

جامعة النجاح الوطنية
كلية الدراسات العليا

إشكالات حجز الأموال غير المنقولة والتنفيذ عليها بالبيع
وفقا لقواعد قانون التنفيذ الفلسطيني رقم (23) لسنة 2005

إعداد
دعاء بدري شاهين

إشراف
د. غسان خالد

قدمت هذه الأطروحة استكمالاً لمتطلبات درجة الماجستير في القانون الخاص بكلية الدراسات العليا في جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين.

2013م

إشكالات حجز الأموال غير المنقولة والتنفيذ عليها بالبيع
وفقاً لقواعد قانون التنفيذ الفلسطيني رقم (23) لسنة 2005

إعداد

دعاء بدري شاهين

نوقشت هذه الأطروحة بتاريخ 2013/7/4م، وأجيزت.

التوقيع





أعضاء لجنة المناقشة

1. د. غسان خالد / مشرفاً ورئيساً

2. د. محمد خلف / ممتحناً خارجياً

3. د. أمجد حسان / ممتحناً داخلياً

الإهداء

إلى روح والدي... طيب الله ثراه

إلى أمي... أطال الله في عمرها

إلى إخوتي وأخواتي...

إلى جهاد... من قدم لي عوناً مادياً ومعنوياً

أهدي هذا العمل

الشكر والتقدير

أتقدم بالشكر إلى الدكتور غسان خالد لإشرافه ودعمه المتواصل لإخراج هذه الرسالة بالشكل المطلوب. كما أتقدم بالشكر الجزيل للدكتور سمير محمود لتدقيقه الملخص باللغة الإنجليزية.

الإقرار

أنا الموقعة أدناه مقدمة الرسالة التي تحمل العنوان:

إشكالات حجز الأموال غير المنقولة والتنفيذ عليها بالبيع وفقا لقواعد قانون التنفيذ الفلسطيني رقم (23) لسنة 2005

أقر بأن ما اشتملت عليه هذه الرسالة إنما هي نتاج جهدي الخاص، باستثناء ما تمت الإشارة إليه حيثما ورد، وأن هذه الرسالة ككل، أو أي جزء منها لم يقدم من قبل لنيل أية درجة علمية أو بحث علمي أو بحثي لدى أية مؤسسة تعليمية أو بحثية أخرى.

Declaration

The work provided in this thesis, unless otherwise referenced, is the researcher's own work, and has not been submitted elsewhere for any other degree or qualification.

Student's name:

اسم الطالبة:

Signature:

التوقيع:

Date:

التاريخ:

فهرس المحتويات

الصفحة	الموضوع
ج	الإهداء
د	الشكر والتقدير
هـ	الإقرار
و	فهرس المحتويات
ط	الملخص
1	المقدمة
10	تمهيد
18	الفصل الأول: إجراءات حجز الأموال غير المنقولة وفقا لقانون التنفيذ الفلسطيني وآثاره
20	المبحث الأول: إجراءات الحجز
20	المطلب الأول: حجز الأموال غير المنقولة المسجلة في دائرة الأراضي
20	الفرع الأول: طلب الحجز والتبليغ عنه
27	الفرع الثاني: إيقاع الحجز
29	المطلب الثاني: حجز الأموال غير المنقولة غير المسجلة
30	الفرع الأول: طلب الحجز والتبليغ عنه
30	الفرع الثاني: إيقاع الحجز
37	المبحث الثاني: حجز الأموال غير المنقولة تحت يد الحائز والكفيل العيني
37	المطلب الأول: حجز الأموال غير المنقولة تحت يد الحائز
37	الفرع الأول: إنذار الحائز
41	أولاً: دفع الحائز
42	ثانياً: خيارات الحائز
44	الفرع الثاني: تسجيل الإنذار
45	المطلب الثاني: حجز الأموال غير المنقولة تحت يد الكفيل العيني
49	المبحث الثالث: آثار الحجز
49	المطلب الأول: أثر تعدد الحجوز على المال غير المنقول الواحد
56	المطلب الثاني: الآثار الخاصة بالحجز على المال غير المنقول

الصفحة	الموضوع
56	الفرع الأول: عدم نفاذ التصرف بالمال غير المنقول المحجوز
60	الفرع الثاني: تقييد حق المالك في استعمال المال غير المنقول واستغلاله
61	أولاً: إلحاق الثمار بالمال غير المنقول المحجوز
69	ثانياً: تقييد حق المدين في تأجير ماله غير المنقول المحجوز
71	المطلب الثالث: إعلان المال للمزايدة والإحالة المؤقتة
75	المطلب الرابع: الإحالة القطعية وزيادة العشر
75	الفرع الأول: الإحالة القطعية
77	أولاً: استتلاف المشتري
77	ثانياً: الإخطار الأخير للمدين لدفع الدين
79	الفرع الثاني: زيادة العشر
84	الفصل الثاني: تنفيذ الحجز على الأموال غير المنقولة بالبيع
85	المبحث الأول: إعداد الأموال غير المنقولة للبيع
85	المطلب الأول: إيداع القائمة وميعاده ومشمولاتها والتبليغ عن الإيداع
85	الفرع الأول: إيداع القائمة وميعاده
87	الفرع الثاني: مشمولات القائمة ومرفقاتها
91	الفرع الثالث: التبليغ عن إيداع قائمة شروط البيع
96	المطلب الثاني: الاعتراض على قائمة شروط البيع
96	الفرع الأول: تعريف الاعتراض وإجراءات تقديمه وميعاده ومن يملك تقديمه
103	الفرع الثاني: محل الاعتراض وآثاره
113	المبحث الثاني: مرحلة البيع
113	المطلب الأول: بيع الأموال غير المنقولة المحجوزة
114	الفرع الأول: تحديد زمان البيع ومكانه
116	الفرع الثاني: إجراءات الإعلان عن البيع وبطلانها
117	أولاً: التبليغ بيوم البيع ومكانه
118	ثانياً: الإعلان عن البيع للكافة
119	ثالثاً: بطلان الإعلان عن البيع
127	الفرع الثالث: أهلية الاشتراك في المزايدة على المال غير المنقول المحجوز
133	المطلب الثاني: دعوى الاستحقاق الفرعية

الصفحة	الموضوع
133	الفرع الأول: تعريف دعوى الاستحقاق وتمييزها عن دعوى الاسترداد والخصوم فيها
133	أولاً: تعريف دعوى الاستحقاق الفرعية
136	ثانياً: تمييز دعوى الاستحقاق عن دعوى الاسترداد
138	ثالثاً: الخصوم في دعوى الاستحقاق الفرعية
139	الفرع الثاني: المحكمة المختصة بدعوى الاستحقاق وميعادها وأثرها وإثباتها
139	أولاً: المحكمة المختصة بدعوى الاستحقاق
140	ثانياً: ميعاد رفع دعوى الاستحقاق
142	ثالثاً: أثر رفع دعوى الاستحقاق الفرعية
144	رابعاً: الإثبات والحكم في دعوى الاستحقاق الفرعية
144	1- الإثبات في الدعوى
145	2- نظر الدعوى والحكم فيها
148	الخاتمة
151	قائمة المصادر والمراجع
b	Abstract

إشكالات حجز الأموال غير المنقولة والتنفيذ عليها بالبيع وفقا لقواعد قانون التنفيذ الفلسطيني

إعداد

دعاء بدري شاهين

إشراف

د. غسان خالد

الملخص

تتلخص الفكرة الرئيسية لهذه الدراسة في إشكالات الحجز على الأموال غير المنقولة وفقا لقانون التنفيذ الفلسطيني، وتبرز أهم هذه الإشكالات في طبيعة الإجراءات التي أوجب المشرع الفلسطيني على الدائن إتباعها حتى يتمكن من الوصول إلى الحجز على أموال مدينه غير المنقولة وما تتضمنته من تعقيدات ومصاعب، وذلك من خلال التقدم بطلب الحجز إلى قاضي التنفيذ المختص، ومن ثم مراجعة دائرة الأراضي المختصة التي عليها أن تضع إشارة الحجز على هذه الأموال بناء على طلب القاضي المختص، ثم تصبح هذه الأموال غير المنقولة محجوزة تحت يد القضاء بمعنى أنه لا يستطيع المدين أن يتصرف بها ويتم تقييد حقه في استعمالها واستغلالها، ويظهر ذلك من خلال إلحاق ثمار المال غير المنقول به، ومن خلال حبس أجره المال غير المنقول تحت يد المستأجر وعدم دفعها له، واعتبار تصرفات المدين غير نافذة في مواجهة الدائن، وفي بيان الإجراءات الخاصة بالحجز على الأموال غير المنقولة الموجودة تحت يد الحائز والكفيل العيني وكذلك توضيح الآثار المترتبة على الحجز عليها.

وتتلخص أيضا في تنفيذ عملية الحجز على الأموال غير المنقولة من حيث إعداد الأموال غير المنقولة للبيع في قائمة خاصة بذلك تشتمل على بيانات ومرفقات يقدمها الدائن لمأمور التنفيذ ويقوم هذا الأخير بإعدادها، وفي بيان الاعتراضات على قائمة شروط البيع التي تقدم من قبل كل صاحب مصلحة قانونية والتي محلها إما ملاحظات على القائمة سواء بالحذف أو الإضافة أو التغيير، وإما أوجه بطلان تتعلق بالشكل أو الموضوع، وإما اعتراضات واردة في نصوص خاصة، وتتلخص كذلك في توضيح إجراءات الإعلان عن بيع الأموال غير المنقولة بالمزاد العلني، وبطلان هذه الإجراءات، وفي البحث عن دعوى الاستحقاق الفرعية التي

تقام بسبب المطالبة بملكية المال غير المنقول الذي تم الحجز عليه وإبطال إجراءات التنفيذ التي تمت بشأنه، والذي يترتب عليها الحكم باعتبار إجراءات البيع كأن لم تكن إذا ما رفعت بالشكل القانوني الصحيح.

وضحت في الخاتمة أهم النتائج التي توصلت إليها ومن أهمها أن المشرع الفلسطيني راعى مصلحة المدين بشكل كبير ويظهر ذلك من خلال جعل بيع الأموال غير المنقولة على عدة مراحل، ومنها أيضا أنه لم ينص في قانون التنفيذ الفلسطيني على الإجراءات الخاصة بالحجز على الأموال غير المنقولة الموجودة تحت يد الحائز، وأخضع الأموال غير المنقولة الموجودة تحت يد الكفيل العيني لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين الأردني رقم (46) لسنة 1953.

المقدمة

يعتبر الحجز على الأموال غير المنقولة أحد الطرق التي نص عليها قانون التنفيذ الفلسطيني والتي تمكن الدائن من استيفاء دينه من مدينه، وتدرج المشرع الفلسطيني بهذه الطرق وصولاً إلى الحجز على الأموال غير المنقولة، حيث إنه جعله في مرحلة لاحقة نظراً لصعوبة إجراءاته وخطورتها على المدين، إذ إن وقوع الحجز يلحق بالمدين ضرراً مادياً من جهة وذلك بالمساس بذمته المالية، وضرراً معنوية من جهة أخرى.

تبرز خصوصية الحجز على الأموال غير المنقولة بكثرة استخدامها في عصرنا الحاضر كوسيلة لاستيفاء الدين، نظراً لعجز الكثير من المدينين عن القيام بسداد ديونهم وذلك بسبب تردي الأوضاع الاقتصادية؛ مما يضطر الدائن أن يذهب إلى المحكمة للحصول على حقه. إذ يلعب الوضع السياسي والاقتصادي الذي تمر به بلادنا فلسطين الدور الأهم في وجود الحجز على أموال المدين غير المنقولة، وذلك بسبب قيام المدين بطلب الاستدانة من الدائن إن لم يكن أكثر من دائن واحد، بحيث يصبح المدين غير قادراً على سداد الدين، وعليه تزداد طلبات الحجز على الأموال غير المنقولة.

تعامل المشرع الفلسطيني مع الحجز على الأموال غير المنقولة بحذر تام، ويظهر ذلك بالرجوع إلى نصوص المواد التي تنظم أحكامه في قانون التنفيذ الفلسطيني، إذ إن الحجز على الأموال غير المنقولة المملوكة للمدين يتم في خطوات غاية في التعقيد، وربما يعود سبب ذلك إلى أن هذه الأموال لها خصوصيتها عند المدين، ولأنه ومن الممكن أن يصبح المدين خلال إتمام أي خطوة من هذه الخطوات قادر على سداد دينه وبالتالي يقوم بالوفاء بالتزاماته؛ مما يترتب عليه إلغاء عملية الحجز.

يترتب على حجز الأموال غير المنقولة نتائج بالغة الصعوبة على المدين، إذ إنه وبمجرد وضع إشارة الحجز على هذه الأموال يصبح المدين ممنوعاً من التصرف بها، ولا يقتصر الأمر على هذا فحسب إنما يتم بيع هذه الأموال بالمزاد العلني؛ بمعنى أنها تخرج عن ملك المدين.

أهمية الدراسة

تتبع الأهمية النظرية لهذه الدراسة من خلال التعرف على كل ما يمكن معرفته عن إشكالات الحجز على الأموال غير المنقولة، ويظهر ذلك من خلال توضيح كل ما يحيط بالحجز من حيث إجراءاته وآثاره، وفي إنفراد موضوع الحجز على الأموال غير المنقولة بأحكام تختلف عن أحكام الحجز على الأموال المنقولة. وتكمن الأهمية النظرية أيضا في توضيح عملية بيع الأموال غير المنقولة بالمزاد العلني بعد الحجز عليها.

أما الأهمية العملية لموضوع الدراسة كضمانة من ضمانات حصول الدائن على حقوقه، فتكمن بوجود الكثير من الدائنين الذين لا يستطيعون الحصول على ديونهم إلا عبر التقدم بطلب الحجز على أموال المدينين غير المنقولة. وتتمثل الأهمية العملية أيضا بأن الأموال غير المنقولة هي في غالب الأحوال الأكثر قيمة بالنسبة للدائن والمدين بالمقارنة مع غيرها مما يملكه من منقولات، وبالتالي هي الأكثر ضمانا للدائن حيث تعطيه مؤشرا بأن المدين مليء ماليا وبالتالي قادرا على سداد دينه، وتبرز بأنه عندما يتم الحجز على الأموال غير المنقولة التي يملكها المدين - فإن ذلك - يمثل حالة تمس المجتمع في حد ذاته؛ ويظهر ذلك من خلال اضطراب الحياة الاقتصادية، وتظهر أيضا بصعوبة الحجز على الأموال غير المنقولة نظرا لكونها في الغالب تمثل أهمية كبيرة للمدين، ولأن تملكها يكون أصعب من تملك المنقولات.

أهداف الدراسة

تتمثل أهداف هذه الدراسة بما يلي:

أولاً: معرفة الإجراءات التي يتطلبها قانون التنفيذ الفلسطيني للقيام بالحجز على الأموال غير المنقولة.

ثانياً: توضيح عملية الحجز على الأموال غير المنقولة غير المسجلة في دائرة الأراضي المختصة، والتفرقة بين الإجراءات الخاصة بها وبين الإجراءات التي تتم على الأموال غير المنقولة المسجلة.

ثالثاً: التعرف على كيفية إيقاع الحجز على الأموال غير المنقولة الموجودة تحت يد الحائز والكفيل العيني، والتي تعرف بالأموال غير المنقولة المملوكة للغير.

رابعاً: بيان الآثار المترتبة على عملية الحجز بشكل عام، والآثار المترتبة على حجز الأموال غير المنقولة بشكل خاص.

خامساً: معرفة الإجراءات الخاصة ببيع الأموال غير المنقولة المحجوزة بالمزاد العلني.

سادساً: توضيح ماهية المنازعات التي تثور عند تنفيذ البيع على الأموال غير المنقولة.

سابعاً: البحث في الحالة التي يتضح فيها أن الأموال غير المنقولة المحجوزة مملوكة لشخص آخر لا علاقة له بدين الدائن المستحق ومدى جواز ذلك.

إشكالية الدراسة

تبرز إشكالية الدراسة في التعقيدات التي تنشأ عند قيام الدائن بتنفيذ قرار الحجز على أموال المدين غير المنقولة، ويتمثل ذلك بطول الإجراءات التي يواجهها عند ذهابه لدائرة التنفيذ، إذ يتوجب عليه الحصول على موافقة على طلبه من قاضي التنفيذ في الدائرة التي يقع فيها المال غير المنقول المراد الحجز عليه، ومن ثم تبليغ مأمور الأراضي وبعدها تبليغ المدين، مراعيًا في ذلك قواعد التبليغ المنصوص عليها في القانون، وعليه بعدها أن ينتظر قيام مأمور تسجيل الأراضي بوضع إشارة الحجز على المال غير المنقول بناءً على قرار قاضي التنفيذ إضافة إلى الإجراءات المنصوص عليها في قانون التنفيذ، وسيتم أيضاً علاج الحالة التي يتضح فيها أن المال غير المنقول الذي تم الحجز عليه وتنفيذه بالبيع هو ليس ملك للمدين، إنما هو للغير ويبدأ هذا الأخير بالمطالبة به وهو ما يسمى بدعوى الاستحقاق الفرعية.

عناصر الإشكالية

أولاً: هل تتطلب قانون التنفيذ الفلسطيني من الدائن إتباع إجراءات طويلة حتى يصل في طلبه إلى الحجز على أموال مدينه غير المنقولة؟.

ثانيا: هل أوجد قانون التنفيذ الفلسطيني مخرجا قانونيا يمكن الدائن من اقتضاء حقه دون المرور بهذه الإجراءات الطويلة؟.

ثالثا: هل أجاز قانون التنفيذ الفلسطيني للدائن الحجز على الأموال غير المنقولة غير المملوكة للمدين؟.

رابعا: ما هو غرض المشرع الفلسطيني من الإحالة المؤقتة طالما أنه أوجب إجراء إحالة قطعية؟.

خامسا: ماذا يترتب على الحالة التي يستتف فيها المشتري عن دفع بدل المزايدة وتأدية الفراغ؟.

سادسا: ماذا يترتب على الإخطار الأخير للمدين لدفع الدين في حالة استجابة المدين له قبل تمام عملية تسجيل البيع، وما حكم قيام المدين بدفع الدين بعد تسجيل عملية البيع؟.

سابعا: لماذا أخذ قانون التنفيذ الفلسطيني بزيادة العشر، وما هو غرض المشرع من إجراء البيع على عدة مراحل؟.

ثامنا: ما الحكم المترتب على تقديم اعتراضات على قائمة شروط البيع؟.

تاسعا: كيف عالج المشرع الفلسطيني في قانون التنفيذ الحالة التي لا يتقدم بها أي شخص لشراء المال المحجوز المعروض للبيع بالمزاد العلني؟.

عاشرا: ماذا عن الحالة التي يظهر فيها شخص يدعي استحقاقه لملكية المال غير المنقول الذي تجري بشأنه عملية المزايدة؟.

أسباب الاختيار لموضوع الدراسة

أولا: النقص في تناول الموضوع بالشروحات الكافية له، حيث إنني ومن خلال مطالعتي للمراجع لم أجد المراجع الكافية المتخصصة تخصصا مباشرا في هذا الموضوع.

ثانياً: الصعوبة التي تكمن في تطبيق هذا الموضوع من الناحية العملية المتمثلة في طول الإجراءات التي يجب على الدائن إتباعها حتى يتم تنفيذ الحجز على أموال المدين غير المنقولة.

ثالثاً: وجود العديد من الطلبات الخاصة بالحجز على الأموال غير المنقولة في دائرة التنفيذ، وكثرة إستخدامها في وقتنا هذا كوسيلة من وسائل تحصيل الدائن لحقوقه

رابعاً: الظروف التي نعيشها في فلسطين، حيث إن حق الملكية للفلسطيني على أرضه يتعرض لأخطار عديدة من قبل الاحتلال تتمثل في هدم العقارات بدون وجود حماية وسابق إنذار، مما يترتب عليه ضياع حقوق الفرد.

منهج الدراسة

استخدمت الباحثة في هذه الدراسة المنهج الوصفي التحليلي، وذلك بتوصيف للبيانات والمعلومات حول الموضوع بالرجوع إلى المصادر والمراجع، وتحليلها وفقاً للشروحات الموجودة لها مع اختبار للفرضيات السابقة ووضع للفرضيات الجديدة واختبارها، ووضع للرأي الشخصي للباحثة، وستتم دراسة الموضوع في ضوء قانون التنفيذ الفلسطيني المطبق عندنا مع الإشارة إلى قانون الإجراء الأردني وقانون المرافعات المصري، ووضع قرارات المحاكم فيما يخص موضوع الدراسة.

بيانات الدراسة

تمثل بعض بيانات هذه الدراسة بيانات ثانوية تم الحصول عليها من كتب الفقهاء القانونيين، وبعضها الآخر بيانات أولية تم استقاؤها من خلال عمل المقابلات مع الخبراء المختصين.

صعوبات الدراسة

تتمثل الصعوبات التي واجهت الباحثة في هذه الدراسة في عدم وجود المراجع المتخصصة تخصصاً مباشراً في هذا الموضوع، حيث إنني وجدت مراجع تبحث فيما يخص

طرق التنفيذ ككل، إلا أنني لم أجد إلا مرجعا واحدا متخصصا يبحث في الحجز على الأموال غير المنقولة؛ خاصة وفقا لقانون التنفيذ الفلسطيني.

محددات الدراسة

ينحصر نطاق هذه الدراسة في الحجز على الأموال غير المنقولة كطريقة لاستيفاء الدين، ولم يمتد ليشمل الحجز على الأموال المنقولة لدى المدين ولدى شخص ثالث، كذلك فإن موضوع الدراسة يقتصر بالحجز والتنفيذ على الأموال غير المنقولة استنادا لوجود دين للحاجز في ذمة المحجوز على أمواله، وعليه فإنه يستثنى من الدراسة الحالة التي يتم فيها التنفيذ على الأموال غير المنقولة استنادا لوجود سند رهن، إذ إن هذه الأخيرة تتم وفق قواعد قوانين مختصة أخرى، منها قانون وضع الأموال غير المنقولة تأمينا للدين رقم (46) لسنة 1953.

الدراسات السابقة

لقد وجدت دراسات سابقة عديدة في موضوع الحجز على الأموال غير المنقولة وفقا لقانون الإجراء الأردني، ووفقا لقانون المرافعات المصري، ودراسة واحدة وفقا لقانون التنفيذ الفلسطيني، إلا أن وجه الصعوبة في هذا المجال تمثل بالنسبة لأغلبيتها أنها وإن تضمنت معظم عناصر الدراسة إلا أنها في حقيقتها عبارة عن كتب منهجية، ومن هذه الدراسات دراسة الدكتور مفلح عواد القضاة بعنوان "أصول التنفيذ وفقا لقانون الإجراء" التي تناول في فصل منها حجز الأموال غير المنقولة وبيعها، ووضح إجراءاتها من حيث تقديم الدائن لطلب الحجز، ومن حيث عملية التبليغ لمأمور تسجيل الأراضي والمدين، وبحث في أثر تعدد الحجوز على المال غير المنقول الواحد، وفي معاملة وضع اليد، وفي آثار الحجز.

دراسة الدكتور أحمد أبو الوفا بعنوان "إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية" التي تناول في باب منها التنفيذ على العقار، وقسم ذلك إلى عدة فروع تناول فيها وضع العقار تحت يد القضاء الذي يتطلب تمام عملية التنبية بنزع الملكية ومن ثم تسجيله، وبحث كذلك في الحالة التي يكون فيها العقار تحت يد الحائز وتحت يد الكفيل العيني، ووضح كيفية التنفيذ عليه في هذه

الحالة، وبحث أيضا في إعداد العقار للبيع وفي الإجراءات الواجبة الإتباع لذلك، من حيث إيداع القائمة وميعاده، والاعتراض على قائمة شروط البيع، والبيع بالمزاد، ودعوى الاستحقاق.

دراسة القاضي أسامة الكيلاني بعنوان " أحكام التنفيذ في المواد المدنية والتجارية بمقتضى قانون التنفيذ الفلسطيني" - وهي الدراسة الوحيدة التي عثرت عليها وفقا لقانون التنفيذ الفلسطيني - التي تناول في فصل منها التنفيذ بحجز أموال المدين غير المنقولة، وقسم ذلك إلى عدة مطالب بحث فيها شروط الحجز على الأموال غير المنقولة، وإجراءات هذا الحجز، ووضح كيفية إجراء معاملة وضع اليد على الأموال غير المنقولة، وبين الآثار المترتبة على حجز هذه الأموال، وكيفية تهيئة الأموال غير المنقولة للبيع من حيث إيداع قائمة شروط البيع وميعاده والتبليغ عنه، والاعتراض على قائمة شروط البيع، ومحل وآثار هذه الاعتراض، ثم بحث في مرحلة بيع الأموال غير المنقولة من حيث بيان الإجراءات السابقة على بيع هذه الأموال المحجوزة، التي تبدأ بتحديد زمان ومكان البيع والإعلان عنه، وتنتهي بإعلان البيع والإحالة القطعية.

دراسة الدكتور رمزي سيف بعنوان " قواعد تنفيذ الأحكام والعقود الرسمية في قانون المرافعات الجديد" التي تناول في باب منها التنفيذ على العقار، وقسم ذلك إلى عدة فصول بين فيها الإجراءات التي يتم فيها وضع العقار تحت يد القضاء، من حيث إعلان تنبيه نزع الملكية وطبيعته ومشمولاته وتسجيله، والآثار المترتبة عليه، ووضح كيفية التنفيذ على العقار تحت يد الحائز والكفيل العيني من حيث إجراءاته وإنذاره وميعاده وآثاره، كما بحث في إعداد العقار والتمهيد للبيع من خلال إيداع قائمة شروط البيع وميعاده، والاعتراضات التي يمكن أن ترد على هذه القائمة، وفي دعوى الاستحقاق الفرعية.

دراسة المستشار إسماعيل الزيايدي بعنوان " التنفيذ العقاري" - وهي الدراسة الوحيدة التي جاءت متخصصة تخصصا مباشرا في موضوع الدراسة - التي تناول في باب منها إجراءات التنفيذ على العقار، وقسم ذلك إلى عدة فصول ومراحل بين في المرحلة الأولى حجز العقار من حيث إعلان تنبيه نزع الملكية وتسجيله، وفي المرحلة الثانية إعداد العقار للبيع من حيث إيداع

قائمة شروط البيع، والمحكمة التي يتم بها هذا الإيداع وميعاده، ومرفقات القائمة وبياناتها، والإعلان عن إيداعها، أما في المرحلة الثالثة فقد بحث في بيع العقار المحجوز من حيث تحديد يوم البيع والإعلان عنه، ومن حيث أهلية المشترين في المزايمة، وسير إجراءات المزايمة.

إلا أنه يلاحظ أن هذه الدراسات جاءت قاصرة على القانون المصري وعلى القانون الأردني بإستثناء دراسة القاضي أسامة الكيلاني، وعليه فإنه سيضاف إلى الدراسات السابقة في هذه الدراسة أهم الإشكالات التي من الممكن حدوثها عند الحجز على الأموال غير المنقولة وفقاً لقانون التنفيذ الفلسطيني.

هيكلية الدراسة

تبعث الباحثة في هذه الدراسة نظام الفصول حيث قسمتها إلى فصلين اثنين على النحو

التالي:

الفصل الأول: يتناول إجراءات الحجز على الأموال غير المنقولة وفقاً لقانون التنفيذ الفلسطيني، حيث تم تقسيمه إلى ثلاثة مباحث خصص المبحث الأول لدراسة إجراءات الحجز على الأموال غير المنقولة المسجلة وغير المسجلة في دائرة الأراضي، من حيث طلب الحجز والتبليغ عنه، ومن ثم إيقاع الحجز، ويتضمن المبحث الثاني حجز الأموال غير المنقولة تحت يد الحائز والكفيل العيني، من حيث وجوب إنذار الحائز، ومن ثم تسجيل هذا الإنذار، أما المبحث الثالث فيبحث في آثار الحجز على الأموال غير المنقولة، من حيث بيان الأثر المترتب على تعدد الحجز على المال غير المنقول الواحد ومدى جواز ذلك، ومن خلال توضيح الآثار الخاصة بالحجز على الأموال غير المنقولة والتي تظهر في عدم نفاذ تصرف المدين بماله غير المنقول، وفي تقييد حقه في استعمال ماله واستغلاله، كما يبحث في إعلان المال للمزايمة والإحالة المؤقتة، وفي الإحالة القطعية وزيادة العشر.

الفصل الثاني: يتناول تنفيذ الحجز على الأموال غير المنقولة بالبيع، حيث تم تقسيمه إلى مبحثين اثنين خصص المبحث الأول لدراسة إعداد الأموال غير المنقولة للبيع، من حيث إيداع قائمة

شروط البيع وميعاده، ومشمولات القائمة وبياناتها والتبليغ عن إيداعها، والاعتراض عليها ومحلّه وآثاره، أما المبحث الثاني فيبحث في مرحلة بيع الأموال غير المنقولة المحجوزة، من حيث تحديد زمان ومكان هذا البيع والإعلان عنه، ويبحث في دعوى الاستحقاق الفرعية من حيث تعريفها وتمييزها عن دعوى الاسترداد، وأطرافها والمحكمة المختصة بها، وميعاد رفعها والآثار المترتبة عليها.

تمهيد

يلزم المدين كقاعدة عامة بتنفيذ التزامه تنفيذاً عينياً اختيارياً أو جبراً، (أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود.....)¹ ومن الأمثلة على ذلك أنه إذا كان موضوع الالتزام تسليم أرض فإن على المدين أن يقوم بتسليمها، وإذا كان بناء منزل قام ببنائه، وإذا كان تسليم بضائع معينة قام بتسليمها، ويتم ذلك عند عدم وجود مانع مادي أو قانوني، ومن أمثلة المانع المادي؛ هلاك الشيء الواجب تسليمه، أو انتقال ملكيته إلى الغير، أو انعدام الوسائل اللازمة للقيام بالعمل الذي يتعين القيام به، فإذا وجد أي مانع مادي التزم المدين بدفع تعويض للدائن تحدده المحكمة طبقاً للقواعد العامة في القانون المدني²، ويشمل ذلك التصرفات التي ترد على الأموال المنقولة وغير المنقولة، إذ أن الأصل في العقود أنها رضائية؛ أي تتعقد بمجرد ارتباط الإيجاب بالقبول سواء كان ذلك كتابة أو مشافهة أو حتى بالإشارة المعهودة من الأخرس³، إلا أن بعض القوانين العربية - ومنها القانون المدني الأردني - تشترط للعقود التي ترد على الأموال غير المنقولة شكلية معينة، مثل إتباع إجراءات التسجيل في دوائر التسجيل المختصة؛ والتي تعرف بنظام السجل العقاري، أو الطابو، أو دائرة تسجيل الأراضي⁴.

الالتزام" هو حالة قانونية بمقتضاها يلتزم شخص معين بالقيام بأداء مالي معين، هذا الأداء قد يكون إعطاء شيء أو القيام بعمل أو الامتناع عن عمل. وهذا التعريف يبرز الطابع الشخصي والطابع المادي في الالتزام، فيذكر عنصر المدين تحقيقاً للطابع الشخصي، ويغفل عنصر الدائن وقت نشوء الالتزام تحقيقاً للطابع المادي⁵.

¹ الآية رقم (1) من سورة المائدة.

² أبو الوفا، أحمد: إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، بدون طبعة، منشأة المعارف، الإسكندرية، بدون ذكر سنة نشر، ص 12.

³ أنظر المادة (70) من مجلة الأحكام العدلية التي تنص على أن "الإشارات المعهودة للأخرس كالبيان باللسان".

⁴ الفتاوي، صاحب عبيد: التنفيذ العيني لعقود بيع العقارات غير المسجلة، مجلة مؤتة، المجلد (17)، العدد (8)، الأردن، 2002، ص 348.

⁵ سلطان، أنور: الموجز في مصادر الالتزام، بدون طبعة، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1996، ص 7.

يعرف المذهب الشخصي الالتزام بأنه "علاقة قانونية ما بين شخصين بمقتضاها يكون لأحدهما وهو الدائن الحق في تقاضي شيء معين من الآخر وهو المدين"¹.

كانت وسيلة تحصيل الدائن لديونه سابقا تمتد إلى شخص المدين، حيث كان له الحق في أن يسترق المدين أو يحبسه استنادا لنظرية الحق الشخصي في القانون الروماني؛ وهذا هو المذهب الشخصي، وبعدها أصبحت تقتصر على الحد من حرية المدين وجانباً من نشاطه. أما المذهب المادي الذي يغلب الناحية المادية في الالتزام، والذي يحاول أصحابه التقريب بين الحق الشخصي والحق العيني؛ فإنه ينظر إلى الالتزام كعنصر من عناصر الذمة المالية، أي لا علاقة للدائن بشخص المدين ويعتبر العنصر الغالب في الحق محله لا أطرافه².

تدرج قانون التنفيذ الفلسطيني³ رقم (23) لسنة 2005؛ بطرق تحصيل الدائن لديونه فبدأ بالتنفيذ على ما يملكه المدين من نقود سائلة وعلى ما له من حقوق لدى الغير، ثم الحجز على أموال المدين المنقولة في حالة عدم كفاية ما يملكه المدين من نقود سائلة، وصولاً إلى الحجز على أموال المدين غير المنقولة.

يمتد دور القضاء - إضافة إلى إصداره حكماً يؤكد حق الدائن - إلى التنفيذ؛ أي جبر المدين على الوفاء بالالتزامه وعلى احترام حقوق دائنيه، إذ إن النظام التشريعي في الدول الحديثة أعطى الدائن مكنة اتخاذ إجراءات التنفيذ التي تمكنه من اقتضاء حقه. فإذا نفذ المدين التزامه اختيارياً فإن الالتزام يكون قد انقضى في هذه الحالة بالوفاء به، سواء كان محل الالتزام القيام بعمل، أو الامتناع عن القيام بعمل، و متى انقضى الالتزام؛ فإن حق الدائن ينقضي أيضاً. أما إذا امتنع المدين عن الوفاء بالالتزامه اختيارياً، فللدائن أن يلجأ إلى السلطات المختصة للحصول على حقه من المدين بالتنفيذ عليه؛ وهو ما يعرف بالتنفيذ الجبري⁴.

¹ السنهوري، عبد الرزاق أحمد: الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد الأول، في مصادر الالتزام، الطبعة الثالثة، دار النهضة العربية، القاهرة، 1981، ص138.

² سلطان، أنور: مرجع سابق، ص6.

³ نشر هذا القانون في العدد 63 من الوقائع الفلسطينية على الصفحة 46 بتاريخ 2006/4/27.

⁴ الزيايدي، إسماعيل إبراهيم: التنفيذ العقاري، بدون طبعة، بدون ذكر دار نشر، بدون ذكر بلد نشر، 1997، ص16.

يقصد بالتنفيذ الجبري" هو التنفيذ الذي يجريه موظف عام لتنفيذ حكم أو سند تنفيذي آخر يعطيه القانون قوة تنفيذية وبالقوة الجبرية عند الاقتضاء، 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 إجتهاد الدائن لثمرة حق¹.

وعرفه البعض بأنه" مجموعة الإجراءات التي تتخذها السلطة العامة تحت إشراف القضاء، في مواجهة المدين بناء على طلب الدائن الذي بيده سند تنفيذي بقصد استيفاء الدائن لحقه جبرا عن المدين"².

وعليه يكون للتنفيذ الجبري نوعين الأول: التنفيذ العيني أو التنفيذ المباشر وهو ما ذكرناه سابقا. والثاني: التنفيذ بطريق الحجز والبيع؛ ويتم ذلك بحجز أموال المدين وبيعها تنفيذا للالتزام بمبلغ من النقود ابتداء، كما إذا كان الالتزام أصلا التزاما بمبلغ من النقود، أو مالا كما إذا كان الالتزام بتسليم شيء معين، أو القيام بعمل أو الامتناع عنه ثم استحال تنفيذ الالتزام تنفيذا مباشرا، فتحول حق صاحبه إلى التزام بمبلغ من النقود³.

يعرف الحجز لغة بأنه حجز الشيء" حازه ومنعه من غيره، وحجز القاضي على المال أي منع صاحبه من التصرف فيه حتى يؤدي ما عليه"⁴.

الحجز اصطلاحا" هو إجراء من إجراءات التنفيذ يهدف إلى وضع مال معين من أموال المدين تحت يد القضاء، وذلك بقصد منعه من التصرف فيه تصرفا يضر بمصلحة الدائنين، ثم بيعه لصالح الدائنين إذا لم يوف بديونه وذلك ليقتضوا حقوقهم من حصيلة البيع"⁵.

¹ هيكل، علي أبو عطية: التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية، بدون طبعة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2008، ص2.

² محمد، محمد نصر: أحكام وقواعد التنفيذ، الطبعة الأولى، دار الراجحة، عمان، 2012، ص12.

³ سيف، رمزي: قواعد تنفيذ الأحكام والعقود الرسمية في قانون المرافعات الجديد، الطبعة الثانية، دار نشر الثقافة، الإسكندرية، 1952، ص9.

⁴ أنيس، إبراهيم وآخرون: المعجم الوسيط، باب الحاء، الطبعة الثانية، بدون ذكر دار نشر، القاهرة، 1972، ص179.

⁵ التحيوي، محمود السيد عمر: إجراءات الحجز وآثاره العامة في قانون المرافعات المدنية والتجارية، بدون طبعة، دار الجامعة الجديدة، بدون ذكر بلد نشر، 1999، ص1.

وهناك من عرفه بأنه "طريق من طرق التنفيذ يهدف إلى وضع أموال المدين تحت القضاء بقصد بيعها لصالح الدائنين الذين يقتضون حقوقهم من ثمن بيع هذه الأموال"¹.

يمكن أن يتم حجز أموال المدين غير المنقولة جزأ تحفظيا وفقا لأحكام قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية سواء قبل رفع الدعوى على المدين أم أثناء نظرها، ويمكن أن يتم حجز أموال المدين غير المنقولة جزأ تنفيذيا وفقا لأحكام قانون التنفيذ، بعد أن يقوم الدائن بتسجيل قضية تنفيذية على المدين أمام دائرة التنفيذ المختصة، ويجب على الدائن في هذه الحالة أن يستصدر قرار من رئيس دائرة التنفيذ بالحجز على أموال المدين غير المنقولة، لأن رئيس دائرة التنفيذ أو من يقوم مقامه هو المختص بإلقاء الحجز على أموال المدين².

يتبين لنا أن للحجز نوعين الأول: تنفيذي والآخر تحفظي، وهما يتفقان مع بعضهما البعض في عدة أمور ويختلفان في أخرى. فيتفقان في:

- 1- جاء الحجز التحفظي والحجز التنفيذي للمحافظة على حق الدائن.
- 2- يتفق الحجز التحفظي مع الحجز التنفيذي؛ في أنهما يوقعان على قدر ما في ذمة المدين المحجوز عليه من دين، إلا إذا كان الشيء المحجوز عليه غير قابل للتجزئة.
- 3- يجوز توقيعهما على أموال المدين المنقولة وغير المنقولة؛ وإن كان القانون المصري يقصر ذلك على الحجز التنفيذي دون التحفظي، حيث إنه يقصر هذا الأخير على المنقول فقط³.

ويختلفان في:

¹ النمر، أمينة: أحكام التنفيذ الجبري وطرقه، القسم الثاني، بدون طبعة، مكتبة مكاوي، بيروت، بدون ذكر سنة نشر، ص94.

² شوشاري، صلاح الدين محمد: الوافي في شرح قانون التنفيذ رقم (36) لسنة 2002 المعدل بالقانون رقم (20) لسنة 2003، الطبعة الأولى، دار وائل، عمان، 2003، ص187.

³ ناصر، سليم رشاد: رسالة ماجستير غير منشورة بعنوان (إشكالات الحجز التحفظي في قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية الفلسطينية "دراسة مقارنة")، جامعة القدس، فلسطين، 2011، ص16.

1. يجب عند إجراء الحجز التنفيذي أن يكون بيد الدائن سنداً تنفيذياً مستوفياً لما جاء في نص المادة (1/8) من قانون التنفيذ الفلسطيني رقم (23) لسنة 2005؛ والتي تنص على أن "لا يجوز التنفيذ الجبري إلا بسند تنفيذي اقتضاء لحقوق مؤكدة في وجودها ومحددة في أطرافها ومعينة في مقدارها وحالة الأداء". أما بالنسبة للحجز التحفظي فإن القانون لم يشترط فيه أن يكون لدى الدائن طالب الحجز التحفظي سنداً تنفيذياً؛ لأن الهدف من هذا الحجز هو فقط التحفظ على أموال المدين المحجور عليها¹.

2. يشترط في الحق الذي يتم الحجز التنفيذي اقتضاء له أن يكون حال الأداء محقق الوجود ومعين المقدار وفقاً لنص المادة سالفة الذكر. أما بالنسبة لدين الحاجز في الحجز التحفظي فيكفي أن يكون محقق الوجود وحال الأداء، ومعين المقدار إذا كان بالإمكان تعيينه، وإذا لم يكن الدين معلوماً عينته المحكمة على وجه التقريب²، وأن لا يكون مقيداً بشرط وفقاً لما تنص عليه المادة (3/266) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية الفلسطينية³ رقم (2) لسنة 2001، والتي تنص على أن "يجب أن يكون مقدار الدين معلوماً ومستحق الأداء وغير مقيد بشرط، وإذا كان مقدار الدين غير معلوم عينته المحكمة على وجه التقريب".

3. يترتب على الحجز التنفيذي إضافة إلى وضع المال المحجور تحت يد القضاء بيعه واستيفاء دين الحاجز من ثمنه. أما الحجز التحفظي فيقصد به ضبط المال ووضعه تحت يد القضاء، بهدف منع المحجور عليه من التصرف فيه تصرفاً من شأنه الإضرار بحق الحاجز، ولا يؤدي بذاته إلى بيع المال المحجور واستيفاء دين الحاجز من ثمنه⁴.

4. يجوز أن يقوم بالحجز التنفيذي أي دائن بيده سند تنفيذي، سواء كان هناك احتمال لتهديب المدين لأمواله أم لا. أما الحجز التحفظي والذي قصد القانون به حماية الدائن من تصرف

¹ الكيلاني، أسامة: أحكام التنفيذ في المواد المدنية والتجارية بمقتضى قانون التنفيذ الفلسطيني (دراسة مقارنة)، الطبعة الثانية، بدون ذكر دار نشر، بدون ذكر بلد نشر، 2008، ص 247.

² أبو الوفا، أحمد: مرجع سابق، ص 833. أنظر: <http://www.lawjo.net/vb/showthread.php?> بتاريخ 2013/2/19، الساعة 7:20.

³ نشر هذا القانون في العدد 38 من الوقائع الفلسطينية على الصفحة 5 بتاريخ 2001/9/5.

⁴ سيف، رمزي: مرجع سابق، ص 159.

المدين في أمواله، فإنه لا يتم إلا في الأحوال التي تقوم فيها حالة الضرورة؛ كاحتمال تهريب المدين لأمواله أو تبديدها¹.

5. يعود الاختصاص في الحجز التنفيذي لمحكمة التنفيذ التي تختلف باختلاف طريقة التنفيذ، إذ إنها بالنسبة لحجز المنقول لدى المدين تكون المحكمة التي يقع في دائرتها المال المنقول، وبالنسبة لحجز ما للمدين لدى شخص ثالث تكون محكمة موطن المحجوز لديه، وبالنسبة للتنفيذ على العقار تكون المحكمة التي يقع العقار أو جزء منه في دائرتها، وإذا تعددت الأموال محل التنفيذ ووقعت في نطاق دوائر متعددة يكون الاختصاص لإحداها، بحيث تنيب الدائرة التي ينعقد لها الاختصاص الدوائر الأخرى بإجراء الحجز والمزايدة فيما يتعلق بالأموال التي تقع في نطاق اختصاصها؛ وذلك وفقاً لما تنص عليه المادة (4) من قانون التنفيذ الفلسطيني². أما بالنسبة للحجز التحفظي؛ فإن للمدعي الخيار بين تقديم طلبه، إما وفقاً للقواعد العامة أمام المحكمة التي يتبعها موطن المدعى عليه المطلوب اتخاذ الحجز التحفظي قبله، وإما أمام المحكمة المطلوب حصول إجراء الحجز في دائرتها؛ وذلك وفقاً لما تنص عليه المادة (49) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية الفلسطيني³.

6. يشترط في الحجز التنفيذي اتخاذ مقدمات للتنفيذ؛ وإلا كان الحجز باطلاً. أما في الحجز التحفظي والذي يقصد به مفاجأة المدين وضبط المال المحجوز لمنعه من التصرف فيه، فإنه لا يشترط اتخاذ مقدمات التنفيذ المتمثلة في تبليغ المدين بسند الدين، وتكليفه بالوفاء وإمهاله⁴.

¹ ناصر، سليم رشاد: مرجع سابق، ص 17.

² تنص المادة (4) على أن "1. ينعقد الاختصاص لدائرة التنفيذ التي: أ) يوجد في نطاق اختصاصها مال المنقول محل التنفيذ. ب) يقيم فيها المحجوز لديه إذا تعلق بحجز المال لدى شخص ثالث. ج) يقع ضمن دائرة اختصاصها المال غير المنقول المراد حجزه أو بيعه. 2. إذا تعددت الأموال محل التنفيذ ووقعت في نطاق دوائر تنفيذ متعددة، كان الاختصاص لإحداها، بحيث تنيب الدائرة التي ينعقد لها الاختصاص الدوائر الأخرى بإجراء الحجز والمزايدة بالنسبة للأموال التي تقع في نطاقها، وتكمل الدائرة المنبئة معاملة التنفيذ بتوزيع حصيلة التنفيذ وسداد مستحقات الدائنين".

³ الكيلاني، أسامة: مرجع سابق، ص 248.

⁴ ناصر، سليم رشاد: مرجع سابق، ص 17.

7. يتم تقديم طلب الحجز التنفيذي بدون أن يلزم القانون الدائن بتقديم كفالة مالية تضمن ما قد يلحق بالمدين من عطل أو ضرر. أما في الحجز التحفظي فإن القانون ألزم الدائن بتقديم كفالة مالية تضمن ما قد يلحق بالمدين المحجوز عليه من عطل وضرر إذا ظهر أن طالب الحجز غير محق في دعواه؛ وذلك وفقا لما تنص عليه المادة (2/266) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية الفلسطينية.

يمكن أن يتم الحجز التنفيذي بالحجز على أموال المدين المنقولة وهو "الحجز على المنقولات المادية المملوكة للمدين التي في حيازته أو في حيازة من يمثله، وذلك بقصد وضعها تحت يد القضاء ثم بيعها ثم استيفاء حق الحاجز من ثمنها، وواضح أنه يشترط حتى تتخذ إجراءات هذا الحجز أن يكون المال المراد الحجز عليه منقولاً مادياً"¹. ويمكن أن يتم بالحجز على أموال المدين غير المنقولة- وهو نطاق هذه الدراسة- "وذلك بوضع إشارة الحجز على ما يملكه المدين من أموال غير منقولة، إذ إن الغرض من الحجز ضبط المال المحجوز، ووضعه تحت يد القضاء لمنع المحجوز عليه من التصرف فيه تصرفاً يضر بمصلحة الحاجز، والأموال غير المنقولة بطبيعتها لا تحتاج إلى اتخاذ عمل مادي يقع عليه، وتعيين حارس عليه لضبطه، وإنما يكفي لتحقيق ذلك أن ينص المشرع على إن التصرف فيه لا يجوز من وقت معين"².

تتسم إجراءات الحجز والتنفيذ على الأموال غير المنقولة دائماً بالصعوبة والتعقيد؛ ويرجع ذلك إلى عدة أسباب منها:

1- أن الأموال غير المنقولة كانت وما زالت تعتبر أعز ما يملكه الإنسان، فلا يفرط فيه إلا لمصلحة بينة، ولا بد من إعطائه فترة زمنية كافية ليقوم بوفاء ما عليه من ديون؛ فيتقضى بيعه³.

¹ أبو الوفا، أحمد: مرجع سابق، ص406.

² سيف، رمزي: مرجع سابق، ص301.

³ القضاة، مفلح عواد: أصول التنفيذ وفقاً لقانون الإجراءات (دراسة مقارنة)، الطبعة الثالثة، دار الثقافة، عمان، 1997، ص319.

2- أن الأموال غير المنقولة قد تتعلق بها حقوق للغير من الدائنين الممتازين، مما يقضي إدخالهم في إجراءات التنفيذ للمحافظة على مصالحهم، نظرا لأن انتهاء إجراءات التنفيذ ببيع الأموال غير المنقولة يترتب عليه، انقضاء هذه الحقوق وانتقالها إلى ثمنها¹.

3- إن التنفيذ على الأموال غير المنقولة لا ينهي ما يكون للغير من حقوق تتصل بهذه الأموال الأمر الذي يتطلب من المشرع أن يقوم بتنظيمها أو تصفيتها كحقوق مستأجر الأموال غير المنقولة².

وفي هذا السياق فقد انتقد الفقه الحديث تعقيدات الحجز على الأموال غير المنقولة، لأنها لم تعد تفرد بكل هذه الأهمية في العصر الحديث، حيث أدى التطور الصناعي والتجاري والتكنولوجي إلى تجرد هذه الأموال من أهميتها التي كانت لها قديما كعنصر من عناصر الثروة، كما أن إجراءات التنفيذ على الأموال غير المنقولة فيها من التعقيد بما لا يتناسب مع ما ذكر من الاعتبارات، لعدم وجود مصلحة حقيقية في تبريرها، فضلا عن أن تعدد هذه الإجراءات ضار بالمدين كونه هو من يتحمل في النهاية مصاريف الحجز والبيع³.

ترى الباحثة أن إتباع هذه الإجراءات الطويلة المعقدة في الحجز على الأموال غير المنقولة ليس له ما يبرره، كون الدائن صاحب حق؛ ولأن امتناع المدين عن القيام بالوفاء بالتزاماته هو الذي جعل الدائن يطلب الحجز على أموال مدينه غير المنقولة، فلا داعي لوجود هذه التعقيدات في الإجراءات، ولأنه قد يتعذر على الدائن استيفاء دينه من مدينه بالطرق الأخرى مما أدى به إلى إتباع طريقة الحجز على الأموال غير المنقولة المملوكة للمدين.

¹ سيف، رمزي: مرجع سابق، ص300.

² الكيلاني، أسامة: مرجع سابق، ص313.

³ هيكل، علي أبو عطية: مرجع سابق، ص257. سيف، رمزي: مرجع سابق، ص300.

الفصل الأول

إجراءات حجز الأموال غير المنقولة وفقاً لقانون التنفيذ الفلسطيني

نبحث في هذا الفصل في إجراءات حجز الأموال غير المنقولة وفقاً لقانون التنفيذ الفلسطيني وذلك في ثلاثة مباحث، نتناول في المبحث الأول إجراءات الحجز على الأموال غير المنقولة من خلال مطلبين اثنين؛ يضمن المطلب الأول عملية حجز الأموال غير المنقولة المسجلة في دائرة الأراضي، ويقسم إلى فرعين نتناول في الفرع الأول كيفية تقديم طلب الحجز من قبل الدائن إلى قاضي التنفيذ المختص والتبليغ عنه، ونبحث في الفرع الثاني في عملية إيقاع الحجز على هذا المال غير المنقول المسجل في دائرة الأراضي وذلك بوضع إشارة الحجز على الصحيفة الخاصة به. أما المطلب الثاني فيضمن عملية الحجز على الأموال غير المنقولة غير المسجلة في دائرة الأراضي، ويقسم إلى فرعين نتناول في الفرع الأول طلب الحجز المقدم من قبل الدائن وكيفية تبليغه للمدين، ونبحث في الفرع الثاني في إيقاع الحجز على هذا المال غير المنقول غير المسجل ويوضح إجراءاته.

نتناول في المبحث الثاني الحجز على الأموال غير المنقولة الموجودة تحت يد الحائز، وتحت يد الكفيل العيني من خلال مطلبين اثنين؛ يضمن المطلب الأول الحجز على الأموال غير المنقولة تحت يد الحائز، ويقسم إلى فرعين نتناول في الفرع الأول كيفية إنذار الحائز الموجود تحت يده المال غير المنقول المراد إيقاع الحجز عليه، ويتم ذلك من خلال إخطاره مع تبليغه بإخطار المدين الذي يتضمن ضرورة قيامه بوفاء التزاماته، ونبحث في الفرع الثاني في كيفية تسجيل هذا الإنذار الموجه إليه حيث يجب أن يتم تسجيل هذا الإنذار في دائرة الأراضي المختصة. أما المطلب الثاني فيضمن الحجز على المال غير المنقول الموجود تحت يد الكفيل العيني والمراد إيقاع الحجز عليه، بحيث يتم إرسال إخطار إلى الكفيل العيني وبشرط أن يكون المدين قد كلف بالوفاء بالدين عن طريق تبليغه؛ وفقاً لما هو منصوص عليه في قانون التنفيذ الفلسطيني.

نتناول في المبحث الثالث من هذا الفصل آثار الحجز وذلك في أربعة مطالب؛ نبحث في المطلب الأول في الحالة التي تتعدد فيها الحجز على المال غير المنقول الواحد ويبين أن الحجز على المال غير المنقول لا يمنع من إيقاع حجوزات أخرى لاحقة عليه بحيث تتم بنفس الإجراءات التي تم بها الحجز الأول، أما المطلب الثاني فيحتوي على الآثار الخاصة بالحجز على المال غير المنقول وذلك من خلال فرعين نبحث في الفرع الأول في عدم نفاذ التصرف بالمال غير المنقول المحجوز، ونبحث في الفرع الثاني في تقييد حق المالك في استعمال المال غير المنقول واستغلاله؛ ويظهر ذلك من خلال إلحاق ثمار المال غير المنقول المحجوز به، ومن حيث تقييد حق المدين في تأجير ماله غير المنقول المحجوز، أما في المطلب الثالث فنتناول إعلان المال للمزايدة والإحالة المؤقتة ويتم ذلك بقيام دائرة التنفيذ المختصة بتنظيم قائمة شروط البيع والإعلان عنها، وبحيث تتم الإحالة المؤقتة بعد الانتهاء من المزايدة والبيع، وأخيرا المطلب الرابع الذي نبحث فيه الإحالة القطعية وزيادة العشر وذلك من خلال تقسيمه لفرعين اثنين؛ نبحث في الفرع الأول في الإحالة القطعية والتي تأتي بعد الإحالة المؤقتة، أما في الفرع الثاني فنبحث في زيادة العشر بعد الإحالة القطعية والبيع الثاني والتي يتقدم بها مشتر غير الذي تم إحالة المال غير المنقول إليه إحالة قطعية وقد نص عليها قانون التنفيذ الفلسطيني.

المبحث الأول

إجراءات الحجز

نتناول في هذا المبحث إجراءات الحجز على الأموال غير المنقولة وذلك من خلال تقسيمه إلى مطلبين؛ نبحث في المطلب الأول في كيفية الحجز على الأموال غير المنقولة المسجلة في دائرة الأراضي وهي الأراضي التي قيود خاصة وسجلات بها في دائرة الأراضي، أما المطلب الثاني فنتناول كيفية الحجز على الأموال غير المنقولة غير المسجلة في دائرة الأراضي والتي يقصد بها الأراضي التي ليس لها سجلات خاصة بها في دائرة الأراضي.

المطلب الأول: حجز الأموال غير المنقولة المسجلة في دائرة الأراضي

يبحث هذا المطلب في حجز الأموال غير المنقولة المسجلة في دائرة الأراضي، ويبين أن الحجز لا يتم إلا بناء على طلب مقدم من الدائن لقاضي التنفيذ المختص؛ وهذا ما سنبحثه الفرع الأول. يوضح هذا المطلب أيضا تمام عملية إيقاع الحجز وذلك في الفرع الثاني.

الفرع الأول: طلب الحجز والتبليغ عنه

لا يجوز الحجز لدى قاضي التنفيذ ابتداء إلا بعد انقضاء المواعيد المذكورة في البند الثاني من المادة (9) من قانون التنفيذ الفلسطيني¹، ويعني ذلك أنه يجب أن يبلغ المدين؛ أي أن تتعدّد الخصومة بمواجهته وتمضي مدة السبعة أيام، إذا لم يقم المدين بدفع الدين عندها يتم الحجز على أمواله المنقولة وغير المنقولة بإرسال الكتب اللازمة إلى دائرة الأراضي المختصة، وذلك لوضع إشارة الحجز في السجل الخاص للأموال غير المنقولة المملوكة للمدين².

¹ تنص المادة (9) على أن "1. يجب أن يسبق التنفيذ تبليغ المدين بصورة من السند التنفيذي، وذلك بورقة تبليغ توقع من مأمور التنفيذ وتختم بخاتم دائرة التنفيذ. 2. تشتمل ورقة التبليغ بالإضافة إلى صورة السند التنفيذي أسماء الأطراف ومواطنهم ومحال إقامتهم وعلى تكليف المدين بالوفاء بالتزامه خلال سبعة أيام من تاريخ التبليغ إلا أن يكون السند التنفيذي كتسليم الأشياء التي يخشى من تلفها وضياعها فيكون الميعاد يوما واحدا. 3. لا يجوز لدائرة التنفيذ مبراشة إجراءات التنفيذ الجبري إلا بعد انقضاء المواعيد المذكورة في البند (2) أعلاه ما لم يبادر المدين بالتنفيذ اختيارا، ومع ذلك إذا قامت خشية من تلف أو ضياع أو تهريب أموال المدين أو غير ذلك من العوارض التي تعدم محل التنفيذ أو تنتقص منه، فإنه يجوز لدائرة التنفيذ وبقرار من قاضي التنفيذ الحجز على أموال المدين المنقولة وغير المنقولة قبل انقضاء هذه المواعيد".

² من مقابلة مع القاضي راند عساف رئيس دائرة التنفيذ في محكمة بداية رام الله، بتاريخ 2013/2/16.

تبدأ إجراءات الحجز على المال غير المنقول المملوك للمدين، بتبليغه صورة عن السند التنفيذي الذي يستند إليه الدائن في طلب التنفيذ، -إذ إن كل إجراء يتم في الدعوى التنفيذية يكون بناء على طلب مباشر من الدائن-، ويجب أن تشتمل ورقة التبليغ إضافة إلى صورة السند التنفيذي أسماء الأطراف ومواطنهم ومحال إقامتهم وعلى تكليف المدين بالوفاء بالتزامه خلال سبعة أيام من تاريخ التبليغ، إلا أن يكون السند التنفيذي يوجب تسليم أشياء يخشى من تلفها أو ضياعها فيكون الميعاد يوماً واحداً¹. وقد جاء في أحد أحكام محكمة استئناف رام الله ما يلي " يستند الاستئناف في مجمله إلى القول بأن القرار المستأنف مخالف للأصول والقانون وأنه واجب الإلغاء لمخالفته للنظام العام، خصوصاً المادة (22) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية، وكان على قاضي التنفيذ إعلان بطلان كافة الإجراءات في هذه الدعوى السابقة لتبلغ المستأنفة التبليغ التنفيذي والقرار المستأنف واجب الإلغاء لمخالفته أحكام المادة (9) من قانون التنفيذ..... ومما سبق بيانه ينظم لنا بأنه لا يجوز لقاضي التنفيذ أن يحجز على أموال المدين المنقولة وغير المنقولة إذ إن المشرع اشترط التبليغ أولاً، ومن ثم عاد إذا أراد الدائن الحجز قبل انقضاء المدة القانونية للتبليغ أن يستصدر قراراً من قاضي التنفيذ، وذلك في حالة الخشية من هلاك أو انعدام أو ضياع أو تهريب أموال المدين، الأمر الذي نجد معه أن قاضي التنفيذ لم يستوثق حالات تحقق المجالات المبينة في المادة (3/9) من قانون التنفيذ، وبالتالي فإن أسباب الاستئناف واردة في محلها ناهيك عن أن قرار قاضي التنفيذ القاضي بضبط المركبات صدر بتاريخ 2012/9/9 أي بتاريخ لاحق لتقديم الاستئناف، الأمر الذي يشكل مخالفة لنص المادة (214) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية. لذلك ولما تم بيانه نقرر قبول الاستئناف موضوعاً وإلغاء القرار المستأنف، وما تلاه من معاملات تنفيذية لاحقة على القرار المستأنف تمت في الملف التنفيذي، وإعادة الأوراق لقاضي التنفيذ للمثابرة على التنفيذ حسب الأصول والقانون"².

¹ تراجع المادة (1/9) من قانون التنفيذ الفلسطيني.

² قرار محكمة استئناف رام الله رقم 2012/1331 الصادر بتاريخ 2012/9/26.

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

يقصد بمدة السبعة أيام الممنوحة للمدين بموجب نص المادة (2/9) من قانون التنفيذ الفلسطيني؛ ليس فقط تكليفه بالوفاء بالدين إن كان ديناً نقدياً، وإنما يشمل ذلك جميع الالتزامات الواجب على المدين القيام بها مثل تسليم العقار المأجور، أما بخصوص التزام المدين بدفع الدين فبإمكان المدين تقديم دفعات خلال هذه المدة، أو طلب تقسيط الدين ومن المفهوم العام أن قانون التنفيذ يجب أن يتسم بالسرعة، كونه يحاكي حقوق ثابتة ومؤكدة وقطعية، فالواجب أن تكون إجراءات التنفيذ إجراءات سريعة¹.

ترى الباحثة أن إعطاء المدين مهلة سبعة أيام لكي يقوم بالوفاء بدينه هي مهلة كافية، عدا الأشياء التي يخشى تلفها أو ضياعها، مع ضرورة الانتباه إلى أن المدين لم يقم بالتنفيذ اختياراً.

تبدأ مدة السبعة أيام من اليوم التالي للتبليغ، حيث إن محكمة الاستئناف في رام الله قررت بأن مدة السبعة أيام الوارد عليها النص في المادة (2/9) من قانون التنفيذ الفلسطيني تبدأ من اليوم التالي للتبليغ²، وكما جاء في نص المادة (107) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية الفلسطينية³ رقم (2) لسنة 2001؛ التي تنص على إلزام المستدعي في الطلب المستعجل بأن يقدم لائحة دعواه خلال ثمانية أيام، والمقصود بالثمانية أيام ابتداء من تاريخ صدور القرار، حيث إنه لا اجتهاد في مورد النص⁴، وذلك تماشياً مع القواعد العامة في

¹ من مقابلة مع القاضي رائد عساف، مرجع سابق.

² على عكس قانون المالكين والمستأجرين الذي قرر فيه المشرع ابتداء مدة الإخطار العدلي من يوم التبليغ.

³ تنص المادة (107) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية الفلسطينية على أن "إذا أصدر قاضي الأمور المستعجلة قراره في الطلب قبل إقامة الدعوى الأصلية، فيجب أن يتضمن القرار إلزام المستدعي بتقديم لائحة دعواه خلال ثمانية أيام وإلا اعتبر القرار الصادر في الطلب كأن لم يكن".

⁴ المادة (14) من مجلة الأحكام العدلية.

التبليغات في قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية الفلسطيني، وقد جاء في أحد أحكام محكمة الاستئناف في رام الله ما يلي " يستند الاستئناف في مجمله إلى القول بأن القرار المطعون فيه مخالف للأصول والقانون وهو غير مسبب سببا صحيحا، وإن رفض التسوية المعروضة بتاريخ 2012/10/1، والتبليغ تم للمحكوم عليه بتاريخ 2012/9/25 وبالتالي فإن قرار قاضي التنفيذ مخالف للقانون، واجتهادات محكمتنا بقولها أن التبليغ يبدأ سريانه من اليوم التالي للتبليغ وليس من تاريخ التبليغ..... إننا نجد أن ما ساقه المستأنف (المحكوم عليه) في سبب استئنافه بأن محكمتنا الاستئنافية قد استقرت قراراتها المتعددة على أن لا تحسب اليوم الأول للتبليغ كان في محله، ولذلك فقد استقر المبدأ القانوني على أن اليوم الذي جرى فيه التبليغ لا يحسب، وبذلك فإن قرار قاضي تنفيذ رام الله جدير بالإلغاء. لذلك ولما تم بيانه نقرر قبول الاستئناف موضوعا، وإلغاء القرار المستأنف وإعادة الأوراق لقاضي التنفيذ للمثابرة على التنفيذ حسب الأصول والقانون"¹.

جاء هذا القرار موافقا لما استقر العمل به على أساس عدم احتساب اليوم الأول للتبليغ، إنما يحسب من اليوم التالي له.

يجوز استثناء الحجز على أموال المدين غير المنقولة المسجلة في دائرة الأراضي قبل انقضاء المواعيد المذكورة في البند (2) من المادة (1/9) من قانون التنفيذ الفلسطيني، وذلك في حالة وجود خشية من تلف أو ضياع أو تهريب أموال المدين أو غير ذلك من العوارض التي تعد محل التنفيذ أو تنتقص منه².

الأصل أن يقوم المدين بسداد دينه للدائن؛ ولكن إذا لم يقم المدين بذلك خلال المواعيد المحددة وفقا لقانون التنفيذ الفلسطيني وبالباغعة سبعة أيام حسب نص المادة (1/9)، فإن دائرة

¹ قرار محكمة استئناف رام الله رقم 2012/1822 الصادر بتاريخ 2012/11/28.

² وهذا ما تنص عليه المادة (2/9) من قانون التنفيذ الفلسطيني حيث تنص على أن "لا يجوز لدائرة التنفيذ مباشرة إجراءات التنفيذ الجبري إلا بعد انقضاء المواعيد المذكورة في البند (2) أعلاه ما لم يبادر المدين بالتنفيذ اختيارا، ومع ذلك إذا قامت خشية من تلف أو ضياع أو تهريب أموال المدين أو غير ذلك من العوارض التي تعد محل التنفيذ أو تنتقص منه، فإنه يجوز لدائرة التنفيذ وبقرار من قاضي التنفيذ الحجز على أموال المدين المنقولة وغير المنقولة قبل انقضاء هذه المواعيد".

التنفيذ تبادر بإجراءات الحجز¹ على أمواله غير المنقولة بناء على طلب الدائن، وهذا ما تنص عليه المادة (1/110) من قانون التنفيذ الفلسطيني على أن "يكون التنفيذ على أموال المدين غير المنقولة بناء على طلب من الدائن مقدم لقاضي التنفيذ المختص".

يجب أن يتضمن طلب التنفيذ بيان نوع السند التنفيذي الذي يستند إليه الدائن في طلب التنفيذ وفي جميع الأحوال يجب أن يكون هذا السند من السندات التي تنص عليها المادة (2/8) من قانون التنفيذ الفلسطيني²، وقد جاء في أحد أحكام محكمة استئناف رام الله بهذا الخصوص ما يلي: "..... وبالرجوع إلى أحكام نص المادة (1/8) من قانون التنفيذ رقم (23) لسنة 2005 وبإزالة حكم القانون على السند التنفيذي موضوع التنفيذ، فإننا نجد من الثابت بأن السند التنفيذي (سند الرهن) هو سند رسمي منظم ومصدق لدى كاتب عدل رام الله، وبالتالي فهو من السندات التنفيذية التي نصت عليها الفقرة الثانية من المادة الثامنة سالف الذكر، الأمر الذي يتوجب معه البحث في توافر شروط الفقرة الأولى من المادة الثامنة في هذا السند..... لذلك ولما تم بيانه نقرر قبول الاستئناف موضوعا وتعديل الحكم المستأنف عملا بحكم المادة (2/223) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية رقم (2) لسنة 2001، والحكم بقبول تنفيذ سند الرهن المطروح للتنفيذ إلا ما تعلق منه بأتعاب المحاماة والفائدة القانونية، وإعادة الأوراق لمرجعها للمثابرة على التنفيذ حسب الأصول والقانون"³. ويجب أن يتضمن أيضا تاريخ السند، ومقدار الدين المطلوب الوفاء به كأن يذكر أنه حكما أو محررا موقفا مثلا، وإذا كان حكما فيذكر أنه نهائي أو ابتدائي مشمول بالنفذ المعجل وتاريخ صدوره. وتاريخ تبليغ السند للمدين ويكمن الهدف من ذلك في توضيح عناصر الحق المراد التنفيذ اقتضاء له، لذلك فإن الجزاء المترتب

¹ مع ملاحظة أن أول أنواع التنفيذ يكون على ما يملكه المدين من نقود سائلة وذلك وفقا لنص المادة (41) من قانون التنفيذ الفلسطيني التي تنص على أن "يبدأ التنفيذ على ما يملكه المدين من نقود سائلة وعلى ما له من حقوق لدى الغير، وفي حالة عدم كفايتها يجري الحجز على أمواله المنقولة وغير المنقولة".

² تنص المادة (2/8) على أن "الأسناد التنفيذية هي الأحكام والقرارات والأوامر القضائية والنظامية والشرعية ومحاضر التسوية القضائية والصلح التي تصدق عليها المحاكم النظامية والشرعية وأحكام المحكمين القابلة للتنفيذ والسندات الرسمية والعرفية وغيرها من الأسناد التي يعطيها القانون هذه الصفة".

³ قرار محكمة استئناف رام الله رقم 2012/742 الصادر بتاريخ 2012/5/28.

على النقص أو الخطأ فيما يطلبه الدائن هو البطلان¹. وأن يبين في الطلب وصف الأموال غير المنقولة المنوي إلقاء الحجز عليها، من حيث ذكر موقعها ومساحتها وحدودها ورقم القطعة والحوض، مما يساعد في تعيينها تعييناً نافياً للجهالة².

يعتبر السند سنداً تنفيذياً فقط إذا كان من بين السندات التي نصت عليها المادة (2/8) من قانون التنفيذ الفلسطيني، وقد قررت أن محكمة استئناف رام الله في أحد أحكامها ما يفيد ذلك، إذ جاء في القرار ما يلي "..... إن قاضي التنفيذ اعتمد على البينة المرفقة لإثبات المديونية على الرغم من أن تلك المستندات لا تصلح لأن تكون سند تنفيذي، لأنها غير ثابت المبلغ بها وغير حال الأداء.....لذلك ولجميع ما تم ذكره أعلاه ولأن القرار المستأنف وقع مخالف للقانون، حكمت المحكمة بقبول الاستئناف موضوعاً، وإلغاء القرار المستأنف وإعادة الأوراق إلى مرجعها للتقرير بخصوص إنكار الدين وفق ما بيناه ووفق أحكام القانون والأصول، مع إلزام المستأنف عليها بالرسوم والمصاريف ومائة دينار أتعاب محاماة"³.

يتم تبليغ المدين بطلب التنفيذ بناء على قواعد التبليغ المنصوص عليها في قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية الفلسطيني رقم (2) لسنة 2001، حيث إن الأصل في التبليغ أن يتم للشخص المطلوب تبليغه دون قيد على المكان، مع وجود قيد على زمان التبليغ⁴، والهدف من التبليغ هو إعلام الشخص أو الجهة المطلوب تبليغها بورقة التبليغ⁵. وهنا يتم تبليغ طلب الحجز المقدم من الدائن لشخص المدين، ويجب أن تتضمن ورقة التبليغ إضافة للبيانات السابق ذكرها في المادة (9) إخطار المدين بالحضور إلى دائرة التنفيذ في غضون أسبوعين، وإذا لم يحضر

¹ خليل، أحمد: قانون التنفيذ الجبري، بدون طبعة، مكتبة ومطبعة الإشعاع الفنية، مصر، 1998، ص289. أبو الوفا، أحمد: مرجع سابق، ص629.

² الكيلاني، أسامة: مرجع سابق، ص322.

³ قرار محكمة استئناف رام الله رقم 2010/805 الصادر بتاريخ 2010/10/31.

⁴ حيث تنص المادة (2/8) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية الفلسطيني على أن "لا يجوز إجراء أي تبليغ أو تنفيذ قبل الساعة السابعة صباحاً ولا بعد الساعة السابعة مساءً ولا في أيام العطل الرسمية إلا في حالات الضرورة وبإذن كتابي من قاضي الأمور المستعجلة أو قاضي التنفيذ حسب الأحوال".

⁵ أبو الرب، فاروق يونس: المدخل في شرح قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية الفلسطيني رقم (2) لسنة 2001، الطبعة الأولى، بدون ذكر دار نشر، رام الله، 2002، ص41.

خلال هذه المدة فإن دائرة التنفيذ ستباشر إجراءات التنفيذ، وفي حالة عدم حضور المدين إلى الدائرة خلال هذه المدة فإنه يعد ممتنعاً عن التنفيذ وتباشر دائرة التنفيذ إجراءات التنفيذ الجبري¹. حيث جاء في أحد أحكام محكمة استئناف رام الله ما يلي "..... أن إدعاء المستأنفين بأن هناك قوة قاهرة حالت دون حضورهم جلسة الاقتدار كونهما متواجداً في المستشفى، إننا لا نجد ما يفيد هذا العذر القهري ناهيك عن أن باستطاعة محاميها الحضور وتقديم طلباته حول هذا وفق الأصول، ولكن تجد محكمتنا أن المحامي كان قد تبلى عن المستأنف الثاني ورقة علم وخبر وتبلى موعداً جلسة الاقتدار والتي ما جاء بها ذكر لاسم المستأنف الأول، الأمر الذي يترتب عليه رد الاستئناف موضوعاً عن المستأنف الثاني..... ولذلك ولما تم بيانه نقرر رد الاستئناف موضوعاً بالنسبة للمستأنف الثاني، وقبوله موضوعاً بالنسبة للمستأنف الأول وإلغاء القرار المتعلق به، وإعادة الأوراق لقاضي التنفيذ لإجراء المقتضى على ضوء ما بيناه"².

حتى يكون الحجز صحيحاً وقانونياً فإنه يحق للدائن أن يستصدر قراراً من قاضي التنفيذ للبحث والتحرير عن أية أموال غير منقولة مملوكة للمدين ومسجلة باسمه لدى الدوائر المختصة، وهذا ما تنص عليه المادة (3/110) من قانون التنفيذ الفلسطيني.

ينبغي التنويه هنا إلى أنه لا يجوز لقاضي التنفيذ إصدار أي قرار بحبس المدين أو بالحجز على أمواله، إلا بعد أن يتأكد من تبليغ المدين بالسند التنفيذي التي يستند إليه الدائن في طلب الحبس أو الحجز³.

وتجدر الإشارة إلى أنه إذا كان المدين في السند التنفيذي مجهول محل الإقامة يأمر قاضي التنفيذ بتبليغه بورقة تبليغ تعلق نسخة منها في موقع بارز في محل إقامته الأخير، ونسخة أخرى في ديوان دائرة التنفيذ، وتنتشر النسخة الثالثة في إحدى الصحف المحلية⁴.

¹ وهذا ما تنص عليه المادة (2/10) من قانون التنفيذ الفلسطيني على أن "تتضمن ورقة التبليغ بالإضافة إلى البيانات المذكورة في المادة (9) إخطار المدين بالحضور إلى دائرة التنفيذ في غضون أسبوعين، وإذا لم يحضر خلال المدة المذكورة، فإن دائرة التنفيذ ستباشر إجراءات التنفيذ".

² قرار محكمة استئناف رام الله رقم 2013/479 الصادر بتاريخ 2013/3/25.

³ قرار محكمة استئناف رام الله رقم 2012/1135 الصادر بتاريخ 2012/8/8.

⁴ تراجع المادة (10) من قانون التنفيذ الفلسطيني.

أما فيما يتعلق بسقوط السند التنفيذي بحكم القانون فإنه يسقط بمرور ستة أشهر، دون أن يسقط الإجراءات السابقة أو يلغىها، ودون أن يكون أي إجراء تم من قبل الدائن ولم تجدد الإجراءات¹.

الفرع الثاني: إيقاع الحجز

بعد أن يقدم الدائن طلب الحجز لقاضي التنفيذ المختص، وبعد أن يبلغ المدين به إذا لم يقم المدين بالوفاء بالتزامه؛ فإن دائرة التنفيذ تقوم بإخطار دائرة الأراضي المختصة بضرورة إيقاع الحجز على المال غير المنقول المملوك للمدين.

يلاحظ بأن المشرع الفلسطيني في قانون التنفيذ لم يشترط شكلاً معيناً لمثل هذه الطلبات، إنما يكون على شكل الطلب داخل الضبط؛ يعبر به الدائن عن رغبته فيما يطلبه. ومن الدائنين من يتقدم به على شكل استدعاء يدفع عنه الرسم إلا أن القانون لم يشترط ذلك².

تنص المادة (5/110) من قانون التنفيذ الفلسطيني على أن "تخطر دائرة التنفيذ الجهة ذات الشأن بهذا القرار لتضع إشارة على قيد تلك الأموال منعا من إفراغها لآخر ولتوضح في جوابها ماهية القيود التملكية المتعلقة بتلك الأموال".

يتضح من خلال نص هذه المادة أن دائرة التنفيذ تقوم بإخطار دائرة تسجيل الأراضي التابع لها المال غير المنقول المراد إيقاع الحجز عليه بقرار الحجز، حيث إنه يتوجب على مأمور تسجيل الأراضي فور استلامه قرار الحجز أن يقوم بوضع إشارة في السجل الخاص بالمال غير المنقول الواقع عليه الحجز، بما يفيد وقوع الحجز عليه.

يقدم طلب الحجز باسم رئيس دائرة التنفيذ إلى دائرة الاختصاص التي يقع في دائرتها المال غير المنقول المراد الحجز عليه، ويصدر الأمر من رئيس دائرة التنفيذ بتكليف أحد

¹ وذلك وفق نص المادة (165) من قانون التنفيذ الفلسطيني التي تنص على "الأسناد التنفيذية المودعة بدائرة التنفيذ لأجل التنفيذ إذا تركها أصحابها دون تعقب ستة أشهر متوالية اعتباراً من آخر معاملة تمت بشأنها بوقف تنفيذها حتى يقدم طلب التنفيذ".

² من مقابلة مع القاضي رائد عساف، مرجع سابق.

مأموري التنفيذ بالانتقال إلى دائرة تسجيل الأراضي (الطابو) للكشف عن قيد المال غير المنقول المراد الحجز عليه، وبالتأشير على قيد المال غير المنقول في السجل الخاص بذلك بما يفيد الحجز عليه¹. ويجب على مأمور التنفيذ تنفيذ الأمر فوراً ووضع تقرير تفصيلي في هذا الشأن، وأن يثبت فيه تاريخ وإجراء التأشير على قيد المال غير المنقول بالحجز، وبيان القيود التملكية الأخرى التي تتعلق بهذا المال في حالة وجودها، وهنا يصبح المال غير المنقول محجوزاً بوضعه تحت يد القضاء². وعندها فإن المدين لا يملك أن يتصرف بالمال غير المنقول المحجوز إلا بموافقة قاضي التنفيذ المختص³، وهذا بحسب المادة (117) من قانون التنفيذ الفلسطيني⁴.

تكمن الغاية من تسجيل قرار الحجز في السجل الخاص بالمال غير المنقول لدى دائرة التسجيل في حماية الغير الذين يتعاملون مع صاحب المال المحجوز بعد الحجز، إذ يمكنهم أن يعرفوا وضع المال والمنازعات الواقعة بشأنه، وأن الشراء لهذا المال غير المنقول من شأنه أن لا يكون نافذاً إذا ما تمت إجراءات التنفيذ عليه بعد الحجز⁵.

يمكن أن يقوم المدين باستئناف القرار الصادر بإيقاع الحجز على أمواله غير المنقولة- بشرط أن يكون من ضمن الأحكام التي نصت عليها المادة (1/5) من قانون التنفيذ الفلسطيني⁶، وذلك وفقاً لنص المادة (2/5) من قانون التنفيذ الفلسطيني التي تنص على أن "تستأنف الأحكام الصادرة من قاضي التنفيذ إلى محكمة الاستئناف التي تقع في نطاقها دائرة التنفيذ". غير أنه

¹ الكيلاني، أسامة: مرجع سابق، ص 322.

² عياد، مصطفى عبد الحميد: الوجيز في أصول التنفيذ الجبري وفقاً لقانون الإجراء في فلسطين، الطبعة الأولى، بدون ذكر دار نشر، بدون ذكر بلد نشر، 1996، ص 273.

³ الكيلاني، أسامة: مرجع سابق، ص 322.

⁴ تنص المادة (117) على أن "يجوز لقاضي التنفيذ بقرار يصدره أن يأذن للمدين بأن يبيع أو يفرغ للآخرين أمواله غير المنقولة المحجوزة بشرط أن يقتطع من ثمنها حين البيع أو الفراغ قيمة الدين المحكوم به مع الرسوم والنفقات".

⁵ القضاة، مفلح عواد: مرجع سابق، ص 321.

⁶ تنص المادة (1/5) على أن "تستأنف الأحكام الصادرة من قاضي التنفيذ إلى محكمة الاستئناف التي تقع في نطاقها دائرة التنفيذ إذ تعلق بالأمر التالية: أ) اختصاص دائرة التنفيذ في تنفيذ حكم ما. ب) كون الأموال المحجوزة من الأموال التي يجوز حجزها أو بيعها. ج) حق اشتراك أي شخص آخر في الحجز أو عدم اشتراكه. د) حق الرجحان بين المحكوم لهم. هـ) تأجيل تنفيذ الحكم لسبب ما. و) ما إذا كان يجوز أو لا يجوز حبس من يتخلف عن دفع المبلغ المحكوم به. ز) أية تسوية يتقدم ببيانها المحكوم عليه لتسديد المبلغ المحكوم به".

يتوجب على المدين المستأنف لقرار الحجز أن يتقدم باستئنافه خلال سبعة أيام فيما يتعلق بالأموار المستعجلة، أما بالنسبة للأموار الأخرى فيكون ميعاد الطعن بها خمسة عشر يوماً، وذلك وفقاً لما تنص عليه المادة (3/5) من قانون التنفيذ الفلسطيني¹.

يتضح وبالرجوع إلى نص المادة (44) من قانون التنفيذ الفلسطيني أنه لا يجوز الحجز على الأموال العامة المنقولة وغير المنقولة المملوكة للدولة، أو للأشخاص الاعتبارية العامة، أو الهيئات المحلية، أو أموال الأوقاف المخصصة لأداء أعمالها، إذ جاء في أحد أحكام محكمة استئناف رام الله ما يلي "..... أخطأ قاضي التنفيذ بالاستناد لقانون دعاوى الحكومة وهو قانون سابق على قانون التنفيذ الذي هو قانون خاص، وأن المادة (44) من قانون التنفيذ نصت على أن 1- لا يجوز الحجز ولا اتخاذ إجراءات تنفيذ أخرى على الأموال العامة المنقولة وغير المنقولة التي للدولة، أو للأشخاص الاعتبارية العامة، أو الهيئات المحلية، أو أموال الأوقاف المخصصة لأداء أعمالها 2- تشمل الأموال العامة جميع أموال الدولة التي تكون مخصصة لمنفعة عامة بالفعل أو بمقتضى قانون أو مرسوم أو قرار من مجلس الوزراء. الأمر الذي يعني بأنه لا يوجد مانع قانوني من إقامة الدعوى التنفيذية..... ولما كان التنفيذ يجري إما على الأشخاص وإما على الأموال، وحيث أن التنفيذ على الأشخاص الاعتباريين يجري في مواجهة من يقوم مقامه قانوناً..... لذلك ولما تم بيانه نقرر رد الاستئناف موضوعاً وتأيد القرار المستأنف وإعادة الأوراق لقاضي التنفيذ حسب الأصول والقانون"².

المطلب الثاني: حجز الأموال غير المنقولة غير المسجلة

نبحث في هذا المطلب للبحث في حجز الأموال غير المنقولة غير المسجلة في دائرة الأراضي، ويقسم إلى فرعين نتناول في الفرع الأول طلب الحجز الذي يقدمه الدائن لقاضي التنفيذ المختص قبل الحجز، وفي وجوب أن يتم تبليغه للمدين. أما في الفرع الثاني فنتناول إيقاع الحجز على المال غير المنقول غير المسجل في دائرة الأراضي باسم المدين.

¹ قرار محكمة استئناف رام الله رقم 2012/1564 الصادر بتاريخ 2012/10/22.

² قرار محكمة استئناف رام الله رقم 2012/139 الصادر بتاريخ 2012/3/11.

الفرع الأول: طلب الحجز والتبليغ عنه

بينت سابقا أن أول إجراءات الحجز هو تقديم الدائن لطلب الحجز لقاضي التنفيذ المختص؛ حيث إن وضع المال غير المنقول تحت يد القضاء بالحجز عليه لا تقوم به دائرة التنفيذ من تلقاء نفسها حتى ولو امتنع المدين عن الوفاء بالتزامه، وإنما يجب أن يقدم الدائن طلب لقاضي التنفيذ بالحجز على أموال المدين غير المنقولة¹.

يتم تقديم الدائن لطلب الحجز على أموال المدين غير المنقولة غير المسجلة، بنفس الإجراءات المتبعة عند تقديمه له في حالة الحجز على أموال المدين غير المنقولة المسجلة. ويتم تبليغه للمدين أيضا مع وجود بعض الاختلافات التي سأوضحها في الفرع الثاني.

الفرع الثاني: إيقاع الحجز

يلاحظ أن المادة (111) من قانون التنفيذ الفلسطيني قد أجازت الحجز على الأموال غير المنقولة ولو لم تكن مسجلة في دوائر التسجيل، وفي هذه الحالة فإن قاضي التنفيذ يصدر قرار يطلب فيه اعتبار الدائن صاحب مصلحة للمباشرة في إجراء معاملات التسجيل الجديد المعروفة (بمعاملات التسجيل المجدد)، وتسجيل الأموال غير المنقولة تلك على إسم المدين بعد أن يقوم الدائن بدفع الرسوم عنها، وبعد أن تتحقق دائرة التسجيل ولجنة التسجيل المجدد من تصرف المدين في قطعة الأرض حسب القوانين والأنظمة الواجب مراعاتها عند إجراء معاملات التسجيل المجدد، وبعد تمام عملية التسجيل يصبح لدينا قطعة أرض لها قيود في سلطة ترخيص الأراضي؛ عندئذ يتم وضع إشارة الحجز عليها والمباشرة في إجراءات التنفيذ الجبري².

تتم معاملة التسجيل المجدد -والتي تعرف "المعاملات المتعلقة بتسجيل الأموال التي لم يسبق تسجيلها في دوائر التسجيل"³ - عادة بقيام الدائن مصطحبا معه كتاب من القاضي؛ بتقديم

¹ راجع الفرع الأول من المطلب الأول.

² من مقابلة مع القاضي رائد عساف، مرجع سابق.

³ نص المادة (2) من قانون تسجيل الأموال التي لم يسبق تسجيلها رقم (6) لسنة 1964. نشر هذا القانون في العدد 1743 من الجريدة الرسمية على الصفحة 199 بتاريخ 1964/3/1.

طلب تسجيل لقطعة الأرض المسجلة (ماليا) تسجيلاً مجدداً، مرفقاً معه مخطط مساحة، وشهادة من مختار البلد، وحلف يمين من المحكمة أن المدين متصرف بها، ومن المؤكد أن إجراء معاملات التسجيل المجدد يحتاج إلى مصاريف عالية ووقت طويل يبدأ من وقت تقديم الطلب لمدير دائرة تسجيل الأراضي، وتقرير المساح، وخرائط المساحة، وتوقيع الجوار، والنشر في ساحة البلد وفي الصحف المحلية، واستكمال معاملة التسجيل لدى دائرة المساحة، ومن ثم عرض معاملة التسجيل على لجنة التسجيل المجدد التي تشكل برئاسة قاضي وعضوية مدير دائرة تسجيل الأراضي ومدير دائرة ضريبة الأملاك، وبعد أن تتحقق هذه اللجنة من تقديم كافة المستندات التي تؤيد تصرف المدين في الأرض غير المسجلة دون منازعة أو معارضة من أحد تقرر تسجيلها، فإذا ظهر أي شخص ادعى المعارضة أو المنازعة؛ فإن لجنة التسجيل المجدد تقرر تكليف الأطراف بمراجعة المحكمة المختصة، وعندئذ تبدأ مدة جديدة للتفاضل بين الأطراف مما يزيد من أمد تحصيل الدائن لحقه¹.

إلا أنه يلاحظ أن المشرع الفلسطيني وبنص المادة (1/111/ب) من قانون التنفيذ الفلسطيني، تعامل مع طلب الدائن في تسجيل الأموال غير المنقولة غير المسجلة بإسم المدين لدى دائرة الأراضي المختصة بخصوصية، حيث إنه نص في هذه الفقرة على أن تقييد دائرة تسجيل الأراضي الطلب المقدم من الدائن في سجل خاص، مما يعني أن هذه المعاملة لا تعامل معاملة التسجيل المجدد التي تقدم من قبل شخص ما لتسجيل أمواله باسمه في الدائرة المختصة، إنما تعامل معاملة خاصة، من حيث أنها عادة لا تحتاج إلى ذات الوقت التي تحتاجها المعاملات الصادرة من أصحاب الأموال غير المسجلة لتسجيلها بأسمائهم؛ مما يعني أن المشرع قد منحها عامل السرعة. وأرى في ذلك أن قانون التنفيذ الفلسطيني قد منح الدائن ميزة في قيامه بتمام

¹ من مقابلة مع القاضي رائد عساف، مرجع سابق. للمزيد أنظر فقها، رجاء كمال: رسالة ماجستير غير منشورة بعنوان (التنظيم القانوني للأراضي الأميرية)، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين، 2012، ص 37-40. أنظر أيضاً عجوة، سائدة أحمد سليمان: رسالة ماجستير غير منشورة بعنوان (آلية انتقال الملكية في الأراضي غير المسجلة في فلسطين) دراسة مقارنة، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين، 2011، ص 65-68.

معاملة التسجيل لأموال مدينه غير المنقولة غير المسجلة، إذ إنه من المعروف أن صاحب هذه الأموال هو من يقوم بتسجيلها¹.

يجوز التنفيذ على أموال المدين غير المنقولة غير المسجلة في سجل دائرة الأراضي باسمه، كما لو تملكها عن طريق الميراث أو بعقد تملك غير مسجل بعد حتى تم الحجز على هذا المال غير المنقول، ونلاحظ هنا أن المشرع الفلسطيني نص على الشروط والإجراءات الواجبة الإتباع في مثل هذه الحالة في المادة (111) من قانون التنفيذ الفلسطيني والتي تنص على أن

"1- يجوز حجز وبيع أموال المدين غير المنقولة الجائز حجزها قانونا وفاء لدين محكوم به، أو مربوط بسند واجب التنفيذ ولو لم تكن مسجلة في دوائر التسجيل على أن تراعى الشروط الآتية:

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

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

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

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

يقصد بعبارة التحقيق في تصرفات المدين الواردة في الفقرة (ج) من المادة سالفة الذكر، "الإجراءات المتبعة أمام لجنة التسجيل المجدد؛ إذ إن لجنة التسجيل المجدد عندما يقدم لها الدائن

¹ من مقابلة مع المحامي عدلي العفوري، مختص بقضايا الأراضي، بتاريخ 2013/2/24.

طلب التسجيل تتحقق من أنه يتصرف في هذه الأرض المطلوب تسجيلها تسجيلاً مجدداً للحجز عليها، وذلك خوفاً من استعمال هذه المادة كوسيلة سريعة لتسجيل أموال غير منقولة غير مسجلة بالسابق استناداً لهذه المادة بطريقة صورية، أي أن إجراءات التسجيل المجدد المتبعة بالعادة يجب أن تتبع عند تطبيق هذه المادة¹.

نلاحظ بأن حجز المال غير المنقول المسجل في دائرة الأراضي وغير المسجل في دائرة الأراضي وتم تسجيله، يتم وفقاً لعملية قانونية مركبة من ثلاثة عناصر على النحو التالي:
أولاً: صدور قرار من قاضي التنفيذ بالحجز على أموال المدين غير المنقولة، وبهذا القرار يبدأ التنفيذ على هذه الأموال المادة (4/110) من قانون التنفيذ.

ثانياً: قيام دائرة التنفيذ بإخطار دائرة تسجيل الأراضي، أو أية جهة أخرى ذات شأن بهذا القرار حتى تقوم بوضع إشارة الحجز على قيد أموال المدين غير المنقولة في صحيفة تسجيلها، منعاً لإفراغها ببيعها إلى آخر، وعلى دائرة التسجيل أن توضح في جوابها طبيعة القيود الملكية الواردة على الأموال غير المنقولة، وهذا الإخطار يتم فوراً ولا توجد أية مهلة بين تبليغ هذا الإخطار لدائرة التسجيل وبين وضع إشارة الحجز على صحيفة الأموال غير المنقولة².

ثالثاً: الإخطار بالبيع ويتم هذا الإخطار بتبليغ المدين بورقة إخبار بالمعاملات الواقعة استناداً للمادتين (110 و112) من قانون التنفيذ الفلسطيني، وورقة الإخبار هي ورقة من أوراق المحضرين المنصوص عليها في المادة (9) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية الفلسطيني³ حيث تشتمل هذه الورقة إضافة للبيانات المنصوص عليها في هذه المادة على البيانات التالية:

¹ من مقابلة مع القاضي رائد عساف، مرجع سابق.

² الكيلاني، أسامة: مرجع سابق، ص 323-324.

³ تنص المادة (9) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية الفلسطيني على أن "يجب أن تشتمل ورقة التبليغ على البيانات الآتية: 1 اسم المحكمة ورقم الدعوى والطلب. 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 إليه التبليغ وتوقيعه على النسخة المعادة إلى المحكمة".

1) بيان نوع السند التنفيذي الذي ينفذ الدائن بموجبه، وتاريخه والتاريخ الذي بلغ فيه السند للمدين، ولا يغني عن بيان هذا التاريخ علم المدين به عن طريق آخر غير ورقة التنبيه¹.

2) وصف دقيق للمال غير المنقول الذي ينوي الدائن حجزه فيبين هل هو أرض مباني أم أرض زراعية، ويبين موقعه، وأرقام القطع والأحواض ومساحته وحدوده، وغير ذلك مما يفيد في تعيينه تعييناً نافياً للجهالة، وإذا تعلق الأمر بأرض عليها بناء فإنه يجب بيان هذا البناء وإذا لم يذكر البناء في الإخطار فإن الحجز يقتصر على الأرض دون البناء².

3) يبلغ المدين إذا كان المال غير المنقول مسجلاً بالمعاملات الواقعة عليه استناداً للمادة (111) من قانون التنفيذ الفلسطيني.

4) إخطار المدين بأنه إذا لم يبادر لسداد دينه خلال شهر من تاريخ تبليغه الإخطار، فإن دائرة التنفيذ سوف تباشر بالتنفيذ لبيع أمواله غير المنقولة المحددة بورقة الإخطار. وهذا ما تنص عليه المادة (112) من قانون التنفيذ الفلسطيني³.

تظهر احتياجات هذه المادة في كون الغالبية العظمى من أراضي فلسطين غير مسجلة، والمشرع يسعى إلى تسجيل هذه الأراضي، وبعد تمام البيع يتم حسم المصاريف؛ حيث إنه بإمكان الدائن أن يعود على المدين في كافة ما أنفقه من مصاريف لدى المحكمة المختصة، استناداً إلى نظرية الإثراء بلا سبب، أو جبر الضرر حسب واقع الحال، أو حسب التكيف

¹ وذلك وفق ما تنص عليه المادة (2/110) من قانون التنفيذ الفلسطيني التي تنص على أن "يجب أن يتضمن طلب الدائن بيان نوع السند التنفيذي وتاريخه ومقدار الدين المطلوب الوفاء به وتاريخ تبليغ السند للمدين، وبيان وصف الأموال غير المنقولة المراد حجزها بذكر موقعها ومساحتها وحدودها وأرقامها وغير ذلك مما يفيد في تعيينها وفقاً للقوانين السارية". الكيلاني، أسامة، مرجع سابق، ص324.

² المرجع السابق، ص325.

³ حيث تنص المادة (112) على أن "تبلغ دائرة التنفيذ المدين بورقة إخطار بالمعاملات الواقعة استناداً إلى المادتين السابقتين وتخطر به بأنه إذا لم يبادر إلى سداد دينه خلال شهر من تاريخ تبليغه بورقة الإخطار، فإنها ستباشر بالتنفيذ لبيع أمواله غير المنقولة المحددة بورقة الإخطار".

القانوني الصحيح والذي يعود لمحكمة الموضوع تقريره، ومن ثم الحصول على سند تنفيذي ينفذ على وجه الاستقلال¹.

تكمن الغاية من معاملة وضع اليد في تعيين العقارات المسجلة وغير المسجلة والحقوق المتعلقة به عند وضع اليد عليه، وفي معرفة كل من يرغب في شرائه فيما له من تأثير على قيمة العقار بمجرد اطلاعه على محضر وضع اليد، وتكمن كذلك في تعيين حقوق الغير لغرض مراعاة الحالة التي كان عليها العقار عند وضع اليد عليه في حل المنازعات التي قد تحدث بشأنه، وفي حالة مضي مدة طويلة على معاملة وضع اليد والمزايدة فمن الأفضل إجراء معاملة وضع يد جديدة لتثبيت التغييرات الجارية خلال تلك المدة، خاصة في حالة وقوع اعتراضات بشأن هذه التغييرات أو بشأن ما تم إدراجه في محضر وضع اليد، إذ إنه لا يوجد أي مانع قانوني من إجراء معاملة وضع يد جديدة على أن تبقى المعاملة الأولى هي الأساس في حل المنازعات التي تحصل عند التسليم تجاه المدين أو الغير، حتى لا يتخذ المدين من تجديد معاملة وضع اليد وسيلة لإضرار بحقوق الدائنين أو المشتري².

يتبين مما سبق أن دور دائرة الأراضي يبدأ عند تقديم الدائن طلب الحجز على أموال مدينه غير المنقولة، حيث تقوم الدائرة بوضع إشارة الحجز على صحيفة تسجيل هذه الأموال بناء على الكتاب الذي يصلها من قاضي التنفيذ، ويستمر دورها طيلة السير في إجراءات الحجز إلى أن ينتهي بتمام عملية البيع بالمزاد العلني³.

نلخص ما جاء في هذا المبحث في إجراءات الحجز على الأموال غير المنقولة المسجلة في دائرة الأراضي، وفي إجراءات الحجز على الأموال غير المنقولة غير المسجلة في دائرة الأراضي. حيث بينا أن إجراءات الحجز على الأموال غير المنقولة المملوكة للمدين سواء كانت مسجلة في دائرة الأراضي أو غير مسجلة، إنما هي إجراءات تبدأ من طلب الحجز الذي يقدمه

¹ من مقابلة مع القاضي رائد عساف، مرجع سابق.

² شوشاري، صلاح الدين: مرجع سابق، ص194-195.

³ من مقابلة مع رجاء فقها باحثة قانونية في دائرة الأراضي برام الله، بتاريخ 2013/3/4.

الدائن لقاضي التنفيذ المختص والذي يطلب فيه إيقاع الحجز على أموال مدينه غير المنقولة، وقد اتضح أنه يجب على الدائن أن يرفق السند التنفيذي الذي يستند إليه في طلبه، حيث يتم بعد ذلك تبليغ المدين بهذا الطلب، وإعطائه مهلة سبعة أيام لكي يقوم بالوفاء بالتزامه ولكي يحضر إلى دائرة التنفيذ المختصة، وفي حالة استمرار امتناع المدين عن الوفاء بالتزامه؛ فإن قاضي التنفيذ يطلب من مأمور دائرة الأراضي التابع لها المال غير المنقول أن يضع إشارة على قيد هذا المال منعا من إفراغه لآخر-بناء على الطلب المقدم من الدائن حيث إن دائرة التنفيذ لا تقوم بذلك من تلقاء نفسها حتى لو استمر امتناع المدين عن الوفاء بالتزامه- وبوضع هذه الإشارة في السجل الخاص بهذا المال غير المنقول المملوك للمدين يصبح هذا المال محجوزا، حيث إن المدين لا يملك أن يتصرف فيه إلا بعد أن يحصل على موافقة من قاضي التنفيذ المختص. وتوصلنا من خلال الفرع الثاني من المطلب الثاني إلى أن حجز الأموال غير المنقولة غير المسجلة في دائرة الأراضي لا يختلف عن حجز الأموال غير المنقولة المسجلة في دائرة الأراضي، إلا من حيث وجوب أن يطلب الدائن من دائرة الأراضي تسجيل الأموال غير المنقولة باسم المدين، وأن تقوم دائرة تسجيل الأراضي بتقييد الطلب في سجل خاص بعد أن يقدم لها الدائن صورة مصدقة عن الحكم، أو السند الذي بيده، وأي أوراق أو سندات أخرى يطلبها مدير دائرة الأراضي مع دفع الرسوم الواجبة، ويتم التحقيق في تصرفات المدين المراد التنفيذ عليه على الوجه المحدد في القوانين والأنظمة المتعلقة بمعاملات التسجيل الجديدة.

المبحث الثاني

حجز الأموال غير المنقولة تحت يد الحائز والكفيل العيني

الأصل وكقاعدة عامة أنه لا يجوز حجز والتفويض إلا على ما يكون مملوكاً للمدين، ومع ذلك يجوز حجز العقار بعد خروجه من ملك المدين إذا كان للدائن حق رهن أو اختصاص أو امتياز على العقار، يخوله حق تتبعه والتفويض عليه في يد أي شخص تنتقل إليه ملكيته؛ ويعرف الشخص الذي ينتقل إليه العقار مثقلاً بالرهن بحائز العقار. كذلك قد يحدث أن يرهن شخص عقاراً يملكه لتأمين الوفاء بدين لشخص آخر، وهنا يعرف هذا الراهن بالكفيل العيني، ويكون للدائن أن ينفذ بالحجز والبيع على العقار المرهون رغم أنه مملوك لغير المدين¹. وهذا ما سأتناوله في هذا المبحث.

نتناول في هذا المبحث إجراءات حجز الأموال غير المنقولة الموجودة تحت يد الحائز وتحت يد الكفيل العيني وذلك من خلال مطلبين؛ نبحت في المطلب الأول في الحجز على الأموال غير المنقولة الموجودة تحت يد الحائز، أما المطلب الثاني فيتضمن الحجز على الأموال غير المنقولة الموجودة تحت يد الكفيل العيني.

المطلب الأول: حجز الأموال غير المنقولة تحت يد الحائز

نتناول هذا المطلب الحجز على الأموال غير المنقولة الموجودة تحت يد الحائز وذلك في فرعين نبحت في الفرع الأول في إنذار الحائز، أما في الفرع الثاني فنبحث في تسجيل الإنذار الموجه للحائز.

الفرع الأول: إنذار الحائز

يلاحظ بالرجوع إلى قانون التنفيذ الفلسطيني أنه لم يتناول حالة الحجز على الأموال غير المنقولة الموجودة تحت يد الحائز؛ وذلك لخصوصية وضع الأراضي في فلسطين، إذ إنها تقسم بتصنيف معين إلى نوعين الأولى طابو والثانية مالية، كما أنها تقسم من ناحية أخرى إلى أميرية

¹ الزيايدي، إسماعيل إبراهيم: مرجع سابق، ص 194.

وملك، ومن الممكن أن تكون الأراضي الأميرية أراضي ملك أو مالية. أما في مصر فقد نظم قانون المرافعات المصري¹ رقم (13) لسنة 1968 أحكام حجز الأموال غير المنقولة تحت يد الحائز؛ وذلك لأن الأراضي الموجودة في مصر هي فقط من نوع الأراضي المسجلة في الشهر العقاري².

تجدر الإشارة بداية إلى أن مصطلح حائز العقار في مجال التنفيذ على العقار بالحجز والبيع، يختلف عن مفهوم نظرية الحيازة في القانون المدني، والتي مفادها أن وضع اليد مظهر للحق وقرينة عليه، فالحيازة بهذا المعنى علاوة على أنه غير لازمة، فإنها لا تعد كافية لاعتبار الشخص حائزا في نطاق إجراءات التنفيذ على العقار³.

يقصد بحائز العقار في مقام التنفيذ العقاري "كل من انتقلت إليه بأي سبب من الأسباب ملكية العقار المرهون، أو أي حق عيني آخر عليه قابل للرهن، وذلك بموجب عقد مسجل سابق في تسجيله على تسجيل تنبيه نزع الملكية، ودون أن يكون مسؤولا شخصيا عن الدين المضمون بالرهن"⁴.

تنص المادة (2/1060) من القانون المدني المصري على أنه "يعتبر حائزا للعقار المرهون كل من انتقلت إليه بأي سبب من الأسباب ملكية هذا العقار أو أي حق عيني آخر عليه قابل للرهن، دون أن يكون مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن"⁵.

تتضح صورة التنفيذ على العقار تحت يد الحائز، في أن يكون لدائن حق رهن أو اختصاص أو امتياز على عقار ثم يتصرف المدين قبل الشروع في التنفيذ عليه، فيكون للدائن

¹ صدر هذا القانون برئاسة الجمهورية في 9 صفر سنة 1388 (7 مايو سنة 1968).

² أبو الوفاء، أحمد: مرجع سابق، ص 624.

³ الزيايدي، إسماعيل إبراهيم: مرجع سابق، ص 150.

⁴ التحويوي، محمود السيد عمر: مرجع سابق، ص 232-233.

⁵ قضت محكمة النقض المصرية بأن الحائز في التنفيذ العقاري هو من اكتسب ملكية عقار مرهون أو مأخوذ عليه حق اختصاص بموجب سند مسجل سابق على تسجيل نزع الملكية دون أن يكون مسؤولا شخصيا عن الدين المضمون، وتكون بذلك له مصلحة في الدفاع عن هذا الحق ومنع بيعه. نقض 1984/1/24 الطعن رقم 131 سنة 39 ق راجع في ذلك أبو الوفاء، أحمد: مرجع سابق، هامش ص 669.

صاحب الرهن أو الاختصاص أو الامتياز أن يتتبع العقار تحت يد الحائز وينفذ عليه¹. ومثال ذلك في أنه قد يكون العقار محملاً بحق عيني تبقي كالرهن مثلاً، ويقوم المدين الراهن ببيعه إلى الغير وهو شخص لا علاقة له بالدين المترتب بين المدين الراهن والدائن المرتهن، فهنا يكون للدائن المرتهن حق تتببع العقار إلى يد من انتقلت إليه، ويشترط لإعطاء الدائن المرتهن هذا الحق أن يكون قد تم تسجيل الرهن في سجلات دائرة الأراضي، وأن يكون قد تم التأشير في صحيفة المال غير المنقول بما يفيد وجود هذا الرهن عليه، من أجل أن يعتبر هذا الرهن نافذاً في مواجهة الغير².

ويشترط لوجود حائز للعقار تحقق ما يلي:

1- أن يوجد عقار مملوك للمدين ترتب عليه حق عيني كالرهن الرسمي أو الامتياز أو الاختصاص³، وأن يكون هذا الحق مشهراً، وذلك بقيدته في الشهر العقاري بحيث يكون نافذاً في مواجهة الغير من تاريخ هذا القيد، حيث إنه إذا لم يقيد الدائن المرتهن حق رهنه، فإن الرهن لا يبطل وإنما لا يكون حجة على الغير، ويعتبر من الغير من انتقلت إليه ملكية العقار الرهون؛ ولا يعتبر هذا الأخير في هذه الحالة حائزاً⁴.

2- أن يتصرف المدين الراهن في هذا العقار الذي تم شهر الحق العيني الوارد عليه تصرفاً من شأنه إما نقل ملكيته، وإما ترتيب حق عيني عليه لصالح الغير من الحقوق التي يجوز حجزها وبيعها على استقلال كحق الانتفاع. أما إذا رتب حق ارتفاق فإن من يتفاه لا يعتبر حائزاً، لأن هذا الحق لا يجوز حجزه وبيعه على استقلال⁵.

¹ سيف، رمزي: مرجع سابق، ص332. تراجع المادة (743) من مجلة الأحكام العدلية التي تنص على أن "رهن الراهن أو المرتهن الرهن لشخص آخر بدون إذن الثاني باطل". تراجع المواد (746 و 747) من مجلة الأحكام العدلية.

² حيدر، نصره منلاً: طرق التنفيذ الجبري وإجراءات التوزيع، بدون طبعة، مطابع فتي العرب، دمشق، 1966، ص530.
³ يعرف حق الاختصاص بأنه "حق عيني تبقي ينشأ بأمر من رئيس المحكمة لصالح دائن محكوم له بدينه على بعض عقارات مدينه ويخوله ميزتي التقدم والتببع فيما يتعلق بتلك العقارات". أنظر مرقس، سليمان: التأمينات العينية في التقنين المدني الجديد، الطبعة الثانية، دار النشر للجامعات المصرية، بدون ذكر بلد نشر، 1959، ص298.

⁴ الزيايدي، إسماعيل إبراهيم: مرجع سابق، ص155.

⁵ التحويوي، محمود السيد عمر: مرجع سابق، ص233.

3- أن يكتسب الغير الذي يصدق عليه وصف الحائز حقه بسند مسجل سابق في تسجيله على تسجيل تنبيه نزع الملكية، لكي يكون التصرف نافذا في مواجهة الدائن الحاجز، فإذا لم يسجل من تلقى الحق عقده، أو سجله بعد تسجيل تنبيه نزع الملكية فإنه لا يعد حائزا¹.

4- أن لا يكون من تلقى هذا الحق مسؤول شخصيا عن الدين المضمون، كما لو كان مدينا متضامنا مع المدين مالك العقار الذي ترتب عليه الحق العيني. كما أن الوارث لا يعتبر حائزا للعقار المرهون استنادا إلى مبدأ " لا تركة إلا بعد سداد الديون"؛ الذي يمنع انتقال ملكية العقار المرهون إلى الوارث إلا بعد سداد الدين وزوال الرهن².

أما بالنسبة للشروط الواجب توافرها بالنسبة للدائن الذي يباشر التنفيذ على العقار في يد الحائز فهي أولا: أن يكون دين الدائن قد حل أجله؛ أي أن يكون أجل الدين المضمون بالرهن قد حل، لأنه إذا لم يكن الدين قد حل فإن الدائن لا يستطيع أن يباشر التنفيذ في مواجهة المدين ولا في مواجهة الحائز. ونشير هنا إلى أنه لا يمكن للحائز أن يلزم الدائن المرتهن بالتنفيذ على المدين أولا، حيث إن الحائز يختلف عن الكفيل الشخصي الذي له أن يطالب الدائن بالرجوع على المدين أولا؛ وهو ما يسمى بحق التجريد. ثانيا: يجب أن يكون الدائن قد سجل رهنه قبل اكتساب الحائز حقه على العقار، أي قبل تسجيل سند من انتقلت إليه ملكية العقار أو الحق العيني عليه، ولا يهم أن يكون سند الحائز أي التصرف نفسه ثابت التاريخ قبل تسجيل الرهن³.

تبدأ إجراءات التنفيذ على عقار الحائز بإعلان تنبيه نزع الملكية إلى المدين، وتسجيل هذا التنبيه كما لو كان ينفذ على عقار المدين، ولا يحتاج الدائن إلى استصدار حكم من المحكمة للتنفيذ على عقار الحائز؛ لأن عقد الرهن الرسمي هو في نفس الوقت سند تنفيذي بصفته محررا موثقا يمكن بموجبه التنفيذ على العقار مباشرة. وبما أن إجراءات التنفيذ تبدأ أولا ضد المدين فيجب أن يكون حق الدائن لدى المدين ثابتا بسند تنفيذي، وينفذ الدائن بهذا السند ذاته مع عقد

¹ تتاغو، سمير عبد السيد: التأمينات الشخصية والعينية، بدون طبعة، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1996، ص250. هيك، علي أبو عطية: مرجع سابق، ص264.

² السنهوري، عبد الرزاق أحمد: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء العاشر، في التأمينات الشخصية والعينية، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998، ص524.

³ الزيايدي، إسماعيل إبراهيم: مرجع سابق، ص158-159.

الرهن على عقار الحائز، ويتم التنفيذ على الحائز طالما أن تصرف المدين إليه تم تسجيله قبل تسجيل التنبية، مما يعني أنه إذا تم تسجيل التصرف إلى الحائز بعد تسجيل تنبيه نزع الملكية فإن هذا التصرف لا ينفذ في مواجهة الدائن¹، ثم ينذر الحائز شريطة أن يكون هذا الإنذار مصحوبا بتبليغ التنبية إليه وإلا كان باطلا، وذلك حتى يصل إلى علم الحائز أن المدين قد أعلن بالتنبية وليعرف نوع السند الحاصل التنفيذ بمقتضاه، والعقار الجاري التنفيذ عليه، ومقدار الدين المطلوب الوفاء به، فيتمكن من اختيار أحد الأمور التي منحه القانون حق الخيار منها وهي إما دفع الدين المحجوز من أجله، وإما تخلية العقار أو تطهيره، وإما إجراءات التنفيذ في مواجهته².

أولا: دفع الحائز

يمكن للحائز أن يتمسك بجميع الدفوع المتعلقة بنفاذ الرهن في حقه، فله أن يحتج بأن القيد لم يتم إلا بعد أن انتقلت إليه ملكية العقار، أو أنه تم شطبه، كما أن له أن يتمسك بكل الأوجه التي قد تتضمن الطعن في صحة الرهن ذاته وبالدفوع المتعلقة بوجود الدين المضمون، فإذا كان الدين المضمون بالرهن ثابتا في عقد رسمي، فإن حق الحائز يثبت في التمسك بالدفوع التي للمدين أن يتمسك بها، والتي تؤدي إلى إبطال هذا الدين وانقضائه. أما إذا كان ذلك الدين ثابتا في حكم؛ فإنه يكون للحائز أن يتمسك بالدفوع التي لا يزال للمدين أن يتمسك بها بعد الحكم بالدين؛ وفقا لما تنص عليه المادة (2/1037) من القانون المدني المصري كإنقضاء الدين بالوفاء أو بالإبراء بعد الحكم به، ويكون للحائز كذلك أن يتمسك بالدفوع التي كان للمدين أن يتمسك بها قبل الحكم، إذا كان الحكم بالدين لاحقا لتسجيل سنده ولم يكن طرفا في الدعوى التي صدر فيها الحكم على المدين بالدين؛ وفقا لما تنص عليه الفقرة الأولى من المادة سالف الذكر³، ويجوز له

¹ هندي، أحمد: *الصفة في التنفيذ*، بدون طبعة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2000، ص169.

² أبو الوفاء، أحمد: مرجع سابق، ص671-672. أنظر أيضا بحث بعنوان *(التنفيذ على العقار تحت يد الحائز والكفيل العيني)* منشور على موقع: <http://www.mn940.net/forum/forum//132/thread5380.html> بتاريخ 2013/2/12، الساعة 2:36.

³ تنص المادة (1073) من القانون المدني المصري على أن "1-يجوز للحائز الذي سجل سند ملكيته ولم يكن طرفا في الدعوى التي حكم فيها على المدين بالدين، أن يتمسك بأوجه الدفوع التي كان للمدين أن يتمسك بها إذا كان الحكم بالدين لاحقا لتسجيل سند الحائز. 2- ويجوز للحائز في جميع الأحوال أن يتمسك بالدفوع التي لا يزال للمدين بالدين حق التمسك بها".

كذلك أن يتمسك بما استجد بعد ذلك من دفع. يلاحظ هنا أن الحائز يتمسك بهذه الدفع باسمه لا باسم المدين، وله أن يتمسك ببطلان الإجراءات للأسباب المتقدمة بدعوى أصلية، إلا إذا كان قد أخبر بإيداع قائمة شروط البيع؛ لأن طريق التمسك بالبطلان بالنسبة إليه يكون حينئذ بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع وفي ميعاده وإلا سقط حقه فيه؛ وفقا لما تنص عليه المادة (442) من قانون المرافعات المصري¹.

ثانيا: خيارات الحائز

يكون للحائز عدة خيارات سأتناولها بشكل مختصر -من حيث ذكر تعريفها فقط- على النحو التالي:

أولا: قضاء الدين بمعنى دفعه للدائن؛ ويعتبر قضاء الدين الوسيلة الأكيدة التي تضمن للحائز بقاء العقار في يده، لأنه عندما يستوفي الدائن حقه المضمون كاملا فإن سلطته على العقار المرهون تنعدم، وذلك لانقضاء رهنه. وغالبا ما يختار الحائز قضاء الدين؛ إذا كان الدين أقل من قيمة العقار، أو إذا كان هذا الحائز مشتريا لم يدفع بعد الثمن الذي اشترى به العقار، وكان هذا الثمن أو الباقي منه كافيا للوفاء بالدين المضمون. وقد يقوم الحائز بقضاء الدين على الرغم من أنه قام بدفع الثمن إلى المتصرف أو على الرغم من أن الدين أكبر من الثمن، ويحدث ذلك عادة عندما يرغب الحائز في الاحتفاظ بالعقار².

أما بخصوص ما يجب على الحائز دفعه إذا اختار قضاء الدين، فإنه يجب عليه أن يدفع جميع الديون المضمونة بالرهن المترتبة على العقار الذي آل إليه؛ وفقا لما تنص عليه المادة (1355) من القانون المدني الأردني³، ولا يلزم بأن يدفع غير ذلك حتى ولو كان من ملحقات تلك الديون ما دام أن الرهن لم يشملها، وإذا لم يدفع الحائز كل هذه المبالغ فإن للمرتهن أن

¹ الزيايدي، إسماعيل إبراهيم: مرجع سابق، ص 165.

² سوار، محمد وحيد الدين: شرح القانون المدني الأردني، الحقوق العينية التبعية، بدون طبعة، دار الثقافة، عمان، 1995، ص 115.

³ تنص المادة (1355) من القانون المدني الأردني على أن "لحائز العقار المرهون رهنا تأمينا أن يؤدي دين الرهن والنفقات بعد إنذاره على أن يرجع بما أداه على المدين، وله أن يحل محل الدائن الذي استوفى دينه فيما له من حقوق".

يستمر في التنفيذ على العقار، حتى ولو كان الجزء المتبقي قليل جداً؛ وذلك عملاً بقاعدة عدم تجزئة الرهن¹.

ثانياً: تطهير العقار ويقصد به " أن يعرض الحائز على الدائنين المرتهنين أن يدفع لهم مبلغاً مساوياً للقيمة الحقيقية للعقار المرهون، وطالما أن الدائنين لم يحصلوا من العقار على أكثر من قيمته الحقيقية بالمزاد العلني، فمن مصلحتهم قبول عرض الحائز وتوفير الإجراءات والنفقات"².

ثالثاً: تخلية العقار ويقصد بها " أن يرفع الحائز يده عن العقار ويتركه للدائنين لاتخاذ إجراءات نزع الملكية في مواجهة حارس أو أمين للعقار تعيينه المحكمة، لا في مواجهته هو"³.

رابعاً: تحمل إجراءات نزع الملكية وتكون عندما لا يرغب الحائز في الاحتفاظ بملكية العقار، أو عندما يرغب في الاحتفاظ بها ولكنه لم يقم بتطهيره من الحقوق المقيدة عليه. وهذه الإجراءات لا تختلف عن إجراءات نزع الملكية التي تتخذ في مواجهة المدين سواء كان رهنًا أو غير رهن وتنتهي بإخراج العقار من ذمة الحائز، غير أن القيام بإجراءات نزع الملكية لا يعني بالضرورة إخراج الملكية من ذمة الحائز، حيث تبقى له فرصتان للاحتفاظ بهذه الملكية وهي، إما أن يدفع الدين قبل صدور قرار الإحالة القطعية، وإما أن يتقدم للمزايدة وترسو عليه⁴.

يفترض أن يوجه الإخطار إلى الحائز بنفس الوقت الذي يوجه فيه إلى المدين لأن هذين الإخطارين متلازمين، إلا أن بطلان أحدهما لا يؤدي إلى بطلان الآخر لعدم وجود النص على ذلك، مع ملاحظة أن بطلان إخطار الحائز يخضع للقواعد العامة التي يخضع لها بطلان إخطار المدين، حيث إنه يترتب عادة على بطلان الإخطار بطلان جميع إجراءات التنفيذ، إلا أنه يحق لمن وضع البطلان لمصلحته أن يتنازل عن التمسك به صراحة أو ضمناً⁵.

¹ السنهوري، عبد الرزاق أحمد: الجزء العاشر، في التأمينات الشخصية والعينية، مرجع سابق، ص 530.

² تتاغو، سمير عبد السيد: مرجع سابق، ص 268.

³ مرقس، سليمان: مرجع سابق، ص 279.

⁴ سوار، محمد وحيد الدين: مرجع سابق، ص 121. للمزيد حول هذه الخيارات راجع السنهوري، عبد الرزاق أحمد: الجزء العاشر، في التأمينات الشخصية والعينية، مرجع سابق. مرقس، سليمان: مرجع سابق. تتاغو، سمير عبد السيد: مرجع سابق.

⁵ حيدر، نصره منلا: مرجع سابق، ص 531.

لم ينص قانون المرافعات المصري على ميعاد معين يحصل من خلاله على إنذار الحائز، إنما نص على ضرورة تسجيل الإنذار في خلال ستين يوماً من تسجيل التنبيه، ويعني ذلك أنه يجب إعلان الإنذار قبل انقضاء هذا الميعاد، ويحصل إنذار الحائز بعد إعلان التنبيه إلى المدين، أو يحصل الإنذار مع التنبيه في ورقة واحدة ذات صورتين إحداهما تعلن للمدين، والأخرى تعلن للحائز مع إنذاره بالدفع أو التخلية¹.

يمكن إنذار الحائز قبل تسجيل التنبيه أو بعده، غير أن مصلحة الدائن تقتضي أن لا ينذر الحائز إلا بعد تسجيل التنبيه كون العقار لا يعتبر محجوزاً إلا بتسجيل التنبيه، فإذا أُنذر الحائز قبل التسجيل فمن الممكن أن يعتمد إلى التصرف في العقار تصرفاً نافذاً في حق طالب التنفيذ، مما يضطر هذا الأخير إلى توجيه إنذار جديد إلى المتصرف إليه (الحائز الجديد)².

يترتب على إعلان الإنذار إلى الحائز تقييد حقه في تأجير العقار، وتقييد حقه في استغلال العين والانتفاع بها، وإلحاق الثمار بالعقار³؛ على النحو الذي سأوضحه في المبحث الثالث.

الفرع الثاني: تسجيل الإنذار

تنص المادة (412) من قانون المرافعات المصري على أن "يجب أن يسجل إنذار الحائز وأن يؤشر بتسجيله على هامش تسجيل التنبيه خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تسجيل التنبيه وإلا سقط تسجيل التنبيه".

يتضح من نص هذه المادة أن الإنذار الذي يوجهه الدائن مباشرة للإجراءات إلى الحائز بالدفع أو التخلية يخضع للشهر بطريق التسجيل، ثم يؤشر عليه بما يفيد تسجيله في هامش تسجيل تنبيه نزع الملكية، ويعتبر إنذار الحائز ورقة من أوراق المحضرين واجبة الشهر.

¹ سيف، رمزي: مرجع سابق، ص334. أبو الوفا، أحمد: مرجع سابق، ص672.

² والي، فتحي: التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، الطبعة الأولى، مطبعة جامعة القاهرة، القاهرة، 1995، ص404

³ سيف، رمزي: مرجع سابق، ص335.

والغرض من هذا الإجراء هو زيادة حماية من يتعامل في العقار مع الحائز، إذ يستطيع أن يعلم بالحجز على العقار سواء اطلع في مكتب الشهر العقاري على إسم المدين مالك العقار الأصلي، أو على إسم الحائز للعقار. ويجب أن يحدث تسجيل الإنذار والتأشير به خلال خمسة عشر يوماً من تسجيل التنبيه وإلا سقط تسجيل التنبيه، واعتبر الحجز كأن لم يكن، ويترتب على سقوط تسجيل التنبيه سقوط تسجيل الإنذار¹.

بقي أن نشير إلى الحالة التي تتعدد فيها إنذارات الحائز؛ فإذا قام الدائن مباشر الإجراءات بتسجيل الإنذار الذي وجهه للحائز بالدفع أو التخلية، فإن كل إنذار يتم بعد ذلك متعلقاً بذات العقار يتم تسجيله بطريق التأشير الهامشي على هامش تسجيل الإنذار الأول، مبيناً فيه تاريخ الإنذار الجديد واسم من أعلنه وسند تنفيذه، كما يقوم مكتب الشهر العقاري بالتأشير على أصل الإنذار الجديد بما يفيد وجود الإنذار الأول وتاريخ تسجيله واسم من أعلنه وسنده التنفيذي².

المطلب الثاني: حجز الأموال غير المنقولة تحت يد الكفيل العيني

يعرف الكفيل العيني بأنه "من يقدم عقاراً له ضماناً لدين على آخر، وهو كحائز العقار ليس مديناً أو مسؤولاً شخصياً عن الدين، غير أنه يختلف عنه من حيث إنه يقدم باختياره عقاراً لضمان حق قبل غيره، على عكس الحائز الذي ينتقل إليه العقار محملاً بالتأمين دون أن يكون له يد في ترتيبه، ولهذا فإن الكفيل العيني ليس له على خلاف الحائز حق تطهير العقار"³.

يلاحظ بأن أحكام حجز الأموال غير المنقولة تحت يد الكفيل العيني لم يتم تنظيمها في قانون التنفيذ الفلسطيني؛ إنما تم تنظيمها بقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين الأردني⁴

¹ عبد الرحمن، فايز أحمد: التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية في التشريع الليبي، بدون طبعة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2006، ص548. والي، فتحي، مرجع سابق، ص406.

² طلبة، أنور: إشكالات التنفيذ ومنازعات الحجز، بدون طبعة، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2006، ص785. سيف، رمزي: مرجع سابق، ص338.

³ والي، فتحي، مرجع سابق، ص406.

⁴ نشر هذا القانون في العدد 1135 من الجريدة الأردنية الرسمية على الصفحة 572 بتاريخ 1953/3/1.

رقم (46) لسنة 1953، إذ إن القاعدة المعتمدة في هذه الحالة هي خصائص الرهن قبل تطبيق قواعد الحجز، باعتبار أن الرهن له خاصية التقدم والتتبع ونعني بذلك خاصية التقدم على كافة الحاجزين، أما خاصية التتبع فهي تتبع المال تحت أي يد كانت¹.

يتضح بالرجوع إلى قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين، أن إجراءات حجز الأموال غير المنقولة تحت يد الكفيل العيني تتشابه إلى حد كبير؛ إن لم تكن هي ذاتها في إجراءات الحجز تحت يد المدين، فما ينطبق على المدين ينطبق على الكفيل العيني في حالة التنفيذ على عقار الكفيل العيني².

يشترط قبل التنفيذ ضد الكفيل العيني أن يتم تكليف المدين بالوفاء عن طريق تبليغه وفقاً لنص المادة (9) من قانون التنفيذ الفلسطيني³، والعلة من هذا التبليغ بتكليف المدين بالوفاء أنه هو الملتزم بالدين، فيجب تكليفه بالوفاء قبل التنفيذ، ويعتبر تكليف المدين بالوفاء هنا مقدمة للتنفيذ لذا فإنه يجب أن لا يشتمل على بيان للعقار المراد حجزه، وإذا لم يتم المدين بالوفاء بعد هذا التبليغ المتضمن تكليفه بالوفاء يصدر قرار الحجز وتخطر به دائرة تسجيل الأراضي من أجل وضع إشارة الحجز على صحيفة تسجيل عقار الكفيل العيني - بحسب نص المادة (5/110) من قانون التنفيذ الفلسطيني - إذ أنه بوضع هذه الإشارة تتحقق حماية من قد يتعامل معه بعد حجز عقاره⁴.

تختلف إجراءات حجز عقار الكفيل العيني في القانون المصري عن إجراءات حجز عقار الحائز، وأساس هذا الاختلاف هو أن الكفيل العيني يختلف عن الحائز في أن العقار محل التنفيذ لم يكن مملوكاً للمدين من قبل، لهذا فإنه من غير المفيد أن يسجل التتبيه على اسم المدين، إذ لا يحتمل أن يتعامل أحد مع المدين بشأنه. ومن ناحية أخرى إن تطبيق إجراءات حجز عقار

¹ من مقابلة مع القاضي رائد عساف، مرجع سابق.

² من مقابلة مع الأستاذة رجاء فقها، مرجع سابق.

³ وفقاً لأحكام نص المادة (13) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين الأردني.

⁴ الكيلاني، أسامة: مرجع سابق، ص 328. التحيوي، محمود السيد عمر: مرجع سابق، ص 239. هندي، أحمد: مرجع سابق، ص 175.

الحائز على الكفيل العيني يؤدي إلى عدم توفير حماية كافية للغير الذي يتعامل معه في العقار، ففي حالة التعامل بشأن العقار مع الكفيل العيني قبل تسجيل إنذاره، لن يستطيع المتعامل معه أن يعرف بسبق الحجز على العقار حيث إنه لا وسيلة لديه للعلم به وقد سجل التنبيه على اسم المدين. وكذلك الأمر ذاته في حالة قيام الكفيل العيني بالتصرف في العقار إلى الحائز، فمن يريد التعامل مع هذا الحائز لن يستطيع قبل تسجيل إنذار الحائز أن يعلم بوجود تسجيل التنبيه باسم المدين أي أنه لن يستطيع أن يعلم بسبق حجز العقار، وأخيراً فإن تنبيه نزع الملكية بطبيعته ليس مجرد مقدمة للتنفيذ، كما هو الحال في إعلان السند التنفيذي والتكليف بالوفاء الذي يجب أن يوجه إلى المدين، بل هو بداية للتنفيذ العقاري يشتمل على تحديد العقار محل التنفيذ فلا يجوز توجيهه إلا إلى مالك العقار المراد التنفيذ عليه، أو من كان مالكا له¹.

ويعتبر العقار محجوزاً من تاريخ تسجيل تنبيه نزع الملكية باسم الكفيل العيني، وبالتالي تترتب آثار الحجز في مواجهته منذ ذلك التاريخ. فإذا تصرف في العقار تصرفاً مسجلاً قبل تسجيل التنبيه فإن المتصرف إليه يكون في مركز الحائز، وعندئذ يتعين على الدائن أن يتخذ في مواجهته الإجراءات التي أوجب القانون اتخاذها في مواجهة الحائز، أما إذا تصرف في العقار بعد تسجيل تنبيه نزع الملكية فإن هذا التصرف لا ينفذ في مواجهة الحاجز، ويظل مستمراً في إجراءات التنفيذ متجاهلاً هذا التصرف تماماً².

نلخص ما جاء في هذا المبحث في حجز الأموال غير المنقولة تحت يد الحائز والكفيل العيني، حيث بينت أن إجراءات حجز الأموال غير المنقولة تحت يد الحائز لا تتم إلا بإنذاره وبضرورة تسجيل هذا الإنذار، وقد اتضح أن المشرع الفلسطيني لم يتناول أحكام حجز الأموال غير المنقولة تحت يد الحائز في قانون التنفيذ الفلسطيني، وتبين أن هذه الإجراءات تتم في قانون المرافعات المصري كإجراءات حجز الأموال غير المنقولة تحت يد المدين ذاته، وذلك بإعلان هذا الأخير بتنبيه نزع الملكية وتسجيله، وبعدها يتم إنذار الحائز بشرط أن يصحب هذا الإنذار

¹ والي، فتحي، مرجع سابق، ص 407.

² دويدار، طلعت محمد: طرق التنفيذ القضائي، بدون طبعة، منشأة المعارف، الإسكندرية، بدون ذكر سنة نشر، ص 465.

سيف، رمزي: مرجع سابق ص 339.

بتبليغ التنبيه إليه وإلا كان باطلا، وذلك لكي يعلم الحائز أن المدين قد أعلن بالتنبيه، ومن ثم على الحائز أن يختار أحد الخيارات التي منحه إياها القانون، والتي هي قضاء الدين، أو تطهير العقار، أو تخليته، أو أن يتحمل إجراءات نزع الملكية. أما في الفرع الثاني من المطلب الأول فقد اتضح أنه يجب أن يتم تسجيل إنذار الحائز خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تسجيل تنبيه نزع الملكية. وبحثت في المطلب الثاني في الحجز على الأموال غير المنقولة تحت يد الكفيل العيني والتي لم يتناولها المشرع الفلسطيني في قانون التنفيذ الفلسطيني، إنما تم تنظيم أحكامها في قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين، وتوصلنا إلى أن إجراءات حجز الأموال غير المنقولة تحت يد الكفيل العيني وفقا للقانون المصري تختلف عن إجراءات حجزها تحت يد الحائز، وذلك لأن الكفيل العيني هو المالك للعقار من البداية وليس المدين كما هو الحال بالنسبة للحائز، ولأن تطبيق إجراءات حجز عقار الحائز على الكفيل العيني يؤدي إلى الانتقاص من الحماية الواجب توافرها للغير المتعامل مع العقار، ويعتبر العقار محجوزا تحت يد الكفيل العيني من تاريخ تسجيل تنبيه نزع الملكية باسمه وتترتب على ذلك آثار الحجز، وعليه تكون التصرفات بشأن هذا العقار نافذة إذا ما تمت قبل تنبيه نزع الملكية، أما إذا تمت بعد تسجيل تنبيه نزع الملكية فإنها لا تعتبر نافذة.

المبحث الثالث

آثار الحجز

نتناول في هذا المبحث آثار الحجز على الأموال غير المنقولة وذلك من خلال تقسيمه إلى أربعة مطالب؛ نبحث في المطلب الأول الحالة التي تتعدد فيها الحجز على المال غير المنقول الواحد ونبين الآثار المترتبة على ذلك، أما في المطلب الثاني فننتاول الآثار الخاصة بالحجز على الأموال غير المنقولة، ونبين المطلب الثالث كيفية إعلان المال غير المنقول للمزايدة والإحالة المؤقتة، وأخيرا المطلب الرابع الذي يضمن الإحالة القطعية وزيادة العشر.

المطلب الأول: أثر تعدد الحجز على المال غير المنقول الواحد

لا يترتب على الحجز إخراج المال غير المنقول عن ملك صاحبه، ولا يترتب عليه اختصاص الحاجز بالمال المحجوز؛ إذ إن الحجز لا يخول الحاجز الأول حق اختصاص أو أولوية في استيفاء حقه من حصيلة بيع المال المحجوز، لذا فإن الحجز على المال غير المنقول لا يمنع من إيقاع حجوزات أخرى لاحقة عليه ولو كان الحاجز الأول صاحب حق عيني تبعي¹، وتتم الحجوز اللاحقة بنفس الإجراءات التي تم بها الحجز الأول من حيث إخطار المدين صاحب المال غير المنقول، والحائز والكفيل العيني في حال وجودهما، وتسجيل هذه الحجوز على صحيفة المال غير المنقول في دائرة الأراضي المختصة²، وبعدها توحد الإجراءات ويتم البيع- استنادا إلى محضر الحجز ذاته- لمصلحة الدائن المشترك في الحجز أيضا، ويكون لهذا الدائن من تاريخ تقديمه طلب الحجز، باعتباره طرفا في الإجراءات أن يتدخل في الحجز للمحافظة على حقوقه، كما يجوز له أن يطلب إنابته في اتخاذ الإجراءات إذا توقف الدائن المباشر لها عنها³.

¹ حيدر، نصره منلا: مرجع سابق، ص535.

² يونس، محمود مصطفى: نظرية الحلول الإجرائي في إجراءات التقاضي والتنفيذ، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، القاهرة، بدون ذكر سنة نشر، ص111. التحويوي، محمود السيد عمر: مرجع سابق، ص239.

³ النمر، أمينة: مرجع سابق، ص152.

وتجدر الإشارة هنا إلى أن بطلان أحد الحجوز أو تنازل الحاجز الأول عن حجزه، لا يترتب عليه بطلان الحجوز التالية نظرا لاستقلالها في الإجراءات¹.

ينبغي تنسيق إجراءات الحجز في الحالة التي تتعدد فيها الحجوز على المال غير المنقول الواحد حتى لا يحصل تضارب بينها، وتطبيقا للقواعد العامة في قانون التنفيذ الفلسطيني فإن من يقوم بالإجراءات التالية للحجز مثل بيع المال غير المنقول المحجوز هو الحاجز الأول، مما يعني أن هذه الإجراءات مهما تعددت فإن الحاجز الأول هو الذي يقوم بها. حيث إن المبدأ الذي يتم إعماله في حالة تعدد الحجوز هو إعطاء الأولوية في متابعة إجراءات الحجز لمن سبق غيره في تسجيل حجزه، ويقصد بالأولوية" حق اتخاذ المبادرات لدفع المعاملة التنفيذية في مسارها الطبيعي، كطلب تعيين خبير لمرافقة مأمور التنفيذ للانتقال إلى موقع العقار من أجل وضع محضر بوصفه، أو كتعجيل نفقات انتقال مأمور التنفيذ وأجرة الخبير لإجراء الكشف"². مع ملاحظة أن المشرع الفلسطيني لم يقم بتنظيم تعدد الحجوز على المال غير المنقول، ولم يبين أحكامها على عكس الحالة التي تتعدد فيها الحجوز على المال المنقول الواحد حيث نظم أحكامها³، وهنا يمكن لنا الإحالة إليها بخصوص تعدد الحجوز على المال غير المنقول الواحد⁴.

يقتضي مبدأ الاقتصاد في إجراءات التنفيذ توحيد الإجراءات التالية للحجوز المتعددة، وأن يتولى مباشرتها حاجز واحد هو الحاجز الأول، إلا أن هذا الحاجز قد يعتمد أحيانا إلى الإضرار بمصلحة الحاجزين الآخرين ويظهر ذلك عندما يعتمد الحاجز الأول التباطؤ في الإجراءات، ففي الحالة التي يتم فيها ذلك فإن مصلحة الحاجز الثاني تصبح هي الأقوى وتبرر حله محل الحاجز الأول في مباشرة إجراءات التنفيذ، فضلا عن أن هذا الحل لازم في حالة زوال الحجز الأول لأي سبب، إذ إن هذا الزوال لا يؤثر في الحجز الثاني⁵.

¹ القضاة، مفلح عواد: مرجع سابق، ص322. حيدر، نصره مثلا: مرجع سابق، ص532.

² الحجار، حلمي محمد: أصول التنفيذ الجبري، بدون طبعة، بدون ذكر دار نشر، بدون ذكر بلد نشر، بدون ذكر سنة نشر، ص506.

³ راجع المواد (92،93،94) من قانون التنفيذ الفلسطيني.

⁴ الكيلاني، أسامة: مرجع سابق، ص329.

⁵ والي، فتحي: مرجع سابق، ص409.

ومن الأمثلة على الأسباب التي يزول فيها الحجز الأول في حالة تعدد الحجوز على المال غير المنقول الواحد عدم مباشرة الدائن الحاجز معاملات التنفيذ خلال شهرين من تاريخ الحجز، ففي هذه الحالة يزول الحجز الأول مع عدم تأثير ذلك على الحجوزات اللاحقة، كما أنه يجوز لهذا الحاجز الذي زال حجزه أن يكمل مع الحاجزين اللاحقين إذا ما طلب الحجز مرة أخرى¹.

ورد النص على حالة الحلول القانوني أو الاتفاقي محل الدائن في المادة (1/12) من قانون التنفيذ الفلسطيني²، ومثالها حالة حلول صندوق النفقة الفلسطيني محل الزوجة الدائن في قضايا النفقة وهي حالة حلول اتفاقي، حيث يقوم صندوق النفقة الفلسطيني وحسب قانونه وأنظمتها بدفع النفقة للزوجة التي امتنع زوجها عن دفع نفقتها، ومن ثم يقوم الصندوق بتحصيل ما دفعه بطريق الحلول محل الدائن اتفاقيا، وبإيداع نسخة عن الحلول الاتفاقي في ملف الدعوى ليكون للصندوق حقه في الدخول في الدعوى والحلول محل الدائن، وعندئذ لا يكون للدائن الأصل أي دور في إجراءات التنفيذ ما دام كان هناك اعتماد لحالة الحلول المتفق عليها من قبل المحكمة³.

يتبين مما سبق أن نظام الحلول في إجراءات التنفيذ على المال غير المنقول لا بد من وجوده، حيث إن بموجبه يحق للحاجز الثاني أن يحل محل الحاجز الأول في متابعة إجراءات التنفيذ على المال غير المنقول، ففي الحالة التي يكون فيها الحجز الأول صحيحا فإن الحاجز الثاني يكون عليه متابعة الإجراءات من آخر إجراء صحيح تم فيها، أما الحالة التي يكون فيها

¹ تراجع المادة (96) من قانون التنفيذ الفلسطيني التي تنص على أن "1. يعتبر الحجز كأن لم يكن إذا لم يتم البيع خلال شهرين من تاريخ توقيعه إلا إذا كان البيع قد أوقف بمقتضى القانون أو بحكم المحكمة أو باتفاق الخصوم. 2. لا يجوز الاتفاق على تأجيل البيع لمدة تزيد على شهرين من تاريخ الاتفاق. 3. لقاضي التنفيذ عند الاقتضاء أن يأمر بمد الميعاد لمدة تزيد على شهرين، وله أيضا إذا كانت الأموال المحجوزة مما يخشى تلفها أو كانت قيمتها لا تتحمل نفقات المحافظة عليها أن يأمر ببيعها في الحال لمصلحة الطرفين دون التقيد بالميعاد المنصوص عليه في البند (1) أعلاه وبالميعاد المقرر في المادة التالية".

² تنص المادة (1/12) على أن "من حل قانونا أو اتفاقا محل الدائن في حقه حل محله فيما اتخذ من إجراءات التنفيذ".

³ من مقابلة مع القاضي رائد عساف، مرجع سابق، تراجع المادة (4) من قانون صندوق النفقة الفلسطيني رقم (6) لسنة 2005 المنشور بتاريخ 2005/4/7.

الحجز الأول باطلا فإن الإجراءات التالية له تكون باطلة، وهنا يتوجب على الحاجز الثاني أن لا يعتمد على إجراءات الحجز الأول، وإنما عليه أن يقوم بمتابعة الإجراءات مستندا في ذلك إلى حجزه هو بحيث يبدأ من جديد بالإجراءات التالية للحجز الذي أجراه، فإذا اعتمد على الحجز الباطل أو على إجراء تال باطل تبعا أو باطل في ذاته، فإنه يكون عرضة للتمسك قبله بالبطلان الذي كان من الممكن التمسك به قبل الحاجز الأول، حيث لا يؤدي مجرد حلوله محل الحاجز الأول إلى تصحيح الإجراءات الباطلة¹.

يمكن رد أسباب الحلول إلى سببين رئيسيين:

الأول: أن يكون للدائن طالب الحلول مصلحة في التنفيذ على العقار أهم من مصلحة الدائن صاحب الأولوية في السير بإجراءات التنفيذ، كما إذا كان الدائن السابق في تسجيل التنبيه دائنا عاديا أو دائنا متأخرا في المرتبة، وكان طالب الحلول دائنا ممتازا متقدما في المرتبة².

ثانيا: أن يتعطل السير في إجراءات التنفيذ بسبب إهمال الدائن المباشر للتنفيذ، أو تنازله عن إجراءات التنفيذ أو شطب تسجيل تنبيهه لأي سبب من الأسباب³.

أما عن حالات الحلول في إجراءات التنفيذ فهي تتضح فيما يلي:

الحالة الأولى: الحلول لوجود مصلحة أقوى للحاجز اللاحق

تنص المادة (3/402) من قانون المرافعات المصري على أن "يجوز لمن أعلن تنبيهها لاحقا في التسجيل أن يطلب من قاضي التنفيذ أن يأذن له في الحلول محل الحاجز السابق في السير بالإجراءات".

تتضح صورة نص هذه المادة في أن يكون هناك دائن لاحق في تسجيل التنبيه سبقه دائن آخر في تسجيل تنبيهه، في هذه الحالة يجيز القانون للدائن اللاحق في تسجيل التنبيه أن

¹ والي، فتحي: مرجع سابق، ص410.

² الزيايدي، إسماعيل إبراهيم: مرجع سابق، ص193.

³ أبو الوفا، أحمد: مرجع سابق، ص811.

يطلب إحلاله محل الدائن السابق في التسجيل في السير في إجراءات التنفيذ وذلك إذا توافرت أسباب قوية تبرر ذلك، ومن الأمثلة على هذه الأسباب أن يكون الدائن الذي أعلن التنبيه اللاحق في التسجيل دائنا ممتازا متقدما في المرتبة، بينما يكون الدائن الذي أعلن التنبيه السابق في التسجيل دائنا عاديا أو متأخرا في المرتبة، ففي مثل هذه الحالة يعد الحلول جائزا وذلك حتى لا يحرم الدائن صاحب المصلحة الأهم من مباشرة الإجراءات، وحتى لا يتحمل نتائج عيوب الإجراءات التي يباشرها دائن ذات مصلحة أقل أهمية من مصلحته. ويتم الحلول هنا بطلب يقدم إلى قاضي التنفيذ بصفته قاضيا للأمور المستعجلة، فإذا أذن قاضي البيوع لطالب الحلول الحلول محل الدائن الأسبق في تسجيل التنبيه فإن القاضي يؤشر على هامش تسجيل التنبيه السابق وذلك بمجرد طلبه بعريضة تقدم إلى مكتب الشهر¹.

الحالة الثانية: الحلول للمحافظة على وحدة الضمان

تتضح صورة هذه الحالة في حالة ما إذا كان التنفيذ يجري على حصة شائعة، وتصل إجراءات التنفيذ إلى مرحلة إيداع قائمة شروط البيع، بينما يكون هنالك دائن ذو حق مقيد رتب على أعيان مفرزة تدخل ضمنها الحصة الشائعة، في هذه الحالة يجوز للدائن صاحب الحق المقيد أن يعرض رغبته في التنفيذ على الأعيان المفرزة ووقف التنفيذ على الذي سبق الشروع فيه على الحصة الشائعة؛ وذلك وفقا لما تنص عليه المادة (423) من قانون المرافعات المصري². ويتم طلب الحلول في هذه الحالة بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع، ويفصل فيه قاضي التنفيذ عند النظر في الاعتراضات المقدمة على قائمة شروط البيع، فإذا أجاز القاضي الدائن طالب الحلول في طلبه فإنه يقضي بوقف إجراءات التنفيذ الحاصلة على

¹ سيف، رمزي: مرجع سابق، ص445. تراجع المادة (2/403) من قانون المرافعات المصري التي تنص على أن "ويحصل التأشير بأمر القاضي بالحلول على هامش تسجيل التنبيه السابق والتنبيه اللاحق وذلك بمجرد طلبه بعريضة تقدم إلى مكتب الشهر".

² تنص المادة (423) من قانون المرافعات المصري على أن "إذا كان التنفيذ على حصة شائعة في عقار فلكل دائن ذي حق مقيد رتب على أعيان مفرزة تدخل ضمنها تلك الحصة الشائعة أن يعلن رغبته في التنفيذ على تلك الأعيان المفرزة وذلك بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع ووقف إجراءات التنفيذ الخاصة بهذه الحصة ويحدد الحكم القاضي بوقف الإجراءات المدة التي يجب أن خلالها إجراءات التنفيذ على الأعيان المفرزة".

الحصة الشائعة، ويحدد في نفس الحكم المدة التي يجب أن تبدأ خلالها إجراءات التنفيذ على الأعيان المفروزة وإذا لم يباشر الدائن الذي صدر الحكم بالوقف لمصلحته، إجراءات التنفيذ على الأعيان المفروزة خلال المدة المحددة في الحكم؛ فإنه يجوز للمنفذ على الحصة الشائعة أن يستأنف إجراءات التنفيذ على هذه الحصة. أما إذا قام الدائن الذي صدر الحكم بالوقف لصالحه بمباشرة إجراءات التنفيذ على الأعيان المفروزة خلال المدة التي حددها الحكم فإنه عندئذ يحل محل الحاجز المنفذ على الحصة الشائعة¹. ويكمن الغرض من الحلول في هذه الحالة في دفع ما يعود على المدين والدائنين من بيع الحصص الشائعة بثمن لا يتناسب مع قيمتها الحقيقية ومن تبويض الضمان².

الحالة الثالثة: الحلول بسبب إبطاء الدائن المباشر للإجراءات

تتضح صورة هذه الحالة من خلال نص المادة (414) من قانون المرافعات المصري؛ حيث أوجب القانون بموجب نص هذه المادة على حاجز العقار أن يقوم بإيداع قائمة شروط البيع خلال تسعين يوماً من توقيع الحجز أي من تاريخ تسجيل تنبيه نزع الملكية، وإلا اعتبر حجزه كأن لم يكن. ويتم الحلول في هذه الحالة بمجرد إيداع الحاجز اللاحق قائمة شروط البيع في قلم محكمة التنفيذ المختصة، والأمر هنا لا يستلزم إذنا من القضاء للقيام بذلك³. ويوجب القانون على الحاجز الأول أن يودع قلم محكمة التنفيذ أوراق الإجراءات التي أتمها خلال ثلاثة أيام من تاريخ إنذاره من الدائن اللاحق على يد محضر بتمام الحلول، ولا يعتبر هذا الحلول شرطاً لصحته، إذ إن الحلول يتم دون حاجة إلى إنذار الحاجز الذي لم يتم بإيداع القائمة، وإنما تكون أهمية هذا الإنذار لحصول الحلول في أنه شرط للرجوع على الحاجز الذي لم يتم بإيداع القائمة بالتعويض إذا ما ترتب عنه ضرر على عدم إيداع الأوراق التي في حوزته، أما بالنسبة للمصاريف التي أنفقها فإنها لا ترد إليه إلا بعد إيقاع البيع⁴.

¹ يونس، محمود مصطفى: مرجع سابق، ص 138-139. الزيايدي، إسماعيل إبراهيم: مرجع سابق، ص 194-195.

² سيف، رمزي: مرجع سابق، ص 447.

³ محمد، محمد نصر: مرجع سابق، ص 265.

⁴ الزيايدي، إسماعيل إبراهيم: مرجع سابق، ص 195.

الحالة الرابعة: الحلول بسبب زوال الحجز الأول

تنص المادة (453) من قانون المرافعات المصري على هذه الحالة؛ وتتضح صورتها في حصول الشطب لتسجيل تنبيه نزع ملكية الدائن مباشر الإجراءات بمعنى زوال حجزه. ويتم شطب تسجيل التنبيه عند توافر سبب من الأسباب التالية:

1- إذا تنازل الحاجز عن حجزه لاقتضاء حقه أو لأي سبب كان، وفي هذه الحالة لا بد من رضاء الدائنين الحاجزين والدائنين المقيدة حقوقهم قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية في حالة وجودهم¹.

2- أن يتم شطب تسجيل تنبيه الحاجز بقوة القانون، وذلك في حالة عدم إيداعه لفائمة شروط البيع خلال تسعين يوماً من تاريخ تسجيل التنبيه، أو إذا كان التنفيذ يجري على عقار الحائز بدون أن يتم تسجيل إنذاره والتأشير بتسجيله على هامش تسجيل التنبيه خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تسجيل التنبيه؛ وذلك وفقاً لما تنص عليه المادة (412) من قانون المرافعات المصري².

3- أن يصدر حكم قضائي بشطب تسجيل تنبيه مباشر الإجراءات لوجود عيب يشوبه³.

يجب الانتباه إلى أنه إذا تم شطب تسجيل تنبيه الحاجز الأول لأي سبب من الأسباب سالفة الذكر فإن نص المادة (435) من قانون المرافعات المصري، يوجب على مكتب الشهر العقاري أن يقوم بالتأشير بشطب تسجيل تنبيه الدائن مباشر الإجراءات على هامش كل تنبيه تسجيل آخر تناول ذات العقار، وأن يخبر الدائنين الحاجزين بهذا التأشير في خلال الثمانية أيام التالية له⁴.

¹ سيف، رمزي: مرجع سابق، ص 447.

² تنص المادة (412) من قانون المرافعات المصري على أن "يجب أن يسجل الإنذار وأن يؤشر بتسجيله على هامش تسجيل التنبيه خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تسجيل التنبيه وإلا سقط تسجيل التنبيه".

³ والي، فتحي: مرجع سابق، ص 413.

⁴ الزيايدي، إسماعيل إبراهيم: مرجع سابق، ص 196. سيف، رمزي: مرجع سابق، ص 448.

يحق لمن يلي الحاجز الذي زال حجزه أن يستمر في إجراءات التنفيذ- إذا لم يكن قد استوفى حقه-؛ وذلك بأن يودع ومن تلقاء نفسه قائمة شروط البيع الخاصة به، شريطة أن يتم هذا الإيداع والإخبار به والتأشير بهذا الإخبار خلال تسعين يوماً من تاريخ التأشير بشطب تسجيل التنبيه السابق، وإلا اعتبر تسجيل تنبيهه كأن لم يكن، وكان للحاجز التالي بعد أن يحصل على حكم- باعتبار هذا التسجيل كأن لم يكن- أن يطلب من مكتب الشهر العقاري شطبه، وأن يحل محله في مباشرة الإجراءات¹.

المطلب الثاني: الآثار الخاصة بالحجز على المال غير المنقول

الأصل أن الآثار التي تترتب على توقيع الحجز على أموال المدين المنقولة أو غير المنقولة هي آثار واحدة، سواء كانت هذه الأموال تحت يده أو في حوزته أو لدى شخص ثالث، إلا أن هناك آثار خاصة تترتب على إيقاع الحجز على أموال المدين والتي تختلف باختلاف طبيعة المال المحجوز، فإذا كان هذا المال المحجوز غير منقول فإنه يترتب على وضع إشارة الحجز عليه بعض الآثار الخاصة؛ وهذا ما سأوضحه في هذا المطلب من خلال فرعين.

الفرع الأول: عدم نفاذ التصرف بالمال غير المنقول المحجوز

يعتبر المال غير المنقول محجوزاً عند وضع إشارة الحجز عليه في دائرة تسجيل الأراضي المختصة، التي يمنع إفراغه لآخر وهذا ما تنص عليه المادة (5/110) من قانون التنفيذ الفلسطيني²، إلا أن ذلك لا يعني خروج المال غير المنقول المحجوز من ملك صاحبه المدين، إنما يبقى على ملكه إلى أن يتم بيعه، وله في ذلك أن يتخذ جميع الإجراءات التحفظية اللازمة للمحافظة عليه، كما أن تبعة هلاكه تقع على المدين. ولا يمنع وضع هذه الإشارة من إيقاع أية حجوزات أخرى من قبل دائنين آخرين على هذا المال، وإذا بيع المال غير المنقول فإن ثمنه يحل محله في ذمة المدين وإذا تبقى شيء من الثمن بعد البيع فإنه يؤول للمالك، غير أن

¹ والي، فتحي: مرجع سابق، ص413.

² تنص المادة (5/110) على أن "تخطر دائرة التنفيذ الجهة ذات الشأن بهذا القرار لتضع إشارة على قيد تلك الأموال منعا من إفراغها لآخر ولتوضح في جوابها ماهية القيود التملكية المتعلقة بتلك الأموال".

اعتبار هذه التصرفات صحيحة ونافاذة تجاه الغير لا يعني أن لها ذات الحكم تجاه الدائن الحاجز على المال غير المنقول، إذ إن رعاية حقه تتطلب أن لا تكون هذه التصرفات نافذة قبله، والقول بغير ذلك يؤدي إلى انعدام أية فائدة متوخاة من الحجز¹.

نشير هنا إلى أن التصرف في الأموال غير المنقولة لا يصبح نافذا بحق الغير، إلا من تاريخ تسجيله في سجل الأموال غير المنقولة، وهذا ما قرره المادة (3/16) من قانون تسوية الأراضي والمياه² رقم (40) لسنة 1952 والتي تنص على أن "في الأماكن التي تمت التسوية فيها، لا يعتبر البيع والمبادلة والإفراز والمقاسمة في الأرض أو الماء صحيحا إلا إذا كانت المعاملة قد جرت في دائرة التسجيل". ويترتب على ذلك أن جميع التصرفات التي قد يجريها المدين على ماله غير المنقول الذي بيده، بتاريخ لاحق لتاريخ الحجز لا تكون نافذة بحق الحاجز³.

يستخلص مما سبق أن منع المدين من التصرف بماله غير المنقول المحجوز عليه ليس معناه بطلان التصرفات التي ترد عليه بعد وضع إشارة الحجز، كون المال غير المنقول يبقى على ملك صاحبه المدين فيكون التصرف فيه صحيحا لأنه صادر من المالك، وإنما معناه عدم نفاذ التصرف في مواجهة الأشخاص الذين تتعلق حقوقهم بالمال غير المنقول⁴. بمعنى أنه يعتبر غير نافذ في مواجهة الحاجزين، وهم بذلك يستطيعون الاستمرار بالتنفيذ متجاهلين من صدر له التصرف؛ ودون الحاجة للحصول على حكم بذلك⁵.

يلاحظ هنا أن المنع من التصرف في المال غير المنقول يسري سواء كان تصرفا بمقابل كالبيع أو بدون مقابل كالهبة، وسواء كان التصرف ناقلا للملكية أو كان مقورا حقا عينيا على

¹ الكيلاني، أسامة: مرجع سابق، ص 333-334.

² نشر هذا القانون في العدد 1113 من الجريدة الرسمية الأردنية على الصفحة 279 بتاريخ 16/6/1952.

³ القضاة، مفلح عواد: مرجع سابق، ص 326.

⁴ النمر، أمينة: مرجع سابق، ص 153.

⁵ عمر، نبيل إسماعيل، خليل، أحمد، هندي، أحمد: التنفيذ الجبري، بدون طبعة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2004،

المال غير المنقول كحق الانتفاع أو الاستعمال أو الارتفاق أو الرهن أو الاختصاص أو الامتياز، ويشمل المنع من التصرف أيضا التصرف الصادر من المحجوز عليه أيا كانت طبيعته سواء انصب على المال غير المنقول كله أو كان مقصورا على جزء منه¹.

تجدر الإشارة بأنه لا ينفذ التصرف ولا يحتج به في مواجهة الدائن الحاجز ومن في حكمه والمشتري بالمزاد- ويكمن السبب في عدم نفاذه تجاه الأخير في عدم امتناع من يرغب في الشراء من الاشتراك في المزايعة، مما يترتب عليه بيع الأموال غير المنقولة بثمن بخس والإضرار بالدائنين- كما لا ينفذ التصرف في المال غير المنقول في مواجهة أصحاب الحقوق العينية الواردة عليه. والعبرة في نفاذ التصرف أو عدم نفاذه هي بتاريخ تسجيل محضر الحجز بصرف النظر عن أي اعتبار آخر كالغش أو سوء النية، فإذا صدر التصرف من المدين قبل تسجيل محضر الحجز فإنه يكون نافذا في مواجهة الحاجز ومن في حكمه، أما إذا لم يصدر إلا بعد تسجيل محضر الحجز فلا ينفذ في مواجهتهما، وفي الحالة التي تتبلغ فيها دائرة تسجيل الأراضي بوضع إشارة الحجز على المال غير المنقول في سجله لديها أثناء السير في معاملة البيع فإن عليها أن توقف هذه المعاملة عند النقطة التي وصلت إليها حتى ولو كانت هذه المعاملة قد وصلت إلى مرحلة استماع الفراغ² حيث تبقى المعاملة متوقفة لحين صدور قرار، إما برفع إشارة الحجز عن صحيفة المال غير المنقول بسبب قيام المدين بسداد دينه استجابة منه للإخطار الصادر بحقه وفقا لنص المادة (112) من قانون التنفيذ الفلسطيني³، إذ لا يوجد أي مبرر بعد استيفاء الدائن لحقه من الاستمرار في حجز المال غير المنقول المملوك للمدين، وإما في الحالة التي يأذن فيها للمدين بقرار صادر عن قاضي التنفيذ بأن يبيع أو يفرغ المال غير المنقول

¹ النمر، أمينة: مرجع سابق، ص154.

² القضاة، مفلح عواد: مرجع سابق، ص324. ويقصد بمرحلة استماع الفراغ" التوقيع النهائي الجاري فيما بين البائع أو وكيله وبين المشتري أو وكيله أمام مأمور تسجيل الأراضي بحضور اثنين من الشهود على عقد البيع، وهي آخر إجراء من إجراءات البيع إذ بها تنتقل ملكية المال غير المنقول من البائع إلى المشتري". الكيلاني، أسامة: مرجع سابق، هامش ص335.

³ تنص المادة (112) على أن" تبلغ دائرة التنفيذ المدين بورقة إخبار بالمعاملات الواقعة استنادا إلى المادتين السابقتين وتخطر به بأنه إذا لم يبادر إلى سداد دينه خلال شهر من تاريخ تبليغه بورقة الإخطار، فإنها ستباشر بالتنفيذ لبيع أمواله غير المنقولة المحددة بورقة الإخطار".

المحجوز، إذ إن قاعدة منع المدين في التصرف في أمواله غير المنقولة المحجوز عليها ليست قاعدة مطلقة، إنما عليها استثناء وهو ما جاء بنص المادة (117) من قانون التنفيذ الفلسطيني¹.

لم يحدد المشرع الفلسطيني بنص المادة سالفه الذكر الوجهة التي يجب أن تتجه إليها قيمة الدين المحكوم به مع الرسوم والنفقات، إلا أنه من المعروف أن تكون وجهتها بإيداعها في صندوق دائرة التنفيذ لحساب الدائن الذي كان المال محجوزا لمصلحته من أجل استيفاء دينه منها².

إن الاستثناء الوارد بنص المادة (117) السابق الإشارة إليها، إنما هو مقرر لمصلحة الدائن والمدين - صاحب المال غير المنقول - معا إذ أنه قد يحقق لهذا الأخير ثمنا أكبر من الثمن الذي قد يحصل عليه عن طريق المزايدة، بالإضافة إلى أنه يحقق له توفيراً بمصاريف البيع التي قد يتحملها نتيجة البيع عن طريق المزايدة العلنية بواسطة دائرة التنفيذ، وتجدر الإشارة هنا إلى أن قاضي التنفيذ عندما يعطي الإذن للمدين لا يعطيه له إلا بعد تقديم المدين كافة الضمانات، ومنها مثلاً إيداع شيك مصدق من قبل المشتري لقيمة الدين والنفقات والرسوم، أو كفالة بنكية موقوف صرفها على الفراغ أو البيع، وهذا يعفي الدائن والمدين والمحكمة من إتباع الإجراءات الطويلة نسبياً في بيع الأموال غير المنقولة الوارد عليها النص في قانون التنفيذ الفلسطيني، ويتمشى مع طبيعة التنفيذ الواجب أن تتم بسرعة، ومن البديهي أن قاضي التنفيذ لا يعطي هذا الإذن كذلك إلا في الحالة التي يكون فيها الثمن الذي تم الاتفاق عليه بين المدين والمشتري يزيد عن قيمة الدين والرسوم³، أما بالنسبة للدائن فإنه يؤدي إلى التعجيل بالحصول على حقه من ناحية، ومن ناحية أخرى فإنه إذا كان البيع سيتم بسعر أعلى فإن حصيلة التنفيذ سوف تكون أكبر مما يؤدي إلى ازدياد فرص الدائنين في استيفاء حقوقهم كاملة إذا ارتفعت هذه الحصيلة⁴.

¹ تنص المادة (117) على أن "يجوز لقاضي التنفيذ بقرار يصدره أن يأذن للمدين بأن يبيع أو يفرغ للآخرين أمواله غير المنقولة المحجوزة بشرط أن يقتطع من ثمنها حين البيع أو الفراغ قيمة الدين المحكوم به مع الرسوم والنفقات.

² الكيلاني، أسامة: مرجع سابق، ص 335.

³ من مقابلة مع القاضي رائد عساف، مرجع سابق.

⁴ القضاة، مفلح عواد: مرجع سابق، ص 327.

تري الباحثة أن المشرع الفلسطيني راعي مصلحة الدائن ومصلحة المدين في النص على الاستثناء الوارد في نص المادة (117) من قانون التنفيذ حيث تظهر مصلحة المدين في التقليل من المصاريف التي سوف يتكبدها إذا ما تم البيع في المزاد العلني، وتبدو كذلك من ناحية أخلاقية حيث إنه يقوم ببيع أمواله غير المنقولة بدون علم الكافة بحقيقة وضعه المالي، خاصة في حالة كون المدين عبارة عن شركة فعندما يتم النشر على أنها مدينة وأن أموالها تباع بالمزاد العلني فإن ذلك يؤدي إلى انعدام الثقة بها في السوق مما يؤثر على سمعتها، أما مصلحة الدائن فتظهر في السرعة في اقتضاء حقه.

يوجد استثناء آخر على هذه القاعدة إضافة للاستثناء الذي نصت عليه المادة (117)، وهو الاستثناء الذي جاء به نص المادة (2/116) من قانون التنفيذ الفلسطيني، حيث تنص المادة على أن "إذا إدعى المدين أن لديه أموالاً يمكن أن يوفرها لدفع الدين إذا أمهل، وأن بيع أمواله غير المنقولة مع مراعاة جميع ظروف القضية قد يوقعه في ضيق غير مناسب فعلى قاضي التنفيذ أن يدعو الفريقين ويسمع أقوالهما فإذا اقتنع بصحة إدعاء المدين أصدر قراراً بتأخير البيع لمدة أقصاها ستة أشهر أو بدفع الدين المحجوزة من أجله أقساطاً خلال المدة التي تقررها المحكمة مع بقاء الحجز على تلك الأموال إلى أن يتم وفاء الدين كاملاً".

ومن المفيد الإشارة هنا إلى نص هذه المادة ينطبق في الحالة التي يتقدم بها المدين لقاضي التنفيذ المختص بالضمانات اللازمة لإعطائه هذه المهلة.

الفرع الثاني: تقييد حق المالك في استعمال المال غير المنقول واستغلاله

بينت فيما سبق أن وضع إشارة الحجز على صحيفة المال غير المنقول في دائرة الأراضي المختصة يعني أن هذا المال أصبح محجوزاً، ونتيجة لذلك فإن حق المدين في استعمال ماله غير المنقول المحجوز واستغلاله يصبح مقيداً، ويظهر ذلك من خلال اعتبار الثمار الناتجة عنه محجوزة، ومن خلال تقييد حق المالك في تأجير ماله غير المنقول المحجوز واستغلاله؛ وهذا ما سأوضحه في هذا الفرع على النحو التالي:

أولاً: إلحاق الثمار بالمال غير المنقول المحجوز

يترتب على حجز المال غير المنقول بوضع إشارة الحجز عليه اعتبار ثماره محجوزة من تاريخ وضع اليد حيث تنص المادة (1/114) من قانون التنفيذ الفلسطيني على أن "تلق بالأموال غير المنقولة ثمارها وإيراداتها عن المدة التالية لوضع اليد عليها".

يتضح من نص هذه المادة أن ثمار المال غير المنقول تعتبر جزءاً منه، لذا فإن حجزها يتم وفقاً لإجراءات الحجز عليه؛ رغم أنها تعتبر منقولات بحسب المال، ويتم توزيع ثمنها كما يوزع ثمن المال غير المنقول، بحيث تكون الأولوية في الحصول على الثمن منها للدائنين المرتهنيين وأصحاب الحقوق الممتازة بحسب درجاتهم، وإذا بقي شيء بعد حصول هؤلاء على حقوقهم فإنه يقسم بالمحاصة - أي قسمة غرماء - حتى ولو كان الحاجز بينهم كون الحجز لا يعطي الحاجز أو يخوله أي أولوية على غيره من الدائنين¹، أما بخصوص مشتري المال غير المنقول بالمزاد فإنه لا يحصل على ثماره إلا من تاريخ رسو المزاد عليه، وفي الحالة التي لا يوجد فيها بين الدائنين دائن ممتاز فإن ثمن الثمار وثمرن المال غير المنقول يوزع بالمحاصة بين الدائنين العاديين، أما في حالة وجود دائن ممتاز بين الدائنين العاديين فإن له حق التقدم على ثمن الثمار وثمرن المال غير المنقول معاً. وترجع الحكمة من إلحاق الثمار بالمال غير المنقول إلى دفع ما قد يلحق بالدائن الممتاز من ضرر جراء طول مدة إجراءات التنفيذ، وحتى لا يعتمد الدائن العادي إذا كان هو مباشر الإجراءات على إطالة أمد التنفيذ بهدف زيادة مدة توليد الثمار حتى يستفيد من اقتسام ثمارها بطريق المحاصة بين جميع الدائنين².

كما أن الإبقاء على الثمار دون إلحاقها بالمال غير المنقول المحجوز من شأنه أن يدفع المدين أيضاً إلى تعمد الإطالة في الإجراءات حتى يتمتع بثمارها أطول مدة ممكنة، لذا فإن إلحاق الثمار بالمال غير المنقول يؤدي إلى عدم إقبال المدين على إثارة المنازعات وافتعالها في

¹ أبو الوفا، أحمد: مرجع سابق، ص 654.

² عمر، نبيل إسماعيل: التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، بدون طبعة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 1995، ص 325-326.

سبيل تعطيل الإجراءات، وبالتالي دفع الضرر الذي قد يلحق بالدائن الممتاز جراء هذا التعمد في الإطالة في الإجراءات. غير أنه ينبغي التأكيد على أنه إذا كانت الحكمة من إلحاق الثمار بالمال غير المنقول منع الضرر عن الدائن الممتاز إلا أن ذلك لا يعني أن هذه الثمار لا تلحق بالمال غير المنقول إلا في الحالة التي يوجد بها دائنين ممتازين بين الحاجزين، بل إن هذه الثمار تلحق بالمال غير المنقول أياً كانت صفة الدائنين الحاجزين سواء كانوا عاديين أو ممتازين، حيث إن إلحاق الثمار بالمال غير المنقول هو أثر من آثار الحجز التنفيذي عليه، ولا يعتبر أثر لوجود تأمين خاص، لذلك قلنا إنه في حالة عدم وجود دائنين ممتازين فإن الثمار توزع محاصصة بين الدائنين العاديين أي قسمة غرماء كل بحسب قيمة دينه¹. كما أنه لا يمكن انتظار الثمار حتى تتضح لكي يتم الحجز عليها كون الثمار بحسب طبيعتها تتلف، وكونها كذلك بحاجة إلى نفقات حفظ ومصاريف، فيجب أن يتم الحجز عليها بإجراءات سريعة؛ وهذا يتفق مع نص المادة (2/9) من قانون التنفيذ الفلسطيني².

تلحق بالمال غير المنقول ثماره سواء كانت ثمار مادية أو ثمار مدنية؛ ويقصد بالثمار المادية" الغلة الناتجة عن المال غير المنقول سواء كانت غلة طبيعية تنتج بفعل الطبيعة كالمعادن والأحجار، أو كانت ثمار مشحونة بفعل الإنسان كالمحصولات الزراعية"³.

أما الثمار المدنية فهي "أجرة العقار أو إيراده، فلا يلحق بالعقار منها إلا ما يخص المدة التالية لتسجيل التنبيه، فلو سجل التنبيه في منتصف الشهر مثلاً فإن الذي يلحق بالعقار هو أجرة النصف الأخير من الشهر"⁴.

¹ الكيلاني، أسامة: مرجع سابق، ص338.

² من مقابلة مع القاضي رائد عساف، مرجع سابق. تراجع المادة (2/9) والتي تنص على أن "لا يجوز لدائرة التنفيذ مباشرة إجراءات التنفيذ الجبري إلا بعد انقضاء المواعيد المذكورة في البند (2) أعلاه ما لم يبادر المدين بالتنفيذ اختياراً، ومع ذلك إذا قامت خشية من تلف أو ضياع أو تهريب أموال المدين أو غير ذلك من العوارض التي تعدم محل التنفيذ أو تنتقص منه، فإنه يجوز لدائرة التنفيذ وبقرار من قاضي التنفيذ الحجز على أموال المدين المنقولة وغير المنقولة قبل انقضاء هذه المواعيد".

³ النمر، أمينة: مرجع سابق، ص159.

⁴ جميعي، عبد الباسط، الفزائري، أمال: التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، بدون طبعة، منشأة المعارف، الإسكندرية، بدون ذكر سنة نشر، ص175.

يلاحظ هنا أن تحديد الثمار المستحقة للدائنين لا يثير صعوبة بالنسبة للثمار المدنية حيث إنه لا يلحق بالمال غير المنقول إلا الأجرة أو الإيراد عن المدة التالية لوضع إشارة الحجز بصرف النظر عن تاريخ استحقاق الأجرة، إلا أن هذا التحديد قد يثير صعوبة بالنسبة للثمار المادية كالمحصولات الزراعية نظراً لأن هذه الثمار قد تبقى في الأرض قبل الإلحاق ولو كان جنيهاً تم في تاريخ لاحق. ونرى أنه لا يلحق بالمال غير المنقول إلا الثمار عن المدة التالية لتاريخ الإلحاق بصرف النظر عن تاريخ الجني، فإذا كان المحصول بقي في الأرض قبل الإلحاق مدة مساوية للمدة التي بقي فيها بعد إلحاق الثمار بالمال غير المنقول؛ فلا يلحق بالثمار إلا نصفها فقط، وهذا الرأي يراعي مصلحة المحجوز عليه ويتفق مع القانون والحكمة من الإلحاق، حيث أن القانون يهدف إلى حماية حقوق الدائنين الحاجزين من التاريخ الذي يتعلق فيه حقهم بالمال غير المنقول، وهذا التاريخ هو تاريخ وضع إشارة الحجز فما ينتج عن المال غير المنقول بعد هذا التاريخ يكون من حق الدائنين الحاجزين، أما ما يكون ناتجاً عن مدة سابقة عليه يكون من حق المدين المحجوز على ماله¹.

أما البعض الآخر فيرى أن الأخذ بالرأي السابق قد خلق صعوبات عملية في تقدير النسبة بين المدتين، لهذا فقد أخذ هذا البعض بالقاعدة التي أوردها القانون الفرنسي؛ والتي تلحق بالعقار الثمار الطبيعية والصناعية التي تجنى بعد تسجيل التنبية، حيث يرون أن هذه القاعدة تمتاز بالبساطة، وتتجنب الصعوبات التي تنشأ عن حساب مدة بقاء الثمار في العقار قبل التسجيل وبعده².

تؤيد الباحثة القاعدة التي أخذ بها القانون الفرنسي، وهي ذاتها التي أخذ بها المشرع الفلسطيني في نص المادة (1/114) من قانون التنفيذ؛ حيث إنها قاعدة سهلة وواضحة، ولا تحتاج إلى أي إجراءات أخرى غير التأكد من أن هذه الثمار قد نضجت؛ بعد توقيع إشارة الحجز على صحيفة الأموال غير المنقولة في دائرة التسجيل المختصة.

¹ عمر، نبيل إسماعيل: مرجع سابق، ص 327. النمر، أمينة: مرجع سابق، ص 159.

² الزيايدي، إسماعيل إبراهيم: مرجع سابق، ص 202.

يجوز حجز بدل إيجار العقار المحجوز وذلك بطرق الحجز على أموال المدين لدى الغير عملاً بنص المادة (1/71) من قانون التنفيذ الفلسطيني¹، حيث يتم تقدير هذا الحجز وإشعار المستأجر بالحضور إلى دائرة التنفيذ لتقديم تقرير بما في الذمة، والمقصود بذلك الحصول على إقرار من المستأجر المدين للمدين إن كان للمدين أي أموال له عنده، وكذلك بدل الإيجار لدى دائرة التنفيذ اقتضاء للدين الأصلي، ويعتبر في هذه الحالة دفعا صحيحا للأجرة. لكنه يلاحظ أن نص المادة (2/72) من ذات القانون²؛ قد أوردت قيودا يقيد دائرة التنفيذ في تبليغ ورقة الحجز وهو إلزام الدائن بإيداع مبلغ كاف لأداء رسم محضر التقرير بما في الذمة، وهذا النص مأخوذ عن النص المصري المشابه في قانون المرافعات ولا يوجد في قانون رسوم المحاكم ما يشير إلى رسم تقرير ما في الذمة. مع ملاحظة أن نص المادة (116) من قانون التنفيذ الفلسطيني يطبق على حالة الحجز على قيمة المأجور إذا ما تم استيفاء الدين خلال سنة من عوائد الأجرة فلا يتم البيع بالمزاد العلني بهذه الحالة³.

نتساءل هنا عن الحالة التي تباع فيها الثمار قبل جنيها بعقد ثابت التاريخ قبل وضع اليد- وهو ما يعرف ببيع السلم⁴- ويتم جنيها بعد وضع اليد فما هو مصير هذا البيع؟.

ذهب البعض في فرنسا إلى أن مثل هذا البيع يكون نافذا في مواجهة الحاجزين إذا كانوا من الدائنين العاديين، إلا أن هذا البيع لا ينفذ في مواجهة الدائن المرتهن ومن في حكمه، إلا إذا كان هذا البيع ثابت التاريخ قبل قيد الرهن لدى دائرة تسجيل الأراضي⁵، إلا أن الرأي الغالب ذهب إلى أن مثل هذا البيع ينفذ قبل الدائن المرتهن، لأن رهن المال غير المنقول لا يغل يد

¹ تنص المادة (1/71) على أن "يجوز حجز بدل إيجار أموال المدين المنقولة وغير المنقولة كما يجوز حجز أجرته عن الأعمال والخدمات الخصوصية التي يكون مستخدما بها على ألا يحجز أكثر من ربعها".

² تنص المادة (2/72) على أن "لا يجوز لدائرة التنفيذ تبليغ ورقة الحجز إلا إذا أودع طالب الحجز خزانة الدائرة مبلغا كافيا لأداء رسم محضر التقرير بما في الذمة ويؤشر بالإيداع على أصل التبليغ وصورته".

³ من مقابلة مع القاضي رائد عساف، مرجع سابق.

⁴ بيع السلم هو "كالبيع بالإيجاب والقبول يعني إذا قال البائع أسلمتكم ألف قرش على مائة كيل حنطة وقبل الآخر انعقد السلم إلى شهر حيث لم يذكر الأصل". ويكون صحيحا في الأشياء التي تقبل التعيين بالقدر والوصف كالجودة والخسة اللتين يكون ضبطهما بخلاف ما لا يمكن كالديبس والفحم. راجع المواد 380، 381، 386، 387 من مجلة الأحكام العدلية.

⁵ النمر، أمينة: مرجع سابق ص 160.

مالكه عن إدارته بعد قيد الرهن، لأن حق الدائن المرتهن يتعلق في الثمار شأنه في ذلك شأن الدائن العادي منذ تاريخ وضع اليد، وعليه إذا بيعت الثمار بعقد ثابت التاريخ قبل وضع اليد فإنها لا تكون مضمونة بالحجز¹.

تنص المادة (3/115) من قانون التنفيذ الفلسطيني على أن "إذا كان المال غير المنقول مؤجراً اعتبرت الأجرة المستحقة عن المدة التالية لوضع اليد محجوزة تحت يد المستأجر وذلك بمجرد تكليفه من دائرة التنفيذ بعدم دفعها للمدين".

يتضح من نص هذه المادة أن الثمار المدنية التي تلحق بالمال غير المنقول يبدأ حسابها من تاريخ وضع اليد، وعليه فإن أجرة المال غير المنقول لا تلحق به عن مدة سابقة على وضع اليد ولو استحق أداءها بعدها. أما إذا كانت الأجرة تدفع مؤخراً واستحق أداءها بعد وضع اليد فإنها تلحق بالمال غير المنقول بقدر المدة التالية لوضع اليد، ولا تلحق الأجرة المقابلة للمدة السابقة على التسجيل.

يتقرر إحقاق الثمار بالمال غير المنقول من تاريخ وضع اليد؛ وعليه فإن تصرف المالك فيها قبل هذا التاريخ يعتبر صحيحاً نافذاً حتى ولو لم تكن الثمار نضجت إلا بعد وضع اليد، إلا أنه يشترط أن يكون التصرف ثابت التاريخ قبل وضع اليد هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى يجب ألا يشوبه التدليس، وأن يكون من قبيل أعمال الإدارة الحسنة².

ينطبق الحكم ذاته على العقار المرهون؛ بمعنى أن الثمار والإيرادات التي لم يتم جنيهاً أو قبضها وقت تسجيل تنبيه نزع الملكية، ولم يسبق للراهن التصرف فيها، يلحق منها بالعقار المرهون ما يخص المدة التي تبدأ من وقت تسجيل التنبيه، وتنتهي برسو المزاد ويستوي في ذلك أن تكون الثمار طبيعية أو مدنية، ويشمل ثمار العقار الأصلي المرهون وثمار ملحقاته، ولو كانت هذه الملحقات قد حدثت بعد الرهن كبناء طابق جديد فوق المنزل المرهون. وبناء على ذلك إن الثمار التي تم جنيهاً والإيرادات التي تم قبضها، قبل تسجيل التنبيه لا تلحق بالعقار ولا

¹ الكيلاني، أسامة: مرجع سابق، ص338.

² النمر، أمينة: مرجع سابق ص160.

يشملها الرهن، وكذلك الثمار والإيرادات التي لم يتم جنيها أو قبضها ولكن حصل التصرف فيها بتاريخ ثابت قبل تسجيل التتبيه تعتبر ملكا للمتصرف إليه وتجنى أو تقبض لحسابه، ما لم يكن التصرف الصادر بشأنها حاصلًا عن غش من الراهن أو الحائر. أما الثمار والإيرادات التي لم يتم قبضها أو جنيها أو التصرف فيها قبل تسجيل التتبيه، فإنه يخرج منها ما يقابل المدة السابقة على تسجيل تتبيه نزع الملكية ولا يشملها الرهن، وما يقابل المدة التالية لذلك التسجيل إلى يوم رسو المزاد هو الذي يلحق بالعقار أو يشملها الرهن¹.

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 طرفًا في الإجراءات، أما إذا كان ثمن المال غير المنقول كافيًا فلا يسأل المدين عن الثمار؛ وذلك لإنعدام مصلحة الدائنين في مطالبته بالثمار لأن مناط هذه المطالبة هو أن يتبين عدم كفاية ثمن المال غير المنقول لوفاء الديون².

يبدو أحيانًا منذ البداية أن ثمن المال غير المنقول لن يكفي لوفاء الديون، لذلك قرر المشرع الفلسطيني أنه يجوز للدائن الحاجز أو لأي دائن بيده سند تنفيذي أن يطالب بجني الثمار وإيداعها خزينة المحكمة، بحيث يتم ذلك بتقديم طلب لقاضي التنفيذ بهذا المعنى، ويصدر القاضي أمره بناء على الطلب بتكليف أحد من مأموري الحجز أو من الموظفين بحصاد المحصولات وجني الثمار وبيعها، وتباع المحصولات والثمار في الحالتين بالمزاد أو بأية طريقة أخرى يحددها قاضي التنفيذ ويأذن بها ويودع الثمن في خزينة دائرة التنفيذ، أو في صندوق الأمانات في دائرة التنفيذ³، مع ملاحظة أنه إذا كانت قيمة الثمار أو المحصولات في خلال عام تكفي لسداد الدين للدائن الحاجز، فإنه يتم تأخير معاملات التنفيذ الجبري بطريق البيع لهذه المدة

¹ مرقس، سليمان: مرجع سابق، ص 53-54.

² جميعي، عبد الباسط، الفزائري، آمال: مرجع سابق، ص 173.

³ راتب، علي محمد وآخرون: قضاء الأمور المستعجلة، الجزء الثاني، بدون طبعة، بدون ذكر دار نشر، بدون ذكر بلد نشر، بدون ذكر سنة نشر، ص 1049.

ويبقى الحجز قائماً إلى حين استيفاء الدين؛ وهذا ما تنص عليه المادة (2،3/114) من قانون التنفيذ الفلسطيني¹.

يتبين من نص المادة سالفة الذكر أنه لا يجوز للمدين أن يبيع ثمار العقار وحاصلاته إلا بالمزاد، أو بالطريقة التي يأذن بها القاضي، وأن يودع ثمن البيع خزينة المحكمة. وبهذين الإجراءين يكفل المشرع حصول تصرف المدين في الثمار والحاصلات تحت إشراف القاضي، شأنه في ذلك شأن البيع الذي يجريه المحضر أو أحد الدائنين أو غيرهم ممن يكلفهم القاضي بالبيع². ويتضح من ذلك أن البيع لا بد أن يكون بالمزاد أو بإذن من قاضي التنفيذ، وبعبارة أخرى فإنه حتى يعتبر البيع الذي يقوم به المدين دون إذن من القاضي من قبيل أعمال الإدارة الحسنة، فإنه لا بد من أن يتم عن طريق المزاد، ولا يمكن ضمان البيع بثمن المثل في هذا المزاد، وسيحدد الثمن وفقاً لطرف المزاد³.

يتعين على دائرة التنفيذ تأمين وصول المستأجر إلى الأموال غير المنقولة طالما أن عقد إيجاره سابقاً على تاريخ وضع اليد على المال غير المنقول، كما يتعين عليها ألا تعيق وصول الدائن المضمون بحقوق على المحصول في المال غير المنقول لأهداف الاهتمام بالمحصول ورعايته وهذا ما تنص عليه المادة (4/114) من قانون التنفيذ الفلسطيني⁴.

يتميز حجز الثمار عن طريق إلحاقها بالمال غير المنقول بأنه حجز له طبيعته الخاصة، ونجمل هذه الطبيعة بالميزات التالية:

¹ تنص الفقرة الثانية من المادة (114) على أن "لقاضي التنفيذ سواء من تلقاء نفسه أو بناء على طلب من الدائن الحاجز أن يكلف أحداً من مأموري الحجز أو غيرهم من موظفي دائرة التنفيذ حصاد المحصولات وجني الثمار وبيعها". أما الفقرة الثالثة من نفس المادة فتتص على أن "تباع الثمار والمحصولات بالمزايدة أو بأي طريقة أخرى يأذن بها قاضي التنفيذ ويودع الثمن في خزينة دائرة التنفيذ".

² زغول، إسكندر سعد: قاضي التنفيذ علماً وعملاً، بدون طبعة، دار الفكر العربي، بدون ذكر بلد نشر، 1974، ص375.

³ عبد الفتاح، عزمي: نظام قاضي التنفيذ في القانون المصري والمقارن، بدون طبعة، دار النهضة العربية، القاهرة، 1978، ص515.

⁴ تنص المادة (4/114) على أن "على دائرة التنفيذ ألا تعيق الوصول إلى الأموال غير المنقولة من قبل المستأجر أو الدائن المضمون بحقوق على المحصول في المال غير المنقول لأهداف رعاية أو حصاد المحصول".

أ. يتم هذا الحجز بإجراءات حجز الأموال غير المنقولة؛ رغم أنه يقع على منقولات-وهي الثمار حيث إنه يجب إتباع طريق حجز المنقول عند الحجز على الثمار الطبيعية الموجودة في العين، أو حجز ما للمدين لدى شخص ثالث عند الحجز على الثمار المدنية أي أجرة المال غير المنقول إذا كان مؤجرا- إلا أن المشرع أعفى الدائن من إتباع إجراءات حجز المنقول أو حجز ما للمدين لدى شخص ثالث، واعتبر الثمار محجوزة مع المال غير المنقول؛ كنتيجة لإجراءات الحجز على المال غير المنقول.

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

ت. يتميز هذا الحجز بأنه حجز عام لأنه يشمل جميع الثمار التي تستحق بعد وضع اليد، رغم أن القاعدة في الحجز هي تحديد المال بدقة وتعيينه تعيينا نافيا للجهالة، فلا يعتبر محجوزا إلا ما تم حصره ووصفه، وهذا هو الأساس في عدم جواز الحجز على أموال مستقبلية لأن الأموال غير الموجودة وقت الحجز لا يمكن حصرها وتعيينها. أما في حالة إلحاق الثمار بالمال غير المنقول فإن الحجز يتناول جميع الثمار التي ينتجها بصفة عامة دون تحديد أو تعيين أو حصر، لهذا فإن حجز الثمار الحاصلة نتيجة للإلحاق يعتبر ضربا شادا 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 أن المال المحجوز منقول.

ث. إن هذا الحجز لا يليه بيع للثمن وفقا لإجراءات البيع بالمزاد العلني، إنما يقوم المدين نفسه ببيعها دون إتباع إجراءات المزايدة، ويعتبر مسؤولا عن قيمتها تجاه الدائنين الحاجزين¹.

ثانيا: تقييد حق المدين في تأجير ماله غير المنقول المحجوز

لا يترتب على توقيع الحجز على المال غير المنقول إخراجه من ملك صاحبه، إنما يبقى مالك له. فقد يستغل المدين ماله غير المنقول بنفسه كأن يزرع أرضه أو يقيم في مسكنه، وقد يستغله عن طريق تأجيره للغير.

إذا لم يكن المال غير المنقول مؤجرا اعتبر المدين حارسا عليه إلى أن يتم البيع ما لم يحكم قاضي التنفيذ بعزله من الحراسة أو بتحديد سلطته، وذلك بناء على طلب من الدائن الحاجز أو أي دائن بيده سند تنفيذي، وللمدين الساكن في العقار أن يبقى ساكنا فيه بدون أجره إلى أن يتم البيع وهذا ما تنص عليه المادة (2،1/115) من قانون التنفيذ الفلسطيني².

ينطبق هذا النص في حالة كون المال غير المنقول غير مؤجر ويشغله المدين بنفسه، أما في حالة كون المال غير المنقول مؤجرا وتم وضع اليد عليه؛ فبمجرد تكليف المستأجر بعدم دفع ما يستحق من الأجرة للمدين، سواء من جانب الحاجز أو من جانب أي دائن بيده سند تنفيذي، فإن ذلك يعتبر حجرا على الأجرة تحت يد المستأجر دون حاجة لأي إجراء آخر؛ حيث إنه يترتب على قيام المستأجر بدفع الأجرة للمدين بعد هذا التكليف البطلان³، وإذا قام المستأجر بدفع الأجرة للمالك قبل هذا التكليف فإن دفعه يعتبر صحيحا ويسأل عنها المدين. كذلك إذا قام المستأجر بدفع الأجرة للمالك ولم يكن قد كلف بعدم دفعها له فإن دفعه هذا يعتبر صحيحا، ولو كان عالما بالشروع في التنفيذ على المال غير المنقول في مواجهة المؤجر⁴.

¹ جميعي، عبد الباسط، الفزائري، أمال: مرجع سابق، ص172-173. الكيلاني، أسامة: مرجع سابق، ص340.

² تنص المادة (115) على أن "1- إذا لم يكن المال غير المنقول مؤجرا اعتبر المدين حارسا عليه إلى أن يتم بيعه ما لم يقرر قاضي التنفيذ عزله من الحراسة أو تحديد سلطاته عليها. 2- للمدين الساكن في العقار أن يبقى ساكنا فيه دون أجره إلى أن يتم البيع وعليه إخلاؤه فور تمام البيع".

³ عبد الرحمن، فايز أحمد: مرجع سابق، ص544.

⁴ عمر، نبيل إسماعيل: مرجع سابق، ص330. أنظر المادة (3/115) من قانون التنفيذ الفلسطيني التي تنص على أن "إذا كان المال غير المنقول المحجوز مؤجرا اعتبرت الأجرة المستحقة عن المدة التالية لوضع اليد محجوزة تحت يد المستأجر وذلك بمجرد تكليفه من دائرة التنفيذ بعدم دفعها للمدين". كذلك المادة (407) من قانون المرافعات المصري.

بناء على ما تقدم فإنه يحق للدائن الحاجز أو لأي دائن بيده سند تنفيذي أن يكلف المستأجر بعدم دفع ما يستحق من الأجرة للمدين بعد تسجيل تنبيه نزع الملكية، ويقوم هذا التكليف مقام الحجز تحت يد المستأجر دون الحاجة إلى أي إجراء آخر، ولا يشترط لهذا التكليف أن يتخذ شكلا معينا، ويعتبر صحيحا حتى ولو لم تشتمل ورقته على البيانات الواجب توافرها في إعلان حجز ما للمدين لدى الغير، كما أنه لا يوجد داعي لإبلاغ المدين بهذا التكليف¹.

أما بالنسبة لسلطة المدين في تأجير ماله غير المنقول فإنها تصبح مقيدة، فإذا قام المدين بتأجير عقاره المحجوز فإن عقود الإجارة لا تكون نافذة في مواجهة الدائنين الحاجزين ولا في مواجهة مشتري العقار بالمزاد أيا كانت مدتها. أما عقود الإجارة التي يكون المدين قد أبرمها قبل وضع اليد فإنها تكون صحيحة وصادرة بمقتضى سلطة حرة غير مقيدة، لذلك فإنها تكون نافذة في مواجهة الدائنين الحاجزين وفي مواجهة المشتري بالمزاد. ويلزم للاحتجاج في مواجهة الغير بعقود الإجارة السابقة على وضع اليد أن تكون ثابتة التاريخ وخالية من الغش².

وبخصوص قبض الأجرة مقدما والمخالصة بها، فإنه في حالة كونها ثابتة التاريخ قبل وضع اليد فإنها تنفذ في حق الدائنين الحاجزين سواء كانوا عاديين أو ممتازين، كما أنها تنفذ في مواجهة مشتري العقار بالمزاد بشرط ألا تزيد مدة الأجرة على ثلاث سنوات. أما إذا زادت مدة الأجرة على ثلاث سنوات وجب أن تكون المخالصة أو الحوالة مسجلة قبل وضع اليد إذا كان الحاجزين دائنين عاديين، أو قبل قيد الرهن إذا كان من بينهم دائن مرتهن، أو قبل تسجيل حكم مرسى المزاد بالنسبة لمشتري العقار بالمزاد؛ وهذا بحسب ما تنص عليه المادة (1046) من القانون المدني المصري³، ويجوز لأصحاب الشأن في جميع الأحوال المتقدمة رفع الدعوى بطلب عدم نفاذ التصرف متى توافرت شروط الدعوى البوليصة. وإذا لم تكن المخالصة عن

¹ الزيايدي، إسماعيل إبراهيم: مرجع سابق، ص 219.

² النمر، أمينة: مرجع سابق، ص 156-157.

³ تنص المادة (1046) من القانون المدني المصري على أن "1- لا تكون المخالصة بالأجرة مقدما لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات ولا الحوالة بها كذلك نافذة في حق الدائن المرتهن إلا إذا كانت ثابتة التاريخ قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية. 2- أما إذا كانت المخالصة أو الحوالة لمدة تزيد على ثلاث سنوات فإنها لا تكون نافذة في حق الدائن المرتهن ما لم تكن مسجلة قبل قيد الرهن، وإلا خفضت المدة إلى ثلاث سنوات مع مراعاة الحكم الوارد في الفقرة السابقة".

الأجرة المعجلة أو الحوالة بها ثابتة التاريخ قبل وضع اليد فيفترض أنها قد تمت بعد وضع اليد، وبالتالي لا يحتج بها على من تقدم ذكرهم إلا لمدة سنة واحدة¹. على أن المادة (1046) من القانون المدني المصري نصت على أن المخالصة بالأجرة مقدما لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات والحوالة بها لا تكون نافذة في حق الدائن المرتهن، إلا إذا كانت ثابتة التاريخ قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية، وبناء على ذلك سواء كان الدائن المرتهن هو الحاجز أو كان الحاجز دائئا آخر ثم أصبح المرتهن طرفا في الإجراءات عملا بنص المادة (417) من قانون المرافعات المصري، فإنه لا يجوز الاحتجاج قبله بالمخالصة أو الحوالة لمدة سنة إلا إذا كانت ثابتة التاريخ قبل تسجيل التنبيه، بينما يلاحظ أن نص المادة (409) من ذات القانون أجازت الاحتجاج بالمخالصة والحوالة لمدة سنة ولو لم تكن ثابتة التاريخ قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية، وفي ظل هذا التعارض بين القانونين فإنه يجب العمل حسب نص قانون المرافعات، لأنه صدر بعد القانون المدني فيعتبر ناسخا له في كل ما جاء فيه مخالفا لأحكام قانون المرافعات؛ عملا بنص المادة (3) من قانون إصدار هذا الأخير².

بناء على ذلك؛ فإنه يجب التفريق بين المخالصات بالأجرة مقدما وحوالات الأجرة التي تكون ثابتة التاريخ قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية، وبين المخالصات والحوالات التي لا تكون ثابتة التاريخ قبل هذا التسجيل. فالأخيرة تنفذ في حق الدائن المرتهن لمدة سنة واحدة، ما لم يثبت هو أنها ليست من الأعمال الإدارية الحسنة، أو أنه قصد بها الإضرار؛ بحقوقه فلا تنفذ مطلقا، ويكون له أن يبيع العقار المرهون باعتبار أن الأجرة لم تعجل ولم تحول. أما الأولى فإنها تنفذ في حق الدائن المرتهن، غير أنه إذا زادت المدة التي عجلت أو حولت عنها الأجرة عن ثلاث سنوات فلا تنفذ المخالصة أو الحوالة فيما زاد عن ثلاث سنوات، إلا إذا كانت قد سجلت قبل قيد الرهن - أي أن المخالصة أو الحوالة بأجرة عن مدة تزيد على ثلاث سنوات إذا سجلت قبل قيد الرهن نفذت لكل مدتها-، أما إذا لم تكن قد سجلت قبل القيد وكان لها تاريخ ثابت قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية فإنها لا تنفذ إلا فيما يتعلق بأجرة ثلاث سنوات تبدأ من تاريخها³.

¹ أبو الوفا، أحمد: مرجع سابق، ص 665-666.

² سيف، رمزي: مرجع سابق، ص 315.

³ مرقس، سليمان: مرجع سابق، ص 146-147.

يلاحظ أن المشرع الفلسطيني لم ينص على مدة معينة بخصوص قبض الأجرة مقدما أو الحوالة، إنما يبقى عقد الإيجار قائما وملزما للمدين؛ شريطة أن يكون تاريخه سابقا على تاريخ الحجز.

المطلب الثالث: إعلان المال للمزايدة والإحالة المؤقتة

تضمن قانون التنفيذ الفلسطيني سلسلة من الإجراءات التي قصد بها إعداد المال غير المنقول للبيع، وتأتي هذه الإجراءات بعد إتمام معاملة وضع اليد على الأموال غير المنقولة، حيث يقوم مأمور دائرة التنفيذ بتنظيم قائمة شروط البيع، التي يجب أن تتضمن أوصاف المال غير المنقول المقرر بيعه كما وردت في معاملة وضع اليد، بالإضافة إلى ما يلزم ذلك من التفاصيل الضرورية لإعلان البيع¹، وتتضمن القائمة أيضا ما يفيد بأن هذه الأموال مطروحة للبيع في المزايدة لمدة ثلاثين يوما من تاريخ نشر الإعلان؛ وهذا ما تنص عليه المواد (1/113) و (1/119) من قانون التنفيذ الفلسطيني².

وتطبيقا لنصوص المواد سالفه الذكر فقد جاء في قرار لمحكمة التمييز الأردنية ما يلي " إن عدم وصف العقار المعلن عن بيعه بالمزاد العلني، تنفيذا لسند الدين وعدم ذكر مكان وجود العقار ومنطقة تنظيمه والإشارة إلى الآبار الارتوازية والمخازن الموجودة ضمن العقار ومساحة المصنع المقام على العقار، الأمر الذي يؤدي إلى ضعف الرغبة والإقبال إلى الدخول بالمزايدة مخالف لأحكام المادة (2/92) من قانون الإجراءات التي أوجبت أن يتضمن إعلان البيع جميع

¹ القضاة، مفلح عواد: مرجع سابق، ص 331.

² تنص المادة (1/113) على أن " بانقضاء الميعاد المشار إليه في المادة السابقة دون أن يقوم المدين بسداد دينه تقوم دائرة التنفيذ بمعاملة وضع اليد بانتقال مأمور الحجز إلى المحل الموجود فيه المال غير المنقول وينظم محضرا يوقع عليه هو والشهود، ويبين فيه نوع المحجوز عليه وأوصافه وحدوده ومشمولاته ومقدار مساحته واسم الحي الكائن فيه أو القرية ورقمه وحالة المزروعات وزمن إدراكها والأشخاص الساكنين فيه، وماهية الوثائق التي يستندون إليها في إقامتهم والقيمة المقدرة للمال المحجوز بحسب تقدير مأمور الحجز مع خبير أو أكثر". وتنص المادة (1/119) على أن " تنظم دائرة التنفيذ خلال ثلاثين يوما من تاريخ وضع اليد قائمة بشروط بيع الأموال غير المنقولة المحجوزة".

أوصاف العقار عند وضع اليد، وعليه فإن الحكم المستأنف القاضي بإلغاء جميع إجراءات البيع في محله وموافق للقانون"¹.

تقوم دائرة التنفيذ بعد الانتهاء من تنظيم قائمة شروط بيع الأموال غير المنقولة بالإعلان عن المزايدة، وذلك بالنشر والتعليق قبل اليوم المحدد لإجرائها بثلاثين يوماً، حيث تقوم بتعليق نسخاً من الجريدة التي تم النشر فيها في ديوان دائرة التنفيذ، وعلى باب العقار المحجوز وفي أي محل يزدحم فيه الناس، أو بأية طرق إضافية أخرى إذا كان المال غير المنقول المعروض للبيع ذا قيمة كبيرة؛ وذلك وفقاً لما تنص عليه المادة (1/127) من قانون التنفيذ الفلسطيني.

بناءً على ما تقدم فإن المزايدة تعتبر مفتوحة من تاريخ الإعلان عنها، وعلى كل من يرغب الدخول فيها أن يدفع تأميناً بقيمة عشرة في المائة من الثمن الأساسي المحدد في القائمة، وتبدأ إجراءات المزايدة بمناداة المنادي أو مأمور الحجز، وتبقى المزايدة مفتوحة لمدة ثلاثين يوماً، وبعد انقضاء مدة الثلاثين يوماً يحال المبيع إحالة مؤقتة² إلى الطالب من الداخلين في المزايدة بالبدل الأكثر، ويدرج ذلك في قائمة المزايدة ويصادق عليه مأمور التنفيذ وهذا ما تنص عليه المادة (128) من قانون التنفيذ الفلسطيني.

تكمن الحكمة من الإحالة المؤقتة في كون إجراءات البيع وفقاً لقانون التنفيذ الفلسطيني تتم على مرحلتين، وهما مرحلة الإحالة المؤقتة والإحالة القطعية التي تهدف دوائر التنفيذ من خلالها الحصول على أعلى إيراد من المال المطلوب بيعه فتعطي مهلة ثانية، فمن الممكن أن يتم دفع سعر أعلى، وكضمانة للمدين من أن دوائر التنفيذ قامت بما يلزم من أجل البيع بسعر وشفافية أعلى³.

¹ قرار محكمة التمييز الأردنية رقم 325 لسنة 1958 جلسة 1958/6/9 كما هو وارد لدى العبودي، عباس: شرح أحكام قانون التنفيذ، بدون طبعة، دار الثقافة، عمان، 2005، ص 127.

² يقصد بالإحالة المؤقتة" القرار الذي يصدره قاضي التنفيذ نتيجة بيع العقار في إحدى جلسات البيع وتنتهي بصدوره عملية المزايدة، ويرسو المزاد على المشتري الذي تقدم بأخر عرض وهو بالطبع أكبر عرض". الكيلاني، أسامة: مرجع سابق، هامش ص 374.

³ تراجع المادة (129) من قانون التنفيذ الفلسطيني.

ترى الباحثة أن المشرع الفلسطيني راعى مصلحة المدين من خلال العمل بالإحالة المؤقتة، حيث إنه يتم من خلالها إعطاءه فرصة أخرى لكي يقوم بسداد الدين، رغم أنه متخلف عن القيام بالتزامه القانوني والأخلاقي بالسداد، وتعتبر أمرا إيجابيا بالنسبة إليه إذ إنه من خلالها يمكنه سداد ديونه، وبالتالي لا يتم بيع أمواله بالمزاد العلني؛ مما يؤدي إلى وقف إجراءات التنفيذ الجبري.

تجدر الإشارة إلى أن العقد وفقا للمبادئ العامة¹ في المزايدات لا يكتمل إلا برسو المزايدة، ويسقط العطاء بعطاء يزيد عليه ولو وقع باطلا أو بإقفال المزايدة دون أن ترسو على أحد، ذلك مع عدم الإخلال بأحكام القوانين الأخرى².

يعتبر كل عرض مستقل عن غيره؛ حيث إنه لا يبني العرض على عرض سابق له، إنما يعتبر في ذاته إيجابا غير مقترن بأي شرط، ومتى مضت المدة الزمنية التي حددها المشرع لبقاء الإيجاب قائما دون أن يحصل القبول - أي متى أعقب هذا العرض عرض آخر يزيد عليه - فإن العرض الأول يسقط ولو كان الأخير باطلا، سواء أكان سبب البطلان هو عدم أهلية صاحب العرض أو وجود مانع يمنعه من المزايدة أو لأي سبب آخر، حيث يعتبر التقدم للمزايدة إيجاب من المتقدم لشراء أو استملاك المال المعروض بيعه، وهو إيجاب ملزم له كونه صادر عنه بإرادة، وأن الظروف تدل أنه ما دام قد تقدم لهذا المزداد وعرض الإيجاب فإنه يتقيد به وهذا من القواعد العامة، ويعتبر ما وصل له أعلى سعر هو آخر قبول للمزداد، فإذا عرض سعر أعلى فإن العطاء الذي قبله يسقط حتى لو كان العرض الأعلى صادرا عن شخص ليس له الحق في دخول المزداد كأن يصدر السعر الأعلى من قاض ممنوع من دخول المزداد، ويعتبر قرار القاضي بالإحالة قبولا على إيجاب المزاود ما لم يتقدم مزاود آخر بسعر أعلى فيسقط إيجاب الأول

¹ المادة (103) من القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976، نشر هذا القانون في العدد 2645 من الجريدة الرسمية على الصفحة 2 بتاريخ 1976/8/1.

² كالقانون المدني المصري رقم (131) لسنة 1948 في المادة (99) والتي تنص على ذات القاعدة على أن "لا يتم العقد في المزايدات إلا برسو المزداد، ويسقط العطاء بعطاء يزيد عليه ولو كان باطلا". صدر هذا القانون بقصر القبة في 9 رمضان سنة 1367هـ (16 يوليو سنة 1948).

ويعتبر الثاني، وعند الحكم ببطلان العرض الأخير يجب إعادة المزايدة من جديد مع عدم الاعتداد بأي عرض سابق عليه¹.

يترتب على ذلك أن بطلان العرض الأول لا يترتب عليه بطلان العرض الثاني طالما أن العرض الثاني قد وقع صحيحا، فلا يجوز للراسي عليه المزايدة أن يدعي بطلان العرض الأول ليتحلل من عرضه على اعتبار أنه بني على عرض باطل، لأن كل عرض مستقل عن الآخر ويعتبر في ذاته إيجابا مستقلا، ويعتبر كأن لم يكن متى أدلي بإيجاب آخر يزيد عليه².

المطلب الرابع: الإحالة القطعية وزيادة العشر

يقسم هذا المطلب إلى فرعين يتناول الفرع الأول الإحالة القطعية وهي الإحالة التي تأتي بعد الإحالة المؤقتة وبالكيفية التي تمت بها. أما الفرع الثاني فيبحث في زيادة العشر وهي الزيادة التي يتقدم بها طالب بعد الإحالة القطعية وقبل انقضاء المهلة على الإخطار الأخير الذي يعطى للمدين، ويضم عشرة بالمائة أو أكثر من الثمن الذي رسا في الإحالة القطعية والبيع الثاني.

الفرع الأول: الإحالة القطعية

نص قانون التنفيذ الفلسطيني على الإحالة القطعية وهي الإحالة التي تأتي بعد الإحالة المؤقتة وبالكيفية التي تمت بها، حيث تنص المادة (1/129) من قانون التنفيذ الفلسطيني على أن "بعد الإحالة المؤقتة تعلن الكيفية مرة ثانية ويتضمن هذا الإعلان بيانا بإتمام إجراء الإحالة المؤقتة وبيان قيمة بدل المزايدة الأخيرة وتاريخ ووقت إجراء المزايدة العلنية الأخيرة، واعتبارا من تاريخ هذا الإعلان الثاني يعتبر أن المزايدة افتتحت للمرة الثانية لمدة خمسة عشرة يوما ويلتزم من يرغب الدخول فيها بأن يدفع تأمينا يبلغ خمسة في المائة من البدل المقرر في الإحالة المؤقتة". وبعد انقضاء مدة الخمسة عشر يوما تجري المزايدة العلنية بين الراغبين فيها الموجودين في الساعة المعينة؛ وذلك بمزاد علني يفتتح عادة بمناداة المنادي أو مأمور الحجز

¹ القضاة، مفلح عواد: مرجع سابق، ص 335.

² الكيلاني، أسامة: مرجع سابق، ص 375.

مرددا مبلغ ثمن الطرح، وتجري بعد ذلك المزايمة تباعا ويدون ثمن كل مزايمة وما يعرضه من ثمن في محضر المزاد¹، ثم يقرر بعد ذلك قاضي التنفيذ الإحالة القطعية للمشتري الذي طلب شراء المال غير المنقول المحجوز بالبديل الأكبر، ويودع هذا القرار بملف التنفيذ². ويلاحظ هنا أن قانون التنفيذ الفلسطيني لم يحدد الوقت الذي يجب أن يمر بعد العرض الأخير كي تنتهي به المزايمة، ولكي يتم تقرير الإحالة على أساسه، والأمر متروك في ذلك لقاضي التنفيذ³، وإذا تم تحديد وقت للمزايمة فعلى قاضي التنفيذ عند حلول هذا الوقت أن يستمر في المزاد إلى اللحظة التي يستشعر فيها بأنه لم يبق مجال للمزايمة عندها يعلن ختامها، وعليه أن يثبت ذلك في المحضر⁴. وعادة يصدر قاضي التنفيذ قرار الإحالة القطعية بعد رسو المزاد مباشرة؛ أي بانتهاء الوقت المحدد والمعلن عنه بالمزاد، إلا أن ذلك لا يمنع من إعداد قرار الإحالة القطعية في اليوم التالي ليوم البيع⁵.

إذا تقدم أحد المشاركين في المزايمة بعرض عند حلول الوقت المعين ودفع سعرا أعلى، فالأمر متروك هنا لقاضي التنفيذ لتقرير الإحالة من عدمها على هذا المتقدم، كون قانون التنفيذ الفلسطيني لم يحدد وقتا معيناً يجب أن يمر بعد العرض الأخير ليكون منهيًا للمزاد⁶ كما ذكرت سابقاً.

تجدر الإشارة إلى الحالة التي يتبين فيها لقاضي التنفيذ أن بدل مزاد الأموال غير المنقولة المعروضة للبيع ينقص نقصاً فاحشاً عن ثمنها الأساسي المحدد في قائمة المزايمة، فإنه

¹ التكرلي، عبد الجبار: شرح قانون الإجراء، بدون طبعة، مطبعة النقيض، بغداد، 1952، ص 125-126. الكيلاني، أسامة: مرجع سابق، ص 376.

² المادة (2/129) من قانون التنفيذ الفلسطيني والتي تنص على أن "في التاريخ المحدد بالإعلان الثاني تجري المزايمة العلنية بين الطرفين الموجودين، ويقرر قاضي التنفيذ الإحالة القطعية للمشتري الذي طلب المال غير المنقول بالبديل الأكثر، ويودع هذا القرار بملف التنفيذ". أنظر العبودي، عباس: مرجع سابق، ص 129.

³ بخلاف قانون المرافعات المصري والذي ينص في المادة (439) منه على أنه "يعتبر العرض الذي لا يزداد عليه خلال ثلاث دقائق منهيًا للمزايمة".

⁴ القضاة، مفلح عواد: مرجع سابق، ص 336.

⁵ من مقابلة مع القاضي رائد عساف، مرجع سابق.

⁶ يشترك قانون التنفيذ الفلسطيني في هذه النقطة مع قانون الإجراء الأردني رقم (31) لسنة 1952.

في هذه الحالة يجب على قاضي التنفيذ أن يمدد معاملة المزايدة لمدة لا تتجاوز خمسة وأربعين يوماً، ويصبح إتمام معاملة البيع والفراغ بالبديل الذي يتقرر بنتيجة هذه المزايدة أمراً محتوماً¹.

أولاً: استنكاف المشتري

قد يستنكف المشتري الذي تقرر إحالة المال غير المنقول عليه إحالة قطعية، من تأدية بدل المزايدة وعن قبول الفراغ، في هذه الحالة يعرض المال غير المنقول على المزايد الذي سبقه بالعرض وكف يده بالبديل الذي كان قد قدمه المشتري؛ هذا ما تنص عليه المادة (132) من قانون التنفيذ الفلسطيني حيث تنص المادة على أن "إذا استنكف 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 المستنكف الفرق بين البديلين من تأمينه المدفوع وإن لم يكف فمن أمواله الأخرى، وإن أصر الطالب الثاني هذا على كف يده يوضع العقار مجدداً بالمزايدة لمدة خمسة عشر يوماً وتختم دائرة التنفيذ المستنكف الفرق بين المزايدتين".

يتضح من نص هذه المادة أن المشرع الفلسطيني أوجد مخرجاً قانونياً في الحالة التي يمتنع فيها المشتري الذي أحيل المال غير المنقول لعهدته إحالة قطعية عن قبول الفراغ وعن دفع بدل المزايدة، إذ إنه يعرض المال غير المنقول على الشخص الذي كف يده قبل المشتري الممتنع وبالثمن الذي كان راضياً به، وعند حصول ذلك فإن الممتنع يتحمل الفرق بين الثمنين ولا يستفيد من الزيادة.

ثانياً: الإخطار الأخير للمدين لدفع الدين

بعد الإحالة القطعية يبلغ المدين للمرة الأخيرة بورقة إخطار بما وصلت إليه المزايدات الأخيرة، حيث تنص المادة (1/130) من قانون التنفيذ الفلسطيني على أن "في اليوم التالي لصدور القرار بالإحالة القطعية يبلغ المدين بورقة إخطار بما وصلت إليه المزايدات الأخيرة

¹ تراجع المادة (131) من قانون التنفيذ الفلسطيني.

وبقرار الإحالة القطعية، ويخطر بأنه يترتب عليه أن يدفع أو أن يحضر إلى دائرة التسجيل لتقرير البيع والفراغ في حضور المأمور المختص وذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخبار، فإذا انقضت هذه المهلة ولم يسدد المدين دينه ولم يقم برضاه بمعاملة تقرير البيع أو الفراغ للمشتري يكتب لدائرة التسجيل بلزوم إجراء معاملة البيع أو الفراغ للمشتري".

يتضح من نص هذه المادة أن المشرع الفلسطيني أعطى المدين مهلة خمسة عشر يوماً ليقوم بسداد دينه، أو أن يقوم بتقرير البيع أو الفراغ للمشتري في دائرة التسجيل المختصة، وفي الحالة التي لا يقوم فيها المدين بذلك فإنه يكتب لدائرة التسجيل المختصة القيام بلزوم إتمام معاملة البيع أو الفراغ للمشتري. ويعتقد أن وجوب تبليغ المدين بنتيجة الإحالة القطعية أمر ضروري لإعلامه بإعطائه فرصة أخيرة يستطيع أن يتفادى بها بيع ماله غير المنقول¹.

يعتبر البيع أو الفراغ قد تم بعد تمام معاملة التسجيل والذي هو خاتمة المطاف، كونه الغاية التي يسعى إليها جميع الأطراف، حيث إنه له أهمية كبيرة بالنسبة إليهم².

ينبغي الإشارة إلى أن قيام المدين بسداد دينه بالإضافة إلى مصروفات التنفيذ خلال مدة الإخطار البالغة خمسة عشر يوماً، وقبل تمام معاملة التسجيل يترتب عليه إلغاء الأمر الصادر بالتسجيل واعتباره كأن لم يكن، أما في حالة قيام المدين بسداد دينه بالإضافة إلى مصاريف التنفيذ بعد إتمام معاملة التسجيل فإنه في هذه الحالة لا يبطل حكم البيع أو الفراغ بالتسجيل والإحالة³. وذلك لأن الفقرة الثانية من المادة (130) من قانون التنفيذ الفلسطيني تجاوزت هذا التاريخ ولم تعتبر الفقرة الأولى من المادة كمادة أمر، إذ إن المدين وحتى بعد انقضاء مدة الخمسة عشر يوماً وصدور قرار لدائرة التسجيل بلزوم إجراء معاملة الفراغ يمكنه القيام قبل إتمام معاملة التسجيل بدفع الدين والرسوم والمصاريف، فإذا قام بذلك فيجب أن يصدر عن

¹ العبودي، عباس: مرجع سابق، ص 131.

² القضاة، مفلح عواد: مرجع سابق، ص 338.

³ المادة (3 و2/130) من قانون التنفيذ الفلسطيني حيث تنص المادة في الفقرة الثانية على أن "إذا دفع المدين دينه بالإضافة إلى مصروفات التنفيذ قبل إتمام معاملة التسجيل يلغى الأمر الصادر بالتسجيل ويعتبر كأن لم يكن". وتنص الفقرة الثالثة على أن "بعد تمام معاملة التسجيل على الوجه المذكور لا يبطل حكم البيع أو الفراغ فيما لو رغب المدين في أداء دينه".

قاضي التنفيذ قرارا يلغي الأمر السابق واعتبار المدين مسددا لالتزاماته، وهذا مشابه لما ورد عليه النص في المادة (15) قانون بيع الأموال غير المنقولة تأميناً لدين الأردني¹ رقم (64) لسنة 1953 فقد أعطى المشرع الحق للمدين بأن يدفع الدين خلال سنة من تاريخ الفراغ ومنع المشتري بالمزاد من التصرف فيما يملك خلال هذه المدة.

تري الباحثة أنه من الممكن أن تكون الحكمة من الإخطار الأخير للمدين الذي نص عليه قانون التنفيذ الفلسطيني في المادة (130) هي تشجيع المدين على أن يقوم بسداد دينه، وذلك لأن البيع بالمزاد العلني من شأنه أن يقلل من قيمة العقار، إذ إنه في أغلب الأحيان عندما يتم بيع عقار بطريق المزاد العلني فإنه يباع بثمن أقل من الثمن الذي يمكن أن يباع به في حالة أن تم بيعه من المدين اختياراً.

الفرع الثاني: زيادة العشر

تنص المادة (133) من قانون التنفيذ الفلسطيني على أن "إذا تقدم بعد الإحالة القطعية وقبل انقضاء المهلة على الإخطار الأخير الواجب تبليغه للمدين وفقاً لنص المادة (130) طالب وضم عشرة بالمائة أو أكثر، فيجب أن يقبل هذا الضم وعندئذ تجري المزايدة من جديد بين هذا الطالب وغيره من الطالبين وبين الشخص الذي أحيل المال غير المنقول لعهدته إحالة قطعية لمدة ثلاثة أيام ثم تجري الإحالة القطعية على الطالب الأخير منهم".

يتضح من نص هذه المادة أن المشرع الفلسطيني أعطى حكم يسمح بموجبه لأي شخص تتوافر فيه أهلية شراء المال غير المنقول وغير ممنوع من الاشتراك في المزايدة²؛ من أن يتقدم لدائرة التنفيذ بعد الإحالة القطعية وقبل انقضاء المهلة على الإخطار الأخير الواجب تبليغه للمدين - أي خلال المدة الممنوحة للمدين بموجب نص المادة (1/130) وهي خمسة عشر يوماً

¹ تنص المادة (15) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً لدين الأردني على أن "لا يجوز للدائن الذي أحيل العقار على اسمه أن يتصرف في ذلك العقار بالبيع أو الرهن خلال سنة كاملة من تاريخ الإحالة القطعية عليه، إذ يحق للمدين خلال هذه المدة استرداد هذا المال غير المنقول إذا قام بدفع مبلغ الدين وفوائده والرسوم والنفقات التي دفعها الدائن".

² هذا ما سأتناوله بالتفصيل لاحقاً في الفرع الثالث من المبحث الثاني في الفصل الثاني في ص 125.

من تاريخ إخباره بما وصلت إليه المزايدات الأخيرة وقرار الإحالة القطعية- بأنه يرغب بشراء المال غير المنقول بثمن يزيد عن الثمن الذي رسا في الإحالة القطعية والبيع الثاني، بما لا يقل عن عشره فإنه يجب ضم هذه الزيادة ويجب على دائرة التنفيذ أن تقوم بإجراء المزايدة مرة ثالثة بين هذا الطالب وغيره من الطالبين، وبين المشتري الذي أحيل المال غير المنقول لعهدته إحالة قطعية لمدة ثلاثة أيام ثم تجري الإحالة القطعية على الطالب الأخير منهم، وبعد انقضاء الثلاثة أيام المعينة في الإخبار الذي يجب تبليغه للمدين؛ فإنه لا يقبل أي ضم أو أية زيادة أخرى مهما كان مقدار هذه الزيادة، وتعتبر الإحالة على كل من الطالب أو المشترين بهذا المزداد الأخير إحالة قطعية¹.

يترتب على صدور قرار الإحالة في المزايدة بالعدد أو في المزايدة الجارية على عهدة المشتري الناكل إلغاء جميع حقوق هذا الأخير، وإقامة المشتري الجديد مقامه بوجه رجعي. ويجب أن يتضمن قرار الإحالة في المزايدة الجارية على عهدة المشتري الناكل، إلزام هذا الأخير بفرق الثمن مع النفقات الإضافية التي تسبب بها، أما الزيادة في الثمن فلا يستفيد منها².

تجدر الإشارة إلى أنه وإن لم يوجب نص المادة (133) سالف الذكر على طالب الضم أن يودع صندوق دائرة التنفيذ تأميناً معيناً لضمان جدية الضم، فإنه يتعين في هذه الحالة إعمال حكم المادة (129) وذلك بإلزام هذا الطالب بإيداع صندوق دائرة التنفيذ تأميناً يبلغ خمسة بالمائة من البديل المقرر في الإحالة القطعية وليس المقرر في الإحالة المؤقتة³.

يلاحظ أن قانون التنفيذ الفلسطيني لم يبحث في الحالة التي يعدل فيها طالب الضم عن تقرير الزيادة، نرى هنا أنه يجب إعمال القواعد العامة المنصوص عليها في قانون التنفيذ بقياس هذه الحالة على الحالة المنصوص عليها في المادة (132) وهي حالة استتلاف المشتري الذي أحيل المال عليه إحالة قطعية (الإحالة الثانية)، وعليه فإنه لا يجوز لطالب الضم النكول عن طلبه

¹ الكيلاني، أسامة: مرجع سابق، ص378.

² شلالا، نزيه نعيم: الحجز التنفيذي، الطبعة الأولى، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2000، ص167.

³ الكيلاني، أسامة: مرجع سابق، ص379.

لأنه بتقديمه لطلب الزيادة يكون قد تعهد بشراء المال غير المنقول بالثمن الذي رسا عليه المزاد في المرة الثانية (القطعية) مع الزيادة التي اقترحها عند تقديمه طلب الضم إذا لم يقدم عطاء يجاوز عطاءه يوم المزادة العلنية الجديدة التي تقرر إجراؤها لمدة ثلاثة أيام استنادا لنص المادة (133). وتستند هذه القاعدة إلى مبدأ أن العرض لا يسقط إلا بعرض يليه، وما دام لم يقدم هذا العرض فلا يجوز سحبه¹.

يجوز للمدين أن يقوم بدفع الدين المحجوز لأجله المال غير المنقول، وما ترتب عليه من فوائد ومصاريف طالما أن معاملة التسجيل لم تنته بعد، وفي حالة قيام المدين بذلك؛ فإنه يطلب من قاضي التنفيذ إلغاء البيع حتى ولو تمت الإحالة الثالثة الناجمة عن زيادة العشر، وذلك بقياس هذه الحالة على الحالة المنصوص عليها في المادة (2/130) من قانون التنفيذ الفلسطيني² المتعلقة بدفع المدين الدين والمصاريف والنفقات بعد الإحالة القطعية الثانية³.

بمفهوم المخالفة لنص المادة (133) فإنه يقتضى عدم قبول الضم ورفضه في إحدى

حالتين:

- 1- أن يقدم الضم بنسبة نقل عن النسبة التي حددها نص المادة (133) وهي عشرة بالمائة.
- 2- أن يحصل الضم بعد انقضاء مهلة الثلاثة أيام المنصوص في المادة (133). إلا أن الضم الذي يحصل قبل إخبار المدين بالإحالة القطعية المنصوص عليه في المادة (130) فإنه يعد واقعا ضمن المدة القانونية، ويجب تأخير المزادة الأخيرة المنصوص عليها في المادة (133) لحين انتهاء مدة الإخبار البالغة خمسة عشر يوما التي تطلبت انقضاءها المادة (130) من أجل إعطاء المدين المهلة الكافية لأداء دينه مع النفقات ولتوقع ظهور طالبين آخرين للضم⁴.

¹ القضاة، مفلح عواد: مرجع سابق، ص340.

² تنص المادة (2/130) على أن "إذا دفع المدين دينه بالإضافة إلى مصروفات التنفيذ قبل إتمام معاملة التسجيل يلغى الأمر الصادر بالتسجيل ويعتبر كأن لم يكن".

³ القضاة، مفلح عواد: مرجع سابق، ص340. الكيلاني، أسامة: مرجع سابق، ص379.

⁴ النداوي، وهيب آدم: شرح قانون البيئات والإجراء، (دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والتشريع والفقه والقضاء العربي والغربي)، بدون طبعة، دار الثقافة، عمان، 1998، ص397.

نلخص ما جاء في هذا المبحث في آثار الحجز على الأموال غير المنقولة، من حيث أثر تعدد الحجوز على المال غير المنقول الواحد، إذ اتضح أنه يجوز إيقاع عدة حجوزات على نفس المال غير المنقول؛ بمعنى أن وجود الحجز الأول لا يمنع من إيقاع حجوزات أخرى لاحقة عليه، وبينما أن الحجز لا يعطي صاحبه أي أولوية في استيفاء حقه من حصيدة بيع المال المحجوز، ووضحت أن كل حجز يعتبر مستقل عن غيره من الحجوز، وعليه فإن بطلان أحد الحجوز لا يؤثر على صحة الحجوز اللاحقة. وبحثنا في نظام الحلول الذي بموجبه يحل الحاجز الثاني محل الحاجز الأول في متابعة إجراءات التنفيذ على المال غير المنقول، وفي حالاته التي تكون عند وجود مصلحة أقوى للحاجز اللاحق، وللمحافظة على وحدة الضمان وذلك في الحالة التي يجري فيها التنفيذ على حصة شائعة، كما أن الحلول يكون في الحالة التي يعمد فيها الدائن مباشر الإجراءات إلى تعمد الإطالة في مباشرتها كالحالة التي لم يودع فيها قائمة شروط البيع خلال المدة المنصوص عليها في القانون، وأخيراً يكون الحلول بسبب زوال الحجز الأول. أما عن الآثار الخاصة بالحجز على الأموال غير المنقولة فتكمن في عدم نفاذ تصرف المدين بالمال غير المنقول المحجوز عليه، إذ إن جميع أنواع التصرفات التي يجريها المدين بعد وضع إشارة الحجز على ماله غير المنقول لا تكون نافذة في مواجهة الحاجزين، وإن هي صحيحة في ذاتها كونها صادرة من المالك لها، وتكمن أيضاً في تقييد حق المالك في استعمال المال غير المنقول واستغلاله، من حيث إنه يتم إلحاق ثمار هذا المال المادية والمدنية به عن المدة التالية لوضع اليد عليها، ومن حيث تقييد حق المدين في تأجير ماله غير المنقول المحجوز، ويظهر ذلك في أن سلطة المدين في تأجير ماله غير المنقول المحجوز تصبح مقيدة، بمعنى أن عقود الإجارة التي يبرمها المدين على ماله غير المنقول بعد وضع إشارة الحجز عليه لا تكون نافذة في مواجهة الحاجزين، كما هو الشأن في تقييد حقه في التصرف بماله غير المنقول المحجوز. وبحثنا في المطلب الثالث من هذا المبحث في إعلان المال للمزايدة الذي تقوم به دائرة التنفيذ بعد إعداد قائمة شروط البيع بحيث يتم ذلك بالنشر في الجريدة، وبتعليق نسخا منها على باب ديوان دائرة التنفيذ، وعلى باب العقار، وفي أي محل يزدحم فيه الناس، وفي الإحالة المؤقتة التي تعرف بالبيع الأول ويكون بموجبها على كل من يرغب الدخول فيها أن يدفع تأميناً بقيمة عشرة بالمائة

من الثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع، وتنتهي بصدر قرارها عملية المزايدة. أما في المطلب الرابع والأخير فتناولنا الإحالة القطعية التي تأتي بعد الإحالة المؤقتة وبالكيفية التي تمت بها، التي تعرف بالبيع الثاني ويكون بموجبها على كل من يرغب الدخول فيها أن يدفع تأميناً بقيمة خمسة بالمائة من البديل الذي تقررت به الإحالة المؤقتة. ووضحت الحالة التي يستتف فيها المشتري الذي تقرر إحالة المال غير المنقول لعهدته إحالة قطعية؛ عن دفع بدل المزايدة، وعن قبول الفراغ والتي تعرف باستتلاف المشتري. وبحثنا في الإخطار الأخير للمدين لدفع الدين بعد الإحالة القطعية، والذي بموجبه يكون على المدين خلال خمسة عشر يوماً أن يدفع ما عليه من ديون والتزامات، أو أن يذهب إلى دائرة التسجيل لتقرير البيع أو الفراغ. وأخيراً في زيادة العشر التي يتقدم بها طالب يضم عشرة بالمائة أو أكثر من الثمن الذي رسا به المزداد في الإحالة القطعية، والتي يتم بناء عليه ضم هذه الزيادة وإجراء مزايدة ثالثة بين هذا الطالب، وغيره من الطالبين، وبين المشتري الذي أحيل المال غير المنقول لعهدته إحالة قطعية، وتعتبر هذه الإحالة بعد المزايدة والبيع الثالث إحالة قطعية. ويترتب عليها إلغاء جميع حقوق المشتري الناكل مع التزامه بدفع فرق الثمن والنفقات الإضافية التي تسبب بها، دون أن يستفيد من أي زيادة في الثمن.

الفصل الثاني

تنفيذ الحجز على الأموال غير المنقولة بالبيع

بعد أن تناولنا في الفصل الأول من هذه الدراسة إجراءات الحجز على الأموال غير المنقولة المسجلة في دائرة الأراضي وغير المسجلة، وبحثنا في إجراءات الحجز على الأموال غير المنقولة الموجودة تحت يد الحائز وتحت يد الكفيل العيني، ودرسنا الحالة التي تتعدد فيها الحجز على المال غير المنقول الواحد، وبيننا الآثار المترتبة على وضع إشارة الحجز على الأموال غير المنقولة من حيث تقييد حق المالك في استعمال هذه الأموال واستغلالها، ومن حيث إلحاق ثمار هذه الأموال بها، وبيننا الإحالة المؤقتة والإحالة القطعية، سأتناول في هذا الفصل تنفيذ الحجز على الأموال غير المنقولة بالبيع وذلك من خلال مبحثين اثنين؛ نتناول في المبحث الأول كيفية إعداد الأموال غير المنقولة للبيع وذلك في مطلبين؛ نبحت في المطلب الأول في إيداع قائمة شروط البيع وميعاده ويقسم إلى ثلاثة فروع، يضمن الفرع الأول كيفية إيداع قائمة شروط بيع الأموال غير المنقولة وميعاده، ويحتوي الفرع الثاني على مشتملات قائمة شروط البيع ومرفقاتها، ونتناول في الفرع الثالث التبليغ عن إيداع قائمة شروط البيع. أما المطلب الثاني فيضمن الاعتراض على قائمة شروط البيع ويقسم إلى فرعين نتناول في الفرع الأول تعريف الاعتراض وإجراءات تقديمه وميعاده، ونبحت في الفرع الثاني في محل هذا الاعتراض الذي يكون إما ملاحظات على قائمة شروط البيع، وإما أوجه بطلان، وإما اعتراضات واردة في نصوص خاصة، وآثاره.

نتناول في المبحث الثاني من هذا الفصل مرحلة البيع من خلال مطلبين اثنين؛ نبحت في المطلب الأول في بيع الأموال غير المنقولة المحجوزة، ويقسم إلى ثلاثة فروع يضمن الفرع الأول تحديد زمان ومكان البيع، ونبين في الفرع الثاني إجراءات الإعلان عن البيع وبطلانها، ونتناول في الفرع الثالث أهلية الاشتراك في المزايمة على المال غير المنقول المحجوز. أما في المطلب الثاني فنبحث في دعوى الاستحقاق الفرعية ويقسم إلى فرعين، نتناول في الفرع الأول تعريف دعوى الاستحقاق وتمييزها عن دعوى الاسترداد والخصوم فيها، وأخيرا الفرع الثاني الذي نبحت فيه المحكمة المختصة بدعوى الاستحقاق وميعاد هذه الدعوى وأثرها.

المبحث الأول

إعداد الأموال غير المنقولة للبيع

بعد أن يتم وضع إشارة الحجز على صحيفة تسجيل الأموال غير المنقولة وبعد تنظيم محضر وضع اليد عليها، تبدأ المرحلة الثانية من مراحل التنفيذ على الأموال غير المنقولة وهي مرحلة إعدادها للبيع وهذا ما سأتناوله في هذا المبحث من خلال مطلبين؛ يبحث المطلب الأول في قائمة شروط بيع الأموال غير المنقولة من حيث إيداعها، ميعادها، مشتملاتها التبليغ عن ذلك، أما المطلب الثاني فيتضمن الاعتراض على هذه القائمة من حيث تعريفه، إجراءات تقديمه، ميعاده، محله، آثاره.

المطلب الأول: إيداع القائمة وميعاده ومشتملاتها والتبليغ عن الإيداع

نبحث في هذا المطلب في إيداع قائمة شروط بيع الأموال غير المنقولة، ويقسم إلى ثلاثة فروع يبحث الفرع الأول في كيفية إيداع هذه القائمة وميعاده، ونبحث في الفرع الثاني في مشتملات هذه القائمة ومرفقاتها، أما في الفرع الثالث فنتناول التبليغ عن إيداع قائمة شروط البيع.

الفرع الأول: إيداع القائمة وميعاده

تعرف قائمة شروط البيع بأنها "ورقة تتضمن كافة البيانات التي تؤدي إلى التعريف الكامل والدقيق بالعقار المطلوب بيعه، والأصل أن يقوم الدائن المباشر للإجراءات بإيداعها قلم كتاب المحكمة المختصة، وعلى هذا الأخير أن يقوم بالإعلان عن هذا الإيداع لأشخاص حددهم القانون ثم يتم النشر في الصحف عن هذا الإيداع، وذلك حتى يتقدم للمزايدة أكبر عدد ممكن من الأشخاص فيرتفع الثمن، وكذلك أيضا حتى يتمكن صاحب المصلحة من إيداع كل ما لديه من اعتراضات على قائمة شروط البيع ويتم الفصل فيها في الميعاد المناسب"¹.

¹ عمر، نبيل إسماعيل: مرجع سابق، ص 335-336.

يتم إعداد قائمة شروط البيع من قبل مأمور التنفيذ بناء على طلب من الدائن الحاجز، أو أحد الدائنين المتدخلين في إجراء الحجز، أو أحد الدائنين من أصحاب الرهن أو الامتياز إلى قاضي التنفيذ المختص¹.

يتم إعداد قائمة شروط البيع خلال ثلاثين يوماً من تاريخ وضع اليد على الأموال غير المنقولة بحسب نص المادة (1/119) من قانون التنفيذ الفلسطيني²، ووفقاً لهذا النص فإن إيداع قائمة شروط البيع هو أمر لاحق لوضع اليد، حيث إنه لا يجوز إيداع قائمة شروط البيع قبل وضع اليد على الأموال غير المنقولة³، ويبدأ ميعاد الثلاثين يوماً من التاريخ الذي تم فيه وضع اليد، ولا يحسب منه اليوم الأخير إذا صادف عطلة رسمية بحيث يمتد الميعاد إلى اليوم الذي يليه، وإذا ما انتهت مدة الثلاثين يوماً دون أن يقدم الدائن الحاجز طلباً من أجل إيداع قائمة شروط البيع، فإنه حقه يسقط في ممارسة هذا الإجراء لفوات هذا الميعاد، وبالتالي يجب اعتبار وضع اليد كأن لم يكن، ويتوجب عليه إجراء معاملة وضع يد جديدة وذلك لإمكانية تغيير الحال على العقار⁴.

إلا أن ذلك لا يؤدي إلى سقوط الحجز كون جزء السقوط عملاً بالقواعد العامة يكون في هذه الحالة قاصراً على وضع اليد دون الحجز، لأن السقوط عكس البطلان ليس له أثر رجعي، وبناء على ما تقدم فإن الدائن الحاجز يستطيع إيداع قائمة شروط البيع في ذات اليوم الذي تم فيه وضع اليد على المال غير المنقول، وبالتالي فإن ذلك يعجل في إجراءات بيعه، وتودع قائمة شروط البيع لدى دائرة التنفيذ الذي يقع في دائرتها المال غير المنقول المحجوز⁵.

¹ الكيلاني، أسامة: مرجع سابق، ص 348.

² تنص المادة (1/119) على أن "تنظم دائرة التنفيذ خلال ثلاثين يوماً من تاريخ وضع اليد قائمة بشروط بيع الأموال غير المنقولة المحجوزة". بينما نص المادة (414) من قانون المرافعات المصري نص على وجوب تقديم الدائن مباشرة الإجراءات لقائمة شروط البيع خلال تسعين يوماً من تاريخ تسجيل تنبيه نزع الملكية وإلا اعتبر تسجيل التنبيه كأن لم يكن.

³ جميعي، عبد الباسط، الفزائري، آمال: مرجع سابق، ص 159.

⁴ الكيلاني، أسامة: مرجع سابق، ص 348-349.

⁵ من مقابلة مع القاضي رائد عساف، مرجع سابق.

يمكن تعريف معاملة وضع اليد على الأموال غير المنقولة¹ بأنها بانتقال مأمور التنفيذ إلى رقبة العقار وتنظيم تقرير عن حالة العقار ووصفه وواقع حال العقار إن كان فيه ساكنين والقيمة المقدرة للمال المحجوز، ويجب أن يستند تقرير هذه القيمة إلى خبير يكون مرافقا لمأمور الحجز الذي ينظم تقرير بالقيمة بعد أن يقوم بوصف العقار وصفا دقيقا من حيث مكانه ومساحته وموقعه وبعده أو قربه عن مركز البلد وسهولة الوصول إليه، كما يقوم بوصف العقار إن كان مزروعا، وإن كان بناء يقوم بوصفه خارجيا وداخليا ويقوم بنقل صورة مكتوبة عن واقع الحال¹.

أما قائمة شروط البيع فإن مأمور التنفيذ يقوم بتنظيمها بناء على معاملة وضع اليد، أي أن هذه الأخيرة سابقة في تنظيمها على قائمة شروط البيع².

الفرع الثاني: مشتملات القائمة ومرفقاتها

يقصد من إيداع قائمة شروط البيع ومرفقاتها بيان كل ما يهم أصحاب الشأن في التنفيذ سواء من يرغب في دخول المزاد لشراء المال غير المنقول أو من له مصلحة تتعلق به، ومن ثم فهي تشتمل على كل ما يتعلق بالتحقق من مدى صحة إجراءات التنفيذ، وعلى بيان المال غير المنقول محل التنفيذ وقيمه على وجه التقريب، ومقدار الديون المقيدة عليه وأصحاب هذه الديون، ومشروع عقد البيع ليطلع عليه كل من يتقدم للمزاد وليتمكن أصحاب المصلحة من دراسته وإيداع الملاحظات بصدده³.

تنص المادة (2/119) من قانون التنفيذ الفلسطيني على أن "يجب أن تشتمل هذه القائمة على البيانات الآتية:

أ- بيان السند التنفيذي الذي حصل اليد بمقتضاه.

¹ أنظر المادة (113) من قانون التنفيذ الفلسطيني.

² أنظر المادة (1/119) من قانون التنفيذ الفلسطيني التي تنص على أن "تنظم دائرة التنفيذ خلال ثلاثين يوما من تاريخ وضع اليد قائمة بشروط بيع الأموال غير المنقولة المحجوزة".

³ أبو الوفا، أحمد: مرجع سابق، ص 682.

ب- تاريخ إخطار المدين بقرار الحجز وتاريخ وضع اليد وإخطار المدين به.

ج- تعيين الأموال غير المنقولة المحجوزة في محضر وضع اليد مع بيان نوعها وأوصافها وموقعها وحدودها ومساحتها.

د- شروط البيع والتمن الأساسي المحدد في محضر وضع اليد.

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

و- بيان تاريخ جلسة الاعتراضات وتاريخ المزايدة".

ويقصد بشروط البيع الشروط التي توجد عادة في عقود البيع مما يتعلق بدفع الثمن والفوائد وحقوق الارتفاق، والخلاصة أنه يمكن أن ترد في القائمة جميع الشروط التي لا تخالف النظام العام كعدم الحق في التعويض في حالة استحقاق العقار من قبل الغير، واقتصار حق المحال عليه باستعادة الثمن فقط دون التعويض والفوائد، أو إلزامه بقبول العقار على الحالة التي يكون عليها وقت التسليم وما عليه من حقوق عينية غير مسجلة. وفي حالة ما إذا كان هناك شروط باطلة مع الشروط الصحيحة فلا يعتد بها ويعتد فقط بالشروط الصحيحة¹.

ومن الأمثلة على الشروط الباطلة التي لا يجوز أن تتضمنها القائمة لمخالفتها للقانون أو للنظام العام أو الآداب العامة؛ شرط إلزام المشتري بالمزاد بدفع فوائد ربوية، أو إلزامه بالدفع بعملة ذهبية، أو إلزامه بدفع مصاريف لإجراءات التنفيذ أكثر مما يقرره القاضي، وشرط منع بعض الأشخاص بدون سبب قانوني من الدخول في المزايدة، وشرط تمييز دائن على غيره من الدائنين دون أن يكون صاحب دين ممتاز².

أما فيما يتعلق بالأموال غير المنقولة المحجوزة التي يمكن تجزئتها إلى صفقات إن كان لذلك محل مع ذكر الثمن الأساسي لكل صفقة، فيقصد به أنه إذا كانت هناك مصلحة للمدين

¹ حيدر، نصره منلا: مرجع سابق، ص550.

² سيف، رمزي: مرجع سابق، ص343.

تتطلب تجزئة العقار المنوي بيعه إلى صفقات ليجري بيع كل صفقة على حدى، وفي هذه الحالة يجب بيان حدود كل صفقة مع ذكر القيمة المقدرة¹. ويراد بالقيمة المقدرة" هي تلك التي جرى تقديرها من قبل الخبير أو الخبراء الذين عينهم رئيس دائرة التنفيذ من أجل إجراء معاملة وضع اليد"².

تجدر الإشارة إلى أن المشرع الفلسطيني لم ينص على بطلان خاص في الحالة التي تخلو فيها القائمة عن ذكر أي بيان من البيانات الواردة بنص المادة (119) من قانون التنفيذ الفلسطيني، أو على الحالة التي تكون فيها أحد البيانات ناقصة³، لذلك فإنه يتوجب إعمال النظرية العامة في البطلان والتي يكون بموجبها الإجراء باطلاً إذا شابه عيب لم تتحقق بسببه الغاية من الإجراء؛ وهذا ما تنص عليه المادة (23) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية الفلسطيني⁴، ويزول هذا البطلان إذا تنازل عنه من شرع لمصلحته، أو إذا رد على الإجراء بما يشير بأنه اعتبره صحيحاً، ويستثنى من ذلك حالة البطلان المتعلق بالنظام العام⁵.

استناداً للمبدأ السابق فإن عدم ذكر الثمن الأساسي للعقار في قائمة شروط البيع لا يؤدي إلى البطلان، لأنه يمكن معرفته من خلال الرجوع للملف التنفيذي المتعلق بالعقار، وإن عدم الدقة في بيان الأموال غير المنقولة المعروضة للبيع في قائمة شروط البيع لا يؤدي هو الآخر إلى البطلان لإمكانية تصحيح ذلك أو تكملته⁶.

يجب أن ترفق بقائمة شروط البيع عند إيداعها المستندات الآتية؛ وفقاً لنص المادة

(120) من قانون التنفيذ الفلسطيني:

¹ الكيلاني، أسامة: مرجع سابق، ص350.

² حيدر، نصره منلا: مرجع سابق، ص551.

³ مع ملاحظة أن نص المادة (124) من قانون التنفيذ الفلسطيني نصت على إيداع أوجه البطلان في الإجراءات السابقة.

⁴ تنص المادة (23) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية الفلسطيني على أن "1. يكون الإجراء باطلاً إذا نص القانون صراحة على بطلانه، أو إذا شابه عيب لم تتحقق بسببه الغاية من الإجراء. 2. لا يحكم بالبطلان رغم النص عليه إذا ثبت تحقق الغاية من الإجراء".

⁵ الكيلاني، أسامة: مرجع سابق، ص350.

⁶ حيدر، نصره منلا: مرجع سابق، ص552.

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

2- السند الذي يباشر التنفيذ بمقتضاه.

3- قرار قاضي التنفيذ بتوقيع الحجز وإخطار المدين به.

4- محضر وضع اليد وإخطار المدين به.

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

ويقصد من إيداع الأوراق المتقدمة تأكيد وإثبات البيانات التي يهتم أصحاب الشأن معرفتها. فالهدف من الشهادة ببيان الضرائب على الأموال غير المنقولة هو أن يتعرف من يشترك في المزايدة على الضرائب والتكاليف، والأعباء المالية المترتبة على المال غير المنقول والتي يجب عليه أن يدفعها في حالة إحالة العقار عليه، حتى يوضع هذه المسائل في الحسابان قبل الإقدام على المشاركة في المزايدة¹. والهدف من السند الذي يباشر التنفيذ بمقتضاه هو تمكين صاحب المصلحة من معرفة السند الذي ينفذ بالاستناد إليه ومراقبة صحته². والحكمة من محضر وضع اليد وإخطار المدين به هي تمكين ذوي الشأن من مراقبة صحة إجراءات الحجز، وأنها جرت وفق أحكام قانون التنفيذ، حيث إن بطلان هذه الإجراءات قد يلحق بالمزايد ضررا إذا تبين أنها باطلة عند إحالة العقار عليه مما يؤدي إلى تكبد نفقات لا داعي لها³. أما الغاية من الشهادة الصادرة من الدائرة المختصة بالقيود التملكية المتعلقة بهذه الأموال هي معرفة عما إذا كانت هناك قيود تملكية قبل وضع إشارة الحجز؛ كون هذه القيود تكون نافذة، أما في حالة كونها بعد الحجز - وهذا غير وارد لأنه يمنع على مأمور التسجيل إجراء قيود جديدة بعد الحجز فإذا فعل ذلك فإنه يتعرض للمساءلة الإدارية والمدنية والجزائية حسب الأصول - فإنها لا تكون نافذة، والهدف من تقديمها أيضا هو تحديد الدائنين أصحاب الحقوق المقيدة على العقار لأن

¹ أبو الوفا، أحمد: مرجع سابق، ص 686. الكيلاني، أسامة: مرجع سابق، ص 351.

² حيدر، نصره منلا: مرجع سابق، ص 552.

³ الكيلاني، أسامة: مرجع سابق، ص 351.

هؤلاء الدائنين يجب إشراكهم في إجراءات التنفيذ، وتكون هذه الشهادة إيجابية إذا كان يوجد تسجيلات على العقار، أما إذا لم يوجد تسجيلات على العقار فإنها تكون سلبية¹.

الفرع الثالث: التبليغ عن إيداع قائمة شروط البيع

بعد أن يقوم مأمور التنفيذ بوضع قائمة شروط البيع تقوم دائرة التنفيذ بضم هذه القائمة لملف الدعوى، ويجب على هذه الدائرة أن تقوم خلال الأيام الثلاثة التالية لتنظيم هذه القائمة بتبليغها للمدين المحجوز عليه، وللدائن الحاجز، ولجميع الدائنين الذين وضع المال المحجوز تأميناً لديونهم قبل صدور قرار الحجز والتأشير به وفقاً لما هو منصوص عليه في المادة (110). وهذا ما تنص عليه المادة (121) من قانون التنفيذ الفلسطيني.

لا يشترط تبليغ غير هؤلاء كالدائنين العاديين الذين لم يشاركوا في الحجز، أو الدائنين المقيدة حقوقهم بعد تسجيل التنبيه، أو أصحاب الحقوق العينية على العقار الذين لم يقيدوا حقوقهم إطلاقاً، كذلك لا يتوجب إخبار من ليست له مصلحة كأصحاب حقوق الارتفاق على العقار المباع، لأن هذا الحق يبقى قائماً في وجه المشتري بالمزاد العلني؛ إذ إن المزاد العلني لا يظهر العقار من هذه الحقوق².

لا يترتب على عدم تبليغ أي من هؤلاء الأشخاص الوارد ذكرهم بنص المادة (121) من قانون التنفيذ الفلسطيني البطلان ويعلل ذلك من خلال نص المادة (126)؛ حيث إنه جاء في الشق الثاني منها أنه يجوز للمدين أن يصرف النظر عن التبليغات التي منحه إياها القانون ويطبق ذات الحكم على من ورد ذكرهم بنص المادة (121) إذ يجوز لهم إسقاط حقهم في التبليغ قياساً على المدين³، وفي ذلك قررت محكمة النقض المصرية في أحد أحكامها ما يلي "أوجبت المادة (417) من قانون المرافعات على قلم الكتاب إخبار ذوي الشأن ممن ورد ذكرهم بها

¹ عبد الرحمن، فايز أحمد: مرجع سابق، ص 545.

² والي، فتحي: مرجع سابق، ص 514. المليجي، أسامة أحمد شوقي: محاضرات في مادة التنفيذ الجبري، بدون طبعة، مطبعة الأمل الجديدة، عين شمس، 1990، ص 28.

³ من مقابلة مع المحامي عدلي العفوري، مرجع سابق.

ومنهم المدين بإيداع قائمة شروط البيع إلا أن المادة (420) من القانون المذكور لم ترتب البطلان جزاء على مخالفة هذا الإجراء، إنما يكون الجزاء هو عدم الاحتجاج بإجراءات التنفيذ على من لم يحصل إخباره، ويكون له إبداء ما شاء من الطلبات والملاحظات أمام قاضي البيع دون أن يتقيد بالميعاد المبين في المادة (422) من قانون المرافعات؛ وهو ثلاثة أيام قبل الجلسة المحددة لنظر الاعتراضات، وبالتالي فإن طلب وقف الإجراءات بناء على عدم إخبار أحد ممن أوجب القانون إخبارهم بإيداع قائمة شروط البيع لا يكون من حالات الوقف الحتمي بل هو من حالات الوقف الجوازي التي تترك لقاضي الموضوع تقدير مدى جدية أسبابه، فيأمر بوقف البيع إذا بدا له أن الطلب جدي أو يرفض الوقف ويأمر بالاستمرار في إجراءات التنفيذ إذا ظهرت له عدم جديته، ويكون الحكم برفض طلب وقف الإجراءات لهذا السبب غير جائز استئنافه طبقاً للمادة (421) من قانون المرافعات سواء صدر قبل صدور حكم إيقاع البيع أو اقترن بصدوره¹.

تكمن الغاية التي توخاها المشرع الفلسطيني من تبليغ هؤلاء الوارد ذكرهم في نص المادة سالفة الذكر في تمكينهم من الإطلاع على قائمة شروط البيع لإبداء ما لديهم من ملاحظات، ويجري تبليغ هذه الورقة بواسطة المحضر وفقاً للقواعد العامة للتبليغات².

تشتمل ورقة تبليغ قائمة شروط البيع على البيانات الآتية وفقاً لنص المادة (2/121) من

قانون التنفيذ الفلسطيني:

1- تاريخ تنظيم قائمة شروط البيع

2- تعيين الأموال غير المنقولة المحجوزة على وجه الإجمال وبيان ثمنها الأساسي.

3- تاريخ الجلسة المحددة للنظر فيما يحتمل تقديمه من الاعتراضات على القائمة وبيان ساعة

انعقادها، وتاريخ المزايمة وساعة انعقادها في حالة عدم تقديم اعتراضات على القائمة.

¹ قرار محكمة النقض المصرية بتاريخ 1978/3/7 سنة 29 ص 690 كما هو وارد لدى مليجي، أحمد: إشكالات التنفيذ ومنازعات التنفيذ الموضوعية في المواد المدنية والتجارية وفقاً لقانون المرافعات وآراء الفقه وأحكام النقض، بدون طبعة، بدون ذكر دار نشر، بدون ذكر بلد نشر، بدون ذكر سنة نشر، ص 502-503.

² حيدر، نصره منلا: مرجع سابق، ص 554.

تعتبر ورقة التبليغ من أوراق المحضرين فبالإضافة لاشتمالها على البيانات سالفه الذكر، يجب أن تشتمل على البيانات الواردة في المادة (9) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية الفلسطيني.

تخضع ورقة التبليغ هذه إلى قواعد البطلان المقررة في المواد (22،23) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية الفلسطيني¹ في حالة إغفال أي من البيانات السابقة؛ لأن المشرع الفلسطيني لم ينص صراحة على البطلان في هذه الحالة. أما الجزاء المترتب على إغفال تبليغ أحد ممن يوجب القانون تبليغهم، هو عدم جواز الاحتجاج عليه بإجراءات التنفيذ².

تكمن الصعوبة في تبليغ أصحاب الديون الموضوع المال المحجوز تأميناً لديونهم، والتي تكون مسجلة في صحيفة تسجيل العقار لدى دائرة التسجيل فقد يكون هؤلاء مجهولي محل الإقامة أو متوفين ولا يعرف ورثتهم ولا محل إقامتهم، لأن هذه القيود قد تكون جراء ديون قديمة في الكثير من الحالات، ولتسهيل إجراءات التنفيذ يصار إلى تبليغ هؤلاء في محال إقامتهم الثابتة على صحيفة تسجيل العقار، فإذا وجدهم المحضر فيها يجري تبليغهم وفق ما ينص عليه قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية، وبخلاف ذلك فإنهم يعتبروا مجهولي محل الإقامة، وبالتالي يجري تبليغهم قائمة شروط البيع باللصق والإعلان على لوحة دائرة التنفيذ، وبالنشر في إحدى الصحف اليومية، كما يجري تبليغ مجهولي محل الإقامة وفقاً لنص المادة (20) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية³، إذا لم ينص المشرع على طريق خاص لتبليغهم، ذلك أن

¹ تنص المادة (22) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية الفلسطيني على أن "يترتب البطلان على عدم الالتزام بمواعيد وإجراءات التبليغ وشروطه". وتنص المادة (23) على أن "1. يكون الإجراء باطلاً إذا نص القانون صراحة على بطلانه، أو إذا شابه عيب لم تتحقق بسببه الغاية من الإجراء. 2. لا يحكم بالبطلان رغم النص عليه إذا ثبت تحقق الغاية من الإجراء".

² خليل، أحمد: مرجع سابق، ص301.

³ تنص المادة (20) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية الفلسطيني على أن "1- إذا تبين للمحكمة أن إجراء التبليغ وفق الأصول المتقدمة لا سبيل له، جاز لطالب التبليغ أن يستصدر أمراً من المحكمة بتعليق صورة من الورقة القضائية على لوحة إعلانات المحكمة وصورة أخرى على جانب ظاهر للعيان في آخر محل إقامة أو مكان عمل للمراد تبليغه ونشر إعلان موجز في إحدى الصحف اليومية، ويعتبر التبليغ على هذا الوجه صحيحاً مع مراعاة تحديد موعد لحضور المحاكمة إذا تعلق الأمر بتبليغ للحضور أمام المحكمة. 2- تسري قواعد التبليغ المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين على الإخطارات العدلية إذا كان المخطر إليه مجهول محل الإقامة".

قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية هو الشريعة العامة للقوانين الأخرى، خاصة فيما يتعلق بالتبليغات¹.

وبخصوص الإعلان عن قائمة شروط البيع فإن المادة (123) من قانون التنفيذ الفلسطيني تنص على أن

"1- تعلن دائرة التنفيذ عن تنظيم القائمة بالنشر في إحدى الصحف المحلية اليومية وبالتعليق في اللوحة المعدة للإعلانات بديوان الدائرة وذلك خلال الأيام السبعة التالية للتبليغات المشار إليها في المادة (121)، ويودع محضر التعليق ونسخة من الصحيفة ملف التنفيذ في السبعة أيام التالية للإعلان المذكور.

2- يكون لكل شخص حق الإطلاع على قائمة شروط البيع بدائرة التنفيذ".

يتضح من نص هذه المادة أن المشرع الفلسطيني أتاح لكل شخص من عموم الناس أن يطلع على قائمة شروط البيع من خلال لصقها في ديوان دائرة التنفيذ وعلى لوحة إعلاناتها، ومن خلال نشرها في إحدى الصحف المحلية اليومية التي نشرت فيها قائمة شروط البيع.

يتبين مما سبق أن الإعلان عن إيداع قائمة شروط البيع ينقسم إلى إجراءين متميزين:

الأول: وهو ما جاء بنص المادة (1/123) من قانون التنفيذ الفلسطيني؛ وهو خاص بأطراف خصومة التنفيذ ومن له علاقة قوية بها.

الثاني: وهو ما جاء بالفقرة الثانية من المادة (123) من قانون التنفيذ الفلسطيني؛ وهو موجه للكافة، والغرض منه إتاحة فرصة العلم لمن يعنيه الأمر حتى يقدم ما لديه من ملاحظات بشأنها².

يجب أن تقوم دائرة التنفيذ بالإعلان عن إيداع قائمة شروط البيع خلال الأيام السبعة التالية للتبليغات التي أشارت إليها المادة (121)، والتي تتعلق بتبليغ المدين المحجوز عليه

¹ الكيلاني، أسامة: مرجع سابق، ص354. حيدر، نصره منلا: مرجع سابق، ص555.

² أنظر والي، فتحي: مرجع سابق، ص512.

والدائن الحاجز، وجميع الدائنين الذين لهم حقوق امتياز على المال غير المنقول، وفضلا عن هذا الإعلان فإن المشرع الفلسطيني أجاز لكل من يهمله الأمر أن يطلع على قائمة شروط البيع لدى دائرة التنفيذ، حيث أنه قد يكون لغير من يوجب القانون تبليغهم بإيداع القائمة مصلحة معينة، فيبادر بالإطلاع على هذه القائمة لإبداء ما يراه من أوجه الاعتراض، لذلك أوجب المشرع الفلسطيني على دائرة التنفيذ أن تعلن عن قائمة شروط البيع، وأجاز من ناحية أخرى لأي شخص أن يطلع عليها دون أن يتطلب توافر صفة معينة، أو يشترط إثبات مصلحة معينة لهذا الإطلاع، حيث أنه لا رقابة لأحد في هذا الخصوص، لذلك فإن من يرغب في الاشتراك في المزايدة لشراء المال المحجوز ومن يخشى أن يمسه هذا البيع يملك هذا الإطلاع¹.

تجدر الإشارة إلى أن دائرة التنفيذ هي الجهة المناط بها اتخاذ إجراءات النشر واللصق في البيوع المتعلقة بالأموال غير المنقولة، وليس الدائن المباشر لإجراءات نزع ملكية المدين عن المال غير المنقول؛ وهذا ما قضت به محكمة النقض المصرية في أحد أحكامها بهذا الخصوص حيث جاء به "لما كان البين من المواد (421، 428، 430، 431) من قانون المرافعات أن المشرع ناط بقلم الكتاب اتخاذ إجراءات النشر واللصق في البيوع العقارية دون الدائن الذي يباشر إجراءات نزع الملكية حتى لا يقصر هذا الأخير في اتخاذها، أو يرتكب من الأغلاط ما يعرضها للبطلان أو يحول دون علم المدين بها، وأجاز للحاجز والمدين والحائز والكفيل العيني أن يستصدر إذنا من قاضي التنفيذ بنشر إعلانات أخرى عن البيع أو بلصق عدد آخر من الإعلانات بسبب أهمية العقار أو طبيعته أو لغير ذلك من الظروف، فإن مؤدى ذلك أن الإذن بالتوسعة في تلك الإجراءات لا يقوم مقام الأصل- وهو واجب اتخاذها من قبل قلم الكتاب- ومن ثم فإن تراخي المأذون له بالتوسعة، أو إجمامه عن القيام بها لا يصح أن يكون سببا لمجازاته على نحو ما نصت عليه المادة 99 من القانون المشار إليه، إنما يسوغ أن يكون مبررا لمباشرة إجراءات البيع، أو وقف السير فيها بناء على ما يتخذه قلم الكتاب من إجراءات اللصق والنشر"².

¹ أبو الوفا، أحمد: مرجع سابق، ص 695.

² الطعن رقم (4996) لسنة 62 ق، جلسة 1999/12/7 كما هو وارد لدى الكيلاني، أسامة: مرجع سابق، ص 355.

المطلب الثاني: الاعتراض على قائمة شروط البيع

نخصص هذا المطلب للبحث في الاعتراض على قائمة شروط البيع، ويقسم إلى فرعين نبحث في الفرع الأول في تعريف الاعتراض وإجراءات تقديمه وميعاده ومن يحق له تقديمه، أما في الفرع الثاني فنبحث في محل الاعتراض وآثاره.

الفرع الأول: تعريف الاعتراض وإجراءات تقديمه وميعاده ومن يملك تقديمه

يعرف الاعتراض على قائمة شروط البيع بأنه "المنازعات الفرعية التي يبدي بها ذوي الشأن ملاحظاتهم على شروط البيع وأوجه البطلان التي ينازعون بها في صحة التنفيذ"¹. ويعرف أيضا بأنه "الاسم الذي أطلقه القانون على الإجراء الذي تطرح به على دعاوى بطلان إجراءاته، الملاحظات على شروط البيع، وبعض الطلبات الأخرى التي خصها القانون بالذكر، ليفصل في كل ذلك قبل المضي في بيع العقار المحجوز"².

وعرفه بعض الفقهاء المصريين بأنه "طريق من طرق التمسك بتعديل شروط البيع أو بطلان إجراءات التنفيذ على العقار، لعيب يتعلق بالشكل أو بالموضوع أو الاعتراض عليها لأي سبب آخر، بشرط أن يكون هذا السبب مؤثرا في طريق التنفيذ أو في سيره أو في صحته أو بطلانه أو في جوازه أو عدم جوازه"³.

أما البعض الآخر من الفقهاء المصريين فقد فرق في تعريفه بين معنيان أولهما: شكلي وهو الطريقة أو الوسيلة القانونية التي تستعمل في إبداء المنازعات، أو بعبارة أخرى الإجراء الذي تقدم به الملاحظات ووجوه الاعتراض التي يبدي بها صاحب المصلحة عدم رضاه من شروط القائمة أو عن إجراءات التنفيذ ". وثانيهما: موضوعي" ويقصد به ذات المنازعة في إجراءات التنفيذ أو فيما تتضمنه القائمة من شروط وعبارة أخرى مضمون الاعتراض"⁴.

¹ سيف، رمزي: مرجع سابق، ص350.

² زغلول، إسكندر سعد: مرجع سابق، ص386.

³ أبو الوفا، أحمد: مرجع سابق، ص697.

⁴ جميعي، عبد الباسط: طرق وإشكالات التنفيذ في قانون المرافعات الجديد، بدون طبعة، دار الفكر العربي، بدون ذكر بلد نشر، 1974، ص43.

يلاحظ أنه عند تمسك المعارض بأحد هذه العيوب الشكلية أو الموضوعية في تقرير الاعتراض، فإنه لا يتوجب عليه مراعاة ترتيب معين، ولا يعتبر تأخير عيب عن آخر نزولاً ضمناً عن المتأخر، أو مؤدياً إلى سقوط الحق في التمسك به، ويقتصر الأمر على هذه العيوب حيث إنه لا يسلك طريق الاعتراض بالنسبة للبطلان في شكل الإجراءات التي تجري بعد جلسة الاعتراض على القائمة، أو على البطلان لعيب يتعلق بالأهلية أو بالصفة بالنسبة لهذه الإجراءات، إذ إنه لا يمكن الكلام عن وجود عيب عمل قبل وقوعه. أما وجود عيب في هذه الإجراءات بسبب عدم توافر الحق في التنفيذ أو لعدم قابلية العقار للتنفيذ عليه فإنه يرجع لتخلف سبب يجب توافره عند البدء في التنفيذ؛ ولهذا يجب التمسك به في ميعاد الاعتراض¹.

ومن الأمثلة على العيوب التي تلحق إجراءات التنفيذ؛ العيب الذي يشوب إنذار الحائز، أو إيداع القائمة، أو مرفقاتها وهذه تعتبر دفوعاً بالبطلان. ومن الأمثلة على العيوب التي تلحق الحق في التنفيذ؛ ألا يكون مع الحاجز سند تنفيذي، ومن المفيد الإشارة هنا إلى أن المدين فقط يمكنه أن يطعن بصحة السند التنفيذي الذي يستند إليه الدائن في طلب الحجز، في خلال مهلة سبعة أيام من تاريخ تبلغه فقط، وهي المدة المنصوص عليها في نص المادة (2/9) من قانون التنفيذ الفلسطيني²، أو ألا تكون للحاجز صفة أو مصلحة في إجراء التنفيذ وهذه تعتبر دفوعاً بعدم قبول الدعوى التنفيذية. ومن الأمثلة على العيوب المتعلقة بالعقار أن يكون أرضاً زراعية في حدود الخمسة أفدنة الأخيرة التي يملكها المدين والتي لا يجوز الحجز عليها. أما العيوب المتعلقة بالحق الموضوعي ذاته كأنقضاء الدين فهي ليست من أوجه البطلان الموضوعية؛ لذلك لا يسري عليها النظام المتعلق بالاعتراضات³.

¹ المنشاوي، عبد الحميد: إشكالات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، بدون طبعة، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 1995، ص 166.

² من مقابلة مع المحامي عدلي العفوري، مرجع سابق.

³ عمر، محمد عبد الخالق: مبادئ التنفيذ، الطبعة الثالثة، دار النهضة العربية، القاهرة، 1977، ص 483.

وقد اختلف الفقه حول هذه الأخيرة (العيوب المتعلقة بالحق الموضوعي كأنقضاء الدين، أو عدم توافر الشروط اللازمة لانقضائه لكونه غير محقق الوجود) فيما إذا كانت تعتبر منازعات في التنفيذ من نوع الاعتراضات بحيث يسري عليها النظام الخاص من عدمه¹.

فيرى بعض الفقهاء المصريين أن هذه المنازعات من أوجه البطلان الموضوعي وينطبق عليها النظام الخاص بالاعتراضات². أما البعض الآخر منهم فيرى أن المنازعة في الحق الموضوعي لا تعتبر منازعة في التنفيذ لأنها لا تتصل مباشرة بإجراءاته، ولهذا فإنه يمكن رفعها ولو بعد انقضاء الميعاد المحدد للاعتراض على القائمة باعتبارها منازعة في الحق الموضوعي لا تهدف إلى الحكم بالبطلان³.

ونرى صواب الرأي الأول لأنه يترتب عليه حسم المنازعات وتصفيتهما أولاً بأول؛ مما يساعد على استقرار الإجراءات ويشجع الراغبين على الدخول في المزاد⁴.

يقدم هذا الاعتراض من قبل أصحاب العلاقة الوارد ذكرهم في المادة (1/121) من قانون التنفيذ الفلسطيني، الواجب تبليغهم بقائمة شروط البيع ويمكن تقديم الاعتراض منهم بالذات أو بالوكالة؛ وهم المدين المحجوز عليه والدائن الحاجز وجميع الدائنين الذين وضع المال المحجوز تأميناً لديونهم. ويقبل الاعتراض من جميع هؤلاء حتى ولو لم يجر إخبارهم بقائمة شروط البيع سهواً، حيث أنه يجوز تقديم الاعتراض على مجرد العلم⁵.

تجدر الإشارة إلى أنه يمكن تقديم هذا الاعتراض من قبل كل صاحب مصلحة من غير من تقدم ذكرهم في نص المادة (1/121)، وبناء على ذلك فإنه يمكن قبول الاعتراض من قبل الدائنين العاديين للمدين، والدائنين أصحاب الحقوق المسجلة حقوقهم على صحيفة تسجيل العقار

¹ عبد الفتاح، عزمي: مرجع سابق، ص520.

² جميعي، عبد الباسط، الفزائري، آمال: مرجع سابق، ص189.

³ عبد الفتاح، عزمي: مرجع سابق، ص521.

⁴ المرجع السابق، ص521.

⁵ أنظر محاضرة بعنوان (الحجز التنفيذي على العقارات والبيع العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية) منشورة على موقع: <http://www.maitreamara.maktoobblog.com> بتاريخ 2013/2/17، الساعة 4:00.

بعد تسجيل قرار الحجز، وأصحاب الحقوق العينية على العقار كصاحب حق الارتفاق أو الانتفاع، والمستأجر إذا رغب في تفادي الخلافات مع المشتري الجديد الذي أحيل العقار لعهدته نتيجة للبيع، وكذلك الدائن الذي طلب من مأمور التنفيذ تنظيم قائمة شروط البيع حتى مع سبق تقديمه لملاحظات تم الأخذ بها عند وضع القائمة¹، إلا أنه ينبغي التأكيد على أن الاعتراض لا يقبل من قبل أي شخص له مصلحة اقتصادية مالية فقط؛ إنما يجب أن تكون له مصلحة قانونية لذلك فإنه لا يجوز للشخص أن يعترض على قائمة شروط البيع طالبا تعديل شرط فيها باعتباره ضارا بمصلحته كمشتري بالمزاد. وبصفة عامة يجب التشدد في استخلاص توافر شرط المصلحة².

يكون التشدد في استخلاص شرط المصلحة في حالة أنه لا يقبل الاعتراض إلا من قبل من له مصلحة قانونية فقط، طبقا للقواعد العامة في قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية الفلسطيني، حيث تنص المادة (3) منه على أن "1- لا تقبل دعوى أو طلب أو دفع أو طعن لا يكون لصاحبه مصلحة قائمة فيه يقرها القانون". فالمصلحة هي مناط الدعوى³.

يقدم الاعتراض على قائمة شروط البيع باستدعاء ممن له مصلحة في ذلك إلى دائرة التنفيذ، ويقوم قاضي التنفيذ بالفصل في كافة أوجه الاعتراض باعتبار هذا الاعتراض منازعة من منازعات التنفيذ تندرج في اختصاصه؛ وفقا لنص المادة (3) من قانون التنفيذ الفلسطيني. ويجب أن يقدم هذا الاعتراض لدائرة التنفيذ قبل الجلسة المحددة لنظر الاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل وفقا لنص المادة (1/124) من قانون التنفيذ الفلسطيني⁴، وينبغي الملاحظة بهذا الشأن

¹ حيدر، نصره منلا: مرجع سابق، ص 557.

² المليجي، أسامة أحمد شوقي: مرجع سابق، ص 43. عمر، محمد عبد الخالق: مرجع سابق، ص 485.

³ من مقابلة مع القاضي رائد عساف، مرجع سابق.

⁴ تنص المادة (1/124) على أن "يجب على المدين والدائنين وأي أطراف أخرى معنية والمشار إليهم في المادة (121) إبداء أوجه البطلان في الإجراءات السابقة على الجلسة المحددة لنظر الاعتراضات وإبداء جميع الملاحظات على شروط البيع بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع لدى دائرة التنفيذ قبل الجلسة المحددة لنظرها بثلاثة أيام على الأقل وإلا سقط حقهم في التمسك بها".

على أن يكون تاريخ جلسة الاعتراضات معلوما لمن بلغ بإيداع القائمة لاشتمال التبليغ على البيان المتعلق بالجلسة وفقا لنص المادة (122) من قانون التنفيذ الفلسطيني¹.

يتضح من نص المادة (124) من قانون التنفيذ الفلسطيني أن المشرع لم يحدد لتقديم الاعتراض مدة معينة؛ إنما اكتفى بتحديد يوم انقضائه فنص على وجوب تقديم الاعتراض من قبل المدين أو الدائنين أو أية أطراف أخرى معنية، والمشار إليها في المادة (121) قبل ثلاثة أيام على الأقل من اليوم المحدد لجلسة النظر في الاعتراض وإلا سقط الحق بالتمسك به، أما من يبلغ بإيداع قائمة شروط البيع من ذوي المصلحة؛ والذي لم يبلغ وفقا لنص المادة (121) فإنه يعلم بالجلسة عن طريق الإطلاع على قائمة شروط البيع على لوحة إعلانات ديوان دائرة التنفيذ، أو بالإطلاع عليه عن طريق النشر؛ وفق ما جاء بنص المادة (123) من قانون التنفيذ الفلسطيني².

يتم النظر في الاعتراض عادة فور تقديمه، بحيث يتم وقف السير في إجراءات التنفيذ وبحيث يقوم مقدم الاعتراض بدفع الرسم القانوني عليه، وقد أعطى المشرع الفلسطيني مدة ثلاثة أيام لنظر الاعتراض قبل ميعاد المزاد؛ حيث إنه يجب أن يبيت بالاعتراض قبل المزاد³.

ولا يضاف إلى ميعاد الاعتراض على القائمة ميعاد مسافة، كون الأمر يتعلق بميعاد يجب اتخاذ الإجراء قبله. وتكمن الحكمة من هذا الميعاد في إتاحة الفرصة لذوي الشأن والمحكمة للإطلاع على الاعتراضات قبل الجلسة، فتستطيع المحكمة أن تفصل فيها فورا دون التأجيل لجلسات أخرى، لهذا فإنه لا يجوز تقديم اعتراضات جديدة في الجلسة بطريق الطلب العارض إلا إذا تعلق بالانظام العام⁴.

¹ تنص المادة (122) على أن "يحدد في قائمة شروط البيع جلسة نظر الاعتراضات على القائمة أمام قاضي التنفيذ على أن تكون بعد انقضاء ثلاثين يوما من تاريخ انقضاء الميعاد المشار إليه في المادة (121) ولا تقل المدة بين هذه الجلسة وجلسة المزايدة عن ثلاثين يوما ولا تزيد على ستين يوما، فإذا لم تقدم اعتراضات اعتبر تحديد أولى هاتين الجلستين كأن لم يكن واتخذت إجراءات الإعلان عن المزايدة".

² الكيلاني، أسامة: مرجع سابق، ص 359.

³ من مقابلة مع القاضي رائد عساف، مرجع سابق.

⁴ المنشاوي، عبد الحميد: مرجع سابق، 167.

وإذا لم يحترم هذا الميعاد فإن الحق في تقديم الاعتراضات يسقط، وهذا الجزاء ضروري لكي تتخذ القائمة صورتها النهائية، ولكي يتم إجراء البيع على أساسها بغير إبطاء، ويتعلق السقوط بالنظام العام فيقضي به القاضي من تلقاء نفسه. ويسري هذا الميعاد بالنسبة للاعتراضات على جميع الأشخاص سواء من أخبروا بالإيداع، أو من كان يجب إخبارهم به ولم يتم إخبارهم، أو كانوا أشخاصاً غيرهم¹.

رتب البعض على فوات ميعاد الاعتراض دون تقديم أي اعتراض على القائمة أتران هامان: الأول سقوط تحديد الجلسة المحددة لنظر الاعتراضات واعتباره كأن لم يكن، واستقرار تحديد الجلسة المحددة للبيع والسير في إجراءات الإعلان عنه. أما الثاني سقوط الحق في الاعتراض².

يختلف أثر السقوط باختلاف الأشخاص الذين كان يجب عليهم أو يجوز لهم تقديم الاعتراضات على التفصيل الآتي:

(1) الأشخاص الذين يجب إخبارهم بإيداع قائمة شروط البيع وأخبروا به وهم، المدين والحائز والدائنون الذين سجلوا التنبيه والدائنون أصحاب الحقوق المقيدة حقوقهم قبل تسجيل التنبيه، ويترتب على فوات ميعاد تقديم الاعتراض بالنسبة لهم سقوط حقهم في إثارة أي نزاع في صحة إجراءات التنفيذ سواء كان لعيب يتعلق بالشكل أو بالموضوع.

(2) الأشخاص الذين لا يخبرون بإيداع القائمة؛ ويترتب على فوات ميعاد تقديم الاعتراض بالنسبة لهم سقوط حقهم في سلوك طريق الاعتراض على القائمة لإبداء ما لديهم من ملاحظات أو طلبات، ولكن يبقى حقهم في إبداء ما لديهم من المنازعات بدعوى أصلية لا يؤثر رفعها في التنفيذ. ويترتب كذلك ذات الحكم على الأشخاص الذين كان يجب إخبارهم بإيداع القائمة ولم يخبروا به.

¹ والي، فتحي: مرجع سابق، 520-521.

² سيف، رمزي: مرجع سابق، ص360.

3) يسقط حق بائع العقار والمقايض به، ومن له حق إعادة البيع في الاحتجاج على الراسي عليه المزاد بالفسخ أو بإعادة بيع العقار، إذا لم يدون في ذيل القائمة ما يفيد رفعه دعوى الفسخ، أو طلب إعادة البيع في الميعاد المحدد للاعتراضات¹.

ولا يملك قلم الكتاب عند تقديم الاعتراض رفضه أو تعديله أو التحقق من صفة من قدمه أو من مدى مصلحته في تقديم الطلب، أو عدم قبوله لتقديمه بعد الميعاد، وتلتزم المحكمة بالفصل في الاعتراض حتى وإن كان مبنياً على صورية حق الدائن².

أعطت المادة (2/124) من قانون التنفيذ الفلسطيني³ لكل ذي مصلحة من غير من ورد ذكرهم في الفقرة الأولى منها، إيداء ما يرغب من الملاحظات على أوجه البطلان بطريق الاعتراض مباشرة أو بطريق التدخل عند نظره ولو كان قد فوت على نفسه الميعاد المحدد للاعتراض، لأنه لا يتم تبليغ هؤلاء مباشرة؛ إنما يكون تبليغهم عن طريق تعليق الإعلانات على لوحة دائرة التنفيذ فقط، فمن الممكن أنهم لم يطلعوا على هذه اللوحة لذلك أعطى المشرع الفلسطيني بموجب نص المادة (124) من قانون التنفيذ؛ لهؤلاء حق الاعتراض حتى ولو بعد فوات الميعاد⁴، ويجوز التمسك ببطلان إجراءات التنفيذ لأسباب قد تحدث بعد انقضاء ميعاد الاعتراض، وينظر قاضي التنفيذ في الاعتراض ولو لم يحضر الخصوم ويترتب على تقديم الاعتراض ضمن الميعاد وقف إجراءات التنفيذ، إلا أن قراره يكون غير مبرم ويقبل الاستئناف كونه منهيًا للخصومة بشأن الاعتراض ويتعلق بتأخير التنفيذ، عملاً بنص المادة (5/1/ج) من قانون التنفيذ الفلسطيني⁵.

¹ المرجع السابق، ص 360-362.

² أبو الوفا، أحمد: مرجع سابق، ص 700.

³ تنص المادة (2/124) على أن "لكل ذي مصلحة غير من ورد ذكرهم في البند (1) أعلاه إيداء ما لديه من أوجه البطلان أو من الملاحظات بطريق الاعتراض على القائمة أو بطريق التدخل عند نظر الاعتراض".

⁴ من مقابلة مع المحامي عدلي العفوري، مرجع سابق.

⁵ طلبية، أنور: مرجع سابق، ص 807.

الفرع الثاني: محل الاعتراض وآثاره

ينحصر محل الاعتراض على قائمة شروط البيع في أحد الأوجه الثلاثة التالية: الوجه الأول يتعلق بالملاحظات على قائمة شروط البيع، والثاني يتعلق بأوجه البطلان، أما الوجه الثالث فيتعلق بالاعتراضات الواردة في نصوص خاصة؛ وهذا ما سأتناوله في هذا الفرع على النحو الآتي:

الوجه الأول: الملاحظات على قائمة شروط البيع

ويقصد بها طلبات حذف أو إضافة أو تغيير شرط من شروط القائمة أو تعديل الثمن الأساسي.

1- الملاحظات بالحذف: ويكون الغرض منها في الاعتراض على بعض الشروط التي تتضمنها القائمة وطلب حذفها، ويندرج تحت هذا النوع من الملاحظات ما يأتي:

أ) طلب حذف شرط من شروط القائمة لمخالفته للنظام العام، كما لو كان يتضمن اقتضاء فوائد ربوية، أو استبعاد طائفة معينة من دخول المزاد أي قصره على فريق من الناس؛ لأن ذلك يخل بعلانية المزاد وبمبدأ المساواة بين المواطنين¹. وقد قررت محكمة النقض المصرية في أحد أحكامها بخصوص الفوائد الربوية ما يلي "يجوز للمدين الاعتراض على قائمة شروط البيع تأسيساً على أن الدين المنفذ به يتضمن فرائد ربوية تزيد عن الحد المقرر قانوناً"².

ب) طلب حذف شرط مخالف للقانون، كما لو اشترط مقدم القائمة عدم رد الثمن في حالة استحقاق العقار³.

¹ جميعي، عبد الباسط، الفزائري، أمال: مرجع سابق، ص 189-190. النمر، أمينة: مرجع سابق، ص 164.
² قرار محكمة النقض المصرية بتاريخ 1967/3/30 سنة 27 ص 792 كما هو وارد لدى المليجي، أحمد: مرجع سابق، ص 503.

³ النمر، أمينة: مرجع سابق، ص 164.

ج) طلب حذف شرط ضار بالمزايدة، كطلب اشتراط دفع الثمن كله فوراً، أو كطلب اشتراط تقسيط الثمن على دفعات صغيرة متباعدة في مواعيد استحقاقها¹.

2- الملاحظات بالإضافة: ويكون الغرض منها إضافة شرط في قائمة شروط البيع، كما لو طلب مستأجر المال غير المنقول أن يشار إلى حقه حتى لا ينازعه فيه المشتري بعد ذلك².

3- تعديل بعض الشروط: ومثالها طلب تعديل البيع وإجرائه صفقة واحدة بدلاً من صفقات متعددة، أو طلب إجراء البيع على صفقات متعددة بدلاً من إجرائه صفقة واحدة³.

4- تغيير الثمن الأساسي: سواء بطلب زيادته أو إنقصاه، وذلك إذا لم يكن قد روعي عند وضعه المعيار الذي نص عليه القانون⁴.

الوجه الثاني: أوجه البطلان

ويقصد بها" كل منازعة تقدم بشأن صحة الإجراءات، أو بشأن الدين، أو سنده، أو صفة الدائن، أو قابلية العقار للتنفيذ عليه"⁵.

كما ويقصد بها أيضاً" المنازعات التي تتعلق بصحة إجراءات التنفيذ السابقة على جلسة الاعتراضات على القائمة، سواء كانت مبنية على أسباب شكلية أو على أسباب موضوعية"⁶.

يتضح من هذا التعريف أن البطلان قد يشمل عيب في الشكل أو عيب في الموضوع، ومن الأمثلة على العيوب المتعلقة بالشكل أن يشوب الإجراءات عيب في شكله سواء من حيث البيانات، أو من حيث كيفية القيام به وميعاده ومن ذلك بطلان الإنذار الإجرائي لنقص في

¹ جميعي، عبد الباسط، الفزائري، أمال: مرجع سابق، ص190.

² عمر، نبيل إسماعيل، خليل، أحمد، هندي، أحمد: مرجع سابق، ص400.

³ النمر، أمينة: مرجع سابق، ص164. عمر، محمد عبد الخالق: مرجع سابق، ص482.

⁴ والي، فتحي: مرجع سابق، ص519. المليجي، أسامة أحمد شوقي: مرجع سابق، ص31.

⁵ زغلول، إسكندر سعد: مرجع سابق، ص387.

⁶ المليجي، أسامة أحمد شوقي: مرجع سابق، ص31.

البيانات، أو لعدم القيام به في الميعاد، أو عدم القيام بإخطار الحائز والكفيل العيني، أو عدم تسجيل الإنذار أو محضر الحجز¹.

ومن الأمثلة على العيوب التي تتعلق بالموضوع أن يتم التنفيذ على عقار لا يجوز الحجز عليه كمنزل المدين المملوك له والذي يسكنه مع أفراد أسرته، أو الأرض التي يملكها بالقدر الضروري واللازم لمعيشته هو وأفراد أسرته- وفقا لما تنص عليه المادة (2/47) من قانون التنفيذ الفلسطيني² - أو إذا كان التنفيذ يجري رغم تخلف الشروط اللازمة لذلك كعدم وجود سند تنفيذي بيد الدائن، أو إذا كان التنفيذ يجري بموجب سند رسمي طعن بتزويره، أو أن يكون الدين الذي يتم التنفيذ اقتضاء له مؤجلا أو غير محقق الوجود أو غير معين المقدار-وفقا لما تنص عليه المادة (1/8) من قانون التنفيذ الفلسطيني³ - أو أن يكون الدين منقضا بأي سبب من أسباب الانقضاء⁴.

الوجه الثالث: الاعتراضات الواردة في نصوص خاصة

وهي ما جاءت بنص المادة (43) من قانون التنفيذ الفلسطيني حيث تنص المادة على أن "إذا كانت قيمة الحق المحجوز من أجله تقل عن قيمة الأموال المحجوز عليها، جاز للمدين أن يطلب من قاضي التنفيذ الحكم بصفة مستعجلة بقصر الحجز على بعض هذه الأموال، ويكون ذلك بإجراءات التكليف بالحضور، يختصم فيها جميع الدائنين الحاجزين ولا يكون الحكم الصادر قابلا للطعن بأي طريق. في هذه الحالة يكون للدائنين الحاجزين حق الأولوية في استيفاء حقوقهم من الأموال التي يقصر الحجز عليها".

¹ النمر، أمينة: مرجع سابق، ص164.

² تنص المادة (2/47) على أنه "لا يجوز الحجز على الدار المملوكة للمدين والتي يسكنها مع أسرته، ولا على الأرض التي يملكها وذلك بالقدر الضروري واللازم لمعيشته هو وأسرته ما لم تكن الدار أو الأرض سببا للمديونية".

³ تنص المادة (1/8) على أنه "لا يجوز التنفيذ الجبري إلا بسند تنفيذي اقتضاء لحقوق مؤكدة في وجودها ومحددة في أطرافها ومعينة في مقدارها وحالة الأداء".

⁴ زغول، إسكندر سعد: مرجع سابق، ص388. النمر، أمينة: مرجع سابق، ص165.

يتضح من نص هذه المادة أنه يجوز للمدين أو لأي من ذوي المصلحة مثل الحائز والكفيل العيني أن يطلب بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع، وقف إجراءات البيع على عقار أو أكثر من العقارات المبينة في محضر وضع اليد وقصرها على عقار محدد، إذا أثبت الطالب أن قيمة العقار الذي ستظل إجراءات التنفيذ مستمرة بالنسبة إليه تكفي للوفاء بحقوق الدائنين وجميع الدائنين الذين صاروا طرفا في الإجراءات، إلا أنه لا يجوز له في هذه الحالة رفع دعوى أصلية بطلب بطلان إجراءات التنفيذ، وتبقى العقارات التي أوقف التنفيذ عليها محجوزة، وبالتالي إذا لم تكف حصيلة التنفيذ على العقار الذي قصر التنفيذ عليه للوفاء بحق الدائن الحاجز وبحقوق جميع الدائنين ذوي المصلحة، فإنه يجوز إعادة التنفيذ على هذا العقار بعد الحكم الصادر بإيقاع البيع، ويكون الحكم الصادر بقصر الحجز على عقار لا يقبل الطعن بأية طريقة من طرق الطعن؛ أي أن الحكم يكون مبرما¹.

وجاءت أيضا بنص المادة (1/116) من قانون التنفيذ الفلسطيني حيث تنص المادة على أن "إذا كان صافي ما تغله أموال المدين غير المنقولة في سنة واحدة يفى بحقوق الدائن الحاجز وفوض لهذا الدائن أمر الاستيلاء على المحاصيل المذكورة، يصدر قاضي التنفيذ أمرا بتأخير بيع هذه الأموال، فإذا حجز على المحاصيل المذكورة لقاء دين ممتاز وتعذر على الدائن الحاجز أن يستوفي دينه منها بصورة منظمة أو طرأ بعد هذا التفويض أي حادث منعه من استيفاء حقوقه، فيجوز له أن يطلب بيع الأموال مجددا ولا يؤدي تأخير البيع بالصورة المذكورة إلى رفع الحجز على الأموال المذكورة بل تبقى محجوزة إلى أن يتم وفاء الدين المحجوزة من أجله كاملا".

يتضح من نص هذه المادة أنه يجوز للمدين أن يطلب بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع، تأجيل إجراءات البيع إذا أثبت أن صافي ما تغله أمواله في سنة واحدة يكفي لوفاء حقوق الدائنين الحاجزين، وجميع الدائنين الذين صاروا طرفا في الإجراءات، ويمنح قاضي التنفيذ في هذه الحالة المدين أجلا للوفاء بالدين، وغالبا ما يزيد هذا الأجل عن سنة وذلك لإعطاء

¹ الكيلاني، أسامة: مرجع سابق، ص 363.

المدين فرصة القيام بالسداد، كما أنه يستطيع أن يطلب بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع تقسيط المبلغ المحجوز من أجله العقار إذا ادعى أن لديه أموالاً يمكن أن يوفرها وبالتالي طلب تأجيل البيع¹.

يلاحظ من خلال هذا النص أن المشرع الفلسطيني أجاز بموجبه تأخير بيع الأموال غير المنقولة المحجوزة مع تخصيص حاصلاته لسداد الدين؛ إذا توافرت الشروط التالية:

1- أن لا يكون المال غير المنقول المحجوز مرهوناً أو محجوزاً لقاء دين ممتاز، لأن الدائن المرتهن والدائن الممتاز يتقدمان عند التنفيذ على المال غير المنقول على سائر الدائنين العاديين.

2- أن يكفي ثمن ثمار وحاصلات المال غير المنقول المحجوز للوفاء بالدين المحجوز لأجله المال غير المنقول أو يكفي للوفاء بالباقي منه في سنة واحدة، ولدائرة التنفيذ التحقق من ذلك عن طريق الاستعانة بالخبراء المختصين، وبالكشف على العقار المحجوز.

3- يتوجب على دائرة التسجيل المختصة أن تبقى على إشارة حجز المال غير المنقول، وذلك حتى يستوفي الدائن الحاجز حقه من ثمن هذه الثمار وحاصلات المال غير المنقول.

4- أن يفوض الدائن الحاجز حق الاستيلاء على ثمار وحاصلات المال المحجوز.

5- أن لا يتعذر لأي سبب من الأسباب استيفاء الدائن لدينه الذي حجز المال غير المنقول بسببه، فعند حدوث أي طارئ يمنع الدائن من الحصول على حاصلات وثمار المال غير المنقول، فإن له أن يطلب بيع المال غير المنقول المحجوز من جديد، كما يحدث في حالة تلف المحصول بفعل المدين أو الغير أو بفعل قوة القاهرة لا يد للمدين بها، مما يترتب معه تعذر استيفاء الدائن لدينه².

¹ مليجي، أحمد: مرجع سابق، ص 491-492.

² الكيلاني، أسامة: مرجع سابق، ص 344.

إذا تحقق أي شرط من هذه الشروط فإنه يجوز لقاضي التنفيذ أن يقرر تأخير بيع المال غير المنقول، مع تخصيص حاصلاته لتسديد دين الدائن الحاجز، إلا أنه يشترط إبقاء إشارة الحجز على صحيفة المال غير المنقول. وإذا تخلف أي شرط من هذه الشروط فإنه يجب على دائرة التنفيذ أن تستمر في إجراءات بيع المال غير المنقول بالمزاد العلني، والهدف من هذا الحكم يتمثل في رغبة المشرع في حماية مصلحة المدين بالإبقاء على ماله غير المنقول وعدم انتزاعه من يده قدر الإمكان؛ وبشرط تحقق الشروط السابقة¹.

يلاحظ أن قاضي التنفيذ يتمتع بسلطة تقديرية عند نظر طلب التأجيل إذا نجح المدين في إثبات ما تطلبته المادة (1/116) من قانون التنفيذ الفلسطيني، ويحدد قاضي التنفيذ المهلة بالنظر إلى أحوال المدين وما يملكه من أموال، فلا يقصر الأمر على المال غير المنقول المحجوز، ويجب عليه أن يقدر المهلة بمدة لا تقل عن سنة، أما الحد الأقصى فهو أمر يدخل في السلطة التقديرية لقاضي التنفيذ².

تجدر الإشارة إلى الحالة التي لا يلتزم فيها المدين بالسداد عند قبول القاضي لطلب التأجيل، ففي هذه الحالة يتم الرجوع إلى إجراءات التنفيذ والبيع إلى حيث النقطة التي وصلت إليها، بمراعاة أن يكون هناك معاملة وضع يد جديدة وذلك لتحقيق من عدم وجود نقص، أو زيادة على العقار من حيث إنشاء مبان جديدة تزيد من قيمة العقار، أو زوال مبان أو مزروعات كانت بالسابق تقلل من قيمة العقار، أو حدوث تحسينات في المنطقة الموجود بها العقار، أو إنشاء مشاريع استثمارية بالقرب من العقار مما يزيد من قيمته³.

أما المادة (2/116) من قانون التنفيذ الفلسطيني فتتص على أنه "إذا ادعى المدين أن لديه أموالاً يمكن أن يوفرها لدفع الدين إذا أمهل، وأن يبيع أمواله غير المنقولة مع مراعاة جميع ظروف القضية يوقعه في ضيق غير مناسب فعلى قاضي التنفيذ أن يدعو الفريقين ويسمع

¹ النداوي، وهيب آدم: مرجع سابق، ص 389.

² عبد الفتاح، عزمي: مرجع سابق، ص 523.

³ من مقابلة مع القاضي رائد عساف، مرجع سابق.

أقولهما فإذا اقتنع بصحة إيداع المدين أصدر قرارا بتأخير البيع لمدة أقصاها ستة أشهر أو بدفع الدين المحجوزة من أجله أقساطا خلال المدة التي تقررها المحكمة مع بقاء الحجز على تلك الأموال إلى أن يتم وفاء الدين كاملا".

يلاحظ من خلال هذا النص أنه لكي يتم تأخير بيع الأموال غير المنقولة يشترط توافر الشروط التالية:

1- أن يطلب المدين من قاضي التنفيذ تأخير بيع أمواله غير المنقولة باستدعاء يدعي فيه بأن لديه أموالا يمكن أن يوفرها لدفع الدين إذا أمهل لذلك مدة معقولة.

2- أن يثبت بأن بيع أمواله غير المنقولة المحجوزة سيوقعه في ضيق مالي غير مناسب، وذلك بأن بيع المال سيحرمه من المال المحجوز وأنه لا يستطيع شراء مثله مستقبلا، وأنه لو قسط الدين أو أجل الوفاء به لمدة معينة لكان بإمكانه أن يوفي الدائن حقه.

3- أن يقتنع قاضي التنفيذ بإدعاء المدين وبالأسباب التي أسس طلبه عليها، فإذا تبين له صحة إيداع المدين وذلك بتوافر الشرطين السابقين؛ فإنه يؤجل البيع لمدة أقصاها ستة أشهر أو قد يقسط الدين لمدة معينة يحددها في قراره، بحيث يكون ذلك في جلسة يعينها قاضي التنفيذ يستمع فيها إلى أقوال الطرفين.

4- يجب أن تبقى إشارة الحجز على صحيفة المال غير المنقول إلى أن يستوفي الدائن حقه.

إذا قام المدين بالوفاء بالدين خلال مدة ستة شهور، أو قام بدفع الأقساط خلال المدة التي حددها قاضي التنفيذ؛ فإنه يتم رفع الحجز عن أمواله غير المنقولة، وبالعكس ذلك فإنه يكون من حق الدائن المطالبة ببيع المال غير المنقول مجددا عن طريق دائرة التنفيذ بطرحه للبيع بالمزاد العلني¹.

¹ النداوي، وهيب آدم: مرجع سابق ص390.

تجدر الإشارة إلى أن قرار قاضي التنفيذ في هاتين الحالتين المنصوص عليهما في المادة (116) ليس قرارا مبرما إنما قابلا للاستئناف، لأنه يتعلق بتأجيل التنفيذ وهو من القرارات الجائز استئنافها الواردة في المادة (5/1/هـ) من قانون التنفيذ الفلسطيني حيث تنص المادة على أنه "تستأنف الأحكام الصادرة من قاضي التنفيذ إلى محكمة الاستئناف التي تقع في نطاقها دائرة التنفيذ إذا تعلق بالأمور التالية:.....هـ) تأجيل تنفيذ الحكم لسبب ما"¹.

كذلك من ضمن الاعتراضات الواردة في نصوص خاصة هو ما جاء بنص المادة (1/423) من قانون المرافعات المصري ولم يرد ما يماثله في قانون التنفيذ الفلسطيني، حيث تنص المادة على أن "إذا كان التنفيذ على حصة شائعة في عقار فلكل دائن ذي حق مقيد رتب على أعيان مفرزة تدخل ضمنها تلك الحصة الشائعة أن يعرض رغبته في التنفيذ على تلك الأعيان المفروزة ويطلب بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع وقف إجراءات التنفيذ الخاصة بهذه الحصة".

وتنص الفقرة الثانية من المادة (423) على أن الحكم القاضي بوقف الإجراءات يحدد المدة التي يجب أن تبدأ خلالها إجراءات التنفيذ على الأعيان المفروزة، وإلا جاز للحاجزين على الحصة الشائعة ولسائر الدائنين الذين صاروا طرفا في الإجراءات أن يمضوا في بيع الحصة².

تكمن الحكمة من ذلك في تفادي بيع الحصص الشائعة بثمن لا يتناسب مع قيمتها الحقيقية، وتجزئة الضمان مما يعود بالضرر على الدائن والمدين معا³.

أما عن آثار الاعتراض على قائمة شروط البيع؛ فإنه يترتب على مجرد تقديم الاعتراض اعتبار جلسة البيع المحددة في القائمة وفقا لنص المادة (122) من قانون التنفيذ الفلسطيني كأن لم تكن، وتتوقف تبعا لذلك الإجراءات التي ترمي إلى البيع، ولا يحدد جلسة جديدة لهذا البيع إلا بعد أن يفصل قاضي التنفيذ في جميع الاعتراضات المقدمة على القائمة

¹ الكيلاني، أسامة: مرجع سابق، ص345.

² تراجع المادة (423) من قانون المرافعات المصري.

³ دويدار، طلعت محمد: مرجع سابق، ص492.

بأحكام واجبة النفاذ، على أنه يجب ملاحظة أن وقف الإجراءات كأثر لتقديم الاعتراض ليس من شأنه حرمان الدائن الحاجز من اقتضاء حقه بإجراءات تنفيذ جديدة، ويكون لقاضي التنفيذ السلطة التقديرية الكاملة بالنسبة للملاحظات، حيث له أن يقبلها جميعا أو يرفضها أو يقبل جزءا منها ويقوم بتعديل هذه القائمة وفقا لما يقضي به¹.

تجدر الإشارة إلى أن الأحكام الصادرة في الاعتراضات تقبل الطعن بالاستئناف باعتبارها أحكاما صادرة في طلبات غير قابلة للتقدير، فلا تكون نافذة إلا بعد تفويت الخصم لميعاد الطعن بالاستئناف أو بعد صدور حكم الاستئناف. على أنه إذا أصدر قاضي التنفيذ قراره برفض الاعتراض، فإنه يجوز للمحكمة-بناء على طلب- أن تشملته بالنفاذ المعجل باعتباره حكما صادرا لمصلحة طالب التنفيذ في منازعة متعلقة به².

نلخص ما جاء في هذا المبحث في إعداد الأموال غير المنقولة للبيع، وذلك من حيث إيداع قائمة شروط البيع الذي يجب أن يتم خلال ثلاثين يوما من تاريخ وضع اليد على الأموال غير المنقولة، بدون احتساب اليوم الأخير إذا صادف عطلة رسمية، وفي الحالة التي تنتهي بها مدة الثلاثين يوما دون أن يقوم الدائن بإيداع قائمة شروط البيع، فإن حقه في ممارسة هذا الإجراء يسقط لفوات الميعاد مع اعتبار وضع اليد كأن لم يكن، ويتوجب عليه في مثل هذه الحالة أن يقوم بإجراء معاملة وضع يد جديدة لتثبيت حالة العقار، وبحث في مشتريات هذه القائمة ومرفقاتها إذ إن المشرع الفلسطيني في قانون التنفيذ نص على مشتريات ومرفقات معينة، يجب أن تتضمنها قائمة شروط البيع، مع ملاحظة أنه لم ينص على بطلان خاص للقائمة في حالة خلوها عن ذكر أي بيان من هذه البيانات، وتناولنا التبليغ عن إيداع قائمة شروط البيع إذ إن قانون التنفيذ الفلسطيني؛ أوجب على دائرة التنفيذ أن تقوم خلال ثلاثة أيام تالية لتنظيم قائمة شروط البيع وإيداعها، بتبليغها للمدين المحجوز عليه، وللدائن الحاجز، ولجميع الدائنين الذين وضع المال المحجوز تأمينا لديونهم، واتضح أيضا أنه لم يرتب البطلان على عدم تبليغ أي من

¹ الكيلاني، أسامة: مرجع سابق، ص364. عبد الرحمن، فايز أحمد: مرجع سابق، ص575.

² محمد، سيف النصر سليمان: مرجع القاضي والمتقاضي في إشكالات ومنازعات التنفيذ المدنية والتجارية، بدون طبعة، دار محمود، بدون ذكر بلد نشر، 1996، ص245. خليل، أحمد: مرجع سابق، ص309.

هؤلاء، إنما يكون الجزاء المترتب على عدم تبليغ أي من هؤلاء عدم جواز الإحتجاج عليه بإجراءات التنفيذ، كما أن المشرع الفلسطيني أجاز لكل من يهمله الأمر الإطلاع على قائمة شروط البيع لدى دائرة التنفيذ. أما في المطلب الثاني من هذا المبحث فبحثنا في الاعتراض على قائمة شروط البيع، الذي يتقدم به الأشخاص الذين أوجب القانون تبليغهم بإيداع قائمة شروط البيع مع جواز أن يقدم الاعتراض من قبل كل صاحب مصلحة، شريطة أن يكون لمقدم الاعتراض مصلحة قانونية، وعليه فإنه لا يجوز أن يكون لمقدم الاعتراض مصلحة مالية فقط، ويتم تقديم هذا الاعتراض باستدعاء إلى دائرة التنفيذ ويفصل فيه قاضي التنفيذ، ويجب أن يتم تقديم هذا الاعتراض قبل الجلسة المحددة لنظر الاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل، وفي حالة عدم تقديم اعتراضات خلال المدة المحددة؛ فإن الحق في تقديم الاعتراض يسقط، ويستمر تحديد الجلسة المحددة للبيع والسير في إجراءات الإعلان عنها، أما عن محل الاعتراض فيكون، إما ملاحظات على قائمة شروط البيع، سواء بالحذف، أو الإضافة، أو التعديل، أو التغيير، وإما أوجه بطلان تتعلق بصحة الإجراءات، أو بشأن الدين، أو سنده، أو صفة الدائن، مع ملاحظة أن البطلان قد يشمل عيب في الشكل أو عيب في الموضوع، وإما اعتراضات واردة في نصوص خاصة؛ ومن أمثلتها الحالة التي يطلب بها المدين وقف إجراءات البيع على عقار أو أكثر من العقارات المبينة في محضر وضع اليد، ويطلب قصرها على عقار محدد، عندما يثبت أن قيمة العقار الذي ستستمر إجراءات التنفيذ بالنسبة إليه تكفي للوفاء بحقوق الدائنين جميعاً، والحالة التي تكون فيها ثمار ما تغله أموال المدين غير المنقولة في سنة واحدة يفى بحقوق الدائنين الحاجزين، كذلك الحالة التي يتم التنفيذ فيها على حصة شائعة في عقار، ويكون للدائن صاحب الحق المقيد على أعيان مفرزة تدخل ضمنها الحصة الشائعة أن يعرض رغبته في التنفيذ على تلك الأعيان المفرزة، ووقف إجراءات التنفيذ الخاصة بالحصة الشائعة، ووضحنا آثار الاعتراض التي تترتب على تقديمه في اعتبار جلسة البيع المحددة في قائمة شروط البيع كأن لم تكن، وتتوقف تبعاً لها الإجراءات التي تهدف إلى البيع، ولا يتم تحديد جلسة جديدة للبيع إلا بعد أن يفصل قاضي التنفيذ في جميع الاعتراضات المقدمة على القائمة بأحكام واجبة النفاذ، وتكون هذه الأحكام قابلة للطعن بالاستئناف.

المبحث الثاني

مرحلة البيع

نشير هنا إلى أن دائرة التنفيذ التي تتولى إجراءات البيع هي دائرة التنفيذ التي يقع في دائرتها العقار، وإذا تعددت العقارات محل التنفيذ ووقعت في نطاق دوائر تنفيذ متعددة يكون الاختصاص لإحداها بحيث تنيب الدائرة التي يعقد لها الاختصاص الدوائر الأخرى بإجراء المزايمة بالبيع بالنسبة للعقارات التي تقع في نطاقها، أما بالنسبة للإجراءات اللاحقة على المزايمة فهي الإجراءات المتعلقة بالمزايمة وأحكام الإحالة¹.

نبحث في هذا المبحث في مرحلة بيع الأموال غير المنقولة المحجوزة وذلك من خلال مطلبين اثنين؛ نتناول في المطلب الأول بيع الأموال غير المنقولة المحجوزة من حيث تحديد زمان هذا البيع ومكانه، وإجراءات الإعلان عنه وبطلانها، وأهلية الاشتراك في المزايمة عليه، أما في المطلب الثاني فنبحث في دعوى الاستحقاق الفرعية من حيث تعريفها وتمييزها عن دعوى الاسترداد والخصوم فيها، ميعادها، أثرها، المحكمة المختصة بها.

المطلب الأول: بيع الأموال غير المنقولة المحجوزة

نخصص هذا المطلب للبحث في بيع الأموال غير المنقولة المحجوزة، ويقسم إلى ثلاثة فروع نبحث في الفرع الأول في تحديد زمان البيع ومكانه، ونبحث في الفرع الثاني في إجراءات الإعلان عن البيع وبطلانها، أما في الفرع الثالث فنتناول أهلية الاشتراك في المزايمة على المال غير المنقول المحجوز.

¹ نشير بداية إلى أن إجراءات بيع المال غير المنقول تختلف عن إجراءات بيع المال المنقول، حيث إن إجراءات بيع المال غير المنقول تتم تحت إشراف قاضي التنفيذ بسبب الأهمية التي أعطاها المشرع للمال غير المنقول، بينما إجراءات بيع المنقول تتم تحت إشراف مأمور التنفيذ. للمزيد راجع الكيلاني، أسامة: مرجع سابق، ص365. تراجع المادة (4) من قانون التنفيذ الفلسطيني التي تنص على أن "1. الاختصاص لدائرة التنفيذ التي: أ) يوجد في نطاق اختصاصها المال المنقول محل التنفيذ. ب) يقيم فيها المحجوز لديه إذا تعلق بحجز المال لدى شخص ثالث. ج) يقع ضمن دائرة اختصاصها المال غير المنقول المراد حجزه أو بيعه. 2. إذا تعددت الأموال محل التنفيذ ووقعت في نطاق دوائر تنفيذ متعددة، كان الاختصاص لإحداها، بحيث تنيب الدائرة التي يعقد لها الاختصاص الدوائر الأخرى بإجراء الحجز والمزايمة بالنسبة للأموال التي تقع في نطاقها، وتكمل الدائرة المنيية معاملة التنفيذ بتوزيع حصيلة التنفيذ وسداد مستحقات الدائنين".

الفرع الأول: تحديد زمان البيع ومكانه

تنص المادة (125) من قانون التنفيذ الفلسطيني على أن

"1- مع مراعاة ما تقرره المادة (4) تتولى دائرة التنفيذ التي يقع العقار في نطاقها إجراء المزايمة عليه.

2- يحدد قاضي التنفيذ بالدائرة تاريخ جلسة المزايمة بناء على طلب أي من الدائنين وأي أطراف معنية أخرى المشار إليهم في المادة (121)، ولا يصدر أمر بذلك إلا بعد التحقق من الفصل في جميع الاعتراضات المقدمة على القائمة في الميعاد بأحكام واجبة النفاذ.

3- تقوم دائرة التنفيذ بتبليغ الأشخاص الوارد ذكرهم في المادة (121) بتاريخ المزايمة ومكانها وذلك قبل التاريخ المحدد بسبعة أيام على الأقل".

يتبين من هذا النص أن دائرة التنفيذ المختصة تتولى تحديد زمان البيع ومكانه على

النحو الآتي:

أولاً: تحديد زمان البيع: يحدد زمان البيع من قبل دائرة التنفيذ عند وضع قائمة شروط البيع، حيث أن تاريخ جلسة الاعتراضات وتاريخ المزايمة من البيانات التي تشتمل عليهما قائمة شروط البيع وفقاً لنص المادة (2/119و) من قانون التنفيذ الفلسطيني، إلا أنه يجب ملاحظة أن زمن البيع المحدد في قائمة شروط البيع يبقى تاريخاً احتمالياً، إذ إن إجراء البيع فيه يبقى معلقاً على شرط عدم تقديم اعتراض على هذه القائمة، وبحسب نص المادة (127) من قانون التنفيذ الفلسطيني فإنه يجب على دائرة التنفيذ أن تحدد لإجراء البيع موعداً يأتي بعد الجلسة المحددة لنظر الاعتراض بثلاثين يوماً، ويتم الإعلان عن هذا الموعد بالنشر والتعليق عن المزايمة لبيع المال غير المنقول. غير أنه يجب التأكيد هنا على أنه في حالة عدم تقديم اعتراضات على قائمة البيع في الجلسة المحددة لها فإن البيع يجري في هذه الجلسة، أما في حالة تقديم اعتراضات فإن تحديد جلسة المزايمة وفقاً لنص المادة (2/119و) يعتبر كأن لم يكن، وفي هذه الحالة يتم تحديد موعداً جديداً للمزايمة بناء على طلب المدين أو الدائن الحاجز أو أي شخص آخر أصبح طرفاً

في الإجراءات، ويجب على قاضي التنفيذ قبل تحديد موعد جديد للمزايدة أن يتأكد من تلقاء نفسه بأن الحكم الذي حجز بمقتضاه المال غير المنقول قد أصبح نهائياً، وأنه قد تم الفصل بأحكام نافذة في جميع الاعتراضات التي قدمت¹ - وفقاً لنص المادة (2/125) من قانون التنفيذ الفلسطيني - ويجب في جميع الأحوال تبليغ الأشخاص الوارد ذكرهم في نص المادة (121) وهم المدين المحجوز عليه والدائن الحاجز وجميع الدائنين الذين وضع المال المحجوز تأميناً لديونهم بتاريخ المزايدة ومكانها قبل الموعد المحدد لذلك بسبعة أيام على الأقل - وفقاً لنص المادة (3/125) من قانون التنفيذ الفلسطيني².

ثانياً: تحديد مكان البيع: لم يحدد قانون التنفيذ الفلسطيني المكان الذي يجب أن يتم فيه البيع، بخلاف قانون المرافعات المصري الذي حدد أن مكان البيع يجب أن يكون في محكمة التنفيذ وأمام قاضي التنفيذ وهي المحكمة التي يقع العقار أو جز منه في دائرتها وفقاً لنص المادة (427) من قانون المرافعات المصري³.

إذا كان المشرع الفلسطيني لم يحدد مكان البيع بصراحة في قانون التنفيذ كما فعل المشرع المصري في المادة (427) من قانون المرافعات، أو كما فعل في بيع الأموال المنقولة في المادة (99) من قانون التنفيذ الفلسطيني⁴، إلا أن البيع يجري في أغلب الأحوال في مقر دائرة التنفيذ التي يقع في نطاقها العقار أو في أي مكان آخر يحدده قاضي التنفيذ، إذ إن المسألة متروكة لقاضي التنفيذ الذي غالباً ما يحدد مكان البيع في دائرة التنفيذ، ويمكن للأطراف الاتفاق على أي مكان آخر⁵. حيث إن الأصل أن يتم بيع العقار في المحكمة، غير أنه يجوز عقد جلسة

¹ هذا ما سأوضحه في الفرع الثاني من هذا المطلب في ص 118.

² والي، فتحي: مرجع سابق، ص 523. عبد الرحمن، فايز أحمد: مرجع سابق، ص 576.

³ تنص المادة (427) من قانون المرافعات المصري على أن "يحصل البيع في المحكمة، ويجوز لمن يباشر الإجراءات والمدين والحائز والكفيل العيني وكل ذي مصلحة أن يستصدر إذناً من قاضي التنفيذ بإجراء البيع في نفس العقار أو في مكان غيره". أنظر محمد، محمد نصر: مرجع سابق، ص 428.

⁴ تنص المادة (99) على أن "تجري المزايدة في الأموال المحجوزة في أقرب سوق للمحل الذي حجزت فيه ولدائرة التنفيذ أن تختار محلاً آخر للبيع تقتضيه ماهية تلك الأموال".

⁵ من مقابلة مع القاضي رائد عساف، مرجع سابق.

المزايدة في أي مكان آخر إذا ارتأى الدائن أو المدين أو الحائز أو الكفيل العيني وكل ذي مصلحة؛ ضرورة إجراء البيع في هذا المكان¹.

يجب على قاضي التنفيذ أن يحدد في قراره مكان البيع، سواء كان مقر دائرة التنفيذ، أو أي مكان آخر، لأن البيع في دائرة التنفيذ لا يتم بقوة القانون؛ كون قانون التنفيذ الفلسطيني لم ينص صراحة على تحديد مكان للبيع، وإنما ترك هذه المسألة لقاضي التنفيذ وفقاً لتقديره وبناء على ذلك؛ فإنه يجوز لمباشر الإجراءات وللمدين وللحائز وللکفيل العيني ولكل ذي مصلحة، أن يتقدم بطلب لقاضي التنفيذ بإجراء البيع في نفس مكان المال غير المنقول أو في أي مكان آخر غيره².

الفرع الثاني: إجراءات الإعلان عن البيع وبطلانها

يهدف المشرع الفلسطيني من الإعلان عن البيع إلى إعلام الراغبين في الشراء كي يشاركوا في المزايدة، ويتحقق بتنافسهم الغرض المقصود من المزايدة؛ ليصل العقار إلى أعلى قدر مستطاع، وقد رسم المشرع طريق الإعلان بصورة تحقق الغرض المتقدم على الوجه الأكمل، وحدد مواعيد معينة للإعلان راعى في تقديرها أن لا تطول الفترة بين الإعلان والمزايدة؛ وبالتالي ينسى الأشخاص أمر البيع المعلن عنه، كما راعى أن لا تكون هذه الفترة قصيرة؛ وبالتالي لا يتمكن الراغبين في الشراء من الإعداد للاشتراك في المزايدة³.

يتم الإعلان عن البيع بوسيلتين الأولى: إخبار ذوي الشأن - وهم الأشخاص الذين تم تبليغهم بإيداع قائمة شروط البيع - بيوم البيع ومكانه، والثانية: إعلان عام عن البيع للكافة؛ وذلك على النحو الآتي:

¹ أنظر <http://www.huissier,ahlamontada.net/t9-topic> بتاريخ 2013/2/11، الساعة: 1:41.

² حيدر، نصره منلا: مرجع سابق، ص565. والي، فتحي: مرجع سابق، ص523.

³ أبو الوفا، أحمد: مرجع سابق، ص726. عمر، نبيل إسماعيل: مرجع سابق، ص359.

أولاً: التبليغ بيوم البيع ومكانه

يجب على دائرة التنفيذ المختصة بتبليغ الأشخاص الوارد ذكرهم في نص المادة (121) من قانون التنفيذ الفلسطيني بيوم البيع - وهؤلاء الأشخاص هم المدين المحجوز عليه والدائن الحاجز وجميع الدائنين الذين وضع المال المحجوز تأميناً لديونهم-، ويجب ملاحظة أنه يتم تبليغ هؤلاء بتاريخ البيع في الحالة التي يقدم فيها اعتراضات على قائمة شروط البيع ويحدد قاضي التنفيذ جلسة أخرى للبيع، أما في الحالة التي لا يقدم فيها اعتراضات على قائمة شروط البيع، بمعنى أن المزايعة ستجري في الجلسة المحددة لها وفقاً لنص المادة (121/2/ج)؛ فإنه لا يلزم تبليغهم بتاريخ البيع ذلك أنهم قد سبق وأبلغوا به عند تبليغهم قائمة شروط البيع¹.

أما بخصوص مكان البيع فإنه يجب تبليغهم فيه حتى ولو لم يكن قد صدر قرار بتحديد مكان آخر للبيع غير دائرة التنفيذ، ذلك أن مجرد احتمال صدور مثل هذا الأمر يجعل من مصلحة ذوي الشأن أن يعلموا بالمكان الذي سيجري فيه البيع على سبيل التأكيد. كما أنه يجب تبليغ الدائنين المقيدة حقوقهم على المال غير المنقول في مواطنهم المسجلة في صحيفة المال غير المنقول، ويكون هذا التبليغ لمن ورد ذكرهم في المادة (121) ولكل من له مصلحة ويجب أن يتم هذا التبليغ قبل الموعد المحدد للمزايعة بسبعة أيام على الأقل وفقاً لما تنص عليه المادة (3/125) من قانون التنفيذ الفلسطيني²، ويلاحظ أن هذا المسلك سلكه المشرع المصري في المادة (426) من قانون المرافعات المصري إلا أنه اشترط أن يتم التبليغ قبل الجلسة المحددة للبيع بثمانية أيام على الأقل³.

لم تنص المادة (3/125) من قانون التنفيذ الفلسطيني على البطلان جزاء لعدم التبليغ أو للتبليغ بعد فوات الميعاد؛ شأنها في ذلك شأن المادة (2/426) من قانون المرافعات المصري،

¹ الكيلاني، أسامة: مرجع سابق، ص 369.

² تنص المادة (3/125) على أن "تقوم دائرة التنفيذ بتبليغ الأشخاص الوارد ذكرهم في المادة (121) بتاريخ المزايعة ومكانها وذلك قبل التاريخ المحدد لذلك بسبعة أيام على الأقل".

³ تنص المادة (426) من قانون المرافعات المصري على أن ".....ويخير قلم الكتاب بخطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول الأشخاص الوارد ذكرهم في المادة (417) بتاريخ جلسة البيع ومكانه وذلك قبل الجلسة بثمانية أيام على الأقل". والي، فتحي: مرجع سابق، ص 524.

ونتيجة لعدم النص هذا فإنه لا يحكم بالبطلان إلا إذا أثبت المتمسك به أن عدم تبليغه قد أدى إلى تخلف الغاية من تبليغه بتاريخ المزايمة؛ وفقا لما تنص عليه المادة (23) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية الفلسطينية. وتطبيقا لهذه القاعدة فإن للمدين أو الحائر التمسك ببطلان البيع لعدم تبليغه بيومه ومكانه إذا أثبت أن عدم تبليغه قد أدى إلى عدم تمكنه من الوفاء قبل إجراء البيع؛ رغم استعداده لذلك¹. أما عدم تبليغ غير هؤلاء فإنه لا يكون من شأنه أن يؤدي إلى البطلان، حيث لهم أن يزيدوا على الثمن الذي جرى تقديمه بنتيجة المزايمة زيادة لا تقل عن عشر الثمن قبل انقضاء مهلة الإخطار البالغة خمسة عشر يوما المنصوص عليها في المادة (130) من قانون التنفيذ الفلسطيني².

ثانيا: الإعلان عن البيع للكافة

تقوم دائرة التنفيذ بالإعلان عن المزايمة بالنشر والتعليق قبل اليوم المحدد لإجرائها بثلاثين يوما وفقا لما تنص عليه المادة (1/127) من قانون التنفيذ الفلسطيني، وتتضمن ورقة الإعلان بيان جميع أوصاف المال غير المنقول وحالاته المحققة عند وضع اليد، مع بيان أسماء الطرفين - المدين المحجوز عليه والدائن الحاجز - وشهرتهما، والوقت المعين للمزايمة وشروط الاشتراك فيها وفقا لما تنص عليه المادة (3/127) من قانون التنفيذ الفلسطيني. ويحصل الإعلان بالنشر والتعليق في إحدى الصحف المحلية وفقا لما تنص عليه المادة (2/127) من قانون التنفيذ الفلسطيني كما يلي:

1- في المحال التي يصدر فيها أكثر من جريدة تنشر الإعلانات في جريدة واحدة أو أكثر حسب مقتضيات الحال.

2- تعلق نسخا منها في ديوان دائرة التنفيذ.

3- تعلق على باب كل عقار من العقارات المحجوزة.

¹ من مقابلة مع المحامي عدلي العفوري، مرجع سابق. والي، فتحي: مرجع سابق، ص524.

² حيدر، نصره مثلا: مرجع سابق، ص568.

4- في أي محل يزدحم فيه الناس مثل التعليق على أبواب المساجد، أو على أبواب البلديات، أو في الأسواق العامة¹.

إذا اقتضت المصلحة زيادة النشر في الصحف والتعليق؛ فإنه يجوز لقاضي التنفيذ في الحالة التي يكون فيها المال غير المنقول المعروض للبيع ذا قيمة كبيرة، أن يقرر الإعلان عن المزايدة بطرق إضافية، كأن يقرر مثلاً زيادة النشر والتعليق، إلا أنه لا يجوز أن يترتب على طلب زيادة النشر والتعليق تأخير المزاد بأي حال من الأحوال، ويجوز أيضاً عند الاقتضاء الاقتصاد في الإعلان عن البيع بإذن القاضي، ويكون قرار قاضي التنفيذ بزيادة الإعلان أو بإنقاصه غير خاضع لأي طريق من طرق الطعن².

ثالثاً: بطلان الإعلان عن البيع

لم تنص المادة (127) من قانون التنفيذ الفلسطيني على بطلان البيع إذا لم تحترم أحكامه وهي الأحكام التي بينها سابقاً، والمتعلقة بالبيانات الواجب ذكرها في الإعلان والنشر في إحدى الصحف اليومية وتعليق نسخها، والأماكن التي يجب تعليق هذه النسخ فيها، في هذه الحالة يجب تطبيق القواعد العامة للبطلان في الحالة التي يثبت فيها المتمسك بالبطلان تخلف الغاية من الشكل أو البيان المعيب، حيث إن عدم احترام أحكام البيع هو مخالفة لشكل من الأشكال الجوهرية التي تتعلق بالنظام العام، ويقع البطلان في هذه الحالة ولو لم يتم النص على ذلك³.

قد يشوب الإعلان عن المزايدة عيباً من شأنه أن يؤدي إلى بطلانها، ففي هذه الحالة يجب على صاحب المصلحة المتمسك بالبطلان أن يبدي أوجه البطلان باستدعاء يقدم إلى قاضي التنفيذ قبل التاريخ المحدد للبيع بثلاثة أيام على الأقل وإلا سقط حقه فيها؛ وهذا ما تنص عليه المادة (1/124) من قانون التنفيذ الفلسطيني⁴.

¹ الكيلاني، أسامة: مرجع سابق، ص370. عبد الرحمن، فايز أحمد: مرجع سابق، ص581.

² الحجار، حلمي محمد: مرجع سابق، ص548-549. عمر، محمد عبد الخالق: مرجع سابق، ص489.

³ الكيلاني، أسامة: مرجع سابق، ص371.

⁴ تنص المادة (1/124) على أن "يجب على المدين والدائنين وأي أطراف أخرى معنية والمشار إليهم في المادة (121) إبداء أوجه البطلان في الإجراءات السابقة على الجلسة المحددة لنظر الاعتراضات وإبداء جميع الملاحظات على شروط البيع بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع لدى دائرة التنفيذ قبل الجلسة المحددة لنظرها بثلاثة أيام على الأقل وإلا سقط حقه في التمسك بها".

يتم عرض أوجه البطلان على قاضي التنفيذ للفصل فيها في اليوم المحدد للبيع وقبل افتتاح المزايمة، ففي حالة أن قرر بطلان الإعلان يجب تأجيل البيع إلى يوم آخر يحدده، ويجب إعادة إجراءات الإعلان عن البيع وفقا لما تنص عليه المادة (127) من قانون التنفيذ الفلسطيني، ويحدد ميعاد البيع الجديد بتاريخ يتفق وميعاد الإعلان المحدد في المادة (1/127)، أما في حالة أن قرر رفض طلب البطلان يجب أن يأمر بإجراء المزايمة فوراً¹.

يتوجب على قاضي التنفيذ أن يراعي قبل الشروع في المزايمة ومن تلقاء نفسه عدة أمور وهي:

1- أنه قد تم الفصل في جميع الاعتراضات بأحكام واجبة النفاذ؛ وذلك وفقا لما تنص عليه المادة (426) من قانون المرافعات المصري حيث تنص على أن "للدائن الذي يباشر الإجراءات ولكل دائن أصبح طرفا فيها وفقا للمادة (417) أن يستصدر أمرا من قاضي التنفيذ بتحديد جلسة للبيع ويصدر القاضي أمره بعد التحقق من الفصل في جميع الاعتراضات المقدمة في الميعاد بأحكام واجبة النفاذ وبعد التحقق من أن الحكم المنفذ به أصبح نهائياً.....".

2- أن الحكم المنفذ به قد أصبح نهائياً، وذلك في بداية التنفيذ بحكم مشمول بالنفاذ المعجل؛ وذلك استنادا إلى نص المادة سالفه الذكر.

3- أنه قد تم إعلان أصحاب الشأن بقائمة شروط البيع²؛ وذلك وفقا لما تنص عليه المادة (435) من قانون المرافعات المصري حيث تنص المادة على أن "يتولى قاضي التنفيذ في اليوم المعين إجراء المزايمة بناء على طلب من يباشر التنفيذ أو المدين، أو الحائز، أو الكفيل العيني، أو أي دائن أصبح طرفا في الإجراءات وفقا للمادة (417)، وذلك بعد التحقق من إعلانه بإيداع قائمة شروط البيع وبجلسة البيع. وإذا جرت المزايمة بدون طلب أحد من هؤلاء كان البيع باطلا".

¹ عمر، نبيل إسماعيل: مرجع سابق، ص360.

² جميعي، عبد الباسط، الفزائري، آمال: مرجع سابق، ص209.

4- أن يكون الشخص الذي طلب إجراء البيع هو من أحد أصحاب الشأن؛ طبقا لنص المادة سالفه الذكر.

5- أن يتم التحقق من أن المزايدة مكفولة من عدم الضغط على المزايد بالشراء¹.

يمكن أن يحدث في جلسة البيع احتمالات مختلفة تعرف بعوارض ما قبل البيع وهي على النحو التالي:

أولاً: طلب التأجيل؛ وهو ما جاء بنص المادة (436) من قانون المرافعات المصري²؛ حيث إن هذه المادة تتيح لكل ذي مصلحة أن يطلب تأجيل البيع بنفس الثمن الأساسي إذا كان للتأجيل أسباب قوية تبرره، كحدوث ظرف من شأنه تقليل عدد المزايدين لأي سبب من الأسباب، كانهيار المواصلات مثلا، أو حدوث زلزال أو سيل. أو كحصول أسباب من شأنها تمكين المدين من القيام بالوفاء بالتزامه، وتقادي البيع إذا أمهل كحصوله على مال طارئ عن طريق الميراث، أو غير ذلك من الأسباب، ويعود تقدير مدى كفاية أسباب التأجيل للقاضي المختص³.

يمكن أيضا أن يتم تقديم طلب تأجيل للبيع في الحالة التي يتحقق فيها قاضي التنفيذ من عدم التبليغ بإيداع قائمة شروط البيع، أو جلسة البيع لأي من الأشخاص الذين أوجب القانون تبليغهم بذلك، حيث أن طلب تأجيل البيع يكون هنا تجنباً للطعن في البيع بعد ذلك. ويقدم كذلك في الحالة التي يتبين فيها لقاضي التنفيذ المختص عدم تمام إجراءات التعليق والنشر، فيتم التأجيل هنا إلى جلسة قادمة لإتمام هذه الإجراءات. إضافة إلى ذلك يمكن تقديم طلب التأجيل في الحالة التي يحكم فيها قاضي التنفيذ ببطالان إجراءات الإعلان عن البيع، ويلاحظ هنا أن حكمه يجب أن يقترن بتحديد جلسة جديدة للبيع بحيث يتم الإعلان عنها⁴. يمكن تقديم طلب التأجيل أيضا في الحالة التي لا يتقدم فيها أحد للشراء بالثمن الأساسي، وذلك في حالة البدء بإجراءات

¹ أبو الوفا، أحمد: مرجع سابق، ص730.

² تنص المادة (436) من قانون المرافعات المصري على أن "يجوز تأجيل المزايدة بذات الثمن الأساسي بناء على طلب كل ذي مصلحة إذا كان للتأجيل أسباب قوية، ولا يجوز الطعن بأي طريق في الحكم الصادر بطلب تأجيل البيع".

³ سيف، رمزي: مرجع سابق، ص370.

⁴ النمر، أمينة: مرجع سابق، ص171.

المزايدة، وهنا يأمر القاضي بتأجيل البيع مع إنقاص عشر الثمن¹؛ وذلك وفقا لما تنص عليه المادة (438) من قانون المرافعات المصري. وبالطبع إن عدم تقدم أحد للشراء يمكن أن يتعلق بكامل الأموال المحجوزة، ويمكن أن يتعلق بقسم منها؛ بمعنى أنه عندما تتعدد الأموال غير المنقولة المعروضة للبيع، فإنه من الممكن أن يتقدم في موعد المزايدة الأولى راغب للشراء بالنسبة لبعض هذه الأموال دون البعض الآخر، ومن ثم يتم البيع فقط بالنسبة لقسم من هذه الأموال، وفي مثل هذه الحالة يقرر رئيس دائرة التنفيذ موعدا جديدا للمزايدة لبيع الأموال غير المنقولة التي لم يتم بيعها في جلسة المزايدة الأولى². وأخير يقدم طلب التأجيل في الحالة التي يقدم فيها المزاد الذي رسا عليه المزاد خمس الثمن فقط، وهنا يأمر القاضي بتأجيل البيع إلى جلسة تالية³؛ وذلك وفقا لما تنص عليه المادة (440) من قانون المرافعات المصري.

بالرجوع إلى نص المادة (441) من قانون المرافعات المصري؛ يلاحظ أن كل حكم يصدر بتأجيل البيع يجب أن يشتمل على تحديد جلسة لإجرائه في تاريخ يقع بعد الثلاثين يوما وقبل ستين يوما من يوم الحكم، ويعاد الإعلان عن البيع في الميعاد، وبذات الإجراءات المتبعة بالنسبة للإعلان عن يوم البيع الأول⁴. وبحسب نص المادة (636) من قانون المرافعات المصري؛ فإن الحكم الصادر بطلب التأجيل سواء بإجابته أو برفضه لا يقبل الطعن بأي طريق من طرق الطعن⁵.

ثانيا: وقف البيع؛ يختلف وقف البيع عن طلب تأجيل البيع من حيث إن تاريخ الجلسة الجديدة بالنسبة لطلب التأجيل يكون معروفا، أما في حالة الوقف فإنه لا يكون معروفا. كما أن التأجيل لا يتم إلا بقرار من القاضي، أما الوقف فقد يحدث تلقائيا بدون قرار وذلك في حالة تقديم اعتراض

¹ أبو الوفا، أحمد: مرجع سابق، ص736.

² الحجار، حلمي محمد: مرجع سابق، ص559.

³ الزيايدي، إسماعيل إبراهيم: مرجع سابق، ص118.

⁴ القوتلي، عدنان: التنفيذ أصوله وإجراءاته (مجموعة المحاضرات التي ألقىت على طلاب السنة الرابعة من كلية الحقوق بجامعة دمشق)، بدون طبعة، مطبعة جامعة دمشق، دمشق، 1963، ص226. عمر، نبيل إسماعيل: مرجع سابق، ص362.

⁵ هيكل، علي أبو عطية: مرجع سابق، ص293.

على قائمة شروط البيع. كما أن الحكم الصادر بالتأجيل لا يقبل الطعن بأي طريق من طرق الطعن، أما الحكم الصادر بوقف الإجراءات نتيجة طلب الوقف يقبل الطعن؛ بالشروط الواردة في المادة (451) من قانون المرافعات المصري¹.

يختص قاضي التنفيذ بالفصل في طلبات وقف البيع، ويعتبر اختصاصه هذا أمر طبيعي، لأنه يتوقف على الفصل فيها أن يباشر القاضي بإجراء المزايمة أو لا يباشره، وتختلف سلطة قاضي التنفيذ إزاء طلبات الوقف باختلاف الأسباب التي تبني عليها².

لم ترد أسباب الوقف في القانون على سبيل الحصر، وهي تنقسم إلى أسباب حتمية أو وجوبية، وأخرى جوازية، ولا يكون للقاضي سلطة تقديرية في الأولى، أما في الثانية فيكون للقاضي سلطة تقديرية في إجابة طلب الوقف أو رفضه³.

الوقف الوجوبي

يكون من أسباب الوقف الوجوبي ما يلي:

1- إذا كان التنفيذ بمقتضى حكم حائز لقوة الشيء المقضي به، وطعن فيه بالنقض وقضت محكمة النقض قبل الفصل في موضوع الطعن؛ بوقف تنفيذ الحكم مؤقتا.

2- إذا شرع في التنفيذ بمقتضى حكم معجل النفاذ وعند حلول جلسة المزايمة لم يكن قد أصبح نهائيا، فيجب وقف البيع حيث أن المادة (426) من قانون المرافعات المصري تقرر أنه إذا شرع في التنفيذ على العقار بمقتضى حكم معجل النفاذ فلا تجري المزايمة إلا بعد أن يصير الحكم نهائيا⁴.

¹ عمر، نبيل إسماعيل: مرجع سابق، ص 362-363.

² سيف، رمزي: مرجع سابق، ص 371.

³ الزيايدي، إسماعيل إبراهيم: مرجع سابق، ص 119-120.

⁴ محمد، سيف النصر سليمان: مرجع سابق، ص 190.

3- إذا شرع في التنفيذ بمقتضى عقد رسمي ادعى بتزويره، وأمرت المحكمة بإجراء التحقيق في شواهد التزوير.

4- يجب وقف الإجراءات في حالة رفع دعوى فسخ البيع لعدم الوفاء بالثمن وتدون برفعها بذيل قائمة شروط البيع، ولم يكن قد حكم فيها عند حلول جلسة البيع؛ وذلك وفقا لنص المادة (425) من قانون المرافعات المصري.

5- أن يرفع مدعي ملكية العقار المحجوز الدعوى باستحقاقه وبطلان إجراءات التنفيذ عليه، حيث إنه في مثل هذه الحالة يتعين على قاضي التنفيذ وقف البيع؛ وذلك وفقا لنص المادة (455) من قانون المرافعات المصري.

6- أن يصدر قاضي التنفيذ قراره بتحديد يوم البيع وفقا لنص المادة (426) من قانون المرافعات المصري، دون أن ينتبه إلى الاعتراضات المقدمة على القائمة التي لم يفصل فيها بحكم واجب النفاذ، أو دون أن ينتبه إلى أنه قد سبق صدور حكم بوقف البيع، أو تأجيله لأحد الأسباب الواردة في نص المادة (424) ولم يتحقق الشرط أو يحل الأجل الذي علق عليه استئناف إجراءات التنفيذ¹.

الوقف الجوازي

يمكن أن تقدم أمام قاضي التنفيذ منازعات تتعلق بشكل الإجراءات أو بموضوع الحقوق، ولا يكون الحق في تقديمها قد سقط نتيجة لعدم تقديمها في قائمة شروط البيع، أو تكون أسباب المنازعة قد جددت بعد ميعاد الاعتراض؛ مثل قيام المدين بوفاء الدين قبل جلسة البيع، أو بإيداع ما يكفي لوفاء ديون الحاجزين²، أو تكون من الأسباب المتعلقة بالنظام العام التي يمكن تقديمها في أي حالة تكون عليها الإجراءات، في مثل هذه الحالات التي يطلب فيها وقف البيع، يكون للقاضي سلطات واسعة في تقدير الحكم بالوقف أو المضي فيها بحسب ما يتبينه من ظروف

¹ أبو الوفا، أحمد: مرجع سابق، ص737-739. سيف، رمزي: مرجع سابق، ص371-373. الزيايدي، إسماعيل إبراهيم: مرجع سابق، ص120-121.

² محمد، سيف النصر سليمان: مرجع سابق، ص191.

الحال ومدى جدية النزاع، دون أن يتعرض لأصل الحق موضوع النزاع، وحكمه هنا كحكم قاضي الأمور المستعجلة يبنى على وقائع متغيرة فيحوز حجية مؤقتة¹.

إذا حكم القاضي بوقف البيع، ثم بعد ذلك زال السبب الموجب للوقف أيا كان نوعه؛ جاز لمن ورد ذكرهم في نص المادة (426) من قانون المرافعات المصري أن يتقدم بطلب لتحديد يوم البيع؛ وذلك بإتباع الإجراءات المنصوص عليها في هذه المادة².

يلاحظ عند نظر طلب الوقف الجوازي أنه إذا اتضح لقاضي التنفيذ، أن الحكم في طلب الوقف من شأنه أن يمس الموضوع فإنه يقضى برفضه. إذ إنه يتعين الحذر من الخلط بين المساس بالموضوع- أي أصل الحق- وبين تأسيس طلب الوقف الوقتي على أسس موضوعية، ذلك أن الطلب قد يكون مؤسسا على أسباب موضوعية، ولا يكون ماسا بالموضوع ما دام أن المطلوب فيه اتخاذ إجراء وقتي بوقف البيع، كأن يطلب المدين وقف البيع تأسيسا على أنه تخالص عن الدين المنفذ لاقتضائه أو عرضه على الدائن عرضا قانونيا مبررا للذمة، أو كأن يقرر أن الدين قد سقط بالتقادم بعد صدور الحكم المنفذ به، فتعتبر هذه الأسس أساسا موضوعية ولكنها في ذات الوقت، لا تكون ماسة بالموضوع إذا اتضح من ظاهر المستندات جديتها، ومن ثم فإن قاضي التنفيذ يجب مقدم الطلب إلى طلبه في وقف إجراءات البيع. وفي طلب وقف البيع لا يطلب من قاضي التنفيذ أن يقضي بحصول التخالص مثلا، إنما يطلب منه أن يقضي بوقف إجراءات البيع استنادا إلى ترجيح حصول التخالص؛ وذلك حتى يحكم فيما بعد ببراءة الذمة للتخالص³.

أما بخصوص الطعن في الحكم الصادر بشأن الوقف؛ فإنه عند صدور الحكم بوقف البيع سواء كان وقفا وجوبيا أو جوازيا، فإن هذا الحكم يقبل الطعن فيه بالاستئناف وفقا للقواعد العامة في استئناف الأحكام، وذلك لكون الحكم المذكور حكما وقتيا، وعليه يقدم الاستئناف في جميع

¹ أبو الوفا، أحمد: مرجع سابق، ص740.

² عمر، نبيل إسماعيل: مرجع سابق، ص364.

³ الزيايدي، إسماعيل إبراهيم: مرجع سابق، ص122-123.

الأحوال أمام محكمة البداية بصفتها الاستئنافية. أما إذا صدر الحكم برفض وقف البيع وكان الوقف وجوبياً، فإنه لا يجوز الطعن فيه على استقلال، لأنه يعقب هذا الحكم افتتاح المزايمة وإيقاع البيع، ولكن يجوز الطعن فيه عند استئناف حكم إيقاع البيع نفسه؛ وذلك وفقاً لما تنص عليه المادة (451) من قانون المرافعات المصري¹.

يستثنى من القواعد المتقدمة الحكم بالوقف أو برفض الوقف والمضي في البيع بسبب رفع دعوى الاستحقاق الفرعية، فإن هذا الحكم لا يجوز الطعن فيه بأي طريق من طرق الطعن؛ وذلك وفقاً لما تنص عليه المادة (456) من قانون المرافعات المصري، كون المشرع في المادة (454) وما يليها يتطلب شروطاً مادية معينة للحكم بالإيقاف، وعند توافرها فإن الحكم بالوقف لا يتطلب من القاضي الوزن والتقدير، إنما يطلب منه فقط التحقق والتثبت من توافرها².

إذا كان الأصل أن الحكم في طلب الوقف بسبب رفع دعوى الاستحقاق الفرعية بإجابة الطلب أو برفضه غير قابل للطعن بأي طريق من طرق الطعن، فإنه يستثنى من ذلك الحالة التي تنص عليها المادة (458) وهي حالة ما إذا تناولت دعوى الاستحقاق جزءاً من العقارات المحجوزة، فالأصل في هذه الحالة أن الوقف لا يكون إلا بالنسبة للجزء المرفوعة بشأنه دعوى الاستحقاق، ولكن يجوز لقاضي التنفيذ بناء على طلب ذوي الشأن أن يأمر بوقف البيع بالنسبة إلى كل العقارات إذا دعت لذلك أسباب قوية؛ وذلك وفقاً لما تنص عليه المادة (457) من قانون المرافعات المصري³، ويخضع حكمه في هذه الحالة بالوقف أو برفض الوقف للقواعد العامة⁴.

¹ تنص المادة (451) من قانون المرافعات المصري على أن "لا يجوز استئناف حكم إيقاع البيع إلا لعيب في إجراءات المزايمة أو في شكل الحكم أو لصدوره بعد رفض طلب وقف الإجراءات في حالة يكون وقفها واجبا قانوناً، ويرفع الاستئناف بالأوضاع المعتادة خلال خمسة الأيام التالية لتاريخ النطق بالحكم". هيكل، علي أبو عطية: مرجع سابق، ص295.

² أبو الوفا، أحمد: مرجع سابق، ص744. محمد، سيف النصر سليمان: مرجع سابق، ص192.

³ تنص المادة (457) من قانون المرافعات المصري على أن "إذا لم تتناول دعوى الاستحقاق إلا جزءاً من العقارات المحجوزة فلا يوقف البيع بالنسبة إلى باقيها ومع ذلك يجوز للقاضي أن يأمر بناء على طلب ذوي الشأن بإيقاف البيع بالنسبة إلى كل الأعيان إذا دعت إلى ذلك أسباب قوية".

⁴ سيف، رمزي: مرجع سابق، ص374.

الفرع الثالث: أهلية الاشتراك في المزايمة على المال غير المنقول المحجوز

يتوجب على كل شخص يرغب الدخول في المزايمة أن يدفع تأمين بقيمة عشرة بالمائة من الثمن الأساسي المحدد في القائمة يودع في صندوق دائرة التنفيذ¹، ولا يجوز إشراك أي شخص في المزاد قبل دفع أو تأمين هذا المبلغ سلفاً.

يلاحظ أن المشرع المصري لا يلزم خلافاً للمشرع الفلسطيني الشخص الذي يرغب في الاشتراك في المزايمة أن يدفع هذا التأمين، إلا أنه اشترط- وبموجب نص المادة (440) من قانون المرافعات المصري²- على من رسا عليه المزاد أن يودع فور انعقاد الجلسة كامل الثمن والمصاريف ورسوم التسجيل، وفي هذه الحالة تحكم المحكمة بإيقاع البيع عليه، وإذا لم يودع الثمن كاملاً وجب عليه إيداع خمس الثمن على الأقل، وإلا أعيدت المزايمة على ذمته في نفس الجلسة، ويلتزم الراسي عليه العطاء الأول بفرق الثمن إذا بيع العقار في إعادة البيع بأقل من الثمن الذي تقدم به، ويعتبر حكم إيقاع البيع الثاني سندا تنفيذياً في مواجهة المزايد المتخلف بفرق الثمن، وإذا بيع العقار بالزيادة فلا يستحقها المزايد المتخلف؛ بل تكون من حق المدين أو الحائز أو الكفيل العيني بحسب الأحوال³.

وبخصوص الحالة التي لا يتم فيها إيداع الثمن كاملاً فإنه يتم تأجيل البيع. وإذا أودع المزايد الثمن في الجلسة التالية فيحكم بإيقاع البيع عليه إلا إذا تقدم في هذه الجلسة من يقبل الشراء مع زيادة العشر مصحوباً بكامل الثمن المزاد، ففي هذه الحالة تعاد المزايمة في نفس الجلسة على أساس هذا الثمن. أما إذا لم يتقدم أحد للزيادة بالعشر ولم يقم المزايد الأول بإيداع الثمن كاملاً فإنه يجب إعادة المزايمة فوراً على ذمته، ولا يعتد في هذه الجلسة بأي عطاء غير

¹ أنظر المادة (128) من قانون التنفيذ الفلسطيني التي تنص على أن "يعتبر افتتاح المزايمة من تاريخ الإعلان عنها وعلى كل من يرغب الدخول فيها أن يدفع تأميناً بقيمة عشرة في المائة من الثمن الأساسي المحدد في القائمة.....".

² تنص المادة (440) من قانون المرافعات المصري على أن "يجب على من يعتمد القاضي عطاءه أن يودع حال انعقاد الجلسة كامل الثمن الذي اعتمد والمصاريف ورسوم التسجيل وفي هذه الحالة تحكم المحكمة بإيقاع البيع عليه، فإن لم يودع الثمن كاملاً وجب عليه إيداع خمس الثمن على الأقل وإلا أعيدت المزايمة على ذمته في نفس الجلسة".

³ هاشم، محمود محمد: إجراءات التقاضي والتنفيذ، بدون طبعة، مطابع جامعة الملك سعود، الرياض، بدون ذكر سنة نشر، ص 325-326.

مصحوب بكامل قيمته، ولا يجوز بأي حال من الأحوال أن تشتمل قائمة شروط البيع على ما يخالف ذلك¹.

تلخص احتمالات إجراءات البيع على النحو التالي:

1- يتعين على من يعتمد القاضي عطاءه في جلسة البيع أن يودع حال انعقاد الجلسة كامل الثمن الذي اعتمد مع الرسوم والمصاريف، وعندها تحكم المحكمة بإيقاع البيع عليه. مع ملاحظة أنه إذا كان من حكم بإيقاع البيع عليه دائنا وكان دينه ومرتبته أكثر من قيمة الثمن والرسوم والمصاريف، فإن القاضي يقوم بإعفائه من الإيداع؛ وذلك وفقا لما تنص عليه المادة (442) من قانون المرافعات المصري².

2- إذا لم يقدّم من اعتمد القاضي عطاءه بإيداع كامل الثمن على النحو المذكور، وجب عليه في هذه الحالة أن يودع خمس الثمن على الأقل دون الرسوم والمصاريف، ويتم تأجيل البيع هنا³.

3- إذا لم يودع من اعتمد القاضي عطاءه خمس الثمن على النحو المذكور، تعاد المزايمة فورا على ذمته في ذات الجلسة على أساس الثمن الذي كان قد رسا به، ويجب على من يعتمد القاضي عطاءه- أي الشخص الذي رسا عليه المزاد من جديد بالإعادة- أن يودع إما كامل الثمن أو خمسه على النحو المتقدم، وإلا أعيدت المزايمة فورا ومن جديد.

4- إذا لم يودع كامل الثمن في أي حالة من الأحوال المذكورة، ولم يحكم القاضي بإعفاء الراسي عليه المزاد من هذا الإيداع، وفقا لنص المادة (442) من قانون المرافعات المصري، وأودع خمس الثمن؛ وجب تأجيل البيع⁴.

¹ أبو الوفا، أحمد: مرجع سابق، ص747.

² تنص المادة (442) من قانون المرافعات المصري على أن "إذا كان من حكم بإيقاع البيع عليه دائنا وكان دينه ومرتبته يبرران إعفاه من الإيداع أعفاه القاضي".

³ أبو الوفا، أحمد: مرجع سابق، ص748.

⁴ الزيايدي، إسماعيل إبراهيم: مرجع سابق، ص139-140.

5- إذا تقدم من يقبل الشراء في الجلسة الجديدة مع زيادة عشر الثمن الذي رسا به المزاد في الجلسة السابقة، وبشرط أن يدفع كامل الثمن المزاد تعاد المزايمة في ذات الجلسة على أساس هذا الثمن ويسقط العطاء السابق، ولا يعتد في هذه الجلسة بأي عطاء غير مصحوب بكامل الثمن. ومن هنا يتضح أن قاضي التنفيذ لا يقبل الزيادة بالعشر إلا بشرطين الأول؛ زيادة عشر الثمن الذي رسا به المزاد في الجلسة السابقة، والثاني أداء كامل الثمن المزاد فوراً ما لم يكن الشخص الذي طلب الزيادة من الدائنين للمحجوز عليه، وكان القاضي قد حكم بإعفائه من إيداع الثمن؛ وفقاً لنص المادة (442) من قانون المرافعات المصري. وعند توافر الشرطين المتقدمين فإن المزايمة تعاد في نفس الجلسة على أساس الثمن المزاد، ولا يقبل أي عطاء في هذه الجلسة غير مصحوب بكامل الثمن¹.

6- إذا لم يتقدم من يقبل الشراء بزيادة العشر في الجلسة الجديدة، يحكم القاضي بإيقاع البيع على الشخص الذي دفع في الجلسة السابقة خمس الثمن، بعد أن اعتمد القاضي عطاءه وعندها يتعين عليه أن يودع كامل الثمن والرسوم والمصاريف فوراً.

7- إذا لم يودع من اعتمد القاضي عطاءه في الجلسة السابقة كامل الثمن مع الرسوم والمصاريف، يجب إعادة المزايمة فوراً على ذمته وعلى أساس الثمن الذي رسا عليه، وليس على أساس الثمن الأساسي الذي بدأت به المزايمة في الجلسة السابقة، وذلك لأن إعادة المزايمة لا تبطل العطاء الذي كان قد تقدم به من اعتمد القاضي عطاءه، ولأن المقصود بعبارة إعادة المزايمة على ذمته الواردة بنص المادة (440) من قانون المرافعات المصري، هو أن تعاد المزايمة على أساس الثمن الذي يلتزم به هو وليس على أساس الثمن الأساسي، ولا اعتبار أنها استمرار واستكمال للمزايمة الأولى، وبالتالي لا تتطلب لإتمامها أن يتم البيع بناء على طلب أحد أصحاب الشأن الوارد ذكرهم، بنص المادة (435) من قانون المرافعات المصري. مع ملاحظة أن من يتخلف عن أداء كامل الثمن أو خمسه حسب الأحوال، لا يحق له الاشتراك في المزايمة الجديدة، لأنه إذا أتيح له ذلك فإن إجراء البيع الجديد يصبح عبثاً².

¹ هيكل، علي أبو عطية: مرجع سابق، ص 299.

² عمر، نبيل إسماعيل: مرجع سابق، ص 366-367.

8- عند إعادة المزايمة قد ترسو على ثمن يقل أو يزيد عن الثمن الذي عرضه من رست عليه المزايمة في الجلسة السابقة، في هذه الحالة يلتزم المزايمة الناكل بما ينقص من ثمن العقار والفوائد، ويتضمن الحكم الصادر بإيقاع البيع في جلسة إعادة المزايمة إلزام المزايمة الناكل بفرق الثمن إن وجد؛ وفقا لما تنص عليه المادة (1/443) من قانون المرافعات المصري، ويعتبر هذا الفرق استكمالا لثمن العقار ويوزع على الدائنين كما يوزع الثمن، أما إذا رسا المزاد بأكثر مما رسا به على الناكل، فإن هذه الزيادة لا تكون من حقه، إنما تكون من حق المدين أو الحائز أو الكفيل العيني بحسب الأحوال؛ وفقا لما تنص عليه المادة (2/443) من قانون المرافعات المصري¹.

9- يشترط طبقا للقواعد العامة فيمن يتقدم للمزايمة؛ ألا يكون من الأشخاص الممنوعين منها بنص القانون، وفقا لما تنص عليه المواد (56 و57) من قانون التنفيذ الفلسطيني، وأن يكون متمتعا بأهلية التعاقد.

10- إذا تقدم بزيادة العشر أكثر من شخص وفقا لنص المادة (4/440) من قانون المرافعات المصري، ففي هذه الحالة لا يعتد بمن تقدم بأكبر عطاء وإنما يعتد بالأسبق منهم، أي بالشخص الأول الذي تقدم بزيادة العشر، ثم تجري المزايمة وترسو على من تقدم بأكبر عطاء².

11- قصد المشرع من نص المادة (440) من قانون المرافعات المصري، مكافأة المزايمة الذي يدفع الثمن كاملا في الجلسة الأولى وبذلك يعتمد القاضي عطاءه، ويحكم بإيقاع البيع عليه فوراً دون تأجيل ودون احتمال للزيادة بالعشر، حتى ولو كان الذي اعتمد القاضي عطاءه هو مزايمة حل محل مزايمة آخر تخلف عن إيداع خمس الثمن؛ عملا بالفقرة الأولى من ذات المادة³.

¹ تنص المادة (443) من قانون المرافعات المصري على أن "1- يلزم المزايمة المتخلف بما ينقص من العقار والفوائد ويتضمن الحكم بإيقاع البيع إلزام المزايمة المتخلف بفرق الثمن إن وجد. 2- ولا يكون له حق في الزيادة بل يستحقها المدين أو الحائز أو الكفيل العيني بحسب الأحوال". هيكل، علي أبو عطية: مرجع سابق، ص 300-301.

² سيف، رمزي: مرجع سابق، ص 379.

³ أبو الوفاء، أحمد: مرجع سابق، ص 750-751.

يتضح من المقارنة بين النصين الفلسطيني والمصري بأن الشرط الذي أوجبه المشرع الفلسطيني بدفع التأمين بقيمة عشرة بالمائة من الثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع يؤدي إلى تنظيم عملية المزايمة ويجعلها أكثر جدية. أما إلزام المشرع المصري المشتري بدفع كامل الثمن الذي رسا به المزاد حتى يتم رسو المزاد عليه؛ فهو أمر غير منطقي، كون هذا البيع مؤقت ولأن البيع النهائي لا يتم إلا بعد إتمام إجراءات الإعلان عن الإحالة المؤقتة، وبيان قيمة بدل المزايمة الأخيرة، وتاريخ ووقت إجراء المزايمة العلنية الأخيرة. وهذا ما تنص عليه المادة (1/129) من قانون التنفيذ الفلسطيني¹.

تري الباحثة أن إلزام المشرع الفلسطيني كل من يرغب بدخول المزايمة بأن يدفع تأميناً، أفضل من إلزام المشرع المصري لمن رسا عليه المزاد بدفع كامل الثمن مع الرسوم والمصاريف، وذلك لأن الأثمان قد تكون مرتفعة جداً؛ وبالتالي لا تكون في حوزة من رسا عليه المزاد.

أما بخصوص الشروط المتعلقة بشخص المزاد فإنه يقصد بها أن لا يشترك في المزايمة طائفة الأشخاص الممنوعين بنص القانون، والأصل أن كل شخص من حقه أن يشترك بالمزايمة ولا عبرة لأي اتفاق من شأنه أن يحرم أي شخص من الاشتراك فيها وهذا ما تنص عليه المادة (126) من قانون التنفيذ الفلسطيني²، حيث إن المزايمة العلنية من النظام العام، وبالتالي يترتب البطلان على أي اتفاق يخالف أحكامها المنصوص عليها في القانون إلا ما تم استثناءه بنص خاص، ويقصد بالاستثناء التبليغات الممنوحة للمدين بموجب الشق الثاني من نص المادة حيث إنه وعلى سبيل المثال؛ يجوز للمدين أن يطلب من دائرة التنفيذ أن لا تبلغه بموعد إجراء المزايمة³.

¹ الكيلاني، أسامة: مرجع سابق، ص372.

² تنص المادة (126) على أن "لا عبرة لأي نوع من الاتفاقات التي قد يتفق عليها الطرفان لإجراء المزايمة خلافاً للشروط القانونية التي نص عليها في هذا القانون، وكل اتفاق من هذا القبيل يعد باطلاً على أنه يجوز للمدين أن يصرف النظر عن التبليغات التي منحه إياها القانون".

³ من مقابلة مع المحامي عدلي العفوري، مرجع سابق.

يجب أن يتمتع المزاد بأهلية التعاقد سواء كان شخصا طبيعيا أو اعتباريا، وفي حالة أن كان المزاد وكيفا عن غيره، فإن الوكيل كذلك يجب أن يكون متمتعا بأهلية التعاقد وأن تكون الوكالة صحيحة، ويجب أن يكون الموكل متمتعا بأهلية التعاقد، ويجب أن يكون الشراء مما يدخل في حدود وكالته وإلا كان البيع الذي يصدر إليه باطلا أو قابلا للإبطال حسب الأحوال¹.

يجوز لكل شخص أن يتقدم للمزايدة بنفسه أو بوكيل عنه، ولكن هناك أشخاصا ممنوعين من المزايدة وهم:

1- القضاة الذين نظروا بأي وجه من الوجوه إجراءات التنفيذ، أو المسائل المتفرعة عنه، كما يشمل الكتبة والمحضرين، وتكمن الغاية من المنع في صيانة سمعة الموظف وعدم استغلاله للوظيفة، ويكون البيع باطلا إذا وقع لأي شخص من هؤلاء بالذات أو بالواسطة (عن طريق تسخير الغير)². وهذا ما تنص عليه المادة (56) من قانون التنفيذ الفلسطيني "لا يجوز للقضاة ولا للموظفين الذين باشروا إجراءات التنفيذ أو نظروا فيها أو في المسائل المتفرعة عنها أو شاركوا في شيء من ذلك بأي وجه من وجوه المشاركة أن يتقدموا للمزايدة بأنفسهم أو بطريق غيرهم وإلا كان البيع باطلا".

2- المحامون الوكلاء عن المدين أو الدائن مباشر الإجراءات، لأنه لا يجوز لمن ناب عن غيره ولو كان ذلك عن طريق المزايدة العلنية أن يشتري ما وكل ببيعه، وتكمن الغاية من المنع في الخوف في أن يغلب الوكيل مصلحته على مصلحة الموكل فيشتري المال بأقل ثمن ممكن، ويسري المنع أيضا على باقي الوكلاء من غير المحامين. وهذا ما تنص عليه المادة (57) من قانون التنفيذ الفلسطيني "لا يجوز للمحامين الذين باشروا إجراءات التنفيذ لمصلحة موكلهم والموكلين عن المدين أن يتقدموا للمزايدة بأنفسهم أو بطريق غيرهم وإلا كان البيع باطلا".

¹ الكيلاني، أسامة: مرجع سابق، ص 373.

² والي، فتحي: مرجع سابق، ص 485.

3- المدين نفسه ويرجع سبب المنع بالنسبة إليه أنه إذا اشترى المال بثمن أقل من الدين والمصاريف، فإن هذا الشراء لا يمنع من الحجز على المال مرة أخرى وبيعه؛ لذا فإن مصلحته تنتفي من الشراء. كذلك لأنه كان من الأولى به أن يسدد دينه بدلا من أن يتقدم لشراء العقار. ويلاحظ أن المنع قاصر على المدين فيجوز للحائز وللكفيل العيني دخول المزايدة، وإن كان ذلك يؤدي إلى أن يشتري عقارا مملوكا له من الأصل¹.

أما عن الإجراءات المتعلقة بالمزايدة وأحكام الإحالة، افتتاح المزايدة الإحالة المؤقتة، إعلان البيع والإحالة القطعية؛ فراجع بشأنه ما تم تناوله في المطلب الثالث والرابع من المبحث الثاني في الفصل الأول من هذه الدراسة.

المطلب الثاني: دعوى الاستحقاق الفرعية

نخصص هذا المطلب للبحث في دعوى الاستحقاق الفرعية، ويقسم إلى فرعين نتناول في الفرع الأول تعريف دعوى الاستحقاق وتمييزها عن دعوى الاسترداد والخصوم فيها، أما في الفرع الثاني فنبحث في المحكمة المختصة بدعوى الاستحقاق وميعادها وأثرها.

الفرع الأول: تعريف دعوى الاستحقاق وتمييزها عن دعوى الاسترداد والخصوم فيها

أولا: تعريف دعوى الاستحقاق الفرعية

تعرف دعوى الاستحقاق الفرعية بأنها "الدعوى التي يقيمها من يدعي ملكية أشياء يحاول شخص آخر واطع يده عليها أن يعتبرها ملكا له"².

وتعرف أيضا بأنها "تلك الدعوى التي يرفعها الغير أثناء التنفيذ على العقار مدعيا ملكية العقار المنفذ عليه أو جزء منه، طالبا بطلان إجراءات التنفيذ لوقوعها على مال غير مملوك للمنفذ ضده"³.

¹ القضاة، مفلح عواد: مرجع سابق، ص284. جميعي، عبد الباسط: مرجع سابق، ص72.

² القوتلي، عدنان: مرجع سابق، ص245.

³ المنشاوي، عبد الحميد: مرجع سابق، ص179.

وهناك من عرفها بأنها" الدعوى التي يرفعها الغير الذي لا يعتبر طرفا في إجراءات التنفيذ، مدعيا ملكية العقار الذي بدئ بالتنفيذ عليه ويطلب في النتيجة إقرار حقه على العقار وإبطال هذه الإجراءات"¹.

وتعرف كذلك بأنها" الوسيلة الإجرائية التي وفرها المشرع للغير مدعي ملكية العقار الذي شرع في حجزه للمطالبة بتقرير هذه الملكية له، وبطلان إجراءات التنفيذ. ونظرا لأن المطلوب فيها له شقان، شق متعلق بالملكية، والآخر متعلق بإجراءات التنفيذ سميت بدعوى الاستحقاق؛ نظرا لشق الملكية الفرعية لأنها متفرعة عن إجراءات التنفيذ ومرتبطة بها باعتبار أن الشق الثاني من موضوعها هو بطلان هذه الإجراءات"².

يتضح من هذه التعريفات بأنه لكي تعتبر الدعوى دعوى استحقاق فرعية يجب أن تتوافر الشروط التالية:

أولاً: يجب أن يتم رفع الدعوى بعد البدء في التنفيذ على العقار وقبل إيقاع البيع، ويبدأ التنفيذ على العقار بصدور قرار الحجز وتبليغ دائرة تسجيل الأراضي بوضع إشارة الحجز على صحيفة تسجيل العقار، ولهذا فإن هذه الدعوى تعتبر دعوى استحقاق فرعية إذا رفعت بعد وضع إشارة الحجز وقبل صدور قرار الإحالة القطعية. أما إذا رفعت هذه الدعوى قبل وضع إشارة الحجز أو بعد صدور قرار الإحالة القطعية فإنها تعتبر دعوى ملكية عادية وتسمى دعوى استحقاق أصلية³، فالدعوى هذه لا تعتبر فرعية إلا لكونها ترفع أثناء إجراءات التنفيذ، وهي متفرعة عنه. أما دعوى الاستحقاق الأصلية فإنها لا تعتبر متفرعة عن إجراءات التنفيذ، لذا فإنها تقبل ولو بعد صدور قرار الإحالة القطعية، لأن هذا القرار لا ينقل للمشتري أكثر مما للمحجوز عليه، ولا تخضع هذه الدعوى للأحكام الخاصة بدعوى الاستحقاق الفرعية⁴.

¹ حيدر، نصره منلا: مرجع سابق، ص 631. سيف، رمزي: مرجع سابق، ص 438.

² دويدار، طلعت محمد: مرجع سابق، ص 501.

³ أبو الوفا، أحمد: مرجع سابق، ص 817. محمد، محمد نصر: مرجع سابق، ص 498.

⁴ والي، فتحي: مرجع سابق، ص 682.

ثانياً: يجب أن يطلب المدعي ملكية العقار محل التنفيذ، ويستوي في ذلك أن يطلب المدعي ملكية العقار بالكامل أو ملكية جزء منه، ويجب أن تكون الملكية المطالب بها منجزة، لهذا فإن من يدعي ملكية معلقة على شرط واقف ليس له أن يرفع دعوى استحقاق حتى يتحقق هذا الشرط، وتطبيقاً لذلك فإنه لا يجوز للمشتري بوكالة دورية أن يرفع دعوى استحقاق إذا شرع دائن البائع في التنفيذ على المال غير المنقول باعتباره مملوكاً للبائع؛ ذلك لأن الوكالة الدورية لا تعتبر تملك إلا بعد أن يتم تنفيذها في دائرة التسجيل¹، كما أنه لا يجوز لمن يدعي حقا على العقار غير حق الملكية كحق الارتفاق أو حق الانتفاع كالمستأجر أن يرفع هذه الدعوى، لأن طريق التمسك بحق الإجارة أو الارتفاق يكون بإبداء ملاحظات على قائمة شروط البيع في الميعاد المحدد لها؛ وهو ثلاثة أيام على الأقل قبل موعد الجلسة المحددة لنظر الاعتراضات حسب ما تنص عليه المادة (124) من قانون التنفيذ الفلسطيني، ولأن دعوى الاستحقاق الفرعية ترفع بغرض المطالبة بالملكية فقط².

وقد جاء في أحد أحكام محكمة التنفيذ المصرية ما يلي "وحيث إنه لما كان من المقرر أن دعوى الاستحقاق الفرعية هي المنازعة الموضوعية التي يرفعها شخص من الغير مدعياً ملكية العقار الذي بدئ في التنفيذ عليه أو جزء منه، ويطلب فيها تقرير حقه على العقار وبطلان إجراءات التنفيذ فهي ترفع بعد البدء في التنفيذ على العقار، وقبل إيقاع البيع، وليس لمشتري العقار بعقد غير مسجل أن يرفع دعوى استحقاق فرعية إذا شرع دائن البائع في التنفيذ على العقار المباع باعتباره مملوكاً للبائع ذلك أن ملكية المشتري من المدين بموجب عقد غير مسجل ليست ملكية منجزة، ويتعين أن تكون ملكية مدعي الاستحقاق ملكية منجزة، وملكية المشتري بعقد غير مسجل ملكية معلقة على تسجيل ذلك العقد إذ لا تنتقل الملكية في العقار إلا بالتسجيل، وإذا ما قضى برفض استحقاق المدعي للعقار أو الأعيان المتنازع عليها فلا فائدة من بحث وجوه الطعن الموجهة إلى إجراءات نزع الملكية والبيع ومحو التسجيلات، لأن هذه المطاعن لا تقوم إلا على ثبوت الملك لمدعيه والقضاء له به، وإذا كان ذلك وكان المدعي يستند في استحقاقه للحصة

¹ الكيلاني، أسامة: مرجع سابق، ص215.

² من مقابلة مع المحامي عدلي العفوري، مرجع سابق. طلبية، أنور: مرجع سابق، ص916.

العقار محل النزاع إلى عقد ابتدائي غير مسجل بالتالي، فإن الملكية لم تنتقل بعد من البائع إليه إذ لا تزال الملكية باقية على ذمة البائع له طالما لم يسجل المشتري عقد شرائه بعد، الأمر الذي تكون معه الدعوى على غير أساس متعينا القضاء برفضها. وحيث إنه عن المصاريف شاملة مقابل أتعاب المحاماة، فيلزم بها المدعي وقد أخفق في دعواه عملا بالمادة 1/184 مرافعات¹.

ثالثا: يجب أن يطلب المدعي في هذه الدعوى بطلان إجراءات التنفيذ بالإضافة إلى طلب الملكية، لأنه إذا اقتصر طلب المدعي على الحكم بالملكية دون طلب بطلان الإجراءات اعتبرت دعواه دعوى استحقاق أصلية وليست فرعية، ولا تترتب عليها في هذه الحالة الآثار التي رتبها القانون على دعوى الاستحقاق الفرعية²، وتطبيقا لهذا الشرط فإنه إذا رفعت الدعوى أثناء إجراءات التنفيذ ثم زالت هذه الإجراءات سواء بزوال الحجز عنها أو لأي سبب آخر، فإنه لا يصبح محل لبطلانها وتتحول الدعوى إلى دعوى استحقاق أصلية، بمعنى أنها تبقى قائمة ولكن ليست كدعوى استحقاق فرعية إنما دعوى استحقاق أصلية³.

ثانيا: تمييز دعوى الاستحقاق الفرعية عن دعوى الاسترداد

1- فرق المشرع الفلسطيني بين دعوى الاسترداد الأولى وبين أية دعوى ترفع بعدها، وقرر أن الأولى هي وحدها التي توقف البيع بقوة القانون؛ بينما لم يضع المشرع هذه التفرقة بصدد دعوى الاستحقاق الفرعية⁴.

2- توقف دعوى الاسترداد الأولى إجراءات البيع بقوة القانون، بينما لا تقف هذه الإجراءات في التنفيذ على الأموال غير المنقولة إلا بناء على طلب من المدعي وحكم من القاضي؛ وهذا ما تنص عليه المادة (138) من قانون التنفيذ الفلسطيني.

¹ قرار محكمة التنفيذ المصرية في الدعوى رقم (1765) لسنة 1989، جلسة 1990/3/25 كما هو وارد لدى المنشاوي، عبد الحميد، مراد، عبد الفتاح: **التنفيذ علما وعملا**، بدون طبعة، بدون ذكر دار نشر، بدون ذكر بلد نشر، 1995، ص 327-329.

² أبو الوفا، أحمد: مرجع سابق، ص 719.

³ والي، فتحي: مرجع سابق، ص 638. محمد، سيف النصر سليمان: مرجع سابق، ص 249.

⁴ تراجع المادة (4/58) من قانون التنفيذ الفلسطيني التي تنص على أن "لا يترتب على رفع أي دعوى مستعجلة وقف التنفيذ ما لم يحكم قاضي التنفيذ بالوقف".

3- يوجب المشرع الفلسطيني في دعوى الاسترداد الأولى أن تشمل لائحة دعواها على بيان واف لأدلة الملكية، وأن يرفق بها المستندات المؤيدة لها؛ وهذا ما تنص عليه المادة (3/85) من قانون التنفيذ الفلسطيني، بينما لا يجب في دعوى الاستحقاق أن تشمل لائحة دعواها على بيان دقيق لأدلة الملكية والمستندات المؤيدة لها.

4- يوجب المشرع الفلسطيني في دعوى الاسترداد اختصاص جميع الحاجزين والمتدخلين في الحجز؛ وهذا ما تنص عليه المادة (3/85) من قانون التنفيذ الفلسطيني، بينما لا يوجب في دعوى الاستحقاق الفرعية إلا اختصاص الدائن الحاجز المباشر للإجراءات وجميع الدائنين المعترين طرفاً في إجراءات التنفيذ.

5- يجيز المشرع المصري صراحة الحكم باستمرار التنفيذ على الرغم من إقامة دعوى الاسترداد الأولى وهذا ما تنص عليه المادة (393) من قانون المرافعات المصري¹، وعلى الرغم من احترام الشروط المقررة في المادة (394) من قانون المرافعات المصري، كما يجيز صراحة الحكم بوقف البيع ولو في صدد دعوى استرداد ثانية وهذا ما تنص عليه المادة (106) من قانون التنفيذ الفلسطيني²، بينما لا ينص المشرع صراحة على منح قاضي التنفيذ هذه السلطة التقديرية في صدد دعوى الاستحقاق الفرعية، وإن كان الرأي الصحيح في تقديرنا يمنحه هذه السلطة³.

6- تجيز المادة (397) من قانون المرافعات المصري⁴ الحكم على المسترد بغرامة إذا رفضت دعواه، بينما لم ينص المشرع على نص مشابه بصدد دعوى الاستحقاق الفرعية.

¹ تنص المادة (393) من قانون المرافعات المصري على أن "إذا رفعت دعوى استرداد الأشياء المحجوزة وجب وقف البيع إلا إذا حكم قاضي التنفيذ باستمرار التنفيذ بشرط إيداع الثمن أو بدونه".

² تنص المادة (106) على أن "إذا رفعت دعوى استرداد ثانية من مسترد آخر أو كان قد سبق رفعها من المسترد نفسه واعتبرت كأن لم تكن، أو حكم بإسقاطها، أو بعدم قبولها أو بعدم اختصاص المحكمة أو ببطلان لائحته أو بسقوط الخصومة فيها أو بقبول تركها فلا يوقف البيع إلا إذا قرر قاضي التنفيذ وقفه لأسباب هامة".

³ أبو الوفا، أحمد: مرجع سابق، ص 829.

⁴ تنص المادة (397) من قانون المرافعات المصري على أن "إذا خسر المسترد دعواه جاز الحكم بغرامة لا تقل عن خمسين جنيهاً ولا تزيد عن مائتي جنيه تمنح كلها أو بعضها للدائن وذلك مع عدم الإخلال بالتعويضات إن كان لها وجه".

ثالثاً: الخصوم في دعوى الاستحقاق الفرعية

المدعي في دعوى الاستحقاق الفرعية: يجب أن يكون مالكا للعقار أو لجزء منه، وينبغي أن لا يكون طرفا في إجراءات التنفيذ؛ لأنه إذا كان طرفا فيها فإن له الاعتراض عليها بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع. ولكن قد تقبل هذه الدعوى من قبل من هو طرف في الإجراءات إذا كان يحمل صفتين: الأولى بالإضافة إلى غيره، والثانية بالإضافة إلى نفسه كما هو الحال بالنسبة للولي الذي يمثل ابنه القاصر في الإجراءات، فيحق له إذا كان التنفيذ واردا على المال غير المنقول الذي لابنه أن يقيم دعوى الاستحقاق بصفته الأصلية مدعيا ملكيته للعقار، وكذلك إذا حجز عقار وارث بهذه الصفة فله أن يقيم الدعوى مدعيا أن العقار الجاري عليه التنفيذ لا يعود إلى مورثه بل إليه شخصيا، أما إذا لم تتوافر للشخص صفة الغير فليس له رفع دعوى الاستحقاق كمنازعة في التنفيذ¹.

أما المدعي عليهم في هذه الدعوى فهم الدائن مباشر الإجراءات والمدين أو الحائز أو الكفيل العيني، وجميع الدائنين المعترين طرفا في إجراءات التنفيذ، وقد حكم ببطان دعوى الاستحقاق الفرعية لعدم اختصام الدائن مباشر الإجراءات حيث يزول إما بتدخله الاختياري في الدعوى أو بتوجيه الإجراءات إليه²، ويكمن السبب في اختصام كل هؤلاء في أن المدعي يطالب بالملكية مما يتطلب توجيه هذا الطلب للمدين أو الحائز أو الكفيل العيني حتى يحكم بها في مواجهتهم، فضلا عن ذلك فإن المدعي يطالب ببطان إجراءات التنفيذ مما يقتضي توجيه هذا الطلب ضد الدائن مباشر الإجراءات والدائنين المقيدين، وإذا لم يتم اختصام أي ممن سبق ذكرهم فإن دعوى الاستحقاق الفرعية تكون صحيحة ومقبولة ولكنها غير منتجة لأثرها في وقف البيع، أي أنه لا يترتب على الدعوى في هذه الحالة أي وقف للتنفيذ. وإذا كان قد اختصم في الدعوى أمام محكمة الدرجة الأولى جميع من يوجب القانون اختصامهم، فإن إغفال اختصام أحدهم أمام محكمة الاستئناف يترتب عليه عدم قبول الاستئناف برمته³.

¹ حيدر، نصره منلا: مرجع سابق، ص633. المنشاوي، عبد الحميد: مرجع سابق، ص182.

² أبو الوفا، أحمد: مرجع سابق، ص823.

³ هيكل، علي أبو عطية: مرجع سابق، ص400. الكيلاني، أسامة: مرجع سابق، ص220.

الفرع الثاني: المحكمة المختصة بدعوى الاستحقاق وميعادها وأثرها وإثباتها

أولاً: المحكمة المختصة بدعوى الاستحقاق

تنص المادة (138) من قانون التنفيذ الفلسطيني على أن "إذا رغب من يدعي التصرف في مال غير منقول طرح للمزايدة في تأخير معاملة المزايدة فلا يلتفت إلى إدعائه إلا إذا تقدم به قبل صدور القرار بالإحالة القطعية وقدم كفيلاً مقتدرًا يضمن للدائن كل عطل وضرر قد يلحق به من جراء التأخير، وعندئذ يمنحه قاضي التنفيذ مهلة خمسة عشر يوماً ليراجع المحكمة المختصة ويحصل منها على قرار بتأخير المزايدة وإلا استمرت في المعاملة".

يتضح من نص هذه المادة أن المشرع الفلسطيني لم ينص صراحة على تحديد المحكمة المختصة بالنظر في هذه الدعوى، مثلما فعل المشرع المصري الذي نص بشكل صريح على أن الاختصاص بنظر هذه الدعوى يثبت لقاضي التنفيذ، ومحكمة التنفيذ المختصة هي المحكمة التي يقع في دائرتها العقار؛ وهذا ما تنص عليه المادة (454) من قانون المرافعات المصري¹.

يستشف من نص المادة (138) من قانون التنفيذ الفلسطيني؛ أن المشرع الفلسطيني لم يترك الاختصاص في هذه الدعوى لقاضي التنفيذ كما فعل المشرع المصري، إنما يكون الاختصاص فيها لمحكمة موقع العقار سواء وقع كله أو جزء منه في دائرتها، ويكون الاختصاص القيمي فيها لمحكمة الصلح أو البداية بحسب قيمة العقار، وبالرجوع إلى نص المادة سالفة الذكر نجد أنها تنص على أن قاضي التنفيذ يمنح خمسة عشر يوماً لمن يدعي التصرف لمراجعة المحكمة المختصة، فلو كان قاضي التنفيذ هو المختص بنظر هذه الدعوى لما نصت المادة على ذلك، وعليه فإن ما يتعلق بدعوى الاستحقاق الفرعية وفقاً للنظام القانوني الفلسطيني، يوجب تطبيق القواعد العامة في الاختصاص وتكون وفقاً لذلك المحكمة المختصة محلياً بنظر

¹ تنص المادة (454) من قانون المرافعات المصري على أن "يجوز للغير طلب بطلان إجراءات التنفيذ مع طلب استحقاق العقار المحجوز عليه أو بعضه ولو بعد انتهاء الميعاد المقرر للاعتراض على قائمة شروط البيع وذلك بدعوى ترفع بالأوضاع المعتادة أمام قاضي التنفيذ ويختصم فيها من يباشر الإجراءات والمدين أو الحاجز أو الكفيل العيني وأول الدائنين المقدين".

هذه الدعوى هي المحكمة التي يقع في دائرتها العقار أو أحد أجزائه، وإذا تعددت الأموال العقارية فيكون الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرتها أي منها وذلك وفقا لنص المادة (44) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية الفلسطيني¹.

تختص محكمة البداية أو الصلح قيميا بهذه الدعوى حسب قيمة العقار، فإذا كانت قيمته تقل عن عشرة آلاف دينار اختصت به محكمة الصلح، أما إذا زادت عن ذلك فإن الاختصاص ينعقد لمحكمة البداية تطبيقا لأحكام المواد (39،41) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية الفلسطيني، وفي حالة أن كانت الدعوى غير مقدره القيمة كما لو كانت تتعلق بحق ارتفاق، فإن الدعوى هنا تقام أمام محكمة البداية² وفقا لنص المادة (38) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية الفلسطيني، وذلك لأن قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية هو الشريعة العامة لقانون التنفيذ بحيث تطبق أحكامه في كل ما لم يرد فيه نص.

ثانيا: معيار رفع دعوى الاستحقاق

يمكن أن ترفع دعوى الاستحقاق الفرعية في أية حالة كانت عليها الإجراءات حتى صدور قرار الإحالة القطعية، فلا تنقيد هذه الدعوى بميعاد الاعتراض على قائمة شروط البيع، حيث إنه يجوز رفعها بعد انقضاء هذا الميعاد وهذا أمر منطقي؛ لأنها ترفع من الغير، والغير لا يتقيد بميعاد الاعتراض³. ولكن يجب أن تكون هذه الدعوى واقعة في النطاق الزمني للعملية التنفيذية التي تبدأ بصدور قرار بوضع إشارة الحجز على المال غير المنقول وتنتهي بصدور قرار الإحالة القطعية، أي بعد الحجز وقبل تمام التنفيذ، وإذا لم تكن كذلك فإنها لا تبطل ولا

¹ تنص المادة (44) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية الفلسطيني على أن "1. إذا تعلقت الدعوى بحق عيني على عقار أو على أحد أجزائه فيكون الاختصاص لمحكمة موقع المال. 2. إذا تعددت الأموال العقارية فيكون الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرتها أي منها". الكيلاني، أسامة: مرجع سابق، ص 221. أنظر القوتلي، عدنان: مرجع سابق، ص 247.

² حيدر، نصره منلا: مرجع سابق، ص 635.

³ عمر، محمد عبد الخالق: مرجع سابق، ص 316.

ترفض إنما ينظر فيها كدعوى استحقاق أصلية، وهنا يحكم قاضي التنفيذ بعدم الاختصاص ويحيلها إلى المحكمة المختصة¹.

أما بالنسبة لإجراءات رفع هذه الدعوى فإنها ترفع بالإجراءات العادية لرفع الدعوى، أي بلائحة دعوى تقدم للمحكمة المختصة، يراعى في تحريرها وتبليغها البيانات والأوضاع التي نص القانون على مراعاتها في لوائح الدعوى².

يتضح من خلال الرجوع إلى نص المادة (138) من قانون التنفيذ الفلسطيني؛ أن المشرع استلزم إجراءات معينة يجب على المدعي إتباعها عند رفع هذه الدعوى، وإذا لم يتم المدعي بإتباع هذه الإجراءات فإن ذلك يؤدي إلى عدم الالتفات إلى إدعائه بتأخير المزايدة، لذا فإنه على من يدعي استحقاق الأموال غير المنقولة المطروحة للمزايدة أن يتقدم بطلب إلى دائرة التنفيذ قبل صدور قرار الإحالة القطعية يطلب فيه وقف التنفيذ، ويشترط لقبول طلبه توافر ما يلي:

1- أن يقدم كفيلاً يضمن للدائن كل عطل وضرر قد يلحق به من جراء وقف إجراءات التنفيذ وتأخيره، إذا تبين بنتيجة المحاكمة أن مدعي الاستحقاق غير محق في دعواه.

2- أن يراجع مدعي الاستحقاق المحكمة المختصة خلال خمسة عشر يوماً، ويقدم دعواه لدى هذه المحكمة لإثبات استحقاقه للمال غير المنقول.

3- يمنح المدعي في الاستحقاق مهلة خمسة عشر يوماً من قبل دائرة التنفيذ ليحصل من خلال هذه الدعوى على قرار بوقف التنفيذ، وإذا لم يتقدم مدعي الاستحقاق خلال هذه المدة بدعوى إلى المحكمة المختصة ولم يحصل على قرار بوقف التنفيذ فإن دائرة التنفيذ تستمر في إجراءات التنفيذ³.

¹ دويدار، طلعت محمد: مرجع سابق، ص 507.

² سيف، رمزي: مرجع سابق، ص 440. محمد، محمد نصر: مرجع سابق، ص 498.

³ الكيلاني، أسامة: مرجع سابق، ص 222-223.

إذا كانت الأموال غير المنقولة المحجوزة متعددة وأقيمت دعوى الاستحقاق الفرعية على بعضها، وصدر قرار من المحكمة بتأخير التنفيذ بالنسبة للعقار المدعى به، فإن ذلك لا يمنع من الاستمرار على المعاملات الإجرائية في القسم الباقي من المحجوز الذي لم ترد بشأنه دعوى الاستحقاق- وهذا ما تنص عليه المادة (139) من قانون التنفيذ الفلسطيني- إذا كان بالإمكان تفريقه بدون ضرر، بمعنى إذا كان قابلاً للتجزئة¹- ويتفق نص هذه المادة مع نص المادة (104) من قانون الإجراء الأردني² رقم (31) لسنة 1952، أما إذا لم يكن بالإمكان تفريقه بدون ضرر فإنه يتم تأخير التنفيذ بالنسبة لجميع المال غير المنقول المحجوز ومثال ذلك أنه لو كان المحجوز دكاناً وداراً، وتأخر التنفيذ بسبب دعوى الاستحقاق بالنسبة للدار فقط، فإن المزايدة لبيع الدكان تستمر إلا إذا كانت الدار والدكان موضوعين بالمزايدة في قائمة واحدة وجرت الضمان عليهما في صفقة واحدة معاً، وكان تفريق الصفقة يضر بمصلحة الطرفين فعندها تؤخر المزايدة بالنسبة للدكان أيضاً³.

تجدر الإشارة بأن الأمر لا يختلف إذا أقيمت دعوى الاستحقاق بعد صدور قرار الإحالة، لأن هذه الدعوى التي تعرف في هذه الحالة بدعوى الاستحقاق الأصلية، تخضع لذات القواعد المتعلقة بدعوى الاستحقاق الفرعية بشأن طرفي الدعوى، والمحكمة المختصة، وإجراءات إقامتها وإجراءات النظر فيها، وأدلة الإثبات المقبولة والحكم الصادر فيها وطرق الطعن به⁴.

ثالثاً: أثر رفع دعوى الاستحقاق الفرعية

عندما تتوفر الشروط سابقة الذكر وتستوفي الإجراءات المطلوبة؛ يترتب على رفع هذه الدعوى وقف إجراءات البيع بقوة القانون إذا كانت الدعوى مرفوعة باستشكال تنفيذ وهو ما جاء

¹ عياد، مصطفى عبد الحميد: مرجع سابق، ص307. تنص المادة (139) على أن "إذا أقيمت دعوى الاستحقاق بقسم من العقار المحجوز وقررت المحكمة تأخير المزايدة جاز أن تباشر المزايدة من جديد على الأقسام الباقية".

² نشر هذا القانون في العدد 1108 من الجريدة الرسمية الأردنية على الصفحة 207 بتاريخ 1952/5/17. حيث تنص المادة (104) على أن "إذا أقيمت دعوى الاستحقاق بقسم من الأموال غير المنقولة المحجوزة وقررت المحكمة تأخير المزايدة فإن هذا القرار لا يستلزم تأخير المزايدة على الأقسام الباقية إلا أن تكون الحصص غير قابلة للتبويض فيجب عندئذ تأخير المزايدة في جميع الحصص".

³ التكرلي، عبد الجبار: مرجع سابق، ص135.

⁴ القضاة، مفلح عواد: مرجع سابق، ص368.

بنص المادة (58) من قانون التنفيذ الفلسطيني¹؛ حيث إن دعوى الاستحقاق الفرعية تكون وفقا لقانون التنفيذ، أو وفقا لقانون التصرف بالأموال غير المنقولة² رقم (49) لسنة 1953، أو وفقا لاستشكال تنفيذ حيث إن هذا الأخير يرفع ضد الدائن إذا كان مقدم من قبل المدين، أو ضد الدائن والمدين معا إذا كان مقدم من الغير³.

يجب على المحكمة أن تقضي بوقف البيع نتيجة لدعوى الاستحقاق الفرعية عند توافر الشروط التالية:

- 1- أن تكون الدعوى قد رفعت بالطريق الصحيح
- 2- أن يكون المدعي قد قدم الكفيل وفقا لنص المادة (138) من قانون التنفيذ الفلسطيني، وأن يكون هذا الكفيل مقتدرا يضمن للدائن كل عطل وضرر قد يلحق به من جراء التأخير في التنفيذ.
- 3- أن يكون المدعي قد اختصم من يوجب القانون اختصامهم
- 4- أن يطلب مدعي الاستحقاق وقف إجراءات البيع، وهذا شرط بديهي؛ لأن القاضي لا يحكم بشيء لم يطلبه الخصوم طالما أنه لا يتعلق بالنظام العام⁴.

يكون الحكم بوقف إجراءات البيع وجوبيا إذا توافرت شروط البيع، حيث يجب على القاضي أن يحكم بذلك، لأنه لا يكون له أية سلطة تقديرية بهذا الشأن، إنما هو يبحث فقط في توافر هذه الشروط من عدم توافرها، فعندما يثبت له توافر هذه الشروط فإنه يحكم بالوقف، أما إذا ثبت له عدم توافرها فإنه يرفض إجابة الطلب، ويبقى وقف إجراءات البيع قائما حتى يتم

¹ تنص المادة (58) من قانون التنفيذ الفلسطيني على أن "1- يقصد بمنازعات التنفيذ الإشكالات المتعلقة بالتنفيذ ذاته دون الدخول في أساس الشيء المنفذ عليه، ويفصل فيها قاضي التنفيذ بموجب نص في القانون، ويترتب على الفصل فيها أن يصبح التنفيذ جائزا أو غير جائز، صحيحا أو باطلا. 2- يفصل قاضي التنفيذ..... ويترتب على رفع المنازعة المستعجلة وقف إجراءات البيع.....".

² نشر هذا القانون في العدد 1135 من الجريدة الرسمية على الصفحة 577 بتاريخ 1953/3/1. أنظر نص المادة (17).

³ من مقابلة مع المحامي عدلي العفوري، مرجع سابق.

⁴ جميعي، عبد الباسط، الفزائري، آمال: مرجع سابق، ص 203-204. مليجي، أحمد: مرجع سابق، ص 515.

الفصل في دعوى الاستحقاق الفرعية، غير أن الوقف لا يعني بأي حال من الأحوال زوال الحجز عن الأموال غير المنقولة إنما يبقى الحجز قائماً. وإذا صدر حكم بوقف إجراءات البيع، فإنه يجب من أجل السير فيها من جديد صدور حكم بذلك، ومن ثم إذا حكم بعدم قبول دعوى الاستحقاق الفرعية أو حكم ببطلان لائحة دعواها أو باعتبارها كأن لم تكن أو بسقوط الخصومة فيها أو بقبول تركها أو برفضها، فلا يزول حكم الوقف بالتبعية ويجب استصدار حكم باستمرار إجراءات البيع في مواجهة أصحاب الشأن الذين قد يكون لديهم من الدفوع أو أوجه الدفاع ما يمنع من استمرار التنفيذ كما إذا كانت الأحكام المتقدمة ما زالت غير نافذة، وبعبارة أخرى إن حجية الحكم الوقفي بوقف السير في إجراءات البيع لا تنقضي إلا بحكم وقفي يقضي بالاستمرار في إجراءات البيع، إذ إن الحجية الوقتية للحكم الوقفي لا تزول عنه إلا بصدور حكم يقرر ذلك¹.

رابعاً: الإثبات والحكم في دعوى الاستحقاق الفرعية

1- الإثبات في الدعوى

يقع عبء الإثبات في دعوى الاستحقاق الفرعية على عاتق المدعي، وتطبيقاً للقواعد العامة فإنه يجب أن تشمل لائحة الدعوى على بيان للمستندات المؤيدة لها أو على بيان دقيق لأدلة الملكية أو وقائع الحيازة التي تستند إليها الدعوى؛ بحسب ما تنص عليه المواد (7/52) و(53) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية الفلسطيني². يجب ملاحظة أنه إذا كان المدعي يدعي ملكيته للعقار وكان العقار في حيازة المدين، فإن عبء الإثبات يكون على المدعي إذ هو يدعي خلاف الظاهر، أما إذا كانت الحيازة في يد المدعي فإن الظاهر يكون في جانبه، وعلى المدين أو غيره من المدعى عليهم نفي هذا الظاهر بإثبات ملكية المدين للعقار، ويجب على من يقع عليه عبء الإثبات

¹ أبو الوفا، أحمد: مرجع سابق، ص 828. الكيلاني، أسامة: مرجع سابق، ص 224.

² تنص المادة (7/52) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية الفلسطيني على أن "تقام الدعوى بلائحة تودع قلم المحكمة متضمنة ما يلي: 7. وقائع وأسباب الدعوى وتاريخ نشوئها وطلبات المدعي التي تبين أن للمحكمة صلاحية نظر الدعوى". وتنص المادة (53) على أن "يرفق المدعي عند إيداع لائحة الدعوى قلم المحكمة نسخاً بقدر عدد المدعى عليهم وصوراً عن المستندات...".

أن يتبع القواعد العامة في الإثبات، وليس للمدعي أن يتمسك بالملكية بموجب عقد بيع إلا إذا كان البيع مسجلا في دائرة التسجيل قبل توقيع الحجز¹.

2- نظر الدعوى والحكم فيها

تفصل المحكمة المختصة في دعوى الاستحقاق الفرعية باعتبارها دعوى موضوعية، ويكون الحكم الصادر فيها موضوعيا يترتب عليه حسم النزاع في أصل الحق، وإذا حكم القاضي بقبول الدعوى فإنه يقضي باستحقاق العقار للمدعي وبطلان إجراءات التنفيذ تبعا لذلك، ويترتب على هذا الحكم إلغاء ما تم من إجراءات التنفيذ، وعدم إمكانية البدء بها من جديد على نفس العقار من الدائنين المختصين في الدعوى².

نلخص ما جاء في هذا المبحث في بيع الأموال غير المنقولة المحجوزة، من حيث تحديد زمان هذا البيع ومكانه إذ اتضح أن دائرة التنفيذ هي التي تحدد زمن البيع، وقد بيننا أن زمن البيع المحدد في قائمة شروط البيع هو تاريخا احتماليا، وذلك لإمكانية تقديم اعتراضات على القائمة ففي حالة تقديم اعتراضات تعتبر جلسة البيع المحددة في قائمة شروط البيع كأن لم تكن، أما في حالة عدم تقديم اعتراضات فإن البيع يتم في الجلسة المحددة له في القائمة. أما عن مكان البيع فإنه وبالرجوع إلى قانون التنفيذ الفلسطيني؛ يتضح أنه لم يحدد مكان البيع على عكس قانون المرافعات المصري الذي حدد مكان البيع في محكمة التنفيذ، والمعروف عندنا أن البيع يتم في مقر دائرة التنفيذ. أما عن إجراءات الإعلان عن البيع؛ فتتم بتبليغ الأشخاص الذين تم تبليغهم بإيداع قائمة شروط البيع، بيوم البيع ومكانه ويتم ذلك قبل الجلسة المحددة للبيع بسبعة أيام على الأقل، ولم يترتب قانون التنفيذ الفلسطيني البطلان كجزاء لعدم التبليغ، وكما يجب أن يتم الإعلان عن يوم البيع ومكانه للكافة؛ بحيث يتم ذلك بالنشر في جريدة أو أكثر حسب مقتضيات الحال، وبتعليق نسخا منها في ديوان دائرة التنفيذ، وعلى باب كل عقار من العقارات المحجوزة، وفي أي محل يزدحم فيه الناس قبل الجلسة المحددة لإجراء البيع بثلاثين يوما. أما بخصوص بطلان الإعلان عن البيع؛ فإن

¹ المنشاوي، عبد الحميد: مرجع سابق، ص185. والي، فتحي: مرجع سابق، ص692-693.

² مليجي، أحمد: مرجع سابق، ص518. الكيلاني، أسامة: مرجع سابق، ص225.

قانون التنفيذ الفلسطيني لم ينص على بطلان خاص للبيع، إذا لم يتم وفقا لما ذكرت وعليه؛ في هذه الحالة يجب تطبيق القواعد العامة للبطلان. ووضحنا أنه يجب على قاضي التنفيذ أن يتحقق قبل الشروع في المزايدة؛ من أنه تم الفصل في جميع الاعتراضات المقدمة على قائمة شروط البيع، وأن الحكم المنفذ به قد أصبح نهائيا، وأنه قد تم إعلان جميع أصحاب الشأن بقائمة شروط البيع، وأنه تم طلب البيع بناء على طلب من ذوي الشأن، وبيننا الأسباب التي تحول دون إتمام إجراء عملية البيع، كطلب التأجيل الذي يكون لأسباب عدة قوية تبرره كانقطاع المواصلات مثلا، وطلب وقف البيع الوجوبي والجوازي، وبحثنا في أهلية الاشتراك في المزايدة التي تتم على المال غير المنقول المحجوز، إذ إن هناك طائفة من الأشخاص ممنوعين من الاشتراك في المزايدة بنص القانون، وهم القضاة الذين نظروا في إجراءات التنفيذ، والمحامون الوكلاء عن المدين أو الدائن مباشر الإجراءات، والمدين نفسه. أما في المطلب الثاني من هذا المبحث فبحثنا في دعوى الاستحقاق الفرعية من حيث تعريفها وشروطها، إذ إنه يجب أن يتم رفعها بعد الحجز على العقار وقبل إيقاع البيع؛ أي قبل صدور قرار الإحالة القطعية، ويجب أن يطلب المدعي فيها- الذي هو من الغير- أي ليس طرفا في المعاملة التنفيذية ملكية العقار سواء بالكامل أو بجزء منه، ويجب أن تكون هذه الملكية التي يطالب بها منجزة، كما أنه يجب أن يطلب بطلان إجراءات التنفيذ إضافة إلى طلب الملكية. وميزنا دعوى الاستحقاق الفرعية التي تقام على المال غير المنقول عن دعوى الاسترداد التي تقام على المال المنقول، إذ إن دعوى الاسترداد الأولى هو التي توقف البيع بقوة القانون، أما دعوى الاستحقاق الفرعية فإنها توقف إجراءات البيع بناء على طلب من المدعي وحكم من القاضي، إلا في الحالة التي ترفع فيها دعوى الاستحقاق الفرعية باستشكال تنفيذ؛ فإنها توقف البيع بقوة القانون، وبحثت في خصوم هذه الدعوى المدعي والمدعى عليهم، إذ إن المدعي يجب أن يكون مالكا للعقار أو لجزء منه، أما المدعى عليهم فهم الدائن مباشر الإجراءات، والمدين، أو الحائز، أو الكفيل العيني، وجميع الدائنين الاعتباريين طرفا في إجراءات التنفيذ. أما عن المحكمة المختصة برفع هذه الدعوى فهي محكمة موقع العقار، ويكون الاختصاص لمحكمة الصلح أو البداية حسب قيمة العقار، أما عن إجراءات رفع دعوى الاستحقاق الفرعية فهي ترفع بالإجراءات العادية لرفع الدعاوى، أي يودع المدعي لائحة دعواه لدى المحكمة المختصة، مع ملاحظة أن

المشرع الفلسطيني تطلب إتباع إجراءات معينة عند رفع هذه الدعوى، وهي أن يقدم المدعي كفيلا يضمن كل عطل وضرر قد يلحق بالدائن، وأن يراجع المدعي المحكمة المختصة خلال خمسة عشر يوما ويقيم دعواه لديها لإثبات استحقاقه للمال غير المنقول، وتمنحه دائرة التنفيذ مدة خمسة عشر يوما ليحصل من خلال الدعوى التي أقامها على قرار بوقف التنفيذ، وفي حالة أنه لم يتقدم خلال هذه المدة بدعوى إلى المحكمة المختصة، ولم يحصل على قرار بوقف التنفيذ؛ فإن دائرة التنفيذ تستمر في إجراءات التنفيذ، ولا يترتب على رفع دعوى الاستحقاق الفرعية زوال الحجز إنما يبقى الحجز قائما، ويقع عبء إثبات هذه الدعوى على المدعي، وأخيرا تفصل المحكمة المختصة في دعوى الاستحقاق باعتبارها دعوى موضوعية، أي يترتب على الفصل فيها حسم النزاع في أصل الحق.

الخاتمة

تناولت هذه الدراسة موضوع غاية في الأهمية؛ وهو موضوع الحجز على الأموال غير المنقولة والتنفيذ عليها بالبيع وفقا لقواعد قانون التنفيذ الفلسطيني، حيث تم دراسة هذا الموضوع عن طريق التعرف على أهم الإشكالات التي تعترض عملية الحجز على أموال المدين غير المنقولة، وذلك من خلال تحليل النصوص القانونية المطبقة والمتعلقة بذلك، ومن خلال توصيف البيانات، وعرض آراء الفقهاء القانونيين في هذا المجال، وفي هذا السياق تم التوصل إلى العديد من النتائج والتوصيات.

النتائج

توصلت الباحثة من خلال دراسة هذا الموضوع وتحليله إلى العديد من النتائج يمكن إجمالها بالتالي:

أولاً: يشترط قانون التنفيذ الفلسطيني لإيقاع الحجز على الأموال غير المنقولة على الدائن إتباع إجراءات تتضمن في طبيعتها التعقيد والصعوبة.

ثانياً: راعى المشرع الفلسطيني مصلحة المدين بشكل كبير، ويتضح ذلك من خلال أنه جعل بيع الأموال غير المنقولة المحجوزة يمر بعدة مراحل يمكن للمدين من خلال أي مرحلة إلى ما قبل تقرير الإحالة القطعية أن يقوم بسداد دينه، وبالتالي يعتبر الحجز كأن لم يكن.

ثالثاً: يختلف مفهوم الحيازة للأموال غير المنقولة عن مفهومها في القانون المدني، إذ إن لكل واحدة معنا خاصاً وأحكام خاصة تنفرد بها عن الأخرى.

رابعاً: تخضع أحكام حجز الأموال غير المنقولة الموجودة تحت يد الكفيل العيني لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين الأردني استناداً لوجود لسند رهن، وليس لقانون التنفيذ الفلسطيني استناداً لوجود سند دين تنفيذي.

خامسا: لم يتناول المشرع الفلسطيني في قانون التنفيذ الأحكام الخاصة بالحالات التي يكون فيها المدين قد قبض الأجرة مقدما عن ماله غير المنقول المؤجر، أو تمت الحوالة له بشأنها مسبقا، وذلك من ضمن الآثار المترتبة على الحجز خاصة، فيما يتعلق بتقييد استغلال المدين لماله غير المنقولة المحجوز.

سادسا: يترتب على الحكم بقبول دعوى الاستحقاق الفرعية- والتي تقام بعد وضع إشارة الحجز على الأموال غير المنقولة وقبل صدور قرار الإحالة القطعية- وقف البيع بقوة القانون عند رفعها بالأوضاع القانونية الخاصة التي أوجبها المشرع الفلسطيني لذلك.

التوصيات

تقترح الباحثة من خلال دراسة هذا الموضوع وتحليله العديد من التوصيات يمكن إجمالها بالتالي:

أولا: يتعين على المشرع الفلسطيني أن يقلل من الإجراءات الواجبة الإلتباع عند طلب الدائن الحجز على أموال مدينه غير المنقولة، كون الدائن صاحب حق ومصحة فمن الأجدر أن تتم حمايته ومساعدته في الحصول على دينه.

ثانيا: يتعين على المشرع الفلسطيني عند تقديم الدائن لطلب الحجز على أموال مدينه غير المنقولة غير المسجلة في دائرة الأراضي، أن يكلف المدين على القيام بتسجيلها لدى الدائرة المختصة وليس الدائن، كون هذه الإجراءات تحتاج إلى وقت وجهد وتكاليف عالية، ولأنه ومن الممكن أن يستخدم المدين نص هذه المادة كحيلة لقيام الدائن بتسجيل هذه الأموال على اسمه ومن ثم يقوم بسداد ديونه.

ثالثا: يتوجب على المشرع الفلسطيني أن يضمن قانون التنفيذ بما يفيد كيفية الحجز على الأموال غير المنقولة في حالة وجودها تحت يد الغير ويقصد بالغير الحائز والكفيل العيني، لأنه وبالرجوع إلى قانون التنفيذ الفلسطيني لا يستطيع الدائن أن يعرف الكيفية التي عليه أن يتبعها عندما تكون أموال مدينه غير المنقولة تحت يد حائز أو كفيل عيني.

رابعاً: ترى الباحثة أن إجراءات البيع طويلة وتوصي بضرورة التقليل منها، بحيث يتم العدول عن إتباع كل هذه المراحل ويكتفى بمرحلتين أو ثلاثة فقط.

خامساً: توصي الباحثة بضرورة تعديل قانون التنفيذ الفلسطيني لأنه يعتريه النقص من عدة جوانب، ويظهر ذلك في أنه لم يشمل جميع الأحكام الخاصة بالحجز على الأموال غير المنقولة إنما جاء قاصراً على بعضها، ويتعين على المشرع الفلسطيني عندما يقوم بتعديله أن يضمنه كل الأحكام الناقصة والخاصة بالحجز على الأموال غير المنقولة مثل الأحكام الخاصة بالحجز على الأموال غير المنقولة الموجودة تحت يد الحائز والكفيل العيني وغيرها.

سادساً: ترى الباحثة أن قانون التنفيذ الفلسطيني أخذ في الكثير من نصوصه وأحكامه عن قانون الإجراء الأردني وقانون المرافعات المصري، وترى أن هذا يتعارض مع الواقع الفلسطيني الخاص، لذلك توصي بضرورة مراعاة جميع الأوضاع وخصوصية الظروف الموجودة عند إعادة صياغة القانون التي على ضوءها يتم وضع قانون التنفيذ.

قائمة المصادر والمراجع

المصادر

القرآن الكريم

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

قانون الإجراء الأردني رقم(31) لسنة 1952. نشر هذا القانون في العدد 1108 من الجريدة الرسمية الأردنية على الصفحة 207 بتاريخ 1952/5/17.

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.

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

القانون المدني الأردني رقم(43) لسنة 1976. نشر هذا القانون في العدد 2645 من الجريدة الرسمية على الصفحة 2 بتاريخ 1976/8/1.

القانون المدني المصري رقم(131) لسنة 1948. صدر بقصر القبة في 9 رمضان سنة 1367هـ (16 يوليو سنة 1948).

قانون المرافعات المصري رقم(13) لسنة 1968. صدر هذا القانون برئاسة الجمهورية في 9 صفر سنة 1388هـ (7 مايو سنة 1968).

قانون تسجيل الأموال التي لم يسبق تسجيلها رقم(6) لسنة 1964. نشر هذا القانون في العدد 1743 من الجريدة الرسمية على الصفحة 199 بتاريخ 1964/3/1.

قانون تسوية الأراضي والمياه رقم(40) لسنة 1952. نشر هذا القانون في العدد 1113 من الجريدة الرسمية الأردنية على الصفحة 279 بتاريخ 16/6/1952.

قانون صندوق النفقة الفلسطيني رقم(6) لسنة 2005. نشر هذا القانون بتاريخ 7/4/2005. قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم(46) لسنة 1953. نشر هذا القانون في العدد 1135 من الجريدة الرسمية الأردنية على الصفحة 572 بتاريخ 1/3/1953.

مجلة الأحكام العدلية

المراجع

أبو الرب، فاروق يونس: المدخل في شرح قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية الفلسطيني رقم(2) لسنة 2001، الطبعة الأولى، بدون ذكر دار نشر، رام الله، 2002.

أبو الوفاء، أحمد: إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، بدون طبعة، منشأة المعارف، الإسكندرية، بدون ذكر سنة نشر.

أنيس، إبراهيم وآخرون: المعجم الوسيط، باب الحاء، الطبعة الثانية، بدون ذكر دار نشر، القاهرة، 1972.

التحيوي، محمود السيد عمر: إجراءات الحجز وآثاره العامة في قانون المرافعات المدنية والتجارية، بدون طبعة، دار الجامعة الجديدة، بدون ذكر بلد نشر، 1999.

التكرلي، عبد الجبار: شرح قانون الإجراءات، بدون طبعة، مطبعة النفيض، بغداد، 1952.

تتاغو، سمير عبد السيد: التأمينات الشخصية والعينية، بدون طبعة، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1996.

جميبي، عبد الباسط: طرق وإشكالات التنفيذ في قانون المرافعات الجديد، بدون طبعة، دار الفكر العربي، بدون ذكر بلد نشر، 1974.

جميعي، عبد الباسط، الفرايزي، آمال: التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، بدون طبعة، منشأة المعارف، الإسكندرية، بدون ذكر سنة نشر.

الحجار، حلمي محمد: أصول التنفيذ الجبري، بدون طبعة، بدون ذكر دار نشر، بدون ذكر بلد نشر، بدون ذكر سنة نشر.

حيدر، نصرت منلا: طرق التنفيذ الجبري وإجراءات التوزيع، بدون طبعة، مطابع فتى العرب، دمشق، 1966.

خليل، أحمد: قانون التنفيذ الجبري، بدون طبعة، مطبعة الإشعاع، مصر، 1998.

دويدار، طلعت محمد: طرق التنفيذ القضائي، بدون طبعة، منشأة المعارف، الإسكندرية، بدون ذكر سنة نشر.

راتب، علي محمد وآخرون: قضاء الأمور المستعجلة، الجزء الثاني، بدون طبعة، بدون ذكر دار نشر، بدون ذكر بلد نشر، بدون ذكر سنة نشر.

زغلول، إسكندر سعد: قاضي التنفيذ علما وعملا، بدون طبعة، دار الفكر العربي، بدون ذكر بلد نشر، 1974.

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

سلطان، أنور: الموجز في مصادر الالتزام، بدون طبعة، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1996.

السنهوري، عبد الرزاق أحمد: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء العاشر، في التأمينات الشخصية والعينية، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998.

السنهوري، عبد الرزاق أحمد: الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد الأول، في مصادر الالتزام، دار النهضة العربية، القاهرة، 1981.

سوار، محمد وحيد الدين: شرح القانون المدني الأردني، الحقوق العينية التبعية، بدون طبعة، دار الثقافة، عمان، 1995.

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

شلالا، نزيه نعيم: الحجز التنفيذي، الطبعة الأولى، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2000.

شوشاري، صلاح الدين محمد: الوافي في شرح قانون التنفيذ رقم (36) لسنة 2002 المعدل بالقانون رقم (20) لسنة 2003، الطبعة الأولى، دار وائل، عمان، 2003.

طلبة، أنور: التنفيذ الجبري ومنازعاته الموضوعية والوقفية، بدون طبعة، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 1996.

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

عبد الفتاح، عزمي: نظام قاضي التنفيذ في القانون المصري والمقارن، بدون طبعة، دار النهضة العربية، القاهرة، 1978.

العبودي، عباس: شرح أحكام قانون التنفيذ، بدون طبعة، دار الثقافة، عمان، 2005.

عمر، محمد عبد الخالق: مبادئ التنفيذ، الطبعة الثالثة، دار النهضة العربية، القاهرة، 1977.

عمر، نبيل إسماعيل: التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، بدون طبعة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 1995.

عمر، نبيل إسماعيل، خليل، أحمد، هندي، أحمد: التنفيذ الجبري، بدون طبعة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2004.

عياد، مصطفى عبد الحميد: الوجيز في أصول التنفيذ الجبري وفقا لقانون الإجراء في فلسطين، الطبعة الأولى، بدون ذكر دار نشر، بدون ذكر بلد نشر، 1997.

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

القوتلى، عدنان: التنفيذ أصوله وإجراءاته (مجموعة المحاضرات التي أقيمت على طلاب السنة الرابعة من كلية الحقوق بجامعة دمشق)، بدون طبعة، مطبعة جامعة دمشق، دمشق، 1963.

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

محمد، سيف النصر سليمان: مرجع القاضي والمتقاضى في إشكالات التنفيذ المدنية والتجارية، بدون طبعة، دار محمود، بدون ذكر بلد نشر، 1996.

محمد، محمد نصر: أحكام وقواعد التنفيذ، الطبعة الأولى، دار الراية، عمان، 2012.

مرقس، سليمان: التأمينات العينية في التقنين المدني الجديد، الطبعة الثانية، دار النشر للجامعات المصرية، بدون ذكر بلد نشر، 1959.

مليجي، أحمد: إشكالات التنفيذ ومنازعات التنفيذ الموضوعية في المواد المدنية والتجارية وفقا لقانون المرافعات وآراء الفقه وأحكام النقص، بدون طبعة، بدون ذكر دار نشر، بدون ذكر بلد نشر، بدون ذكر سنة نشر.

المليجي، أسامة أحمد: محاضرات في مادة التنفيذ الجبري (البيع الجبري ومنازعات التنفيذ)، بدون طبعة، مطبعة الأمل، عين شمس، 1990.

المنشاوي، عبد الحميد: إشكالات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، بدون طبعة، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 1995.

المنشاوي، عبد الحميد، مراد، عبد الفتاح: التنفيذ علما وعملا، بدون طبعة، بدون ذكر دار نشر، بدون ذكر بلد نشر، 1995.

النداوي، آدم وهيب: شرح قانون البيئات والإجراء، دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والتشريع والفقه والقضاء العربي والغربي، بدون طبعة، دار الثقافة، عمان، 1998.

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

هاشم، محمود محمد: إجراءات التقاضي والتنفيذ، بدون طبعة، مطابع جامعة الملك سعود، الرياض، بدون ذكر سنة نشر.

هندي، أحمد: الصفة في التنفيذ، بدون طبعة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2000.

هيكل، علي أبو عطية: التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية، بدون طبعة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2008.

والي، فتحي: التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، الطبعة الأولى، مطبعة جامعة القاهرة، القاهرة، 1995.

يونس، محمود مصطفى: نظرية الحلول الإجرائي في إجراءات التقاضي والتنفيذ، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، القاهرة، بدون ذكر سنة نشر.

رسائل الماجستير

عجوة، سائدة أحمد سليمان: آلية انتقال الملكية في الأراضي غير المسجلة في فلسطين (دراسة مقارنة)، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين، 2011.

فقهها، رجاء كمال: التنظيم القانوني للأراضي الأميرية، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين،
2012.

ناصر، سليم رشاد: إشكالات حجز التحفظي في قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية
الفلسطيني (دراسة مقارنة)، جامعة القدس، أبو ديس، فلسطين، 2011.

المجلات

الفتلاوي: صاحب عبيد: التنفيذ العيني لعقود بيع العقارات غير المسجلة، مجلة مؤتة،
المجلد (17)، العدد (8)، الأردن، 2002.

المقابلات

مقابلة مع الأستاذة رجاء فقهها، باحثة قانونية في دائرة الأراضي برام الله، بتاريخ 2013/3/4.
مقابلة مع القاضي رائد عساف، رئيس دائرة التنفيذ في محكمة بداية رام الله، بتاريخ
2013/2/16.

مقابلة مع المحامي عدلي العفوري، مختص في قضايا الأراضي، بتاريخ 2013/2/24.

المواقع الإلكترونية

www.huissier,alhlamontada.net

www.lawjo.net

www.maitreamara.maktoobblog.com

www.mn940.net

**An-najah National University
Faculty of Graduate Studies**

**Problems of Confiscation of the Immovables and
Execution on Their Selling, According to the
Rules of the Palestinian Executive Law**

**By
Du'a Badri Shaheen**

**Supervisors
Dr. Ghasan Khalid**

**This Thesis is Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements of
the Degree of Master of private Law, Faculty of Graduate Studies An-
Najah National University, Nablus, Palestine**

2013

**Problems of Confiscation of the Immovables and Execution on Their
Selling, According to the Rules of the Palestinian Executive Law**

By

Du'a Badri Shaheen

Advisor

Dr. Ghasan Khalid

Abstract

The main idea of this study can be summed up in the problems of confiscation of immovable property according to the Palestinian Procedural Law. The most important problems emerge in the nature of the procedures which the Palestinian lawmaker has asked the lender to follow in order to have the immovable property of his debtor confiscated. These procedures have a lot of complications and difficulties. The lender first has to submit an application for the confiscation of this property to the executive competent judge. Then he has to check with the Lands Administration which will place a confiscation mark on this immovable property upon a request from the competent judge. After that, the property becomes confiscated under the hands of the judiciary. This means that the debtor cannot dispose it and his right to use and exploit is restricted. This includes the confiscation of the produce of the property and confiscation of the lease proceeds in the hands of the tenant and preventing him from paying them to debtor. It also means all the debtors' actions against the lender are non-valid in the procedures statement pertinent to confiscation of immovable property available in the hands of the holder and guarantor and the explanation of the consequences resulting from its confiscation.

The study in addition investigated the execution of the confiscation process of the immovable property in terms of preparing a list of all immovable property. His list includes statements of this property and attachments which the lender has to submit to the legal officer. This last one prepares it. There is also a statement of objections to the list of selling conditions which is submitted by every person who has a legal interest. These objections are either remarks on the list asking for deletion, addition or change or nullification aspects pertinent to form or content. They can also be objections cited in special texts. The study also dwelt on the procedures to be followed when announcing the selling of the immovable property in an auction, and nullification of these procedures. The study, moreover, examined the *demande en distraction de saisie* due to the request for ownership of the confiscated immovable property and nullification of execution procedures which have been taken and have resulted in a court decision, as these selling procedures would become non-existent if the claim is submitted in a proper legal way.

In the conclusion, the researcher highlighted the most important findings. These include the Palestinian lawmaker's taking into account of the debtor's interest. This can be seen in making the selling of property in stages. Another finding is that the Palestinian Procedural Law has not spelled out the procedures pertinent to the confiscation of immovable property available in the hands of the holder. The lawmaker has subjected this available property in the hands of a bondsman to the Immovable Property Law to secure the Jordanian Debt # 46 of 1953.