

## أحكام الحجز التنفيذي على العقار وبيعه بالمزاد العلني في قانون التنفيذ الأردني

أحمد عواد النبيان

وزارة العدل

أنيس منصور المنصور

جامعة العلوم الإسلامية

كلية الشيخ نوح القضاة للشريعة والقانون

(قدم للنشر في ٢٨/٠٥/١٤٣٤هـ؛ وقبل للنشر في ٢٦/١١/١٤٣٤هـ)

**ملخص البحث.** تناولت هذه الدراسة أحكام الحجز التنفيذي على العقار وبيعه بالمزاد العلني، فحجز العقار هو أول خطوة تسبق عملية بيع العقار بالمزاد العلني يقدم بطلب من قبل المحكوم له في محضر التنفيذ لدى دائرة التنفيذ المختصة، يعقبه صدور قرار من رئيس التنفيذ بإيقاع الحجز على العقار وتسطير كتاب حجز إلى دائرة تسجيل الأراضي وبعد أن يتم وضع إشارة الحجز يتم إخطار المحكوم عليه إخطاراً تنفيذياً لتأدية الدين وتوابعه وذلك خلال سبعة أيام تلي تاريخ الإخطار، وبانتهاء مدة الإخطار تشرع دائرة التنفيذ بوضع اليد على العقار. وبعد أن يتم تبليغ المحكوم عليه الإخطار التنفيذي ببيع الأموال غير المنقولة وانقضاء المدة القانونية دون دفع الدين تباشر دائرة التنفيذ إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني بناءً على طلب من الدائن وقرار يصدر من رئيس التنفيذ بهذا الشأن، ليباشر مأمور التنفيذ إجراءات المزايدة وفق الأصول القانونية الواردة في قانون التنفيذ ووفقاً للتسلسل القانوني حتى الوصول إلى الإحالة المؤقتة والقطعية وتسجيل العقار موضوع التنفيذ باسم المحال عليه. وقد بينت هذه الدراسة آثار بيع المال غير المنقول بالمزاد العلني، سواء من خلال المحال عليه أو في مواجهته المشتري المتخلف عن الدفع أو في مواجهته المدين.

### مقدمة

وذلك عبر إعطائه الحق بتأخير البيع بشروط معينة يمكن أن تصل إلى سنة، وكذلك إعطائه الحق باسترداد ملكيته بعد صدور قرار الإحالة.

وتعقيد هذه الإجراءات يساعد على إيصال ثمن العقار إلى أكبر قدر ممكن على أن هذه المبررات لم تعد مقنعة، فالرغبة في حماية الدائن والمدين يمكن تحقيقها

إن النظرة إلى اعتبار الملكية العقارية من أهم عناصر الذمة المالية لا زالت تلقي بظلالها على الأحكام المنظمة لعملية بيع العقار المحجوز، إذ يلاحظ أن المشرع يحاول بقدر الإمكان تأخير النزاع الجبري للملكية المدين مفسحاً المجال أمامه للمحافظة على ملكيته العقارية

هذه الحقوق فرع ولا يتصور حجزها بصورة منفصلة عنه وإذا ورد التامين أو الرهن على عقار وانتقلت ملكية العقار لأي سبب وأراد صاحب التامين الحجز عليه فإنه يحجز عليه تحت يد حائز العقار والأصل أنه لا يصح التنفيذ إلا على الأموال التي تكون مملوكة للمدين ومع ذلك فإنه يجوز نزع ملكية العقار بعد خروجه من ملك المدين إذا كان للدائن رهن أو امتياز عليه يجيز له تتبعه في يد أي إنسان تنتقل إليه ملكية العين وقد يحدث كذلك أن يرهن شخص عقاره تأمينياً للوفاء بدين غيره، فيكون للدائن نزع ملكية هذا العقار المملوك لغير مدينه.

والأصل أن الحجز على العقار يشمل ملكيته الكاملة بكل عناصرها أو سلطاتها ولكن ليس ثمة ما يمنع من الحجز على ملكية الرقبة وحدها أو على المنفعة وحدها، كما أنه ليس ثمة ما يمنع من الحجز على حصة في الشيوخ. وكون العقار مشتركاً بين المدين وغيره ليس مانعاً من التنفيذ عليه فيصح التنفيذ إذاً على الجزء المشاع الذي يوازي حصته في هذا العقار المملوك على الشيوخ.

#### أهمية الدراسة

سبب لنا من خلال تحليل نصوص قانون التنفيذ المنظمة لموضوع البحث الأهمية الكبيرة التي أولاها المشرع لتنظيم إجراءات التنفيذ على العقار ابتداء من تاريخ إيقاع الحجز ولغاية بيع العقار بالمزاد العلني من هنا تأتي أهمية هذه الدراسة لما للعقار من أهمية مادية

بغير حاجة إلى التعقيد باعتباره يؤدي إلى عكس المقصود منه، فهو يرهق المدين لأنه يتحمل في النهاية مصاريف التنفيذ ويعطل مصالحه، والمدين إذا علم أنه سينفذ على عقاره بيسر سيسارع إلى الوفاء بما عليه مما يقلل من حالات نزع الملكية.

وعلى الرغم من قبول فكرة جواز الحجز على العقار، إلا أن إجراءات التنفيذ على العقار دائماً تتميز بالدقة، وذلك لمراعاة أهمية العقارات لملاكها، ولأهميتها في اقتصاد البلاد الأمر الذي يبرر ضرورة حمايتها وحماية أصحاب الحقوق عليها.

والحجز العقاري هو طريق للتنفيذ بمقتضاه توضع عقارات المدين تحت يد القضاء لبيعها بالمزاد العلني لتسديد ديون الحاجزين وتبوع إجراءات الحجز على العقار بالنسبة للعقارات بطبيعتها كالأرضي والمباني والعقارات بالتخصيص وهي المنقولات الموجودة لخدمة العقار والتي لم تنفصل عنه، كالألات المعدة لاستغلال الأرض الزراعية.

من جهة أخرى، تحجز بطريقة الحجز العقاري جميع الحقوق العينية العقارية، كحق الانتفاع وذلك دون حق الاستعمال أو السكنى الذي لا يجوز الحجز على أيهما لأن هذا الحق أو ذاك يمنح لاعتبارات شخصية فهو حق مقصور على صاحبه يستخدمه لحاجته وحاجات أسرته وكذلك تحجز حقوق الرهن والتامين الواقعة على عقار شريطه أن تحجز مع الدين الذي وضعت لضمان تحصيله لأنه أصل في حين أن

كذلك يلاحظ أن المشرع الأردني لم يبين في نص المادة ٧٢/ب من قانون التنفيذ مدى جواز تجزئة العقار الذي يملكه المدين إلى أجزاء يستفاد منها في تحصيل حقوق الدائنين إن كان العقار يقبل التجزئة؟ كذلك يُثار التساؤل فيما إذا كان منع المحامي من الاشتراك بالمزايدة والذي قرره المشرع الأردني في المادة (٨٢) من قانون التنفيذ يشمل المحامي أو الوكيل الذي يزايد بصفته وكيلاً وليس بصفته أصيلاً؟ كما يُثار التساؤل عن مدة تبليغ المدين قرار الإحالة القطعية حيث أغفل المشرع الأردني الإشارة إليها في المادة (٨٧)؟

كما يلاحظ أن المادة (١٠٠) من قانون التنفيذ قد أعطت الحق في الزيادة المدفوعة من قبل المشتري المتخلف للمدين والدائن وأغفل المشرع ذكر حق الدائنين الحاجزين، فما هو الأثر القانوني المترتب على ذلك؟ كما يلاحظ أن المشرع الأردني قد أعطى في المادة (١٠٤) من قانون التنفيذ الحق للمدين باسترداد المال غير المنقول إذا قام بدفع بدل المزداد والرسوم والمصاريف، وهنا نتساءل ماذا لو كانت قيمة بدل المزداد أقل من قيمة الدين؟ أو كانت قيمة بدل المزداد لا تكفي سداد الدين بالإضافة لدين الدائنين الحاجزين؟

#### منهجية الدراسة

سوف نتبع في هذه الدراسة أسلوب المنهج التحليلي للنصوص القانونية مسترشدين في ذات الوقت

ومعنوية، نظراً لكون العقار هو أغلى ما يملكه المدين وأن إجراءات نزع ملكيته تكتنفها الصعوبة والتعقيد، مما يستوجب معالجة النصوص القانونية النازمة للحجز على العقار وبيعه بالمزاد العلني على نحو يسهم في حماية حق الدائن في استيفاء حقه وبنفس الوقت إعطاء المدين الفرصة الملائمة والوقت الكافي لسداد الدين تلافياً لبيع عقاره.

#### مشكلة الدراسة

تشير هذه الدراسة العديد من الإشكاليات والتساؤلات نتيجة غموض وتناقض النصوص القانونية النازمة لإجراءات الحجز التنفيذي على العقار وبيعه بالمزاد العلني من ذلك أن المشرع الأردني لم يراع في المادة ٧١ من قانون التنفيذ الترتيب القانوني لبيع العقار إذ أن معاملة وضع اليد على العقار وتعيين الخبير تأتي كمرحلة سابقة على قرار طرح العقار للبيع بالمزاد العلني، بحيث لا يتم طرح العقار للبيع إلا إذا تمت إجراءات ما قبل البيع بشكل كامل، لما لبيع العقار من أهمية كبيرة وخطورة تستوجب أخذ الحيطة التامة. وهنا يُثار التساؤل فيما إذا كان نص المادة المذكور يتناقض مع نص المادة (٨٠) من قانون التنفيذ والتي تنص على أنه: (يتم تحديد موعد للبيع بعد صدور قرار من الرئيس للمباشرة فيه على أن يدون في المحضر بأن جميع الإجراءات القانونية التي تسبق البيع قد تمت بشكل صحيح)؟

إلى بيعها بالمزايدة العلنية لتسديد ديون الحاجزين والدائنين المشتركين في الحجز من ثمنها " (هندي، ١٩٩٣).

ويشترط في العقار محل التنفيذ أن يكون قابلاً للتعامل عليه وجائزاً ببيع بالمزاد العلني، فإذا لم يكن المال مما يجوز بيعه على استقلال فلا يكون التنفيذ عليه بإجراءات التنفيذ على العقار جائزاً، وتفريعاً على هذا لا يجوز التنفيذ على حق الاستعمال وحق السكنى؛ لأن هذين الحقين من الحقوق غير قابلة للتصرف فيها (النمر، ١٩٨٨).

فحجز العقار هو أول خطوة تسبق عملية بيع العقار بالمزاد العلني بطلب يقدم من قبل المحكوم له في محضر التنفيذ لدى دائرة التنفيذ المختصة ويقرر رئيس التنفيذ إيقاع الحجز على العقار ومن ثم يتم تسطير كتاب حجز إلى دائرة تسجيل الأراضي وهذا ما سنعرضه في الفرع الأول وسنفصل آثار الحجز في الفرع الثاني.

#### الفرع الأول: وضع إشارة الحجز لدى دائرة

##### تسجيل الأراضي

يستطيع أي دائن أن يطلب إيقاع الحجز على أموال مدينه سواء كان دائناً عادياً أو دائناً خاصاً، فالدائن هو الذي يقوم باختيار المال الذي يكون محلاً للحجز من خلال تقديم طلب إلى رئيس دائرة التنفيذ المختصة بمحضر يضم إلى محاضر القضية التنفيذية والذي يقرر إيقاع الحجز على العقار وذلك بعد التأكد

باجتهادات المحاكم وخاصة قرارات محكمه الاستئناف الأردنية.

#### خطة الدراسة

لما كانت إجراءات التنفيذ على العقار تنقسم إلى ثلاث طوائف، الأولى تتعلق بإيقاع الحجز التنفيذي على العقار والثانية تتعلق ببيع العقار بالمزاد العلني والثالثة تتعلق بآثار بيع العقار بالمزاد العلني من هنا سنقسم هذا البحث إلى ثلاثة مباحث على النحو الآتي:

المبحث الأول: إيقاع الحجز التنفيذي على

العقار

المبحث الثاني: بيع العقار بالمزاد العلني

المبحث الثالث: آثار بيع العقار بالمزاد العلني

#### المبحث الأول: إيقاع الحجز

##### التنفيذي على العقار

إن أول إجراء نحو بيع العقار بالمزاد العلني وفقاً لقانون التنفيذ هو إيقاع الحجز على عقار المحكوم عليه ووضع إشارة الحجز على قيد العقار موضوع التنفيذ في السجل العقاري وهذا ما سيتم تناوله في المطلب الأول ليصار بعد ذلك الانتقال إلى وضع اليد على العقار وسوف نخصص له المطلب الثاني ثم نبحت في المطلب الثالث قائمة شروط البيع.

#### المطلب الأول: ضوابط إيقاع الحجز على العقار

يعرف الحجز العقاري بأنه " طريقاً للتنفيذ بمقتضاه توضع عقارات المدين تحت يد القضاء ويصار

ولا يكلف الدائن بطلب القسمة قبل التنفيذ على العقار المشاع ويحل المشتري بالمزاد للجزء المشاع محل الشريك المدين، فيكون مالكاً لنصيبه الشائع كما لو كان هو الشريك الأصلي وله طلب القسمة فيما بعد. (عنبر، ١٩٨٨).

ويتعين العقار محل الحجز بتحديد نوع القطع العقارية التي يراد حجزها ومشتملاتها ومساحتها وحدودها وأرقامها وفقاً للبيانات المدرجة في السجل العقاري، وهذا البيان جوهرى يترتب على إغفاله أو الخطأ فيه بطلان الحجز (أبو الوفاء، ١٩٨٤) إذ إن من مصلحة المدين المحجوز عليه أن يتم تحديد العقار المحجوز تحديداً كافياً كاملاً دون خطأ أو لبس. وبعد أن تتطابق بيانات أوراق الحجز مع حقيقة العقار المحجوز عليه يتم تسطير كتاب إلى دائرة الأراضي والمساحة المختصة يتضمن إيقاع الحجز التنفيذي على العقار، علماً بأن إيقاع الحجز لا يؤدي إلى إخراج ملكية المال غير المنقول من ملك المدين تأسيساً على كون الحجز ما هو إلا مرحلة تمهيدية من مراحل بيع العقار بالمزاد العلني.

هذا ويتم تبليغ قرار الحجز إلى مأمور تسجيل الأراضي الذي تقع ضمن دائرته الأموال غير المنقولة التي تقرر حجزها، ليقوم بوضع إشارة الحجز في السجل المخصص على قيد الأموال غير المنقولة المقرر حجزها ليمنع أي تصرف بهذا المال (القضاة ١٩٩٢).

ومن خلال الأوراق والمستندات امتلاك المدين للعقار المراد إلقاء الحجز على قيده.

والغاية من تسجيل الحجز على صحيفة العقار لدى دائرة التسجيل هو حماية الأغيار الذين يتعاملون مع صاحب العقار المحجوز بعد الحجز، إذ يمكنهم أن يعرفوا وضع العقار والمنازعات الواقعة بشأنه وأن الشراء لهذا العقار من شأنه أن لا يكون نافذاً إذا ما نفذ على العقار في النهاية وبيع بالمزاد العلني. (القضاة، ١٩٩٢).

ولا يعد العقار المشترك بين المدين وغيره مانعاً من التنفيذ عليه، بل يتم التنفيذ على الجزء المشاع<sup>(١)</sup>

(١) بهذا الخصوص، قضت محكمته الاستئناف بأنه: (وفي ردنا على السبب الرابع من أسباب الاستئناف والذي يدعي فيه المستأنف أن إجراءات وضع اليد مخالفة للقانون والأصول تجد المحكمة أن الحجز قد تم على حصة المستأنف في قطعة الأرض رقم (١٠٥١) حوض (٩) برقع بينما ورد في محضر وضع اليد أن رقم قطعة الأرض هو (١٠٥٤) حوض ٩ برقع وورد بتقرير الخبرة أن رقم قطعة الأرض هو (١٠٥١) ٩ برقع، كما أن الخبير قام بتقدير كامل قيمة قطعة الأرض موضوع الدعوى على الرغم من أن الحجز على حصة المستأنف فقط وهو يملك حصة من أصل حصتين من قطعة الأرض رقم (١٠٥١) حوض ٩ برقع مما يعني أن وضع اليد وتقرير الخبرة جاء بصورة مخالفة للقانون وسبب الاستئناف يرد على القرار المستأنف من هذه الناحية فقط. لذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر قبول الاستئناف موضوعاً وفسخ القرار المستأنف وإعادة الأوراق لمصدرها للسير بالدعوى وفق ما بينا في ردنا على السبب الرابع من أسباب الاستئناف). قرار محكمته استئناف عمان رقم (٢٠١١/٧٠٧٥)، تاريخ ٢٠١١/٣/١٠، منشورات عدالة.

واجب التنفيذ ولو لم تكن مسجلة في دوائر التسجيل على أن تراعى الشروط التالية:

١- أن يطلب المحكوم له إلى دائرة تسجيل الأراضي تسجيل الأموال غير المنقولة باسم المحكوم عليه.

٢- أن يقيد مدير تسجيل الأراضي الطلب في سجل خاص بشرط أن يبرز المحكوم له صورة مصدقة عن الحكم الذي بيده أو السند أو أي بينة أخرى قد يطلبها مدير تسجيل الأراضي مع دفع جميع الرسوم المترتبة على ذلك.

٣- أن يجري التحقيق في تصرف المحكوم عليه بالصورة المعينة في القوانين والأنظمة المتعلقة بمعاملات التسجيل الجديدة.

من خلال نص المادة المذكور يستطيع الدائن التنفيذ على ما سيؤول للمدين من أموال غير منقولة مسجلة باسم مورث المدين، ويعطي قانون التنفيذ الصلاحية للدائن بطلب يقدم لرئيس التنفيذ بتوجيه كتاب إلى دائرة تسجيل الأراضي للسير بإجراءات تسجيل حصة المدين في العقار العائد لمورث المدين وبحسب حصته الإرثية المقررة من قبل المحكمة الشرعية المختصة.

من جهة أخرى، لم يبين المشرع في إجراءات الحجز ضرورة بيان وصف العقار المقرر حجزه وبيان موقعه ومساحته وحدوده. (القضاة، ١٩٩٢).

ونرى بأن وصف العقار ومساحته وحدوده ترد في محضر وضع اليد على العقار أثناء انتقال مأمور

وقد نصت على ذلك المادة (٧٠/أ) من قانون التنفيذ<sup>(٢)</sup> والتي جاء بها: (ينفذ الحجز على العقار بتسجيل الحجز في سجل الأموال غير المنقولة في دائرة تسجيل الأراضي).

وعندما تتسلم مديريه الأراضي المختصة كتاب الحجز يتحتم عليها الرجوع إلى قيد العقار المذكور في سجلاتها، فإذا وجدت أن العقار المقرر حجزه مسجل في قيودها باسم المدين يتحتم عليها في هذه الحالة القيام بما يلي:

١- التأشير في سجل الحجز عن الحجز المقرر وتسلسل العقار المطلوب حجزه والتفاصيل الخاصة بطلب الحجز وتاريخ وروده مع وضع رقم تسلسل هذا الحجز.

٢- يؤشر رقم الحجز وتاريخه ورقم سجل الحجز في صحيفة العقار.

٣- إعلام دائرة التنفيذ بأنها وضعت إشارة الحجز على قيد العقار المقرر حجزه.

على أنه يجوز حجز وبيع الأموال غير المنقولة العائدة للمدين غير المسجلة في مديرية تسجيل الأراضي المختصة وذلك ضمن شروط حددها المشرع في الفقرة (ب) من المادة (٧٠) والتي نصت: (يجوز حجز أموال المحكوم عليه غير المنقولة الجائز حجزها قانوناً وبيعها وفاء لدين محكوم به أو مربوط بسند

(٢) قانون التنفيذ رقم ٢٥ لسنة ٢٠٠٧، منشور على الصفحة ٢٢٦٢ من عدد الجريدة الرسمية رقم ٤٨٢١ بتاريخ ١٦/٤/٢٠٠٧.

الحجز على الأموال غير المنقولة عدة آثار تتمثل فيما يلي:

**أولاً: منع المدين (المحكوم عليه) التصرف**

**بالعقار:** يقصد بالتصرفات المنوعة هنا ما يتعارض منها مع الغاية من الحجز فلا تعتبر نافذة تجاه الحاجز وباقي الدائنين المشتركين في الحجز وأصحاب التأمينات الخاصة على العقارات المسجلة قبل الحجز. (القضاة، ١٩٩٢). وقاعدة عدم سريان تصرفات المنفذ عليه تشمل البيع، وجميع التصرفات الناقلة للملكية وإفراز العقار وإنشاء أي حق عيني عليه، ومثال ذلك الهبة والمقايضة والوقف، كما أن التصرف يتناول في معناه الرهن والتأمين والانتفاع، لأن من شأن جميع هذه التصرفات أن تنقص من قيمة العقار وتبعد الراغبين فيه عن الشراء (عمر، ١٩٩٧).

فهذه القاعدة على سائر تصرفات المحجوز عليه سواء كان مديناً أو كفيلاً أو حائزاً للعقار ما دامت هذه التصرفات من شأنها إخراج المال محل التنفيذ من ملك المحجوز عليه أو ترتيب حق عليه بما يتعارض مع الغاية من الحجز (والي، ١٩٨٩)، لكون رعاية حق الدائن الحاجز تقتضي ألا تكون هذه التصرفات نافذة بحقه، وإلا لانعدم كل معنى للحجز. (جميعي، ١٩٩١).

من جهة أخرى، يعتبر التصرف فيما بين المنفذ عليه والغير والذي بمقتضاه تم التصرف في المال المحجوز صحيحاً شكلاً وموضوعاً وإن كان فيه مخالفة للقواعد العامة في التنفيذ على العقار، وبالتالي يكون الأثر

التنفيذ مع الخبير المنتخب وهي مرحلة لاحقة للحجز وبالتالي لا ضرر من عدم ذكر أوصاف العقار في قرار الحجز.

ومن الجدير بالذكر أنه يشترط أن يكون العقار مسجلاً؛ لأن الملكية في العقار لا تنتقل في التشريع الأردني إلا بالتسجيل. أما في بعض القوانين العربية ومنها قانون المرافعات المصري، فإن إجراء وضع إشارة الحجز على العقار يسبقه تنبيه للمدين بنزع الملكية حيث يتم حجز العقار بالقيام بعمل قانوني مركب يتكون من عنصرين:

تنبيه بنزع الملكية يعلن إلى المدين ثم تسجيل هذا التنبيه في مكتب الشهر العقاري وكل عنصر من هذين العنصرين وحده لا يعتبر جزءاً بالتنبيه وحده لا يترتب آثار الحجز والتسجيل الذي لا يسبقه تنبيه صحيح لا يكفي أيضاً لترتيب هذه الآثار. (والي، ١٩٨٩).

وتنبيه نزع الملكية هو ورقه من أوراق المحضرين يوجهها الدائن إلى المدين وتعلن هذه على يد محضر لشخص المدين أو في موطنه. وإذا كان العقار مملوكاً لأكثر من مدين يجب إعلان التنبيه إلى كل واحد منهم وإلا كان الإعلان باطلاً. (عبد الفتاح ١٩٨٣)

**الفرع الثاني: آثار وضع إشارة الحجز**

إن الدائن منذ تسجيل حجزه في السجل العقاري أو اشتراكه بالحجز، يصبح طرفاً في القضية التنفيذية، كما يصبح طرفاً كذلك كل صاحب حق عيني أو دائن مسجل منذ إبلاغه أحد إجراءاتها (هندي، ١٩٩٣). وعليه فإنه يترتب على وضع إشارة

الحق (والي، ١٩٨٩). وللمدين الحق في استعمال العقار واستغلاله كما يشاء شريطة أن لا يترتب على هذا الاستعمال تخريب المال أو نقصان قيمته ويظل هذا المال داخلاً في ضمانه العام جائزاً الحجز عليه لصالح دائنين آخرين (عمر، ١٩٩٧).

ويمتنع على مالك العقار أن يتصرف في ملكه بعد وضع إشارة الحجز عليه لتعارض هذا التصرف مع الغاية التي من أجلها تم تنفيذ الحجز. (الكيلاني، ٢٠١٠).

**ثالثاً: حقوق والتزامات المستأجرين:** يتوجب على المستأجر للعقار المحجوز دفع الأجرة في صندوق دائرة التنفيذ ولحساب القضية التنفيذية، ويقتصر هذا الأثر على الأجرة المستحقة عن المدة التي يتبلغ المستأجر إخطاراً بحجز ما تحت يده من أجور وامتناعه عن دفع الأجرة إلى المدين وأن يقوم بإيداعها في صندوق دائرة التنفيذ (شوشواري، ٢٠٠٩).

وقد نصت المادة (٧٥) من قانون التنفيذ على ذلك حيث جاء فيها: ( إذا كان العقار مؤجراً فعلى المستأجر بعد تبليغه الإخطار بحجز ما تحت يده من أجور وامتناعه عن دفع الأجرة إلى المدين، أن يقوم بإيداعها في صندوق الدائرة).

ومن الجدير بالذكر أنه إذا كانت عقود الإيجار بعد تاريخ وضع اليد فتبقى هذه العقود سارية المفعول إلى اليوم الذي يتم فيه تسليم المال غير المنقول إلى المحال عليه، أما إذا كانت عقود الإيجار ثابتة التاريخ في وقت

المرتب على ذلك هو عدم الاعتداد بآثار التصرف، أن أنه لا يترتب البطلان لانتفاء سببه. (خليل، ٢٠٠٦).

ويترتب على تسجيل الحجز اعتبار العقار محجوزاً، ولما كان الحجز لا يترتب عليه خروج المال المحجوز من ملكية المدين، فإن المدين يظل محتفظاً بملكية العقار ولكن الحجز يؤثر في عناصر أو سلطات حق الملكية، وهي التصرف والاستعمال والاستغلال. (أبو الوفا، ١٩٨٤).

من جهة أخرى فإن قاعدة عدم سريان التصرف هي قاعدة مقررة لحماية أشخاص معينين، وبالتالي لا يجوز لغيرهم التمسك بها وبناءً على ذلك فإذا قام المحجوز عليه ببيع العقار المحجوز ثم رفع الحجز لأي سبب فلا يستطيع البائع أو المشتري التمسك بهذه القاعدة للتهرب من بعض آثار البيع لأنها لم تقرر لصالحهما (خليل، ٢٠٠٦).

ولابد من الإشارة أخيراً إلى أن الأعمال غير النافذة من تصرفات المدين والتي تمت أثناء الحجز تصبح نافذة إذا زال الحجز لأي سبب يتعلق ببطلانه أو بإلغائه وتعتبر تلك الأعمال نافذة من تاريخ إجرائها وليس من تاريخ زوال الحجز<sup>(٣)</sup>.

**ثانياً: تقييد حق المدين في استعمال العقار واستغلاله والتصرف فيه:** إن مجرد وضع إشارة الحجز لا يؤدي إلى إخراج المال المحجوز من ملك المحجوز عليه، فيبقى مالاً له أو يبقى حقه عليه أياً كان هذا

(٣) خليل: أحمد، مرجع سابق، ص ٤١٦.

الإيجار المبرمة بأقل من أجر المثل أو لمدة أكثر من المدة المعقولة، فإنه لا يسري في حق الدائنين والراسي عليه المزداد إلا إذا كان ثابت التاريخ قبل التسجيل (جمعي، ١٩٩١) وذلك لحماية حقوق الدائن وباقي الدائنين الحاجزين.

رابعاً: اعتبار المدين حارساً: نصت المادة (٧٣)

من قانون التنفيذ على: ( يترتب على معاملة وضع اليد اعتبار المدين حارساً للعقار إلى أن يتم البيع ما لم يقرر الرئيس عزله من الحراسة أو تحديد سلطته).

ومن الجدير بالذكر أن المشرع الأردني اعتبر المدين حارساً للعقار بعد إجراء معاملة وضع اليد بخلاف ما ذهب إليه بعض التشريعات الأخرى والتي اعتبرت المدين حارساً للعقار بمجرد حجز العقار وتسجيل التنييه .

ونرى هنا أنه كان يتوجب على المشرع الأردني اعتبار المدين حارساً قضائياً للعقار بمجرد وضع إشارة الحجز في سجل الأموال غير المنقولة في دائرة تسجيل الأراضي وذلك خشية من قيام المدين بأي عمل يؤثر

وضع إشارة الحجز، فتسري هذه العقود بحق الحاجزين والدائنين والمحال عليه للعقار (القضاء، ١٩٩٢). وتعتبر عقود الإيجار المبرمة قبل تسجيل الحجز سارية في حق جميع الحاجزين ومن في مركزهم لأنه وقت إبرام هذه العقود لم يكن العقار مثقلاً بأي حجز (عمر ١٩٩١) وهذا ما استقر عليه القضاء الأردني<sup>(٤)</sup>. أما عقود

(٤) بهذا الخصوص، قضت محكمته الاستئناف بأنه: (وفي الرد على أسباب الاستئناف المنصبة على تخطيطه رئيس التنفيذ لرفضه طلب المستأنف بعدم الإخلاء لكونه مستأجر بموجب عقد إيجار أصولي ومنظم بتاريخ سابق على إقامة الدعوى موضوع القضية التنفيذية. وفي ذلك نجد أن الجهة المستأنفة تشغل المخزنين المقامين على قطعة الأرض رقم ٥٣ المحالة على المزايدين والتي تقر تسجيلها بأسمائهما لدى دائرة الراضي وإن الجهة المستأنفة تشغل هذه المخازن بتاريخ ثابت وسابق على إقامة الدعوى وإجراءات التنفيذ وبموجب عقد إجارة صحيح. وبالرجوع إلى أحكام المادة العاشرة من قانون تقسيم الأموال غير المنقولة المشتركة نجد أنها نصت على ما يلي: ( أ - في جميع الأحوال التي يتم فيها بيع وفراغ المال غير المنقول أو أي حصة فيه إلى غير الشركاء بموجب أحكام هذا القانون فإن كل شريك لم يتقدم للشراء يعتبر أنه اسقط حقه في المطالبة بالشفعة أو الرجحان. ب - إذا ظهرت أي ممانعة في تسليم المحل المباع على الوجه المبين في هذا القانون إلى مشتريه يقوم مأمور الإجراء بتخليته وتسليمه ) .وحيث نجد من خلال هذا النص أنه يعالج مسألة الممانعة التي يديها أي من الشركاء في تسليم المحل المباع على مشتريه . وحيث نجد أن عقد الإجارة المقدم من الجهة المستأنفة مبرم قبل إقامة الدعوى موضوع إزالة الشيوخ ومن المالك الأصلي للعقار، ومسجل لدى أمانة عمان الكبرى، فإن يد الجهة المستأنفة على المخزنين موضوع الطلب تكون يد مشروعة ويبقى من حقه إشغال العقار المأجور بالشروط والكيفية الواردة في عقد الإجارة وبذات =

=الوقت فإن كافة حقوق المؤجر الأصلي تنتقل إلى المالك الجديد وبذات الشروط الواردة في عقد الإجارة وخاصة أن المالك الجديد على علم وإطلاع بواقعة الإجارة من خلال تقرير وضع اليد وإعلان عرض العقار بالمزاد بالصحف اليومية. وبما أن قرار رئيس التنفيذ المتضمن إخلاء الجهة المستأنفة للعقار موضوع الطلب جاء في غير محله مما يستوجب معه فسخ هذا القرار). قرار محكمته استئناف عمان رقم (٢٠١٠/٧٠٣٢). تاريخ ٢٠١٠/٢/١٤ - منشورات عدالة .

١- بيان نوع السند التنفيذي وتاريخه ومقدار الدين المطلوب.

٢- وصف العقار مع بيان موقعه ومساحته وحدوده ورقمه ومنطقته العقارية .

٣- تعيين موطن مختار للدائن المباشر للإجراءات في البلدة التي يقع فيها مقر الدائرة .

٤- إن العقار سيباع جبراً إذا امتنع عن دفع الدين خلال سبعة أيام تلي تاريخ الإخطار.

وبعد أن يتم تسجيل الحجز في دائرة تسجيل الأراضي ووفقاً لنص المادة (٧٠ ج) من قانون التنفيذ<sup>(٥)</sup> يبلغ المدين إخطاراً ما قبل البيع يتضمن أوصاف العقار لمراجعة دائرة التنفيذ لدفع قيمة الدين خلال أسبوع من التبليغ وإلا ستباشر دائرة التنفيذ إجراءات البيع على العقار المحجوز عليه.

وقد أراد المشرع بذلك تنبيه المدين وإفساح المجال أمامه ليتدبر أمره ويتدارك ما يسدّد به دينه إن شاء إنقاذ أمواله (العبودي، ٢٠٠٥) من البيع من جهة وتمكينه وغيره من الاعتراض على الحجز إن كان للاعتراض محل .

ونرى أن المشرع الأردني في البند (٤) من المادة المذكورة قد فاتته أن التنفيذ لا يكون دائماً لتحصيل دين وإنما قد يكون لأمر أخرى كما لو كان التنفيذ لإزالة

(٥) تنص المادة (٧٠ ج / ٤) من قانون التنفيذ: (إن العقار سيباع جبراً إذا امتنع عن دفع الدين خلال سبعة أيام تلي تاريخ الإخطار).

على قيمة العقار الاقتصادية والقيام بأي عمل أو تصرف يؤثر على حقوق الحاجز.

### المطلب الثاني: وضع اليد على العقار

بعد أن يتم وضع إشارة الحجز على أموال المحكوم عليه غير المنقولة لدى دائرة تسجيل الأراضي يخطر المحكوم عليه إخطاراً تنفيذياً لتأدية الدين وتوابعه وذلك خلال سبعة أيام تلي تاريخ الإخطار وبانتهاء مدة الإخطار تشرع دائرة التنفيذ بوضع اليد على العقار، وحيث إن قانون التنفيذ قد أوجب تبليغ المحكوم عليه إخطاراً ببيع الأموال غير المنقولة ومن ثم البدء بمعاملة وضع اليد، لذا سنتناول في الفرع الأول إخطار المدين ببيع الأموال غير المنقولة وفي الفرع الثاني إجراءات وضع اليد على العقار .

#### الفرع الأول: إخطار المدين ببيع العقار

يبلغ المدين إخطاراً تنفيذياً مدته أسبوع بلزوم دفع المبلغ المحكوم به، بحيث إن لم يتم الالتزام بذلك خلال الفترة المحددة في الإخطار تباشر دائرة التنفيذ بناءً على طلب يقدمه المحكوم له (طالب التنفيذ) بإجراء معاملة وضع اليد.

ولقد نصت المادة (٧٠ ج) من قانون التنفيذ الأردني على مجموعة من البيانات يجب ذكرها في التبليغ، حيث جاء فيها ما يلي: (بعد إتمام الإجراءات المنصوص عليها في الفقرتين (أ) و (ب) من هذه المادة يبلغ المدين إخطاراً يتضمن ما يلي:

إجراء معاملة وضع اليد لتأدية الدين وتوابعه وذلك للأسباب الآتية:

١- إن تبليغ المحكوم عليه بعد وضع اليد على العقار وتحديد أوصافه وتقدير قيمته من قبل خبير منتخب يساعد في جعل الإخطار الموجه إلى المدين يشتمل على المعلومات الدقيقة عن العقار المراد بيعه، كون عمليه وضع اليد على العقار بالاستعانة بالخبراء المختصين في مجال المساحة والتقدير يعطي المعلومات الوافية عن العقار ولكي يكون للمدين الحق في الاعتراض على التقدير وكذلك الحق في استئناف القرار الصادر من رئيس التنفيذ بهذا الخصوص.

٢- إنه بمجرد تسجيل القضية التنفيذية يتم تسطير إخطاراً تنفيذياً للمدين مدته سبعة أيام، بحيث يحق للمدين تقديم الاعتراض على الدين أو عرض

الشيوع عن عقار وبالتالي فإن المدين في هذه الحالة ليس محكوماً بدين لكي يتم إخطاره بدفع الدين خلال سبعة أيام، فإذا تم إخطاره على تلك الصورة فإن الإخطار ينافي حقيقة التنفيذ.

فتبليغ المدين إخطاراً لما قبل بيع الأموال غير المنقولة وفقاً لنص المادة (٧٠) قد جاء قبل معاملة وضع اليد<sup>(٦)</sup> وأن من الصواب أن يتم تبليغ المدين بعد

(٦) بهذا الخصوص، قضت محكمته الاستئناف بأنه ("من حيث الموضوع: نجد أن المحكوم له كان قد طرح للتنفيذ بهذه القضية إعلام الحكم رقم (٢٠٠٩/٣٨٠) بداية حقوق شرق عمان والقاضي بإلزام المحكوم عليه بدفع مبلغ (٤٥١٢٠) خمسه وأربعون ألف ومائه وعشرون ديناراً للمدعي بمواجهة المحكوم عليه والكفيلان. وبعد السير بإجراءات التنفيذ وبتاريخ ٢٩/٥/٢٠١١ صدر عن رئيس التنفيذ قراراً يقضي بإثابة دائرة تنفيذ محكمة صلح ناعور بوضع اليد على قطعة الأرض رقم (٦٩) حوض رقم (٢) وقطعة الأرض (١٩٤) حوض رقم (٨) من أراضي ناعور، وتسطير الكتب اللازمة بذلك. لم يلق القرار المذكور سائفاً قبولا لدى المستأنفة فطعن به لدى محكمتنا للأسباب الواردة بلائحة استئنافه. وفي ردنا على السبب الأول من أسباب الاستئناف والذي مفاده مخالفة رئيس التنفيذ لإحكام المادة (٧٠/ج) من قانون التنفيذ. نجد إن الفقرة (ج) من المادة (٧٠) من قانون التنفيذ أوجبت على دائرة التنفيذ وبعد إتمام الإجراءات المنصوص عليها في الفقرتين (أ) و(ب) من ذات المادة تبليغ المدين إخطاراً يتضمن ما يلي: بيان نوع السند التنفيذي وتاريخه ومقدار الدين المطلوب. وصف العقار مع بيان موقعه ومساحته وحدوده ورقمه ومنطقته العقارية. تعيين موطن مختار للدائن المباشر للإجراءات في البلدة التي يقع فيها مقر الدائرة. إن العقار سيباع جبراً إذا امتنع عن دفع الدين خلال سبعة أيام=

=تلي تاريخ الإخطار. وبعد انقضاء المدة المحددة في المادة (٧٠) من قانون التنفيذ يقرر رئيس التنفيذ وبناء على طلب ذوي الشأن طرح العقار بالمزاد العلني ويقوم مأمور التنفيذ بوضع اليد على العقار مستعيناً بخبير أو أكثر يسميه الرئيس وفق ما تقضي به المادة (٧١) من قانون التنفيذ. وعليه ولما كان يتوجب على دائرة التنفيذ تبليغ المدين إخطاراً قبل وضع اليد وطرح العقار للبيع بالمزاد العلني وكانت دائرة تنفيذ شرق عمان قد أنابت دائرة تنفيذ محكمة صلح ناعور قبل تبليغ المدين إخطاراً ما قبل البيع فإن دائرة التنفيذ تكون قد خالفت إحكام المادة (٧٠) من قانون التنفيذ وأن سبب الاستئناف هذا يرد على القرار المستأنف ويتوجب فسحه". قرار محكمته استئناف عمان رقم (٢٠١١/٢٦٨١٨)، تاريخ ١٧/٧/٢٠١١، منشورات مركز عدالة.

التسوية<sup>(٧)</sup> وبالتالي فإن إخطار المدين إخطار بيع الأموال غير المنقولة بعد وضع الحجز على العقار مباشرة لا يحقق الغاية من التبليغ بل يتوجب وضع اليد ومن ثم تبليغ المدين بذلك.

### الفرع الثاني: وضع اليد على العقار

تنص المادة (٧١) من قانون التنفيذ على ما يلي: (يقرر الرئيس بعد انقضاء الموعد المحدد في المادة (٧٠) من هذا القانون وبناء على طلب أي من ذوي الشأن أو المحكوم عليه طرح العقار بالمزاد العلني ويقوم المأمور بوضع اليد على العقار مستعينا بخبير أو أكثر يسميه الرئيس). من خلال هذا النص يتبين لنا أن وضع اليد على العقار هي من مهام مأمور التنفيذ والذي بدوره ينتقل إلى موقع العقار يرافقه الخبير المعين من قبل رئيس التنفيذ لغايات تحديد الوصف الدقيق للعقار موضوع التنفيذ وتنظيم محضر بذلك يضم إلى محاضر القضية التنفيذية وان هذا الأمر من الأمور الواجب اتباعها وفقاً لقانون التنفيذ<sup>(٨)</sup>.

(٧) المادة (٢٢) من قانون التنفيذ الأردني.

(٨) بهذا الخصوص، قضت محكمة الاستئناف بأنه: ("وفي ردنا على أسباب الطعن والتي محصلتها النعي على قرار رئيس التنفيذ بالخطأ لمخالفته للقانون والأصول ومن عدم تطبيقه لأحكام المادتين ٧١ و٧٢ من قانون التنفيذ مما يستوجب إعلان بطلان إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني. وفي ذلك نجد إن المادة ٧١ من قانون التنفيذ قد نصت على "يقوم الدائن بعد انقضاء الموعد المحدد في المادة ٧٠ من هذا القانون وبناء على طلب أي من ذوي الشأن أو المحكوم عليه طرح العقار بالمزاد العلني ويقوم المأمور =

=وضع اليد على العقار مستعينا بخبير أو أكثر يسميه الرئيس". ونصت المادة ١/٧٢ على "ينتقل المأمور مع الخبير إلى مكان العقار لتقدير قيمته ووضع اليد عليه وتنظيم محضر بذلك". ونصت المادة ١٣/٣/أ من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للمدين رقم ٤٦ لسنة ١٩٥٣ المعدل على "إذا لم يؤد الدين خلال المدة المذكورة في الفقرة (أ) من هذه المادة أو المدة المذكورة في الفقرة منها يقرر رئيس التنفيذ وضع اليد على المال المطلوب بيعه ويتم وصف هذا المال وتقدير قيمته بواسطة لجنة من ثلاثة خبراء يشكلها لهذا الغرض". وبالتالي فإن عدم إلزامية مأمور التنفيذ بالانتقال لوضع اليد مع الخبراء يستند في النص المعدل على الأثر الفوري المباشر الذي يتضمن الإجراءات السابقة لوضع العقار تأميناً للمدين والتي يقوم بها موظف مختص وفقاً لأحكام المادة ٥ من القانون المعدل رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ النافذ بتاريخ ٢٠٠٩/٣/١. أما بخصوص قانون التنفيذ رقم ٢٥ لسنة ٢٠٠٧ لم يرد فيه الخطوات اللازمة السابقة لوضع العقار تأميناً للمدين وفقاً لما هو وارد عليه النص بالمادة ١٣/٣/أ من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للمدين باعتبار أن قانون التنفيذ يتضمن تنفيذ سندات الدين على العقار باعتبارها من السندات القابلة للتنفيذ اقتضاء لحق محقق الوجود أو موعوداً به معين المقدار وحال الداء استناداً للمادة (٦) من قانون التنفيذ ورسم المشرع الطريقة الخاصة بإجراءات وضع اليد عليه سناً للمادة ٧١ من قانون التنفيذ والتي من ضمنها انتقال مأمور التنفيذ مع الخبراء على مكان العقار لتقدير قيمته ووضع اليد عليه وتنظيم محضر بذلك مع بيان قيمة العقار ومساحته وحدوده، وأوصافه وقيمه المقدرة وبيان ما إذا كان المدين ساكناً فيه أو أنه مشغول من الغير واسمه ومستنده للإشغال. وحيث أننا نجد أن إجراءات وضع اليد على العقار محل الرهن لم يكن بانتقال مأمور التنفيذ مع الخبراء استناداً لتاريخ تنظيم السندات محل التنفيذ والتي توجب المادة ٧٢ من قانون التنفيذ انتقاله معهم ليجعل من إجراءات وضع اليد التي تمت في هذه الدعوى التنفيذية مخالفة للقانون =

ويلاحظ أن المشرع الأردني لم يراع الترتيب القانوني لبيع العقار، حيث نص في المادة (٧١) من قانون التنفيذ على أنه: (يقرر الرئيس بعد انقضاء الموعد المحدد في المادة (٧٠) من هذا القانون وبناء على طلب أي من ذوي الشأن أو المحكوم عليه طرح العقار بالمزاد العلني ويقوم المأمور بوضع اليد على العقار مستعينا بخبير أو أكثر يسميه الرئيس).

فمعاملة وضع اليد على العقار وتعيين الخبير تأتي في مرحلة سابقة على قرار طرح العقار للبيع بالمزاد العلني، بحيث لا يتم طرح العقار للبيع إلا إذا تمت إجراءات ما قبل البيع بشكل كامل لما لبيع العقار من أهمية تستوجب أخذ الحيطة التامة، إضافةً إلى تناقض نص المادة المذكورة مع نص المادة (٨٠) من قانون التنفيذ<sup>(٩)</sup> التي أوجبت أن يصدر قرار رئيس التنفيذ بالبيع بعد أن تتم جميع الإجراءات القانونية التي تسبق البيع بشكل صحيح.

من جهة أخرى يلاحظ أن المشرع الأردني قد أغفل في المادة ٧٢/ب من قانون التنفيذ معالجة فيما إذا كان بالإمكان فصل العقار الذي يسكنه المدين إلى أجزاء يمكن الاستفادة منها منفصلة، وذلك لأن نص

ونصت المادة (٧٢ / أ) من قانون التنفيذ على أنه: (ينتقل المأمور مع الخبير إلى مكان العقار لتقدير قيمته ووضع اليد عليه وتنظيم محضر بذلك). بينما الفقرة (ب) من ذات المادة، تحدثت عن محضر وضع اليد وما يتوجب تدوينه في المحضر حيث نصت: (يجب أن يشمل المحضر على رقم العقار ومساحته وحدوده وأوصافه وقيمه المقدرة وبيان ما إذا كان المدين ساكناً فيه أو أنه مشغول من الغير واسمه ومستنده في الإشغال).

ونرى أن المادة (٧٢ / ب) قد أوردت مشتملات محضر وضع اليد من حيث أوصاف العقار ورقمه ومساحته وحدوده وقيمه المقدرة، علماً بأن تقدير العقار لا يتم بلحظة كتابة محضر وضع اليد، بل يحتاج إلى الوقت الكافي والحسابات الدقيقة، وقد يحتاج إلى بذل الجهد الكافي من الخبير المنتخب لغايات تحديد قيمة العقار بشكل قريب من الواقع ويحتاج إلى سؤال المجاورين للعقار للوصول إلى التقدير الصحيح.

= ويتوجب إبطالها وتكون أسباب الاستئناف واقعة في محلها. وعليه وسنداً لما تقدم نقرر قبول الاستئناف موضوعاً وفسخ القرار المستأنف وإعادة الأوراق لمصدرها للسير بالتنفيذ وفقاً لما بيناه من إجراءات وضع اليد حسب الأصول من حيث تطبيق المادة ٧٢ من قانون التنفيذ حسب الأصول". قرار محكمه استئناف عمان رقم (٢٠١٠/١٥٥٣١)، تاريخ ٢٠١٠/٤/١٤، منشورات مركز عدالة.

(٩) تنص المادة (٨٠) من قانون التنفيذ: (يتم تحديد موعد للبيع بعد صدور قرار من الرئيس للمباشرة فيه على إن يدون في المحضر بان جميع الإجراءات القانونية التي تسبق البيع قد تمت بشكل صحيح).

الحراسة أو تحديد سلطته، على خلاف بعض التشريعات العربية التي اعتبرت المدين حارساً قضائياً للعقار من تاريخ وضع إشارة الحجز على قيد العقار في دائرة التسجيل المختصة.

وهذا الحكم الذي نصت عليه المادة (٧٣) من قانون التنفيذ أفضل من الحكم السابق الذي نصت عليه المادة (٨٤) من قانون الإجراء الملغى في ضمان حقوق الدائنين الحاجزين ذلك أن قانون الإجراء لا يحمل المدين أية مسؤولية عند قيامه بعمل يؤدي إلى نقصان قيمته سوى قيام رئيس التنفيذ بلزوم تخليته من هذا العقار. (العبودي، ٢٠٠٥).

ولقد أعطى قانون التنفيذ الأردني في المادة (٧٤/ أ) الحق للدائن بأن يطلب من رئيس التنفيذ تعيين حارس قضائي وأن يفوضه في حصاد المحصولات وجني الثمار وبيعها.

من جهة أخرى لا بد من الإشارة إلى أن معاملة وضع اليد يجب أن تتم من خلال دائرة التنفيذ التي يقع ضمن اختصاصها موقع العقار المحجوز وذلك تحت طائلة بطلان إجراءات التنفيذ.

وإذا كان الحجز يشمل عدة عقارات موجودة جميعها في منطقته دائرة تنفيذ واحدة يجري تنظيم محضر واحد بشأنها، وإذا كانت العقارات موجودة في مناطق دوائر مختلفة فإنه يصار إنابة كل دائرة يوجد في منطقتها أحد العقارات وتقوم هذه الدوائر بعد تنظيم المحاضر بإعادتها إلى الدائرة المنبئة (حيدر، ١٩٦٦).

المادة (٢٨) من قانون التنفيذ<sup>(١٠)</sup> قد نص على عدم جواز بيع بيت سكن المدين وبالتالي إذا كان بيت سكن المدين يمكن تجزئته كما لو كان يسكن في بيت شاسع وعلى أرض واسعة، فإنه يتوجب في هذه الحالة، ولحماية حق الدائن في استيفاء حقه، أن يتضمن تقرير الخبرة الملازم لمعاملة وضع اليد إمكانية فصل عقار المدين لأجزاء ما أمكن ذلك لكي يتمكن الدائن وبقية الحاجزين من التنفيذ على عقار المدين واستيفاء الدين وبذات الوقت إبقاء جزء من العقار بيتاً لسكن المدين ومن يعيلهم من هنا نرى ضرورة النص في قانون التنفيذ على إعطاء الصلاحية لرئيس التنفيذ لتحديد ذلك ومنحه صلاحية إصدار قرار موجه إلى دائرة تسجيل الأراضي لفرز العقار ما أمكن ذلك. والغاية من معاملته وضع اليد، تعيين العقار والحقوق المتعلقة به وقت وضع اليد عليه، حتى يعرف من يرغب في شرائه كل ما يريد معرفته عن العقار المذكور، وكل ما له تأثير في القيمة بمجرد اطلاعه على محضر وضع اليد.

وقد اعتبر المشرع الأردني في المادة ٧٣ من قانون التنفيذ المدين حارساً للعقار ابتداءً من معاملة وضع اليد إلى أن يتم البيع ما لم يقرر رئيس التنفيذ عزله من

(١٠) المادة (٢٨/ أ) من قانون التنفيذ: (لا يجوز بيع البيت الذي يسكنه المدين ولا حصته الشائعة فيه إلا إذا كان البيت أو الحصة الشائعة مرهونة أو موضع تأمين أو كان الدين ناشئاً عن ثمنه فيجوز حجز أي جزء منه وبيعه لوفاء بدل الرهن أو التأمين أو الدين).

وتطبيقاً لذلك قضت محكمة التمييز الأردنية<sup>(١١)</sup> بأنه: ( لدائرة التنفيذ التابعة لمحكمة البداية التي يوجد في دائرة قضائها المال غير المنقول أمر المزايدة عليه إن كانت دائرة التنفيذ التي أوقعت الحجز غير تلك الدائرة، فيترب عليها أن تنيب دائرة التنفيذ التي يوجد فيها المال غير المنقول وتكمل دائرة التنفيذ المناوبة معاملة المزايدة).

أما في حال التنفيذ على العقار غير القابل للقسمة والذي يتم طرحه للبيع بالمزاد العلني، لإزالة الشبوح عنه، فإنه يتبع في إجراءات بيعه بالمزاد العلني الإجراءات المتبعة في قانون التنفيذ الأردني، وبفسح إجراءات التنفيذ على العقار المحجوز، على أن لا تقل المزايدة عن الثمن المقدر للعقار من قبل المحكمة المصدرة للقرار<sup>(١٢)</sup> ويتوجب إجراء معاملة وضع يد وتقدير

ولقد نصت المادة (٨١) من قانون التنفيذ على ما يلي: (تتولى الدائرة التابعة لمحكمة البداية التي يوجد في منطقته اختصاصها المال غير المنقول أمر المزايدة عليه، فإن كانت الدائرة التي أوقعت الحجز غير تلك الدائرة، فيترب عليها أن تنيب دائرة المحل التي يوجد فيه المال غير المنقول وتستكمل الدائرة المناوبة معاملة المزايدة إلى أن تتم وعلى أن تقوم الدائرة المنيبة بمعاملات تبليغ المدين).

وتجري معاملة وضع يد واحدة حتى ولو أجريت بعد ذلك إنشاءات جديدة في العقار، لأن هذه المعاملة تسري بالنسبة للإنشاءات المحدثه بعد ذلك، ويعتبر المدين حارساً عليها ولا حاجة لإعادة معاملة وضع اليد مره ثانية بالنسبة لهذه الإنشاءات، إلا أنه لا بد من الإشارة إليها في المحضر حتى يصار إلى ذكرها عند وضع قائمة بشروط البيع.

ويلاحظ أن المشرع الأردني في المادة ٨١ من قانون التنفيذ قد قصر الإنابة في المزايدة فقط ولم يورد نصاً في الإنابة بوضع اليد وحيث إن معاملة وضع اليد لا تقل أهمية عن معاملة بيع العقار بالمزاد العلني لذا فقد كان على المشرع أن ينص على إنابة الدائرة التي يقع ضمن اختصاصها العقار بوضع اليد وعلى اعتبار معاملة وضع اليد في الدائرة المنيبة باطلة كون العقار لا يقع ضمن اختصاصها.

(١١) قرار محكمة التمييز رقم ٦٥٢ / ١٩٩١، الاجتهاد القضائي - الجزء الرابع، ص ١٢٠.

(١٢) تنص المادة (٢ / ج) من قانون تقسيم الأموال غير المنقولة المشتركة وتعديلاته رقم ٤٨ لسنة ١٩٥٣، المنشور على الصفحة ٧٥٤ من عدد الجريدة الرسمية لقم ١١٣٥ تاريخ ٣/١/١٩٥٣، على ما يلي: ( في أي من الحالتين المذكورتين في البندين (أ)، (ب) من هذه الفقرة إذا لم يتقدم الشريك أو احد الشركاء لشراء الحصة غير القابلة للقسمة خلال خمسه عشره يوماً من التاريخ الذي تعينه المحكمة فيعرض كامل المال غير المنقول للبيع بالمزاد العلني بمعرفه دائرة الإجراء على أن لا يقل بدء المزايدة عن الثمن المقدر من قبل المحكمة).

ونرى ضرورة إلغاء المشرع الأردني نص المادة (٢/ج) من قانون تقسيم الأموال غير المنقولة والمتعلقة بعدم جواز بدء المزايدة على العقار موضوع إزالة الشيوخ عن الثمن المقدر والمسمى من قبل المحكمة

قيمة للعقار من قبل دائرة التنفيذ ولا يُكْتَفَى بتقدير المحكمة مصدرة القرار المطروح للتنفيذ<sup>(١٣)</sup>.

= هذا القانون وبناءً على طلب أي من ذوي الشأن أو المحكوم عليه طرح العقار بالمزاد العلني ويقوم المأمور بوضع اليد على العقار مستعيناً بخبير أو أكثر يسميه الرئيس " كما نصت المادة (٧٢) من القانون ذاته على أنه:

" ١ - ينتقل المأمور مع الخبير إلى مكان العقار لتقدير قيمته ووضع اليد عليه وتنظيم محضر بذلك.

٢ - يجب أن يشتمل المحضر على رقم العقار ومساحته وحدوده وأوصافه وقيمه المقدرة وبيان ما إذا كان المدين ساكناً فيه أو أنه مشغول من الغير واسمه ومستنده في الإشغال ". وحيث أن هذه المواد وما بعدها هي الواجبة العمل بها عند التنفيذ على العقار موضوع هذه القضية ببيعه بالمزاد العلني فإن مقتضى ذلك أن يتم وضع اليد على العقار موضوع التنفيذ وتقدر قيمته قبل الشروع بباقي الإجراءات المتعلقة ببيع العقار في المزاد العلني . وبناءً على ما تقدم فقد كان على رئيس التنفيذ تطبيق أحكام قانون التنفيذ فيها يتعلق بالمزاد العلني وخصوصاً المواد (٧١ و٧٢) وما بعدها منه بأن يتم تقدير قيمة العقار ووضع اليد عليه وليس اعتماد القيمة المقدرة من قبل المحكمة التي أصدرت الحكم وحيث أنه لم يفعل ونهج منهجاً مغايراً لما توصلنا إليه ، وحيث إنه يترتب على عدم تقييد دائرة التنفيذ بما ورد في المادة (٧١) وما بعدها من قانون التنفيذ عدم صحة الإجراءات التي تليها وبالتالي فإن قرار رئيس التنفيذ يكون واقعاً في غير محله وهذين السببين يردان عليه. لذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر فسخ القرار المستأنف وإعادة الأوراق لمصدرها للسير بها وفقاً لما أوضحناه. قرار محكمة استئناف عمان رقم (٢٠١٠/٨٧٥٩)، تاريخ ٢٠١٠/٢/٢٨، منشورات عدالة.

(١٣) بهذا الخصوص ، قضت محكمة الاستئناف بأنه: (أما عن السببين الثالث والخامس من أسباب الاستئناف والذي مفاده عدم قيام دائرة التنفيذ بإجراء معاملة وضع اليد على الشقة موضوع التنفيذ . وفي ذلك نجد أن الحكم المطروح للتنفيذ قد تضمن أنه وعملاً بالمادة (٣/٢) من قانون تقسيم الأموال غير المنقولة المشتركة إزالة الشيوخ في الشقة رقم (١١١) القائمة على قطعة الأرض رقم (٧٨١) حوض رقم (٤) جرينين الشرقي وذلك ببيعها بالمزاد العلني . وبالرجوع إلى المادة (٣/٢) من قانون تقسيم الأموال غير المنقولة المشتركة وتعديلاته رقم ٤٨ لسنة ١٩٥٣ قد نصت على ما يلي : "يزال الشيوخ في المال غير المنقول بتقسيمه بين الشركاء إذا كانت الحصص جميعها قابلة للقسمة ، وإذا كانت جميعها غير قابلة للقسمة يزال الشيوخ فيه ببيعه بمجمله بالمزاد ويوزع الثمن بين الشركاء كل بنسبة حصته". وحيث يتبين من خلال الحكم المطروح للتنفيذ أن حصص الشركاء في الشقة السكنية رقم (٠١١١) غير قابلة للقسمة وإن المحكمة قررت إزالة الشيوخ فيها ببيعها بالمزاد العلني فإنه ووفقاً للمادة (١١/٣) من قانون محاكم الصلح يتم بيع هذه الأموال غير المنقولة بمعرفة دائرة التنفيذ ويتوجب عليها مراعاة الأحكام المتعلقة ببيع المال غير المنقول المشترك المنصوص عليها في قانون تقسيم الأموال غير المنقولة المشتركة . وحيث أن المادة (٣/٢) من هذا القانون المبينة سابقاً قد بينت أنه في حال كانت الحصص جميعها غير قابلة للقسمة يزال الشيوخ فيه ببيعه بمجمله بالمزاد ويوزع الثمن بين الشركاء كل بنسبة حصته. وحيث لم يرد في هذا القانون أي أحكام أخرى خاصة في هذه الحالة بأن كانت جميع الحصص غير قابلة للقسمة فإن مقتضى ذلك أن يتم البيع بالمزاد وفقاً للأحكام الخاصة به والمنصوص عليها في قانون التنفيذ . وحيث أن المادة (٧١) من قانون التنفيذ قد نصت على أنه: " يقرر الرئيس بعد انقضاء الموعد المحدد في المادة (٧٠) من =

أ) على المأمور بعد إجراء معاملة وضع اليد أن ينظم بناء على طلب أي من ذوي الشأن أو المحكوم عليه قائمة بشروط البيع ويضمها إلى ملف القضية.

ب) يجب أن تشتمل قائمة بيع العقار على ما يلي:

١- بيان السند التنفيذي الذي حصل الإخطار بمقتضاه.

٢- تاريخ الإخطار.

٣- تعيين العقار المبين في الإطار مع بيان رقمه وحدوده ومساحته وأوصافه أو غير ذلك مما يقتضي تدوينه.

٤- شروط البيع والقيمة المقدرة.

٥- تجزئة بيع العقار المملوك للمدين إلى صفقات إن أمكن ذلك مع ذكر القيمة المقدرة لكل عملية بيع.

نلاحظ ومن خلال هذا النص أنه قد تضمن سلسلة من الإجراءات واجبة الإلتزام بعد إتمام معاملة وضع اليد تمهيداً ل طرح العقار للبيع في المزاد العلني، ومن هذه الإجراءات إعداد قائمة بشروط البيع تتضمن أوصاف العقار وقيمه المقدرة عند وضع اليد وبيان نوع السند التنفيذي المطروح للتنفيذ، كما يجب أن تتضمن القائمة تعييناً للعقار مع بيان موقعه ومساحته وحدوده

المصدرة للقرار واتباع إجراءات قانون التنفيذ في عملية بيع العقار المطروح للتنفيذ بالمزاد العلني، وذلك لأن تقدير المحكمة للعقار قد يكون فيه مغالاة أو قد تتغير الظروف الاقتصادية وتنخفض قيمة العقار مما يشكل عزوفاً للمزايدين للمزايدة على العقار، بحيث يبقى العقار قائماً على الشبوع لا يتقدم لشرائه أحد.

### المطلب الثالث: قائمة شروط البيع

حتى يصار إلى بيع العقار بالمزاد العلني، أوجب المشرع الأردني إعداد قائمة بشروط البيع تضم إلى محاضر الملف التنفيذي تمهيداً لإجراءات البيع وفق شروط وردت في قانون التنفيذ تتضمن بيانات تتعلق بالعقار المراد طرحه للبيع بالمزاد العلني، وتعد قائمة شروط البيع محرراً يتضمن بيانات معينة يودع على صورة محضر (دويدار، ١٩٩٤) ولبحث قائمة شروط البيع سنقسم هذا المطلب إلى فرعين نتناول في الأول تنظيم قائمة شروط البيع وتتناول في الثاني تأخير إجراءات البيع.

### الفرع الأول: تنظيم قائمة شروط البيع

تبدأ عملية التحضير لبيع العقار المحجوز بالمزاد العلني بإعداد قائمة شروط البيع من قبل مأمور التنفيذ وهو لا يباشر ذلك إلا بناء على طلب الحاجز (الحجار، ٢٠٠٣).

وفي ذلك تنص المادة (٧٦) من قانون التنفيذ على ما يلي:

ورقمه ومنطقته العقارية وبيان الإنشاءات والمباني القائمة على العقار<sup>(١٤)</sup>.

(١٤) بهذا الخصوص، قضت محكمة الاستئناف بأنه: "وعن أسباب الاستئناف من الأول وحتى الرابع والتي مفادها تخطئة رئيس التنفيذ بعدم الرد على الاعتراضات المقدمة حول تقرير الخبرة وإصدار قرار الإحالة القطعية رغم عدم الرد على الاعتراضات المقدمة من المستأنف بتاريخ ١٢/٧/٢٠٠٩. وفي ذلك نجد إن قرار الحكم المطروح للتنفيذ والذي يحمل الرقم (٢٠٠٧/٦٩٦) قد تضمن وصفا لقطعة الأرض محل المزاد وان مساحتها تبلغ (٦٠٨) أمتار وتقع ضمن مناطق الصناعات الخفيفة ومقام عليها بناء مؤلف من طابقين يستخدم كمستودع للقطع المستعملة وتضمن قرار الحكم قيمة الأرض وما عليها من أبنية وإنشاءات ومقدار حصص كل واحد من الشركاء فيها وهذا كما هو ثابت من سند التسجيل المتعلق بقطعة الأرض المذكورة أعلاه والمحفوظ صورة عنها في ملف الدعوى التنفيذية وما تضمنه تقرير الكشف والخبرة الفنية التي جرت من قبل دائرة التنفيذ والتي جاءت منسجمة مع ما تضمنه قرار الحكم محل التنفيذ وبالتالي فان تقرير الكشف والخبرة المعد من قبل الخبير المنتخب المساح احمد الزرقان جاء متضمنا وصفا وافيا وشاملا لقطعة الأرض موضوع الدعوى من حيث المساحة والأبنية والخدمات بعد مطابقة سند التسجيل ومخطط الأراضي ومخطط الموقع مع بعضها البعض ومع الواقع وتقدير قيمة الأرض وما عليها من أبنية تقديرا متفقا إلى حد كبير مع ما جاء في تقدير محكمة الموضوع مصدرة الحكم موضوع التنفيذ مما يجعل من الاعتراضات المقدمة من قبل المستأنف لا ترد عليه ولا تنال منه سيما وان الخبير المنتخب قد نهض بالمهمة الموكولة إليه بصورة تجعل من تقريره تقريبا يعتمد عليه في استكمال باقي إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني من إعلان عن البيع في الصحف اليومية والمزايدة على العقار وإحالاته إحالة مؤقتة وقطعية على المزايدة الأخير مما يجعل هذه الأسباب =

ولم ينص المشرع على بطلان خاص بالنسبة لقائمة البيع فيما إذا خلت من أحد هذه البيانات أو كان أحد هذه البيانات ناقصاً، مما يتوجب معه تطبيق القاعدة العامة للبطلان سنداً لأحكام المادة (٢٤) من قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني والذي بمقتضاه يكون الإجراء باطلاً إذا شاب عيب جوهري ترتب عليه ضرراً للخصم.

وترفق بقائمة شروط البيع وفقاً للمادة (٧٧) من قانون التنفيذ الأردني ما يلي:

أ) شهادة بيان الضرائب المستحقة على العقار المحجوز وما عليه من تكاليف .

ب) السند الذي يباشر التنفيذ بمقتضاه.

ج) قيد السجل العقاري في تاريخ إلقاء الحجز.

والمقصود بهذا البيان تحديد الحجوزات والرهونات المسجلة لمصلحة الدائنين ضد مالك العقار ومعرفة مقدار ديونهم؛ لأن هؤلاء الدائنين هم الذين يشتركون في إجراءات التنفيذ. وكذلك تكمن فائدة ذكر خلاصة الأعمال السابقة ضمن قائمة الشروط في أنها تتيح للغير، وبالأخص لمن يرغب بالاشتراك بالمزايدة، التأكد من سلامة تلك الإجراءات وصحتها.

ويلاحظ من خلال نص المادة (٧٦) من قانون التنفيذ، أن إعداد قائمة بشروط البيع ليس أمراً وجوبياً

= لا ترد على القرار المستأنف ولا تنال منه ويتوجب ردها). قرار محكمة استئناف عمان رقم (٢٠١٠/٣١٢٣٢)، تاريخ ١٨ / ٨ / ٢٠١٠، منشورات مركز عدالة.

وفوض للدائن أمر الاستيلاء على هذه الحاصلات يؤخر بيعها على أنه إذا حجز عليها لقاء دين ممتاز تعذر على الدائن أن يستوفي دينه منها بصورة منظمة أو طرأ بعد هذا التفويض أي حادث منع الدائن من الوصول إلى حقوقه، فيجوز له أن يطلب مجدداً بيع تلك الأموال غير المنقولة مع العلم أن تأخير البيع على الصورة المذكورة لا يستدعي رفع الحجز عن الأموال، بل يجب أن تبقى محجوزة إلى أن يتم وفاء الدين كاملاً.

ب- إذا ادعى المدين أن لديه إمكانية لدفع الدين إذا أمهل، وأن بيع أمواله غير المنقولة مع مراعاة جميع الظروف يوقعه في ضيق غير مناسب، فعلى الرئيس أن يدعو الفريقين ويسمع أقوالهما، فإذا اقتنع بصحة ادعاء المدين قرر تأخير البيع لمدة معقولة أو أمر بدفع الدين المحكوم به أقساطاً خلال مدة لا تتجاوز سنة مع بقاء الحجز على تلك الأموال إلى أن يتم وفاء الدين وملحقاته). وسنعرض هاتين الحالتين على التفصيل الآتي:

**الحالة الأولى:** إذا كانت حاصلات أموال المدين غير المنقولة كافية لوفاء الدين المحكوم به: ورد النص على هذه الحالة في المادة (٧٩/أ) من قانون التنفيذ الأردني حيث أجاز المشرع تأخير بيع العقار المحجوز مع تخصيص حاصلاته لسداد الدين المحكوم به بالشروط الآتية:

يكلف مأمور التنفيذ بإعداده إنما هو أمر جوازي، بحيث يصبح وجوباً إذا طلب أي من ذوي الشأن أو المحكوم عليه إعداد تلك القائمة، ولعل السبب يكمن في أن البيانات التي تدرج في قائمة شروط البيع قد تم تدوينها في معاملة وضع اليد ومن خلال تقرير الخبرة المعد من قبل الخبير المختص، إضافة بأن تلك البيانات والأوصاف للعقار قد تم تبليغها للمحكوم عليه في إخطار ما قبل البيع مما يقلل من أهمية قائمة شروط البيع.

إضافة إلى أن السند المطروح للتنفيذ قد تم إعلام المدين به من خلال الإخطارات التنفيذية المتتالية المتمثلة بالإخطار التنفيذي الابتدائي وكذلك إخطار بيع الأموال غير المنقولة.

ونرى بأن نص المادة (٧٦) من قانون التنفيذ يكتنفه الغموض فيما يتعلق بشروط البيع، حيث أورد المشرع (شروط البيع) ولم يحدد تلك الشروط وإنما تركها على إطلاقها مما يثير التساؤل عن ماهية تلك الشروط.

### الفرع الثاني: تأخير إجراءات البيع

أعطى المشرع الفرصة للمدين في الاحتفاظ بعقاره وذلك قبل أن يتم بيع العقار بالمزاد العلني، في إحدى حالتين نصت عليهما المادة (٧٩) من قانون التنفيذ، حيث جاء فيها ما يلي: (أ- إذا كان صافي الحاصلات السنوية لأموال المدين غير المنقولة كافياً لوفاء الدين المحكوم به أو لوفاء القسم الباقي منه

المدين غير المتقولة أن يطلب مجدداً بيع تلك الأموال إذا توافر شرطان هما:

(أ) أن تحجز هذه الأموال لقاء دين ممتاز يتعذر معه على الدائن أن يستوفي حقه بصورة منتظمة.

(ب) أن يطرأ بعد تفويض الدائن أمر الاستيلاء على الحاصلات حادث يمنعه من حقوقه.

وإذا قدم الطلب في الميعاد وأثبت المدين أن صافي ما تغله أمواله كاف للوفاء بحقوق الدائنين الحاجزين وجميع الدائنين الذين صاروا طرفاً في الإجراءات، فلرئيس التنفيذ تأجيل التنفيذ ويتمتع رئيس التنفيذ بسلطة واسعة في إجابة طلب التأجيل أو رفضه وفي حالة إجابة الطلب فله أن يحدد يوماً آخر للبيع والقرار الذي يصدر بإجابة طلب التأجيل أو برفضه يخضع للطعن فيه بطريق الاستئناف .

#### الحالة الثانية: تأخير بيع العقار مع إمهال

المدين أو تقسيط الدين: نصت على هذه الحالة المادة (٧٩ / ب) من قانون التنفيذ، ويشترط لتأخير بيع العقار وفقاً لهذا النص توافر الشروط الآتية:

(أ) أن يطلب المدين من رئيس التنفيذ تأخير البيع.

(ب) أن يثبت المدين أن بيع عقاره المحجوز يوقعه في ضيق مالي غير مناسب وأن بإمكانه دفع قيمة الدين إذا أمهل أو تم تقسيط الدين له لمدة معقولة لا تتجاوز سنة.

يستفاد من حكم النص السابق أن أمر احتفاظ المدين بعقاره يجب مراعاته بقدر الإمكان وأن يعطى

١- ألا يكون عقار المدين المحجوز مرهوناً؛ لأن الدائن المرتهن يقدم عند التنفيذ على العقار على الدائن العادي.

٢- أن يكون صافي حاصلات العقار المحجوز في سنة واحدة كافية للوفاء بالدين الذي حجز بسببه أو الوفاء بالباقي منه، وبإمكان دائرة التنفيذ التحقق من كفاية حاصلات العقار الصافية لسنة واحدة لتسديد الدين عن طريق الاستعانة بالخبراء أو بإجراء الكشف عليه.

٣- أن يبقى العقار محجوزاً حتى يتم تسديد الدين كاملاً.

٤- ألا تكون الحاصلات المذكورة محجوزة لقاء دين ممتاز؛ لأن الدائنين أصحاب حقوق الامتياز يقدمون على الدائن العادي في استيفاء ديونهم من حاصلات المال المحجوز.

٥ - أن يفوض الدائن صلاحية الاستيلاء على حاصلات المال المحجوز.

٦ - ألا يتعذر لأي سبب استيفاء دين الدائن الذي حجز العقار بسببه فإذا طرأ أي حادث منعه من الحصول على هذه الحاصلات كان له أن يطلب بيع العقار المحجوز من جديد، كما لو تعذر استيفاء الدين المذكور بسبب تلف الحاصلات بفعل المدين أو الغير أو بحادث قاهر.

ومع ذلك أجاز المشرع في قانون التنفيذ للدائن الذي فوض له أمر الاستيلاء على حاصلات أموال

إلى الإحالة المؤقتة والقطعية وتسجيل العقار موضوع التنفيذ باسم المحال عليه، ولبحث هذه المراحل وما يتخللها من شروط للتقدم بالمزايدة سيتم تقسيم هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب على النحو الآتي:

المطلب الأول: الإعلان عن البيع.

المطلب الثاني: الإحالة المؤقتة.

المطلب الثالث: الإحالة القطعية.

**المطلب الأول: الإعلان عن البيع وضوابط إجرائه**

تنص المادة (٨٣) من قانون التنفيذ على ما يلي: "أ- يعلن عن وضع العقار للبيع بالمزاد العلني بصحيفة يومية واحدة وتعلق نسخة من الإعلان على لوحة إعلانات الدائرة وعلى باب المحل المحجوز. ب- يجب أن يشمل الإعلان جميع أوصاف المال غير المنقول المحققة عند وضع اليد مع أسماء الطرفين والوقت المحدد للمزايدة وشروط البيع أو الاشتراك فيها".

ويترتب على عدم التقيد بنص المادة المذكور في بيع العقار بالمزاد العلني بطلان إجراءات البيع، كونه لا يترتب أثر على الإجراءات المخالف للقانون<sup>(١٥)</sup>،

(١٥) قضت محكمة التمييز بهذا الشأن بقرارها الذي جاء فيه (وبعد التدقيق والمداولة عن أسباب التمييز نجد أن الحكم المميز معلل تعليلاً وافياً ولا ترد عليه أسباب الطعن، خاصة وإن محكمة الاستئناف قد عاجلت هذه الأسباب معالجته وافيه وصحيحة، تكفي للوصول إلى النتيجة التي توصل إليها الحكم المميز، وعليه يكون الحكم المميز بالنظر لما جاء فيه أسباب وحجيات صحيحة وموافقاً لأحكام القانون، ولا ترد عليه أسباب الاستئناف). وقرار محكمة الاستئناف الذي أشارت إليه محكمة=

المدين الفرصة على أمل دفع الدين وأن لا يكون مضطراً لبيع العقار بالمزاد العلني علماً بأن تأخير البيع في هذه الحالة يتم بطلب يقدمه المدين في محضر التنفيذ ويذكر فيه إمكانيته لدفع الدين إذا أمهل أو أن يبيع عقاره يوقعه في ضيق غير مناسب، ثم يرفع هذا الطلب إلى رئيس التنفيذ والذي يقرر تحديد جلسة تنفيذية يدعو إليها أطراف القضية ويستمع إلى أقوالهما؛ فإذا وجد رئيس التنفيذ جدية المدين في دفع قيمة الدين إذا أمهل أو أن يبيع عقاره من شأنه أن يوقعه في ضيق غير مناسب وأن بإمكان المدين تقسيط الدين بشكل يرضي الدائن فله أن يقرر إمهال المدين أو تقسيط الدين بما لا يتجاوز سنة مع إبقاء إشارة الحجز على العقار لحين استيفاء الدين وتوابعه ويتم وقف السير في إجراءات بيع العقار والمثابرة على قرار رئيس التنفيذ فيما يتعلق بإمهال المدين لدفع الدين.

**المبحث الثاني: بيع العقار بالمزاد العلني**

يستلزم البيع بالمزاد العلني بطبيعته اتخاذ الإجراءات اللازمة التي تجعل طرح العقار للبيع بمتناول علم عموم الناس، لتمكين من يرغب بالشراء حضور المزايدة والاشتراك فيها ويتم طرح العقار للبيع بالمزاد العلني بناءً على طلب من الدائن وقرار يصدر من رئيس التنفيذ بهذا الشأن، ليباشر مأمور التنفيذ إجراءات المزايدة وفق الأصول القانونية الواردة في قانون التنفيذ ووفقاً للتسلسل القانوني حتى الوصول

ويدون في المحضر بأن جميع الإجراءات القانونية التي تسبق البيع قد تمت بشكل صحيح.

ويجب أن يشتمل الإعلان على جميع أوصاف العقار المحققة عند وضع اليد مع أسماء الطرفين والوقت المحدد للمزايدة وشروط البيع والاشتراك فيه ولا بد أن يكون المجال مفتوحاً أمام عموم الناس للاشتراك بالمزايدة.

والمزايدة صورة من صور البيوع الجبرية التي تتم عن طريق دائرة التنفيذ ولا يعد طرح المبيع في المزايدة إيجاباً وإنما هو دعوة إلى تقديم العطاءات أو الإيجابات عملاً بأحكام المادة (١٠٣) من القانون المدني الأردني والتي جاء فيها: ("لا يتم العقد في المزايدات إلا برسو المزايدة ويسقط العطاء بعطاء يزيد عليه ولو وقع باطلاً أو بإقفال المزايدة دون أن ترسو على أحد وذلك مع عدم الإخلال بأحكام القوانين الأخرى").

ولكن الاشتراك بالمزايدة يتوقف على علم الناس بمكان حصول المزايدة وزمانها ونوع ومواصفات المال المطروح للبيع وسعره التقريبي ولا يتحقق علم الناس بذلك إلا إذا تحدد موعد المزايدة مسبقاً وأعلن عن هذا الموعد بالوسائل التي تتيح للعموم العلم بموعد المزايدة.

وتفتتح المزايدة ابتداءً من اليوم التالي لتاريخ الإعلان ولمدة ثلاثين يوماً وعلى الراغبين في المشاركة بالدخول في المزايدة أن يراجعوا دائرة التنفيذ بعد دفع

ويتعين على رئيس أو قاضي التنفيذ ألا يحكم ببطلان إجراءات الإعلان عن البيع إلا بناء على طلب من ذوي الشأن، ولا يتقرر البطلان إلا بعد صدور حكم بذلك إذا رأى قاضي التنفيذ أن الطلب مقبول شكلاً وموضوعاً (شحاته، ١٩٩٠).

وعندما تستكمل الإجراءات القانونية التي تسبق عملية البيع، يحدد رئيس التنفيذ بقرار منه موعداً للبيع، بحيث يعلن عن وضع العقار للبيع بالمزاد العلني بصحيفة يومية واحدة وتعلق نسخة من الإعلان على لوحة إعلانات دائرة التنفيذ وعلى باب المحل المحجوز

---

= التمييز، هو قرار محكمة استئناف عمان رقم (١٩٨٨/١٧١٧)، والذي جاء فيه: ( وعن بقية الأسباب، وعند التدقيق في القضية الإجرائية وكل الإجراءات التي تمت فيها، وعند الرجوع إلى المادة (٨٦) من قانون الإجراء، فإنها تنص على ما يلي: ( بعد إتمام وضع اليد على الأموال غير المنقولة ينظم لأجل وضعه في المزاد من تاريخ نشر الإعلان. كما أن المادة (٢/٩٢) من القانون نفسه تنص على أنه ( يجب أن يتضمن الإعلان جميع أوصاف الأموال غير المنقولة المحققة عند وضع اليد مع أسماء الطرفين وشهرتهما والوقت المعين للمزايدة وشروط الاشتراك بها). وحيث إن جميع الإعلانات التي نشرت في الصحف المحلية لم تتضمن أية أوصاف للعقار المشاهد عند وضع اليد مما يترتب على مخالفة ذلك البطلان، وبما أن محكمة البداية توصلت إلى هذه النتيجة في حكمها المستأنف فيكون القرار المستأنف في محله ولا ترد عليه الأسباب). قرار محكمة التمييز رقم (١٩٨٩/٥٨)، تاريخ ١٩٨٩/١/٢٢.

المشرع تناول في المواد من (٨٠ ولغاية ١٠٧) الإجراءات اللاحقة لوضع اليد على العقار، حيث نص في المادة (٨٠) على أنه: (يتم تحديد موعد للبيع بعد صدور قرار من الرئيس للمباشرة فيه على أن يدون في المحضر بأن جميع الإجراءات القانونية التي تسبق البيع قد تمت بشكل صحيح).

ولقد أوجبت المادة (٨٣) من قانون التنفيذ أن يتم إعلان البيع بالمزاد العلني بصحيفة يومية واحدة وتعلق نسخة من الإعلان على لوحة إعلانات الدائرة وعلى رقبة العقار<sup>(١٦)</sup>.

(١٦) قضت محكمة استئناف عمان بهذا الخصوص بالقرار الذي جاء فيه: ("أما فيما يخص الأسباب الثالث والخامس والسادس والتي محصلتها النعي على إجراءات التنفيذ بالخطأ لمخالفتها للأصول من حيث إعلان البيع في المحكمة أو على رقبة العقار وعدم ذكر اسم المزايدة بواسطة مأمور التنفيذ. وفي ذلك نجد أن المادة ٨٣/أ من قانون التنفيذ وبدلالة المادة ١٦ من قانون وضع الأموال غير المنقولة قد نصت على "يعلن عن وضع العقار للبيع بالمزاد العلني بصحيفة يومية واحدة وتعلق نسخة من الإعلان على لوحة إعلانات الدائن وعلى باب المحل المحجوز" وباستعراض أوراق الدعوى والإخطار الواردة بالملف من حيث الإعلان عن وضع العقار بالمزاد لنجد انه قد تمت الإعلان عنه بالمزاد بالصحف اليومية دون إن يتم مراعاة ما تضمنته المادة ٨٣ من قانون التنفيذ وحيث الإعلان على لوحة الإعلانات في دائرة التنفيذ وعلى باب العقار المراد بيعه بالمزاد من ضرورات البيع بالمزاد وحيث نجد أن مخالفة دائرة التنفيذ إجراءات الإعلان يترتب عليها مخالفة المادة ٨٣ من قانون التنفيذ مما يجعل القرار مستوجب للفسخ وتكون الأسباب المتعلقة لها ما يبررها دون حاجة للرد على =

عربون بواقع عشرة بالمئة من القيمة المقدرة عند وضع اليد.

ولا يجوز إجراء المزايدة إلا بناء على طلب ذوي الشأن أي الدائن المباشر للإجراءات أو غيره من أطراف التنفيذ، فلا يجوز للقاضي من تلقاء نفسه أن يأمر بفتح المزاد أو أن يفعل ذلك بناء على طلب شخص من غير أطراف التنفيذ وإلا كان البيع باطلا (الجميبي، ١٩٩١)، كما يجب على قاضي التنفيذ أن يتأكد قبل إجراء المزايدة أن الحكم المنفذ بمقتضاه كان قطعياً (شحاته، ١٩٩٠).

وتتم إجراءات البيع والمزايدة على العقار في مقر دائرة التنفيذ ويجوز لمن يباشر الإجراءات وللمدين والحائز والكفيل العيني وكل ذي مصلحة إن يستصدر إذنا من قاضي التنفيذ بإجراء البيع في مكان العقار أو في أي مكان غيره. (النمر، ١٩٨٨)

ولا يحق لرئيس التنفيذ أن يقرر البيع بدون طلب؛ لأن عدم تقديم الطلب قد يكون بسبب اتفاق المدين مع الدائن إما لعدم ملائمة الظروف الاقتصادية للبيع وإما للرغبة في إجراء تسوية ودية وإذا لم يطلب أحد من أصحاب الشأن إجراء البيع، فإن رئيس التنفيذ يوقف الإجراءات ويظل البيع موقوفاً إلى أن تتم المشاورة على البيع بناء على طلب من ذوي الشأن.

ومن الجدير بالذكر أنه يتوجب تنظيم محضر مزايدة لكل عقار على حده في حال كان البيع لأكثر من عقار وبالرجوع إلى قانون التنفيذ الأردني فإن

عليهم الاشتراك فيها باسم أشخاص آخرين أو لحسابهم).

ونرى بأن نص المادة المذكور يكتنفه الغموض فيما يتعلق باشتراك المحامي أو الوكيل عن المراءود بصفته وكيلاً وليس بصفته الشخصية، حيث أن الوكالة تخول الوكيل القيام بالأعمال المحددة بسند الوكالة عن الموكل ومن ضمنها المزاو وده باسم الأصيل. وكذلك نجد أن المشرع قد أورد في النص عبارة (أو محامي ووكلاء أي من الفريقين) ولما كان المحامي هو وكيل بالتالي فإن ورود كلمة محامي هي من قبيل لزوم ما لا يلزم وتكرار لا موجب له، نظراً لوجود مصطلح وكلاء أي من الفريقين.

بالإضافة لذلك نجد أن المشرع الأردني لم ينص على منع المحكوم عليه من المزايدة على عقاره المطروح للبيع بالمزاد العلني، كون المحكوم عليه هو من أجبر الدائن في التنفيذ على عقاره ومن باب أولى سداد الدين الذي في ذمته والمقصر أولى بالخسارة، بحيث لا يستوي أن يكون المدين مزايداً إذ قد يلجا في هذه الحالة إلى عرقلة إتمام إجراءات المزاو.

من جهة أخرى تنص المادة (٨٤) من قانون التنفيذ على أنه: (أ) - يعتبر افتتاح المزايدة من اليوم التالي لتاريخ الإعلان ولمده ثلاثين يوماً وعلى الراغبين في المشاركة في الدخول في المزايدة أن يراجعوا الدائرة بعد دفع عربوناً بواقع عشرة بالمئة من القيمة المقدرة عند وضع اليد(ب) - بانقضاء الثلاثين يوماً المشار

ويجب أن يشتمل الإعلان على أوصاف المال غير المنقول عند وضع اليد وأسماء الأطراف ووقت المزايدة وشروط الاشتراك فيها.

والغاية من ذكر هذه البيانات والأوصاف هو تمكين الراغبين في المزايدة على العقار من العلم بقيمته الحقيقية بقدر الإمكان. هذا ولم يأل المشرع جهداً في التأكيد على ذكر جميع أوصاف العقار ووقت بيعه وشروط البيع لما لبيع العقار من خصوصية وأهميه نابعة من الحرص على إتباع أنجع الطرق القانونية في نزع ملكيته من المحكوم عليه مع إعطائه الوقت الكافي لاسترداد عقاره إن أمكن وتسديد قيمه الدين.

ومن الجدير بالذكر أن المزايدة على العقار المطروح للبيع بالمزاد العلني مفتوحة للجميع ولعموم الناس ولكن المشرع الأردني قد أورد استثناء على عمومية المزايدة وهذا ورد في نص المادة (٨٢) حيث نصت المادة المذكورة على أنه: (يتمتع على قاضي المحكمة أو أي من موظفي الدائرة أو محامي ووكلاء أي من الفريقين تحت طائلة بطلان الإجراءات الاشتراك في المزايدة أو المشاركة فيها ولو عن طريق غيرهم ويحظر

= السبب الثاني من أسباب الطعن لهذا وتأسيساً على ما تقدم ولورود الأسباب الثالث والخامس والسادس على القرار المستأنف نقرر قبول الاستئناف موضوعاً وفسخ القرار المستأنف وإعادة الأوراق لمصدرها للسير بالتنفيذ حسب الأصول). قرار محكمه استئناف عمان رقم (٤٢٦٨٤ / ٢٠١٠) - تاريخ ١٢/١٢/٢٠١٠ - منشورات مركز عدالة.

تدوين مقدار الزيادة في محضر المزاد ثم يدرج في قائمة الزيادة.  
ودفع العربون وجوبي اتباعاً لمبدأ تقييد إجراءات التنفيذ على العقارات والعلّة في أخذ العربون من

إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة يحال المبيع إحالة مؤقتة على الطالب من المزايدين بالبدل الأعلى ويدرج ذلك في قائمة الزيادة ويصادق عليه المأمور ويعرض بعد ذلك على الرئيس).

من خلال هذا النص نجد أنه بعد أن يصدر رئيس التنفيذ قراره بطرح العقار للبيع بالمزاد العلني يتم الإعلان عن الزيادة ولمدة ثلاثين يوماً وتفتح الزيادة ابتداءً من اليوم التالي للإعلان ولمدة ثلاثين يوماً، ويحق لمن يرغب بالزيادة أن يتقدم خلال فتره الإعلان وذلك بدفع العربون في صندوق دائرة التنفيذ بواقع عشرة بالمئة من القيمة المقدرة للعقار<sup>(١٧)</sup> قبل أن يتم

= القيمة المقدرة عند وضع اليد هي (٩٨١٧٠) دينار مما يعني إن النسبة المئوية ١٠٪ هي (٩٨١٧) دينار وليس (٦٠٠٠) دينار المدفوع بتاريخ ٢٠١٠/٣/٣١ بموجب الوصول المالي رقم (٠٤٠٣٢٥٣) وأن هذه النسبة المئوية التي يجب دفعها لغايات السماح للمراود بالدخول بالمزاد وفقاً لإحكام المادة (٨٤) من قانون التنفيذ إذ لا يجوز وفقاً لنص المادة المذكور إيراده كمراد أو دخوله بالمزاد إلا بدفع هذه النسبة ووفقاً لتقديرات الخبير بوضع اليد وعلى ضوء قرار محكمتنا رقم (٢٠١٠/٣١٢٣٢) تاريخ ٢٠١٠/٨/١٨ والذي توصلت فيه لصحة الخبرة وما قدم تقرير الخبرة أو بالحصول على إعفاء من قبل رئيس التنفيذ من دفع هذه النسبة باعتبار هذه النسبة شرط لصحة الدخول بالمزاد.

وحيث إننا نجد إن النسبة المئوية المدفوعة التي اتاحت للمراود الدخول بالمزاد والذي أحيلت عليه العقار إحالة مؤقتة وإحالة قطعية لم تكن وفقاً للنسبة المحددة بالقانون وما تضمنه تقرير خبرة وضع اليد ولم يكن المراود قد حصل على إعفاء من رئيس التنفيذ.

وحيث إن إجراءات المزاد والمتمثلة بقبول دخول المراود دون دفع النسبة المئوية المحددة في تقرير خبرة وضع اليد والسير بإجراءات المزاد في ظل إغفال هذه النسبة التي حددها المشرع يجعل من متابعة السير فيها مخالفة للأصول والقانون ويجعل من أسباب الاستئناف لها ما يبررها وترد على القرار المستأنف وتوجب فسحه. قرار محكمته استئناف عمان رقم (٣٣٠٣٣/٢٠١٠) - تاريخ ٢٠١٠/٩/٧ - منشورات عدالة.

(١٧) قضت محكمته استئناف عمان بهذا الخصوص بما يلي: ("وفي ردنا على أسباب الطعن والتي محصلتها النعي على قرارات التنفيذ بالخطأ لمخالفته للمواد (٤٨/أ و ٨٨/ب) والتي توجب دفع نسبة ١٠٪ من القيمة المقدرة عند وضع اليد كعربون لغايات الدخول بالمزاد ومن عدم دفع نسبة ١٠٪ بعد مرور العشرة أيام على المزاد الثاني).

في ذلك نجد ابتداءً أن تقرير وضع اليد المقدم من الخبير المنتخب لدى دائرة التنفيذ قد تضمن إن القيمة الكلية للعقار موضوع سند التنفيذ قد بلغت (٩٨١٧٠) دينار لكامل القطعة وما عليها من إنشاءات وحيث إن خلاصة مضمون سند التنفيذ هو بيع العقار بالمزاد العلني وقد تم إن الإعلان عن ذلك بإعداد الصحف اليومية العرب اليوم رقم (٤٦٤١) تاريخ ٢٠١٠/٣/١٧ والديار بالعدد رقم (١٨٣٠) تاريخ ٢٠١٠/٣/١٧ وقد تضمنت صيغة الإعلان ووفقاً لنص المادة (٨٤/أ) على من يرغب بالدخول بالمزاد إن يصطحب معه نسبة ١٠٪ من قيمة المبلغ المقدّر عند وضع اليد وحيث إن =

المزايد هو تأمين استيفاء الأضرار المحتمل وقوعها بسبب نكول المشتري عن الشراء وحصر المزايد في الأشخاص الذين يرغبون في شراء العقار فعلاً.

ويستطيع الدائن أن يتقدم للمزايدة ويعفى من دفع العربون وذلك في الأحوال التي يساوي أو يزيد فيها دينه عن بدل الطرح وقد قيد المشرع هذه الرخصة، بحيث حرم الدائن منها في الأحوال الآتية:

١- إذا تقدم عليه دائن ممتاز مهما تضاءل دين هذا الأخير.

٢- إذا شاركه دائن آخر في الحجز مهما تضاءل دين هذا المشارك.

وعلى ذلك فلا يستفيد الدائن الراغب في التقدم للمزايدة من الإعفاء من إيداع بدل الطرح أو تقديم كفالة إلا إذا كان هو الدائن الوحيد (خليل، ١٩٩١) وإذا كان ثمن المزايد يجاوز حق الدائن وجب عليه إيداع الفرق بين الثمن والحق المنفذ به على أن يعفى من إيداع الباقي<sup>(١٨)</sup>.

ومن الجدير بالملاحظة أن المشرع الأردني لم ينص على إعفاء الدائن من دفع العربون كما فعل المشرع السوري<sup>(١٩)</sup> والمشرع العراقي<sup>(٢٠)</sup> وكان الأجدد

(١٨) طلبه: أنور: مرجع سابق: ص ٦٠٦.

(١٩) نص المادة (٤٠٨ / ٢) من قانون أصول المحاكمات السوري رقم ٨٤ لسنة ١٩٥٣.

(٢٠) نص المادة (٩٧ / أ) من قانون التنفيذ العراقي رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠.

بالمشرع الأردني أن ينص على إعفاء الدائن من دفع العربون ويعطي الصلاحية لرئيس التنفيذ بإعفاء الدائن من دفع العربون ولكن بشرط عدم وجود دائن حاجز آخر صاحب حق امتياز يتقدم على الدائن العادي علماً بأن المشرع الأردني قد أعطى رئيس التنفيذ الصلاحية في إعفاء الدائن من إيداع الثمن إذا كان قرار الإحالة أعفاه من دفع ثمن المزايد كله أو بعضه ولكنه لم يعطه صلاحية الإعفاء من دفع العربون الأمر الذي يسبب إشكالاً تنفيذياً يفتح المجال لاجتهاد رئيس التنفيذ في الإعفاء أو عدم الإعفاء فما الضير من سريان الإعفاء ليشمل دفع العربون.

#### المطلب الثاني: الإحالة المؤقتة

إذا تقدم ضمن مدة الإعلان أكثر من مزاييد، فيحال العقار على المزايد دافع المقابل الأعلى إحالة مؤقتة ونقصد بالإحالة المؤقتة الإحالة التي تكون فيها مدة المزايدة ثلاثين يوماً من اليوم التالي لتاريخ الإعلان عن البيع بعد إتمام معاملة وضع اليد على الأموال غير المنقولة وباتتهاء مدة الثلاثين يوماً على المزايد تعرض قائمة المزايدة على مأمور التنفيذ والذي بدوره يحيل العقار موضوع المزايد على المزايد دافع البدل الأعلى إحالة مؤقتة ثم يعرض الأمر بعد ذلك على رئيس التنفيذ للمصادقة.

وفي هذا تنص المادة (٨٤ / ب) من قانون التنفيذ الأردني على أنه: (بانقضاء الثلاثين يوماً المشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة يحال المبيع إحالة مؤقتة على

وأما في حالة طرح العقار غير القابل للقسمة لدى دائرة التنفيذ لإزالة الشبوع عنه بطريق عرضه للبيع بالمزاد العلني وتنفيذ قسمة الأموال غير المنقولة، فإن قانون تقسيم الأموال غير المنقولة<sup>(٢٢)</sup> أوجب في حالة بيع العقار عن طريق دائرة التنفيذ أن لا يقل بدء المزايدة عن الثمن المقدر من قبل المحكمة<sup>(٢٣)</sup>.

(٢٢) تنص المادة (٢ ج) من قانون تقسيم الأموال غير المنقولة المشتركة وتعديلاته رقم ٤٨ لسنة ١٩٥٣ على ما يلي: (في أي من الحالتين المذكورتين في البندين (أ)، (ب) من هذه الفقرة إذا لم يتقدم الشريك أو احد الشركاء لشراء الحصة غير القابلة للقسمة خلال خمسه عشره يوما من التاريخ الذي تعينه المحكمة فيعرض كامل المال غير المنقول للبيع بالمزاد العلني بمعرفة دائرة الإجراء على أن لا يقل بدء المزايدة عن الثمن المقدر من قبل المحكمة).

(٢٣) قضت محكمة استئناف عمان بهذا الخصوص بما يلي: "تجدد محكمتنا إن موضوع الدعوى هو تقسيم أموال غير منقولة وحيث إن المادة (٢) من قانون تقسيم الأموال غير المنقولة رقم (٧) لسنة ١٩٩٥ وتعديلاته قد أوجبت في حال بيع العقار عن طريق دائرة التنفيذ أن لا يقل بدء المزايدة عن الثمن المقدر من قبل المحكمة، فكان حريا برئيس التنفيذ والحالة هذه وقبل بدء المزايدة التحقق من مقدار الثمن الذي تم تقديره من قبل المحكمة كي لا يقل بدء المزايدة عن ذلك الثمن وحيث إن لم يفعل فإن قراره والحالة سابق لأوانه وسبب الاستئناف يرد عليه". قرار محكمة استئناف عمان رقم ٩١١٧ / ٢٠١٢ تاريخ ٢٠١٢/٣/٦، منشورات عدالة.

وأرى، ومن خلال التطبيق العملي إن وجود نص المادة (٢) من قانون تقسيم الأموال غير المنقولة والتي تمنع بدء المزايدة في بيع الأموال غير المنقولة (أزاله الشبوع غير القابلة للقسمة) بأقل من القيمة المقدرة للمحكمة مصدره القرار إثناء طرحها للبيع =

الطالب من المزايدين بالبدل الأعلى ويدرجة ذلك في قائمة المزايدة ويصادق عليه المأمور ويعرض بعد ذلك على الرئيس).

ونلاحظ أن المشرع الأردني لم يشترط أن تبدأ المزايدة ببديل معين أو أن لا تقل المزايدة عن نسبه مئوية عن القيمة المقدرة للعقار كما فعل المشرع الأردني في قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين<sup>(٢١)</sup> حيث اشترط المشرع في ذلك القانون أن لا يقل بدل المزايدة عن ٥٠٪ من القيمة المقدرة في بيع العقار موضوع سند الرهن العقاري وحبذا لو حذا المشرع الأردني في قانون التنفيذ حذو قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين.

ومن الجدير بالذكر أن تنفيذ سندات التامين على المال غير المنقول (سند الرهن) والذي ينفذ لدى دائرة التنفيذ يتم وفقاً لأحكام قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وتطبق نصوص ذلك القانون على إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني لدى دائرة التنفيذ والذي تختلف إجراءات بيعه للعقار عن إجراءات قانون التنفيذ.

(٢١) تنص المادة (١٣/٣ ج) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وتعديلاته - رقم (٤٦) - لسنة ١٩٥٣، المنشور على الصفحة ٥٧٢ من عدد الجريدة الرسمية رقم ١١٣٥، تاريخ ١٩٥٣/٣/١ على ما يلي: (... ولا يجوز أن تبدأ المزايدة بأقل من (٥٠٪) من القيمة المقدرة...).

وبعد أن تتم الإحالة المؤقتة للعقار على المزايد دافع البدل الأعلى يصدر قرار رئيس التنفيذ بطرح العقار للبيع بالمزاد العلني مرة ثانية ولمدة خمسة عشرة يوماً وتفتح المزايدة من اليوم التالي للإعلان، وتتبع نفس الإجراءات السابقة من حيث دفع العربون للمزايدين الجدد وإدراج قائمه مزايدين. وهذا ما نصت عليه المادة (٨٥/ أ) من قانون التنفيذ الأردني: (بعد الإحالة المؤقتة يعلن عن طرح العقار بالمزاد العلني مرة ثانية ولمدة خمسة عشرة يوماً من اليوم التالي لتاريخ الإعلان الذي يتضمن بدل المزايد في الإحالة المؤقتة والجهة التي أحيل عليها العقار ويعتبر افتتاح المزايدة من تاريخ اليوم التالي للإعلان ويترتب على من يرغب في الدخول فيها أن يدفع عربون بواقع عشرة بالمئة من القيمة المقدرة عند وضع اليد).

#### المطلب الثالث: الإحالة القطعية

بانتهاؤ فترة إعلان الخمسة عشرة يوماً بعد الإحالة المؤقتة يقرر الرئيس الإحالة القطعية على المزايد دافع بدل المزايد الأعلى مع مراعاة ما ورد في نص المادة (٨٦) من قانون التنفيذ وهذا ما نصت عليه المادة (٨٥/ ب) من قانون التنفيذ والتي جاء فيها: (بعد انقضاء المدة المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة تجري المزايدة العلنية بين الطالبين الموجودين ثم يقرر الرئيس الإحالة القطعية للمشتري الذي تقدم بالبدل الأعلى). ويتوجب بانتهاؤ مدة الإعلان صدور قرار من رئيس التنفيذ بالإحالة القطعية وذلك تحت طائلة

ومن الجدير بالذكر أن المشرع الأردني لا يشترط لافتتاح المزايدة أن يعرض المزايد بدلاً معيناً كما هو الحال في بعض القوانين المقارنة، فالمادة (٢/٩٧) من قانون التنفيذ العراقي رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٠ تشترط ألا تفتح المزايدة بأقل من ٧٠٪ من القيمة المقدرة للعقار المحجوز، كذلك الأمر في القانون الإماراتي، فالمادة (٢/٣٠٣) من قانون الإجراءات المدنية الاتحادي الإماراتي رقم ١١ لسنة ١٩٩٢ تشترط أن لا تتم إحالة العقار إلا إذا كان بدل المزايدة لا يقل عن الثمن الأساسي للعقار الذي حدده الخبير مع المصرفيات.

ونرى ضرورة أن يقتدي المشرع الأردني بما ذهب إليه المشرع العراقي ويورد نصاً صريحاً في قانون التنفيذ بألا يقل بدل المزايد عن ٧٠٪ من القيمة المقدرة للعقار وذلك لمصلحة طرفي القضية التنفيذية من جهة والمزايدين من جهة أخرى، إضافةً إلى تشجيع الراغبين بالمزايدة على العقار بالتقدم والمشاركة في المزايدة.

= بالمزاد العلني في دائرة التنفيذ يؤدي إلى تعطيل تنفيذ بيع العقار بالمزاد العلني ولكون أسعار العقارات تتغير نزولاً وصعوداً من وقت إلى آخر، أضافه إلى عزوف المزاودين عن التقدم للمزاد إن كان القيمة المقدرة للعقار مبالغاً بها، سيما وإن المزايد هو شخص يرغب بشراء العقار بالمزاد العلني للاستفادة المالية والتجارية، نتمنى على المشرع الأردني إن يلغي نص المادة المذكورة في قانون تقسيم الأموال غير المنقولة وإن تتم إجراءات البيع وفقاً لقانون التنفيذ الأردني والذي نظم عملية المزايدة بشكل تفصيلي.

(أ) وفي هذا تناقض إذ يتوجب انتهاء المزايدة بانتهاء المدة المضروبة في الإعلان وعلى ذلك نتمنى على المشرع الأردني أن يلغي الفقرة (ب) من المادة ٨٥ من قانون التنفيذ مع الإبقاء على الشطر الأخير من الفقرة المذكورة وهو (ثم يقرر الرئيس الإحالة القطعية للمشتري الذي تقدم بالبدل الأعلى).

ولكن إن ظهر فرق شاسع ما بين القيمة المقدرة للعقار وبدل المزايدة وفقاً لمنطوق المادة (٨٦) من قانون التنفيذ والتي نصت على ما يلي : (إذا ظهر أن بدل مزايدة الأموال غير المنقولة المعروضة للبيع ينقص بمقدار (٢٥٪) فأكثر من قيمتها المقدرة وجب على الرئيس أن يعيد طرح هذه الأموال في المزايدة لمدة ثلاثين يوماً ولمرة واحدة ثم يقرر الإحالة القطعية للمزايدة الأخير بالبدل الأعلى). ففي هذه الحالة فإن رئيس التنفيذ يفرق بين فرضين :

الأول: إذا بلغ بدل المزايدة للأموال غير المنقولة أكثر من (٧٥٪) من القيمة المقدرة للعقار، فعلى رئيس التنفيذ إصدار القرار بإحالة العقار إحالة قطعية على المزايدة الذي تقدم بالبدل الأعلى .

الثاني: إذا لم يبلغ بدل المزايدة للأموال غير المنقولة أكثر من (٧٥٪) من القيمة المقدرة لهذه الأموال، فعلى رئيس التنفيذ إعمال المادة (٨٦) من قانون التنفيذ وإعادة طرح العقار للبيع بالمزايدة العلنية لمدة ثلاثين يوماً ولمرة واحدة .

بطلان إجراءات التنفيذ لما لقرار الإحالة القطعية من نقطة الارتكاز في مراحل التنفيذ على العقار.<sup>(٢٤)</sup>

وحيث إن المزايدة تبدأ من اليوم التالي للإعلان وتنتهي بانتهاء مدة الإعلان، نجد الفقرة (ب) تنص على أن تجري المزايدة بعد انتهاء المدة المحددة في الفقرة

(٢٤) قضت محكمته استئناف عمان بهذا الخصوص ما يلي: (ومحکمتنا نجد وقبل الرد على أسباب الطعن والتي محللتها النعي على قرار رئيس التنفيذ بالخطأ في ترجيح دين ضريبة الدخل على الدائن المرتهن باعتبار أن المستأنفة صاحبة الامتياز الخاص وإن تسجيل الحجز أسبق من ضريبة الدخل والمبيعات، ولكون القرار لم يكن معللاً ولم يبنى على أساس من القانون. لنجد أن المشرع قد رسم طريقاً واضحاً في أحوال الانتهاء من أعمال المزايدة وتبليغ المدين المحكوم عليه دفع قيمة الدين مع النفقات والرسوم والفوائد استناداً لأحكام المادة ١٣ من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين أو من خلال المادة ٩٢ من قانون التنفيذ وبعد ذلك يصار لإصدار قرار من قبل رئيس التنفيذ يتضمن الإحالة الأولى والقطعية سنداً لأحكام المادة ٩٣ من قانون التنفيذ والتي نصت على "تدون الإحالة الأولى والإحالة القطعية في ذلك ورقة المزايدة في محضر الملف". وحيث أننا نجد أن رئيس التنفيذ قد أصدر قراره المطعون فيه قبل البت في مسألة الإحالة من عدمها وكذلك دون أن ينظم مفردات وقائمة التوزيع حسب الأصول وتبليغها للأطراف لإبداء حق الاعتراض عليها باعتبارها إجراءات أوجب قانون التنفيذ مراعاتها عند التنفيذ على الأموال غير المنقولة ويترتب على عدم تقييد دائرة التنفيذ فيما ورد فيها عدم صحة الإجراءات التي تليها، وبالتالي فأننا نجد أن قرار رئيس التنفيذ المتضمن الترجيح سابقاً لأوانه لعدم مراعاة الترتيب الإجرائي الذي نص عليه القانون). قرار محكمته استئناف عمان رقم (٢٠١٠/٨٧٣٠) - تاريخ ٢٨/٢/٢٠١٠م - منشورات مركز عدالة.

بقرار الإحالة القطعية وبإجراءات ما قبل صدور قرار الإحالة<sup>(٢٥)</sup> ومقدار ثمن المزاد واسم المراد ولكن نشر الإحالة القطعية لا يعتبر نهاية المطاف فيما يتعلق بالمزايدة.

إذ يوجب قانون التنفيذ على مأمور التنفيذ نشر قرار الإحالة القطعية في صحيفة يومية واحدة وعلى لوحة إعلانات دائرة التنفيذ على صيغة إعلان يشتمل على بيان العقارات التي تمت إحالتها والتمن الذي أحييت به ويبلغ المدين بقرار الإحالة القطعية وهذا ما نصت عليه المادة ٨٧ من قانون التنفيذ والتي جاء بها: ( ينشر المأمور فور صدور قرار الإحالة القطعية في صحيفة يومية واحدة وعلى لوحة إعلانات الدائرة إعلانا يشتمل على بيان العقارات التي تمت إحالتها والتمن الذي أحييت به ويبلغ المدين بذلك).

من جهة أخرى نص المشرع في المادة (٨٨) من قانون التنفيذ على أنه ( أ - لكل شخص غير ممنوع من المزايدة أن يزيد على الثمن خلال الأيام العشرة التالية لنشر الإحالة بشرط أن لا تقل عن عشرة بالمائة من الثمن.

(٢٥) تنص المادة (٨٧) من قانون التنفيذ الأردني، على ما يلي: (ينشر المأمور فور صدور قرار الإحالة القطعية في صحيفة يومية واحدة وعلى لوحة إعلانات الدائرة إعلانا يشمل على بيان العقارات التي تمت إحالتها والتمن الذي أحييت به ويبلغ المدين بذلك).

ويقرر رئيس التنفيذ الإحالة القطعية على المزايد دافع البدل الأعلى وذلك بعد انتهاء فترة إعلان خمسة عشرة يوماً ما بعد الإحالة المؤقتة إن كانت قيمة بدل المزاد لا تقل عن ٧٥٪ أو يقرر الإحالة القطعية بانتهاء إعلان ثلاثين يوماً للفرق الشاسع وفقاً لنص المادة (٨٦) من قانون التنفيذ إن كانت قيمة بدل المزاد تقل عن ٧٥٪ من القيمة المقدرة للعقار عند وضع اليد. ومن الجدير بالذكر أن رئيس التنفيذ لا يملك إعادة طرح الأموال غير المنقولة المعروضة للبيع إذا ظهر أن بدل مزاد الأموال غير المنقولة يزيد على (٧٥٪) من القيمة المقدرة لهذه الأموال مما يفيد أن رئيس التنفيذ ذو سلطة مقيدة في تقرير الإحالة القطعية إذا لم ينقص بدل مزاد العقار عن قيمته المقدرة بمقدار (٢٥٪) فأكثر من تلك القيمة.

وينشر مأمور التنفيذ فور صدور قرار الإحالة القطعية في صحيفة يومية واحدة وعلى لوحة إعلانات الدائرة إعلانا يشتمل على بيان العقارات التي تمت إحالتها والتمن الذي أحييت به ويبلغ المدين بذلك.

ونرى أن المادة (٨٧) لم تحدد مدة لتبليغ المدين بقرار الإحالة القطعية وإنما ورد (يبلغ المدين بذلك)، كما يلاحظ أن المشرع قد أغفل النص على تبليغ الإحالة القطعية على موقع العقار.

ونشر الإحالة القطعية هو المرحلة التالية التي تأتي بعد إقفال باب المزايدة على العقار المطروح للبيع بالمزاد العلني، حيث يتم إعلام العموم وكذلك المدين

قبول المزايدة على بدل المزايد الأخير (شوشاري، ٢٠٠٩).

وزيادة (١٠٪) لا تعتبر إشكالا أو طارئاً من طوارئ التنفيذ، بل هي امتداد لإجراءات البيع ومرحلة طبيعية من مراحلها (حيدر، ١٩٦٦). ويتوجب على طالب الضم أن يودع صندوق دائرة التنفيذ خمس الثمن المقرر في الإحالة القطعية وذلك لضمان جدية الطلب في الزيادة (القضاء، ١٩٩٢).

وقد نص المشرع الأردني في المادة (٨٨ ب) من قانون التنفيذ على أنه:

"يودع المزايد في صندوق الدائرة (١٠٪) من الثمن الجديد ..... " ونرى بأنه كان الأفضل أن ينص المشرع على ما يلي: (يودع المزايد في صندوق الدائرة (١٠٪) من القيمة المقدرة للعقار) وذلك للأسباب الآتية:

١- أن من يرغب بالضم هو مزاييد وأن المزايد يتوجب عليه دفع ١٠٪ من القيمة المقدرة للعقار أسوة بباقي المزايد وليس بدفع ١٠٪ من الثمن الذي يرغب بطرحه وذلك كي يتساوى المزايدون في الحقوق والالتزامات التي منحها قانون التنفيذ لهم، علماً بأن المشرع قد أوجب على المزايد دفع عربون (١٠٪) من القيمة المقدرة وكذلك يتوجب سريان هذا الأمر على المزايد أثناء فترة الضم.

٢- قد تكون القيمة المقدرة للعقار أكثر من قيمة المزايدة وبالتالي فإن دفع العربون من القيمة المقدرة

ب- يودع المزايد في صندوق الدائرة (١٠٪) من الثمن الجديد ويعين في المحضر موعد جديد على أن لا يتجاوز الخمسة عشر يوماً.

ج- إذا قدمت عروض عدة بالزيادة يؤخذ بالعرض المشتغل على أعلى ثمن أو العرض الأول عند تساوي العروض .

د- يكون عرض الزيادة باطلاً إذا لم تراعى فيه أحكام هذا القانون).

إذا ظهر مزاييد يرغب بشراء العقار المحال إحالة قطعية، فإن له أن يزيد على الثمن المباع به العقار ما نسبته (١٠٪) من القيمة المحال بها على الأقل وتكون المهلة المخصصة لأغلب الشراء بزيادة (١٠٪) كحد أعلى عشرة أيام تلي نشر الإحالة القطعية، بحيث يجب على المزايد أن يودع في صندوق دائرة التنفيذ النسبة المقررة قانوناً ليصار إلى تحديد موعد جديد يدون في محضر التنفيذ لإجراء مزايدة جديدة مدتها خمسة عشر يوماً.

ومن الجدير بالذكر أن الغاية من السماح بالمزايدة بعد قرار الإحالة القطعية والتي لا تقل عن (١٠٪) من بدل المزايد الأعلى هو الحرص على مصلحة الدائن والمدين معا وابتغاء التوصل إلى بيع العقار بقيمته الحقيقية كي لا يتضرر الدائن في استيفاء حقه منقوصاً أو المدين في بيع ماله بثمن بخس وحفظاً للمصلحة العامة سمح المشرع بعد الإحالة القطعية

وإذا لم تتوافر الشروط المذكورة فإن عرض الزيادة يعتبر باطلاً ولا يؤخذ به وهذا ما نصت عليه المادة (٨٨/د) من قانون التنفيذ.

وتنص المادة (٨٩) من قانون التنفيذ على أنه:

"أ) يتولى المأمور الإعلان عن البيع على أن يشتمل هذا الإعلان على اسم من عرض الزيادة ولقبه ومهنته وموطنه ومقدار الثمن المعروض بالإضافة إلى البيانات التي ذكرت في إعلان البيع الأول .

ب) تطبق بشأن الإعلان عن هذا البيع احكام البيع الواردة في هذا القانون دون التقييد بالموعد الوارد فيها".

وتجري المزايدة الجديدة وتقرر الإحالة القطعية طبقاً للأحكام المقررة في شأن البيع الأول وهذا ما نصت عليه المادة (٩٠) من قانون التنفيذ<sup>(٢٧)</sup> ويتم تنفيذ الإحالة القطعية للمزايد بالبدل الأعلى ويجب أن يتم تدوين الإحالة الأولى والإحالة القطعية في ذيل ورقة المزايدة وفي محضر ملف التنفيذ وذلك إعمالاً لنص المادة (٩٣) من قانون التنفيذ<sup>(٢٨)</sup>.

وإذا لم يتقدم أي شخص بعرض ١٠٪، يصدر الرئيس قراراً بالإحالة القطعية على من تمت الإحالة الأولى عليه وبالشروط ذاتها وهذا ما نصت عليه المادة

للعقار المطروح للمزاد يكون أفضل من دفع (١٠٪) من الثمن الجديد.

من جهة أخرى فإنه بعد أن يتم نشر الإحالة القطعية وفقاً لنص المادة (٨٧) من قانون التنفيذ فإننا نكون أمام فرضين: إما أن يتم نشر الإحالة القطعية وتنتهي مدة الإعلان ولا يتقدم أحد للمزايدة ويقرر رئيس التنفيذ الإحالة القطعية على المزايد الأخير وفقاً لنص المادة (٩١) من قانون التنفيذ الأردني<sup>(٢٦)</sup>. وأما إن يتقدم للمزايدة من يرغب بذلك ضمن شروط هي:

١- أن تكون المزايدة على بدل المزاد الأخير خلال عشرة أيام تلي نشر قرار الإحالة القطعية في صحيفة يومية واحدة.

٢- ألا تقل هذه الزيادة عن عشرة بالمائة من بدل المزاد الأخير.

٣- ألا يكون المزايد الجديد ممنوعاً من المزايدة بمقتضى المادة (٨٣) من قانون التنفيذ وهذا ما نصت عليه المادة (٨٨/أ) من قانون التنفيذ.

٤- أن يودع في صندوق دائرة التنفيذ (١٠٪) من الثمن الجديد (التمن المحال به العقار مضافاً عليه ١٠٪) سندا لنص المادة (٨٨/ب) من قانون التنفيذ.

(٢٧) حيث جاء فيها: ( تجري المزايدة الجديدة وتقرر الإحالة القطعية طبقاً للأحكام المقررة في شأن البيع الأول).

(٢٨) حيث جاء فيها: (تدون الإحالة الأولى والإحالة القطعية في ذيل ورقة المزايدة وفي محضر الملف).

(٢٦) حيث جاء فيها: "إذا انقضى الموعد المنصوص عليه في المادة (٨٥) من هذا القانون ولم يتقدم أي شخص بعرض العشرة بالمائة يصدر الرئيس قراراً بالإحالة القطعية على من تمت الإحالة الأولى عليه وبالشروط ذاتها".

**المطلب الأول: حقوق والتزامات المحال عليه**  
يتمتع المحال عليه بالعديد من الحقوق، كما أن عليه العديد من الالتزامات وردت في قانون التنفيذ الأردني، وستتناول هذه الحقوق والالتزامات من خلال تقسيم هذا المطلب إلى فرعين نتناول في الفرع الأول حقوق المحال عليه وفي الفرع الثاني نتحدث عن التزاماته.

#### الفرع الأول: حقوق المحال عليه

إن من حقوق المحال عليه والتي رتبها قانون التنفيذ الأردني حقه في تسجيل العقار موضوع المزاد باسمه لدى دائرة تسجيل الأراضي بالإضافة إلى حقه في تسليم العقار مطهراً من كافة الحجوزات والرهونات. أولاً: حق المحال عليه في تسجيل العقار المحال باسمه في دائرة تسجيل الأراضي: تنص المادة (٩٥) من قانون التنفيذ على ما يلي: ("يطلب المأمور تسجيل قرار الإحالة القطعية بعد دفع الثمن والنفقات"). يشير هذا النص المادة التساؤل حول متى تنتقل ملكية العقار المباع بالمزاد العلني إلى المشتري (المحال عليه)؟ فهل تنتقل من تاريخ صدور قرار الإحالة القطعية أم من تاريخ إيداع ثمن المزاد أم من تاريخ تسجيل العقار باسم المحال عليه المشتري لدى دائرة تسجيل الأراضي المختصة؟

(٩١) من قانون التنفيذ والتي نصت على أنه: ("إذا انقضى الموعد المنصوص عليه في المادة (٨٥) من هذا القانون ولم يتقدم أي شخص بعرض العشرة بالمائة يصدر الرئيس قراراً بالإحالة القطعية على من تمت الإحالة الأولى عليه وبالشروط ذاتها").

ونرى أن المشرع الأردني وقع في خطأ مادي في نص المادة (٩١) حيث أورد المشرع: ("إذا انقضى الموعد المنصوص عليه في المادة (٨٥) من هذا القانون .....") وكان يجب أن يذكر المادة (٨٨) وليس المادة (٨٥) كون نص المادة (٩١) يتعلق بالإحالة القطعية إذا لم يتقدم أي شخص بعرض العشرة بالمائة وأن نص المادة (٨٨) هي من تناولت هذا الموضوع وليست المادة (٨٥) من قانون التنفيذ.

#### المبحث الثالث: آثار بيع المال

##### غير المنقول بالمزاد العلني

تعدد آثار بيع المال غير المنقول بالمزاد العلني، سواء من خلال المحال عليه أو في مواجهة المشتري المتخلف عن الدفع أو في مواجهة المدين من هنا سنقسم هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب على النحو التالي:

المطلب الأول: حقوق والتزامات المحال عليه.

المطلب الثاني: الالتزامات المترتبة على المشتري

المتخلف.

المطلب الثالث: أحقيه المدين في استرداد عقاره.

هذا ولا يترتب على الإحالة انتقال الملكية وإنما إذا تم تسجيل هذا الحكم تنتقل الملكية إلى المشتري بالمزاد (النمر، ١٩٨٨) ويترتب على تسجيل الحكم بإيقاع البيع انتقال ملكية العين المنزوعة ملكيتها لمن رسا عليه المزداد، والملكية كما هو الشأن في حالة البيع الاختياري تنتقل بحالتها التي كانت عليها في ملك المالك السابق، فالبيع الجبري لا يختلف عن البيع الاختياري من هذه الناحية لأنه لا ينشئ ملكية جديدة لم تكن للمالك السابق، كما أن نقل ملكية العقار المبيع من المدين أو الحائز بالتسجيل لا يمنع من رفع دعوى الإبطال أو الفسخ أو الإلغاء أو الرجوع لعيب يشوب إجراءات التنفيذ أو ملكية المدين أو الحائز، كما أن الحكم ببطلان حكم رسو المزداد أو إلغائه يقرر انحلال البيع وزواله من وقت إيقاعه شأنه في ذلك شأن البيع الاختياري. (بديوي، ١٩٨٠).

**ثانياً: تطهير العقار المباع بالمزاد العلني من الوقوعات والحجوزات:** إن من حقوق المحال عليه أن تنتقل ملكية العقار إلى حوزته خالية من حقوق الامتياز والتأمين والرهن والحجز ويتسلم العقار خالياً من كافة الدفع والحجوزات، إذ إن هذه الحقوق تنتقل إلى ثمن المزداد والمودع في صندوق دائرة التنفيذ وهذا ما نصت عليه المادة (٩٦) من قانون التنفيذ الأردني والتي جاء

أجاب على هذا التساؤل قرار الديوان الخاص بتفسير القوانين رقم ٣٠ لسنة ١٩٧٣<sup>(٢٩)</sup> والذي جاء فيه: ("إن معاملة بيع وفراغ الأموال غير المنقولة وفق قانون الإجراء لا تعتبر تامة بمجرد صدور قرار الإحالة القطعية، بل لا بد من تنفيذ هذا القرار بإتمام المعاملة لدى دائرة تسجيل الأراضي").

وبالرغم من أن قانون التنفيذ لم ينص على الوقت الذي تنتقل فيه ملكية العقار إلى المشتري إلا أن القانون المدني قد نظم هذه المسألة<sup>(٣٠)</sup> بالإضافة إلى القوانين الناظمة لعمله بيع وتسجيل العقارات كقانون التصرف في الأموال غير المنقولة<sup>(٣١)</sup> وقانون تسوية الأراضي والمياه<sup>(٣٢)</sup>.

(٢٩) قرار الديوان الخاص بتفسير القوانين رقم (٣٠) لسنة ١٩٧٣، المنشور على الصفحة (٢٤٦٨) من عدد الجريدة الرسمية رقم (٢٤٦٨)، تاريخ ٣١ / ١٢ / ١٩٧٣.

(٣٠) تنص المادة (١١٤٨) من قانون المدني الأردني على: (لا تنتقل الملكية ولا الحقوق العينية الأخرى بين المتعاقدين وفي حق الغير إلا بالتسجيل وفقاً لإحكام القوانين الخاصة به).

(٣١) تنص المادة (٢) من قانون التصرف في الأموال غير المنقولة رقم (٤٩) لسنة ١٩٥٣ وتعديلاته على: (ينحصر إجراء جميع معاملات التصرف في الأراضي الأميرية والموقوفة والأماكن والمسقفان والمستغلات الوقفية وإعطاء سندات التسجيل بها في دوائر تسجيل الأراضي).

(٣٢) تنص المادة (٣ / ١٦) من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (٤٠) لسنة ١٩٥٢ وتعديلاته على ما يلي: ( في الأماكن التي تمت التسوية فيها لا يعتبر البيع والمبادلة والإفراز والمقاسمة في =

=الأرض أو الماء صحية إلا إذا كانت المعاملة قد جرت في دائرة التسجيل).

الحجز وتحديد مكان البيع ويومه، فهم على علم بالإجراءات التي روعي في تنظيمها حمايتهم وتدخلهم بما يمكنهم من مراقبة الإجراءات، فإذا سمح لهؤلاء الدائنين باستعمال سلطة التتبع في مواجهة المشتري بالمزاد لكان معنى ذلك إعادة إجراءات التنفيذ تحت يد المشتري وهو تكرار لا موجب له، من ناحية أخرى فإنه لا يترتب على التطهير ضياع حقوق هؤلاء الدائنين والتضحية بها، فحقهم يظل محفوظاً ولكنه ينتقل إلى الثمن ويكون لهم أولوية عليه ومن ثم لا يضارون من إجراءات التطهير (شحاته، ١٩٩٠).

ويقصد بتطهير العقار تخليصه من جميع ما يثقله من قيود وحقوق وأعباء حتى ينتقل خالصاً إلى المشتري بالمزاد وهو يتم بقوه القانون عن طريق آليات خاصة حددها المشرع (خليل، ٢٠٠٦).

ويعتبر المحال عليه المشتري للعقار خلفاً خاصاً في الملكية برسو المزداد وهذه الملكية وإن كانت لا تنتقل إلى المحال عليه ما لم يسجل حكم رسو المزداد، فإن ذلك لا يمنع من أن ترفع على المحال عليه دعوى الإبطال أو الفسخ أو الرجوع لعيب يشوب إجراءات التنفيذ (إبراهيم، ١٩٨٣).

ويعتبر المشتري بالمزاد العلني مالكا للمبيع في مواجهة المنفذ عليه وجميع من كان طرفاً في إجراءات التنفيذ ويحق للمشتري بعد اعتباره مالكاً الحق في المطالبة بالتسليم وإخلاء العقار من المنفذ أي يرفع يد هذا الأخير عنه (خليل، ٢٠٠٦).

بها: (" يترتب على تسجيل قرار الإحالة القطعية تطهير العقار المبيع من حقوق الامتياز والتأمين والرهن والحجز وتنتقل هذه الحقوق إلى الثمن مع مراعاة أحكام القوانين الخاصة").

ويترتب على تسجيل حكم إيقاع البيع أو التأشير به تطهير العقار المبيع من حقوق الامتياز والاختصاص والرهن الرسمية والحيازية وتفرعاً على هذا، فإن الحقوق العينية التبعية تزول ويظهر العقار منها وتنتقل الملكية إلى المحال عليه خالية منها ولا يكون لأصحاب هذه الحقوق إلا حق الأولوية في استيفاء ديونهم من ثمن العقار (النمر، ١٩٨٨).

وترجع الحكمة من التطهير إلى أن بيع العقار في المزايدة العلنية يكون تحت إشراف القضاء وتتخذ فيه إجراءات رسمية حددها القانون بدقة، فضلاً عن ذلك فقد وضعت له مواعيد تمكن أصحاب الشأن من الاعتراض عليه (العبودي، ٢٠٠٥).

ويقوم التطهير على عدة اعتبارات منها ما هو عملي وهي تقتضي جذب أكبر عدد من الأفراد للتقدم لشراء العقار، باعتبار أن العقار بما عليه من تأمينات سوف يكون دافعاً لهم للإعراض عن المزايدة، ومن ثم كان من الضروري إعطاء ضمان لهم لتملك العقار خالياً من هذه التأمينات. ومن هذه الاعتبارات ما هو فني يتمثل في وجود الضمانات الكافية لحماية حقوق هؤلاء الدائنين أثناء التنفيذ ذلك أن هؤلاء الدائنين قد سبق إدخالهم في إجراءات التنفيذ وتم إعلانهم بطلب

أما إذا استحق العقار المبيع، فيكون للمشتري الرجوع بالثمن وبالتعويضات على المدين إن كان لها وجه (النمر، ١٩٨٨).

ومن الحقوق الممنوحة للمحال عليه طلب فسخ المزايدة واسترداد ما دفعه من مال إذا تعذر إتمام معاملة البيع والفراغ لمشتري العقار بالمزاد العلني لأي سبب من الأسباب على نحو

لا يكون لهذا المشتري يد في تعذر تسجيل العقار له وهذا الحق أقرته المادة (١٠٥) من قانون التنفيذ حيث نصت على أنه: ("إذا تعذر إتمام معاملة البيع والفراغ خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الإحالة القطعية بسبب لا يد للمشتري فيه جاز له الطلب من الرئيس فسخ المزايدة واستعادة ما دفعه).

**ثالثاً: عدم سماع دعوى فسخ البيع بعد مرور سنة على التسجيل:** بالإضافة لما ورد فإن المشرع الأردني قد نص على عدم سماع الادعاء بفسخ البيع الواقع على العقار المباع بالمزاد العلني الذي تم بواسطة دائرة التنفيذ بعد مرور سنة على هذا البيع بحجة وقوع أخطاء شكلية، حيث نصت المادة (١٠٦) من قانون التنفيذ على أنه: ("لا يسمع أي ادعاء بفسخ بيع أو فراغ أي أموال غير منقولة تم بواسطة الدائرة بالمزاد العلني بعد مرور سنة على هذا البيع أو الفراغ بحجة وقوع أخطاء شكلية في إجراءات التنفيذ ولا يشمل حكم هذه المادة القاصر والغائب وفاقد الأهلية ولا

ولا يُخلى من العقار إلا المنفذ عليه وعائلته أما الشاغلون الآخرون كالمستأجرين، فلا يمكن إخلاؤهم بناء على قرار الإحالة، وعلى المشتري ممارسة حقوقه إزائهم أمام القضاء المختص<sup>(٣٣)</sup> ويستثنى من ذلك إخلاء العقار موضوع تنفيذ سند الرهن<sup>(٣٤)</sup> ويعود للمشتري بالمزاد كل ما كان للمنفذ عليه من حقوق على هذا العقار، كما يعود إليه كل العقارات بالتخصيص الملحقة بالعقار، كما يعود إليه ممارسة جميع أعمال الإدارة وأعمال التصرف بعد تسجيل قرار الإحالة له.

(٣٣) تنص المادة (١٠ / ب) من قانون تقسيم الأموال غير المنقولة المشتركة وتعديلاته، على ما يلي: (إذا ظهرت أي ممانعة في تسليم المحل المباع على الوجه المبين في هذا القانون إلى مشتريه يقوم مأمور الإجراء بتجليته وتسليمه).

(٣٤) قضت محكمته استئناف عمان بهذا الخصوص بما يلي: ("...وحيث أنه من الثابت أن المستأنف يشغل الشقة رقم (١٠٢) المقامة على قطعة الأرض رقم (٨٦٥) حوض رقم (٨) الميالة موضوع سند تأمين الدين المطروح للتنفيذ والتي أحييت على البنك التجاري الأردني إحالة قطعية وسجلت باسمه ولم يقيم المستأنف بتسليم هذه الشقة خالية من الشواغل إلى البنك التجاري الأردني. فإن مباشرة دائرة التنفيذ بإجراءات إخلاء العقار بناءً على طلب البنك يتفق وأحكام القانون ولا يحتاج ذلك إلى صدور حكم بذلك من المحكمة وبالتالي فإن القرار المستأنف واقعاً في محله وأسباب الاستئناف لا ترد عليه مما يوجب ردّها). قرار محكمته استئناف عمان رقم (٢٣٣٨٨ / ٢٠١٠). - تاريخ ١٦ / ١٠ / ٢٠١٠ - منشورات عدالة.

يعفيه رئيس التنفيذ من دفع الثمن إذا كان المبلغ المحكوم به يغطي الثمن المطلوب منه أن يدفعه في مقابل شرائه للعقار مع مراعاة حقوق الدائنين الآخرين (شحاته، ١٩٩٠) إذ لا جدوى من دفعه ما دام أنه سيعود لأخذ دينه مقدماً على باقي الدائنين من الثمن الذي دفعه والإعفاء من دفع الثمن قد يكون كلياً أو جزئياً بحسب مقدار الدين وما إذا كان يستغرق الثمن كله أو جزءاً منه وفي الحالة الأخيرة يلزم بدفع الفرق بين الدين والثمن فقط (حيدر، ١٩٦٦).

**أولاً: التزام المحال عليه بدفع بدل الميزاد والنفقات:** تتحقق مسؤولية المشتري المحال عليه بامتناعه عن تأدية بدل الميزاد بعد المدة القانونية وهي عشرة أيام من تاريخ الإحالة القطعية<sup>(٣٥)</sup>.

وإذا لم يتم المحال عليه بوفاء الالتزامات المترتبة عليه خلال عشرة أيام من تاريخ الإحالة القطعية، تبلغه دائرة التنفيذ إخطاراً بلزوم الوفاء بالالتزامات خلال ثلاثة أيام وإذا انقضت هذه المدة ولم يتم المحال عليه بالوفاء، فيجوز لمباشر التنفيذ أو أي طرف أن يطلب إعادة البيع.

يعتبر وقوع الاحتيال أو التزوير في التبليغات التنفيذية من الأخطاء الشكلية".

ومدة السنة الواردة في نص المادة المذكورة من قانون التنفيذ هي مدة سقوط لا ميعاد تقادم، وهذا يفهم من عبارة ( لا يسمع أي ادعاء) الواردة في المادة (١٠٦) من قانون التنفيذ (شوشاري، ٢٠٠٩).

ومن الحقوق الممنوحة للمحال عليه ما ورد النص عليه في المادة (١٠٧) من قانون التنفيذ والتي جاء بها: " إذا تقرر فسخ البيع الناجم عن الزيادة من المحكمة المختصة يبقى العقار مسجلاً باسم المحال عليه إلى أن يستوفي ما دفعه".

#### الفرع الثاني: التزامات المحال عليه

يتم دفع ثمن الميزاد من قبل المشتري (المحال عليه) بالإضافة إلى الرسوم والنفقات وعلى المشتري القيام بدفع هذه المبالغ دون أي تكليف تلقائي من دائرة التنفيذ .

والتزام المشتري بدفع الثمن ليس مقابل حقه في تسلم المبيع، فهذا أثر يترتب على البيع (والي، ١٩٨٩).

ويتوجب على المحال عليه أن يدفع الثمن الذي أحيل به العقار عليه ما لم يكن دائناً أعفاه قرار الإحالة من إيداع الثمن كله أو بعضه مراعاة لمقدار دينه ومرتبته، فقد يكون المحال عليه العقار دائناً بمبلغ يفوق ثمن الميزاد ومرتبته دينه مقدمة على باقي الدائنين أصحاب الرهون أو التأمين أو الامتياز ففي هذه الحالة

(٣٥) تنص المادة (٩٤) من قانون التنفيذ الأردني على ما يلي: (على المحال عليه أن يودع الثمن في الدائرة خلال عشرة أيام من تاريخ الإحالة القطعية ما لم يكن دائناً أعفاه قرار الإحالة من إيداع الثمن، كله أو بعضه، مراعاة لمقدار دينه ومرتبته وتسلم صورة قرار الإحالة القطعية بعد ذلك).

يتولى أمر إعلان بيع العقار بالمزاد العلني للمرة الثانية وفقاً للإجراءات المتبعة في الإعلان الأول، وتجري المزايدة في الموعد المحدد في الإعلان والذي يجب ألا يتجاوز خمسة عشرة يوماً التالية لتاريخ صدور القرار وفقاً لمنطوق المادة (٩٧) من قانون التنفيذ ثم تجري المزايدة بعد حصول التبليغ بإعادة البيع إذ يتوجب على من لديه اعتراض على قرار رئيس التنفيذ بإعادة البيع أن يقدم اعتراضه لدى دائرة التنفيذ بطلب يقدم لرئيس التنفيذ بمدة لا تتجاوز موعد المزاد بثلاثة أيام وإلا سقط الحق في تقديم الاعتراض وهذا ما نصت عليه المادة (٩٩) من قانون التنفيذ والتي جاء بها: ("أ - تجري المزايدة بعد التحقق من حصول التبليغ بإعادة البيع . ب - يجب إبداء أوجه المنازعة في قرار إعادة البيع بتقرير يقدم قبل الموعد المحدد للبيع بثلاثة أيام على الأقل وإلا سقط الحق فيها . ج - ينظر الرئيس في النزاع قبل افتتاح المزايدة ويفصل فيه على وجه السرعة").

وتجري المزايدة الجديدة ويقع البيع طبقاً للأحكام المقررة بشأن البيع الأول ولا تقبل المزايدة من المشتري المتخلف ولو قدم كفالة<sup>(٣٨)</sup>.

ثانياً: حظر تصرف المحال عليه في العقار خلال سنة من التسجيل: من الالتزامات التي تفرض على المحال عليه أيضاً حظر تصرف المشتري بالعقار

واعتبار المشتري متخلفاً لا يتم بقوه القانون أي بمجرد تخلفه عن دفع الثمن، بل لا بد من طلب وهذا الطلب يقدم من مباشر التنفيذ وكل من كان طرفاً فيها ويعتبر المدين طرفاً في هذه الإجراءات ويحق له بالتالي طلب إعادة البيع ثم يقرر رئيس التنفيذ إعادة البيع وتعيين تاريخ الجلسة التي يجري فيها ويجب أن يجري البيع في موعد لا يتجاوز خمسة عشر يوماً التالية لتاريخ صدور القرار<sup>(٣٦)</sup>.

بعد ذلك يقوم مأمور التنفيذ بتبليغ قرار رئيس التنفيذ بإعادة البيع فوراً إلى المشتري المتخلف وإلى الدائنين الذين أصبحوا طرفاً في الإجراءات وإلى المدين . ويتولى مأمور التنفيذ الإعلان عن البيع الثاني ويجب أن يشتمل الإعلان عن البيع الثاني على البيانات التي ذكرت في إعلان البيع الأول<sup>(٣٧)</sup>.

وإذا انتهى المزاد بثمن يزيد على الثمن، فالفرق لا يكون من حق المزايد السابق، وإنما من حق المدين أو الدائن وبحسب الأحوال على أنه أياً كان الثمن الذي يباع به العقار، فإن البيع يكون على مسؤولية المزايد الذي سبق أن أحيل عليه العقار وتخلف عن دفع الثمن (والي، ١٩٨٩).

وبعد أن يقوم مأمور التنفيذ بتبليغ المدين والدائنين الحاجزين قرار رئيس التنفيذ بإعادة البيع

(٣٦) المادة (٩٧/د) من قانون التنفيذ الأردني .

(٣٧) المادة (٩٨) من قانون التنفيذ الأردني.

(٣٨) المادة (١٠٠) من قانون التنفيذ الأردني

كاملة من تاريخ الإحالة القطعية عليه، بأن الدائن المرتهن الذي أحيل عليه العقار يصبح مالكا للعقار ملكية كاملة وصحيحة إلا أن المشرع وضع قيوداً مؤقتاً على هذا العقار يمنعه من بيعه أو رهنه فقط ولمدة سنة أجاز خلالها للمدين استرداد العقار إذا قام بدفع الدين وفوائده والرسوم والنفقات التي دفعها الدائن إلا أن المشرع لم يصادر الحقوق الأخرى لمن أحيل عليه العقار ومن هذه الحقوق حق الإجارة ويسقط حق المدين في استرداد عقاره عملاً بإحكام المادة (١٥) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للمدين بمضي مدة سنة من تاريخ الإحالة ولا يرد عليها قطع أو وقف".

**المطلب الثاني: الالتزامات المترتبة على المشتري**

#### المتخلف

تنص المادة (٩٧) من قانون التنفيذ على أنه:  
 "أ- إذا لم يتم المحال عليه بوفاء الالتزامات المترتبة عليه في الموعد المنصوص عليه في المادة (٩٤) من هذا القانون تبلغه الدائرة إخطاراً بلزوم الوفاء بهذه الالتزامات خلال ثلاثة أيام وفقاً لشروط البيع.  
 ب- إذا انقضى الموعد المحدد في الفقرة (أ) من هذه المادة ولم يتم المحال عليه يجوز لمباشر التنفيذ ولكل من كان طرفاً فيها أن يطلب إعادة البيع".

وتنص المادة (١٠١) من قانون التنفيذ على أنه:  
 "يلزم المشتري المتخلف بما ينقص من ثمن العقار وبالفوائد ويشمل قرار الإحالة القطعية إلزامه بفرق

المحال عليه خلال سنة تلي تاريخ تسجيل قرار الإحالة القطعية ومنعه من أن يتصرف في ذلك العقار بالبيع أو الرهن أو المبادلة أو الهبة أو الإفراز خلال سنة من تاريخ تسجيل المال باسمه إذ يحق للمدين وورثته بدفع بدل المزداد مع الرسوم والمصاريف وهذا ما ورد في نص المادة (١٠٤/أ) من قانون التنفيذ والذي جاء فيها: ("لا يجوز لمن أحيل عليه المال غير المنقول أن يتصرف في ذلك المال بالبيع أو الرهن أو المبادلة أو الهبة أو الإفراز خلال سنة من تاريخ تسجيل المال باسمه، إذ يحق خلال هذه المدة استرداد هذا المال إذا قام المدين أو ورثته بدفع بدل المزايدة مع الرسوم والنفقات).

وبعد تمام معاملة التسجيل على الوجه المذكور فإن حكم هذا البيع لا يبطل فيها لو رغب المدين في أداء الدين، غير أنه يشترط في ذلك عدم دفع المدين دينه قبل تمام معاملة التسجيل أما إذا دفع المدين دينه خلال المدة القانونية، فإن هذا الأمر يؤدي إلى إلغاء الأمر الصادر بالتسجيل.

وتطبيقاً لذلك قضت محكمة التمييز الأردنية<sup>(٣٩)</sup> بأنه: ("يستفاد من أحكام المادة (١٥) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للمدين رقم (٤٦) لسنة ١٩٥٣ التي لا تجيز للدائن الذي أحيل العقار على اسمه أن يتصرف في العقار بالبيع أو الرهن خلال سنة

(٣٩) قرار محكمة التمييز الأردنية رقم (٩١ / ٦٢٥)، منشورات مركز عدالة.

"تجري المزايدة الجديدة ويقع البيع طبقاً للإحكام المقررة بشأن البيع الأول ولا تقبل المزايدة من المشتري المتخلف ولو قدم كفالة".

والحكمة من حرمان المحال عليه المتخلف من المشاركة في المزايدة هو جزاءً لنكوله من جهة؛ ولأنه أصبح بمنزلة البائع فلا يصح أن يشتري هو ملك نفسه (شوشاري، ٢٠٠٩).

كما أن المشتري المتخلف عن الدفع معرض لضمان الفرق الذي يحصل بين المزايدتين، فضلاً على أنه إذا لم يتقدم مزايد في المزايدة الثانية فلن تعدد دائرة التنفيذ بالنكول (أبو الوفا، ١٩٨٤).

وإذا نقص ثمن العقار في المزايدة الثانية عنه في المزايدة الأولى، فيلزم المشتري المتخلف بما ينقص من الثمن والفوائد ويشمل قرار الإحالة القطعية على المزايد الجديد إلزام المشتري المتخلف بفرق الثمن ولا حق له في الزيادة التي تصبح حفاً للدائن والمدين وفقاً لإحكام المادة (١٠١) من قانون التنفيذ.

ويعتبر الفرق هنا بمثابة الملحق بالثمن ولذا فإنه يدخل في الثمن ويوزع على الدائنين بحسب درجات ديونهم وأفضليتها (حيدر، ١٩٦٦) ويمكن اعتبار شراء المشتري الناكل وكأنه تم بموجب عقد متبادل يلقي عليه موجب إيداع الثمن خلال مهلة معينة، بحيث إن تخلف عن الإيداع خلال المهلة يكون بمثابة شرط إلغاء يفضي إلى إلغاء العقد والإلغاء هنا حكمٌ مقرر بنص القانون. (الحجار، ٢٠٠٤).

الثمن إن وجد ولاحق له في الزيادة التي تصبح حفاً للمدين والدائن".

من خلال النصوص المقدمة نرى أنه يتوجب على مشتري العقار أن يدفع الثمن خلال عشرة أيام من تاريخ الإحالة القطعية، كون الملكية تثبت للمشتري بمجرد صدور حكم رسو المزاد (فودة، ٢٠٠٥) فإذا لم يقيم بالوفاء يبلغ إخطاراً بلزوم الوفاء بالتزامه كأثر لعملية البيع بالمزاد العلني خلال ثلاثة أيام، فإذا انقضى هذا الموعد ولم يقيم بالوفاء بالتزاماته يحق لطالب التنفيذ ولكل من كان طرفاً في إجراءات التنفيذ طلب إعادة البيع ويعين موعد جلسة البيع، بحيث لا يجوز أن تتجاوز الخمسة عشر يوماً التالية لتاريخ صدور قرار رئيس التنفيذ بإعادة البيع.

فالمشروع يلزم المشتري (المحال عليه)، بإيداع الثمن في دائرة التنفيذ خلال عشرة أيام من تاريخ الإحالة القطعية، فإذا انقضت مدة العشرة أيام ولم يودع المحال عليه الثمن في دائرة التنفيذ، فعلى دائرة التنفيذ أن تبلغه إخطاراً بلزوم الوفاء بهذه الالتزامات خلال ثلاثة أيام وإذا انقضت هذه المهلة ولم يقيم المحال عليه بإيداع الثمن في صندوق دائرة التنفيذ فيجوز لمباشر التنفيذ أن يطلب إعادة بيع العقار بالمزاد العلني، وتجري المزايدة الجديدة طبقاً للأصول مع عدم السماح للمشتري المتخلف من الدخول في المزايدة ولو قدم كفالة؛ لكونه المسبب للمزايدة الثانية وهذا ما ورد في المادة (١٠٠) من قانون التنفيذ والتي جاء فيها:

والمصاريف أكثر من مقدار العربون الذي دفعه، فيؤخذ العربون ويبلغ المشتري المتخلف إخطاراً بلزوم دفع الفرق المتبقي في ذمته كما لو كان مديناً به بموجب سند تنفيذي ويحصل منه (شوشاري، ٢٠٠٩) وإذا لم يتقدم راغب للشراء في المزايدة الجديدة ففي هذه الحالة تعد تأمينات المشتري المتخلف عائدة للمدين وتسلم إلى الدائن محسوبة على دينه ويعاد تقدير العقار ويعلن عن بيعه من جديد.

ولا نرى ما يوجب إعادة تقدير العقار بعد أن يتمتع المشتري المتخلف عن دفع ثمن المزايدة كونه ليس هناك ما يوجب إعادة التقدير، ولكون عدم قيام المحال عليه بدفع الثمن لا يعني بالضرورة أن إجراءات البيع بالمزاد العلني باطلة.

وتطبيقاً لذلك قضت محكمته التمييز الأردنية<sup>(٤٠)</sup>: ("إن قبول محكمة الاستئناف انسحاب المزايدة الأخير (المميز ضده) واعتباره كأن لم يكن واعتبار المزايدة السابق له (المميز) هو المزايدة الأخير دون مراعاة المادة (١٠٣) من القانون المدني مخالف للقانون والأصول وكان يتوجب اعتبار عرض المميز بعرض يزيد عليه وإحالة المزاد على المميز ضده، لأنه تقدم بعطاء ويعتبر عطاؤه إيجاباً ملزماً له وأن العطاء اللاحق يسقط العطاء السابق وعليه فيتوجب إحالة المزايدة على المميز ضده، فإذا أصر على الاستنكاف يوضع

(٤٠) قرار محكمة التمييز رقم (١٠٩٦ / ٩١) لسنة ١٩٩٢، منشورات مركز عدالة.

ونلاحظ أن القانون يلزم المزايدة المتخلف بفرق الثمن على أساس مسؤوليته في سحب العطاء الذي تقدم به بعد اعتماده والذي رتب التزامه بدفع الثمن في مقابل البيع (بمحض اختياره)، فيمكن اعتباره بهذه المثابة تعويضاً، جزاء الإخلال بالتزامه المشار إليه وهذا التعويض المقدر تتعلق به حقوق الدائنين، كما هو الشأن بالنسبة لباقي الثمن سواء بسواء؛ لأن إرساء العطاء من شأنه أن يرتب لهم الحق في الثمن في مقابل العقار المنفذ عليه إذا لم يحدث نكول من جانبه، فإذا نكل من اعتمده عطاؤه أعيد البيع على مسؤوليته وإذا كان البعض يفسر ذلك بأنه جزء من الثمن، ويبرر ذلك بأن اعتباره تعويضاً من شأنه أن يؤدي إلى اقتسامه بين الدائنين قسمة الغرماء (بديوي، ١٩٨٠).

ويعد القرار بإلزام المشتري المتخلف بمقدار الفرق بين الثمنين سنداً تنفيذياً، تقوم دائرة التنفيذ بتنفيذه دون حاجة إلى اقترانه بحكم قضائي (شوشاري، ٢٠٠٩). ويلزم بدفع ما ينقص من ثمن العقار والفوائد الناشئة عن إعادة البيع أي الفرق بين البدلين الأول الذي كان قد أحيل به على المشتري المتخلف والثاني الإحالة الجديدة.

وبعد صدور هذا القرار ينظر فإذا كان مجموع نقص الثمن والفوائد ومصاريف المزايدة التي جرت إثر النكول بقدر العربون الذي دفعه المشتري المتخلف أو أقل، فعندئذ يستقطع منها ويعاد الباقي للمشتري المتخلف، أما إذا كان مجموع الفرق والفوائد

إلى المزاييد وذلك خلال المدة التي حددها المشرع الأردني وهذا ما سنتطرق له في هذا المطلب، بحيث نتناول أحقية المدين في دفع قيمة الدين في الفرع الأول ومن ثم نبحث في استرداد العقار في المطلب الثاني.

### الفرع الأول: أحقية المدين في دفع

#### قيمة الدين

تنص المادة (٩٢) من قانون التنفيذ على أنه: ("للمدين وخلال خمسة عشر يوماً من اليوم التالي لتاريخ الإحالة القطعية المشار إليها في هذا القانون أن يودع في صندوق الدائرة مبلغاً يكفي لوفاء الديون والفوائد والنفقات التي للدائن طالب التنفيذ والدائنين الذين اشتركوا في الحجز والدائنين المقيدة حقوقهم وللمبلغ الذي صرفه المزاييد بالعرض في إجراءات المزاييد وفي هذه الحالة يقرر الرئيس إلغاء الإحالة أو أي إجراءات تمت بشأنها.

من خلال هذا النص نجد أن المشرع يميز للمحكوم عليه وخلال خمسة عشر يوماً من اليوم التالي لتاريخ الإحالة القطعية أن يدفع قيمة المبالغ المطالب بها والفوائد والرسوم والنفقات وكذلك أن يودع قيمة الديون في القضايا الحاجزة إن وجدت ثم يقرر رئيس التنفيذ وبناءً على مطالعة تتم من قبل مأمور التنفيذ تفيد بأن المدين قام بدفع الديون المترتبة عليه إلغاء الإحالة القطعية وأي إجراءات تمت بشأنها. هذا ولم يشر قانون التنفيذ إلى وجوب تبليغ المدين بورقة إخبار بنتيجة الإحالة القطعية والتي

العقار في المزاييد لمدة خمسة عشر يوماً وتجري إحالته على المزاييد الأخير ويضمن المستنكف (المميز ضده) الفرق بين البدلين).

ومن الجدير بالذكر وتعقيباً على قرار محكمة التمييز رقم (١٠٩٦/١٩٩١)، فإن القرار جاء في ظل قانون الإجراء الأردني الملغي، حيث إن قانون التنفيذ لا يوجد في نصوصه ما يلزم بإحالة العقار على المزاييد السابق في حاله استنكاف المحال عليه المتخلف عن الدفع إنما يتم إعادة المزاد مرة أخرى.

وأرى أن المشرع الأردني لم يعط الحق للمشتري المتخلف بدفع ثمن المزاد بعد أن يقرر رئيس التنفيذ إعادة البيع وتعيين جلسة للمزاد، وحبذا لو أعطى المشرع للمحال عليه المتخلف (المشتري المتخلف)، بدفع بدل المزاد إن رغب بذلك واعتبار مدة السماح هذه سارية ولغاية موعد جلسته المزاد المقررة في المادة (٩٧/ج) من قانون التنفيذ، بحيث يسمح له دفع ثمن المزاد ويسقط حقه في حالة تم فتح المزاد في الموعد المحدد وتقدم مزايدين على العقار موضوع المزاد، وذلك كون المشتري المتخلف قد يكون وقع في ضائقة مادية خلال فترة العشرة أيام من تاريخ الإحالة القطعية وكذلك قد لا تتم المزاييد على العقار بقيمة البدل المعروض من المشتري المتخلف أو قد لا يتقدم أي شخص للمزاييد.

#### المطلب الثالث: أحقية المدين في استرداد العقار

إن للمدين الحق في دفع قيمة المبلغ المحكوم به والحيلولة بينه وبين بيع عقاره بالمزاد العلني وكذلك حقه باسترداد العقار ولو كان ذلك بعد إحالة العقار

لا تكفي سداد الدين بالإضافة لدين الدائنين  
الحاجزين؟

من هنا نرى بأن تطبيق نص المادة (٩٢) من  
قانون التنفيذ أكثر ضماناً للمحكوم له وللدائنين  
الحاجزين من نص المادة (١٠٤/أ) كون النص المذكور  
جاء ليشمل حقوق جميع الدائنين الحاجزين لذا نقترح  
بأن يتم تعديل نص المادة (١٠٤/أ) من قانون التنفيذ  
بحيث يحق للمدين استرداد المال غير المنقول خلال سنة  
من تاريخ تسجيل المال باسمه إذا قام بدفع قيمة المبلغ  
المحكوم به والرسوم والمصاريف والفوائد ودفع قيمة  
ديون الجهات المشتركة في الحجز على العقار.

وقد عرض على الديوان الخاص بتفسير القوانين  
طلب تفسير المادة (١٥) من قانون وضع الأموال غير  
المنقولة تأمينا للدين رقم ٤٦ لسنة ١٩٥٣ لبيان ما إذا  
كان حق المدين المنصوص عليه في هذه المادة باسترداد  
العقار الذي أحيل أحاله قطعية على اسم الدائن إذا قام  
بدفع الدين وفوائده والرسوم والنفقات خلال سنة  
واحدة من تاريخ الإحالة القطعية يتوقف على صدور  
حكم من المحكمة المختصة أم أن رد العقار للمدين في  
مثل هذه الحالة يكون بإجراء إداري تقوم به دائرة  
الأراضي (شوشاري، ٢٠٠٩).

وقد قرر الديوان الخاص بتفسير القوانين<sup>(٤١)</sup> أنه:

(٤١) قرار الديوان الخاص بتفسير القوانين رقم ٤ لسنة ١٩٦٨  
المنشور على الصفحة (٩٧) من عدد الجريدة الرسمية رقم

(٢٠٧٢) الصادر بتاريخ ١٩٦٨/٢/١

يستطيع المدين فيها أن يطلب إلغاء الإحالة خلال  
خمس عشرة يوماً من اليوم التالي لتاريخ الإحالة  
القطعية حيث إن وجوب التبليغ بالإحالة القطعية هو  
أمر ضروري لكي تكون فرصة للمحكوم عليه بدفع  
قيمة الدين والحيلولة دون خسران المدين لعقاره.

### الفرع الثاني: استرداد العقار

نص المادة (١٠٤/أ) من قانون التنفيذ على  
أنه: "لا يجوز لمن أحيل عليه المال غير المنقول أن  
يتصرف في ذلك المال بالبيع أو الرهن أو المبادلة أو  
الهبه أو الإفراز خلال سنة من تاريخ تسجيل المال  
باسمه، إذ يحق خلال هذه المدة استرداد هذا المال إذا  
قام المدين أو ورثته بدفع بدل المزايدة مع الرسوم  
والنفقات".

وبالرجوع إلى نص المادة (٩٢) من قانون التنفيذ  
نجد أنها تضمنت إعطاء المدين الحق بإلغاء الإحالة  
الواقعة على عقاره إذا أودع في صندوق دائرة التنفيذ  
مبلغاً يكفي لسداد الديون المحكوم بها والرسوم  
والمصاريف والفوائد وكذلك ديون الجهات المشتركة في  
الحجز على العقار خلال خمس عشرة يوماً من اليوم  
الذي يلي تاريخ الإحالة القطعية، بينما نجد أن المادة  
(١٠٤/أ) من قانون التنفيذ منحت الحق للمدين  
باسترداد عقاره إن قام بدفع بدل المزداد مع الرسوم  
والنفقات. وهنا يثار التساؤل التالي؟ ماذا لو كانت قيمة  
بدل المزداد أقل من قيمة الدين؟ أو كانت قيمة بدل المزداد

الراغبين في الشراء للعقار طالما أنهم مهتدين خلال مدة سنة بإعادة العقار إلى المدين، لذا تمنى على المشرع إعادة النظر في هذه المسألة.

### الخاتمة

تبين لنا من خلال هذه الدراسة أن الحجز العقاري هو طريق للتنفيذ بمقتضاه توضع عقارات المدين تحت يد القضاء، بحيث يصار إلى بيعها بالمزايدة العلنية لتسديد ديون الحاجزين والدائنين المشتركين في الحجز. فحجز العقار هو أول خطوة تسبق عملية بيع العقار بالمزاد العلني يقدم بطلب من قبل المحكوم له في محضر التنفيذ لدى دائرة التنفيذ المختصة، يتطلب قراراً من رئيس التنفيذ بإيقاع الحجز على العقار ومن ثم تسطير كتاب حجز إلى دائرة تسجيل الأراضي وبعد أن يتم وضع إشارة الحجز على أموال المحكوم عليه غير المنقولة لدى دائرة تسجيل الأراضي يخطر المحكوم عليه إخطاراً تنفيذياً لتأدية الدين وتوابعه وذلك خلال سبعة أيام تلي تاريخ الإخطار، وبانتهاء مدة الإخطار تشرع دائرة التنفيذ بوضع اليد على العقار. وبعد أن يتم تبليغ المحكوم عليه الإخطار التنفيذي ببيع الأموال غير المنقولة وانقضاء المدة القانونية دون دفع الدين تباشر دائرة التنفيذ بإجراءات بيع العقار بالمزاد العلني بناءً على طلب من الدائن وقرار يصدر من رئيس التنفيذ بهذا الشأن، ليباشر مأمور التنفيذ إجراءات المزايدة وفق الأصول القانونية الواردة في قانون التنفيذ ووفقاً

أنه: "يستفاد من نص المادة (١٥) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين إن بيع عقار المدين نتيجة المزاد العلني هو عقد مقترن بشرط فاسخ منصوص عليه في القانون وهو أن يكون للمدين حق استرداد العقار إذا دفع المدين فوائده والرسوم والنفقات التي يكتسبها الدائن خلال سنة من تاريخ الإحالة القطعية وحيث إن الشرط الفاسخ الصريح يجعل العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه بمجرد تحقق الشرط بغير حاجة إلى استصدار حكم به من القضاء إلا إذا أثير نزاع حول الشرط فتكون المحكمة حينئذ هي صاحبة الصلاحية في تقرير ما إذا كان الشرط قد تحقق، فيعتبر العقد مفسوخاً أو أنه لم يتحقق فيظل العقد قائماً، فإن ما ينبغي على ذلك أن عقد بيع العقار إلى الدائن على اسمه إحالة قطعية، يعتبر مفسوخاً من تلقاء نفسه إذا تحقق الشرط الفاسخ المشار إليه ولم يثر نزاع بشأنه ويكون من حق دائرة التسجيل في هذه الحالة أن تعيد تسجيل العقار باسم المدين بغير حاجة لاستصدار حكم بذلك أما إذا حصل نزاع بشأن تحقق الشرط بعد إعلام الدائن برغبة المدين في استرداد العقار فلا بد من مراجعة القضاء للبت في هذه المسألة".

ولا بد من الإشارة إلى أن موقف المشرع الأردني في المادة (١٠٤/١٠٠) من قانون التنفيذ بإعطاء المدين الحق باسترداد العقار خلال سنة في حالة قيامه بدفع بدل المزايدة مع الرسوم والنفقات هو أمر منتقد بأن من شأنه أن يؤدي في كثير من الأحيان على إحجام

التنفيذية يتم تسطير إخطار تنفيذي للمدين مدته سبعة أيام يحق للمدين خلالها تقديم الاعتراض على الدين أو عرض التسوية وبالتالي فإن إخطار المدين ببيع الأموال غير المنقولة بعد وضع الحجز على العقار مباشرة، كما هو الحال في النص الحالي لا يحقق الغاية من التبليغ، بل يتوجب وضع اليد ومن ثم تبليغ المدين بذلك.

٤ - إلغاء نص المادة (٢/ج) من قانون تقسيم الأموال غير المنقولة، فيما يتعلق بعدم جواز بدء المزايدة على العقار موضوع إزاله الشيوخ عن الثمن المقدر والمسمى من قبل المحكمة المصدرة للقرار واتباع إجراءات قانون التنفيذ في عملية بيع العقار المطروح للتنفيذ بالمزاد العلني، باعتبار أن تقدير المحكمة للعقار قد يكون مغالياً فيه أو قد تتغير الظروف الاقتصادية وتنخفض قيمة العقار مما يسبب في عزوف المزايدين في التقدم للمزايدة على العقار ويبقى العقار قائماً على الشيوخ لا يتقدم لشرائه أحد وهذا ما يحدث فعلاً في التطبيق العملي.

٥ - تلافياً لعدم مراعاة الترتيب القانوني لبيع العقار الوارد في نص المادة ٧١ من قانون التنفيذ ولتجنب التناقض مع نص المادة (٨٠) من قانون التنفيذ والتي أوجبت أن يصدر قرار رئيس التنفيذ بالبيع بعد أن تتم جميع الإجراءات القانونية التي تسبق البيع بشكل صحيح نرى ضرورة تعديل

للتسلسل القانوني حتى الوصول إلى الإحالة المؤقتة والقطعية وتسجيل العقار موضوع التنفيذ باسم المحال عليه.

وقد بينت هذه الدراسة آثار بيع المال غير المنقول بالمزاد العلني، سواء من خلال المحال عليه أو في مواجهه المشتري المتخلف عن الدفع، أو في مواجهه المدين وقد خلصت هذه الدراسة إلى عدة توصيات نتمنى على المشرع الأردني الأخذ بها وتمثل فيما يلي:

١ - اعتبار المدين حارساً قضائياً للعقار بمجرد وضع إشارة الحجز في سجل الأموال غير المنقولة في دائرة تسجيل الأراضي وذلك لمنع المدين من القيام بأي عمل يؤثر على قيمة العقار الاقتصادية أو يؤثر على حقوق الحاجز.

٢ - حبذا لو استثنى المشرع من إخطار ما قبل البيع الوارد في المادة ٤/٧٠ من قانون التنفيذ قضايا التنفيذ التي لا يكون موضوعها المطالبة بدین، كتلك المتعلقة بتقسيم الأموال غير المنقولة أو لإزالة الشيوخ عنها في حالة عدم قابليتها للإفراز على أن يبلغ المحكوم عليهم إخطاراً بوضع اليد لإبداء أوجه اعتراضهم على معاملة وضع اليد إن رغبوا في الاعتراض.

٣ - تعديل نص المادة ٧٠ من قانون التنفيذ بحيث يتم تبليغ المدين بعد إجراء معاملة وضع اليد لتأدية الدين وتوابعه باعتبار أنه وبمجرد تسجيل القضية

- ١٠ - إعطاء الصلاحية لرئيس التنفيذ لإعفاء لدائن من دفع العربون بشرط عدم وجود دائن حاجز آخر صاحب حق امتياز يتقدم على الدائن العادي، باعتبار أن المشرع الأردني قد أعطى رئيس التنفيذ الصلاحية في إعفاء الدائن من إيداع ثمن المزداد كله أو بعضه.
- ١١ - النص صراحةً في قانون التنفيذ على وجوب أن لا يقل بدل المزداد عن ٧٠٪ من القيمة المقدرة للعقار وذلك لمصلحة طرفي القضية التنفيذية من جهة والمزايدين من جهة أخرى إضافةً إلى تشجيع الراغبين بالمزايدة على العقار بالتقدم والمشاركة في المزايدة.
- ١٢ - تعديل رقم المادة (٨٥) الوارد في نص المادة (٩١) بالمادة ٨٨ وذلك كون نص المادة (٩١) تتناول ما يتعلق بالإحالة القطعية فيما إذا لم يتقدم أي شخص بعرض العشرة بالمائة ونص المادة (٨٨) هي من تناولت هذا الموضوع وليس المادة (٨٥).
- ١٣ - تعديل نص المادة (١٠٤/أ) من قانون التنفيذ بحيث تعطي الحق للمدين باسترداد العقار خلال سنة من تاريخ تسجيل المال إذا قام بدفع قيمة المبلغ المحكوم به والرسوم والمصاريف والفوائد ودفع قيمة ديون الجهات المشتركة في الحجز على العقار. وذلك لتجنب التناقض ما بين نص المادة (٩٢) ونص المادة (١٠٤/أ) من قانون التنفيذ.
- نص المادة (٧١) من قانون التنفيذ، ليصبح كالآتي: (يقرر الرئيس بعد انقضاء الموعد المحدد في المادة (٧٠) من هذا القانون وبناء على طلب أي من ذوي الشأن أو المحكوم عليه وضع اليد على العقار ويقوم المأمور بوضع اليد على العقار مستعيناً بخبير أو أكثر يسميه الرئيس).
- ٦ - تعديل نص المادة (٨٢) من قانون التنفيذ لإزالة ما يكتنفه من غموض وتناقض فيما يتعلق باشتراك المحامي أو الوكيل عن المزايد بصفته وكيلاً وليس بصفته الشخصية حيث إن الوكالة تخول الوكيل القيام بالأعمال المحددة بسند الوكالة عن الموكل ومنها المزايدة باسم الأصيل لذا حبذا لو استثنى المشرع المحامي أو وكلاء أي من الفريقين من الاشتراك بالمزايدة بصفته الشخصية فقط.
- ٨- حذف كلمة محامي من نص المادة ٨٢ حيث إن المحامي هو وكيل وبالتالي فإن ورود كلمة محامي هو من قبيل لزوم ما لا يلزم وتكرار لا موجب له نظراً لأن النص قد تضمن مصطلح وكلاء أي من الفريقين.
- ٩- تعديل نص المادة ٨٢ من قانون التنفيذ بحيث يتم إضافة المحكوم عليه إلى الأشخاص الممنوعين من الاشتراك بالمزايدة، كونه هو من أجبر الدائن على التنفيذ على عقاره والمقصر أولى بالخسارة، فلا يستوي أن يكون المدين مزائداً إذ قد يلجا في هذه الحالة إلى عرقلة إتمام إجراءات المزداد.

## المراجع

- شوشاري، صلاح الدين. التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية والشرعية. عمان: دار الثقافة للنشر، ٢٠٠٩.
- شحاتة، محمد نور عبد الهادي. التنفيذ الجبري وفقاً لقوانين الإجراءات المدنية والتجارية في دولة الإمارات العربية المتحدة. د.م: دن، ١٩٩٠.
- فودة، عبد الحكم. دعاوى التنفيذ العملية في ضوء الفقه وأحكام القضاء، دار الفكر والقانون للنشر، المنصورة، ٢٠٠٥.
- عبد الفتاح، عزمي. قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات. القاهرة: المطبعة العربية الحديثة، ١٩٨٣.
- العبودي، عباس. شرح أحكام قانون التنفيذ (دراسة مقارنة). عمان: دار الثقافة للنشر، ٢٠٠٥.
- عنبر، محمد عبد الرحيم. الوجيز في أحكام التنفيذ، الاختياري، الجبري، الإداري. القاهرة: دن، ١٩٨٨.
- عمر، نبيل إسماعيل. أصول التنفيذ الجبري في القانون اللبناني. بيروت: الدار الجامعية للنشر، ١٩٩٧.
- عمر، نبيل إسماعيل. أصول التنفيذ الجبري. بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية، ٢٠٠٤.
- القضاة، مفلح. أصول التنفيذ وفقاً لأحدث التعديلات لقانون التنفيذ: دراسة مقارنة. عمان: دار الثقافة للنشر، ٢٠١٠.
- أبو الوفا، أحمد. إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية. ط٣. بيروت: الدار الجامعية للنشر، ١٩٨٤.
- بديوي، عبدالعزيز خليل. قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري والتحفطي في قانون المرافعات. ط٢. د.م: دار الفكر العربي للنشر، ١٩٨٠.
- إبراهيم، محمد. أصول التنفيذ الجبري على ضوء المنهج القضائي. د.م: دار الفكر العربي للنشر، ١٩٨٣.
- جمعي، عبد الباسط. التنفيذ في المواد المدنية والتجارية. د.م: منشأة المعارف، ١٩٩١.
- دويدار، طلعت. طرق التنفيذ القضائي. منشأة المعارف، ١٩٩٤.
- الحجار، حلمي محمد. أصول التنفيذ الجبري: دراسة مقارنة. بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية، ٢٠٠٣.
- حيدر، نصرت منلا. طرق التنفيذ الجبري وإجراءات التوزيع. دمشق: المكتبة القانونية للنشر، ١٩٦٦.
- خليل، أحمد. التنفيذ الجبري. بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية، ٢٠٠٦.

- الكيلااني : محمود، قواعد الإثبات وأحكام التنفيذ،  
دار الثقافة للنشر، عمان، ٢٠١٠.
- المنمر: أمينة، التنفيذ الجبري، بلا دار نشر،  
الإسكندرية، سنة ١٩٨٨.
- هندي، أحمد. التنفيذ الجبري، سنده، مشاكله، طرقه.  
الإسكندرية: دن، ١٩٩٣.
- والي، فتحي. التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات  
المدنية والتجارية. القاهرة: دار النهضة العربية،  
١٩٨٩.

## Executive Seizure of Immovable Property and selling it at Auction

**Muhammad Saad Ibrahim Foudah**

**Anees Mansour Al- mansour**

*The Word Islamic Sciences & Education University*

**Ahmad Awaad Al-bnyan**

*Ministry of Justice*

*Assistant Professor of the Public Law,  
College of Law, Majmaah University*

(Received 28/05/1434 H.; accepted for publication 26/11/1434 H.)

**Abstract.** This study tackles the provisions of executive seizure of immovable property and selling it at auction. The seizure is the first step that precedes the sale, and then a decision is issued by the head of the execution department at the competent court. The lands and survey department is notified by such a decision. The sentenced will also be notified to give him a chance to settle his debt. If the prescribed time stipulated in the law has passed without settling the debt, the department of execution will start the procedures to sell the property at an auction. The study explained the effects of such a sale in regards to the transferee, the buyer who failed to pay the prescribed amount or the debtor.