

الحجز التنفيذي على العقار
"دراسة في التشريع الكويتي"

**The Real Estate Executive Booking
"A Study in Kuwaiti Legislation"**

إعداد الطالب
عبد الله مدعث غلاب العازمي

إشراف
الدكتور منصور عبد السلام الصرايرة

رسالة ماجستير مقدمة استكمالاً للحصول على درجة الماجستير في القانون الخاص

قسم القانون الخاص
كلية الحقوق
جامعة الشرق الأوسط
2013/2012

تفويض

أنا الطالب **عبد الله مدعث غلاب العازمي** أفوض جامعة الشرق الأوسط بتزويد نسخ من رسالتي المعنونة بـ "الحجز التنفيذي على العقار - دراسة في التشريع الكويتي" للمكتبات الجامعية أو المؤسسات أو الهيئات أو الأشخاص المعنية بالأبحاث والدراسات العلمية عند طلبها.

الاسم: عبد الله مدعث غلاب العازمي

التوقيع: 

التاريخ: ٨ / ٦ / 2013م

قرار لجنة المناقشة

نوقشت هذه الرسالة وعنوانها "الحجز التنفيذي على العقار -
دراسة في التشريع الكويتي".

وأجيزت بتاريخ 2013/5/6م.

التوقيع

.....
.....
.....

مشرفاً ورئيساً
عضواً
عضواً خارجياً

أعضاء لجنة المناقشة

الدكتور منصور عبد السلام الصرايرة
الدكتور علي محمد الزعبي
الدكتور ياسين محمد الجبوري

شكر وتقدير

أَتَقَدِّمُ بالشكر والتقدير إلى الدكتور منصور الصرايرة لتفضله بالإشراف على هذه الرسالة، حيث كان لصبره، وسعة صدره، وتدقيقه، وإبداء ملاحظاته السديدة الأثرا ل واضح في إخراج هذا العمل، وفقه الله وجزاه عني خير الجزاء.

كما أتقدّم بالشكر والاحترام إلى عضوي لجنة المناقشة لتفضلهما بمناقشة هذه الرسالة، وسيكون لملاحظاتهم القيّمة أثراً نوعياً على هذه الرسالة.

الباحث

الإهداء

أطال الله في عمره

إلى والدي الحبيب

إلى زوجتي الغالية ...

إلى أولادي قرّة عيني ...

إلى إخواني وأخواتي ...

إلى وطني الحبيب ...

الكويت

أهدي هذا الجهد المتواضع

الباحث

قائمة المحتويات

الصفحة	الموضوع
ب	التفويض
ج	قرار لجنة المناقشة
د	شكر وتقدير
هـ	الإهداء
و	قائمة المحتويات
ي	الملخص باللغة العربية
ك	الملخص باللغة الإنجليزية

الفصل الأول: مقدمة عامة للدراسة

.....	أولاً: تمهيد
.....	ثانياً: مشكلة الدراسة
.....	ثالثاً: أهداف الدراسة
.....	رابعاً: أهمية الدراسة
.....	خامساً: أسئلة الدراسة
.....	سادساً: حدود الدراسة
.....	سابعاً: محددات الدراسة
.....	ثامناً: المصطلحات الإجرائية للدراسة
.....	تاسعاً: الإطار النظري للدراسة

عاشراً: الدراسات السابقة

حادي عشر: منهجية الدراسة

الفصل الثاني: مفهوم الحجز التنفيذي على العقار

المبحث الأول: التعريف بالحجز التنفيذي على العقار

المطلب الأول: معنى الحجز التنفيذي على العقار وتمييزه عن الحجز

التحفظي

المطلب الثاني: التكييف القانوني للحجز التنفيذي على العقار

المبحث الثاني: شروط الحجز التنفيذي على العقار

المطلب الأول: أن يكون بيد الدائن سنداً تنفيذياً

المطلب الثاني: القيام بأعمال مقدمات التنفيذ

المطلب الثالث: عدم وجود منقولات لدى المدين أو عدم كفايتها

الفصل الثالث: إجراءات التنفيذ على العقار والمنازعات التي تعترضها

المبحث الأول: إجراءات التنفيذ على العقار

المطلب الأول: وضع العقار تحت يد القضاء أي حجزه

المطلب الثاني: إعداد العقار للبيع

المطلب الثالث: بيع العقار بالمزاد العلني

المطلب الرابع: توزيع حصيلة التنفيذ

المبحث الثاني: منازعات التنفيذ التي تعترض الحجز التنفيذي على العقار

المطلب الأول: المقصود بمنازعات التنفيذ وأنواعها

الصفحة

الموضوع

المطلب الثاني: التنظيم القانوني لمنازعات التنفيذ في القانون الكويتي

المطلب الثالث: دعوى الاستحقاق الفرعية

الفصل الرابع: آثار الحجز التنفيذي على العقار

المبحث الأول: قطع التقادم وتقييد تصرفات المدين في التأجير

المطلب الأول: قطع التقادم

المطلب الثاني: تقييد تصرفات المدين في التأجير

المبحث الثاني: أثر الحجز بالنسبة للثمار وتصرفات الحاجز والراسي

المطلب الأول: أثر الحجز بالنسبة للثمار

المطلب الثاني: أثر الحجز في مواجهة الحاجز والراسي عليه المزداد

الفصل الخامس: الخاتمة والنتائج والتوصيات

أولاً: الخاتمة

ثانياً: النتائج

ثالثاً: التوصيات

قائمة المراجع

الحجز التنفيذي على العقار "دراسة في التشريع الكويتي"

إعداد الطالب
عبد الله مدعث غلاب العازمي

إشراف الدكتور
منصور عبد السلام الصرايرة

المُلخَص

تعدّ إجراءات التنفيذ على العقار من أكثر الموضوعات أهمية في الواقع العملي، فضلاً عن أهميته النظرية.

وقد حاولت من خلال هذه الدراسة بيان مدى كفاية القواعد القانونية الناظمة للحجز التنفيذي على العقار في القانون الكويتي في توفير الحماية لأطراف الحجز وتبسيط إجراءاته. وفي خاتمة هذه الدراسة خلصت إلى أن النظام الحالي لإجراءات الحجز التنفيذي على العقار في القانون الكويتي يشوبه القصور، ولا يخدم مصلحة الدائن ولا مصلحة المدين، ولا يحقق حتى الحماية للغير.

وأوصت الدراسة المشرّع الكويتي إعادة ضبط النصوص الناظمة للحجز التنفيذي على العقار وتجنب أوجه القصور التي شابته هذه النصوص.

The Real Estate Executive Booking “A Study in Kuwaiti Legislation”

**By
Abdullah Mdos Ghellab Al-Azmi**

**Supervisor
Dr. Mansour Al-Saraira**

Abstract

The procedures for implementation on the property of the most important issues in practice, as well as the importance of the theory.

We tried through this study to focus on how the arrival of the legal rules governing Executive Book on the property in Kuwaiti law to provide protection to the parties and streamline booking procedures.

At the conclusion of this study concluded that the current system of booking procedures Executive property in Kuwaiti law is defective, and does not serve the interests of the creditor or the debtor's interest, not achieve even the protection of others.

The study recommended the Kuwaiti legislature reset texts governing Executive Book on the property and avoid the shortcomings that marred these texts.

الفصل الأول

مقدمة عامة للدراسة

تمهيد:

تتحلل رابطة الالتزام المدني إلى عنصرين، هما: عنصر المديونية وعنصر المسؤولية، فإذا قام المدين بوفاء التزامه برئت ذمته وأعفي من المسؤولية، في حين تقوم مسؤوليته المدنية سواء كانت عقدية أم تقصيرية في حال إخلاله بالالتزام. إن الأثر الجوهري للالتزام، بعد نشوئه صحيحاً من مصدره، هو وجوب تنفيذه من المدين طبقاً لما اشتمل عليه وبحسن نية⁽¹⁾.

والأصل أن يقوم المدين بالوفاء بالالتزام اختيارياً، وهو بذلك يستجيب لعنصر المديونية في الالتزام، أما إذا امتنع عن الوفاء اختياراً، فإن الدائن يستعين بعنصر المسؤولية، فيحصل على الأداء رغم إرادة المدين⁽²⁾.

والوفاء الذي يقوم به المدين اختياراً يسمى بالتنفيذ الاختياري، ويعد التنفيذ اختيارياً ولو قام به المدين مدفوعاً بالخوف من قهره على الوفاء بواسطة ما أعدّه المشرع من وسائل، فالتنفيذ الاختياري يتم دون أن يتحرك عنصر المسؤولية في الالتزام⁽³⁾، فإذا لم

(1) العربي، بلحاج (2012)، أحكام الالتزام في ضوء الشريعة الإسلامية - دراسة مقارنة، دار الثقافة، عمان، الأردن، الطبعة الأولى، ص 17.

(2) مليجي، أحمد، والملا، عبد الستار (1997)، أصول التنفيذ في القانون الكويتي، ج2، مؤسسة دار الكتب، الكويت، الطبعة الأولى، ص 24.

(3) Chiovenda Giuseppe (1999), Istituzioni di diritto processuale civile, V.I. Napoli, No. 85, p. 251. أشار إليه: عبد الفتاح، عزمي (2011)، الوسيط في قانون المرافعات الكويتي، مؤسسة دار الكتب، الكويت، الطبعة الثانية، ص 34.

يقم المدين بالوفاء طواعية، والتجاً الدائن إلى عنصر المسؤولية للحصول جبراً على ما لم يستطع الحصول عليه بإرادة المدين، سمي التنفيذ بالتنفيذ الجبري.

إن الوسيلة التي يتحقق بها حماية وتحقيق الحقوق في المجتمعات الحديثة، هو السلطة القضائية، فهي جهاز الدولة المفوض باستخدام القوة، وهو الذي يقوم على احترام الحق، حيث أن نشاطه لا يقتصر فقط على إصدار الأحكام التي تؤكد الحقوق وتأمراً باحترامها، بل يمتد لتنفيذها لتغيير الواقع جبراً وفقاً لأحكام القانون إذا لم يقم الأشخاص بذلك طوعاً، وهذا ما يعني أن الحماية القضائية تتكفل بحل مشكلة مخالفة القانون، وتتخذ إزاءها الإجراءات اللازمة، وهي الحماية التنفيذية⁽¹⁾.

ومن ثم فإن الدعوى المدنية في قانون المرافعات المدنية والتجارية تكسب مرتين - حسب تعبير جانب من الفقه القانوني⁽²⁾ - الأولى عند الحصول على الحكم المنهني للخصومة عليها والذي به يحسم أصل النزاع، والثانية عندما يتم وبنجاح تنفيذ هذا الحكم. هذا وتتنوع الوسائل المشروعة لحماية تنفيذ الالتزام، فهناك وسائل تحفظية، ويراد بها الوسائل التي تؤدي إلى بقاء ذمة المدين على حالتها الراهنة وبذلك تصان حقوق الدائنين، ويلجأ الدائنون إلى هذه الوسائل عند عدم رغبتهم في التنفيذ في الحال على أموال

(1) Ismail Ghanem (2000), Critique sur la notion du patrimonine, these paris, No. 14, p. 72.

أشار إليه: والي، فتحي (2004)، التنفيذ الجبري في القانون الكويتي، مطبوعات جامعة الكويت، الطبعة الرابعة، ص10.

(2) سعد، نبيل إبراهيم (1995)، النظرية العامة للالتزام، الجزء الثاني - أحكام الالتزام، دار النهضة العربية، القاهرة، الطبعة الأولى، ص44.

المدين، ومثال ذلك الحجز التحفظي الذي يوقعه الدائن على أموال المدين قبل أو عند إقامته الدعوى للمطالبة بحقه⁽¹⁾.

فهناك وسائل تنفيذية، ويقصد بها الوسائل التي تهدف إلى استخلاص الحق من أموال المدين ببيعها بعد الحجز عليها من قبل دائرة التنفيذ، وموضوع هذه الدراسة يدخل ضمن هذه الوسائل؛ ذلك أن الحجز على العقار يعد تنفيذياً دائماً، والحجز إذا كان تنفيذياً، فإنه يمثل مجرد مرحلة أولى من مراحل التنفيذ، ومن ثم يجب أن تتبعه مرحلة إجرائية تالية تمهد لبيعه، ومن ثم تقسيم حصيلة التنفيذ⁽²⁾.

كذلك هناك وسائل متوسطة، وهذه الوسائل أكثر من تحفظية وأقل من تنفيذية، حيث لا تكفي هذه الوسائل بحد ذاتها للتنفيذ على أموال المدين، ولكنها من ناحية أخرى تمهد السبيل لذلك وتمنع الإضرار بالدائنين، ومنها الدعوى غير المباشرة، ودعوى الصورية، ودعوى عدم نفاذ تصرفات المدين في حق الدائن، والحجز على المدين المعسر، وحق الاحتباس⁽³⁾.

وفي هذه الدراسة سأتناول الحجز التنفيذي على العقار، إذ يولي المشرع الكويتي لهذا الموضوع عناية خاصة، ذلك أن هذا التنفيذ يتميز بطول الإجراءات ودقتها وتعقيدها

(1) الفار، عبد القادر (2008)، أحكام الالتزام، آثار الحق في القانون المدني، دار الثقافة، عمان، الأردن، الطبعة الأولى، الإصدار العاشر، ص93.

(2) الجبوري، ياسين محمد (2003)، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني، الجزء الثاني - أحكام الالتزام، الدار العلمية للنشر والتوزيع، ودار الثقافة، عمان، الأردن، الطبعة الأولى، ص275.

(3) لمزيد من التفصيل حول هذه المسائل انظر: سلطان، أنور (1996)، أحكام الالتزام، النظرية العامة للالتزام - دراسة مقارنة بين القانونين المصري واللبناني، دار الفكر العربي، بيروت، الطبعة السادسة، ص356.

وطول المواعيد، ويرجع ذلك إلى أسباب متعددة، أهمها ما للعقار من أهمية اقتصادية واجتماعية، فالعقار هو أهم أموال المدين وأعزها عليها، ومن ثم يجب ألا يتعجل في نزعه منه، بل تكون الإجراءات والمواعيد بحيث تفسح للمدين فرص الوفاء للدائن وتمكنه من المنازعة في التنفيذ إن كان هناك وجه للمنازعة ليتفادى نزع ملكية عقاره ويصونه⁽¹⁾.

مشكلة الدراسة:

إن الإشكالية الرئيسية في موضوع هذه الدراسة تتمثل في الوقوف على مدى كفاية القواعد القانونية المتعلقة بالحجز التنفيذي على العقار الواردة في قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي رقم (38) لسنة 1980م وتعديلاته في تحقيق الهدف المتوخى منها، وهو تبسيط إجراءات الحجز وتوفير الوقت وحماية أطرافه.

كما تثار إشكالية أخرى، تتمثل في مدى موازنة المشرع الكويتي بين مصلحتي الدائن والمدين في حالة الحجز التنفيذي على العقار، ومن ثم مدى توفير الضمانات القانونية لأطراف هذا الحجز.

أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى تحقيق هدف رئيسي يتمثل في بيان النظام القانوني الذي يحكم الحجز التنفيذي على العقار في القانون الكويتي، ومن ثم معالجة أوجه القصور

(1) مليجي، أحمد (1996)، أصول التنفيذ في القانون الكويتي، مؤسسة دار الكتب، الكويت، الطبعة الأولى، ص164.

التشريعي - إن وجدت - في النصوص القانونية النازمة لهذا الموضوع في ظل قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي.

أهمية الدراسة:

تتبع أهمية موضوع هذه الدراسة من ناحيتين، هما: الناحية النظرية والناحية العملية. فمن الناحية النظرية، فإن موضوع الحجز التنفيذي على العقار يثير العديد من المسائل القانونية، ومنها: بيان مفهوم الحجز التنفيذي على العقار وأركانه، والآثار المترتبة عليه، هذا فضلاً عن أهميته العملية التي قد تفوق أهميته النظرية السابق بيانها؛ ذلك أن معرفة النظام الإجرائي للحجز التنفيذي على العقار يتطلب إعداد العقار للبيع بالمزاد العلني، وما يثيره هذا من منازعات التنفيذ أمام دائرة التنفيذ، ومن ثم تبدو أهمية هذا الموضوع باعتباره مظهراً لحق التقاضي في التنفيذ، وامتداداً لأهمية التنفيذ ذاته من الناحية العملية، لأنه ليست هناك أية فائدة ترجى من الحصول على حكم قضائي حاسم في أصل النزاع ما دام هذا الحكم لم ينفذ على أرض الواقع.

أسئلة الدراسة:

تطرح الدراسة عدة أسئلة، سيحاول الباحث الإجابة عنها، وتتمثل بالآتي:

1. ما المقصود بالحجز التنفيذي؟ وما الفرق بينه وبين الحجز التحفظي؟
2. ما مفهوم الحجز التنفيذي على العقار، وما شروطه، وإجراءاته؟
3. ما أركان الحجز التنفيذي على العقار؟
4. ما آلية توقيع الحجز على العقار؟

5. ما الآثار المترتبة على حجز العقار؟

6. ما إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني؟

7. ما الإشكالات التنفيذية التي تثار بخصوص الحجز التنفيذي على العقار؟

حدود الدراسة:

- **الحدود الزمانية:** تأمل الدراسة أن تتضح معالمها خلال العام الجامعي 2012/2013م.

- **الحدود المكانية:** تقتصر هذه الدراسة على النصوص القانونية النازمة للحجز التنفيذي على العقار الواردة في قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي رقم (38) لسنة 1980م وتعديلاته.

- **الحدود الموضوعية:** تقتصر هذه الدراسة على تناول موضوع الحجز التنفيذي على العقار، ومن ثم يخرج من حدودها الموضوعية الحجز التحفظي والحجز التنفيذي على المنقول لدى المدين، وكذلك حجز مال المدين لدى الغير.

محددات الدراسة:

تعد هذه الدراسة إحدى الدراسات القانونية التي تتناول موضوعاً من موضوعات قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي؛ وذلك ببيان النظام القانوني للحجز التنفيذي على العقار، ومن ثم لا توجد أية قيود تحد من تعميم نتائج هذه الدراسة في الكويت، وكذلك باقي الدول العربية.

المصطلحات الإجرائية للدراسة:

تورد الدراسة أهم معاني المصطلحات الإجرائية المتعلقة بموضوعها، وهي:

- **المديونية:** هي رابطة بين الدائن ومدينه يجب على المدين بمقتضاها القيام بأداء معين (القيام بعمل، الامتناع عن عمل، إعطاء شيء كالنقود مثلاً، أو نقل حق عيني لحق الملكية)⁽¹⁾.

- **المسؤولية:** وهي تمثل خضوع شخص أو شيء لسلطة الدائن للحصول على الأداء الملتمزم به المدين⁽²⁾.

- **الالتزام (أو الحق الشخصي أو حق الدائنية):** هو عبارة عن علاقة قانونية بين شخصين توجب على أحدهما أداء معيناً لآخر يتمثل في نقل حق عيني أو القيام بعمل أو الامتناع عن عمل، وهذه العلاقة هي علاقة قانونية، بمعنى أن الدولة، ومن خلال سلطتها القضائية، تضمن وتكفل تنفيذ آثار هذا الالتزام، ولو جبراً عن المدين فيما لو تقاعس أو رفض تنفيذه طوعاً واختياراً⁽³⁾.

(1) محمود، سيد أحمد (2006)، أصول التنفيذ الجبري، دار النهضة العربية، القاهرة، الطبعة الثالثة، ص26.

(2) مكناس، جمال (2003)، أصول التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، جامعة دمشق، سورية، دون طبعة، ص18.

(3) الكسواني، عامر محمود (2008)، أحكام الالتزام - دراسة مقارنة، دار الثقافة، عمان، الأردن، الطبعة الأولى،

- **التنفيذ الجبري:** ويقصد به أنه إذا امتنع المدين عن تنفيذ التزامه اختيارياً فإن الدائن له أن يجبره ويكرهه على التنفيذ بواسطة السلطة العامة، وهو قد يكون تنفيذاً عينياً جبرياً، وقد يكون تنفيذاً جبرياً بطريق التعويض⁽¹⁾.
- **التنفيذ الاختياري:** وهو أن يقوم المدين بتنفيذ التامه بطوعه واختياره، وله صورتان: الوفاء، والتنفيذ بما يعادل الوفاء، كالوفاء الاعتياضي والمقاصة واتحاد الدائنين والإنابة والتجديد⁽²⁾.
- **دائرة التنفيذ:** هي السلطة التي خولها المشرع بالتنفيذ بموجب القانون.
- **طالب التنفيذ:** هو الشخص الذي يعطيه القانون سلطة مباشرة إجراءات التنفيذ سواء أكان المحكوم له أو المحكوم عليه⁽³⁾.
- **المنفذ ضده:** هو الشخص الذي تتم إجراءات التنفيذ الجبري في مواجهته، ويستوي أن يكون شخصاً طبيعياً أو معنوياً، ويسمى بالمدين⁽⁴⁾.
- **السند التنفيذي:** هو كل عمل قانوني يتخذ شكلاً معيناً يتضمن تأكيداً لحق الدائن الذي يريد التنفيذ الجبري، وهو أيضاً الوثيقة القانونية المحددة في القانون، وتكون السبب المنشئ للحق في إجراء التنفيذ الجبري⁽⁵⁾.

(1) هندي، أحمد (1989)، أصول التنفيذ، الدار الجامعية، الإسكندرية، دون طبعة، ص31.

(2) الفار، عبد القادر، مرجع سابق، ص36.

(3) الحسيني، مدحت محمد (2005)، منازعات التنفيذ، دار الفكر العربي، القاهرة، الطبعة الأولى، ص143.

(4) هندي، أحمد، مرجع سابق، ص37.

(5) والي، فتحي، مرجع سابق، ص24.

- **العقار:** وهو كل شيء مستقر يحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله من دون تلف أو تغيير في هيئته⁽¹⁾.

- **الحجز التنفيذي:** هو نظام قانوني يمثل مرحلة من مراحل التنفيذ بنزع الملكية، متى توافر لدى الدائن سند تنفيذي مثبتاً لحق معين المقدار وحال الأداء عند الحجز، وأن يقوم طالب هذا الحجز بإعلان (تبليغ) السند التنفيذي وتكليف المدين بالوفاء قبل إجراءه⁽²⁾.

- **الحجز التحفظي:** هو نظام قانوني منحه المشرع للدائن، ولو لم يكن لديه حق في التنفيذ الجبري، ودون أن يسبقه إعلان السند التنفيذي أو تكليف للمدين بالوفاء⁽³⁾.

- **منازعات (إشكالات) التنفيذ:** هي منازعات قانونية تتعلق بإجراءات تنفيذ السندات التنفيذية، وتتضمن ادعاءات لو صحت لأثرت في التنفيذ إما بجعله صحيحاً أو باطلاً، وإما بإيقائه مؤقتاً أو بالاستمرار فيه بعد وقفه⁽⁴⁾.

الإطار النظري للدراسة:

هناك تطوّر قانوني في طريقة التنفيذ، حيث أن القانون الروماني القديم كان وبعد انتهاء 60 يوماً للوفاء يسمح للدائن في دعوى إلقاء اليد أن يقبض على مدينه، ويحبسه في منزله مقيداً بالسلاسل، فإذا لم يدفع كان له أن يبيعه رقيقاً خارج روما⁽⁵⁾.

(1) انظر: المادة (1/24) من القانون المدني الكويتي رقم (67) لسنة 1980م وتعديلاته.

(2) والي، فتحي، مرجع سابق، ص130.

(3) والي، فتحي، مرجع سابق، ص130.

(4) محفوظ، محمد أيمن (2007)، الوجيز في منازعات التنفيذ، منشأة المعارف، الإسكندرية، الطبعة الأولى، ص7.

(5) الفتلاوي، صاحب (2003)، تاريخ القانون، دار الثقافة، عمان، الأردن، الطبعة الأولى، ص43.

ولكن تطوّر القانون في هذا المجال، فبعد قانون الألواح الإثني عشر، ألغى القانون سلطة الدائن في تقييد مدينه أو قتله، ثم سار التطور القانوني للتنفيذ نحو التمييز بين الجزاء المدني والجزاء الحسنائي حتى أصبح هذا التنفيذ ينصرف إلى المال وحده دون الدين⁽¹⁾.

وهنا نشير إلى أحكام المواد (من 292-296) من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي التي نظمت حبس المدين، ولم يعمل المشرّع الكويتي على إلغائها رغم انضمام دولة الكويت إلى العهد الدولي الخاص بالحقوق المدنية والسياسية لسنة 1966م⁽²⁾.

ومن الطرق التي تؤدي إلى تنفيذ الحكم واستيفاء الحق هو طريق الحجز، والحجز يكون إما على منقول أو عقار، وفي موضوعنا هذا سنتناول الحجز على العقار، وهو يعتبر تنفيذياً.

وهنا نجد أن المشرّع الكويتي قد أولى أهمية خاصة لإجراءات التنفيذ على العقار بوضعه قواعد تفصيلية لا تعرفها إجراءات التنفيذ الجبري على المنقول، أو إجراءات حجز ما للمدين لدى الغير.

(1) الفتلاوي، صاحب، مرجع سابق، ص45.

(2) بموجب المادة (11) من هذا العهد، يجب على الدول المنظمة إليه أن تلغي ما يسمى بالإكراه البدني وتتص بقولها: "لا يجوز سجن أي إنسان لمجرد عجزه عن الوفاء بالتزام تعاقدية". وقد انضمت دولة الكويت إليه في 19 مايو 1989م، جريدة الكويت اليوم - الجريدة الرسمية لحكومة الكويت، العدد رقم 11، تاريخ 30 مايو 1989م، ص6.

لقد نظم المشرع الكويتي قواعد الحجز التنفيذي على العقار في المواد (263-281) من قانون المرافعات المدنية والتجارية، كما بين قواعد توزيع حصيلة التنفيذ في المواد (282-288) من نفس القانون المذكور.

إن العمليات القانونية في طريق التنفيذ بنزع الملكية تتمثل في حجز مال المدين، ثم بيعه، وأخيراً حصول الدائن على حقه من الثمن، وهو ما يُسمى بتقسيم حصيلة التنفيذ⁽¹⁾.

وفي ضوء ما سبق ذكره، ومن خلال هذه الدراسة سيتم تناول عدة موضوعات تتعلق بموضوعها، فتبدأ الدراسة، ومن خلال الفصل الثاني منها ببيان مفهوم الحجز التنفيذي على العقار، وذلك من خلال التعريف به من حيث معناه، وتمييزه عن الحجز التحفظي، وتكييفه القانوني، ومن ثم شروطه.

في حين يتناول الفصل الثالث من الدراسة إجراءات التنفيذ على العقار، والمنازعات التي يعترضها، ومن خلال الفصل الرابع سنبحث في آثار الحجز التنفيذي على العقار، وسنقوم بتثبيت الخاتمة والنتائج والتوصيات التي ستخرج بها من خلال هذه الدراسة في الفصل الخامس منها.

الدراسات السابقة:

(1) جميعي، عبد الباسط، والغزيري، آمال (2009). التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، منشأة المعارف، الإسكندرية، ط1، ص236.

- الكهالي، شرف الدين (1997): وسائل التنفيذ في القانون المدني اليمني، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، مصر.

تناولت هذه الدراسة وسائل التنفيذ العيني الجبري في ظل القانون المدني اليمني لسنة 1988م وتعديلاته، إلا أنها لم تتعرض لموضوع التنفيذ الجبري على العقار، الأمر الذي سنحاول من خلال هذه الدراسة تسليط الضوء عليه بشيء من التفصيل في ظل القانون الكويتي.

- حبيب، عادل صبري (2004): التنفيذ العيني، رسالة دكتوراه، جامعة المنصورة، مصر.

تناولت هذه الدراسة التنفيذ العيني في نطاق الالتزامات العقدية في القانون المدني المصري، ومن ثم فإن دراستنا الحالية تختلف عن الدراسة السابقة؛ كون الدراسة الحالية تتناول الحجز التنفيذي على العقار في القانون الكويتي.

- البيات، محمد حاتم (2010): مدى حماية حق الدائن (طالب التنفيذ) في الحصول على حقه الثابت في السند التنفيذي، بحث منشور في المجلة القانونية، وزارة العدل، قطر.

تناولت هذه الدراسة قانون التنفيذ القطر وبينت إجراءات التنفيذ فيه، وبيّنت نظام قاضي التنفيذ ومبرراته واختصاصاته، وركّزت على حماية الدائن دون أن تتطرق إلى المنفذ ضده (المدين)، الأمر الذي نتناوله دراستي الحالية في ضوء بيان الأحكام الناظمة للحجز التنفيذي على العقار في القانون الكويتي.

منهجية الدراسة:

تحقيقاً للأهداف المرجوة من هذه الدراسة، فقد اعتمدت على المنهج الوصفي التحليلي، ومن خلاله سيتم تحليل النصوص القانونية النازمة للحجز التنفيذي على العقار الواردة في قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي، وكذلك تحليل آراء الفقه القانوني وأحكام القضاء الكويتي بخصوص هذا الموضوع.

الفصل الثاني

مفهوم الحجز التنفيذي على العقار

إن بيان مفهوم الحجز التنفيذي على العقار يتطلب من الباحث دراسة مسألتين؛ الأولى: التعريف بالحجز التنفيذي على العقار (المبحث الأول)، وذلك من خلال بيان معناه، وتمييزه عن الحجز التحفظي (المطلب الأول)، والتكييف القانوني للحجز التنفيذي على العقار (المطلب الثاني)، أما المسألة الثانية فهي بيان شروط الحجز التنفيذي على العقار (المبحث الثاني).

المبحث الأول

التعريف بالحجز التنفيذي على العقار

الحجز بمعناه العام هو وضع مال تحت يد القضاء لمنع صاحبه من أن يقوم بأي عمل قانوني أو مادي من شأنه إخراج هذا المال أو ثماره من ضمان الدائن الحاجز⁽¹⁾. إن الحجز إجراء ضروري لا تتصور خصومة نزع ملكية بغيره، وهو يرمي إلى غرضين؛ الأول: تحديد الأموال التي ستنزع ملكيتها من بين أموال المدين، فإذا كانت جميع أموال المدين - كقاعدة عامة - تعدّ محلاً لضمان الدائن ويمكن لهذا التنفيذ عليها، فإن نزع الملكية يرد على مال أو أموال معينة منها، ومهمة الحجز هي تحديد هذه

(1) طلبية، أنور (2006). إشكالات التنفيذ ومنازعات الحجز، المكتب الجامعي الحديث، القاهرة، مصر، دون طبعة، ص345.

الأموال، والثاني: التحفظ على هذه الأموال بتقييد سلطات المدين عليها، حتى يستطيع الدائن أن يستوفي حقه منها⁽¹⁾.

ومن خلال هذا المبحث سأقوم ببيان معنى الحجز التنفيذي على العقار، وتمييزه عن الحجز التحفظي، وتكييفه القانوني، وشروطه، وذلك في ثلاثة مطالب.

المطلب الأول: معنى الحجز التنفيذي على العقار وتمييزه عن الحجز التحفظي:

هناك نوعان للحجز؛ حجز تنفيذي، وحجز تحفظي، ومحل هذه الدراسة هو النوع الأول من الحجز، وبخاصة الذي يرد على العقار، لذلك فإن هذه الدراسة تتطلب من الباحث بيان معنى الحجز التنفيذي على العقار (الفرع الأول)، ومن ثم تمييزه عن الحجز التحفظي (الفرع الثاني).

الفرع الأول: معنى الحجز التنفيذي على العقار وبيان المقصود بالحجز التحفظي:

يقصد بالحجز التنفيذي وضع أموال المدين تحت يد القضاء، واستيفاء الدائن الحاجز لحقه من هذه الأموال، أو من ثمنها بعد بيعها بواسطة السلطة العامة، وطرق الحجز التنفيذي ثلاثة: حجز على المنقول لدى المدين، وحجز على العقار، وحجز على مال المدين لدى الغير، وهو يبدأ تحفظياً ثم ينتهي تنفيذياً⁽²⁾.

(1) القضاء، مفلح (2008). أصول التنفيذ وفقاً لأحدث التعديلات لقانون التنفيذ الأردني، دار الثقافة، عمان، ط1، ص146.

(2) هاشم، محمود (1989). إجراءات التقاضي والتنفيذ، منشورات جامعة الكويت، الكويت، ط1، ص46.

كما عرف بأنه: وضع المال المحجوز - العقار - تحت يد القضاء وضع المنفذ ضده من أن يتصرف فيه، وذلك للمحافظة على حقوق الدائن طالب التنفيذ لاستيفاء دينه من ثمنه عند بيعه⁽¹⁾.

أما الحجز التحفظي فلا يقصد به إلا منع المدين من التصرف في المال المحجوز إضراراً بحقوق الدائنين، فلا يهدف مباشرة إلى بيع أموال المدين واقتضاء الدائن حقه من ثمنها كما هو الحال في الحجز التنفيذي، وإنما يُقصد به اتخاذ إجراءات تحفظية تحمي حق الدائن وتحافظ على أموال المدين عن طريق وضعها تحت يد القضاء⁽²⁾، فقد يخشى الدائن تهريب المدين لأمواله بالتصرف فيها أو بإخفائها، ولذلك فإن الحجز التحفظي يتيح له مباغطة المدين والحجز على مال أو أكثر من أمواله قبل تهريبها، فهو إجراء تحفظي بحت، لذلك فإن المشرع عادة لا يتشدد في الشروط اللازمة لتوقيعه ولا في إجراءاته.

الفرع الثاني: تمييز الحجز التنفيذي عن الحجز التحفظي:

الحجز التحفظي هو إجراء وقفي يقوم به المدعي قبل إقامة الدعوى أو عند تقديمها أو أثناء نظرها يهدف إلى منع المدعى عليه من التصرف في مال منقول أو غير منقول يملكه كإجراء وقفي تحفظي يضمن حقه في الحصول على المبالغ التي قد

(1) العبودي، عباس (2005). شرح أحكام قانون التنفيذ، دار الثقافة، عمان، ط1، ص100.

(2) الكيلاني، محمود (2012). موسوعة القضاء المدني، قواعد الإثبات وأحكام التنفيذ، المجلد الرابع، دار الثقافة، عمان، ط1، الإصدار الثالث، ص465.

يحكم له بها، فهو إجراء وقائي مؤقت بموجبه توضع أموال المدين تحت يد وتصرف القضاء منعاً من تصرفه فيها ضاراً بحق الدائن، ولقاء دين له لا يزال محل نزاع⁽¹⁾.

مما سبق يتبين أن الحجز التحفظي إجراء وقائي يهدف إلى ضمان حق الدائن بتحصيل المبالغ التي قد يحكم له بها إذا ربح دعواه أو جزء منها، وعلى ذلك فإن إيقاع الحجز التحفظي على أموال المدين إنما يصدر على ذمة الدعوى الأصلية، وحفاظاً على حقوق الدائنين من التهريب، أو التصرف فيها، وله صفة مؤقتة وليست له صفة الديمومة⁽²⁾.

وقد نصت المادة (1/222) من قانون أصول المرافعات المدنية والتجارية الكويتي على الحجز التحفظي، وقد جاءت على النحو التالي: "1. للدائن طلب توقيع الحجز التحفظي سواء قبل إقامة الدعوى، أو عند تقديمها، أو أثناء نظرها إلى قاضي الأمور المستعجلة أو المحكمة بالاستناد إلى ما لديه من مستندات وبيانات، أو بالاستناد إلى حكم أجنبي أو قرار تحكيم وذلك على أموال المدين المنقولة وغير المنقولة وأمواله الموجودة بحيازة الشخص الثالث لنتيجة الدعوى".

كما أن المواد (223 إلى 226) من نفس القانون حددت إجراءات وشروط الحجز التحفظي، وسيتم ذكرها والحديث عنها في مكانها من هذا الفرع.

(1) العبودي، عباس، مرجع سابق، ص310.

(2) الطعن بالتمييز رقم 1997/1363، مدني - الدائرة المدنية، مجلة القضاء والقانون، إعداد المكتب الفني، محكمة التمييز الكويتية، إبريل 1998، السنة الخامسة والعشرون، ص369.

وقد نصّ المشرّع الكويتي على الحجز التنفيذي في قانون المرافعات المدنية والتجارية، حيث نصت المادة (227) على حق الدائن بإيقاع الحجز التنفيذي على أموال المدين المنقولة من هذا القانون، وجاءت المادة على النحو التالي: "1. للدائن أن يوقع الحجز على ما يكون لمدينه من الأموال المنقولة لدى الغير أو من المبالغ أو الديون ولو كانت مؤجلة أو معلقة على شرط".

كما نصت المادة (228) من هذا القانون على حق طالب التنفيذ إيقاع الحجز التنفيذي على أموال المدين غير المنقولة، وقد وردت على النحو التالي: "1. ينفذ الحجز على العقار بتسجيل الحجز في سجل الأموال غير المنقولة في دائرة التسجيل العقاري". من خلال ما سبق، نستنتج أن الحجز التنفيذي هو عمل قانوني إجرائي يهدف إلى تحصيل حق الدائن من خلال التحضير لبيع أموال المدين المنقولة أو غير المنقولة لتسديد ديونه.

وباستعراض معنى الحجز التحفظي والحجز التنفيذي، نجد أن الفرق الجوهرى بينهما يتمثل في الغاية والهدف لكل منهما، ففي حين أن الحجز التحفظي غايته منع المدين من التصرف في المال المحجوز لمدة زمنية معينة، ولا يهدف مباشرة إلى بيع أموال المدين وإنما ضمان حق الحاجز في حال ثبوت ادعاءاته، فإن الحجز التنفيذي يهدف إلى تمكين الحاجز من تحصيل حقه الثابت ابتداءً والتنفيذ بشكل مباشر على أموال المدين المنقولة وغير المنقولة.

وعلى ذلك فإن الحجز التحفظي يختلف عن الحجز التنفيذي استناداً للغاية من كل منهما من عدة نواح، فهما يختلفان من حيث شروط إيقاع كل منهما، ومن حيث آثارهما، ومن حيث الإجراءات.

أولاً: الفرق بين الحجزين من حيث الشروط:

من الملاحظ ابتداءً أن الحجزين يشتركان في شروط معينة، حيث أن محل الحجز في كلا الحجزين يجب أن يكون مالاً منقولاً أو غير منقول مملوك للمدين⁽¹⁾، ويثبت من خلال المادة (223) من قانون أصول المرافعات المدنية والتجارية الكويتي الشروط الواجب توافرها لإيقاع الحجز التحفظي، وجاء فيها ما يلي: "1. إذا قررت المحكمة إجابة الطلب بتوقيع الحجز الاحتياطي، تكلف الطالب بتأمين نقدي، أو كفالة مصرفية، أو عدلية تحدد المحكمة أو قاضي الأمور المستعجلة نوعها ومبلغها ويقدمها كفيل مليء يضمن ما قد يلحق بالمحجوز عليه من عطل وضرر إذا ظهر أن طالب الحجز غير محق في دعواه، ويُستثنى من تقديم التأمين أو الكفالة الحكومة، والمؤسسات الرسمية، والعامّة، والبلديات، والبنوك العاملة في الكويت، كما يجوز للمحكمة أو قاضي الأمور المستعجلة التحقق من ملاءة الكفيل، 2. عندما يُراد إيقاع حجز على مال، يجب أن يكون مقدار الدين معلوماً ومستحق الأداء وغير مقيد بشرط، وإذا كان مقدار الدين غير معلوم تعيّن المحكمة مقداره بقرارها على وجه التخمين، ولا يجوز أن يحجز من أموال المدين إلا بما يفي بمقدار الدين والرسوم والنفقات ما لم يكن المحجوز غير قابل للتجزئة".

(1) عبد الفتاح، عزمي (1984). قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات، دار الفكر العربي، القاهرة، ص292.

باستعراض هذه المادة نجد أن شروط الحجز التحفظي تتمثل بما يلي:

أ. أن يكون دين الحجز مستحق الأداء وغير معلق على الشرط:

الدين المستحق الأداء هو الدين الذي يكون معجلاً وليس مؤجلاً، أما الدين المؤجل

فلا يجوز معه وضع الحجز الاحتياطي لأنه غير مستحق الأداء لعدم حلول ميعاد

استحقاقه⁽¹⁾.

إذاً نستنتج أنه لإيقاع الحجز التحفظي لا بدّ أن يكون طالب إيقاع الحجز دائن

للمطلوب الحجز عليه بدين مستحق وواجب الأداء.

ب. أن يقدم طالب الحجز كفالة تضمن أي عطل أو ضرر قد يلحق بالمحجوز عليه إذا

ظهر أنه غير محق في طلب الحجز:

(1) العبودي، عباس، مرجع سابق، ص312.

يجب أن تقدم الكفالة من كفيل مليء يضمن ما قد يلحق بالمحجوز عليه من أضرار مادية، وعطل، وضرر في حال تبين بنتيجة الدعوى أن طالب الحجز غير محق في دعواه⁽¹⁾.

وقد أحسن المشرع الكويتي بوضع هذا الشرط لحماية المحجوز عليه، وترتيب الضمان في حال إساءة الدائن أو المدعي استخدام حقه بطلب الحجز التحفظي⁽²⁾، وفي ذلك قضت محكمة التمييز الكويتية: "أرست المادة (54) من القانون المدني قاعدة عامة مفادها أن من استعمل حقه استعمالاً مشروعاً أو جائزاً لم يضمن ما ينشأ عن هذا الاستعمال من ضرر، وحيث إن الضرر هو قوام المسؤولية، وأن التعويض عنه يستلزم الفعل أو الترك الذي ينشأ عنه الضرر، وحيث يستفاد من المادة (164) من القانون المدني التي نصت على أن كل خطأ يلزم مرتكبه بالتعويض، وأن للمسؤولية التقصيرية أركانها الثلاث من خطأ، وضرر، وعلاقة السببية بينهما، وحيث إن الالتزام القانوني الذي يعدّ الإخلال به خطأ في المسؤولية التقصيرية هو دائماً التزام ببذل عناية واتباع سلوك التغطية والتبصر حتى لا يُضار بالغير، فإذا تمّ الانحراف عن هذا السلوك فإن ذلك يشكل خطأً يوجب المسؤولية، وحيث إن المدعى عليه لم يقم بأي فعل سواء أكان سلباً أو إيجاباً بحق المدعي حتى يمكن اعتباره ضامناً لما قد ينشأ عن هذا الفعل من ضرر، وأن حجز السيارة المملوكة من المدعى والمدعى عليه وآخرين من قبل أحد الدائنين لاستيفاء الدين

(1) الكيلاني، محمود، مرجع سابق، ص413.

(2) والي، فتحي، مرجع سابق، ص146.

المرتتب بذمة المدعى عليه هو إجراء إجازة القانون لتحديد غايته وفق شروط ومعايير خاصة حدّتها المادة (223) من قانون المرافعات المدنية، ولا يسأل المدعى عليه عن تبعاته وآثاره طالما لم يثبت المدعي وجود تواطٍ بين المدعى عليه وبين طالب الحجز ينحدر إلى درجة الكيد والتعدي، مما يجعل المدعى عليه غير مسؤول عن ضمان ما يلحق بالمدعي من ضرر جرّاء حجز السيارة⁽¹⁾.

وفي قرار آخر: "إن القول بخطأ قاضي الأمور المستعجلة بإصدار القرار بالاعتماد على الكفالتين المقدمتين من المستأنف عليه، حيث إن الكفالة العدلية المقدّمة من لا تتوفر فيها الشروط القانونية، والكفالة المقدّمة من البنك الأردني الكويتي بها مخالفة للقانون والأصول، وعليه فإن الكفالة اللاحقة تفي بالغرض مما يجعل معالجة الكفالة الأولى غير ذات جدوى لاستفاد الغرض منها، مما يستتبع ردّ هذا السبب"⁽²⁾.

وفي قرار آخر لمحكمة التمييز الكويتية: "إن المادة (3/27) من ذات القانون أبانت بأن المحاكم الكويتية تختص بالإجراءات الوقتية والتحفّضية التي تنفذ في الكويت مما تعيّن ردّ السبب الذي يقول بمخالفة القرار المطعون فيه بسبب عدم الاختصاص، والسبب الذي يقول بأن وكالة الأستاذين لا تخولهما طلب منع المستأنف من مغادرة البلاد".

(1) الطعن بالتمييز رقم 2004/620، الدائرة المدنية، مجلة القضاء والقانون، المكتب الفني لدى محكمة التمييز بالكويت، السنة الخمسون، تموز 2005م، ص138.

(2) الطعن بالتمييز رقم 2007/358، الدائرة المدنية، مجلة القضاء والقانون، المكتب الفني لدى محكمة التمييز بالكويت، السنة الستون، أيلول 2008م، ص109.

إن بمقدور المحجوز عليه مراجعة قاضي الأمور المستعجلة حسب الطريقة المرسومة قانوناً لغاية تكافؤ قيمة المحجوزات مع قيمة المدعى به والظعن بذلك أمام محكمة الاستئناف دون ما ذكر يكون سابقاً لأوانه.

إن المادة (223) من قانون أصول المرافعات المدنية نصت على أنه: " ... وإذا كان مقدار الدين غير معلوم، تعيّن المحكمة مقداره بقرارها على وجه التخمين"، وحيث تم نظر الطلب مرافعة فإن المستشف من ظاهر الأوراق أن هذا المحذور تمت مراعاته من خلال سلطة المحكمة التقديرية.

إن الكفالة المقدّمة تفي بمتطلبات المادة (223) من قانون أصول المرافعات المدنية وهي كفالة مقدّمة من كفيل مليء بصفة أصلية وليس نيابة عن الغير بقطع النظر عن جنسية المكفول ما دام أنها تغطي الغرض الذي أراده المشرّع الكويتي من حيث ضمان ما قد يلحق بالمحجوز عليه من ضرر، ولا يرد ما تبديه الجهة المستأنفة بأن الكفالة يجب ألا تزيد على ما مجموعه (25%) من رأس مال البنك، ذلك أن الكفالة لا تتعلق بقيمة الدعوى وإنما بما قد يلحق بالمحجوز عليه من ضرر فيما لو تبين أن طالب الحجز غير محق في دعواه، ولا يغير من الأمر شيئاً إثبات هذه الكفالة في مرحلة لاحقة على تقديم الطلب، لكن قبل البت فيه.

إن المقصود من وضع الحجز أن يتناول أموال المدين، فإذا ما حدث وتجاوزها إلى مال الغير فإن لهذا الغير إثبات حقه بالطرق القانونية لتصويب الموقف وإعادة الأمور إلى نصابها⁽¹⁾.

ج. أن يتم الحجز مما بقي مقدار الدين والرسوم والنفقات ما لم يكن المحجوز غير قابل للتجزئة:

والعبرة من هذا الشرط هو تحقيق الغاية الأساسية من الحجز التحفظي وهي حجز المال احتياطاً على ذمة الدعوى، وبالتالي يجب أن يكون المال المحجوز بمقدار الدين منعاً من الإضرار بالمحجوز عليه، وفي حال كان المال المحجوز عليه غير قابل للتجزئة، فيصار إلى حجزه احتياطياً كاملاً ويُراعى حق المحجوز عليه من خلال تقديم الكفالة⁽²⁾.

وقد أكدت محكمة التمييز الكويتية هذه الشروط، حيث قضت في أحد أحكامها "يستفاد من أحكام المادة (223) من قانون أصول المرافعات المدنية أنها أجازت إيقاع

(1) الطعن بالتمييز رقم 2003/219، الدائرة التجارية، مجلة القضاء والقانون، المكتب الفني لدى محكمة التمييز الكويتية، السنة الثامنة والأربعون، إبريل 2004م، ص 925.

(2) عبد الفتاح، عزمي، مرجع سابق، ص 163.

الحجز التحفظي على أموال الدين المنقولة وغير المنقولة والجائز حجزها قانوناً إذا توافرت الشروط الوارد فيها، وهي:

1. أن يكون الدين معلوماً.
2. أن يكون الدين مستحق الأداء.
3. أن يكون الدين غير مقيد بالشروط.

وإن تقرير توافر الشروط من عدمها مناط بقاضي الأمور المستعجلة، ومن الرجوع إلى المستندات التي قدمها المدعي لإثبات دعواه لإيقاع الحجز الاحتياطي، فإن ظاهرها لا يشعر بتوافر تلك الشروط خلافاً لما انتهى إليه القرار المطعون فيه مما يوجب نقضه لتوافر أسباب النقض⁽¹⁾.

تجدر الإشارة إلى أن توافر هذه الشروط مجتمعة أمر واجب الإيقاع الحجز التحفظي وعدم توافر أي شرط من هذه الشروط يوجب على المحكمة رفض طلب الحجز التحفظي.

أما بالنسبة لشروط الحجز التنفيذي، فإنها تختلف كلياً عن شروط الحجز التحفظي؛ ذلك أن الحجز التنفيذي يستند لإيقاعه إلى سند تنفيذي، بمعنى أنه يستند إلى حق ثابت غير متنازع عليه وتمّ البت فيه من قبل القضاء المختص، وعلى ذلك فإن الشروط الواجبة في الحجز التحفظي لا تسري على الحجز التنفيذي وإنما شروط الحجز التنفيذي هي ذاتها

(1) الطعن بالتميز رقم 2008/1584، الدائرة التجارية، مجلة القضاء والقانون، السنة الخامسة والخمسون، نيسان 2009، ص195.

الشروط الواجب توفرها لطلب التنفيذ، وهي ما نصت عليه المادة (190) من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي، وجاءت على النحو التالي: "لا يجوز التنفيذ إلا بسند تنفيذي اقتضاء لحق محقق الوجود ومعين المقدار وحال الأداء".

نستنتج مما سبق أن المشرع الكويتي تشدد في شروط إيقاع الحجز التحفظي متوخياً الغاية منه ومصلحة المحجوز عليه لأن الحق لا يكون محقق الوجود عند إيقاعه، أما الحجز التنفيذي فإن الحق يصبح محقق الوجود وثابت وخال من النزاع، لذلك لم يكن المشرع الكويتي متشدداً بشروطه بل لم يخصصه بشروط مستقلة وجعل شروط الحق المنفذ هي ذاتها شروط الحجز التنفيذي، ويمكن تحديد شروط الحجز التنفيذي بما يلي:

أ. وجود سند تنفيذي، فالسند التنفيذي يثبت به حق معين وهذا الحق ينبغي أن يتوفر بالنسبة له⁽¹⁾.

ب. تحقق وجود الدين، وعليه فلا يجوز القيام بأي حجز تنفيذي إذا كان الدين غير محقق الوجود أو معلق على شرط لم يتحقق أو كأن المدين يملك الحق بالمنازعة فيه أو إنكاره، وإذا كان الحق احتمالياً فإنه لا يجوز إجراء الحجز التنفيذي بالاستناد إليه⁽²⁾.

ج. حلول الأداء، وقد استلزمت المادة (190) من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي هذا الشرط ويكون الحق مستحق الأداء إذا لم يكن مؤجلاً، فإذا كان مقترناً

(1) عبد الفتاح، عزمي، مرجع سابق، ص 165.

(2) حجار، حلمي محمد (2003). أصول التنفيذ الجبري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ط2، ص 356.

بأجل فلا يجوز إجراء تنفيذه أو القيام بأي عمل إجرائي بما في ذلك الحجز التنفيذي، وقد يكون الحق مؤجلاً اتفاقياً أو قانونياً أو قضائياً⁽¹⁾.

من خلال ما سبق، يتبين أن لكل حجز من الحجزين موضوع الدراسة له شروطه التي يختص ويستقل بها عن الآخر، وأن هذه الشروط ضرورية لإيقاع أي من الحجزين.

ثانياً: الفرق بين الحجزين من حيث الآثار:

يترب على كل حجز آثاراً معينة، ويشترك الحجزين في آثار ويختلفان في أخرى، ويشترك الحجزين في الآثار التالية:

1. قطع التقادم:

تنص المادة (448) من القانون المدني الكويتي رقم (67) لسنة 1980م: "تقطع المدة المقررة لعدم سماع الدعوى بالمطالبة القضائية أو بأي إجراء قضائي يقوم به الدائن للتمسك بحقه، وبما أن الحجز التحفظي والحجز التنفيذي أعمال وإجراءات قضائية، فإنهما يقطعان التقادم بإبلاغ المحجوز عليه قرار الحجز التنفيذي أو التحفظي ينقطع التقادم الساري لمصلحته في مواجهة الحاجز"⁽²⁾.

2. منع المحجوز عليه من التصرف في المال المحجوز.

3. اعتبار المحجوز لديه سواء كان المحجوز عليه أو شخص آخر حارساً على المال

المحجوز عليه، وعدم نفاذ التصرفات في المال المحجوز عليه.

(1) عبد الفتاح، عزمي، مرجع سابق، ص165.

(2) إبراهيم، محمد (2004). أصول التنفيذ الجبري، دار الفكر العربي، القاهرة، ط1، ص699.

وهذان الأثران من أهم آثار الحجز التنفيذي والحجز التحفظي، حيث تعدّ جميع تصرفات المحجوز عليه في المال المحجوز والمتعلقة بنقل الملكية غير نافذة ولا تسري في مواجهة الحاجز⁽¹⁾.

يتمتع على المحجوز لديه الوفاء بدينه للمحجوز عليه، وإذ يتمتع هذا الوفاء أيضاً يتمتع التمسك بعد الحجز بالمقاصة القانونية بين دين المحجوز عليه وبين دين ينشأ للمحجوز لديه في ذمة الأول بعد الحجز⁽²⁾.

أما الآثار الخاصة لكل نوع من الحجزين فهي كما يلي:

أ- بالنسبة للحجز التنفيذي:

1. منع المحجوز لديه من الوفاء إلى المحجوز عليه المدين وعدم تسليمه الأموال

العائدة له:

وهذا ما نصت عليه المادة (228) من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي:

"يجب على المحجوز لديه أن يحتفظ بالمال المحجوز إلى حين طلبه من إدارة التنفيذ، وله

أن يودعه هذه الإدارة في أي وقت يشاء قبل ذلك".

وقد تشدّد المشرّع الكويتي مع المحجوز لديه وعدّه ضامناً لديون المحجوز عليه

في حال عدم التزامه بالحجز، وهذا ما نصت عليه المادة (229) من نفس القانون "إذا لم

يحصل الوفاء ولا الإيداع كان للحاجز أن ينفذ على أموال المحجوز لديه".

(1) مليجي، أحمد، والملا، عبد الستار، مرجع سابق، ص 696.

(2) إبراهيم، محمد، مرجع سابق، ص 700.

2. سقوط معاملة التنفيذ إذا انقضى عليها سنة دون تعقيب:

إن المشرع الكويتي قد وضع حكماً خاصاً لسقوط الحجز وهو تقرير مدة ثلاث سنوات، وهذه مدة تقل عن مدة التقادم العادية لأن الأصل أن الحجز يبقى قائماً⁽¹⁾، وقد حدّد المشرع الكويتي مدة سقوط الحجز التنفيذي في نص المادة (231) من قانون المرافعات المدنية والتجارية: "أ. تترك حكماً كل قضية تنفيذية إذا انقضى عليها سنة ولم يتقدم الدائن أو ورثته بطلب أي إجراء من إجراءات التنفيذ".

3. حق الحاجز بطلب بيع الأموال المحجوزة جزأً تنفيذياً:

للحاجز أن يتقدم لقاضي البيوع وهو من يندب لذلك من قضاة المحكمة الكلية⁽²⁾ بطلب لبيع أموال المحكوم عليه والمحجوزة جزأً تنفيذياً، بعد إنهاء الإجراءات التمهيدية يُصار إلى بيع العقار والمحجوز جزأً تنفيذياً من خلال المزاد العلني وتحت

رقابة وإشراف قاضي البيوع ومعاونيه من الموظفين ومأمور التنفيذ⁽³⁾.

أما بالنسبة للحجز التحفظي فإن الآثار الخاصة به هي:

1. عدم قدرة الحاجز على بيع الأموال المحجوزة بالاستناد إلى الحجز التحفظي:

(1) عبد الفتاح، عزمي، مرجع سابق، ص 168.

(2) انظر: المادة (267) من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي.

(3) عبد الفتاح، عزمي، مرجع سابق، ص 174.

وهذا الأثر تفرضه الغاية الأساسية من حجز التحفظي وهي الاحتياط منعاً من تصرف الدائن بأمواله بطريقة تضر بطالب الحجز، وهو يقوم على أساس الاحتمال وليس التأكيد وبالتالي يقتصر حق الحاجز على منع المحجوز عليه من التصرف في المال المحجوز دون المساس به أو طلب بيعه حتى يصبح حقه قطعي وغير متنازع عليه، ويتم ذلك عند تحويل الحجز التحفظي إلى حجز تنفيذي بقرار من رئيس التنفيذ⁽¹⁾.

إن إيقاع الحجز التحفظي على أموال المدين إنما يصدر على ذمة الدعوى الأصلية وحفاظاً على حقوق الدائنين من التهريب أو التصرف فيها وله صفة مؤقتة وليست له صفة الديمومة⁽²⁾.

2. قدرة المحجوز عليه على رفع الحجز من خلال تقديم كفالة أو إيداع نقدي:

وهذه مسألة إجرائية يعود أمر تقديرها لقاضي الموضوع على أن يقدم المحجوز عليه الضمانات الكافية منعاً من إلحاق الضرر بالحاجز.

ثالثاً: الفرق بين الحجزين من حيث الإجراءات:

(1) حجار، حلمي محمد، مرجع سابق، ص358.

(2) الطعن بالتميز رقم 1997/1385، الدائرة المدنية، مجلة القضاء والقانون، السنة الخامسة والعشرون، إبريل 1998، ص197.

لكل من الحجزين إجراءات معينة نستعرضها في هذه الفقرة وبشكل مقارنة بينهما، ونبدأ بالقاضي مصدر قرار الحجز، ونورد نموذجاً عملياً لطلب إيقاع كلاً من الحجزين. يصدر قرار الحجز التحفظي قاضي الأمور المستعجلة أو قاضي الموضوع الذي ينظر النزاع أو المحكمة التي تحت يدها الدعوى باستثناء محكمة التمييز، وهذا الأمر نصت عليه المادة (222) من قانون أصول المرافعات المدنية والتجارية الكويتي: "1. للدائن طلب توقيع الحجز التحفظي سواء قبل إقامة الدعوى أو عند تقديمها أو أثناء نظرها إلى قاضي الأمور المستعجلة أو المحكمة بالاستناد إلى ما لديه من مستندات والبيانات أو بالاستناد إلى حكم أجنبي أو قرار تحكيم، وذلك على أموال المدين المنقولة وغير المنقولة وأمواله الموجودة بحيازة الشخص الثالث لنتيجة الدعوى".

أوجب المشرع الكويتي على قاضي الأمور المستعجلة ضبط أموال المدين المنقولة ووضعها تحت يد أمينة تمنع التصرف فيها، أو القيام بأي عمل مادي أو قانوني من شأنه إخراج هذه الأموال من ملكية المدين ويقدم الطلب من الدائن دون سواه⁽¹⁾، ولا يجوز طلب إيقاع الحجز التنفيذي إلا من الدائن "المدعي" دون سواه.

أما الحجز التنفيذي فيتم إيقاعه بقرار من رئيس التنفيذ حسب نص المادة (1/227) من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي "يختص الرئيس أو من يقوم مقامه بجميع المنازعات التنفيذية بما في ذلك إلقاء الحجز على أموال المدين، وفك الحجز، وبيع

(1) والي، فتحي، مرجع سابق، ص388.

الأموال المحجوزة، وتعيين الخبراء، وحبس المدين ومنعه من السفر والتفويض باستعمال القوة الجبرية".

يجوز إيقاع الحجز التنفيذي بناءً على طلب المحكوم عليه أو المحكوم له على حد سواء، وهذا ما نصت عليه المادة (2/228) من القانون المذكور "يقدم طلب التنفيذ من المحكوم له أو المحكوم عليه إلى إدارة التنفيذ مشتملاً على اسم الدائن، ولقبه، وموطنه، واسم المدين، ولقبه، وموطنه، مرفقاً به السند التنفيذي".

في ضوء ما سبق، فإن الباحث يستنتج أن أساس التفرقة بين الحجز التنفيذي والحجز التحفظي هو أن الحجز التنفيذي يعدّ المرحلة الأولى من مراحل التنفيذ بنزع الملكية، ولهذا يجب أن يتوافر فيمن يطلبه من الدائنين الحق في التنفيذ أي أن يكون معه سند تنفيذي مثبتاص لحق معين المقدار وحال الأداء عند الحجز، كما يجب أن يقوم طالب هذا الحجز بإعلان السند التنفيذي وتكليف المدين بالوفاء قبل إجراء الحجز.

أما الحجز التحفظي، فهو يثبت للدائن ولو لم يكن لديه حق في التنفيذ الجبري، فقد رأى المشرّع الكويتي أن حماية الدائن تتطلب أحياناً السماح له بتوقيع الحجز قبل أن يثبت له هذا الحق، إذ قد يمضي وقت طويل قبل استطاعته الحصول على سند تنفيذي أو قبل أن يعين مقدار حقه، ويكون من مصلحة الدائن الحجز على أموال المدين أو بعضها قبل أن يقوم هذا الأخير بتهريبها، كما أنه قد تتطلب حماية الدائن توقيع الحجز دون سبق

تكليف المدين بالوفاء وإعلان السند التنفيذي إليه حتى لا يلجأ إلى تهريب أمواله قبل الحجز⁽¹⁾.

وليس معنى هذا أن الحجز التنفيذي ليس إجراءً تحفظياً أو أن الحجز التحفظي لا يؤدي إلى التنفيذ، فللحجز سواء كان حجزاً تحفظياً أو حجزاً تنفيذياً وظيفة تحفظية، وهو يعدّ لهذا إجراءً تحفظياً، هذه الوظيفة هي تقييد سلطة المدين على مال معين حماية لحق الحاجز، وكلا النوعين من الحجز يرمي مباشرة إلى هذه الوظيفة، وإنما يختلفان في أن للحجز التنفيذي وظيفة أخرى يرمي إليها مباشرة هي تحديد الأموال التي ستزرع ملكيتها، وهذه الوظيفة تجعل من الحجز التنفيذي إجراءً تنفيذياً، فالحجز التنفيذي يرمي مباشرة إلى الوظيفتين معاً، وهو يعدّ لهذا إجراءً ذا طبيعة مزدوجة تحفظية، وتنفيذية، أما الحجز التحفظي فهو يرمي مباشرة إلى الوظيفة الأولى، أما الوظيفة التنفيذية فهو لا يؤديها إلا إذا توافر لدى الحاجز شروط الحق في التنفيذ وقام بتكليف المدين بالوفاء وإعلانه بالسند التنفيذي⁽²⁾.

المطلب الثاني: التكييف القانوني للحجز التنفيذي على العقار:

حاول بعض الشراح البحث عن تكييف للحجز التنفيذي على العقار بإدخاله في أحد

التكليفات القانونية المعروفة.

(1) والي، فتحي، مرجع سابق، ص 398.

(2) أبو الوفاء، أحمد (1984). إجراءات التنفيذ، الدار الجامعية، الإسكندرية، ط3، ص 198.

فذهب رأي إلى أن الحجز التنفيذي على العقار هو إنشاء حيازة قانونية للدائن على هذا العقار، ولهذا فإن الحجز يمنع المدين من التصرف في المال بما يضر حق الدائن الحاجز، إذ هو يفضل بمقتضى حيازته القانونية على المتصرف إليه، كما أنه ليس للمدين أن يتلف الشيء أو أن يقوم بأي عمل من شأنه الإضرار بحق الحائز القانوني الذي اكتسب حقاً في الأولوية على المال⁽¹⁾.

ويعيب هذا الرأي - حتى إذا سلمنا بإمكان وجود ما يُسمى بحق أولوية كنتيجة للحيازة القانونية - أنه لا يقدم أي حل بالنسبة للحجز على العقار، إذ لا تسري قاعدة الحيازة في المنقول سند الحق على العقارات⁽²⁾.

وذهب رأي آخر إلى أن الحجز التنفيذي على العقار يؤدي إلى اعتبار مالك هذا العقار عديم الأهلية بالنسبة له، فيفقد القدرة على التصرف فيه أو إدارته، ويحل القضاء محله في الإدارة والصترف، ويعيب هذا لأرائ أن الأخذ به يؤدي إلى اعتبار تصرف المدين في المال المحجوز باطلاً، وهي نتيجة تخالف ما هو مقرر من صحة هذا التصرف وإن كان لا ينفذ في حق الدائن الحاجز⁽³⁾.

يضاف إلى ما سبق حجة أخرى، وهي أن عدم الأهلية أو كمالها أو نقصانها يقرره المشرع وليس احد غيره، عديم الأهلية إلا بموجب نص في القانون.

(1) والي، فتحي، مرجع سابق، ص392.

(2) عبد الفتاح، عزمي، مرجع سابق، ص458.

(3) جميعي، والغزايري، مرجع سابق، ص410.

وذهب البعض إلى أن الحجز التنفيذي على العقار هو إنشاء حق عيني للحاجز على العقار المحجوز، ونقطة لابتداء في هذا الرأي أن الحق العيني ليس سوى الاستثناء دون أي شخص من الغير بالمنفعة الكلية أو الجزئية لشيء معين، وهذا التعريف ينطبق على حق الحاجز، فالعلاقة الشخصية التي بين الدائن ومدينه تتحول بالحجز إلى حق عيني للدائن على الشيء، وهذا الحق يخول الدائن الحاجز الأولوية والتتبع، هو له الأولوية لأن مزايا الحجز تترتب لصالح الدائن الحاجز وحده دون غيره من الدائنين، وهو له حق التتبع لأن تصرف المدين المحجوز عليه في المال لا يسري في حقه⁽¹⁾.

وإذا اعترض على هذا الرأي بأن الحاجز لا يتقدم على أي دائن آخر يتدخل في الحجز، فهو بالتالي ليس له أولوية على من يليه من الحاجزين على نفس العقار فإنه يمكن الرد على هذا بأن حق الأولوية مميزة لصاحب الحق العيني لا يقصد به الأولوية

على كل شخص، بل يكفي وجوده بالنسبة لبعض الأشخاص، فحق الرهن يعدّ حقاً عينياً حتى ولو كان قد سبقته رهون أخرى على نفس الشيء، فتكون لصاحب حق الرهن الأولوية بالنسبة للدائنين المقيدة رهونهم بعده والدائنين العاديين دون الدائنين السابقين عليه في القيد، أي أن أولويته لا تكون بالنسبة للجميع دون أن يمنع هذا من اعتبار حقه حقاً عينياً، أما إذا قيل بأن الحقوق العينية واردة في القانون على سبيل الحصر، فإنه يمكن

(1) أبو الوفاء، أحمد، مرجع سابق، ص248.

الرد على هذا بأن القانون ينص على اعتبار جميع أموال المدين ضامنة لديونه، وهذا النص يعطي الدائن حقاً عينياً لا يتحدد إلا بتوقيع الحجز على شيء معين⁽¹⁾.

ويرى جانب من الفقه أنه لا يمكن الأخذ بهذا الرأي لأن نص القانون على أن أموال المدين ضامنة لديونه لا يمكن أن يفسر على أنه نص ينشئ حقاً عينياً على شيء يحدد فيما بعد بالحجز، فالحق على الشيء لا يوجد إلا بالحجز، ولم ينص القانون على اعتباره حقاً عينياً، أما حق الضمان العام فهو ليس حقاً عينياً إذ هو ليس سلطة على شيء معين، وفضلاً عن هذا، فإن من المشكوك فيه القول، بأن الحجز يخول حق الأولوية وإذا كان صحيحاً أن الرهن الذي يتلو رهوناً أخرى في القيد لا تكون له أولوية

عليها، فإن هذا الرهن يخول أولوية على كل رهن تال في القيد بعكس الحال بالنسبة للحجز الذي لا يعطي للحاجز الأول أية أولوية على الحاجزين اللاحقين⁽²⁾.

في ضوء ما سبق، فإن الباحث يرى أن الحجز التنفيذي على العقار هو نظام قانوني خاص بالتنفيذ الجبري، وهو إن تشابه مع بعض النظم الأخرى من بعض الجوانب فهو يحتفظ بذاتيته التي تعطيه تكييفه الخاص به.

(1) راغب، وجدي (1999). النظرية العامة للتنفيذ، دار النهضة العربية، القاهرة، ط1، ص158.

(2) والي، فتحي، مرجع سابق، ص395.

فالحجز التنفيذي على العقار يعدّ وصفاً إجرائياً يلحق بالعقار المحجوز فيجعله محلاً للتنفيذ، لذلك يرى الباحث أن إجراء هذا النوع من الحجز يحقق دورين؛ الأول: هو تعيين العقار محل التنفيذ، والثاني: هو ترتيب مركز قانوني جديد بالنسبة لهذا العقار إذ يجعل منه محلاً للتنفيذ.

المبحث الثاني

شروط الحجز التنفيذي على العقار

إن الحجز على العقار هو حجز تنفيذي، لا يكون إلا من قبل دائن يحمل سنداً تنفيذياً سواء كان دائناً عادياً أو صاحب امتياز خاص أو رهن، يؤكد بصفة نهائية حقه، ويكون هذا الحق معين المقدار وحال الأداء عند الحجز، بالإضافة إلى ذلك يشترط في طالب الحجز أن يكون قد قام بمقدمات التنفيذ وذلك بإعلان (تبليغ) السند التنفيذي للمدين وتكليفه بالوفاء أو إمهاله ميعاداً للوفاء⁽¹⁾، كما لا يمكن للدائن العادي مباشرة إجراءات

(1) انظر المادة (204) من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي.

الحجز التنفيذي على العقار إلا في حالة عدم وجود منقولات لدى مدينه أو عدم كفايتها.
وعليه، سأبحث هذه الشروط في ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: أن يكون بيد الدائن سنداً تنفيذياً:

لما كان الحجز على العقار هو طريق من طرق التنفيذ الجبري بنزع الملكية، فقد اشترط المشرع الكويتي أن يكون الدائن طالب الحجز حاملاً لسند تنفيذي وأمهر بالصيغة التنفيذية، وأن يكون الحق الثابت به مبلغاً من النقود معين المقدار، وحال الأداء، وسأبحث هذه المسائل تباعاً في ثلاثة فروع.

الفرع الأول: السند التنفيذي:

السند التنفيذي هو سبب الحق في التنفيذ الجبري، وهو عمل قانوني يتطلب المشرع في تكوينه شروط مختلفة تضمن التأكيد الكامل لوجود الحق الموضوعي أو على الأقل ضماناً كبيراً لوجوده⁽¹⁾، فإذا توافرت هذه الشروط كان للدائن الحق في التنفيذ الجبري، وعندها لا يمكن للقائم بالتنفيذ الامتناع عن إجرائه على أن يبقى للمدين إن أراد الاعتراض ولكن بإجراءات مستقلة عن إجراءات التنفيذ الجبري.

(1) أبو الوفاء، أحمد، مرجع سابق، ص 253.

ويتميز السند التنفيذي كفكرة قانونية بما يلي:

1. أنه من مستلزمات التنفيذ، إذ لا يجوز إجراء التنفيذ الجبري بغير سند تنفيذي لأنه الوسيلة الوحيدة التي عدّها المشرّع الكويتي مؤكدة لوجود حق الدائن عند إجراء التنفيذ، وعلة ذلك هو أن التنفيذ يترتب آثاراً خطيرة للمدين، فإذا لم يكن من المستحسن التأكد التام من وجود حق الدائن، فإنه على الأقل يوجد من الأدلة ما يعطي احتمالاً قوياً لوجوده، بل يجب أن تكون من الأعمال التي قدرها المشرّع الكويتي مقدماً وعدّها سندات تنفيذية، إذ لا يجوز البدء في التنفيذ بغير سند تنفيذي، فإذا حدث أو جرى التنفيذ بغير سند، فإن وجود السند بعد ذلك لا يصح إجراءاته⁽¹⁾.

2. أنه شرط كافٍ للتنفيذ، فالسند التنفيذي له قوة ذاتية إذا توفر فإنه يعطي الحق للدائن في التنفيذ الجبري بصرف النظر عن وجود الحق الموضوعي، وتبعاً لذلك فإن الدائن الذي بيده سند تنفيذي فإنه يتقدم إلى إدارة التنفيذ لإثبات حقه الموضوعي، وإنما لطلب التنفيذ، وليس له أن يمتنع عن إجرائه على زعم أن الدائن ليس له حق موضوعي⁽²⁾.

ولقد حرص المشرّع الكويتي على تحديد الأعمال القانونية التي يعطي لها القوة

التنفيذية مقدماً وهي تتدرج من حيث قوة حجيتها إلى أربعة أنواع، وهي:

(1) مليجي، والملا، مرجع سابق، ص 458.

(2) البيات، محمد، مرجع سابق، ص 149.

1. السندات القضائية وهي القرارات الصادرة عن المحاكم وتشمل الأحكام والقرارات والأوامر.

2. أحكام التحكيم.

3. العقود الرسمية.

4. السندات والأحكام الأجنبية.

وهذا ما نصت عليه المادة (1/190) من قانون المرافعات المدنية والتجارية.

الفرع الثاني: إظهار السند التنفيذي بالصيغة التنفيذية:

لإجراء التنفيذ يجب أن يكون بيد الدائن طالب الحجز صورة من السند التنفيذي المثبت لحقه الموضوعي ذات طابع خاص تسمى في قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي النسخة التنفيذية، وقد أكدت المادة (2/190) منه على ضرورة هذه النسخة التنفيذية⁽¹⁾، وهي تختلف عن الصورة العادية أو البسيطة للسند التنفيذي، كما تختلف عن نسخة السند الأصلية، وهي التي تعطي منها الصور العادية أو البسيطة والصور التنفيذية. أما الصورة التنفيذية فهي تلك الممهورة بالصيغة التنفيذية وتختتم بخاتم المحكمة ويوقع عليها الكاتب أو الموظف المختص ولا تعطي إلا لمن صدر الحكم لمصلحته لأجل التنفيذ بموجبها، وهي تحمل العبارة التالية "نسخة مسلمة طبق الأصل للتنفيذ"، ثم يوقع

(1) تنص هذه المادة: "لا يجوز التنفيذ في غير الأحوال المستثناة في القانون إلا بموجب صورة من السند التنفيذي عليها صيغة النسخة التنفيذية الآتية: يجب على الجهة التي يناط بها التنفيذ أن تبادر إليه متى طلب منها، وعلى كل سلطة أن تعين على إجرائه ولو باستعمال القوة الجبرية متى طلبها منها ذلك طبقاً للقانون".

عليها وتختتم بالخاتم الرسمي، ولا يجوز أن تسلم غير نسخة تنفيذية واحدة، فإذا ضاعت من صاحبها وجب الحصول على نسخة أخرى بأمر من رئيس الجهة القضائية بعد استدعاء الخصوم والتأكد من عدم تمام التنفيذ⁽¹⁾.

والنسخة التنفيذية لا تكفي وحدها للتنفيذ، بل لا بدّ من إمرارها بالصيغة التنفيذية طبقاً للمادة (2/190) من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي.

والصيغة التنفيذية واجبة لأي سند تنفيذي ومهما كان نوعه، فبالنسبة للعقود الرسمية فإن الموثق هو الذي يمنح الصيغة التنفيذية للعقد الرسمي ولا يمنحها إلا مرة واحدة، وهي نفس الصيغة التي تمهر بها الأحكام والقرارات والأوامر القضائية والسندات التنفيذية الأخرى والمنصوص عليها في المادة (1/190) من نفس القانون.

الفرع الثالث: محل الالتزام الثابت بالسند التنفيذي مبلغ من النقود معين المقدار حال الأداء:

لا يكفي بأن يكون الدائن حائزاً على نسخة تنفيذية من السند التنفيذي، بل يشترط أن يكون محل الالتزام المطلوب تنفيذي بطريق الحجز التنفيذي على العقار هو مبلغ من النقود معين المقدار، وحال الأداء، وقد نصت على هذا الشرط المادة (1/190) من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي بأنه: "1. لا يجوز التنفيذ الجبري إلا بسند تنفيذي

(1) انظر: المادة (2/191) من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي.

اقتضاء لحق محقق الوجود ومعين المقدار وحال الأداء".

ذلك أن التنفيذ الجبري ينقسم إلى: تنفيذ مباشر، وتنفيذ غير مباشر، فالتنفيذ المباشر يكون في حالة ما إذا كان محل الأداء المحكوم به ليس مبلغاً من النقود، فينصب التنفيذ على ذات العين محل الالتزام ما لم يكن هذا العمل أو الامتناع يحتاج إلى تدخل المدين شخصياً بحيث يكون إلزامه بالتنفيذ المباشر اعتداء على شخصه، فإنه يلجأ إلى الإكراه المالي واستصدار حكم بالغرامة التهديدية يحث المدين على التنفيذ العيني، وإن أصر ونكل على التنفيذ فليس للدائن إلا المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي أصابه عن عدم التنفيذ أو التأخير فيه عن طريق تصفية الغرامة التهديدية، وهنا نكون بصدد التنفيذ بمقابل وهو مبلغ من النقود فيتحول محله إلى أموال المدين ويتم التنفيذ بطريق الحجز، وعليه فإن محل التنفيذ ينصب على أموال المدين من منقولات وعقارات في حالتين:

الحالة الأولى: إذا كان محل الأداء المحكوم به ابتداء على المنفذ عليه هو دفع مبلغ من النقود.

الحالة الثانية: أو كان شيئاً آخر واستحال تنفيذه جبراً على المدين لكونه متعلق بشخص المدين، وامتنع هذا الأخير عن التنفيذ، وتحول إلى تنفيذ بمقابل بعد تصفية الغرامة التهديدية فأصبح مبلغاً من النقود، فإن التنفيذ حينئذ يصبح متعلقاً

بأموال المدين⁽¹⁾، ويشترط أن يكون مبلغ الدين معين المقدار، محقق الوجود، وحال الأداء، ولا يعتد بعد ذلك بقدر الدين، فالتنفيذ بطريق الحجز مهما صغرت قيمة الدين الذي يتم اقتضائه، وأياً كان سبب التزام المدين سواء كان ديناً عادياً أو ديناً مضموناً برهن أو امتياز أو تخصيص وما يشترط فيه فقط هو تحقق الشروط المذكورة في المادة (1/190) من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي.

المطلب الثاني: القيام بأعمال مقدمات التنفيذ:

باعتبار الحجز التنفيذي على العقار حجز تنفيذي لا يمكن مباشرته من طرف الدائن الحاجز إلا إذا كان متحصلاً على سند تنفيذي، فإنه إلى جانب ذلك يشترط القيام بأعمال مقدمات التنفيذ المنصوص عليها في المادتين (202، 204) من قانون المرافعات الكويتي، وهو شرط تتطلبه القواعد العامة في التنفيذ الجبري وذلك بتبليغ السند التنفيذي للمدين وتكليفه بالوفاء قبل إجراء التنفيذ بميعاد وذلك بطلب ممن صدر الحكم لمصلحته، ورغم أن مقدمات التنفيذ ليست من إجراءاته، إلا أن عدم القيام بها ينتج عنه بطلان التنفيذ الجبري⁽²⁾، وسأبحث ذلك في فرعين:

(1) عمر، نبيل إسماعيل (1996). أصول التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، الدار الجامعية، الإسكندرية، ط1، ص679.

(2) أبو الوفاء، أحمد، مرجع سابق، ص390.

الفرع الأول: تبليغ السند التنفيذي للمدين وتكليفه بالوفاء خلال ميعاد:

أوجب المشرّع الكويتي على الدائن القيام بتبليغ السند التنفيذي إلى المدين قبل اتخاذ إجراءات التنفيذ الجبري، ويجب أن يشمل التبليغ على تكليفه بالوفاء وإنذاره بأنه إذا لم يقم بالوفاء اختياريًا فإن الحق سيتم اقتضاؤه جبراً عنه، وفي ذلك نصت المادة (204) من قانون المرافعات المدنية والتجارية بأنه: "يجب أن يسبق التنفيذ إعلان السند التنفيذي لشخص المدين أو في موطنه الأصلي أو في محل عمله وإلا كان باطلاً، ويجب أن تشتمل ورقة الإعلان على بيان المطلوب وتكليف المدين الوفاء به وتعيين موطن مختار لطالب التنفيذ في دولة الكويت إذا لم يكن موطنه الأصلي أو محل عمله فيها، وإذا كان السند التنفيذي هو عقد رسمي بفتح اعتماد وجب أن يعلن معه مستخرج يستجاب المدين من واقع دفاتر الدائن التجارية، وفي حالة التنفيذ بإخلاء عقار أو بتسليم أموال منقولة أو عقارية يجب أن يشتمل إعلان السند التنفيذي على تحديد كاف لهذه الأموال، ويجب أن يتضمن الإعلان على ميعاد".

والغاية من التبليغ هي إعلام المدين بحق الدائن في التنفيذ الجبري فإما يعترض على التنفيذ أو يقوم بالوفاء بما هو مطلوب منه، أما غاية التكليف بالوفاء مع الإعدار هي تأكيد امتناع المدين عن الوفاء والذي يفتح الطريق أمام الدائن ويمنحه الحق في التنفيذ الجبري، ويجب أن يتم التبليغ بالنسخة التنفيذية للسند ويكون بورقة محضر حيث يقوم

المحضر القضائي بتبليغها إلى المدين، ويشترط القانون تسليم صورة التبليغ للشخص المدين أو في موطنه الأصلي أو في محل عمله، ويحصل التبليغ بناءً على طلب ذي الصفة في التنفيذ، ويجب توفر الأهلية لديه، ولدى المنفذ ضده الموجه إليه التبليغ، وإذا مات المنفذ ضده أي المدين فقد أهليته أو زالت صفة من يباشر الإجراءات نيابة عنه سواء قبل التنفيذ أو بعده، فإنه يجب تبليغ السند التنفيذي إلى الورثة أو من يقوم مقام فاقد الأهلية أو من زالت صفته⁽¹⁾.

فطبيعة إجراء التبليغ للمدين وإلزامه بالدفع في ميعاد معين ليس تنفيذاً جبرياً في حد ذاته، وإنما تمهيداً له، فهو من مستلزماته وضروري للتنفيذ، إذ يعدّ التنفيذ بدونه باطلاً، والبطلان هذا مقرر لمصلحة المنفذ عليه، وورثته يجب التمسك به من طرف هؤلاء فقط⁽²⁾.

الفرع الثاني: طلب التنفيذ:

لا يتم التنفيذ الجبري سواء كان مباشراً أو عن طريق الحجز على أموال المدين، ومنها عقاراته، إلا بناءً على طلب من له الصفة في التنفيذ وهو المحكوم له، ولم ينظم المشرع الكويتي شكل هذا الطلب ولا أحكامه وإنما أشار إليه في المادة (202) من قانون

(1) انظر: المادة (164) من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي.

(2) عبد الفتاح، عزمي، مرجع سابق، ص358.

المرافعات، إذ تنص "يكون التنفيذ بناءً على طلب من صدر الحكم لمصلحته....".
ويمكن القول بأنه وفقاً للقانون الكويتي يجوز تقديم طلب التنفيذ شفاهةً أو كتابةً ولا يشترط فيه أن يتضمن بيانات معينة وإنما لكي يتحقق الهدف منه يجب أن يتضمن اسم طالب التنفيذ، ولقبه، وموطنه، واسم الشخص المطلوب التنفيذ عليه، ولقبه، وموطنه، وتحديد الأموال المراد التنفيذ عليها مرفوقة بالنسخة التنفيذية المراد التنفيذ بمقتضاها وما يثبت خلافته إذا كان مقدم الطلب هو خلف الدائن إذ بغير ذلك لا يكون له الصفة في التنفيذ⁽¹⁾.

المطلب الثالث: عدم وجود منقولات لدى المدين أو عدم كفايتها:

القاعدة العامة في القانون المدني الكويتي رقم (67) لسنة 1980م أنه لا يتعلق حق الدائن العادي أياً كان مصدره على مال معين للمدين، بل يتعلق مع بقية الدائنين بالذمة المالية لهذا المدين إذ تكون أموال المدين جميعها ضامنة للوفاء بديونه⁽²⁾، وبالتالي فإن للدائن إمكانية إخضاع أموال المدين للتنفيذ، وهي إمكانية متاحة لكل دائن، فالمال الواحد يمكن أن يكون ضماناً لأكثر من التزام، وتبعاً لذلك فإنه يكون للدائن أن يحجز على أي مال للمدين، وأي مال للمدين يمكن أن يكون محلاً لأكثر من حجز.

(1) والي، فتحي، مرجع سابق، ص498.

(2) تنص المادة (307) من القانون المدني الكويتي بأن: "1. أموال المدين جميعها ضامنة للوفاء بديونه، 2. وجميع الدائنين متساوون في هذا الضمان، إلا من كان له منهم حق التقدم طبقاً للقانون".

غير أن المشرّع الكويتي في قانون المرافعات المدينة أورد قيداً على هذه القاعدة وجعل من إمكانية الحجز على عقارات المدين متوقفة على شرط يجب تحققه حتى يجري الحجز على هذا النوع من الأموال، نصت عليه المادة (284) من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي هو عدم كفاية حصيلة ما نتج عن بيع المنقولات للوفاء بالدين أو بعدم وجودها، وهو نفس الشرط المنصوص عليه في المادة (269) من نفس القانون، ما عدا أصحاب التأمينات العينية الذين بيدهم سنداً تنفيذياً على عقار مثقل برهن أو تخصيص أو امتياز فهم مستثنون من هذا الشرط، فيجوز لهم أن يبدؤوا بالتنفيذ على العقار المحمل بتأميناتهم العينية بصرف النظر عن كفاية منقولات مدينهم أو عدم كفايتها للوفاء بالدين.

ولكن إذا كان المشرّع الكويتي قيد الدائن في الحجز التنفيذي على العقار بعدم كفاية المنقولات لدى المدين، فإنه من جهة أخرى لم يشترط على الدائن في التنفيذ على العقار توافر تناسب بين مقدار الدين المطلوب للوفاء بقيمة العقار المراد الحجز عليه، فله أن يحجز على العقار أو عدة عقارات أو على البعض منها دون البعض الآخر، بشرط أن لا يحصل من ثمن العقار المحجوز إلا على ما يساوي حقه، ولذلك فقد أجاز المشرّع في المادة (283) من القانون المذكور للمدين أن يرفع دعوى أمام المحكمة لاتي سيجري في دائرتها البيع ضد الحاجزين إذا كانت له مبررات جدية يتطلب بيع العقارات المحجوزة بالتعاقب حسب الكيفية التي ينتج عنها الثمن الأعلى، وإذا استجابت المحكمة لطلبه عندها

تباع وجوباً العقارات بالتعاقب حسب الترتيب الذي حدده الحكم الصادر في الدعوى، وإذا كان ثمن أول عقار يبيع المزاد غير كاف بالوفاء بدين طالب التنفيذ، ينتقل البيع إلى العقارات الأخرى بالتتابع ويتوقف البيع وجوباً عندما تكون حصيلة ما تم بيعه كافياً لتغطية الدين والمصارفي، ولا يتعداه إلا ما تبقى من العقارات المحجوزة.

ويشترط في العقار المراد الحجز عليه أن يكون مملوكاً للمدين، وأساس هذا الشرط هو إنما المدين يضمن التزاماته بأمواله وليس بأموال غيره، وأن الحجز على أموال الغير يشكل اعتداء على حق الغير، بينما يجوز للدائن الحجز على الحصة المملوكة لمدينه في العقار على الشيوخ، إلا أن شرط ملكية العقار المراد الحجز عليه للمدين يرد عليها استثناءات كالعقارات المقدمة كضمان لسداد الدين المراد اقتضاؤه جبراً، فإذا وضع مالك العقار عقاره كضمان لسداد دين المدين أو خصصه كتأمين لسداد الدين، وانتقلت ملكيته لأي سبب من أسباب انتقال الملكية إلى شخص غير مسؤول مسؤولية شخصية عن المدين، فيمكن في مثل هذه الحالة أن يقوم الدائن بالتنفيذ على المال حتى ولو أنه كان غير مملوكاً لغيره كالكفيل العيني والحائز⁽¹⁾.

كذلك أموال المدين التي تصرف فيها بنقل ملكيتها إلى الغير وصدر حكم للدائن، يقضي بعدم نفاذ التصرف القانوني الذي نقل ملكية عقار المدين إلى الغير فيكون للدائن

(1) هندي، أحمد (1989). أصول التنفيذ، دار الجامعة، الإسكندرية، ط1، ص246.

الحجز عليه حتى وإن كانت ملكيته لغير المدين، على أن الحجز الذي قام به الدائن على العقار في هذه الحالة يتم باعتبار أن العقار مملوكاً للمدين، لكون التصرف الناقل للملكية للغير غير نافذ في حق الدائن⁽¹⁾.

ويشمل الحجز التنفيذي على العقار، العقار بطبيعته كالأرض، والبناء، والمناجم، والأشجار، والأغراس بأنواعها، على أن الحجز على الأرض يشمل الحجز على الثمار الموجودة دون النص عليها في قرار الحجز لأنها تعدّ لاحقة بالأرض، ويشمل أيضاً العقار بالتخصيص على أن لا يكون الحجز عليه مستقلاً عن العقار الذي رصد لخدمته، وكما يجوز الحجز على ملكية العقار كاملة بما فيها ملكية الرقبة والانتفاع، فإنه يجوز الحجز على ملكية الرقبة دون الانتفاع، والانتفاع دون ملكية الرقبة أو الحجز على حصة في الشبوع مع ملاحظة أنه لا يجوز الحجز على حق الاستعمال، وحق السكن، وحق الارتفاق العينية التبعية⁽²⁾.

وبخصوص الثمار، فإنه يتم الحجز عليها بطريق حجز المنقول لدى المدين، وذلك رغم أنها في الأصل عقاراً لثباتها في الأرض واستقرارها، ولكن المشرع الكويتي يعتد بما ستؤول إليه، أي بعدها منقولات بحسب المال، ويشترط لذلك أن يكون التنفيذ عليها على استقلال، أما إذا تمّ التنفيذ عليها تبعاً للتنفيذ على العقار، فإنها تأخذ حكم العقار وهي

(1) والي، فتحي، مرجع سابق، ص483.

(2) مليجي والملا، مرجع سابق، ص154-155.

تلحق به اعتباراً من تاريخ تسجيل طلب الحجز حسب ما نصت عليه المادة (269) من قانون المرافعات المدنية الكويتي.

الفصل الثالث

إجراءات التنفيذ على العقار والمنازعات التي تعترضها

يولي المشرع الكويتي التنفيذ على العقار عناية خاصة، إذ يتميز هذا التنفيذ بطول الإجراءات، ودقتها، وتعقيدها، وطول المواعيد، ويرجع ذلك إلى عوامل متعددة، أهمها ما للعقار من أهمية اقتصادية واجتماعية، فالعقار هو أهم أموال المدين وأعزها عليه، ومن ثم يجب ألا يتعجل في نزعه منه بل تكون الإجراءات والمواعيد بحيث تفسح للمدين فرص الوفاء للدائن بمطلوبه، وتمكنه من المنازعة في التنفيذ إن كان هناك وجه للمنازعة ليقفادى نزع ملكية عقاره ويصونه⁽¹⁾، ومن هذه العوامل أن العقار قد ترد عليه حقوق عينية متعددة تخضع جميعها لنظام الشهر العقاري حتى يستطيع من يتعامل مع مالك العقار أن يعرف بالاطلاع على وثائق الشهر العقاري الأعباء التي تثقل العقار، ولذلك فإن نزع ملكية العقار يقتضي ضرورة شهر كثير من إجراءات التنفيذ ليعلم بها من يتعامل مع مالك العقار في أثناء التنفيذ، كذلك فإن العقار قد تتعلق به حقوق للغير من الدائنين الممتازين مما يقتضي إدخالهم في إجراءات التنفيذ للمحافظة على مصالحهم نظراً لأن انتهاء إجراءات التنفيذ ببيع العقار يترتب عليه انقضاء هذه الحقوق وانتقالها إلى ثمنه لكي يكتسب الراسي عليه المزاد ملكية العقار خالصة غير مشوبة برهن أو امتياز.

ولكن ثمة اتجاه يدعو إلى التخفيف من تعقيد إجراءات التنفيذ العقاري، وأساس هذا الاتجاه أن تعدد الإجراءات وبطئها قد يؤدي إلى الإضرار بالمدين، لأنه هو الذي يتحمل

(1) مليجي والملا، مرجع سابق، ص761.

في النهاية عبء مصاريف التنفيذ، كما أن بطء هذه الإجراءات وتعقيدها يؤدي إلى إضعاف الائتمان العقاري مما لا يشجع على عمليات التسليف العقاري، كذلك فإن العقارات إذا كانت لها أهمية قديماً فإنها حديثاً ليست على ذات الدرجة من الأهمية، فهناك من المنقولات ما تفوق قيمته أضعاف مضاعفة قيمة العقار كالطائرات، ووسائل النقل البحري وغير ذلك⁽¹⁾.

هذا وقد تعترض إجراءات التنفيذ على العقار منازعات في حالة استحقاق العقار المحجوز عليه، لذلك لا بدّ من بحث هذه المسألة، لذلك سأقسم هذا الفصل إلى مبحثين؛ أتناول في الأول إجراءات التنفيذ على العقار، وفي الثاني منازعات التنفيذ التي تعترض الحجز على العقار.

المبحث الأول

إجراءات التنفيذ على العقار

نظم المشرع الكويتي إجراءات التنفيذ على العقار في المواد من (263-288) من

قانون المرافعات المدنية والتجارية، ويمكن تقسيم هذه الإجراءات إلى أربع مراحل.

(1) البيات، محمد، مرجع سابق، ص150.

المرحلة الأولى: وضع العقار تحت يد القضاء أي حجزه.

المرحلة الثانية: إعداد العقار للبيع.

المرحلة الثالثة: بيع العقار بالمزاد العلني.

المرحلة الرابعة: توزيع حصيلة التنفيذ.

وسوف أتناولها في أربعة مطالب.

المرحلة الأولى: وضع العقار تحت يد القضاء أي حجزه:

وفقاً للمادة (263) من قانون المرافعات الكويتي، يقدم الحاجز طلباً بالحجز على

العقار إلى إدارة التنفيذ مشفوعاً بالسند التنفيذي، وصورة إعلانه للمطلوب الحجز عليه،

وتكليفه بالوفاء بالتطبيق لنص المادة (204)، وصورة رسمية من سند ملكية المطلوب

الحجز عليه، ويتضمن الطلب البيانات الآتية:

أ. اسم الطالب ومهنته وموطنه ومحل عمله وموطنه المختار في الكويت إذا لم يكن له

موطن أو محل عمل فيها.

ب. اسم المطلوب الحجز عليه بالكامل ومهنته أو وظيفته وموطنه ومحل عمله.

ج. شروط البيع.

د. وصف العقار المطلوب الحجز عليه مع بيان موقعه ومساحته وحدوده ومنطقته

العقارية، وأية بيانات أخرى تفيد في تعيينه وذلك طبقاً لما هو ثابت في سجلات إدارة

التسجيل العقاري والتوثيق.

وللدائن أن يستصدر بعريضة أمراً من مدير إدارة التنفيذ بالترخيص لمأمور التنفيذ بدخول العقار للحصول على البيانات اللازمة لوصفه وتحديد مشتملاته، ولا يجوز التظلم من هذا الأمر.

وفقاً للمادة (264) من قانون المرافعات الكويتي ينتقل مأمور التنفيذ في اليوم التالي على الأكثر إلى إدارة التسجيل العقاري والتوثيق، ويقوم بتسجيل طلب حجز العقار في سجلات هذه الإدارة، ويؤشر بذلك على الطلب مع تحديد تاريخ التسجيل وساعته، كما يؤشر بتحديد مكان البيع ويومه وساعته، وذلك بمراعاة المواعيد المشار إليها في المادة (266) من قانون المرافعات المدنية الكويتي الخاصة بتنظيم البيع.

وعلى مأمور التنفيذ أن يحصل على بيان رسمي من واقع السجل العقاري بالدائنين أصحاب الحقوق المقيدة وموطن كل منهم ومحل عمله، ويترتب على تسجيل طلب الحجز اعتبار العقار محجوزاً⁽¹⁾، وإجراءات حجز العقار في قانون المرافعات المدنية الكويتي تختلف فيما إذا كان حجز عقار المدين، وحجز عقار غير المدين، وأيضاً في حالة تعدد الحجز على العقار، وسأبحث ذلك في ثلاثة فروع.

(1) عبد الفتاح، عزمي، مرجع سابق، ص 398.

الفرع الأول: حجز عقار المدين:

يتم حجز العقار في القانون الكويتي بموجب محضر يحرره مأمور التنفيذ يُسمى محضر الحجز، ولا يحرر هذا المحضر إلا إذا سبقه طلب كتابي بالحجز على العقار يقدم من الدائن طالب التنفيذ، ويجب أن يتضمن الطلب بيان الثمن الأساسي الذي يقترح طالب التنفيذ بيع العقار به، وأن يرفق بالطلب صورة رسمية من وثيقة ملكية المدين المحجوز عليه للعقار، وهذا ما نصت عليه المادة (263) من قانون المرافعات الكويتي.

ومن ناحية أخرى، يجب أن يسبق حجز العقار كما يسبق أي تنفيذ إعلان السند التنفيذي للمدين وتكليفه بالوفاء، كما يجب أن تترك للمدين مهلة يوم كامل بين هذا الإعلان وبين تحرير محضر الحجز.

ويجب أن يتضمن محضر الحجز البيانات التالية:

1. اسم مأمور التنفيذ الذي يحرر محضر الحجز، وتوقيعه في نهاية المحضر.
2. اليوم والشهر والسنة والساعة التي حصل فيها الحجز.
3. مكان الحجز، أي المكان الذي حرر فيه محضر الحجز، ويجب أن يحرر المحضر حيث يوحد العقار.

4. بيان السند التنفيذي الذي ينفذ بمقتضاه وتاريخه ومقدار الدين المطلوب، ولم يتطلب

القانون الكويتي بيان التاريخ الذي أعلنت فيه للمدين الصورة التنفيذية لهذا السند⁽¹⁾.

5. وصف العقار الذي يريد الدائن حجزه وصفاً دقيقاً، فبيّن هل هو أرض زراعية أو

أرض مباني، وبيّن موقع العقار ومساحته وحدوده ومنطقته العقارية وغير ذلك مما

يفيد في تعيين العقار، وإذا تعلق الأمر بأرض مبنية، فيجب بيان هذا البناء، فإذا لم

يذكر البناء في محضر الحجز، اقتصر الحجز على الأرض المذكورة دون البناء⁽²⁾.

6. شروط البيع: أي الشروط التي يعرض الحاجز بيع العقار على أساسها، ويكتسب

المشتري بالمزاد ملكية العقار ملتزماً بها، ويمكن أن تتضمن كل الشروط التي توجد

عادة في عقود البيع مما يتعلق بالضمانات المختلفة وحقوق الاتفاق، ومن أمثلة هذه

الشروط: أنه ليس للمشتري بالمزاد الحق في التعويض أو إنقاص الثمن بسبب العجز

في مساحة العقار المبيع، أو أنه ليس له الحق في الثمار إلا من تاريخ تسلمه العقار،

وغير ذلك من الشروط على ألا تكون مخالفة للنظام العام أو حسن الآداب⁽³⁾.

(1) عبد الفتاح، عزمي، مرجع سابق، ص 398.

(2) مليجي، والملا، مرجع سابق، ص 659.

(3) والي، فتحي، مرجع سابق، ص 398.

7. الثمن الأساسي الذي حدده الحاجز: أي الثمن الذي اقترحه الدائن طالب التنفيذ في طلبه لكي تبدأ به المزايمة على العقار، ولا يوجد أي قيد على حرية الدائن في تحديد هذا الثمن، فلم يضع المشرع الكويتي حداً أدنى أو حداً أقصى، على أنه احتياطاً من أن يبالغ الدائن في هذا الثمن مما قد يؤدي إلى عدم تقدم أحد للمزايمة، نص القانون على أنه بعد حجز العقار تعين المحكمة (التي سيجري بيع العقار المحجوز فيها) أحد السماسرة المختصين المجازين ليقوم بعرض العقار للبيع خارج المحكمة، وتبدأ المزايمة بالثمن الأساسي الذي حصل عليه السماسر مع المصروفات، وقد نص المشرع الكويتي على هذه البيانات في المادة (2/263) من قانون المرافعات المدنية، هذا ولم ينص المشرع الكويتي على البطلان جزاء لتخلف أي بيان من هذه البيانات، على أن هذا لا يمنع من الحكم بالبطلان وفقاً للنظرية العامة للبطلان في قانون المرافعات⁽¹⁾.

إذا كان المدين حاضراً تحرير محضر الحجز، فإنه يسلم صورة منه، فإن لم يكن حاضراً بشخصه وقت الحجز، فيجب إعلان محضر الحجز إليه، ويتم الإعلان وفقاً للقواعد العامة في الإعلان، ولصارحة نص المادة (47) من قانون المرافعات الخاصة بالتبليغ، فإنه لا ينطبق على حجز العقار بالنسبة لإعلان محضر حجز المنقول إلى المدين، فيجب إعلان المدين بمحضر حجز العقار ما دام لم يحضر تحرير محضر

(1) والي، فتحي، مرجع سابق، ص398.

الحجز، ولو كان محضر الحجز قد حرر في محل عمله أو محل إقامته.

وفي القانون الكويتي، فإن العقار يعدّ محجوزاً بمجرد تحرير محضر حجز، وهذا الإجراء ليس إجراءً مشهراً، ولا يتصور أن يعرفه الذي يتعامل مع المدين بشأن العقار المحجوز بعد الحجز، وقد أراد المشرّع الكويتي أن يتلافى هذا العيب⁽¹⁾.

الفرع الثاني: حجز عقار غير المدين:

إن المنفذ ضده قد يكون غير المدين، ويحدث هذا في بعض الحالات التي يوجد فيها مال معين مقدماً كضمان للدين، فينفذ على المال ولو أنه غير مملوك للمدين، ويجرى التنفيذ ضد شخص رغم أنه ليس ميدناص وليس مسؤولاً شخصياً عن المدين، ويعدّ هذا الغير منفذاً ضده، ويعدّ غيراً بهذا المعنى كل من: حائز العقار، والكفيل العيني⁽²⁾.

أولاً: حجز عقار الحائز:

إذا كان العقار محملاً بحق عيني تبقي نافذ في مواجهة الغير ثم انتقلت ملكية هذا العقار أو أي حق عيني آخر قابل للتنفيذ عليه إلى شخص آخر غير مسؤول شخصياً عن الدين، فإن هذا الشخص يسمى حائز العقار، فيجب لكي يوجد حائز للعقار:

1. أن يوجد حق عيني تبقي على العقار، وأن يقيد هذا الحق بحيث يكون نافذاً في مواجهة الغير،
2. أن تنتقل ملكية العقار أو جزء منه أو يرتب عليه حق قابل للتنفيذ

(1) انظر: المادة (264) من قانون المرافعات المدنية الكويتي.

(2) شوشاري، صلاح الدين (2009). التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية والشرعية، دار الثقافة، عمان، ط1،

عليه، وذلك بعد قيل الحق العيني التبعي⁽¹⁾، ولما كانت الملكية أو غيرها من الحقوق العينية الألية لا تنتقل أو ترتب على العقار إلا بالتسجيل، فيجب أن يجرى تسجيل التصرف الناقل أو المرتب لها، ويجب أن يكون التصرف صحيحاً⁽²⁾، ومن ناحية أخرى، فإنه يجب أن يكون الحق المكتسب على العقار هو حق الملكية أو حق متفرع منه ينتقص من حق الملكية يمكن التنفيذ عليه، ولهذا فإنه لا يعدّ حائزاً الشخص الذي لا تتوافر لديه سوى الحيازة على العقار⁽³⁾، لهذا لا يعدّ الدائن المرتهن رهناً حيازياً حائزاً للعقار، 3. ألا يكون هذا الغير مسؤولاً شخصياً عن الدين، فإذا كان مسؤولاً باعتباره مديناً متضامناً أو كفيلاً شخصياً، فإنه لا يعدّ حائزاً⁽⁴⁾.

ولم ينظم القانون الكويتي إجراءً مشهراً في مواجهة الحائز، وكل ما نص عليه بالنسبة لإجراءات التنفيذ على عقار الحائز هو أنه ليس للدائن المرتهن اتخاذ إجراءات نزع الملكية في مواجهة الحائز إلا بعد إنذاره، وفقاً لما نصت عليه المادة (269) من قانون المرافعات المدنية والتجارية.

(1) والي، فتحي، مرجع سابق، ص415.

(2) والي، فتحي، مرجع سابق، ص416.

(3) عبد الفتاح، عزمي، مرجع سابق، ص498.

(4) والي، فتحي، مرجع سابق، ص417.

فعلى الدائن إنذار حائز العقار بدفع الدين أو تخلية العقار، ويوجه الإنذار فقط إلى من يكون مالكاً عند التنفيذ، فإذا باع الحائز العقار إلى آخر وشهر العقد، فإن الإنذار يوجه إلى الحائز الأخير دون من سبقه من الحائزين⁽¹⁾.

وتشتمل ورقة الإنذار فضلاً عن البيانات العامة في أوراق الإعلان، على إنذار الحائز بالدفع أو التخلية، وعلى بيان نوع السند الذي يجرى التنفيذ بمقتضاه، والعقار محل التنفيذ على سبيل التحديد، والدين المطلوب الوفاء به، وبهذا يتمكن الحائز من الاختيار بين أن يفي بالدين أو يخلي العقار أو يتحمل إجراءات التنفيذ الجبري ضده⁽²⁾.

ويمكن إنذار الحائز قبل تحرير محضر حجز العقار أو بعده، على أن من مصلحة الدائن ألا ينذر الحائز إلا بعد الحجز، ذلك أنه إذا أُنذر الحائز قبل الحجز فقد يعمد إلى التصرف في العقار تصرفاً نافذاً في حق طالب التنفيذ مما يضطر طالب التنفيذ لكي ينفذ على العقار إلى توجيه إنذار جديد إلى المتصرف إليه (الحائز الجديد)⁽³⁾.

وإذا حدث الإنذار قبل إعلان المدين بالسند التنفيذي كان الإنذار باطلاً، وبترتب على بطلان الإنذار أو عدم القيام به بطلان سائر إجراءات التنفيذ التالية، على أن هذا

(1) مليجي، والملا، مرجع سابق، ص 535.

(2) انظر: المادة (2/269) من قانون المرافعات الكويتي.

(3) عمر، نبيل إسماعيل، مرجع سابق، ص 358.

البطلان مقرر لمصلحة الحائز وحده، فله دون غيره التمسك به، كما أنه يزول بنزوله عنه⁽¹⁾.

ثانياً: حجز العقار لدى الكفيل العيني:

الكفيل العيني هو من يقدم عقاراً له ضماناً لدين على آخر، وهو كحائز العقار ليس مدينًا أو مسؤولاً شخصياً عن الدين، على أنه يفترق عنه من حيث أنه يقدم باختياره عقاره لضمان حق قبل غيره، على عكس الحائز الذي ينتقل إليه العقار محملاً بالتأمين دون أن يكون له يد في ترتيبه، ولهذا فإن الكفيل العيني ليس له على خلاف الحائز حق تطهير العقار⁽²⁾.

ولم ينظم المشرع الكويتي إجراءات التنفيذ في مواجهة الكفيل العيني، ويرى الباحث أن تطبق بالنسبة لكل من الحائز والكفيل العيني إجراءات واحدة، ذلك أن الكفيل العيني هو كالحائز غير مسؤول شخصياً عن الدين، مع مراعاة أن التأشير بمحضر الحجز في السجل العقاري إنما يكون على اسم الكفيل العيني، وهو ما يؤدي إلى توفير حماية للخير الذي يتعامل معه بشأن العقار.

الفرع الثالث: تعدد الحجوز على العقار:

تطبيقاً للقاعدة العامة التي تقضي بأن الحجز على المال لا يخصص الحاجز به ولا يمنع من توقيع حجوز لاحقة، يمكن لأي دائن آخر أن يوقع حجراً ثانياً على العقار

(1) والي، فتحي، مرجع سابق، ص418.

(2) شوشاري، صلاح الدين، مرجع سابق، ص246.

المحجوز، ولو كان الحاجز الأول دائناً صاحب حق عيني تبقي على العقار، ويتم الحجز الثاني بنفس الإجراءات التي يوقع بها الحجز الأول⁽¹⁾.

وإذا تعلق الأمر بعقار مملوك للغير سواء كان الحائز أو الكفيل العيني، فإنه يمكن توقيع حجز ثان على العقار ليس فقط من دائنين للمدين، بل أيضاً من دائنين لمالك العقار، ويوقع الحجز الثاني إن كان من دائنين لمالك العقار، كما يوقع حجز ثان على عقار المدين، فإذا كان الحجز الثاني موقعاً من دائن للمدين في مواجهة حائز العقار أو في مواجهة الكفيل العيني، فإنه يتبع إجراءات الحجز في مواجهة الحائز، أي يجب فضلاً عن تحرير محضر الحجز، توجيه إنذار للحائز أو الكفيل العيني⁽²⁾.

على أنه إذا جاز أن تتعدد الحجوز على العقار، فإنه يجب التنسيق بينها حتى لا تتضارب إجراءات التنفيذ على مال واحد، ولهذا فإن الإجراءات التالية للحجوز مهما تعددت، تكون إجراءات واحدة يباشرها الحاجز الأول، ويسمى بالدائن مباشر الإجراءات، ويلاحظ أن الإجراءات التالية للحجوز المتعددة إنما توحد فقط في حالة ما إذا كان الحجز التالي يرد على نفس العقار الذي حجز أولاً أو على جزء منه، فإذا كان الحجز الثاني يرد على العقار المحجوز أولاً وعلى عقارات أخرى، فإن الإجراءات توحد فقط بالنسبة للعقار

(1) مليجي، والملا، مرجع سابق، ص 538.

(2) والي، فتحي، مرجع سابق، ص 420.

المحجوز أولاً، ويكون للحاجز الثاني أن يباشر إجراءات مستقلة بالنسبة للعقارات الأخرى⁽¹⁾.

كما أن ضرورة توحيد الإجراءات التالية لا ينفي استقلال الحجز المتعاقبة، فالحجز الثاني يعدّ جزءاً مستقلاً عن الحجز الأول، بحيث أنه لا يترتب على نزول الحاجز الأول على حجزه، أو بطلان هذا الحجز، أيّاً كان سبب البطلان، أو سقوطه، أثر في بقاء الحجز الثاني صحيحاً⁽²⁾.

المرحلة الثانية: إعداد العقار للبيع:

وفقاً للمادة (265) من قانون المرافعات الكويتي، يقوم مأمور التنفيذ خلال سبعة أيام من الحجز بإعلام كل من المدين والحائز والكفيل العيني بصورة من طلب الحجز بعد التأشير عليه بما يفيد تسجيله وتحديد مكان ويوم البيع وساعته، كما يقوم في الميعاد ذاته بإعلان هذا المحضر إلى الدائنين المقيدين أصحاب الحقوق المقيدة، ويصبح هؤلاء الدائنون بمجرد إعلانهم طرفاً في الإجراءات كحاجزين⁽³⁾، ويكون الإعلان عند وفاة أيهم لورثته جملة في الموطن المعين في القيد إذا لم يكن قد انقضى على الوفاة أكثر من ستة أشهر.

وطبقاً للمادة (266) من قانون المرافعات الكويتي، تحيل إدارة التنفيذ ملف التنفيذ إلى المحكمة الكلية فور إجراء الإعلانات سائلة الذكر والمشار إليها في المادة (265)،

(1) عمر، نبيل إسماعيل، مرجع سابق، ص 360.

(2) شواريبي، عبد الحميد، مرجع سابق، ص 619.

(3) والي، فتحي، مرجع سابق، ص 594.

وتعلن إدارة الكتاب عن البيع قبل اليوم المحدد لإجرائه بمدة لا تزيد على ثلاثين يوماً ولا تقل عن خمسة عشر يوماً من النشر في الجريدة الرسمية وصحيفة أو أكثر من الصحف اليومية حسبما يراه قاضي البيوع مناسباً.

ويعين قاضي البيوع - قبل الإعلان عن البيع - خبيراً أو أكثر لتقدير ثمن العقار أو سمساراً أو أكثر من السماسرة المختصين المجازين لعرض العقار المحجوز عليه للبيع - خارج المحكمة - ويعطي من يعين من الخبراء أو السماسرة مهلة لا تتجاوز ثلاثين يوماً ولا تقل عن خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليف قاضي البيوع له بالقيام بمهمته، وتبدأ المزايدة بالثمن الأساسي الذي حدده الخبير أو السمسار مع المصروفات، ويلاحظ أن قاضي البيوع هو من يندب لذلك من قضاة المحكمة الكلية⁽¹⁾.

ويشتمل الإعلان عن البيع على البيانات الآتية:

أ. اسم كل من الحاجز والمدين والحائز أو الكفيل العيني بالكامل ومهنته وموطنه ومحل عمله.

ب. بيان العقار وفق ما ورد في طلب الحجز.

ج. شروط البيع والثمن الأساسي الذي حدده الخبير أو السمسار والمصروفات.

د. بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع ويوم المزايدة وساعتها.

(1) انظر: المادة (267) من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي.

ويجوز للحاجز والمدين والحائز والكفيل العيني وكل ذي مصلحة أن يستصدر إذناً من قاضي البيوع بنشر إعلانات أخرى عن البيع في الصحف وغيرها من وسائل الإعلام بسبب أهمية العقار أو طبيعته أو غير ذلك من الظروف، ولا يترتب على زيادة النشر تأخير البيع بأي حال، ولاي جوز التظلم من أمر القاضي في هذا الشأن⁽¹⁾.

ووفقاً للفقرة الأولى من المادة (269) من قانون المرافعات الكويتي لا ينفذ تصرف المدين أو الحائز أو الكفيل العيني في العقار، ولا ينفذ كذلك ما يترتب عليه من رهن أو امتياز في حق الحاجزين ولو كانوا دائنين عاديين ولا في حق الراسي عليه المزاد إذا كان التصرف أو الرهن أو الامتياز قد حصر شهره بعد تسجيل طلب الحجز. هذا وتلحق بالعقار ثماره وإيراداته عن المدة التالية لتسجيل طلب الحجز، ويودع الإيراد وثمان الثمار والمحصولات خزانة إدارة التنفيذ، وإذا لم يكن العقار مؤجراً اعتبر المحجوز عليه حارساً إلى أن يتم البيع، وللمحجوز عليه الساكن في العقار أن يبقى ساكناً فيه دون أجره إلى أن يتم البيع؛ وإذا كان العقار مؤجراً اعتبرت الأجرة المستحقة عن المدة التالية لتسجيل طلب الحجز محجوزة تحت يد المستأجر وذلك بمجرد تكليفه من

(1) انظر: المادة (268) من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي.

الحاجز أو أي دائن بيده سند تنفيذي بعدم دفعها للمدين، وإذا وفي المستأجر الأجرة قبل هذا التكليف صح وفاؤه وسئل عنها المحجوز عليه بوصفه حارساً⁽¹⁾.

ووفقاً للمادة (270) من قانون المرافعات الكويتي، إذا كان العقار مثقلاً بتأمين عيني وآل إلى حائز بعقد مسجل قبل الحجز، وجب قبل طلب الحجز إنذار الحائز بدفع الدين أو تخلية العقار وإلا جرى التنفيذ في مواجهته.

ويشتمل الإنذار فضلاً عن البيانات العامة في أوراق الإعلان والتكليف بالدفع أو التخلية على البيانات الآتية:

أ. السند التنفيذي.

ب. إعلان المدين وتكليفه بالوفاء وفقاً للمادة (204) أي اتخاذ مقدمات التنفيذ.

ج. بيان العقار محل التنفيذ طبقاً لما هو ثابت في سجلات إدارة التسجيل العقاري والتوثيق.

كما يوجه الإنذار إلى الراهن في الحالات التي يجري التنفيذ على عقار مرهون من غير المدين.

ويترتب على إعلان الإنذار في حق المعلن إليه إلحاق الثمار بالعقار وغير ذلك من الآثار.

(1) انظر: المادة (2/269) من قانون المرافعات الكويتي.

ووفقاً للمادة (271) من قانون المرافعات الكويتي يجب على ذوي الشأن إيداء أوجه البطلان في الإعلان عن البيع بتقرير في إدارة كتاب المحكمة الكلية قبل الجلسة المحددة للبيع بثلاثة أيام على الأقل وإلا سقط الحق فيها.

ويحكم قاضي البيوع في أوجه البطلان في اليوم المحدد للبيع قبل افتتاح المزايمة، ولا يقبل الطعن في حكمه بأي طريق، وإذا حكم ببطلان إجراءات الإعلان أجل البيع إلى يوم يحدده وأمر بإعادة هذه الإجراءات، وإذا حكم برفض طلب البطلان أمر بإجراء المزايمة على الفور.

كما يجب على المدين والحائز والكفيل العيني والدائنين أصحاب الحقوق المقيدة إيداء أوجه البطلان الأخرى المتعلقة بالإجراءات السابقة على جلسة البيع، وكذلك أوجه الاعتراض على شروط البيع قبل حلول ميعاد تلك الجلسة بعشرة أيام على الأقل وإلا سقط الحق في إيدائها، ويكون ذلك بدعوى ترفع بالإجراءات المعتادة أمام المحكمة المختصة، ويتعين على رافعها إيداع صورة من صحيفتها بإدارة كتاب المحكمة الكلية قبل الجلسة المحددة للبيع بثلاثة أيام على الأقل، ويحكم قاضي البيوع - بصفته قاضياً للأمر المستعجلة - بناءً على طلب رافع الدعوى سالف الذكر، بإيقاف البيع أو الاستمرار فيه حسبما يتبينه من جدية تلك الأوجه أو عدم جديتها، ويكون حكمه غير قابل للطعن، وإذا قضي بالاستمرار في البيع أمر بإجراء المزايمة على الفور.

ووفقاً للمادة (272) من ذات القانون المذكور، يقدر قاضي البيوع مصروفات إجراءات التنفيذ بما فيها مقابل أتعاب المحاماة، ويعلن هذا التقدير في الجلسة قبل افتتاح المزايمة، ويذكر في حكم مرسى المزاد.

المرحلة الثالثة: بيع العقار بالمزاد العلني:

وفقاً للمادة (273) من قانون المرافعات الكويتي، يتولى قاضي البيوع في اليوم المعين للبيع إجراء المزايمة، ولا يجوز البدء في إجراءاتها إلا بعد التحقق من صيرورة الحكم المنفذ بمقتضاه نهائياً.

وتبدأ المزايمة في جلسة البيع بمناداة من تتدبه إدارة التنفيذ، فإذا لم يتقدم مشتر في جلسة البيع يحكم القاضي بتأجيل البيع مع نقص نسبة من الثمن الأساسي لا تزيد على العشر مرة بعد مرة كلما اقتضت الحال بذلك، أما إذا تقدم مشتر أو أكثر في جلسة البيع فيعتمد القاضي في الجلسة فوراً أكبر عطاء، ويعدّ العطاء الذي لا يزداد عليه خلال خمس دقائق منهيّاً للمزايمة.

وطبقاً للمادة (274) من ذات القانون، يجب على من يعتمد القاضي عطاءه أن يودع حال انعقاد جلسة البيع كامل الثمن الذي اعتمد والمصروفات ورسوم التسجيل، وفي هذه الحالة يحكم القاضي برسو المزاد عليه.

فإن لم يودع الثمن كاملاً، وجب عليه إيداع خمس الثمن على الأقل وإلا أعيدت المزايدة على ذمته في نفس الجلسة على أساس الثمن الذي كان قد رسا به⁽¹⁾.

وفي حالة إيداع خمس الثمن على الأقل يؤجل البيع، وإذا أودع المزايد الثمن في الجلسة التالية حكم بفسخ المزايدة عليه، إلا إذا تقدم في هذه الجلسة من يقبل الشراء مع زيادة السعر مصحوباً بإيداع كامل الثمن المزايدة، ففي هذه الحالة تُعاد المزايدة في نفس الجلسة على أساس هذا الثمن، وإذا لم يتم المزايدة الأولى بإيداع الثمن كاملاً في الجلسة التالية ولم يتقدم أحد للزيادة بالعشر، وجب إعادة المزايدة فوراً على ذمته على أساس الثمن الذي كان قد رسا به عليه في الجلسة السابقة، ولاي عتد في هذه الجلسة بأي عطاء غير مصحوب بإيداع كامل قيمته⁽²⁾.

وفي جميع الأحوال يقوم مقام الإيداع تقديم خطاب ضمان أو شيك مصدق عليه من أحد البنوك، وإذا كان المكلف بالإيداع دائناً وكان مقدار دينه ومرتبته يبرران إعفاءه من الإيداع، أعفاه القاضي من إيداع كل أو بعض ما يلزمه القانون إيداعه من الثمن والمصروفات⁽³⁾.

ويلزم المزايد المتخلف بما ينقص من ثمن العقار، ويتضمن الحكم برسوم المزايدة إلزام المزايد المتخلف بفرق الثمن إن وجد، ولا يكون له حق في الزيادة، بل يستحقها

(1) انظر: المادة (2/274) من قانون المرافعات الكويتي.

(2) انظر: المادة (3/274) من قانون المرافعات الكويتي.

(3) انظر: المادة (4/274) من قانون المرافعات المدنية الكويتي.

المدين أو الحائز أو الكفيل العيني بحسب الأحوال⁽¹⁾، ولا يجوز بأي حال من الأحوال أن تشتمل شروط البيع على ما يخالف ذلك⁽²⁾.

وطبقاً للمادة (275) من قانون المرافعات الكويتي، يجوز بناءً على طلب كل ذي مصلحة تأجيل المزايمة بذات الثمن إذا كان للتأجيل أسباب قوية، ولا يجوز الطعن في الحكم الصادر بالتأجيل بأي وجه من وجوه الطعن.

وفي جميع الحالات التي يتم فيها البيع في موعده يقوم قاضي البيوع بتحديد جلسة أخرى لإجرائه بناءً على طلب صاحب المصلحة مع إعادة إجراءات النشر وفق ما تقدم. وإذا كان تأجيل البيع قد سبقه اعتماد عطاء، وجب أن يشتمل الإعلان أيضاً على البيانات الآتية:

أ. بيان إجمالي بالعقار الذي اعتمد عطاؤه.

ب. الاسم الكامل لمن اعتمد عطاؤه ومهنته وموطنه الأصلي أو محل عمله.

ج. الثمن الذي اعتمد به العطاء.

وهذا ما نصت عليه المادة (2/275) من نفس القانون.

ووفقاً للمادة (276) من القانون المذكور، يصدر حكم رسو المزاد بديباجة الأحكام

بغير أسباب، ويشتمل على صورة من طلب الحجز على العقار، وبيان الإجراءات التي

(1) فتحي، والي، مرجع سابق، ص424.

(2) انظر: المادة (5/274) من قانون المرافعات المدنية الكويتي.

انتبعت في شأنه وفي الإعلان عن البيع، وصورة من محضر جلسة البيع، ويشتمل منطوقه على أمر المدين أو الحائز أو الكفيل العيني بتسليم العقار لمن حكم برسو المزداد عليه، ويجب إيداع نسخة الحكم الأصلية ملف القضية في اليوم التالي لصدوره.

ولا يعلن هذا الحكم، ويجري تنفيذه جبراً بأن يكلف المدين أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس حسب الأحوال الحضور في مكان التسليم في اليوم والساعة المحددين لإجرائه على أن يحصل الإعلان بذلك قبل اليوم المعين للتسليم بيومين على الأقل⁽¹⁾.

وإذا كان في العقار منقولات تعلق بها حق لغير المحجوز عليه، وجب على طالب التنفيذ أن يطلب بعريضة من مدير إدارة التنفيذ اتخاذ التدابير اللازمة للمحافظة على حقوق أصحاب الشأن، وله أن يسمع أقوال أصحاب الشأن كلما اقتضى الحال ذلك قبل إصدار أمره⁽²⁾.

وإذا كان من نزعت ملكيته ساكناً في العقار، بقي فيه كمستأجر بقوة القانون، ويلتزم الراسي عليه المزداد بتحرير عقد إيجار لصالحه بأجرة المثل⁽³⁾.

(1) مليجي، والملا، مرجع سابق، ص454.

(2) مليجي، والملا، مرجع سابق، ص455.

(3) والي، فتحي، مرجع سابق، ص425.

وإعمالاً للمادة (277) من قانون المرافعات الكويتي، لا يجوز استئناف حكم مرسى المزاد إلا لعيب في إجراءات المزايدة أو في شكل الحكم أو لصدوره دون وقف الإجراءات في حالة يكون وقفها واجباً قانوناً.

ويرفع الاستئناف بالأوضاع المعتادة في خلال سبعة أيام من النطق بالحكم.

وطبقاً للمادة (278) من ذات القانون، على إدارة كتاب المحكمة الكلية - بناءً على طلب ذي الشأن - أن تطلب من إدارة التسجيل العقاري والتوثيق تسجيل حكم مرسى المزاد بعد قيام من حكم برسو المزاد عليه بإيداع كامل الثمن ما لم يكن قد أعفى من الإيداع، وتتبع في تسجيل الحكم القواعد المقررة في قانون التسجيل العقاري، وإذا حكم برسو مزاد العقار على حائزه، فلا يكون تسجيل هذا الحكم واجباً، وإنما يؤشر به في هامش تسجيل السند الذي تملك بمقتضاه العقار، ويترتب على هذا التسجيل أو التأشير تطهير العقار من حقوق الامتياز والرهون الرسمية والحيازة التي أعلن أصحابها، ولا يبقى إلا حقهم في الثمن، وهذا ما أكدته المادة (2/265) من قانون المرافعات الكويتي.

المرحلة الرابعة: توزيع حصيلة التنفيذ:

بعد أن يتم بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني، فإن المرحلة النهائية من مراحل

التنفيذ الجبري بنزع الملكية هي استيفاء الدائن لحقه، وذلك من خلال توزيع حصيلة

التنفيذ وفقاً للنصوص الناظمة لهذه المسألة والتي أوردتها المشرع الكويتي في المواد (من 282-288) من قانون المرافعات المدنية والتجارية.

فمتى تم الحجز على نقود لدى المدين، أو تم بيع العقار المحجوز، أو انقضى عشرة أيام من تاريخ التقرير بما في الذمة في حجز ما للمدين لدى الغير، اختص الدائنون الحاجزون ومن اعتبر طرفاً في الإجراءات بحصيلة التنفيذ دون أي إجراء آخر، ولو كانت الحصيلة لا تكفي لوفاء كامل حقوقهم، واختصاص هؤلاء بحصيلة التنفيذ لا يمنع غيرهم من جاني المدين من الحجز على هذه الحصيلة وذلك فيما يزيد عما اختص به الأولون⁽¹⁾.

وإذا كانت حصيلة التنفيذ كافية للوفاء بجميع حقوق الدائنين الحاجزين ومن اعتبر طرفاً في الإجراءات، وجب على من تكون لديه هذه المبالغ أن يؤدي لكل من الدائنين دينه بعد تقديم سنده التنفيذي، أو بعد موافقة المدين إذا لم يكن بيد أحدهم سند تنفيذي وكانت دعوى ثبوت الحق وصحة الحجز ما زالت منظورة ولم يوافق المدين على الصرف له، خصص لهذا الدائن مبلغ يقابل الدين المحجوز من أجله ويحفظ في خزانة إدارة التنفيذ لحسابه على ذمة الفصل في الدعوى نهائياً⁽²⁾.

أما إذا كانت حصيلة التنفيذ غير كافية للوفاء بجميع حقوق الدائنين الحاجزين ومن اعتبر طرفاً في الإجراءات، وجب على من تكون لديه هذه الحصيلة أن يودعها على

(1) انظر: المادة (282) من قانون المرافعات الكويتي.

(2) انظر: المادة (283) من قانون المرافعات الكويتي.

الفور في خزانة إدارة التنفيذ مشفوعة ببيان بالحجوز الواقعة تحت يده، وإذا امتنع عن الإيداع جاز لكل ذي شأن أن يطلب من قاضي الأمور المستعجلة إلزامه بذلك مع تحديد موعد الإيداع، وإن لم يودع في هذا الميعاد جاز التنفيذ الجبري على أمواله الشخصية. وإذا لم يتفق الحاجزون مع المدين والحاز على توزيع الحصيلة بينهم خلال الأسبوع التالي للإيداع المشار إليه في الفقرة السابقة، جرى توزيعها بينهم وفق ما يلي من أحكام، ويكون التوزيع بين أرباب الديون الممتازة وأصحاب الحقوق المقيدة بحسب ترتيب درجاتهم المبينة في القانون⁽¹⁾.

هذا وتبدأ إجراءات التوزيع بأن يعد مدير إدارة التنفيذ بناء على طلب أحد ذوي الشأن قائمة توزيع تودعها الإدارة المذكورة وعليها بمجرد إيداع القائمة أن تقوم بإعلام المدين والحائز والحاجزين ومن اعتبر طرفاً في الإجراءات للحضور أمام إدارة التنفيذ في جلسة تحدد لها للوصول إلى تسوية ودية، وإذا حضر ذوو الشأن وانتهوا إلى اتفاق على التوزيع بتسوية ودية أثبت مدير إدارة التنفيذ اتفاقهم في محضر يوقعه والموظف المختص والحاضرون وتكون لهذا المحضر قوة السند التنفيذي، وإذا تخلف أحد ذوي الشأن أو بعضهم عن حضور تلك الجلسة فإن تخلفه لا يمنع من إجراء التسوية الودية التي أثبتتها مدير إدارة التنفيذ بناءً على اتفاق من حضر من الخصوم، ومتى تمت التسوية على الوجه

(1) انظر: المادة (284) من قانون المرافعات الكويتي.

المشار إليه في الفقرتين السابقتين أعد مدير إدارة التنفيذ خلال الخمسة أيام التالية قائمة التوزيع النهائية بما يستحقه كل دائن، وإذا تخلف جميع ذوي الشأن عن حضور الجلسة المحددة للتسوية الودية عدّ مدير إدارة التنفيذ القائمة المؤقتة قائمة نهائية⁽¹⁾.

وإذا لم تتيسر التسوية الودية لاعتراض بعض ذوي الشأن، يأمر مدير إدارة التنفيذ بإثبات مناقضاتهم في محضر الجلسة، ولا يجوز إبداء مناقضات جديدة بعد هذه الجلسة، وعلى المناقض أن يرفع دعواه أمام المحكمة الكلية في خلا عشرة أيام من تاريخ إثبات مناقضته في المحضر سالف الذكر، ويختصم فيها جميع أصحاب الشأن ويكون الحكم الصادر فيها انتهائياً، وتقوم إدارة الكتاب بإرسال صورة من هذا الحكم إلى إدارة التنفيذ فور صدوره⁽²⁾.

هذا ويودع مدير إدارة التنفيذ بالإدارة المذكورة قائمة التوزيع النهائية بما يستحقه كل دائن، ويتم الإيداع خلال عشرة أيام من انقضاء ميعاد رفع دعوى المناقضة في حالة عدم رفعها أو من صول صورة الحكم الصادر فيها إلى إدارة التنفيذ في حالة رفعها، وتحرر هذه القائمة على أساس القائمة المؤقتة أو على أساسها ومقتضى الحكم الصادر في المناقضة وذلك حسب الأحوال، وفي جميع الأحوال يأمر مدير إدارة التنفيذ بتسليم أوامر

(1) انظر: المادة (285) من قانون المرافعات الكويتي.

(2) انظر: المادة (286) من قانون المرافعات الكويتي.

الصرف على خزانة الإدارة، ويشطب القيود سواء تعلقت بديون أدرجت في القائمة أو بديون لم يدركها التوزيع⁽¹⁾.

تجدر الإشارة أنه لا تمنع المناقضات في القائمة المؤقتة مأمور التنفيذ من الأمر بتسليم أوامر الصرف لمستحقيها من الدائنين المتقدمين في الدرجة على الدائنين المتنازع في ديونهم⁽²⁾.

المبحث الثاني

منازعات التنفيذ التي تعترض الحجز التنفيذي على العقار

سأبحث موضوع هذا المبحث من خلال بيان المقصود بمنازعات التنفيذ وأنواعها (المطلب الأول)، ومن ثم بيان تنظيمها في القانون الكويتي (المطلب الثاني)، وبيان دعوى الاستحقاق الفرعية (المطلب الثالث).

المطلب الأول: المقصود بمنازعات التنفيذ وأنواعها:

لم يعرف المشرع الكويتي منازعات التنفيذ، لذا عرفها بعض الفقه بأنها: منازعات تنشأ لمناسبة التنفيذ الجبري بحيث يكون هو سببها وتكون هي عارض من عوارضه⁽³⁾، ولا شك في أن منازعات التنفيذ هي عوارض قانونية تعترض سير إجراءاته وتتضمن ادعاءات أماما لقضاء تتعلق به، بحيث لو صحت لأثرت فيه سلباً أو إيجاباً إذ يترتب عليها أن يكون التنفيذ جائزاً أو غير جائز، صحيحاً أو باطلاً، يجب وقفه

(1) انظر: المادة (287) من قانون المرافعات الكويتي.

(2) انظر: المادة (288) من قانون المرافعات الكويتي.

(3) أبو الوفاء، أحمد، مرجع سابق، ص154، وراغب، وجدي، مرجع سابق، ص327.

أو الحد منه أو الاستمرار فيه⁽¹⁾، وتختلف هذه المنازعات عن العقبات المادية التي يلقاها مأمور التنفيذ أثناء التنفيذ ويزيلها سواء بنفسه أو بالاستعانة بالسلطة العامة إعمالاً للصيغة التنفيذية والتي لا تحتاج إلى أن يفصل فيها القضاء، ومن أمثلة هذه العقبات المادية وجود مكان التنفيذ مغلقاً، أو تعرض المدين لمأمور التنفيذ عند التنفيذ ومنعه بالقوة من إتمامه وغير ذلك⁽²⁾.

ويجوز لكل ذي شأن أن ينازع في التنفيذ، سواء كان أحد أطراف التنفيذ أو كان من الغير، فالمنفذ ضده له أن ينازع في التنفيذ، ومن أمثلة المنازعات التي قد يرفعها طلب بطلان إجراءات التنفيذ، أو طلب وقف التنفيذ مؤقتاً، أو طلب الحد من التنفيذ كدعوى الإيداع والتخصيص ودعوى قصر الحجز وطلب تأجيل أو وقف البيع، كما أن لطالب التنفيذ أن ينازع فيه رغم أن ذلك قد يبدو غريباً، ومثال ذلك أن يطلب الاستمرار في التنفيذ عند وقفه مؤقتاً بناءً على منازعة من المنفذ ضده أو من الغير، ومثال ذلك أيضاً أن يطلب الاستمرار في البيع إذا كف مأمور التنفيذ عنه تلقائياً ظناً منه أن ثمن الأشياء المباعة كاف لوفاء الدين والمصاريف، أو أن ينازع في صحة تقرير المحجوز لديه بما في الذمة، كذلك يجوز للغير أن ينازع في التنفيذ إذا أدى إلى المساس بحق من حقوقه، ومثال ذلك أن يوقع الحجز على مال مملوك له فيطلب تقرير ملكيته للمال

(1) حسيني، مدحت محمد (2009). منازعات التنفيذ، دار الفكر العربي، القاهرة، ص23.

(2) حسيني، مدحت محمد، مرجع سابق، ص23.

المحجوز، وتقرير بطلان الحجز عليها تبعاً لذلك بأن يرفع دعوى استحقاق فرعية إذا كان المال المحجوز عقاراً⁽¹⁾.

ويقسم الفقه⁽²⁾ منازعات التنفيذ وفقاً لطبيعة الحكم المطلوب صدوره فيها إلى نوعين؛ النوع الأول: منازعات موضوعية وتسمى الإشكالات الموضوعية، ومنازعات وقتية وتسمى بالإشكالات الوقتية، والمنازعات الموضوعية هي التي يطلب فيها حسم موضوع المنازعة كالحكم بصحة التنفيذ أو الحكم ببطلانه، ومن أمثلتها دعوى استرداد المنقولات المحجوزة، ودعوى الاستحقاق الفرعية، ودعوى رفع الحجز إذا كان واقعاً على مال المدين لدى الغير والتظلم من أمر الحجز، أما المنازعات الوقتية فهي التي يطلب فيها الحكم بإجراء وقتي حتى يفصل في موضوع المنازعة، كالحكم بالاستمرار في التنفيذ حتى يحكم بصحته أو يحكم بوقف التنفيذ حتى يحكم ببطلانه، ويطلق على هذه المنازعات الوقتية تعبير إشكالات التنفيذ، وهي تتميز بأنه يترتب على مجرد رفعها وقف التنفيذ مؤقتاً بينما لا يترتب على رفع المنازعات الموضوعية وقف التنفيذ بل لا بد من صدور حكم فيها لصالح رافعها وذلك باستثناء دعوى استرداد المنقولات المحجوزة الأولى، فرغم أنها منازعة موضوعية في التنفيذ إلا أنها يترتب على مجرد رفعها وقف التنفيذ⁽³⁾.

(1) شواربي، عبد الحميد (2004). إشكالات التنفيذ المدنية، منشأة المعارف، الإسكندرية، ط2، ص46.

(2) انظر: عمر، نبيل إسماعيل، مرجع سابق، ص469، وحسيني، مدحت، مرجع سابق، ص15، وشواربي، عبد الحميد، مرجع سابق، ص20.

(3) مليجي، والملا، مرجع سابق، ص487.

المطلب الثاني: التنظيم القانوني لمنازعات التنفيذ في القانون الكويتي:

نظّم المشرّع الكويتي منازعات التنفيذ في المواد من (210-214) من قانون

المرافعات المدنية والتجارية.

تنص المادة (210) من قانون المرافعات الكويتي على أن "يرفع ما يعرض في

التنفيذ من إشكالات إلى قاضي الأمور المستعجلة إذا كان المطلوب إجراءً وقتياً، أما

موضوع هذه الإشكالات فيرفع إلى المحكمة المختصة وفقاً للقواعد العامة".

وواضح من هذا النص أن الاختصاص بنظر إشكالات التنفيذ الوقتية ينعقد لقاضي

الأمور المستعجلة، أما الاختصاص بنظر منازعات التنفيذ الموضوعية أي الإشكالات

الموضوعية، فإنه ينعقد للمحكمة المختصة وفقاً للقواعد العامة للاختصاص النوعي

والقيمي، إذ تطبق القواعد العامة للاختصاص على منازعات التنفيذ الموضوعية، إذ

تختص بها المحكمة الجزئية أو المحكمة الكلية وفقاً لنوع المنازعة أو قيمتها، فمثلاً إذا

كان موضوع المنازعة مسألة من مسائل الأحوال الشخصية، كانت المنازعة الموضوعية

من اختصاص المحكمة الكلية، بينما إذا كان التنفيذ على مال وكان موضوع المنازعة هو

بطلان التنفيذ على مال الغير فإنه يكون من اختصاص المحكمة الجزئية أو المحكمة الكلية

حسب قيمة محل الدعوى، فإذا كانت القيمة أقل من خمسة آلاف دينار اختصت بها

المحكمة الجزئية، أما إذا تجاوزت القيمة خمسة آلاف دينار فإنها تختص بها المحكمة الكلية⁽¹⁾.

وتنص المادة (211) من قانون المرافعات المذكور على أنه: "يجوز رفع الأشكال قبل البدء في التنفيذ، وتعين لقبول الأشكال أن يرفع قبل تمام التنفيذ، وينسحب الحكم الصادر بوقف التنفيذ على إجراءات التنفيذ الذي اتخذت بعد رفع الأشكال، ولا يمنع تمام التنفيذ بعد صدور حكم محكمة أو درجة في الأشكال من استئناف الحكم المذكور سواء تم التنفيذ قبل رفع الاستئناف أو بعد رفعه".

ووفقاً لهذا النص سالف الذكر فإنه يشترط لقبول الأشكال أن يرفع قبل تمام التنفيذ، وهناك شروطاً أخرى يجب توافرها لقبول الأشكال ترجع إلى طبيعة الأشكال باعتباره طلباً مستعجلاً وقتياً يتعلق بالتنفيذ ويهدف إلى التأثير في سيره بصفة مؤقتة، ويعدّ الحكم الصادر فيه قضاءً وقتياً مستعجلاً، ومن ثم ينبغي أن تتوفر ضوابط وشروط القضاء المستعجل سواء من حيث اختصاص قاضي الأمور المستعجلة وغير ذلك من شروط تفرضاها الطبيعة المستعجلة للأشكال⁽²⁾.

(1) مليجي، والملا، مرجع سابق، ص490.

(2) تفصيلاً راجع: والي، فتحي، مرجع سابق، ص197-200.

لذلك، ينبغي أن يكون المطلوب في الأشكال مجرد إجراء وقتي أو تحفظي لا يمس موضوع الحقوق المتنازع عليها، وهناك طريقتان لرفع إشكالات التنفيذ في القانون الكويتي، هما:

الطريقة الأولى: وهي الطريقة العادية المتبعة في رفع الدعاوي المستعجلة، وذلك بتقديم صحيفة تودع قلم كتاب المحكمة المستعجلة، وتتبع في شأنها الإجراءات الخاصة بالقضاء المستعجل، فبعد إيداع الصحيفة يتم إعلانها بعد ذلك للمستشكل ضده طبقاً للقواعد العامة في الدعاوي المستعجلة⁽¹⁾.

الطريقة الثانية: وتتمثل في إيداع الأشكال أمام مأمور التنفيذ عند إجراء التنفيذ، وهي الطريقة الأكثر شيوعاً في العمل، وهي جائزة أياً كان نوع التنفيذ سواء أكان مباشراً أو بطريق الحجز، وأياً كان محل التنفيذ منقولاً أو عقاراً، وأياً كان الشخص الذي توجه الإجراءات إليه، فقد يكون المدين أو الغير، ومن الجائز أن يبدي الإشكال أمام مأمور التنفيذ أو شفاهة⁽²⁾.

وإذا عرض عند التنفيذ إشكال وكان المطلوب فيه إجراءً وقتياً، فلأمور التنفيذ أن يوقف التنفيذ أو أن يمضي فيه على سبيل الاحتياط مع تكليف الخصوم في الحالتين

(1) انظر: المادة (85) من قانون المرافعات الكويتي.

(2) عبد الفتاح، عزمي، مرجع سابق، ص 554.

الحضور أمام قاضي الأمور المستعجلة ولو بميعاد ساعة وفي منزله عند الضرورة، ويكفي إثبات حصول هذا التكليف في المحضر فيما يتعلق برفع الإشكال، وفي جميع الأحوال لا يجوز لمأمور التنفيذ أن يتم التنفيذ قبل أن يصدر القاضي حكمه، وعلى مأمور التنفيذ أن يحرر صوراً من محضره بقدر عدد الخصوم وصورة لإدارة الكتاب يرفق بها أوراق التنفيذ والمستندات التي يقدمها إليه المستشكل، وعلى إدارة الكتاب قيد الإشكال يوم تسليم الصورة إليها في السجل الخاص بذلك، وإذا رفع الإشكال الوقتي بالإجراءات المعتادة لرفع الدعوى ترتب على رفعه وقف التنفيذ، وهذا ما نصت عليه المادة (2/1/212) من قانون المرافعات الكويتي.

وفقاً للمادة (3/212) من قانون المرافعات الكويتي، يجب اختصاص الطرف الملتزم في السند التنفيذي في الأشكال إذا كان مرفوعاً من غيره سواء كان مرفوعاً بإبدائه أمام مأمور التنفيذ، أو بالإجراءات المعتادة لرفع الدعوى، فإذا لم يختصم في الأشكال وجب على المحكمة أن تكلف المستشكل باختصامه في ميعاد تحدده له، فإن لم ينفذ ذلك حكمت المحكمة بزوال الأثر الواقف للتنفيذ المترتب على رفعه، وجاز لها أن تحكم بعدم قبول الإشكال.

فأياً كانت طريقة رفع الإشكال فإنه يجب اختصاص المدين بمقتضى السند التنفيذي - سواء كان هو المدين الأصلي أو الكفيل - في هذا الإشكال، والحقيقة أن المدين بوصفه

المنفذ ضده أي الطرف السلبي في التنفيذ هو صاحب المصلحة الأولى في المنازعة في التنفيذ، ويغلب أن يكون هو رافع الأشكال طالباً وقف التنفيذ، ومع ذلك فقد يحدث أن يرفع الأشكال من الغير الذي يطلب مثلاً وقف التنفيذ على ماله في مراجعة طالب التنفيذ، ويوجب القانون في هذه الحالة اختصاص المدين⁽¹⁾.

يترتب على رفع أول إشكال وقف التنفيذ فوراً، إذ توقف إجراءات التنفيذ بناءً على هذا الأشكال بقوة القانون، وقد نصت على ذلك صراحةً المادة (212) من قانون المرافعات الكويتي، ويترتب على هذا الأثر سواء رفع الأشكال بالطريق العادي أمام قاضي الأمور المستعجلة أو رفع أمام مأمور التنفيذ، وإذا كان التنفيذ مما يتم على عدة مراحل واستمر مأمور التنفيذ في الإجراءات على سبيل الاحتياط لإتمام مرحلة من هذه المراحل، فإن مصير ما يتخذه مأمور التنفيذ من إجراءات في هذه المرحلة بعد رفع الأشكال يكون معلقاً على مضمون الحكم الذي يصدره قاضي الأمور المستعجلة التنفيذ في الأشكال الذي قدم لمأمور التنفيذ أثناء قيامه بالتنفيذ⁽²⁾.

أما الأشكال الثاني فإنه لا يوقف التنفيذ بمجرد رفعه بل يجب أن يصدر حكم من قاضي الأمور المستعجلة بالوقف، ويعدّ الأشكال أشكالاً ثانياً إذا قدم بعد رفع الأشكال

(1) عبد الفتاح، عزمي، مرجع سابق، ص556.

(2) مليجي، والملا، مرجع سابق، ص215.

الأول أو بعد رفع منازعة موضوعية موقفة للتنفيذ ولا يشترط لذلك أن يكون قد صدر حكم في الأشكال الأول أو في المنازعة الموضوعية، ولكن يشترط لاعتبار الأشكال أشكالياً ثانياً أن ينصب على ذات التنفيذ محل الأشكال الأول، أي أن يتعلق بالأشكال الثاني بذات التنفيذ⁽¹⁾.

ولكن، ما أثر العرض الحقيقي على إجراءات التنفيذ؟

تنص المادة (213) من قانون المرافعات الكويتي على أنه "لا يترتب على العرض الحقيقي وقف التنفيذ إذا كان العرض محل نزاع، ولقاضي الأمور المستعجلة أن يأمر بوقف التنفيذ مؤقتاً مع إيداع المعروض أو مبلغ أكبر منه يعينه".

ووفقاً لهذا النص إذا قام المدين بعرض الدين الذي يجري التنفيذ لاقتضائه، عرضاً حقيقياً، فإن مجرد هذا العرض لا يؤدي إلى انقضاء الدين ما دام لم يقبله الدائن أو يصدر حكم بصحة العرض والإيداع، وبالتالي لا يؤثر في إجراءات التنفيذ، ولكن لأن هذا العرض إذا لم ينازع فيه الدائن، ينتهي بحكم صحة العرض والإيداع، وبالتالي بإبراء ذمة المدين، فقد رأى المشرع الكويتي أنه لا موجب في هذه الحالة لاستمرار إجراءات التنفيذ الجبري، ولذلك نصت المادة (213) من ذات القانون على أنه "لا يترتب على العرض الحقيقي وقف التنفيذ إذا كان العرض محل نزاع"، وهو ما يعني أنه إذا كان العرض

(1) عبد الفتاح، عزمي، مرجع سابق، ص 560.

الحقيقي ليس محلاً لنزاع فإنه يترتب عليه وقف التنفيذ، ويترتب هذا لأثر بقوة القانون دون الحاجة لحكم به⁽¹⁾.

وإذا قام نزاع بشأن العرض الحقيقي، وبالتالي لم يترتب هذا الأثر، فإن للقاضي - رغم ذلك - بناءً على إشكال من المدين أن يحكم بوقف التنفيذ، ووفقاً للفقرة الثانية من المادة (213) فإن لقاضي الأمور المستعجلة أن يأمر - عند حكمه بالوقف - بإيداع المبلغ المعروف أو مبلغ أكبر منه يعينه.

هذا ويلاحظ أن خصومة الإشكال تخضع للقواعد العامة للخصومة في الدعاوى المستعجلة من حيث إجراءاتها ومواعيدها وعوارضها.

يخضع الأشكال للقواعد العامة للحضور والغياب في الدعاوى المستعجلة، ولذا فإنه إذا غاب الخصوم جميعاً في أي جلسة، وكان كل منهما يعلم قانوناً بالجلسة، فإن القاضي يحكم في الأشكال متى كان صالحاً للحكم فيه، أما إذا لم يكن صالحاً للحكم فيه فإنه يحكم بشطبه⁽²⁾.

أما إذا غاب بعض الخصوم وحضر البعض الآخر، فإن القاضي ينظر الأشكال ويحكم فيه دون أن يكون ملزماً بالتأجيل بسبب الغياب، طالما تثبت من علم الخصم الغائب الجلسة قانوناً، ولكن القانون يرتب على شطب الإشكال أثراً خاصاً، سواء كان سببه غياب الخصوم جميعاً أو اتفاقهم على الشطب، فرغم أن الشطب لا يعني انقضاء

(1) والي، فتحي، مرجع سابق، ص 398.

(2) انظر: المادة (1/59) من قانون المرافعات الكويتي.

الخصومة، وإنما يعدّ الأشكال كأن لم يكن إذا بقي مشطوباً تسعين يوماً دون أن يعلن أحد الخصوم الخصم الآخر بالسير فيه⁽¹⁾، إلا أن المادة (214) من قانون المرافعات الكويتي تنص على أنه "إذا حكم القاضي بشطب الأشكال زال الأثر الواقف للتنفيذ المترتب على رفع الأشكال"، والحكمة من ذلك ألا يظل التنفيذ موقوفاً من أجل أشكال أهمله الخصوم بغيابهم أو لا يرغبون السير فيه باتفاقهم⁽²⁾.

ويفصل قاضي الأمور المستعجلة في الإشكال وفقاً للقواعد العامة المتبعة في القضاء المستعجل، وهو يصدر في الأشكال حكماً وقتياً بوقف التنفيذ أو استمراره، ويبنى هذا الحكم على أساس الظاهر من المستندات بشرط عدم المساس بأصل الحق، فهو لا يؤسس قضاءه على المساس بأصل الحق الموضوعي لطالب التنفيذ أو حقه في التنفيذ أو صحة أو بطلان الإجراءات أو قابلية مال معين للتنفيذ، ولكن ذلك لا يمنعه من بحث ادعاءات الخصوم بحثاً سطحياً يتحسس به وجه الجد في المنازعة⁽³⁾.

والحكم الصادر في الأشكال - حكم وقتي لا يقيد محكمة الموضوع عند الفصل في المنازعة الموضوعية - ويستنفذ أغراضه بصدور حكم نافذ في المنازعة الموضوعية، وهو يخضع للقواعد العامة للطعن في الأحكام المستعجلة فيكون قابلاً للاستئناف في جميع

(1) انظر: المادة (2/59) من قانون المرافعات الكويتي.

(2) راغب، وجدي، مرجع سابق، ص228.

(3) مليجي، والملا، مرجع سابق، ص218.

الأحوال أمام المحكمة الكلية⁽¹⁾، وميعاد استئنافه خمسة عشر يوماً⁽²⁾.

المطلب الثالث: دعوى الاستحقاق الفرعية:

دعوى الاستحقاق الفرعية هي المنازعة الموضوعية التي يرفعها شخص من الغير مدعياً ملكية العقار الذي بدئ في التنفيذ عليه، وذلك بعد بدء التنفيذ عليه وقبل إتمامه، ويطلب فيها تقرير حقه في العقار وبطلان إجراءات التنفيذ⁽³⁾.

ووفقاً للمواد (279، 280، 281) من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي، يجوز للغير طلب بطلان إجراءات التنفيذ مع طلب استحقاق العقار المحجوز عليه أو بعضه وذلك بدعوى ترفع بالإجراءات المعتادة أمام المحكمة المختصة، ويختصم فيها الدائن الحاجز والدائنون أصحاب الحقوق المقيدة والمدين أو الحائز أو الكفيل العيني، وتقضي المحكمة في أول جلسة بوقف إجراءات البيع إذا اشتملت صحيفة الدعوى على بيان دقيق لأدلة الملكية أو لوقائع الحيازة التي تستند إليها الدعوى وأرفقت بها المستندات التي تؤيدها.

أما إذا حل اليوم المعين للبيع قبل أن تقضي المحكمة بالوقف، فلرافع الدعوى أن يطلب من قاضي البيوع وقف البيع بشرط أن يودع ملف التنفيذ صورة رسمية من صحيفة الدعوى المعلنة.

(1) انظر: المادة (139) من قانون المرافعات الكويتي.

(2) انظر: المادة (141) من قانون المرافعات الكويتي.

(3) راغب، وجدي، مرجع سابق، ص 290.

ولا يجوز الطعن بأي طريق في الأحكام الصادرة بوقف البيع أو المضي فيه.

وإذا لم تتناول دعوى الاستحقاق إلا جزءاً من العقارات المحجوزة، فلا يوقف البيع بالنسبة لباقيها، ومع ذلك يجوز لقاضي البيوع أن يأمر - بناءً على طلب ذي الشأن - بوقف البيع بالنسبة إلى كل الأعيان إذا دعت إلى ذلك أسباب قوية.

وإذا استحق المبيع كان للراسي عليه المزداد الرجوع بالثمن وبالتعويضات إن كان لها وجه، ولا يجوز أن تتضمن شروط البيع الإعفاء من رد الثمن.

ففي حالة استحقاق العقار المبيع بناءً على الحكم في دعوى الاستحقاق التي رفعها الغير، فإنه يحق للمشتري بالمزاد أن يسترد الثمن الذي دفعه سواء أكان قد وزع على الدائنين والمدين أم لم يكن قد وزع بعد، وإذا كان الاستحقاق جزئياً حق له أن يسترد جزءاً من الثمن الذي دفعه يتناسب مع الجزء الذي قضى باستحقاقه، وأساس الرجوع هو استرداد ما دفع بغير سبب، وفي جميع الأحوال - سواء أكان الاستحقاق كلياً أم جزئياً - يحق له الرجوع على مباشر الإجراءات بتعويض الضرر الذي أصابه إن كان سيء النية⁽¹⁾.

(1) عبد الفتاح، عزمي، مرجع سابق، ص 570.

الفصل الرابع

آثار الحجز التنفيذي على العقار

لم يفرد المشرع الكويتي تنظيماً واحداً لآثار الحجز، لسببين: الأول أن آثار الحجز سواء كان حجزاً تنفيذياً أم تحفظياً وسواء كان حجزاً على المنقول لدى المدين أو لدى الغير أو حجزاً على العقار، هي آثار في جوهرها واحدة، والثاني أن الدراسة الموحدة تفيد في إلقاء الضوء العام على الحجز كنظام قانوني ذي تكييف خاص، وتؤدي بالتالي إلى إبراز خصائصه العامة.

لهذا فإن دراسة الباحث لآثار الحجز التنفيذي على العقار هي ذاتها الآثار المترتبة على الحجز أياً كان نوعه أو طريقته، ويمكن حصر آثار الحجز التنفيذي على العقار في الآتي: قطع التقادم، وتقييد حق المدين في تأجير العقار المحجوز، واستغلاله، وكذلك إلحاق الثمار بالعقار لتوزع كما يوزع ثمن العقار، وعدم نفاذ التصرفات في العقار المحجوز في مواجهة الحاجز والراسي عليه المزاد، وسأقوم ببحث هذه الآثار في مبحثين؛ أخصص الأول لقطع التقادم وتقييد تصرفات المدين في التأجير، وأخصص الثاني لآثار الحجز بالنسبة للثمار وتصرفات الحاجز والراسي.

المبحث الأول

قطع التقادم وتقييد تصرفات المدين في التأجير

سأقسم هذا المبحث إلى مطلبين؛ أتناول في الأول قطع التقادم، وفي الثاني تقييد تصرفات المدين.

المطلب الأول: قطع التقادم:

تنص المادة (448) من القانون المدني الكويتي "ينقطع التقادم بالحجز"، فالحجز أياً كان طريقه أو نوعه، سواء على المنقول أو على العقار، وسواء كان تحفظياً أو تنفيذياً، يؤدي إلى قطع التقادم حق الدائن الحاجز قبل مدينه⁽¹⁾.

إن التقادم ينقطع قبل الحجز إذا كان الحجز تنفيذياً بالتكليف بالوفاء، إذ تنص المادة (370) من قانون المرافعات الكويتي على الإنذار كسبب لقطع التقادم، غير أن التكليف بالوفاء الذي يسبق الحجز التنفيذي يعدّ عملاً قانونياً مستقلاً عن الحجز، ولهذا فإنه إذا بطل الحجز أو عدّ كأن لم يكن لأي سبب زال أثر الحجز في قطع التقادم، ولكن يبقى رغم هذا أثر التكليف بالوفاء⁽²⁾.

ويرى بعض الفقه أنه يترتب على الحجز التنفيذي على العقار، فضلاً عن قطع تقادم حق الدائن الحاجز، قطع تقادم الحق المحجوز، أي حق المدين في ذمة المحجوز

(1) عمر، نبيل إسماعيل، مرجع سابق، ص 485.

(2) عبد الفتاح، عزمي، مرجع سابق، ص 456.

لديه، ويعلل هذا الأثر في رأي هذا البعض بأن الحاجز بالنسبة لقطع التقادم يستعمل حق المحجوز عليه في مواجهة مدينه المحجوز لديه ويحافظ عليه⁽¹⁾.

المطلب الثاني: تقييد تصرفات المدين في التأجير:

لقد نصت المادة (384) من قانون المرافعات الكويتي على كيفية تقييد حق المدين في تأجير العقار واستغلاله وهي تميز بين ما إذا كان العقار في حيازة المدين أو كان مؤجراً، وسأبحثها في فرعين.

الفرع الأول: حالة ما إذا كان العقار في حيازة المدين:

إذا لم يكن العقار المحجوز مؤجراً وكان بيد المدين المحجوز عليه، استمر هذا الأخير بصفته حارساً قضائياً بحكم القانون حتى يتم البيع ما لم يصدر أمر قضائي بخلاف ذلك، كأن يصدر أمر من قاضي الأمور المستعجلة بناءً على طلب الدائن الحاجز بعزله من الحراسة، أو بتحديد سلطته، ويسأل عن الثمار والإيرادات لأنها توزع ضمن سعر البيع على الدائنين، وعليه أن يقدم الحساب بها، وذلك من يوم التسجيل حتى البيع، غير أنه إذا كان العقار من المساكن وكان هو الذي يسكنه فله أن يبقى فيه بغير أجره حتى يبيع العقار.

غير أن المادة (930) من القانون المدني الكويتي تنص على أنه "ينبغي على حائز العقار المرهون أن يرد الثمار من وقت إنذاره بالدفع أو التخلي"، فهنا العبرة من تاريخ

(1) مليجي، والملا، مرجع سابق، ص488.

الإذار وليس بقيد الحجز⁽¹⁾، فكيف يمكن السماح للمدين بالاستمرار في قبض الإيرادات والثمار لغاية القيد ويمنع منها الحائز ابتداءً من تاريخ الإذار، علماً أنه يترتب تبليغ الإذار نفس الآثار بالنسبة للدائن والحائز، فالعبرة بتبليغ أمر الحجز لتقييد سلطة المدين وليس بتاريخ القيد، بالإضافة إلى الآثار التي ينتجها الإذار بصفة عامة والمتمثلة في قطع التقادم، وجعل المدين في حالة تأخر عن الدفع فتسري في حقه الفوائد⁽²⁾.

الفرع الثاني: حالة ما إذا كان العقار المحجوز مؤجراً:

إذا كان العقار محل الحجز مؤجراً للغير قبل قيد أمر الحجز وكان تاريخه ثابتاً وفقاً لأحكام المادة (328) من القانون المدني الكويتي، فإنه يسري في حق الحاجز ويحتج به في مواجهته، غير أن أجرته المستحقة من يوم قيد أمر الحجز تلحق بالعقار المحجوز، وتعدّ كذلك بمجرد إعلان المستأجر عن الحجز، فيصبح المستأجر محجوزاً لديه بحجز ما للمدين لدى الغير وذلك دون حاجة إلى أي إجراء آخر طبقاً لنص المادة (384) من قانون المرافعات الكويتي، ونصت هذه المادة أن الإجراءات اللاحقة للتسجيل تكون باطلة ما لم يأذن بها القضاء، في حين نصت المادة (896) من القانون المدني الكويتي بأن "الإيجار المبرم بعد القيد إذا لم تعجل فيه الأجرة لا يكون نافذاً في حق الحاجز إلا إذا أمكن اعتباره داخلياً في أعمال الإدارة الحسنة"، أي لا يهدف للإضرار بالدائنين، والفرق بين النصين شاسع - كما يرى جانب من الفقه - لأن الأول يقرر بطلان العقد وبالتالي لا

(1) عبد الفتاح، عزمي، مرجع سابق، ص 459.

(2) والي، فتحي، مرجع سابق، ص 524.

يسري حتى بين أطرافه، في حين الثاني يعدّ العقد صحيحاً ولكن لا يسري في حق الحاجز⁽¹⁾.

نلاحظ أن المشرّع الكويتي قد رتب جزاء ليس الحاجز بحاجة إليه وهو البطلان طبقاً لنص المادة (384) من قانون المرافعات، إذ إن التصرف في الشيء المحجوز من طرف المحجوز عليه عد تصرفه هذا غير نافذ بقوة القانون في حق الحاجز، ويمكنه المضي في البيع دون حاجة إلى استصدار حكم بعد نفاذ التصرف عن طريق الدعوى البوليسية طبقاً للمادتين (191-192) من القانون المدني الكويتي، كما أن تقرير البطلان يهدر مبدأ استقرار المعاملات بين الناس، ويصطدم في نفس الوقت مع القواعد العامة التي تقضي أن البطلان عدم لا تصححه الإجازة ولا أي تصرف آخر⁽²⁾.

ويجوز كذلك الحكم بإبطال الإيجارات السابقة بناءً على طلب الحاجزين أو الراسي عليه المزداد بناءً على طلبهم إذا أثبتوا وقوع غش إضراراً بمصالحهم.

(1) مليجي، والملا، مرجع سابق، ص543.

(2) سلطان، أنور، مرجع سابق، ص346.

ونجد أن المشرّع الكويتي لم يتطرق لمدة الإيجار في قانون المرافعات المدنية كما فعل القانون المدني بالنسبة للعقار المثقل برهن، حيث نصت المادة (896) منه على أن "الإيجار السابق للقيد لمدة تزيد عن تسع سنوات لا ينفذ في حق الحاجز إلا لمدة (9) سنوات ما لم يتم إشهاره قبل القيد"، إذ إن الإيجار طويل المدة فيه مساس بأصل الملكية، لذلك اشترط المشرّع شهر الإيجار الذي تجاوزت مدته (9) سنوات حتى يسري في حق الحاجز.

المبحث الثاني

أثر الحجز بالنسبة للثمار وتصرفات الحاجز والراسي

سأتناول هذا الأثر ضمن مطلبين؛ أخصص الأول لأثر الحجز بالنسبة للثمار، والثاني لأثر الحجز في مواجهة الحاجز والراسي عليه المزداد.

المطلب الأول: أثر الحجز بالنسبة للثمار:

إن كل الثمار التي ينتجها العقار سواء كانت طبيعية أو اصطناعية أو مدنية تدخل في وعاء الحجز، وتعدّ ملحقة بأصلها وهو العقار المحجوز، ليوزع ثمنها كما يومع ثمنه، وذلك بإيداعها أو إيداع ثمنها في خزنة المحكمة، عن فترة لاحقة على التسجيل، على أن الثمار المستحقة للمحجوز عليه على الفترة السابقة لقيد أمر الحجز لا تلحق بالعقار حتى ولو لم يقبضها المحجوز عليه ممن تجب عليه⁽¹⁾.

(1) مكناس، جمال، مرجع سابق، ص158.

أما إذا كانت ثماراً متصلة بالعقار أو مزروعات قائمة عليه، فالعبرة بيوم فصلها عنه، فإذا فصلت قبل قيد أمر الحجز فلا تحقق في العقار لأنها فقدت صفة العقار وأصبحت منقولاً مستقلاً وجب اتباع بشأنها إجراءات الحجز على المنقول⁽¹⁾.

فرغم أن الثمار تعدّ من المنقولات بحسب المال، إلا أنها تعدّ من ملحقات العقار وتحجز بالحجز عليه، ويتم توزيع ثمنها كما يوزع ثمن العقار، وتكون الأولوية في الحصول على ثمنها للدائنين الحاجزين أصحاب الامتياز بحسب درجاتهم، فإذا لم يكن بينهم دائن ممتاز فإن ثمار العقار تقسم هي وثمرته بالمحاصة بين الدائنين العاديين، ويعمل بهذه القاعدة سواء كانت الثمار طبيعية أو مدنية.

وقد نصت المادة (4/384) من قانون المرافعات المدنية الكويتي على أنه "تلحق بالعقارات المحجوزة ثمراتها وإيراداتها من يوم تسجيل الحجز بالشهر العقاري ليوزع منها ما يخص الفترة التي تلي التسجيل كما يوزع ثمن العقارات" وهو نفس الحكم الوارد في المادة (888) من القانون المدني الكويتي فيما يخص الحجز على العقار المرهون بقولها "توقف وتوزع ثمار العقار المرهون وإيراده مثلما يوقف ويوزع ثمن العقار ابتداءً من تسجيل نزع الملكية الذي هو بمثابة الحجز العقاري"، وتبعاً لذلك فإذا كانت الثمار طبيعية، فإن كل تصرف صادر من المدين فيها قبل قيد أمر الحجز يكون صحيحاً وناظراً في حق الدائن الحاجز، ولا ينشأ لهذا الأخير حق على هذه الثمار إلا من تاريخ

(1) والي، فتحي، مرجع سابق، ص524.

تسجيل التنبيه العقاري، وعليه فبيع المحصول قبل جنيته يكون تصرفاً صحيحاً إذا كان ثابت التاريخ قبل قيد أمر الحجز، حتى ولو تم الجني بعد القيد⁽¹⁾.

أما بالنسبة لأجرة العقار، فلا تلحق به عن مدة سابقة على تسجيل أمر الحجز، ولو استحق أدائها بعد التسجيل، أما إذا كانت الأجرة تدفع مؤخراً، واستحق أدائها بعد قيد أمر الحجز، فإنها تلحق بالعقار بقدر المدة التالية للقيد ولا تلحق الأجرة السابقة على القيد وإنما تقسم بين جميع الدائنين العاديين بالمحاصة ولو اكن الحاجز أحدهم⁽²⁾، هذا إذا لم يكن للمدين المحجوز عليه قد قبض الأجرة مقدماً، أما إذا كان المدين المحجوز عليه قد قبض الأجرة مقدماً فيجب التمييز ما إذا كان الدائن صاحب تأمين عيني تبقي على العقار أو كان دائناً عادياً، فإذا كان الدائن صاحب تأمين عيني تبقي على العقار المرهون فإن المادة (897) من القانون المدني الكويتي تنص على أنه "لا تكون المخالصة بالأجرة مقدماً لمدة لا تزيد على (3) سنوات ولا الحوالة بها نافذة في حق الدائن المرتهن، إلا إذا كانت هذه المخالصة ثابتة التاريخ قبل التنبيه بنزع الملكية، وتكون الأجرة التي قبضت عن مدة (3) سنوات من حق المدين أو المحال إليه حتى ولو شملت المدة من تاريخ تسجيل التنبيه إلى يوم البيع كلها أو جزء منها، أما إذا كانت المخالصة بالأجرة مقدماً أو الحوالة بها لمدة تزيد عن (3) سنوات فإنها لا تكون نافذة في حق الدائن المرتهن إلا إذا سجلت بالشهر العقاري قبل قيد الرهن وإلا خفضت إلى (3) سنوات، أما إذا كانت

(1) عبد الفتاح، عزمي، مرجع سابق، ص464.

(2) مكناس، جمال، مرجع سابق، ص160.

المخالصة بالأجرة مقدماً أو الحوالة بها غير مسجلة ولا ثابتة التاريخ قبل تسجيل التنبيه بنزع الملكية فإنه لا يعتد بها وتكون محجوزة وتلحق بالعقار ويكون المدين مسؤولاً عنها".

أما إذا كان الدائن عادياً، فإن المخالصة بالأجرة مقدماً أو الحوالة بها لا تكون نافذة في حق الدائن الحاجز إلا إذا كانت ثابتة التاريخ ومسجلة بالبطاقة العقارية قبل تسجيل أمر الحجز، وفي الحالة التي لا تكون فيها مسجلة قبل قيد الأمر بالحجز فإنها لا تسري إلا في حدود (3) سنوات، وإذا كانت هذه المخالصة أو الحوالة غير ثابتة التاريخ ولا مسجلة فإنه لا يعتد بها وتعدّ محجوزة وتلحق بالعقار⁽¹⁾.

المطلب الثاني: أثر الحجز في مواجهة الحاجز والراسي عليه المزداد:

من أثار الحجز التنفيذي على العقار هو منع المدين المحجوز عليه أو الكفيل العيني أو حائز العقار بعد إنذاره من التصرف فيه بنقل ملكيته سواء بعوض أو بغير عوض أو إنشاء حقوق عينية عليه طبقاً لنص المادة (385) من قانون المرافعات المدنية الكويتي، ويبدأ المنع من التصرف من تاريخ قيد الحجز بالشهر العقاري، يفهم من هذا النص أن المحجوز عليه يمنع من القيام بكل التصرفات الناقلة للملكية من بيع، وهبة، ووقف، سواء كانت ناقلة لكل الملكية أو لأحد الحقوق العينية الأصلية كحق الانتفاع،

(1) مليجي، والملا، مرجع سابق، ص 469.

والارتفاق، وكذلك التصرفات التي ترتب حق عيني تبعي كالرهن مثلاً⁽¹⁾.

لأنه من شأن هذه التصرفات أن تنقص من قيمة العقار، تبعد الرغيبين في شرائه حيث لا يجوز الاحتجاج بهذه التصرفات اتجاه الدائن الحاجز متى ثبت شهرها بعد تسجيل أمر الحجز بمصلحة الشهر، فتبطل بالنسبة للدائنين الحاجزين جميع تصرفات المدين في العقار المحجوز عليه اللاحقة للتسجيل، والمقصود بالحماية هم الدائنون الحاجزون، ولكن هذه الحماية لا تكون وافية بالعرض منها إلا إذا امتدت فشملت المشتري بالمزاد حتى لا بحجم الراغبون في الشراء عن المزايمة فيبيع العقار بثمن بخس ويضار بذلك الدائنون، والقاعدة أنه لا يسري على المشتري بالمزاد من تصرفات المدين إلا ما كان يسري منها على الحاجزين، وأن الراسي عليه المزاد يعدّ خلفاً لهم ما كان يسري منها على الحاجزين، وأن الراسي عليه المزاد يعدّ خلفاً لهم فيما لهم من حقوق ودفوع⁽²⁾.

ويرى جانب من الفقه⁽³⁾ أن المشرّع الكويتي عبر عن أثر تصرف المدين في العقار المحجوز بكلمة البطلان، غير أن الواقع أن التصرف صحيح في حد ذاته فيما بين العاقدين ولا يجوز لأيهما أن يبطله، ولا يجوز الاحتجاج به على الدائنين الذين تعلق حقهم

(1) عبد الفتاح، عزمي، مرجع سابق، ص 470.

(2) عمر، نبيل إسماعيل، مرجع سابق، ص 679.

(3) مليجي، والملا، مرجع سابق، ص 471.

بالتنفيذ ولا على مشتري العقار بالمزاد، ومن ثم فإننا بصدد عدم نفاذ التصرف أو عدم سريانه على الحاجز.

أما التصرفات التي تمت قبل تسجيل الإنذار فإنها تنفذ في حق الدائن وإن كان هذا لا يمنع من اللجوء للقواعد العامة في إبطال التصرفات إذا كان التصرف بقصد الإضرار بالدائن كالدعوى البوليصية، فمناطق عدم النفاذ هو مجرد تأخر شهر التصرف وكونه مسبقاً بتسجيل أمر الحجز بصرف النظر عن أي اعتبار آخر، حتى ولو كان التصرف ثابت التاريخ ثبوتاً رسمياً قبل تسجيل أمر الحجز لأن التسجيل هو الحد الفاصل بين التصرفات النافذة في حق الدائنين والتصرفات التي لا تنفذ في حقهم أياً كان شخص المتصرف مديناً أو حائزاً أو كفيلاً ودون التفرقة بين الحائزين سواء كانوا دائنين عاديين أو من أصحاب الحقوق المقيدة⁽¹⁾.

(1) العبودي، عباس، مرجع سابق، ص 189.

الفصل الخامس

الخاتمة والنتائج والتوصيات

أولاً: الخاتمة:

في نهاية هذه الدراسة المتواضعة، فإن الباحث يجد أن موضوع الحجز التنفيذي على العقار في التشريع الكويتي يعدّ من الموضوعات المهمة التي تمس الأشخاص من ناحية أنه يحقق لهم الأمان، ويحافظ على حقوقهم، ومن جانب الدولة أيضاً؛ لأن هذا الموضوع يجسد ويؤكد لنا تطبيق الدولة للقانون الذي بواسطته تكفل حماية الحقوق والحفاظ عليها.

لقد تناول الباحث موضوع هذه الدراسة في أربعة فصول، عرض في الأول منها إلى مقدمة عامة للدراسة، وهي تمثل مدخلاً عاماً لموضوع هذه الدراسة، وفي الفصل الثاني بحثنا مفهوم الحجز التنفيذي على العقار من خلال بيان معناه وتمييزه عن الحجز التحفظي وشروطه، وفي الفصل الثالث بينا إجراءات هذا الحجز سواء أكانت إجراءات تتعلق بحجز العقار لدى المدين أو لدى الغير كالحائز، والكفيل العيني، وفي حالة تعدد الحجوز على العقار الواحد.

وفي الفصل الرابع بحثنا في الآثار المترتبة على الحجز التنفيذي على العقار من حيث قطع التقادم، وتقييد تصرفات المدين في التأجير وكذلك أثر الحجز بالنسبة لثمار العقار، وفي مواجهة الحاجز والراسي عليه المزداد.

ثانياً: النتائج:

خلص الباحث إلى عدد من النتائج، وأهمها يتمثل في الآتي:

1. أن المشرّع الكويتي قد عالج القواعد القانونية الأساسية للحجز التنفيذي على العقار في قانون المرافعات المدنية والتجارية.
2. أنه رغم معالجة المشرّع الكويتي لإجراءات الحجز التنفيذي على العقار، إلا أن النظاما لحالي لهذه الإجراءات مفصل في بعض الجوانب، ولا يخدم لا مصلحة الدائن ولا مصلحة المدين في الكثير من الأمور، ولا يحقق حتى الحماية للغير.
3. إذا وجهنا النظر إلى هذه الإجراءات، ينبغي أن تواكب التطورات الحاصلة في المجتمع الكويتي، ولاحظ الباحث أن إجراءات الحجز التنفيذي على العقار لدى المشرّع الكويتي معقدة في عدة مواقف.
4. فمن حيث الوقت، فإن إحاطة هذه الإجراءات بوقت طويل من شأنه أن يعطل مصالح الدائن في استيفاء ديونه.
5. وبالنسبة لحماية الأطراف ذات العلاقة، سواء كان دائن أو مديناً، لاحظنا أن المشرّع الكويتي لم يولي العناية الكافية لكليهما، فمن جانب الدائن لاحظنا أنه لم يكسب من هذه الإجراءات إلا طول الوقت، والتعقيد، فمثلاً حتى يتمكن من استيفاء البيان من وصف العقار، وحتى لا يبطل الإنذار يحتاج لدخول العقار، وللحصول على هذا البيان يقوم باستصدار أمر على عريضة للترخيص للمحضر بدخول العقار للحصول على البيانات اللازمة لوصف العقار ومشمولاته.

وإذا نظرنا للمدين نجد أن القانون لم يوفر له الحماية في بعض الآثار المترتبة على الحجز، حيث أن المشرع الكويتي لم يعالج أحد أهم وسائل الحد من هذه الآثار وهو نظام الإيداع والتخصيص، والذي عالج فقط في جانب الحجز التحفظية. وبالنسبة لكل من المدين والدائن معاً، فإن أهم ما تفتقده إجراءات الحجز هي إمكانية البيع بالتراضي، وهذا الإجراء يكون بعد إيداع قائمة الشروط، وقبل البدء بالمزايدة، وبهذا يكون قد حقق مصلحة لكل من الدائن لاستيفاء حقه قبل إتمام الإجراءات وطولها، وللمدين لبيع عقاره في ظروف عادية تسمح له من تبرئة ذمته والحصول على قيمة العقار الحقيقية.

وهذا البيع بالتراضي يقودنا إلى نقطة أخرى وهي أنه يعدّ من صلاحيات قاضي التنفيذ لتسهيل وتبسيط الإجراءات وليس قاضي البيوع.

كما نلاحظ كذلك أن الغير الذي يجب حمايته من خلال دعوى الاستحقاق الفرعية لم ينل نصيبه القانوني الكويتي من الحماية خلال دعوى ملكية تسمى دعوى استحقاق أصلية.

ثالثاً: التوصيات:

1. من أجل حصول الدائن على حقه من مدينه عن طريق التنفيذ الجبري بطريق الحجز التنفيذي على العقار، فإن الحاجة ماسة إلى تدخل تشريعي من قبل المشرّع الكويتي لإعادة ضبط النصوص الخاصة بالتنفيذ عامة، والحجز التنفيذي على العقار خاصة.
2. أوصي بأن يتلافى المشرّع الكويتي أوجه التعقيد التي شابته نصوص إجراءات هذا الحجز والتي أشرنا إليها في نتائج هذه الدراسة.
3. أوصي المشرّع الكويتي بأن ينظم إجراءات التنفيذ في مواجهة الحائز والكفيل العيني عندما يُراد حجز عقار غير المدين.
4. أن يعدّل المشرّع الكويتي نص المادة (385) من قانون المرافعات بأن يقول: "لا ينفذ" بدلاً من عبارة "أن التصرف باطلاً" وذلك بخصوص أثر الحجز في مواجهة الحاجز والراسي عليه المزداد.

قائمة المراجع

أولاً: الكتب القانونية:

1. إبراهيم، محمد (2004). أصول التنفيذ الجبري، دار الفكر العربي، القاهرة، ط1.
2. أبو الوفاء، أحمد (1984). إجراءات التنفيذ، الدار الجامعية، الإسكندرية، ط3.
3. الجبوري، ياسين محمد (2003). الوجيز في شرح القانون المدني الأردني، الجزء الثاني، أحكام الالتزام، الدار العلمية للنشر والتوزيع، ودار الثقافة، عمان، الأردن.
4. الحجار، حلمي محمود (2003). أصول التنفيذ الجبري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ط2.
5. الحسيني، مدحت محمد (2005). منازعات التنفيذ، دار الفكر العربي، القاهرة، الطبعة الأولى.
6. الحسيني، مدحت محمد (2009). منازعات التنفيذ، دار الفكر العربي، القاهرة.
7. راغب، وجدي (1999). النظرية العامة للتنفيذ، دار النهضة العربية، القاهرة، ط1.

8. سعد، نبيل إبراهيم (1995). النظرية العامة للالتزام، الجزء الثاني، أحكام الالتزام، دار النهضة العربية، القاهرة، الطبعة الأولى.
9. سلطان، أنور (1996). أحكام الالتزام، النظرية العامة للالتزام - دراسة مقارنة بين القانونين المصري والليبناني، دار الفكر العربي، بيروت، الطبعة السادسة.
10. الشواربي، عبد الحميد (2004). إشكالات التنفيذ المدنية، منشأة المعارف، الإسكندرية، ط2.
11. الشوشاري، صلاح الدين (2009). التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية والشرعية، دار الثقافة، عمان، ط1.
12. طلبة، أنور (2006). إشكالات التنفيذ ومنازعات الحجز، المكتب الجامعي الحديث، القاهرة، مصر.
13. عبد الفتاح، عزمي (1984). قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات، دار الفكر العربي، القاهرة.
14. عبد الفتاح، عزمي (2011). الوسيط في قانون المرافعات الكويتي، مؤسسة دار الكتب، الكويت، الطبعة الثالثة.
15. العبودي، عباس (2005). شرح أحكام قانون التنفيذ، دار الثقافة، عمان، ط1.

16. العربي، بلحاج (2012). أحكام الالتزام في ضوء الشريعة الإسلامية - دراسة مقارنة، دار الثقافة، عمان، الأردن، الطبعة الأولى.
17. عمر، نبيل إسماعيل (1996). أصول التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، الدار الجامعية، الإسكندرية، ط1.
18. الفار، عبد القادر (2008). أحكام الالتزام، آثار الحق في القانون المدني، دار الثقافة، عمان، الأردن، الطبعة الأولى، الإصدار العاشر.
19. الفتلاوي، صاحب (2003). تاريخ القانون، دار الثقافة، عمان، الأردن، الطبعة الأولى.
20. القضاة، مفلح (2008). أصول التنفيذ وفقاً لأحدث التعديلات لقانون التنفيذ الأردني، دار الثقافة، عمان، ط1.
21. الكسواني، عامر محمود (2008). أحكام الالتزام - دراسة مقارنة، دار الثقافة، عمان، الأردن، الطبعة الأولى.
22. الكيلاني، محمود (2012). موسوعة القضاء المدني - قواعد الإثبات وأحكام التنفيذ، المجلد الرابع، دار الثقافة، عمان، ط1، الإصدار الثالث.
23. محفوظ، محمد أيمن (2007). الوجود في منازعات التنفيذ، منشأة المعارف، الإسكندرية، الطبعة الأولى.

24. محمود، سيد أحمد (2006). **أصول التنفيذ الجبري**، دار النهضة العربية، القاهرة، الطبعة الأولى.
25. المكناس، جمال (2003). **أصول التنفيذ في المواد المدنية والتجارية**، جامعة دمشق، سورية، دون طبعة.
26. المليجي، أحمد (1996). **أصول التنفيذ في القانون الكويتي**، مؤسسة دار الكتب، الكويت، الطبعة الأولى.
27. المليجي، أحمد، والملا، عبد الستار (1997). **أصول التنفيذ في القانون الكويتي**، ج2، مؤسسة دار الكتب، الكويت، الطبعة الأولى.
28. هاشم، محمود (1989). **إجراءات التقاضي والتنفيذ**، منشورات جامعة الكويت، الكويت، ط1.
29. الهندي، أحمد (1989). **أصول التنفيذ**، الدار الجامعية، الإسكندرية، دون طبعة.
30. والي، فتحي (2004). **التنفيذ الجبري في القانون الكويتي**، مطبوعات جامعة الكويت، الطبعة الرابعة.

ثانياً: الرسائل والأبحاث العلمية:

1. البيات، محمد قاسم (2010). مدى حماية حق الدائن (طالب التنفيذ) في الحصول على حقه الثابت في السند التنفيذي، بحث منشور في المجلة القانونية، وزارة العدل، قطر.
2. حبيب، عادل جبري (2004). التنفيذ العيني، رسالة دكتوراه، جامعة المنصورة، مصر.
3. الكهالي، شرف الدين (1997). وسائل التنفيذ في القانون المدني اليمني، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، مصر.

ثالثاً: القوانين:

1. القانون المدني الكويتي رقم (67) لسنة 1980م وتعديلاته.
2. قانون أصول المرافعات المدنية والتجارية الكويتي رقم (38) لسنة 1980م وتعديلاته.

رابعاً: جريدة الكويت اليوم، الجريدة الرسمية لحكومة الكويت.

خامساً: العهد الدولي الخاص بالحقوق المدنية والسياسية لسنة 1966م.

سادساً: أحكام محكمة التمييز الكويتية، مجلة القضاء والقانون، أعداد مختلفة.

ملاحق

فيما يلي نموذجين؛ الأول لطلب الحجز التحفظي، والثاني لطلب الحجز التنفيذي.

أ. نموذج طلب إيقاع حجز تحفظي:

لدى قاضي الأمور المستعجلة بالمحكمة الكلية بالكويت المحترم

طلب الحجز التحفظي

المستدعي:

وكيله

المستدعي ضده:

عنوانه

الموضوع:

طلب إلقاء الحجز التحفظي على أموال المستدعي ضده المنقولة وغير المنقولة

سنداً لأحكام المادة (222) من قانون أصول المرافعات المدنية والتجارية.

أسباب الطلب:

1. حرّر المستدعي ضده لأمر المستدعي كميالية مستحقة الطلب مؤرخة في

2013/1/1م بقيمة مائة وخمسون ألف دينار كويتي.

2. رغم المطالبة لم يقم المستدعي ضده بدفع قيمة الكميالية المذكورة أعلاه.

3. يرغب المستدعي بإقامة دعوى ضد المستدعي ضده لمطالبته بقيمة الكميالية

المذكورة.

4. على ضوء ما سبق، ومنعاً من قيام المستدعي ضده بتهريب أمواله أو التصرف به

قبل استيفاء المستدعي لدينه يرغب المستدعي بإلقاء الحجز التحفظي على أموال

المستدعي ضده المنقولة وغير المنقولة بحدود المبلغ المشغولة به ذمته.

5. أنتم صاحب الاختصاص بنظر هذا الطلب والفصل فيه.

الطلب:

يلتمس المستدعي الحكم بإيقاع الحجز التحفظي على أموال المستدعي ضده

المنقولة وغير المنقولة بحدود المبلغ المدين به والبالغ مائة وخمسون ألف دينار كويتي مع

استعداد المستدعي تقديم الكفالة التي ترونها مناسبة لضمان أي ضرر أو عطل قد يلحق

بالمستدعي ضده جرّاء الحجز.

واقبلوا الاحترام ، ، ،

وكيل المستدعي

المحامي

ب. نموذج طلب إيقاع حجز تنفيذي في قضية تنفيذية لدى دائرة التنفيذ بالمحكمة الكلية
في الكويت:

حضر وكيل المحكوم له المحامي وقال حيث لم يقم المحكوم
عليه بدفع المبلغ المحكوم به، فإنني ألتمس من غدارة التنفيذ إصدار قرار بإيقاع الحجز
التنفيذي على أموال المحكوم عليه المنقولة وغير المنقولة بحدود المبلغ المحكوم به،
وعليه ترفع الأوراق لرئيس التنفيذ لإجراء المقتضى القانوني.

مأمور التنفيذ

وكيل المحكوم له