



عمادة الدراسات العليا

جامعة القدس

إجراءات التنفيذ على الأموال غير المنقولة وفق قانون التنفيذ الفلسطيني

رقم 23 لسنة 2005

ميس خليل مقبول

رسالة ماجستير

القدس - فلسطين

1441هـ - 2020م

إجراءات التنفيذ على الأموال غير المنقولة وفق قانون التنفيذ الفلسطيني

رقم 23 لسنة 2005

إعداد

ميس خليل مقبول

بكالوريوس قانون / جامعة فلسطين الاهلية / فلسطين

المشرف: د. علي أبو مارية

قدمت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات درجة الماجستير في القانون الخاص بكلية
الدراسات العليا في جامعة القدس - فلسطين

1441 هـ - 2020 م



جامعة القدس
عمادة الدراسات العليا
الغانون الخاص

إجازة الرسالة
إجراءات التنفيذ على الأموال غير المنقولة وفق قانون
التنفيذ الفلسطيني
رقم 23 لسنة 2005

الاسم: ميس خليل مقبول
الرقم الجامعي: 21620417
المشرف: د. علي أبو مارية

نوقشت هذه الرسالة بتاريخ: 2020/ 2 / 8 وأجيزت من لجنة المناقشة المكونة من التالية أسماؤهم وتوافقهم:

- 1- د. علي أبو مارية : رئيس لجنة المناقشة
.....التوقيع
- 2- د. محمد عمارنة : ممتحناً داخلياً
.....التوقيع
- 3- د. أحمد سويطي : ممتحناً خارجياً
.....التوقيع

القدس - فلسطين

1442 هـ - 2020 م

الإهداء

إلى وطني الحبيب السليب

إلى من أرضعتني الحب والحنان، إلى من سهرت الليالي من أجلي وأجل اخوتي، إلى من كان دعائها سر نجاحي (أمي الحبيبة).

إلى من كلت أنامله ليقدّم لنا لحظة سعادة، إلى من حصد الأشواك عن دربي ليمهد لي طريق العلم، إلى من أفنى زهرة شبابه في تربيّتنا (والدي العزيز).

إلى من كانوا ملاذي وملجئي، إلى من أثروني عن انفسهم، إلى من تذوقت معهم اجمل اللحظات (اخوتي).

إلى توأم روحي ورفيقات دربي، إلى من رافقتني منذ أن حملنا حقائب صغيرة، إلى من تطلعن لنجاحي بنظرات أمل أختاي (ميساء و مرام).

إلى رمز الوفاء والإخاء (اصدقائي).

إلى كل من كان لهم أثر في حياتي.

كما اهدي ثمرة جهدي لاستاذي الدكتور علي ابو مارية، الذي لم يبخل علي بأي معلومة او أي جزء من وقته، الذي كلما سألته عن معرفة زودني بها.

اليكم جميعاً اهدي هذا العمل المتواضع.

إقرار

أقر أنا مقدم الرسالة أنها قدمت لجامعة القدس لنيل درجة الماجستير، وأنها نتيجة أبحاثي الخاصة باستثناء ما تمت الإشارة إليه حيثما ورد، وأن هذه الرسالة وأي جزء منها لم يقدم لنيل أي درجة عليا لأي جامعة او معهد.

التوقيع:

الاسم الكامل : ميس خليل مقبول

التاريخ : 8 / 2 / 2020

الشكر والتقدير

" وَلَقَدْ آتَيْنَا لُقْمَانَ الْحِكْمَةَ أَنِ اشْكُرْ لِلَّهِ ۚ وَمَن يَشْكُرْ فَإِنَّمَا يَشْكُرُ لِنَفْسِهِ ۗ وَمَن كَفَرَ فَإِنَّ اللَّهَ

غَنِيٌّ حَمِيدٌ " لقمان: 12

فالشكر لله أولاً ان شرح لي صدري، ويسر لي أمري، ووفقتي في انجاز هذه الرسالة العلمية.

كما أتقدم بجزيل الشكر والامتنان، إلى استاذي القدير الدكتور علي أبو مارية، لتفضله بقبول الإشراف على رسالتي، وعلى ما قدمه لي من توجيه وارشاد، وما قدمه لي من معلومات كانت لي خير معين في اتمام هذا العمل.

كما واتقدم بالشكر والتقدير إلى اعضاء لجنة المناقشة الدكتور محمد عمارنة والدكتور أحمد السويطي لتقبلهم مناقشة هذه الرسالة.

والشكر أيضاً، إلى جميع اساتذتي وكافة الهيئة التدريسية في كلية الحقوق في جامعة القدس ابو ديس.

وإلى كل من قدم لي العون والمساعدة وكانت له يد في انجاح هذا العمل لكم مني كل الشكر والتقدير.

الملخص

تتناول هذه الدراسة موضوع إجراءات التنفيذ على الأموال غير المنقولة وفق قانون التنفيذ الفلسطيني رقم (23) لسنة 2005، مقارنة بالتشريعات المشابهة في قوانين كل من مصر والأردن، والتي بينت قواعد الإختصاص بحيث جعلت الإختصاص ينعقد للمحكمة التي يوجد في نطاقها المال غير المنقول المنوي التنفيذ عليه، وذلك وفق نص المادة (1/4/ج) من قانون التنفيذ الفلسطيني، على انه لا يتم التنفيذ على الأموال غير المنقولة من قاضي التنفيذ من تلقاء نفسه، بل بناء على طلب الدائن او من ينيبه لهذه الغاية، فإن أجابت المحكمة طلبه تصبح الأموال تحت يد القضاء وتتقيد سلطة المدين في التصرف في هذه الأموال وفي إستعمالها وإستغلالها، وإعتبار تصرفات المدين غير نافذة في مواجهة الدائن، وفي بيان الإجراءات الخاصة في التنفيذ على الأموال غير المنقولة تحت يد الحائز والكفيل العيني وهو ما قصر المشرع الفلسطيني - وعلى نقبض نظيره المصري في تنظيمه- وما يترتب عليها من آثار.

وقد قسمت الباحثة الدراسة إلى فصلين، خصصت الفصل الاول منهما للتنفيذ على الأموال غير المنقولة والتمهيد لبيعها، بحيث إشمئ هذا الفصل على ماهية التنفيذ على الأموال غير المنقولة، وتشكيل المحكمة المختصة وسلطتها في التنفيذ وفق قانون التنفيذ الفلسطيني، والطبيعة القانونية للتنفيذ على الأموال غير المنقولة، والشروط اللازم توافرها للقيام بذلك وإجراءات التمهيد لبيعها من حيث وضعها تحت يد القضاء، وحجزها تحت يد المدين وإجراءات حجزها تحت يد الحائز والكفيل العيني، بالإضافة إلى بيان مرحلة إيداع قائمة شروط البيع والإعلان عنها والإعتراض عليها، ومن له الحق في الإعتراض والآخر الذي يترتب على الإعتراض.

اما الفصل الثاني، فقد تضمن إجراءات التنفيذ على الأموال غير المنقولة ببيعها وما الأثر الذي يترتب عليه، من حيث إجراءات البيع من يوم ومكان بيع هذه الأموال وفق قانون التنفيذ الفلسطيني الذي حدد يوم بيع هذه الأموال، والإعلان عن البيع، المتمثل في إخطار أطراف المعاملة التنفيذية، والإعلان للعامة، وبيان الإحالة المؤقتة، وما يترتب من آثار على الحكم ببيع هذه الأموال بالمزاد العلني.

وختمت الباحثة الدراسة بخاتمة تتضمن أهم النتائج والتوصيات التي توصلت إليها من خلال هذه الدراسة.

Implementation procedures for immovable property in accordance with the Palestinian Law of Implementation No. 23 of 2005

Prepared by: Mays Khalil Maqboul

Supervisor: Dr. Ali Abu Marya

Abstract:

This study deals with the subject of execution proceedings taken in regard of the immovable properties in accordance with the Palestinian law of execution no. (23) of 2005 in parallel of similar legislations stated in the Egyptian and Jordanian laws, which set forth the rules on Jurisdiction. Where as these legislation established the Jurisdiction to be instituted for the court which the immovable property under execution exists with in the scope of its Jurisdiction. However, execution upon immovable properties shall not be conducted by the creditor or whom he may delegate for this end. If the court grants his request, then it imposes seizure up on the immovable properties. And the debtors authority to use and dispose of the property is restricted and any action taken by the debtor against the creditor is deemed invalid. The study also deals with the execution proceedings conducted up on the immovable properties in possession of the holder and the sponsor in kind and the anticipated effects, which these proceedings the Palestinian legislator_ on contrary of his Egyptian peer_ has tallen short in regulating them.

The researcher divided the study in two chapters, the first chapter of which discussed execution upon immovable properties and preparing the ground to sell them. The matters covered in this chapter are the nature of immovable properties, the

composition of the competent court and its authority to conduct execution subject to the Palestinian law of execution, the legal nature of execution upon the immovable properties and the conditions that shall be met for this purpose, the proceedings taken to sell the properties in term of impose seizure upon them by the court, hold the properties in possession of the creditor, and have them in possession of the holder and the sponsor in kind. The chapter also covers the matter of putting for ward the list of the selling conditions announcing, and challenging there of who has the right to challenge, and the effects based upon it.

The second chapter includes the execution proceeding upon the immovable properties by selling them and the anticipated effects, as it covers the selling procedures as of the day and date of selling these properties in accordance with the Palestinian law of execution which specified the day on which the properties may be sold. The chapter also covers the executive transaction, announcing to the public, and indicating the provisional reference, and the consequences of the judgment to sell these properties on public auction.

The researcher concluded the study with the most significant results and recommendation she arrived at through this study.

المقدمة:

إن الأصل أن يتم الوفاء بالحق إلى صاحبه بوسائل سريعة وقطعية بدون أي تعقيد، ولكن في حال إمتنع المدين عن الوفاء ولم يكن امام الدائن سوى اللجوء إلى دائرة التنفيذ وطلب التنفيذ على مال المدين بالإجراءات التي نص عليها في قانون التنفيذ والتي اولاًها المشرع عناية خاصة لأهميتها في استيفاء صاحب الحق حقه، بالرغم من طولها وتعقيدها، على أن هذه الإجراءات للتنفيذ تمر بعدة مراحل متتابعة لما تشكله من خطورة على المدين، حيث بمجرد التنفيذ والحجز على أمواله يمنع من التصرف بها ويلحق به ضرراً مادياً يمس بدمته المالية، وأن قانون التنفيذ اوجب إخطار المدين بالوفاء خلال سبعة أيام من تاريخ التبليغ وهذا ما نصت عليه المادة(2١9) من قانون التنفيذ الفلسطيني رقم (23) لسنة 2005، وعلى أنه يجوز للدائن التحري عن أي أموال للمدين بطلب يقدم لقاضي التنفيذ، وبين قانون التنفيذ الفلسطيني مظاهر التنفيذ على هذه الأموال وصولاً لحصول الدائن على حقه ببيع أموال المدين غير المنقولة بعد حجزها.

والقاعدة العامة أنه لا يجوز للشخص أن يقتضي حقه بنفسه، فيكون عليه اللجوء إلى السلطة المختصة ليمارس امامها الوسائل القانونية المتاحة للمطالبة بحقه وحمايته، وأن القضاء مطلوب وليس مفروض فلا تقوم دائرة التنفيذ بالتنفيذ على أموال المدين دون طلب من أصحاب الشأن، وعلى دائرة التنفيذ التأكد من صحة هذا الطلب ومدى توافر صحة السند التنفيذي الذي بحوزة الدائن بحيث لا يجوز التنفيذ دونه فهو يتضمن تأكيد حق الدائن الذي يريد إقتضاء حقه جبراً، وحتى يتم التنفيذ يجب أن يصدر حكماً ويكون هذا الحكم نهائياً، أي أن الحق في التنفيذ حق يخول للشخص الذي بيده السند التنفيذي، حال عدم قيام المدين بالوفاء بما في ذمته مختاراً، وهكذا يحق له الحصول على حقه جبراً عن مدينه.

من كل ذلك نخلص إلى أن التنفيذ يمثل إقتضاء حق لشخص يسمى الدائن في ذمة شخص آخر هو المدين جبراً عن طريق اللجوء لجهة تنفيذية ذات طابع قضائي وهي دائرة التنفيذ.

كما يتبين لنا أن هناك طريقتين للتنفيذ إختيارية وجبرية، فالتنفيذ الذي يقوم به المدين اختياراً وحتى لو كان التنفيذ بسبب خوفه من قهره على الوفاء بواسطة ما أعده القانون من وسائل، أي يبقى هذا التنفيذ بإرادة المدين ويسمى التنفيذ الإختياري وهذا التنفيذ ليس له أي إجراءات خاصة، اما إذا كان

التنفيذ بواسطة إقتضاء الحق الثابت بموجب سند تنفيذي، وبتابع إجراءات معينة حددها القانون يكون هنا التنفيذ جبري، وهو طريق إحتياطي في حال إمتنع المدين عن الوفاء إختياراً، ويعتبر هذا التنفيذ خطير لأنه يمس بأموال المدين وينزع ملكيته جبراً عنه ويمنعه من التصرف فيها ولا يتوقف عند ذلك بل يتوصل إلى بيعها بالمزاد العلني، وهنا لابد من تنظيم قواعده حتى لا يتعسف الدائن في إستعمال حقه في مواجهة المدين، والتنفيذ الجبري يكون بإحدى طريقتين اما تنفيذ مباشر او التنفيذ بالحجز والذي يختلف حسب تناسبه مع طبيعة محل الإلتزام واجب الوفاء.

وتبرز أهمية توضيح إجراءات الحجز على الأموال غير المنقولة التي نظمها قانون التنفيذ الفلسطيني لكثرة إستخدامها في عصرنا الحالي كوسيلة لإستيفاء الدين، نظراً لعجز الكثير من المدينين عن القيام بسداد ديونهم بسبب الاوضاع الإقتصادية السيئة مما يضطر الدائن إلى القيام بالتنفيذ على أموال المدين غير المنقولة، إلا أن المشرع الفلسطيني قد راعى مصلحة المدين بشكل كبير ويظهر ذلك من خلال جعل بيع الأموال غير المنقولة على عدة مراحل.

إضافة إلى أن قانون التنفيذ الفلسطيني لم ينص على الإجراءات الخاصة بالحجز على الأموال غير المنقولة الموجودة تحت يد الحائز والتي تعتبر من أهم الإشكاليات فيما يتعلق بإجراءات الحجز على هذه الأموال.

إشكالية الدراسة:

تتلخص اشكالية الدراسة في التعقيدات والصعوبة التي تنشأ عند قيام الدائن بالتنفيذ على الأموال غير المنقولة، ويتمثل ذلك بطول الإجراءات التي يواجهها عند ذهابه لدائرة التنفيذ، حيث يجب حصوله على الموافقة من قاضي التنفيذ في الدائرة التي يقع فيها المال، وبعدها انتقال مأمور التنفيذ لمكان تواجد هذا المال، وتبليغ المدين بالحجز، اضافة الى الاجراءات الاخرى المنصوص عليها في قانون التنفيذ الفلسطيني رقم (23) لسنة 2005، أي طول إجراءات التنفيذ على الأموال غير المنقولة وكثرة مراحلها.

أسئلة الدراسة:

- 1- هل خصص القانون إجراءات معينة من أجل التنفيذ على الأموال غير المنقولة تخلف عن غيرها من الأموال باختلاف نوعها، وما إذا كانت هذه الإجراءات طويلة أم لا وهل يتطلب شروط معينة من أجل التنفيذ عليها؟
- 2- المقصود بمرحلة التمهيد لبيع الأموال غير المنقولة وهل يشترط إيداع قائمة شروط لبيعها وماذا يترتب على عدم إيداع هذه القائمة؟
- 3- هل يستوجب القانون طرق معينة للإعلان عن قائمة شروط البيع، وماذا يترتب على عدم إتباع إجراءات الإعلان؟
- 4- ما هي إجراءات البيع بالمزاد العلني وكيف يمكن تأجيل بيعها وما هي حالات التأجيل؟
- 5- ما هي مراحل بيع الأموال غير المنقولة وبيان الإحالة المؤقتة والإحالة القطعية وما غاية المشرع من الإحالة المؤقتة؟
- 6- ما هي الآثار التي تترتب على الحكم ببيع الأموال غير المنقولة؟

أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى التعرف على التنفيذ على الأموال غير المنقولة، وبيان إجراءاتها، لأهمية هذه الأموال كونها من أهم وأفضل الضمانات التي يمكن أن يطمئن لها الدائن لإستيفاء حقه. وتهدف أيضاً إلى بيان طرق بيع هذه الأموال غير المنقولة ابتداءً من التمهيد لبيعها، ووضع قائمة شروط البيع، وإجراءات المزايمة، من فتح باب المزايمة، وإحالتها إحالة مؤقتة ووصولاً إلى الإحالة القطعية، وبيان الزيادة بالعشر، وحالة إمتناع المشتري عن دفع الثمن (إستتلاف المشتري) وبيان الآثار التي تترتب على الحكم ببيع الأموال غير المنقولة.

الدراسات السابقة:

تناولت الدراسات السابقة التي درست مثل هذا الموضوع في جزئيات من الإجراءات ولم تتناول التنظيم القانوني كتنظيم خاص، حيث كان التركيز على جانب معين دون الإلمام بالموضوع بشكل كامل، فمنها ما يركز على إشكاليات التنفيذ على الأموال غير المنقولة، ومنها ما يركز على البيع بالمزاد العلني، وجميعها بينت إجراءات التنفيذ على الأموال غير المنقولة بصورة جزئية وبسيطة وليست كاملة.

وإن الأبحاث الفلسطينية والدراسات في هذا الموضوع قليلة.

ومن هذه الدراسات:

- 1- دراسة دعاء بدري شاهين(2013): إشكالات حجز الأموال غير المنقولة والتنفيذ عليها بالبيع وفقاً لقانون التنفيذ الفلسطيني، فقد بينت هذه الدراسة إشكالات التنفيذ ولم تبين جميع إجراءات التنفيذ على الأموال غير المنقولة وخلصت الدراسة إلى أن المشرع الفلسطيني لم يتناول الأحكام الخاصة بالحالات التي يكون فيها المدين قد قبض الأجرة مقدماً عن ماله غير المنقول المؤجر، وأن المشرع الفلسطيني راعى مصلحة المدين بشكل كبير وذلك بجعله يبيع الأموال غير المنقولة المحجوزة يمر بعدة مراحل.
- 2- عبد الله مدعث غلاب العازمي (2012-2013): الحجز التنفيذي على العقار، وقد إختصرت هذه الدراسة على بيان الحجز التنفيذي على العقار وشروط حجزه وإجراءات التنفيذ عليها، دون التطرق لباقي إجراءات التنفيذ على الأموال غير المنقولة، من بيعها والآثار التي تترتب على حجزها وعلى التنفيذ الحكم بالبيع، وخلصت إلى أن المشرع الكويتي لم يولي العناية الكافية لأطراف ذات العلاقة سواء كان دائناً أم مديناً، وأن إجراءات التنفيذ على العقار لدى المشرع الكويتي معقدة في عدة مواقف.
- 3- سليم رشاد ناصر(2012): إشكالات الحجز التحفظي في قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية الفلسطيني، والتي اقتصرت دراسة إجراءات الحجز التحفظي والتميز بينه وبين الحجز التنفيذي دون التطرق إلى إجراءات الحجز على الأموال غير المنقولة كاملة، وخلصت إلى أن المشرع الفلسطيني لم يضع ترتيباً في آلية الحجز التحفظي على أموال المدين كما فعل المشرع الفرنسي والجزائري، وأنه لا يوجد أحكام شاملة وجامعة في موضوع الحجز التحفظي في القانون الفلسطيني، كما هو الشأن في معظم القوانين الغربية والعربية .

وهناك دراسات متعددة ولكنها ليست وفق قانون التنفيذ الفلسطيني بل وفق القانون الاردني والمصري وأغلبها عبارة عن كتب منهجية منها كتاب أحمد ابو الوفا تتأول في باب من كتابه عن التنفيذ على العقار، وآخر لمفلح عواد، وإحدها وفق القانون الفلسطيني لأسامة الكيلاني والتي فيها فصل عن التنفيذ بحجز الأموال غير المنقولة.

التعقيب على الدراسات السابقة:

اما دراستي فقد تحدثت عن الموضوع بشيء من التفصيل والشمول، فقد بينت إجراءات التنفيذ جميعها وفقاً لقانون التنفيذ الفلسطيني رقم (23) لسنة 2005، من إجراءات التنفيذ على الأموال غير المنقولة تحت يد المدين وغير المدين من كفيل عيني وحائز، وبيان مراحل التنفيذ على هذه الأموال من مرحلة التمهيد لبيع الأموال غير المنقولة، وبيعها بالمزاد العلني ومراحل بيعها من إحالة مؤقتة وإحالة قطعية، والآثار التي تترتب على إجراءات التنفيذ على الأموال غير المنقولة وآثار الحكم ببيع الأموال غير المنقولة.

أهمية الدراسة :

تتبع الأهمية النظرية لهذه الدراسة من خلال التعرف على كل ما يمكن معرفته عن التنفيذ على الأموال غير المنقولة، ويظهر ذلك من خلال توضيح كل ما يحيط بالتنفيذ من حيث إجراءاته وآثاره، وفي أفراد موضوع التنفيذ على الأموال غير المنقولة بأحكام تختلف عن أحكام الحجز على الأموال المنقولة وبيان كيفية التنفيذ عليها ببيعها بالمزاد العلني وما يترتب على بيعها من آثار.

كما وأنها ضمانات من ضمانات حصول الدائن على حقوقه، فتكمن بوجود الكثير من الدائنين بإعتبارها الوسيلة الأخيرة للدائنين في حال إمتنع المدين عن الوفاء اختيارياً فيقومون بتقديم طلبهم لقاضي التنفيذ من أجل التنفيذ على أموال المدين غير المنقولة جبراً عنه.

وتتمثل الأهمية العملية أيضاً بأن الأموال غير المنقولة هي في غالب الأحوال الأكثر قيمة بالنسبة للدائن والمدين فتعتبر أعلى ما يملكه الانسان واعزه عليه بالمقارنة مع غيرها مما يملكه من منقولات، وبالتالي هي الأكثر ضمانات للدائن حيث تعطيه مؤشراً بأن المدين مقتدر مالياً وبالتالي قادراً على سداد دينه.

منهج البحث:

إتبعنا منهج الوصفي التحليلي، وذلك بتوصيف البيانات والمعلومات حول الموضوع وذلك من خلال الرجوع للمصادر والمراجع، وسيتم دراسة الموضوع وفق قانون التنفيذ الفلسطيني، ومع الأخذ ببعض قرارات المحاكم المتعلقة بالموضوع.

هيكلية الدراسة:

اتبعت الباحثة في هذه الدراسة نظام الفصول فقد قسمتها لفصلين على النحو التالي:

الفصل الاول يتناول التنفيذ على الأموال غير المنقولة والتمهيد لبيعها، يتضمن مبحثين، يتناول المبحث الاول ماهية التنفيذ على الأموال غير المنقولة، من تعريفها وطبيعتها القانونية، وشروط التنفيذ عليها، وبيان الحجز وأنواعه، اما المبحث الثاني يتضمن التنفيذ على الأموال غير المنقولة من وضعها تحت يد القضاء، والتمهيد لبيعها، وإيداع قائمة شروط البيع والإعلان عنها والإعتراض عليها وميعاده..

اما الفصل الثاني يتناول إجراءات التنفيذ على الأموال غير المنقولة ببيعها وآثاره، يتضمن مبحثين، يتناول المبحث الاول، إجراءات بيع الأموال غير المنقولة بالمزاد العلني، من يوم ومكان البيع والإعلان عنه، والمبحث الثاني يتناول آثار الحجز التنفيذي على الأموال غير المنقولة وآثار الحكم بالبيع.

الفصل الاول

التنفيذ على الأموال غير المنقولة والتمهيد لبيعها:

قسمت هذا الفصل إلى مبحثين أساسيين يتمثلان في:

المبحث الاول التنفيذ على الأموال غير المنقولة، فيتضمن هذا المبحث ثلاثة مطالب، المطلب الاول يتمثل في تعريف التنفيذ عاما وبيان تشكيل محكمة التنفيذ والسلطة المختصة في التنفيذ، والمطلب الثاني تضمن التعريف بالتنفيذ على الأموال غير المنقولة، والطبيعة القانونية للتنفيذ عليها، والحجز وانواعه، والمطلب الثالث شروط التنفيذ على الأموال غير المنقولة، وذلك بأن يكون بيد الدائن سنداً تنفيذياً، وأن يكون هناك مقدمات للتنفيذ.

وفي المبحث الثاني تناولت التنفيذ على الأموال غير المنقولة، فاشتمل على ثلاثة مطالب تضمن المطلب الاول وضع الأموال غير المنقولة تحت يد القضاء، من حيث التنفيذ على الأموال غير المنقولة تحت يد المدين وتحت يد غير المدين (الحائز والكفيل العيني)، واشتمل المطلب الثاني على التمهيد لبيع الأموال غير المنقولة، من إيداع قائمة شروط البيع والإعلان عنها، والمطلب الثالث تضمن الاعتراض على قائمة شروط البيع، ببيان الاشخاص الذين لهم الحق في الاعتراض على قائمة شروط البيع، وبيان موضوع الاعتراض، وبيان الأثر الذي يترتب على تقديم الاعتراض، وطلب بيع الأموال غير المنقولة وتأجيله ووقفه.

المبحث الاول: ماهية التنفيذ على الأموال غير المنقولة:

يتضمن هذا المبحث على ثلاثة مطالب، ففي المطلب الاول نبحث عن تعريف التنفيذ وتشكيل محكمة التنفيذ والسلطة المختصة في التنفيذ، والمطلب الثاني نبحث في تعريف التنفيذ على الأموال غير المنقولة وحجزه وتكليفه القانوني، والمطلب الثالث نبحث في شروط التنفيذ على الأموال غير المنقولة.

المطلب الاول: تعريف التنفيذ:

ويتضمن هذا المطلب ثلاثة فروع الفرع الأول يتمثل في تشكيل محكمة التنفيذ، والفرع الثاني يتمثل في الإختصاص المكاني لمحكمة التنفيذ، والفرع الثالث يتمثل في الإنابة بين الدوائر، والفرع الرابع يتمثل في إستئناف الأحكام الصادرة عن محكمة التنفيذ.

بدايةً لا بد من بيان مفهوم التنفيذ:

التنفيذ لغة: هو قضاء الأمر، فيقال نفذ المأمور الأمر، أي قضاؤه وأجره.¹

التنفيذ اصطلاحاً: يعني إقتضاء حق لشخص في ذمة شخص آخر، أو هو الوفاء بالإلتزام عيناً أو بما يقابله مما يقبله الدائن أو يعتبره القانون عوضاً عنه، وذلك إبراء لذمة المدين.²

والاصل إقتضاء هذه الحقوق طوعية وفي حال امتناع المدين عن الوفاء بها اختياراً يكون للدائن ان يتبع الإجراءات التي حددها القانون بإقتضاء حقه جبراً.

اما التنفيذ الجبري هو إقتضاء الحق الثابت بموجب سند تنفيذي عن طريق السلطة العامة باتباع إجراءات معينة حددها القانون.³

ويعرف الحق في التنفيذ الجبري: بأنه سلطة قانونية تخول صاحبها مطابقة مركزه الواقعي على مركزه القانوني بواسطة اعمال تقوم السلطة العامة جبراً عن المدين.⁴

¹ د.ابن مظور، لسان العرب، ط1، المجلد السادس، بيروت دار صادر1990، ص4496.

² د.احمد هندي، أصول التنفيذ، دار الجامعة1993، ص8.

³ د.فايز احمد عبد الرحمن، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، دون طبعة، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 2006 ، ص5.

⁴ د.فتححي والي، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، ط1، دار النهضة العربية، القاهرة، 1995، ص21.

وعرفه البعض الآخر على أنه التنفيذ الذي يجريه موظف عام لتنفيذ حكم او سند تنفيذي آخر يعطيه القانون قوة تنفيذية وبالقوة الجبرية عند الإقتضاء، وعن طريق هذا التنفيذ تنتقل الحقوق من نطاق التصور العقلي إلى حيز الواقع الفعلي، ولا يكون السند التنفيذي مجرد تقرير نظري للحق، وهو ما يؤدي في النهاية إلى وصول الدائن لثمرة حقه.⁵

وعرفه البعض الآخر على انه "مجموعة الإجراءات التي تتخذها السلطة العامة تحت إشراف القضاء في مواجهة المدين بناء على طلب الدائن الذي بيده سند تنفيذي بقصد إستيفاء الدائن لحقه جبراً عن المدين"⁶

وترى الباحثة ان مفهوم التنفيذ انه مجموعة من الإجراءات التي تتخذها السلطة العامة تحت اشراف القضاء في مواجهة المدين بناء على طلب الدائن الذي بيده سند تنفيذي بقصد إستيفاء الدائن لحقه جبراً عن المدين.

لأن هذا التعريف شامل حيث يتضمن اطراف التنفيذ ومن هي الجهة المخولة بالتنفيذ وشروط التنفيذ.

الفرع الاول: تشكيل محكمة التنفيذ:

اولاً: قاضي التنفيذ:

تتشكل محكمة التنفيذ مثلها مثل أي دائرة او محكمة في تشكيلات السلطة القضائية، تتشكل محكمة التنفيذ من عدة مفردات فتتكون من قاض يندب لذلك، ويعاونه مأمور التنفيذ وعدد كاف من الموظفين، تكون في النهاية المحكمة التي تقوم بمهام التنفيذ، والعاملين في التنفيذ ما يعينهم هي النتيجة المتمثلة في سير الملف التنفيذي في طريقه وصولاً إلى النهاية بتسديده وإستيفاء الدائن حقه، ويتم داخل الدائرة توزيع الإختصاصات وصلاحيات الافراد حتى لا يكون تداخل في العمل وعدم تجاوز تلك الصلاحيات التي نص عليها القانون.⁷

⁵ د.علي ابو عطية هيكل، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية، بدون طبعة، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 2008، ص2.

⁶ رمزي سيف، قواعد تنفيذ الاحكام والعقود الرسمية في قانون المرافعات الجديد، طبعة 2، دار نشر الثقافة، الاسكندرية، 1952، ص4.

⁷ د. رائد عبد الحميد، الوجيز في شرح قانون التنفيذ الفلسطيني رقم(23) لسنة 2005، طبعة 2، بدون دار نشر، 2015، ص30.

في القانون الفلسطيني يختص القاضي دون غيره بالفصل في كل ما يتعلق بالمنازعات وإشكالات التنفيذ مهما كانت قيمتها، وإصدار القرارات والأوامر التي تتعلق بالتنفيذ، وقد قصد بذلك ان يجمع كافة صلاحيات التنفيذ في يد قاض واحد، لمنع تناقض القرارات وسير العدالة، وكافة الإجراءات تسير بواسطته وتحت إشرافه وهذا ما نصت عليه المادة (1\3) من قانون التنفيذ الفلسطيني رقم (23) لسنة 2005م والتي تنص على أنه "يختص قاضي التنفيذ بالفصل في جميع المنازعات وإشكالات التنفيذ وبإصدار القرارات والأوامر المتعلقة به، وإلغاء الحجز وفكه عن أموال المدين وبيع الأموال المحجوزة، كما يختص بإصدار الأمر بالقبض على المنفذ ضده وحبسه وفقاً لما هو مقرر في هذا القانون".

ويتبين مما سبق ان قاضي التنفيذ يمارس الصلاحيات الآتية:⁸

أولاً: الأمر بوضع الحجز التنفيذي بناء على طلب من صاحب الشأن، فلا يجوز لمأمور التنفيذ، او موظفين التنفيذ التابعين له القيام بوضع أموال المدين تحت الحجز وإلا كان الحجز باطلاً، ويكون ذلك بناء على طلب من الدائن وهذا ما نصت عليه المادة(1\7)من قانون التنفيذ الفلسطيني رقم (23) لسنة 2005 .

ويكون للقاضي سلطة تقديرية في إصدار أمر الحجز او وقف تنفيذ لفترة مؤقتة فله أن يؤجل إصدار أمر الحجز بناء على طلب المدين او إعتراض بتوافر أسباب مقنعة لهذا التأجيل مثل تقسيط الدين، ويجوز أن يصدر أمراً بالحجز على أموال المدين فترة الإخطار إذا تبين أنه يريد تهريبها او المنع من الحجز عليها بنقل ملكيتها .

ثانياً: إصدار أمر برفع الحجز عن أموال المدين، كما لو إعترض المدين على ان الأموال التي حجز عليها من الأموال التي لا يجوز الحجز عليها، او إذا ترك الحاجز إجراءات الحجز دون متابعة من دون عذر مقبول مدة سنة كاملة من تاريخ وضعه وراجع المحجوز عليه وأخطر دائرة التنفيذ بذلك.

ثالثاً: الأمر ببيع الأموال محل الحجز وهي الأموال التي تم الحجز عليها من قبل والمملوكة للمدين، سواء كانت هذه الأموال منقولة او غير منقولة فلا يجوز بيعها إلا بأمر من رئيس الإجراء.

⁸ د.مصطفى عبد الحميد عياد، مرجع سابق، ص128-13.

رابعاً: إصدار أمر حبس بحق المدين في الأحوال التي حددها القانون خاصة إذا إقتنع القاضي أن المدين قادر على الوفاء بالدين لكنه يماطل او أن المدين قام بإخفاء أمواله او تهريبها لمنع الدائن من الحجز.

خامساً: إصدار أمر خطي لمأمور التنفيذ ومعاونيه يسمح له بموجبه الإستعانة برجال الشرطة لمواجهة او التغلب على أية عقبات تتعرض لهم او تعوقهم أثناء تأديتهم لمهامهم.

ولا يعني هذا التحديد بالطبع أن هذه الإختصاصات قد وردت على سبيل الحصر، إذ أنه هناك العديد من الإختصاصات التي تظهر بحكم الواقع والحياة العملية، وقانون التنفيذ أعطى نظام قاضي التنفيذ طابعاً خاصاً يهدف إلى ضمان قيام القاضي بالإشراف المتواصل على كافة إجراءات التنفيذ في كل تصرف يتعلق بسير الإجراءات، يصبح مختصاً دون غيره بالتنفيذ.⁹

ويمارس قاضي التنفيذ إختصاصاته بصفتين:

1. بما له من إختصاص إداري يتمثل في اصدار اوامر متعلقة بالتنفيذ، حيث لا تبدأ دعوى التنفيذ ولا تسير إلا بموجب الاوامر التي يصدرها قاضي التنفيذ، ويقوم وهو بصدد السير في التنفيذ بإصدار القرارات والاورامر التي تتعلق بما يطلبه الخصوم في الدعوى، منها أن يقرر توجيه إخطارات تنفيذية للمدين.

2. بما له من إختصاص قضائي ويظهر ذلك فيما يتعلق بإشكالات التنفيذ ومنازعات التنفيذ وهو ما نصت عليه المادة (58) وما بعدها من قانون التنفيذ.

ثانياً: مأمور التنفيذ والموظفين:

حددت المادة (1) والمادة (2) من قانون التنفيذ الفلسطيني مسؤوليات مأمور التنفيذ، ولا تكون له صلاحية قضائية وتكون مهمته في الإشراف على سير الاعمال الإدارية وتنظيم المسائل الإجرائية التي تتعلق بسير العمل في محكمة التنفيذ، يقوم بالعمل تحت أمر قاضي التنفيذ وتحت إشرافه، وفي احيان كثيرة فإن القرارات الصادرة عن قاضي التنفيذ والتي يصيغها كاوامر على العرائض، تستوجب متابعة كتابية من قبل مأمور التنفيذ بطباعة الكتب اللازمة وتوجيه المخاطبات إلى الدوائر والمؤسسات المعنية.

⁹ المحامي رائد عبد الحميد ، مرجع سابق، ص33.

وبذلك تكون إختصاصات مأمورالتنفيذ:¹⁰

أولاً: إستلام طلبات التنفيذ وتحرير هذه الطلبات بتسجيلها في السجلات الخاصة بالمحكمة وإعطائها الأرقام الخاصة بعد إستيفاء الرسوم.

ثانياً: حفظ السندات التنفيذية.

ثالثاً: كتابة جميع الإجراءات التي تتم بصدد إتمام التنفيذ وذلك إبتداءً من التحرير وإرسال الإخطار التنفيذي وتبليغه وتلقي عروض الخصوم ودفعهم وطلباتهم وعرضها على قاضي التنفيذ.¹¹ وقد أثير أحد الدفوع أثناء نظر إستشكال تنفيذي فيما يخص صلاحيات مأمور التنفيذ في توجيه الإخطار التنفيذي للمحكوم عليه حيث لخص حكم قاضي التنفيذ بتلك الصلاحيات وطبيعة ممارستها في حكم قاضي التنفيذ في بيت لحم¹².

الفرع الثاني: الإختصاص المكاني لمحكمة التنفيذ:

يتحدد الإختصاص المكاني لدائرة التنفيذ وفق قانون التنفيذ الفلسطيني تبعاً لطريقة التنفيذ وحسب ما إذا كان التنفيذ سيتم على مال موجود لدى المدين المراد الحجز على ماله او لدى شخص ثالث، فإذا كان ما يراد الحجز عليه أموال موجودة لدى المدين نفسه فقد ميز المشرع بين ما إذا كانت من المنقولات حيث ينعقد الإختصاص لدائرة التنفيذ الذي يوجد في نطاقها المال وذلك وفقاً لنص المادة (114أ) من قانون التنفيذ الفلسطيني والتي تنص على أنه"ينعقد الإختصاص لدائرة التنفيذ التي يوجد في نطاق إختصاصها المال محل التنفيذ"، اما إذا كانت الأموال المراد الحجز عليها أموال غير منقولة ينعقد الإختصاص لدائرة التنفيذ التي يوجد في نطاقها المال غير المنقول المراد حجزه وبيعه وذلك وفقاً لنص المادة (114ج) والتي تنص على انه" تنص على ينعقد الإختصاص لدائرة التنفيذ التي يقع ضمن دائرة إختصاصها المال غير المنقول المراد حجزه او بيعه".

¹⁰ د.رائد عبد الحميد، مرجع سابق، ص36.

¹¹ د.رائد عبد الحميد، المرجع نفسه، ص36.

¹² استشكال التنفيذ رقم(2008\14) المتفرع عن الدعوى التنفيذية رقم (2008\386) الصادر بتاريخ 16\6\2008 ، الوجيز في شرح قانون التنفيذ هامش، ص37..

وأما إذا كان المال بيد الغير فينعد الإختصاص للمحكمة التي يقع في دائرتها موطن الغير المحجوز لديه وذلك وفق لنص المادة(114أب) والتي تنص على ينعد الإختصاص لدائرة التنفيذ التي: "يقيم فيها المحجوز لديه إذا تعلق بحجز المال لدى شخص ثالث"

وفي حال كان المال محل التنفيذ من إختصاص عدة دوائر تنفيذ، فلا يجوز في هذه الحالة ان يتقدم الدائن بعدة طلبات للتنفيذ كل طلب إلى كل محكمة مختصة به، و ينعد الإختصاص لإحداها ويتم عمل إنابة من قبل إحدى المحاكم للأخرى لغايات إتمام بيع المال إكمال إجراءات التنفيذ¹³ وذلك وفقاً للمادة (214) من قانون التنفيذ الفلسطيني والتي تنص على أنه "إذا تعددت الأموال محل التنفيذ ووقعت في نطاق دوائر تنفيذ متعددة، كان الإختصاص لإحداها، بحيث تنيب الدائرة التي ينعد لها إختصاص الدوائر الأخرى بإجراء الحجز والمزايدة بالنسبة للأموال التي تقع في نطاقها، وتكمل الدائرة المنبئية معاملة التنفيذ بتوزيع حصيلة التنفيذ وسداد مستحقات الدائنين" ¹⁴

وعليه فإن تطبيق الأفكار المتعلقة بالإختصاص التي ذكرت في الفقرات السابقة من المادة(4) من قانون التنفيذ الفلسطيني لتحديد الإختصاص لأي دائرة تنفيذ تعد الإجراءات قد أخذت دورها في الدفوع المتعلقة بالتنفيذ وقد بادرت المحاكم أيضاً بتطبيق تلك القواعد في ردودها على تلك الدفوع، مثل وجوب إثارة الدفع بعدم الإختصاص المكاني قبل الحديث او إثارة أي دفع وخلافها من القواعد التي تطبق في قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية فيما يتعلق بالإختصاص. ¹⁵

وحيث قضت محكمة استئناف رام الله بأن "المحكمة بالتدقيق والمداولة تجد أنه من الثابت أن المستأنف يقيم في منطة عجةا محافظة جنين، وذلك من خلال السند التنفيذي (الشيكات) المطروحة للتنفيذ، من خلال محضر التنفيذ الموجود في الملف التنفيذي رقم 2009\808، كما تجد ان المستأنف في الملف المذكور قد أثار الدفع بعدم الإختصاص دائرة التنفيذ في رام الله كدفع اول لم يسبقه أي دفع آخر، كما فعل في هذا الاستئناف" ¹⁶

¹³ د.فتحي والي، مرجع سابق، ص171.

¹⁵ المحامي رائد عبد الحميد مرجع سابق، ص40.

¹⁶ الاستئناف رام الله رقم (2009\623) تاريخ 2009\9\30، المقتفي.

الفرع الثالث: الإنابة بين الدوائر:

المقصود بها قيام دائرة ما وهي التي يقدم إليها الدائن طلب التنفيذ، بتفويض او إنابة دائرة أخرى لمباشرة إجراءات التنفيذ بدلاً منها، ويكون ذلك عندما لا تقع الأموال المراد التنفيذ عليها في دائرة التنفيذ الاولى وإنما في دائرة التنفيذ الثانية، وجرى العمل على أن يتقدم طالب التنفيذ إلى الدائرة التابعة للمحكمة التي اصدرت الحكم لكي تباشر هذه الدائرة معاملات التنفيذ، بصرف النظر عن موقع هذه الأموال تقع في دائرة هذه المحكمة او خارجها، وفي حال كانت الأموال تقع خارجها فإن هذه الدائرة تقوم بإنابة الدائرة التي تقع الأموال في دائرتها لمتابعة المعاملات الإجرائية المتعلقة بالتنفيذ وذلك من أجل التيسير على طالب التنفيذ، ومن أجل توفير الوقت والجهد .

وتكون هذه الإنابة بين دوائر التنفيذ الوطنية، اما على المستوى الدولي فلا تجوز، ولكن لا يوجد ما يمنع من تنظيمها بموجب إتفاقية دولية او على أساس المعاملة بالمثل، لأن مبدأ الإنابة الدولية وضع لسبيل القيام بعمل تحقيقي، كسماع شاهد او إجراء خبرة... خاصة أن الطابع الإقليمي قد لا يقف عقبة امام تحقيق ذلك في مجال التنفيذ الجبري، على خلاف مبدأ الإنابة الدولية يتطلب التخفيف من مبدأ السيادة الإقليمية في مواجهة السندات التنفيذية الأجنبية.¹⁷

وتقوم الدائرة المنابة بإرسال الأموال التي حصلت لها إلى الدائرة المنبوبة لتتولى بنفسها توزيعها على أصحاب الحقوق.

والدائرة المنابة ملزمة بالإنابة، ولا يجوز لها أن ترفض تنفيذها لأن تقرير مبدأ الإنابة وضع لتحقيق العدالة أي لمصلحة عامة، وفي حال إمتنع قاضي التنفيذ عن تنفيذها يعرضه لمسؤولية إنكار العدالة.¹⁸

¹⁷ د.مصطفى عبد الحميد عياد، مرجع سابق، ص158.

¹⁸ د.مفلح عواد، أصول التنفيذ وفقاً لقانون الإجراء، ، الطبعة الثالثة، دار الثقافة للنشر، عمان، 1997، ص53.

الفرع الرابع: الطعن في الاحكام الصادرة عن قاضي التنفيذ:

إن إستئناف الأحكام الصادرة عن قاضي التنفيذ يقع ضمن إختصاص محكمة الإستئناف التي تقع ضمن نطاقها دائرة التنفيذ، محكمة الإستئناف وليس محكمة البداية بصفتها الإستئنافية، ويكون ميعاد الطعن في المواد المستعجلة هو سبعة أيام وخمسة عشر يوماً فيما عدا ذلك، وقانون التنفيذ لم يبين أي مواد هي المواد المستعجلة إلا في موضوع واحد وهو إشكالات التنفيذ ومنازعاته وهو ما نص عليه مادة (58) من قانون التنفيذ الفلسطيني رقم(23) لسنة2005م. واحتساب بدء سريان المدة يكون من تاريخ صدور الحكم وذلك وفق ما ذكر في نص المادة(4) من قانون التنفيذ الفلسطيني.

وقضت بذلك محكمة إستئناف رام الله (من حيث الشكل تجد بأن القرار المستأنف كان قد صدر بتاريخ 2010\10\17 في حين قدم هذا الإستئناف بتاريخ 2010\11\21 أي بعد فوات المدة القانونية التي نصت عليها الفقرة الثالثة من المادة (5) من قانون التنفيذ الفلسطيني، مع العلم ان المستأنف يعلم علم اليقين بخصومة التنفيذ وبالتالي يسري ميعاد الطعن من تاريخ صدور القرار مما يستوجب رد هذا الإستئناف شكلاً).¹⁹

¹⁹ استئناف تنفيذ رام الله تنفيذ رقم 2010\954 تاريخ 2010\11\28، المقتفي.

المطلب الثاني: تعريف التنفيذ على الأموال غير المنقولة (العقار) وحجزه وتكييفه القانوني

يمكن أن يتم التنفيذ على أموال المدين المنقولة وهو التنفيذ على المنقولات المادية المملوكة للمدين التي تكون بحيازته او في حيازة من يمثله، وذلك من أجل وضعها تحت يد القضاء وإستيفاء الحاجز حقه، و يمكن أن يكون التنفيذ على أموال غير منقولة وهو موضوع بحثنا ويتم بوضع إشارة حجز على ما يملكه المدين من أموال غير منقولة، لمنعه من التصرف بأمواله بما يلحق الضرر بالحاجز، وينص المشرع الفلسطيني على عدم التصرف فيه من وقت معين.²⁰

وقد قسمت هذا المطلب الى ثلاثة فروع، الفرع الأول يتمثل في التنفيذ على الأموال غير المنقولة، والفرع الثاني يتمثل في الطبيعة القانونية للتنفيذ على الأموال غير المنقولة، والفرع الثالث يتمثل في الحجز وأنواعه.

الفرع الاول: التنفيذ على الأموال غير المنقولة:

الأموال غير المنقولة لغة: كل ملك له اصل وقرار ثابت كالأرض والدور والشجر والنخل، وهو مأخوذ من عقر الدار (اصله)، وجمعه عقارات، ويقابله المنقول، والعقار من كل شيء خياره.²¹

والأموال الغيرمنقولة اصطلاحاً: هو أي شيء يمتلك طبيعة غير منقولة وثابتة، أي دائمة لا يمكن تحريكها من مكان إلى آخر، ومن الأمثلة عليه الطرق، وملاحق المباني، والأسوار، والمنازل.²²

وتعرف الأموال غير المنقولة أيضاً بأنها: كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه، لا يمكن نقله من مكان إلى آخر بلا تلف.²³

وترى الباحثة أن ما يميز الأموال الغير منقولة عن الأموال المنقولة، في أن الأموال المنقولة يمكن نقلها دون الحاجة الى تغييرها أو تدميرها، وبالتالي فالأموال الغير منقولة تكون ثابتة لا يمكن نقلها من مكان لآخر دون الحاق الضرر بها.

²⁰ د، احمد ابو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، بدون طبعة، منشأة المعارف، الاسكندرية، بدون سنة نشر، ص406.

²¹ لسان العرب، مجلد4، صفحة596-597.

²² د.عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، دار النهضة العربية، القاهرة، 1968.

²³ د.رائد عبد الحميد، مرجع سابق، ص309.

ويرجع السبب في دقة إجراءات التنفيذ على الأموال غير المنقولة إلى عوامل مختلفة أهمها: ²⁴

1. العقار كان وما زال أهم ما يملك الانسان، قد وصل إليه بالميراث في الغالب فلا يفرط فيه إلا لضرورة ومصلحة، وبإجراءات التنفيذ عليها التي تتسم بطولها يعطي مدة للمدين بالوفاء ما عليه من ديون وإزالة الحجز عنها، ويحافظ على عقاره.

2. وجوب حماية ورعاية كل من تتعلق لهم حقوق على العقار فتكون لهم مصلحة في إتخاذ إجراءات التنفيذ في مواجهته كالدائن صاحب حق الإمتياز، ذلك لأنه يترتب على إجراءات التنفيذ عليه بيعه، فينتقل ببيعه حق الدائن صاحب حق الإمتياز إلى ثمن العقار، حتى يكتسب الراسي عليه المزداد ملكية خاصة غير مشوبة برهن او امتياز.

3. ان التنفيذ في حد ذاته لا ينهي فوراً ما قد يكون للغير من حقوق تتصل بالعقار مما تستوجب من المشرع ان يقوم بتنظيمها، كحقوق مستأجر العقار الذي له حقوق على هذا العقار.

وإذا انصب الحجز على أرض دون الإشارة إلى بناء قائم عليها، فلا يمتد الحجز بقوة القانون إلى هذا البناء، لأنه لا يعبر هكذا عقاراً بالتخصيص، ولكن يمتد بقوة القانون إلى المنقولات المعتبرة عقاراً بالتخصيص ما دامت مخصصة لخدمة العقار المحجوز، وهذا ما نصت عليه المادة (1\54) والتي جاء فيها "المنقولات المتصلة بالمال غير المنقول والمستقرة والمرصودة لخدمته واستغلاله بشرط ان تكون مستعملة فيما خصصت له"، يتبين من ذلك أنه لا يجوز حجز وبيع الأشياء التالية مستقلة عن المال غير المنقول وإنما تحجز وتباع معه

والأصل أن الحجز على العقار يشمل ملكيته كاملة، الرقبة والمنفعة، ولكن لا يجوز الحجز على حق الإستعمال وحق السكنى، وحق الارتفاق والحقوق العينية التبعية.²⁵

اما بالنسبة إلى الأموال غير المنقولة التي يجوز حجزها او لا يجوز، فنظمتها القواعد العامة:

ان الاصل هو جواز الحجز على جميع أموال المدين ما لم يمنع المشرع من التنفيذ عليها بنص خاص.

²⁴ مفلح عواد القضاة، مرجع سابق، ص319.

²⁵ د.احمد ابو الوفا، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، بدون طبعة، نشر مكتبة الوفاء القانونية، 2015، ص720-721.

ولكن هناك بعض الأموال التي لا يجوز الحجز عليها او التصرف فيها وبيعها لاسباب انسانية مرادها الرأفة بالمدين وتكون اسباب المنع بقوة القانون وهي:

1. الأموال المتعلقة بشخص المدين منها:²⁶

أ- الألبسة والأسرة والفرش الضرورية للمدين وعياله: فيشترط لعدم جواز الحجز عليها او معيار عدم جواز الحجز عليها هو الضرورة، ويتماشى مع كل الظروف والأحوال ومستوى المعيشة، وتكون هذه الألبسة المتمثلة بالحد الأدنى حسب ظروف المجتمع والمقصود بعائلة المدين: أقاربه الذين يعيشون معه على عمود النسب هم أصوله وفروعه وأصهاره على عمود النسب هم أصول الزوج وفروعه ويجب ان يكونو في قائمة دائمة مع المدين. وهذا ما نصت عليه المادة(147) من قانون التنفيذ الفلسطيني والتي تنص عل انه"لا يجوز الحجز على ما يلزم المدين وأسرته الملزم بالإففاق عليهم والمقيمين معه من الفراش والثياب والأدوات الضرورية للمعيشة: كأدوات الطبخ والنظافة وحفظ الطعام، وكذلك ما يلزمهم من الغداء لمدة شهر".

ب- اواني الطبخ للمدين وعائلته أيضاً يتمثل في الحد الأدنى او الضروري مراعاة للأداب العامة للمدين وعائلته.

ت- ما يلزم المدين لمزاولة مهنته او حرفته من كتب والالات والأمتعة اللازمة لمهنة المدين وحرفته. وهذا ما نصت عليه المادة(148) من قانون التنفيذ الفلسطيني والتي تنص على ما يلي"لا يجوز الحجز على الأشياء الآتية إلا لاقتضاء ثمنها أو مصاريف صيانتها أو نفقة مقررة: 1- ما يلزم المدين من كتب وأدوات ومهمات لمزاولة مهنته أو حرفته بنفسه".

ث- المؤونة اللازمة للمدين وعائلته من حبوب ووقود ودقيق ويقصد بعائلته ما تم ذكره فيما سبق.

ج- مقدار البذور التي تكفي لبذر المدين ارضه التي اعتاد على زراعتها إذا كان زارعاً، ويشترط لعدم الحجز عليها: وهذا ما نصت عليه المادة(448) من قانون التنفيذ الفلسطيني ويشترط لتطبيق هذه الحالة:

اولاً: أن يكون مزارعاً اعتاد الزراعة بصرف النظر عما إذا كانت الأرض ملكاً له ام لا.

ثانياً: أن يكون لدى المدين حيوانات يستعملها في الزراعة.

ثالثاً: أن يكون لديه علف يكفي لإطعام الحيوانات لمدة موسم زراعي واحد.

²⁶ د.مفلح عواد القضاة، مرجع سابق، ص212-213.

ح- حق النفقة في المستقبل لان النفقة لا تصبح ملكاً للدائن إلا بعد حلول أجل استحقاقها، ولا الأموال الموهوبة او الموصى بها لتكون نفقة إلا بمقدار الربع وفاء لدين نفقة مقررة. هذا ما نصت عليه المادة(49) من قانون التنفيذ الفلسطيني والتي نصت على انه "لا يجوز الحجز على ما يحكم به القضاء من المبالغ المقررة أو المرتبة مؤقتاً للنفقة أو الصرف منها في غرض معين".

خ- البوالص والاوراق التجارية.

د- الأجرور والرواتب والمكافآت والعلاوات إلا بمقدار الربع نص مادة(51) من قانون التنفيذ الفلسطيني والتي تنص على انه "لا يجوز الحجز على الاجور والرواتب والمكافآت وملحقاتها من علاوات وبدلات وما يستحق من معاشات ومكافآت او ما يقوم مقامها الا بمقدار الربع وفي حالة تراحم الديون تكون لديون النفقة المقررة اولوية في الإستيفاء".

ذ- ولا يجوز الحجز على الدار المملوكة للمدين التي يقيم فيها المدين هو وعائلته إلى إذا كانت هي او الأرض التي تقام عليها الدار هي سبب لمديونية المدين.27

2- عدم جواز الحجز بسبب طبيعة المال او الغرض منه:28

أ- حق الملكية الادبية والفنية والصناعية: انه لا يجوز الحجز عليها لأن له إرتباط بحق معنوي للمؤلف، والتنفيذ عليه يمس بسمعة المؤلف العلمية او الفنية او الأدبية بل يجوز الحجز على نصف النسخ او ثمنها تحت يد الغير، ولا يجوز الحجز على المصنفات التي توفي صاحبها قبل أن يقوم بنشرها إلا إذا تأكد أنه كان ينوي على نشرها وهذا ما نصت عليه المادة(53) من قانون التنفيذ الفلسطيني.

ب- العقارات بالتخصيص وحقوق الإرتفاق التي تعتبر من الأموال التي لا يجوز التصرف فيها إستغلالاً، فيكون الحجز عليها وبيعها تبعاً للعقار ومرتبباً فيه.

ت- الأموال العامة: وهي المخصصة للمنفعة العامة وسواء كانت مملوكة للدولة او لأشخاص إعتيادية وسواء تخصيصها للمنفعة العامة بالفعل او بمقتضى القانون.

ث- الأموال التي تتمتع بالحصانة الدولية: مثل الأموال المملوكة للبعثات الدبلوماسية الأجنبية والمملوكة للمنظمات الدولية مثل مباني منظمة الأمم المتحدة، وكالة الغوث للاجئين.

²⁷ د.مصطفى عبد الحميد عياد ، مرجع سابق، ص213-220.

²⁸ د.فتحي والي، مرجع سابق، ص215-216.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للتنفيذ على الأموال غير المنقولة:

حاول بعض الكتاب البحث عن تكيف للحجز بإدخاله في احد التكييفات القانونية فكان هناك عدة آراء أهمها:²⁹

الرأي الاول: إن الحجز على مال معين هو إنشاء حيافة قانونية للدائن فإذا كانت هذه الحيافة على أموال منقولة فإنها تعطي للحائز حق اولوية تطبيقاً لقاعدة الحيافة في المنقول سند الملكية، وبذلك يمنع المدين من أي تصرف قد يلحق الضرر بالمال، لأن حق الدائن اولى بالحماية من حق المتصرف إليه، وهو يكون مكتسب حق الاولوية.

ولكن لو أخذنا بهذا التكيف فإن الحيافة في المنقول لا تسري على الأموال غير المنقولة، وبذلك لا نقدم أي حل بالنسبة للحجز على الأموال غير المنقولة.

الرأي الثاني: أعتبر بأنه بمجرد الحجز على أي أموال فإنه يفقد مالك هذا المال أهلية التصرف فيه، ولا يمكنه إدارته، ويقوم القضاء مكانه في إدارته والتصرف فيه.

وهذا الرأي لا يمكن الاخذ به لأنه يعتبر إذا تصرف المدين في أمواله يكون باطلاً وهو على خلاف ما هو مقرر، بأن تصرفاته تكون صحيحة ولكن غير نافذة في مواجهة الحاجز.

الرأي الثالث: اعتبر الحجز إنشاء حق عيني للدائن الحاجز على المال المحجوز، والحق العيني هو إستئثار شخص بشيء او سلطة مباشرة لشخص على شيء معين، والحاجز بإستئثاره يعطيه ميزتين، التتبع والأفضلية.

فتكون له الاولوية لأن مزايا الحجز تترتب لصالح الدائن الحاجز وحده دون غيره، ويكون له التتبع، لأن تصرف المدين المحجوز عليه في المال لا يسري بحقه.

وإذا اعترض على هذا الرأي بأن الحاجز لا يتقدم على أي دائن آخر، فالحاجز ليس له اولوية على الحاجزين الآخرين على نفس المال يكفي ان تكون له اولوية على بعض الأشخاص وليس على كل الأشخاص. فمثال ذلك حق الرهن يعتبر حقاً عينياً، تكون له الاولوية بالنسبة للدائنين المقيدة حقوقهم بعده والدائنين العادين وليس للدائنين المقيدة حقوقهم قبله.

²⁹ د. فايز احمد عبد الرحمن، مرجع سابق، ص 404-405.

وإذا اعترض على هذا الرأي بان الحقوق العينية وردت على سبيل الحصر، يمكن الرد عليه بأن القانون ينص على إعتبار جميع أموال المدين ضامنة لديونه، وبهذا يكون الحق العيني لا يتحدد إلا بتوقيع الحجز على شيء معين.³⁰

وترى الباحثة اعتبار ان الحجز على أموال المدين لصالح الدائنين هو نظام خاص بالتنفيذ الجبري له ذاتية تعطيه طبيعة خاصة وإن تشابه مع بعض الانظمة القانونية المعروفة.

الفرع الثالث: الحجز وانواعه :

ممکن ان يتم حجز الأموال غير المنقولة إما حجزاً تحفظياً وفق قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية سواء قبل رفع الدعوى، على المدين او عند إقامتها او أثناء نظرها، إما حجزاً تنفيذياً وفق قانون التنفيذ، امام قاضي التنفيذ وتسجيل ملفه في دائرة التنفيذ.

ويعرف الحجز لغة: بأنه حجز الشيء حازه ومنعه من غيره، وحجز القاضي على المال منع صاحبه من التصرف فيه حتى يؤدي ما عليه³¹

والحجز اصطلاحاً: هو وضع المال تحت يد القضاء لمنع صاحبه من أن يقوم بأي عمل قانوني او مادي من شأنه أخراج هذا المال او ثماره من ضمان الدائن الحاجز، والحجز إجراء ضروري لا تتصور خصومة نزع الملكية بدونه.³²

وهناك من عرفه بأنه "طريق من طرق التنفيذ على الأموال يهدف إلى وضع أموال المدين تحت يد القضاء بقصد بيعها لصالح الدائنين الذين يقتضون حقوقهم من ثمن بيع هذه الأموال"³³

ولا يعتبر الحجز في جميع الأحوال عمل من أعمال التنفيذ، بل قد يكون طريقاً من طرق التحفظ، وبذلك يكون الحجز نوعان: حجز تنفيذي وحجز تحفظي وكلاهما يهدف إلى وضع المال تحت يد القضاء.

³⁰ د.فتحي والي، مرجع سابق، ص416.

³¹ المعجم الوسيط، باب الحاء، الطبعة الثانية، بدون دار نشر، القاهرة1972، ص179.

³² د.فتحي والي، مرجع سابق، ص277.

³³ د.امنية النمر، احكام التنفيذ الجبري وطرقه، دون طبعة، مكتبة مكاي، بيروت، دون سنة نشر، ص94.

وعلى ذلك يمكن تعريف كل منهما:

يعرف الحجز التنفيذي: "هو إستيفاء حق الدائن الحائر من أموال المدين او من ثمنها بعد بيعها بواسطة السلطة العامة، ولذلك لا يجوز إجراء الحجز إلا من دائن بيده سند تنفيذي مستوفي كافة الشروط الشكلية والموضوعية".³⁴

أما الحجز التحفظي: "هو منع المدين من التصرف في المال المحجوز إضراراً بحقوق الدائنين، ويتم إجرائه بدون سند تنفيذي، وينقلب إلى حجز تنفيذي لصدور الحكم بصحته".³⁵

لذلك فيتفق الحجز التنفيذي مع الحجز التحفظي في أن:³⁶

أولاً: الحجز التنفيذي والتحفظي هما لحماية حق الدائن.

ثانياً: انهما يقعان على قدر ما في ذمة المدين من دين، إلا إذا كان المال غير قابل للتجزئة .

ثالثاً: وأن القصد من كلاهما منع المدين من التصرف بأمواله حتى لا يلحق بالدائن ضرر.

ومع ذلك يختلفان من حيث:

أولاً: الحجز التحفظي يهدف إلى ضبط المال المحجوز عليه ومنع المدين من التصرف فيه، ولا يؤدي بذاته إلى بيع المال المحجوز عليه بالمزاد العلني، اما الحجز التنفيذي فإنه يهدف إلى ضبط المال ومنع الدائن من التصرف فيه، وبيعه بالمزاد العلني ليتستوفي الدائن حقه.³⁷

ثانياً: إن الحجز التنفيذي يعتبر منذ البداية حجزاً تنفيذياً وتحفظياً في نفس الوقت، بينما الحجز التحفظي لا يمكن إعتبره حجز تنفيذياً إلا بتوافر الشروط الحجز التنفيذي، في حال توافرت هذه الشروط ينقلب الحجز من حجزاً تحفظياً إلى حجزاً تنفيذياً.³⁸

ثالثاً: في الحجز التنفيذي إشتراط القانون أن يكون بيد الدائن الحاجز سنداً تنفيذياً مستوفياً كافة الشروط حتى يكون الحجز تنفيذي يجب أن يكون الحق حالاً ومستحق الأداء ومعلوم المقدار، اما في الحجز التحفظي لم يشترط أن يكون بيد الدائن سنداً تنفيذياً لأن الغاية من الحجز التحفظي هي التحفظ على أموال

³⁴ د. احمد ابو الوفا، مرجع سابق، ص 447.

³⁵ د. مفلح عواد، مرجع سابق، ص 2600.

³⁶ سليم رشاد ناصر، رسالة ماجستير بعنوان (إشكالات الحجز التحفظي في قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية الفلسطينية)، جامعة القدس، فلسطين، 2001، ص 11.

³⁷ د. فايز احمد عبد الرحمن، مرجع سابق، ص 348.

³⁸ د. فتحي الوالي، مرجع سابق، ص 279.

المدين³⁹، وهذا ما نصت عليه المادة(1\8)من قانون التنفيذ الفلسطيني والتي تنص على"لا يجوز التنفيذ الجبري إلا بسند تنفيذي اقتضاء لحقوق مؤكدة في وجودها ومحددة في أطرافها ومعينة في مقدارها وحالة الأداء".

رابعاً: الحجز التحفظي لا يمكن القيام به إلا إذا كانت هناك ادلة قوية على احتمال القيام بتهريب المدين لأمواله، اما الحجز التنفيذي يمكن القيام به سواء كان هناك إحتتمالية لتهريب هذه الأموال أم لا ما دام لدى الدائن السند التنفيذي.⁴⁰

خامساً: يشترط في الحجز التنفيذي إتخاذ مقدمات التنفيذ ولا يمكن الحجز التنفيذي بدونها، ولكن بما أن القصد في الحجز التحفظي هو حماية حق الدائن بمنع المدين من تهريب أمواله، والتصرف فيها بقصد منع الحجز عليها، فإنه لا يشترط إتخاذ مقدمات في التنفيذ.⁴¹

سادساً: الحجز التنفيذي ينعقد الإختصاص به لقاضي التنفيذ المختص حسب نوع التنفيذ فإذا كان التنفيذ على أموال منقولة فيكون من إختصاص المحكمة التي يقع في دائرتها المال المنقول، اما إذا كان لدى شخص ثالث فيكون من إختصاص محكمة موطن المحجوز لديه، اما التنفيذ على عقار تكون من إختصاص المحكمة التي يقع في دائرتها العقار، وهذا ما نصت عليه المادة(1\4ج) من قانون التنفيذ الفلسطيني⁴²، اما في الحجز التحفظي فالمدعي مخير اما وفقاً للقواعد العامة في الإختصاص، او لدى المحكمة التي يقع الحجز في دائرتها.

سابعاً: يقتصر الحجز التحفظي على الأموال المنقولة دون غير المنقولة، على أساس أن المنقولات من السهل نقلها وتهريبها، اما العقارات فلا يسري عليها الحجز التحفظي على أن العقارات من الصعب نقلها وتهريبها، بينما الحجز التنفيذي يسرى على كافة الأموال منقولة كانت أم غير منقولة.⁴³

ثامناً: الحجز التحفظي يجب ان يتم تقديم كفالة لضمان أي ضرر قد يلحق المدين نتيجة هذا الحجز فلا يمكن حجز تحفظي دون كفالة، بينما الحجز التنفيذي لا يشترط فيه تقديم أي كفالة.⁴⁴

³⁹ اسامة الكيلاني، احكام التنفيذ في المواد المدنية والتجارية بمقتضى قانون التنفيذ الفلسطيني، ط3، بدون دار نشر، 2008، ص247.

⁴⁰ د.فايز احمد عبد الرحمن، مرجع سابق، ص349.

⁴¹ سليم رشاد ناصر، رسالة ماجستير مرجع سابق، ص17.

⁴² تنص المادة (4) من قانون التنفيذ الفلسطيني على ينعقد الإختصاص لدائرة التنفيذ التي يقع ضمن دائرة إختصاصها المال غير المنقول المراد حجزه او بيعه".

⁴³ د.فايز احمد عبد الرحمن ، مرجع سابق، ص350.

⁴⁴ د.فايز احمد عبد الرحمن، مرجع سابق، ص350.

ولذلك يمكن القول أن الحجز التنفيذي على الأموال المنقولة وغير المنقولة، ويكون على الأموال غير المنقولة وبوضع اشارة حجز على ما يملكه المدين ووضعه تحت يد القضاء، حتى لا يتصرف به المدين تصرف يضر بالدائن، وحتى بيعه لإستيفاء هذا الأخير حقه.

يلخص الباحث فيما يتعلق بالحجز التنفيذي والحجز التحفظي، وهناك فارق ما بين الحجز التنفيذي والتحفظي هو أن الحجز التنفيذي من بدايته هو حجز تنفيذي، اما الحجز التحفظي هو تحفظي احتياطي من البداية ولا يؤدي تلقائياً إلى التنفيذ(البيع) إلا إذا توافرت شروط الحجز التحفظي وهي توافر شرط الضرورة او الاستعجال، والشرط الذي يتعلق بالحق المحجوز من أجله وهو ان يكون مبلغ من النقود، فبعدها يتحول من حجز تحفظي إلى تنفيذي.

المطلب الثالث: شروط التنفيذ على الأموال غير المنقولة:

اشترط المشرع لىتم التنفيذ على الأموال غير المنقولة شروط وإجراءات معينة يجب توافرها بدونها لا يمكن التنفيذ، والتي يتمثل في أن يكون بيد الدائن سنداً تنفيذياً، بحيث يعتبر إثبات على وجود حق له، والتأكد من أنه قام بمقدمات التنفيذ وهي إجراءات يجب القيام بها قبل التنفيذ. وبذلك يتضمن هذا المطلب فرعين، الأول يتمثل في وجود سند تنفيذي بيد الدائن، والفرع الثاني يتمثل في مقدمات التنفيذ.

الفرع الاول: وجود سند تنفيذي بيد الدائن:

يتركز عمل دائرة التنفيذ على وجود السند التنفيذي وما يتعلق به من إجراءات، إذ جعل القانون من السند التنفيذي نقطة بداية في التنفيذ، وبذلك لا يكون هناك تنفيذ في حال عدم وجود سند تنفيذي ابتداءً، وإن فكرة السند التنفيذي هي من أهم الافكار التي تتعلق بالتنفيذ الجبري، وترمي إلى التوفيق بين اعتبارين متعارضين الاول يتمثل في مصلحة الدائن في التنفيذ الفوري لإقتضاء حقه ويتطلب ذلك بأن لا يلقي موظف التنفيذ اعتباراً لأي إعتراضات يتقدم بها المحكوم عليه، والثاني يتمثل بتحقيق العدالة في أنه يجوز للمحكوم عليه أن ينازع في التنفيذ قبل البدء به⁴⁵.

⁴⁵ د. احمد خليل، التنفيذ الجبري، دون طبعة، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، 1997، ص102.

فمن السند التنفيذي يمكن التعرف على صاحب الحق في إقتضاء حقه، ومعرفة المال الذي يتم عليه التنفيذ، وهل يجوز التنفيذ عليه أم لا، وبذلك لا يجوز التنفيذ بدون الأسناد التنفيذية التي تتخذ أشكال متعددة، وهذا ما نصت عليه المادة (118) من قانون التنفيذ الفلسطيني والتي جاء فيها "لا يجوز التنفيذ الجبري إلا بسند تنفيذي تتمثل شروطه في ان تكون الحقوق المراد إقتضاءها مؤكدة في وجودها ومحددة في أطرافها ومعينة في مقدارها وحالة الأداء".

فالبعض عرف السند التنفيذي على أنه الوثيقة او السند الكتابي الذي يتضمن أداء معين لصالح شخص او أشخاص معينين ويكون بالصيغة التنفيذية.⁴⁶

وعرفه البعض الآخر هو عمل قانوني يتخذ شكلاً معيناً، ويتضمن تأكيداً لحق الدائن الذي يريد الإقتضاء الجبري.⁴⁷

ويرى الدكتور أحمد أبو الوفا أن سبب الحق في التنفيذ هي الواقعة القانونية مصدر الحق أي هو سبب أصل التزام المدين، وما يعيب هذا الرأي ان مجرد وجود هذه الواقعة لا تخول لوحدها الحق في التنفيذ الجبري، وهو يعتبر السند التنفيذي شرط لاجراء التنفيذ ولا يصح ذلك لأن السند التنفيذي هو لازم لإجراء التنفيذ وهو الحق في التنفيذ الذي لا يصح التنفيذ بغير توافره.

وفي تعريف آخر هو ذلك المحرر او الورقة المكتوبة التي تتضمن بيانات معينة (موضوعية) وكذلك له شخص خاص من حيث التوقيع والختم بمقتضى احكام القانون وهي امور (شكلية). وهذا ما نصت عليه المادة (218) من قانون التنفيذ الفلسطيني والتي تنص على أن "الاسناد التنفيذية هي الاحكام والقرارات والاورامر القضائية والنظامية والشرعية ومحاضر التسوية القضائية والصلح التي تصدق عليها المحاكم النظامية والشرعية واحكام المحكمين القابلة للتنفيذ والسندات الرسمية والعرفية وغيرها من الاسناد التي يعطيها القانون هذه الصفة".

أما من ناحية الموضوع أي تتضمن التزاماً بأداء حق بإعطاء شيء او القيام بعمل او الامتناع عن عمل، وبيان نوع الحق ومقداره وصفته وعدده ووزنه ومواصفاته، فبذلك يكون تقرير جازم غير قابل للتعديل او الطعن الا وفق الإجراءات التي حددها القانون، اما من ناحية الشكل قد يكون ضمن الشروط التي حددها القانون مثل الاركان التي اشترط توافرها لاعتبار الورقة التجارية شيئاً.⁴⁸

⁴⁶ د. فايز احمد عبد الرحمن، مرجع سابق، ص 19.

⁴⁷ د. فتحي والي، مرجع سابق، ص 29.

⁴⁸ د. حسين احمد مشاقي، التنفيذ وإجراءاته في المواد المدنية والتجارية، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2012، ص 51.

لذلك يمكن اعتبار السند التنفيذي انه امتداد وتأكيد للحماية القانونية التي يقرها المشرع للحق الموضوعي، والسند التنفيذي له صلة بالحق الموضوعي وله قوة ذاتية فهو بذاته يعطي الحق بالتنفيذ الجبري.

ويمكن تحديد خصائص السند التنفيذي، بحيث تكون: ان السندات التنفيذية جاءت على سبيل الحصر منصوص عليها بالقانون ولا يجوز الاتفاق بين الخصوم على خلافها، وان السند التنفيذي ضروري لاجراء التنفيذ حيث لا يجوز ان يتم التنفيذ الا بموجب سند تنفيذي، ولا يقبل أي دليل آخر حتى يتم بمقتضاه التنفيذ وذلك لما يترتب على التنفيذ من آثار خطيرة تلحق بالمدين، وان السند التنفيذي بحد ذاته له قوة ذاتية في التنفيذ بمجرد وجوده يستطيع الدائن التقدم لدائرة التنفيذ وطلب التنفيذ، بصرف النظر عن وجود حق موضوعي.

ويشترط في الحقوق التي يمكن التنفيذ لإقتضاءها أن تكون مؤكدة في وجودها محددة في اطرافها ومعينة في مقدارها وحالة الأداء وهذا ما نصت عليه المادة (218) بقولها "مؤكدة في وجودها محددة في اطرافها ومعينة في مقدارها وحالة الاداء".

ونجد أن محكمة استئناف تنفيذ رام الله قد بينت في حكمها الخاص في موضوع حلول الأداء (يجب ان يكون في السند التنفيذي عند طرحه للتنفيذ حال الاداء وتجد بان حلول الاداء هو امكانية المطالبة بالدين موضوع السند من ناحية تاريخ استحقاقه او قابليته للتنفيذ ضمن مدة معينة، وبتطبيق الافكار على السند محل البحث بان قيام المستأنف باداء تصريح القسم قد تضمن ان القصد منه هو احالة الدين على المستأنف عليها، وانه هذا التصريح لا يقرأ بمعزل عن الحوالة الحق المصدق لدى كتب عدل نابلس تحت رقم 972\2010\6779 وعند تحليل هذا السند المترابط من الواضح ان موضوع السند التنفيذي يصبح حال الاداء وتتوفر به الشروط التي تطلبها المادة(218) من قانون التنفيذ⁴⁹).

ولا يشترط توافر هذه الشروط عند تكوين السند التنفيذي، بل يكفي توافرها عند البدء في التنفيذ، ويكفي ان يحدد السند أجلاً للوفاء او يعلقه على شرط، ويكون التنفيذ في هذه الأحوال عند حلول الأجل او تحقق الشرط المحدد، وفي حال نفذ الدائن قبل حلول أجل دينه يكون التنفيذ باطلاً ولا يصبح صحيحاً إذا حل أجل دينه اثناء التنفيذ، لانه مبني على باطل وما بني على باطل فهو باطل.⁵⁰

⁴⁹ استئناف تنفيذ رام الله رقم 2010\696 تاريخ 2010\9\20، مقتفي.

⁵⁰ د. عبد الحميد الشواربي، الاحكام العامة في التنفيذ الجبري، دون طبعة، منشأة المعارف، الاسكندرية، 2002، ص15.

والاصل ان التنفيذ لا يكون إلا بموجب السند التنفيذي بإستثناء الأحوال المنصوص عليها بموجب نص في القانون، وفي بعض الأحوال يجوز التنفيذ بموجب صورة من السند التنفيذي وتعرف الصورة التنفيذية بأنها عبارة عن ورقة رسمية يتم تحريرها بمعرفة موظف عام مختص ويثبت في هذه الورقة الرسمية مضمون السند التنفيذي، ويجب ان تكون الصورة تحتوي على الصيغة التنفيذية والتي يمكن تعريفها على انها أمر صادر إلى المختصين باجراء تنفيذ السند التنفيذي جبراً وإلى رجال النيابة ورجال الادارة بالمعاونة على التنفيذ ولو اقتضى الأمر استعمال القوة الجبرية.

وتكون هذه الصيغة التنفيذية هي "على الجهة التي يناط بها التنفيذ ان تبادر اليه متى طلب منها ذلك وعلى كل سلطة ان تعين على اجرائه ولو باستعمال القوة الجبرية متى طلب منها ذلك"، وبعد ذلك توقع من الموظف المختص وتختم بختم الجهة الرسمية الصادرة منها⁵¹، وتكمن أهمية الصورة التنفيذية في:⁵²

1. يتم من خلالها مراقبة إجراءات التنفيذ ويكون بذلك تحقيق لمصلحة الدائن والمدين.
2. وتمكن مأمور التنفيذ والقائمين على التنفيذ من التأكد من حق طالب التنفيذ.
3. وتثبت صورة التنفيذ ان الدائن لم يتقدم من قبل لإستيفاء حقه.
4. وهي وسيلة تنفيذية جبرية تتضمن التنفيذ الجبري حتى لو باستعمال القوة لازالة العقبات التي قد تعترض التنفيذ.

وتوضع صيغة التنفيذ بذيل صورة السند التنفيذي الرسمية التي تسلم إلى صاحب الحق في اجراء التنفيذ بناء على طلبه، وتسمى هذه الصورة "الصورة التنفيذية"، ولا تسلم الصورة التنفيذية الا للخصم الذي تعود اليه المنفعة من التنفيذ، ولا تسلم له الا في حال التأكد من ان الحكم جائز تنفيذه ولا تعطى له الا مرة واحدة حتى لا يتم تكرير تنفيذ ذات الحكم اكثر من مرة.⁵³

وترى الباحثة انه لا يمكن التنفيذ بدون سند تنفيذي حتى يكون التنفيذ صحيحاً ويضمن حق المدين حتى لا يكون التنفيذ دون مصوغ في بعض الاحيان، فبتوافر السند التنفيذي والصورة التنفيذية تضمن من وجود هذا الحق، وتتأكد من طالب هذا التنفيذ وتعرف شخصه سواء كان حائزها هو صاحب الحق او كان كفيل او وكيل أي ان له صفة، وانه لا بد من توافر الصيغة التنفيذية لانها تعتبر ركن من الاركان المهمة في السند التنفيذي الذي لا يجوز التنفيذ بدون توافرها.

⁵¹ د.فايز احمد عبد الرحمن، مرجع سابق، ص28.

⁵² د.حسين احمد المشاقي، مرجع سابق، ص60.

⁵³ د.احمد ابو الوفا، مرجع سابق، ص147.

الفرع الثاني: مقدمات التنفيذ:

لقد اوجب المشرع باتباع إجراءات معينة قبل مباشرة التنفيذ بعد تقديمه السند التنفيذي، والدفع لدائرة التنفيذ الرسوم المقررة وتقوم دائرة التنفيذ بتبليغ المدين بصورة عن السند التنفيذي وذلك بواسطة ورقة تبليغ موقعة من مأمور التبليغ وتختم بخاتم دائرة التنفيذ وذلك بواسطة محضر او الجهة الخاصة بالتبليغ وهذا ما جاء في المادة (9) من قانون التنفيذ الفلسطيني.⁵⁴

ومقدمات التنفيذ هي المبينة في نصوص المواد من (9-18) من قانون التنفيذ الفلسطيني وهي المقدمات التي تسبق الشروع في التنفيذ الجبري بصورة فعلية.

وتعرف مقدمات التنفيذ على انها (مجموعة الإجراءات التي يتوجب القانون اتخاذها قبل الشروع في التنفيذ الجبري، بحيث يبطل التنفيذ ان لم تتخذ، والهدف منها هو حث المدين على الوفاء، ويبطل التنفيذ إذا ما بدأ دون اتخاذها او في حال كانت متخذة بشكل معيب)

وتكمن أهمية مقدمات التنفيذ باعتبار هذه الإجراءات هي مبدأ مواجهة بين الخصوم، حتى يتمكن المنفذ ضده من الاطلاع على السند التنفيذي المنفذ ضده ويكون امامه فرصه الوفاء بما عليه قبل الشروع في التنفيذ وإلا كان هذا التنفيذ باطلاً، حيث يكون هناك فرصة بين اعلان السند التنفيذي والشروع في التنفيذ، وبذلك يقوم المنفذ ضده بالاطلاع على السند ومعرفة مصلحته فيما إذا لا يريد الوفاء او ان يقوم بالوفاء الاختياري.⁵⁵

وتكون طبيعة مقدمات التنفيذ، انها لا تعد من إجراءات التنفيذ وبذلك يترتب عليها نتائج مختلفة فمثلاً انه إذا منع المشرع من التنفيذ خلال مدة معينة فلا يسري هذا المنع على مقدمات التنفيذ التي يجوز اجرائها خلال هذه المدة، وأيضاً إذا كانت إجراءات التنفيذ تختلف باختلاف طبيعة الأموال المراد التنفيذ عليها فيما إذا كانت منقول او عقار، فإنها لا تختلف في مقدمات التنفيذ ايا كان نوع محل التنفيذ، وبذلك تكون مقدمات التنفيذ تتصل وتتفصل عن إجراءاته.⁵⁶

⁵⁴ د.حسين احمد مشاقي ، مرجع سابق، ص 83.

وتنص المادة (9) من قانون التنفيذ الفلسطيني على انه "يجب ان يسبق التنفيذ بتبليغ المدين بصورة من السند التنفيذي وذلك بورقة تبليغ توقع من مأمور التنفيذ وتختم بخاتم دائرة التنفيذ."

⁵⁵ د، رائد عبد الحميد، الوجيز في شرح قانون التنفيذ الفلسطيني، مرجع سابق، ص 74.

⁵⁶ د.فايز احمد عبد الرحمن، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص 328.

ويترتب على ذلك أي على اعتبارها ليست من إجراءات التنفيذ عدة نتائج منها:⁵⁷

1. ان مقدمات التنفيذ ذاتها لا تختلف ايا كان نوع التنفيذ سواء مباشراً او بطريق الحجز والبيع وسواء كان على منقول او عقار .

2. ان الآثار التي تترتب على إجراءات التنفيذ المقيدة بمدة لا تتأثر او تترتب على مقدمات التنفيذ.

وبذلك اوجب القانون القيام ببعض الاعمال الاجرائية التي لا تعتبر جزء من الخصومة اولها، اعلان السند التنفيذي قبل اجراء التنفيذ، يجب على الدائن قبل اتخاذ إجراءات التنفيذ الجبري ان يعلن المدين بالسند التنفيذي، وانذاره بتكليفه بالوفاء وانه إذا لم يفي سوف يتم اخذ الحق جبراً، وأهمية الإعلان تكمن في انه إخبار للمدين بان للدائن الحق في إستيفاء حقه، ويستطيع المدين ان يعترض على التنفيذ او ان يقوم بالوفاء اختياراً ويتخلص من نفقات التنفيذ، اما بعد التكليف بالوفاء مع الانذار فانه يقصد به التأكيد على امتناع المدين عن الوفاء واعتباره اعتداء على حق الدائن ويمكنه اللجوء إلى اخذ حقه جبراً.

اوجب القانون بموجب نص المادة (2\9) من قانون التنفيذ الفلسطيني على انه على "تشمل ورقة التبليغ بالاضافة إلى صورة السند التنفيذي اسماء الاطراف ومواطنهم ومحال اقامتهم وعلى تكليف المدين بالوفاء بالتزامه خلال سبعة أيام من تاريخ التبليغ الا ان يكون السند التنفيذي كتسليم الاشياء التي يخشى من تلفها وضياعها فيكون الميعاد يوماً واحداً."

يتبين من نص هذه المادة ان القانون اوجب تبليغ المدين بالسند التنفيذي بموجب ورقة تبليغ ويكون على شكل نموذج مطبوع معين لهذا الغرض ويكون من الضرورة تعبئة البيانات والمعلومات التي وردت بموجب نص المادة (2\9) من قانون التنفيذ الفلسطيني وهي :

1. اسماء الاطراف ومواطنهم ومحل اقامتهم.
2. طلب تكليف المدين بالوفاء بالتزامه في السند خلال سبعة أيام من تاريخ التبليغ، او لمدة يوم واحد إذا كان موضوع السند يتعلق بتسليم اشياء التي يخشى من تلفها وضياعها.
3. اسم المحكمة التي تقع في نطاقها دائرة التنفيذ.
4. رقم الدعوى التنفيذية.
5. توقيع مأمور التبليغ والتاريخ وختم دائرة التنفيذ.

⁵⁷ د.فايز احمد عبد الرحمن، مرجع سابق، ص329.

وبذلك يتبين انه لا يجوز مباشرة التنفيذ الا بمضي هذه المدة، باستثناء حالتين وفق ما نصت عليه المادة (1١9) من قانون التنفيذ الفلسطيني والحالة الاولى تتمثل في ان يقوم المدين بالمبادرة في الوفاء طواعية خلال هذه المدة وبمحض اختياره، والثانية في حال كان محل التنفيذ مما يخشى ضياعه او هلاكه او تهريب أموال المدين او غيرها من العوارض التي تعد محل التنفيذ او تنقص من قيمته، وفي هذه الحالة يجوز بقرار من قاضي التنفيذ القاء الحجز على أموال المدين قبل انقضاء هذه المدة.⁵⁸

وفي حالة كان المدين في السند التنفيذي مجهول محل الإقامة فيتم التبليغ عن طريق ورقة التبليغ يتعلق نسخة منها في محل اقامته الاخير ونسخة في ديوان دائرة التنفيذ وتنتشر نسخة ثالثة في احدى الصحف المحلية وهذا ما نصت عليه المادة (10) من قانون التنفيذ الفلسطيني، وبالإضافة إلى البيانات الاساسية المذكورة في المادة (9) من قانون التنفيذ يجب إخطاره ان يقوم بالحضور إلى دائرة التنفيذ في غضون اسبوعين، ويتبين من ذلك ان المشرع قد راعى المدين في هذه الحالة حيث زاد المدة بين الإخطار وحضوره لمراجعة دائرة التنفيذ، وانه إذا لم يحضر خلال هذه المدة يعتبر ممتنع عن التنفيذ وتباشر دائرة التنفيذ إجراءات التنفيذ الجبري، ويمكن ان يتم الحجز على أمواله منقولة وغير منقولة خلال هذه المدة ولكن دون بيعها قبل انقضاء المدة، الا إذا كان يخشى تلفها او ضياعها مع مراعات المواعيد والإجراءات والقواعد المنصوص عليها في القانون⁵⁹ وهذا ما نصت عليه المادة (4\10) من قانون التنفيذ الفلسطيني.

وأوجب المشرع ان تتضمن ورقة التبليغ وما يرفق بها من صور ومستندات ما يشير إلى تحديد ماهية الدين الواجب الاداء والمطلوب التنفيذ إقتضاء له، وانذار المدين باتخاذ إجراءات التنفيذ الجبري في حالة عدم قيامه بالتنفيذ، وقد مكن المشرع المدين من ان يتلافى إجراءات التنفيذ الجبري وذلك بأن يقوم بالوفاء عند القيام بمقدمات التنفيذ، بان يقوم بعرض الوفاء على دائرة التنفيذ وتقبضه مع اعطائه مخالصة اللازمة والتي تمنع اكمال إجراءات التنفيذ قبله وفق نص مادة (1\11) من قانون التنفيذ⁶⁰، وهي في حال اخذها ما قام المدين بالوفاء هو اعطائه سند المخالصة تقوم به من ذات نفسها دون الحاجة إلى اذن او تفويض من الدائن، وذلك لان الغاية من القيام باعمال التنفيذ هو حصول الدائن على حقه وفي هذه الحالة تكون الغاية قد تحققت فلا حاجة إلى اذن من الدائن، وهذه الحالة أيضاً تسري في حالة الوفاء الجزئي فيتوقف التنفيذ في الجزء الذي تم الوفاء به على انها تستكمل إجراءات

⁵⁸ المحامي، رائد عبد الحميد، مرجع سابق، ص75.

⁵⁹ د. حسين احمد مشاقي، مرجع سابق، ص85.

⁶⁰ والتي تنص على انه "على دائرة التنفيذ، اذا عرض عليها سداد الدين عند مباشرتها لإجراءات التنفيذ، أن تقبضه مع إعطاء مخالصة وذلك دون الحاجة الى تفويض خاص"

التنفيذ بالنسبة إلى ما تبقى من الدين هذا ما نصت عليه المادة (2\11) من قانون التنفيذ الفلسطيني والتي تنص على "تطبق احكام الفقرة 1 من ذات المادة في حالة بالوفاء الجزئي على ان تمضي الدائرة في مباشرة إجراءات التنفيذ إستيفاء لباقي الدين".

نلخص مما سبق في هذا انه في حال امتناع المدين عن الوفاء الاختياري وانهاء طرق الحل الودي، يتم اللجوء إلى دائرة التنفيذ من أجل إقتضاء الدائن لحقوقه، وبأن التنفيذ في معناه العام على انه إقتضاء حق من شخص المدين لمصلحة شخص آخر هو الدائن، كما بينا تشكيل دائرة التنفيذ والجهة المخولة به، وان سلطة التنفيذ وفق قانون التنفيذ الفلسطيني تثبت لقاضي التنفيذ دون سواه، ويمارس صلاحياته طبقاً لأحكام قانون التنفيذ، كما تحدثنا عن موظفي الدائرة وإختصاصات كل منهم، وعن كيفية استئناف قرارات قاضي التنفيذ، وصولاً إلى إجراءات التنفيذ المتعلقة بالأموال غير المنقولة والتي تمثل محل هذه الدراسة.

المبحث الثاني: التنفيذ على الأموال غير المنقولة:

قرر المشرع إجراءات خاصة للتنفيذ على الأموال غير المنقولة سواء كانت تحت يد المدين أو تحت يد غير المدين، ووضع قواعد تمهيدية لبيع هذه الأموال بعد حجزه من حيث وضع قائمة شروط البيع والإعلان عنه، وترك مجال للإعتراض على هذه القائمة، وعليه نبحت هذه المسائل في ثلاثة مطالب وهي المطلب الأول وضع الأموال غير المنقولة تحت يد القضاء، والمطلب الثاني يتمثل في التمهيد لبيع الأموال غير المنقولة والمطلب الثالث يتمثل في الاعتراض على قائمة شروط البيع :

المطلب الأول: وضع الأموال غير المنقولة تحت يد القضاء:

وقد تم تقسيم هذا المطلب الى فرعين الأول يتمثل في حجز الأموال غير المنقولة تحت يد المدين والثاني يتمثل في التنفيذ على الأموال غير المنقولة تحت يد غير المدين:

ان وضع الأموال غير المنقولة تحت يد القضاء لا يتم من دائرة التنفيذ من تلقاء نفسها بل يكون بناء على طلب الدائن، متى امتنع المدين عن الوفاء بالدين برضاه، بحيث يقوم الدائن بتقديم طلب إلى القاضي التنفيذ ومن ثم إلى دائرة التنفيذ، وبناء على قرار من قاضي التنفيذ بتعين احد مأموري التنفيذ معين إسمه للانتقال لدائرة تسجيل الاراضي، للكشف على قيد الأموال غير المنقولة، والتأشير على قيد تلك الأموال، ويجب على مأمور التنفيذ المعين من قاضي التنفيذ تقديم تقرير تفصيلي عن هذه الأموال، وبيان وضع التأشير وتاريخه، وبيان القيود التمليلية على هذه الأموال، ومن تلك اللحظة تصبح الأموال غير المنقولة تحت يد القضاء، ويتم وضع هذه الأموال تحت يد القضاء مباشرة بعد انتهاء مدة الإخطار دون الحاجة إلى التنبيه بنزع الملكية، وذلك لتأكيد جدية الدائن بالحجز على الأموال، وحماية حقه من قيام المدين بالتصرف فيه ببيعه أو افراغه بعد التنبيه أو الإخطار وقبل الحجز على الأموال.

اما إذا لم تكن مسجلة في دائرة تسجيل الاراضي فيجب مراعاة الشروط التالية:⁶¹

أولاً: ان يطلب الدائن إلى دائرة الاراضي تسجيل الأموال غير المنقولة باسم المدين.

⁶¹ د.مصطفى عبد الحميد، مرجع سابق، ص274-276.

ثانياً: ان تقييد دائرة تسجيل الاراضي الطلب في سجل خاص بعد ان يقدم لها الدائن صورة مصدقة من الحكم او السند الذي بيده واي اوراق وسندات أخرى يطلبها مدير الاراضي مع دفع الرسوم الواجبة. **ثالثاً:** يجري التحقيق في تصرفات المدين المراد التنفيذ عليه على الوجه المحدد في القوانين والانظمة المتعلقة بمعاملات التسجيل الجديدة.

وتظهر أهمية هذا الإجراء لمصلحة طرفي التنفيذ ببيع العقار بثمن مرتفع ومصلحة الغير ممن يرغب في الشراء حتى تنتقل اليه ملكية العقار مما يشجعه على الشراء.⁶²

ويتم حجز الأموال غير المنقولة بعمل قانوني يتمثل في التنبيه بنزع الملكية، وتسجيل تنبيه نزع الملكية، ويجب حصول كليهما فإن حصول احدهما دون الآخر لا يرتب آثار الحجز .

الفرع الاول: حجز الأموال غير المنقولة تحت يد المدين:

فقد ميز المشرع بين إجراءات حجز أموال المدين تحت يده والإجراءات حجز أموال المدين تحت يد الغير:

اولاً: التنبيه بنزع الملكية :

التنبيه بنزع الملكية هو ورقة من اوراق المحضرين يقوم بإعلانها المحضر للمدين، ويكون ذلك بناء على طلب الدائن وهذا ما نصت عليه المادة(1\110) من قانون التنفيذ الفلسطيني والتي تنص على انه "يكون التنفيذ على أموال المدين غير المنقولة بناءً على طلب من الدائن مقدم لقاضي التنفيذ المختص".

يتبين لنا أن حجز المال غير المنقول المسجل في دائرة الاراضي او غير المسجلة والتي طلب تسجيله، يتم وفق عملية قانونية على النحو الاتي:

اولاً: صدور قرار من قاضي التنفيذ بالحجز على أموال المدين غير منقولة، وبهذا القرار يبدأ التنفيذ على هذه الأموال وفق مادة (4\110) من قانون التنفيذ الفلسطيني رقم (23) لسنة 2005⁶³.

⁶² د.مصطفى عبد الحميد، مرجع سابق، ص274-276.

⁶³ تنص المادة(4\110)من قانون التنفيذ الفلسطيني "يبدأ التنفيذ بناءً على قرار صادر عن قاضي التنفيذ"

ثانياً: قيام دائرة التنفيذ بإخطار دائرة تسجيل الأراضي، او أي جهة مختصة بهذا القرار حتى تقوم بوضع اشارة حجز على قيد الأموال غير المنقولة في صحيفة تسجيلها، حتى لا يتم بيعها لآخر، ويكون على دائرة التنفيذ ان تبين القيود الواردة على هذه الأموال، ويكون هذا الإخطار فوراً ولا توجد أي مهلة بين تبليغ هذا الإخطار لدائرة التسجيل وبين وضع الاشارة على صحيفة الأموال غير المنقولة.⁶⁴

ثالثاً: الإخطار بالبيع ويكون هذا الإخطار بتبليغ المدين بورقة إخبار بالمعاملات الواقعة استناداً للمادتين (110،112) من قانون التنفيذ الفلسطيني، وهي ورقة من الاوراق المنصوص عليها في مادة (9) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية⁶⁵.

على ان يبدأ التنفيذ على العقار بإعلان التنبيه بنزع ملكية العقار إلى المدين لشخصه او في موطنه ويجب ان يشمل على البيانات الأساسية من اسمه وموطنه وعنوانه.

ويجب توافر البيانات العامة ذاتها التي يجب توافرها في المحضر والمنصوص عليها في المادة(219) من قانون التنفيذ الفلسطيني، البيانات المتمثلة في صورة السند التنفيذي، اسماء الاطراف ومواطنهم ومحال اقامتهم وعلى تكليف المدين بالوفاء بالتزامه خلال سبعة أيام من تاريخ التبليغ الا ان يكون السند التنفيذي كتسليم الاشياء التي يخشى من تلفها او ضياعها فيكون يوم واحد.⁶⁶

ومع ذلك اختلفت القوانين فيما إذا كانت تبدأ المدة من تاريخ التبليغ او من اليوم التالي للتبليغ، حيث ان محكمة الاستئناف قررت ان مدة السبعة أيام تبدأ من اليوم التالي للتبليغ⁶⁷، وانه جاء في نص مادة

⁶⁴ د.اسامة الكيلاني، إجراءات التنفيذ، مرجع سابق، ص323-324.

⁶⁵ تنص المادة (9) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية على انه "يجب ان تشتمل ورقة التبليغ على البيانات الآتية 1- اسم المحكمة ورقم الدعوى او الطلب. 2- اسم طالب التبليغ وعنوانه وصفته ومن يمثله إن وجد. 3- اسم المراد تبليغه وعنوانه وصفته. 4- موضوع التبليغ. 5- يوم التبليغ وتاريخه وساعة حصوله. 6- اسم من يقوم بالتبليغ وتوقيعه. 7- اسم وصفة من سلم اليه التبليغ على النسخة المادة إلى المحكمة." ⁶⁶ د.فتحي والي، مرجع سابق، ص393.

⁶⁷ على عكس قانون المالكين والمستأجرين الذي اشترط انها تبدأ مدة الإخطار العدلي من يوم التبليغ بموجب نص المادة(4) من قانون المالكين والمستأجرين والتي تنص على أنه "إذا كان المستأجر قد تخلف عن دفع أي بدل إيجار مستحق الأداء قانوناً او لم يبراع أي شرط من شروط عقد الإيجار ولم يدفع ذلك البديل او لم يبراع تلك الشروط خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغه طلباً بذلك من المالك بواسطة كاتب العدل.".

(107) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية الفلسطيني⁶⁸، والتي تنص على الزام المستدعي بتقديم لائحة دعواه في الطلب المستعجل خلال ثمانية أيام وبذلك يكون من يوم التبليغ وليس اليوم التالي للتبليغ، تماشياً مع القواعد العامة في التبليغات وفق قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية الفلسطيني.

ويجوز استثناء الحجز على أموال المدين غير المنقولة المسجلة لدى دائرة الاراضي قبل انقضاء المواعيد المذكورة في الفقرة 2 من نص مادة (219) من قانون التنفيذ الفلسطيني، وذلك في حالة وجود خشية من التلف او الهلاك او الضياع او تهريب أموال المدين او غير ذلك من العوارض التي تعد محل التنفيذ.⁶⁹

بالاضافة إلى البيانات العامة التي يجب توافرها هناك بيانات أخرى يجب توافرها تتمثل فيما يلي:

1. بيان نوع السند التنفيذي أي إذا كان حكماً او عقداً او موثقاً والتاريخ الذي اعلن فيه هذا السند للمدين ولا يغني عن بيان هذا التاريخ علمه بطريقة أخرى غير التنبيه، ومقدار الدين المطلوب من المدين الوفاء به.⁷⁰

ويترتب البطلان عند تخلف هذا البيان، لانه من البيانات الضرورية التي يشترط توافرها عند التنفيذ على الأموال غير المنقولة.⁷¹

2. وصف العقار المراد التنفيذ عليه ببيان موقعه ومساحته وحدوده وأرقامه واي بيانات تفي بوصف العقار وتعيينه، وذلك وفقاً للقانون، وله ان يستصدر أمراً من القاضي المختص بالدخول على العقار للحصول على البيانات اللازمة لوصفه ومشمولاته وله ان يستعين بمن يقوم بمعاونته ولا يجوز التظلم في هذا الأمر، وذلك من أجل تسهيل الحصول على اوصاف العقار.

⁶⁸ تنص المادة (107) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية الفلسطيني على ان "إذا اصدر قاضي الامور المستعجلة قراره في الطلب قبل اقامة الدعوى الاصلية، فيجب ان يتضمن القرار الزام المستدعي بتقديم لائحة دعواه خلال ثمانية أيام والا اعتبر القرار الصادر في الطلب كأن لم يكن"

⁶⁹ انظر مادة (219) من قانون التنفيذ الفلسطيني.

⁷⁰ وذلك وفق ما تنص عليه المادة (2110) من قانون التنفيذ الفلسطيني "يجب ان 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 وغير ذلك مما يفيد تعيينها وفقاً للقوانين السارية."

⁷¹ د. احمد ابو الوفا، مرجع سابق، ص 728.

ويعتبر هذا البيان من البيانات الضرورية التي يجب توافرها حتى يتم التنفيذ على الأموال غير المنقولة، يترتب على عدم تحديد وصف العقار البطلان، الا ان هذا لا يمنع من تطبيق القواعد العامة للبطلان، حيث انه إذا اغفل ذكر بيان وصف العقار كبيان بذاته، وكان العقار في البيانات الأخرى موضحاً باوصافه وحقيقته وتنفي التشكيك فيه، فلا يترتب البطلان.

3. انذار المدين بأنه إذا لم يبادر بدفع الدين المستحق عليه فإنه سيسجل التتبيه ويتم بيع العقار بالمزاد العلني. وهذا وفق نص مادة (112) من قانون التنفيذ الفلسطيني.⁷²

ولا يترتب البطلان على هذا البيان لان انذار المدين بالوفاء يتحقق بمجرد اعلانه بالتتبيه فبذلك لا يترتب على تخلف هذا البيان البطلان.⁷³

4. تعيين موطن مختار للدائن في البلدة التي بها مقر محكمة التنفيذ المختصة، فإذا كان في الإخطار عقار او عقارات متعددة، تقع في دوائر محاكم متعددة، عين الموطن في أي بلدة من البلاد التي تقع في دوائرها، وتكون هي المختصة بالتنفيذ، ولا يعتد بسبق اتفاق الخصوم على إختصاص محكمة أخرى (إختصاصاً محلياً) غير المحكمة التي يحددها القانون، وإذا كان الدائن مباشر الإجراءات مقيماً في ذات البلدة التي بها مقر التنفيذ فلا يلزم تعيين موطن مختار، ويكفي ذكر موطنه الاصيلي وكل ما يتعلق بهذا التنفيذ، بذلك لا يترتب البطلان على اغفال تعيين الموطن المختار للدائن مباشر الإجراءات الذي يقيم في البلدة التي يقع فيها التنفيذ.⁷⁴

ويعلن الدائن في الموطن المختار بكل الاوراق المتعلقة بالخصومة في التنفيذ، سواء تعلقت بطلب بطلان التتبيه، او تعلقت بعرض المدين وغيرها،....

ويجب ان يعلن المدين لشخصه او في موطنه، فلا يجوز ان يعلن في مكتب محاميه الذي باشر الخصومة حتى صدر الحكم بالتنفيذ، ولا يجوز اعلانه في أي موطن مختار آخر والا ترتب البطلان على الإعلان.

وله التمسك بالبطلان في كل الاحوال المتقدمة بدفع شكلي يدلى به قبل الخوض بموضوع التنفيذ، وقبل الرد على الإجراء بما يدل على اعتباره صحيحاً، او قبل القيام بعمل او أي اجراء آخر والذي

⁷² مادة (112) من قانون التنفيذ الفلسطيني والتي تنص على أنه "تبلغ دائرة التنفيذ المدين بورقة إخطار بالمعاملات الواقعة استناداً إلى المادة (110) ومادة (111) من قانون التنفيذ الفلسطيني وتخطره بأنه إذا لم يبادر إلى سداد دينه خلال شهر من تاريخ تبليغه بورقة الإخطار فإنها سنباشر بالتنفيذ لبيع أموال غير المنقولة المحددة بورقة الإخطار"

⁷³ د.فايز احمد عبد الرحمن، مرجع سابق، ص 529-530.

⁷⁴ د.فتحي والي، مرجع سابق، ص 395.

يتمسك بهذا البطلان هو المدين او من يقوم مقامه ويجوز لدائنه ان يتمسك به بما له من حقوق مدنية وفقاً للقواعد العامة في القانون المدني .⁷⁵

آثار التتبيه بنزع الملكية:

والمقصود بآثار التتبيه بنزع الملكية معرفة ما إذا كان التتبيه بنزع الملكية العقار المراد التنفيذ عليه من إجراءات التنفيذ ام من مقدمات التنفيذ ذهب رأي إلى اعتبار هذا التتبيه من مقدمات التنفيذ لانه قبل تسجيله لا يترتب آثاره فلا يمكن اعتباره من إجراءات التنفيذ.

وذهب رأي آخر⁷⁶ الي اعتباره من إجراءات التنفيذ وليس من مقدماته، وان كان لا يترتب آثاره الا بعد تسجيله، وعلة ذلك ان التتبيه يعلن إلى الكافة عن طريق تسجيله وهذا التسجيل وهذا التسجيل يحدد بموجبه محل التنفيذ، ويجب ان يشتمل التتبيه على جميع البيانات اللازمة لصحة التنفيذ على هذا العقار وبيان اوصاف العقار .

وبذلك لا يمكن اعتباره من مقدمات التنفيذ التي لم يشترط القانون لصحتها تحديد محل التنفيذ، على خلاف التتبيه الذي اشترط فيه تحديد محل التنفيذ، وبذلك لا يترتب على التتبيه لوحده آثار الحجز بصفة عامة لان التتبيه عمل قانوني يتألف من شقين هما تتبيه بنزع ملكية العقار، وتسجيل هذا التتبيه.

الفرع الثاني : حجز الأموال غير المنقولة تحت يد غير المدين :

الاصل انه لا يجوز التنفيذ إلا على الأموال الموجودة تحت يد المدين و هناك حالات سمح المشرع فيها بالتنفيذ بعد خروجها من حيازته، كما لو كان للحائز حق رهن او امتياز او إختصاص على العقار، وبذلك قد يكون المنفذ ضده غير المدين، ويكون ذلك في مال معين مقدم كضمان للدين، فينفذ على المال ولو لم يكن للمدين سلطة التصرف فيه، ويكون التنفيذ ضد شخص لا يكون مديناً ولا مسؤولاً شخصياً عن الدين ويكون هو المنفذ ضده، ويكون غيراً بهذا المعنى في حالتين إذا كان حائزاً للعقار بأي صفة كانت او كفيل عيني .⁷⁷

⁷⁵ د. احمد ابو الوفا، سابق، ص731-732.

⁷⁶ د.مصطفى عبد الحميد، مرجع سابق، ص280.

⁷⁷ د.فايز احمد عبد الرحمن، مرجع سابق، ص445.

أولاً: التنفيذ على الأموال غير المنقولة تحت يد الحائز

ويكون حائزاً للعقار كل من انتقلت إليه بأي سبب من الأسباب الحيازة للعقار أو أي حق عيني آخر عليه قابل للرهن، دون أن يكون مسؤولاً مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن.

إن قانون التنفيذ الفلسطيني لم يقدّم بتنظيم حجز الأموال غير المنقولة تحت يد حائز العقار، ولكن قانون المرافعات المصري رقم (13) لسنة 1968 هو من قام بتنظيم أحكامها، وذلك لأن نوع الأراضي في مصر هي من نوع واحد وهي الأراضي المسجلة في سجل الأراضي.⁷⁸

وحتى يكون هناك حائز للعقار يجب:

1. أن يكون للدائن حق عيني تبعية على العقار وأن يشهر هذا الحق العيني بحيث يكون نافذاً في مواجهة الغير.⁷⁹

2. أن تنتقل ملكية العقار أو جزء منه أو يرتب حقاً قابلاً للتنفيذ كحق الانتفاع، ولما كانت الملكية لا تنتقل أو تترتب على العقار إلا بالتسجيل، بذلك يجب تسجيل التصرف الناقل لها، ويجب أن يكون التصرف صحيحاً، وصادراً من مالك العقار. ويترتب على ذلك أنه لا يعتبر حائزاً كل من:⁸⁰

أ- من تملك العقار بالتقادم وأختلفت الآراء بخصوص هذا الموضوع، فذهب رأي من الفقه على أنه لا يعتبر حائزاً لأن الملكية لم تنتقل بتصرف من المالك، ولكن الرأي الراجح اعتبره حائزاً للعقار.

ب- ولا يعتبر حائزاً من لا تتوافر فيه سوا الحيازة المادية والقانونية على العقار، لأنه يجب أن يكون الحق المكتسب على العقار هو حق ملكية أو حق متفرع منه.

ت- الدائن المرتهن حيازياً لا يعتبر حائزاً للعقار.

⁷⁸ د. أحمد أبو الوفا، مرجع سابق، 769.

⁷⁹ د. اسماعيل إبراهيم الزيايدي، التنفيذ العقاري، بدون طبعة، بدون ذكر دار نشر، بدون ذكر بلد نشر، 1997.

⁸⁰ وقضت محكمة النقض المصرية بأن الوارث لا يعد حائزاً للعقار المرهون من مورثه موضوع التنفيذ وبالتالي لا محل لاندازه بالدفع أو التخلي عملاً بالمادة (626) من قانون المرافعات السابق مادة (411) مرافعات جديد، نقض 11\22-1974-25-1152. د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء العاشر، في التأمينات الشخصية والعينية، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998، ص524.

ث- وارث المدين، ذلك لان الوارث لا يملك التركة الا بعد سداد الديون وبالتالي بعد انقضاء الحقوق العينية التبعية الواردة على عقارات التركة.

3. ان لا يكون هذا الغير مسؤولاً شخصياً عن الدين، فإذا كان مسؤولاً باعتباره مديناً متضامناً او كفيلاً شخصياً، فانه لا يعتبر حائزاً.⁸¹

اما بالنسبة للشروط التي يجب توافرها في الدائن الذي يباشر التنفيذ على العقار في يد الحائز فتمثل فيما يلي:⁸²

اولاً: ان يكون دين الدائن قد حل أجله، لانه ان لم يكن كذلك فلا يستطيع الدائن ان يقوم بالتنفيذ لا في مواجهة المدين ولا في مواجهة الحائز، ولا يجوز للحائز التمسك بحق التجريد أي ان يلزم الدائن بالرجوع على المدين المرتهن، كما في حالة الكفيل الشخصي .

ثانياً: ان يكون الدائن قد سجل رهنه قبل اكتساب الحائز حقه على العقار، أي قبل تسجيل سند من انتقلت اليه حيازة العقار او الحق العيني عليه، ولا يشترط ان يكون التصرف نفسه ثابت التاريخ قبل تسجيل الرهن.

وحتى يتم التنفيذ على العقار تحت يد الحائز يجب انذار الحائز، بذلك يجب على الدائن الحاجز ان يقوم بانذار حائز العقار حتى يقوم بدفع الدين او تخلية العقار او تحمل إجراءات التنفيذ على العقار في مواجهته.

ويجب ان يشمل الانذار الذي يعلن للحائز على عدة بيانات وهي:

اولاً: البيانات العامة التي يجب ان تشتمل عليها اوراق المحضرين والتي سبق ذكرها.

ثانياً: اعلان الحائز بالتنبه بنزع الملكية الذي ابلى للمدين، ويجب ان يشمل هذا التبليغ صورة من هذا التنبيه الذي اعلن للمدين، حتى يعلم الحائز من البيانات الواردة السند التنفيذي الذي تم التنفيذ بمقتضاه والعقار محل التنفيذ ووالدين المطلوب الوفاء به.

وبذلك يكون امام الحائز عدة خيارات:⁸³

⁸¹ د.فتحي والي، مرجع سابق، ص 400.

⁸² د.اسماعيل ابراهيم الزيايدي، التنفيذ العقاري، طبعة، د.دار نشر، 1997.

⁸³ د.فتحي والي، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، مرجع سابق، 403.

أولاً: قضاء الدين وعادة ما يختار الحائز ان يقوم بقضاء الدين من أجل الحفاظ على العقار، ويكون ذلك إذا كانت قيمة الدين اقل من ثمن العقار، او كان هو مشتري للعقار ولم يتم بدفع الثمن وكان الثمن كافي للوفاء بالدين المضمون وهذا ما نصت عليه المادة (1061) من قانون المرافعات المصري.

ثانياً: تطهير العقار ويكون ذلك بان يعرض الحائز على الدائنين المرتهنين مبلغاً مساوياً لقيمة العقار، وبقبولهم ذلك يكونون قد وفرو النفقات والوقت.

ثالثاً: تخلية العقار: وهو ان يرفع يده عن العقار ويتركه للدائنين لاتخاذ إجراءات التنفيذ.

رابعاً: تحمل الحائز إجراءات نزع الملكية وهذه الحالة عندما لا يرغب الحائز في الاحتفاظ بالعقار او يرغب به ولكنه لم يتم بتطهيره، وهذه الإجراءات تكون نفس إجراءات في مواجهة المدين سواء كان راهن او غير راهن، وتنتهي بأخراج العقار من ذمة الحائز.

وهذا ما تنص عليه المادة (411) من قانون المرافعات على انه إذا كان العقار مثقلاً بتأمين عيني وآل إلى حائز بعقد مسجل قبل تسجيل التنبيه، وجب انذاره بدفع الدين او تخلية العقار والا جرى التنفيذ في مواجهته.

ولم يحدد القانون ميعاداً معيناً للانذار، ولكن يجب ان يتم اعلان المدين بالسند التنفيذي وتكليفه بالوفاء قبل الانذار وهذا ما نصت عليه المادة (2\411) من قانون المرافعات، ولا يوجد ما يمنع من التنبيه بنزع الملكية والانذار بورقة واحدة، وتكون صورتين احداها للمدين والأخرى لحائز العقار، وان بطلان إخطار احدهما لا يؤدي إلى بطلان إخطار الأخرى لعدم وجود نص على ذلك، ويخضع بطلان إخطار الحائز إلى القواعد العامة التي يخضع لها بطلان إخطار المدين، ويجوز لمن وضع البطلان لمصلحته ان يتنازل عن التمسك به، ويترتب البطلان على عدم توافر بيانات الانذار وفقاً للقواعد العامة، او إذا لم يتضمن الانذار التنبيه على الحائز اما بتخلية او تطهير او الدفع وذلك لعدم تحقق الغاية من الإجراء.⁸⁴

⁸⁴ د.فايز احمد عبد الرحمن، التنفيذ الجبري، مرجع سابق، ص546.

ثانياً: التنفيذ على الأموال غير المنقولة تحت يد الكفيل العيني:

يمكن تعريف الكفيل العيني على انه: "من يقدم عقاراً له ضماناً لدين على آخر وهو كحائز العقار ليس مديناً او مسؤولاً شخصياً عن الدين، ولكنه يختلف عن الحائز انه هو باختياره يقدم عقار ضماناً لدين على آخر ليس كالحائز الذي ينتقل اليه العقار محملاً بالحقوق دون ان يكون له يد في ترتيبه، وبذلك لا يكون للكفيل العيني على خلاف الحائز الذل له حق تطهير العقار الذي تحدثت عنه سابقاً.⁸⁵"

ان هذه الاحكام التي تتعلق بالكفيل العيني لم يرق قانون التنفيذ الفلسطيني بتنظيمها، بينما نظمت بقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً لدين في القانون الاردني رقم (46) لسنة 1953⁸⁶ والقواعد المتبعة هي خصائص الرهن قبل إجراءات التنفيذ عليها.

ويتبين وفق هذا القانون ان إجراءات حجز الأموال غير المنقولة تحت يد الكفيل العيني تتشابه مع إجراءات التنفيذ على الأموال غير المنقولة تحت يد المدين، فالنسبة إلى التنفيذ على العقار وهو في يد الكفيل العيني يشترط ان يتم تكليفه بالوفاء عن طريق تبليغه وفقاً لنص المادة (9) من قانون التنفيذ الفلسطيني، وذلك من أجل وفاء المدين بالتزامه قبل التنفيذ، ويكون من مقدمات التنفيذ التي لا يشترط فيها بيان العقار، وانه إذا لم يرق بالوفاء بعد هذا التبليغ فتقوم باصدار قرار الحجز وتخبر دائرة تسجيل الاراضي بوضع اشارة على صحيفة تسجيل عقار الكفيل العيني المراد التنفيذ عليه، وذلك وفق المادة (5110) من قانون التنفيذ الفلسطيني والتي تنص على "تخطر دائرة التنفيذ الجهة ذات الشأن بهذا القرار لتضع اشارة على قيد تلك الأموال منعاً من افراغها لآخر ولتوضح في جوابها ماهية القيود التمليلية المتعلقة بتلك الأموال".⁸⁷

وتختلف اجراءات التنفيذ على العقار الكفيل العيني في القانون المصري عن إجراءات التنفيذ على العقار في يد الحائز، وذلك ان محل التنفيذ في الكفيل العيني لم يكن مملوكاً للمدين، بذلك لا يفيد ان يتم تسجيل التتبيه على المدين، ولا يتحمل احد ان يتعامل مع المدين ولا يستطيع الغير معرفة فيما إذا كان هناك تسجيل بنزع الملكية سابق أي هناك حجز مسبق لان العقار غير مملوكاً للمدين، وان تتبيه نزع الملكية لا يعتد من مقدمات التنفيذ كما في الإعلان عن السند التنفيذي والتكليف بالوفاء، بل

⁸⁵ د.فتحي والي، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص406.

⁸⁶ نشر هذا القانون في العدد 1135 من الجريدة الاردنية الرسمية على الصفحة 527 بتاريخ 1953\3\1.

⁸⁷ د.اسامة الكيلاني، احكام التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، ط3، د.دار نشر، د.مكان نشر، 2008، ص328.

يشترط به ان يتم ذكر ما يشتمل عليه العقار أي بيانه، ولا يتم توجيهه الا للمالك العقار المراد التنفيذ عليه او من كان مالكا له، ويكون العقار محجوزاً من تاريخ تنبيه نزع الملكية باسم الكفيل العيني، فإذا كان التصرف صادراً قبل التنبيه بنزع الملكية كانت على انها في مواجهة الحائز وتتبع إجراءات التنفيذ المنصوص عليها بهذا الخصوص، اما إذا كان بعد التنبيه بنزع الملكية فتسري إجراءات التنفيذ العادية.⁸⁸

يتبين من هذا الفرع ان المشرع الفلسطيني لم يتناول أحكام حجز الأموال غير المنقولة تحت يد الحائز في قانون التنفيذ الفلسطيني وأن هذه الإجراءات تتم وفق قانون المرافعات المصري كإجراءات الحجز الأموال غير المنقولة تحت يد المدين ذاته، وأما في الحجز على الأموال غير المنقولة تحت يد الكفيل العيني لم يتناولها المشرع الفلسطيني في قانون التنفيذ الفلسطيني وإنما تنظم أحكامها في قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً لدين.

المطلب الثاني: التمهيد لبيع الأموال غير المنقولة:

ان إجراءات بيع العقار تتميز بالتعقيد والبطء، ولها أهمية خاصة تدعو لعدم التساهل في التنفيذ عليها حتى لا يحرم المدين من ملكيته لعقاره، وحتى يتم التأكد في حال تم نزع الملكية انه تم وفق افضل الشروط، وان الإجراءات المعقدة لبيع العقار قد تساعد في ائصال ثمن العقار إلى اكبر قدر ممكن من الثمن وذلك بمنع عرض كثير من العقارات بالمزاد العلني، ويمنع من حدوث ازمات عقارية، وبيع العقار يؤدي إلى تطهيره من الحقوق المقيدة له، وحماية لحقوق الدائنين يجب اشراكهم في إجراءات البيع. ولكن وبعد أن يتم البيع، فلا بد أن يمهد له بمرحلة تمهيدية، فبعد أن يتم الحجز العقار تبدأ المرحلة التالية وهي مرحلة اعداد العقار للبيع، ويكون إيداع قائمة شروط البيع هو اول اجراء في هذه المرحلة وهي التي تتمثل في مجموعة من الاعمال الاجرائية التي يقوم بها الدائن او مأمور التنفيذ بناء على طلب الدائن الحاجز او احد الدائنين اصحاب الامتياز او الإختصاص بطلب لقاضي التنفيذ، والتي يكون الهدف منها اعداد العقار للبيع، ويتم الإعلان عن هذا الإيداع بإخبار ذوي الشأن وبالنشر واللسق، وقد يترتب على هذه الإجراءات بعض المنازعات المتمثلة في الاعتراض على قائمة شروط

⁸⁸ د.رمزي سيف، قواعد تنفيذ الاحكام والعقود الرسمية في قانون المرافعات الجديد، مرجع سابق ، ص339.

البيع والتي يختص قاضي التنفيذ في الفصل فيها، وبناءاً عليها يكون العقار معد للبيع وبعدها تأتي مرحلة بيع العقار⁸⁹.

وتتمثل هذه المرحلة في إتباع ثلاثة خطوات نتطرق لها في الفروع التالية:⁹⁰

أولاً: إيداع قائمة شروط البيع.

ثانياً: الإعلان عن إيداع قائمة شروط البيع.

ثالثاً: الاعتراض على قائمة شروط البيع.

الفرع الأول: إيداع قائمة شروط البيع

يطلب الدائن الحاجز من دائرة التنفيذ وبعد مرور ثلاثين يوماً من اعداد قائمة بوصف المال غير المنقول من أجل اعلان بيعه وبعدها تقوم دائرة التنفيذ بتنظيم قائمة محددة بيانات التنفيذ خلال ثلاثين يوم من تاريخ وضع اليد ولا يحسب اليوم الاخير إذا صادف يوم عطلة رسمية ويمتد لليوم الذي يليه وإذا لم يقم من له الحق باعدادها خلال هذه المدة فإن حقه بالقيام بهذا الإجراء يسقط ويحتاج إلى القيام بمعاملة وضع يد جديدة في حال رغب مرة أخرى.⁹¹

وهذا ما نصت عليه المادة (1\119) من قانون التنفيذ الفلسطيني والتي جاء فيها "تنظم دائرة التنفيذ خلال ثلاثين يوماً من تاريخ وضع اليد قائمة بشروط بيع الأموال غير المنقولة المحجوزة"

هذا ويقصد بإيداع قائمة شروط البيع هو تمكين من له الحق في التنفيذ او من له مصلحة تتعلق بالعقار او الراغبين في الشراء، من التأكد من صحة التنفيذ وشروط انعقاد البيع والتأكد من وضع العقار⁹²، ولذلك اشترط القانون على ان تتضمن قائمة شروط البيع على عدة بيانات وهي التي نصت عليها صراحة المادة (2\119) وتتمثل في:⁹³

⁸⁹ د.فتحي والي، التنفيذ الجبري وفقاً لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية، د.ط، دار النهضة العربية للنشر، 1989، ص487.

⁹⁰ د، عبد الحميد الشواربي، ص598.

⁹¹ د.حسين احمد المشاقي، مرجع سابق، ص220.

⁹² د، احمد خليل، مرجع سابق، ص314.

⁹³ د.فتحي والي، مرجع سابق، ص492-493.

- 1- بيان السند التنفيذي الذي حصل التنبيه بنزع الملكية استناداً اليه.
 - 2- تاريخ تنبيه نزع الملكية، وتاريخ انذار حائز العقار إذا كان التنفيذ على عقار الحائز، ورقم تسجيل كل منهما.
 - 3- تعيين العقارات المبينة في تنبيه نزع الملكية مع ذكر موقعها وحدودها ومساحتها ووصافها واسم الحوض ورقمه وغير ذلك من البيانات اللازمة لتعيينها .
 - 4- شروط البيع أي الشروط التي يعرض الدائن بيع العقار على اساسها والمشتري يكتسب ملكية العقار على اساسها، ويمكن ان تشمل القائمة كل الشروط والضمانات التي تشتمل عليها عقود البيع ويترتب عليها الآثار الآتية :
 - أ- ليس للمشتري الحق في التعويض او انقاص الثمن بسبب العجز في مساحة العقار المبيع.
 - ب- ليس للمشتري الحق في التعويض إذا استحق العقار بل له فقط استرداد الثمن بدون فوائد.
 - ت- أن يقبل المشتري العقار بالحالة التي يكون عليها وقت التسليم بما يكون له او عليه من حقوق ارتفاق ظاهرة كانت أم لا .
- هناك بعض الشروط التي يعتبرها بعض الفقه باطلة حتى وإن وردت في قائمة شروط البيع دون أن يمس ذلك بصحة القائمة ومنها:⁹⁴
- اولاً: شروط الزام المشتري بالمزاد بالدفع بعملة معينة غير العملة الوطنية.
 - ثانياً: الزام المشتري بدفع مصروفات تزيد عن التي يحددها القاضي.
 - ثالثاً: عدم ضمان رد الثمن عند استحقاق العقار.
 - رابعاً: دفع الثمن للدائن مباشر الإجراءات دون إيداعه خزينة المحكمة او تميز هذا الدائن عن غيره من الدائنين لان هذا الامتياز لا يكون الا بنص في القانون.
 - خامساً: منع اشخاص من الاشتراك بالمزايدة غير الاشخاص الذين حددهم القانون.

⁹⁴ د.فايز احمد عبد الرحمن، مرجع سابق، ص52.

التمن الاساسي: أي التمن الذي تبدأ به المزايمة وهو شرط من شروط البيع وذكر لأهميته وتظهر أهميته في تحديد قيمة العقار لتحديد الإختصاص القيمي بالدعاوي العقارية .وهو ما نصت عليه الفقرة (119د) من قانون التنفيذ الفلسطيني.

5- ما إذا كان من المصلحة تجزئة العقار محل التنفيذ إلى صفقات، لتباع كل صفقة على حدة، فيرتفع ثمن العقار ووجب بيان حدود كل صفقة والتمن الأساسي لها.
6- بيان تاريخ جلسة الاعتراضات وتاريخ المزايمة.

ونجد أن المشرع الفلسطيني لم ينص صراحة على البطلان في حالة عدم ذكر أحد هذه الشروط وفي هذه الحالة، فإنه يتم إعمال القواعد العامة بالنسبة للبطلان.

وقد حدد المشرع الفلسطيني المرفقات اللازم ارفاقها بقائمة شروط البيع في مادة (120) من قانون التنفيذ الفلسطيني وهي :⁹⁵

1. شهادة بيان الضرائب والرسوم المقررة على الأموال غير المنقولة المحجوزة ونجد ان الحكمة من هذه الشهادة هي معرفة مدى مطابقة التمن الاساسي الذي قدره الحاجز للمعيار الذي حدده المشرع.
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، والحكمة من هذه الشهادة معرفة الدائنين الواجب إخبارهم بإيداع القائمة وإشراكهم بالإجراءات.

وترى الباحثة ان ان هذه المرفقات تقوم الدائرة باعدادها، مع العلم أن اعدادها يتكفل به طالب التنفيذ توفيراً للوقت والجهد ،علماً أن البعض من هذه المرفقات (كشهادات الضرائب والرسوم) وغيرها من المرفقات تحتاج إلى متابعة من الدوائر ذات العلاقة، فيكفي في مثل هذه الحالات قيام دائرة التنفيذ بتسهيل مهمة طالب التنفيذ لاستصدارها بنفسه إثباتاً لجديته في القيام بالتنفيذ على أن يتم حفظ هذه البيانات او المرفقات في ملف الدعوى التنفيذية حتى تكتمل مرحلة إيداع قائمة شروط البيع .

⁹⁵ د.اسامة احمد شوقي المليجي، محاضرات في مادة التنفيذ الجبري، بدون طبعة، مطبعة الامل الجديدة للنشر، القاهرة، 1990، ص24-25.

الفرع الثاني: الإعلان عن إيداع قائمة شروط البيع :

بعد ان يتم إيداع قائمة شروط البيع بالإجراءات التي نص عليها المشرع، يجب عليه الإعلان عن هذا الإيداع، بهدف تمكين كل من يهمله الأمر من العلم بإيداع قائمة شروط البيع والبيانات الواردة فيها حتى يبدي إعتراضاته وملاحظاته فيها، وبالتالي يكون الإعلان حجتاً على كل من يكون له صلة بالمدين او بالعقار موضوع الإعلان، اما عن طريق الإعلان وقد نظم المشرع طريقتين للإعلان وهما: اعلان خاص لبعض الاشخاص الذين لهم علاقة خاصة بالتنفيذ ويطلق عليه الإخبار، لانه يقصد إلى إخبار الاشخاص بهذا الإيداع بوجه محدد، والآخر اعلان عام للجميع بالنشر في الصحف وبالتعليق على اللوحة المعدة للإعلان.⁹⁶

نتحدث في كل واحدة على حدا:

اولاً: الإخبار بالإيداع :

ويتمثل في اعلان ذوي الشأن بقائمة شروط البيع إذ لا شك أن هناك أشخاصاً، ذوي مصلحة مؤكدة في مراقبة إجراءات التنفيذ، ويجب عدم مباغتتهم بنشر شروط البيع قبل إعلانهم وبمجرد تمام إيداع قائمة شروط البيع، وخلال ثلاثة أيام من تاريخ تنظيم القائمة وهو ما ورد في المادة (1\121) من قانون التنفيذ الفلسطيني، اما عن الأشخاص اللازم إخبارهم فهم:

- 1- المدين المحجوز عليه بصفته منفذاً ضده.
- 2- الحائز في حال وجوده بصفته له سلطة مادية على العقار .
- 3- الدائنين أصحاب الحقوق المضمونة بالعقار محل التنفيذ بحيث تتعلق حقوقهم به.

وذلك لان البيع يؤدي إلى تطهير الأموال غير المنقولة من الحقوق المقيدة له فكان لا بد من اشراكهم بإطلاع على قائمة شروط البيع ومراقبة اجراءات التنفيذ ليطمئنوا إلى صحة ما تم من هذه الإجراءات، ومنهم اصحاب حقوق الرهن الرسمي(التأميني) والحيازي وأصحاب حقوق الامتياز الخاصة بالأموال غير المنقولة، ويتم اعلانهم في مواطنهم المبينة في قيود حقوقهم، وإذا توفي احدهم اعلن ورثته جملة بصفاتهم في هذا الموطن، اما غير هؤلاء الاشخاص فلا يشترط إخبارهم بهذا الإيداع، فلا يلزم إخبار

⁹⁶ المادة (123) من قانون التنفيذ الفلسطيني .

الدائنين العاديين، او اصحاب الحقوق المقيدة بعد تسجيل التنبيه او اصحاب الحقوق العينية الذين لم يقوموا بتنفيذ حقوقهم، أيضاً لا يلزم اعلان اصحاب حق الانتفاع إذا كان البيع وارداً على الرقبة ، وبذلك فإن عدم إخبار البعض الذين يجب إخبارهم لا يترتب عليه البطلان وأيضاً لا يحتج به عليه إن لم يبلغ به ، اما عدم إخبارهم جميعاً فانها تكون باطلة وفقاً للقواعد العامة في البطلان في القانون المدني.⁹⁷

على ان هذا التبليغ يتطلب بيانات ومستندات يجب ان ترفق به وتكون من ضمن محتوياته ويجب ان يشتمل وفق نص المادة (2\121) من قانون التنفيذ الفلسطيني، على كل من :⁹⁸

- 1- تاريخ تنظيم قائمة شروط البيع.
- 2- البيانات العامة التي يجب ان تشتمل عليها اوراق المحضرين.
- 3- تعيين الأموال غير المنقولة المحجوزة على وجه الاجمال وبيان ثمنها الاساسي.
- 4- تاريخ الجلسة المحددة للنظر فيما يحتمل تقديمه من إعتراضات على القائمة وبيان ساعة انعقادها وتاريخ المزايمة وساعة انعقادها في حال عدم تقديم إعتراضات على القائمة.
- 5- إخطار من يتم إخطارهم بالاطلاع على القائمة وابداء ما قد تكون لديه من اوجه البطلان او الملاحظات عن طريق الإعتراض عليها قبل الجلسة المحددة للإعتراضات بثلاثة أيام على الاقل والا سقط حقه في ذلك وهذا ما نصت عليه المادة (3\121) من قانون التنفيذ الفلسطيني.

ثانياً: الإعلان العام عن إيداع قائمة شروط البيع:

ان الإجراءات المذكورة سابقاً تتعلق بتبليغ اشخاص معينين اوجب القانون تبليغهم بإيداع قائمة شروط البيع، بالنظر إلى ان لهم علاقة مباشرة بالتنفيذ على الأموال غير المنقولة، ويسعى المشرع إلى احاطة اكبر عدد ممكن من الافراد بإيداع القائمة كوسيلة للاعلان عن العزم على بيع العقار، ومما لا شك فيه ان أمر العقار محل الإجراءات قد يهم اشخاصاً آخرين لذلك عمل القانون على إذاعة حصول إيداع القائمة للجمهور ليعلم به أي شخص له شأن في العقار⁹⁹، ولتمكين الغير من ابداء ما لديه من إعتراضات ولذلك هيأ القانون اجراءين لتحقيق هذا الإعلان:

⁹⁷ د. احمد خليل، مرجع سابق، ص328.

⁹⁸ د. اسامة احمد شوقي المليجي، مرجع سابق، ص28.

⁹⁹ د. رائد عبد الحميد، مرجع سابق، ص321.

الإجراء الأول: النشر والتعليق:

أوجب القانون على دائرة التنفيذ ان تعلن عن إيداع القائمة بالنشر في احدى الصحف اليومية المعدة للاعلانات القضائية وذلك وفقاً لنص المادة (123) من قانون التنفيذ الفلسطيني رقم (23) لسنة 2005، وان تعلن عن إيداعها أيضاً باللصق في اللوحة المعدة للاعلانات بالمحكمة وذلك خلال الأيام السبعة التالية للتبليغات التي نظمها المادة (121) من ذات القانون ، وتودع نسخة من الصحيفة التي تم فيها النشر وصورة محضر اللصق في ملف التنفيذ، وذلك خلال الأيام السبعة التالية للاعلان المذكور.

الإجراء الثاني: حق الاطلاع للكافة:

يجب القانون وذلك على غرار الإجراء الأول أي مادة (2121) من قانون التنفيذ الفلسطيني، لكل شخص مهما كانت صفته الاطلاع على قائمة شروط البيع في دائرة التنفيذ ولا يشترط ان يكون لمن يريد الاطلاع مصلحة ظاهرة .

ويكون الغرض من هذا الإعلان هو ان يعلم كل شخص ذو مصلحة بالقائمة وشروط البيع، فيتمكن من الاعتراض على القائمة إذا كان لذلك مقتضى، او يتابع الإجراءات للتقدم للشراء في الوقت المناسب .¹⁰⁰

المطلب الثالث: الاعتراض على قائمة شروط البيع

بعد الإعلان عن قائمة شروط البيع يمكن كل ذوي شأن من الاطلاع على هذه القائمة ومرفقاتها لدى دائرة التنفيذ، وذلك بقصد حماية مصالح ذوي الشأن وضمان عرض العقار بأحسن الشروط، ويجوز لكل شخص له مصلحة بأن يقوم بالاعتراض على هذه القائمة سواء من حيث بطلان الإجراءات او شكل هذه الإجراءات او الشروط الموضوعية لصحة التنفيذ او بطلان شروط البيع وذلك بقصد تصفية كل المنازعات السابقة على البيع والمتصلة بالتنفيذ بحيث لا يتم البيع الا بعد صدور احكام نهائية بشأنها ¹⁰¹.

¹⁰⁰ د.عبد الحميد الشواربي، مرجع سابق، ص609.

¹⁰¹ د.اسامة احمد شوقي المليجي مرجع سابق، ص30.

ولذلك قسمت هذا المطلب الى أربعة فروع، يتمثل الأول في الأشخاص الذين لهم الحق في الإعتراض على قائمة شروط البيع، والثاني يتمثل في موضوع الإعتراض، والثالث يتمثل في ميعاد الإعتراض وإجراءاته، والفرع الرابع يتمثل في الأثر الذي يترتب على تقديم الإعتراض.

وبذلك يمكن تعريف الإعتراض على قائمة شروط البيع : هي خصومة من نوع خاص تثار بمناسبة التنفيذ على العقار وتهدف إلى تعديل شروط البيع او بطلان إجراءات التنفيذ لعيب يتعلق بالشكل او بالموضوع او لاي سبب آخر يتعلق بالإجراءات التنفيذ. ولقد رسم المشرع لهذه الخصومة إجراءات خاصة وميعاد خاص يجب ان ترفع فيه وهي لا تشمل فقط المعترض والمعترض ضده بل تشمل كل ذي مصلحة في التنفيذ على الأموال غير المنقولة، وهذه الخصومة قد تؤدي إلى تعديل شروط البيع او بطلان إجراءات التنفيذ.¹⁰²

وقد عرفها بعض الفقهاء¹⁰³ انه: هو طريق التمسك بتعديل شروط البيع او بطلان إجراءات التنفيذ على العقار لعيب يتعلق بالشكل او بالموضوع او الإعتراض عليها لاي سبب من الاسباب بشرط ان يكون هذا السبب مؤثراً في طريق التنفيذ او في سيره او في صحته او بطلانه او في جوازه او عدم جوازه. يلاحظ انه عند التمسك بأحد هذه العيوب الشكلية او الموضوعية في تقرير الإعتراض، فإنه لا يتوجب عليه مراعاة ترتيب معين، ولا يعتبر تأخير عيب عن عيب آخر نزولاً ضمنياً عن الآخر، او سقوط عن الحق المتمسك به، ويجب التمسك بالإعتراض في ميعاده فلا يؤخذ بالإعتراض على بطلان بعد جلسة الإعتراض على القائمة، او عيب يتعلق بالصفة او الاهلية لان هذا العيب موجود قبل وقوع واعداد قائمة شروط البيع.¹⁰⁴

ولكن في هذا التعريف اقتصر الإعتراض على قائمة شروط البيع وحدها ولكن الإعتراض قد يكون في الامور المتعلقة في صحة التنفيذ ذاته، فقد يكون على إستيفاء الشروط الاساسية للتنفيذ الجبري كما لو انصب على الدين الذي يتم التنفيذ لأجله لا تتوافر فيه الشروط الموضوعية او الشكلية، او محل تنفيذ العقار لا يجوز حجزه او طالب التنفيذ لا تتوافر فيه الشروط اللازمة او ان إجراءات الحجز باطله لعدم قيامها بالشكل الذي حدده القانون.¹⁰⁵

¹⁰² د.فايز احمد عبد الرحمن، مرجع سابق، ص565.

¹⁰³ د.احمد ابو الوفا، إجراءات التنفيذ فغي المواد المدنية والتجارية، الطبعة الثانية، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، 1980، ص499.

¹⁰⁴ د.عبد الحميد المنشاوي، إشكالات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، بدون طبعة، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، 1995، ص166.

¹⁰⁵ د.عبد الحميد الشواربي، مرجع سابق، ص610.

الفرع الاول: الاشخاص الذين لهم الحق في الإعتراض على قائمة شروط البيع:

قد حدد قانون التنفيذ الفلسطيني الاشخاص الذين لهم الحق في الإعتراض على قائمة شروط البيع وذلك في مادة (124) من قانون التنفيذ الفلسطيني¹⁰⁶ بالاضافة إلى الاطراف المشار اليه في نص المادة (121) من ذات القانون.¹⁰⁷

والاشخاص الذين له الحق في الإعتراض هم:¹⁰⁸

اولاً: الاشخاص الذين يجب إخطارهمم بإيداع قائمة شروط البيع وهم المدين والحائز والكفيل العيني والدائنون اصحاب الحقوق المقيدة على العقار قبل وضعه تحت يد القضاء، وهؤلاء يمكن لهم الإعتراض على القائمة لو لم يحصل إخطارهمه بها .

ثانياً: كل ذي مصلحة من غير هؤلاء اجاز القانون لكل شخص له مصلحة قانونية ان يتقد بإعتراضه على القائمة وفقاً للمواعيد والإجراءات القانونية ويمكن ان تشمل دائني المدين الآخرين، والدائنين المقيدة حقوقهم على العقار بعد وضع العقار تحت يد القضاء، وكل من له حق انتفاع او ارتفاق على العقار المستأجر.

الفرع الثاني: موضوع الإعتراض:

يمكن اللجوء إلى الإعتراض على قائمة شروط البيع ليس فقط لابداء ملاحظات على شروط البيع، وانما أيضاً لابداء اوجه البطلان في إجراءات التنفيذ التي اتخذت، ولابداء بعض الطلبات الأخرى تتعلق بسير التنفيذ، وبذلك هناك ثلاثة مواضيع يمكن فتح باب الإعتراض لأجلها وهي:

¹⁰⁶ تنص المادة(124)من قانون التنفيذ الفلسطيني على انه"يجب على المدين والدائنين او أي اطراف أخرى معينة والمشار اليهم في المادة(121)ابداء اوجه البطلان في الإجراءات السابقة على الجلسة المحدد لنظر الإعتراضات وابداء جميع الملاحظات على شروط البيع بطريق الإعتراض على قائمة شروط البيع لدى دائرة التنفيذ قبل الجلسة المحددة لنظرها بثلاثة أيام على الاقل والا اسقط حقهم في التمسك بهاوالفقرة الثانية من ذات المادة لكل ذي مصلحة غير من ورد ذكرهم في البند(1)اعلاه ابداء ما لديه من اوجه بطلان او من الملاحظات بطريق الإعتراض على القائمة او بطريق التدخل عند نظر الإعتراض."

¹⁰⁷ د. راند عبد الحميد ، مرجع سابق، ص320.

¹⁰⁸ د، فايز احمد عبد الرحمن، مرجع سابق، ص565.

1- ملاحظات على شروط البيع: ويقصد به كل إعتراض يوجه إلى قائمة شروط البيع بهدف حذف بعض الشروط او اضافة شروط جديدة او تعديل القائمة، حيث ان مباشر الإجراءات أيضاً له الحق بالإعتراض على قائمة شروط البيع.¹⁰⁹

أ- الملاحظات بالحذف: وتكون هذه بحذف الشروط التي تتضمنها القائمة وذلك اما لانها تخالف النظام العام او القانون، ومن امثلة ذلك، ان تتضمن القائمة شرطاً يقضى الدفع بالذهب، او تحريم دخول اشخاص المزايدة غير الاشخاص الذين حددهم القانون او اشتراط عدم رد الثمن في حال عدم استحقاق الأموال غير المنقولة او اشتراط ميزة خاصة بالنسبة لمباشر الإجراءات فيما يتعلق بالثمن، اما ان يكون من شأنها الاضرار بالمزايدة ومثال ذلك ان يكون في المزايدة شرطاً نحو التشدد او التساهل في شروط البيع، مثل لو اشتراط دفع الثمن فوراً رغم ضخامته، او على عكس ذلك بتبسيطه على اقساط قليلة جداً في مواعيد متباعدة.¹¹⁰

ب- الملاحظات بالاضافة: ويقصد بهذه الملاحظات ما يطلب ادراجه من شروط تتضمن الاشارة إلى حق للغير، مثال ذلك لو طلب المستأجر او صاحب حق او إنتفاع او إرتفاق الاشارة إلى حقوقه، ولو كان من قبيل التأكيد لأن هذه الحقوق نافذة في مواجهة المشتري.

ج- الملاحظات بالتعديل: يقصد بهذه الملاحظات ما يقدم لتعديل شروط القائمة كما لو كانت الملاحظة طلب تجزئة العقار إذا كان معروضاً للبيع دفعة واحدة، او بيعه دفعة واحدة لو كان معروضاً مجزئاً نظراً لطريقة عرض العقار على ثمنه، وأيضاً تعديل الثمن الاساسي إذا كان محدد بخلاف الاحكام الواردة بالقانون.¹¹¹

2- اوجه البطلان:

ويقصد بها المنازعات التي تتعلق بصحة إجراءات التنفيذ السابقة على جلسة الإعتراض على القائمة، سواء كانت شكلية او موضوعية وهي ما نصت عليها المادة (124) من قانون التنفيذ الفلسطيني رقم (23) لسنة 2005، ومن امثلة العيوب الشكلية ان تودع قائمة شروط البيع ناقصة في بياناتها او

¹⁰⁹ سليم رشاد ناصر، رسالة ماجستير، إشكالات الحجز التحفظي في قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية جامعة القدس، فلسطين 2001، ص28.

¹¹⁰ سليم رشاد ناصر، رسالة ماجستير، مرجع سابق، ص28.

¹¹¹ د.اسامة احمد شوقي المليجي، مرجع سابق، ص31.

مرفقاتها او اعلانها او مواعيدها، او العيوب التي قد تلحق اجراء من إجراءات التنفيذ الخاصة ببيانات تنبيه نزع الملكية او انذار الحائز،....

اما امثلة على العيوب المتعلقة بالموضوع، ان يجري التنفيذ على عقار لا يجوزالحجز عليه كمنزل المدين المملوك له والذي يسكنه مع أفراد أسرته أو الأرض التي يملكها بالقدر الضروري واللازم لمعيشته هو وأفراد أسرته وفقاً لما تنص عليه المادة (2\47) من قانون التنفيذ الفلسطيني، او يتعلق بعدم توافر الاهلية او الصفة، او ان يكون الحجز قد توقع لاقتضائه حق غير محقق الوجود او غير معين المقدار او مؤجلاً او انقضى لأي سبب من أسباب الإنقضاء.¹¹²

الفرع الثالث: ميعاد الاعتراض واجرائاته:

يجب ان تتضمن قائمة شروط البيع تحديد جلسة الاعتراضات على القائمة، ولهذا نصت المادة (122) من قانون التنفيذ الفلسطيني على انه يجب ان تحل او جلسة بعد ثلاثين يوماً من تاريخ انقضاء ثلاثة أيام التالية على إيداع قائمة شروط البيع، ولا يضاف إلى ميعاد الاعتراض على قائمة شروط البيع ميعاد المسافة، ويعني ذلك انه إذا تعلق الأمر بميعاد يجب اتخاذ الإجراء قبله، ويكمن الهدف من هذا الميعاد هو اتاحة الفرصة لذوي الشأن للاطلاع على الاعتراضات قبل الجلسة المحددة للنظر في الاعتراضات، للتمكن من الفصل فيها في اول جلسة، ويعني ذلك انه لا يجوز تقديم أي طلب عارض الا إذا تعلق بالنظام العام تقدم ولو بعد فوات الاوان، ويترتب على فوات الميعاد المذكور دون تقديم اعتراضات اثران هما:¹¹³

1- سقوط الجلسة المحددة للنظر في الاعتراضات وبذلك يستقر تاريخ الجلسة المحددة للبيع ولو كان البيع ليس اكيد في الجلسة.

2- سقوط الحق في الاعتراض وهذا الجزاء ضروري حتى تتخذ القائمة صورتها النهائية ويمكن اجراء البيع من خلالها.

ويختص قاضي التنفيذ بالفصل في الاعتراضات على قائمة شروط البيع باعتباره من منازعات التنفيذ وذلك وفقاً لنص المادة(1\58) من قانون التنفيذ الفلسطيني، وهو يختص بها مهما كان نوعها وقيمة

¹¹² المحامي، رائد عبد الحميد، مرجع سابق، ص321.

¹¹³ د.فتحي والي، مرجع سابق، ص503.

النزاع الذي ينصب عليه الإعتراض، اما قاضي التنفيذ الذي يختص محلياً هو الذي يقع العقار في دائرته، ويكون لقاضي التنفيذ سلطة تامة في النظر في الإعتراضات عندما تأخذ شكل ملاحظة فهو اما يقوم بتعديلها كلها او قبول بعضها، فإذا كان الإعتراض منصّباً على تعديل شروط القائمة فانه يعدلها وفقاً للاحكام التي يصدرها، ويتم تقديم هذا الإعتراض بتقرير في قلم محكمة التنفيذ لانه إذا تقدم بالإجراءات المعتادة لا ينتج اثره، فيجب اتباع هذه الإجراءات المحددة وإذا لم تتبع فإنه يؤدي إلى عدم المضي بالجلسة لعدم مراعاة الإجراءات الشكلية المحددة، وقلم المحكمة لا يتمتع بأي سلطة في قبول او رفض أي من هذه الإعتراضات، وفي حال تم التقرر في الإعتراض فإنه لا يلزم اعلان ذو الشأم لانه تم اعلانهم بإيداع قائمة شروط البيع وفيها يتم تحديد جلسة الإعتراضات فن يرغب منهم بالحضور والمناقشة بهذه الإعتراضات يحضر، ويجوز تقديم الإعتراض عن طريق التدخل في إعتراض آخر مقدم من معترض آخر، حتى لو اختلفت مواضع الإعتراض لانه لا يتدخل منصّباً إلى من قدم الإعتراض.¹¹⁴

الفرع الرابع: الاثر الذي يترتب على تقديم الإعتراض:

يترتب على تقديم الإعتراضات سقوط الجلسة المحددة للبيع ووقف التنفيذ، ويترتب هذا الاثر بمجرد تقديم الإعتراض بالصورة التي حددها القانون وبذلك يختلف الإعتراض على قائمة شروط البيع عن المنازعات في التنفيذ الأخرى، يجب ان يحكم قاضي التنفيذ بالوقف ولا يتم تحديد جلسة بيع أخرى الا بعد ان يفصل قاضي التنفيذ في الإعتراضات التي قدمت باحكام واجبة التنفيذ وبعد التحقق من ان الحكم المنفذ به اصبح نهائياً، وليس أي إعتراض يترتب عليه وقف التنفيذ، ففي حال كان الإعتراض متخذاً صورة وجه بطلان او ملاحظة كما سبق ذكره، او كان هذا الإعتراض غير مؤثر في سير الإجراءات التنفيذية او منصب على اجراء لاحق على إيداع القائمة، وطلب احد من ذوي الشأن السير في إجراءات التنفيذ فانه يتم الاستمرار في إجراءات التنفيذ رغم وجود منازعة قبل صدور الحكم بايقاع البيع.¹¹⁵

¹¹⁴ د.عبد الحميد الشواربي، مرجع سابق، ص612.

¹¹⁵ د.فايز احمد عبد الرحمن، مرجع سابق، ص575.

الحكم الصادر في الإعتراض والطعن فيه:

إذا اصدر قاضي التنفيذ حكمه برفض الإعتراض المقدم فإن ذلك الحكم يكون لمصلحة طالب التنفيذ في منازعة متعلقة ويكون مشمول بالنفاذ المعجل اما الكفالة فهي جوازية، اما في حال اصدر حكمه في الإعتراض او قبل الملاحظة كلياً او جزئياً فإنه يعدل قائمة شروط البيع وفقاً لما قضي به.

اما بالنسبة للطعن في الحكم الصادر في الإعتراض إذا كان يتخذ شكل ملاحظة رأى البعض إلى جواز الطعن فيه بالاستئناف باعتباره حكماً صادراً في طلب غير مقدر القيمة، لان الملاحظة لا يكون المقصود منها تقرير صحة العقد او فسخه او ابطاله، ويرى فريق آخر إلى ان الملاحظة قد تقدر بقيمة العقار باعتبارها منازعة موضوعية وانا ارى انها تقدر بقيمة العقار.

وفي حال كان الإعتراض المقدم وجه بطلان موضوعي وصدر حكم من القاضي بشأنه واصبح هذا الحكم نهائي وحاز قوة الأمر المقضي به فلا يجوز العودة إلى آثارته من جديد في دعوى لاحقة.

وحيث ان هذه المنازعات هي دعاوي بالمعنى الفني فان الاحكام الصادرة فيها لا ينصرف اثرها إلى بالنسبة إلى اطرافها طبقاً للقواعد العامة، فإذا اعترض احد الورثة على قائمة شروط البيع ولم يكون منتصباً خصماً عن باقي الورثة، فان الحكم الصادر في الإعتراض يكتسب حجية الأمر المقضي به ويتمتع بالقوة التنفيذية في مواجهته وحده دون غيره.¹¹⁶

¹¹⁶ د. احمد خليل، مرجع سابق، ص328.

الفصل الثاني

إجراءات التنفيذ على الأموال غير المنقولة ببيعها وآثاره:

قسمت هذا الفصل مبحثين أساسيين يتمثلان في ما يلي:

المبحث الاول يتضمن إجراءات بيع الأموال غير المنقولة بالمزاد العلني، ويتضمن هذا المبحث ثلاثة مطالب، الاول يتمثل في يوم البيع ومكانه، الفرع الاول بينت يوم البيع، وبيان الإعلان عن البيع بالمزاد العلني وطرقه، والمطلب الثاني يتضمن بيع الأموال غير المنقولة، متضمناً طلب البيع وتأجيله ووقفه، والمطلب الثالث يتضمن إجراءات البيع بالمزاد وفق ترتيبها الزمني، من إحالة مؤقتة، وإحالة قطعية، وعناصر إجراءات المزايدة، والأشخاص المستثنون من الإشتراك في المزايدة. والمبحث الثاني الذي يتضمن آثار حجز التنفيذ على الأموال غير المنقولة وآثار الحكم بالبيع، ويتضمن هذا المبحث أربعة مطالب، المطلب الاول تقيد سلطة استعمال المدين المال المحجوز، والمطلب الثاني يتضمن تقيد سلطة استعمال وإستغلال المال المحجوز، يشتمل على إلحاق الثمار بالعقار المحجوز، وتقيد حق المدين في إستغلال الأموال غير المنقولة (تأجيله)، والمطلب الثالث يتضمن أثر تعدد الحجوز على الأموال غير المنقولة، يتضمن العلاقة بين الحجوز المتعاقبة، وحالات لحول الإجرائي وإجراءاته، والمطلب الرابع يتضمن آثار الحكم ببيع الأموال غير المنقولة، يتضمن نقل ملكية الأموال غير المنقولة للمشتري، و تطهير الأموال غير المنقولة بالبيع، وتسليم الأموال غير المنقولة وملحقاته للمشتري.

المبحث الاول: إجراءات بيع الأموال غير المنقولة بالمزاد العلني

يتضمن هذا المبحث ثلاثة مطالب، فالمطلب الاول يتحدث عن يوم البيع بالمزاد ومكانه، والإعلان عن البيع، والمطلب الثاني بينا فيه طلب البيع ووقف البيع وتأجيله، والمطلب الثالث عن إجراءات البيع بالمزايدة.

بعد الانتهاء من إجراءات اعداد العقار للبيع، أي بعد انتهاء الإعتراض على قائمة شروط البيع والإعتراض على الاحكام النهائية، تبدأ مرحلة البيع أي إجراءات المزايدة وإيقاع البيع بالاحالة المؤقتة ومن ثم القطعية.¹¹⁷

المطلب الاول : يوم البيع ومكانه:

وضع المشرع إجراءات خاصة لبيع الأموال غير المنقولة بالمزاد العلني من حيث تحديد يوم بيها، ومكانه، والإعلان عن البيع وطرقه وعليه سنبحث هذه المسائل في اربعة فروع يتمثل الأول منها في تحديد يوم البيع، والثاني في تحديد مكان البيع، والثالث في الإعلان عن البيع بالمزاد العلني، والرابع في طرق الإعلان العام عن البيع بالمزايدة:

الفرع الاول: تحديد يوم البيع:

يحدد يوم البيع في المحضر الذي يحرره قلم دائرة التنفيذ عند إيداع قائمة شروط البيع، على ان هذا اليوم لا يكون مؤكدا بل يكون على سبيل الاحتمال للبيع فيه، وذلك لان البيع قائم على شرط عدم تقديم أي من الاعتراضات على قائمة شروط البيع، وقد اوجب القانون في نص المادة (122) من قانون التنفيذ الفلسطيني رقم (23) لسنة 2005 على دائرة التنفيذ ان تحدد لاجراء البيع جلسة تلي الجلسة المحددة للنظر في الاعتراضات بثلاثين يوماً على الاقل وستين يوماً على الاكثر، ففي حال لم يتم تقديم أي اعتراضات على قائمة شروط البيع فإن البيع يجرى في هذه الجلسة المحددة، اما في حال كان هناك اعتراضات مقدمة على قائمة شروط البيع فإن تاريخ جلسة البيع يعتبر كأن لم يكن، ويكون تعين هذه الجلسة بناء على طلب يقدم من الدائن الحاجز او الدائنين الموضوع المال غير المنقول

¹¹⁷ د. رائد عبد الحميد، مرجع سابق، ص322.

تأميناً لديونهم يقدم هذا الطلب إلى قاضي التنفيذ بموجب عريضة، ولا تباع الأموال غير المنقولة إلى بناء على طلبهم فلا يجوز للقاضي ان يقوم بالبيع من تلقاء نفسه وهذا ما نصت عليه المادة (125) من قانون التنفيذ الفلسطيني رقم (23) لسنة 2005، وذلك لانه قد يكون سبب عدم تقديم الطلب بسبب اتفاق المدين او الحائز مع اطراف التنفيذ الآخرين على وقف البيع لعدم ملائمة الظروف للحصول على ثمن مجز او للتفاوض على سداد الدين بطريقة ودية، او يكونو قد اتفقو على الوفاء فعلاً، فإذا طلب البيع من احد اطراف التنفيذ مثل الدائن العادي غير الحاجز فلا يلتفت لطلبه، فإذا حدث واجري البيع بناء على طلبه يكون باطلاً، ويكون ذلك بعد الفصل في جميع اوجه الإعتراض فيصدر القاضي أمره في تعيين يوم للبيع بعد التأكد من الفصل في جميع الإعتراضات وهذا ما نصت عليه المادة (2\125) من قانون التنفيذ الفلسطيني والتأكد من الحكم الذي سوف يقوم التنفيذ بمقتضاه انه نهائياً فلا يجوز تحديد يوم لبيع العقار بحكم مشمولاً بالنفاذ المعجل ولم يصبح نهائياً، أي انه حتى يتم البيع يجب ان يكون الحكم نهائياً فالحماية الوقتية التي تمنح للدائن يجب ان لا تلحق ضرراً بالمدين يصل إلى حد بيع أمواله غير المنقولة وذلك بمقتضى حكم معرض للإلغاء.¹¹⁸

الفرع الثاني: تحديد مكان البيع:

الاصل انه لا يحتاج تحديد مكان البيع أي اجراء، فالبيع امام قاضي التنفيذ، في المحكمة التي تقع فيها الأموال غير المنقولة او جزء منها في دائرتها، وذلك ضمن الإختصاص المكاني الذي حددته نص المادة (314) من قانون التنفيذ الفلسطيني رقم(23) لسنة 2005، على انه قد يكون من المصلحة بيع الأموال غير المنقولة في محلها او في مكان آخر، وفي حالة بيعها في مكان غير مكانها يلزم صدور أمر من قاضي التنفيذ للإذن بإجراء البيع في غير المكان المقرر من المحكمة، ويصدر الأمر على إستدعاء يقدمها مباشر الإجراءات او المدين او الحائز او الكفيل العيني او أي ذي مصلحة.¹¹⁹

أي ان القانون الفلسطيني لم يقم بتعيين صراحةً المكان الذي يجب ان يتم فيه البيع، على خلاف قانون المرافعات المصري الذي حدد المكان يجب ان يكون في محكمة التنفيذ وامام قاضي التنفيذ وهي

¹¹⁸ د.فايز احمد عبد الرحمن، مرجع سابق، ص576-577.

¹¹⁹ د، عبد الحميد الشواربي، مرجع سابق، ص635-636.

المحكمة التي تقع ضمنها الأموال غير المنقولة او جزء منه في دائرتها وذلك وفقاً لنص المادة (427) من قانون المرافعات المصري.¹²⁰

حيث ان المشرع الفلسطيني لم ينص صراحةً على مكان بيع الأموال غير المنقولة على خلاف بيع الأموال المنقولة التي حدد مكان بيعها بموجب نص مادة(99) من قانون التنفيذ الفلسطيني¹²¹

الفرع الثالث: الإعلان عن البيع بالمزاد العلني:

بفوات ميعاد الاعتراض على قائمة شروط البيع دون تقديم أي اعتراض، او بالفصل في الاعتراض المقدم بحكم نافذ، هكذا تكون شروط البيع قد تحددت بشكل نهائي، ومنها تبدأ مرحلة بيع العقار والإعلان عن هذا البيع، وتقوم دائرة التنفيذ بتبليغ الاطراف والجمهور الراغبين الشراء عن طريق المزايمة.

وبذلك يعلن عن البيع بوسيلتين اولهما، إخطار ذوي الشأن الذين سبق إخطارهم بإيداع قائمة شروط البيع، وثانيهما، اعلان عام عن البيع للجمهور.

أولاً: الإخطار بيوم البيع ومكانه:

على دائرة التنفيذ من تلقاء نفسها ان تقوم بإخطار الاشخاص المذكورين بنص المادة (121) وهم نفس الاشخاص الذين وجب إخطارهم بإيداع قائمة شروط البيع وهم المدين والحائز والكفيل العيني والدائنين الذين وضعو اليد والدائنين اصحاب الحقوق المقيدة قبل وضع اليد ويكون الإخطار عند وفاة احد هؤلاء الدائنين لورثته جملة في الموطن المعين لمورثهم، وذلك قبل التاريخ المحدد بسبعة أيام على الاقل، وهذا ما نصت عليه المادة (3\125) من قانون التنفيذ الفلسطيني، ويكون إخطارهم في حال تم تقديم اعتراضات على قائمة شروط البيع، وحددت جلسة أخرى، أما إذا لم يقدم اعتراضات وسيحصل البيع في اليوم المحدد في قائمة شروط البيع لا يلزم اعلانهم لأنهم يكونون على علم بموعد الجلسة عند اعلانهم بقائمة شروط البيع¹²².

¹²⁰ تنص المادة(427) من قانون المرافعات المصري على"يحصل البيع في المحكمة، ويجوز لمن يباشر الإجراءات والمدين والحائز والكفيل العيني وكل ذي مصلحة ان يستصدر اننا من قاضي التنفيذ باجراء البيع في نفس العقار او في مكان غيره".

¹²¹ تنص المادة(99) من قانون الانفيذ الفلسطيني "تجري المزايمة في الأموال المحجوزة في اقرب سوق للمحل التي حجزت فيه ولدائرة التنفيذ ان تختار محلاً آخر للبيع تقضيه ماهية تلك الأموال".

¹²² د.اسامة الكيلاني، مرجع سابق، ص369.

أما مكان البيع فيجب إخطارهم به حتى ولو لم يكن قد صدر أمر بتحديد مكان آخر للبيع غير مقر المحكمة، وذلك لأن مجرد احتمال صدور هذا الأمر يجعل من مصلحة ذوي الشأن أن يعلموا بالمكان الذي سيجري فيه البيع على سبيل التأكيد، ويرجع السبب في الإخطار بمكان البيع أن البيع لا يجري دائماً في مقر المحكمة وأنه قد يجري في مكان آخر كما ذكرت سابقاً.¹²³

ويكون الإخطار إلى الدائنين المقيدة حقوقهم على الأموال غير المنقولة، في مواطنهم الاصلية او الموطن المختار أي في مواطنهم المسجلة في صحيفة المال غير المنقول، ويكون هذا التبليغ لمن ورد ذكرهم في المادة (121) من قانون التنفيذ الفلسطيني، ولكل من له مصلحة ويكون هذا التبليغ قبل الموعد المحدد للمزايدة بسبعة أيام على الأقل وفقاً لنص المادة (3\125) من قانون التنفيذ الفلسطيني¹²⁴، لم تنص المادة (3\125) من قانون التنفيذ الفلسطيني على بطلان إجراء انعدام التبليغ او للتبليغ بعد فوات الاوان، يعني ذلك انه لا يترتب البطلان عند عدم إخبار ذوي الشأن بيوم البيع ومكانه الا إذا اثبت أي من ذوي الشأن حدوث ضرر له بسبب عدم اعلانه بيوم البيع ومكانه، في حال اثبت صاحب الشأن ان عدم إخباره ادى إلى تخلف الغاية من اعلانه بالبيع وذلك وفقاً لما تنص عليه المادة (23) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية الفلسطيني، كما لو تمسك المدين بأن عدم اعلانه فوت عليه فرصة الوفاء قبل الإجراء، اما فيما يترتب على عدم إخطار الدائنين اصحاب الحقوق المقيدة (اصحاب حقوق الامتياز والإختصاص والرهون الرسمية والحيازية) بيوم البيع او مكانه ترتب عدم تطهير هذه الأموال غير المنقولة من حقوقهم لهم الا حقهم في الثمن"

ووفق التنظيم السابق فإنه لا يلتفت إلى أي نوع من الاتفاقيات الي قد يتفق عليها اطراف التنفيذ لايجراء المزايدة خلافاً للشروط القانونية المقررة، وقد رتب المادة (126) من قانون التنفيذ الفلسطيني والتي تنص على (لا عبرة لاي نوع من الاتفاقيات التي قد يتفق عليها الطرفان لإجراءات المزايدة خلافاً للشروط القانونية التي نص عليها في هذا القانون، وكل اتفاق من هذا القبيل يعد باطلاً على انه يجوز للمدين ان يصرف النظر عن التبليغات التي منحه اياها القانون) ويتبين من ذلك انه يترتب البطلان على أي اتفاق من هذا القبيل أي مخالف للقانون الا في حالة تنازل المدين عن حقه في التبليغات التي منحه اياها القانون.¹²⁵

¹²³ د. احمد خليل، مرجع سابق، ص 345.

¹²⁴ تنص المادة (3\125) على ان تقوم دائرة التنفيذ بتبليغ الاشخاص الواردة ذكرهم في المادة (121) بتاريخ المزايدة ومكانها قبل التاريخ المحدد لذلك بسبعة أيام على الأقل.

¹²⁵ د. رائد عبد الحميد، مرجع سابق، ص 323.

ثانياً: الإعلان العام عن البيع:

تقوم دائرة التنفيذ من تلقاء نفسها بهذا الإعلان، وذلك قبل اليوم المحدد لإجرائها بثلاثين يوم وذلك وفقاً لما تنص عليه المادة (1\127) من قانون التنفيذ الفلسطيني وقصد بتحديد المدة حتى لا تطول هذه المدة وينسى معها الناس أمر البيع، ويجب ان يتضمن هذا الإعلان عدة بيانات الآتية:¹²⁶

1. اسم كل من الدائن مباشر الإجراء والمدين والحائز والكفيل العيني ان وجد ولقبه ومهنته ووطنه الاصيلي والمختار.
2. بيان العقار على النحو الوارد بقائمة شروط البيع.
3. تاريخ محضر إيداع قائمة شروط البيع.
4. الثمن الاساسي للعقار او لكل صفة منه إذا كانت قد تمت تجزئته إلى صفقات والثمن الذي يبين في الإعلان هو الثمن الاساسي المحدد في قائمة شروط البيع الا إذا كان قد تم تعديله بناء على حكم صادر في الاعتراض على قائمة شروط البيع ففي هذه الحالة يذكر الثمن بعد تعديله.
5. بيان مكان البيع وتاريخه باليوم والساعة والسنة.

وهذا ما نصت عليه المادة (3\127) من قانون التنفيذ الفلسطيني.¹²⁷

الفرع الرابع: طرق الإعلان العام عن البيع بالمزايدة :

يتضمن الإعلان العام القيام بإجرائين اساسيين هما التعليق والنشر.

اولاً: التعليق: يجب تعليق الإعلان في الأماكن الآتية:¹²⁸

1. على باب كل عقار من العقارات المطلوب بيعها إذا كانت مسورة او من المباني.
2. تعلق نسخة منها في ديوان دائرة التنفيذ التي تقع الأموال غير المنقولة في دائرتها وإذا ورد التنفيذ على أموال غير منقولة تقع في دوائر محاكم مختلفة ففي هذه الحالة يجب لصق الإعلان في لوحة اعلانات كل محكمة من هذه المحاكم.

¹²⁶ د.فتحي والي، مرجع سابق، ص508.

¹²⁷ مادة(3\127) من قانون التنفيذ الفلسطيني والتي جاء بها "يجب أن يتضمن الإعلان بيان جميع اوصاف المال غير المنقول وحالاته المحققة عند وضع اليد مع بيان أسماء الطرفين وشهرتهما والوقت المعين للمزايدة وشروط الإشتراك بها."

¹²⁸ د.حلمي محمد الحجار، أصول التنفيذ الجبري، بدون طبعة، بدون دار نشر، بدون. بلد نشر، بدون. سنة نشر، ص548-549.

3. في أي مكان يزدحم به الناس.

4. على باب مقر العمدة في اتلقرية التي تقع فيها الأموال غير المنقولة.

وفي حالة كانت الأموال غير المنقولة المعروضة للبيع ذات قيمة كبيرة فإنه على دائرة التنفيذ ان تقوم بالإعلان عنها بطرق اضافية أخرى كأن تقوم بتكرار النشر مثلا ولا يترتب على زيادة النشر تأخير المزداد، ولا يكون قرار القاضي بزيادة او انقاص طرق النشر قابل للطعن بأي طريقة من طرق الطعن¹²⁹.

ويجب ان يثبت حصول هذا التعليق بأن يبين المحضر الذي قام بالتعليق على ظهر احدى اوراق الإعلان أنه اجري التعليق في الأماكن التي تم ذكرها وتم التعليق فيها ويقدم هذه الورقة إلى دائرة التنفيذ لإيداعها في ملف التنفيذ.¹³⁰

وهذا ما نصت عليه المادة (127) من قانون التنفيذ الفلسطيني.¹³¹

ثانياً: النشر في الصحف:

اوجب القانون على دائرة التنفيذ ان تقوم بنشر الإعلان عن البيع بالمزايدة في احد الصحف اليومية ، وفي الأماكن التي تصدر فيها اكثر من جريدة تنشر الإعلانات في جريدة واحدة او اكثر حسب مقتضيات الحال ويجب أن يتضمن بيان اوصاف العقار وحالاته عند التنفيذ عليه مع بيان أسماء الطرفين والوقت المعين للمزايدة .

ويجوز لكل ذي مصلحة كالدائن والمدين والحائز والكفيل العيني وغيرهم من اصحاب المصالح، ان يستصدر أمراً على إستدعاء يقدمه للقاضي بنشر اعلانات أخرى عن المزايدة في الصحف وغيرها من وسائل الإعلام او أن يلصق عدد آخر من الإعلانات وذلك بسبب أهمية هذه الأموال المنقولة او طبيعته او لغير ذلك من الظروف، ولا يترتب على هذه الزيادة في النشر تأخير البيع في كل حال، ويجوز أيضاً لأصحاب المصلحة أن يطلبو إصدار أمراً على شكل إستدعاء يقدم إلى قاضي التنفيذ بالإقتصاد في الإعلان حتى لا تزداد مصاريف التنفيذ، ولا يجوز النظم من الأمر الصادر من القاضي على الإستدعاء

¹²⁹ د.حلمي محمد الحجار، مرجع سابق، ص548-549.

¹³⁰ د.فايز احمد عبد الرحمن، مرجع سابق، ص580.

¹³¹ مادة(2\127)والتي جاء فيها ".تعلق نسخ منها في ديوان دائرة التنفيذ وعلى باب العقار المحجوز وفي أي محل يزدحم فيه الناس..".

بزيادة الإعلان او نقصه، ويكون أيضاً هذا النشر قبل ثلاثين يوم من اليوم المحدد لجلسة البيع بالمزايدة وهذا ما نصت عليه المادة (127)¹³² من قانون التنفيذ الفلسطيني¹³³.

رابعاً: بطلان الإعلان عن المزايدة وميعاد التمسك به: واتخذ المشرع الفلسطيني موقفاً سلبياً حيان بطلان البيع في حال عدم إحترام إجراءاته كما نص عليها المشرع في المادة 127) ولم تذكر البيانات التي يجب بيانها والتي وضحتها سابقاً، والأماكن التي يجب ان تعلق النسخ فيها، وفي هذه الحالة يجب تطبيق القواعد العامة في البطلان، وذلك في حالة التي يثبت فيها الذي له الحق في التمسك بالبطلان عم تحقق الغاية بسبب الشكل او السبب المعيب، وهو مخالفة لشكل من الأشكال التي تتعلق بالنظام العام ويقع البطلان ولو لم ينص القانون على ذلك.¹³⁴

وقد يشوب الإعلان عن المزايدة عيباً من العيوب التي قد تؤدي إلى بطلانه، فيكون لصاحب المصلحة ان يقدم إستدعاء إلى قاضي التنفيذ يبين فيه اوجه البطلان قبل التاريخ المحدد للبيع بثلاثة أيام على الأقل، وهذا ما نصت عليه المادة (1\124) من قانون التنفيذ الفلسطيني.¹³⁵

فإذا حكم ببطلان إجراءات الإعلان عن المزاد فيتم تأجيل البيع إلى يوم يحدده ويأمر بإعادة هذه الإجراءات القاضي وفي هذه الحالة يلتزم بمصاريف الإعلان المعاد قلم المحكمة او المحضر الذي تسبب في البطلان وفق نص المادة (433) من قانون المرافعات المصري والتي لم نجد لها نصاً مشابهاً في قانون التنفيذ الفلسطيني إلا أنه يفهم من سياق الفقرة الثانية من المادة(125) بأنه وبعد الفصل في طلبات الاعتراض او البطلان فيقوم قاضي التنفيذ بتعيين تاريخ لجلسة المزايدة بناءً على طلب الدائنين ولا يصدر أمراً بذلك إلا بعد التحقق من الفصل في جميع الاعتراضات المقدمة على القائمة في الميعاد بأحكام واجبة النفاذ، ويكون الحكم الصادر من قاضي التنفيذ في اوجه بطلان إجراءات الإعلان عن البيع يصدر في اليوم المحدد للبيع قبل افتتاح المزايدة، ولا يجوز الطعن في هذا الحكم بأي طريقة من طرق الطعن.¹³⁶

¹³² مادة (1\127) تعلن دائرة التنفيذ بالنشر والتعليق عن المزايدة قبل اليوم المحدد لإجرائها بثلاثين يوماً، (2\127) "في المحال التي يصدر أكثر من جريدة تنشر الإعلانات في جريدة واحدة او أكثر حسب مقتضيات الحال اما إذا كان المال غير المنقول المعروض للبيع ذا قيمة كبيرة فلدائرة التنفيذ الإعلان عن ذلك بطرق إضافية أخرى".

¹³³ د.فتحي والي، سابق، ص509.

¹³⁴ د.اسامة الكيلاني، مرجع سابق، ص370.

¹³⁵ تنص المادة (1\124) على ان "يجب على المدين والدائنين واي اطراف أخرى محددة بنص المادة (121) ابداء اوجه البطلان في الإجراءات السابقة على الجلسة المحددة لنظر الاعتراضات وابداء جميع الملاحظات على الشروط البيع بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع لدى دائرة التنفيذ قبل الجلسة المحددة لنظرها بثلاثة أيام على الأقل والا سقط حقهم في التمسك بها".

¹³⁶ د.اسامة احمد شوقي المليجي، مرجع سابق، ص41-42.

المطلب الثاني: بيع الأموال غير المنقولة:

قرر المشرع إجراءات خاصة لبيع الأموال غير المنقولة، ووضع لها قواعد معينة من طلب بيع الأموال غير المنقولة، وطلب تأجيل بيعها، وطلب وقف بيعها، ولذلك سوف نبحث هذه المسائل في ثلاثة فروع وهي:

الفرع الأول: طلب البيع:

لا يباع المال غير المنقول المحجوز عليه الا بناء على طلب الدائن مباشر الإجراءات وغيره من اطراف التنفيذ، فلا يجوز للقاضي ان يجري البيع في اليوم المحدد له من تلقاء نفسه، لان عدم تقديم الطلب قد يدل على اتفاق الاطراف على تسوية ودية او الوفاء بالديون، فإذا حل ميعاد البيع ولم يتقدم أي من اطراف التنفيذ لطلب البيع، فإنه يجب على قاضي التنفيذ من تلقاء نفسه ان يحكم بشطب قضية البيع والمقصود بشطب الدعوى هو وقف البيع حتى يتقدم احد اصحاب الشأن ويطلب تحديد يوم آخر للبيع والإعلان من جديد عن هذا البيع وان يطلب احد الاطراف بعد ذلك اجراء البيع.

والشطب هنا يختلف عن الشطب بسبب عدم حضور احد الخصوم، لان شطب قضية البيع هو جزء لا يلزم غياب احد الخصوم لاسقاط يوم البيع، أي انه لو حضرو الخصوم جميعاً ولو يتقدم احدهم بطلب البيع فلا يتم البيع وتشطب القضية على خلاف القواعد العامة لغياب الخصوم، وانه إذا شطبت قضية البيع وبقيت ستين يوماً لا تعتبر كأن لم تكن وهذا وفق نص المادة (83) من قانون المدني المصري، بل تكون مشطوبة لحين تقدم احد الاطراف لقاضي التنفيذ بإستدعاء، وتحديد موعد جديد لاجراء البيع فيه، ولا يوجد هناك حاجة طلب تعجيل لكي ينتهي الوقف.¹³⁷

وقد نصت المادة (125) من قانون التنفيذ الفلسطيني على وجوب تقديم طلب اجراء البيع من الدائن الذي يباشر الإجراءات او المدين او الحائز او الكفيل العيني او أي دائن من الدائنين الذين اصبحوا طرفاً في الإجراءات مثل الدائنين الذين وضعو ايديهم على الأموال غير المنقولة والدائنين اصحاب الحقوق المقيدة محل الأموال غير المنقولة قبل التسجيل باتبه بنزع الملكية وذلك بعد التحقق بالإعلان عن قائمة شروط البيع والإعلان عن البيع، والتأكد من الفصل في جميع الاعتراضات المقدمة على

¹³⁷ د.فتحي والي، مرجع سابق، ص510-511.

القائمة في الميعاد بالأحكام واجبة النفاذ، وبدورها تقوم دائرة التنفيذ بتبليغ الأشخاص المذكورين بتاريخ الزيادة ومكانها وذلك قبل التاريخ المحدد لذلك بسبعة أيام على الأقل وهذا ما نصت عليه المادة (3125) من قانون التنفيذ الفلسطيني¹³⁸.

وبذلك يجب على القاضي القيام بالعديد من الواجبات قبل القيام بالبيع والتي يباشرها دون طلب الخصوم، أي بما له من سلطة الإشراف على إجراءات التنفيذ، ومن هذه الواجبات، الفصل في اوجه البطلان المتعلقة بالإعلان عن البيع، والتأكد من إخطار اصحاب الشأن بإيداع قائمة شروط البيع، وميعاد جلسة البيع، وان يقوم بتقدير مصاريف واتعاب المحاماة قبل القيام بيوم البيع.¹³⁹ وعلى أنه يجوز للمدين او الكفيل العيني او الحائز، أن يطلب وقف التنفيذ على الأموال غير المنقولة كلها او بعضها، وذلك ببيان أن قيمة الأموال غير المنقولة وهي مستمرة تفي بديون الحاجزين وجميع حقوق الدائنين، وهذا لتفادي بيع الأموال غير المنقولة، وهذا لا يعني أن العقار يصبح غير محجوز، فإذا قام خلال الفترة المحددة بالوفاء بديونه وحقوق الدائنين أصبحت الأموال غير المنقولة غير محجوزاً، وفي حال لم يتم بالوفاء يبقى العقار محجوزاً تحت يد الدائن¹⁴⁰.

الفرع الثاني: طلب تأجيل البيع:

إذا ثبت ان صافي ما تغله الأموال غير المنقولة خلال سنة كافي للوفاء بديون الدائنين الحاجزين وجميع الدائنين الذين لهم بالإجراءات، يجوز له طلب تأجيل بيع العقار وذلك عن طريق الإعتراض على قائمة شروط البيع، وتمتلك المحكمة سلطة تقديرية في هذا الطلب فإذا وافقت عليه منحتة مدة للوفاء بما هو مطلوب منه مع الاخذ بعين الاعتبار عند اعطاء هذه المدة اوضاع وظروف المدين فلا تقل عن سنة كحد ادنى ولكن الحد الاعلى هو سلطة تقديرية حسب احوال وظروف المدين، ويكون ذلك إذا كان العقار إذا تم تأجيل البيع يمكن ان تصبح غلته كافية للوفاء بديونه ولا يستطيع دون هذا التأجيل وغالباً ما تزيد هذه الفرصة عن سنة لاعطاء المدين فرصة القيام بالسداد وهذا ما نصت عليه المادة (1\116) من قانون التنفيذ الفلسطيني¹⁴¹.

¹³⁸ د. احمد ابو الوفا، مرجع سابق، ص 740.

¹³⁹ د. عبد الحميد الشواربي، مرجع سابق، ص 641.

¹⁴⁰ د. فايز احمد عبد الرحمن، مرجع سابق، ص 569.

¹⁴¹ د. فايز احمد عبد الرحمن، مرجع سابق، ص 584.

وبذلك يتبين ان المشرع الفلسطيني اجاز تأخير بيع الأموال غير المنقولة مع تخصيص غلته لسداد الدين بتوافر شروط معينة وهي:¹⁴²

أ- ان لا يكون المال غير المنقول محجوزاً لقاء دين ممتاز، ولا يكون هذا المال مرهوناً لان الدائن المرتهن والممتاز يتقدمان عن الدائنين العاديين.

ب- ان يكفي ثمن ثمار وغلة الأموال غير المنقولة لسداد بدين المحجوز لأجله المال غير المنقول، او بعضه في سنة واحدة، ولدائرة التنفيذ الاستعانة بالخبراء للتحقق من ذلك والكشف على العقار.

ت- يجب على دائرة التنفيذ البقاء على الأموال غير المنقولة الحجز لحين الوفاء الدائن الحاجز حقه من هذه الحاصلات .

ث- ان لا يتعذر على الدائن الحاجز إستيفاء دينه لاي سبب من الاسباب، ففي حالة تعذر عليه إستيفاء دينه يجوز له طلب بيعه مرة أخرى من جديد، كما لو تلف المحصول بفعل المدين، او الغير او بسبب قوة قاهرة تعذر على الدائن إستيفاء حقه بسببه.

اما نص المادة (2\116) من قانون التنفيذ الفلسطيني رقم (23) لسنة 2005 على انه"إذا ادعى المدين ان لديه امولاً يمكن ان يوفرها لدفع دين إذا امهل وان بيع أمواله غير المنقولة مع مراعاة جميع ظروف القضية يوقعه في ضيق غير مناسب فعلى قاضي التنفيذ ان يدعو الفريقين ويسمع اقوالهما"

ويتبين من خلال هذا النص انه يجب توافر عدة شروط حتى يتم تأخير البيع وهي:¹⁴³

أ- ان يدعي المدين بإستدعاء يقدمه المدين لقاضي التنفيذ ان لديه أموال يمكن ان يوفرها إذا امهل تسد ديونه.

ب- ان يثبت بأن بيع أمواله يلحق به ضرر وانه إذا تم البيع لا يستطيع الشراء مثله مستقبلاً، وانه في حال امهل او تم تقسيط ما عليه سوف يستطيع الوفاء بما عليه.

ت- ان يقتنع القاضي بالاسباب التي قدمها المدين، فإذا اقتنع المدين بادعائه فإنه يؤجل البيع لمدة اقصاها ستة اشهر، او ان يقسط الدين لمدة معينة يحددها قاضي التنفيذ، ويكون ذلك في جلسة علنية يحدد القاضي لسماع اقوال الطرفين.

ث- ويجب ان تبقى اشارة الحجز على الأموال غير المنقولة لحين إستيفاء الدائن الحاجز حقه.

¹⁴² د.اسامة الكيلاني، مرجع سابق، 344.

¹⁴³ د.فتحي والي، مرجع سابق، ص503.

فإذا قام المدين بالوفاء بدينه في هذه المدة او دفع الاقساط فإنه يرفع الحجز عن هذه الأموال غير المنقولة في حين انه تم عكس ذلك فيبقى العقار محجوزاً .
وفي كلا من الحالتين المنصوص عليهما بنص المادة (116) بفقرتها، لتأجيل بيع الأموال غير المنقولة، تكون احكاما قابلة للاستئناف وفقاً لما هو منصوص عليه بنص المادة (115هـ) من قانون التنفيذ الفلسطيني.

الفرع الثالث: وقف البيع:

ينشابه وقف البيع مع تأجيله من حيث عدم السير في إجراءات بيع الأموال غير المنقولة، ولكن رغم ذلك فإن الوقف يختلف عن التأجيل من حيث:¹⁴⁴

1. يكون القرار الصادر بتأجيل البيع متضمن تحديد جلسة جديدة للبيع، اما الوقف فقد لا يكون محدد المدة وبالتالي لا يلزم تحديد جلسة جديدة للبيع، وبذلك يكون الوقف اشد خطورة على إجراءات التنفيذ حيث يؤدي إلى وقف البيع إلى أجل غير مسمى.
 2. لا يكون تأجيل للبيع إلى بناء على قرار من قاضي التنفيذ يصدره من تلقاء نفسه او بناء على طلب احد ذوي الشأن، اما وقف البيع قد يقع من تلقاء نفسه بغير قرار من قاضي التنفيذ كما إذا حصل إعتراض على قائمة شروط البيع.
 3. الحكم الصادر في طلب تأجيل البيع لا يقبل الطعن بأي طريق من طرق الطعن اما الحكم الصادر في طلب الوقف فهو يقبل الطعن عليه في بعض الحالات.
- وتختلف اسباب وقف البيع فما إذا كان الوقف وجوبياً بحيث تقضي به المحكمة عند توافر اسبابه من تلقاء نفسها ودون أن تكون لها سلطة في الوقف من عدمه وبينما إذا كان الوقف جوازياً بحيث يكون للقاضي سلطة جوازية في قبول الوقف او رفضه:
- وبذلك يمكن تقسيم وقف البيع إلى وقف وجوبي، ووقف جوازي.

¹⁴⁴ د.فايز احمد عبد الرحمن، مرجع سابق، ص587.

أولاً: الوقف الوجوبي للبيع:

يمكن حصر اسباب الوقف الوجوبي للبيع فيما يلي:

1. ان يكون التنفيذ تم بناء على حكم مشمول بالنفاذ المعجل ولم يصبح هذا الحكم نهائياً قبل اليوم المحدد للبيع، فقد قرر القانون انه إذا بدأ في التنفيذ على الأموال غير المنقولة بموجب حكم مشمول بالنفاذ المعجل فلا يجوز ان تجرى المزايدة على الأموال غير المنقولة الا بعد ان يصبح الحكم نهائياً (426) مرافعات مصري.¹⁴⁵

2. ان يكون السند التنفيذي الذي يتم التنفيذ بمقتضاه قد طعن عليه بالتزوير وأمرت المحكمة بإجراء تحقيق في الطعن بالتزوير، وقد نصت المادة (55) من قانون الاثبات على ان الحكم بالتحقيق يوقف صلاحية الورقة التنفيذية.

3. إذا لم يطلب احد من ذوي الشأن اجراء البيع على الرغم من حلول ميعاد الجلسة المحددة لذلك ففي هذه الحالة يجب على القاضي ان يوقف البيع.¹⁴⁶

4. إذا قدمت اعتراضات على قائمة شروط البيع ولم يكن قد فصل في احداها بحكم واجب النفاذ وبالرغم من ذلك استمرت الإجراءات خطأ حتى حل يوم البيع فهنا يجب على قاضي التنفيذ ان يحكم بوقف البيع إذا طلب منه ذلك او من تلقاء نفسه إذا تنبه إلى هذا الخطأ.¹⁴⁷

5. إذا كان التنفيذ يجري بمقتضى حكم حائز لقوة الأمر المقضي به لكن طعن فيه بالنقض او بالتماس محاكمته، واصدرت محكمة الطعن حكماً بوقف التنفيذ مؤقتاً لحين الفصل في الطعن، جاز الاستناد إلى هذا الحكم كسبب لطلب وقف البيع امام قاضي التنفيذ والذي لا يكون لديه خيار الا ان يستجيب لطلبه.¹⁴⁸

6. ان يكون مدعي ملكية الأموال غير المنقولة قد رفع دعوى استحقاق فرعية بقسم من العقار المحجوز، مستوفاة لشروطها وحلول جلسة البيع قبل الجلسة المحددة لنظر دعوى الاستحقاق او حلول هذه الجلسة دون ان يكون قاضي التنفيذ قد فصل في طلب الوقف، ففي هذه الحالة يجب على قاضي التنفيذ ان يوقف اجراء البيع متى طلب منه رافع دعوى الاستحقاق ذلك، بشرط مراعاة المواعيد

¹⁴⁵ د.سيف النصر سليمان محمد، مرجع القاضي والمتقاضى في إشكالات التنفيذ المدنية والتجارية، د.ط، دار محمود للنشر، د.بلد نشر، 1996، ص190.

¹⁴⁶ د.احمد ابو الوفاء، مرجع سابق، ص746.

¹⁴⁷ د.احمد خليل، مرجع سابق، ص359.

¹⁴⁸ د.احمد خليل، مرجع سابق، ص359.

المنصوص عليها لذلك، أي ان يطلب وقف البيع قبل بثلاثة أيام من الجلسة المحددة للبيع وهذا ما نصت تعليه مادة (139) من قانون التنفيذ الفلسطيني والتي جاء فيها "إذا أقيمت دعوى الإستحقاق بقسم من العقار المحجوز وقررت المحكمة تأخير المزايدة جاز ان تباشر المزايدة من جديد على الأقسام الباقية".¹⁴⁹

ثانياً: الوقف الجوازي للبيع:

وتتمثل حالات الوقف الجوازي للبيع فيما يلي:¹⁵⁰

1. وقف البيع لاسباب غير محددة بناء على سلطة القاضي التقديرية، فلا تدخل حالات الوقف الجوازية تحت الحصر فيجوز ان يحكم من نفسه بوقف البيع إذا رأى ان الاسباب جدية، ومن الأمثلة على ذلك ان يرفع المدين منازعة او ان يوقف التنفيذ بناء على عرض جدي بالوفاء كأن يتم الإيداع او التخصيص او ان يكون طلب السبب مؤسساً على سبب يتعلق بالنظام العام.

2. وقف البيع بالنسبة لباقي الأموال غير المنقولة المحجوزة إذا تبين ان قيمة احداها تكفي للوفاء بكافة حقوق الحاجزين، ومن التطبيقات على وقف البيع ما جاء بنص المادة (11424) مرافعات التي تجيز لكل من المدين او الحائز او الكفيل العيني ان يطلب وقف التنفيذ على بعض من الأموال غير المنقولة، إذا اثبت ان باقي الأموال غير المنقولة التي تستمر إجراءات التنفيذ عليها كافية للسداد بحقوق الحاجزين، وبذلك ان الحكم بوقف البيع لا يعني زوال الحجز ولكن يكون وقف الإجراءات بالنسبة لباقي الأموال غير المنقولة لحين انتهاء الأمر بتوزيع حصيلة التنفيذ، ففي حال لم تكفي ثمن هذه الأموال غير المنقولة المحجوزة للوفاء بجميع الحقوق، فتستمر إجراءات التنفيذ على الأموال غير المنقولة التي توقف التنفيذ عليها ويتم الإعلان عن بيع هذه الأموال.

وتختلف طبيعة الحكم الصادر في طلب وقف البيع بحسب الاسباب التي بني عليها الطلب، فإذا بني الحكم على سبب يستوجب حتماً الوقف فإنه يعد من الاحكام التي تصدر قبل الفصل في الموضوع، وإذا بني الحكم على سبب لا يستوجب حتماً الوقف كان الحكم الصادر من قبيل الأحكام الوقتية وتحوز حجية مؤقتة¹⁵¹، ويعد من قبيل الإشكال في التنفيذ.¹⁵²

¹⁴⁹ د. عبد الحميد الشواربي، مرجع سابق، ص 646.

¹⁵⁰ د. فتحي والي، مرجع سابق، ص 514.

¹⁵¹ استئناف مختلط 7 مايو سنة 1931 السنة 43 ص 378، قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه إذا اتفق الدائن المباشر للإجراءات مع مدينه على وقف الإجراءات فإن الحكم الصادر بالاقرار هذا الاتفاق يوقف البيع لا يقبل الاستئناف إذا هو بمثابة عمل من اعمال الدارة القضائية، ولا تكون له طبيعة الحكم الذي يصدر في طلب وقف اثر منازعة الخصومة (استئناف ومختلط 25 ابريل 1935 السنة 47 ص 270).

¹⁵² د. احمد ابو الوفا، مرجع سابق، ص 750.

اما بالنسبة للطعن على الحكم الصادر في طلب وقف البيع فنميز بين حالتين قبول الطعن او رفضه فإذا قضت المحكمة بوقف إجراءات البيع فيجوز الطعن في قرارها في إحدى الحالات التالية :

1- إذا كان الحكم الصادر بوقف البيع قد صدر في إحدى الحالات التي يجب فيها وقف إجراءات البيع فإنه يجوز استئنافه طبقاً للقواعد العامة.¹⁵³

2- إذا كان الحكم الصادر برفض طلب وقف البيع صادراً في حالات الوقف الوجوبي للبيع فإن الحكم الصادر برفض الطلب وقف البيع يجوز استئنافه مع حكم إرساء المزاد بالإجراءات المعتادة خلال خمسة أيام التالية لتاريخ النطق بالحكم(15هـ) من قانون التنفيذ الفلسطيني¹⁵⁴ ، اما إذا كان الحكم الصادر بوقف إجراءات البيع في حالات الوقف الجوازي فإنه لا يجوز الطعن عليه بالاستئناف.¹⁵⁵

المطلب الثالث: إجراء البيع بالمزادة:

قبل الحديث عن القواعد التي وضعها القانون لإجراء بيع الأموال غير المنقولة يجب بيان الواجبات التي يجب على قاضي التنفيذ مراعاتها قبل البدء في بيع الأموال غير المنقولة بالمزاد، وهذه الواجبات تكون من تلقاء نفسه وليس بناء على طلب أي احد من الاطراف، ويكون ذلك بما له من سلطة الإشراف على إجراءات التنفيذ ولذلك هو يقوم بها من تلقاء نفسه أي دون طلب من احد الخصوم.

تتمثل الواجبات التي يجب على القاضي مراعاتها قبل إجراء البيع بالمزاد العلني في :¹⁵⁶

1. ان يقوم بالفصل في اوجه البطلان المتعلقة بالإعلان عن البيع والإعلان عن قائمة شروط البيع كما تحدثنا سابقاً عن بطلانها، فيجب عليه التأكد من إخطار اصحاب الشأن بإيداع قائمة شروط البيع، وميعاد جلسة البيع ففي حال تبين للقاضي ان الإخطار لم يتم بالشكل الذي حدده القانون يجب عليه التأجيل ويجب عليك التأكد من الإخطار بقائمة شروط البيع وبميعاد جلسة البيع وهذا ما نصت عليه المادة (125) من قانون التنفيذ الفلسطيني¹⁵⁷.

¹⁵³ د.فايز احمد عبد الرحمن، مرجع سابق، ص592.

¹⁵⁴ تنص المادة (115هـ) من قانون التنفيذ الفلسطيني على ان " تأجيل تنفيذ الحكم لسبب ما".

¹⁵⁵ د.اسامة احمد شوقي المليحي، مرجع سابق، ص46.

¹⁵⁶ د.فايز احمد عبد الرحمن، مرجع سابق، ص595.

¹⁵⁷ مادة (125) والتي جاء فيها "يحدد قاضي التنفيذ بالدائرة تاريخ جلسة المزادة بناء على طلب أي من الدائنين وأي من أطراف معينة أخرى مشار لهم بمادة(121) ولا يصدر أمر بذلك إلا بعد التحقق من الفصل في جميع الاعتراضات المقدمة على القائمة في الميعاد بأحكام واجبة النفاذ".

2. يجب على قاضي التنفيذ ان يتأكد من ان الحكم الذي يتم التنفيذ بمقتضاه حكماً نهائياً.
 3. يجب ان يتأكد من تقديم طلب اجراء البيع من احد الاشخاص الذين يجوز لهم ذلك مباشر الإجراءات، الدائنين او الكفيل العيني او الحائز..
 4. ان يكفل قاضي التنفيذ حرية المزايمة على الأموال غير المنقولة، لجميع الاشخاص عدا الاشخاص الممنوعين بحكم القانون من دخول المزاد.
 5. التأكد من عدم وجود أي سبب يؤدي إلى التأجيل او وقف البيع بالمزاد العلني.
- اما إجراءات المزايمة على الأموال غير المنقولة وفق ترتيبها الزمني فتتم وفقاً للآتي:

الفرع الاول: الاحالة المؤقتة:

يجري بيع الأموال غير المنقولة امام قاضي التنفيذ بالمزاد العلني في محكمة التنفيذ او أي مكان آخر يحدده قاضي التنفيذ بناء على طلب يقدم اليه على شكل إستدعاء من أي حد من ذوي الشأن وتبدأ الإجراءات بأن ينادي المنادي او مأمور الحجز للقيام بهذا العمل ثلاث مرات على الأقل، في المحال التي تزدهم فيها الناس وفي مكان وجود العقار وتدرج الكيفية على ظهر القائمة وهذا ما نصت عليه المادة (127) من قانون التنفيذ الفلسطيني، والذي نراه ان موضوع المناداه في الأماكن التي تزدهم فيها الناس أمر عاف عليه الزمن واصبح قديماً، نظراً لتطور وسائل نقل المعلومات، وامتداد فكرة الأماكن التي يزدهم فيها الناس وتعريف هذه الأماكن، وكان من الافضل لو ان المشرع لم يأخذ بهذا النص بحذافيره من القانون الملغي ذو الاصل العثماني، ولهذا من الافضل الغاء هذا النص ووضع نص بديل يركز على الوسائل الحديثة في الإعلان عن البيع.¹⁵⁸

عند بداية المزايمة وافتتاحها في تاريخ الإعلان تحت إشراف قاضي التنفيذ وفق الإجراءات التي بينها من قبل والتي تفيد بأن الأموال غير المنقولة مطروحة للبيع بالمزايمة لمدة ثلاثون يوم من تاريخ نشر الإعلان، وبمرور الثلاثون يوماً من تاريخ المزايمة يحال المال احالة مؤقتة إلى من اشترك في المزايمة لاكثر البدل، على انه يدرج ذلك في قائمة المزايمة مع توقيع مأمور التنفيذ، على المعنيين بالأمر مراجعة دائرة التنفيذ، وعلى كل من يرغب بالاشتراك فيها ان يدفع تأميناً 10% من الثمن الاساسي المحدد بقائمة المزايمة وفق نص مادة (128) من قانون التنفيذ الفلسطيني والتي تنص على " تنص

¹⁵⁸ د.رائد عبد الحميد، مرجع سابق، ص324.

مادة (128) من قانون التنفيذ الفلسطيني على ان "يعتبر افتتاح المزايمة من تاريخ الإعلان عنها وعلى كل من يرغب الدخول فيها ان يدفع تأميناً بقيمة عشرة في المئة من الثمن الاساسي الحدد في القائمة.." ¹⁵⁹

ويكون افتتاح المزايمة بهذه الطريقة ان المشرع قد اتبع اسلوب المزايمة المستمرة بطريقة تلقي عروض الشراء خلال مدة الثلاثين يوماً، ويترتب على ذلك احالة الأموال غير المنقولة احالة مؤقتة وهي احالة اولى، والتي تتبعها في ما بعد الجلسة العلنية او الجلسة الثانية، وهي التي نظمتها المادة (129) من قانون التنفيذ الفلسطيني.

وتكون إجراءات البيع وفق قانون التنفيذ الفلسطيني تمر بمرحلتين: الاحالة المؤقتة، والثانية الاحالة القطعية، وذلك بهدف الحصول على سعر اعلى للعقار.

بعد مرور الثلاثون يوم جرى الاعلان عن المزايمة علنية ثانية، يكون في هذا الاعلان تمام اجراء الاحالة المؤقتة ويقصد بالاحالة المؤقتة "القرار الذي يصدره قاضي التنفيذ نتيجة بيع العقار في احدي الجلسات وتنتهي بصدر عملية المزايمة ويرسو المزد على المشتري الذي تقدم بأخر عرض وهو اكبر عرض" ¹⁶⁰ وبيان البديل للمزايد الاخير، وبهذا تفتح المزايمة لمدة خمسة عشر يوم، ويكون على من يرغب بالاشترك بها دفع تأمين قيمته 5% من البديل لامقرر في الاحالة المؤقتة، وبعد انتهاء الخمسة عشر يوماً تبدأ المزايمة الثانية بين المتقدمين الذي قامو بدفع 5% تأميناً، وتصيح في هذه الحالة احالة قطعية للمزايد الذي تقدم بالبديل الاكبر ويقرر القاضي بالاحالة، ويودع ذلك لدى قاضي التنفيذ، وهذا ما نصت عليه المادة (129) من قانون التنفيذ الفلسطيني. ¹⁶¹

والمشرع الفلسطيني لم يحدد ميعاد معين للوقت الذي يجب ان يمر بعد العرض الاخير الذي يكون بمروره تنتهي المزايمة.

وان قانون التنفيذ الفلسطيني لم يبين كيفية دفع بدل المزايمة او ثمن العقار، ومن المتصور انه يقوم بدفع الثمن بصرف النظر عن الطريقة سواء بإيداع المبلغ في حساب دائرة التنفيذ لدى البنوك

¹⁵⁹ المحامية مروة ابو العلا، مقالة اعلان الأموال غير المنقولة للمزايمة والاحالة المؤقتة، 2018\5\7، www.mohamad.net/law/.

ساعة الزيارة 5:16م

¹⁶⁰ د. اسامة الكيلاني، مرجع سابق، هامش ص 374.

¹⁶¹ مادة (129) والتي جاء بها "بعد الاحالة المؤقتة تعلن كيفية مرة ثانية ويتضمن هذا الإعلان بياناً بإتمام اجراء الاحالة المؤقتة وبيان قيمة البديل للمزايمة الأخيرة وتاريخ وقت اجراء المزايمة العلنية الأخيرة واعتبار من تاريخ هذا الإعلان الثاني يعتبر ان المزايمة افتتحت للمرة الثانية لمدة خمسة عشر يوماً ويلتزم من يرغب الدخول فيها بأن يدفع تأميناً يبلغ خمسة في المئة من البديل المقرر في الاحالة المؤقتة."

المختصة، أو أي شيء يفيد بأنه قام بالدفع في صندوق المحكمة، فإذا لم يقم الذي رسا عليه المزاد بالدفع فيعطى مهلة نهائية، يومين أو ثلاثة أيام مثلاً¹⁶².

وترى الباحثة انه من الافضل ان يقوم المشرع الفلسطيني بتحديد هذه المدة لضمان صحة التنظيم للبيع، حتى لا يدفع الجميع لتفسيرات المتعددة.¹⁶³

الفرع الثاني: الإحالة القطعية:

نص قانون التنفيذ الفلسطيني على الإحالة القطعية وهي الإحالة التي تأتي بعد الإحالة المؤقتة وبالكيفية التي تمت بها، حيث تنص المادة (1129) من قانون التنفيذ الفلسطيني على أن "بعد الإحالة المؤقتة تعلن الكيفية مرة ثانية ويتضمن هذا الإعلان بياناً بإتمام إجراء الإحالة المؤقتة وبيان قيمة بدل المزايمة الأخيرة وتاريخ وقت إجراء المزايمة العلنية الأخيرة، واعتباراً من تاريخ هذا الإعلان الثاني يعتبر أن المزايمة افتتحت للمرة الثانية لمدة خمسة عشرة يوماً ويلتزم من يرغب بالدخول بأن يدفع تأميناً يبلغ خمسة في المائة من البديل المقرر في الإحالة المؤقتة". وبعد انقضاء مدة الخمسة عشرة يوماً تجرى المزايمة العلنية بين الراغبين فيها في الساعة المعينة، وذلك بمزاد علني يفتح عادة بمناداة المنادي أو مأمور التنفيذ، وتجري بعد ذلك المزايمة ويدون ثمن كل مزايمة، ويقرر القاضي بعد ذلك الإحالة القطعية للمشتري الذي طلب شراء المال غير المنقول بالبديل الأكبر، ويودع هذا القرار بالملف التنفيذي،¹⁶⁴.

إذا تقدم أحد المشاركين في المزايمة بعرض عند حلول الوقت المعين ودفع سعر أعلى، فالأمر متروك لقاضي التنفيذ لتقرير هذه الإحالة، كون قانون التنفيذ الفلسطيني لم يحدد وقت معيناً يجب أن يمر بعد العرض الأخير ليكون منهياً للمزاد.¹⁶⁵

وبذلك يجب ان يتم إخطار المدين بدفع الدين وفق لنص مادة (130) من قانون التنفيذ الفلسطيني، ويكون في اليوم التالي لصدور القرار بالإحالة القطعية فيبلغ المدين بضرورة الدفع أو ان يحضر لدائرة التنفيذ حتى يقوم بمعاملة الفراغ أو البيع، في حضور المأمور المختص، وذلك خلال خمسة عشر يوماً

¹⁶² ان قانون أصول المحاكمات اللبناني هو من حدد هذه المدة بثلاثة أيام بموجب نص مادة(978)من ذلك القانون.

¹⁶³ د.حسين احمد المشاقي، مرجع سابق ، ص225.

¹⁶⁴ د.اسامة الكيلاني، مرجع سابق، ص376.

¹⁶⁵ على خلاف قانون المرافعات المصري والذي ينص في المادة (439) على ان "يعتبر العرض الذي لا يزيد عليه خلال ثلاث دقائق منهياً للمزايمة"...وبذلك قانون التنفيذ الفلسطيني يشترك مع قانون الاجراء الاردني رثم (31)لسنة 1952.

من تاريخ الاحالة، وفي حال انقضت هذه المدة ولم يتم بمعاملة الفراغ او البيع، وبهذا ورد قرار لمحكمة التمييز الاردنية كما يلي "إذا تم الحجز على أموال المحكوم عليه غير المنقولة وتم إخباره بالمعادلة ولم يتم بالتأدية الدين تم تحت إجراءات وضع اليد والكشف وتمت المزايدة والاحالة المؤقتة وبعدها الاحالة القطعية وتبلغ المحكوم عليه حسب الأصول بناء عليه يكون قرار محكمة الاستئناف في حكمها المتضمن فسخ قرار محكمة البداية مشوباً بالغموض حقيقاً بالنقض وان كافة الإجراءات التي تمت في القضية وتم تصديقها من قبل المحكمة الاستئناف تكون اكتسبت حجية الأمر المقضي به عملاً بالمادة (3\198) من أصول المحاكمات المدنية الأردني.¹⁶⁶ يكون للمشتري ان يطلب من دائرة الاراضي ان تقوم بتوقيع معاملة البيع او الفراغ بدل المدين، وفي هذه الحالة يكون هناك عدة احتمالات:¹⁶⁷

اولها: انه إذا بادر المدين ودفع الدين والمصاريف والرسوم قبل اتمام معاملة التسجيل يلغى الأمر الصادر بالتسجيل ويعتبر كأن لم يكن.

ثانيها: انه إذا تم التسجيل على الوجه الصحيح وتمت معاملة البيع لا يبطل حكم البيع او الفراغ فيما لو رغب المدين في اداء دينه.

وفي حالة التي يتبين فيها للقاضي ان بدل مزاد الأموال غير المنقولة المعروضة للبيع ينقص نقصاً فاحشاً عن ثمنها الاساسي المحدد في قائمة المزايدة، فإنه في هذه الحالة يجب على قاضي التنفيذ ان يمدد معاملة المزايدة لمدة لا تتجاوز خمسة واربعون يوماً، ويصبح اتمام معاملة البيع والفراغ بالبدل الذي يتقرر بنتيجة هذه المزايدة أمراً محتوماً وهذا ما نصت عليه مادة (131) من قانون التنفيذ الفلسطيني.¹⁶⁸

¹⁶⁶ قرار تمييزي اردني رقم 94\820 الاجتهاد القضائي ج5 صفحة 119 لسنة 1997.

¹⁶⁷ د.اسامة الكيلاني، مرجع سابق، ص377.

¹⁶⁸ مادة (131) من قانون التنفيذ الفلسطيني والتي جاء بها "إذا كان بدل مزاد الأموال غير المنقولة المعروضة للبيع ينقص نقصاً فاحشاً عن ثمنها الأساسي المحدد في قائمة المزايدة يجب على القاضي التنفيذ أن يمدد معاملة المزايدة لمدة لا تتجاوز خمسة وأربعين يوماً ويصبح إتمام معاملة البيع والفراغ بالبدل الذي يتقرر بنتيجة هذه المزايدة أمراً محتوماً."

الفرع الثالث: استتلاف المشتري:

انه بعد صدور قرار الاحالة القطعية قد يستتلف المشتري عن قبول الفراغ او البيع او تأدية البديل الذي رسا به المزاد، ففي هذه الحالة يجرى الاتصال بالمزاد الثاني الذي اشترك بالمزايدة ويعرض عليه الأموال غير المنقولة فاما ان يقبل او يرفض العرض، ففي حال قبل بالمبلغ الذي تقدم به، يكون على المستتلف دفع الفرق بين البديلين، ويحسم من تأمينه المدفوع وفي حال لم يكفي يؤخذ من أمواله الأخرى، اما في حال رفض فإنه يتم وضع الأموال غير المنقولة للمزايدة مرة أخرى لمدة خمسة عشر يوماً وهذا ما نصت عليه المادة (132) من قانون التنفيذ الفلسطيني.¹⁶⁹

وهنا أيضاً لم يبين المدة التي يجب الدفع بها على ان المدة المحددة تعطي مصداقية لعملية المزاد، ويبين الوقت الذي يعتبر فيه المشتري مستتلفاً عن دفع الثمن.¹⁷⁰

بالنسبة للمزايدة الجديدة التي وضحتها نص مادة (133) من قانون التنفيذ الفلسطيني، الزيادة بالعرض والمقصود بها إذا تقدم مشتري مزاد بمبلغ يزيد بعشرة بالمائة او اكثر عن السعر الذي رسي به المزاد، وذلك بعد الاحالة القطعية وقبل انقضاء مدة الإخطار الصادر في اليوم اللاحق للاحالة القطعية وفق نص مادة (130) من قانون التنفيذ، وفي هذه الحالة تقبل الضم وتجري مزايدة ثالثة جديدة بين طالب الضم والطالبين والشخص الذي رسي عليه المزاد واحيل له الأموال غير المنقولة مدة ثلاثة أيام¹⁷¹، وترسي على الطالب الاخير الذي يقدم البديل الاكبر منهم، ويكون الهدف منها زيادة ثمن العقار ولمصلحة كل من الدائنين المشتركين بالإجراءات والمدين والحازبان يتحقق اعلى ثمن ممكن للعقار.¹⁷²

وبمفهوم المخالفة لنص المادة(133) فإنه يقضي عدم قبول الضم ورفضه في:¹⁷³
أ- إذا كان طالب الضم تقدم بنسبة تقل عن النسبة التي حددها نص المادة(133) وهي 10%.

¹⁶⁹ المادة(132) من قانون التنفيذ الفلسطيني التي جاء بها" إذ استتلف الطالب الذي أحيل العقار لعهدته إحالة قطعية عن قبول الفراغ وتأدية بدل المزايدة يعرض العقار على الطالب الثاني الذي كف يده قبله بالبديل الذي كان راضياً به، فإن أخذه هذا الطالب تضمن دائرة التنفيذ ذلك المستتلف الفرق بين الدلين من تأمينه المدفوع وإن لم يكف فمن أمواله الأخرى وإن أصر الطالب الثاني هذا على كف يده بوضع العقار مجدداً بالمزايدة لمدة خمسة عشر يوماً وتغرم دائرة التنفيذ المستتلف الفرق بين المزايدتين."

¹⁷⁰ المحامي.راند عبد الحميد، مرجع سابق، ص327.

¹⁷¹ د.مفلح عواد قضاة، مرجع سابق، ص340.

¹⁷² د.حسين احمد المشاقي، مرجع سابق، ص228.

¹⁷³ د.وهيب ادم النداوي، شرح قانون البيئات والإجراء، بدون طبعة، دار الثقافة للنشر، عمان، 1998، ص397.

ب- ان يحصل هذا الضم بعد انتهاء مدة المهلة وهي ثلاثة أيام المنصوص عليها في نص مادة (133) من قانون التنفيذ الفلسطيني، الا ان الضم الذي يحصل قبل إخبار المدين بالاحالة القطعية المنصوص عليها (130) من قانون التنفيذ الفلسطيني، فانه يعد واقعاً ضمن المدة القانونية، ويجب تأجيل المزايمة لمدة خمسة عشر يوماً التي تطلبت انقضائها المادة سابقة الذكر من أجل اعطاء المدين المهلة الكافية لسداد الديون.

الفرع الرابع: الاشخاص المستثنون من الاشتراك بالمزايمة:

يشترط في المتقدم للشراء بالمزاد ان يكون اهلاً للتعاقد على الشراء عملاً بالقواعد العامة، وإذا كان وكيلاً عن غيره يجب ان يكون توكيله توكيلاً خاصاً أو عاماً، وإذا كان نائباً فانه يجب ان يكون الشراء من حدود سلطته المخولة له بحكم القانون او بإذن من القضاء، والا كان البيع باطلاً او قابلاً للبطالان بحكم القواعد العامة، وبذلك يكون لكل شخص الحق في الاشتراك بالمزايمة بنفسه او بتوكيل خاص¹⁷⁴ فيما عدا الاشخاص المستثناءه بنصوص المواد (56-57) من قانون التنفيذ الفلسطيني رقم (23) لسنة 2005.

وبذلك يمنع على كل من بموجب نص مادة (56_57) من قانون التنفيذ الفلسطيني:

أ- القضاة : أي القضاة الذين نظروا بأي وجه من وجوه إجراءات التنفيذ او المسائل المتفرعة عنها، والعلة من هذا المنع حماية لمظهر حياد القاضي الذي يجب ان يتحلى بها، ولأن تقدم احدهم لشراء العقار محل التنفيذ قد يظن البعض انه تثر في عمله لمصلحته الشخصية وهذا ما نصت عليه المادة (56) من قانون التنفيذ الفلسطيني.¹⁷⁵

ب- المحامون: أي المحامون الوكلاء عن الدائن مباشر الإجراءات او المدين، والسبب في هذا المنع، هو منع التعارض بين مصالح موكلهم ومصالحهم الشخصية في شراء العقار بأحسن الشروط وأقل الاسعار¹⁷⁶، وحيث نصت المادة (57) من قانون التنفيذ الفلسطيني على " من قانون التنفيذ ا فلسطيني

¹⁷⁴ د. احمد خليل، مرجع سابق، ص 361.

¹⁷⁵ د. احمد ابو الوفا، مرجع سابق، ص 516، وتتص المادة (56) من قانون التنفيذ على لا يجوز للقضاة ولا الموظفين الذين باشرو إجراءات التنفيذ او نظروا فيها او مسائل متفرعة عنها او شاركوا في شيء من ذلك الوجه المشاركة بانفسهم او بطريق غيرهم والا كان باطلاً.

¹⁷⁶ د. احمد احمد ابو الوفا، مرجع سابق، ص 517.

على "لا يجوز للمحامين الذين باشرو إجراءات التنفيذ لمصلحة موكلهم والموكلين عن المدين ان يتقدمو للمزايدة بانفسهم او بطريق غيرهم ولا كان البيع باطلاً".

ت- المدين: والحكمة في منعه انه هو مسؤو شخصياً عن الدين الذي هو محل التنفيذ، فاولى ان يدفع الدين بدل شرائه للعقار، اما الحائز او الكفيل العيني فيجوز لاي منها الاشتراك بالمزايدة لأن أي منهما غير مسؤول شخصياً عن الدين.¹⁷⁷

المبحث الثاني: آثار الحجز التنفيذي على الأموال غير المنقولة وآثار الحكم بالبيع:

يضمن هذا المبحث ثلاثة مطالب، المطلب الاول يتضمن تقييد سلطة المدين على ماله المحجوز أي عدم نفاذ تصرفاته في المال المحجوز من تاريخ وضع الاشارة عليه، والمطلب الثاني يتضمن تقييد سلطة استعمال واستغلال المدين من الحاق الثمار بالمال غير المنقول وتقييد حقه بالتأجير، والمطلب الثالث يتمثل في اثر تعد الحجز على الأموال غير المنقولة وإجراءات الحجز الثاني والحلول، والمطلب الرابع يتضمن آثار الحكم بالبيع من نقل ملكية المال غير المنقول، وتطهير المال غير المنقول، وتسليم المال غير المنقول وملحقاته للمشتري.

الاصل ان الآثار التي تترتب على توقيع الحجز على أموال المدين المنقولة وغير المنقولة واحدة، سواء كانت هذه الأموال تحت يده او في حوزة شخص ثالث، والآثار هي نفسها الآثار العامة للحجز، على انه تختلف الآثار الخاصة باختلاف طبيعة المال المحجوز، فإذا كان هذا المال المحجوز غير منقول يترتب عليه وضع اشارة الحجز وآثار خاصة أخرى تميزها عن آثار الأموال المنقولة.¹⁷⁸

المطلب الاول: تقييد سلطة المدين على ماله المحجوز :

ينبقى المال المحجوز ملكاً للمدين طوال مدة الحجز، الا انه لا يتصرف فيه كيفما يشاء ، وذلك حماية لحقوق الحاجزين لانهم اولى بالحماية ،وبذلك هناك قيود على المدين تتمثل في عدم نفاذ التصرف ولذلك لا بد من تقسيم هذا المطلب الى ثلاثة فروع الأول منها يتمثل في عدم نفاذ التصرف، والثاني

¹⁷⁷ د.مفلح عواد القضاة، مرجع سابق، 284.

¹⁷⁸ د.مفلح عواد، مرجع سابق، ص324.

يتمثل في الأشخاص الذين لا ينفذ التصرف في مواجهتهم، والثالث يتمثل في طبيعة منع المدين من التصرف.

الفرع الاول: عدم نفاذ التصرف :

منذ وضع اشارة الحجز في السجل المختص على قيد المال غير المنقول يمنع أي تصرف بهذا المال بموجب نص مادة (5\110) من قانون التنفيذ الفلسطيني¹⁷⁹.

والتصرف التصرف في الأموال غير المنقولة لا يصبح نافذاً بحق الغير، إلا من تاريخ تسجيله في سجل الأموال غير المنقولة، وهذا ما قرره المادة (3\16) من قانون تسوية الاراضي والمياه¹⁸⁰ رقم (40) لسنة 1952 والتي تنص على "أن في الأماكن التي تمت فيها التسوية لا يعتبر البيع والمبادلة والافراز والمقاسمة في الارض او الماء صحيحاً الا إذا كانت المعاملة قد جرت في دائرة التسجيل"

والتصرفات الممنوعة هي التصرفات التي تتعارض مع الغاية من الحجز، بذلك لا تكون نافذة تجاه الحاجز والدائنين المشتركين في الحجز واصحاب التأمينات الخاصة على أموالهم المسجلة قبل الحجز، بصرف النظر عما إذا كانت بعوض او بدون عوض، بالإضافة إلى الحقوق العينية على العقار كحق انتفاع او ارتفاق او الرهن، لانه من شأنها انقاص قيمة العقار والحاق الاذى بالحاجز والدائنين المشتركين، ويتبين من ذلك ان التصرفات لا تعتبر باطلة من اصلها بل هي صحيحة وقائمة بين المتعاقدين، ومرتببة آثارها، لانه يصدر ممن له الحق في ايقاعه، ولا يكون له الحق في التمسك في بطلانه، وبذلك لا ينفذ في حق من تعلقت مصلحتهم في ذلك لان المشرع اراد حمايتهم، الا انه هناك استثناء على منع المدين من التصرف في ماله، وهو ما نصت عليه المادة (117) من قانون التنفيذ الفلسطيني رقم 23¹⁸¹، وذلك يكون للمدين ان يبيع ماله بإذن من دائرة التنفيذ وموافقة خطية بشرط ان يقطع حين البيع او الفراغ مقدار الدين مع فوائده ومصاريفه ويقوم بإيداعها لدى دائرة الإجراء لحساب الدائن، وهذا الاستثناء مقرر لحساب المدين، لانه قد يحقق له ثمناً أكثر من الثمن

¹⁷⁹ تنص المادة(5\110) من قانون التنفيذ الفلسطيني على انه "تخطر دائرة التنفيذ الجهة ذات الشأن بهذا القرار لتضع اشارة على قيد تلك الأموال منعاً من فراغها لآخر ولتوضح في جوابها ماهية القيود التمليلية المتعلقة بتلك الأموال".

¹⁸⁰ نشر هذا القانون في العدد 1113 من الجريدة الرسمية الاردنية على الصفحة 279، بتاريخ 1952\6\16.

¹⁸¹ تنص المادة(117) من قانون التنفيذ الفلسطيني على انه "يجوز لقاضي التنفيذ بقرار يصدره ان يأذن للمدين بأن يبيع او يفرغ أمواله غير المنقولة المحجوزة بشرط ان يقطع من ثمنها حين البيع او الفراغ قيمة الدين المحكوم به مع الرسوم والنفقات"

الذي قد يحصل عليه عن طريق المزايمة، ويوفر في هذه الحالة المصاريف البيع عن طريق المزايمة، ويحقق مصلحة الدائنين الحاجزين، عن طريق تعجيل تاريخ الوفاء.¹⁸²

إذا كان للمحجوز عليه ان يتصرف في ماله وجب على ان يكون هذا التصرف لا يعرقل إجراءات التنفيذ، وان هذا التصرف لا يحول دون ان تستمر إجراءات التنفيذ حتى نهايتها في مواجهة المحجوز عليه بقصد نزع ملكية المال المحجوز، واستفاء الدائن الحاجز حقه منه او من ثمنه.¹⁸³

ويوجد استثناء آخر على هذه القاعدة اضافة إلى الاستثناء الذي نصت عليه المادة (117) من قانون التنفيذ الفلسطيني وهو الاستثناء الذي جاء به المادة (2\116) من قانون التنفيذ الفلسطيني رقم (23) لسنة 2005، حيث تنص المادة على ان "إذا ادعى المدين ان لديه أموالاً يمكن ان يوفرها لدفع الدين إذا امهل، وان بيع أمواله غير المنقولة مع مراعاة جميع الظروف المحيطة به قد يوقعه في ضيق غير مناسب فعلى قاضي التنفيذ ان يدعو الفريقين ويسمع اقوالهما فإذا اقتنع بصحة ادعاء المدين اصدر قراراً بتأخير البيع لمدة اقصاها ستة اشهر او دفع الدين المحجوزة من أجله اقساطاً خلال المدة التي تقرها المحكمة مع بقاء الحجز على تلك الأموال إلى ان يتم وفاء الدين كاملاً". وان هذا النص ينطبق عندما يقوم المدين بالتقديم لقاضي التنفيذ المختص بالضمانات اللازمة لاعطائه هذه المهلة، وبذلك قاضي التنفيذ عندما يعطي الاذن للمدين لا يعطيه الابعد تقديم ضمانات، منها إيداع شيك مصدق من المشتري، او كفالة بنكية موقوف صرفها على البيع او الفراغ، وهذا يعفي المدين والدائن والمحكمة من اتباع إجراءات طويلة نسبياً في بيع الأموال غير المنقولة وفق قانون التنفيذ الفلسطيني.¹⁸⁴

ويكون نطاق عدم النفاذ من حيث التصرفات، على سائر تصرفات المحجوز عليه سواء كان مديناً او كفيلاً او حائز للعقار، ما دامت هذه التصرفات من شأنها آخراج المال محل التنفيذ من ملك المحجوز عليه او ترتيب حق عليه بما يتعارض مع الغاية من الحجز. ويستوي ان يكون التصرف بين الاحياء او مضافاً إلى ما بعد الموت، معاوضة او تبرعاً، منشأً لحق عيني او ناقلاً له، او مرتباً لحق عيني تبعي. فيشمل كلا من البيع والمقايضة والهبة وانشاء حق انتفاع او ارتفاق او الاقرار به او النزول عن حق ارتفاق او الاقرار به او النزول عن حق ارتفاق مقرر لمصلحة العقار المحجوز، كما يشمل ترتيب حق رهن او إختصاص او امتياز.

¹⁸² د.مفلح عواد، مرجع سابق ص324-325.

¹⁸³ د.اسامة الكيلاني، مرجع سابق، ص335.

¹⁸⁴ د.أحمد أبو الوفاء، مرجع سابق، ص566.

كما انه يجوز للمحجوز لديه الوفاء للمحجوز عليه رغم الحجز في الأحوال التالية:

أولاً: إذا كان الحجز قد وقع على مال لا يجوز الحجز عليه.

ثانياً: إذا كان الوفاء ضرورياً لحماية مصلحة للمحجوز لديه قبل المحجوز عليه، وتطبيقاً لذلك قضت محكمة استئناف فلسطين المختلط بأنه إذا وقع الحجز على ما يستحقه المقاول لدى مالك البناء المتعاقد عليه، وادى هذا الحجز إلى توقف اعمال البناء لعدم قيام المقاول بالدفع للعمال، فإن للمالك المحجوز لديه لكي يتمكن العمال من اتمام العمل ان يدفع لهم ما يلزم من المبالغ سواء بواسطته او بواسطة المقاول وذلك رغم الحجز الموقع تحت يده.

الفرع الثاني: الأشخاص الذين لا ينفذ التصرف في مواجعتهم:

وهم ثلاثة:¹⁸⁵

أولاً: الدائن الحاجز على المنقول او العقار ولو كان دائن عادياً او لم يكن هو مباشر الإجراءات، وخص بالذكر الدائنين العاديين لانهم في الواقع احق بالحماية من الدائنين ذوي التأمين الخاص عى المال المحجوز، فالتصرف في المال المحجوز لا يمنع الدائن من تتبعه بموجب حق التتبع.

ثانياً: الدائن ذي التأمين الخاص على العقار، إذا كان حقه قد قيد قبل تسجيل التنبيه، وذلك من تاريخ التأشير على هامش تسجيل التنبيه.

ثالثاً: المشتري بالمزاد: اذ كان التصرف يسري في حقه، لادى ذلك ان كان التصرف بانشاء حق عيني تبعي إلى بيع المال بئمن بخس باعتباره محملاً بهذا الحق. وان كان التصرف بنقل الملكية، إلى إمتناع الناس عن التقدم لشراء المال، اذ سيعتبر بسريان التصرف في حقه مشترياً مالاً غير مملوك للبائع.

وهؤلاء الاشخاص الذين لهم حق التمسك بعدم نفاذ التصرف في المال المحجوز ولا يجوز لغيرهم التمسك بالحق.

أما في حال التزام بين الحجز والتصرف، ففي التصرف في العقار أن التصرف لا يؤثر في إجراءات التنفيذ إذا كان التصرف قد حصل شهره بعد تسجيل تنبيه نزع الملكية، أي إن العبرة بشهر التصرف

¹⁸⁵ د.فتحي والي، مرجع سابق، ص 425-426.

إذا كان قبل تسجيل التنبيه وكان في هذه الحالة التصرف سارياً، أما إذا لم يشهر الا بعد تسجيل التنبيه، او لم يشهر على الاطلاق ولو كان له تاريخ ثابت قبل تسجيل التنبيه، في هذه الحالة لا يؤثر في حق الحاجز ومن في حكمه اياً كان الشخص الذي صدر منه التصرف مديناً او حائزاً، ولا في حق الراسي عليه المزاد، ويكفي لنفاذ الحكم ان تسجل في صحيفة الدعوى بصحة العقد ونفاذه قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية، كما أنه يجوز الطعن في تصرف المحجوز عليه في المال ولو كان مشهراً قبل تسجيل التنبيه، وذلك وفقاً للقواعد العامة بمقتضى دعوى بوليضية او الدعوى الصورية إذا توافرت شروط أي منهما.¹⁸⁶

الفرع الثالث: طبيعة منع المدين من التصرف:

ولمعرفة طبيعة منع المدين من التصرف يجب التمييز بين ما إذا كانت تصرفات المدين في العقار قبل الحجز، او بعد الحجز:¹⁸⁷

أولاً: بالنسبة لتصرفات المدين التي تكون السابقة على وضع العقار تحت يد القضاء، هذه الحالة حسم القانون كل خلاف متعلق بها وقضى بصحتها ونفاذها في مواجهة الدائن الحاجز واي دائن مشترك فيها متى تمت وفقاً للقانون، بصرف النظر عما إذا كانت بعوض او بغير عوض إذا كانت هبة مثلاً، وما يترتب للغير من حقوق عينية على المدين مثل حق الإرتفاق وحق الإنتفاع لصالح عقار آخر، لان هذه التصرفات وان كانت تنقص من قيمة العقار، إلا أن حماية حقوق الغير اولى، وهو المنصرف اليه مبدأ حسن النية، ولا يجوز المساس بحقوق أصحاب العقار.

ثانياً: أما بالنسبة إلى تصرفات المدين اللاحقة على حجز العقار ووضعه تحت يد القضاء فالاصل هو منع المدين من كل تصرف او فراغ لهذا العقار إذا كان من شأنه ان ينقص من قيمة العقار سواء كان بعوض او بغير عوض، ونقصد بذلك هو عدم نفاذ التصرف ولي بطلانه، والتصرف يبقى صحيحاً بين اطرافه (المدين والمتصرف اليه)، ولكنه غير نافذ في حق الدائن الحاجز ولا في مواجهة الراسي عليه المزاد، أي مشتري العقار بالمزاد وذلك لتعلق مصالح الدائن الحاجز من هذا الوقت بالعقار

¹⁸⁶ د، فتحي والي، مرجع سابق، ص 430-432.

¹⁸⁷ د. مصطفى عبد الحميد عياد، مرجع سابق، ص 281_282.

ومصلحة الراسي عليه المزداد بتسلم العقار خالي من أي حق للغير عليه، ولأنه يعتبر خلفاً خاصاً للمدين في ماله من حقوق ودفع.

ويجب ألا يبدأ بقاعدة عدم النفاذ من وقت الحجز على العقار يجب أن تمتد إلى ما قبل ذلك، أي من وقت الإخطار أي يعتبر الإخطار بمثابة تنبيه بالحجز على هذا العقار إذا لم يوف بالدين وهذا قد يجعله يتواطئ مع الغير من أجل بيع او فراغ العقار حتى لا يتم التنفيذ عليه وكأنها فترة الإخطار بمثابة فترة ريبية، هذا في حال كان من غير عوض او بدون مقابل، أما إذا كان بمقابل فإنه يقوم بالحجز على ما قبضه المدين من أموال إذا كانت بحوزته او بحجزها لدى الغير إذا لم يكن قد دفعه ويكون هنا حجز ما للمدين لدى شخص ثالث.

ويترتب على أن التصرف في المال المحجوز صحيحاً ولكنه غير نافذ عدة نتائج:¹⁸⁸

1. أنه إذا بطل الحجز او زال لأي سبب من الأسباب سواء لنزول الحاجز عنه، او لإعتباره كأن لم يكن، او للوفاء بالحق المحجوز من أجله اعتبر التصرف صحيحاً وبأثر رجعي.
2. أنه إذا بيع المال المحجوز وبقي جزء من هذا المال بعد الوفاء بحقوق الدائنين الحاجزين ومن في حكمهم، فالباقي يكون من حق المتصرف إليه.
3. إن هذا الجزاء يكون في حدود التي يقتضيها الغرض منه، إذا كان التصرف لم يضر بالدائن كأن يكون المدين قد باع المال المحجوز ودفع لدائن له الاولوية،.. فإن التصرف او الوفاء يكون نافذاً.
4. إن قاعدة أن العمل القانوني لا ينتج آثاره حتى يحكم ببطلته لا تنطبق وتعني أن للحاجز أن يتجاهل التصرف في المال المحجوز دون الحاجة إلى الحصول على حكم بعدم نفاذه.

وبذلك يستمر عدم نفاذ تصرف المحجوز عليه طوال مدة إجراءات التنفيذ.

وهناك احوال تسري فيها التصرفات غير النافذة، التي يقوم بها المدين او الحائز او الكفيل العيني بعد تنبيه التسجيل بنزع الملكية وهذه الاحوال:¹⁸⁹

1. إذا لم يقم أي شخص من الاشخاص الذين لهم حق التمسك بعدم نفاذ التصرفات، او إذا اسقط حقه صراحةً او ضمناً او تنازل عن التمسك به.

¹⁸⁸ د.فتحي والي، مرجع سابق، ص 434.

¹⁸⁹ د.فايز احمد عبد الرحمن، مرجع سابق، ص 539.

2. إذا سقط التسجيل بنزع الملكية لأي سبب من الاسباب ،فإن الحجز يسقط ويعتبر كأن لم يكن وتزول آثاره والتي منها عدم نفاذ التصرف.

3. في حالة الأداء مع التخصيص فإذا اودع المدين او الحائز او الكفيل العيني مبلغ مساو للديون المحجوز من أجلها مع الفوائد والمصاريف وخصص للوفاء بهذه الديون بذلك ينتهي الحجز على العقار وتنفذ التصرفات.

المطلب الثاني: تقييد سلطة استعمال واستغلال المال المحجوز

ان الحجز لا يخرج الأموال من ذمة صاحبها ،أي انه يجوز لصاحبها استعمالها كما كان يستعملها قبل الحجز ،وهذا لا يعني ان سلطة المدين مطلقة في استعمالها بل سلطته مقيدة بالحدود التي تتطلبها المحافظة على المال المحجوز لحماية حقوق الحاجزين، أن وضع اشارة على صحيفة المال غير المنقول في دائرة الاراضي المختصة يعني أن المال اصبح محجوزاً، وهذا ما ساوضحه بفرعين الأول منها بعنوان إلحاق الثمار بالعقار المحجوز، والفرع الثاني بعنوان تقييد حق المدين في استغلال العقار على النحو التالي:

الفرع الاول: إلحاق الثمار بالعقار المحجوز:

يترتب على حجز الأموال غير المنقولة بوضع اشارة الحجز بإعتبار الثمار محجوزة حيث نصت عليه المادة (1/114) على انه "تلحق بالأموال غير المنقولة ثمارها وإيرادتها عن المدة التالية لوضع اليد"

يتضح من هذا النص ان الحجز على العقار يمتد حكمه إلى توابع هذا العقار او كل ما يتولد عنه من ثمار بعد الحجز عليه حتى يتم بيعه بالمزاد دون الحاجة إلى أي اجراء لانه يتم كما يتم إجراءات الحجز على العقار، رغم أن الثمار تعتبر من المنقولات حسب المال، ويتم توزيع ثمنها كما يتم توزيع ثمن المال غير المنقول، بحيث تكون الاولوية في الحصول على الثمن منها للدائنين المرتهنيين واصحاب الحقوق الممتازة حسب درجاتهم، وإذا بقي شيء بعدهم فانه يقسم بالمحاصة أي قسمة غرماء حتى لو كان الحاجز بينهم لأن الحجز لا يعطي الحاجز أي اولوية على الدائنين¹⁹⁰.

¹⁹⁰ د. احمد ابو الوفا، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص654.

إن الحكمة من قاعدة إلحاق الثمار بالعقار هي الرغبة في دفع ما قد يعود على الدائنين الممتازين من ضرر بسبب طول المدة التي تستغرقها إجراءات التنفيذ، وذلك من أجل تطويل إجراءات التنفيذ حتى يتمتع المدين من الثمار أطول فترة ممكنة، وبذلك قد يؤدي إلى إثارة منازعات فرعية، حتى يتحصل على أكبر نسبة من ثمار العقار.¹⁹¹

هذا لا يعني أن الثمار تلحق بالأموال غير المنقولة فقط في حالة كان هناك دائنين ممتازين، بل هي تلحق بالأموال غير المنقولة بصرف النظر عن الدائنين كانوا ممتازين أو عاديين، لأن إلحاق الثمار بالأموال غير المنقولة تعتبر أثر من آثار الحجز التنفيذي عليه، وبالنظر إلى مادة (219) من قانون التنفيذ الفلسطيني والتي تنص على "2- تشمل ورقة التبليغ بالاضافة..... الا ان يكون السند التنفيذي كتسليم الاشياء التي يخشى من تلفها او ضياعها فيكون الميعاد يوم واحد" وان الثمار من الاشياء القابلة للتلف والتي تحتاج لمصاريف للحفاظ عليها وتخزينها قد تزيد هذه المصاريف عن قيمتها عند بيعها فيكون من الصعب انتظارها حتى تتضح حتى يتم الحجز عليها.¹⁹²

وفي حال ثار نزاع حول قيمة الخضراوات وسائر المحصولات الأرضية ولم يكن هناك إتفاق على قيمتها، سواء كانت هذه الثمار داخلة في العقار او كانت غير داخلة فيه، عندئذ يعين طرفي الحجز خبيرين أحدهما يختاره الدائن وآخر يختاره المدين، وثالث تعينه دائرة الإجراء ويمثلها في التقدير، من أجل تقدير قيمة هذه الثمار قائمة، فإذا لم يعجل المشتري بالمزاد القيمة التي قدرها الخبير لهذه الثمار فلا ينزع العقار من يد صاحبه، وإذا اصر المشتري على عدم دفع هذه القيمة، فيجب عليه الإنتظار حتى تتضح هذه الثمار ويتم جنيها، ولا يسمح لواضع اليد ان يقوم بزراعته لأنه يجب عليه تسليمها للراسي عليه المزاد كما هي.¹⁹³

وفي حيز الثمار والفواكه والخضراوات إتبع المشرع الفلسطيني في المادة (83) من قانون التنفيذ الفلسطيني وجوب شرط صحة الحجز في المحصول هو أن يكون ناضجاً، فإذا كان ناضجاً جاز الحجز عليه حتى قبل أن يتم نقله من البيدر.¹⁹⁴

¹⁹¹ د.نبيل اسماعيل عمر، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص 325-326.

¹⁹² د.احمد خليل، أصول التنفيذ الجبري، مرجع سابق، ص 370.

¹⁹³ د.مصطفى عبد الحميد عياد، الوجيز في أصول التنفيذ، مرجع سابق، ص 286.

¹⁹⁴ د.رائد عبد الحميد، مرجع سابق، ص 276.

تجدر الإشارة هنا إلى أن مسؤولية المدين عن الثمار لا تتحقق إلا إذا تبين أن ثمن المال غير المنقول لا يكفي لوفاء ديون الدائنين الحاجزين والدائنين المعترضين طرفاً في الإجراءات، أما إذا كان ثمن المال غير المنقول كافياً فلا يسأل المدين عن الثمار، وذلك لإنعدام مصلحة الدائنين في مطالبته في الثمار لأن مناط هذا المطالبة هو أن يتبين عدم كفاية ثمن المال غير المنقول لوفاء الديون، يبدو أحياناً منذ البداية أن ثمن المال غير المنقول لن يكفي لوفاء الديون، لذلك قرر المشرع الفلسطيني في المادة (144) من قانون التنفيذ الفلسطيني أن يجوز للدائن الحاجز أو لأي دائن بيده سند تنفيذي أن يطالب بجني الثمار وإيداعها في خزانة المحكمة، بحيث يتم ذلك بتقديم طلب لقاضي التنفيذ المختص، ويصدر القاضي المختص أمره بناءً على طلب بتكليف أحد من مأمورين الحجز أو من الموظفين بحصاد المحصولات وجني الثمار وبيعها، وتباع المحصولات والثمار في الحالتين بالمزاد أو بأي طريقة أخرى يحددها قاضي التنفيذ ويأذن بها ويودع الثمن في خزانة دائرة التنفيذ، أو في صندوق أمانات دائرة التنفيذ، مع ملاحظة أنه إذا كانت قيمة الثمار أو المحصولات في خلال عام تكفي في سداد الدين للدائن الحاجز، فإنه يتم تأخير معاملات التنفيذ الجبري بطريقة البيع لهذه المدة ويبقى الحجز قائم إلى حين إستيفاء الدين، وهذا ما تنص عليه المادة (2,3\144) من قانون التنفيذ الفلسطيني والتي جاء فيها "لقاضي التنفيذ سواء من تلقاء نفسه أو بناء على طلب من الدائن الحاجز ان يكلف أحد من مأموري الحجز أو غيرهم من موظفين دائرة التنفيذ حصاد المحصولات وجني الثمار وبيعها". أما الفقرة الثالثة من نفس المادة التي جاء فيها "تباع الثمار والمحصولات بالمزايدة أو أي طريقة أخرى يأذن بها قاضي التنفيذ ويودع الثمن في خزانة دائرة التنفيذ".

يتبين من نص المادة سابقة الذكر انه لا يجوز للمدين ان يبيع ثمار العقار وحاصلاته إلا بالمزاد، او بالطريقة التي يأذن بها القاضي وان يودع ثمن البيع في خزانة المحكمة وبهذين الاجرائين، يكفل المشرع حصول تصرف المدين في الثمار والحاصلات تحت إشراف القاضي، شأنه في ذلك شأن البيع الذي يجريه المحضر او احد الدائنين او غيرهم ممن يكلفهم القاضي بالبيع، ويتضح من ذلك ان البيع لا بد ان يكون بالمزاد او بأذن من قاضي التنفيذ، ويعني ذلك حتى يعتبر البيع الذي يقوم به المدين من قبيل اعمال الادارة الحسنة، فإنه لا بد ان يتم عن طريق المزاد، ولا يمكن ضمان البيع بثمن المثل في هذا المزاد، وسيحدد الثمن وفق ظرف المزاد¹⁹⁵، ويتعين على دائرة التنفيذ تأمين وصول المستأجر

¹⁹⁵ اسكندر سعد زغول، قاضي التنفيذ عملاً وعلماً، بدون طبعة، دار الفكر العربي للنشر، بدون ذكر بلد نشر، 1997، ص150.

إلى الأموال غير المنقولة طالما ان عقد ايجاره سابقاً على تاريخ وضع اليد على المال غير المنقول كما يتعين عليها ان لا تعيق وصول الدائن المضمون بحقوق على المحصول في المال غير المنقول لاهداف الاهتمام بالمحصول ورعايته وهذا ما اكدت عليه المادة (4\114) من قانون التنفيذ الفلسطيني والتي تنص على "على دائرة التنفيذ ان لا تعيق الوصول إلى الأموال غير المنقولة من قبل المستأجر او الدائن المضمون بحقوق على المحصول في المال غير المنقول لاهداف رعاية او حصاد المحصول".

يتم حجز الثمار عن طريق الحاقها بالمال غير المنقول بأنه حجز له طبيعته الخاصة وتتميز هذه الطبيعة بالميزات الآتية:¹⁹⁶

أ- يتم هذا الحجز باجراء حجز الأموال غير المنقولة، رغم انه يقع على منقولات وهي الثمار حيث انه يجب اتباع طرق حجز المنقولات عند الحجز على الثمار الطبيعية الموجودة في العقار، او حجز ما للمدين لدى شخص ثالث عند الحجز على الثمار المدنية أي اجرة المال غير المنقول إذا كان مؤجراً، الا ان المشرع اعفى الدائن من إجراءات حجز المنقول او حجز ما للمدين لدى شخص ثالث واعتبر الثمار محجوزة مع المال غير المنقولة كنتيجة لإجراءات الحجز على المال غير المنقول.

ب- ينصب هذا الحجز بطبيعته على أموال مستقبلية، لانه ينصب على ثمار المال غير المنقول التي تستحق بعد وضع اليد وهذا مخالف للطبيعة القانونية لحجز المنقولات كونه يشترط ان يكون المال المحجوز موجوداً وقت الحجز حتى يمكن ان ينصب الحجز عليه، والا فإن الحجز لن يصادف محلاً فيبطل نتيجة لذلك، والمفترض في هذه الحالة ان الثمار ليست موجودة وقت وضع اليد الا ان الحجز وقت ذلك ينطبق عليها، ومن هنا كانت لهذا النوع من الحجز طبيعته الخاصة.

ت- يتميز هذا الحجز بأنه حجز عام لا يشمل جميع الثمار التي تستحق بعد وضع اليد، رغم ان القاعدة في الحجز هي تحديد المال بدقة وتعينه تعيناً نافياً للجهالة، فلا يعتبر محجوزاً الا ما تم حصره ووصفه، وهذا هو الاساس في عدم جواز الحجز على أموال مستقبلية لان الأموال الغير موجودة وقت الحجز لا يمكن حصرها وتعينها.

اما في حالة الحاق الثمار بالمال غير المنقول فإن الحجز يتناول جميع الثمار التي ينتجها بصفة عامة دون تعين او تحديد او حصر، لهذا فإن حجز الثمار الحاصلة نتيجة لالحاق يعتبر ضرباً شاذاً

¹⁹⁶ اسامة الكيلاني، مرجع سابق، ص320.

من ضروب الحجز له طبيعته الخاصة، من حيث كونه عاما ومن حيث محله (أموال مستقبلية)، ويتم بإجراءات لا تتفق مع طبيعة المال المحجوز لأنها إجراءات حجز عقارية مع ان المال المحجوز منقول.

ث- إن هذا الحجز لا يليه بيع للثمار وفقاً لإجراءات البيع بالمزاد العلني، انما يقوم المدين نفسه، ببيعها دون اتباع إجراءات المزايمة، ويعتبر مسؤولاً عن قيمتها اتجاه الدائنين الحاجزين.

الفرع الثاني: تقييد حق المدين في استغلال العقار (تأجير):

إذا كان الحجز لا يقيد من سلطة المدين في استعماله للعقار وذلك مقيد بشرط ان لا يؤدي ذلك لتلفه، هذا من ناحية استعماله اما بالنسبة إلى استغلاله فإنه يقيد من سلطة باستغلاله بالتأجير، اذ ان تأجير طويل الأجل او بأجرة زهيدة من شأنه ان يصرف المشتريين عن العقار مما قد يضر بحقوق الحاجزين، وأما بالنسبة إلى حق المدين في قبض الاجرة، فإنه يجوز للحاجز ان يكلف المستأجر بعدم دفع ما يستحق من الاجرة بعد تسجيل تنبيه نزع الملكية إلى المؤجر، فإذا لم يتم هذا التكليف كان وفاء المستأجر للمؤجر صحيحاً ولكن سيكون المؤجر مسؤولاً عنها باعتبارها محجوزاً عليها، وإذا كان المؤجر قد قبض الاجرة مقدماً عن المدة التي تقع بعد تسجيل تنبيه نزع الملكية، فإن هذا الوفاء لا يكون نافذاً في حق الحاجزين والراسي عليه المزاد الا إذا كان ثابت التاريخ ومسجلاً قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية اما إذا كان قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية ولكنه غير مسجل، فإنه لا ينفذ في حق الحاجزين الا عن مدة ثلاث سنوات .اما إذا لم يكن قبل تاريخ نزع الملكية فان المشرع يفترض انه قد تم بعد البدء في التنفيذ وبذلك هو مشوب بالغش ولا ينفذ في مواجهة الحاجزين والراسي عليه المزاد الا عن مدة سنة واحدة.¹⁹⁷

على أنه إذا كانت الأموال غير المنقولة مؤجرة، بموجب عقد ايجار ثابتة التاريخ في وقت وضع اشارة الحجز عليها، فتسري هذه الحقوق بحق الحاجزين والدائنين والمحال اليه العقار، اما إذا كانت عقود الايجار والاستئجار بعد تاريخ وضع اليد، فتبقى هذه العقود سارية المفعول إلى اليوم الذي يتم فيه تسليم المال غير المنقول إلى المحال اليه العقار.¹⁹⁸

¹⁹⁷ د. احمد خليل، ، مرجع سابق، ص368.

¹⁹⁸ د.مفلح عواد، مرجع سابق، ص329.

وبما انه انفساخ الايجار بقوة القانون لصالح الراسي عليه المزداد، فله اجازته واستمراره حتى نهاية مدته، كما يجوز تعيينه حارساً على العقار.¹⁹⁹

ومن جهة أخرى وضح المشرع الفلسطيني في نص مادة (1\115) والتي تنص على أنه "اذ لم يكن المال غير المنقول مؤجراً اعتبر المدين حارساً عليه إلى ان يتم بيعه ما لم يقرر قاضي التنفيذ عزله من الحراسة او تحديد سلطته عليه"

انه اعتبر المحجوز عليه بقوة القانون حارساً على الأموال غير المنقولة المحجوزة، حتى يتم بيع هذه الأموال، وان لا يتم عزله او تحيد حراسته على اشياء معينة، في حال خيف ان يسيء المحجوز عليه ولم يتم بحماية هذه الأموال او حراستها ببذل عناية الرجل المعتاد من أجل الحفاظ عليها، يمكن طلب تعيين حارس جديد ويلزم ان يبين ما تقصيره او مبرر لهذا الطلب، وإذا وافق القاضي على تعيين حارس جديد يحل محل المدين في ادارة العقار، وتكون اعماله التي يقوم بها في حدود مهمته نافذة في مواجهة المدين ويستحق اجراً عن حراسته ويلتزم بتقديم كشف حساب عن اعماله.²⁰⁰

أما مادة (2\115) فقد أوضحت على أنه "للمدين الساكن في العقار المحجوز ان يبقى ساكناً فيه دون أجره إلى ان يتم البيع وعليه اخلاؤه فور تمام البيع " يتبين من هذا النص انه يجوز للمحجوز عليه ان يستمر في استعماله بسكناه وزراعته، ولا يكون باعتباره مستأجراً لانه يسكنه بغير اجرة، وعليه ان يمتنع عن اتلاف الأموال والا التزم بالتعويض .

اما في حال كان المال غير المنقول مؤجراً ففي هذه الحال تعتبر الاجرة المستحقة بعد تاريخ وضع اليد تكون الاجرة محجوزة تحت يد المستأجر وبتكليفه من دائرة التنفيذ بعدم دفعها للمدين وإذا قام بدفعها للمدين بعد تكليفه بعد دفعها يكون مسؤولاً عن دفعها من أمواله وهذا ما نصت عليه المادة (3/115) والتي تنص على "إذا كان المال غير المنقول المحجوز مؤجراً اعتبرت الأجرة المستحقة عن المدة التالية لوضع اليد المحجوزة تحت يد المستأجر وذلك بمجرد تكليفه من دائرة التنفيذ بعدم دفعها للمدين"²⁰¹

¹⁹⁹ د.مصطفى عبد الحميد عياد، مرجع سابق، ص285.

²⁰⁰ د.فايز احمد عبد الرحمن، مرجع سابق، ص524.

²⁰¹ قانون التنفيذ الفلسطيني رقم (23) لسنة2005م.

المطلب الثالث: اثر تعدد الحجوز على الأموال غير المنقولة:

لا يترتب على حجز المال غير المنقول من ملك صاحبه، ولا يترتب أيضاً إختصاص الحاجز بالمال غير المنقول، حيث ان الحجز لا يخول الحاجز أي اولوية في إستيفاء حقه من حصيله بيع الأموال غير المنقولة المحجوزة، وبذلك فإن الحجز على الأموال غير المنقولة لا يمنع من ايقاع الحجز مرة أخرى على ذات الأموال المحجوزة سواء بتعدد الدائنين الحاجزين بإجراءات حجز واحدة على وجه الاشتراك، او كان بسبب تعاقب الدائنين الحاجزين، وحتى ولو كان صاحب الحجز الاول صاحب حق عيني تبعي، ولا اثر في اسبقية الحجز على العقار، على بقية الدائنين التالين بالحجز إذا كانوا جميعهم دائنين عاديين.²⁰²

الفرع الاول: إجراءات الحجز الثاني:

تتم إجراءات الحجز الثاني بنفس الإجراءات التي تتم بالحجز الاول، أي بتبنيه نزع الملكية، وتسجيل التبنيه خلال خمسة عشر يوماً على اعلانه، وقد اوجب القانون على مكتب الشهر العقاري عند تسجيل التبنيه بنزع الملكية الثاني ان يقوم بالتأشير بالتبنيه الجديد على هامش تسجيل التبنيه الاول، مبين فيه تاريخ التبنيه الجديد، واسم الدائن الذي اعلنه، وسنده التنفيذي، وان يؤشر أيضاً على اصل التبنيه الجديد مبين فيه تاريخ التبنيه الاول وسنده التنفيذي ومعلنه، وإذا كان التنفيذ يجري على أموال غير منقولة مملوكة للغير، سواء كان حائز او كفيل عيني، ففي هذه الحالة ليس فقط دائنين المدين هم من لهم ايقاع حجز ثاني على العقار، بل أيضاً دائنين مالك العقار لهم أيضاً الحق في ايقاع حجز ثاني، ويوقع الحجز الثاني إذا كان من دائنين المدين في مواجهة الحائز، وتتبع الإجراءات في مواجهته.²⁰³

على أنها تتمثل العلاقة بين الحجوز المتعاقبة، حيث ان جواز تعدد الحجوز على العقار هذا لا يعني ان جميع الحاجزين يباشرون الإجراءات، بل يجب ان يتم التنسيق بين الحاجزين حتى لا يتم تضارب في إجراءات التنفيذ على العقار، على انه من يقوم بالإجراءات التالية للحجز هو الحاجز الاسبق في

²⁰² د.مصطفى عبد الحميد عياد، الوجيز في أصول التنفيذ الجبري، مرجع سابق، ص279.

²⁰³ د.علي ابو عطية هيكل، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية، ط1، مرجع سابق ، ص267.

تسجيل التنبيه، وذلك أي انه مهما تعددت الحجوز ان الحاجز الاول هو من يقوم بإجراءات التنفيذ، وهو يسمى بالدائن مباشر الإجراء، وهذا في حالة كان الحجز على ذات العقار، فإذا كان الحجز على عقارات من بينها عقار سبق الحجز عليه فإن هذه الإجراءات الموحدة تكون على هذا العقار المحجوز أولاً وحده دون باقي العقارات الأخرى.²⁰⁴

على ان ضرورة توحيد الإجراءات لا ينفي استقلالية الحجوز المتعاقبة، ذلك ان الحجز الثاني مستقلاً عن الحجز الاول، حيث ان النزول الحاجز الاول عن حجزه، او بطلان الحجز الاول لاي سبب من الاسباب، لا يترتب عليه بطلان الحجز الثاني، نظراً لاستقلالية الإجراءات.²⁰⁵

على ان المشرع الفلسطيني لم ينظم تعدد الحجوزات بالنسبة للأموال غير المنقولة، على عكس الأموال المنقولة التي نظم احكامها، وبذلك يمكن تنظيم تعدد الحجوزات على الأموال غير المنقولة، وفقاً لاحكام تعدد الأموال المنقولة.²⁰⁶

الفرع الثاني: حلول الحاجز الثاني محل الحاجز الاول في إجراءات التنفيذ:

كما ذكرنا سابقاً انه يقتضي مبدأ الإقتصاد إلى توحيد الإجراءات التالية للحجوز المتعددة، وان يتولى مباشرتها الحاجز الاول، الا انه اجاز المشرع في حالات محددة حلول الحاجز الثاني مكان الحاجز الاول في إجراءات التنفيذ، وذلك حماية لمصلحة الحاجز الثاني الذي قد يقصد الحاجز الاول الحاق الضرر فيه، بالتباطؤ بالإجراءات مثلاً، وغيرها من الاسباب التي قد تلحق الضرر بالحاجز الثاني.

وتتمثل حالات الحلول الاجرائي: ²⁰⁷

أ- الحلول رغم بقاء الحجز الاول: ويكون هذا الحلول إذا كان الحجز الثاني صاحب مصلحة اقوى

من مصلحة الحاجز الاول، او في حالة تباطؤ الحاجز الاول في مباشرة إجراءات التنفيذ:

1. حلول الحاجز الثاني صاحب المصلحة الاقوى : إذا كان الدائن مباشر الإجراءات دائناً عادياً،

والحاجز الثاني دائناً ممتازاً، فيكون لهذا الاخير مصلحة اقوى من مباشر التنفيذ، ولا يوجد داعي في

²⁰⁴ د.فتحي والي، مرجع سابق، ص 409.

²⁰⁵ د.مفلح عواد، مرجع سابق، ص 322.

²⁰⁶ د.حلمي محمد الحجار، مرجع سابق، ص 506.

²⁰⁷ د.فتحي والي، مرجع سابق، ص 411-412.

هذه الحالة ان يتم إختصاص المحجوز عليه، ويختص فيها قاضي التنفيذ، ولا يؤثر حكمه على حقوق المحجوز عليه، وإذا حكم القاضي بالحلول فيجب ان يتم التأشير على هامش التنبيه السابق وعلى هامش التنبيه اللاحق، ويكون هذا التأشير بطلب يقدم إلى مكتب الشهر العقاري.

2. **الحلول للمحافظة على وحدة الضمان:** وهذه الحالة إذا كان التنفيذ الجبري على حصة شائعة في العقار، وتصل فيها إجراءات التنفيذ إلى مرحلة إيداع قائمة شروط البيع، وان هناك دائماً آخر له حق عيني تبقي على العقار بأكمله يريد التنفيذ عليه، ورغبته في عدم تجزئة ضمان هذا الدائن وبيع الحصة الشائعة بثمن لا يتناسب مع ثمنها الحقيقي، وبذلك يكون لهذا الدائن صاحب الحق المقيد ان يعرض رغبته في التنفيذ على المفرزة ووقف التنفيذ على الحصص الشائعة، وذلك وفقاً لما تنص عليه المادة(423) من قانون المرافعات المصري ويكون بتقديم إعتراض على قائمة شروط البيع، وينظر فيه قاضي التنفيذ عند النظر في الإعتراضات على قائمة شروط البيع، فإذا اجاب القاضي للحلول لهذا الدائن فإنه يوقف التنفيذ في هذه الحصة الشائعة ومع حكمه يحدد مدة يجب ان يقوم خلالها بإجراءات التنفيذ، فإذا قام بمباشرة التنفيذ على هذه الحصة خلال هذه المدة فإنه يحل محل الحاجز الاول، اما إذا لم يقم الذي صدر الوقف لمصلحته بالتنفيذ خلال المدة المحدد، فإن المنفذ يستأنف بالتنفيذ .

3. **اخلال الدائن المباشر بواجباته الاجرائية:** إذا ابطأ مباشراً الإجراءات، كان للحاجز الثاني ان يطلب حله محل الحاجز الاول، ومثال ذلك: إذا لم يقم الدائن مباشر الإجراءات بإيداع قائمة شروط البيع بمدة لا تقل عن تسعين يوماً من تاريخ تسجيل التنبيه، كان للحاجز اللاحق ان يحل محله في مباشرة الإجراءات دون الحاجة إلى حصول على اذن من قاضي التنفيذ، ففوات الميعاد المحدد لإيداع قائمة شروط البيع مبرر للحاجز اللاحق ان يحل محل مباشر الإجراءات، وان يقوم هو بإيداع القائمة، دون الحاجة على اذن من القاضي، وعند ذلك يجب على مباشر الإجراءات ان يودع لدى قلم الكتاب الاوراق المتعلقة بالإجراءات خلال ثلاثة أيام من انذاره بذلك، وإذا لم يقم بإيداعها خلال الميعاد المحدد يلتزم بالتعويض.

ب- **الحلول بعد زوال الحجز الاول:** إذا زال الحجز لاي سبب من الاسباب سواء لبطلانه او سقوطه او لنزول صاحبه عنه، كان للدائن الذي يكون تاريخ تسجيل تنبيهه تالياً مباشرة لتاريخ تسجيل تنبيهه مباشر الإجراءات، ان يحل محله في مباشرة الإجراءات.

ويزول الحجز الاول لنزول الدائن عن الإجراءات، لاي سبب من الاسباب وفي هذه الحالة لا بد من رضاء الدائنين الحاجزين والدائنين المقيدة حقوقهم قبل تسجيل نزع الملكية في حالة وجودهم، او ان يتم

شطب تسجيل نزع الملكية بقوة القانون، وذلك في حال عدم إيداعه لقائمة شروط البيع في الميعاد المحدد أي خلال تسعون يوماً من تاريخ تنبيه التسجيل، أو ان يصدر حكم قضائي بشطب تسجيل تنبيه مباشر الإجراءات لوجود عيب يشوبه، ويجب الانتباه في حال انه تم شطب تسجيل تنبيه الحاجز الاول لاي سبب من الاسباب، انه يجب على مكتب الشهر العقاري بالتأشير بشطب تسجيل تنبيه الدائن مباشر الإجراءات على هامش كل تنبيه تسجيل آخر تناول ذات العقار، او يخبر الدائنين الحاجزين بهذا التأشير خلال ثمانية أيام التالية له.²⁰⁸

وهذا ما نصت عليه المادة(1\12) من قانون التنفيذ الفلسطيني رقم(23) لسنة 2005.

والتي تنص على ما يلي"من حل قانوناً او اتفاقاً محل الدائن في حقه حل محله فيما اتخذ من إجراءات التنفيذ"

ويجوز لهذا الحاجز الذي زال حجزه ان يكمل مع الحاجزين اللاحقين إذا ما طلب الحجز مرة أخرى، في حال لم يستوفي كامل حقوقه.

الفرع الثالث: إجراءات الحلول :

يتم الحلول اما بإذن من قاضي التنفيذ، واما بدون اذن من القاضي، وفي الاحوال التي يأذن فيها قاضي التنفيذ بالحلول، يرفع الأمر اليه بصورة عريضة، على ان يحصل التأشير بأمر القاضي على هامش تسجيل التنبيه السابق واللاحق، وذلك بمجرد طلبه بعريضة، ويفصل القاضي المختص في طلبه بصفته قاضياً للامور الوقتية، وإذا باشر الحاجز اللاحق الإجراءات فإنه يباشرها من آخر اجراء صحيح، اما إذا كانت إجراءات الحجز الاولى باطلة فإنه لا يعتمد عليها في حجزه وانما يستند في إجراءاته إلى حجزه هو، وبذلك عليه ان يبدأ من جديد الإجراءات التالية للحجز، فإذا اعتمد على الإجراءات الاولى الباطلة فإنه يمكن التمسك في مواجهته بالبطلان الذي كان يمكن التمسك به في مواجهة الحاجز الاول، ولا يؤدي مجرد حلوله إلى تصحيح هذه الإجراءات.²⁰⁹

²⁰⁸ د.علي ابو عطية هيكيل، مرجع سابق، ص269.

²⁰⁹ د.مصطفى عبد الحميد عياد ، مرجع سابق، ص281.

المطلب الرابع: آثار الحكم بايقاع البيع:

انه كقاعدة عامة ان الآثار التي تترتب على البيع الجبري هي ذاتها التي تترتب على البيع الاختياري، ما لم ينص القانون على استبعاد بعض الآثار التي تترتب على البيع الاختياري من على البيع الجبري، ويكون هناك آثار خاصة بالبيع الجبري، بسبب ان المشتري يكون له مركزه لا يستند فقط إلى المدين بل أيضاً إلى الدائن الحاجز وباقي الدائنين.

وبذلك نبين الآثار التي تترتب ع البيع في عدة فروع وهي:²¹⁰

1. الفرع الأول: نقل ملكية الأموال غير المنقولة.
2. الفرع الثاني: تطهير الأموال الغير المنقولة.
3. الفرع الثالث: تسليم العقار وملحقاته للمشتري.

الفرع الاول: نقل ملكية الأموال غير المنقولة للمشتري:

وهذه الحالة نظمتها نص مادة (134) من قانون التنفيذ الفلسطيني، والتي نصت على انه بعد صدور قرار الاحالة القطعية يجب على دائرة التنفيذ ان تقوم بعملية فراغ للعقارات التي اجريت عليها الاحالة القطعية باسم المشتري، وبذلك تقوم دائرة التنفيذ بإشعار دائرة تسجيل الاراضي بضرورة تسجيل الأموال غير المنقولة باسم المشتري، ويحدث هذا التسجيل تنتقل ملكية المال الغير المنقولة إلى المشتري. وفي حال تأخر معاملة تسجيل البيع والفراغ في دائرة تسجيل الاراضي والذي قد يلحق ضرر بالمشتري، ولذا اجاز القانون في هذه الحالة فسخ المزايدة، ما دام لم يتم التسجيل باسمه لدى دائرة التسجيل، ويجب على المشتري بطبيعة الحال ان يكون قد سدد كل الثمن، وإذا كان التأخير ناتج عن تقصير دائرة التنفيذ، او إذا كان التأخير لاسباب قانونية مثل الادعاء من قبل المحاكم المختصة، وهذه الاسباب تعد من مبررات فسخ المزايد، اما في الحالات التي يكون التأخير بسبب من المشتري إذا لم يدفع الرسوم او دفعها ناقصة او تأخر فيها فلا يكون له الحق في فسخ المزايدة، والفسخ مقرر لمصلحة المشتري فلا تطلب المحكمة الفسخ من تلقاء نفسها في حال توافرت الحالات التي يجوز فيها الفسخ.²¹¹

²¹⁰ د.مفلح عواد،، مرجع سابق، ص344.

²¹¹ د. رائد عبد الحميد، ، مرجع سابق، ص329.

وتنتقل الأموال غير المنقولة للمشتري بالحالة التي كانت عليها قبل انتقالها له، فالمشتري بالمزاد يعتبر خلفاً للمدين وبذات الوقت يعتبر خلفاً لمجموعة الدائنين، ويترتب على ذلك عدة آثار، أحدها تتعلق بخلافة المشتري للمدين وأخرى تتعلق بخلافة المشتري للدائنين أطراف التنفيذ، فما يتعلق بالآثار المترتبة على خلافة المشتري للمدين تنتقل ملكية العقار من المدين إلى المشتري بالمزاد، وتفقد ذمة المدين المبيع ويدخل في ذمته ثمنه، وأنه إذا كان العقار مثقلاً بحق انتفاع أو ارتفاق أو كان مؤجراً ينتقل هذا العقار محمل بهذه الحقوق، وإن دعاوي الفسخ والابطال والاستحقاق التي يمكن رفعها على المدين المنزوعة ملكيته أو التي رفعت عليه فعلاً، لا يمكن رفعها أو تستمر في مواجهة مشتري العقار بالمزاد، وإذا صدر حكم فإنه يحتج به في مواجهة المشتري باعتباره خلفاً خاصة للمدين، ويستثنى من ذلك دعوى الفسخ لعدم الوفاء بالثمن أو بفرق المقايضة التي يرفعها بائع العقار أو المقايض به على المدين إلا إذا دونت رفع هذه الدعوى في ذيل قائمة شروط البيع في الميعاد المحدد للإعتراض على قائمة شروط البيع، أما بالنسبة للآثار المترتبة على خلافة المشتري للدائنين الأطراف، فمشتري العقار لا يستمد مركزه فقط من خلافته للمدين بل أيضاً يستمدها من كونه خلفاً لكل الدائنين أطراف الخصومة، ويترتب على ذلك على أن تصرفات المدين في المال محل البيع لا تنفذ في مواجهة المشتري لم تكن نافذة في مواجهة الدائنين أطراف التنفيذ ولا ينفذ تصرف المدين في العقار إلى إذا كان مشهراً قبل معاملة وضع اليد، ولا تسري الأيجارات التي يعقدها المدين في مواجهة المشتري إلا إذا كانت نافذة في مواجهة الدائنين أطراف الخصومة، ولا يحتج على المشتري بالمزاد بالحق الذي يحكم به نتيجة دعوى لم تسجل صحيفتها ولم يؤشر بها قبل معاملة وضع اليد.²¹²

الفرع الثاني: تطهير الأموال الغير المنقولة بالبيع:

إن المشرع قد مكن المشتري من التمتع بانتقال هادئ للعقار بقدر الامكان، ونرى ان العديد من القواعد القانونية قد اخذت بمدأ التمكين الذي يؤدي إلى فكرة تطهير العقار من أي حقوق للغير بمجرد الشراء بالمزاد والتسجيل، ويلاحظ ذلك وفق ما جاء في المادة (312أ) من قانون معدل الاحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم 51 لسنة 1958 والتي نصت على ان حق الاولوية والشفعة لا يمارس إذا حصل البيع أو الفراغ وفقاً لإجراءات التي رسمها القانون ومثال ذلك إجراءات البيع الذي يتم بالمزاد

²¹² د. فايز احمد عبد الرحمن، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص 606-607.

وفق قانون التنفيذ، أي ان بيع تلك الأموال غير المنقولة يحد من امكانية التقدم بالشفعة او الاولوية لمن تحقق له، وذلك لتجنب العوائق التي قد تحد من عدد المتقدمين للشراء ولتوفير الوقت والجهد والمبالغ والمصاريف التي تكبدها المشتري للعقار، وحماية للمشتري من أي حقوق مثقلة على العقار، ومن باب الحماية والتحفيز للمشتري وهي حماية تتعلق بالنظام الخاص بالإجراءات تسمى قاعدة تطهير المبيع بالمزاد، باستثناء الحالات التي اوردها المشرع.²¹³

وتتمثل شروط تطهير المال غير المنقول المبيع في:²¹⁴

1. ان يكون العقار مملوكاً للمدين او الحائز او الكفيل العيني، وهذا من الشروط الضرورية والبدئية لان التنفيذ يكون على الأموال المملوكة للمدين، اما إذا كان العقار غير مملوك للمدين او الحائز او الكفيل فان الملكية لا تنتقل إلى المشتري وبالتالي لا يطهر المال غير المنقول.
2. تسجيل حكم ايقاع البيع وان يسبق هذا الحكم دفع الثمن لان حكم ايقاع البيع لا يصدر إلى بعد دفع الثمن، ويرجع ذلك إلى ان الملكية لكي تنتقل لا يكفي ان يكون المال غير المنقول مملوكاً للمنفذ ضده وانما يجب تسجيل الوسيلة التي يتم بها تحويل المبيع إلى ثمن نقدي.
3. يجب ان يكون من اصحاب الحقوق العينية التي يرد عليها التطهير قد اعلنوا بالإيداع قائمة شروط البيع وبتاريخ جلسة البيع، لانه وجب على قاضي التنفيذ التأكد من اعلان الدائنين بقائمة شروط البيع وموعد الجلسة، لانه يترتب على عدم الإعلان تأجيل الجلسة يعلنون بها، فالبيع لا يتم إلى هؤلاء الدائنين.

وهذا التطهير لا يرد على الحقوق العينية الاصلية كحق الانتفاع او حق الارتفاق فهذه الحقوق ينتقل العقار وهو محمل بهذه الحقوق، ويكون التطهير على الحقوق العينية التبعية على العقار ايا كان مصدرها أي سواء كان مصدرها القانون كحقوق الامتياز، او أمر قضاء كحق الإختصاص، او مصدرها الاتفاق كالرهن الرسمي او الرهن الحيازي.²¹⁵

وترى الباحثة انه من حق المشتري ضمان حقه في استلامه المبيع خالي من أي حقوق قد تلحق الضرر به، وان يمتلكها هادئة، فقاعدة تطهير الحقوق هي لمصلحة وهي المشتري او الحاجز بالمزاد في تخليص ملكية من كل حق مقيد، وانه اعتبر المشرع اشتراط دفع الثمن مقابل تطهير العقار من الحقوق ولا يتم بدون إيداع المبلغ الذي رسا به المزاد.

²¹³د. رائد عبد الحميد، مرجع سابق، ص332.

²¹⁴د. احمد خليل، مرجع سابق، 370.

²¹⁵د. اسامة احمد شوقي المليجي، مرجع سابق، ص60.

الفرع الثالث: تسليم الأموال غير المنقولة وملحقاتها إلى المشتري:

عند استكمال التسجيل يكون على دائرة التنفيذ تسليم العقار للمشتري خالياً من الشواغل، وهذا ما ورد في نص المادة (1\134)²¹⁶ ويتبين من هذا النص على دائرة التنفيذ ان تبلغ الشواغل بموجب تخلية هذا العقار وتسليمه في مهلة خمسة عشر يوماً، وإذا لم يتم بتسليمه بعد انتهاء هذه المدة إذا لم يتم بالتخلية تقوم دائرة التنفيذ بتخليته جبراً مع مراعاة حقوقهم الواردة في القانون، كما لو كان العقار مؤجراً عند معاملة وضع اليد، إذ العبرة في تقدير وضع العقار عند قيام الدائرة بوضع اليد تمهيداً لبيعه، وهذا وفق ما نصت عليه المادة (135) من قانون التنفيذ الفلسطيني، وأيضاً تنص المادة (135) من قانون التنفيذ الفلسطيني انه لغايات تسليم العقار للمشتري، اوجب مراعاة حالة العقار عند وضع اليد في حل المنازعات التي تحدث عند تسليم العقار، ويترتب عليها العديد من النتائج أهمها:²¹⁷

1. استمرار شاغل العقار على اشغاله لحين انتهاء مدة العقد إذا كان مستأجراً وكان عقد الايجار مثبتاً في محضر وضع اليد، وبعد انتهاء مدة العقد يجوز اخلاء العقار جبراً إذا كان تاريخ ثابت في محضر وضع اليد، وبالحالة التي كان عليها العقار عند وضع اليد، ولا يجوز إخطار الشاغل بتخليته ما دام لم تنتهي مدة الايجار بموجب عقد مصدق من الجهات المختصة.
2. وبما ان العقار يبقى في يد المدين فإن أي عقود يقوم بابرانها تبقى صحيحة بحق العاقدين، لان الملكية تبقى للمدين وتبقى قائمة لحين تمام البيع، الا ان المستأجر يلتزم بالتخلية دون الحاجة إلى حكم من المحكمة مع مراعاة مادة (115) من قانون التنفيذ الفلسطيني²¹⁸، والتي تتعلق بحراسة المدين للعقار وبقائه مقيماً لغاية اتمام البيع.

²¹⁶ تنص المادة (1\134) من قانون التنفيذ الفلسطيني على انه "على دائرة التنفيذ ايفاء معاملة فراغ العقارات التي اجريت احوالها القطعية بالحال وإذا لم يمكن ايفاء هذه المعاملة في المدة شهر فللمشتري ان يفسخ المزايدة عقب معاملة الفراغ وتبلغ دائرة التنفيذ ورقة الإخطار إلى الاشخاص الذين يشغلون العقار تخطرهم بلزوم اخلائه وتسليمه في مهلة خمسة عشر يوماً وبعد انتهاء هذه المدة تقوم دائرة التنفيذ بمعاملة تسليمه للمشتري".

²¹⁷ د.حسين احمد المشاقي، مرجع سابق، ص230.

²¹⁸ تنص المادة(115) من قانون التنفيذ الفلسطيني على "إذا لم يكن المال غير المنقول مؤجراً اعتبر المدين حارساً عليه إلى ان يتم بيعه ما لم يقرر القاضي التنفيذ عزله من الحراسة او تحديد سلطاته عليها".

3. إذا تغيرت حالة العقار عما كانت عليه عند وضع اليد يكون الخيار للمشتري، ان شاء قبل بالحالة التي هي عليه عند التسليم او فسخ واسترداد الثمن في حال لم يقبل، فمثلاً إذا ثبت ان اوصاف المبيع تختلف عما هو مذكور بالمحضر وضع اليد وقائمة المزايمة، كما لو كان مذكور ان البيت مكون من طبقتين وبعد ذلك تبين انه من طابق واحد، فللمشتري اما ان يقبل بالمبيع كما هي حالته، او ان يفسخ البيع.²¹⁹

4. الزوائد المتصلة بالعقار تدخل بالمبيع دون حاجة إلى ذكر ولا يجوز للمحكوم عليه ان يفرقها عن المبيع وهذا ما نصت عليه الفقرة الثانية من مادة (135) من قانون التنفيذ الفلسطيني.

وفي حالة كان موجود خضراوات او محاصيل ارضية ثابتة في العقار ولم يتفق الطرفان على قيمتها يكلف كل من الطرفين بتعيين كل منهم خبير، مع خبير ثالث يعينه قاضي التنفيذ حتى يقوم بتقدير قيمتها قائمة، ولا ينزع المال من يد صاحبه ما دام المشتري لم يقم بدفع قيمتها، وهذا ما نصت عليه المادة (136) من قانون التنفيذ الفلسطيني²²⁰.

²¹⁹ د. رائد عبد الحميد، مرجع سابق، ص330.

²²⁰ تنص المادة(136)من قانون التنفيذ الفلسطيني على انه"إذا لم يتفق الطرفان على قيمة الخضراوات وسائر المحاصيل الارضية الثابتة في مال غير منقول كالبيستان والحقل غير داخلة في البيع يدعي الطرفان ويعين كل منهما خبير مع خبير ثالث يعينه القاضي التنفيذ ليقوموا بتقدير قيمتها قائمة ولا ينزع المال غير المنقول المذكور من يد صاحبه ما لم يدفع المشتري سلفاً القيمة التي قدرها الخبراء."

الخاتمة:

بينت في هذه الدراسة موضوع إجراءات التنفيذ على الأموال غير المنقولة وفق قانون التنفيذ الفلسطيني رقم (23) لسنة 2005، نظراً لأهمية الموضوع، فإجراءات التنفيذ على الأموال غير المنقولة تعتبر مهمة وضرورية ويجب بيانها، لان هذه الأموال غير المنقولة تعتبر اعلی ما يملكه الانسان ويخاف خسارته، وبينت ان هناك مشكلة في ان إجراءات التنفيذ عليها طويلة ومعقدة، وان قانون التنفيذ الفلسطيني لم يبين إجراءات التنفيذ على الأموال تحت يد الكفيل والحائز.

وقد بينت هذا الموضوع وفق قانون التنفيذ الفلسطيني رقم(23) لسنة 2005، وتطرق لبعض القوانين الأخرى منها قانون التصرف بالأموال غير المنقولة وقانون تسجيل الأموال غير المنقولة وبعض القوانين منها الاردني والمصري ومرافعات مصري، وبينت من خلال نصوص موادها إجراءات التنفيذ على الأموال غير المنقولة من وضعها تحت يد العقار حتى بيعها بالمزاد ورسوها على الشخص المشتري مرتب آثار الحكم بهذا البيع.

فتضمن هذه الدراسة في الفصل الاول مبحثين، تضمن المبحث الاول، وتضمن ثلاثة مطالب، المطلب الاول تضمن ماهية التنفيذ على الأموال غير المنقولة، ببيان التنفيذ و ثم تشكيل محكمة التنفيذ وصلاحيات قاضي التنفيذ، ثم المطلب الثاني عرفت التنفيذ على الأموال غير المنقولة، والمطلب الثالث شروط التنفيذ على الأموال غير المنقولة، وفي المبحث الثاني بينت التنفيذ على الأموال غير المنقولة، يتكون من ثلاثة مطالب المطلب الاول، وضع الأموال تحت يد القضاء، والمطلب الثاني يتضمن التمهيد لبيع الأموال غير المنقولة، والمطلب الثالث الإعتراض على قائمة شروط البيع.

وفي الفصل الثاني بينت فيه إجراءات بيع الأموال غير المنقولة، قسمته لمبحثين المبحث الاول تحدثت عن إجراءات البيع بالمزاد العلني ببيان بالمطلب الاول يوم البيع وبيان مكانه والإعلان عن البيع، والمطلب الثاني تضمن بيع الأموال غير المنقولة من طلب البيع، وتأجيل البيع ووقف البيع واسباب وقف البيع، وإجراءات المزايمة وفق ترتيبها الزمني، والمطلب الثالث إجراءات البيع بالمزايمة عن مراحل البيع من احالة مؤقتة واحالة قطعية، ثم الاشخاص المستثنون من المزايمة، وفي المبحث الثاني تحدثت

عن آثار التنفيذ على الأموال غير المنقولة وآثار الحكم بالبيع، المطلب الأول يبين تقييد سلطة المدين على أمواله غير المنقولة، ثم عدم نفاذ تصرفاته فيها، وفي المطلب الثاني تقييد سلطة استعمال واستغلال الأموال غير المنقولة، ثم المطلب الثالث اثر تعدد الحجوزات على الأموال غير المنقولة، والمطلب الرابع تضمن اثر الحكم بالبيع من نقل ملكية الأموال بالحالة التي هي عليها، وتطهير الأموال غير المنقولة، وتسليم المال وملحقاته للمشتري.

النتائج:

ومن أهم النتائج التي توصلت إليها من خلال دراستي:

1. ان المشرع اولى إجراءات التنفيذ على الأموال غير المنقولة عناية خاصة لما تنسم به من تعقيد وطول إجراءاتها.
2. ان المشرع الفلسطيني راعى مصلحة المدين بشكل كبير، ويتبين ذلك بأنه 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.
3. ان البيع بالمزاد العلني يحقق مبدأ تكافؤ الفرص والمساواة بين المشترين، وان مراحل إجراءات البيع (كإعداد الأموال غير المنقولة للبيع والإعلان عنها..) تضمن الشفافية والنزاهة والسير الحسن لعملية البيع بالمزاد العلني.
4. ان الاعتراض على قائمة شروط البيع يختلف عن المنازعات في التنفيذ الأخرى، انه في الاعتراض على القائمة يحكم قاضي التنفيذ بوقف التنفيذ لحين الفصل في جميع الاعتراضات والتأكد من ان الحكم اصبح نهائياً.
5. ان قانون التنفيذ الفلسطيني لم يرتب البطلان على عدم اتباع الإجراءات المحددة في الإعلان عن البيع، بل اتبع القواعد العامة في البطلان لعدم تحقق الغاية من الإعلان، على خلاف قوانين أخرى قامت بترتيب البطلان على عدم اتباع الإجراءات في الإعلان كما في قانون المرافعات المصري.

التوصيات:

بناء على النتائج السابقة فإن الباحثة توصي بـ:

1. على المشرع الفلسطيني أن يقلل من الإجراءات الواجبة الإلتباع عند طلب الدائن الحجز على أموال مدينه غير المنقولة، كون الدائن هو صاحب حق يتوجب مساعدته في حصوله على حقه وحمايته.
2. على المشرع الفلسطيني عند تقديم الدائن لطلب الحجز على الأموال غير المنقولة غير المسجلة في دائرة الأراضي، أن يكلف المدين على القيام بتسجيلها لدى الدائرة المختصة وليس الدائن، لأن مثل هذه الإجراءات تحتاج الى وقت وجهد وتكاليف عالية، وأيضاً ممكن أن يستخدمها المدين حيلة لجعل الدائن ان يقوم بتسجيلها بإسمه وبعد ذلك يقوم بسداد ديونه.
3. على المشرع الفلسطيني أن يولي اهتماما اكثر بالبيع بالمزاد العلني، وذلك من خلال تبسيط إجراءاته وإيجاد الية تخضع هذه البيوع لرقابة خاصة.
4. ان يقوم المشرع الفلسطيني بتفادي النقص الوارد في قانون التنفيذ الفلسطيني، بوضعه نصوصاً خاصة تبين اوجه البطلان في عدم اتخاذ إجراءات الإعلان للبيع.

قائمة المصادر والمراجع:

المصادر:

1. قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية الفلسطينية رقم (2) لسنة 2001. نشر هذا القانون في العدد 38 من الوقائع الفلسطينية، على الصفحة رقم 5، بتاريخ 2001\9\5.
2. قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952 نشر هذا القانون في العدد 1113 من الجريدة الرسمية على الصفحة 279 بتاريخ 1952\6\16.
3. قانون التصرف بالأموال غير المنقولة رقم (49) لسنة 1953. نشر هذا القانون في العدد 1135 من الجريدة الرسمية على الصفحة 557 بتاريخ 1953\3\1.
4. قانون التنفيذ الفلسطيني رقم (23) لسنة 2005. نشر هذا القانون في العدد 63 من الوقائع الفلسطينية على الصفحة 46 بتاريخ 2006\4\27.
5. القانون المدني الاردني رقم (43) لسنة 1976. نشر هذا القانون في العدد 2645 من الجريدة الرسمية على الصفحة 2 بتاريخ 1976\8\1.
6. قانون المرافعات المصري رقم (13) لسنة 1968. صدر هذا القانون برئاسة الجمهورية في 9 صفر سنة 1388 هـ (7 مايو لسنة 1968).
7. قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً لدين رقم (46) لسنة 1953. نشر هذا القانون في العدد 1135 من الجريدة الرسمية الاردنية على الصفحة 572 بتاريخ 1953\3\1.

المراجع:

الكتب:

- 1- ابو الوفا، احمد: إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، الطبعة الثانية، دار الجامعة للطباعة والنشر، بيروت، 1980.
- 2- الحجار، حلمي محمد: أصول التنفيذ الجبري، بدون طبعة، بدون ذكر دار نشر، بدون ذكر بلد النشر، بدون ذكر سنة النشر.
- 3- خليل، احمد: قانون التنفيذ الجبري، بدون طبعة، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، 1997.

- 4- زغلول، اسكندر سعد: قاضي التنفيذ علماً وعملاً، بدون طبعة، دار الفكر العربي، بدون ذكر بلد النشر، 1997.
- 5- الزيايدي، اسماعيل ابراهيم: التنفيذ العقاري، بدون طبعة، دون ذكر دار نشر، بدون ذكر بلد نشر، 1997.
- 6- السنهوري، عبد الرزاق احمد: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء العاشر، في التأمينات الشخصية والعينية، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998.
- 7- سيف، رمزي: قواعد تنفيذ الاحكام والعقود الرسمية في قانون المرافعات الجديد، الطبعة الثانية، دار نشر الثقافة، الاسكندرية، 1952.
- 8- الشواربي، عبد الحميد: الاحكام العامة في التنفيذ الجبري، بدون طبعة، منشأة المعارف، الاسكندرية، 2002.
- 9- عبد الحميد، رائد: الوجيز في شرح قانون التنفيذ الفلسطيني رقم (23) لسنة 2005، الطبعة الثانية، بدون دار نشر، 2015.
- 10- عبد الرحمن، فايز أحمد: التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، بدون طبعة، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 2006.
- 11- عمر، نبيل اسماعيل: التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، بدون طبعة، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، 1995.
- 12- عياد، مصطفى عبد الحميد: الوجيز في أصول التنفيذ الجبري وفقاً لقانون الإجراء الفلسطيني، الطبعة الاولى، دون ذكر دار نشر، دون ذكر بلد نشر، 1997.
- 13- القضاة، مفلح عواد : أصول التنفيذ وفقاً لقانون الإجراء (دراسة مقارنة)، الطبعة الثالثة، دار الثقافة للنشر، عمان، 1997.
- 14- الكيلاني، اسامة: احكام التنفيذ في المواد المدنية والتجارية بمقتضى قانون التنفيذ الفلسطيني (دراسة مقارنة)، الطبعة الثانية، دون ذكر دار نشر، 2008.
- 15- محمد، سيف النصر سليمان: مرجع القاضي والمتقاضي في إشكالات التنفيذ المدنية والتجارية، بدون طبعة، دار محمود للنشر، دون ذكر بلد نشر، 1996.
- 16- مشاقي، حسين احمد: التنفيذ وإجراءاته في المواد المدنية والتجارية، الطبعة الاولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2012.

17- المليجي، اسامة احمد شوقي: محاضرات في مادة التنفيذ، بدون طبعة، مطبعة الامل الجديدة، القاهرة، 1990.

18- النداوي، وهيب ادم: شرح قانون البيئات والإجراء، بدون طبعة، دار الثقافة للنشر، عمان، 1998.

19- نمر، امنية: احكام التنفيذ الجبري وطرقه قسم ثاني، بدون طبعة، مكتبة مكايي، بيروت، دون ذكر سنة نشر.

20- هندي، احمد: الصفة في التنفيذ، بدون طبعة، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، 2000.

21- هيكل، علي ابو عطية: التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية، بدون طبعة، دار النشر للمطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 2008.

22- والي، فتحي: التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية، بدون طبعة، دار النهضة العربية، القاهرة، 1989.

23- والي، فتحي: التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، طبعة الاولى، دار النهضة العربية، القاهرة، 1995.

رسائل ماجستير:

1- شاهين، دعاء بدري: إشكالات حجز الأموال غير المنقولة والتنفيذ عليها بالبيع وفقاً لقواعد قانون التنفيذ الفلسطيني رقم (23) لسنة 2005، نابلس، فلسطين، 2013.

2- العازمي، عبد الله مدعث غلاب: الحجز التنفيذي على العقار (دراسة مقارنة في التشريع الكويتي)، رسالة ماجستير، جامعة الشرق الاوسط، الكويت، 2012-2013.

3- ناصر، سليم رشاد: إشكالات الحجز التحفظي في قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية الفلسطينية، رسالة ماجستير، جامعة القدس، فلسطين، 2001.

مواقع الكترونية:

1. مروة أبو العلا، إعلان الأموال غير المنقولة للمزايدة والإحالة المؤقتة، محاماة نت،
[http:// www.mohamad.net.law](http://www.mohamad.net.law)، 2018

2. أحكام المحاكم الفلسطينية المنشورة في المواقع الفلسطينية،
[http:// muqtafi.birzet.edu/welcome_courtjudgements.aspx](http://muqtafi.birzet.edu/welcome_courtjudgements.aspx)

المحتويات

أ.....	إقرار
ب.....	الشكر والتقدير
ج.....	الملخص
د.....	Abstract:
1.....	المقدمة:
2.....	إشكالية الدراسة:
3.....	أسئلة الدراسة:
3.....	أهداف الدراسة:
5.....	أهمية الدراسة:
6.....	منهج البحث:
6.....	هيكلية الدراسة:
7.....	الفصل الاول التنفيذ على الأموال غير المنقولة والتمهيد لبيعها
8.....	المبحث الاول: ماهية التنفيذ على الأموال غير المنقولة:
8.....	المطلب الاول: تعريف التنفيذ:
9.....	الفرع الاول: تشكيل محكمة التنفيذ:
12.....	الفرع الثاني: الإختصاص المكاني لمحكمة التنفيذ:
14.....	الفرع الثالث: الانابة بين الدوائر:
15.....	الفرع الرابع: الطعن في الاحكام الصادرة عن قاضي التنفيذ:
16.....	المطلب الثاني: تعريف التنفيذ على الأموال غير المنقولة(العقار) وحجزه وتكليفه القانوني
16.....	الفرع الاول: التنفيذ على الأموال غير المنقولة:
20.....	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للتنفيذ على الأموال غير المنقولة:

21	الفرع الثالث: الحجز وانواعه :
24	المطلب الثالث: شروط التنفيذ على الأموال غير المنقولة:
24	الفرع الاول: وجود سند تنفيذي بيد الدائن:
28	الفرع الثاني: مقدمات التنفيذ:
32	المبحث الثاني: التنفيذ على الأموال غير المنقولة:
32	المطلب الاول: وضع الأموال غير المنقولة تحت يد القضاء:
33	الفرع الاول: حجز الأموال غير المنقولة تحت يد المدين:
37	الفرع الثاني : حجز الأموال غير المنقولة تحت يد غير المدين:
42	المطلب الثاني: التمهيد لبيع الأموال غير المنقولة:
43	الفرع الاول: إيداع قائمة شروط البيع:
46	الفرع الثاني: الإعلان عن إيداع قائمة شروط البيع :
48	المطلب الثالث: الاعتراض على قائمة شروط البيع:
50	الفرع الاول: الاشخاص الذين لهم الحق في الاعتراض على قائمة شروط البيع:
50	الفرع الثاني: موضوع الاعتراض:
52	الفرع الثالث: ميعاد الاعتراض واجرائاته:
53	الفرع الرابع: الاثر الذي يترتب على تقديم الاعتراض:
55	الفصل الثاني إجراءات التنفيذ على الأموال غير المنقولة ببيعها وآثاره:
56	المبحث الاول: إجراءات بيع الأموال غير المنقولة بالمزاد العلني:
56	المطلب الاول : يوم البيع ومكانه:
56	الفرع الاول: تحديد يوم البيع:
57	الفرع الثاني: تحديد مكان البيع:
58	الفرع الثالث: الإعلان عن البيع بالمزاد العلني:

60	الفرع الرابع: طرق الإعلان العام عن البيع بالمزايدة :
63	المطلب الثاني: بيع الأموال غير المنقولة:
63	الفرع الاول: طلب البيع:
64	الفرع الثاني: طلب تأجيل البيع:
66	الفرع الثالث: وقف البيع:
69	المطلب الثالث: اجراء البيع بالمزايدة:
70	الفرع الاول: الاحالة المؤقتة:
72	الفرع الثاني: الاحالة القطعية:
74	الفرع الثالث: استتلاف المشتري:
75	الفرع الرابع: الاشخاص المستثنون من الاشتراك بالمزايدة:
76	المبحث الثاني: آثار الحجز التنفيذي على الأموال غير المنقولة وآثار الحكم بالبيع:
76	المطلب الاول: تقييد سلطة المدين على ماله المحجوز :
77	الفرع الاول: عدم نفاذ التصرف :
79	الفرع الثاني: الأشخاص الذين لا ينفذ التصرف في مواجعتهم:
80	الفرع الثالث: طبيعة منع المدين من التصرف:
82	المطلب الثاني: تقييد سلطة استعمال واستغلال المال المحجوز :
82	الفرع الاول: إلحاق الثمار بالعقار المحجوز:
86	الفرع الثاني: تقييد حق المدين في استغلال العقار (تأجيله):
88	المطلب الثالث: اثر تعدد الحجوز على الأموال غير المنقولة:
88	الفرع الاول: إجراءات الحجز الثاني:
89	الفرع الثاني: حلول الحاجز الثاني محل الحاجز الاول في إجراءات التنفيذ:
91	الفرع الثالث: إجراءات الحلول :

92	المطلب الرابع: آثار الحكم بإيقاع البيع:
92	الفرع الاول: نقل ملكية الأموال غير المنقولة للمشتري:
93	الفرع الثاني: تطهير الأموال الغير المنقولة بالبيع:
95	الفرع الثالث: تسليم الأموال غير المنقولة وملحقاتها إلى المشتري:
97	الخاتمة:
98	النتائج:
99	التوصيات:
100	قائمة المصادر والمراجع: