

# الحجز التنفيذي على العقار في القانون المغربي

يونس الزهري

دكتور في الحقوق

قاضي بابتدائية مراكش

أستاذ زائر بكلية الحقوق - مراكش

يحتل موضوع التنفيذ الجبري مكانة متميزة في النظم القضائية، على اعتبار أنه ينقل فكرة الحق الثابت بمقتضى السند التنفيذي من مجال التصور إلى مجال التحقيق العملي. ومن هذا المنطلق، فهو يشكل حلقة الاتصال بين القاعدة والواقع، والوسيلة التي يمكن بها تغيير الواقع على النحو الذي تتطلبه القاعدة، وبالتالي فهو يمثل المظهر العملي للعمل القضائي، والغاية التي يسعى إليها المتقاضى من وراء اللجوء إلى القضاء.

وهكذا فإذا رفض المدين تنفيذ التزامه طوعا، كان لدائنه الحق في جبره على ذلك قضاء، من خلال استصدار حكم ملزم، والعمل بعد ذلك على تنفيذه بتقديم طلب إلى رئيس كتابة ضبط المحكمة المختصة (الفصل 429 من ق.م.م)، علما أن طبيعة التنفيذ تختلف باختلاف موضوعه، بحيث يتخذ صورة تنفيذ مباشر إذا انصب على ذات محل الحق الموضوعي الذي لم يف به المدين، أيا كان موضوع الالتزام، وقد يكون تنفيذا غير مباشر، وخاصة هذا

النوع من التنفيذ أنه لا ينصب على نفس موضوع الالتزام، بل يمكن أن يرد على مال آخر، لأن العبرة في هذه الحالة هي باقتضاء مبلغ الدين. وتختلف وسائل الجبر على التنفيذ تبعاً لاختلاف نوعه، وهل يتعلق الأمر بتنفيذ مباشر أو غير مباشر، ومن بين هذه الوسائل نذكر: تسخير القوة العمومية، طلب نس غرامة تهديدية ثم تصفيتها فيما بعد في شكل تعويض، وإكراه المنفذ عليه بدنياً، أو إيقاع الحجز على أمواله.

فالحجز يعد وسيلة هامة تمكن الدائن من جبر مدينه على الوفاء بالتزامه بطريقة غير مباشرة، وذلك عندما يتعلق الأمر بأداء مالي<sup>1</sup>. أو يؤول إليه نتيجة عدم تنفيذ الالتزام الأصلي وتحوله إلى التزام بمبلغ مالي عن طريق التعويض، فإذا لم يتم تنفيذ الالتزام المالي للمدين بإرادته، فإنه يجبر على ذلك قضاءً، ولا سبيل للوصول إلى هذه النتيجة إلى عن طريق الحجز على أمواله وبيعها بالمزاد العلني، ليستوفي الدائن دينه من ثمنها إذا كان محل الحجز منقولاً أو عقاراً، أو من محل الحجز ذاته متى تعلق الأمر بحجز لدى الغير.

وقد نظم المشرع في قانون المسطرة المدنية خمسة أنواع من الحجز، وهي على التوالي: الحجز التحفظي، الحجز التنفيذي، الحجز لدى الغير، الحجز الارتهاني، والحجز الاستحقاقى. وهذا التعدد في أنواع الحجز فرضه من جهة اختلاف الغاية التي يرمى إليها كل حجز، فبعضها يهدف إلى التحفظ على أموال المدين وغل يده عن التصرف فيها تصرفاً يضر بدائنيه، وبعضها يرمى إلى التنفيذ على هذه الأموال، واقتضاء مبلغ الدين من ثمن بيعها بالمزاد

<sup>1</sup> - يستثنى من هذا الحكم نوع واحد وهو الحجز الاستحقاقى، لأن الحاجز في هذه الحالة لا يهدف إلى استيفاء دين محدد من المال المحجوز، بل إن التنفيذ يجري على ذات محل الحجز. ومن ثم فإن هذا النوع من الحجز إنما يرمى إلى غل يد المدين عن التصرف في المنقول، وذلك بهدف الحصول عليه عند الحكم له بالاستحقاق (الفصل 500 من ق.م.م. كما وقع تعديله وتنميته بظهير 10 سبتمبر 1993).

العلمي، ومن جهة ثانية فالاختلاف بينها يرجع إلى المحل الذي ينسحب عليه كل حجز، إذ قد يرد على المنقول أو العقار أو النقود. وهو ما يفرض وضع قواعد مختلفة لتلائم كل واحد منها.

وقد اخترنا من جملة الوسائل أعلاه الحجز التنفيذي على العقار، ليكون موضوعاً لأطروحتنا، ويقصد بهذه الوسيلة وضع عقار الملتزم بأداء الدين مديناً كان أو كفيلاً شخصياً أو عينياً تحت يد القضاء ونزع ملكيته جبراً، وذلك بهدف بيعه بالمزاد العلني واقتضاء مبلغ الدين من ناتج عملية البيع.

ومن منطلق المحل الذي ينسحب عليه هذا الحجز وهو العقار، فإنه يحتل مكانة كبرى وأهمية بالغة من عدة وجوه، كما أنه يشير مجموعة من الإشكالات على مستوى الممارسة العملية، نظراً لتعدد واختلاف البنية العقارية بالمغرب بين عقارات محفظة وغير محفظة وثالثة في طور التحفيظ، ثم ملك الخواص وملك الدولة العمومي وملكها الخاص، والكيش والأحباس... ويقابل تعدد في النصوص التشريعية المنظمة لكل واحد منها، وهو ما أفرز تبايناً في المعالجة القضائية لمختلف النوازل المرتبطة بالموضوع، وما زاد من ذلك هو قلة الكتابات الفقهية في الموضوع، ومن جهة ثالثة فإن الحجز محل الدراسة يكتسي أهمية ذات أبعاد سياسية واقتصادية، لأن التنفيذ عموماً يرتبط بوظيفة الدولة ودورها في توفير الطمأنينة لأصحاب الحقوق، لكي لا يلجأوا إلى التفكير في طرق فردية للانتقام، أما فيما يخص الجانب الاقتصادي، فإن عدم تنفيذ الأحكام يؤدي إلى تعطيل النشاط الاقتصادي لطالب التنفيذ، إذ يهتز مركزه المالي من خلال فقدانه للسيولة، وبالتالي يعجز عن الوفاء بديونه، وهكذا تتأثر المنظومة أو الحلقة الاقتصادية التي يتعامل في إطارها.

ويشير موضوع الحجز التنفيذي على العقار مجموعة من الإشكالات، لا على المستوى التشريعي فحسب، بل على صعيد التطبيق العملي أيضا، فالإلزام بهذه المسطرة يقتضي لزوما الرجوع إلى أكثر من قانون لمعرفة الحل الخاص بكل نازلة، فالأمر يوجب الإطلاع على قانون المسطرة المدنية، وقانون حفيظ العقاري، والتشريع المطبق على العقارات المحفظة، والمرسوم الملكي الصادر بتاريخ 17 دجنبر 1968 المتعلق بنشاط مؤسسات القرض العقاري والسياحي والفندقي، بالإضافة إلى مجموعة من النصوص القانونية الأخرى المتفرقة في قانون الالتزامات والعقود وقانون المحاكم التجارية وقانون المحاكم الإدارية... وكل ذلك يطرح صعوبات كبرى على مستوى تحديد المرجعية القانونية المعتمدة في مادة الحجز العقاري، وما يضاعف من حجم الصعوبة المطروحة هو غموض النصوص المذكورة، بل وتناقضها أحيانا، سواء على مستوى التشريع الواحد نفسه، أو على مستوى التشريعات المختلفة فيما بينها.

وما يزيد من حدة الإشكالات التي يثيرها الموضوع، وهو أن هذا الحجز يرد على العقار، وبالتالي نصطدم بصعوبات نابعة من تعدد واختلاف البنية العقارية بالمغرب، فهناك أراضي الخواص وأراضي الدولة، وأراضي الأحباس وأراضي الجموع وأراضي الكيش، ويتفرع عن هذا الاختلاف تباين في القواعد القانونية المنظمة لكل نوع منها، وهو ما يفرز تعددا واختلافا في المساطر والإجراءات المتعلقة بحجزها.

وعلاوة على ما ذكر فإن مسطرة الحجز التنفيذي العقاري تبقى متسمة بالبطء مقارنة مع المساطر المنظمة للحجوز الأخرى، وهو ما ينهض كعائق

حقيقي يفرض البحث عن الحلول الكفيلة بتبسيط المسطرة والإسراع بها على نحو يضمن فعاليتها من جهة، ويؤدي إلى زرع روح الثقة لدى طالبي التنفيذ من جهة ثانية، لاسيما وأن التنفيذ عن طريق الحجز العقاري يرتبط في الجانب الغالب منه بمجال الاستثمار والمشاريع الوطنية والأجنبية، سواء على مستوى تنفيذ المشروع، أو على مستوى الضمانات الخاصة به، على اعتبار أن البنوك عادة ما تشترط تقديم عقار كضمانة رهنية من أجل قبول منح القروض لزبائنها.

وقد ساهم في تعميق الإشكالية المذكورة الوضع الحالي للنصوص المنظمة للحجز التنفيذي العقاري، على نحو يجعلنا نتساءل حول فعالية هذه المسطرة في الواقع العملي، والنتائج التي أفرزها تعدد القوانين المعمول بها في مادة الحجز العقاري على نظام القروض العقارية، وذلك في ظل الاعتراف لبعض مؤسسات القرض والائتمان بأفضلية إجرائية في تحصيل الديون، وهو ما يجعل باقي مؤسسات القرض تتردد في منح القروض المضمونة برهون عقارية في غياب حماية قانونية مساوية لتلك التي للفئة الأولى من الأبنك.

ومن أجل توضيح الإشكاليات أعلاه، ورفع كل ما يحيط بها من لبس وغموض، فقد ركزنا في معالجتنا للموضوع على مسألتين:

أولهما: رصد العمل القضائي في مادة الحجز التنفيذي العقاري، وفي هذا الإطار قمنا بجرد كم هائل من أحدث الأحكام والقرارات القضائية غير المنشورة وذلك بحثاً عن قيمة مضافة في العمل، على اعتبار أن قيمة الأطروحة تكمن بالأساس في تقديم معطيات جديدة، يصعب على الباحث العثور عليها، والحال أن العمل القضائي المنشور لا يستجيب لهذه الغاية، لأنه متوفر في المجالات المتخصصة، ومن تم فاعتمادنا على هذا النوع الأخير من الأحكام

والقرارات لم يكن إلى في حدود ضيقة، ولا اعتبارات خاصة فرضتها ظروف البحث تمثلت في غالبيتها بأهمية المبدأ القانوني الذي أقره القضاء، أو لأننا لم نعثر على أحكام غير منشورة في النقطة موضوع المعالجة.

وثانيهما: اعتماد المنهج المقارن في التحليل، وفي هذا الإطار فقد رجعنا إلى بعض القوانين المقارنة وخاصة منها قانون المرافعات المصري وقانون المسطرة المدنية الفرنسي، وذلك من أجل الوقوف على الحلول التشريعية التي تبنتها هذه القوانين لضمان فعالية مسطرة التنفيذ عن طريق الحجز العقاري، وعلى ضوء ذلك تقييم موقف المشرع المغربي، ووضعه في الميزان، والوقوف على نقط القوة فيه، وبالمقابل تحديد مواطن الخلل في النصوص المذكورة وثغراتها، واقتراح الحلول البديلة عند الاقتضاء.

ولتحقيق الأهداف التي سطرناها لهذه الأطروحة، فقد قسمنا الموضوع إلى بابين، تناولنا في الأول منها الأحكام العامة للحجز التنفيذي على العقار، وفي الثاني قواعده الإجرائية.

## **الباب الأول: الأحكام العامة للحجز التنفيذي العقاري**

أدرجنا في الباب الأول من الأطروحة الذي عنونه بالأحكام العامة للحجز التنفيذي العقاري مجموع المسائل التي تمثل الإطار العام لمقاربة الموضوع، وذلك من خلال بيان ماهيته والتعريف به أولاً، وعرض الفلسفة التي تقوم عليها القواعد المنظمة له، وتحديد وعائه وأطرافه، والسند المبرر لمباشرة إجراءاته، وبيان مسطرتة. وقد قسمنا هذا الباب إلى فصلين تناولنا في الأول منهما القواعد الموضوعية للحجز موضوع الدراسة، في حين خصصنا الثاني لسند الحجز المذكور وإجراءاته.

## الفصل الأول:

### القواعد الموضوعية للحجز التنفيذي العقاري

تناولنا في هذا الفصل من خلال فرعين ماهية ومحل الحجز التنفيذي العقاري أولا، ثم أطرافه ثانيا.

#### الفرع الأول: ماهية ومحل الحجز التنفيذي العقاري

نظم المشرع المغربي مسطرة الحجز التنفيذي العقاري في الفصول من 469 إلى 487 من ق.م.م، وكذا ضمن مجموعة من النصوص المتفرقة والمضمنة في القانون المطبق على العقارات المحفظة والمرسوم الملكي المؤرخ في 17 ديسمبر 1968 المنظم لنشاط مؤسسات القرض في المجال الفندقي والسياحي، علاوة على قوانين أخرى كما هو الشأن بالنسبة لقانوني المحاكم الإدارية والتجارية اللذين يرجع إليهما لتحديد الجهة المختصة، بالإضافة إلى قانون الالتزامات والعقود متى أثيرت مسألة موضوعية كالوفاء أو التقادم ...

والخاصية المشتركة لكل القوانين المذكورة هي أنها تضمنت إجراءات صارمة وشروطا مشددة، ومواعيد طويلة، وذلك حرصا من المشرع على كفاءة مصالح المنفذ عليه اعتبارا للقيمة الاقتصادية المرتفعة للعقار كأحد أهم الأموال التي يمتلكها الإنسان، وهذا التشدد في الإجراءات هي الميزة التي طبعت هذه المسطرة عبر تطورها التاريخي، و صولا إلى التشريعات الوضعية الحديثة، والتي يلاحظ الدارس لها أنها قد وضعت شروطا أسهل وإجراءات أبسط بالنسبة للحجز التنفيذي الوارد على المنقولات. وذلك سواء على مستوى إجراءات التبليغ والشهر، أو مسطرة البيع بالمزاد العلني، أو إجراءات

وأثار دعوى الاستحقاق الفرعية. وبالمقابل فإن هناك نوعاً من التقارب بين مسطرة حجز العقار ومسطرة حجز بعض المنقولات الخاصة ذات القيمة الاقتصادية المرتفعة كالأصول التجارية والسفن، وعلّة ذلك تقارب الفلسفة التي تحكمها والتي تجد مبرراتها في ارتفاع قيمتها.

ويرد الحجز موضوع الدراسة على العقار، ومن تم كان من اللازم علينا بيان ماهية محله، بمعنى تحديد الأموال المعتبرة عقاراً، وما يأخذ نفس الحكم عن طريق التبعية، أي تحديد العقارات بالتخصيص، وعن طريق الاستبعاد تحديد الأموال المعتبرة منقولات، وهي تفرقة ضرورية لأنه يترتب عليها تحديد المسطرة الواجبة الإتيان، وهي مسألة من الدقة بمكان، وذلك لاعتبارين، أولهما أن القاعدة في مجال الحجز التنفيذي أنه لا يجوز البدء في التنفيذ على العقار إلا عند عدم كفاية المنقول، ما لم يوجد ضمان عيني عقاري، حيث تعطل القاعدة السابقة لوجود اتفاق عقدي بين المحكوم له والمحكوم عليه، وتجد هذه القاعدة سندها الواقعي في أن المنقول عادة ضئيل القيمة مقارنة مع العقار. وثانيهما أن الخطأ في تطبيق الإجراءات الواجبة وذلك بحجز العقار بطريق حجز المنقول أو العكس يؤدي إلى بطلان الحجز، وهو ما يعصف بالحماية التشريعية المقررة للدائن، على أن ذلك لا يعني إقامة قطيعة في العلاقة بين المسطرتين، بل إن التداخل بينهما يظل قائماً، ففي بعض الحالات نكون بصدد منقول يتخذ صفة عقار بالتخصيص، أو عقار يأخذ حكم المنقول بالمال، وهو ما يبرر إجراء الحجز وفق الطريقة التي يؤول إليها المال استقبالا ضماناً لحق المنفذ عليه.



والأصل في الحجز أن أموال المدين ضمان عام لدائنيه، وهو ما يعني تسوية المشرع بين جميع الدائنين من حيث إمكانية مباشرتهم لإجراءات التنفيذ الجبري ضد مدينهم، من غير تمييز بين دائن عادي ودائن مرتهن أو صاحب حق امتياز، وبالتالي يحق لكل منهم أن يوقع الحجز على أي عقار من عقارات مدينه ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك، وعليه فالدائن طالب الحجز لا يكلف بإثبات قابلية العقار لأن يكون محلا للحجز، لأنه يشهد له الأصل بذلك، وإنما يتعين على المدين المنفذ عليه إثبات عدم قابلية العقار لأن يكون محلا للحجز، فالمشرع يتدخل لمنع إيقاع الحجز على أموال معينة، إما لطبيعة العقار أو لضرورة رعاية المصلحة العامة للمجتمع، أو المصلحة الخاصة للمنفذ عليه، وذلك كما هو الشأن بالنسبة للعقارات المملوكة للهيئات الدبلوماسية والهيئات العاملة على تحقيق أهداف إنسانية، وأراضي الجموع والتي لا يجوز حجزها إلا لفائدة الدولة أو أفراد الجماعة نفسها، والعقارات الموقوفة، وكذا كل الحقوق العينية التي لا يجوز التصرف فيها استقلالا كحق الارتفاق وحق الاستعمال ونحوهما... كما أن المنع من إيقاع الحجز قد يرتبط بشخص المنفذ عليه كما هو الشأن بالنسبة للمقاوله الخاضعة لمسطرة المعالجة من الصعوبات، بحيث إن فتح المسطرة يوقف المتابعات الفردية التي يعتبر الحجز أحد صورها، وبالتالي يلزم الدائن بالدخول في إطار المساطر الجماعية.

وإذا كان المشرع قد حسم صراحة مسألة عدم جواز حجز العقارات المذكورة أعلاه، فإنه لم يعرض لذلك فيما يخص عقارات الدولة، وهو ما أثار جدلا فقهيًا وقضائيا واسعا حول هذه المسألة، حيث ظهر اتجاهان تأرجحا بين القول بالمنع والجواز، وانطلاقا من تفسير القواعد العامة، وقد عرضنا لهذه

الآراء والمبررات التي استندت إليها، وانتهينا في تحليلنا إلى وجوب التمييز بين الأموال العامة والخاصة للدولة، بحيث يمنع حجز الأولى رغم غياب نص صريح بذلك، على اعتبار أنها مخصصة للنفع العام، ويمنع التصرف فيها، والحال أن الحجز طريق للبيع، فيكون ممنوعاً لأنه يؤدي إلى ممنوع، أما الثانية فتقبل الحجز تبعاً لقابليتها للتفويت.

### الفرع الثاني: أطراف الحجز التنفيذي العقاري

يباشر الحجز التنفيذي من طرف الدائن الحاجز الذي يملك صلاحية حجز ما شاء من أموال مدينه، ولا يشترط في ذلك سوى عدم التعسف في تمديد الحجز لأكثر مما هو ضروري ولازم لأداء الدين، والعبرة في تحديد صفة الدائنية هي بوقت مباشرة إجراءات الحجز التنفيذي، فإذا لم تتوفر هذه الصفة إلا بعد البدء فيه كان التنفيذ باطلاً بطلاناً مطلقاً لا يصح بأي إجراء لاحق، ويحق للمدين أن يتمسك بهذا البطلان، كما أن دائني المحجوز عليه الآخرين يملكون هذه الصلاحية.

ولئن كان المبدأ في القواعد الإجرائية أن الدائن غير مجبر على مباشرة إجراءات التنفيذ على عقار معين دون آخر، فإن التساؤل الذي يطرح هو هل يجوز للدائن المزود بضمان عيني أن يحجز باقي عقارات مدينه لاستيفاء مبلغ الدين، بمعنى هل يلزمه التنفيذ على المرهون أولاً ثم باقي العقارات الأخرى عند عدم كفاية الأولى؟ أم أن له أن يحجز أي عقار آخر رغم سبقية تخصيص عقار لضمان الدين؟.

انقسم الفقه ومعهم القضاء بخصوص هذه النقطة إلى اتجاهين، فذهب البعض إلى تخويل كل الدائنين حق إيقاع الحجز دون استثناء أولئك

المضمونة ديونهم برهن، مادامت النتيجة واحدة وهي أنهم لن يستوفوا الدين إلا مرة واحدة، في حين ذهب البعض الآخر إلى القول إن الدائن المرتهن لا يجوز له إيقاع الحجز على باقي عقارات مدينه إلا عند عدم كفاية ثمن بيع الأموال المرهونة، أو إثبات الدائن نقص قيمتها، ونميل إلى هذا الرأي الأخير ونراه صواباً.

وبعد تناولنا للإشكال أعلاه عرضنا لتساؤل آخر حول الأهلية المشترطة في الدائن لصحة إجراءات الحجز، هل هي أهلية الإدارة أم أهلية التصرف؟ وقد فرضت علينا منهجية الجواب عن هذا السؤال أن نتعرض في البداية لمسألة ذات أهمية في التحليل المفضي للجواب عن التساؤل المذكور، وهي تحديد الطبيعة القانونية للحجز، حيث عرضنا لمختلف الآراء التي تناولت الإشكالية المذكورة وقدمنا التبريرات التي قيل بها.

ثم عرضنا لانتهاء الأهلية بموت طالب التنفيذ، إذ في هذه الحالة يتدخل الورثة من أجل مباشرة إجراءات التنفيذ بناء على طلب يقدمونه لرئيس المحكمة بصفته مشرفاً على عملية التنفيذ، أما إذا وقعت المنازعة في صفتهم، فإن الإجراءات تواصل ويودع ناتج البيع بصندوق المحكمة إلى حين الحسم في الوارث ذي الصفة في الحق.

وقد وقفنا عند مقاربتنا لهذه الفرضية على فراغ تشريعي يتعلق بالحالة التي يتوفى فيها الدائن أثناء سير إجراءات الحجز التنفيذي العقاري، مما يطرح إشكالية حول ما إذا كانت الإجراءات تتوقف إلى غاية علم الورثة بذلك أم تستمر رغم عدم علمهم؟ وهذا الفراغ أدى إلى ظهور تصورين مختلفين، بين من قال إن الإجراءات لا تتوقف، وبين من ذهب إلى أنها تتوقف ولا

تستأنف إلا بعد إخطار الورثة بذلك، وهو الرأي الذي دافعنا عنه في أطروحتنا وأوصلنا له انطلاقاً من القواعد الإجرائية العامة.

وبالإضافة إلى الصورة أعلاه والتي تمثل أهم صور الخلافة في التنفيذ، فإن صفة الدائنية تنتقل كذلك عن طريق الاتفاق، لأن استخلاف الحق الموضوعي يؤدي إلى استخلاف المركز الإجرائي، كما هو الشأن بالنسبة لحالة الحوالة والإنابة والحلول واندماج الشركات... وإذا كان انتقال الصفة في الحجز في الحالات المذكورة لا يثير أي إشكال، فإن التساؤل يثار حول إمكانية امتداد الصفة في مباشرة الحجز، بمعنى هل يحق لدائن أن يباشر إجراءات الحجز في مباشرة مدين مدينه؟

لقد أفرزت مناقشة هذه النقطة اتجاهين فقهيين بالنسبة للقوانين التي أخذت بالدعوى المباشرة كمصر وفرنسا، حيث ذهب اتجاه أول إلى القول إنه ليس هناك ما يمنع الدائن من استعمال حق مدينه في إيقاع الحجز على عقار مدينه، بغير حلول اتفاقي أو قضائي، بشرط أن يثبت الدائن أن مدينه لم يستعمل حقوقه على نحو يخاف منه إفسار مدينه، في حين اعتبر البعض الآخر أن ذلك من الحقوق الشخصية التي لا يحق للدائن استعمالها إلا اتفاقاً أو قضاءً، وقد اعتبرنا أن الرأي الأول أجدر بالاتباع في ظل القانون المغربي الذي أخذ بتطبيقات نظرية الدعوى المباشرة في حالات خاصة كما هو الشأن بالنسبة للفصول 672 و780 و902 من ق.ل.ع.

أما الطرف المنفذ عليه فهو الطرف الملتزم بأداء الدين، ومن تم فقد يكون هو المدين، أو حائز العقار المرهون، أي الشخص الذي انتقلت إليه

ملكية العقار والرهن قائم عليه، أو الكفيل على اعتبار أنه قبل بإرادته الحرة ضمان أداء الدين، مما يجعل مسؤوليته قائمة على ضوء عقد الكفالة.

فالأصل إذن في الحجز أن يباشر على أموال المدين، ويلزم لصحته توفر شرطين، وهما: أن يكون المنفذ عليه مدينا بصفة شخصية للدائن وملزما بالأداء لفائده، وهذا الشرط قد فرض علينا معالجة وضعيات مختلفة كتضامن المدينين، والالتزام الناتج عن الحوالة، والتفرقة بين ذمة الشركاء والشركة بحسب الحالات، كما عالجتنا بشكل مستفيض الوضعية القانونية لحائز العقار المرهون، وأصلنا لجواز التصرف في المال المرهون، وذلك على بعض الظروف المخالفة التي تذهب إلى عدم جواز التصرف في المال المرهون، وناقشنا مدى صحة الشرط الذي تحظر بمقتضاه البنوك على زينائها تفويت العقار المرهون، ثم بينا الخيارات التي يملكها الحائز لدفع التنفيذ عن العقار.

أما الشرط الثاني فهو أن يكون المنفذ عليه مالكا للعقار المحجوز، وهي فكرة تجد سندها في عدم جواز الاعتداء على ملكية شخص لم يكن طرفا في الالتزام. وهذا لا يعني أنه يجب أن تكون ملكية المنفذ عليه للعقار ملكية خالصة، بل يكفي أن يكون مالكا على الشياخ، حيث يمكن حجز حصته، وتتفرع عن ذلك بعض الإشكاليات المتعلقة باتفاقية إجراء القسمة في العقار المحجوز، ثم عرضنا لإشكالية الحجز على أحد عناصر الملكية استقلالا وذلك في الفرضية التي لا تجتمع فيها هذه العناصر والتي هي حق التصرف والاستعمال والاستغلال في يد شخص واحد، وناقشنا في هذه الإطار وضعية أراضي الكيش وصاحب حق الزينة.

وبعد ذلك عرضنا للتنفيذ في مواجهة الكفيل الشخصي والعيني، وبيننا وجه التفرقة بينهما والذي يتمثل أساسا في نطاق وعاء الحجز، إذ الأول يضمن الدين بكل أمواله، في حين لا يضمنه الثاني إلا في حدود قيمة العقار المرهون، علما أنه في الحالتين فالمسألة تثير إشكالات كبرى، أولها صلاحية الكفيل في إثارة الدفع بالتجريد، وثانيهما ما هو الأجل الذي يجوز فيه للدائن أن يطالب فيه الكفيل بأداء الدين، وثالثها حول أثر تغيير وضعية المدين الأصلي بوفاته أو بوضعه تحت نظام التسوية أو التصفية القضائية على أجل مطالبة الكفيل، ورابعها حول أثر سقوط الدين في مواجهة المدين على التزام الكفيل، وقد عالجتنا كل واحدة من هذه الإشكاليات في فقرة مستقلة.

## الفصل الثاني من الباب الأول عرضنا لسند ومسطرة الحجز التنفيذي

تقتضي المبادئ العامة في التنفيذ بعدم جواز حجز عقار المنفذ عليه تنفيذيا إلا بعد الإدلاء بسند تنفيذي، وهذه القاعدة من شأنها حماية المدين من تعسفات الدائن، وذلك على اعتبار أن هذا السند يفترض كون الدين موضوع المطالبة محدد في مقداره، وحال ومستحق الأداء، وخال من أية منازعة. وهذه الشروط تكون متوفرة بشكل ظاهر في الأحكام القابلة للتنفيذ الجبري، وهذا الشرط يجد مشروعيته في ضرورة تحقيق معادلة التوازن بين مصلحتين متعارضتين، أولهما ضمان مصلحة الدائن باقتضاء حقه على وجه السرعة، وثانيهما حق المدين في عدم ممارسة إجراءات التنفيذ على أمواله إلا من طرف تقرر لمصلحته دين في ذمته، إما بحكم قضائي أو سند يعادله من حيث القوة التنفيذية، غير أن ما يلاحظ بخصوص قانون المسطرة المدنية هو أنه لم يضع نظرية عامة للسندات التنفيذية، ومن تم كان من اللازم علينا القيام بهذا الجرد،

وذلك بالرجوع إلى مجموعة من النصوص المتفرقة في القانون المذكور، وبالإضافة إلى سندات أخرى وردت في نصوص المتفرقة في القانون المذكور، بالإضافة إلى سندات أخرى وردت في نصوص خاصة، وهذه السندات في مجموعها هي: الأحكام والأوامر الوطنية، والأحكام الأجنبية والمقررات التحكيمية واللجان لا تتمتعان بهذه القوة إلا بعد تذييلها بالصيغة التنفيذية، ثم هناك سندات تنفيذية أخرى غير الأحكام القضائية كأوامر تحصيل الدين الضريبي وشهادة التقييد الخاصة، ثم هناك أخيرا المحاضر ذات القوة التنفيذية كمحاضر الجلسات المثبتة للصلح ومحاضر بيع الأشياء المحجوزة وتعهد الكفيل.

وقد عرضنا لكل واحد من هذه السندات، وبيننا شروط صحته، وحجته، والإشكالات التي يثيرها اعتمادها على المستوى القضائي. وأمثلة لهذه الإشكالات ببعض الأمثلة:

- بالنسبة للأحكام القضائية مدى جواز التنفيذ عند إدلاء طالبه بشهادة بعدم التعرض والاستئناف وإدلاء المنفذ عليه بصورة من مقال الاستئناف وإشكالات التنفيذ بناء على حكم مشمول بالنفاذ المعجل على إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه بعد إلغاء السند المؤسس عليه التنفيذ.

الخلاصة إذن أن الدائن المحرز على سند تنفيذي يحق له حجز عقار مدينه تنفيذيا، ويتم ذلك بقيام عون التنفيذ- والذي لا يقاسمه المفوض القضائي هذا الاختصاص لأن المشرع سلبه إياه- بحجز عقار المدين وتحرير محضر في الموضوع، علما أن البيانات الواجب تضمينها به ستختلف تبعا لما إذا كان الأمر يتعلق بحجز تنفيذي يباشر لأول مرة على هذا النحو، أم بعملية

تحويل الحجز المذكور من مرحلته التحفظية إلى مرحلته التنفيذية، ففي هذه الحالة الأخيرة يكتفي بالإشارة إلى التحويل لأن بيانات العقار ومشمولاته قد تم تحديدها في محضر حجزه تحفظيا، أما في الحالة الأولى فإنه يلزم تحرير محضر يتضمن كافة البيانات التي من شأنها التعريف بالعقار محل التنفيذ وأطراف العملية، كما يجب أن يتضمن المحضر المذكور بيانا عن وضعية العقار والتحملات الواقعة عليه، علما أنه متى تعلق الأمر بتحقيق ضمانه رهنية على عقار فإن إجراءات الحجز تعرف بعض الخصوصيات، إذ يتم حجز العقار وفق مسطرة مبسطة وسريعة من شأنها التيسير على الحاجز في اقتضاء دينه. حيث يتم توجيه إنذار للمدين من أجل أداء الدين، وقد جرى العمل القضائي على أن يصدر الأمر بتوجيه الإنذار في إطار الفصل 148 من م.م وهو ما لم نسلم به في أطروحتنا، واعتبرنا أن ذلك غير لازم، طالما أن الشهادة الخاصة بالتقييد تعتبر سندنا تنفيذيا وبالتالي فلها ما لهذه الأخيرة من حجية، كما أثير نقاش كذلك بخصوص الجهة المختصة بتوجيه الإنذار العقاري هل هي المحكمة الابتدائية أم المحكمة التجارية أم المحكمة الإدارية، وقد اختلفت الآراء بشأن ذلك وقدم كل طرف تبريره.

وبعد ذلك يتم تسجيل محضر الحجز بسجل خاص ممسوك من طرف الرئيس فيما يتعلق بالحجز المنصب على عقار غير محفظ، وبالمحافظة العقارية متى انصب الحجز على عقار محفظ، وهو ما يطرح بعض الإشكالات العملية حول الحالة التي يرفض فيها المحافظ العقاري إجراء التسجيل المذكور فهل يعتد فقط بتبليغه، وهل يطعن في قراره برفض تسجيل الحجز إلى غير ذلك. ويهدف هذا الشهر ضمان إعلام الغير الذي لم يكن طرفا في الحجز بكون مسطرته جارية، كما ألزم المشرع تبليغه للمنفذ عليه ليعلم به، ولا يجري



تصرفات بشأن العقار، كما يلزم تبليغه للمكترين لتحجز بين أيديهم مبالغ الكراء، وتضم بعد ذلك لحصيلة التنفيذ.

## في الباب الثاني الذي عنوانه بالقواعد الإجرائية للحجز التنفيذي العقاري

حاولنا أن نعرض لمجموعة من الإشكالات التي تثار بصدد مسطرة الحجز، وفي مقدمتها تحديد الآثار الناتجة عنه، ثم معالجة العوارض التي تحد منه إما بعرقلة إجراءاته أو إفراغها من قوتها (الفصل الأول)، وبعد ذلك انتقلنا للحديث عن مرحلة بيع العقار بالمزاد العلني والإجراءات الممهدة لها والنزاعات الطارئة بعدها (الفصل الثاني).

### الفصل الأول:

#### آثار وعوارض الحجز التنفيذي العقاري

قسمنا هذا الفصل إلى فرعين، عرضنا في الأول لآثار الحجز التنفيذي العقاري ووسائل الحد منها، وفي الثاني للعوارض التي تثار بصدده.

#### الفرع الأول: آثار الحجز التنفيذي العقاري ووسائل الحد منها

يترتب على حجز العقار تنفيذيا وضعه بين يدي القضاء تمهيدا لبيعه جبرا عن طريق المزاد العلني، أو بيعه تراضيا بين أطراف التنفيذ، ومن تم كان من الضروري وضع وسائل قانونية لمنع المنفذ عليه من التصرف في العقار تصرفا يضر بدائنيه، وفي هذا الإطار بينا أن نطاق التصرفات المشمولة بالمنع لا تنحصر فقط في التصرفات الناقلة للملكية، بل تمتد إلى تصرف من شأنه أن

يضر بحقوق الدائنين الحاجزين، كالتصرفات التي تنقص من قيمة العقار المحجوز وذلك بإنشاء حق انتفاع أو سكنى أو ارتفاق عليه، وكذا التصرفات التي من شأنها أن تضر بمركز الدائن الحاجز، كما لو تم إنشاء رهن رسمي لفائدة أحد الدائنين، على اعتبار أن تصرفا من هذا النوع يؤدي إلى ترتيب سلبية لدائن آخر على حساب الدائن العادي. وقد اعتبر المشرع هذه التصرفات باطلة بطلانا مطلقا (الفصل 475 من ق.م.م). وقلنا عند تفسيرنا لمفهوم البطلان المذكور أنه بطلان مسطري وليس بطلانا موضوعيا، ومن ثم فله هو تضرر مصلحة طالب التنفيذ، وعليه فالمقصود به هو عدم نفاذ التصرف لأنه قد يقضي برفع الحجز أو بطلانه.

ومن آثاره كذلك أنه يقيد من سلطات المالك في استعمال واستغلال العقار المحجوز، وذلك بغض النظر عما إذا كان المنفذ عليه بقي حارسا للعقار، أم تم تعيين شخص آخر كحارس قضائي له، ويتخذ الكراء أهم صورة من صور الاستغلال التي يمنع على المنفذ عليه إبرام عقود بشأنها، لأنه يخشى أن يبرم المنفذ عليه عقود كراء بأجرة زهيدة إضرارا بحقوق الدائن والراسي عليه المزداد في مقابل مبالغ يتسلمها تحت الطاولة، ومن ثم كان للمحكمة أن تبطل هذه العقود وفق شروط محددة، وهي أن يقدم الدائن أو الراسي عليه المزداد طلبا بإبطال الكراء المبرم بعد الحجز، وألا يكون الكراء قد أبرم استنادا إلى إذن قضائي به، وأن يضر الكراء بحقوق الأطراف.

أما من حيث وعاء الحجز فإن حجز العقار يمتد بالتبعية إلى ثماره المدنية والطبيعية، وذلك بهدف الحصول على أكبر حصيلة تنفيذ، بل أكثر من ذلك فإن أهمية الثمار المحجوزة قد تغطي لوحدها أحيانا كل قيمة الدين

المحجوز من أجله، وبالتالي يمكن تلافي عملية البيع، ولكنه للأسف، فإن أعوان التنفيذ والحاجزين لا ينتهبون لهذه المبالغ، مما يضيع عليهم جزءاً من الأموال التي يمكنها أن تغطي ديونهم.

وقد عرضنا ونحن بصدد معالجة مسألة إلحاق الثمار بالعقار المحجوز بالدراسة والتحليل لثلاث تساؤلات كبرى وهي تباعاً: ما هو وعاء الثمار المحجوزة بالتبعية للعقار، وما هو حكم البيوعات المنصبة على الثمار قبل إيقاع الحجز، ثم ما مدى جواز الإلحاق في الحالة التي يكون قد سبق فيها حجز الثمار استقلالاً بطريق حجز المنقول؟.

وما يلاحظ أن المشرع حاول التنبيه إلى أهمية ضم الثمار لحصيلة التنفيذ، فأوجد تقنيات مسطرية من شأنها أن تيسر على الدائن اقتضاء حقه، فاعتبر أن مجرد تبليغ المكترين بإجراء الحجز على العقار يعد بمثابة حجز بين أيديهم على مبالغ الكراء، من غير حاجة إلى سلوك أية إجراءات أخرى، كما أن هذه المبالغ تضم مباشرة لحصيلة التنفيذ من دون أن تسلك بشأنها مسطرة المصادقة على الحجز لدى الغير. وفي نفس السياق، فقد أعطى المشرع لمؤسسة القرض الخاضعة للمرسوم الملكي الصادر بتاريخ 17 ديسمبر 1968 مكنة حيازة العقارات المرهونة وتسييرها واستيفاء الأقساط الحالة من مداخيلها، وذلك في انتظار إنهاء عملية البيع بالمزاد العلني.

ويمكن لكل من تضرر من إجراءات الحجز أن يطالب بالحد منه، ويتخذ ذلك أحد صورتين، فإما أن يطلب رفع الحجز أو قصره، ويقصد برفعه إزالة كل الآثار القانونية المترتبة عليه، والتي تحول دون التصرف فيه، وهذا الحق يثبت لكل طرف تضررت مصالحه من بقاء الحجز، كما هو الشأن بالنسبة

للمنفذ عليه، أو الحائز أو مشتري العقار الذي يحول الحجز دون انتقال الملكية إليه. وفي جميع الحالات فإن رفع الحجز يتم تراضيا بين الأطراف في حالة الاتفاق، أو عن طريق القضاء في حالة بقاء المنازعة، وهو ما يثير أكثر من إشكال وتقاطع في الاختصاص بين مختلف المحاكم من جهة، وداخل المحكمة الواحدة من جهة ثانية، أي بين رئيس المحكمة وقضاء الموضوع.

فإذا توفرت الشروط اللازمة للاستجابة للطلب قضى برفع الحجز، والمقرر الصادر في الموضوع يلزم تنفيذه بتحرير محضر من طرف العون برأيه، وبعد ذلك يبلغ للمحافظ لتسجيله بالصك العقاري متى تعلق الأمر بحجز واقع على عقار محفظ. وهنا تطرح إشكالية رفض المحافظ القيام بالتسجيل متى كان الأمر مشمولاً بالنفذ المعجل، وذلك على ضوء الفصل 437 من ق.م.م، وكذا صيغة الحكم الذي يجب أن يوجه إلى المحافظ هل أمر أم مجرد إذن؟ وهو النقاش الذي أبرزناه وفصلنا فيه على ضوء مواقف الفقه والقضاء ودوريات المحافظ العام باعتباره الجهة الموكول إليها توحيد العمل في المحافظات العقارية.

وعلاوة على ذلك فقد يكون الدائن محقا في الحجز من حيث المبدأ، غير أنه قد يتعسف فيه، ويوقعه على أكثر مما هو ضروري ولازم لأداء الدين، وهذا لا يحقق العدالة في شيء، لذا يكون من حق المحجوز عليه أن يطلب قصر الحجز على بعض العقارات التي تتناسب قيمتها مع قيمة الديون المحجوز من أجلها، ورفع الحجز عن أمواله الأخرى. وهي حماية يقررها الفصل 459 من ق.م.م الذي منع تمديد الحجز لأكثر مما هو ضروري لأداء الدين، كما أن المشرع وفر حماية قبلية للمنفذ عليه عند تعدد العقارات

المرهونة، إذ لا يمكن بيعها جملة واحدة إلا بناء على أمر من رئيس المحكمة المباشرة للتنفيذ.

وقد عرضنا عند تناولنا لقصر الحجز إلى تحديد الأطراف ذوي الصفة في هذا الطلب، وأجل رفع الدعوى، وآثار الاستجابة للطلب.

### الفرع الثاني: عوارض الحجز التنفيذي العقاري

وبالمقابل فإن مسطرة الحجز التنفيذي العقاري تتخللها بعض العوارض التي تؤثر في سلامتها، وهذه العوارض تختلف من حيث ماهيتها ونوعها والأطراف الذين يحق لهم إثارتها والجهة المختصة للبت فيها، وعلى العموم، فإنه يمكن تأطير هذه العوارض ضمن إطارها، أولهما الإشكالات المثارة بشأن التنفيذ، وهي تتخذ إما صبغة وقتية، أو تكون ذات طبيعة موضوعية، وثانيهما الدعوى الرامية إلى بطلان الإجراءات المتخذة بمناسبة الحجز العقاري.

والخاصية المشتركة بين هذه العوارض هو ارتباطها بمسطرة الحجز العقاري، ومن ثم فإن مجال إثارتها ينحصر في الفترة السابقة على إجراء المزادة، وذلك بهدف ضمان الاستقرار اللازم لعملية السمسرة والبيع الذي يتم بالمزاد العلني.

وهكذا تناولنا الصعوبات الوقتية المثارة بالنسبة لمسطرة الحجز التنفيذي العقاري، وقد لاحظنا في هذا الصدد ازدواجية التنظيم التشريعي لهذه الدعوى، حيث نظمها المشرع ضمن الباب المتعلق بالتنفيذ الجبري من جهة، وفي الباب المتعلق بالقضاء الاستعجالي من جهة ثانية، ورغم ذلك فقد وقفنا عند قصور في معالجة هذه الدعوى، وهو الأمر الذي تصدى له العمل القضائي، فحدد الشروط الخاصة بها، وأضافها إلى الشروط التشريعية

المحددة في الاستعجال وعدم المساس بالحكم المستشكل فيه وألا يكون قد سبق تقديم طلب لتأجيل التنفيذ، وقد اشترط القضاء زيادة على ذلك أن يكون السبب المؤسسة عليه الصعوبة لاحقا للحكم، وأن يكون جديا، وأن تثار الصعوبة بعد البدء في التنفيذ وقبل تمامه.

وقد أثارَت ازدواجية التنظيم التشريعي للموضوع إشكالية أخرى تتعلق بالجهة المختصة بنظرها، بمعنى تحديد ما إذا الرئيس الأول يقاسم رئيس المحكمة الابتدائية هذا الاختصاص، وقد عرضنا لمختلف الاتجاهات القضائية في هذا الصدد، كما تناولنا مسألة الجهة المختصة مكانيا هل هي المحكمة المنتدبة أو المحكمة المصدرة للحكم، وأخيرا عرضنا للأطراف الذين يحق لهم إثارة الصعوبة، وناقشنا ما إذا كان يحق للغير إثارتها أم لا؟ بمعنى هل يتعين الأخذ بالاتجاه الضيق أو الموسع لأطراف الصعوبة؟.

وبعد ذلك عرضنا للدعوى الاستحقاق الفرعية للعقار المحجوز، على اعتبار أن هذه الدعوى تشكل أحد صور المنازعات الموضوعية المتعلقة بالتنفيذ، حيث يدعي أحد الأغيار أن الحجز انصب على عقار مملوك له، وهو ما يفيد تخلف أحد الشروط الموضوعية لإيقاع الحجز، فهذه الدعوى ترفع من الغير، وخاصيتها هو التلازم بين ادعاء الغير ملكية العقار وطلب بطلان الحجز لهذه العلة.

وتبقى أهم الإشكالات التي تثيرها هذه الدعوى هو أثر رفعها على إجراءات التنفيذ؟ أو بصيغة هل رفع دعوى الاستحقاق يوقف إجراءات التنفيذ بصفة تلقائية، أم أنه يجب تقديم طلب بذلك؟ وقد اختلفت الإجابات المقدمة بشأن ذلك إلى ثلاث اتجاهات، فاتجاه أول قال بأن الدعوى المذكورة توقف

تلقائياً إجراءات التنفيذ، وذهب اتجاه ثاني إلى القول بضرورة صدور حكم يقضي بالإيقاف، وقد اختلف أنصار هذا الاتجاه حول الجهة المختصة بذلك، بين من أسنده لمحكمة الموضوع، وبين من قال باختصاص القضاء الاستعجالي. كما اختلف حول الطريقة التي ستواصل بها الإجراءات، ويرجع هذا الخلاف إلى غموض الصياغة التشريعية وتناقضها بين الفصلين 482 و483 من ق.م.م.

وبعد ذلك درسنا بطلان إجراءات الحجز التنفيذي العقاري، وقد سجلنا أن المشرع أحال بشأنها على القواعد المنظمة لدعوى الاستحقاق الفرعية فيما يتعلق بمسطرتها وآثارها، وتتمثل خصوصيتها في موضوع كل واحدة، إذ دعوى البطلان إنما تهدف إلى إعدام الإجراء الذي تم خرقه، وإعادةه على نحو صحيح متى أسس البطلان على عيب في الإجراءات، أو إبطالها بصفة كلية وعدم إمكانية إعادةها متى أسس البطلان على خرق موضوعي، وقد أوجب المشرع رفع هذه الدعوى قبل السمسرة وإلا كانت غير مقبولة.

وتعرف هذه الدعوى خصوصية فيما يتعلق بالبطلان المتعلق بإجراءات الإنذار العقاري، وهو ما بيناه من خلال تعرضنا في نقطة أولى للأحكام العامة لهذه الدعوى، وحددنا إطارها القانوني، والخلاف الفقهي والقضائي حوله، وأجل رفعها، والجهة المختصة بنظرها. ثم عرضنا لأسباب بطلان الإنذار العقاري والتي تتخذ إحدى صورتين، فإما أن تنصب المنازعة على عيب في إجراءات الإنذار وذلك عند وجود نقص في أحد بياناته، أو عدم صحتها، أو عدم تبليغه بطريقة نظامية. وإما أن تنصب المنازعة على الجانب الموضوعي وذلك بادعاء انقضاء المديونية أو بطلان عقد الرهن.

## الفصل الثاني:

### بيع العقار بالمزاد العلني والنزاعات الطارئة بعد السمسرة

قسمنا هذا الفصل إلى فرعين، خصصنا الأول لإجراءات البيع بالمزاد العلني للعقار المحجوز والثاني للنزاعات الطارئة بعد السمسرة وتوزيع حصيلة التنفيذ.

#### الفرع الأول: إجراءات البيع بالمزاد العلني للعقار المحجوز

تعد مرحلة بيع العقار بالمزاد العلني من بين أهم المراحل التي تمر منها مسطرة الحجز التنفيذي العقاري، فالحجز ليس مقصودا لذاته، بل هو مجرد وسيلة لوضع عقار المنفذ عليه بين يدي القضاء تمهيدا لبيعه جبرا عن طريق المزاد العلني.

وقبل الإعلان عن التاريخ الذي ستجري فيه السمسرة، فإنه يتم الإعداد لها، بدءا بتحرير دفتر التحملات الذي يعتبر الوثيقة المحددة لشروط البيع، وقد لاحظنا في هذا الإطار، أنه رغم أهمية الوثيقة المذكورة، فإن المشرع اكتفى بالإشارة إلى دفتر التحملات في عدة فصول، دون تحديد البيانات التي يلزم أن يشملها، ولا جزاء تخلف أحدها، ولا الآثار الناتجة عن عدم التطابق بين المعلومات الواردة به ووضعية العقار الحقيقية، كما لم يبين المشرع كيفية تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق عملية البيع بالمزاد العلني، وكل ذلك وما يتفرع عنه إشكالات عملية ييناها وحللناه على ضوء مواقف الفقه والقضاء والقانون والمقارن.



فإذا انتهى عون التنفيذ من تحرير دفتر التحملات، حدد تاريخ إجراء السمسة، وبعد ذلك يعمل على إشهار عملية البيع، وذلك لإعلام كل الراغبين في الشراء به، وهكذا يتم الإعلان عنه في نطاق واسع عن طريق تعليقه وشهره بواسطة وسائل الإعلام، وإلى جانب الإعلان العام الموجه للعموم بخصوص تاريخ البيع، فإنه يلزم إعلام بعض الأشخاص بصفة خاصة بتاريخ البيع، وهؤلاء الأطراف هم المنفذ عليه والمتزايدون الذين قدموا عروضهم بكتابة الضبط.

وبمجرد وضع دفتر التحملات، يشرع عون التنفيذ في تلقي عروض المتزايدين، حيث يواصلون تقديم عروضهم بجلسة المزايدة بالمحكمة المباشرة للإجراءات، ما لم يؤمر بصفة استثنائية بإجراء البيع بمكان العقار أو لدى موثق تابع للدائرة القضائية الموجودة فيها الأملاك المحجوزة، وذلك في إطار المسطرة الخاصة المنصوص عليها في إطار المرسوم الملكي الصادر بتاريخ 1968/12/17، وعرضنا هنا لنذوي الصفة في المطالبة بنقل مكان المزايدة على النحو أعلاه، والمكنة المخولة للأطراف والمتعرضين على الحجز في المعارضة في ذلك، وضوابط السمسة، وكيفية قبول العروض، وحالات إعادة السمسة وتأجيلها، وسلطة رئيس المحكمة في مراقبة كفاية العروض، وفي النهاية تحرير محضر المزايدة في حالة رسوها، وبيننا حجته، ووجوب تسجيله في الصك العقاري لينتج آثاره متى تعلق الأمر بعقار محفظ.

وبعد ذلك تناولنا آثار البيع، حيث ينتقل العقار مطهرا من جميع التحملات المثقل بها، ويصبح الراسي عليه المزاد هو المالك للعقار، وبالتالي يتمتع بجميع حقوق المشتري، كما له أن يطالب بضمان المبيع متى

استحق العقار من يده، ويلزمه بالمقابل أداء ثمن الشراء. وعلاوة على ذلك، فإنه يرتب مجموعة من الآثار في مواجهة باقي الأطراف، بحيث تبرأ ذمة المدين في حدود ثمن البيع، ويلزم بأداء ضريبة الأرباح العقارية رغم كون البيع تم جبراً عنه، كما يثار التساؤل حول أحقية شركاء المنفذ عليه في ممارسة الشفعة في العقار المباع جبراً.

### الفرع الثاني: النزاعات الطارئة بعد السمسرة وتوزيع حصيلة التنفيذ

قد يشكك بعض الأطراف في سلامة مسطرة السمسرة، ويتقدمون بطعونهم الرامية إلى التصريح ببطانها، وقد ميزنا في هذا الإطار بين بطلان السمسرة وبطلان إجراءات الحجز، إذ الثانية وحدها هي التي لا تقبل بعد السمسرة، أما الأولى فهي مقبولة، بل إنه لا يمكن تصورهما إلا بعد السمسرة، وفي هذا الإطار حددنا الجهة المختصة بنظرها، وأطراف الدعوى، واختلاف الآثار الناتجة عن إبطالها حسب كل حالة، وعرضنا لصعوبة إرجاع الحالة في بعض الحالات التي يرد فيها البيع على عقار محفظ وينتقل بعد رسو المزاد إلى أشخاص حسني النية، وكذلك للطرف الملزم بالضمان هل هو الحاجز أم المحجوز عليه، وعرضنا لمختلف الآراء التي قيل بها في هذا الصدد. ثم قدمنا بعض الأمثلة العملية والحالات الواقعية التي يتعين الحكم فيها ببطلان السمسرة، وهي حالات أطرناها من الناحية المنهجية ضمن إطارين، أولهما البطلان الناتج عن خرق قاعدة إجرائية أو موضوعية، وثانيهما البطلان الناتج عن إلغاء السند التنفيذي الذي تم اعتماده كأساس للبيع الجبري من طرف المحكمة، والمعيار المعتمد من طرفنا يجد تبريره في أنه في الحالة الأولى تعاد السمسرة، ولا تعاد في الثانية.

وقد يتدخل دائنون آخرون في الحجز على سبيل التعرض، وهو ما يطرح أكثر من علامة استفهام حول ماهية المسطرة، وإمكانية التداخل في إطارها بين أنواع مختلفة للحجوز، والمكنة المخولة للدائن في رفع التعرض عن طريق القضاء الاستعجالي متى كان غير مبرر، كما عرضنا للطروحات المقابلة لهذه الفكرة والقائلة بأن النزاع المذكور يمس جوهر الحق ويدخل ضمن اختصاص القاضي المنتدب، وهو ما يغفل يد قاضي المستعجلات.

ثم تناولنا مسطرة التوزيع بالمحاصة، باعتبارها مسطرة مكتملة لإجراءات التنفيذ، وقمنا بتحديد معايير التوزيع وترتيب أولوية الدائنين، وبيننا أن الأصل في ذلك أن يتم التوزيع بطريقة قسمة الغرماء، ما لم يكن هناك دائنون لهم أولوية على غيرهم، حيث يستوفي الدائن الممتاز دينه أولاً، ثم يوزع الباقي على الدائنين الآخرين، وفي هذا الإطار بيننا شروط افتتاح هذه المسطرة، والمعايير المعتمدة في تهيين مشروع التوزيع بالمحاصة وطرق الطعن فيه.

## الخاتمة:

لاحظنا من خلال دراسة الحجز التنفيذي العقاري أن هذه المؤسسة تتميز بنوع من التعقيد والبطء، وهو تعقيد يرتبط بأربع معطيات أساسية:

أولاً: الهالة التي أحاطها المشرع نفسه بهذه المسطرة لأن محله العقار الذي يختزل حمولة اقتصادية وتاريخية.

ثانياً: تعدد المرجعيات القانونية المعمول بها في مجال الحجز التنفيذي العقاري، فالنصوص التشريعية الخاصة به متفرقة في أكثر من تشريع، وإذا كان لهذا التعدد التشريعي ما يبرره من الناحية الواقعية، فإن المشكل يأتي من عدم انسجام هذه القواعد وتناقضها أحياناً.

ثالثاً: ازدواجية التنظيم التشريعي لمؤسسة الحجز التنفيذي العقاري، وهو ما أعطى امتيازات تشريعية وأفضلية إجرائية لفائدة بعض مؤسسات القرض والائتمان، وهو ما أهل هذه الأخيرة لاحتكار تمويل القروض الموجهة لشراء الأراضي وبنائها، ولشراء المساكن وتمويل الوحدات الفندقية، وهو ما أدى بالمقابل إلى تهميش دور باقي المؤسسات في هذا المجال.

رابعاً: أفرز تعدد المرجعية القانونية في هذا المجال، مجموعة من الصعوبات العملية الناتجة عن عدم إلمام أجهزة التنفيذ بها، مما خلف تناقضاً في التصورات والرؤى، وتبايناً في الاجتهادات القضائية.

ومن كل ما ذكر نطرح سؤالاً جوهرياً وأساسياً في دراستنا لهذا الموضوع، وما هو التصور الذي يجب أن يكون عليه نظام الحجز التنفيذي العقاري ببلدنا لكي يؤدي الوظيفة التي شرع من أجلها؟

إن إصلاح الوضعية المذكورة يقتضي تبني مجموعة من الحلول سواء على مستوى الجانب التشريعي، أو الممارسة القضائية وعمل كتابة الضبط والبنوك في مجال تمويل السلفات. ونقترح لذلك ما يلي:

### أولاً: الإصلاحات التشريعية

لقد أدخل المشرع مجموعة من الإصلاحات على مستوى قوانين الموضوع على ضوء أحدث النظريات التي استقر عليها الفقه والقضاء، وإضافة إلى إحداث أجهزة قضائية متخصصة، غير أن ما يعاب عليه هو أنه لم يقدّم إصلاح القواعد الإجرائية على النحو الذي يؤدي إلى تفعيلها، وفي هذا الإطار نقترح ما يلي:

1- تفعيل مؤسسة قاضي التنفيذ، إذ لا يكفي إحداثها كما فعل المشرع، بل يجب تحديد الاختصاصات المعهودة إليها، حتى لا يقع تقاطع في الاختصاص بينه وبين رئيس المحكمة.

2- وضع نظرية عامة للسندات التنفيذية، وذلك حتى يلم بها المختصون ويسهل الرجوع إليها ومعرفتها وتحديد قواعدها وأحكامها.

3- الحد من إمكانية البيع الجبري بناء على حكم مشمول بالإنفاذ المعجل، وهو حل تبنته التشريعات المقارنة، لأنه يصعب إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه إذا ما أُلغى السند التنفيذي، ومن ثم نقترح أن يسمح بإيقاع الحجز، ولا يجري البيع إلى عند صيرورة الحكم نهائياً.

4- مراعاة بعض الأوضاع الاجتماعية، فمن غير المنطقي أن يجري بيع العقار من أجل اقتضاء دين ضئيل القيمة، لاسيما إذا كان للعقار ريع يمكن من سداد الدين خلال أجل محدد.

5- معالجة التنفيذ ضد الورثة بدقة، من خلال تحديد أجل مواصلة إجراءات التنفيذ عند وفاة المنفذ عليه.

6- الحسم بخصوص التنفيذ على أموال الدولة، إذ يجب أن يتدخل المشرع لحسم الوضع بالنسبة لهذه العقارات وتقرير جزاءات لحمل الدولة على التنفيذ.

7- تنظيم وضعية شركاء المنفذ عليه، بحيث يتعين أن يتدخل المشرع لفرض التوازن بين مصالح المنفذ عليه وشركائه، ومن ثم نعتقد أنه لكي لا تتضرر مصالح هؤلاء فإنه يتعين أن يتدخل المشرع ويعطي للشركاء مكنة وقف إجراءات بيع العقار إلى حين إجراء قسمة قضائية فيه، وبعد ذلك تواصل الإجراءات.

8- إعادة تنظيم وتحديد آجال الإجراءات الخاصة بالحجز التنفيذي العقاري، وذلك حتى يتم تسريع إجراءاته وضبطها.

9- تنظيم دفتر التحملات بدقة وتحديد بياناته وقيمه القانونية.

10- إعادة النظر في تحديد نطاق التصرفات الممنوعة في العقار المحجوز وجزاء ذلك.

11- إعادة صياغة النصوص المنظمة لدعوى الاستحقاق الفرعية وبطلان الحجز، وذلك من أجل وضع أحكام منسجمة ومنضبطة.

12- تحديد المدة التي يجب أن تفصل بين تاريخ الإشهار وتاريخ

السمسة.

### ثانيا: على مستوى واقع الممارسة العملية

إلى جانب التعديلات التشريعية التي من شأنها أن تعزز تطور النصوص التشريعية المتعلقة بالموضوع، فإنه يلزم اتخاذ مجموعة من المبادرات من طرف مختلف الفعاليات المؤثرة في عملية التنفيذ عموما، والحجز العقاري خصوصا، ومن بين هذه المبادرات نقترح:

1- توفير الموارد البشرية اللازمة لعملية التنفيذ، وذلك بتوفير أطر إضافية في كتابة الضبط، لاسيما بعد الاستنزاف الذي عرفه هذا الجهاز عند الاستجابة لطلبات المغادرة الطوعية، كما يلزم توفير وسائل التنقل لهم، وإعادة تأهيل العنصر البشري في مادة التنفيذ.

2- تفعيل الرقابة القضائية على أعمال التنفيذ والخبراء.

3- نشر عملية البيع على أوسع نطاق ضمنا لأكبر تنافسية عند المزاد.

4- بسط رقابة جدية على العروض المقدمة أثناء المزايمة.

5- تفعيل الإنابات القضائية والاهتمام بها، والتعامل معها وكأن الأمر يتعلق بمسألة داخلية، ضمنا للمصلحة الوطنية.

6- إعادة النظر في طريقة منح القروض، وذلك بالتأكد من أهمية

الضمانات المقدمة وجدوى المشروع.