الحجز التنفيذي على العقار في ضوء أحكام القانون الليبي

أ. عاشور إدريس محمود المبروك
محاضر مساعد بقسم القانون بكلية الشريعة والقانون بجامعة السيد محمد بن علي السنوسي الإسلامية

ملخص البحث

يعد الحجز التنفيذي علي العقار، وسيلة تمكن الدائن من وضع عقار المدين بين يدي القضـــاء ؛ تمهيداً لبيعه عن طريق المزاد العلني، تحت إشـــراف الســـلطة القضائية لاقتضاء حق الحاجز من ثمنه.

وقد نظم المشرع الليبي الحجز التنفيذي على العقار في المواد 525 إلى 619 من قانون المرافعات المدنية والتجارية، وبالنظر للمكانة الاقتصـــادية للعقار وما يمثله من قيمة قانونية وثقافيه واجتماعية فقد أحاطه المشـــرع بمجموعة من الإجراءات القانونية التي تتميز بطول المواعيد وتعقيدها.

ويتم التنفيذ على عقارات المدين ســـواء أكانت في حيازته ، أو حيازة الغير، بشرط أن تكون مسجلة، وكما لا يجوز الحجز التنفيذي على العقار إلا من دائن يحمل سنداً تنفيذياً.

Research Summary

The executive seizure of the real estate is a means that enables the creditor to place the debtor's property in the hands of the judiciary in preparation for selling it through public auction, under the supervision of the judicial authority to require the seizure's right from its price.

The Libyan legislator has organized the executive seizure of real estate in Articles 525 to 619 of the Civil and Commercial Procedure Law, and given the economic status of the property and the legal, cultural and social value it represents, the legislator has surrounded it with a set of legal procedures that distinguish the length and complexity of the dates.

Execution shall be carried out on the debtor's real estate, whether it is in his possession or in the possession of others, provided that it is registered, and it is also not permissible to impose executive seizure on the real estate except from a creditor holding an executive document.

(مقدمة)

بســم الله الرحمن الرحيم، والحمد لله رب العالمين، والصــلاة والســلام على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

أما بعد:

حظي الحجز التنفيذي على العقار باهتمام خاص من المشــرع الليبي، حيث يتميز هذا التنفيذ بطول الإجراءات، ودقتها، وتعقيداتها، وطول المواعيد، ويبرز ذلك بسبب أهمية العقار من الناحية الاقتصادية والاجتماعية، فالعقار هو أهم أموال المدين وأعزها عليه، ومن ثم يجب ألا يتعجل في نزعه منه ، بل تكون الإجراءات والمواعيد وفق خطوات محددة بحيث تفسح للمدين فرصة الوفاء للدائن بمطلوبه .

ويعرف الحجز التنفيذي على العقار بأنه: ((وضــع الدائن تحت يد القضــاء عقاراً مملوكاً للمدين، وذلك من أجل بيعه واســتيفاء حقه من ثمن البيع، وتســري إجراءات هذا الحجز على العقارات ســواء أكانت عقارات بطبيعتها أو عقارات بالتخصيص))[1].

ومن المعلوم أن الحجز على العقار هو حجز تنفيذي، لا يكون إلا من قبل دائن يحمل سنداً وأن يكون السند صالحاً للتنفيذ، بالإضافة إلى ذلك يشترط في طالب الحجز أن يكون قد قام بمقدمات التنفيذ.

(1)د. أحمد السيد صاوي، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، دار النهضة العربية، القاهرة 2005م،ص 309.

وعليه ســوف نتناول في هذا البحث الحجز التنفيذي على العقار وفقاً لأحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية الليبي.

أهمية البحث :

تبرز أهميـة البحـث من النـاحيـة العمليـة، من حيـث الوقوف على النظـام الإجرائي المتعلق بالحجز التنفيذي على العقار في التشــريع الليبي، خاصـــة أن هذا النظام يتسم بالدقة والإفراط في الشكلية؛ لأن الحجز العقاري يهدف إلى وضع العقارات المملوكة للمدين تحت يد القضـاء ، سواء أكان هذا العقار تحت يد المدين أو تحت يد الغير، وبيعها في المزاد العلني بغية استيفاء الدائن حقه من ثمنها.

أهداف البحث:

يهدف هذا البحث إلى بيان القواعد القانونية التي تحكم الحجز التنفيذي على العقار في قانون المرافعات المدنية والتجارية الليبي ومن ثم معالجة أوجه القصـــور التشريعي إن وجدت .

إشكالية البحث:

هل القواعد الإجرائية التي رسمها المشرع الليبي وفقاً لقانون المرافعات المدنية والتجارية والمتعلقة بإجراءات الحجز على العقار هي ميســـرة للدائن لإتباعها بغرض حجز عقار المدين؟ أم هي معقدة وشـــاقة؟ وما الآثار المترتبة عليها؟ ومدى جواز الحجز على عقار غير مملوك للمدين؟

وما مدى فعالية و نجاعة القواعد القانونية التي أوجدها المشـــرع الليبي في قانون المرافعات المدنية والتجارية ؛ لتحقيق التوازن بين المصالح المتضاربة من الدائن (المُنفِذ) والمدين (والمُنفَذ ضده)؟

منهجية البحث :

اعتمدت الدراسة في هذا البحث على المنهج الوصفي التحليلي، ومن خلاله سيتم تحليل النصوص القانونية المنظمة للحجز التنفيذي على العقار، الواردة في قانون المرافعات المدنية والتجارية الليبي.

وسوف نتناول البحث وفق الخطة الآتية:

المبحث الأول : وضع العقار تحت يد القضاء .

المطلب الأول :الحجز على عقار المدين .

المطلب الثاني : الحجز عقار غير المدين .

المبحث الثاني: بيع العقار في المزاد العلني .

المطلب الأول :إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني .

المطلب الثاني :الحكم برسو المزاد .

المبحث الأول

وضع العقار تحت يد القضاء

نظم المشـــرع الليبي قواعد الحجز التنفيذي على العقار في المواد من (525) إلى (619) من قانون المرافعات المدنية والتجارية، وكقاعدة عامة لا يجوز للدائن مباشـــرة إجراءات التنفيذ على عقارات مدينه ، إلا إذا كانت مشـــهرة ولها ســـند ملكية ثابت.

حيث نصت المادة (528) الفقرة الثالثة على تسجيل تنبيه نزع الملكية، وجاء فيها بأنه" يكون التســـجيل في كل مكتب من مكاتب دائرة الأملاك ، التي تقع في دائرتها العقارات المبينة في التنبيه" [1].

وتبدأ إجراءات الحجز التنفيذي على العقار بوضـــعه تحت يد القضـــاء، وذلك بالتنبيه بنزع ملكية العقار، وهذا التنبيه هو إعلان إلى المدين شـــخصـــياً أو لموطنه، وتســـجيل التنبيه لينتج آثاره، وقد يكون العقار مملوكاً للمدين ، كما قد يكون مملوكاً لغيره، لذلك ســوف نقســم هذا المبحث إلى مطلبين: نتناول في الأول إجراءات الحجز على عقار مملوك للمدين وفي الثاني إجراءات الحجز على عقار غير مملوك للمدين وذلك على النحو الآتي:

المطلب الأول

إجراءات توقيع الحجز على عقار المدين

يجري حجز عقار المدين، وبصرف النظر عما إذا كان هذا العقار في حيازته أو في حيازة غيره، بإجراء قانوني مركب بدايته إعلان التنبيه بنزع الملكية إلى المدين،

---

[1] انظر، قانون المرافعات المدنية والتجارية، أعداد م د. سعد سالم العسبلي، الناشر الفضيل، سنة 2014م،ص168.

ثم تسجيل هذا التنبيه في مكتب التسجيل العقاري [2]، وعلى ضوء ذلك سوف ندرس هذا المطلب في فرعين، الأول إعلان التنبيه بنزع الملكية، الآخر تسجيل التنبيه.

الفرع الأول: إعلان التنبيه بنزع الملكية:

يبدأ التنفيذ بإعلان التنبيه بنزع ملكية العقار إلى المدين لشخصه أو لموطنه، وتشـــتمل ورقة إعلان التنبيه على بيانات معينة، و بها يكلف الدائن مدينه بوفاء دينه الحاصل التنفيذ اقتضاء له، وينذره بالاستمرار في التنفيذ على عقاره، حتى البيع إن لم يقم بوفاء الدين[3] .

أولاً:إعلان التنبيه:

أســند المشــرع الليبي مهمة الإعلان والتنبيه والتنفيذ للمحضــرين ، وذلك في المادة (7) من قانون المرافعات والتي جاء فيها" كل إعلان أو تنبيه أو إخبار أو تبليغ أو تنفيذ يكون بواسطة المحضرين..." [1].

حيث يتم وضــع العقار تحت القضــاء بإعلان التنبيه بنزع ملكية عقار المدين سواء أكانت تحت يده أو تحت يد الغير، والهدف من هذا الإجراء هو منع المدين من التصـرف في العقار تصـرفاً يضـر بالدائنين، كما يتوجب على المحضـر تبليغ المدين المحجوز عليه بالتنبيه ، و إنذاره بدفع الدين المترتب في ذمته ؛ لينتهي بتسجيل تنبيه نزع الملكية في مكتب التسجيل العقاري الذي تقع في دائرته عقارات المدين المبينة في التنبيه [2].

---

[2]د.الأنصاري حسن النيداني، قانون المرافعات (التنفيذ الجبري)، الناشر كلية الحقوق جامعة بنها ،سنة 2007م، 188.

[3]م. حسن محمد حميدة،إجراءات التنفيذ الجبري، ، الجزء الثاني الحجوز القضائية على المنقول والعقار، الناشر الفضيل، بنغازي، الطبعة الأولى، سنة 2013م،ص475.

[1]انظر قانون المرافعات المدنية والتجارية الليبي، مرجع سابق، ص15.

[2]أ.نصيرة بريج، وأ.سارة بومرطيط، إجراءات الحجز التنفيذي وفقاً للتشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة عبدالرحمن ميرة، سنة2012-2013م، ص41.

ثانياً: بيانات التنبيه:

نصـــت المادة (525) من قانون المرافعات الليبي على إعلان التنبيه ، وجاء فيها "يبدأ التنفيذ بإعلان التنبيه بنزع ملكية العقار إلى المدين لشـخصــه أو لموطنه، ويجب أن تشتمل ورقة التنبيه على ما يلي:-

1. بيان نوع السند التنفيذي وتاريخه، ومقدار الدين المطلوب الوفاء به، وتاريخ إعلان السند، فإن لم يكن قد أعلن وجب إعلانه مع إعلان التنبيه.
2. وصف العقار مع بيان موقعه ومساحته وحدوده، وأرقام القطع وغير ذلك مما يفيد في تعيينه وذلك بالتطبيق لقانون دائرة الأملاك.
3. تعيين موطن مختار للدائن المباشـــر للإجراءات في البلدة التي بها مقر محكمة التنفيذ.
4. إنذار المدين بأنه إذا لم يدفع الدين خلال ثلاثين يوماً، يباع عليه العقار جبراً. وإذا لم تشتمل ورقة التنبيه على البيانات 1 و2 و3 من هذه المادة كانت باطلة[3].

بالإضـــافة إلى ذلك يجب أن تشـــتمل ورقة إعلان التنبيه، على البيانات العامة المنصوص عليها في المادة (10)من قانون المرافعات المدنية والتجارية [4].

وتجدر الإشـــارة إلى أن المحضـــر يبدأ إجراءات حجز العقار بالتنبيه بنزع الملكية، حيث يعلن المحضـر المدين إما شـخصـياً أو لموطنه، وتشـتمل ورقة التنبيه على بيان نوع السند التنفيذي وتاريخه، وما إذا كان حكم محكمة أو أمر على عريضة، أو غيرها من الســـندات التنفيذية، ويجب أن يكون الدين محدد المقدار، لكي يمكن المطالبة بتنفيذ سـنده، ويجب ذكر تاريخ هذا الإعلان في ورقة التنبيه، فإن لم يكن قد أعلن فيجب إعلانه مع إعلان التنبيه.

---

[3] انظر قانون المرافعات المدنية والتجارية الليبي، مرجع سابق، ص167.

[4] د. خليفة سالم الجهمي ، شرح قانون المرافعات المدنية والتجارية، الناشر الفضيل بنغازي، سنة 2013، ص248.

وقد تناولت الفقرة الثانية من المادة السابقة، وصف العقار مع بيان موقعه ومساحته وأرقام القطع وغير ذلك، وحتى يتمكن الحاجز من الاطلاع على وصف العقار، فقد أجاز قانون المرافعات الليبي في المادة(526) للدائن المباشر للإجراءات، أن يستصدر بعريضة تقدم لقاضي الأمور الوقتية أمراً بالترخيص للمحضر؛ بدخول العقار للحصول على البيانات اللازمة لوصفه ومشتملاته، وله أن يستصحب من يعاونه في ذلك، والأمر متروك للمحضر، فقد يجد أن المعلومات التي ذكرها الدائن في ورقة التنبيه، كافية لتحديد العقار المطلوب تحديداً نافياً للجهالة، وفى حال رفض الأمر على العريضة المقدم من الدائن فإنه لا يجوز التظلم منه، وذلك يعتبر خروجاً عن القواعد العامة التي أجازت التظلم من الأمر[1] .

كما نصت الفقرة الثالثة من المادة(525) السابق ذكرها، على ضرورة تعيين موطن مختار للدائن المباشر للإجراءات في البلدة التي بها مقر محكمة التنفيذ.

وقد بينت المادة (527) مرافعات ليبي المحكمة المختصة بالتنفيذ على العقار، وجاء في نصها " يجرى التنفيذ على العقار بالمحكمة الابتدائية أو المحكمة الجزئية، التي يقع في دائرتها، تبعاً لقيمته فإذا تناول التنفيذ عقارات تقع في دوائر محاكم متعددة، كان الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرتها أحد هذه العقارات ويجري البيع أمام القاضي المنتدب للبيوع في المحكمة الابتدائية، أو أمام قاضي المحكمة الجزئية" [2].

ويتبين من النص السابق أن محكمة التنفيذ هي المحكمة التي يقع في دائراتها العقار المنفذ عليه، تبعاً لقيمته، فإذا تناول التنفيذ عقارات تقع في دوائر محاكم متعددة، كان الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرتها أحد هذه العقارات.

---

[1] حيث نصت المادة (526) من قانون المرافعات على لأنه" للدائن المباشر للإجراءات أن يستصدر بعريضة أمراً بالترخيص للمحضر بدخول العقار للحصول على البيانات اللازمة لوصف العقار ومشتملاته وله أن يستصحب من يعاونه في ذلك، ولا يجوز الطعن في هذا الأمر" قانون المرافعات المدنية والتجارية الليبي، مرجع سابق ، ص168.

[2] المرجع نفسه، ص168.

وقد جاء التكليف بالوفاء في الفقرة الرابعة من المادة (525) مرافعات ليبي وذلك بمنح المدين مدة الثلاثين يوماً من تاريخ إعلانه (بورقة التنبيه) بضرورة الوفاء، بما في ذمته للدائن وفي حالة عدم الوفاء خلال هذه المدة، يصار إلى بيع العقار جبراً.

ثالثاً: الجزاء المترتب على مخالفة بيانات التنبيه:

يترتب البطلان على مخالفة المادة 525 الفقرات الأولى والثانية والثالثة، المشار إليها، وهذا تطبيق للقواعد العامة في البطلان، المنصوص عليها في المادة21 من قانون المرافعات باعتباراتك البيانات من الإجراءات الجوهرية وهو بطلان نسبي مقرر لمصلحة الخصوم[1] .

وكذلك رتب المشرع البطلان على عدم استمال ورقة إعلان التنبيه، على تعيين موطن مختار للدائن المنفذ لإجراءات نزع الملكية، وهنا قد خرج المشرع على القواعد العامة المنصوص عليها في المادة 13 من قانون المرافعات، والتي لم ترتب البطلان على مخالفتها، بل أجازت إعلان من ألزمه القانون باتخاذ موطن مختار، ولم يفعل بجميع الأوراق، أما لدى قلم الكتاب، أو في الموطن المختار الملغي بحسب الأحوال[2] .

الفرع الثاني: تسجيل التنبيه وآثاره:

يعد تسجيل التنبيه من أهم إجراءات الحجز، ولكي يتم بالطريقة الصحيحة يجب إتباع القواعد القانونية المنظمة له، حتى لا يتعرض للسقوط ويعتبر كأن لم يكن، كما نري آثاره من خلال تقييد المدين في التعامل على عقاراته المحجوزة.

---

[1] م. حسن محمد ، مرجع سابق ، ص478.

[2] د.أحمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، الناشر مكتبة الوفاء القانونية، سنة 2015م،ص730.

أولاً: تسجيل التنبيه:

نصـــت المادة (528) على ميعاد التســـجيل وجاء فيها " يســـجل التنبيه قبل انقضـاء ستين يوماً على إعلانه وإلا اعتبر كأن لم يكن، ولا يجوز تسـجيله قبل مضـي خمسة عشر يوماً على إعلانه، وعند تعدد المعلنين لا يبدأ سريان الميعاد إلا من تاريخ آخر إعلان، ويكون التســـجيل في كل مكتب من مكاتب دائرة الأملاك التي تقع في دائراتها العقارات المبينة في التنبيه" [3].

ومن خلال النص الســـابق فإنه بعد التنبيه إلى المدين، يصـــبح من الواجب تسجيله خلال مدة لا تتجاوز الستين يوماً من تاريخ هذا الإعلان، كما أن هذا التسجيل لا يجوز قبل مضـى خمسـة عشـر يوماً على إعلانه، والهدف من ذلك إعطاء الفرصـة للمدين للتفكير وتدبير أموره، فقد يقوم بالوفاء خلال الخمســـة عشـــر يوماً، فلا تعود هناك ضرورة لتسجيل التنبيه واتخاذ بقية الإجراءات.

كما أنه يجب أن تمر خمسة عشر يوماً على آخر إعلان بالتنبيه بنزع الملكية؛ ليبدأ التسـجيل بالإضـافة إلى أن السـتين يوماً التي يجب ألا يتجاوزها موعد التسـجيل، يبدأ سريانها اعتباراً من تاريخ آخر إعلان [1].

وعلى أية حال، فإن الإعلان يعتبر كأن لم يكن، ولا يجوز تسـجيله إن تجاوز مده الستين يوماً من تاريخ الإعلان ولم يسجل خلالها، ويكون التسجيل في كل مكتب من مكاتب دائرة الأملاك– مكتب من مكاتب التســجيل العقاري– التي تقع في دائرتها العقارات المبينة في التنبيه[2].

---

[3]أنظر قانون المرافعات المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص168.

[1]د.حلمي مجيد محمد الحمدي، مذكرات في التنفيذ الجبري، منشورات الجامعة المفتوحة، سنة 1993م ، ص184.

[2]م. حسن محمد ، مرجع سابق، ص481.

وإذا تبين سبق تسجيل التنبيه على العقار ذاته، قام المثبت المختص بدائرة الأملاك بالتأشير بالتنبيه الجديد على هامش تسجيل التنبيه الأول، مبينا تاريخ التنبيه الجديد، واسم من أعلنه وسند تنفيذه المادة (1/529) من قانون المرافعات [3].

والحكمة من ربط التنبيهين أحدهما بالآخر، منع ازدواج الإجراءات، وتكون الأولوية في المضي في الإجراءات لمن أعلن التنبيه الأسبق في التسجيل، ومع ذلك يجوز لمن أعلن تنبيهه لا حقاً في التسجيل، أن يطلب إلى قاضي البيوع بصفته قاضياً للأمور الوقتية، ولأسباب قوية أن يأذن له في الحلول محله في السير بالإجراءات [4].

وقد أجازت المادة (2/529) من قانون المرافعات، حلول الدائن اللاحق محل الدائن السابق له في التسجيل، وجاء ذلك" ومع ذلك يجوز لمن أعلن تنبيهاً لاحقاً في التسجيل، أن يطلب إلى قاضي البيوع بصفته قاضياً للأمور الوقتية، ولأسباب قوية، أن يأذن له في الحلول محله في السير بالإجراءات" [5].

ثانياً: أثر تسجيل التنبيه:

بين المشرع أثر تسجيل التنبيه بنزع الملكية في المادة (1/530) مرافعات بالنص على " يترتب على تسجيل التنبيه اعتبار العقار محجوزاً" ، كما بينت المادة (1/531) ما يترتب على تسجيل التنبيه من تقييد تصرفات المدين أو الحاجز، وجاء فيها" لا ينفذ تصرف المدين أو الحائز في العقار، ولا ما يترتب عليه من رهن اتفاقي أو قضائي أو امتياز في حق الحاجزين، ولو كانوا دائنين عاديين...إذا كان التصرف أو الرهن الاتفاقي أو الرهن القضائي أو الامتياز قد حصل شهره بعد تسجيل تنبيه نزع الملكية" [1].

وبالتالي اعتبار العقار محجوزاً لا يترتب عليه خروجه من ملك صاحبه المدين ؛ لكنه يحد من سلطاته، فتصرف المدين أو الحاجز كترتيب رهن اتفاقي، هذا

---

[3]قانون المرافعات المدنية والتجارية الليبي ، مرجع سابق، ص168.
[4]د. مصطفى كامل كيرة، دروس في التنفيذ الجبري، الجامعة الليبية بنغازي، ص134.
[5]انظر قانون المرافعات المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص169.
[1]أنظر قانون المرافعات المدنية والتجارية، مرجع سابق،ص 169.

التصــرف لا ينفذ بحق الحاجزين الآخرين، حتى ولو كانوا دائنين عاديين، كما لا ينفذ هذا التصــرف في حق الدائنين المقيدة حقوقهم قبل تســجيل التنبيه، فالعبرة إذن بوقت التسجيل لمعرفة إن كان تصرف المدين أو الحائز نافذاً في حق هؤلاء أم لا [2].

كما أن المادة (531) التي فرضــت أحكام عدم نفاذ التصــرف هذه، اســتثنت من هذه الأحكام حالة إيداع من يهمهم الأمر مبلغاً يكفي بالوفاء بالحقوق المترتبة لأصحاب الحقوق على العقار المحجوز قبل يوم البيع، سواء أحلت ديونهم أو لم تحل، مع إعلانهم جميعاً بالإيداع [3].

كما يترتب على تســـجيل التنبيه إلحاق الثمار بالعقار، حيث تلحق ثمراته وإيراداته من يوم تســجيل التنبيه؛ ليوزع منها ما يخص المدة التي تلي التســجيل، كما يوزع ثمن العقار[4]، ولكل دائن بيده ســند تنفيذي، أن يطلب بعريضـــة من قاضـــي البيوع، أمراً بتكليف أحد المحضرين أو الدائنين أو غيرهم حصاد المحصولات، وجني الثمرات، وتباع بالمزاد العلني أو أي طريقة أخرى يأذن بها القاضـــي، ويودع الثمن خزانة المحكمة (المادة 535 مرافعات)[5].

فإذا كان العقار مؤجراً، ينبغي على الحاجز أو أي دائن تحت يده سند تنفيذي، أن يعلن المستأجر بتسجيل التنبيه، وهذا التسجيل يلزم المستأجر بعدم تسليم بدلات الإيجار إلى المؤجر، ويســـري هذا الإلزام من يوم إعلانه، أو تكليفه بحبس المبلغ باعتباره محجوزاً لديه، أما إذا ســـلم بدلات الإيجار إلى المؤجر قبل التكليف، يكون

---

[2] د. أحمد أبو الوفا، مرجع سابق، ص 743.

[3] د. حلمي مجيد، مرجع سابق، ص186.

[4] حيث نصت المادة(532) من قانون المرافعات الليبي على أن" تلحق بالعقار ثمراته وإيراداته من يوم تسجيل التنبيه ليوزع منها ما يخص المدة التي تلي التسجيل كما يوزع ثمن العقار" قانونالمرافعات المدنية والتجارية الليبي، المرجع السابق، ص170.

[5] حيث نصت المادة (535) من قانون المرافعات الليبي على أن " لكل دائن بيده سند تنفيذي أن يطلب بعريضة من قاضي البيوع أمراً بتكليف أحد المحضرين أو الدائنين أو غيرهم حصاد المحصولات وجني الثمرات وبيعها، وتباع المحصولات والثمرات بالمزاد أو بأي طريقة أخرى يأذن بها القاضي ويودع الثمن خزانة المحكمة"المرجع نفسه، ص171.

وفاؤه مجزياً وصحيحاً ولا مسؤولية عليه، إنما تقع المسؤولية على عاتق المدين الذي اعتبرته المادة(538) من قانون المرافعات بمثابة الحارس على مبالغ الإيجار[6].

وقد رتبت المادة(540) على أنه " تطبق العقوبات المنصوص عليها في المادة 241 من قانون العقوبات على المدين، إذا اختلس الثمرات أو الإيرادات التي تلحق بالعقار المحجوز، أو إذا أتلف هذا العقار أو أتلف الثمرات [1]، حيث نصت المادة (241) من قانون العقوبات على " يعاقب بالحبس مدة لا تجاوز السنة، أو الغرامة التي لا تجاوز خمسة وعشرين ديناراً، إذا اقترف الفعل..." إذا اختلس الثمرات أو الإيرادات التي تلحق بالعقار المحجوز، أو إذا أتلف هذا العقار أو أتلف الثمرات" ويلاحظ عدم التناسب بين العقوبتين اللتين ترك الخيار بإيقاع أحدهما للقاضي، ومعظم القضاة يميلون إلى العقوبة الأقل والأخف رأفة بالمتهم، وهذا يعني أن معظم الأحكام قد تكون من الغرامة، مما يجعلها غير رادعة للمدين أن يقترف إخفاء أو نقل الثمار والحاصلات والاستيلاء على ثمنها، الذي قد يكون كبيراً ثم يدفع مبلغ غرامة ضئيل[2].

المطلب الثاني

الحجز التنفيذي على عقار غير المدين (حائز العقار المرهون)

الأصل أن يتم التنفيذ على من يكون مسؤولاً عن الدين، إلا أنه يصح استثناءً أن يكون المنفذ ضده غير المدين، ويحدث هذا في بعض الحالات التي يوجد فيها مال معين مقدماً كضمان للدين، فينفذ على المال ولو أنه غير مملوك للمدين، ويعد غير كل من: حائز العقار، الكفيل العيني غير أن الأخير لم ينظم المشرع الليبي في قانون المرافعات المدنية والتجارية إجراءات التنفيذ عليه [3].

---

[6]د. حلمي مجيد، المرجع السابق، ص187.
[1]انظر قانون المرافعات المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص172.
[2]د. حلمي مجيد، مرجع سابق، ص188 وما يليها.
[3]د. الكوني علي اعبوده، الجامعة المفتوحة- المركز الوطني للدراسات العلمية ، طرابلس ،ص 40.

الفرع الأول: إجراءات الحجز على عقار الحائز:

ويقصـــد بحائز العقار، الشـــخص الذي تنتقل إليه ملكية العقار من المدين محملاً بحق عيني تبعي نافذ في مواجهة الغير، كأن يكون مرهوناً للغير، وهذا الرهن بموجب سند مسجل سابق في تسجيله على تسجيل تنبيه نزع الملكية، فرغم أن الحائز غير مسؤول شخصياً يجب إنذاره بدفع الدين أو تخلية العقار [4].

أولاً: إعلان الإنذار:

أوجب قانون المرافعات على الدائن إنذار الحائز بدفع الدين أو تخلية العقار، وإلا جرى التنفيذ في مواجهته، قد نصت المادة(541) مرافعات بأنه " وإذا كان العقار المرهون في يد حائز آل إليه بعقد مسجل قبل تسجيل التنبيه، وجب إنذاره بدفع الدين أو تخلية العقار ويجب أن يكون الإنذار مصحوباً بتبليغ التنبيه إليه وإلا كان باطلاً"[1].

وقد يكون الحق الذي انتقل إلى الحائز هو حق الملكية، أو أي حق آخر قابلاً للرهن، أي قابلاً للبيع كحق الانتفاع مثلاً، كما يشـــترط أن يكون الحق قد تم قبل تسـجيل نزع الملكية، وتم تسـجيله كذلك قبل هذا التاريخ، أما إذا كان التصـرف قد تم قبل تســجيل التنبيه، ولكنه لم يســجل إلا بعد هذا التاريخ، فلا يكون المتصــرف إليه حائزاً لعقار مرهون، لأن الرهن لا ينفذ في حق الغير إلا بالتسجيل[2].

ويتضــح مما ســبق أن الإنذار هو إعلان يوجه إلى الحائز، ينذر فيه الحائز بدفع الدين أو تخلية العقار أو ينفذ بمواجهته، فالهدف من الإنذار هو دعوة الحائز إلى اتخاذ موقف من أحد الخيارات التي قدمتها المادة، وإلا يســـتمر الدائن في اتخاذ إجراءات التنفيذ.

---

[4]م. حسن محمد ، مرجع سابق، 507 وما يليها.

[1]انظر قانون المرافعات المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص172.

[2]أ. عبدالله مدعث غلاب العازمي، الحجز التنفيذي على العقار دراسة في التشريع الكويتي، رسالة ماجستير، جامعة الشرق الأوسط سنة 2012-2013م ، ص59.د. حلمي مجيد، مرجع سابق، ص190.

بالإضـــافة إلى ذلك يجب أن يكون الإنذار مصـــحوباً بصـــورة من تنبيه نزع الملكية؛ ليســـتطيع الحائز معرفة الدين المطلوب، وغيره من البيانات الأخرى المتعلقة بالعقار المحجوز؛ فيســـتطيع اتخاذ موقف محدد على ضـــوئها، فإذا لم يكن الإنذار مصحوباً بتبليغ تنبيه نزع الملكية فإنه يكون باطلاً [3].

ثانياً: ميعاد الإنذار:

لم يحدد القانون ميعاداً لإنذار الحائز، إلا أنه لا يجوز قبل إعلان الســـند التنفيذي للمدين وتكليفه بالوفاء، إذ قد يقوم المدين بالوفاء اختيارياً، كذلك لا يجوز إنذار الحائز قبل إعلان التنبيه بنزع الملكية للمدين، مفترضـاً المشـرع حصـول التنبيه قبل الإنذار، ورتب على ذلك كما رأينا أنه إذا لم يكن الإنذار مصـــحوباً بتبليغ التنبيه كان باطلاً، وهو بطلان نسبي مقرر لمصلحة الخصوم، وتسري عليه القواعد العامة في البطلان النسبي[4].

وليس هناك ما يمنع قانوناً من حصـــول التنبيه بنزع الملكية وإنذار الحائز بورقة واحدة محررة من أصـــل وصـــورتين، صـــورة تعلن للمدين، وأخرى للحائز، مع التنبيه على الحائز بالدفع أو التخلية أو التنفيذ الجبري، بعد تســـجيل تنبيه نزع الملكية حتى لا يتعمد الحائز إلى التصرف في العقار للغير قبل تسجيل التنبيه[1].

ثالثاً: شكل الإنذار:

يتم إعلان الإنذار طبقاً للقواعد العامة في أوراق المرافعات، وبالإضـــافة إلى ذلك يجب أن يكون إنذار الحائز مصـحوباً بتبليغ التنبيه، وأن يعلم الحائز بنوع السند المنفذ بمقتضاه، ويعرف العقار الجاري التنفيذ عليه على سبيل التحديد، ويعرف أيضاً

---

[3] د. أحمد هندي، أصول التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، سنة 2005، ص445.

[4] المادة (541) قانون المرافعات المدنية والتجارية الليبي، سبق الإشارة إليها في أعلى الصفحة ، المرجع السابق، ص 172.

[1] د. حامد محمد أبو طالب، التنفيذ الجبري، بدون ناشر، سنة 2005م، ص270./د. أحمد أبو الوفا، مرجع سابق، ص772.

مقدار الدين المطلوب الوفاء به، فالقانون خيَّر الحائز بين قضـــاء الدين، أو تطهير العقار أو التخلية، أو تحمل إجراءات التنفيذ الجبري [2].

الفرع الثاني: تسجيل الإنذار وآثاره:

أولاً تسجيل الإنذار:

نصـــت المادة (543) مرافعات على تســـجيل الإنذار وجاء فيها " يجب أن يسجل الإنذار، وأن يؤشر بتسجيله على هامش تسجيل التنبيه خلال ستين يوماً من تاريخ تسجيل التنبيه، وإلا سقط تسجيل التنبيه"[3].

ووفقاً للمادة السابقة، يجب أن يسجل الإنذار، وأن يؤشر بتسجيله على هامش تسجيل التنبيه خلال ستين يوماً من تاريخ تسجيل التنبيه، وإلا سقط تسجيل التنبيه، فإذا لم يتم التسجيل خلال هذه المدة يسقط تسجيل التنبيه نفسه أي يعتبر كأن لم يكن، وهذا الجزاء مقرر لمصـــلحة الحائز ولا يجوز لغيره التمســـك به [4]،ويكون تســـجيل الإنذار بالتأشير على هامش تسجيل التنبيه بما يفيد بتسجيل الإنذار.

فإذا تبين عند تسجيل الإنذار سبق تسجيل إنذار آخر عن العقار ذاته طبقت لأحكام المادة (529) مرافعات ، وهي خاصـــة بتســـجيل التنبيه الجديد، وقد ســـبق وبحثناها أثناء دراسة الحجز التنفيذي على المدين.

وفي حال سقط تسجيل التنبيه، يترتب على ذلك سقوط الإنذار تبعاً لسقوط تســجيل التنبيه، بمعنى أن وجود الإنذار مرتبط بصـــحة تســـجيل التنبيه، يبقى ببقائه ويزول بزواله، ويترتب على بطلان الإنذار أو ســـقوط الحجز لعدم الإنذار، أو لعدم تســـجيله بطلان ســـائر إجراءات التنفيذ التالية عليه، مع مراعاة أن هذا البطلان أو الســقوط مقرر لمصــلحة الحائز وحده، فله أن يثيره أو يتنازل عنه وفقاً للقواعد العامة

---

[2] د. طلعت دويدار، النظرية العامة للتنفيذ القضائي في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار الجامعة الجديدة، سنة 2008، ص506.

[3] أنظر قانون المرافعات المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص 172.

[4] د.حلمي مجيد، مرجع سابق،ص191.

في البطلان النسبي، وبالمقابل يترتب على إعلان الإنذار في حق الحائز جميع الآثار المنصوص عليها في القانون[1].

ثانياً:آثار تسجيل الإنذار:

نصـــت المادة(542) على أنه" يترتب على إعلان الإنذار في حق الحائز جميع الأحكام المنصوص عليها في المواد من 532 إلى 540" [2].

وتتعلق هذه الآثار بملحقات العقار كالثمرات والمحصولات من جني وحصاد وبيع ، ويتم إيداع حصيلة البيع في خزانة المحكمة، ليوزع منها ما يخص المدة التي تلي التسجيل كما يوزع ثمن العقار ، وما يتعلق باحتجاز إيجار العقار لدى المستأجر، وذلك من يوم تسجيل التنبيه وتعيين حارس إلى أن يتم البيع، وقد بحثنا هذه الآثار تفصيلاً أثناء دراسة آثار التنبيه بنزع الملكية في المطلب السابق من هذا المبحث[3].

ويلاحظ أنه ليس من شأن تسجيل الإنذار أي أثر من الآثار التي تترتب على حجز العقار، من حيث تقييد حق الحائز في تأجير العقار أو بالنسبة لثمراته أو التصرف فيه، ذلك أن العقار يعتبر محجوزاً من يوم التنبيه وتترتب الآثار المتقدمة من تاريخ تسجيل التنبيه[4].

ومما سبق نستخلص أن الدائن الحاجز، لا يجوز له أن ينفذ على الحائز إلا بعد إنذاره بدفع الدين المستحق، أو تخليه العقار، ويجب أن يسجل الإنذار خلال ستين يوماً من تاريخ تسجيل التنبيه، وإلا سقط تسجيل التنبيه، أي بمعني أن وجود الإنذار

---

[1] م حسن محمد، مرجع سابق، ص511.
[2] أنظر قانون المرافعات المدنية والتجارية، مرجع سابق،172.
[3] انظر، ص9، من هذا البحث.
[4] د. مصطفى كامل كيره، مرجع سابق، ص142.

مرتبط بصحة تسجيل التنبيه، وما يلفت انتباهنا هو إغفال المشرع لمسألة التنفيذ على الكفيل العيني [5]، أسوةً بالقوانين المقارنة الأخرى.

وتجدر الإشارة أن الكفيل العيني، هو شخص رهن عقاره ضماناً لدين على آخر، من غير أن يكون ملزماً شخصياً بالدين في سائر أمواله، ولم ينظم قانون المرافعات الإجراءات التي تتبع في حالة التنفيذ علي عقار الكفيل العيني ، كما لم يتعرض القانون المدني إلا لبيان حقوق الكفيل، فنص في المادة 1054 مدني على "منع التنفيذ إلا على ما رهن الكفيل من أمواله، فإذا كان الراهن شخصاً غير المدين، فلا يجوز التنفيذ على ماله إلا ما رهن من هذا المال،ـــ ونصت المادة 1055 مدني على أنه "للدائن بعد التنبيه على المدين بالوفاء أن ينفذ بحقه على العقار المرهون ويطلب بيعه في المواعيد، وفقاً للأوضاع المقررة في قانون المرافعات..."[1]، ولم يبين قانون المرافعات مسألة التنفيذ على الكفيل العيني.

المبحث الثاني

بيع العقار بالمزاد العلني

تنتهي مرحلة وضع العقار تحت يد القضاء بتسجيل تنبيه نزع الملكية ، وتبدأ مرحلة جديدة من مراحل التنفيذ على العقار، وهي مرحلة إعداد العقار للبيع، والتي تنطلق بإيداع قائمة شروط البيع ومرفقاتها، وما يترتب على ذلك من إجراءات تتعلق بالقائمة والاعتراض عليها[1]، ثم بعد ذلك يصار إلى بيع العقار.

---

[5]تناول المشرع المصري في قانون المرافعات الجديد رقم 13 لسنة 1968م التنفيذ علي الكفيل العيني فنصت المادة 281 على أنه" إذا كان التنفيذ على عقار مرهون من غير المدين أعلن التنبيه إلى الراهن بعد تكليف المدين بالوفاء " د. ابو الوفا ، مرجع سابق، ص777.

[1]انظر القانون المدني الليبي، أعداد م.د سعد سالم العسبلي، الناشر الفضيل بنغازي، سنة 2014، ص318.

[1]د.احمد مليجي ، الموسوعة الشاملة في التنفيذ وفقاً لنصوص قانون المرافعات معلقاً عليها بآراء الفقه وأحكام القضاء الجزء الثالث، الناشر دار النهضة العربية القاهرة، بدون تاريخ، ص815.

المطلب الأول

إعداد العقار المحجوز للبيع

تنص المادة (4/525) مرافعات على أنه " إنذار المدين إذا لم يدفع الدين خلال ثلاثين يوماً يباع عليه العقار جبراً..." وتتم عملية إعداد العقار للبيع بأمرين، هما إيداع قائمة شروط البيع قلم كتاب المحكمة المختصة، ثم التبليغ الرسمي عن الإيداع لكل صاحب شأن عملاً بنص المادة(1/547) مرافعات، وبناءً على ذلك سوف نقسم هذا المطلب إلى فرعين، نتناول في الأول إيداع قائمة شروط البيع، وفي الآخر التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع.

الفرع الأول: إيداع قائمة شروط البيع.

أولاً: كيفية الإيداع:

أوجبت المادة (545) مرافعات على الدائن مباشرة إجراءات التنفيذ على العقار، بإيداع قائمة تسمى" قائمة شروط البيع" قلم كتاب محكمة التنفيذ بعد تسجيل التنبيه بنزع ملكية العقار، في مدة لا تقل عن تسعين يوماً من تاريخه، أي تاريخ تسجيل التنبيه، وهذه المدة محسوبة بالأيام لا بالشهور، الحكمة من ذلك ترك المجال للمدين لتدبير أموره، إذ قد يستطيع الوفاء بمبلغ الدين، مما قد يؤدى إلى رفع الحجز[2].

ويتم الإيداع لدى قلم كتاب محكمة التنفيذ، وقد سبق وأن بحثنا المقصود بمحكمة التنفيذ في المبحث السابق[3]، ويكون الإيداع بصورة محضر يحرره كاتب محكمة التنفيذ، ويدرج بهذا المحضر حصول الإيداع، ويحدد فيه تاريخ الجلسة المعنية

---

[2] م.حسن محمد، مرجع سابق، ص518 .
[3] انظر ص6، في هذا البحث.

للنظر في الاعتراضات المحتمل تقديمها ضد القائمة، وساعة انعقادها، وتاريخ جلسة البيع وساعة إجرائه في حالة عدم الاعتراض على القائمة[1].

ثانياً: بيانات قائمة شروط البيع:

نصت المادة(2/545) " ويجب أن تشتمل تلك القائمة على ما يلي:

1. بيان السند التنفيذي الذي حصل التنبيه بمقتضاه.
2. تاريخ التنبيه وتاريخ إنذار الحائز إن وجد، ورقمي تسجيلهما وتاريخه.
3. تعيين العقارات المبينة في التنبيه، مع بيان موقعها وحدودها ومساحتها، ورقم القطعة إن وجد، أو اسمها المعروفة به، وغير ذلك من البيانات التي تفيد في تعيينها.
4. شروط البيع والثمن الأساسي.
5. تجزئة العقار إلى صفقات إن كان لذلك محل، مع ذكر الثمن الأساسي لكل صفقة، وتحدد القيمة بواسطة خبير تعينه المحكمة، ويحدد في محضر الإيداع تاريخ الجلستين..."[2].

وبناءً على ما سبق يجب أن تتضمن قائمة شروط البيع بيان السند التنفيذي وما إذا كان حكم محكمة أو عقداً رسمياً أو غيرهما، وينبغي أيضاً ذكر تاريخ التنبيه وإنذار الحائز، وتاريخ تسجيلهما ورقم كل منهما، كما تبين العقارات المحجوز عليها، لكي تصبح معلومة علماً نافياً للجهالة، و بالإضافة إلى الثمن الأساسي، الذي تبدأ المناداة به لا فتتاح مزايدة بيع العقار، ولا يجوز البيع بأقل منه، فهو يمثل الحد الأدنى ويجوز البيع بأعلى منه. [3]

---

[1]د. فايز أحمد عبدالرحمن، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية في التشريع الليبي، 2006م، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، ص 551.

[2]أنظر قانون المرافعات المدنية والتجارية ، مرجع سابق، ص173.

[3]د.حلمي مجيد، مرجع سابق، ص 223.

ثالثاً: مرفقات قائمة شروط البيع:

نصت المادة(546) مرافعات على المرفقات بقائمة شروط البيع وذلك على النحو التالي:"

شـــهادة ببيان الضـــريبة العقارية أو عوائد المباني المقررة على العقار المحجوز – السند الذي يباشر التنفيذ بمقتضاه –التنبيه بنزع الملكية – إنذار الحائز – شهادة عقارية بالقيود لغاية تسجيل التنبيه وذلك عن مدة عشر سنوات سابقة" [4].

والمقصـــود من إيداع الأوراق المتقدمة هو تأكيد وإثبات البيانات التي يهم أصحاب الشأن معرفتها، فالغرض من الشهادة ببيان الضريبة على العقار، معرفة مدى مطابقة ثمنه الأساسي الذي قدره الحاجز لحقيقة الواقع، والغرض من الشهادة العقارية تعيين وتحديد الدائنين الذين يجب إشـــراكهم في إجراءات البيع وتعيين ديونهم[1].

ومن الواجب أن تكون الشهادة العقارية عن مدة العشر سنوات السابقة على تسجيل التنبيه، حتى لا يسقط من البيان قيد يكون قد تم قبل تسجيل التنبيه[2].

ونظراً لأهمية بيانات القائمة التي تطلبتها المادة (545)، وبيانات مرفقاتها في المادة (546)، فإن المشـــرع قد رتب بطلان إيداع قائمة شـــروط البيع في المادة (549) مرافعات وتعتبر كأن لم يكن إذا خلت من ذكر أحد البيانات في المواد السابقة [3].

الفرع الثاني: الإعلان عن قائمة شروط البيع:

أوجبت المادة(547) مرافعات أن قائمة شـــروط البيع، يجب أن يصـــل علم إيداعها إلى الأطراف المعنية بإجراءات البيع، وهو المدين والحائز إن وجد وبقية

---

[4]أنظر قانون المرافعات المدنية والتجارية ، المرجع السابق، ص 173 وما يليها.
[1]د. فايز أحمد عبدالرحمن، مرجع سابق، ص555 .
[2]د.أبو الوفا، مرجع سابق، ص789 وما يليها.
[3]د. حلمي مجيد ، مرجع سابق، ص226 .

الدائنين، والغرض من الإخبار هو إتاحة الفرصــة لكل ذي شــأن، أن يبدي ملاحظاته ويعترض على قائمة شــروط البيع إن وجد ســبب لذلك، وواجب الإخبار هذا يقع على عاتق قلم كتاب المحكمة المختصــة باتخاذ إجراءات البيع، لذا سنتناول هذا الفرع وفق الآتي:

أولاً: بيانات محضر تبليغ قائمة شروط البيع.

نصـــــت المادة(1/547) مرافعات على أنه" يجب على قلم الكتاب خلال الخمسة عشر يوماً التالية لإيداع قائمة شروط البيع أن يخبر به..."[4].

وعليه فالإخبار يجب أن يقوم به قلم كتاب المحكمة خلال خمسة عشر يوماً، اعتباراً من تاريخ إيداع القائمة، ويكون الإخبار إلى المدين ، والحائز، والدائنين الذين سجلوا تنبيهاتهم، والدائنين أصحاب الرهون الحيازية أو الرسمية أو القضائية، ويجوز للقلم إذا عرضت أسباب قوية تحول دون إخبار أولى الشأن، بإيداع قائمة شروط البيع في الميعاد المنصوص عليه في الفقرة الأولى، أن يطلب إلى قاضي البيوع أن يصدر أمراً بمد هذا الميعاد خمسة عشر يوماً أخرى[5].

كما أوجبت المادة(548) على أن "تشتمل ورقة الإخبار على ما يلي:

1. تاريخ إيداع قائمة شروط البيع.
2. تعيين العقارات المحجوزة على وجه الإجمال.
3. بيان الثمن الأساسي المحدد لكل صفقة.
4. تاريخ الجلســـة المحددة للنظر فيما يحتمل تقديمه من الاعتراضـــات على القائمة، وبيان ساعة انعقادها، وتاريخ جلسة البيع وساعة انعقادها، في حال عدم تقديم اعتراضات على القائمة.

---

[4]أنظر قانون المرافعات المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص174.
[5]م. حسن محمد، الجزء الثاني، مرجع سابق، ص525 .

5. إنذار المعلن بالاطلاع على القائمة، وإبداء ما قد يكون لديه من أوجه البطلان أو الملاحظات؛ بطريق الاعتراض عليها قبل الجلسة المشار إليها في البند السابق بثلاثة أيام على الأقل، وإلا سقط حقه في ذلك..."[1].

وتعتبر هذه البيانات جوهرية، حيث رتب المشرع البطلان عند عدم ذكر بعضها، وذلك في المادة(549) مرافعات[2].

بالإضافة إلى ذلك هناك طريقة أخرى يتم الإعلان عن إيداع القائمة بها، نصت عليها المادة(553) " يعلن قلم الكتاب عن إيداع القائمة بالنشر في الجريدة الرسمية، وفي جريدة محلية تقرر لنشر الإعلانات القضائية، وبالتعليق في اللوحة المعدة للإعلانات بالمحكمة، وذلك خلال ثمانية الأيام التالية لآخر إخبار بإيداع القائمة..."[3].

وتتضمن ورقة الإخبار تاريخ إيداع قائمة شروط البيع،و بيان إجمالي عن العقارات المحجوزة ، والثمن الأساسي لكل عقار، وإنذار المعلن إليه بوجوب الاطلاع على القائمة، وإبداء اعتراضاته إن وجدت، وذكر تاريخ الجلسة المحددة للنظر بالاعتراضات المحتملة، وذكر يوم وساعة إجراء البيع عند عدم الاعتراض[4].

ويتبين مما سبق أن الإعلان يتم بورقة من أوراق المحضرين، تتضمن البيانات العامة التي نصت عليها المادة(10) مرافعات، والبيانات التي اشتملت عليها قائمة شروط البيع، كما أن هنالك أشخاصٌ يجب إعلانهم بإيداع قائمة شروط البيع، وهم المدين والحائز إن وجد والدائنون الآخرون المقيدة حقوقهم على العقار، كالدائنين المرتهنين وأصحاب الحقوق العينية الأصلية، كحق الارتفاق المقيدة حقوقهم على العقار.

---

[1]قانون المرافعات المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص174 وما يليها.
[2]حيث نصت المادة(549) من قانون المرافعات الليبي على أن " يترتب البطلان على مخالفة أحكام المواد 545، 546، 548"، المرجع نفسه ،ص175.
[3]المرجع نفسه، ص176.
[4]د. حلمي مجيد، مرجع سابق،ص229.

ثانياً : الاعتراض على قائمة شروط البيع:

يقصد بالاعتراض طريق التمسك بتعديل شروط البيع، أو ببطلان إجراءات التنفيذ على العقار لعيب يتعلق بالشكل، أو الموضوع ،أو الاعتراض عليه لأي سبب آخر، بشرط أن يكون هذا السبب مؤثراً في طريق التنفيذ، أو في سيره، أو في صحته، أو بطلانه، أو في جوازه، أو عدم جوازه[1].

وقد نصـــت المادة(557)مرافعات على أنه " الاعتراض على القائمة من المدين والحائز والدائنين أوجه البطلان في الإجراءات السابقة علي الجلسة المشار إليها في المادة 548 سواء أكان أساس البطلان عيباً في الشكل أو في الموضوع...".

كما نصت المادة(558) الاعتراض من الغير" لكل ذي مصلحة، من غير من ورد ذكرهم في المادة السابقة إبداء ما لديه من أوجه البطلان..."[2].

ووفقاً للمواد(557 –558) فإن الاعتراض من حق المدين والحائز والدائنين الذين سجلوا تنبيهاتهم، قبل تسجيل التنبيه بنزع الملكية ممن شملتهم المادة(547)، كذلك يستطيع كل من له مصلحة في إبداء أوجه البطلان[3].

ووفقاً لذلك قد قضت المحكمة العليا بأنه" لما كان لكل من له مصلحة في بطلان الحجز أن يتمسك بذلك، والمحجوز لديه يعتبر خصماً في دعوى صحة الحجز؛ متى كان قد أدخل فيها ليصدر في مواجهته الحكم بصحته، وعلى ذلك فإذا كان الحجز قد وقع باطلاً، فإن له مصلحة محققة في الدفع ببطلانه..."[4].

كما نصت المادة(560) على طلب وقف إجراءات التنفيذ على أنه " لكل من المدين أو الحائز أن يطلب بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع، وقف إجراءات التنفيذ على العقار أو أكثر من العقارات المعينة في التنبيه، إذا أثبت أن قيمة العقار الذي

---

[1]د. أبو الوفا، مرجع سابق، ص800وما يليها.
[2]قانون المرافعات المدنية والتجارية، مرجع سابق،ص177.
[3]د. فايز أحمد، مرجع سابق، ص566.
[4]طعن مدني رقم 20ق/70 لسنة ، مجموعة أحكام المحكمة العليا، تاريخ الطعن 1982/4/13م، رقم الصفحة 48.

تظل الإجراءات مستمرة بالنسبة إليه، تكفي للوفاء بحقوق الدائنين الحاجزين، وجميع الدائنين الذين صاروا طرفاً فيها..."[1].

وقد منح المشـرع لكل من المدين أو الحائز أن يطلب عن طريق الاعتراض على قائمة الشـــروط، وقف إجراءات التنفيذ على بعض العقارات المحجوزة ،والتي عينها التنبيه بنزع الملكية، إذا اســـتطاع أن يثبت أن قيمة العقار المعروض للبيع، تكفي للوفاء بجميع الديون المقيدة قبل تسـجيل التنبيه، وإذا اسـتجاب قاضـي البيوع لهذا الطلب، يصـدر أمراً يعين بموجبه العقارات التي تقف إجراءات التنفيذ مؤقتاً بالنسـبة لها[2].

وتناولت المادة(561) طريقة الاعتراض حيث نصت على" تقدم الاعتراضات على قائمة شـــروط البيع بالتقرير بها في قلم كتاب المحكمة، ويحصـــل هذا التقرير قبل الجلسـة المحددة للنظر في الاعتراضـات بثلاثة أيام على الأقل، وإلا سـقط الحق في ذلك" [3]،عليه فإن الاعتراضـــات على القائمة تقدم بطلب إلى قلم كتاب المحكمة المختصـــة، باتخاذ إجراءات التنفيذ، وإن هذا الطلب يكون على شـكل تقرير، يحتوي اسم المعترض وعنوانه الكامل وعلاقته بالعقار موضـوع التنفيذ، والأسباب التي تدعوه للاعتراض، أي يبين وجه الاعتراض، ثم يرفقه بالوثائق والمسـتندات والأدلة التي تؤيد اعتراضه، وينظر الاعتراض من محكمة التنفيذ بصورة مستعجلة، بلا ضرورة لتكليف المعترضين أو الأطراف الأخرى ، وإذا أصدر القاضي أمره بوقف إجراءات التنفيذ بناءً على أسباب وجيهة وجدها في الاعتراضات فسيترتب على ذلك سقوط الميعاد المحدد لجلسة البيع، ويصدر القاضي موعداً جديداً بناءً على طلب الدائن الحاجز[4].

---

[1]أنظر قانون المرافعات المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص177.
[2]م. حسن محمد، الجزء الثاني، مرجع سابق، ص540.
[3]انظر قانون المرافعات المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص178
[4]د. حلمي مجيد، مرجع سابق، ص234.

المطلب الثاني

بيع العقار المحجوز

بعد الانتهاء من إيداع قائمة شروط البيع، والفصل في الاعتراضات المقدمة عليها إن وجدت، تبدأ مرحلة بيع العقار بالمزاد العلني (فرع أول)، وذلك بإتمام الإجراءات الممهدة له، وينتهي بيع العقار لمن يرسو عليه المزاد (فرع ثان).

الفرع الأول: إجراءات البيع في المزاد العلني:

لكي يتم بيع العقار المحجوز في المزاد العلني، لابد من اتباع إجراءات معينة تبدأ أولاً بتحديد يوم البيع ومكانه والإعلان عنه، حتى يشرع في بيعه في جلسة المزايدة، وهذا ما سوف نتناوله فيما يلي:

أولاً: تحديد يوم البيع ومكانه:

نصت المادة (567) على أنه " يحصل البيع في المحكمة، ويجوز لمباشر الإجراءات والمدين والحائز وكل ذي مصلحة، أن يطلب بعريضة إذناً من قاضي البيوع بإجراء البيع في نفس العقار أو في مكان غيره"[1].

ويحصل بيع العقار بالمزاد العلني في مقر محكمة التنفيذ المختصة، وهي المحكمة التي يقع في دائرتها العقار أو جزء منه، ويجوز طلب ذلك من الدائن مباشر الإجراءات، والمدين والحائز وكل ذي مصلحة، بموجب عريضة تقدم إلى قاضي البيوع بطلب الإذن بإجراء البيع في مكان العقار نفسه ، أو في مكان غيره إذا كان من شأن ذلك تيسير بيع العقار بثمن مناسب[2].

وقد سبق وأن تناولنا في المادة (545) الكيفية التي تبين تحديد يوم البيع، وقد أوجبت على مباشر الإجراءات، أن يودع لدى قلم كتاب المحكمة، قائمة بشروط البيع بعد تسجيل التنبيه بمدة لا تقل عن تسعين يوماً.

---

[1] انظر قانون المرافعات المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص180.
[2] م.حسن محمد، مرجع سابق، ص553.

وبناءً على ذلك يقوم قلم الكتاب بإخبار المعنيين، ويحدد في ورقة الإخبار تاريخ جلستين أي موعدين لإجراء البيع آخذاً بالاعتبار في تحديدهما، احتمال تقديم اعتراضات على قائمة الشروط، يكون الموعد الأول للنظر في الاعتراضات، أما الموعد الثاني فيحدد فيه تاريخ وساعة إجراء البيع إذا لم تقدم أية اعتراضات، ولكن إذا كانت هناك اعتراضات سقط موعد إجراء البيع ويحدد له موعد آخر، لا تقل المدة بينه وبين جلسة النظر في الاعتراضات عن ثلاثين يوماً[3].

ثانياً: الإعلان عن البيع:

يُبتغى من الإعلان عن البيع إعلام الراغبين في الشراء، كي يشتركوا في المزايدة ويتحقق بتنافسهم الغرض المقصود من البيع بهذا الطريق، ليصل العقار إلى أعلى قدر مستطاع، وقد رسم المشرع طريق الإعلان بصورة تحقق على الوجه الأكمل الغرض المتقدم [4].

وقد نصت المادة(568) على الإعلان عن البيع بأنه " يعلن قلم الكتاب عن البيع قبل اليوم المحدد لإجرائه بمدة لا تزيد عن ثلاثين يوماً، ولا تقل عن خمسة عشر، وذلك بإلصاق إعلانات تشتمل على البيانات الآتي ذكرها:

1. اسم كل من مباشر الإجراءات، والمدين والحائز، ولقبه ومهنته وموطنه الأصلي، أو المختار.
2. بيان العقار على وفق ما ورد في قائمة شروط البيع.
3. تاريخ محضر إيداع شروط البيع.
4. الثمن الأساسي لكل صفقة.
5. بيان المحكمة أو المكان الذي يكون فيه البيع وبيان يوم المزايدة وساعتها.

---

[3]نصت المادة (550) من قانون المرافعات الليبي على أن" تحدد لنظر الاعتراضات أول جلسة تحل بعد انقضاء ثلاثين يوماً من تاريخ انقضاء الميعاد المشار إليه في المادة 547 ولا تقل المدة بين هذه الجلسة وجلسة البيع عن ثلاثين يوماً ولا تزيد على ستين يوماً، فإذا لم تبد اعتراضات اعتبر تحديد أولى هاتين الجلستين كأن لم يكن وسير في إجراءات الإعلان عن البيع"، المرجع نفسه، ص175.

[4]د. أبو الوفا، مرجع سابق، ص 832.

وينبه في الإعلان على أنّ من أراد الحصـول على معلومات أكثر، فعليه أن يرجع في ذلك إلى قلم الكتاب"[1].

لقد أوجب المشـرع قلم كتاب محكمة التنفيذ، أن يقوم بالإعلان عن البيع قبل اليوم المحدد للبيع بمدة لا تزيد عن ثلاثين يوماً، ولا تقل عن خمسـة عشـر يوماً، والحكمة من ذلك هو عدم ترك المدة تتراخى لأكثر من ثلاثين يوماً، مما يؤدي إلى إهمال القيام بالإعلان، ويترك العقار محجوزاً، كما اشـترط ألا تقل المدة عن خمسـة عشر يوماً؛ فهو لكي يكون الوقت كافياً على الإعلان حتى يستطيع الأطراف المعنيون تدبير أمورهم، فربما فكر المدين أو الحائز في الوفاء تلافياً لبيع العقار[2].

وقد تشدد المشرع في طرق الإعلان حيث نصت المادة(569) مرافعات بأنه " تلصق الإعلانات في الأمكنة الآتي بيانها:

باب كل عقار من العقارات المطلوب بيعها إذا كانت مسورة أو كانت من المباني، باب مقر الإدارة (المديرية أو القائمة مقامها أو المتصـرفية) في البلدة التي تقع فيها الأعيان، والباب الرئيسـي للمركز أو القسـم الذي تقع الأعيان في دائرته ، واللوحة المعدة للإعلانات بمحكمة التنفيذ.

وإذا تناول التنفيذ عقارات تقع في دوائر محاكم أخرى، تلصق الإعلانات أيضاً في لوحات هذه المحاكم، ويثبت المحضـر في ظهر إحدى صـور الإعلان، أنه أجرى اللصـق في الأمكنة المتقدمة الذكر، ويقدم هذه الصـورة لقلم الكتاب لإيداعها ملف التنفيذ" [1].

---

[1]انظر قانون المرافعات المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص180.
[2]د. حلمي مجيد، مرجع سابق، ص237.
[1]انظر قانون المرافعات المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص181.

كما نصـــت المادة(570) مرافعات على أنه " يقوم قلم الكتاب في الميعاد المنصوص عليه في المادة (568) بنشر نص الإعلان عن البيع في الجريدة الرسمية، وفي أي جريدة محلية تقرر لنشر الإعلانات القضائية..." [2].

وبالإضـــافة إلى ذلك تناولت المادة(572) الإخطار بالبيع وتاريخه ومكانه ونصـت على " يخبر قلم الكتاب بطريق البريد المسـجل الأشـخاص الوارد ذكرهم في المادة (547) بتاريخ جلسـة البيع المحدد، وفقاً للمادة(564) وبمكان البيع، وذلك قبل الجلسة المذكورة بثمانية أيام على الأقل"[3].

ومـن النصـوص السـابقة يتبـين لنـا أن قلـم كتـاب محكمـة بيـع العقـار، يقـوم بـالإعلان عـن البيـع وفـق ثلاثـة طـرق وهـي النشـر والإعـلان والإخبـار، حيـث يكـون النشـر فـي الجريـدة الرسـمية والمحليـة إن وجـدت، كمـا أضـاف المشـرع لنشـر الإعـلان ضـرورة أن يلصـق علـى بـاب كـل العقـارات المـراد بيعهـا، وفـي لوحـة الإعلانـات فـي كـل محكمـة تنفيـذ يقـع أحـد العقـارات ضـمن دائرتهـا، وأبـواب الإدارات الإقليميـة وعلـي سـبيل المثـال البلـديات فـي الوقـت الحاضـر، كمـا نـص علـى الإخبـار بـإعلان خـاص لكـل مـن المـدين والحـائز والـدائنين الـذين سـجلوا تنبيهـاتهم بنـزع الملكيـة والـدائنين أصـحاب حقـوق الامتيـاز الـذين قيـدت ديـونهم قبـل تسـجيل تنبيـه نـزع الملكيـة، وهـؤلاء تضـمنتهم المـادة(547) وقـد سـبق وأن تطرقنا لها.

حيـث رتـب علـى مخالفـة نصـوص طـرق الإعـلان الـبطلان وهـو مـا جـاء فـي المـادة (573) بأنـه "يكـون الإعـلان عـن البيـع بـاطلاً، إذا لـم تـراعَ فيـه أحكـام المـواد (568) و (569) و (570) ويجـب إبـداء أوجـه الـبطلان بتقريـر فـي قلـم الكتـاب قبـل الجلسـة المحـددة للبيـع بثلاثـة أيـام علـى الأقـل، وإلا سـقط الحـق فيها..."[4].

---

[2] المرجع نفسه، ص181.
[3] المرجع نفسه ، ص 182.
[4] المرجع نفسه ، ص182.

وإذا كان القاضـي قد قرر بطلان إجراءات الإعلان، يقوم بتأجيل الموعد الذي حدد لإجراء البيع إلى موعد آخر، كما يأمر في الوقت نفسـه بإصـلاح الخلل، إذا كان في مضمون الإعلان أو إعادة الإجراءات بطريقة سليمة[1].

ثالثاً: المزايدة:

وضـع المشـرع شـرطاً خاصـاً في التنفيذ على العقار، حيث لا يجوز إجراء المزايدة إلا بمقتضـى حكم نهائي، وجاء ذلك في المادة (575) بأنه " إذا شـرع في التنفيذ على العقار بمقتضـي حكم معجل النفاذ، فلا تجرى المزايدة إلا بعد أن يصـير الحكم نهائياً"[2].

ولا يجوز لقاضـي البيوع الشـروع في المزايدة بدون طلب بإجراء المزايدة، وقد نصـت المادة(577) مرافعات على أنه " يتولى قاضـي البيوع في اليوم المعين إجراء المزايدة، بناءً على طلب مباشـر التنفيذ، أو المدين، أو الحائز، أو أي دائن أصـبح طرفاً في الإجراءات، وفقاً للمادة (552) وإذا جرت المزايدة بدون طلب أحد هؤلاء كان البيع باطلاً"[3].

والعلة من عدم جواز البدء في المزايدة إلا بطلب من أصـحاب الشـأن، هي أنه قد يكون الدائن مباشـر الإجراءات أو المدين أو الحائز، قد أبرم اتفاقاً مع أطراف التنفيذ الآخرين على وقف البيع؛ لعـدم ملائمـة الظروف وللحصـول على ثمن مجزٍ، أو للتفاوض على سداد الدين بطريقة ودية[4].

وقد نصـت المادة (579) مرافعات على بدء المزايدة بأنه " تبدأ المزايدة في جلسة البيع بمناداة المحضر على الثمن الأساسي والمصاريف.

---

[1] د. حلمي مجيد، مرجع سابق، ص243.
[2] انظر قانون المرافعات المدنية والتجارية،مرجع سابق، ص183.
[3] المرجع نفسه ، ص183.
[4] م حسن حميدة، مرجع سابق، ص560 .

وإذا لم يتقدم أحد للمزايدة، وكان أحد الدائنين قد قرر بالزيادة على الثمن الأساسي وفقاً للمادة (556) ولم يحصل تعديل في شروط البيع، حكم القاضي بعد ثلاث دقائق من افتتاح المزايدة بإيقاع البيع لذلك الدائن بالثمن الذي قرره، وعند تعدد المقررين بالزيادة يحكم بإيقاع البيع لصاحب أكبر عرض فإذا تساوت العروض حكم بإيقاع البيع لصاحب أكبر عرض الأسبق.

وإذا لم يتقدم مشتر، ولم يكن قد حصل تعديل في شروط البيع، حكم القاضي بعد ثلاث دقائق من افتتاح المزايدة بإيقاع البيع على الحاجز بالثمن الأساسي..."[5].

وإذا كان قاضي البيوع هو الذي يتولى إجراء المزايدة بالإشراف على سيرها وإعطاء الأوامر بالبدء بها، فإن الذي يقوم بها فعلياً هو المحضر، إذ يبدأها بالمناداة على الأشياء المعروضة للبيع، ويبين ثمنها الأساسي والمصاريف، ويتقدم الراغبون بالشراء واحداً بعد الآخر، واحد يرفع صوته بالثمن الذي يقدمه، فإذا تقدم آخر بثمن أعلى سقط الثمن الأدنى وهكذا، وإذا لم يحصل تعديل في قائمة شروط البيع، ولم يتقدم أحد للمزايدة؛ فإن القاضي يحكم بعد ثلاث دقائق من افتتاح المزايدة بإيقاع البيع للدائن الحاجز[1].

وإذا حصل تعديل في قائمة شروط البيع، ولم يتقدم أحد لشراء العقار أو العقارات يجوز تأجيل البيع وتخفيض الثمن الأساسي، ويتكرر التخفيض كلما تكرر افتتاح المزايدة وفي كل مرة لا يتقدم أحد للشراء، والتخفيض لا يتجاوز عشر الثمن الأساسي[2].

---

[5]انظر قانون المرافعات المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص184.

[1]د. حلمي مجيد، مرجع سابق، ص252.

[2]حيث نصت المادة(579) من قانون المرافعات الليبي على أن "... وفي غير الأحوال المتقدمة الذكر يؤجل البيع إذا لم يتقدم مشتر مع تنقيص عشر الثمن الأساسي مرة بعد مرة كلما اقتضت الحال ذلك، وإذا كانت هنالك أسباب وجيهة فلقاضي البيع أن يأمر بتنقيص أكثر من العشر حتى يبلغ مجموع التنقيص العشرين" قانون المرافعات المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص183.

الفرع الثاني: حكم إيقاع البيع:

الحكم هو خاتمة المطاف، لأنه الغاية التي يصــبو إليها الحاجزون، وكل من يعد طرفاً في الإجراءات وأصحاب المصلحة في شراء العقار، وهو سند ملكية المشتري بالمزاد، وبمقتضاه يتلقى حقه، ومن هنا كانت أهميته بالغة بالنسبة إليه[3] .

وقد نصـــت على ذلك المادة (583) مرافعات بأنه " يحكم في الجلســـة فوراً برســـو المزاد على من تقدم بأكبر عرض، ويعتبر العرض الذي لا يزيد عليه خلال ثلاث دقائق منهياً للمزايدة..."[4].

وعندما يرســـو المزاد على أحد المشـــترين بعد مرور ثلاث دقائق من تقدمه بالثمن الأعلى الذي لم يتقدم عليه منافس بثمن أعلى منه يصدر قاضي البيوع الحكم، برسو المزاد عليه[5].

وعلى ضوء ما تقدم سوف نتناول شكل الحكم وتسجيله وآثاره.

أولاً:شكل الحكم:

نصت المادة (600) على شكل الحكم وجاء فيها " يصدر حكم مرسي المزاد بديباجة الأحكام، ويشتمل على صورة من قائمة شروط البيع، وبيان بالإجراءات التي اتبعت في تحديد يوم البيع والإعلان عنه وصورة من محضر الجلسة، ويشتمل منطوقه على أمر للمدين أو للحائز بتســليمه العقار للراســي عليه المزاد، ويجب إيداع نســخة الحكم الأصلية ملف التنفيذ في اليوم التالي للبيع" [1].

وتجدر الإشــارة إلى أن قاضـــي البيوع عندما يصـــدر الحكم، لا يفصـــل في خصومة بين الخصوم، ومن ثم فلا يعتبر حكماً قضائياً تطبق بشأنه القواعد العامة في الأحكام القضـــائية حيث الطعن فيها وآثاره، وإن كان يتخذ شـــكل الأحكام، ذلك فإنّ

---

[3]د. أحمد ابو الوفا ، مرجع سابق، ص 870.
[4]انظر قانون المرافعات المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص185.
[5]د.حلمي مجيد، مرجع سابق، ص258.
[1]انظر قانون المرافعات المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص 190.

قاضـــي البيوع عندما يفصـــل في إجراءات المزايدة، لا يفصـــل في خصـــومة بالمعني الحقيقي للكلمة، فهو مجرد قرار قضـائي يصـدر من قاضـي البيوع بمقتضـى سـلطته الولائية [2].

كما نصـت المادة (601) مرافعات على أنه" لا تسـلم صـورة الحكم التنفيذية للراســـي عليه المزاد، إلا بعد إيداعه الثمن خزانة المحكمة، ما لم يقضِ حكم مرســـي المزاد بغير ذلك..."[3].

وهذا مما يؤكد أن حكم مرسي المزاد ليس حكماً قضائياً فاصلاً في خصومة، ذلك أن الحكم القضائي يجب تنفيذه دون قيد أو شرط، ما دام قد استوفى طرق الطعن فيه[4].

ثانياً: تسجيل الحكم:

نصـت المادة (1/602) على أنه " يقوم قلم الكتاب بالنيابة عن ذوي الشـأن، بطلب تسجيل حكم مرسي المزاد خلال الأيام الثلاثة لصدوره...[5].

وعليه نيابة قلم الكتاب عن ذوي الشـــأن، نيابة مفترضـــة يقوم قلم الكتاب من تلقاء نفسه بتسجيل حكم مرسي المزاد خلال الأيام الثلاثة التالية لصدوره، حتي تنتقل الملكية من مالك العقار، أو الحائز، إلى الراســـي عليه المزاد عملاً بأحكام التســـجيل العقاري[6].

---

[2]د. أحمد ابو الوفا ، المرجع سابق، ص872.
[3]انظر قانون المرافعات المدنية والتجارية، مرجع سابق،ص190.
[4]م.حسن حميدة، الجزء الثاني، مرجع سابق، ص 603.
[5]أنظر قانون المرافعات المدنية والتجارية، المرجع السابق،ص191.
[6]م.حسن حميدة،الجزء الثاني، المرجع السابق، ص603.

ثالثاً: آثار الحكم:

نصت المادة (2/602) على أنه" يكون الحكم المسجل، سنداً بملكية من رسا عليه المزاد، على أنه لا ينقل إلى المشتري سوى ما كان للمدين، أو الحائز من حقوق في العقار المبيع..."[7].

ووفقاً للنص السابق فإن حكم البيع بالمزاد العلني المسجل، يعتبر سنداً لملكية العقار لمن رسا عليه المزاد، وإذا كان العقار ليس ملكاً خالصاً للمدين، أي معه شركاء فيه، كان الحكم المسجل سنداً لملكية حصة المدين فقط [1].

كما نصـــت المادة(605) على تطهير العقار من الرهون، وجاء فيها" يترتب على تسجيل حكم مرسى المزاد، أو التأشير به وفقاً لحكم المادة (603) تطهير العقار المبيع من حقوق الامتياز، والرهون القضـائية والرهون الرسـمية والحيازية، التي أعلن أصحابها بإيداع قائمة شروط البيع...[2].

حيث يترتب على تسجيل حكم مرسي المزاد، أو التأشير به في هامش تسجيل السند الذي تملك بمقتضاه المشتري العقار أصلاً، تطهيره من الحقوق العينية التبعية المقيدة عليه، وعليه لا يستطيعون تتبع العقار في يد المشتري، أو خلفه، ولا يكون لهم إلا حق الأولوية على ثمنه[3].

رابعاً: توزيع حصيلة التنفيذ

بعد أن تنتهي إجراءات المزايدة برسو وصدور حكم البيع، يدفع من رسا عليه ثمن العقار، وهذا الثمن يستوفي الدائنون وأصحاب الحقوق ديونهم وحقوقهم منه، فإن كان الدائن واحداً يستولي على حصيلة التنفيذ وحده إن كان دينه يغطي كل الحصيلة، أما إذا كان أكبر فيعطي له منها ما يوفي بدينه، ويعاد الباقي إلى المدين، أما إذا تعدد

---

[7]أنظر قانون المرافعات المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص191.
[1]د. حلمي مجيد، مرجع سابق،ص261.
[2]أنظر قانون المرافعات المدنية والتجارية، مرجع سابق،ص192.
[3]م.حسن حميدة، الجزء الثاني،مرجع سابق، ص609.

الدائنون وكان ثمن العقار يكفي للوفاء بجميع الديون، فإن توزيع الديون يكون بواسطة المحضـــر، أو المحجوز لديه، أو كاتب المحكمة، ويقوم بالدفع لكل من يتقدم إليه لاســتيفاء دينه، مبرزاً ســنده التنفيذي ليســتلم دينه، وإن كان لا يملك ســنداً تنفيذياً، فبإمكان القائم بالتوزيع أن يدفع له حصته شرط موافقة المدين(م.639) مرافعات[4].

أما إذا لم تكفِ حصـــيلة البيع بجميع حقوق الحاجزين، ولم يقع اتفاق بينهم على كيفية تقسيم هذه الحصيلة خلال خمسة عشر يوماً، بعد يوم إيداعها لدى خزانة المحكمة التابع لها المحجوز لديه، أو التابع لها مكان البيع، وفي هذه الحالة يجوز لكل دائن تتوافر فيه شروط اقتسام الحصيلة، أن يقدم طلباً إلى محكمة التنفيذ، ويكون مُرفقاً بكل طلب سند الدين الذي يؤيده، ويعلن قلم الكتاب عن توزيع حصيلة التنفيذ، ويكون الإعلان باللصق والنشر، والهدف تمكين ذوي الشأن من الاعتراض على قائمة التوزيع في حال وجد سبب لذلك، ويحصل كل دائن على إذن صرف بما يخصه وفقاً لقائمة التوزيع ، ثم يقوم باستلام المبلغ المخصص له من خزينة المحكمة[1].

أما الدائنون أصـــحاب الديون الممتازة، فيكون التوزيع حســـب مراتبهم التي حددها القانون، بحيث يعطي لصـــاحب الرتبة المتقدمة ثم الذي يليه(م 673) مرافعات[2].

---

[4]حيث نصت المادة(639) من قانون المرافعات الليبي على أن" متى صار المتحصل مما بيع على المدين أو مما حجز لدى الغير أو مما سوى ذلك، كافياً لقضاء جميع حقوق الحاجزين اختصوا به بغير إجراء آخر، وعلى من يكون عنده هذا المتحصل، سواء أكان المحضر أم المحجوز لديه أم كانت المحكمة أم غيرهم من الأمناء حسب الأحوال، أن يدفع لكل من حضر منهم دينه بعد تقديم سنده أو بعد موافقة المدين ثم يسلم الباقي للمدين"، قانون المرافعات المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص127 .

[1]أ نصيرة بريخ وسارة بوبرطيط، مرجع سابق، ص61.

[2]حيث نصت المادة (673) من قانون المرافعات على أن " يكون توزيع ثمن العقار بين أرباب الديون الممتازة وأصحاب الرهون المحفوظة بالقيد بحسب ترتيب درجاتهم المبينة في القانون" ، قانون المرافعات المدنية والتجارية الليبي، مرجع سابق، ص 139.

(خاتمة)

إن إجراءات الحجز التنفيذي على العقار تبدأ بوضع العقار تحت يد القضاء، وذلك بالتنبيه بنزع ملكية العقار، ويجب أن تتضـــمن ورقة التنبيه على بيانات معينة، وأن تعلن، وتســجل في التســجيل العقاري وفقاً لمواعيد محددة، ويترتب على مخالفتها بطلان إجراءات التنفيذ.

والأصـــل أن يكون الحجز التنفيذي على العقار على من يكون مســؤولاً عن الدين، إلا أنه يصـــح اســـتثناءً أن يكون الحجز على غير المدين، وهو حائز العقار المرهون، الذي تنتقل إليه ملكية العقار من المدين، محملاً بحق عيني تبعي نافذ في مواجهة الغير.

هذا وقد أوجب المشـــرع إنذار الحائز بدفع الدين أو تخلية العقار، وإلا جرى التنفيذ في مواجهته، ويجب أن يسجل الإنذار على هامش تسجيل التنبيه بنزع الملكية ،ويترتب على تسـجيل التنبيه في مكتب التسـجيل العقاري الذي يقع في دائرته العقار اعتبار العقار محجوزاً عليه ولا يترتب عليه خروجه من حيازة صـاحبه، ولكنه يحد من سـلطته على العقار، فتصـرف المدين بعد تسـجيل التنبيه لا ينفذ في حق الحاجز أو الحاجزين.

وبعد ذلك ينتقل الحاجز إلى إعداد العقار المحجوز للبيع، من خلال إيداع قائمة شروط البيع قلم كتاب محكمة التنفيذ، التي يكون العقار في نطاقها بحسب قيمة العقار، لكي يباع العقار المحجوز، ويحدد قلم الكتاب يوم ومكان البيع، ويحصل البيع بالمزاد العلني بناءً على مزايدة للوصـــول إلى أعلى قيمة ، ويتحقق ذلك بالإعلان عن يوم البيع مسبقاً.

وفي نهاية الأمر يصدر قاضي البيوع حكماً من طبيعة خاصة، بإيقاع البيع على مقدم أكبر عرض، ويقوم قلم الكتاب بالنيابة عن المشتري بتسجيل الحكم، ويودع من رسا عليه المزاد الثمن في خزنة المحكمة ليتم توزيعه على الحاجزين.

وبعد هذا العرض الموجز نصـــل إلى مجموعة من النتائج وليتســـنى لنا بعدها عرض بعض التوصيات.

النتائج:

1. نظم المشـــرع الليبي القواعد القانونية للحجز التنفيذي على العقار، في قانون المرافعات المدنية والتجارية.
2. قانون المرافعات المدنية والتجارية، وكقاعدة عامة لا يجوز للدائن مباشـــرة إجراءات التنفيذ على عقارات مدنية، إلا إذا كانت العقارات مُشـهرة ولها سـند ملكية ثابت.
3. حاول المشرع تحقيق التوازن بين المصالح المتعارضة، أي بين الدائن الحاجز وبين المدين المحجوز عليه، وذلك في كثير من الحالات،مراعاةًلمصـــلحة المدين ونذكر منها الآتي:

أ- حيث قرر المشرع بأنه لا يجوز تسجيل التنبيه بنزع الملكية، إلا بمضي خمسة عشـــر يوماً على إعلانه، والهدف من ذلك إعطاء الفرصـــة للمدين للتفكير وتدبير أموره، فقد يقوم بالوفاء خلال الخمســـة عشـــر يوماً، فلا تعود هناك ضرورة لتسجيل التنبيه واتخاذ بقية الإجراءات.

ب- قرر المشرع بأنه إذا شرع في التنفيذ على العقار بمقتضى حكم معجل النفاذ، فلا تجرى المزايدة إلا بعد أن يصير الحكم نهائياً.

ج - قرر المشرع أن تودع قائمة شروط البيع لدى قلم كتاب محكمة التنفيذ، بعد تســـجيل التنبيه بنزع ملكية العقار في مدة لا تقل عن تســـعين يوماً من تاريخه، أي تاريخ تنبيه التسـجيل، وهذه المدة محسـوبة بالأيام لا بالشـهور، الحكمة من ذلك ترك المجال للمدين لتدبير أموره، إذ قد يســـتطيع الوفاء بمبلغ الدين، ما قد يؤدى إلى رفع الحجز.

4. إن قانون المرافعات المدنية والتجارية،منح كتحقيق للتوازن بين المصـــالح المتعارضة لحقوق الدائن أثناء إجراءات التنفيذ ونذكر منها الآتي:

أ- من حق الدائن المباشر للإجراءات، أن يستصدر بعريضة تقدم لقاضي الأمور الوقتية أمراً بالترخيص للمحضـــر، بدخول العقار للحصـــول على البيانات اللازمة لوصـفه ومشـتملاته، وله أن يصـطحب من يعاونه في ذلك، والأمر متروك للمحضر.

ب- قرر المشـــرع عدم نفاذ تصـــرفات كلٍّ من المدين أو الحائز على العقار وما يترتب عليها من رهن اتفاقي، أو قضـــائي أو امتياز في حق الحاجزين، ولو كانوا دائنين عاديين،إذا كان التصرف أو الرهن الاتفاقي أو الرهن القضائي أو الامتياز، قد حصل شهره بعد تسجيل تنبيه نزع الملكية.

5. إن قانون المرافعات المدنية والتجارية لم ينظم الإجراءات التي تتبع في حالة التنفيذ علي عقار الكفيل العيني، وهو شـخص رهن عقاره ضـماناً لدين على آخر، من غير أن يكون ملزماً شخصياً بالدين في سائر أمواله.

6. من الملاحظ طول وقت إجراءات التنفيذ، ومن شأنه أن يعطل مصالح الدائن في استيفاء ديونه، كما أن تعدد الإجراءات لا يفيد المدين بقدر ما يضره، فهو في النهاية الذي يتحمل مصاريفها.

7. إن نصوص قانون المرافعات المدنية والتجارية، جعلت مسألة الحجز التنفيذي على العقار، مرهقة بالنسبة للدائن الحاجز، فهو من يتقدم بطلب التنفيذ وأيضاً بالتنبيه بنزع الملكية، وكذلك بإيداع قائمة شـروط البيع ، وبالإضـافة إلى ذلك تقديم طلب بأمر على عريضة إلى قاضي البيوع، ليحدد جلسة البيع في حال إلغاء الموعد المحدد من قلم الكتاب أثناء إيداع القائمة، ويقتصر دور المحضر في الإعلان عن الإجراءات السابقة التي يتحملها الحاجز.

التوصيات:

1. أهيب بالمشـــرع بأن ينظم إجراءات الحجز التنفيذي على العقار، في مواجهة الكفيل العيني عندما يُراد الحجز عليه.
2. أدعو المشـــرع إلى تعديل بعض النصـــوص التي جعلت إجراءات التنفيذ تســتغرق وقتاً طويلاً، وما يترتب عليه من أضــرار بالنســبة للدائن الحاجز، والمحجوز عليه.
3. أوصـــى المشــرع بالنظر إلى مســألة العقارات غير المســجلة، وتحديد طرق للتنفيذ عليها.
4. تحديد عقارات المدين أمر صعب، خاصة إذا كان الدائن عادياً ولا يملك حقاً عينياً على العقار المراد التنفيذ عليه، ومن هنا أوصـــى المشــرع باســتحداث نصــوص قانونية، تســمح للدائن بإصــدار أمر من الجهات القضــائية، يلزم مكاتب التسجيل العقاري بالعمل على تحديد وبيان عقارات المدين ليتم التنفيذ عليها.

قائمة المراجع والمصادر:

أولاً : الكتب المتخصصة

1. د. أحمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، الناشـــر مكتبة الوفاء القانونية، سنة 2015م .
2. د. أحمد السـيد صـاوي، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، دار النهضـة العربية، القاهرة 2005م .
3. د. احمد مليجي ، الموسـوعة الشـاملة في التنفيذ وفقاً لنصـوص قانون المرافعات معلقاً عليها بآراء الفقه وأحكام القضـاء الجزء الثالث، الناشـر دار النهضـة العربية القاهرة، بدون تاريخ .
4. د. أحمد هندي، أصـول التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة، الاسـكندرية، سـنة 2005م.
5. د. الكوني علي اعبوده، الجامعة المفتوحة– المركز الوطني للدراســـات العلمية ، طرابلس.
6. د.الأنصـــاري حســـن النيداني، قانون المرافعات (التنفيذ الجبري)، الناشـــر كلية الحقوق جامعة بنها ،سنة 2007م.
7. د. حامد محمد أبو طالب، التنفيذ الجبري، بدون ناشر، سنة 2005م .
8. . م حسـن محمد حميدة، إجراءات التنفيذ الجبري، الجزء الثاني الحجوز القضـائية على المنقول والعقار، الناشر الفضيل، بنغازي، الطبعة الأولى، سنة 2013م.
9. د. حلمي مجيد محمد الحمدي، مذكرات في التنفيذ الجبري، منشـــورات الجامعة المفتوحة، سنة 1993م .
10. د. خليفة سالم الجهمي، شرح قانون المرافعات المدنية والتجارية، الناشر الفضيل بنغازي، سنة 2014م.
11. د. طلعت دويدار، النظرية العامة للتنفيذ القضـــائي في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار الجامعة الجديدة، سنة 2008م.

12. د. فايز أحمد عبدالرحمن، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية في التشريع الليبي، 2006م، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية.
13. د. مصطفى كامل كيرة، دروس في التنفيذ الجبري، الجامعة الليبية بنغازي.

ثانياً : الرسائل العلمية:

1. أ.نصيرة بريج، وأ.سارة بومرطيط، إجراءات الحجز التنفيذي وفقاً للتشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة عبدالرحمن ميرة، سنة2012-2013م، ص41.
2. أ. عبدالله مدعث غلاب العازمي، الحجز التنفيذي على العقار دراسة في التشريع الكويتي، رسالة ماجستير، جامعة الشرق الأوسط سنة 2012-2013م ، ص59.د. حلمي مجيد، مرجع سابق، ص190.

ثالثاً : مجموعة الاحكام والمبادئ القانونية .

1. مبادئ المحكمة العليا الليبية(موسوعة الأحكام الإلكترونية لأحكام ومبادئ المحكمة العليا الليبية)من سنة 1955م إلى سنة 2006م.

رابعاً :مجموعة القوانين والتشريعات .

1. قانون المرافعات المدنية والتجارية، إعداد م د. سعد سالم العسبلي الناشر الفضيل، بنغازي، سنة 2014م.
2. القانون المدني، إعداد م .د سعد سالم العسبلي، الناشر الفضيل، بنغازي، سنة 2014م.