذ في المواد المدنية والتجارية بمقتضى قانون التنفيذ الفلسطيني (دراسة مقارنة)، الطبعة الثانية، بدون ذكر دار نشر، بدون ذكر بلد نشر، 2008.
- أبو الوفا، أحمد: إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، بدون طبعة، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2015.
- سيف، رمزي: قواعد تنفيذ الأحكام والعقود الرسمية في قانون المرافعات الجديد، الطبعة الثانية، دار نشر الثقافة، الإسكندرية، 1952.
- حيدر، نصره منلا: طرق التنفيذ الجبري وإجراءات التوزيع، بدون طبعة، مطابع فتي العرب، دمشق، 1966.
- مبارك، سعيد: أحكام قانون التنفيذ رقم 45، لسنة 1980، 2017.

ثانيا: رسائل الماجستير

- اعمار، طالب: إجراءات البيع بالمزاد العلني العقاري، وآثاره في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، 2018.
- شاهين، دعاء بدر: إشكالات حجز الأموال غير المنقولة والتنفيذ عليها بالبيع وفقا لقواعد قانون التنفيذ الفلسطيني رقم (23) سنة 2005، رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، 2013.

ثالثا: دراسات وأوراق علمية

عياش، ياسر: **التنفيذ على المنقول**، ورقة علمية نشرت على الموسوعة القانونية المتخصصة.

غزلان، عبد الله: **قراءة في قانون التنفيذ رقم 23 لسنة 2005**، دراسة قانونية منشورة في مجلة المركز الفلسطيني لاستقلال المحاماة والقضاة (مساواة)، البيرة، ابريل 2007م.

مقال منشور إلكترونيًا، أثار البيع بالمزاد العلني بالنسبة لباقي الاطراف،
<https://universitylifestyle.net/>.

رابعاً: مقابلات

القاضي رائد عساف رئيس دائرة التنفيذ في محكمة بداية رام الله، مقابلة أجرتها الباحثة دعاء شاهين، بتاريخ 2013/2/16.

مقابلة مع أ. رجاء فقها باحثة قانونية في دائرة الأراضي برام الله، أجرتها الباحثة دعاء شاهين، بتاريخ 2013/3/4.

خامساً: قرارات محاكم

قرار محكمة استئناف/تنفيذ رام الله رقم 2012/1135 الصادر بتاريخ 2012/8/8.

قرار محكمه التميز/تنفيذ الأردنية رقم 971/ 360 الصادر بتاريخ 1971/9/14.

قرار محكمة استئناف/تنفيذ رام الله رقم 2012/1331 الصادر بتاريخ 2012/9/26.

قرار محكمة استئناف/تنفيذ رام الله رقم 2018/627 الصادر بتاريخ 27 مايو 2018.

قرار محكمة استئناف/تنفيذ رام الله رقم 2020/1015 الصادر بتاريخ 20 ديسمبر 2020.

قرار محكمة التمييز/حقوق الأردنية رقم 325 لسنة 1958 جلسة 1958/6/9.

قرار محكمة النقض/حقوق المصرية في الطعن رقم (4996) لسنة 1999، جلسة 1999/12/7.

قرار محكمة تمييز/حقوق نينوى في الطعن رقم 11/ت ب 2012 في 2012/1/26.

قرار محكمة التمييز/حقوق الأردنية رقم 91/625 لسنة 1993.