

إجراءات الحجز على العقار وبيعها في ظل قانون الإجراءات المدنية الإماراتي

"دراسة تقييمية للتنظيم القائم"

Procedure of Real-Estate Seizure And Sale Under UAE Civil Procedure Law

د. منيرة سالم / جامعة الشارقة

الإمارات العربية المتحدة

munira.salem@sharjah.ac.ae

محمد إبراهيم الزرعوني ، طالب ماجستير

جامعة الشارقة – الإمارات العربية المتحدة

u19106150@sharjah.ac.ae

ملخص :

وضع المشرع الإماراتي إجراءات قانونية عدة لحجز العقار وبيعها، إما أن كان عقاراً بطبيعته أو عقاراً بالتخصيص، وذلك بموجب المرسوم بقانون اتحادي رقم 42 لسنة 2022م، بشأن إصدار قانون الإجراءات المدنية، في الفصل السادس (الحجز على العقار وبيعها)، بالمواد من 285 وحتى 305، وتتميز هذه الإجراءات بدقتها وتعقيدها، وذلك للحفاظ على عقار المدين، الذي يمثل ثروة طائلة. ومن ناحية أخرى تؤدي هذه الإجراءات إلى بطء عملية التنفيذ وتأخر استيفاء الدائن حقه، مما يطرح العديد من التساؤلات ومن أهمها: بيان إجراءات الحجز على العقار وآثاره وبيان إجراءات إعداد العقار للبيع.

وتوصلت الدراسة الحالية الى ضرورة تدخل المشرع الاماراتي والنص صراحة على اشتراط موافقة أغلبية ثلثي أصحاب الحقوق المقيدة (الدائنين الحاجزين) حال عدم اتفاقهم جميعا على الثمن المقدم لشراء العقار من جانب المدين. أو أن ينتدب القاضي خبير لتقدير ثمن عادل للعقار المحجوز عليه.

الكلمات المفتاحية: حجز العقار – قانون الإجراءات المدنية – المراد – الحاجز

Abstract:

The UAE regulator has implemented several legal procedures for property reservation and sale, whether the property is naturally owned or allocated, under the Federal Decree-Law No. 42 of 2022 concerning the issuance of the Civil Procedures Law. These procedures are outlined in Chapter Six (Property Reservation and Sale), from Articles 285 to 305. These measures are characterized by their precision and complexity, aiming to safeguard the debtor's property, representing significant wealth and playing a crucial role in the country's economy. On the other hand, these procedures may lead to a slow execution process and delay in satisfying the rights of creditors, raising several questions, including the clarification

of property reservation procedures, their implications, and the preparation of the property for sale.

The current study found that the UAE legislator must intervene and explicitly stipulate the requirement for the approval of a two-thirds majority of the holders of restricted rights (seizing creditors) if they do not all agree on the price offered for the debtor's purchase of the property. The judge may also appoint an expert to estimate a fair price for the seized property.

Keywords : Property seizure - Civil Procedure Code - Auction - Seizure

المقدمة:

الحمد لله والصلاة والسلام على أشرف الخلق سيدنا محمد وعلى آله وأصحابه أجمعين، وأما بعد،

إن رابطة الالتزام المدني لها عنصرين، الأول المديونية، والثاني المسؤولية، تنعدم المسؤولية مع سداد المدين التزامه، وإلا قامت مسؤوليته لعدم الوفاء به⁽¹⁾، إذ أن الأثر الجوهري للالتزام الصحيح وجوب تنفيه من قبل المدين⁽²⁾، وفي الشريعة الإسلامية، يتوجب على صاحب الدين الوفاء به حسبما تم الاتفاق عليه، وتم تنظيم مسألة تنفيذ الأحكام تحت إشراف وإدارة القضاء لضمان تنفيذ القرارات والأحكام الصادرة⁽³⁾.

والأصل هو أن يقوم المدين بالمبادرة بتنفيذ التزاماته اختياريًا⁽⁴⁾، وإن لم ينفذ طواعية، يحق للدائن اللجوء للقضاء للحصول على حقوقه جبرًا، فيما يسمى بالتنفيذ الجبري⁽⁵⁾. ومن بين الوسائل التنفيذية المتبعة لاستخلاص الحق من أملاك المدين، الحجز على ممتلكاته وبيعها بعد ذلك بقرار من قاضي التنفيذ، ويُعد الحجز على العقار تمهيدًا لبيعه إذا لم يفي المدين بالتزاماته من أبرز هذه الوسائل.

أهمية الموضوع:

وفي دولة الإمارات العربية المتحدة، زادت أهمية العقار، لذا وضع المشرع الإماراتي عدة إجراءات قانونية لحجز العقار وبيعه، وذلك بموجب المرسوم بقانون اتحادي رقم 42 لسنة 2022، بشأن إصدار قانون الاجراءات المدنية⁽⁶⁾، في الفصل السادس (الحجز على العقار وبيعه)، بالمواد من 285 وحتى 305، وتتميز هذه الإجراءات بدقتها وتعقيدها، مما يؤدي إلى بطء في عملية الحجز على العقار وبيعه، وذلك للحفاظ على عقار المدين، الذي يمثل ثروة طائلة، تؤثر على اقتصاد الدولة؛ حيث يعد العقار أحد أهم عناصر الذمة المالية للشخص والذي ينتقل لورثته من بعده، كما يعد من مكونات اقتصاد الدولة. وهو ما دفع المشرع لتنظيم إجراءات الحجز عليه، وبيعه،

⁽¹⁾ عبدالله مدعث غلاب العازمي، الحجز التنفيذي على العقار، دراسة في التشريع الكويتي، رسالة ماجستير، جامعة الشرق الأوسط، سنة 2013م، ص7.

⁽²⁾ بلحاج العربي، أحكام الالتزام في ضوء الشريعة الإسلامية - دراسة مقارنة، دار الثقافة، الأردن، الطبعة الأولى، سنة 2012م، ص 17

⁽³⁾ عبد العزيز بن نعيم، الحجز والتنفيذ على العقارات غير المشهورة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة عاشور، بالجلفة، كلية الحقوق العلوم السياسية، الجزائر، 2020، ص 5 وما بعدها.

⁽⁴⁾ أحمد مليحي، عبدالستار الملا، أصول التنفيذ في القانون الكويتي، الجزء الثاني، مؤسسة دار الكتب، الكويت، الطبعة الأولى، سنة 1997م، ص27.

⁽⁵⁾ ياسين محمد الجبوري، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني، الجزء الثاني - أحكام الالتزام، الدار العلمية للنشر والتوزيع، ودار الثقافة، الأردن، الطبعة الأولى، ص275. أيضا، أنور سلطان، أحكام الالتزام، النظرية العامة للالتزام - دراسة مقارنة بين القانونين المصري واللبناني، دار الفكر العربي، بيروت، الطبعة السادسة، ص356.

⁽⁶⁾ فقد صدر المرسوم بقانون اتحادي رقم 42 لسنة 2022، بتاريخ 2022/10/3، ونصت المادة الخامسة منه على أن "ينشر هذا المرسوم بالجريدة الرسمية، ويعمل به اعتبارا من 2 يناير 2023م.

فالحجز العقاري هو مسلك للتنفيذ، بمقتضاه يتم وضع عقارات المدين، تحت سلطة القضاء، حيث يتم عرضها للبيع في المزاد العلني، لتسديد ديون الحاجزين.

ويقصد بالحجز هو "إجراء يتم من خلاله وضع مال تحت سلطة القضاء لمنع صاحبه من أن يقوم بأي تصرف قانوني كان أو مادي ينتج عنه إخراجه أو إيراداته من ضمان الدائن الحاجز⁽¹⁾". والهدف منه تحديد أموال المدين التي تخضع للحجز، وتقييد تصرفاته على تلك الأموال ضماناً لحفظ حق الدائن الحاجز⁽²⁾.

الحجز يمكن أن يكون تنفيذياً أو تحفظياً. يُقصد بالحجز التنفيذي وضع المال الذي تم الحجز عليه، كالعقار، تحت سلطة القضاء وعدم السماح للمنفذ ضده من التصرف فيه، بهدف حماية حقوق طالب التنفيذ واستيفاء حقوقه من ثمن العقار بعد بيعه⁽³⁾، هناك ثلاث طرق للحجز التنفيذي: الحجز على العقار، الحجز على مال المدين لدى الغير، والحجز على المنقول لدى المدين⁽⁴⁾. أما الحجز التحفظي، فيهدف إلى منع المدين من التصرف في المال المحجوز عليه لحماية حقوق الدائن أو الدائنين إذا كانوا متعددين، ويشمل ذلك اتخاذ إجراءات تحفظية لضمان حقوق الدائنين والحفاظ على أموال المدين⁽⁵⁾.

تتمثل إشكالية البحث في مدى توافر توازن بين مصالح الأطراف التي تتأثر بحجز العقار وبيعها، حيث أن العقار أهم أموال المدين، بل وأعزها عليه، فيجب اتخاذ الضمانات والإجراءات التي كفل المحافظة عليه مع وجوب الوفاء بالتزاماته، تلك هي الموازنة المطلوب تحقيقها. في ضوء المرسوم بقانون اتحادي رقم 42 لسنة 2022، بشأن إصدار قانون الإجراءات المدنية الإماراتي، وذلك على النحو الآتي:

1- ضرورة حصول الدائن على حقه الموضوعي، واستيفاء دينه في أسرع وقت، وبأسهل الطرق، وأيسر الإجراءات، وأقل التكاليف.

2- إعادة النظر في نص المادة رقم 1/288 من المرسوم لعدم وضع حل للفرض الذي يتعدد فيه الدائنين الحاجزين ويوافق بعضهم على طلب المشتري ببيع العقار بالثمن الوارد في الطلب في حين يرفض البعض الآخر من الدائنين الحاجزين على ذلك.

أهداف البحث:

-
- ⁽¹⁾ أنور طلبة، إشكالات التنفيذ ومنازعات الحجز، المكتب الجامعي الحديث، القاهرة، مصر، ص 345.
- ⁽²⁾ مفلح القضاة، أصول التنفيذ وفقاً لأحدث التعديلات لقانون التنفيذ الأردني، دار الثقافة، عمان، الطبعة الأولى، سنة 2008، ص 146. أيضاً، عباس العبودي، شرح أحكام قانون التنفيذ، دار الثقافة، عمان، الطبعة الأولى، سنة 2005، ص 100.
- ⁽³⁾ عباس العبودي، المرجع السابق، ص 100 وما بعدها.
- ⁽⁴⁾ محمود هاشم، إجراءات التقاضي والتنفيذ، منشورات جامعة الكويت، الكويت، الطبعة الأولى، سنة 1989م، ص 46.
- ⁽⁵⁾ محمود الكيلاني، موسوعة القضاء المدني، قواعد الاثبات وأحكام التنفيذ، المجلد الأربع، دار الثقافة، عمان، الطبعة الأولى، الإصدار الثالث، ص 465.

وتهدف الدراسة إلى تقييم النصوص القانونية، الناطمة للحجز على العقار وبيعه، في دولة الإمارات، ووضع التوازن بين حقوق كلٍ من "الدائن" و"المدين"، وبيان مدى القصور والغموض التشريعي في تلك المسألة من خلال بيان المقصود بالحجز على العقار وذكر أهم إجراءات الحجز على العقار وآثاره وبالإضافة الى بيان إجراءات إعداد العقار للبيع.

منهج البحث:

تعتمد الدراسة على "المنهج الوصفي والتحليلي"، حيث تقوم بتوضيح ماهية الحجز على العقار، واستعراض إجراءات بيعه، ووصف الوضع الحالي، وتحليل النصوص التشريعية التي تنظم هذه الإجراءات.

خطة البحث:

- المبحث الأول: إجراءات الحجز على العقار وآثاره.
- المطلب الأول: إجراءات الحجز على العقار.
- المطلب الثاني: آثار الحجز على العقار.
- المبحث الثاني: إجراءات بيع العقار والمزايدة عليه
- المطلب الأول: إجراءات بيع العقار
- المطلب الثاني: إجراءات المزايدة على العقار ورسو المزاد.

المبحث الأول: إجراءات الحجز على العقار وآثاره.

يعرف العقار وفقاً لنص المادة 101 من قانون المعاملات المدنية الإماراتي رقم 5 لسنة 1985م، بأنه: يعد عقاراً بطبيعته كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله من دون تلف أو تغيير هيئته، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول⁽¹⁾. وهذا هو تعريف العقار بطبيعته، ويتضح منه أنه لا يمكن نقله من مكان إلى مكان آخر دون أن يتلف جزئياً أو كلياً، أو أن تتغير هيئته، وبمفهوم المغايرة أنه تتغير هيئته أو يتلف إذا تم نقله⁽²⁾.

أما العقار بالتخصيص، فهو في طبيعته منقول، إلا أن القانون اعتبره في حكم العقار كونه وضع وثبت في عقار مملوك له، لخدمة ذلك العقار، ليتمكن من استغلاله أو استثماره على وجه محدد، كمن يضع خزان مياه في أرضه الزراعية لاستخدامه في ري المزروعات، وبالتالي يعد الخزان (منقول بحسب طبيعته) عقاراً بحكم القانون، وبالتالي هو جزء من هذا العقار⁽³⁾.

والحجز العقار يشمل العقار بنوعيه وما ينتج عنه من ثمار مادام أنها جزء منه وقت إجراءات الحجز، إلا أن الحجز على الأرض لا يشمل العقارات المبنية على الأرض لكونها مستقلة عن الأرض ولها قيمة قانونية مستقلة عن قيمة الأرض، ولاشتمالها ضمن الحجز يجب أن ينص على ذلك ضمن قرار الحجز⁽⁴⁾.

لا يشترط أن يكون العقار المطلوب الحجز عليه مملوكاً للمدين، إذ يمكن الحجز على العقار المملوك للكفيل العيني للمدين في حالة تخلف المدين عن السداد، أو أن ينفذ الدائن المرتحن على العقار المرهون في حال انتقاله إلى الغير محملاً بالرهن⁽⁵⁾.

⁽¹⁾ ويستوي أن تكون صفة الاستقرار من أصل خلقه الشيء؛ كالأرض الزراعية وغير الزراعية، أو أن تكون بصنع صانع؛ كالمباني والأشجار التي تقام على الأرض ما دام لا يمكن نقلها دون تلف أو تغيير هيئتها، ولهذا لا يعد من قبيل العقار بطبيعته الأكشاك التي يمكن حلها وإقامتها في مكان آخر، أما إذا لم يمكن نقلها دون تلف فإنها تعتبر ثابتة وتأخذ حكم العقار، حتى ولو كانت معدة لتبقى مدة قصيرة. راجع: المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية، تعليقاً على المادة 101، ص75.

⁽²⁾ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، الطبعة الثالثة، الجزء الثامن، ص 14.

⁽³⁾ بكر عبدالفتاح السرحان، التنفيذ الجبري في القانون الإماراتي وفقاً للمرسوم بقانون اتحادي رقم 42 لسنة 2022م، دار الحافظ، سنة 2023م ص 284.

⁽⁴⁾ أحمد أبو الوفا، إجراءات الحجز التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، الطبعة العاشرة، منشأة المعارف بدون سنة نشر، ص 626 وما بعدها. علي عبد الحميد تركي شرح إجراءات التنفيذ الجبري، دار النهضة العربية، الطبعة الثانية، سنة 2010م ص 625 وما بعدها. بكر عبد الفتاح السرحان، المرجع السابق، ص 285.

⁽⁵⁾ أحمد هندي أصول التنفيذ، دار الجامعة الجديدة، سنة 2006م، ص 445 وما بعدها. أيضاً نبيل إسماعيل، الوسيط في التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة، الطبعة الثانية، سنة 2001م ص 949 وما بعدها.

كما أشرنا سابقاً، فإن المشرع الإماراتي اهتم بمسألة الحجز على العقار وبيعه، حيث خصص له الفصل السادس من الباب الثالث (التنفيذ) من قانون الإجراءات المدنية المذكور سابقاً.

بناءً على ما سبق، سيتم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين: الأول لبيان إجراءات الحجز على العقار، وتتناول في الثاني آثار الحجز على العقار، وذلك على النحو الآتي:

المطلب الأول: إجراءات الحجز على العقار

كما أشرنا سابقاً، يمكن الحجز على العقار بنوعيه. ويشترط للحجز على العقار بالتخصيص أن يتم مع الحجز على العقار بطبيعته الذي خصص لخدمته؛ لذا نص المشرع على "أنه لا يجوز الحجز على المنقول الذي يعتبر عقاراً بالتخصيص إذا كان الحجز عليه منفصلاً عن العقار الذي تُخصص لخدمته، إلا إذا كان الحجز لاقتضاء ثمنه أو مصروفات صيانته، وإلا كان الحجز باطلاً⁽¹⁾".

اشتراط القانون للحجز على عقار أن يقوم الدائن بتقديم طلب الحجز إلى قاضي التنفيذ، وأن يصدر قاضي التنفيذ قراراً بالحجز، بالإضافة إلى ضرورة إعلان المدين بطلب الحجز. بناءً على ذلك، سنقسم هذا المطلب إلى فرعين: الأول لبيان طلب الحجز على العقار وبياناته، والثاني لتناول قرار الحجز وتسجيله وآثاره. وذلك كما يلي:

الفرع الأول : طلب الحجز على العقار وبياناته:

اشتراط القانون في أولى خطوات التنفيذ على العقار، أن يتقدم طالب التنفيذ - الحاجز - بطلب إلى قاضي التنفيذ طالباً من خلال الحجز على العقار⁽²⁾ وقد اشترط أن يتضمن الطلب عدة بيانات، منها⁽³⁾:

(1) نص الفقرة 8 من المادة 242 والتي تنص على أنه "مع عدم الإخلال بأي نص ورد في أي تشريع آخر، لا يجوز الحجز على ما يأتي: ... 8- المنقول الذي يعتبر عقاراً بالتخصيص إذا كان الحجز عليه مستقلاً عن العقار المخصص لخدمته وذلك ما لم يكن الحجز لاقتضاء ثمنه أو مصروفات صيانته". وللمزيد راجع، على عبد الحميد تركي، شرح إجراءات التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص 370.

(2) نصت الفقرة 1 من المادة 285 من قانون الإجراءات المدنية على أنه: "1- يقدم الحاجز طلباً بالحجز على العقار إلى قاضي التنفيذ، ويتضمن الطلب البيانات الآتية: أ- اسم الطالب ولقبه ومهنته وموطنه ومحل عمله وموطنه المختار في دائرة المحكمة التي يجري فيها التنفيذ إذا لم يكن له موطن أو محل عمل فيها. ب- اسم المطلوب الحجز عليه ولقبه ومهنته وموطنه ومحل عمله. ج- وصف العقار المطلوب الحجز عليه مع بيان موقعه ومساحته وحدوده أو رقمه ومنطقته العقارية وأية بيانات أخرى تفيد في تعيينه، وذلك طبقاً لما هو ثابت في السجلات الرسمية المعدة لذلك.

(3) وللمزيد راجع عبد التواب مبارك، الوجيز في التنفيذ الجبري في دولة الإمارات العربية المتحدة، إثراء للنشر والتوزيع، مكتبة الجامعة، الشارقة بدون سنة نشر، ص 161 وما بعدها.

اسم طالب الحجز، ولقبه، ومهنته، وموطنه، ومحل عمله، وموطنه المختار في دائرة المحكمة التي يجري فيها التنفيذ؛ إذا لم يكن له موطن أو محل عمل فيها.

- اسم المطلوب الحجز عليه، ولقبه، ومهنته، وموطنه، ومحل عمله.

- وصف العقار المطلوب الحجز عليه، مع بيان موقعه، مساحته، حدوده، أو رقمه ومنطقته العقارية، وأية بيانات أخرى تفيد في تحديده بدقة، وفقاً لما هو مثبت في السجلات الرسمية.“

وللحصول على البيانات اللازمة لوصف العقار وتحديد مشتملاته، قرر القانون للدائن أن يستصدر أمراً بعريضة من قاضي التنفيذ بالترخيص للقائم بالتنفيذ لدخول العقار، ولأهمية هذا الأمر، قرر القانون أنه لا يجوز التظلم من هذا الأمر⁽¹⁾.

وقد اشترط جانب من الفقه⁽²⁾ ضرورة تقديم مستندات إضافية مع طلب الحجز، وكان القانون السابق قد نص على ضرورة تقديمها من خلال نص الفقرة 1 من المادة 292⁽³⁾، منها: ”

- نسخة من السند التنفيذي.

- صورة من إعلان وتكليف المدين بالوفاء خلال سبعة أيام من تاريخ الإعلان وفق ما نصت عليه المادة 233 من قانون الإجراءات المدنية سابق الإشارة إليه.⁽⁴⁾

- صورة رسمية من سند ملكية العقار المطلوب الحجز عليه.“

أما إذا كان التنفيذ موجَّهاً ضد الحائز⁽¹⁾، أو الكفيل العيني⁽²⁾ يلزم تقديم إنذار إليهما بأداء الدين أو بتخلية العقار، مشتملاً على السند التنفيذي والتكليف بالوفاء، وبيانات العقار محل التنفيذ⁽³⁾. ويتربط على إعلان الإنذار السابق في حق المعلن إليهم ترتيب آثار الحجز المنصوص عليها في المادة 292 والتي نتناولها لاحقاً.

⁽¹⁾ حيث نصت الفقرة الثانية من المادة 285 على أنه " ... 2- للدائن أن يستصدر أمراً بعريضة من قاضي التنفيذ بالترخيص للقائم بالتنفيذ لدخول العقار، للحصول على البيانات اللازمة لوصفه وتحديد مشتملاته، ولا يجوز التظلم من هذا الأمر."

⁽²⁾ أحمد أبو الوفا، إجراءات الحجز التنفيذي في المواد المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص 286 وما بعدها.

⁽³⁾ حيث نصت الفقرة 1 من المادة 292 من قانون اتحادي رقم 11 لسنة 1992 الصادر بتاريخ 24-2-1992م، بشأن إصدار قانون الإجراءات المدنية على أنه " يقدم الحاجز طلباً بالحجز على العقار إلى قاضي التنفيذ مشفوعاً بالسند التنفيذي وصورة إعلانه للمطلوب الحجز عليه وتكليفه بالوفاء بالتطبيق لنص المادة 239 وصورة رسمية من سند ملكية المطلوب الحجز عليه ..."

⁽⁴⁾ نصت الفقرتين (2)، (3) من المادة 233 من قانون الإجراءات المدنية على أنه: " 2- يجب أن يسبق التنفيذ إعلان السند التنفيذي طبقاً لإجراءات الإعلان المقررة في هذا القانون. 3- يجب أن يشتمل الإعلان على بيان المطلوب، وتكليف المدين بالوفاء به خلال (7) سبعة أيام من تاريخ إعلانه وتعيين موطن مختار لطالب التنفيذ في دائرة المحكمة التي يجري فيها التنفيذ إذا لم يكن موطنه الأصلي أو محل عمله فيه أو موطنه المختار."

ويرى الباحث أن ضرورة مثل هذا الإنذار للحفاظ على حقوق الآخرين ممن انتقلت إليهم ملكية العقار كالحائز، أو من كفل ديون المدين، كالكفيل العيني.

الفرع الثاني: قرار الحجز وتسجيله وآثاره:

بعد إعلان المدين أو الحائز أو الكفيل العيني بالوفاء بالدين، نكون أمام فرضين، الأول سداد الديون، والثاني عدم الوفاء بالدين، مما يضطر الدائن - حال عدم الوفاء بالدين - للتقدم لاستصدار قرار بالحجز على العقار المملوك للدائن. وفق إجراءات محددة قررها قانون الإجراءات المدنية، وهي:

- صدور قرار الحجز:

عندما يتبين لقاضي التنفيذ أن طلب الحجز على العقار قد استوفى جميع الشروط القانونية، أصدر قراره بالحجز على العقار المطلوب الحجز عليه⁽⁴⁾.

ويرى الباحث هنا ضرورة تقديم طالب الحجز ما يفيد عدم وفاء المدين بالدين خلال المواعيد المقررة، وذلك قبل أن يصدر القاضي قراره.

- تبليغ القرار إلى دائرة التسجيل العقاري لإثبات الحجز في السجلات المختصة لذلك.

اشترط القانون في الفقرة الأولى من المادة 286 ضرورة تبليغ هذا القرار إلى دائرة التسجيل العقاري كي تثبت ذلك الحجز، ولتأمين التبليغ عليه بأنه محجوز في السجلات الخاصة بهذا العقار، على أن يحدد تاريخ تسجيل الحجز مع تحديد الساعة والتاريخ، وبذلك يعد هذا العقار محجوزاً عليه من ذلك التاريخ حسب نص الفقرة الثانية من ذات المادة.

ويرى الباحث أنه الهدف من تسجيل قرار الحجز، حماية الغير حسن النية الذي يرغب في التعامل بخصوص العقار بعد الحجز، إذ يستطيع الغير العلم بوجود حجز على العقار عن طريق دائرة التسجيل العقاري، وعلم الغير بوجود حجز على العقار يعلمه أن تصرفات المدين المحجوز عليه بشأن هذا العقار لن تكون نافذة في مواجهة الحاجز.

(1) يعرف الحائز هنا بأنه كل من انتقل إليه العقار المرهون على سبيل التملك بموجب عقد مسجل، دون أن يكون مسؤولاً بشكل شخصي عن الدين المؤمن بالرهن، حيث يعد من انتقل إليه العقار مثقلاً بحق الدائن المرتهن مجرد حائز في مواجهة الدائن، حيث أنه لا يرتبط في بأي علاقة عقدية مع الدائن. انظر عبد الفتاح عزمي، قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المصري، دار النهضة العربية، الطبعة الرابعة، سنة 2022م، ص 757 وما بعدها.

(2) من يقدم عقاراً يكفل به دين المدين.

(3) للمزيد راجع، بكر عبد الفتاح السرحان، المرجع السابق، ص 288.

(4) نصت الفقرة 1 من المادة 286 عرى أنه: "إذا تبين لقاضي التنفيذ أن طلب الحجز على العقار قد استوفى شروطه القانونية أصدر قراره بالحجز، ويجريه القائم بالتنفيذ إلكترونياً أو يبلغ هذا القرار إلى الدائرة المختصة بتسجيل العقارات للتأشير في السجلات الخاصة بهذا العقار وتحديد الساعة والتاريخ.

- اطلاع القاضي على أصحاب الحقوق على العقار.

ينص القانون على التزام دائرة التسجيل العقاري والمحجوز لديها العقار بتزويد قاضي التنفيذ بمعلومات من السجل العقاري، بما في ذلك الدائنين الحاصلين على حقوق مسجلة، ومواقعهم السكنية ومحال عملهم، والبحث عن أي عوائق تعيق التصرف في العقار⁽¹⁾.

والمقصود بالدائنين أصحاب الحقوق المقيدة، أي دائن يتم تسجيل حق عيني تبقي له على العقار، وهم دائنين مرتقنين بحسب الأصل وتم تقديم العقار لضمان ديونهم، وبالتالي لا يجوز أن يتقدم عليهم حازر آخر إن كان دائناً عادياً، أو أن تكون حقوقهم تلك سابقة على حقوق الدائنين المرتقنين التاليين لهم من حيث تاريخ التسجيل⁽²⁾.

- إعلام بالحجز الحاصل على العقار.

وفقاً لقانون الإجراءات المدنية، "يُشترط على القائم بالتنفيذ أن يقوم خلال مدة سبعة أيام من تاريخ تسجيل قرار الحجز بإعلان كل من المدين وحائز العقار والكفيل العيني والدائن الحاجز بتسجيل الحجز على العقار، وذلك عن طريق تقديم صورة من طلب الحجز المعتمدة، و التأشير عليه للتأكد من تسجيل الحجز على العقار"⁽³⁾.

كما قررت الفقرة الثانية من ذات المادة السابقة أن يتم إعلان أصحاب الحقوق المقيدة - خلال نفس المدة سبعة أيام - وإعلان بالحجز على هذا العقار، ومن هذا التاريخ يعد هؤلاء الدائنين طرفاً في الإجراءات كحاجزين، وإذا توفي أي من هؤلاء الدائنين يكون الإعلان لورثتهم في الموطن المحدد في القيد (وهو غالباً موطن مورثهم) حال لم ينقضي على الوفاة أكثر من ثلاثة أشهر⁽⁴⁾. حيث أن الراجح أنهم لم يتقاسمون التركة حتى قبل مرور فترة الثلاثة أشهر، وبالتالي إذا مرت هذه المدة يتم إعلامهم حسب عنوان كل منهم⁽⁵⁾.

- التمسك ببطان الإعلان إلى ما قبل 3 أيام من موعد البيع:

(1) راجع نص الفقرة الثالثة من المادة 286 من قانون الإجراءات المدنية والتي تنص على أنه " ... على الدائرة المختصة المحجوز لديها العقار أن تُطلع قاضي التنفيذ من واقع السجل العقاري، بالدائنين أصحاب الحقوق المقيدة وموطن كل منهم ومحله عمله وفيما إذا كانت توجد أية موانع تعيق التصرف بالعقار." (2) ونصت الفقرة الثانية من 287 من قانون الإجراءات المدنية على أنه: " يتم في ذات الميعاد المشار اليه في البند (1) من هذه المادة إعلان نفس الحجز الى الدائنين أصحاب الحقوق المقيدة، ويصبح هؤلاء الدائنون بمجرد إعلانهم طرفاً في الإجراءات كحاجزين، ويكون الإعلان عند وفاة أي منهم لورثته في الموطن المعين في القيد إذا لم يكن قد انقضى على الوفاة أكثر من (3) ثلاثة أشهر".

(3) راجع نص الفقرة 1 من المادة 287 على أنه: " 1- يقوم القائم بالتنفيذ بإعلان كل من المدين والحائز والكفيل العيني بصورة من طلب الحجز، بعد التأشير عليه بما يفيد تسجيله، خلال (7) سبعة ايام من الحجز."

(4) وتطبيقاً لذلك، انظر: نقض أبو ظبي 2018/7/24، الأحكام المدنية والتجارية، مكتب في 12، رقم الجزء 3، رقم الصفحة 1478، رقم القاعدة 191، في الطعن رقم 28 لسنة 2018، دائرة الإيجارات.

(5) راجع نص المادة 287 من قانون الإجراءات المدنية.

وللمزيد حول هذا الموضوع راجع، بكر عبد الفتاح السرحان، المرجع السابق، هامش ص 292.

كما أعطى قانون الإجراءات المدنية الحق لأصحاب العلاقة وذوي الشأن في التمسك ببطلان الإعلان حتى ما قبل 3 أيام من جلسة البيع وذلك بطلي يقدمه لقاضي التنفيذ، وبالتالي يسقط هذا الحق إذا تم التمسك به بعد المدة المشار إليها⁽¹⁾، وينظر القاضي في هذا الطلب في اليوم الذي تم تحديده للبيع وذلك قبل افتتاح المزايدة، وبعد قرار قاضي التنفيذ بتقرير البطلان من عدمه قرار قطعي غير قابل للطعن عليه، أما إذا حكم ببطلان إجراءات الإعلان، يتم تأجيل البيع إلى يوم آخر يحدده القاضي، مع الأمر بإعادة الإجراءات مرة أخرى لبطلاتها⁽²⁾، أما إذا حكم القاضي برفض طلب ذوي الشأن ببطلان الإعلان المشار إليه، أمر القاضي بإجراء المزايدة على الفور⁽³⁾.

كما أوجب القانون على كل من حائز العقار والكفيل العيني والمدين إبداء أي وجه للبطلان متعلق بالإجراءات السابقة على جلسة البيع أو مرتبط بشروط البيع، وذلك بتقديم طلب إلى القاضي المختص بالتنفيذ، قبل عشرة أيام على الأقل من جلسة البيع، وبالتالي يسقط هذا الحق حال لم يقدم هذا الطلب خلال تلك المدة، ويحكم القاضي بإيقاف البيع أو الاستمرار فيه، وذلك وفق جدية الطلب من عدمها. وحال أمر بالاستمرار يأمر بإجراء المزايدة فوراً⁽⁴⁾.

ويرى الباحث هنا ضرورة تقرير لذوي الشأن الحق في الطعن على قرار القاضي ببطلان الإجراءات من عدمه، وأن يكون الطعن أمام محكمة التمييز، رقابة منها على صحة تطبيق القانون، ومنعاً لفرصة محاباة طرف على آخر.

المطلب الثاني : آثار الحجز على العقار

بمجرد تسجيل أمر الحجز الصادر من القاضي في الدائرة المختصة بتسجيل العقار، يعد العقار محجوزاً عليه، وكما ذكرنا من قبل، أن الحجز على العقار يشمل إيراداته و ثماره عن المدة التالية لتسجيل قرار الحجز⁽⁵⁾، ودون حاجة لأن ينص على ذلك صراحة في تنبيه نزع الملكية، وبعبارة أخرى لا يحجز على الثمار والإيرادات بطريق الحجز على العقار إلا مع الحجز على العقار ذاته⁽⁶⁾.

والثمار والمزروعات قبل جنيها أو قطعها تعتبر عقارات، وهذا يقتضي أن تُحجز بإجراءات الحجز على العقار، سواء أكان المدين مالكا للأرض أم كان مجرد مستأجراً لها أم صاحب حق انتفاع عليها، واستثناء من ذلك إذا حجز على الثمار والمزروعات على استقلال

(1) الفقرة 1 من المادة 294 من قانون الإجراءات المدنية

(2) الفقرة 2 من المادة 294 من ذات القانون

(3) الفقرة 3 من المادة 294 من ذات القانون

(4) الفقرة 4 من المادة 294 من ذات القانون

(5) راجع نص المادة 292 الفقرة الثانية من المرسوم بقانون اتحادي رقم 42 لسنة 2022، بشأن إصدار قانون الإجراءات المدنية، وكذا انظر تطبيقاً لذلك: نقض أبو ظبي 2015/6/24، الأحكام المدنية والتجارية، مكتب فني 9، رقم الجزء 2، رقم الصفحة 768، رقم القاعدة 122، في الطعن رقم 370 لسنة 2014ق، الدائرة التجارية، وجاء في هذا الحكم أن حكم رسو المزاد ينقل ملكية العقار إلى المشتري مع جميع الحقوق المنفردة عن الملكية، بما فيها الحق بقبض أجرة العقار أو الأقسام المؤجرة منه في حال وجود عقود إيجار.

(6) انظر: فتحي والي، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، دار النهضة العربية، عام 1995، رقم 161، ص 323.

فذلك يكون بإجراءات الحجز على المنقول لدى المدين أو لدى الغير حسب الأحوال⁽¹⁾. وفي ضوء ما سبق، نتناول هذا المطلب من خلال فروع عدة، نخصص الأول منها لبيان عدم نفاذ التصرفات في العقار المحجوز، ثم نتناول في الثاني، تقييد سلطة المحجوز عليه في استعمال واستغلال العقار، وأخيرًا نتناول إلحاق الثمار والإيرادات بالعقار المحجوز عليه.

الفرع الأول : عدم نفاذ التصرفات في العقار المحجوز.

لا يترتب على حجز العقار خروجه عن ملك المحجوز عليه، ولكن القانون يُرتب بعض الآثار التي تُحد من سلطات المالك إزاء العقار المملوك له والمحجوز. إذ لا يجوز لمالك العقار المحجوز عليه أن يتصرف في عقاره هذا، وإن تصرف - سواء بعوض أو بدون عوض - فإنه لا ينفذ في حق الحاجزين، وإن كان مجرد ترتيب امتياز على هذا العقار أو حتى مجرد رهن، ويتنفذ هذه التصرفات في مواجهة الحاجزين حال تنازلهم عن حقهم هذا وإجازة تلك التصرفات⁽²⁾.

- الفقرة (2) من المادة 292 من المرسوم الاتحادي رقم 42 لسنة 2022، المتعلق بإصدار قانون الإجراءات المدنية، "تنص على عدم نفاذ تصرف المدين أو الحائز أو الكفيل العيني في العقار، وعدم نفاذ ما يترتب عليه من رهن أو امتياز في حق الحاجزين حتى لو كانوا دائنين عاديين، ولا في حق الراسي عليه المزداد، إذا كانت هذه التصرفات أو الرهون أو الامتيازات قد تم تسجيلها بعد تسجيل قرار الحجز. سنقوم الآن بتوضيح نطاق عدم النفاذ فيما يتعلق بالتصرفات والأفراد، وتاريخ الاعتداد بعدم نفاذ التصرف."

- نطاق عدم نفاذ التصرفات في العقار المحجوز من حيث نوعها:

لا يُنفذ أي تصرف في العقار المحجوز، سواء كان ذلك تصرفًا في نقل الملكية أو في إنشاء حقوق عينية أخرى عليه، مثل حقوق الانتفاع، أو حقوق عينية تابعة، مثل الرهن أو الامتياز. يُشترط أن يكون التصرف صادرًا من المدين أو الحائز أو الكفيل العيني، وعلى هؤلاء أن يقوموا بالإعلان في مدة سبعة أيام من تاريخ الحجز، وذلك بتقديم صورة من طلب الحجز بعد توقيعه بما يُثبت التسجيل. ويُشترط أيضًا أن يكون التصرف مع مقابل أو بدون مقابل⁽³⁾. ولا تنفذ التصرفات أيضًا سواء أكانت بإرادة المحجوز عليه، كالبيع والرهن، أم ترتبت على العقار بغير إرادته، كحقوق الاتفاق التي يحكم بها قضاء أو حقوق الامتياز التي تقرّر بموجب القانون⁽⁴⁾.

(1) عبدالله نجيب أحمد، قانون التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص32.

(2) للمزيد راجع أحمد هندي، التنفيذ الجبري في الامارات العربية المتحدة، دار الجامعة الجديدة، الطبعة الأولى، كلية شرطة دبي، سنة 1996م، ص442 وما بعدها.

(3) راجع نص الفقرة 1 من المادة 287 من قانون الإجراءات المدنية.

(4) عبد التواب مبارك، الوجيز في التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص 167، وراجع كذلك، أحمد محمد عبد الرحمن، خصوصية التنفيذ على العقار، المرجع السابق، ص 119..

- نطاق عدم نفاذ التصرفات في العقار المحجوز من حيث الأشخاص:

حيث لا تنفذ التصرفات في العقار المحجوز عليه في مواجهة كل من الدائن الحاجز، والدائنون أصحاب الحقوق المقيدة، وأخيراً الراسي عليه المزاد.

بالنسبة للدائن الحاجز: ويستوي في ذلك أن يكون دائناً عادياً أو صاحب حق عيني تبعية⁽¹⁾، كالرهن والامتياز، ومن الطبيعي أن عدم النفاذ يحقق فائدة أكبر للدائن العادي؛ وذلك لأنه لا يتمتع بحق التبعية أو الأولوية. فهو لا يملك الاستمرار في مباشرة إجراءات التنفيذ في مواجهة المتصرف إليه، كما قد يكون هناك من يسبقه في الأولوية مما يؤدي إلى الإضرار به. ولهذا؛ فإن عدم نفاذ التصرفات تحميه بصورة كبيرة من تلك الأضرار. أما الدائن صاحب التأمين الخاص فيكون له حق تتبع العقار اتخاذ إجراءات التنفيذ في مواجهة المتصرف إليه، كما أنه بما له من أولوية تجعله يتقدم على غيره من الدائنين العاديين عند توزيع حصيلة التنفيذ⁽²⁾.

بالنسبة للدائنين أصحاب الحقوق المقيدة: هم أصحاب الحقوق العينية التابعة التي تم تسجيلها قبل تسجيل قرار الحجز، يتم إعلانهم عندما يتم توقيعهم على صورة من طلب الحجز بما يثبت التسجيل. وبمجرد إعلانهم، يصبحون طرفاً في الإجراءات كحاجزين.

بالنسبة للراسي عليه المزاد: لا تنفذ التصرفات في العقار المحجوز عليه في حق الراسي عليه المزاد، وذلك حتى لا يحجم الأشخاص عن الدخول في المزادة⁽³⁾. لكن التساؤل الذي يطرح نفسه، ماذا لو كان الدائن مرتهن رهن حيازي وكان العقار قد تم حجزه وبيعه وكان الراسي عليه المزاد تالياً في المرتبة؟⁽⁴⁾

بدءاً نشير إلى أنه بمجرد تسجيل الرهن التأميني، لا يجوز للراهن المتصرف في القار المرهون بأي طريقة سواء بعوض كالبيع أو بدون عوض كالهبة، أو غيرهما، أو ترتيب أي حق شخصي أو عيني إلا بموافقة المرتهن، واشترط قانون الرهن قبول المتصرف إليه الحلول محل الرهن في الالتزامات المترتبة على هذا الرهن.

(1) وتطبيقاً لذلك، انظر: نقض أبو ظبي 2015/10/12، الأحكام المدنية والتجارية، مكتب فني 9، رقم الجزء 3، رقم الصفحة 997، رقم القاعدة 160، في الطعن رقم 638 لسنة 2015 ق، الدائرة التجارية - لسنة 60 ق.

(2) وتطبيقاً لذلك، انظر: تمييز دبي 2001/6/17، مجموعة الأحكام، ع 12 لسنة 2001، رقم 86، ص 592، في الطعن رقم 165 لسنة 2001، طعن حقوق.

(3) على عبد الحميد تركي، شرح إجراءات التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص 375.

(4) الدائن المرتهن، هو الدائن الذي يقوم بإقراض الراهن بضمان عقار قائم فعلاً أو حكماً، انظر نص المادة الثانية من القانون رقم 14 لسنة 2008 بشأن الرهن التأميني في إمارة دبي. ويجب أن يكون بنكاً أو شركة أو مؤسسة تمويل مرخصة ومسجلة أصولاً لدى مصرف الإمارات المركزي لمزاولة نشاط التمويل العقاري بالدولة. انظر المادة الرابعة من القانون المذكور.

وقد أجاز القانون للدائن المرتهن أن يشترط في عقد الرهن صراحة ضمان الاهن مع المتصرف إليه في الوفاء بالتزامات المنصوص عليها في عقد الرهن⁽¹⁾، وجدير بالذكر أن للدائن المرتهن ميزتي التقدم والتتبع في مواجهة الغير، ويمتضي ميزة التقدم، أن له أولوية في استيفاء الدين من المال المرهون عند مزاحمة الدائنين الآخرين له. أما ميزة التتبع تعطيه له ملاحقة المال المرهون في يد أي حائز، والتنفيذ عليه⁽²⁾.

ويقصد بالغير، كل شخص أو حق يضار من وجود الرهن، ويشمل الدائنين العاديين للراهن، وأي شخص له حق تبعي على المرهون، وكل شخص له حق عيني أصلي على العقار اكتسبه بعد الرهن.

وللإجابة عن التساؤل المطروح وفي ضوء ما عرضناه أعلاه، نجد أن المادة 13 من قانون الرهن التأميني، حددت استيفاء حق المرتهن من المال المرهون وفقاً لمرتبه، وبالتالي إن كان من رسي عليه المزداد دائن عادي، فهو يلي الدائن المرتهن في المرتبة، وبالتالي يجب أن يستوفي الدائن المرتهن حقوقه أولاً.

كما أنه قرر القانون للدائن المرتهن حق تتبع العقار المرهون في يد أي حائز له لاستيفاء دينه عند حلول أجل الوفاء به طبقاً لمرتبه⁽³⁾، وإذا تعدد المرتهنين، تحدد المرتبة وفقاً للرقم التتابعي للتسجيل لدى الدائرة، أما إذا تقدم عدة أشخاص في نفس التوقيت لتسجيل رهونهم على نفس العقار ضد مدين واحد، يكون تسجيل رهونهم تحت نفس الرقم، ويعاملوا عند توزيع حصيلة المزداد كأهم في مرتبة واحدة⁽⁴⁾.

- تاريخ الاعتداد بعدم نفاذ التصرفات في العقار المحجوز:

يشترط لعدم نفاذ التصرفات في العقار، أن تكون هذه التصرفات لاحقة على تاريخ تسجيل قرار الحجز⁽⁵⁾، والتصرف لا ينفذ في هذه الحالة سواء أكان جدياً أم صورياً، وسواء أكان ثابتاً بعقد عرقي أم بورقة رسمية ودون عبء لسوء أو حسن نية أحد طرفي العقد، أما إذا كان التصرف تم تسجيله قبل تسجيل قرار الحجز فإنه يكون نافذاً ويعتد به⁽¹⁾.

(1) راجع نص المادة العاشرة من قانون الرهن التأميني سابق الإشارة إليه.

(2) دعاء ناجح داود سالم، الرهن التأميني في قانون الملكية العقارية الأردني، رسالة ماجستير، جامعة الشرق الأوسط، سنة 2020م ص47.

(3) الحائز هو: كل من انتقلت إليه بعد الرهن ملكيته أو ترتب له أي حق عيني أو شخصي آخر عليه، راجع نص المادة 18 من قانون الرهن التأميني.

(4) راجع نص المادة 17 من القانون سابق الإشارة إليه.

(5) ويستدل على ما إذا كان التصرف لاحقاً أم سابقاً على تسجيل قرار الحجز من واقع السجلات الخاصة بالدائرة المختصة لتسجيل العقارات، فهذه السجلات يدون فيها تاريخ تسجيل قرار الحجز وساعته، وكذلك تاريخ وساعة تسجيل التصرف - وقد قضى؛ في مصر، بأن: العبء في نفاذ التصرف الصادر من المدين وعدم نفاذه في حق الحاجزين عموماً الراسي عليه المزداد، هي بشهر التصرف أو عدم شهره قبل تسجيل التنبيه، فإذا شُهر التصرف قبل تسجيل التنبيه كان

ومع ذلك تصبح التصرفات اللاحقة على تسجيل قرار الحجز نافذة في حالتين هما: الحالة الاولى : إذا قام المدين أو الكفيل العيني أو الحائز بإيداع مبلغ من المال يكفي للوفاء بالديون المحجوز على العقار من أجلها والمصروفات⁽²⁾، ويترتب على هذا الإيداع زوال الحجز عن الأموال المحجوزة وانتقاله إلى المبلغ المودع. الحالة الثانية: إذا زال الحجز نتيجة إلغاء قرار توقيعه أو إلغاء تسجيل هذا القرار، أو إذا لم يتمسك صاحب المصلحة بعدم النفاذ أو تنازل عنه صراحة.

ويستفاد مما سبق أن المشرع الإماراتي قد جعل العبرة في نفاذ التصرف الصادر من المدين أو عدم نفاذه في حق الحاجزين عمومًا والراسي عليه المزداد، هي بتسجيل التصرف أو عدم تسجيله قبل تسجيل قرار الحجز، فإذا سجل التصرف قبل تسجيل قرار الحجز كان نافذًا في حق هؤلاء، أما إذا لم يسجل التصرف إلا بعد تسجيل قرار الحجز أو لم يسجل على الإطلاق، فإنه لا يسري في حقهم، وبذلك يكون تسجيل قرار الحجز هو الحد الفاصل بين التصرفات التي تنفذ في حق الدائنين وبين تلك التي لا تنفذ في حقهم⁽³⁾.

الفرع الثاني : تقييد سلطة المحجوز عليه في استعمال واستغلال العقار

وتختلف هذه القيود بحسب ما إذا كان العقار مؤجرًا أو غير مؤجر، وذلك على النحو التالي:

- إذا كان العقار المحجوز عليه مؤجرًا:

نافذًا في حق هؤلاء، أما إذا لم يشهر إلا بعد تسجيل التنبيه أو لم يشهر على الإطلاق فإنه لا يسري في حقهم، وبذلك جعل المشرع تسجيل التنبيه هو الحد الفاصل بين التصرفات التي تنفذ في حق الدائنين وبين التصرفات التي تنفذ في حقهم أيًا كان الشخص الذي يصدر منه التصرف مدينًا أو حائزًا ودون تفرقة بين الحاجزين؛ دائنين عاديين كانوا أو من أصحاب الحقوق المقيدة. ومتى كان القانون قد اعتبر التصرف الذي لم يشهر قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية غير نافذ في حق الحاجز والراسي عليه المزداد فإن صدور حكم بصحة هذا التصرف في دعوى رفعها المتصرف إليه على المدين المتصرف لا يكون من شأنه نفاذ التصرف المذكور مادام هذا الحكم لم يشهر قبل تسجيل التنبيه أو يوشر بمنطوقه في هامش تسجيل صحيفتها إذا كانت قد سجلت قبل تسجيل التنبيه، ذلك أن الحكم بصحة ونفاذ العقد هو قضاء بإقرار العقد وانعقاده صحيحاً ونافذاً بين طرفيه، ولا يعطي لأي منهما مزية في المفاضلة مع حق سابق شهره؛ كالحق المترتب للحاجز على تسجيل التنبيه. وتطبيقاً لذلك، انظر: نقض مدني 1985/2/3، مكتب في 36، رقم الجزء 1، رقم الصفحة 198، رقم القاعدة 47، في الطعن رقم 1068 لسنة 50 ق.

(1) عبدالتواب مبارك، الوجيز في التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص 171.

(2) راجع نص المادة 244 من قانون الاجراءات المدنية، والتي تنص على أنه: "يجوز في أية حالة كانت عليها الإجراءات قبل رسو المزداد، إيداع مبلغ من النفود خزانة المحكمة مساو للديون المحجوز من أجلها والمصروفات".

(3) على عبد الحميد تركي، شرح إجراءات التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص 376.

قرر المشرع الاماراتي⁽¹⁾ أنه إذا كان العقار مؤجراً، يلتزم المستأجر بعد سداد الأجرة المستحقة للمدين – أي مالك العقار – عن استعمال هذا العقار أو استغلاله عن المدة التالية لتسجيل طلب الحجز، وإنما اشترط المشرع أن يتم تكليفه من أي من الحاجز أو أي دائن آخر بيده سند تنفيذي⁽²⁾.

أما إذا وفي المستأجر بالأجرة المستحقة قبل تكليفه المشار إليه أعلاه، فإنه يكون صحيحاً، ولا يعد مخالفاً هنا لنصوص القانون، وفي هذا الفرض يصبح المدين أو مالك العقار – مؤجر العقار المحجوز عليه والمسددة أجرته – مسؤولاً عن هذه الأجرة بوصفه حارساً عليها. أما إذا خالف المستأجر التكليف بعدم دفعه الأجرة للمدين، فلا يعتد بهذا الوفاء ويكون ملزماً بالوفاء مرة أخرى للدائن الحاجز.

ومن الجدير بالذكر أنه إذا سُجل عقد الإيجار قبل تكليف المستأجر بالوفاء، يبقى العقد نافذاً في حق الدائنين و الحاجز وأصحاب الحقوق المقيدة قبل التسجيل. أما عقد الإيجار غير المسجل يثير احتمال وجود غش⁽³⁾، ولم يحدد القانون شكلاً معيناً أو بيانات معينة يتضمنها تكليف المستأجر بعدم دفع الأجرة للمدين، ولهذا؛ نرى مع البعض⁽⁴⁾ جواز أن يكون التكليف بموجب إنذار عادي أو بمقتضى ورقة تعلن عن طريق القائم بالتنفيذ.

ويرى الباحث هنا وجوب التفرقة بين فرضين، الأول: سداد المستأجر للأجرة المستحقة قبل تسجيل قرار الحجز وبالتالي قبل تكليفه بعد سدادها للمؤجر، وبين أن يسددها بعد تسجيل قرار الحجز وقبل تكليفه، ففي الفرض الأول لا يسأل المؤجر عن الأجرة ولا يكون حارساً على العقار لأن قرار الحجز لم يتم تسجيله في السجلات المخصصة لذلك الأمر حتى ولو صدر قرار الحجز، أما في الفرض الثاني يسأل عنها المؤجر باعتباره حارساً على العقار.

– إذا لم يكن العقار مؤجراً:

(1) راجع نص الفقرة 2 من المادة 292 من قانون الإجراءات المدنية والتي تنص على أنه "، وإذا كان العقار مؤجراً اعتبرت الأجرة المستحقة عن المدة التالية لتسجيل طلب الحجز محجوزة تحت يد المستأجر وذلك بمجرد تكليفه من الحاجز أو أي دائن بيده سند تنفيذي بعدم دفعها للمدين، وإذا وفي المستأجر الأجرة قبل هذا التكليف صح وفاؤه وسُئل عنها المحجوز عليه بوصفه حارساً".

(2) لمزيد من التفاصيل راجع بكر سرحان، المرجع السابق، ص 295. أيضاً راجع، عزمي عبد الفتاح، قواعد التنفيذ، المرجع السابق، ص 770.

(3) أحمد مليحي، الموسوعة الشاملة في التنفيذ، المركز القومي للإصدارات القانونية، الطبعة الخامسة، سنة 2009م، ص 942.

(4) راجع، عزمي عبد الفتاح، قواعد التنفيذ، المرجع السابق، ص 770.

اعتبر المشرع المحجوز عليه حارساً على العقار غير المؤجر إلى أن يتم بيعه، وإذا كان العقار من المباني السكنية، فإن المحجوز عليه يظل ساكناً فيه بدون أجرة حتى يتم البيع، وإذا كان من الأراضي الزراعية فإنه يقوم بزراعته وله أن يحصل على الثمار اللازمة له ولأسرته⁽¹⁾، وما زاد عن ذلك يقوم المحجوز عليه ببيعه بالمزاد، أو بالطريقة التي يحددها قاضي التنفيذ، ويودع الثمن خزنة المحكمة.

ومن الجدير بالذكر أنه يقع على المحجوز عليه واجب المحافظة على العقار المحجوز باعتباره حارساً عليه وفق قواعد الحراسة، وتستمر الحراسة حتى وقت البيع، ويجوز للدائن الحاجز أو أي دائن بيده سند تنفيذي؛ ولو لم يكن حاجزاً، أن يطلب من قاضي التنفيذ تحديد سلطات المحجوز عليه أو عزله من الحراسة وتعيين حارس آخر بدلاً منه، وذلك إذا خشي إهماله أو تعمله الإضرار بمصلحة الدائنين⁽²⁾، كما لو أتلف معظم الثمار، أو امتنع عن إيداع ثمن بيعها خزنة المحكمة، أو لم يقيم بما يلزم من إصلاحات للعقار مما تسبب في صدور حكم بدممه، ويبدل المحجوز عليه في سبيل محافظته على العقار عناية الرجل المعتاد.

الفرع الثالث : ثمار وإيرادات العقار المحجوز عليه.

يقصد بالثمار ما ينتج عن العقار، سواء أكانت ثمار مدنية؛ كالأجرة أو طبيعية؛ كالمحصولات الزراعية، أو صناعية؛ كإنتاج المناجم والمحاجر⁽³⁾.

فقد قرر المشرع أن تُلحق بالعقار ثماره وإيراداته المتحصلة من العقار عن المدة التالية بعد تسجيل قرار الحجز⁽⁴⁾، ويودع الإيراد وثن الثمار والمحصولات خزنة المحكمة، ويستفاد مما سبق أن الثمار والإيرادات يعتبر محجوزاً عليها بمجرد الحجز على العقار، ودون حاجة لاتخاذ إجراءات مستقلة لحجزها⁽⁵⁾، فتعتبر الثمار والإيرادات محجوزاً عليها من تاريخ تسجيل قرار الحجز على العقار. أما ما قبل ذلك تعد نافذة في مواجهة الحاجزين.

(1) راجع، فتحي والي، التنفيذ الجبري، المرجع السابق، رقم 221، ص 438.

(2) انظر: علي الحديدي، التنفيذ الجبري في دولة الإمارات، المرجع السابق، ص 318. أيضاً، فتحي والي، التنفيذ الجبري، المرجع السابق، رقم 221، ص 439 وما بعدها.

(3) بكر عبدالفتاح السرحان، التنفيذ الجبري في القانون الإماراتي، المرجع السابق، ص 302.

(4) وإذا تصرف المدين في الثمار الطبيعية وكان التصرف بعقد ثابت التاريخ قبل تسجيل قرار الحجز، فإن هذا التصرف يكون نافذاً في مواجهة الحاجزين ولو كانت الثمار لا تزال في الأرض لم يتم حصادها أو جنيها. وذلك لأن حق الحاجزين لا يتعلق سوى بالثمار التي تنتج بعد تسجيل قرار الحجز.

(5) وتطبيقاً لذلك، انظر: نقض أبو ظبي 2015/6/24، الأحكام المدنية والتجارية، مكتب فتي 9، رقم الجزء 2، رقم الصفحة 768، رقم القاعدة 122، في الطعن رقم 370 لسنة 2014 ق. الدائرة التجارية، وجاء في هذا الحكم أن حكم رسو المزاد ينقل ملكية القار إلى المشتري مع جميع الحقوق المتفرعة عن الملكية؛ بما فيها الحق بقبض أجرة العقار أو الأقسام المؤجرة منه في حال وجود عقود إيجار.

كما أن الإيرادات وثن الثمار يأخذان ذات حكم توزيع الثمن الناتج عن بيع العقار، ولهذا؛ يكون للدائن ذي التأمين الخاص، كالدائن المرتهن وصاحب حق الامتياز، أولوية في استيفاء حقه قبل الدائن العادي، وعند تعدد أصحاب الحقوق العينية التبعية فتكون الأولوية للأسبق في القيد⁽¹⁾.

ويؤيد الباحث ما قرره المشرع الاماراتي من التفرقة بين إيرادات العقار وثماره الناتجة عنه قبل تاريخ تسجيل الحجز على العقار، والناتجة بعد تاريخ التسجيل عليه، فالنوع الأول يعد نافذاً في مواجهة الحازين، بينما النوع الثمن يعد المؤجر حارساً عليه لمصلحة الحازين، إلا أن الباحث يرى بوجود النص صراحة على أن يوجد عقد مسجل التاريخ لإثبات وقت الثمار والإيرادات حتى لا توجد أية شبهات أو شكوك تثور حول وجود تحايل من عدمه من جانب مالك العقار أو الحائز.

المبحث الثاني : إجراءات بيع العقار والمزايدة عليه

بعد أن تناولنا في المبحث الأول إجراءات الحجز على العقار، مع ضرورة إعلان قرار الحجز لذوي الشأن، والآثار المترتبة عليه، أوجب المشرع الإعداد لبيع العقار، كما أوجب مراعاة المواعيد والإجراءات التي حددها، بغرض ضمان صحة عملية البيع، وتحقيق مصالح ذوي الشأن. ومن هذه الإجراءات ما هو متعلق بإعداد العقار للبيع، ومنها ما هو متعلق بالمزايدة ورسو المزااد.

وفي ضوء ما سبق نتناول هذا المبحث، من خلال مطلبين، نخصص الأول لبيان إجراءات بيع العقار المتمثلة في إجراءات اعداد العقار للبيع. بينما نتناول في الثاني اجراءات المزايدة على العقار ورسو المزااد.

المطلب الأول : إعداد العقار للبيع

قرر القانون بعد إتمام الحجز على العقار، مسائل عدة متعلقة بإجراءات إعداد العقار المحجوز عليه للبيع، نتناول منها: ضرورة تقديم المدين طلب بيع العقار المحجوز لأحد المشتريين، وإخطار المدين بأداء الدين، وطلب المدين إرجاء بيع العقار المحجوز، وذلك من خلال ثلاثة أفرع، وذلك كما يلي:

الفرع الأول- تقديم المدين طلب بيع العقار المحجوز لأحد المشتريين:

أجاز المشرع الاماراتي للمدين مالك العقار أن يتقدم بطلب بيع العقار المحجوز عليه لشخص من طرفه، أو مشترٍ محدد بعينه، على أن يرفق بهذا الطلب أو الاقتراح ثمن البيع واشترط القانون صراحة موافقة المشتري على الشراء بهذا الثمن.

(¹) على عبد الحميد تركي ، شرح إجراءات التنفيذ الجبري ، المرجع السابق ، ص 381 .

واشترط القانون أن يُعرض هذا المقترح المقدم من جانب المدين على الدائن الحاجز أو عليهم جميعاً إن تعددوا، وأن يتم عرضه خلال سبعة أيام من تاريخ تقديم المدين للاقتراح، بقصد أخذ موافقتهم على البيع حال كان الثمن المقدم من المشتري أقل من قيمة الدين المحجوز على العقار من أجله.

وإذا وافق الدائنون على البيع بالثمن المقدم من جانب المشتري، أو لم يعترضوا على البيع بهذا الثمن خلال مدة سبعة أيام من تاريخ إخطارهم يتم عقد وإجراء البيع حالاً، وإيداع ثمن ذلك البيع خزينة المحكمة لصالح الدائنين دون حاجة لإجراء المزايدة لبيع العقار المحجوز عليه.

وعلة عرض الطلب على الدائن الحاجز أو الدائنين الحاجزين إن تعددوا هي أن يتحقق هؤلاء من أن ثمن بيع العقار الوارد في الطلب ليس فيه إضرار بهم، وأنه ليس صورياً يُخفي تهريب المدين العقار لحساب نفسه أو لحساب أحد معارفه مستتراً خلف المشتري الصوري. أما إذا كان ثمن بيع العقار يساوي الدين المحجوز من أجل أو أكثر فلا حاجة لعرض الطلب على الدائن أو الدائنين الحاجزين إن تعددوا، وذلك لانتفاء أي شبهة إضرار بالدائن أو الدائنين الحاجزين، طالما أن ثمن بيع العقار يكفي الدين المحجوز من أجله.

وبالنسبة للمادة 288 في فقرتها الثانية شروط وإجراءات تقديم المدين لطلب بيع العقار المحجوز لأحد المشتريين⁽¹⁾. ومن وجهة نظري حسنا ما استحدثه المشرع من الحكم الجديد الذي لم يكن منصوفاً عليه من قبل، بأن سمح للمدين بمعرفته بتقديم مشتري من طرفه للعقار المحجوز عليه. مما سهل على مصالح ذوي الشأن، وجنب المدين إجراء المزايدة على أملاكه مما قد يؤثر عليه أو على أفراد أسرته.

ومن الجدير بالذكر أن تطبيق ما ورد في المادة 288 يكون بعد إتمام الحجز، إذ يعتبر العقار محجوزاً عليه من تاريخ تسجيل قرار الحجز في السجلات المختصة لذلك، وأيضاً يقدم الطلب من المدين ببيع العقار لأحد المشتريين إلى قاضي التنفيذ، وتقديم الطلب هو أمر جوازي للمدين، إن شاء لجأ إليه وإن لم يشأ فله ذلك بأن يترك بيع العقار يمتضي وفق إجراءات بيعه جبراً بالمزاد العلني على النحو الذي رسمه القانون⁽²⁾. أما إذا كان قبل إتمام الحجز، يكون في استطاعة المدين بيع العقار بمعرفته لمن يشاء ودون حاجة لعرض طلب بذلك على قاضي التنفيذ.

(1) بكر عبدالفتاح السرحان، التنفيذ الجبري في القانون الإماراتي المرجع السابق، ص 309.

(2) إيمان سابغي، الحجز التنفيذي على العقار، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، عام 2025م، ص 87.

ولم يقدم المشرح حلاً لتصور موافقة بعض الدائنين الحاجزين على البيع بثمن أقل من قيمة الديون حال تعددهم، على الرغم من أن المادة 152 / 1 من اللائحة التنظيمية الملغاة، كانت تعتد بموافقة أغلبية أرباب الديون الممتازة وأصحاب الحقوق المقيدة، حسب ترتيب درجات كل منهم والمبينة في القانون ثم في النهاية يأتي الدائنين العاديين.

ويرى الباحث هنا ضرورة تدخل المشرع الاماراتي والنص صراحة على اشتراط موافقة أغلبية ثلثي أصحاب الحقوق المقيدة (الدائنين الحاجزين) لأنهم أصحاب الشأن، وهم من يتأثروا بالبيع بثمن أقل من قيمة الديون، إلا أن ذلك البيع يحقق مصالح كثيرة، منها ما في مصلحة هؤلاء الدائنين من سرعة البيع والتحصيل دون إجراء أية مزايدات. أو أن ينتدب القاضي خبير لتقدير ثمن العقار المحجوز عليه، وإن وافق المشتري على الثمن، يتم البيع دون حاجة لموافقة الدائنين الحاجزين، ويتم توزيع حصيلة البيع حسب نسبة مل من الدائنين الحاجزين، ثم من يليهم في المرتبة.

الفرع الثاني: إخطار المدين المحجوز عليه بأداء الدين

عند رفض الدائنين الحاجزين الثمن المقدم من المشتري باقتراح من المدين، يتم اللجوء لإجراءات البيع بالمزايدة، والتي تبدأ بضرورة إخطار المدين المحجوز عليه بالوفاء بالدين، بالإضافة إلى الاعذار المسبق على مباشرة التنفيذ⁽¹⁾، فقد ألزم المشرع قاضي التنفيذ بإخطار المدين - قبل البدء في بيع العقار بالمزاد - بأداء الدين المحجوز عليه لأجله خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ التبليغ وإلا يتم بيع العقار عن طريق المزايدة.

وتحسب المدة المحددة هنا - خمسة عشر يوماً - من تاريخ التبليغ، وبالتالي، يكون الاخطار بالدفع المقصود هنا خلال مدة سبعة أيام من تاريخ الاخطار وإلا تم البيع، بالإضافة إلى مدة الإعلان الأول قبل البدء في عملية التنفيذ بسبعة أيام، أي أن الإعلان الأول يكون قبل عملية التنفيذ بسبعة أيام، والإعلان أو الاخطار الثاني قبل مباشرة البيع والتأكد من جاهزية العقار للبيع، فتكون المدة كاملة للوفاء بالدين قبل البيع هي خمسة عشر يوماً.

ومن الجدير بالذكر أن المشرع ترك تقدير الأمر للمدين، حيث يمكنه اتخاذ الموقف الذي يراه مناسباً لمصلحته. فقد يقوم المدين بسداد الدين خلال المدة المحددة قانوناً، مما يؤدي إلى رفع الحجز وزوال آثاره. وفي حال رفضه الوفاء خلال المدة المذكورة، تستكمل إجراءات البيع بالمزاد⁽²⁾.

الفرع الثالث: طلب المدين إرجاء بيع العقار المحجوز⁽³⁾:

(1) راجع نص المادة 233 من قانون الإجراءات المدنية.

(2) على عبد الحميد تركي، شرح إجراءات التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص 373.

(3) بكر عبدالفتاح السرحان، التنفيذ الجبري في القانون الاماراتي المرجع السابق، ص 314.

أعطت المشرع من خلال نص الفقرة الثانية من المادة 288 سالف الذكر، الحق للمدين (مالك العقار) وخلال المدة المحددة سابقا للوفاء أي الخمسة عشر يوماً، أن يطلب من قاضي التنفيذ، تأخير أو إرجاء بيع العقار المحجوز عليه، وقد أعطي القانون للقاضي السلطة التقديرية لقبول طلب المدين من عدمه، حيث يجوز للقاضي قبول طلب المدين بإرجاء البيع في حالتين:

الحالة الأولى (إذا كانت إيرادات العقار خلال خمس سنوات تكفي لسداد الدين): أعطى القانون للقاضي سلطة قبول الطلب بإرجاء البيع إذا كانت إيرادات العقار المحجوز عليه خلال مدة خمس سنوات تكفي لسداد الدين المستحق على المدين، بالإضافة إلى الفوائد والرسوم والنفقات.

ومما سبق يضح أنه، يشترط لتوافر الحالة الأولى، أن يكون للعقار المحجوز عليه ثمار أو إيرادات تنتج عنه، وأن تحسب مدة الخمس سنوات من تاريخ تقديم الطلب الإرجاء.

كما أن لقاضي التنفيذ هنا حال قبول الطلب أن يفوض الدائن الحاجز في تحصيل إيرادات العقار -وتحت إشراف القاضي - حتى الوفاء التام لكامل الدين، ونعد هنا أمام حالة من صور تقسيط الدين، أما إذا حدث أي طارئ - بفعل المدين أو بفعل خارج عن إرادته- يحول دون استيفاء الدائن الحاجز لكامل حقوقه وبصورة منتظمة قرر المشرع، بناءً على طلب الدائن الحاجز، أن يتوجب على قاضي التنفيذ الاستمرار في إجراءات بيع العقار المحجوز عليه.

وبالتالي لم يشترط المشرع لاستمرار قاضي التنفيذ في إجراءات بيع العقار أن يكون عدم حصول الدائن على حقوقه بصورة منتظمة أن يكون ذلك بسبب فعل المدين، وأرى أنه حسناً ما فعله المشرع من المساواة بين إذا كان الظرف الطارئ المؤدي لطلب الدائن لاستكمال بيع العقار بفعل من المدين أم خارج عن إرادته، وذلك حفاظاً على حقوق الدائنين الحاجزين.

الحالة الثانية (إيرادات العقار مع إيرادات أخرى للمدين تكفي للوفاء بالدين): تفترض هذه الحالة عدم كفاية إيرادات العقار وحدها للوفاء بحقوق الدائنين الحاجزين مع الفوائد والنفقات والرسوم وذلك خلال مدة الخمس سنوات من تاريخ طلب إرجاء البيع المقدم من المدين، إلا أن للمدين إيرادات أخرى غير الناتجة عن العقار المحجوز عليه، وتكفي بالإضافة إلى إيرادات العقار المحجوز عليه لسداد الدين على أقسام خلال مدة لا تتجاوز الخمس سنوات التالية لتقديم طلب المدين بإرجاء البيع.

وقد قرر القانون على أنه في هذه الحالة يحق للقاضي اتخاذ الضمانات التي يراها مناسبة. من أبرز هذه الضمانات الاستمرار في إجراءات بيع العقار المحجوز عليه في حال تخلف المدين عن دفع أي قسط من الأقساط، وذلك بناءً على طلب الدائن الحاجز.

مما سبق فإن الموافقة على طلب المدين إرجاء بيع العقار المحجوز هو أمر جوازي متروك لتقدير قاضي التنفيذ يراعي في اتخاذه مصلحة الدائن الحاجز؛ الذي قد يضار بتأجيل التنفيذ والحصول على حقوقه الثابتة بموجب أحكام بآلة حصل عليها بعد طول إجراءات

التقاضي، وله أن يقدر على أرض الواقع مدى توافر ضمانات للدائن في استخلاص دينه ليقدم على اتخاذ قرار تأجيل بيع العقار، وكل ذلك في حدود ما هو مقرر من سلطة تقديرية في هذا المجال، بما تنحسر معه رقابة محكمة التمييز⁽¹⁾.

ويرى الباحث هنا أنه يجب أن تنحصر السلطة التقديرية للقاضي حول مدى توافر مصلحة للدائن الحاجز من تأجيل بيع العقار من عدمه، حيث أنه من المفترض أن يكون الضابط هو مصلحة الدائن في استيفاء حقوقه الثابتة والتي قصر المدين في الوفاء بها، خاصة وأن القانون أمهل المدين مرات عديدة منها إبلاغه بالوفاء قبل البدء في التنفيذ بسبعة أيام، وأيضاً إخطاره بالسداد قبل البيع بسبعة أيام أخرى، وبالتالي ونحن في أخرى مرحلة يجب أن ينظر قاضي التنفيذ لمصلحة الدائن الحاجز.

- عدم قيام المدين بالوفاء:

إذا لم يوفي المدين بالدين سواء بعد إخطاره، أو بعد إجابة قاضي التنفيذ لطلبه بإرجاء البيع ولم يستكمل الأقساط، وبفرض عدم احضار مشترٍ من طرفه بتمن يوافق عليه الدائنين الحاجزين، على القاضي أن يستمر في إجراءات البيع وفق ما يلي:

أ. ندب خبير لتقدير ثمن العقار خلال مدة لا تتجاوز خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليف الخبير بالمهمة⁽²⁾.

ب. يحدد قاضي التنفيذ مكان وزمان المزايدة، وهل تتم خلال يوم واحد أم على عدة أيام، وعدد ساعات إجراءاتها⁽³⁾، ويلتزم القائم بالتنفيذ بإعلان أصحاب الشأن - المدين والحائز والكفيل العيني - خلال مدة لا تتجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ تحديد تلك الإجراءات، ويكون الإعلان عبر الموقع الإلكتروني للمحكمة، أو عبر النشر في صحيفتين يوميتين ورقيتين، وأيضاً تعلق نسخه من الإعلان على العقار محل البيع في مكان بارز، ونسخة أخرى في لوحة الإعلانات بالمحكمة، كما أعطى القانون للقاضي الحق في الإعلان بأي وسيلة يراها

(1) وتطبيقاً لذلك، انظر: اتحادية عليا 2019/2/26، في الطعن رقم 1052 لسنة 2018 ق، الدائرة التجارية.

(2) راجع نص الفقرة 4 من المادة 288 والتي تنص على أن: "يعين قاضي التنفيذ قبل الإعلان عن البيع خبيراً أو أكثر لتقدير ثمن العقار، وذلك خلال مهلة لا تتجاوز (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليف القاضي له بالمهمة".

(3) نص الفقرة 3 من المادة 288 والتي تنص على أنه: إذا انقضت مدة الإخطار المنصوص عليها في البند (1) من هذه المادة ولم يدفع المدين أو لم يقدم طلباً بإرجاء البيع أو رفض هذا الطلب فعلى قاضي التنفيذ أن يحدد مكان البيع ويومه والمدة التي تجرى خلالها المزايدة.

مناسبة⁽¹⁾. والعبرة من تعدد وسائل الإعلان هي بسبب أهمية العقار، أو لطبيعته، أو لأية ظروف أخرى، بشرط ألا يتأخر موعد البيع، وأن قرار القاضي بخصوص وسائل الإعلان لا يقبل التظلم عليه⁽²⁾.

ت. يجب أن تتضمن ورقة الإعلان عن البيع مجموعة من البيانات التي حددها القانون، وهي: "أ. اسم الحاجز والمدين، والحائز أو الكفيل العيني ولقبه ومهنته وموطنه ومحل عمله، ب- بيان العقار وفق قرار الحجز، ج- الثمن الأساسي المحدد من الخبير والمصروفات والتأمين الذي يتعين على راغب الشراء دفعه مقدماً على ألا يقل عن 20% من الثمن الأساسي، د- بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع ويوم المزايدة ومدتها).".

ث. يحق لأصحاب الشأن الاعتراض وإبداء أي وجه من أوجه البطلان لأي إجراء سابق على عملية البيع، بشرط أن يتم ذلك قبل الجلسة المحددة للبيع بثلاثة أيام على الأقل، وإلا سقط حقهم في طلب البطلان، والقاض هنا أمام أمرين، الأول قبول الاعتراض، وتأجيل جلسة البيع لحين تصحيح الإجراء الباطل، والثاني أن يرفض القاضي الاعتراض، وبالتالي، يتم البيع في الموعد المحدد له. يحق للمدين والكفيل العيني والحائز الاعتراض على الإجراءات السابقة للبيع أو شروط البيع، بشرط أن يتم ذلك قبل جلسة البيع بعشرة أيام على الأقل، وإلا يسقط هذا الحق بانتهاء هذه المدة دون تقديم الاعتراض⁽³⁾.

المطلب الثاني : إجراءات المزايدة على العقار ورسوم المزايدة

بعد أن تحدثنا عن إجراءات إعداد العقار للبيع، وتمكين المدين من تقديم مشتري من طرفه لشراء العقار دون مزايدة، وإزاء عدم الوفاء بالمدين ورفض البيع دون مزايدة، تنتقل إلى مرحلة أخرى وهي إجراءات المزايدة على العقار، وذلك من خلال التحقق من بعض الأمور والمتطلبات قبل المزايدة على العقار، والإجراءات اللازمة لبدء المزايدة على العقار. ومن ثم آلية إيداع الثمن برسو المزايدة، وما يترتب على عدم دفع الثمن الذي رسا به المزايدة، وبالإضافة إلى شرح آلية حق المشتري في طلب فسخ المزايدة وذكر البيانات اللازمة لحكم رسو المزايدة وتنفيذه والطعن فيه.

وفي ضوء ما سبق، نتناول هذا المطلب من خلال فرعين، نخصص الأول لبيان إجراءات المزايدة على العقار، ونتناول في الثاني حكم رسو المزايدة.

(1) تنص الفقرة 5 من المادة 288 على أنه: على القائم بالتنفيذ إخطار كل من المدين والحائز والكفيل العيني بمكان البيع ويومه والمدة التي تجرى خلالها المزايدة، وبالإعلان عن البيع قبل اليوم المحدد لإجرائه بمدة لا تزيد على (30) ثلاثين يوماً، وذلك بإدراج الإعلان على الموقع الإلكتروني للمحكمة أو بالنشر في صحيفتين يوميتين تصدران في الدولة، وتعلق نسخه من الإعلان في مكان بارز من العقار وأخرى على لوحة إعلانات المحكمة أو بأي وسيلة أخرى يراها قاضي التنفيذ مناسبة.

(2) بر السرحان، المرجع السابق، ص 301.

(3) نص المادة 294 من قانون الإجراءات المدنية. للمزيد حول هذا الموضوع راجع، عاشور مبروك، التنفيذ الجبري في دولة الامارات العربية المتحدة، مطبوعات جامعة الامارات العربية المتحدة، سنة 1996م، ص 373 وما بعدها. أيضاً أحمد هندي، المرجع السابق، ص 450 وما بعدها،

الفرع الأول : إجراءات المزايدة على العقار

أولاً- التحقق من بعض الأمور قبل إجراء المزايدة على العقار المحجوز⁽¹⁾:

أعطى المشرع الإماراتي لقاضي التنفيذ الحق في مباشرة إجراءات بيع العقار، ومراقبة سلامتها، على أن يتولى قاضي التنفيذ الإشراف على إجراء المزايدة⁽²⁾، ولا يجوز لقاضي التنفيذ إجراء المزايدة إلا بعد تحقق بعض الأمور؛ وهي:

- صيرورة الحكم المنفذ بمقتضاه نهائياً:

حيث اشترط قانون الإجراءات المدنية ألا يتم بيع العقار المحجوز عليه بطريق المزايدة إلا بعد أن يصبح الحكم القضائي المنفذ بمقتضاه نهائياً، ويقصد بذلك أنه أصبح غير قابل للاعتراض عليه بطريق الاستئناف.

وبالتالي لا يجوز بيع العقار المحجوز عليه بطريق المزايدة بمقتضى حكم مشمول بالنفاذ المعجل، وإن جاز مباشرة مقدمات التنفيذ بموجبه، حفاظاً على مصالح ذوي الشأن، وحرصاً على استقرار المعاملات على العقار⁽³⁾.

- انتفاء ما يوقف التنفيذ أو تأجيل البيع:

لكي يتم تنفيذ البيع في جلسة البيع المحددة، يجب ألا يتوافر أي سبب يوقف التنفيذ أو يؤدي إلى تأجيل البيع، حيث لا يجوز إجراء المزايدة في الحالات التالية⁽⁴⁾:

أ) الحكم بوقف التنفيذ من محكمة النقض أو الالتماس.

ب) الطعن بالتزوير في المحرر الموقوف والحكم بالتحقيق في هذا الطعن، وذلك وفقاً لنص المادة 30 إثبات.

ج) إذا رفعت دعوى بطلان إجراءات التنفيذ مع طلب استحقاق العقار المحجوز عليه⁽⁵⁾.

د) صدور حكم من قاضي التنفيذ بوقف البيع بناء على طلب من رافع دعوى استحقاق العقار المحجوز عليه.

(1) على عبد الحميد تركي، شرح إجراءات التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص 388 وما بعدها.

(2) وتطبيقاً لذلك؛ في الكويت، انظر: محكمة التمييز 1999/11/1، الأحكام المدنية والتجارية، مكتب فيني 27، رقم الصفحة 378، رقم القاعدة 82، في الطعن رقم 9 لسنة 1998 ق، الدائرة المدنية.

(3) بكر السرحان، المرجع السابق، ص 309.

(4) عبدالنواب مبارك، الوجيز في التنفيذ الجبري المرجع السابق، ص 183 وما بعدها.

(5) الفقرة 1 من المادة 294 من قانون الإجراءات المدنية

هـ) إذا أمر قاضي التنفيذ - بناء على طلب ذي الشأن - بوقف البيع بالنسبة إلى كل العقارات إذا دعت إلى ذلك أسباب قوية⁽¹⁾، ويقدر قاضي التنفيذ قوة الأسباب التي تدعو إلى وقف البيع في هذه الحالة.

- إيداع الدائن لمبلغ يقدره قاضي التنفيذ:

أوجب القانون قبل البدء في مباشرة بيع العقار، إيداع الدائن لمبلغ يقدره قاضي التنفيذ يكفي لتغطية نفقات ومصروفات العقار، بالإضافة إلى مقابل أتعاب المحاماة، إلا أن هذا المبلغ يُخصم بعد ذلك من ثمن بيع العقار ويُرد للدائن، أي أن الدائن طالب التنفيذ يسترده مرة أخرى.

وكما يجب على راغب الشراء دفع تأمين مسبق لا يقل عن 20% من الثمن الأساسي الذي يحدده الخبير لبدء المزايدة.

- ضرورة توافر شروط الاشتراك في المزايدة:

يجب على قاضي التنفيذ، قبل البدء في عملية البيع، أن يتأكد من توافر شروط معينة لدى من يشترك في المزايدة، منها:⁽²⁾

أ. أهلية التعاقد على الشراء للنفس أو عن طريق وكيل.

حيث أوجب القانون عدم بيع العقار إلا لمواطن أي يحمل جنسية الدولة، والعبرة في ذلك بوقت البيع، إلا أنه يستثنى من ذلك، الأحوال الخاصة بجواز تملك الأجانب للعقارات المنصوص عليها في القوانين النافذة في الدولة، وذلك كله مع مراعاة القواعد الخاصة بانتقال الملكية العقارية.

ب. ألا يكون المشترك في المزايدة ممنوعاً من الاشتراك فيها، وإلا كان البيع باطلاً.

فقد أوجب القانون عدم البيع لفئات محددة، حرصاً من المنظم على مصالح ذوي الشأن، وألا يكون هناك تضارب في المصالح، ومن هؤلاء الأشخاص ممنوعين من التقدم للمزايدة، سواء بأنفسهم أو بطريق التسخير؛ هم: المدين، ورجال القضاء، وأعضاء النيابة العامة، والقائمين بالتنفيذ، وكتاب المحكمة، والمحامين الوكلاء ممن يباشر الإجراءات عن المدين أو أقربائهم حتى الدرجة الثانية⁽³⁾.

- ثانياً- بدء إجراءات المزايدة على العقار المحجوز:

⁽¹⁾ الفقرة 4 من المادة السابق الإشارة إليها.

⁽²⁾ حول هذا الموضوع راجع، بكر عبدالفتاح السرحان، المرجع السابق، ص 327.

⁽³⁾ وتطبيقاً لذلك؛ في مصر، أنظر: إدارية عليا 2020/5/19، في الطعن رقم 33290 لسنة 55ق.

يتولى قاضي التنفيذ في اليوم المعين للبيع إجراء المزايدة، ولم يشترط القانون أن تكون جلسة البيع بالمزاد حضورية، فقد تكون الجلسة حضورية أو إلكترونية.

وتبدأ إجراءات المزايدة بالمناداة على الثمن الأساسي الذي حدده الخبير والمصروفات⁽¹⁾. وافتتاح المزايدة على الثمن يعد دعوة للتقدم بالعطاءات، والتقدم بالعطاء يعد إيجاباً ملزماً لأن ظروف الحال تدل على أن من تقدم بعطاء أراد أن يتقيد به ولا يرجع عنه ويبقى مقيداً بعطاءه إلى أن يسقط هذا العطاء بعطاء أزيد منه، أما القبول فلا يتم إلا برسو المزداد. وبعد افتتاح المزايدة لا يخرج الأمر عن أحد فرضين؛ هما⁽²⁾:

الفرض الأول: تقدم مشتر أو أكثر في جلسة البيع الأولى

في هذه الحالة يعتمد قاضي التنفيذ في نهاية المدة المحددة للمزايدة أكبر عطاء بشرط ألا يقل عن الثمن الأساسي الذي حدده الخبير مع المصروفات، وكان القانون الملغى⁽³⁾ ينص على أن العطاء يسقط بعطاء يزيد عليه ولو وقع باطلاً⁽⁴⁾، ومن قبيل العطاء الباطل ذلك الذي يتقدم به شخص قاصر مثلاً، أو لا يجوز له الاشتراك في المزايدة، ولم يحدد القانون المدة التي يجب أن تنقضي بين تقديم العطاء وبين اعتماده⁽⁵⁾.

(1) وقضي؛ في الكويت، بأن: المناذاة على البيع لا تعدو أن تكون إجراء قصد به المشرع إخبار الحاضرين بالجلسة ببدء المزايدة وإعلامهم بالثمن والمصروفات التي قدرها قاضي البيوع قبل افتتاح الجلسة. وتطبيقاً لذلك، انظر: محكمة التمييز 2015/4/20، الأحكام المدنية والتجارية، مكتب فني 43، رقم الجزء 2، رقم الصفحة 176، رقم القاعدة 19، في الطعن رقم 296 لسنة 2014ق، الدائرة المدنية.

(2) مصطفى المتولى قنديل، الوجيز في التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص 302 وما بعدها.

(3) نص المادة 144 من قانون المعاملات المدنية الإماراتي رقم (5) لسنة 1985.

(4) وقضي؛ في مصر، بأن: النص في المادة 99 من التقنين المدني على أنه: "لا يتم العقد في المزايدات إلا برسو المزداد، ويسقط العطاء بعطاء يزيد عليه ولو كان باطلاً"، يدل على أن التقدم بالعطاء سواء في المزايدات أو المناقصات - والتي تأخذ حكمها - ليس إلا إيجاباً من صاحب العطاء، فلا بد لانعقاد العقد من أن يصادفه قبول بإرساء المزداد أو المناقصة عليه ممن يملكه... ولا يغير من ذلك تحرير العقد المثبت للاتفاق بتاريخ...؛ لأنه ليس ثمة ما يمنع قانوناً من تحرير المحرر المثبت للعقد في تاريخ لاحق لانعقاده لأن المحرر أداة للإثبات لا يلزم أن يكون تحريره موافقاً لتاريخ انعقاد العقد. وتطبيقاً لذلك، انظر: نقض مدني 1983/1/10، مكتب فني 34، رقم الجزء 1، رقم الصفحة 156، رقم القاعدة 43، في الطعن رقم 350 لسنة 50ق.

(5) وفي مصر: يعتبر العرض الذي لا يزايد عليه أحد خلال ثلاث دقائق منهياً للمزايدة، (م 439 مرافعات). وقضي؛ بأن: النص في المادة 99 من التقنين المدني على أنه: "لا يتم العقد في المزايدات إلا برسو المزداد، ويسقط العطاء بعطاء يزيد عليه ولو كان باطلاً"، يدل على أن التقدم بالعطاء سواء في المزايدات أو المناقصات-والتي تأخذ حكمها- ليس إلا إيجاباً من صاحب العطاء، فلا بد لانعقاد العقد من أن يصادفه قبول بإرساء المزداد أو المناقصة عليه ممن يملكه... ولا يغير من ذلك تحرير العقد المثبت للاتفاق بتاريخ...؛ لأنه ليس ثمة ما يمنع قانوناً من تحرير المحرر المثبت للعقد في تاريخ لاحق لانعقاده لأن المحرر أداة للإثبات لا يلزم أن يكون تحريره موافقاً لتاريخ انعقاد العقد. وتطبيقاً لذلك، انظر: نقض مدني 1983/1/10، مكتب فني 34، رقم الجزء 1، رقم الصفحة 156، رقم القاعدة 43، في الطعن رقم 350 لسنة 50ق-وفي البحرين: يعتبر العرض الذي لا يزايد عليه خلال خمس دقائق منهياً للمزايدة. وتطبيقاً لذلك، انظر: محكمة التمييز 2014/11/11، في الطعن رقم 203 لسنة 2013 ق.

الفرض الثاني: عدم تقدم أحد لشراء العقار في جلسة البيع الأولى أو كان العطاء أقل عن الثمن الأساسي والمصروفات

وفي هذه الحالة نفترض عدم تقدم أي مشتري لشراء العقار، أو تقدم أحد ولكن بسعر أقل من السعر الأساسي المحدد من الخبير، وبالتالي يقرر قاضي التنفيذ تأجيل البيع لليوم التالي في ذات المكان والمدة المحددة للمزايدة، وإذا لم يتقدم مشتري في الجلسة الثانية بالثمن الأساسي أجل القاضي البيع لليوم التالي مع إنقاص الثمن الأساسي بنسبة 5% ثم جلسة تالية وهكذا مع إنقاص الثمن 5% في كل مرة.

وإذا بلغ مجموع النقص 25% وجب تأجيل البيع لمدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر تالية مع إعادة إجراءات الإعلان، وفي هذه الحالة يباع العقار بأعلى عطاء على ألا يقل عن 50% من الثمن الأساسي الذي حدده الخبير⁽¹⁾.

ثالثاً : إيداع الثمن برسو المزايدة⁽²⁾:

يترتب على اعتماد العطاء أنه يجب على من يعتمد قاضي التنفيذ عطاءه، أن يودع كامل الثمن الذي اعتمد والمصروفات خلال عشرة أيام من جلسة البيع⁽³⁾، وفي حالة دفعه الثمن يحكم القاضي برسو المزايدة عليه.

وإذا لم يودع من رسا عليه المزايدة الثمن كاملاً، يعرض قاضي التنفيذ العقار على المزايدة الذي يليه بالسعر الذي عرضه فإذا وافق يعتمد القاضي عطاءه وعليه إيداع كامل الثمن خلال العشرة أيام التالية لجلسة البيع. وأما إذا رفض المزايدة الثاني إيداع كامل الثمن، فعلى قاضي التنفيذ إعادة المزايدة خلال الخمسة عشر يوماً وبذات الإجراءات السابقة، وعندئذ يحكم القاضي برسوم المزايدة على صاحب أعلى عطاء.

رابعاً: إعادة المزايدة بعد رسو المزايدة:

يجوز لكل شخص غير ممنوع من المزايدة أن يزيد على الثمن، خلال الأيام العشرة التالية لرسو المزايدة، بشرط ألا تقل هذه الزيادة عن عشر الثمن، واشترط القانون هنا على المزايدة بإيداع كامل الثمن المعروض مع المصروفات خزينة المحكمة، أو ايداعها بالشيك أو الكفالة، خلال مدة عشرة أيام من تاريخ تقديم السعر، وهنا يجب على القاضي أن يعيد إجراء المزايدة خلال سبعة أيام من تاريخ إيداع الثمن، وهنا يرسو عليه المزايدة إلا إذا تقدم شخص آخر بثمن أعلى من السعر المقدم.

(1) وتطبيقاً لذلك، انظر: نقض أبو ظبي 2014/12/31، الأحكام المدنية والتجارية، مكتب في 8، رقم الجزء 6، رقم الصفحة 2121، رقم القاعدة 321.

(2) على عبد الحميد تركي، شرح إجراءات التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص 392.

(3) وتطبيقاً لذلك؛ في مصر، انظر: المحاكم الاقتصادية 2014/12/28، في الحكم رقم 852 لسنة 2014 ق.

وإذا تأخرت المزايدة لأسباب قانونية أو لعدم تعقب الدائن لها فيجب إعادة المزايدة لمدة خمسة عشر يومًا، ولكن إذا تُركت لمدة ستة أشهر أو أكثر فيجب إعادة المزايدة من جديد وتُلغى المهلة السابقة⁽¹⁾.

خامساً: ما يترتب على عدم دفع الثمن الذي رسا به المزايد⁽²⁾:

ألزم المشرع المزايد المتخلف عن دفع الثمن الذي رسا به المزايد بما ينقص من ثمن العقار، ويتضمن الحكم برسو المزايد إلزام المزايد المتخلف عن السداد بفرق الثمن إن وجد، ولا يكون له حق في الزيادة، بل يستحقها المدين أو الحائز أو الكفيل العيني بحسب الأحوال.

وفي جميع الأحوال؛ يقوم مقام الإيداع، تقديم كفالة من أحد البنوك المعتمدة في الدولة، أو تقديم شيك مقبول الدفع. وإذا كان المكلّف بالإيداع دائئًا وكان مقدار دينه ومرتبته يبرران إعفائه من الإيداع، أعفاه القاضي من إيداع كل أو بعض ما يلزمه القانون إيداعه من الثمن والمصروفات، كما لا يجوز بأي حال من الأحوال أن تشمل شروط البيع ما يخالف ذلك.

سادساً: طلب المشتري فسخ المزايدة:

للمشتري الحق في طلب فسخ المزايدة، وذلك إذا تعذر بسبب لا يد له فيه إتمام معاملة البيع والتسجيل بقيمة المزايدة خلال ثلاثين يومًا من تاريخ رسو المزايد، وله استعادة البديل النقدي الذي دفعه، وعند إجابة هذا الطلب على قاضي التنفيذ أن يعيد المزايدة من جديد⁽³⁾، وذلك دون أي التزامات أخرى عي طالب الفسخ.

ولإعمال هذا الحق اشترط المشرع ألا يكون هناك تقصير من جانب المزايد طالب الفسخ، وأن يكون هذا الطلب خلال مدة 30 يوم من رسو المزايد، وإذا توافرت الشروط واستجاب القاضي لطلبه له أن يسترد ما دفعه، ويأمر القاضي بإعادة المزايدة.

كما أعطي القانون للقاضي ومن تلقاء نفسه فسخ المزايدة إذا تعذر إتمام تسجيل العقار أو حتى جزء منه، ولم يحدد المشرع مدة محددة لهذا الحق، واشترط أن يكون هذا التعذر لا دخل للأطراف فيه، ويجوز هنا للقاضي إلغاء حكم إرساء المزايد، وإعادة الحال إلى ما كان عليه⁽⁴⁾، وهذا الحق بلا شك مقرر لمصلحة من رسي عليه المزايد.

ويرى الباحث هنا أنه كان يجب على المشرع الاماراتي النص صراحة على أن يأمر قاضي التنفيذ بإعادة إجراء المزايدة مرة أخرى، وإن كان يفهم ذلك، إلا أن القانون قد خلا من النص عليها صراحة.

(1) راجع نص المادة 298 الفقرتين الأولى والثانية من المرسوم بقانون إتحادي رقم 42 لسنة 2022، بشأن إصدار قانون الاجراءات المدنية.

(2) بكر عبدالفتاح السرحان، التنفيذ الجبري في القانون الاماراتي المرجع السابق، ص 329.

(3) وتطبيقًا لذلك، انظر: اتحادية عليا 2019/7/1، في الطعن رقم 252 لسنة 2019 ق.، الدائرة المدنية.

(4) بكر السرحان، المرجع السابق، ص 320.

سابعاً: دفع المدين للمدين أو إعادة بيع العقار بسعر أعلى بعد رسو المزاد:

أعطى المشرع الإماراتي للمدين، الحق في أي وقت قبل إتمام نقل الملكية وتسجيل العقار للمشتري بنتيجة المزادة، أن يسدد الدين والفوائد والرسوم والنفقات، أو أن يبيع العقار بموافقة قاضي التنفيذ وتحت إشرافه، وبسعر أعلى وزيادة لا تقل عن عشرة بالمائة من السعر الذي رسا به المزاد⁽¹⁾.

الفرع الثاني: حكم رسو المزاد

أولاً: بيانات الحكم وتنفيذه والطعن فيه

- بيانات حكم رسو المزاد وتسجيله:

يُصدر حكم رسم المزاد بديباجة الأحكام، ويتضمن صورة من طلب الحجز على العقار، وبيان الإجراءات التي تمت فيما يتعلق به، وتفاصيل الإعلان عن البيع، بالإضافة إلى صورة من محضر جلسة البيع. يتضمن منطوق الحكم أمراً للمدين أو الحائز أو الكفيل العيني بتسليم العقار للشخص الذي تم رسم المزاد عليه. يجب إيداع الحكم في ملف القضية في اليوم التالي لصدوره⁽²⁾.

وبناءً على طلب ذوي الشأن، يمكن لقاضي التنفيذ أن يُطلب من دائرة التسجيل العقاري أن تقوم بتسجيل حكم رسم المزاد، بعدما يقوم المشتري بدفع كامل ثمن العقار، ما لم يُعفَ من هذا الشرط. يجب أن تتبع دائرة التسجيل العقاري القواعد المعتمدة في عمليات التسجيل العقاري.

عند تسجيل حكم رسم المزاد، يتم تطهير العقار المباع من أي حقوق امتياز أو رهون تأمينية أو حيازية، بموجب المادة 286، ولا يبقى سوى حق أصحاب هذه الحقوق في الحصول على ثمن العقار. ونتيجة لذلك، يترتب على تسجيل حكم رسو المزاد تطهير العقار من أي حقوق للدائنين أصحاب الحقوق المقيدة⁽³⁾.

- تنفيذ حكم رسو المزاد:

وفقاً للقواعد العامة المتعلقة بإصدار الأحكام، يُشترط إعلان ذوي الشأن بها، باستثناء ما نصت عليه المادة 2/299 من قانون الإجراءات المدنية. وتنص هذه المادة على أن حكم رسم المزاد لا يُعلن، وإذا لم يتم تنفيذه بالطريقة الطوعية، فسيتم تنفيذه قسراً من

(2) مصطفى المتولى قنديل، الوجيز في التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص 307.

(2) راجع بالتفصيل، على عبد الحميد تركي، شرح إجراءات التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص 394 وما بعدها.

(3) وتطبيقاً لذلك، انظر: نقض أبو ظبي 2014/5/29، الأحكام المدنية والتجارية، مكتب فني 8، رقم الجزء 3، رقم الصفحة 910، رقم القاعدة 130، في الطعن رقم 676 لسنة 2013 ق، الدائرة التجارية.

خلال تكليف المدين أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس، حسب الحالة، بالحضور في المكان المحدد للتسليم في اليوم والوقت المحددين لذلك. يُشترط أن يتم الإعلان عن هذا الأمر قبل اليوم المحدد للتسليم بمدة لا تقل عن يومين⁽¹⁾.”

وتبدو الحكمة من عدم تطلب إعلان حكم رسو المزاد، هي أن المدين يعد طرقاً في إجراءات التنفيذ ومن ثم يفترض علمه بالحكم، ومن جهة أخرى فإن الإعلان يترتب عليه إطالة الإجراءات، وزيادة النفقات دون طائل، كما أن الهدف من ميعاد اليومين هو منح شاغل العقار وقتاً كافياً لإخلاء العقار ونقل أمتعته.

إذا كان في العقار منقولات تعلق بها حق لغير المحجوز عليه، وجب على طالب التنفيذ أن يطلب بعريضة من قاضي التنفيذ اتخاذ التدابير اللازمة للمحافظة على حقوق أصحاب الشأن، وله أن يسمع أقوالهم كلما اقتضى الحال ذلك قبل إصدار أمره، كما إنه إذا تعذر نقل ملكية العقار المبيع أو جزء منه؛ لأي سبب لا دخل للأطراف فيه، فللقاضي التنفيذ إلغاء حكم إرساء المزايدة وإعادة الحال إلى ما كان عليه.

والسؤال الذي يطرح نفسه، ماذا لو كان المدين المنزوع ملكيته ساكناً في العقار الذي تم بيعه في المزاد العلني، هنا يعد مستأجراً في العقار بقوة القانون، ويجب أن يلتزم الراسي عليه المزاد بتحرير عقد إيجار لصالحه بأجرة المثل⁽²⁾.

ويتفق الباحث مع هذا الاتجاه، حيث لا يجوز اخراج المدين - مالك العقار المحجوز عليه قبل بيعه بالمزاد العلني، من العقار بعد بيعه، خاصة وإن لم يكن له محل إقامة آخر، فيجب إلزام الراسي عليه المزاد بتحرير عقد إيجار باسمه، إلا إذا رغب هو بالخروج من العقار، على أن يمنح وقت كاف للانتقال إلى مكان إقامة آخر.

- الطعن في حكم رسو المزاد:

حكم إيقاع البيع لا يُعتبر عملاً قضائياً بالمعنى الكامل للكلمة، وبالتالي لا يخضع للنظريات العامة المتعلقة بالطعن في الأحكام، ولا لطرق الطعن التي ينص عليها القانون للأحكام بصورة عامة. ونتيجة لذلك، لا يمكن الطعن في هذا الحكم بواسطة الاستئناف كما يتم الطعن في الأحكام العادية⁽³⁾، وقد سمح المشرع بالاستئناف ضد حكم مرسى المزاد لأسباب محددة. ولا يعد الاستئناف في هذه الحالات وسيلة لإعادة النظر في النزاع مرة أخرى أو على درجتين، كما هو الحال في الاستئناف كطريق طعن عادي في الأحكام. بل يُعتبر وسيلة

(1) مصطفى المتولي قنديل، الوجيز في التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص 312.

(2) فتحي والي، المرجع السابق، ص 425.

(3) بكر عبد الفتاح السرحان، التنفيذ الجبري في القانون الإماراتي المرجع السابق، ص 342.

طعن خاصة تستخدم لمواجهة العيوب التي قد تحدث في حكم إيقاع البيع، والتي تقتصر على ثلاث حالات محددة وردت بالتفصيل في المادة 1/300⁽¹⁾.

ثانياً: حالات استثناء حكم رسو المزاد⁽²⁾: لا يجوز استثناء حكم رسو المزاد إلا في ثلاث حالات وردت على سبيل الحصر، وهي⁽³⁾:

- وجود عيوب في إجراءات المزايدة:⁽⁴⁾

كأن تجري المزايدة في جلسة غير علنية، أو منع بعض الأشخاص من الاشتراك فيها دون مبرر قانوني، أو صدور حكم برسو المزاد على شخص غير مواطن، أو على شخص يمنع القانون دخوله في المزايدة؛ كالمدين أو أحد القضاة أو أحد أعضاء النيابة العامة، أو اعتماد العطاء من شخص رغم تقديم عطاء أكبر من شخص آخر.

ونطاق هذه الحالة التي تبيح الاستثناء يقتصر على إجراءات المزايدة ولا يمتد إلى عيوب مرحلة تصفية المنازعات السابقة على مرحلة البيع، فهذه يجب التمسك بها بطريق المنازعة أمام قاضي التنفيذ قبل جلسة البيع حسب الأحوال التي نظمها القانون⁽⁵⁾.

- وجود عيب في شكل الحكم:⁽⁶⁾

ومن قبيل تلك العيوب؛ عدم اشتغال الحكم على ديباجة الأحكام، أو عدم توقيع القاضي على الحكم، أو خلو الحكم من اسم القاضي الذي أصدره، أو خلوه من الإجراءات التي أثبتت في شأن الحجز على العقار والإعلان عن البيع، أو عدم اشتغال منطوق الحكم على أمر المدين أو الحائز أو الكفيل العيني بتسليم العقار لمن حكم برسو المزاد عليه.

- صدور الحكم دون وقف الإجراءات في حالة يكون وقفها واجباً قانوناً:⁽¹⁾

⁽¹⁾ وتطبيقاً لذلك، انظر: اتحادية عليا 2021/4/6، في الطعن رقم 172 لسنة 2021 ق.، الدائرة التجارية- أيضاً؛ انظر: نقض أبو ظبي 2014/5/29، الأحكام المدنية والتجارية، مكتب في 8، رقم الجزء 3، رقم الصفحة 910، رقم القاعدة 130، في الطعن رقم 676 لسنة 2013 ق.، الدائرة التجارية.

⁽²⁾ للمزيد راجع: على عبد الحميد تركي، شرح إجراءات التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص 396 وما بعدها.

⁽³⁾ وتطبيقاً لذلك، انظر: اتحادية عليا 2021/4/6، في الطعن رقم 172 لسنة 2021 ق.، الدائرة التجارية - تمييز دبي 2001/12/23، الأحكام المدنية، مكتب في 12، رقم الجزء 1، رقم الصفحة 993، رقم القاعدة 150، في الطعن رقم 336 لسنة 2001 ق.، حقوق.

⁽⁴⁾ وتطبيقاً لذلك، انظر: اتحادية عليا 2021/4/6، في الطعن رقم 172 لسنة 2021 ق.، الدائرة التجارية- اتحادية عليا 2015/2/11، في الطعن رقم 165 لسنة 2014 ق.، الدائرة التجارية.

⁽⁵⁾ وتطبيقاً لذلك، انظر: اتحادية عليا 2021/4/6، في الطعن رقم 172 لسنة 2021 ق.، الدائرة التجارية.

وللمزيد راجع، بكر عبد الفتاح السرحان، التنفيذ الجبري في القانون الإماراتي المرجع السابق، ص 341.

كأن تبدأ إجراءات المزايدة ويصدر حكم برسو المزداد رغم أن الحكم المنفذ بموجبه لم يُصبح نهائيًا، أو أن يصدر حكم برسو المزداد رغم رفع دعوى استحقاق العقار وتوافر ما نصت عليه المادة 300 / 1 من المرسوم بقانون سالف الذكر.

ثالثًا: ميعاد الطعن في حكم رسو المزداد وإجراءاته:

يجب رفع الاستئناف خلال سبعة أيام من تاريخ النطق بحكم رسو المزداد، وإن حكم رسو المزداد لا يعلن ويجري تنفيذه جبرًا، ولذلك جعل المشرع الإماراتي ميعاد استئناف حكم رسو المزداد، في الأحوال الجائز فيها الاستئناف، من تاريخ النطق به، وقد وضع المنظم ميعاد خاص لاستئناف حكم رسو المزداد بقصد إنهاء المنازعات المتعلقة بذلك الحكم في أقرب وقت حتى تستقر حقوق ذوي الشأن⁽²⁾، ويترتب على عدم مراعاة ميعاد استئناف حكم رسو المزداد سقوط الحق في الاستئناف⁽³⁾.

ويرفع الاستئناف وفقًا للأوضاع المعتادة، بإيداع صحيفته مكتب إدارة الدعوى بالمحكمة الاستئنافية المختصة، وهي المحكمة التي يقع في دائرتها قاضي التنفيذ الذي أجرى بيع العقار وأصدر حكم مرسى المزداد، وتفيد الصحيفة فورًا بالسجل المعد لذلك أو بقيدها إلكترونياً، مع اتباع كافة باقي الإجراءات التي نصت عليها المادة سالفة الذكر⁽⁴⁾.

خلاصة ما سبق، أن القانون أجاز الطعن بالاستئناف على الحكم الصادر برسو المزداد وذلك في حالات: عيب في إجراءات المزايدة، أو عيب في شكل الحكم، أو عدم وقف الإجراءات عندما يوجب القانون ذلك، على أن يتم رفع الطعن خلال سبعة أيام من تاريخ النطق بالحكم. بينما سمح القانون لذوي الشأن الطعن بالاستئناف على حكم رسو المزداد لعيب موضوعي أو شكلي وذلك خلال سبعة أيام من تاريخ صدور الحكم، على أن يرفع بالطريق المعتاد للطعن بالاستئناف⁽⁵⁾. وقد أجاز القانون رفع دعوى أصلية ببطالان حكم رسو المزداد، وتعد هذه الدعوى من منازعات التنفيذ الموضوعية التي يختص بها قاضي التنفيذ⁽⁶⁾.

الفرع الثالث : آثار حكم رسو المزداد

(1) وتطبيقاً لذلك، انظر: تمييز دبي 2001/12/23، الأحكام المدنية، مكتب في 12، رقم الجزء 1، رقم الصفحة 993، رقم القاعدة 150 في الطعن رقم 336 لسنة 2001 ق.، حقوق، وللمزيد راجع، عبد التواب مبارك، الوجيز في التنفيذ الجبري المرجع السابق، ص 173.

(2) وتطبيقاً لذلك، انظر: اتحادية عليا 2021/4/6، في الطعن رقم 172 لسنة 2021 ق.، الدائرة التجارية.

(3) أحمد حشيش، التنفيذ الجبري، دار النهضة العربية، عام 2021، ص 116.

(4) مصطفى المتولى قنديل، الوجيز في التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص 311.

(5) أحمد هندي، المرجع السابق، ص 468 وما بعدها.

(6) أحمد حشيش، التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص 117.

تتمثل آثار حكم رسو المزاد في أمرين هما⁽¹⁾:

الأمر الأول: انتقال ملكية العقار للمشتري بالمزاد: يلزم لانتقال ملكية العقار للمشتري بالمزاد شروط معينة، كما أن العقار ينتقل للمشتري بالحالة التي كان عليها، مع وجود بعض الاستثناءات على ذلك. وتنتقل ملكية العقار إلى من حكم برسو المزاد عليه، وذلك إذا توافرت الشروط الآتية: (صدور حكم برسو المزاد وتسجيله، ودفع الثمن، وأن تكون الإجراءات السابقة على البيع وإجراءات البيع صحيحة لا يشوبها بطلان، وأن يكون العقار المبيع مملوكاً للمدين أو الحائز أو الكفيل العيني. فإذا لم يكن الأمر كذلك لا تنتقل الملكية للمشتري، فيبيع ملك الغير اختياريًا كان أو جبريًا لا ينقل الملكية حتى لو سجل الحكم).

الأمر الثاني: حقوق والتزامات المشتري بالمزاد: تنحصر حقوق والتزامات المشتري بالمزاد في الالتزام بدفع الثمن، وهذا الالتزام يعد شرطاً للحكم برسو المزاد⁽²⁾، أي أن الالتزام بدفع الثمن ينشأ وينقضي بالوفاء أو الإعفاء من قبل صدور حكم مرسى المزاد. أما حقوق المشتري بالمزاد فتتمثل في حقه في تسلم العقار المبيع وملحقاته، وحقه في الضمان.

وألزم القانون قاضي التنفيذ أن يطلب من دائرة التسجيل العقاري، تسجيل حكم رسو المزاد بناء على طلب ذوي الشأن، بعد إيداع الراسي عليه المزاد بإيداع كامل الثمن، ويترتب على ذلك تطهير القار المبيع من جميع حقوق الامتياز والرهون التأمينية والحيازية التي أعلن أصحابها، مع الاحتفاظ بحقهم في الثمن وفاء لديونهم. ولعل المقصود بالحقوق والرهون التي يتم تطهير العقار منها، هي أصحاب الحقوق المقيدة التي ألزم القانون دائرة التسجيل العقاري باطلاع قاضي التنفيذ عليها وذلك عند تسجيل الحجز على العقار.

خاتمة البحث Conclusion

لقد تحدثنا في بحثنا هذا عن: إجراءات الحجز على العقار وبيعه في ظل قانون الإجراءات المدنية الإماراتي، وقد قسمنا البحث إلى مبحثين، تناولنا في المبحث الأول: إجراءات الحجز على العقار وآثاره، وذلك من خلال مطلبين، الأول لبيان إجراءات الحجز على العقار، بينما تناولنا الثاني آثار الحجز على العقار.

وكان المبحث الثاني بعنوان: إجراءات بيع العقار والمزايدة عليه، من خلال مطلبين، خصصنا الأول لبيان إجراءات بيع العقار المتمثلة في إجراءات اعداد العقار للبيع. بينما تناول في الثاني إجراءات المزايدة على العقار ورسو المزاد.

⁽¹⁾ على عبد الحميد تركي، شرح إجراءات التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص 401 وما بعدها.

⁽²⁾ راجع نص المادة 297 من المرسوم بقانون إتحادي رقم 42 لسنة 2022، بشأن إصدار قانون الاجراءات المدنية.

وفيما يلي نعرض لأهم نتائج البحث، ثم نتبعها بأهم التوصيات.

أولاً: النتائج:

1. قرر المشرع الاماراتي الحجز على العقار بنوعيه وبيعه، سواء كان عقاراً بطبيعته أو عقاراً بالتخصيص، وكذا إيرادات وثمار العقار التي تنتج عنه بعد الحجز عليه.
 2. لا تسري التصرفات في العقار المحجوز، حيث لا يترتب على حجز العقار خروجه عن ملك المحجوز عليه، ولكن يحد القانون من سلطات المالك إزاء ذلك العقار، حيث لا ينفذ تصرف المدين أو الحائز أو الكفيل العيني في العقار، ولا ينفذ ما يترتب عليه من رهن أو امتياز في حق الحاجزين ولو كانوا دائنين عاديين.
 3. أجاز القانون الطعن بالاستئناف على الحكم الصادر برسو المزداد، إذا توافر عيب في إجراءات المزايدة، أو عيب في شكل الحكم، أو عدم وقف الإجراءات عندما يوجب القانون ذلك، وذلك خلال سبعة أيام من تاريخ النطق بالحكم.
 4. سمح القانون لأصحاب المصلحة الطعن بالاستئناف على حكم رسو المزداد لعيب موضوعي أو شكلي، خلال سبعة أيام من تاريخ صدور الحكم.
 5. أجاز القانون رفع دعوى أصلية ببطالان حكم رسو المزداد، وتعد من منازعات التنفيذ الموضوعية التي يختص بها قاضي التنفيذ.
- ثانياً: التوصيات في ضوء ما سبق من نتائج، يوصي الباحث بما يلي:
6. ضرورة تدخل المشرع الاماراتي والنص صراحة على اشتراط موافقة أغلبية ثلثي أصحاب الحقوق المقيدة (الدائنين الحاجزين) حال عدم اتفاقهم جميعاً على الثمن المقدم لشراء العقار من جانب المدين. أو أن ينتدب القاضي خبير لتقدير ثمن عادل للعقار المحجوز عليه.
 7. يجب أن تنحصر السلطة التقديرية للقاضي حول مدى توافر مصلحة للدائن الحاجز من تأجيل بيع العقار من عدمه، حيث أنه من المفترض أن يكون الضابط هو مصلحة الدائن في استيفاء حقوقه الثابتة والتي قصر المدين في الوفاء بها، خاصة وأن القانون أمهل المدين مرات عديدة.
 8. وجوب النص صراحة على أن يوجد عقد مسجل التاريخ لإثبات وقت الثمار والإيرادات حتى لا توجد أية شبهات أو شكوك تثور حول وجود تحايل من عدمه من جانب مالك العقار أو الحائز.
 9. ضرورة إعطاء ذوي الشأن الحق في الطعن على قرار القاضي ببطالان الإجراءات من عدمه، وأن يكون الطعن أمام محكمة التمييز، رقابة منها على صحة تطبيق القانون، ومنعاً لفرصة محاباة طرف على آخر.

المصادر والمراجع References

أولاً: الكتب

- i. أحمد أبو الوفا، إجراءات الحجز التنفيذي في المواد المدنية والتجارية، الطبعة العاشرة (مصر: منشأة المعارف، 2007) ص 626 ص 286.
- ii. أحمد حشيش، التنفيذ الجبري، (القاهرة: دار النهضة العربية، 2021).
- iii. أحمد مليجي، الموسوعة الشاملة في التنفيذ، المركز القومي للإصدارات القانونية، الطبعة الخامسة (القاهرة: المركز القومي للإصدارات، 2008) ص 942.
- iv. أحمد مليجي، عبد الستار الملا، أصول التنفيذ في القانون الكويتي، الجزء الثاني، الطبعة الأولى، (الكويت: مؤسسة دار الكتب، 1997) ص .
- v. أحمد هندي أصول التنفيذ، (مصر: دار الجامعة الجديدة، 2006).
- vi. أنور سلطان، أحكام الالتزام، النظرية العامة للالتزام - دراسة مقارنة بين القانونين المصري واللبناني، (بيروت: دار الفكر العربي، 2005) ، الطبعة السادسة.
- vii. أنور طلبة، إشكالات التنفيذ ومنازعات الحجز (مصر: القاهرة، المكتب الجامعي الحديث، 2012).
- viii. بكر عبدالفتاح السرحان، التنفيذ الجبري في القانون الإماراتي وفقاً للقانون رقم 11 لسنة 1992 بشأن الإجراءات المدنية، ولائحته التنفيذية رقم 57 لسنة 2018، وفي ظل أحدث وآخر التعديلات على القانون واللائحة، (الإمارات: دبي، دار الحافظ، 2021).
- ix. بلحاج العربي، أحكام الالتزام في ضوء الشريعة الإسلامية - دراسة مقارنة، الطبعة الأولى (الأردن: دار الثقافة، 2012).
- x. عاشور مبروك، التنفيذ الجبري في دولة الإمارات العربية المتحدة (الإمارات: مطبوعات جامعة الإمارات العربية المتحدة، 1996).
- xi. عاشور مبروك، دراسات في التنفيذ الجبري لدولة الإمارات العربية المتحدة وفقاً لأحدث التعديلات التشريعية والتطبيقات القضائية (دراسة مقارنة بالشريعة الإسلامية)، الطبعة الثالثة (الإمارات: دبي، أكاديمية شرطة دبي، 2016).
- xii. عباس العبودي، شرح أحكام قانون التنفيذ، الطبعة الأولى (الأردن: عمان، دار الثقافة، 2005).
- xiii. عبد الرزاق السنهوري، "الوسيط في شرح القانون المدني"، الطبعة الثالثة، الجزء الثامن (لبنان: منشورات الحلبي الحقوقية، 2000).
- xiv. عبدالنواب مبارك، الوجيز في التنفيذ الجبري في دولة الإمارات العربية المتحدة، مكتبة الجامعة، (الإمارات: الشارقة، إثراء للنشر والتوزيع، 2022).
- xv. عزمي عبد الفتاح، قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المصري، الطبعة الرابعة (مصر: دار النهضة العربية، 2022).
- xvi. علي الحديدي، التنفيذ الجبري في دولة الإمارات العربية المتحدة، الطبعة الأولى (الإمارات: كلية شرطة دبي، 2000).
- xvii. علي عبدالحميد تركي، شرح إجراءات التنفيذ الجبري في القانون الاتحادي، الطبعة الأولى (مصر: دار النهضة العربية، 2022).
- xviii. فتحي والي، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، (مصر: دار النهضة العربية، 1995).

- xix. محمود الكيلاني، موسوعة القضاء المدني، قواعد الاثبات وأحكام التنفيذ، المجلد الأربع، الطبعة الأولى، الإصدار الثالث (الأردن : عمان ، دار الثقافة، 2010).
- xx. محمود هاشم، إجراءات التقاضي والتنفيذ، الطبعة الأولى (الكويت: منشورات جامعة الكويت، 1989).
- xxi. مصطفى المتولي فنديل، الوجيز في التنفيذ الجبري، وفقا للائحة التنظيمية لقانون الاجراءات المدنية لدولة الامارات العربية المتحدة، وأراء الفقه وأحكام القضاء، الطبعة الخامسة (الإمارات: أفاق للنشر والتوزيع، 2022).
- xxii. مفلح القضاة، أصول التنفيذ وفقا لأحدث التعديلات لقانون التنفيذ الأردني، الطبعة الأولى (الأردن : عمان، دار الثقافة، 2008).
- xxiii. نبيل إسماعيل، الوسيط في التنفيذ الجبري، الطبعة الثانية (مصر: الإسكندرية، دار الجامعة الجديدة، 2001).
- xxiv. ياسين محمد الجبوري، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني، الجزء الثاني – أحكام الالتزام، الطبعة الأولى (الأردن: الدار العلمية للنشر والتوزيع، ودار الثقافة ، 2016).

ثانياً: الرسائل العلمية

- xxv. أحمد محمد عبد الرحمن، خصوصية التنفيذ على العقار وفقاً لأحكام قانون التمويل المصري والأمريكي، رسالة دكتوراه، جامعة المنوفية، كلية الحقوق (2014).
- xxvi. إيمان سابغي، الحجز التنفيذي على العقار، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماجستير، (جامعة العربي بن مهيدي، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، 2015).
- xxvii. دعاء ناجح داود سالم، الرهن التأميني في قانون الملكية العقارية الأردني، رسالة ماجستير، (جامعة الشرق الأوسط، 2020).
- xxviii. عبد العزيز بن نعم، الحجز والتنفيذ على العقارات غير المشهورة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، (جامعة عاشور، بالجلفة، كلية الحقوق العلوم السياسية، الجزائر، 2020).
- xxix. عبدالله مدعث غلاب العازمي، الحجز التنفيذي على العقار، دراسة في التشريع الكويتي، رسالة ماجستير، (جامعة الشرق الأوسط، سنة 2013).
- xxx. قارة شاكر، إجراءات التنفيذ الجبري على العقار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، (جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2013).

ثالثاً: القوانين

- xxxi. المرسوم بقانون اتحادي رقم 42 لسنة 2022 بإصدار قانون الإجراءات المدنية.
- xxxii. قانون اتحادي رقم (5) لسنة 1985م بإصدار قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة.
- xxxiii. القانون رقم 14 لسنة 2008 بشأن الرهن التأميني في إمارة دبي.

رابعاً : أحكام المحاكم:

- xxxiv. أحكام محكمة التمييز بدبي دولة الإمارات العربية المتحدة