

التنظيم القانوني للبيع الجبري في قانون التنفيذ الأردني دراسة مقارنة

Abstract

This study deals with the legal regulation of the forced sale through the execution department when requested by a creditor who holds a court order or executive document, implementation on the properties of the person indebted to him to be put in the auction, and take the right of it. Since this sale is forced on the indebted and against his will, so the legislator was keen to put special provisions governing how to forcefully sell the property of the indebted.

These legal provisions and are characterized by two key advantages: first procedural and the other objective, and we chose to research in this topic because of its economic and social importance to the community. In order to reflect the position of the Jordanian legislator and the extent of his commitment to the organization of these sales made through the implementation departments, and whether its provisions have achieved a balance between the interests of the creditor and the debtor or not? This subject had to be addressed to discuss the legal texts that dealt with it and the statement of deficiencies in the light of jurisprudence and judicial

الملخص

تناولت هذه الدراسة التنظيم القانوني للبيع الجبري من خلال دائرة التنفيذ عندما يطلب الدائن الذي بيده حكم قضائي او سند تنفيذي . التنفيذ على أموال مملوكة لمدينة من اجل بيعها بالمزاد العلني . واستيفاء حقه من ثمنها . وبما ان هذا البيع يتم جبرا عن المدين ورغم إرادته . لذلك حرص المشرع على وضع أحكام خاصة تنظم كيفية بيع أموال المدين جبرا عنه .

د. رائد لطفي صبح



نبذة عن الباحث :
دكتوراه في القانون
المدني ، جامعة الزرقاء
الخاصة - الاردن

احمد فراحنة



نبذة عن الباحث :
ماجستير قانون خاص

تاريخ استلام البحث :

٢٠١٧/٠٧/٠٢

تاريخ قبول النشر :

٢٠١٨/٠٢/٠٤

وتتميز هذه الأحكام القانونية بميزتين أساسيتين الأولى إجرائية والأخرى موضوعي . وقد أثرنا البحث في هذا الموضوع لما له من أهمية اقتصادية واجتماعية على المجتمع . ولبيان موقف المشرع الأردني ومدى حرصه على تنظيم هذه البيوع التي تتم من خلال دوائر التنفيذ . وهل أحكامه حققت التوازن بين مصلحة الدائن والمدين ام لا ؟ فكان لابد من التطرق لهذا الموضوع ومناقشة النصوص القانونية التي عاجلته وبيان مواطن النقص فيها على ضوء الاجتهادات الفقهية والقضائية.

المقدمة :

حق التقاضي واللجوء إلى المحاكم هو حق طبيعي للمواطنين . وقد نص الدستور الأردني على هذا الحق في المادة (١٠١/١) على ان " المحاكم مفتوحة للجميع ومصونة من التدخل في شؤونها " ويهدف هذا الحق الى انه لا يجوز للدائن ان يستوفي حقه بنفسه وبأساليبه الخاصة . وإنما يجب عليه اللجوء للقضاء - لاستيفاء حقه - الذي هو صاحب الكلمة في تقرير وجود الحق من عدمه.

ولكن السؤال الذي يتبادر إلى الذهن كيف يستطيع صاحب الحق الحصول على حقه بعد ان تقرر المحكمة المختصة بقرار حكم نهائي . طالما ان المشرع منع صاحب الحق من الحصول على حقه بنفسه ؟ حيث انه لا فائدة بتصريح بحق لا نفاذ له . وللإجابة على ذلك نجد ان المشرع الأردني شأنه شأن غيره من التشريعات قد سن قانون يبين فيه كيفية حصول صاحب الحق على حقه والإجراءات القانونية المتبعة في ذلك . وذلك من خلال قانون التنفيذ الأردني رقم ٢٥ لسنة ٢٠٠٧ . والغاية من هذه الإجراءات هو ضمان وصول الحق الى صاحبه ضمن الطرق القانونية . مع الإشارة بان الجهة المختصة بتطبيق قانون التنفيذ حسبما نصت عليه المادة (٢) من ذات القانون هي دائرة التنفيذ الموجودة في المحاكم البدائية . حيث ان الهدف من وجود هذه الدائرة هو ضمان سلامة الإجراءات القانونية من ناحية وخلق روح الطمأنينة والارتياح بين أفراد المجتمع وشعور صاحب الحق بان حقه سوف يعود إليه من ناحية أخرى . ومن ضمن الإجراءات التنفيذية التي ستكون مدار بحثنا هذا هو التنفيذ على أموال المدين سواء الأموال المنقولة او غير المنقولة من خلال بيع هذه الأموال وهذا ما نصت عليه المادة (٥٩) من قانون التنفيذ وهو ما يعرف بالبيع الجبري.

ان البيوع القضائية او الجبرية لا تتم بإرادة البائع الحرة . بل جبرا عنه . وبناء على طلب الدائن طالب التنفيذ . لاستيفاء حقه من اموال مدينه ^(١) . ولتحقيق التوازن بين مصلحة الدائن والبائع المدين . وضع المشرع نظام خاص للتنفيذ على أموال المدين وبيعها مما يوفر ضمانات تكفل أمام هذا البيع في جو خال من أية شبهة ومحاط بالوسائل التي تكفل أن البيع بأعلى ثمن ^(٢) . وهو ما أطلق عليه البيع بالزيادة وفق إجراءات معينة نص عليها.

وما تقدم فان هذا الأمر دفعني إلى البحث في موضوع البيع الجبري كونه يحظى باهتمام لدى الكثير من التشريعات . وباستعراض مواد قانون التنفيذ الأردني نجد ان المشرع الأردني لم يعالج موضوع البيع الجبري في مواد مباشرة . كما نجد ان هناك نقص في معالجة بعض الإشكاليات المتعلقة بالبيع الجبري فكان لابد من التطرق لهذا النقص ومعالجته واخيراً ندرة الأبحاث المعالجة لموضوع البيع الجبري . فهذه الأمور جميعها دفعتني لدراسة مواد البيع الجبري الواردة في القانون الأردني ومقارنتها مع بعض التشريعات.

منهجية البحث:-

سنقوم بمعالجة موضوع البيع الجبري من خلال الاعتماد على المنهج المقارن من خلال مقارنة النصوص المتعلقة بالبيع الجبري مع عدد من القواعد القانونية لعدد من التشريعات العربية . كما سيتم إتباع المنهج التحليلي بتحليل النصوص القانونية والآراء الفقهية وترجيح ما هو مناسب . واخيراً سيتم رفق هذا البحث ببعض القرارات القضائية ان أمكن من خلال المنهج التطبيقي .

هيكلية البحث :-

سيتم تناول موضوع البيع الجبري من خلال تقسيم البحث إلى مبحثين وعلى النحو التالي .

المبحث الأول : نتطرق فيه إلى مفهوم البيع الجبري من خلال مطلبين الأول سيكون حول مفهوم البيع الجبري وطبيعته . وأما المطلب الثاني سيكون بعنوان عناصر وخصائص البيع الجبري .

المبحث الثاني : نتناول فيه التطبيق العملي للبيع الجبري من خلال مطلبين فيكون الأول للنظام الإجرائي للبيع الجبري والثاني آثار البيع الجبري.

المبحث الأول: مفهوم البيع الجبري

الأصل ان يقوم كل مدين بتنفيذ التزاماته اختيارياً والوفاء به طوعاً ولكن إذا ماطل المدين او امتنع عن الوفاء فهنا يكون للدائن اللجوء للقضاء لاستيفاء حقه . ومن ثم التنفيذ الجبري على أمواله وبيعها بالمزاد العلني جبراً عنه . وحتى نتمكن من توضيح مفهوم البيع الجبري بشكل أوضح لابد من تناول هذا الموضوع بشيء من التفصيل من خلال مطلبين نورد الأول لماهية البيع الجبري وطبيعته في حين نتكلم في الثاني عن عناصر وخصائص البيع الجبري.

المطلب الأول: ماهية البيع الجبري وخصائصه

وفي هذا المطلب سنتكلم في فرعين بحيث يكون الفرع الأول لتعريف البيع الجبري وفي الفرع الثاني نتكلم عن طبيعة البيع الجبري.

الفرع الأول: تعريف البيع الجبري

ان البيع الجبري مصطلح يتكون من كلمتين هما (بيع ، جبري) وسنتناول معناه في اللغة والاصطلاح.

١. لغةً.

البيع هو من باع الشيء . يبيعه بيعاً ومبيعاً شراه . وهو شاذ وقياسه مباحاً وباعه ايضاً اشتراه فهو من الأضداد^(٣).

والجبر من الجبر أن تغني الرجل من فقر او تصلح عظمه من كسر .
والجبري هو التسعير الجبري ان تحدد الدولة - بما لها من سلطان - ثمناً رسمياً للسلع لا يجوز للبائع ان يتعدها وهو منسوب إلى الجبر بمعنى الإكراه^(٤).
٢. اصطلاحاً.

تتم البيوع القضائية عن طريق طرح المبيع بالمزاد العلني من قبل القضاء لبيعه جبراً عن البائع المدين بأعلى سعر للوفاء بدينه . فهو بيع يتم من خلال القضاء وتحت إشرافه بقصد تحويل المال المحجوز سواء منقول او غير منقول إلى مبلغ نقدي محققاً غاية التنفيذ وهو استيفاء الدائن لحقه المالي^(٥).
وعرفه آخر بأنه بيع المال المحجوز جبراً عن صاحبه والغرض منه الحصول على نقود ليستوفي الحاجز حقه منها^(٦).

وهو عملية تسيل المال المحجوز عن طريق بيعه بالمزاد العلني من اجل إيفاء ديون أصحاب الحقوق في المعاملة التنفيذية وتوزيع ما تحصل من عملية البيع بينهم^(٧).
يتضح من خلال هذه التعريفات أنها جاءت من حيث العمومية توضح البيع بشكل عام الذي يتم جبراً عن البائع المدين للوفاء بدينه .

لذلك ذهب جانب من الفقه - بحق - إلى تعريف البيوع القضائية بأنه " هو البيع الذي تجريه السلطة العامة تحت إشراف القضاء ورقابته بطريق المزاد العلني لأموال المدين الممتنع عن الوفاء بهدف الحصول على أعلى ثمن ممكن . ويتم هذا البيع بناء على طلب دائن بيده سند مستوف لشروط خاصة بقصد استيفاء حقه الثابت في السند من المدين قهراً عنه^(٨) .

فالبيع الجبري هو مرحلة ضرورية وملحة في التنفيذ الجبري بهدف حصول الدائن على حقه من المدين . إلا ان هناك استثناء لعدد من الحالات فلا يتم فيها اللجوء إلى البيع الجبري^(٩).

الفرع الثاني: طبيعة البيع الجبري

ان البيوع القضائية او الجبرية تتم رغماً عن إرادة البائع وجبراً عنه . وبناء على طلب الدائن طالب التنفيذ . لاستيفاء حقه من المدين من قبل السلطة القضائية . فهل يعد هذا البيع عقداً بحيث يوجد له طرفان بائع ومشتري ويتم من خلال الإيجاب والقبول شأنه شأن أي من عقود البيع . أما انه قرار قضائي؟ .

من خلال استعراض آراء الفقهاء نجد أنهم انقسموا إلى قسمين فمنهم من يعتبر ان البيع الجبري عقداً ومنهم من يعتبره عمل قضائي وسنقوم وبشكل موجز بعرض وجهة نظر لكل قسم:-

١. النظرية العقدية:-

وحسب أنصار هذه النظرية فان البيع الجبري يعد عقداً مثل عقد البيع الاختياري وعليه فان الحكم برسو المزاد في العقار يعتبر حكماً قضائياً من حيث الشكل ولكنه

من حيث المضمون يرتب حقوق والتزامات وأثار ما لم ينص القانون على خلاف ذلك .
ووفقاً لهذا الرأي فان طرح المال للمزاد العلني يعتبر دعوة للتعاقد وتقدم الراغب في
الشراء يعتبر ايجاباً^(١٠) . وإما إرساء المزداد عليه فيعد قبولاً للعقد .

ولكن وبما ان عقد البيع يتم بتوافق إرادتين . إرادة البائع وإرادة المشتري . ففي البيع
الجبري باعتباره فان إرادة المشتري متوفرة لدينا ولكن أين هي إرادة البائع الحرة في عقد
البيع . فهل مالك المال المباع حراً بإرادته في بيع ماله؟^(١١)

وبهذا الصدد اتجه الفقهاء إلى فكرة النيابة . حيث يرون ان الذي يعبر عن إرادة البائع
هو الدائن او الموظف . أي منهما الذي يباشر اجراءات التنفيذ وذلك من خلال تبني فكرة
النيابة . بحيث ان الدائن او الموظف ينوب عن البائع في التعبير عن إرادته . في حين اتجه
البعض الاخر إلى ان الدولة هي التي تنتزع سلطة التصرف بالمال المحجوز من المدين
وتباشرها في البيع الجبري لصالح الدائن وبالتالي فعقد البيع هنا هو عقد خاص^(١٢) .

٢. النظرية القضائية :-

وحسب هذه النظرية فان البيع الجبري ليس عقداً وإنما هو عمل سلطة عامة يصدر
عن موظف أعطاه القانون هذه الصفة^(١٣) .

فالبيع هنا قرار يصدر من موظف عام بناء على سلطته العامة في التنفيذ القضائي
وفقاً لإجراءات التنفيذ الواردة في قانون المرافعات^(١٤) .

وبالتالي فان البيع الجبري لا يعد العطاء فيه ايجاباً او قبولاً للتعاقد بل هو إجراء من
اجراءات البيع يخضع لأحكام قانون المرافعات او لقانون التنفيذ . فهو قرار بتنزع ملكية
المال المبيع ونقلها إلى المشتري مقابل الثمن^(١٥) .

ويرى أنصار هذه النظرية ان البيع الجبري يختلف عن البيع الاختياري (العقدي) من
حيث:-

- لا يوجد في البيع الجبري ضمان للعيوب الخفية . فإذا وجد المشتري عيباً خفياً فانه لا
يستطيع ان يرجع بضمان هذا العيب على المدين .
- لا يوجد في البيع الجبري ضمان الاستحقاق . فإذا تم البيع الجبري فان المشتري
يكتسب الملكية بناء عليه . بنفس العدد والحدود التي كانت عليها ملكية المدين قبل
البيع^(١٦) .

وما تقدم نجد ان البيع الجبري له طبيعته الخاصة لما له من أهمية في التنفيذ فهو
يخضع لقواعد خاصة . فالبيع الجبري هو قرار من حيث الشكل . ويعتبر عملاً قضائياً
لان الحكم برسو المزداد في البيع الجبري بأخذ شكل حكم قضائي هذا من ناحية . أما من
الناحية الثانية فهو يعتبر من حيث المضمون عملاً ولائياً حيث يكمل القضاء إرادة
الأفراد في ترتيب الأثر القانوني للبيع الجبري ويعمل على تحقيق مصلحة الغير . فهو إذا
قرار قضائي مختلط (حيث يعتبر عملاً قضائياً من حيث الشكل وعملاً ولائياً من حيث
المضمون) . ويترتب على ذلك ان البيع الجبري يخضع من حيث تكوينه وأثاره لقانون
التنفيذ وليس لنظرية العقود في القانون المدني وبالتالي لقواعد البطلان الواردة في قانون
التنفيذ والرافعات . كما ان الحكم برسو المزداد لا يخضع لقواعد الأحكام القضائية فلا

يلزم تسبب ولا يرتب حجية الأمر المقضي ولا يخضع لقواعد الطعن في الأحكام بل يجوز رفع دعوى أصلية بطلانه^(١٧).

وأخيراً نجد ان المشرع الأردني يميل إلى الأخذ بفكرة ان البيع الجبري هو عبارة عن عقد وذلك لعدة أسباب وهي :

١. ان البيع الجبري عقد. فقد نصت المادة (١٠٣) من القانون المدني والتي جاء فيها " ان العقد لا يتم في المزايدات إلا برسو المزايدة " وتقول المذكرة الإيضاحية ان هذا النص ينطبق على جميع عقود المزايدات بوجه عام وبوجه خاص على البيوع والإيجارات التي تجري بطرق المزايدة

٢. المادة (٥/٥١٤) من القانون المدني الأردني تؤكد ان البيع بطريق المزايدة إنما هو عقد بيع وتخضع لأحكام القانون المدني. فهي تستثني الطعن بالعيب القديم إذ جرى البيع بالمزاد من قبل السلطات القضائية او الإدارية. ومعنى هذا أنها تؤكد وجوب تطبيق أحكام عقد البيع المقررة في القانون المدني الأردني في الفصل الأول من الباب الأول من الكتاب الثاني

٣. ما ورد في المادة (٩٥) من قانون الإجراءات الملغى. والتي تنص بعد الإحالة القطعية ببلغ المدين بذلك. وبما وصلت إليه المزايدة ويخطر بأنه يترتب عليه ان يدفع او ان يحضر إلى دائرة التسجيل لتقرير البيع. وهذا يعني ان المشرع اوجب ان يوقع المدين صاحب العقار على معاملة البيع لدى دائرة التسجيل وان تمت عن طريق المزايدة باعتبارها عقد بيع^(١٨).

المطلب الثاني: عناصر وخصائص البيع الجبري

بعد ان قدمنا في المطلب الأول لماهية البيع الجبري وطبيعته ولكي يكتمل لدينا مفهوم البيع الجبري لابد من ان نستعرض في المطلب الثاني عناصر وخصائص البيع الجبري من خلال فرعين نتحدث في الأول عن عناصر البيع الجبري والثاني نفرده لخصائص البيع الجبري.

الفرع الأول: عناصر البيع الجبري

ان عناصر البيع الجبري ثلاثة عناصر سنتناولها تباعاً.

أولاً: أشخاص التنفيذ (البيع الجبري).

وهم الأشخاص اللذين يتم التنفيذ بمواجهتهم. حيث يبدو للوهلة الأولى ان أطراف البيع الجبري هم طالب التنفيذ والمنفذ ضده فقط. ولكن في حقيقة الأمر انه خلاف ذلك ففي بعض الحالات لابد من إشراك الغير في اجراءات البيع الجبري. حيث ان الأصل ان يكون للبيع الجبري طرفين هما طالب التنفيذ او المنفذ و المنفذ ضده او المطلوب التنفيذ ضده.

إلا انه وخلال مرحلة التنفيذ والمقصود هنا البيع الجبري يتواجد أشخاص آخرون غير المنفذ والمنفذ ضده وهؤلاء الأشخاص يمكن اعتبارهم طرف ثالث في عملية التنفيذ غير أنهم ليسوا أطراف رئيسيين وإنما تواجدهم أمر ضروري لإتمام عملية التنفيذ أي البيع الجبري. ومن ضمن هؤلاء الأشخاص السلطة القائمة على عملية التنفيذ ومعاونيها^(١٩).

وعليه سوف نقوم بتعريف هؤلاء الأشخاص بإيجاز وهم .

١. طالب التنفيذ .

هو كل من يجري التنفيذ لصالحه على مال معين وهو أول شخص يظهر في عملية التنفيذ ويستوي أن يكون هذا الشخص شخصاً طبيعياً او معنوياً ، وطالب التنفيذ يجب ان تتوفر فيه شروط معينة بحيث يكون صاحب الحق ذا صفة في إجراء التنفيذ وان يكون اهلاً من حيث الأداء و الادارة حسب رأي بعض الفقهاء^(٢٠).

وقد يظهر أشخاص دائنين غير الشخص الذي طالب بالتنفيذ ، كان يوجد دائن آخر غير الدائن الحاجز طالب التنفيذ ، فهذا الدائن يستطيع التدخل في الحجز على ذات المال المحجوز عليه لكي يشترك مع غيره من الدائنين في قسمة غرماء عند توزيع حصيلة البيع الجبري^(٢١).

٢. المنفذ ضده.

هو من يلزمه القانون بالأداء الثابت بالسند التنفيذي ويجب ان تتوفر في المنفذ ضده شروط بان يكون ذا صفة والأهلية^(٢٢).

ويستوي ان يكون المنفذ ضده شخصاً طبيعياً او معنوياً ، فهو الشخص المطالب بتنفيذ الالتزام ، وهو المدين بكل ما تحمل الكلمة من معنى^(٢٣).

٣. السلطة التنفيذية .

وهي السلطة التي يستعين بها طالب التنفيذ لإجراء التنفيذ الجبري طبقاً للقواعد القانونية وفي القانون الاردنية هي دائر التنفيذ فهي المختصة بإجراءات التنفيذ من لحظة بدايتها ولحين الانتهاء منها^(٢٤).

ثانياً : موضع (محل) التنفيذ (البيع الجبري).

لاشك انه لا يمكن المباشرة بإجراءات التنفيذ الجبري ما لم يكن هناك محل لهذا التنفيذ ، والمقصود بمحل التنفيذ الجبري هو الشيء المتقوم الذي يحوز التنفيذ عليه سواء أكان مالا (منقول او غير منقول) او القيام بعمل او الامتناع عن عمل^(٢٥).

والتنفيذ قيد يكون مباشر ويكون ذلك عندما يكون محل التنفيذ القيام بعمل او الامتناع عن عمل وليس النقود وقد يكون التنفيذ غير مباشر عندما يكون التنفيذ بطريق الحجز ونزع الملكية ويكون محل التنفيذ هنا النقود^(٢٦).

وفي بحثنا البيع الجبري لابد من ان يكون محل التنفيذ مالا .

ويشترط توفر ثلاثة شروط حتى يكون محل التنفيذ صالحاً للتنفيذ وهذه الشروط هي .

١. ان يكون محل التنفيذ حقاً مالياً

ان يكون محل التنفيذ مالا سواء أكان هذا المال منقولاً ام غير منقول.

٢. ان يكون محل التنفيذ حقاً مالياً مملوك للمدين.

والمقصود بان يكون الحق المراد التنفيذ عليه مملوك للمدين وقت التنفيذ فلا يجوز ان يكون مملوك للغير

٣. ان يكون محل التنفيذ مالا يجوز التنفيذ عليه. حيث ان هناك أموالا لا يجوز التنفيذ عليها^(٢٧)

وهذه الشروط التي تم ذكرها تتوافق مع رأي المشرع الأردني^(٢٨) مع الأخذ بالاستثناءات بعدم الجواز الحجز على بعض الأموال وهذه الاستثناءات تم ذكرها في القانون على سبيل الحصر^(٢٩).

ثالثاً : سبب التنفيذ (البيع الجبري).

ان السبب المباشر للتنفيذ الجبري هو تقدم الدائن بطلب الحجز على محل التنفيذ (أموال المدين) بسبب عدم وفاء المدين اختيارياً بحق الدائن . لكي يتمكن الدائن من استيفاء حقه من ثمن البيع الجبري^(٣٠).

الفرع الثاني: خصائص البيع الجبري

ان البيوع التي تتم من خلال السلطة القضائية والإدارية تتم من خلال المزايدة . والبيع بالمزاد هو كالبيع المطلق الا انه يمتاز عنه بعدة خصائص وميزات . ويمكن إيجازها على النحو الآتي :-

أولاً :- تعتبر البيوع القضائية بيوعاً عقدية .

ذكرنا سابقاً أن الرأي الراجح في الفقه يرى أن بيوع المزايدة هي عقد من العقود . والعقد يطلق على معينين اما على الربط بين كلامين أو ما يقوم مقامهما صادر عن شخصين على وجه يترتب عليه اثر شرعي . أو يطلق على جميع الالتزامات الشرعية والقانونية سواء كانت اتفاق بين طرفين أو التزاماً من شخص واحد . إلا إن الشائع والمعروف هو المعنى الأول للعقد . وهو المتبادر عند الإطلاق وان بيع المزايدة يعد عقداً من عقود المعاوضات وهو عقد بالمعنى الخاص .

وان المادة (٩٩) من القانون المدني المصري والتي تنص على العقد وأركانه تطبق على جميع العقود بما فيها البيع بالمزاد العلني^(٣١) .

اما المشرع الأردني فقد نص صراحة على ان البيع بالمزايدة عقداً من العقود . فقد نصت المادة (١٠٣) من القانون المدني الأردني على انه " لا يتم العقد في المزايدات إلا بربو المزايدة ويسقط العطاء بعطاء يزيد عليه ولو وقع باطلاً أو بإقفال المزايدة دون أن يربو على احد وذلك مع عدم الإخلال بأحكام القوانين الخاصة " .

ثانياً :- ان البيوع القضائية هي معاملات الأصل فيها الإباحة .

شرعت البيوع المزايدة من اجل التيسير على الناس والتخفيف عليهم في الحصول على حقوقهم ورفع الحرج والعنة عنهم . وحيث ان الأصل الإباحة والاستثناء هو التحريم وطالما انه لا يوجد نص بالحرمة . فيكون فيها الإباحة^(٣٢) .

ثالثاً:- البيع الجبري يكون بطلب وتحت إشراف دائرة التنفيذ

والمقصود هنا بان اجراءات البيع الجبري لا تبدأ قانوناً إلا بناء على طلب يتقدم به احد ذوي الشأن (الدائن والمدين والحاجز او الكفيل العيني او أي دائن آخر أصبح طرفاً بالإجراءات) إلى قاضي التنفيذ . فلا يجوز لقاضي التنفيذ البدء بإجراءات البيع الجبري

من تلقاء نفسه وبدون طلب مقدم إليه . والهدف من ذلك حماية المدين الذي من الممكن ان يكون قد توصل إلى اتفاق مع الأطراف الآخرين^(٣٣).

وفي قانون التنفيذ الأردني نجد ان المشرع الأردني متفقاً مع ما تقدم بحيث انه لا بد من وجود طلب يقدم إلى رئيس دائرة التنفيذ الذي يقرر بيع الأشياء المحجوزة بناء على طلب من ذوي الشأن أو المحكوم عليه^(٣٤).
رابعا :- ان يكون البيع بالمزاد العلني .

الأصل ان البيع يكون مباشرة مابين البائع والمشتري ولكن في البيع الجبري لا بد من ان يكون البيع للمال المحجوز عن طريق المزاد العلني . والغاية من ذلك ان البيع بالمزاد العلني يتيح المجال لاشتراك اكبر عدد ممكن من المشتريين في المزاد . الأمر الذي يؤدي إلى التنافس بينهم وبالتالي بيع الأشياء التي يجري عليها المزاد بأعلى ثمن الأمر الذي يعود بالنفع للدائن والمدين على حد سواء^(٣٥).
كما ان البيع بالمزاد العلني يحقق مبدأ المساواة بين جميع من يحق لهم الاشتراك في المزاد^(٣٦).

والبيع الجبري في القانون الأردني يكون عن طريق المزاد العلني^(٣٧). ويترتب على ذلك الآثار التالية :-

١- بيع المزايدة يمنع المطالبة بالشفعة .

يوفر البيع بالمزاد العلني سواء كان من خلال القضاء أو الإدارة العامة ضماناً للمشتري . حيث يضع حداً لمطالبة الشريك في اخذ العقار بالشفعة . وهذه الضمانة نصت عليها المادة (١/٩٣٩) من القانون المدني المصري بأنه " لا يجوز الأخذ بالشفعة :- أ- إذا حصل البيع بالمزاد العلني وفقاً لإجراءات رسمها القانون " وهي تقابل المادة (١١٦١) من القانون المدني الأردني على انه " لا تسمع دعوى الشفعة :- ١- اذا تم البيع بالمزاد العلني وفقاً لإجراءات رسمها القانون " ^(٣٨).

والحكمة من ذلك . هو ان هذا البيع يتيح الفرصة لكل من يرغب في الشراء بما في ذلك الشفعاء في حضور جلسة المزاد فيقف من خلالها على شخصية كل مشترك في المزايدة . ومقدار الثمن الذي يتقدم به . وما على الشفيع ان أراد ان يمنع رسو المزاد على آخر . الا ان يقوم بالمزايدة عليه . فإن تقاعس الشفيع عن الاشتراك في المزايدة . بان خلف عن الحضور أو حضر ولم يزايد . فيكون قد سقط حقه لان ذلك يعنى موافقته الضمنية على هذا البيع^(٣٩).

٢- بيع المزايدة تمنع مسؤولية البائع عن العيب الخفي في المبيع .

ان البيع بطريق المزايدة من قبل السلطات القضائية . تمنع المشتري من المطالبة برد المبيع لعيب فيه . كما أنها تجعل البائع غير مسؤول عن هذا العيب . وهذا ما نصت عليه المادة (٤٥٤) من القانون المدني المصري على انه " لاضمان للعيب في البيوع القضائية ولا في البيوع الإدارية اذا كانت بالمزاد " وتقابل المادة (٥١٤) من القانون المدني

الأردني بأنه " لا يكون البائع مسؤولاً عن العيب القديم في الحالات التالية : ٣- إذا جرى البيع بالمزاد العلني من قبل السلطات القضائية والإدارية " (٤٠).
والحكمة من ذلك ، أن البيع الذي يتم من خلال المزايمة ، يجري فيه الإعلان عن البيع قبل مدة مناسبة فتكون هناك فرصة للمشتري في فحص المبيع ، خصوصاً وأن البيع سوف يكون معرضاً للفحص من قبل عدد كبير من الراغبين في الشراء ، كما أن فسخ البيع يؤدي إلى إعادة الإجراءات مرة أخرى مما يحمل المدين نفقات إضافية ، بالإضافة إلى إطالة الإجراءات (٤١).

المبحث الثاني: البيع الجبري في التطبيق العملي

إن المشرع عندما أوجد دائرة التنفيذ كان الهدف منها هو السماح لأصحاب الحق الحصول على حقوقهم من خلال هذه الدائرة دون إطالة أو تعقيد فهي تنظم العمل والعلاقات ما بين ذوي الشأن من أطراف التنفيذ مع الأخذ بعين الاعتبار حقوق الآخرين من خلال إجراءات تنفيذه رسمها قانون التنفيذ ، وفي هذا المبحث سنقوم بالتطرق لفكرة الإجراءات العملية للبيع الجبري من خلال مطلبين بحيث يكون الأول للنظام الإجرائي للبيع الجبري والثاني أثار البيع الجبري .

المطلب الأول: النظام الإجرائي للبيع الجبري

إن إجراءات البيع الجبري للمحجوز عليه تختلف بحسب المال المحجوز عليه أكان منقول أم غير منقول ، وعليه سوف نقسم هذا المطلب إلى فرعين نتحدث في الأول عن إجراءات البيع الجبري للمنقول ونتكلم في الثاني عن إجراءات البيع الجبري غير المنقول.

الفرع الأول: إجراءات البيع الجبري للمنقول

إن أي بيع من البيوع ومن ضمنها البيع الجبري للمنقول لابد من مروره بعدة مراحل وهذه المراحل هي .

أولاً : الإعلان عن بيع المال المحجوز.

بما أن المشرع حرص على مصلحة كل من المدين والدائن بالتوازي من خلال بيع المال المحجوز بأعلى سعر ممكن ، وهذا لا يمكن تحقيقه إلا بعلم أكبر عدد من يرغبون بشراء المنقولات المحجوزة من خلال الإعلان عن هذا البيع فيتقدمون للمزايدة عليها وهنا تتحقق المنافسة بين المزايدين الأمر الذي يؤدي إلى أن يباع المال المحجوز بأعلى سعر . والإعلان عن البيع الجبري هو أمر ملزم يجب أن يقوم به المحضر عقب إقفال محضر الحجز مباشرة (٤٢).

ويكون الإعلان بالبيع بوسيلتين هما :

١. اللصق .

ويكون ذلك من خلال إلصاق إعلانات البيع الجبري في الموقع الذي توجد به الأموال المحجوزة . وكذلك على لوحة الإعلانات الموجودة في المحكمة الموجود بداثرتها هذه الأموال . ويبين في هذا الإعلان يوم البيع وساعته ونوع الأشياء المحجوزة ووصفها بالإجمال .

٢. النشر

والمقصود بالنشر هو الإعلان عن البيع في الصحف اليومية . وقد اوجب القانون الأردني على وجوب الإعلان عن البيع الجبري وذلك من خلال الإعلان عن البيع بالنشر في صحيفة يومية واحدة وفي محل وجود الأشياء والمحل الذي سيباع فيه المنقول وعلى لوحة إعلانات الدائرة . أما إذا كانت قيمة الأشياء لا تتحمل نفقات النشر فيكتفى عندئذ بتعليق إعلان عن البيع^(٤٣).

وبهذا الخصوص قضت محكمة التميز الاردنية على انه " أوجبت المادة ١٣ من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين عند طرح أي عقار للبيع بالمزاد العلني ذكر أوصافه بالكامل من حيث المساحة وطبوغرافية الأرض وقربها من الخدمات وما عليها من أبنية . وقد ظهرت النواقص في التقرير الأول وثبت ذلك من خلال التقرير الثاني إلا أن مدير تسجيل أراضي جنوب عمان استمر بإجراءات التنفيذ ومن ثم إحالة العقار على المدعى عليها (المميزة) . وأن عدم وصف العقار بشكل واضح ودقيق من الممكن أن يؤدي إلى إنقاص الثمن الذي سيحال به على المزور الأخير . ولا يرد القول أن نسبة النقص في الإحالة هي نسبة بسيطة غير مؤثرة . حيث يوجب القانون أن يتم وصف العقار بشكل واضح ودقيق"^(٤٤).

ووجد ان المشرع الأردني لم يحدد القيمة المطلوبة للمنقولات ليصار الإعلان عنها بالنشر على غرار المشرع المصري وإنما ترك الأمر تقدير لقاضي التنفيذ^(٤٥).

أما فيما يتعلق بالإغفال عن النشر فان المشرع الأردني لم يتطرق إلى هذا الأمر سواء إغفال الإعلان عن البيع الجبري بمجمله او إغفال أي من اجراءات او بيانات الإعلان عن البيع الجبري^(٤٦).

في حين ذهب عدد من الفقهاء بتناول هذا الأمر من خلال التفريق بين حالتين . الأولى وهي عدم القيام اصلاً بإجراءات الإعلان عن البيع الجبري فهذه الحالة ترتب البطلان . أما الحالة الثانية وهي إغفال بعض اجراءات الإعلان فهنا لا يرتب ذلك البطلان^(٤٧).

في حين ذهب عدد آخر من الفقهاء إلى ان إغفال الإعلان عن البيع اجبري أو أي من اجراءات الإعلان يؤدي إلى بطلان الإعلان لأنه لا يكون قد حقق الغاية المقصودة منه ويجب إعادة الإعلان مصححاً مع تحديد تاريخ جديد للبيع

أما المدة التي يجوز فيها التمسك بالبطلان فان المشرع المصري فقد اوجب على ذوي الشأن إبداء أوجه البطلان في الإعلان بتقرير يودع لدى قلم الكتاب قبل الجلسة المحددة للبيع الجبري بثلاثة أيام على الأقل وإلا سقط الحق فيه^(٤٨).

اما المشرع الاردني لم يحدد مدة للتمسك بالبطلان لعدم الاعلان عن بيع المال جبراً . اما اذا كان ابطان ناشئ عن اجراءات شكلية في الاعلان عن البيع . فقد حدد المشرع مدة سنة واحدة من تاريخ البيع او الفراغ بحجة وقوع اخطاء شكلية في اجراءات التنفيذ ما لم يكن هناك احتيال او تزوير^(٤٩).

ثانياً : المزايدة والبيع الجبري

قبل البدء بإجراءات البيع الجبري للمنقولات يقوم المحضر بالانتقال إلى مكان وجود هذه المنقولات المراد بيعها وتحرير محضر بالمنقولات الموجودة لمقارنتها بالمحضر المنظم وقت الحجز عليها للتأكد بأنها كما هي.

وتتم إجراءات البيع الجبري للمنقولات في المكان الذي حدد بالإعلان وهذا المكان قد يكون ساحة المحكمة أو السوق أو مكان وجود الأشياء المحجوز عليها ، (وغالباً ما يكون مكان وجود الأشياء المحجوزة) ، إلا إذا قرر مأمور الإجراء أن يكون مكان البيع السوق لما يجذب عدداً أكبر من الراغبين في المزايدة ، ولمأمور الإجراء الاستعانة بدلال في إجراء المزايدة^(٥٠).

تعتبر المزايدة في القانون الأردني مفتوحة من اليوم التالي لتاريخ الإعلان وعلى أي شخص يرغب المزايدة أن يراجع دائرة التنفيذ بعد أن يدفع عربون مقداره ١٠٪ من القيمة المقدرة عند وضع اليد على الأموال المحجوزة وتبقى المزايدة مفتوحة لمدة ثلاثين يوماً وبانقضاء الثلاثين يوماً يحال البيع إحالة مؤقتة إلى الطالب بالبذل الأعلى^(٥١).

وقد أوجب المشرع على مأمور التنفيذ جرد الأشياء المحجوزة قبل بيعها وتجري محضر بذلك يبين فيه ما نقص منها ، كما بين المشرع الأردني على أن أي شخص يرغب بالمزايدة إيداع تأمينات نقدية لا تقل عن ١٠٪ من القيمة المقدرة للأشياء المحجوز عليها والمراد بيعها^(٥٢).

ولكن ماذا لو كانت الأشياء المحجوزة تفوق حصيلة بيعها الدين وان هذه الأشياء يمكن تجزئتها ، وهذه الحالة عاجلها المشرع الأردني حيث أنه على مأمور التنفيذ وخلال إجراءات البيع وقف البيع إذا كانت الأشياء المراد بيعها متعددة وبيع جزء منها وما يكفي لسداد الدين وفوائده والنفقات ، فهنا توقف المزايدة وترد باقي الأشياء لصاحبها^(٥٣).
وأخيراً بقي أن نذكر أن أي شخص يستطيع المشاركة بالمزايدة باستثناء الأشخاص ممنوعين قانونياً من ذلك^(٥٤).

ثالثاً : نكول المشتري .

الأصل أنه وعند الانتهاء من إجراءات المزايدة تسلم الأموال المنقولة المباعة إلى من رست عليه المزايدة بعد دفع الثمن ، والتي يجب أن يودعها فوراً لدى دائرة التنفيذ ما لم يكن دائناً قد أعفاه قرار الإحالة من إيداع الثمن كله أو بعضه ، ويتم تسجيل الأموال المنقولة الخاضعة للتسجيل لدى الدائرة المختصة بعد إيداع الثمن المقرر^(٥٥).

وإذا لم يقيم من رسى عليه المزايدة بدفع الثمن وجب إعادة المزايدة فإذا كانت المزايدة الثانية أقل من الأولى التزم من رسى عليه المزايدة أول مرة بدفع الفرق^(٥٦).

وهذا ما أكدته المشرع الأردني من أنه في حال إعادة المزايدة مرة ثانية وإذا كان هناك فرق بين المزايدة الأولى والثانية فإن دائرة التنفيذ تحصل على الفرق من الممتنع عن الشراء الذي رسى عليه المزايدة المرة الأولى^(٥٧).

أما إذا لم يتقدم أحد للمزايدة في المرة الثانية فإن تأمينات المشتري الناكل تعد عائدة للمدين وتسلم للدائن محسوبة على دينه ويعاد تقدير المال ويعلن عن بيعه مجدداً وتكرر هذه العملية إلى أن يباع المال^(٥٨).

الفرع الثاني: اجراءات البيع بالنسبة للعقار
ان المشرع أولى اجراءات بيع العقار أهمية كبيرة نظراً لمكانة العقار وأهميته الاقتصادية لدى المدين فإجراءات بيع العقار لابد ان تمر بعدة مراحل ابتداءً من الحجز وانتهاءً ببيع العقار ونقل ملكيته.

حيث جعل الاحتصاص لدائرة التنفيذ التابعة لمحكمة لبدابة التي يوجد في منطقة اختصاصها المال غير المنقول أمر المزايدة عليه . وإذا كان المال غير المنقول في دائرة غير تلك الدائرة التي أوقعت الحجز فهنا يترتب على الدائرة موقعة الحجز ان تنيب الدائرة الموجود بها المال لاستكمال اجراءات معاملة المزايدة إلى ان تتم . على انه يقع على عاتق الدائرة المنيبة القيام بمعاملات تبليغ المدين ^(٥٩).

كما ان المشرع اوجب على دائرة التنفيذ اجراءات معينة يجب اتباعها في بيع العقار . وهذه الإجراءات وهي :-

أولاً : إعداد قائمة المزايدة والإعلان عنها .
والمقصود هنا هو إعداد قائمة تتضمن البيانات والشروط التي يقوم المزاد العلني على أساسها وتسمى قائمة شروط البيع ^(١٠).

والذي يعد قائمة شروط البيع هو مامور التنفيذ الذي يضمها إلى ملف القضية ^(١١).
على ان تتضمن هذه القائمة على مايلي :

- بيان سند التنفيذ الذي حصل الإخطار بمقتضاه
- تاريخ الإخطار
- تعيين العقار المبين في الإخطار مع بيان رقمه وموقعه وحدوده ومساحته وأوصافه او غير ذلك مما يقتضي تدوينه
- شروط البيع والقيمة المقدرة
- تجزئة بيع العقار المملوك للمدين إلى صفقات ان أمكن ذلك مع ذكر القيمة المقدرة لكل عملية بيع ^(١٢) .

كما يجب ان ترفق بقائمة شروط البيع :

- شهادة بيان الضرائب المستحقة على العقار المحجوز وما عليه من تكاليف
- السند الذي يباشر بمقتضاه
- قيد السجل العقاري في تاريخ إلقاء الحجز ^(١٣).

وبعد ان يتم إعداد قائمة المزايدة يتم الإعلان عن المزايدة ويكون ذلك من خلال الإعلان عن وضع العقار للبيع بالمزاد العلني بصحيفة يومية واحدة وتعلق نسخة من الإعلان على لوحة إعلانات الدائرة وعلى باب المحل المحجوز على ان يشتمل هذا الإعلان على جميع أوصاف المال غير المنقول المحققة عند وضع اليد مع أسماء الطرفين والوقت المحدد للمزايدة وشروط البيع والاشتراك فيه ^(١٤).

وبهذه الخصوص قضت محكمة التمييز على انه " عدم وصف العقار المعلن عن بيعه بالمزاد العلني تنفيذاً لسند الدين وعدم ذكر مكان وجود العقار ومنطقة تنظيمه

والإشارة إلى الآبار الارتوازية والمخازن الموجودة ضمن العقار ومساحة المصنع المقام على العقار. الأمر الذي يؤدي إلى ضعف الرغبة والإقبال إلى الدخول بالمزايدة مخالف لأحكام المادة (٩٢/٢) من قانون الإجراء

التي أوجبت ان يتضمن إعلان البيع جميع أوصاف العقار عند وضع اليد. وعليه فان الحكم المستأنف القاضي بإلغاء جميع اجراءات البيع في محله وموافق للقانون^(١٥).
ثانياً : اجراءات المزايدة والإحالة .

يقوم بإجراءات المزايدة قاضي التنفيذ في يوم الجلسة المحددة للبيع بإجراء البيع بالمزايدة على العقار ويكون ذلك بناء على طلب الدائن او ذوي الشأن . والحكمة من ذلك ان البيع لا يتم إلا لمصلحة ذوي الشأن فإذا لم يطلب أي منهم إجراء البيع فيفترض ان هناك تسوية للوفاء للدائنين بديونهم بغية تفادي التنفيذ على العقار^(١٦).

والمزايدة تكون في جلسة علنية أمام رئيس دائرة التنفيذ وفي دائرته او في أي محل يراه ملائماً لإجراء المزايدة. ويكون موعد افتتاح المزايدة في اليوم التالي لتاريخ الإعلان عن المزايدة ولدة ثلاثين يوماً بحيث يجوز لكل شخص يرغب بالمشاركة بالدخول في المزايدة مراجعة دائرة التنفيذ بعد دفع عربون عشرة بالمائة من القيمة المقدرة للعقار عند وضع اليد^(١٧) باستثناء الأشخاص الممنوعين بحكم القانون^(١٨).

أما الإحالة فالمقصود هنا الجهة التي أحيل عليها المال غير المنقول ويكون لصاحب أعلى طرح في المزايدة. ونظراً لأهمية بيع العقار فقد أورد المشرع الأردني نوعين من الإحالة وهما الإحالة المؤقتة والإحالة القطعية . والمقصود بالإحالة المؤقتة هي إحالة المبيع لطالب المزايدة بعد ان يصادق عليه مأمور التنفيذ ويعرض بعد ذلك على رئيس التنفيذ^(١٩).

أما الإحالة القطعية فالمقصود بها انه وبعد الإحالة المؤقتة يتم طرح العقار للبيع بالمزاد العلني مرة أخرى ولدة خمسة عشر يوماً من اليوم التالي لتاريخ الإعلان والذي يحتوي على بدل المزايدة في الإحالة المؤقتة والجهة التي أحيل عليها العقار . بحيث يكون افتتاح المزايدة لليوم التالي لتاريخ الإعلان وتتم فيه نفس اجراءات المزايدة المؤقتة من حيث الأشخاص الراغبين بدخول المزايدة ودفع العربون ١٠٪ من القيمة المقدرة عند وضع اليد . وهنا يقرر رئيس التنفيذ إحالة العقار للمشتري الذي تقدم بالبدل الأعلى على ان قرار الإحالة القطعية يكون بإجراء المزايدة العلنية بين الطالبين الموجودين^(٢٠).

وهنا يثور التساؤل التالي كيف يكون قرار الإحالة القطعية بمزايدة علنية حسب نص المادة (٨٥/ب) في حين ان المشرع ذكر بالمادة (٨٥/أ) بان تكون الإحالة القطعية بالمزايدة لمدة خمسة عشر يوماً تبدأ باليوم التالي لتاريخ الإعلان فكيف يمكن التوفيق بين النصين ؟

يمكن القول أنه إذا كان ثمن البديل المطروح ينقص بمقدار ٢٥٪ فأكثر من القيمة المقدرة فهنا يجب على رئيس التنفيذ ان يعيد طرح الأموال غير المنقولة في المزايدة لمدة ثلاثين يوماً ولمرة واحدة ثم يقرر الإحالة القطعية للمزايدة الأخير بالبدل الأعلى^(٢١).

وهذا ما قضت به محكمة التمييز على انه " إذا تم الحجز على أموال المحكوم عليه غير المنقولة وتم أخباره بالمعاملة بان دائرة الإجراء ستباشر ببيع الأموال ووضع اليد إذا لم يقيم بتأدية الدين. ثم تمت اجراءات وضع اليد والكشف على قطع الأراضي موضوع البيع والمتضمن أوصاف القطع المشاهدة والإعلان عنها وفقاً لأحكام المواد ٨٣ و ٨٦ و ٩٢ و ٩٥ من قانون الإجراء وتمت المزايدة والإحالة المؤقتة والإحالة القطعية وتبليغ المحكوم عليه حسب الأصول فيكون قرار محكمة الاستئناف في حكمها المميز المتضمن فسخ قرار محكمة البداية واعتبار كافة الإجراءات المتعلقة بالمزايدة والإحالة باطلة دون ان تبين الأساس الذي اعتمدت عليه في قرارها مشوباً بالغموض حقيقياً بالنقض. إضافة إلى ان كافة الإجراءات التي تمت في القضية الإجرائية قد تم الاعتراض عليها والطعن فيها استئنافاً وتم تصديقها من محكمة الاستئناف فانها بذلك تكون قد اكتسبت حجية الأمر المقضي به عملاً بالمادة ٥/٣ من قانون الإجراء والمادة ١٩٨/٣ من قانون أصول المحاكمات المدنية^(٧٢).

ثالثاً : تبليغ المدين بالإحالة والضم .

بعد صدور قرار الإحالة القطعية يقوم مأمور التنفيذ بإبلاغ المدين بذلك بهدف إعطائه فرصة أخيرة يستطيع ان يتفادى بها بيع عقاره^(٧٣).

حيث أمهل المشرع المدين مدة خمسة عشر يوماً تبدأ من اليوم التالي لتاريخ الإحالة القطعية فإذا قام المدين خلال هذه المدة بإيداع مبلغاً لدى صندوق دائرة التنفيذ يكفي لوفاء ديونه والفوائد والنفقات التي للدائن طالب التنفيذ فيقرر رئيس دائرة التنفيذ إلغاء الإحالة او أي اجراءات تمت بشأنها^(٧٤).

كما ان المشرع ولرغبته برفع ثمن العقار فقد أجاز قبول الضم لمن يرغب بشراء العقار من خلال الزيادة على أعلى ثمن بمقدار ١٠٪ وخلال عشرة أيام لليوم التالي لنشر الإحالة القطعية . وهنا يقوم من يرغب بالضم بإيداع تامين ١٠٪ من الثمن الجديد ويعين المحضر موعداً جديداً للمزايدة على ان لا يتجاوز خمسة عشر يوماً^(٧٥).

أما إذا انقضت الخمسة عشر يوماً المنصوص عليها بالمادة ٩٢ من قانون التنفيذ ولم يتقدم أي شخص بعرض العشرة بالمائة المنصوص عليها بالمادة (٨٨) فان رئيس التنفيذ يصدر قرار بالإحالة القطعية على من تمت عليه الإحالة الأولى وبالشروط ذاتها^(٧٦).

واخيراً يلزم المشتري بدفع بدل المزايدة خلال عشرة أيام من تاريخ الإحالة القطعية ما لم يكن دائناً أعفاه قرار الإحالة من إيداع الثمن كله او بعضه^(٧٧).

المطلب الثاني: آثار البيع الجبري

ان البيع الجبري حال تمامه فانه يترتب آثار بالنسبة لأطراف التنفيذ الجبري سواء للمشتري او أطراف التنفيذ الجبري الأخرى . وعليه سنتناول هذه الآثار في فرعين بحيث نخصص الأول لدراسة الآثار بالنسبة للمشتري والثاني لدراسة الآثار بالنسبة لأطراف التنفيذ الجبري .

الفرع الأول: آثار البيع الجبري بالنسبة للمشتري

ان أهم اثر من أثار البيع الجبري بالنسبة للمشتري هو انتقال ملكية المبيع (محل التنفيذ) له.

فالبيع الجبري يؤدي إلى انتقال ملكية الشيء المبيع المحجوز للمشتري بالمزاد . شريطة ان تكون اجراءات التنفيذ التي سبقت البيع صحيحة وكذلك ان يكون المبيع مملوكاً للمدين .

والملكية تنتقل في المال المنقول إلى المشتري بتسلمه المنقول بحسن نية . أما في غير المنقول كالعقار فان الملكية لا تنتقل إلا بتسجيل قرار الإحالة^(٧٨).

وعليه فان من حق المشتري تسلم المبيع وملحقاته حيث يقوم بمأمور التنفيذ في بيع المنقول بتسليمه فوراً إلى المشتري بعد دفع الثمن . أما في العقار فقد اوجب على المدين تسليمه للمشتري خلال فترة محددة وإذا رفض المدين الإخلاء . كان لرئيس دائرة التنفيذ ان يأمر بتسليم العقار إلى المشتري خالياً بالقوة الجبرية^(٧٩).

وهذا مع ما اخذ به المشرع الأردني بان الملكية في غير المنقول تنتقل إلى المشتري بعد الإحالة القطعية من تاريخ التسجيل لدى دائرة التسجيل التي يقع ضمنها المال غير المنقول وليس من تاريخ الإحالة^(٨٠).

ولكن هل تنتقل الملكية بالحالة التي كانت عليها في يد المالك ام أنها تنتقل بوصف مغاير ؟

وللإجابة على هذا التساؤل ظهرت نظريتان . هما :-

- الأولى رومانية ومفادها ان الملكية تنتقل من المالك القديم إلى المالك الجديد بنفس الحالة التي كانت عليها بكل مالها وما عليها
- الثانية فرنسية تقليدية ومفادها ان انتقال الملكية يؤدي إلى انتقال ملكية جديدة نظيفة لا تعلق بها شوائب الملكية الأولى^(٨١).

المشرع المصري وفق بين كلا النظريتين فاخذ موقف الوسط فاخذ بان الملكية تنتقل للمشتري هي ذات الملكية التي كانت لسلفه المدين على اعتبار ان الشخص لا ينقل إلى ما خلفه أكثر مما كان له من حقوق . إلا انه وضع استثناءات على هذه القاعدة^(٨٢).

أما المشرع الأردني فقد حذا حذو المشرع المصري بان اخذ الموقف نفسه حيث ان الملكية تنتقل إلى المشتري بالحالة التي كانت عليها ذلك المال عندما قامت دائرة التنفيذ بوضع اليد عليه تمهيداً لبيعه في المزاد . إلا انه أورد استثناءات على ذلك ذكرها بالمادة (٩٥) من قانون التنفيذ^(٨٣)

واخيراً بقي ان نذكر بأنه لا يجوز لمن أحيل عليه المال غير المنقول ان يتصرف بذلك المال سواء بالبيع او الرهن او المبادلة او الهبة او الإفراز خلال سنة من تاريخ تسجيل المال باسمه إذ يحق خلال هذه المدة استرداد هذا المال إذا قام المدين او ورثته بدفع بدل الزائدة والرسوم والنفقات^(٨٤).

وبذلك قضت محكمة التمييز على انه "١. يستفاد من نص المادة ١٥ من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للمدين قبل التعديل بالقانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠١ أن المشرع

وضع قيداً مؤقتاً على الدائن بالتصرف بالعقار الذي أحيل عليه قبل مرور مدة سنة على الإحالة حتى يتاح للمدين من استرداد عقاره إذا أوفى دينه....." (٨٥). وبالمقابل لا يجوز للمدين المطالبة بإعادة العقار بعد مرور سنة عن تاريخ الإحالة القطعية وبذلك قضت محكمة التمييز على أنه " منع المشرع بموجب المادة ١٠٦ من قانون التنفيذ رقم ٣٦ لسنة ٢٠٠٢ المشابهة للمادة ٣/٩٩ من قانون الإجراء الملغى الذي تمت معاملة البيع في ظله سماع أي إدعاء بفسخ بيع أو فراغ أي أموال غير منقولة تم بواسطة دائرة التنفيذ بالمزاد العلني بعد مرور سنة على هذا البيع أو الفراغ. وبمقارنة تاريخ بيع وفراغ قطعة الأرض موضوع الدعوى مع تاريخ إقامة الدعوى يتبين أنها مقامة خارج المدة القانونية مما يوجب نقض القرار المطعون فيه" (٨٦).

الفرع الثاني: آثار البيع الجبري بالنسبة لأطراف البيع الجبري الأخرى
يترتب على إتمام البيع الجبري بالمزاد العلني زوال الحجز عن المبيع سواء منقولاً أو عقاراً وانتقال الحجز إلى ثمن بيعه حيث أن البيع الجبري يؤدي إلى استنفاد الحجز لغايته وهي تحويل المال المحجوز عليه إلى مبلغ مالي من النقود (٨٧).
وبعد ذلك تبدأ مرحلة توزيع الثمن أو حصيلة التنفيذ على الدائنين الحاجزين. إذ لا يكفي حجز أموال المدين وبيعها وإنما يجب توزيع حصيلة هذه الأموال بين الدائنين الحاجزين بعد تحويلها إلى نقود وتسليمها لدائرة التنفيذ التي تقوم بدورها بتوزيعها على الدائنين ضمن اجراءات وأسس حددها القانون (٨٨).
الخاتمة:

بعد أن قمنا بدراسة موضوع البيع الجبري توصلنا إلى أهم النتائج والتوصيات حيث سنقوم بعرض النتائج أولاً ومن ثم التوصيات :-

أولاً : النتائج

١. أن البيع الجبري هو بيع يتم عن طريق القضاء وتحت إشرافه بهدف تحويل الأموال المحجوزة إلى مال نقدي بهدف استيفاء الدائن لحقه .
٢. أن البيع الجبري يخضع لقواعد خاصة فهو قرار قضائي مختلط فهو من حيث الشكل عملاً قضائياً ومن حيث المضمون عملاً ولائياً .
٣. أن البيع الجبري يكون تحت إشراف القضاء وتبدأ اجراءات المباشرة به بناء على طلب ذوي الشأن .
٤. أن البيع الجبري يكون من خلال المزايدة العلنية.
٥. لم يتطرق المشرع الأردني إلى ذكر قيمة الأموال المحجوز عليها ليصار للإعلان عنها بالنشر على غرار المشرع المصري وإنما ترك الأمر تقديرياً للقاضي.
٦. ذكر المشرع الأردني بالمادة ٨٤/أ أن المزايدة تكون خلال ثلاثين يوماً تبدأ من اليوم التالي للإعلان ومن ثم تتم الإحالة المؤقتة في حين لم يتطرق او يعالج حالة عدم التقدم للمزايدة.
٧. ذكر المشرع الأردني في المادة ٨٥/أ أن المزايدة بعد الانتهاء من الإحالة المؤقتة تكون لمدة خمسة عشر يوماً من اليوم التالي لتاريخ إعلان الإحالة المؤقت وبنفس المادة الفقرة (ب)

(ذكر بان تكون المزايدة علنية بين الطالبين الموجودين . وهنا يوجد لبس بين الفقرتين مابين ان تكون المزايدة لمدة خمسة عشر يوماً ومابين ان تكون المزايدة علنية بين الموجودين .

٨. ذكر المشرع بأنه يجوز للمدين إعادة العقار خلال سنة من تاريخ الإحالة النهائية إذا قام بتقديم بدل المزايدة والنفقات والفوائد
ثانياً : التوصيات

ان من أهم التوصيات التي نقتراح على المشرع دراستها وأخذها بعين الاعتبار .
١. ان تتم معالجة موضوع البيع الجبري وما يتعلق به ضمن مواد قانونية مجمعة تحت باب واحد في قانون التنفيذ

٢. إيجاد نص قانوني يمنع بيع العقار المؤجر إذا كانت عوائده لمدة سنة تكفي لسداد الدين والنفقات وخاصة ان المشرع منع الدائن التصرف بالعقار خلال سنة من تاريخ الإحالة فالأولى عدم بيع العقار إذا كانت عوائده تفي بالغرض.

٣. تعديل نص المادة (٢٨) من قانون التنفيذ والتي تمنع بيع عقار المدين ولا حصته الشائعة فيه اذا كان مخصصا للسكن . وذلك بان يجعل هذا القيد سلطة تقديرية لقاضي التنفيذ يوازن فيه بين مصلحة المدين والدائن . وذلك من خلال ضوابط معينة يأخذها بعين الاعتبار مثل مبلغ الدين ومقارنة مع قيمة العقار او الحصة الشائعة . كما ان لا تقل المزايدة عن القيمة المقدرة من قبل الخبراء .

٤. إيجاد نص تشريعي يبين الإجراءات المترتب على عدم تقدم أي طالب للشراء خلال الثلاثين يوماً المنصوص عليها بالقانون للإحالة المؤقتة

٥. إيجاد نص تشريعي يحدد قيمة الأموال المحجوزة والتي يترتب عليها الإعلان بالنشر لتحقيق الغاية من النشر وهو علم اكبر عدد ممكن بالمزايدة

٦. إعادة النظر بصياغة المادة (٨٥) من قانون التنفيذ والتوفيق بين فقرتيها لإزالة اللبس منهما.

٧. استبدال "بدل المزايدة" الواردة في المادة (١٠٤/أ) بعبارة بدل الدين حيث انه من الممكن ان تكون بدل المزايدة اقل من قيمة الدين وبالتالي فإذا تم دفع بدل المزايدة فقط وإعادة العقار للمدين فهنا يكون الدائن لم يستوفي حقه كاملاً وبالتالي سيستمر بالمطالبة بباقي دينه والحجز على أموال المدين تمهيداً لبيعها لاستيفاء باقي دينه .

المراجع :-

الكتب

١. ابو الوفا . احمد . اجراءات التنفيذ . الدار الجامعية . بيروت . ط ٢ . ١٩٨٠ .
٢. ابوالوفا . احمد . إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية . ط ٥ . منشأة المعارف بالإسكندرية . ١٩٦٦ .
٣. احمد . ابراهيم مصطفى . الزيات . احمد حسن . عبد القادر . حامد . النجار . محمد . المعجم الوسيط . مجمع اللغة العربية . ج ١ . المكتبة الإسلامية للنشر والتوزيع . استانبول . دون سنة نشر.

٤. احمد ، سيد احمد محمود ، أصول التنفيذ الجبري ، ج ١ ، عناصر التنفيذ الجبري ومقدماته ، دون ذكر دار النشر ، ط ١ ٢٠٠٤-٢٠٠٥ .
٥. التحيوي ، محمود السيد عمر ، إجراءات الحجز وأثاره العامة ، ط ١ ، مكتبة الوفاء القانونية ، ٢٠٠١ .
٦. الحجاز ، حلمي محمد ، أصول التنفيذ الجبري ، دراسة مقارنة ، ط ٢ ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، ٢٠٠٣ .
٧. الرازي ، محمد بن أبي بكر بن عبد القادر ، مختار الصحاح ، دار الكتاب العربي ، بيروت ١٩٨١م .
٨. الصاوي ، السيد احمد ، الروبي ، اسامة روبي عبدالعزيز ، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية ، دار النهضة للنشر ، ٢٠٠٥ .
٩. العبودي ، عباس ، شرح أحكام قانون التنفيذ ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، ط ١ ، ٢٠٠٧ .
١٠. العبيدي علي هادي ، العقود المسماة ، البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين ، ط ٥ ، دار الثقافة والنشر ، عمان ، سنة ٢٠١١ .
١١. القضاء ، مفلح عواد ، أصول التنفيذ وفقاً لقانون الإجراءات الأردني ، بدون دار نشر ، ١٩٨٧ .
١٢. اللوزي ، سالم عادل ، أصول التنفيذ الجبري في سلطنة عُمان ، دار النهضة العربية للنشر ، القاهرة ، ٢٠١٠ .
١٣. المشافي ، حسين احمد ، التنفيذ وإجراءاته في المواد المدنية والتجارية ، دار الثقافة للنشر ، ط ١ ، ٢٠١٢ .
١٤. النمر ، أمينة ، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري والتحفظ في قانون المرافعات بالمقارنة بأحكام الشريعة الإسلامية ، دار الفكر العربي ، ط ٢ ، ١٩٨٠ .
١٥. بديوي ، عبد العزيز خليل ابراهيم ، قواعد إجراءات التنفيذ الجبري والتحفظ في قانون المرافعات بالمقارنة بأحكام الشريعة الإسلامية ، ط ٢ ، دار الفكر العربي ، سنة ١٩٨٠ .
١٦. دويدار ، طلعت محمد ، طرق التنفيذ القضائي ، منشأة المعارف بالإسكندرية ، ١٩٩٤ .
١٧. راغب ، وجدي ، مبادئ التنفيذ القضائي الكويتي ، دار النهضة ، القاهرة ، ١٩٨٠ .
١٨. عمر ، محمد عبد الخالق ، التنفيذ الجبري في قانون الإمارات ، ملخص محاضرات أُلقيت على طلبة كلية الشريعة والقانون في جامعة الإمارات ، ١٩٨٠-١٩٨١ .
١٩. عبيدات ، يوسف محمد ، الحقوق العينية الأصلية والتبعية ، الطبعة الاولى ، دار المسيرة ، عمان ، سنة ٢٠١١ .
٢٠. عمر ، نبيل اسماعيل ، أصول التنفيذ الجبري - دراسة مقارنة ، منشورات الحلبي الحقوقية ، ط ١ ، ٢٠٠٤ .
٢١. قاسم ، علي محمد علي ، بيع المزايدة في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي ، دار الجامعة الجديدة ، سنة ٢٠٠٢ .

٢٢. مليجي ، احمد ، التنفيذ وفقا لقانون المرافعات ، دار النهضة العربية ، القاهرة . لسنة ١٩٩٤
٢٣. هيكل ، علي ابو عطية ، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية ، دار المطبوعات الجامعية ، بلا دار نشر ، ٢٠٠٨ .
٢٤. والي ، فتحي ، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية ، مكتبة القاهرة الحديثة ، ١٩٦٩ .
٢٥. والي ، فتحي ، التنفيذ الجبري ، وفقا لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية وقانون الحجز الإداري ، دار النهضة العربية لنشر ، القاهرة لسنة ١٩٨٠
٢٦. والي ، فتحي ، التنفيذ الجبري في القانون اللبناني ، دار النهضة العربية ، بيروت ، ط ١ ، ١٩٦٨ .
٢٧. يوسف القرضاوي ، بيع المراجعة بالشراء كما تجرّيه المصارف الإسلامية ، بدون طبعة ، القاهرة ، ص ١٣ .
٢٨. السيوطي ، الأشباه والنظائر ، الطبعة الاولى ، دار الكتب العلمية ، القاهرة سنة ١٩٨٣ ، ص ٦٠ .
٢٩. حنورة ، عزت محمد ، نظرية الشفعة في القانون المصري ، بدون طبعة ، الحديثة للطباعة والنشر ، القاهرة ، سنة ١٩٨٧ .
- الرسائل :-
١. علي ، رشا حسين ، بيع المزايدة القضائية في القانون الأردني ، رسالة ماجستير ، مقدمة لجامعة اليرموك الأردنية ، سنة ٢٠١١ .
- القوانين:
- ١- قانون التنفيذ الأردني رقم (٢٥) لسنة ٢٠٠٧
- ٢- قانون التنفيذ العراقي رقم (٢٥) لسنة ١٩٨٠ .
- ٣- قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري رقم (١٣) لسنة ١٩٦٨ المعدل بالقانون رقم (١٨) لسنة ١٩٩٩ .
- ٤- قانون اصول المحاكمات المدنية الاردني رقم (٢٤) لسنة ١٩٨٨ .
- القرارات:
- قرارات محكمة التمييز/ منشورات مركز عدالة.

١- والي ، التنفيذ الجبري ، وفقا لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية وقانون الحجز الإداري ، دار النهضة العربية لنشر ، القاهرة لسنة ١٩٨٠ ، ص ٤٢١ .

٢- التحويي بمحمد السيد عمر ، إجراءات الحجز وأثاره العامة ، الطبعة الأولى ، مكتبة الوفاء القانونية ، لسنة ٢٠٠١ ، ص ٣٢٩ .

٣- ابوالوفا ، احمد ، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية ، الطبعة الخامسة ، منشأة المعارف بالإسكندرية ، لسنة ١٩٦٦ ، ص ٦١٦ وما بعدها

٤- الرازي ، محمد بن أبي بكر بن عبد القادر ، مختار الصحاح ، دار الكتاب العربي بيروت - لبنان ، ١٩٨١ ، ص ٧١ . مادة (بيع)

٥- احمد ابراهيم والزيات ، احمد وعبد القادر ، حامد والنجار ، محمد - المعجم الوسيط - مجمع اللغة العربية ، ج ١ ، المكتبة الإسلامية للنشر والتوزيع ، استانبول - تركيا ، دون سنة نشر ، ص ١٠٤ ، مادة جبر.

- ٥- احمد، سيد احمد محمود، أصول التنفيذ الجبري، الجزء الأول، عناصر التنفيذ الجبري ومقدماته، دون ذكر دار النشر، الطبعة الأولى ٢٠٠٤-٢٠٠٥، ص ١٦٥.
- ٦- والي، فتحي، التنفيذ الجبري في القانون اللبناني، دار النهضة العربية، بيروت-لبنان، الطبعة الأولى، ١٩٦٨، ص ٤٢٦.
- ٧- الحجاز، حلمي محمد، أصول التنفيذ الجبري، دراسة مقارنة، الطبعة الثانية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت-لبنان، ٢٠٠٣، ص ٥٢٨.
- ٨- رشا، بيع المزايدة القضائية في القانون الأردني، رسالة ماجستير، مقدمة جامعة اليرموك الأردنية، سنة ٢٠١١، ص ٦.
- ٩- للاستزادة ومعرفة الحالات الاستثنائية، انظر والي، المرجع السابق، ص ٤٢٦.
- ١٠- احمد، أصول التنفيذ الجبري، الجزء الأول، المرجع السابق، ص ٦٤٦.
- ١١- والي، فتحي، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، مكتبة القاهرة الحديثة، ١٩٦٩، ص ٥٠٩.
- ١٢- احمد، سيد المرجع السابق، ص ٦٤٦ وما بعدها. وللاستزادة، ونظر والي، المرجع السابق، ص ٥٠٨ وما بعدها.
- ١٣- والي، المرجع السابق، ص ٥١٣.
- ١٤- احمد، سيد، المرجع السابق، ص ٦٥٠.
- ١٥- راغب، وجدي، مبادئ التنفيذ القضائي الكويتي، دار النهضة - القاهرة، ١٩٨٠، ص ١٦٣.
- ١٦- عمر، محمد عبد الخالق، التنفيذ الجبري في قانون الإمارات، ملخص محاضرات أقيمت على طلبة كلية الشريعة والقانون في جامعة الإمارات، ١٩٨٠-١٩٨١، ص ١٧٧.
- ١٧- احمد، اسيد، المرجع السابق، ص ٦٥٢.
- ١٨- القضاء، مفلح، أصول التنفيذ وفقاً لقانون الإجراء الأردني، بدون دار نشر، ١٩٨٧، ص ١٨٥. وهي تقابل المادة (٩٥) من قانون التنفيذ رقم (٢٥) لسنة ٢٠٠٧ "يطلب المأمور تسجيل قرار الإحالة القطعية بعد دفع الثمن والنقثات".
- ١٩- عمر، نبيل اسماعيل، أصول التنفيذ الجبري - دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، ط ١ - ٢٠٠٤، ص ٥٥.
- ٢٠- العبودي، عباس، شرح أحكام قانون التنفيذ، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ط ١ - ٢٠٠٧، ص ٦٤.
- ٢١- احمد، سيد، المرجع السابق، ص ٦٥٤.
- ٢٢- العبودي، المرجع السابق، ص ٦٨.
- ٢٣- المشافي، حسين احمد، التنفيذ وإجراءاته في المواد المدنية والتجارية، دار الثقافة للنشر، ط ١ - ٢٠١٢، ص ٤٧.
- ٢٤- المادة (٢) من قانون التنفيذ.
- ٢٥- المشافي، المرجع السابق، ص ١٢٩.
- ٢٦- عمر، المرجع السابق، ص ١٧٥.
- ٢٧- اللوزي، سالم عادل، أصول التنفيذ الجبري في سلطنة عُمان، دار النهضة العربية للنشر - القاهرة، ٢٠١٠، ص ١٣٥.
- ٢٨- المادة (٥٨) من قانون التنفيذ الأردني
- ٢٩- المادة (٢٧-٣٠) من قانون التنفيذ الأردني
- ٣٠- احمد، سيد، المرجع السابق، ص ٦٥٧.
- ٣١- السهنوري، الوسيط، الجزء الأول، مصدر سابق، ص ٢٤٤. مليجي، احمد، التنفيذ وفقاً لقانون المرافعات، دار النهضة العربية، القاهرة، لسنة ١٩٩٤، ص ٧٢٤. قاسم علي محمد علي، بيع المزايدة في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، دار الجامعة الجديدة، سنة ٢٠٠٢، ص ١٨٤.
- ٣٢- القرضاوي، يوسف، بيع المراجعة بالشراء كما تجزئ المصارف الإسلامية، بدون طبعة، القاهرة، ص ١٣. قاسم، علي، بيع المزايدة، مصدر سابق، ص ١٥٢. والسيوطي، الأشباه والنظائر، الطبعة الأولى، دار الكتب العلمية، القاهرة، سنة ١٩٩٣، ص ٦٠.
- ٣٣- ابو الوفا، احمد، إجراءات التنفيذ، الدار الجامعية، بيروت، ط ٢، لسنة ١٩٨٠، ص ٥٢٠.
- ٣٤- المادة (٥٩/أ) من قانون التنفيذ الأردني.
- ٣٥- الصاوي، السيد احمد والروبي، اسامة روبي عبد العزيز، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، دار النهضة للنشر، سنة ٢٠٠٥، ص ٢٨٠.
- ٣٦- القضاء مفلح، المرجع السابق، ص ١٤٣.
- ٣٧- المادة (٦٩/أ) من قانون التنفيذ الاردني.
- ٣٨- تمييز حقوق اردني رقم (١٩٩٨/٢٢٣١)، تاريخ ١٩٩٨/١١/٢٦، منشورات مركز عدالة.

- ٣٩- المستشار حنورة، عزت محمد، نظرية الشفعة في القانون المصري، بدون طبعة، الحديثة للطباعة والنشر، القاهرة، سنة ١٩٨٧، ص ١٤٦-١٤٧. وعبيدات، يوسف محمد، الحقوق العينية الأصلية والتبعية، الطبعة الأولى، دار المسيرة، عمان، سنة ٢٠١١، ص ١٤٥.
- ٤٠- تمييز حقوق أردني رقم (٢٠٠٧/١٠٤٩) تاريخ ٢٠٠٧/١٠/٣٠، منشورات مركز عدالة.
- ٤١- السنهاوري، الوسيط، الجزء الرابع مصدر سابق، ص ٧٣٢. والعبيدي، العقود المسماة، البيع والائجار وقانون المالكين والمستأجرين، الطبعة الخامسة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، سنة ٢٠١١، ص ١٤٠-١٤١.
- ٤٢- النمر، امينة، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري والتحفظ في قانون المرافعات بالمقارنة بأحكام الشريعة الإسلامية، دار الفكر، ط ٢، سنة ١٩٨٠ ص ١٨٨.
- ٤٣- المادة (٦١) ب) من قانون التنفيذ الاردني.
- ٤٤- قرار محكمة التمييز الاردنية رقم ٢٠٠٦/٨٦٣ هيئة خماسية تاريخ ٢٠٠٦/١١/٢٦، منشورات مركز عدالة
- ٤٥- اما المشرع المصري فقد حددها بعشرة آلاف جنيه، وكذلك الأمر إذا كانت الأموال المحجوزة عبارة عن مصوغات او سبائك من الذهب او الفضة او من أي معدن نفيس إذا زادت قيمتها عن عشرة آلاف جنيه، على ان يشمل الإعلان نفس بيانات إعلان اللصق. انظر: دويدار، طلعت محمد، طرق التنفيذ القضائي، مشاة المعارف بالإسكندرية، سنة ١٩٩٤، ص ١٩٧ وما بعدها.
- ٤٦- العبودي، المرجع السابق، ص ١١٣.
- ٤٧- هيكل، علي ابو عطية، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار المطبوعات الجامعية، بدون ذكر دار نشر، سنة ٢٠٠٨، ص ١٩٠.
- ٤٨- ابو الوفا، مرجع سابق، ص ٥١٤-٥١٥.
- ٤٩- المادة (١٠٦) من قانون التنفيذ الأردني
- ٥٠- والي، مرجع سابق، ص ٤٤٢.
- ٥١- القضاء، مرجع سابق، ص ١٧٨.
- ٥٢- المادة (٦٢) من القانون.
- ٥٣- المادة (٦٤) من القانون.
- ٥٤- المادة (٨٢) من قانون التنفيذ، ولزيد من التفصيل انظر العبودي، المرجع السابق، ص ١١٤.
- ٥٥- المادة (٦٥) أ-ب) من قانون التنفيذ
- ٥٦- صاوي، والروبي، المرجع السابق، ص ٢٩٠.
- ٥٧- المادة (٦٥) ج) من قانون التنفيذ
- ٥٨- العبودي، المرجع السابق، ص ١١٦.
- ٥٩- المادة (٨٠) من قانون التنفيذ الاردني، وهذا ما قضت به محكمة التمييز الاردنية فقد قضت " ان لدائرة التنفيذ التابعة لمحكمة البداية التي يوجد في دائرة قضائها المال غير المقول أمر المزايدة عليه وان كانت دائرة التنفيذ التي أوقعت الحجز غير تلك الدائرة، فيترتب عليها ان تتيب دائرة التنفيذ التي يوجد فيها المال غير المقول وتكمل دائرة التنفيذ المنابة معاملة المزايدة " قرار محكمة التمييز الأردنية رقم ٦٥٢ لسنة ١٩٩١، منشورات مركز عدالة
- ٦٠- هيكل، المرجع السابق، ص ٢٧٦.
- ٦١- اما في القانون المرافعات المصري هو الدائن حيث يقوم بإيداعها قلم كتاب محكمة التنفيذ بعد تسعين يوماً على الأقل من تسجيل الحجز والغاية من ذلك هو تمكين المدين من تجنب التنفيذ بالبيع الجبري وإذا حصل الإيداع قبل ذلك يكون باطلاً وآخر موعد للإيداع هو مائتين وأربعين يوماً. انظر :- والي، مرجع سابق، ص ٤٥٦.
- ٦٢- المادة (٧٦) من قانون التنفيذ
- ٦٣- المادة (٧٧) من قانون التنفيذ
- ٦٤- المادة (٨٣) من قانون التنفيذ
- ٦٥- قرار محكمة التمييز الاردنية رقم ١٩٩٥/١٥٧ هيئة خماسية تاريخ ١٩٩٥/٤/١٠، منشورات مركز عدالة.
- ٦٦- بديوي، عبد العزيز خليل إبراهيم، قواعد إجراءات التنفيذ الجبري والتحفظ في قانون المرافعات بالمقارنة بأحكام الشريعة الإسلامية، ط ٢، دار الفكر العربي، سنة ١٩٨٠، ص ٢٢٢.
- ٦٧- المادة (٨٤) أ) من قانون التنفيذ الاردني

- ٦٨- المادة (٨٢) من قانون التنفيذ الاردني اما في القانون المصري نجد قاضي التنفيذ يحدد مكان الجلسة في اعلان المزايدة وتكون بعد عشرة أيام من تاريخ الاعلان باللصق والنشر، وفي قانون المرافعات اللبناني تبدأ الجلسة بمناذاة المحضر على الشمن الأساسي والمصاريف والشمن الأساسي هو القيمة المقدرة للعقار عند وضع اليد. انظر :- عمر ، مرجع سابق ، ص ٤٣٤
- ٦٩- المادة (٨٤/ب) من قانون التنفيذ اردني . اما في القانون اللبناني فقد حدد بان تكون اجراءات المزايدة في جلسة علنية ورئيس دائرة التنفيذ يقرر إحالة المبيع إلى الزائد الأخير الذي عرض الشمن الأعلى بعد انقضاء خمسة عشر دقيقة من تقديم العرض ، والحكمة من ذلك هو ان المشرع جعل هذه المدة طويلة (مدة الانتظار) هو مراعاة بان البيع يكون على عقار وهو أهم عناصر ثروة المدين عمر ، المرجع السابق ، ص ٣٧٤. أما في القانون المصري فان مدة الانتظار ثلاثة دقائق ، انظر :- ساوي ، والروبي ، المرجع السابق ، ص ٤١٨
- ٧٠- العبودي ، المرجع السابق ، ص ١٢٩
- ٧١- المادة (٨٦) من قانون التنفيذ الاردني
- ٧٢- المادة (٨٧) من قانون التنفيذ الاردني
- ٧٣- قرار محكمة التمييز الأردنية رقم ١٩٩٤/٨٢٠ هيئة خماسية تاريخ ١٩٩٥/١/٣١ ، منشورات مركز عدالة .
- ٧٤- المادة (٩٢) من قانون التنفيذ
- ٧٥- المادة (٨٨) من قانون التنفيذ
- ٧٦- المادة (٩١) من قانون التنفيذ
- ٧٧- المادة (٩٤) من قانون التنفيذ
- ٧٨- والي ، مرجع سابق ، ص ٤٩٥ .
- ٧٩- والي ، مرجع سابق ، ص ٥٠٦ .
- ٨٠- العبودي ، مرجع سابق ، ص ١٣٧ .
- ٨١- دويدار ، المرجع السابق ، ص ٥٤٠ .
- ٨٢- ابو الوفا ، مرجع سابق ، ص ٥٣٢ . ولمعرفة الاستثناءات راجع ابو الوفا ، مرجع سابق ص ٥٣٢ .
- ٨٣- العبودي ، مرجع سابق ، ص ١٣٨ .
- ٨٤- المادة (١٠٤/أ) من قانون التنفيذ.
- ٨٥- قرار محكمة التمييز الأردنية رقم ٢٠٠٦/١٦٣٤ هيئة خماسية تاريخ ٢٠٠٧/١/٢٢ ، منشورات مركز عدالة .
- ٨٦- قرار محكمة التمييز الأردنية رقم ٢٠٠٩/٩٩٥ هيئة خماسية تاريخ ٢٠٠٩/٨/٢٠ ، منشورات مركز عدالة .
- ٨٧- احمد ، سيد ، مرجع سابق ، ص ٦٨٨ .
- ٨٨- العبودي ، مرجع سابق ، ص ٢٠٤ .