



نقابة المحامين
فرع دمشق

أصول بيع
العقار جبراً

بحث علمي قانوني
لنيل لقب أستاذ في المحاماة

مقدم من المحامي
أيمن محمد ديب الباقوني

الأستاذ المشرف
المستشار ناظم قبلان

الأستاذ المدرب
المحامي عاطف عبود

الإهداء

بطاقة شكر وامتنان

• أتقدم بخالص الشكر والتقدير إلى الأساتذة المحترمين
رئيس وأعضاء مجلس فرع نقابة المحامين بدمشق سيوف
الحق والعدالة للجهود التي يبذلونها في سبيل إعلاء كلمة
الحق والعروبة ويسعون جاهدين للرفي بهذه المهنة وسمو
رسالتها .

فلهم مني كل الاحترام والتقدير.

* وأتوجه بعظيم الفضل وشديد الاحترام لمن تفضل بقبول
الإشراف على هذا البحث رغم مشاغله الكثيرة وقدم لي
العون والنصح ومنحني ومن وقته وعلمه الكثير وزودني
بإرشاداته السديدة .

القاضي المستشار ناظم قبلان

* كما أتوجه بالشكر إلى من فتح لي قلبه ومكتبه وزودني
بمعلوماته القيّمة ولم يخل عليّ بعلمه فكان لي أخاً ومعلماً .
الأستاذ الفاضل عاطف عبود

مخطط البحث

. مقدمه

. تأليف دائرة التنفيذ

. الفصل الأول : بيع العقار بالمزاد العلني

* البحث الأول : المرحلة الممهدة للبيع .

أولاً . قائمة شروط البيع .

ثانياً . الاعتراض على قائمة شروط البيع .

* البحث الثاني : مرحلة البيع والإحالة

أولاً . تحديد يوم البيع ومكانه

ثانياً . الإعلان عن البيع

ثالثاً . بطلان الإعلان عن البيع

رابعاً . وقف بيع العقار أو تأجيله

خامساً . جلسات بيع العقار بالمزاد العلني

سادساً . قرار الإحالة الأولى

سابعاً . زيادة العشر

ثامناً . قرار الإحالة القطعية

. الخاتمة .

. مراجع البحث

المقدمة

دائرة التنفيذ

إن التنفيذ الجبري في سورية هو عمل قضائي وتختص به دائرة التنفيذ وهي إحدى الدوائر القضائية التي يرأسها دائماً قاضي حكم. وكانت هذه الدائرة في ظل التشريع العثماني، تتألف من عدد من الكتاب العدليين يرأسها الرئيس الأول للمحكمة البدائية. وفي عام ١٩٢٨ صدر القرار رقم /٣٣٨/ الذي أجاز تعيين أحد قضاة المحكمة البدائية رئيساً لدائرة التنفيذ. ونص على قيام حكام الصلح في المناطق التي ليس فيها محكمة بداية بأعمال التنفيذ وفقاً للقانون.

وفي عام /١٩٤٧/ صدر المرسوم التشريعي رقم /٨٠/ المتضمن ملاك وزارة العدل وقضى بجعل المحاكم البدائية مؤلفة من قاضي فرد بدلاً من ثلاثة قضاة، وأصبح القضاة البدائيون رؤساء لهذه المحاكم ورؤساء لدوائر التنفيذ، كما قضى بأن يقوم قضاة الصلح في المناطق التي ليس فيها محاكم بدائية بأعمال التنفيذ وفق القوانين المرعية.

وفي عام /١٩٥٣/ صدر المرسوم التشريعي رقم /١٣٣/ المتضمن قانون السلطة القضائية ونص في الفقرة /د/ من المادة /٣/ على أن دائرة التنفيذ هي إحدى الدوائر القضائية الخاضعة لنظام السلطة القضائية، ونص في المادة /٥٦/ على أن يقوم القضاة البدائيون بتنفيذ الأحكام، وإذا تعددوا في المركز الواحد يعين أحدهم لرئاسة التنفيذ بقرار من مجلس القضاء الأعلى.

وفي عام /١٩٥٩/ صدر قانون جديد للسلطة القضائية برقم /٥٦/ ونصت الفقرة /ب/ من المادة التاسعة منه على ما يلي : " يمارس رؤساء المحاكم الابتدائية أو قضاتها الذين يعيّنون بقرار من وزير العدل الاختصاصات الممنوحة لرؤساء المحاكم البدائية في تنفيذ الأحكام، وتستأنف قراراتهم القابلة للاستئناف إلى المحاكم الابتدائية بصفتها الاستئنافية " وبمقتضى هذا النص ونص المادة /٣٥/ من القانون المذكور أصبح تعيين رئيس التنفيذ يتم بقرار من وزير العدل بعد تسميته من قبل الجمعية العمومية للمحكمة الابتدائية وتختار من بين أحد الرؤساء أو القضاة في المحكمة المذكورة.

وفي عام /١٩٦١/ صدر القانون الحالي للسلطة القضائية بالمرسوم التشريعي رقم /٩٨/ ونصت المادة /٦٢/ منه على ما يلي :

" ١. يقوم القضاة البدائيون بتنفيذ الأحكام وفقاً للقوانين النافذة.

٢. إذا تعدد القضاة البدائيون في مركز واحد يعين أحدهم لرئاسة التنفيذ بقرار من مجلس القضاء الأعلى .

٣ . في المناطق التي ليس فيها محاكم بداية يقوم بتنفيذ الأحكام قضاة الصلح وفي حال تعددهم يقوم بها أعلاهم درجة " .

كما نصت المادة /١١٧/ منه : " في حال خلو دائرة التنفيذ من قاضي لسبب من الأسباب فإن لمحكمة استئناف المنطقة بناء على اقتراح النيابة العامة لديها أن تنتدب أحد القضاة للقيام بمهمة رئيس التنفيذ " .

أما المساعدون القضائيون . مأمور التنفيذ . فعددهم في محل دائرة التنفيذ يختلف بحسب الحاجة، ويكون لهم رئيس منهم يعرف باسم (مدير التنفيذ)

ونصت المادة /١٣٦/ من قانون السلطة القضائية الحالي على تعيينه بقرار من وزير العدل من بين رؤساء الدوائر أو رؤساء الكتاب أو المساعدين القضائيين الآخرين .

وتقضي التنظيمات الإدارية في دوائر التنفيذ الكبيرة إلى تقسيم الأعمال بين عدة فروع، ولهذا نجد القضايا التنفيذية موزعة فيها بين أربعة أقسام: قسم للييوع الجبرية العقارية، وقسم لتنفيذ الأحكام الصلحية وما في حكمها وتحصيل الديون الثابتة بالكتابة، وقسم لتنفيذ الأحكام البدائية والشرعية وما في حكمها وتحصيل الديون الثابتة بالعقود والسندات الرسمية، وقسم للمحاسبة والصندوق.

تأليف دائرة التنفيذ

تتألف دائرة التنفيذ : من رئيس بدرجة قاضي بدائي وموظف أو أكثر يباشرون معاملات التنفيذ، بعضهم يقوم بوظائف كتابية وتنفيذ قرارات الحجز يدعون بمأموري التنفيذ، والبعض الآخر يقوم بتبليغ الإخطارات التنفيذية وسائر الأوراق القضائية ويسمون بالمحضرين .

وسأقوم بتعريف كل منهما تعريفاً مبسطاً .

رئيس التنفيذ واختصاصاته :

لرئيس التنفيذ اختصاص يتناول ناحيتين: الأولى إدارية تشمل اتخاذ التدابير والإجراءات اللازمة لتنفيذ السند ، والثانية قضائية تشمل الفصل في الصعوبات التي تعترض طريف التنفيذ .

١. الاختصاص الإداري :

ويشكل هذا الاختصاص جميع التدابير اللازمة لتنفيذ الأسناد وإيصال الدائنين إلى حقوقهم. فإنه استناداً إلى هذا الاختصاص أن يتخذ قرار بإرسال الإخطار الإجرائي إلى المدين ليعود إلى التنفيذ رضاء حتى إذا لم يتم بذلك خلال المهلة المحددة قانوناً اتخذ بفضل السلطة الإدارية قراراً بالتنفيذ الجبري ، وله استناداً إليه أيضاً أن يقرر إيقاع الحجز التنفيذي على أموال المدين الموجودة لديه أو لدى الغير، ويستند هذا الاختصاص إلى السلطة الأمرية التي يتمتع بها رئيس التنفيذ بوصفه المرجع في تنفيذ الأسناد.

٢. الاختصاص القضائي :

ويشمل هذا الاختصاص القضائي صلاحية رئيس التنفيذ بالبت في الطلبات التنفيذية وهو الاختصاص الذي أشارت إليه المادة (١/٢٧٧) من قانون أصول المحاكمات التي نصت على أن رئيس التنفيذ يفصل في جميع الطلبات التنفيذية. وأن البت في الطلبات التنفيذية معناه البت في جميع ما يعترض تنفيذ هذه الطلبات من صعوبات. وبمعنى آخر إن رئيس التنفيذ يبت في صعوبات أو إشكالات التنفيذ.

مأمور التنفيذ :

يوجد إلى جانب رئيس التنفيذ عدد من المساعدين القضائيين يُدعون مأموري التنفيذ يقومون بتنفيذ الأوامر والقرارات الصادرة عن رئيس التنفيذ وهم موزعون على عدة شعب تتوزع بينها تنفيذ الأسناد، وهؤلاء رئيس يدعى " مدير التنفيذ " يعيّن بقرار من وزير العدل بناء على اقتراح المحامي العام وليس لهذا المدير صفة قضائية، وينحصر عمله بالإشراف على سير الأعمال الإدارية والقلمية في الديوان ويعمل تحت إمرة رئيس التنفيذ .

المحضرون :

بالإضافة إلى مأموري التنفيذ هناك المحضرون. والمحضرون يعتبرون من المساعدين القضائيين ويقومون بالوظائف ويمارسون الصلاحيات المحددة في القوانين (م ١٣٢ من قانون السلطة)، وهذه الوظائف والصلاحيات تتعلق بعدة أعمال أهمها تبليغ الأوراق القضائية، ومنها الإخطارات

التنفيذية. إذ أن الشارع أوجب أن يتم تبليغها بواسطتهم ما لم ينص القانون على خلاف ذلك^١.
هذا وقد نص نظام خدمة الدرك (الشرطة) على أن يقوم هؤلاء بتبليغ الأوراق القضائية خارج المدن^٢.
وعلى هذا الأساس يجري تبليغ الأوراق القضائية المتعلقة بدائرة التنفيذ من قبل المحضرين في المدن ومن قبل رجال الشرطة خارج المدن.

^١. المادة ١/١٨ أصول .

^٢. المادة ٢٠ من القرار رقم ١٩٦٢ تاريخ ١٩٣٠/٣/٢٥ .

الفصل الأول

بيع العقار بالمزاد العلني

البحث الأول

المرحلة الممهدة للبيع :

لا بد أن يسبق البيع إجراءات وتحضيرات تمهد لأن يجري البيع قائماً على أسس وضوابط قانونية أصولية، ولتحديد تلك الأسس والضوابط سنبحث في هذا المجال بقائمة شروط البيع والاعتراض عليها والإعلان عنها .

أولاً . قائمة شروط البيع :

تعتبر قائمة شروط البيع بمثابة إيجاب من دائرة التنفيذ للناس كافة تعلن فيها أوصاف العقار الذي اعتزمت بيعه. فيقدمون للشراء بالاستناد إلى هذا الإيجاب. ويعتبر العطاء المقدم من المزايدين الأخير بمثابة القبول لهذا الإيجاب. يباشر بإعداد قائمة شروط البيع بعد الانتهاء من إجراءات وضع اليد على العقار وهذه العملية يقوم بها مأمور التنفيذ بناءً على طلب أحد ذوي الشأن. والغاية من إصدار هذه القائمة وإرفاقها ببعض الوثائق اطلاع كل شخص عليها في دائرة التنفيذ. وتنص الفقرة الأولى من المادة/٣٨٦/ أصول مدنية : " على المأمور بعد إجراء وضع اليد أن ينظم بناء على طلب ذوي الشأن قائمة شروط البيع ويضمها إلى ملف القضية". ولم يحدد المشرع مدة معينة لتنظيم هذه القائمة لأنها تختلف حسب ملاحقة مباشر الإجراءات من جهة وتقديم الوثائق اللازمة من جهة أخرى. أما في التشريع المصري بإعداد هذه القائمة وتنظيمها من أعمال الدائن أو من يمثله أو من يحل محله.

وهذا ما أكدته المادة /٦٣٠/ من قانون المرافعات المصري القديم على مباشر الإجراء أن يودع قلم كتاب محكمة التنفيذ قائمة شروط البيع بعد تسجيل التنبيه بمدة لا تقل عن ٩٠ يوماً. ويتم هذا الإيداع على صورة محضر يحرره كاتب المحكمة.

وإذا لم يودع الحاجز مباشر الإجراءات القائمة خلال ٩٠ يوماً فهو ملزم بإيداعها خلال الثلاثين يوماً التالية للتسعين يوماً وإلا اعتبر مهماً بحكم المادة /٦٩٣/ التي نص على أنه إذا لم يودع مباشر الإجراءات قائمة شروط البيع خلال /١٢٠/ يوماً التالية لتسجيل التنبيه جاز لكل دائن مقيد حقه ولكل دائن أعلن تنبيهاً بنزع ملكية العقار أن ينذره في موطنه المختار بأن يمضي في الإجراءات خلال /١٥/ يوماً من تاريخ إنذاره والإيجاز لمن وجه الإنذار أن يكلف مباشر الإجراءات بالحضور أمام قاضي البيوع بصفته قاضي الأمور المستعجلة ليحكم بإحلاله محله وإذا لم يحدث أي شيء من قبل مباشر الإجراءات أو من قبل أي دائن آخر وانقضت مدة /٢٤٠/ يوماً على تسجيل التنبيه سقط هذا التسجيل بقوة القانون.

١. مشتملات قائمة شروط البيع :

ونقصد بها البيانات التي يجب إيرادها في القائمة وهي المنصوص عنها في المادة /٣٨٦/ أصول مدنية :

أ . بيان السند التنفيذي الذي حصل الإخطار بموجبه.

ب . تاريخ الإخطار .

ج . تعيين العقارات المبينة في الإخطار مع بيان حدودها وموقعها

ومساحتها وأرقام محاضرها وغير ذلك من البيانات التي تفيد في

تعيينها .

د . شروط البيع والقيمة المقدرة.

هـ تجزئة العقار إلى صفقات إن كان لذلك محل مع ذكر القيمة المقدرة لكل صفقة.

ويجب أن لا تتضمن القائمة شروط مخالفة للنظام العام أو القانون أو لحسن الآداب كشرط إلزام المشتري بدفع فوائد ربوية أو إلزامه الدفع بعملة ذهبية .

هذا ولم ينص الشارع على الجزاء فيما إذا خلت القائمة من أحد البيانات مما يتوجب معه تطبيق القاعدة العامة للبطلان وفق نص المادتين /٤٠٣ و٤٠٤/ أصول مدنية .

ويكلف الدائن مباشرة الإجراءات بإبراز بعض الوثائق قبل تنظيم ووضع قائمة شروط البيع وهي الوثائق المنصوص عنها في المادة /٣٨٧/ أصول مدنية :

أ . شهادة بيان الضريبة على العقار المحجوز وما عليه من تكليف لمعرفة ما يترتب من رسوم وضرائب سابقة لحزينة الدولة.

ب . السند التنفيذي الذي يباشر التنفيذ بمقتضاه ليتمكن صاحب المصلحة من معرفة السند الذي ينفذ بالاستناد إليه ومراقبة صحته.

ج . قيد السجل العقاري في تاريخ إلقاء الحجز لمعرفة جميع الإشارات والحقوق المسجلة على العقار قبل الإشارة ليصار إلى إخبار أصحابها باعتبارهم أصبحوا حكماً طرفاً في الإجراءات .

ولم يحدد المشرع السوري لهذه البيانات مدة سابقة لتاريخ الحصول عليها قبل ضمها إلى القائمة .

أما المشرع المصري فقد حددها بمدة عشر سنوات سابقة لتاريخ الحصول عليها وعلته في هذا أن هذه القيود تجدد كل عشر سنوات وإلا سقطت (المادة ٣٥ من قانون الشهر العقاري).

وتنص المادة /٦٣٤/ ١ على البطلان جزاء لعدم إيداع أحد هذه المرفقات.

٢ . تحديد موعد جلسة الاعتراضات على القائمة :

بعد تنظيم قائمة شروط البيع وإرفاقها بالوثائق وضمها إلى الملف التنفيذي يتوجب على رئيس التنفيذ أن يحدد موعد جلسة للنظر في الاعتراضات التي قد ترد على هذه القائمة وهذا ما نصت عليه المادة /٣٨٨/ أصول :

" يحدد الرئيس بعد ضم قائمة شروط البيع إلى الملف جلسة للنظر في الاعتراضات على هذه القائمة ويكون هذا الموعد بقرار رئيس التنفيذ".

١. فتحي والي : التنفيذ الجبري بند ٢٧٢ ص ٤٥٩

وهذه المدة يجب أن تكون كافية لتبليغ الإخبار بوضع القائمة لأصحاب العلاقة ومن جهة أخرى ليتاح لهم استعمال حقهم بالاعتراض ضمن المهلة القانونية .

أما في قانون المرافعات المصرية فإن على كاتب المحكمة عند إيداع القائمة أن يحرر محضر بحصوله ويحدد فيه جلسة للنظر فيما يحتمل تقديمه من الاعتراضات على القائمة وبيان ساعة انعقادها.

ونصت المادة /٦٣٥/ ^١ من قانون المرافعات : (تحدد لنظر الاعتراضات أول جلسة تحل بعد انقضاء ثلاثين يوماً من تاريخ انقضاء الميعاد المشار إليه في المادة /٦٣٢/ أي بانقضاء الميعاد المحدد للإخبار بإيداع قائمة شروط البيع وهو ١٥ يوماً ولا تقل المدة بين جلسة الاعتراض وجلسة البيع عن ٣٠ يوماً ولا تزيد عن ٦٠ يوماً) .

٣ . إخبار أصحاب الشأن بإيداع قائمة شروط البيع :

على مأمور التنفيذ بعد إجراء وضع اليد على العقار وتنظيم قائمة شروط البيع وتعيين موعد جلسة الاعتراضات توجيه ورقة إخبار بما تم من إجراءات إلى كل من المدين والدائن الذي سجلوا حجزاً لمصلحتهم على العقار والدائنين أصحاب الرهون والتأمينات والامتيازات الذي قيدت حقوقهم مثل الحاجز ^٢ والغاية من تبليغ هؤلاء القائمة ضمان عرض العقار للبيع بأفضل الشروط بغية حماية المدين ومصالح باقي ذوي الشأن وكذلك بما تم من إجراءات على العقار .

^١. إجراءات التنفيذ الجزري لأحمد أبو الوفا بند ٣١٤ ص ٥٤٩

^٢. مادة ٢/٢٨٨ أصول .

٤ . مشتملات ورقة الإخبار :

تنص المادة /٣٨٩/ على أن تشمل ورقة الإخبار على البيانات التالية:

أ . تاريخ إيداع قائمة شروط البيع لأن القائمة تضم إلى الملف التنفيذي فور الانتهاء من تنظيمها خلافاً للتشريع المصري الذي يوجب على الدائن وحده تنظيمها وإيداعها قلم محكمة التنفيذ في المدة القانونية /٩٠/ يوماً.

ب . تعيين العقارات المحجوزة على وجه الإجمال والقصد من ذلك أوصافها وحدودها وأرقام محاضرها ومناطقها العقارية.

ج . بيان القيمة المقدرة لكل صفقة حسب تقدير الخبير أو الخبراء في محضر وضع اليد أو بعد تقدير هؤلاء للعقار بعد تجزئته إلى صفقات.

د . تاريخ الجلسة المحددة للنظر فيما يحتمل تقديمه من الاعتراضات على القائمة وبيان ساعة انعقادها وتاريخ جلسة البيع وساعة انعقادها في حال عدم تقديم اعتراضات على القائمة.

هـ . تنبيه المخاطب في ورقة الإخبار بلزوم الاطلاع على القائمة وإيداع ما قد يكون لديه من أوجه البطلان أو الملاحظات بطريق الاعتراض عليها قبل جلسة الاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل وإلا سقط حقه في ذلك.

ولم ينص المشرع على الجزاء فيما لو أغفل ذكر أحد البيانات أو كان ناقصاً من ورقة الإخبار فلا بد والحالة هذه تطبيق القواعد العامة في البطلان المنصوص عليها في المادتين /٣٩/ و /٤٠/ أصول مدنية بخلاف المشرع

المصري الذي نص على هذا البطلان في المادة /٦٣٤/ ^١ التي تنص على ما يلي : " إذا نقص بيان من هذه البيانات كان إيداع القائمة باطلاً على أن هذا النص لا يمنع من تطبيق ما تمليه النظرية العامة للبطلان في قانون المرافعات " .

^١. فتحي والي : التنفيذ الجزري . بند ٢٧١ ص ٤٨٥

ثانياً. الاعتراض على قائمة شروط البيع :

لقد عني المشرع بتصفية كل المنازعات قبل أن تتم عملية البيع بحيث لا يتم البيع إلا بعد صدور أحكام نهائية فيها وعني المشرع بتصفية كل المنازعات المتعلقة بالتنفيذ سواء تعلق ببطلان إجراءات أو تعلق بالشروط الموضوعية لصحة التنفيذ أو تعلق بشروط البيع وما يصح منها وقد عني بتصفية هذه المنازعات على وجه السرعة وقد حدد لترحها إجراءات خاصة في مواعيد معينة وإلا سقط الحق في الإدلاء بها.

١. الهدف من الاعتراض على قائمة شروط البيع ومن يحق له تقديمه:

لكل ذي مصلحة الحق في الاعتراض على القائمة وهو ما نصت عليه المادة /٣٩٢/ فيما يلي :

" يجب على المدين والدائن المشار إليهما في المادة /٣٨٨/ ولكل ذي مصلحة إبداء أوجه البطلان في الإجراءات سواء أكانت لعيب في الشكل أو في الموضوع وجميع الملاحظات على شروط البيع بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع وإلا سقط حقهم في التمسك "

والاعتراض هو طريق التمسك بتعديل شروط البيع أو ببطلان إجراءات التنفيذ على العقار لعيب يتعلق بالشكل أو بالموضوع أو الاعتراض عليها لأي سبب آخر وهو من ناحية أخرى خصومة فرعية ذات شكل خاص ترفع ميعاد معين للتمسك بتعديل شروط البيع أو ببطلان إجراءات التنفيذ ومن شأنها أن توقف إجراءات البيع حتى يفصل فيها حكم نهائي^١.

٢. أصول تقديم الاعتراض وميعاده :

^١. إجراءات التنفيذ الجزري أحمد أبو الوفا. بند ٣٢٢ ص ٥٣٧ .

تقدم الاعتراضات على قائمة شروط البيع بالتقرير في دائرة التنفيذ بالنسبة لأصحاب العلاقة الذين يتوجب إبلاغهم ورقة الإخبار وبلغوا بوضع قائمة شروط البيع .

أما الآخرين من أصحاب المصلحة ومن غير أطراف الملف التنفيذي يمكنهم التقدم بالاعتراض باستدعاء إلى رئيس التنفيذ يلحق بالملف للنظر فيه في جلسة الاعتراضات.

ويتعين أن يحصل الاعتراض بالنسبة للجميع قبل ثلاثة أيام من الموعد المحدد لجلسة النظر في الاعتراضات ولا يجوز تقديم ملاحظات بطريق الطلب العارض في الجلسة إلا إذا تعلق بالبرنامج العام.

٣. موضوع الاعتراض :

إن موضوع الاعتراض إما أن يكون ملاحظات ترد على شروط البيع أو إبداء أوجه البطلان في الإجراءات لعيب في الشكل أو في الموضوع. ومن الأمثلة على ذلك :

أ . ورود شرط مخالف للنظام العام كما لو اشترط أن يدفع المشتري فائدة فاحشة من يوم إبرام البيع بصدور الإحالة القطعية إلى يوم وفاء كامل الثمن.

ب . ورود شرط يضر بمصلحة أصحاب العلاقة كما اشترط دفع ثمن المبيع فور البيع .

ج . الخطأ في تنظيم القائمة وعدم ذكر بعض البيانات الضرورية أو النقص في مرفقاتها.

د . أن يجرر التنفيذ على عقار لا يجوز التنفيذ عليه (دار سكن) .

٤ . أسباب الاعتراض الخاصة :

نصت المادة /٣٩٣/ على سببين من أسباب الاعتراض الخاصة وهما :
أ . إن للمدين أن يطلب بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع وقف إجراءات التنفيذ على عقار أو أكثر من العقارات المعينة في الإخطار إذا أثبت أن قيمة العقار الذي تظل الإجراءات مستمرة بالنسبة إليه تكفي للوفاء بحقوق الدائنين الحاجزين وجميع الدائنين الذين صاروا طرفاً فيها ولكل دائن بعد الإحالة القطعية أن يمضي في التنفيذ على تملك العقارات إذا لم يكف ثمن ما بيع للوفاء بحقه.
ب . يجوز للمدين أن يطلب بالطريق ذاته تأجيل إجراءات بيع العقار إذا أثبت أن صافي ما تغله أمواله في سنة واحدة يكفي لوفاء حقوق الدائنين الحاجزين وجميع الدائنين الذين صاروا طرفاً في الإجراءات.

٥ . الفصل في الاعتراض :

جاء في المادة /٣٩٥/ بأن يفصل رئيس التنفيذ في الاعتراضات على وجه السرعة ويتم الفصل في الاعتراضات في اليوم المحدد لجلسة النظر فيها ويصدر قرار من الرئيس يحسم مواضعها ولا يؤثر حضور الخصوم في هذه الجلسة أو عدم حضورهم غير أن الرئيس غير مقيد بإصدار قراره في اليوم المعين للجلسة لأن النص ورد على ضرورة الفصل على وجه السرعة. والقرار الذي يتخذه رئيس التنفيذ في موضوع الاعتراض يصدر في غرفة المذاكرة ويدون في محضر التنفيذ ويخضع للطعن بطريق الاستئناف. وبعد الفصل في الاعتراضات يحق للدائن مباشرة الإجراءات ولكل دائن أصبح طرفاً في الملف التنفيذي أن يطلب من الرئيس تعيين جلسة البيع وعندما يعطي الرئيس قراره بتعيين جلسة البيع يعني عدم وجود أي مانع في الاستمرار بالتنفيذ على العقار.

البحث الثاني

مرحلة البيع والإحالة

أولاً . تحديد يوم البيع ومكانه :

لطالب التنفيذ الذي باشر الإجراءات ولكل دائن أصبح طرفاً أن يطلب من الرئيس تعيين جلسة البيع ويصدر رئيس التنفيذ قراره بعد التحقق من الفصل في جميع الاعتراضات المقدمة في الميعاد ويجدد الرئيس في نفس القرار القيمة المقدرة للبيع إذا كان القرار الصادر في الاعتراض قد قضى بتعديل شروط البيع .

١ . تحديد يوم البيع :

إن مأمور التنفيذ هو الذي يحدد تاريخ جلسة البيع وساعة انعقادها قبل تنظيم ورقة الإخبار بوضع قائمة شروط البيع. وإن هذه الورقة يجري تبليغها إلى أصحاب العلاقة متضمنة بياناً عن هذا الموعد حتى إذا لم يتقدم أحد باعتراض على القائمة جرى البيع في التاريخ والموعد المحددين.

أما إذا قدمت اعتراضات على القائمة سواء وردت ضمن الميعاد القانوني أو بعده فإن هذا الموعد يعتبر لاغياً حكماً، ويتوجب على رئيس التنفيذ بعد أن يتحقق من قيامه بالفصل في جميع الاعتراضات أن يحدد موعداً جديداً لجلسة البيع بقرار يصدر عنه بناء على طلب مباشر الإجراءات أو أحد الدائنين من أطراف الملف التنفيذي.

كما يتوجب عليه بعد ذلك تحديد مواعيد جلسات البيع التالية إذا لم يتم البيع في إحداها لأسباب استثنائية.

ويمكن إيراد الملاحظات التالية حول الأحكام المتعلقة بتحديد موعد البيع:

أ . لم يحدد المشرع لمأمور التنفيذ المدة التي يجب عليه خلالها تحديد تاريخ جلسة البيع .

ب . لم يحدد المشرع المدة التي يجب على رئيس التنفيذ أن يعين خلالها تاريخ جلسة البيع بعد فصله بالاعتراضات الواردة على قائمة شروط البيع وبعد ورود طلب إليه من مباشر الإجراءات أو أحد الدائنين لتعيين جلسة البيع، ولهذا فإن تعيين موعد هذه الجلسة يتوقف :

أولاً : على المراجعة والطلب . كما يتوقف ثانياً : على تقدير رئيس التنفيذ للظرف الملائم لإجراء البيع .
ومن الرجوع إلى المادة /٣٩٩/ أصول نجد أن المدة التي تسبق البيع لا تقل عن ١٥ يوماً ولا تزيد عن ٣٠ يوماً .

٢. تحديد مكان البيع :

يجري بيع العقار في دائرة التنفيذ وتحدد ساعة انعقاد الجلسة عادة خلال الدوام الرسمي وغالباً ما تكون الساعة الثانية عشرة حسب التعامل الجاري عليه في أكثر دوائر التنفيذ ويجوز لمباشر الإجراءات أو المدين أو الحاجز وكل ذي مصلحة أن يطلب من رئيس التنفيذ إجراء البيع في نفس مكان العقار أو في مكان غيره (مادة ٣٩٨ /٢/) .

ثانياً . الإعلان عن البيع :

يتم الإعلان عن بيع العقار بثلاثة وسائل وهي :

١ . إخبار أصحاب العلاقة :

يقوم مأمور التنفيذ بتبليغ المدين والأشخاص الوارد ذكرهم في المادة / ٣٩٠ / وهم الدائنين الأشخاص الذين سبق وتبلغوا ورقة الإخبار بإيداع قائمة شروط البيع مضافاً إليهم الدائنين المشتركين الذين تم اشتراكهم في الحجز بعد وضع قائمة شروط البيع علماً بأن ورقة الإخبار تتضمن تاريخ جلسة البيع وساعة انعقادها كما يحددها المأمور .

ولم يحدد المشرع السوري ميعاد تبليغ إخبار موعد جلسة البيع لأصحاب العلاقة، في حين أن المشرع المصري أوجب أن يتم هذا الإخبار قبل الجلسة المحددة بثمانية أيام على الأقل .

لهذا يكون تبليغ أصحاب العلاقة الإخبار عن موعد الجلسة لدينا صحيحاً طالما أنه تم قبل ميعاد الجلسة .

٢ . لصق الإعلانات عن البيع في أمكنة خاصة :

يتوجب على مأمور التنفيذ الإعلان عن البيع قبل اليوم المحدد لإجرائه بمدة لا تزيد عن / ٣٠ / يوماً ولا تقل عن / ١٥ / يوماً وذلك بلصق إعلانات تشتمل على أربعة بيانات هي التالية :

أ . اسم كل من باشر الإجراءات والمدين والحاجز ولقبه ومهنته وموطنه الأصلي أو المختار .

ب . بيان العقار وفقاً لما ورد في قائمة شروط البيع .

ج . القيمة المقدرة لكل صفقة .

د . بيان الدائرة أو المكان الذي يكون فيه البيع وبيان يوم المزايدة وساعتها

.

كما يتوجب على مأمور التنفيذ أن يؤمن لصق هذه الإعلانات في الأماكن التالية :

(١) أ . باب كل عقار من العقارات المقرر بيعها إذا كانت مسورة أو من المباني .

ب . مقر المختار في القرية التي تقع فيها العقارات .

ج . اللوحة المعدة للإعلانات في دائرة التنفيذ .

(٢) إذا تناول التنفيذ عقارات تقع في دوائر مختلفة تلصق الإعلانات أيضاً في لوحة تلك الدوائر.

(٣) يثبت في ظهر إحدى صور الإعلان أنه جرى اللصق في الأماكن المتقدمة وتقدم هذه الصور لمأمور التنفيذ لإيداعها الملف.

٣ . نشر الإعلان في صحيفة يومية أو أكثر :

يتوجب على مأمور التنفيذ أن يقوم في الميعاد المنصوص عنه في المادة/٣٩٩/ أصول من ١٥ إلى ٣٠ يوماً بنشر نص الإعلان عن البيع في إحدى الصحف اليومية لمرة واحدة ويودع ملف التنفيذ نسخة من الصحيفة التي تحصل فيها النشر . مادة (٤٠١).

ويجوز للحاجز والمدين ولكل ذي مصلحة أن يطلب من رئيس التنفيذ نشر إعلانات إضافية عن البيع في الصحف أو لصق عدد آخر من الإعلانات بسبب أهمية أو طبيعة العقار أو لغير ذلك من الظروف التي يقدرها الرئيس

^١ ولا يترتب على طلب زيادة الإعلان بالنشر تأخير البيع بأي حال ^٢
وقرار الرئيس الصادر بزيادة الإعلان لا يجوز الطعن فيه ^٣.

ثالثاً. بطلان الإعلان عن البيع ومسؤولية المأمور أو المحضر :

يكون الإعلان عن البيع باطلاً إذا لم ترع فيه أحكام المواد /٣٩٩ و ٤٠٠ و ٤٠١/أصول مدنية وهي الأحكام المتعلقة بالبيانات الواجب ذكرها في الإعلان والأمكنة التي يتوجب لصق الإعلانات فيها والنشر في إحدى الصحف اليومية والإجراءات التي ينشأ بموجبها حصول الإعلان بطريقتي اللصق والنشر.

ويجب إبداء البطلان باستدعاء يقدم قبل الجلسة المحددة بثلاثة أيام على الأقل تحت طائلة سقوط الحق بذلك ويفصل رئيس التنفيذ في ادعاء البطلان في اليوم المحدد قبل افتتاح المزايمة وقراره في هذا الخصوص لا يقبل الطعن فإذا ما تقرر بطلان إجراءات الإعلان أجّل الرئيس البيع إلى يوم يحدده وقرر إعادة هذه الإجراءات على حساب المأمور أو المحضر أيهما السبب بالإعادة. أما إذا رفض الرئيس طلب البطلان فعندها يأمر بإجراء المزايمة فوراً.

^١ المادة ١/٤٠٢ أصول.

^٢ المادة ٢/٤٠٢ أصول.

^٣ المادة ٣/٤٠٢ أصول.

رابعاً. وقف بيع العقار أو تأجيله :

١. وقف البيع :

الأسباب التي توجب وقف البيع هي أسباب قانونية يستمر الوقف بها حتى زوال السبب. ومن هذه الأسباب :

(١) أن يكون التنفيذ على عقار شرع ببيعه بالاستناد إلى حكم معجل النفاذ لم يصبح نهائياً قبل اليوم المحدد لجلسة البيع وفي مثل هذه الحالة يتوجب وقف البيع وعدم إجراء المزايدة إلا بعد أن يصير الحكم نهائياً.

(٢) إذا صدر حكم معجل التنفيذ عن المحكمة الناظرة في دعوى الاستحقاق الفرعية للعقار المراد بيعه والكائن في إحدى المناطق غير المحددة والمحرة يقضي بوقف البيع وفق أحكام المادتين /٤٣٧ و٤٣٨/ أصول مدنية، يتوجب وقف البيع إلى أن يبت في دعوى الاستحقاق أو يلغى الحكم المؤقت المعجل للتنفيذ.

(٣) إذا صدر حكم معجل التنفيذ عن المحكمة المختصة يقضي بوقف البيع الكائن في إحدى المناطق المحددة والمحرة في الدعوى التي رفعها مدعي استحقاق هذا العقار على أطراف الملف التنفيذي ينفذ هذا الحكم فوراً ما لم يكن البيع قد تم نهائياً بصدور قرار الإحالة القطعية.

(٤) إذا شرع بالتنفيذ على عقار بالاستناد إلى حكم مكتسب الدرجة القطعية وقد طعن فيه بالنقض وقبل شكلاً ووقف تنفيذ هذا الحكم مؤقتاً، يتوجب وقف بيع العقار حتى تفصل محكمة النقض في الموضوع.

٥) إذا شرع بالتنفيذ على عقار بالاستناد إلى سند رسمي أو عادي ادعي بتزويره أمام المحكمة المختصة وقررت هذه المحكمة الحكم بالتحقيق يتوقف العمل بهذا السند مؤقتاً وبالتالي يتوجب وقف البيع إلى أن يفصل في موضوع التزوير.

٢ . تأجيل البيع :

يتم البيع بالأصل في اليوم والمكان المحدد. ومع ذلك أجاز المشرع لرئيس التنفيذ تأجيله في حالتين :

أ . بناء على طلب يقدم إليه من قبل صاحب المصلحة إذا كان للتأجيل أسباب مقبولة، وبذلك أعطى المشرع رئيس التنفيذ سلطة مطلقة في تأجيل بيع العقار ولأي سبب يعود إليه تقدير كفايته لأن يكون مقبولاً^١ ولقد نصت المادة /٦٣٣/ مرافعات مصري^٢ على أنه يجوز تأجيل المزايدة بنفس الثمن الأساسي بناءً على طلب كل ذي مصلحة إذا كان للتأجيل أسباب قوية .

ب . إذا طلب المدين تأجيل البيع واستطاع أن يثبت أن صافي ما تغله أمواله في سنة واحدة يكفي لوفاء حقوق الدائنين الذين صاروا طرفاً في الإجراءات^٣ ويكون قرار رئيس التنفيذ بتأجيل بيع العقار قابلاً للطعن بطريق الاستئناف كقراراته الأخرى.

١. المادة ٤٠٧ أصول محاكمات .

٢. أحمد أبو الوفا : إجراءات التنفيذ بند ٣٤٣ ص ٥٧٠ .

٣. مادة ٣/٣٩٣ أصول محاكمات

خامساً : جلسات بيع العقار بالمزاد العلني :

١. جلسة البيع الأولى :

أ. شروط قبول المزاديين :

يجب على كل شخص يرغب الاشتراك في المزايذة بيع العقار أن تتحقق فيه الشروط التالية :

- **شرط دفع العربون** : يوجب المشرع على كل شخص يريد الدخول في المزايذة أن يودع صندوق دائرة التنفيذ مبلغاً يعادل عشر القيمة المقدرة للعقار المراد بيعه، وهذا المبلغ يعتبر بمثابة عربون يدفع إما نقداً أو أوراقاً مالية مقبولة (شيك مقبول أو كفالة مصرفية بمبلغ العربون صالحة للدفع فور الطلب) ولا يجوز اشتراك أي شخص في المزاد قبل دفع وتأمين هذا المبلغ سلفاً. وقد حوّل المشرع رئيس التنفيذ إعفاء الدائن الذي يرغب في الاشتراك بالمزايذة من شرط دفع العربون إذا كان مقدار دينه ومرتبته أي مرتبة دينه بالنسبة للديون الأخرى في حال وجودها يبرران هذا الإعفاء^١. ولا بد أن نشير هنا إلى بلاغ وزارة العدل السورية رقم ٣٢ تاريخ ١٩٧٦/٨/٢١ والمتضمن (وجوب الحصول على ترخيص مسبق من وزارة الداخلية لمن يرغب بالاشتراك في المزايذة المعلنة لبيع أراضي تقع في مناطق الحدود).

- **الشروط المتعلقة بشخص المزاد** : والمقصود هنا أن لا يكون الشخص المزاد من طائفة الأشخاص الممنوعين من الاشتراك بالمزايذة وقد جاء ذكرهم في المادة /٤١٢/ أصول مدنية ورتب على اشتراكهم

^١. المادة ٤٠٨/٢ أصول مدنية .

بالمزايدة بأنفسهم أو بطريق غيرهم بطلان إجراءات البيع. والأشخاص
الممنوعون من الاشتراك بالمزاد :

أ . القضاة الذين نظروا في إجراءات التنفيذ أو المسائل المتفرعة عنها
وهذا المنع يوجه أمر دفع الشبهة عنهم في أداء عملهم والحماية
مظهر الحياد الذي يجب أن يتحلوا به .

ب . المدین^١ لأنه يسأل عن الديون التي يجري بيع عقاره اقتضاء لها
وأولى به دفع هذه الديون فضلاً عن أن شراءه للعقار ولو بثمن
قليل يقيه ضامناً للوفاء بحق الدائنين ولا يمنعهم من إعادة التنفيذ
على العقار ثانية .

ج . المحامون الوكلاء عن مباشري الإجراءات وذلك نظراً للتعارض بين
مقتضيات واجباته كوكيل عن الدائن أو ما تقتضيه مصلحته هو
من شراء العقار بأقل سعر وأحسن الشروط. وهذا المنع يمتد
ليشمل الأشخاص الذين يدخلون المزايدة لحساب هؤلاء القضاة
أو المحامين أو المدینين .

- **شروط الأهلية :** والمقصود بهذا الشرط أن يكون المزاد متمتعاً بأهلية
التعاقد وفق أحكام القانون المدني (المادة ٤٦ وما بعدها). وإذا كان
يعمل بالوكالة عن غيره فيجب أن يكون التوكيل خاصاً وإذا كان نائباً
فإنه يجب أن يكون الشراء يدخل في حدود سلطته المخولة له بحكم

١. جاء في قرار محكمة النقض الصادر بتاريخ ١٨/١٠/١٩٥٩ والمنشور في مجلة القانون لعام ١٩٥٩ ص ٦٨٧ أنه : لا يجوز للمدين تحت طائلة البطلان أن يتقدم للمزايدة بنفسه أو بواسطة غيره
وعليه لا يجوز لمن أقدم على اتفاق ممنوع بالقانون أن يطالب بأي عطل وضرر ناشئ عن عدم
التقيد به.

القانون أو بإذن القضاء وإلا كان البيع الذي يصدر إليه باطلاً أو قابلاً للإبطال.

ب . إجراءات المزاد ونتائجه :

الأصل أن يجري المزاد في بيع العقار، ويحال على اسم المشتري بجلسة يحضرها رئيس التنفيذ لكن الشيء المطبق عملياً في أكثر دوائر التنفيذ أن رئيس التنفيذ لا يحضر جلسة المزاد وتعقد عادة في غرفة مدير التنفيذ الذي يحضرها ويشرف عليها بنفسه ويحمل نتائجها إلى رئيس التنفيذ ليتخذ بشأنه القرارات اللازمة.

وتجري المزايدة في جلسة البيع بمناداة الدلال وتبدأ بالقيمة المقدرة والمصاريف^١. ومتى افتتحت المزايدة في جلسة البيع الأولى للعقار فإنها تنتهي عادة بأحد الحالات التالية :

الحالة الأولى :

إذا تقدم أحد الأشخاص المشتركين في المزايدة وافتتح المزاد بالثمن المحدد دون مأمور التنفيذ أو مدير التنفيذ أو الدلال هذا العرض في محضر خاص يقوم بتنظيمه^٢ وأخذ توقيعه عليه وانتظر ورود زيادة عليه من أحد الحاضرين فإذا زاد أحدهم عاد المأمور ودون العرض الجديد وأخذ توقيع صاحبه عليه وهكذا إلى أن تنقطع الزيادات . عندها يقرر رئيس التنفيذ إحالة البيع على صاحب العرض الأكبر^٣. وإذا تساوت العروض قرر

١. المادة ١/٤٠٩ أصول مدنية

٢. المادة ٣/٤٠٩ أصول مدنية

٣. المادة ٢/٤٠٩ أصول مدنية

رئيس التنفيذ الإحالة لصاحب العرض الأسبق^١. ثم يتخذ الرئيس قرار الإحالة في ذيل قائمة التنفيذ ومحضر التنفيذ العام.

ويمكن أن نورد الملاحظات التالية على هذه الأحكام:

أ. مما لا شك فيه أن التنفيذ الجبري على العقار يتم بيعه بالمزاد العلني وإذا كانت نصوص القانون لا تشير إلى ذلك صراحة لكننا يمكن استنتاجه من الأحكام المتعلقة بإجراءات بيع العقار ومن مناداة الدلال ومن ضرورة الانتهاء من البيع في الجلسة ومن ضرورة اطلاع الحاضرين على كل زيادة ترد ليستطيعوا في حال رغبتهم تقديم عروض أعلى في نفس الجلسة.

ب. في أصول بيع العقار بالمزاد العلني لم يحدد المشرع السوري الزمن الواجب انقضاؤه على آخر زيادة حتى يرسو المزاد على صاحبها. رغم أن المشرع المصري حدد الزمن الواجب انقضاؤه على آخر زيادة ليرسو المزاد على صاحبها بثلاث دقائق وقد أهمل المشرع السوري ذلك رغم أهميته وتأثيره على سلامة إجراءات البيع وصحتها وفتح بذلك مجالاً للفوضى في التطبيق العملي.

ج. إن قرار الإحالة الذي يصدره رئيس التنفيذ في نهاية جلسة البيع وبسببه يرسو المزاد على المزاد الأخير والذي يوجب المشرع توقيعه في ذيل قائمة المزايدة وفي محضر التنفيذ العام لا يجعل البيع نهائياً بالنسبة

^١ المادة ٤/٤٠٩ أصول مدنية

للمشتري رغم أنه يحسم صحة إجراءات البيع في هذه الجلسة كما يحسم صحة العرض الذي رسا به المزايد أحقية المحال عليه بالشراء^١. وقد أطلق المشرع السوري على هذا القرار اسم (قرار الإحالة الأولى) أما المشرع المصري فقد أطلق عليه اسم (حكم مرسي المزايد) في القانون القديم واسم (حكم إيقاع البيع) في القانون الجديد .

الحالة الثانية :

إذا لم يتقدم أحد للمزايدة ولم يكن قد حصل تعديل في شروط البيع، وطلب الحاجز شراء العقار قرر الرئيس إحالته إليه بالقيمة المقدرة. وإذا تعدد الطالبون (بسبب تعدد الحاجزين) جرت الإحالة لصاحب العرض الأسبق بالشراء^٢، وإذا لم يتقدم الحاجز بطلب الشراء وطلبه غيره من الدائنين قرر الرئيس الإحالة لطلبه بالقيمة المقدرة^٣.

أما المشرع المصري^٤ فقد نص في المادة ٣/٦٦٤ على أنه إذا لم يتقدم مشتري ولم يكن قد حصل تعديل في شروط البيع ولم يكن أحد الدائنين قد قرر الزيادة وكان مباشر الإجراءات هو الذي طلب البيع حكم القاضي بعد ثلاث دقائق من افتتاح المزايدة بإيقاع البيع مباشر الإجراءات بالثمن الأساسي لأنه قد اقترح هذا الثمن في قائمة شروط البيع ومن ثم يعد قابلاً

١. جاء في اجتهاد محكمة النقض الصادر بقرارها المؤرخ في ١٩٦٠/٦/٢٨ " إن الذين يقومون بالمزايدة اعتماداً على صحة الإجراءات لا يوجه ضدهم الإدعاء بالنواقص والعيوب في المزايدة ما داموا حسني النية ". مجلة القانون عام ١٩٦٠ ص ٤١٧ .

٢. المادة ٥/٤٠٩ أصول مدنية.

٣. المادة ٦/٤٠٩ أصول مدنية.

٤. أحمد أبو الوفا : إجراءات التنفيذ ص ٤٨٠ .

للشراء به إذا لم يتقدم من يزايد عليه لأنه هو الذي طلب البيع مما يؤيد
رغبته في شراء العقار بالثمن الذي اقترحه.

والأحكام المتعلقة بهذه الحالة ترد عليها الملاحظات التالية :

أ . إن المشرع خفض ثمن العقار المبيع في هذه الحالة لأنه أبقى الحاجز أو
أحد الدائنين عند إظهار الرغبة في الشراء من مصاريف التنفيذ التي
تضاف على القيمة المقدرة في الحالة الأولى، وغاية المشرع من
التخفيض تسهيل بيع العقار في جلسة البيع الأولى.

ب . ما دام مباشر الإجراءات هو الذي طلب البيع فإنه يكون عارضاً
للشراء بالقيمة المقدرة من قبله إذا لم يحصل عليها تعديل بسبب
الزيادات التي قد ترد من الدائنين الآخرين على الثمن المعروض قبل
جلسة الاعتراضات أو الزيادة التي تطرأ على هذا الثمن بسبب
الاعتراض على القيمة المقدرة.

ج . لم يحدد المشرع السوري الزمن الواجب انقضاؤه ليعتبر الرئيس أن أحداً
لم يحضر المزايدة حتى يستطيع إحالة العقار بالقيمة المقدرة على
الحاجز أو أحد الدائنين بناء على طلب أحد منهما فعدم وجود
نص على ذلك جرى التعامل في أكثر دوائر التنفيذ على انتظار
نهاية الدوام الرسمي لتقرير هذا الأمر أي انتظار أكثر من ساعة على
افتتاح جلسة المزايدة لأن موعد جلسة المزايدة يحدد عادة في الساعة
الثالثة عشر وإذا كانت جلسة البيع في دائرة التنفيذ ينتظر مرور مدة
كافية يترك أمر تقديرها لرئيس التنفيذ.

د . إذا افتتح أحد المزاولين المزاد بالقيمة المقدرة مضافاً إليها المصاريف كما تقضي بذلك إجراءات الحالة الأولى ولم يرد على هذا العرض أي زيادة ثم طلب مباشر الإجراءات أو أحد الدائنين شراء العقار بهذا الثمن فلا يعتبر مباشر الإجراءات عارضاً للشراء بالقيمة المقدرة وإنما شراؤها بهذا الثمن يتوقف على طلبه، ولذلك فإن رئيس التنفيذ يوقع البيع على المزاول الذي افتتح المزاد وعرض الشراء بالقيمة المقدرة مع المصاريف ولا يؤثر حقه ورود طلب من مباشر الإجراءات أو أحد الدائنين لشراء العقار بذات الثمن الذي عرضه.

الحالة الثالثة :

إذا لم يتقدم أحد للمزايدة ولم يطلب مباشر الإجراءات أو أحد الدائنين شراء العقار بالقيمة المقدرة يقرر رئيس التنفيذ تأجيل البيع إلى جلسة ثانية مع تنقيص عشر القيمة المقدرة.

٢. جلسة البيع الثانية ونتائجها :

يؤجل البيع إلى جلسة ثانية إذا لم يتقدم أحد لشراء العقار ولم يطلب الحاجز أو أحد الدائنين شراؤه بالقيمة المقدرة في جلسة البيع الأولى. ويحدد رئيس التنفيذ موعد الجلسة الثانية في القرار الذي يتخذه فور انتهاء الجلسة الأولى بدون نتيجة ويجب أن يشتمل قرار رئيس التنفيذ بتأجيل البيع تحديد موعد الجلسة الثانية بتاريخ لا يتجاوز ١٥ يوماً ولا يقل عن أسبوع من تاريخ القرار كما يجب الإعلان عن البيع باللصق والنشر فقط وفق أحكام المواد /٣٩٩ و ٤٠٠ و ٤٠١ / أصول مدنية.

وبهذا نرى أن المشرع لم ينص على ضرورة تبليغ أصحاب العلاقة الذين اشترط تبليغهم موعد الجلسة الأولى موعد الجلسة الثانية. أما شروط وإجراءات البيع في الجلسة الثانية فتجري وفق الأحكام المتعلقة بجلسة البيع الأولى والخلاف الوحيد بين الجلستين يتعلق بافتتاح المزاد إذ يشترط لقبول فتح المزاد في هذه الجلسة أن يتقدم راغب الشراء بعرض مساوٍ لتسعة أعشار القيمة المقدرة على الأقل.

ومتى افتتحت جلسة البيع الثانية فإن مآلها أحد الأمرين التاليين : إما أن يتقدم مشترٍ كان الحاجز أو أحد الدائنين أو أي شخص آخر يفتح المزاد بالقيمة الجديدة وترد على هذه القيمة بعد ذلك الزيادات حين يرسو المزاد على صاحب أكبر عرض أو لا ترد على هذا الثمن أية زيادة فيحال العقار لاسم من افتتح المزاد . وإما أن لا يتقدم أحد للشراء وحينئذ ترفع الجلسة ويؤجل البيع بقرار من الرئيس إلى جلسة ثالثة.

٣. جلسة البيع الثالثة ونتائجها:

يقرر رئيس التنفيذ في نهاية الجلسة الثانية تأجيل البيع إلى جلسة ثالثة ويحدد موعدها بحيث لا يتجاوز /١٥/ يوماً ولا تقل عن أسبوع من تاريخ القرار ويعاد الإعلان باللصق والنشر فقط ولا يبلغ أصحاب العلاقة موعد الجلسة.

أما شروط وإجراءات البيع في هذه الجلسة فهي ذات الشروط والإجراءات المتعلقة بجلسة البيع الأولى والخلاف الوحيد بينهما هو أن افتتاح المزاد يجري في الجلسة الثالثة بمبلغ غير محدد^١.

ومتى افتتحت الجلسة الثالثة فإن مآلها حتماً البيع أو الإحالة إلى صاحب العرض الأخير بعد ورود الزيادات مهما بلغ الثمن^٢.

سادساً : قرار الإحالة الأولى :

وهو القرار الذي يصدره رئيس التنفيذ وتنتهي بصدوره عملية المزايدة ويرسو المزاد على المشتري الذي تقدم بأخر عرض وهو بالطبع أكبر عرض. ويتوجب تدوين هذا القرار في ذيل قائمة المزايدة وفي محضر الملف التنفيذي العام كما يتوجب على المشتري بعد صدوره أن يتخذ موطناً مختاراً. وهذا القرار لا يفصل في موضوع بيع العقار ولا يجعله نهائياً للمشتري وإنما يحسم البيع بالمزاد في الجلسة كما يحسم صحة الإجراءات فيها وصحة العرض الذي رسا به المزاد وأحقية المشتري (المحال عليه) بشراء العقار معلقاً على شرط عدم زيادة العشر.

ولا يشترط المشرع تبليغ قرار الإحالة الأولى إلى أحد وإنما يكتفي بإلزام مأمور التنفيذ نشر إعلان عن هذا القرار فور صدوره في إحدى الصحف اليومية ويشتمل الإعلان على بيان إجمالي بالعقارات التي جرت إحالتها

^١. فتحي والي : التنفيذ الجبري ص ٤٨٤ .

^٢. المادة ٨/٤٠٩ أصول مدنية.

والثمن المحال به (المادة ٤١٥)^١ وينشر هذا الإعلان على نفقة المشتري ويتضمن اسمه ومحل إقامته أو موطنه.

وغرض المشرع من نشر هذا الإعلان هو إتاحة الفرصة لكل شخص غير ممنوع من المزايدة أن يتقدم خلال العشر أيام التالية لنشر الإعلان في الصحيفة اليومية. بعرض زيادة على الثمن المحال به العقار بشرط أن لا تقل هذه الزيادة على عشر الثمن الذي أحيل به العقار وإذا انقضت الأيام العشرة ولم يتقدم أحد بطلب شراء العقار بزيادة العشر خلالها أصدر رئيس التنفيذ قراراً جديداً باعتبار قرار الإحالة الأولى قطعياً وبالشروط ذاتها.

سابعاً : زيادة العشر

إن قرار الإحالة الأولى لا يجعل بيع العقار نهائياً لاسم المشتري، وإنما يستطيع كل شخص غير ممنوع من المزايدة أن يقرر الزيادة على الثمن خلال الأيام العشرة التالية لتاريخ نشر إعلان عن قرار الإحالة الأولى في إحدى الصحف اليومية بشرط أن لا تقل هذه الزيادة عن عشر الثمن.

لذا فإن زيادة العشر لا تعتبر إشكالاً طارئاً من طوارئ التنفيذ بل امتداداً لإجراءات البيع ومرحلة طبيعية من مراحلها^٢.

وأحكام زيادة العشر لم تكن معروفة لدينا في ظل التشريع العثماني القديم وقد أخذها المشرع السوري لأول مرة عام ١٩٥٣ عن التشريع المصري.

^١- إن تبليغ المدين قرار الإحالة الأولى غير متوجب لفقدان النص (استئناف حلب رقم ٣٢ تاريخ ١٩٦٦/٣/٢٣).

^٢. نصرت منلا حيدر : طرق التنفيذ الجزري ص ٥٨١ .

١. ميعاد الزيادة بالعشر :

إن مأمور التنفيذ ينشر فور صدور قرار الإحالة الأولى إعلاناً في إحدى الصحف اليومية يتضمن بياناً إجمالياً بالعقارات التي جرت إحالتها والتمن الذي أحيل به ^١.

ويترتب على كل شخص يرغب في شراء هذا العقار أن يزيد على الثمن الذي أحيل به خلال الأيام العشرة التالية لنشر قرار الإحالة شريطة ألا تقل الزيادة عن عشر الثمن ^٢. ولا تضاف إلى هذه المدة مهلة المسافة لذا يتوجب تقرير الزيادة حتى اليوم العاشر على أبعد تقدير ^٣، فإذا صادف آخر يوم من الأيام العشرة عطلة رسمية امتدت المهلة إلى أول يوم بعدها عملاً بالقواعد العامة المقررة في قانون الأصول (مادة ٣٧). هذا وإن كل عرض للزيادة خارج المهلة باطل ^٤.

٢. إجراءات تقرير الزيادة :

يحصل التقرير بالزيادة عادة في استدعاء يقدم من الطالب إلى رئيس التنفيذ الذي قرر الإحالة ويتضمن الاستدعاء رغبة الشخص بشراء العقار بتمن أكبر من الثمن الذي رسا به المزاد الأول بما لا يقل عن عشره ويراد بعشر الثمن هنا عشر الثمن الذي رسا على المحال عليه في الإحالة الأولى فلا يدخل فيه الفوائد التي قد تستحق على المحال عليه أو مصاريف التنفيذ ^٥.

^١. المادة ٤١٥ أصول مدنية .

^٢. نصرت منلا حيدر : طرق التنفيذ الجبري ص ٥٨١ .

^٣. محكمة استئناف حلب رقم ٦/١٢ في ١٥/٢/١٩٦٦ . محكمة النقض المصرية في ١٩٥٧/٤/٢٥

المحامون سنة ٣٨ ص ٥٦٠

^٤. استئناف دمشق رقم ٥٦ في ١٠/٥/١٩٦٤

^٥. فتحي والي : التنفيذ الجبري بند ٢٩٦ ص ٤٨٨ .

وينبغي أن ينصب التقرير على جميع العقار المباع لا على جزء منه إذا رغب الطالب في شراء هذا الجزء فقط وكان العقار لم يجر تجزئته إلى صفقات^١. ولا يوجد ما يمنع من أن يحصل التقرير بالزيادة بشكل شفهي أمام رئيس التنفيذ الذي عليه أن ينظم محضراً بهذا الصدد يوقع عليه طالب تقرير الزيادة.

وعلى المزايد أن يودع في صندوق دائرة التنفيذ ضمن المهلة المحددة لتقرير الزيادة خمس الثمن الجديد ومصاريف البيع الأول ومبلغاً يحدده مأمور التنفيذ لحساب مصاريف الإجراءات الخاصة بالبيع الثاني^٢ ويعين في هذا المحضر المنظم لهذه الغاية تاريخ الجلسة التي تجرى فيها المزايدة الجديدة شريطة ألا تتجاوز خمسة عشرة يوماً من تاريخ الإيداع (مادة ٤١٦/٢) فإذا لم يجر تقرير الزيادة وإيداع خمس الثمن مع المصاريف التي قدرت عند البيع والمبلغ الذي حدده المأمور لحساب مصاريف الإجراءات الخاصة بالبيع الثاني صندوق الدائرة ضمن المهلة فإن عرض الزيادة يكون باطلاً (مادة ٤١٧/١).

ونفسه الذي باشر إجراءات البيع في المرحلة الأولى فلا يكلف بإيداع مصاريف البيع الأول مرة أخرى لأن الإلزام بإيداعها في المزايدة الجديدة هو بقصد ضمان تحصيلها لمباشر إجراءات البيع الأول فلا يكون من داع

^١. فتحي والي : التنفيذ الجبري بند ٢٩٦ ص ٤٨٨

^٢. إن الإيداع في حالة زيادة العشر واجب قانوني ولا يمس إعفاء أحد منه (استئناف حلب رقم ٥٦/٢٩ في ١٩٦٤/٦/٢٧ . استئناف دمشق رقم ٨١ في ١٩٦٤/٦/٢٧).

لتكليفه بإيداعها مرة ثانية لأنه من غير المنطقي أن يلزم بدفع مال لضمان ما أنفقته^١.

ويترب أخيراً على المزايد الجديد أن يتخذ له موطناً مختاراً في البلدة التي فيها مقر التنفيذ إذا لم يكن له موطن أصلي فيها وفي حال عدم اختياره أو في حال اختياره موطناً بصورة ناقصة أو خاطئة جاز تبليغه عن طريق لوحة إعلانات الدائرة^٢.

٣. تبليغ محضر التقرير بزيادة العشر :

يقوم مأمور التنفيذ بتبليغ محضر الزيادة خلال خمسة أيام تلي العرض إلى المحال عليه والمدين وإلى عارضي الزيادة الآخرين بعد الإحالة الأولى وكذلك إلى الدائن مباشر الإجراءات وجميع الدائنين الذين أصبحوا طرفاً في الإجراءات (مادة ٤١٩) أصول مدنية .

ويلاحظ أن المشرع جعل تبليغ محضر الزيادة من واجبات مأمور التنفيذ ولم يجعله من واجبات مقرر الزيادة وذلك ضمناً لحصول التبليغ في المدة

^١ محكمة النقض المصرية في ٢٥/٤/١٩٥٧.

^٢ فتحي والي بند ٢٩٦ ص ٤٨٩ حيث يقول: ذهب رأي إلى أنه إذا بين مقرر الزيادة موطناً مختاراً ولم يذكر موطنه الأصلي كان التقرير باطلاً إذا أدى خلاف هذا البيان إلى عدم التعريف بشخصية المقرر وذلك رغم أن المادة /٦٦٤/ لم تلزم المقرر ببيان الموطن الأصلي . ويستند هذا الرأي إلى المادة /٢٥/ مرافعات التي ترتب البطلان رغم عدم النص عليه وهذا الرأي محل نظر ذلك أنه إذا كان يمكن وفقاً للمادة /٢٥/ الحكم بالبطلان دون نص، فالمقصود دون نص على البطلان لا دون نص على الشكل القانوني فيلزم في جميع الحالات لكي يحكم بالبطلان أن يتطلب القانون شكلاً معيناً وإن حدث مخالفة لهذا الشكل (فتحي والي نظرية البطلان بند ٩٣ ص ١٧٧) ومن ناحية أخرى فإن تعيين الموطن الأصلي على فرض لزومه . لا يرم أصلاً إلى التعريف بشخصية المقرر إذ هو يطلب لإعلان الأوراق فيه فلا يقال بالبطلان عند تخلفه على أساس التعريف بشخصية المقرر.

المحددة له ويتم التبليغ بواسطة المحضر عملاً بالقاعدة العامة . (المادة ١/١٨ أصول .

ولا يترتب على عدم التبليغ في الميعاد بطلان التقرير والزيادة طالما ورد صحيحاً ومستوفياً شرائطه القانونية وإنما يترتب عليه تأجيل إجراء البيع.

٤. بطلان عرض الزيادة بالاعشر وإجراءات الفصل فيه :

تنص المادة (١/٤١٧) بأن يكون عرض الزيادة باطلاً إذا لم ترع فيه أحكام المادة /٤١٦/ أي أنه إذا وردت الزيادة بالاعشر من شخص ممنوع من دخول المزايمة أو إذا لم يودع المزاد بالاعشر المبلغ المعتبر بمثابة العربون أو إذا تقدم المزاد بعرض الزيادة بعد الميعاد القانوني كان عرض الزيادة باطلاً . ولكن يعترضنا سؤال هام ؟:

ما هو حكم عرض بزيادة استوفى كافة شرائطه القانونية ورد بعد صدور قرار الإحالة الأولى مباشرة وقبل نشر الإعلان عن هذا القرار في الصحيفة اليومية هل يعتبر هذا العرض قانونياً أو سابقاً لأوانه أو باطلاً؟.

إن هذه الحالة كثيرة الوقوع في التطبيق العملي وبرأي الدكتور السلحدار إن هذا العرض المقدم قبل سريان الميعاد القانوني لقبول زيادة بالاعشر صحيح إذ ليس هناك ما يفرض اعتباره سابقاً لأوانه أو غير صحيح لأنه يشبه الطعن في حكم قضائي على السماع وقبل سريان المدة القانونية للطعن فيه كما أنه ليس هناك ما يحول دون قبوله وترتيب الآثار القانونية على وروده لكن في مثل هذه الحالة تجدر الملاحظة بأن نشر الإعلان عن قرار الإحالة الأولى يصبح أمر واجب التنفيذ حتى يمكن التوفيق بين الميعاد الذي حدده المشرع لجلسة البيع وهو خمسة عشر يوماً كحد أقصى من تاريخ محضر عرض الزيادة وبين الميعاد المحدد لقبول الزيادات بالاعشر وهو عشرة أيام من

تاريخ نشر الإعلان وبين الميعاد المحدد لتبليغ محضر عرض الزيادة الأولى لذوي الشأن وهو خمسة أيام تلي العرض.

وتقضي أحكام الفقرتين الثانية والثالثة من المادة /٤١٧/ بأنه يجب إبداء أوجه البطلان باستدعاء يقدم قبل الجلسة المحددة للبيع بثلاثة أيام وإلا سقط الحق فيها وعلى الرئيس أن يفصل في أوجه البطلان قبل افتتاح المزايدة على وجه السرعة.

ومما لا شك فيه أن الحكم ببطلان عرض الزيادة بالعرض من قبل رئيس التنفيذ قبل افتتاح المزايدة إذا كان هو العرض الوحيد يجب أن يتضمن في آن واحد إلغاء جلسة المزايدة الجديدة وإقرار البيع نهائياً للمشتري المحال عليه العقار إحالة أولى واعتبار هذا القرار إحالة قطعية إليه وعلى العكس من ذلك إذا تمت العروض بزيادة العشر وتقرر بطلان بعضها أو بطلان العرض الأخير منها فإن هذا الأمر لا يؤدي إلى بطلان العروض السابقة كما لا يؤدي إلى إلغاء جلسة البيع الجديدة أو تأجيلها.

٥. تعدد المقررين بزيادة العشر :

تنص المادة/٤١٨/ على أنه إذا تقدمت عدة عروض بالزيادة كانت العبرة للعرض المشتمل على أكثر ثمن أو للعرض الأول عند تساوي العروض. ويقصد بالتقرير الأول، التقرير الأسبق في التاريخ وإذا تعددت التقارير في يوم واحد وكانت متساوية في العروض وجب الاعتداد بساعة حصول التقرير وإذا حكم ببطلان التقرير الأول كانت العبرة بالتقرير التالي في التاريخ وإذا قضي ببطلان العرض الأكبر فالعبرة للعرض الذي يليه بالقيمة ويلاحظ هنا خلافاً للعروض المقدمة أثناء المزايدة أن تقديم عرض باطل ليس من شأنه أن يسقط العرض الذي سبقه والسبب الذي يحمل على

تقرير مبدأ عدم السقوط لعروض زيادة العشر أن هذه العروض لا تعتبر مقدمة في مزايدة حتى يطبق عليها نفس المبدأ الذي يعتبر قاصراً على المزايدة العلنية.

هذا بالنسبة إذا قدمت عروض الزيادة بتقرير واحد ولكن ما هو الحل إذا قدمت العروض باستدعاءات مختلفة؟ النصوص واضحة وتوجب تنظيم ثلاثة محاضر بتقرير زيادة العشر يتضمن كل منها تعيين موعد جلسة المزايدة الجديدة، كما توجب تبليغ هذا المحضر إلى ذوي الشأن وعارضي الزيادة الآخرين الوارد ذكرهم في المادة /٤١٩/. لكن من ناحية التطبيق العملي :

يجري تعيين جلسة المزايدة الجديدة في محضر زيادة العشر الأول ويرسل هذا المحضر وحده للتبليغ وإذا وردت زيادات أخرى فيكتفي بتنظيم محضر لكل منها في محضر التنفيذ العام ويبلغ أصحابها فوراً الموعد المحدد لجلسة المزايدة الجديدة ولا تعين في هذه المحاضر مواعيد جديدة لهذه الجلسة ولا ترسل محاضرها للتبليغ رغم أن النصوص تقضي بغير ذلك.

٦. لزوم التقرير :

يلتزم المقرر بتقريره فليس له العدول عنه وأساس هذا الالتزام في رأي بعض الشراح أن المقرر بتقريره يقدم عطاء في البيع الذي يصبح نهائياً برسو المزايدة الأولى والعطاء يلزم مقدمه ما دام لم يسقط بعطاء يزيد عليه. وفي رأي البعض الآخر أن أساس الإلزام أن التقرير هو تعهد من جانب المقرر بشراء العقار تحت شرط ألا يتجاوز تعهد أو عطاء آخر يوم المزايدة ذلك أن المزايدة الأولى قد قفلت برسو المزايدة فلا يمكن اعتبار التقرير بالمزايدة عطاء فيها أي أن الإلزام يظل قائماً وصحيحاً ما لم يتقدم في المزايدة الثاني من

يقبل شراء العقار بثمان أعلى منه ويكون هذا العرض قانوني وغير باطل. وقد جاء في المذكرة التفسيرية لقانون المرافعات المصري^١ أنه متى حصل التقرير بالزيادة صحيحاً فلا يحول دون إجراء المزايدة الثانية أي سبب عارض لا يجمع عليه أصحاب الشأن كلهم ومعنى هذا أنه يجوز اتفاق جميع أصحاب الشأن على إبراء مقرر الزيادة منها وإنفاذ البيع للراسي عليه المزداد الأول وهم المدين والحائز والحاجزين الذي كانوا طرفاً في الإجراءات ومقرر الزيادة .

٧ . الإعلان عن البيع :

يتم الإعلان عن البيع الجديد بنفس الإجراءات والقواعد التي أعلن بها عن البيع الأول أي باللصق والنشر على أنه يلاحظ بالنسبة للبيع الجديد أن يشتمل الإعلان فضلاً عن البيانات التي يتضمنها الإعلان عن البيع الأول على اسم عارض الزيادة ولقبه ومهنته وموطنه ومقدار الثمن الذي عرضه (مادة ١/٤٢٠) ويتولى مأمور التنفيذ الإعلان عن البيع الجديد بدون طلب خلافاً للبيع الأول لأن عارض الزيادة قد أودع خمس الثمن مع مصروفات البيع المقدم والمصروفات المقدرة للبيع الجديد وهذا معناه رغبته في إجراء المزايدة ويكون الإعلان عن البيع دون التقيد بالميعاد الذي جرى التقيد به بالنسبة للبيع الأول (مادة ٢/٤٢٠) وهو الميعاد الذي يجب ألا يزيد على ثلاثين يوماً ولا يقل عن خمسة عشر يوماً من يوم الإعلان ويجري فضلاً عن اللصق والنشر تبليغ الأشخاص الذين يتوجب تبليغهم جلسة البيع الأولى (مادة ١/٤٢٠). والهدف من الإعلان باللصق والنشر في

١. أحمد أبو الوفا : إجراءات التنفيذ بند ٣٥٨ ص ٦٠١ .

صحيفة يومية هو إتاحة الفرصة أمام الجميع للتقدم وشراء العقار بثمن أعلى من الثمن المعروض بسبب زيادة العشر وأن المزايدة الجديدة لا تقتصر فقط على الذين اشترط المشرع تبليغ محضر العرض بزيادة العشر إليهم (المحال عليه والمزاودين الآخرين بالعشر).

٨. إجراءات المزايدة الجديدة ونتائجها :

تنص المادة /٦٨٢/ من قانون المرافعات المصرية على أن المزايدة الجديدة تجري بعد التحقيق من أن التقرير بالزيادة قد بلغ إلى الراسي عليه المزايدة الأول وقد علل المؤلفون المصريون وجود هذا الشرط بأن المشرع ينظر إلى الراسي عليه المزايدة نظرة خاصة باعتباره صاحب الشأن الأول في إجراءات المزايدة الثاني وقد أهمل المشرع السوري هذا الشرط ولعله افتراض أن التحقيق من تبليغ الأشخاص الوارد ذكرهم في المادة /٤١٩/ بما فيهم المحال عليه محضر التقرير بزيادة العشر المتضمن جلسة المزايدة الجديدة من الأمور البديهية والأساسية التي يتوقف عليها صحة الإجراءات في البيع الثاني فلم يأخذ بهذا الشرط الخاص فإذا تبين لرئيس التنفيذ قبل افتتاح جلسة المزايدة الجديدة أن التبليغ لم يحصل بسبب الإغفال أو الإهمال من المأمور أو لأي سبب آخر فعليه أن يقرر تأجيل جلسة البيع الثاني إلى يوم آخر وأن يلحق المأمور بالمسؤولية المالية الناتجة عن إهماله. والسبب في ذلك أن البيع إذا وقع نهائياً في هذه الجلسة فهو معرض للفسخ والحكم ببطالان قرار الإحالة القطعية الذي يقتضيه به طبقاً لنص المادة /٣٩/ يكون الإجراء باطلاً إذا شابه عيب جوهري ترتب عليه ضرر جسيم. وإلى نص المادة /٤٢٩/ أصول الذي يجيز الطعن في قرار الإحالة القطعية بطريق الاستئناف لعب في إجراءات المزايدة .

أما بالنسبة لإجراءات المزايدة في الجلسة الجديدة فقد نص المشرع على أن تجري هذه المزايدة وتقرير الإحالة القطعية طبقاً للأحكام الواردة في شأن البيع المادة /٤٢١/:

- ١) تبدأ المناذاة بالثمن الذي تضمنه أكبر عرض بالزيادة.
- ٢) تجري المزايدة في جلسة علنية مفتوحة أمام جميع راغبي الشراء.
- ٣) على راغب الاشتراك في المزايدة غير الممنوع من الاشتراك فيها أن يعجل إيداع مبلغ العريون ويعادل عشر الثمن المعروض بسبب الزيادات العشرية.
- ٤) إذا وردت زيادات على الثمن الذي عرضه مقرر الزيادة العشرية الأخير قرر الرئيس في نهاية المزايدة إيقاع البيع على من تقدم بأكبر عرض وإحالة العقار على اسمه إحالة قطعية.
- ٥) إذا لم يتقدم أحد للشراء وانتهى موعد المزايدة^١ قرر الرئيس الإحالة القطعية لاسم مقرر الزيادة العشرية الأخير سواء حضر الجلسة أو لم يحضر .
- ٦) بعد صدور قرار الإحالة القطعية يكون البيع قد انتهى ولا تقبل أي زيادة على الثمن الذي رسي به المزايدة.

٩. حق المدين إلغاء البيع الأول والتقرير بالزيادة :

حرصاً على مصلحة المدين وضماناً بملكية العقار من أن تنزع جبراً أعطى القانون للمدين فرصة أخيرة لكي يتلافى نزع ملكية عقاره جبراً قبل آخر

^١. في التشريع المصري إذا انقضت ثلاث دقائق على افتتاح المزايدة حكم القاضي بإيقاع البيع لمقرر الزيادة العشرية (م ٤٦٤) مرافعات قديم.

مرحلة من مراحل الإجراءات التنفيذية بحيث يستطيع معها إلغاء البيع الأول وإلغاء الزيادة بالعدد عشر على ما نصت عليه المادة /٤٢٣/ أصول. ويستطيع المدين ذلك والاحتفاظ بملكية عقاره إذا أودع في صندوق الدائرة حتى اليوم المحدد لجلسة المزايدة الجدية وفي حال عدم وجود زيادة بالعدد عشر حتى تاريخ انقضاء الميعاد المنصوص عليه في المادة /٤١٦/ والمتعلق بالنشر والذي هو عشرة أيام من تاريخ الإعلان عن قرار الإحالة الأولى مبلغاً لوفاء الديون والفوائد والمصاريف التي للدائن مباشر التنفيذ والدائنين الذين اشتركوا بالحجز والدائنين المقيدة حقوقهم ووفاء ما صرفه المزايد بالعدد عشر في إجراءات المزايدة فإن رئيس التنفيذ بعد تبليغ محضر هذا الإيداع إلى الدائنين المذكورين والمحال عليه يقرر إلغاء البيع وشطب جميع الأوراق التنفيذية وتقضي أحكام المادة /٤٢٣/ أيضاً يجاوز الاستغناء عن إيداع المبلغ فيما لو وافق جميع الدائنين على إنهاء إجراءات التنفيذ على العقار كذلك يقرر رئيس التنفيذ إلغاء الإحالة وشطب جميع الإجراءات بعد استيفاء الرسوم القانونية المتوجبة في دائرة التنفيذ.

ثامناً . قرار الإحالة القطعية :

يعتبر قرار الإحالة نهاية المطاف بالنسبة للإجراءات التنفيذية على العقار المتعلقة بحجزه وبيعه في المزاد ويعتبر أيضاً سند ملكية للمشتري حيث تنتقل إليه بعد تسديد الثمن وملحقاته كل ما كان للمدين من حقوق ملكية على العقار المبيع بعد تطهير كل الحقوق المسجلة في الصحيفة العقارية لصالح الدائنين والحاجزين ولا يبقى أمام من يهتم بهدف إجراءات

التنفيذ على العقار المبيع إلا الطعن بطريق الاستئناف إذا توفرت أسباب هذا الطعن .

وسنعالج ما هية هذا القرار من النواحي التالية :
مشمولاته . طبيعته . إجراءات تسجيله . آثاره . أسباب الطعن فيه وأصول هذا الطعن . واجبات المشتري وحقوقه المتفرعة عن هذا القرار .

١. مشمولات القرار :

لم يحدد المشرع السوري بنص واضح ما يجب أن يشتمل عليه هذا القرار وإنما اكتفى بالنص التالي :

" تقرر الإحالة الأولى والإحالة القطعية في ذيل ورقة المزايدة وتدون في محضر الملف " مادة /٤٢٤/ ومع ذلك فإن قرار الإحالة القطعية يصدر عادة مشتملاً على ذكر العقار المبيع واسم المشتري والتمن الذي أحيل به عليه . أما في التشريع المصري فقد أوجب المشرع أن يصدر حكم مرسي المزاد أو حكم إيقاع البيع في قانون المرافعات الجديد بدياجة الأحكام مشتملاً على صورة من قائمة شروط البيع وبيان الإجراءات التي اتبعت في تحديد موعد البيع والإعلان عنه وصورة عن محضر الجلسة (مادة ٦٨٥) مرافعات قديم والمادة /٤٤٦/ مرافعات جديد.

٢. طبيعته :

في بحثنا عن طبيعة هذا القرار يعترضنا السؤال التالي ؟
هل يعتبر قرار الإحالة القطعية عقداً للبيع أو حكماً تنتهي بصدوره إجراءات البيع الجبري على العقار ؟.

. لا يمكن القول بأن البيع الجبري للعقار في دائرة التنفيذ هو عبارة عن عقد بيع تطابقت فيه إرادتي (دائرة التنفيذ) التي حلت محل المالك و(المشتري) الذي رسا عليه المزاد .

ولا يمكن القول بأنه ليس بعقد والسبب أن هذا البيع هو عمل إجرائي من طبيعة خاصة يخضع من حيث الصحة والبطلان لقواعد نص عليها المشرع وأهمها أن لا تكون هناك عيوب في إجراءات أو في شكل القرار أو في حالة صدوره بعد رفض وقف الإجراءات عندما يكون وقفها واجباً قانونياً .

. وكذلك لا يمكن القول بأن قرار الإحالة القطعية هو حكم لأن الأحكام تصدر في قضاء الخصومة ورئيس التنفيذ لا يفعل شيئاً سوى الإشراف على إجراءات البيع ومراقبة شروطها وتقرير أن جلسة البيع قد افتتحت حسب الأصول وأن المزاد قد رسا بشكل صحيح على شخص معين. فقرار الإحالة القطعية من طبيعة قضائية خاصة فهو يجمع بين صفات القرارات القضائية الولائية والإدارية ولا تختلف طبيعته أو صفته عن القرارات الأخرى التي يصدرها رئيس التنفيذ في مراحل إجراءات التنفيذ على المنقول أو العقار وإذا كان رئيس التنفيذ قد أوقع البيع وأصدر القرار بإحالة العقار على المشتري فما ذلك إلا لأن القانون أوجب هذا الأمر تحقيقاً للعدالة وحتى يمنع الناس من اقتضاء حقوقهم بأنفسهم.

وعلى هذا فلا يمكن القول بأن البيع حاصل بإرادة رئيس التنفيذ التي حلت محل البائع أو أنه حصل بإرادة المدين ورضائه ضمناً طالما أنه قبل أن تستمر إجراءات التنفيذ على عقاره وتستنفذ غايتها أو أنه حصل بإرادة

الدائن مباشر الإجراءات نيابة عن المدين لكن حصل البيع نتيجة الأحكام القانونية التي فرضها المشرع.

٣ . إجراءات تسجيله :

لا يحتاج المشتري من أجل تنفيذ قرار الإحالة القطعية إلى إعلانه وهو ما نص عليه في الفقرة الأولى من المادة /٤٢٧/ وذلك بأن (لا يعلن قرار الإحالة القطعية) والمقصود بهذا النص أن القرار لا يحتاج بعد صدوره إلى الإعلان عنه باللصق والنشر كما لا يحتاج لتبليغه لأحد من أطراف الملف التنفيذي.

وفيما يتعلق بإجراءات تسجيل هذا القرار فإن المادة /٤٢٦-١/ تنص على أنه " يطلب المأمور تسجيل الإحالة القطعية فور صدور القرار بها " .

وإذا نظرنا إلى هذا النص لوجدناه موجز وغامض فما المقصود به؟

إن المقصود بتسجيل الإحالة القطعية بالنسبة لأصول التنفيذ لدينا نقل ملكية العقار المبيع لاسم المشتري في السجل العقاري فهل يعني النص المذكور إلزام مأمور التنفيذ بتسطير مذكرة إلى أمين السجل العقاري لتسجيل الإحالة القطعية فور صدور القرار بها؟

بالطبع لا يستطيع مأمور التنفيذ طلب تسجيل الإحالة فور صدور القرار لأن هناك إجراءات تسبق تسجيله أهمها دفع المشتري باقي الثمن وتصفية حسابات ورسوم الإجراءات التنفيذية والرسوم والضرائب المترتبة على العقار.

ويرى الدكتور سلحدار أن المشرع أراد أن يجعل إجراءات نقل الملكية . أي إجراءات تسجيل قرار الإحالة القطعية في السجل العقاري . على عاتق دائرة التنفيذ دون المشتري والمحال عليه ولهذا فقد ألزم مأمور التنفيذ بأن

يقوم بنفسه بتنفيذ هذا القرار بعد أن تتوفر شروط التسجيل الأخرى المتفرعة عنه وذلك بالطلب إلى أمين السجل العقاري نقل ملكية العقار المبيع لاسم المشتري .

٤ . آثاره :

جاء في كتاب التنفيذ الجبري^١ أن البيع الجبري ليس عقداً ونتيجة لهذا فإن الآثار التي تترتب عليه ليست آثار عقد البيع فليس صحيحاً ما يذهب إليه كثيراً من الفقهاء من أن البيع الجبري يرتب كقاعدة عامة آثار البيع الاختياري ما لم ينص القانون على استبعاد أثر معين بل الصحيح أن فكرة العقد وآثاره لا صلة لها بالبيع ولهذا فإن تحديد آثار البيع الجبري تحديداً علمياً صحيحاً يجب أن يكون نتيجة ما تمليه طبيعته القانونية وهذا يؤدي إلى النتائج التالية :

(١) لأن البيع الجبري بيع : فهو يؤدي إلى نقل ملكية ولنفس العلة يؤدي إلى التزام الراسي عليه المزداد بدفع الثمن .

(٢) لأن البيع الجبري عمل إجرائي في خصومة التنفيذ فإن مركز الراسي عليه المزداد لا يستمدده فقط من المدين مالك الشيء المبيع بل أيضاً من الدائنين أطراف التنفيذ ولهذا فإنه يعتبر خلفاً لكل من المدين وهؤلاء الدائنين .

(٣) لأن البيع الجبري جزء من خصومة التنفيذ التي يشترك فيها أصحاب الحقوق المقيدة على العقار ويتمكنون بهذا من الإشراف عليه فإن البيع الجبري يؤدي إلى تطهير العقار من حقوقهم .

١. أحمد أبو الوفا : التنفيذ الجبري بند ٣١٦ ص ٤١٥ .

٤) لأن البيع الجبري عمل سلطة عامة وهو ليس صادراً عن إرادة المدين أو إرادة الدائن مباشر الإجراءات التنفيذية أو إرادة الموظف العام فإن البيع الجبري لا يرتب أي التزام من الالتزامات التي تقع على عاتق البائع في عقد البيع .

آثار البيع الجبري :

أ . نقل الملكية :

تنص المادة /٤٢٦-٢/ بأن " يكون القرار سنداً ملكية من جرت الإحالة القطعية لاسمه على أن لا ينقل إلى المشتري سوى ما كان للمدين من حقوق في العقار المبيع "

ولكن هذه الملكية لا تنتقل إلى المالك الجديد فور صدور قرار الإحالة وإنما يكون هذا القرار سنداً^١ ومثابة حكم للمشتري في نقل ملكية هذا العقار لاسمه في السجل العقاري متى توفرت الشروط الأخرى المتفرعة عن هذا القرار.

وهذه الملكية الجديدة التي ينشئها قرار الإحالة القطعية ليست في الحقيقة ملكية نهائية حتى ولم تم نقلها أصولاً في السجل العقاري وإنما هي ملكية مهددة بالفسخ والإلغاء والإبطال فيما إذا كانت هناك دعوى مرفوعة أمام محكمة مختصة وأدخل فيها المشتري بعد صدور قرار الإحالة القطعية ثم صدر الحكم ضد الدائن والمدين المحال عليه بما يلغيها أو يبطلها أو إذا طعن في قرار الإحالة القطعية نفسه لسبب من أسباب الطعن القانونية

١. قرار محكمة النقض تاريخ ١٩٦٠/٦/٣٠ القانون ١٩٦٠ ص ٤٤٦ . إن قرار الإحالة يعتبر مستنداً للتسجيل ولكن الملكية لا تنتقل إلا بالتسجيل .

الواردة في المادة /٤٢٩/ أصول وهي المتعلقة بعيب في إجراءات المزايدة أو عيب في شكل القرار أو لصدور القرار رغم أنه كان يتوجب وقف الإجراءات التنفيذية بحكم القانون وقضت محكمة الاستئناف فسخ قرار الإحالة القطعية وإبطال المبيع.

ومن جهة أخرى فإن هذه الملكية التي ينقلها قرار الإحالة القطعية للمشتري ليست مطلقة وإنما هي مقيدة بالحقوق التي كانت للمدين مالك العقار ومن الطبيعي هنا أن يتلقى المشتري ملكية العقار بحالتها التي كانت عليها في يد المالك السابق .

ب . تطهير العقار :

تنص المادة /٤٢٨/ أصول " يترتب على تسجيل قرار الإحالة القطعية تطهير العقار المبيع من حقوق الامتياز والتأمين والرهن التي تبلغ أصحابها إيداع شروط البيع فينتقل حقهم إلى الثمن " .

وهذه الأحكام استثناء من القاعدة العامة الواردة في المادة /٤٢٦-٢/ والتي تقضي بأن يتلقى المشتري ما كان للمدين المالك من حقوق على العقار وقد شاء المشرع في هذه الأحكام أن يضع حداً بسبب تسجيل قرار الإحالة القطعية لكافة حقوق الامتياز والتأمين والرهن المثقل بها العقار قبل حجزه تنفيذياً والتي كان أصحابها أطرافاً في الملف التنفيذي بحكم القانون وتبلغوا بهذه الصفة الإضرابات المتعلقة بإيداع قائمة شروط البيع على ما تقضيه أحكام المادة /٣٨٨-٢/ .

وهذه الحقوق هي :

(١) حقوق الامتياز الخاصة الواردة في القانون المدني والمسجلة قبل إشارة الحجز التنفيذي في صحيفة العقار. أما حقوق الامتياز الخاصة غير

المسجلة فلا تحتاج إلى تطهير لأن حق التتبع هو الذي ينقضي بالتطهير .

(٢) حقوق الامتياز العامة الواردة في القانون المدني والمسجلة قبل إشارة يشملها التطهير أما إذا كانت غير مسجلة كالضرائب والرسوم المترتبة على العقار فهي واجبة التصفية والدفع إلى خزانة الدولة من ثمن العقار عن المدة السابقة لتاريخ قرار الإحالة القطعية سواء ظهرت من خلال إجراءات التنفيذ على العقار أو بمناسبة طلب تسجيل القرار ونقل الملكية لاسم المشتري بعد البيع .

(٣) حقوق التأمين العقاري الواردة في القانون المدني (١٠٧١ وما بعدها).
(٤) حقوق الرهن العقاري وهذا الرهن ينشئ للمرتهن حقاً يحبس العقار المرهون إلى أن يدفع له المدين دينه كاملاً (المادة ١٠٥٥ ق.م) ويزول بتسديد الدين عند الاستحقاق أو بالاتفاق بين الدائن والمدين (المادة ١٠٧٧ ق.م).

ولابد من الإشارة هنا أن تسجيل قرار الإحالة القطعية في السجل العقاري يظهر حق التأمين والرهن ولو لم تكن مدتها قد انقضت لأن غرض المشرع من أحكام المادة /٤٢٨/ وضع حد لكافة الحقوق المترتبة على العقار وهي استثناء من القاعدة العامة التي تقضي بأن يتلقى المشتري ما كان للمدين من حقوق على العقار وعلى ذلك يترتب على تطهير هذه الحقوق انقضاء التأمين والرهن وحبس العقار ولو كانت مدة عقودها لم تنته بعد كما يترتب على المرتهن تسليم العقار للمشتري، ولأن كافة حقوق هؤلاء الدائنين قد انتقلت إلى ثمن العقار .

ج . الضمان :

لا خلاف في أنه ليس للمحال عليه المزاد الحق في ضمان العيوب الخفية وتنص على هذا صراحة المادة (٤٢٢ ق.م) بقولها أنه "لا ضمان للعيوب في البيوع القضائية ولا في البيوع الإدارية إذا كانت بالمزاد". وهذا ما أكدته المادة /٤٥٤/ مدني مصري بقولها (لا ضمان للعيوب في البيوع القضائية).

وعلة هذه القاعدة أن البيع الجبري يحاط بالعلانية ويتم بالمزاد العلني مما يكفل الكشف عن جميع عيوب المبيع وذلك فضلاً عن الرغبة في استقرار البيع الجبري وفي هذا الصدد قرار لمحكمة النقض^١ بأنه "لا يحق للمزاود أن يطالب بفسخ البيع الذي تم في المزاد العلني للعيوب الناشئة عن وقوع العقار المبيع ضمن تخطيط الطريق العام".

ولكن الخلاف ثار حول ضمان الاستحقاق فإذا استحق المبيع كلياً أو جزئياً فهل للمشتري الحق في الرجوع بالضمان وعلى من يحق له أن يرجع في ذلك؟.

يرى بعض الفقهاء وهو الرأي الراجح والأصح أنه إذا استحق العقار المبيع بحكم وكان المشتري لم يدفع الثمن بعد، فله أن يمتنع عن الدفع ويسترد ما دفع. وكذلك فإنه له أن يسترد الثمن إذا لم يكن قد وزع على الدائنين وإذا كان الثمن قد وزع عليهم كان له أن يسترد الثمن منهم، وله فضلاً عن ذلك حق الرجوع بالتعويض على الدائن مباشر الإجراءات إذا كان سيئ النية.

^١ مجلة القانون لعام ١٩٥٤ ص ٥٠٠.

وحق المشتري في استرداد الثمن مبني على أساس استرداد ما دفع بغير سبب وأما التعويض فأساسه خطأ مباشر الإجراءات. ويترب على عدم وجود دعوى ضمان في البيع الجبري أنه في مطالبة المشتري الدائنين باسترداد ما دفع لهم من ثمن أو في مطالبة مباشر الإجراءات بالتعويض ليس له أن يطلب إدخال المدين المنزوعة ملكيته باعتباره بائعاً^١. ومن ناحية أخرى فإن وجود شرط عدم الضمان في قائمة شروط البيع لا يحرم المشتري بالمزاد من حقه المطالبة باسترداد الثمن أو في طلب التعويض^٢.

٥. الطعن في قرار الإحالة القطعية وأسبابه وميعاده :

رغم كل الاعتبارات التي أحاطها المشرع بقرار الإحالة القطعية من اعتباره سنداً صالحاً لنقل ملكية المبيع لاسم المشتري وبصدوره يحسم جميع المنازعات المتعلقة بإجراءات التنفيذ الجبري على العقار وحيازته على حجية كاملة في مواجهة الجميع شأنه في ذلك شأن بقية الأحكام القضائية على الرغم من استثنائه من ضرورة الإعلان عنه أو تبليغه لأحد فقد أجاز الطعن فيه بطريق الاستئناف بمقتضى أحكام المادة /٤٢٩/ أصول مدنية لثلاثة أسباب وهي :

^١. فتحي والي : التنفيذ الجبري بند ٣٢٤ ص ٥٣٢ .

^٢. فتحي والي : التنفيذ الجبري بند ٣٢٤ ص ٥٣٣ .

أ . إذا وجد عيب في إجراءات المزايدة :

كما لو جرى البيع في العقار دون طلب من أحد ذوي الشأن أو إذا تمت المزايدة في جلسة غير علنية ... الخ.

ويجب التفريق بين العيب في إجراءات المزايدة الذي يؤدي إلى البطلان وبين العيب في إجراءات التنفيذ السابقة للمزايدة والتي تخضع للطعن وفق القواعد العامة المقررة لأن هذا العيب الأخير لا يؤدي إلى إبطال قرار الإحالة القطعية في حال العلم به وعدم الطعن بسببه خلال إجراءات التنفيذ.

وقد اعتبرت محكمة النقض¹ في قرارها الصادر بتاريخ ١٧/١١/١٩٥٩ بأن " عدم الإخبار لأصحاب التأمينات على العقار قبل الإحالة القطعية يوجب بطلان هذه الإحالة " وكذلك قررت محكمة الاستئناف بملب بتاريخ ٢٤/١/١٩٦٣ " إلغاء قرار الإحالة القطعية بسبب عدم تبليغ الدائن ومباشر الإجراءات موعد جلسة البيع الأخيرة " واعتبرت هذا النقض من العيوب الأساسية في إجراءات المزايدة.

ب . إذا وجد عيب في شكل القرار :

المقصود بهذا البيع في التشريع المصري عدم اشمال القرار على الشروط والبيانات العامة التي أوجب المشرع توفرها فيه كالأحكام. أما بالنسبة لتشريعنا فلم يشترط شكلاً معيناً أو شروطاً معينة يجب أن يشتمل عليه القرار (وعلى هذا يمكن القول بأن البيع يمكن أن يتحقق فيها لو صدر

¹. مجلة القانون لعام ١٩٦٥ ص ٦١

القرار بصورة سرية في غير جلسة المزايدة العلنية أو خالياً من التاريخ أو توقيع رئيس التنفيذ (... الخ).

ج . إذا رفض طلب وقف الإجراءات وكان وقفها واجباً قانونياً :

إن الطعن في قرار الإحالة القطعية لهذا السبب لا يعتبر طعناً في القرار نفسه وإنما هو طعن في القرار الصادر خلال الإجراءات التنفيذية على العقار وفي مسألة فرعية هي طلب وقف الإجراءات ولو أن المشرع جعل الطعن سيترتب على قرار الإحالة القطعية في النهاية في حالة تحقق السبب مما يؤدي إلى إلغائه.

ومما تجدر الإشارة إليه : أن المشرع لم يحدد ميعاد للطعن في قرار الإحالة القطعية بعد صدوره وعلى ذلك يكون ميعاد الطعن في هذا القرار كما تقتضي القواعد العامة للطعن في قرارات رئيس التنفيذ خمسة أيام ويبدأ الميعاد من اليوم الذي يلي تاريخ ثبوت اطلاع الطاعن (صاحب العلاقة في الملف التنفيذي) عليه لأن هذا القرار لا يعلن ولا يبلغ لأحد.

٦ . واجبات المشتري وحقوقه :

قرار الإحالة القطعية ينشئ للمشتري ذات الحقوق الذي ينشئها البيع الاختياري كما أنه يلزمه بذات الواجبات ولكن مع التقييد بالشروط الخاصة لبيع العقار الذي رسا المزاد عليه بمقتضاها باعتبارها شروط معدلة لقواعد البيع في القانون المدني . ومن أهم هذه الواجبات دفع الثمن . ومن أهم الحقوق حق استلام العقار وحق تقرير شرائه لحساب الغير .

أ . دفع الثمن :

على الراسي عليه المزاد أن يدفع الثمن الذي أحيل به العقار عليه ويقصد بالثمن باقي الثمن بعد رفع مبلغ العربون وهو يعادل كما رأينا عشر قيمة

العقار المقدر إذا تم البيع في إحدى جلسات المزايمة الثلاث وخمس الثمن المحال به العقار إحالة أولى في حالة البيع بعد زيادة العشر . وقد جاء في المادة /٤٢٥-١/ بأنه :

" يجب على المحال عليه أن يودع الثمن في الدائرة خلال عشرة أيام من تاريخ الإحالة القطعية ما لم يكن دائماً أعفاه قرار الإحالة من إيداع الثمن كله أو بعضه مراعاة لمقدار دينه ومرتبته " .

يتضح من نص هذه الفقرة بأنه يجب الوفاء بباقي الثمن خلال عشرة أيام اعتباراً من تاريخ الإحالة القطعية لأنه شرط أساسي يتوقف عليه تسجيل قرار الإحالة القطعية ونقل ملكية العقار لاسم المشتري في السجل العقاري إلا إذا كان المحال عليه هو الدائن نفسه وكان رئيس التنفيذ أعفاه من دفع العربون أو جزء منه للدخول في المزايمة ثم عاد وأعفاه في قرار الإحالة القطعية من دفع الثمن كله أو جزء منه مراعاة لمقدار دينه ومرتبته في هذه الحالة وبعد دفع الجزء المترتب على الدائن المشتري أو دون دفع الثمن تنتقل ملكية العقار لاسمه في السجل العقاري.

وتنص الفقرة الثانية من المادة /٤٢٥/ بأنه لا تسلم صورة قرار الإحالة القطعية إلى المحال عليه إلا بعد إيداعه الثمن ما لم يقض في قرار الإحالة بغير ذلك.

فما هو المقصود بإيراد هذا الشرط؟ الذي قصده المشرع هو التأكيد على أن نقل الملكية لاسم المشتري يتوقف على إيداع الثمن وهذه الصورة لا تغير شيئاً ولا تثبت حقاً لأن نقل الملكية يتوقف على طلب من دائرة التنفيذ إلى أمين السجل العقاري ليستطيع المشتري نقل الملكية.

ب . استلام العقار :

إذا أراد المحال عليه أن يتسلم العقار جبراً يجب عليه أن يكلف الدائن أو الحارس على حسب الأحوال الحضور إلى مكان التسليم في اليوم والساعة المحددين لإجرائه ويحصل التنبيه قبل الميعاد المعين للتسليم بثمانية أيام وإذا كان في العقار منقولات تعلق بها حق غير المحجوز عليه وجب على طالب التسليم أن يطلب من الرئيس اتخاذ التدابير اللازمة للمحافظة على حقوق أصحاب الشأن (المادة ٤٢٧) .

ومن هذه الأحكام ومن القواعد العامة للتنفيذ ومن واقع التطبيق العملي يمكن شرح موضوع تسليم المبيع للمشتري من خلال الملاحظات والإجراءات التالية :

- ١) يتوقف حق المشتري في طلب استلام المبيع على قيام المشتري بإيداع الثمن أو باقي الثمن في صندوق دائرة التنفيذ ما لم يكن دائناً أعفاه قرار الإحالة القطعية من دفع الثمن مراعاة لمقدار دينه ومرتبته .
- ٢) لا يتوقف تسليم العقار للمشتري على نقل ملكيته في السجل العقاري لأن حق المشتري في استلام العقار مستمد من قرار الإحالة القطعية وهو معتبر سنداً بالملكية بعد دفع الثمن .
- ٣) ينشأ للمشتري اعتباراً من إيداع الثمن الحق باستيفاء ثمار العقار المدنية (الأجرة) أما الثمار السابقة فتضاف إلى ثمن العقار .
- ٤) للمشتري أن يتسلم العقار مع ملحقاته (العقارات بالتخصيص) وثماره الطبيعية القائمة وقت البيع والتي سبق وضع اليد عليها وتم بيع العقار على أساسها باعتبار أن الثمن يشمل هذه الملحقات والثمار .

٥) إذا كان العقار مشغلاً من قبل المدين أو كان بإدارة حارس قضائي معين من قبل دائرة التنفيذ أو أي محكمة مختصة (لأن العقار المؤجر من الغير لا يمكن طلب تسليمه بانقضاء حق الآجار وفق القانون). وأراد المشتري استلامه جبراً فإنه يتوجب عليه بعد دفع الثمن طبعاً تقديم طلب بذلك في محضر التنفيذ العام وبعد قرار الرئيس بالموافقة على الطلب يقوم مأمور التنفيذ بتوجيه كتاب إلى المدين أو الحارس يتضمن التنبيه بتسليم العقار إلى المشتري والحضور إلى مكان العقار في اليوم والساعة المحددين لإجرائه ويشترط أن يحصل كتاب التنبيه إلى المدين أو الحارس قبل ثمانية أيام من موعد التسليم المحدد والغرض من ذلك إتاحة الفرصة للمدين لإخلاء أمتعته وأشياءه من العقار وتمكين الحارس من تصفية شؤونه في العقار .

٦) في الموعد المحدد للتسليم وبعد التحقيق من أن التبليغ جرى للمدين أو الحارس في الميعاد وفق الأصول يتوجه مأمور التنفيذ برفقة المشتري إلى مكان العقار وتجري هناك عملية التسليم وينظم بها محضراً حسب الأصول يتضمن ذكر جميع الإجراءات التي تمت قبل التسليم ووصفاً لحالة العقار وقت التسليم.

٧) إذا رفض المدين تسليم العقار وإخلاء الشواغل منه أو إذا تغيب عن الحضور في الموعد المحدد أو إذا تركه وأشغله شخص آخر بحسن نية أو بطريق الغصب أو التواطؤ مع المدين يلجأ مأمور التنفيذ في هذه الحالة إلى تطبيق إجراءات التنفيذ الجبري لإخلاء العقار من الشواغل وفق الأصول العامة ويقوم باتخاذ كافة التدابير اللازمة للمحافظة على

الأموال المنقولة الموجودة في العقار سواء كانت للمدين في حالة غيابه أو لغيره.

ج. الشراء لحساب الغير :

الأصل أن آثار البيع تترتب في ذمة الراسي عليه المزاد ولكن يستثنى من هذا حالة الشراء لحساب الغير فقد أجاز المشرع للمحال عليه أن يقرر أمام مأمور التنفيذ قبل انقضاء الأيام الثلاثة التالية ليوم البيع أنه اشترى بالتوكيل عن شخص معين إذا وافقه على ذلك الموكل (المادة ٤١٣ أصول مدنية) .

ويترتب على تطبيق هذه الأحكام ما يلي :

١) على المشتري أن يدلي بهذا التقرير في الميعاد (في أحد الأيام الثلاثة التالية لتاريخ قرار الإحالة القطعية) وإلا سقط حقه فيه بحيث لا تقبل معه بعد ذلك أية معذرة عن تأخيره وهذه النتيجة مستمدة من أن التقرير بعد انقضاء الميعاد غير مقبول).

٢) يشترط أيضاً أن يتم التقرير من المشتري أمام مأمور التنفيذ وأن يكون موكل المشتري حاضراً جلسة التقرير وأن يوافق المشتري على أقواله.

٣) ينظم مأمور التنفيذ محضراً بهذا التقرير في محضر التنفيذ العام يوقعه بنفسه ويأخذ عليه توقيع كل من المشتري والموكل.

٤) بعد هذا التقرير تنتقل آثار البيع وتترتب مباشرة في ذمة الموكل.

ومما لا شك فيه أن صورة الشراء لحساب الغير، أن يريد شخص الاشتراك في المزاد ولكنه يتردد في إذاعة اسمه علناً أو يخشى إن عُرف اسمه أن يباع العقار بثمن كبير بسبب ثرائه أو بسبب علاقة خاصة بالعقار فيتفق مع شخص آخر على أن يتقدم هذا الأخير للمزايدة

لحسابه ولا يعلن المزاد اسم من يعمل لحسابه إنما هو يتزايد ويرسو عليه المزاد كأنه يعمل لحساب نفسه ومتى وقعت الإحالة القطعية يستطيع المذكور أن ينقل حق الشراء للمشتري الحقيقي خلال ثلاثة أيام من ذلك.

ويقتصر نطاق تطبيق هذا الحكم على المشتري بعبء في الجلسة فلا تنطبق على حالة إيقاع البيع على مباشر الإجراءات أو الدائن طالب البيع أو مقرر الزيادة كالالتزام عليه^١. ومن ناحية أخرى فإنه يجب أن يكون الموكل ممن تتوفر لديهم أهلية الشراء بالمزاد وإلا اتخذ هذا النص وسيلة للتحويل على القانون .

^١. أحمد أبو الوفا : إجراءات التنفيذ الجزري بند ٣٥٣ ص ٥٨٧ .

الخاتمة

إن بحثي المتواضع في هذه الرسالة المهدف منه هو الأخذ بيد بعض الزملاء المحامين الراغبين في متابعة الدعاوى أمام دائرة التنفيذ كي لا يقع في أخطاء مهنية أمام موكله أو أمام مهنة المحاماة باسمها الكبير ، فيعرف ما له وما عليه من حقوق وواجبات، في أصول البيع للعقار جبراً أمام دائرة التنفيذ، فبدلك يكون حريصاً على عدم ضياع حقوق موكله سواء كان عن طالب التنفيذ أو عن المنفذ ضده. سيما وأن مرحلة التنفيذ هذه من أهم مراحل التقاضي التي تمر بها الدعوى بحسبان أن مرحلة البيع الجبري لعقار لها أصول دقيقة قد تغيب عن ذهن بعض الزملاء المحامين مما قد يوقعهم بأخطاء هم في غنى عنها ..

فأرجو أن أكون قد سلّطت الضوء على هذه المرحلة ضمن مراحل التنفيذ وإن قصرت فإن عذري أنني حاولت ونلت شرف هذه المحاولة .

والله ولي التوفيق

المراجع

- أصول التنفيذ المدني للأستاذ الدكتور صلاح الدين سلحدار.
- القانون المدني .
- طريق التنفيذ الجبري للأستاذ نصرت منلا حيدر .
- إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية للدكتور أحمد أبو الوفا.
- مجلة القانون .
- مجلة المحامون .
- أصول المحاكمات المدنية .

الفهرس

الصفحة	الموضوع
٥	. مقدمه
٨	. تأليف دائرة التنفيذ
١١	. الفصل الأول : بيع العقار بالمزاد العلني
١١	* البحث الأول : المرحلة الممهدة للبيع .
١١	أولاً . قائمة شروط البيع .
١٨	ثانياً . الاعتراض على قائمة شروط البيع .
٢٢	* البحث الثاني : مرحلة البيع والإحالة
٢٢	أولاً . تحديد يوم البيع ومكانه
٢٤	ثانياً . الإعلان عن البيع
٢٦	ثالثاً . بطلان الإعلان عن البيع
٢٧	رابعاً . وقف بيع العقار أو تأجيله
٢٩	خامساً . جلسات بيع العقار بالمزاد العلني
٣٧	سادساً . قرار الإحالة الأولى
٣٨	سابعاً . زيادة العشر
٤٨	ثامناً . قرار الإحالة القطعية
٦٧	. الخاتمة .
٦٨	. مراجع البحث