

إجراءات التفويض على العقار

بناء على نظام التفويض الصادر بتاريخ ١٤٣٣/٨/١٣هـ ولائحته التنفيذية الصادرة بتاريخ ١٤٣٩/٢/٢٠هـ

إعداد

خالد بن جار الله بن عبد الرحيم القاضي المالكي

محكمة التفويض بمكة المكرمة

١٤٤٠هـ

تمهيد:

أولاً: قبل الدخول في إجراءات التنفيذ على العقار ينبغي إمعان النظر في المختص بهذا الإجراء، فقد نصت اللائحة الأولى من المادة الرابعة من نظام التنفيذ على أنه إذا ظهر عقار أو منقول أو تضمن السند تسليم منقول أو إخلاء عقار خارج ولاية دائرة التنفيذ المختارة؛ فعلى قاضي التنفيذ الذي انعقدت ولايته إنابة دائرة التنفيذ في البلد الذي يقع العقار أو المنقول في ولايتها للتنفيذ على العقار أو المنقول.

كما نصت اللائحة السابعة من المادة نفسها على أنه يكون الاختصاص المكاني لتنفيذ الأحكام الصادرة ببيع المال المشترك بالمزاد لقسمته بين الشركاء في المحكمة التي يقع في نطاقها المال المراد بيعه، وفي حال تعددها فتختص كل محكمة بقسمة المال الواقع في نطاقها بناء على طلب تنفيذ يقدم إليها وفق الإجراءات المعتادة.

* وتكون الإنابة فيما ذكر على الطريقة التي نصت عليها اللائحة الرابعة من المادة الخامسة والتي تقول فيها: (تكون الإنابة في إجراءات التنفيذ لقاضي تنفيذ آخر للتنفيذ على مال المدين وفق الآتي:

أ- يصدر القاضي المنيب قراراً يصرح فيه بإنابته للقاضي النائب وما يريده منه من إجراء.
ب- يبقى ملف طلب التنفيذ، ويرفق بقرار الإنابة نسخة مطابقة للأصل من السند التنفيذي المذيل بالصيغة التنفيذية أو المختوم بخاتم التنفيذ - حسب الحال -، ونسخة من كافة المستندات اللازمة للتنفيذ.

ج- يقوم قاضي التنفيذ النائب بتزويد قاضي التنفيذ المنيب بما أصدره من قرارات وأحكام بخصوص ما أنيب فيه، وتحول إليه حصيلة التنفيذ).

كما نصت اللائحة الخامسة من المادة نفسها على أنه يكون للقاضي النائب سلطة اتخاذ القرارات والأحكام لتنفيذ ما أنيب فيه، ويتولى الفصل في منازعات التنفيذ الناشئة عن الإنابة، ويكون استئناف أحكام قاضي التنفيذ النائب أمام محكمة الاستئناف في منطقته.

ثانياً: إذا ظهر للقاضي أنه مختص بإجراء التنفيذ على العقار، فإنه يعد محضر الحجز ويذكر فيه ما نصت عليه المادة ٤٠ من نظام التنفيذ - مما هو متعلق بالعقار - كذكر سند التنفيذ، ورقم أمر التنفيذ، وتاريخه، ومصدره وذكر نوع صك ملكية العقار، ورقمه، وتاريخه، ومصدره، وموقع العقار، وحدوده، وأطواله، ومساحته، ويوقع من قبل كل من نسب إليه تصرف في المحضر، ويكون التوقيع على كل صفحة من صفحاته.^(١)

ثالثاً: بعد إعداد المحضر يجب تزويد الجهة التي صدرت منها وثيقة تملك العقار بنسخة من المحضر للتأشير على سجل الوثيقة، يرفق المحضر ومعه أصل صك العقار - للتأكد من سريانه وصلاحيته للاعتماد عليه - بخطاب ويشار فيه بعدم التصرف في العقار إلا بإذن المحكمة، وللدائرة - عند الاقتضاء - إجراء الحجز على العقار بمخاطبة الجهة التي أصدرت الوثيقة مباشرة قبل إعداد محضر الحجز، وعلى الجهة التي صدرت منها وثيقة تملك العقار أن تبلغ الدائرة بما تم حيال التأشير بالحجز على سجل العقار.^(٢)

* وإذا اقتضى التنفيذ على العقار إكمال نواقص وثيقة تملك العقار؛ فللدائرة الكتابة للجهة المصدرة لإكمال اللازم دون حضور صاحب الصك، ولها تفويض الدائن، أو وكيل البيع القضائي، أو غيرها تفويضاً محدداً، بقرار تصدره.^(٣)

* ومتى تعذر استلام أصل صك العقار للتأكد من سريانه وصلاحيته للاعتماد عليه، أو التهميش عليه؛ فتأمر الدائرة بإصدار نسخة من سجل صك العقار لإتمام إجراءات التنفيذ، وتصبح تلك النسخة هي الصك المعتمد.^(٤)

* ومتى وجد في العقار مستأجر فإنه يبلغ بالحجز التنفيذي، وعليه تسليم الأجرة للمحكمة، أو الحارس - حسب الأحوال -؛ لتودع في حساب التنفيذ^(٥)، وأما إذا كان شاغل للعقار

(١) انظر المادة ٤٠ من نظام التنفيذ ولوائحها.

(٢) انظر المادة ١/٤٥-٢ من نظام التنفيذ، وانظر مذكرة الدخول لنظام التنفيذ للقاضي الغديان (ص٣٢).

(٣) انظر المادة ٤/٤٥ من نظام التنفيذ.

(٤) انظر المادة ٥/٤٥ من نظام التنفيذ.

(٥) انظر المادة ٣/٤٥ من نظام التنفيذ.

دون أن يكون مرتبطاً بعقد إيجار فيتعين عليه إخلاؤه وإذا امتنع أو لم يحضر عوامل وفق المادة ٧٢ ولائحتها.^(١)

رابعاً: يتم إعلان محضر الحجز في موقع نشر بيانات التنفيذ خلال خمسة أيام من تاريخ الحجز، ويعد هذا الإعلان إبلاغاً لجميع من له علاقة بالمال المحجوز، ومع ذلك يجب على مأمور التنفيذ أن يبلغ المحجوز عليه وكل من ظهر لقاضي التنفيذ أن له حقاً عينياً على المال المحجوز متى كان لهؤلاء عناوين معروفة لدى قاضي التنفيذ، يكون تبليغ مأمور التنفيذ للمذكورين في هذه المادة وفق إجراءات التبليغ الواردة في الفقرة (٣) من المادة (الرابعة والثلاثين) من النظام ولائحته التنفيذية، وإذا تعذر إبلاغ المذكورين في هذه المادة؛ فيكتفى بإعلان محضر الحجز في موقع نشر بيانات التنفيذ بالمحكمة، أو الموقع الإلكتروني، ويتولى مأمور التنفيذ إجراء ذلك^(٢) مع مراعاة ما نصت عليه المادة ٤/٥٠ والتي تنص على: (وفي حال كان الحكم صادر من قاضي الموضوع ونص فيه على البيع من قبل قاضي التنفيذ فلا يلزم إجراء مقتضى المادة الرابعة والثلاثين من النظام).

خامساً: تحويل الصك - إن كان موجوداً - أو نسخة سجل الصك^(٣) إلى إلكترونياً، إما عن طريق المستفيد مباشرة لدى كتابة العدل أو عن طريق الدائرة وذلك بالكتابة للجهة المصدرة لإكمال اللازم دون حضور صاحب الصك، ولها تفويض الدائن، أو وكيل البيع القضائي، أو غيرها تفويضاً محدداً، بقرار تصدره، والأفضل تكليف وكيل البيع بذلك.^(٤)

سادساً: يندب قاضي التنفيذ مع المأمور مقوماً معتمداً (أو أكثر) مختصاً بتقويم المال المنفذ عليه؛ لتقدير قيمته، ويثبت تقويمه في محضر الحجز تحت توقيعه.^(٥)

سابعاً: اختيار وكيل بيع قضائي مصرح من وكالة التنفيذ ابتداء لبيع العقار محل التنفيذ، وفي

(١) انظر المادة ٨/٥٣ من نظام التنفيذ.

(٢) انظر المادة ٤١ من نظام التنفيذ ولائحتها ١.

(٣) انظر المادة ٥/٤٥ من نظام التنفيذ.

(٤) انظر المادة ٥/٤٥ من نظام التنفيذ، وانظر مذكرة الدخول لنظام التنفيذ للغديان (ص ٣٢).

(٥) انظر الفقرة ١ من المادة ٣٦ من نظام التنفيذ.

حال كان وكيل البيع غير مصرح من وكالة التنفيذ ابتداء فيتم الرفع للوكالة لاعتماده وكيل بيع في هذه المعاملة.^(١)

ثامناً: يتم تعميم وكيل البيع بالإعلان عن المزاد قبل اليوم المحدد لإجرائه بمدة لا تزيد على ثلاثين يوماً ولا تقل عن خمسة عشر يوماً في موقع بيانات التنفيذ، وبالإلصاق على باب المكان الذي فيه الأموال المحجوزة مبين فيه يوم البيع وساعته ومكانه ونوع الأموال المحجوزة ووصفها بالإجمال، كما يجب أن يشتمل على رقم طلب التنفيذ، وسقوط خيار المجلس حال رسو المزاد. ويجوز لقاضي التنفيذ أن يأمر بنشر هذا الإعلان في صحيفة أو أكثر من الصحف اليومية خصماً من حصيلة البيع.^(٢)

* و للدائرة بناءً على طلب الحاجز أو المحجوز عليه أن تأذن بتعدد وسائل الإعلان أو النشر، أو تكراره، ويكون الإعلان على نفقة الطالب، وللدائرة الأمر بذلك من تلقاء نفسها لمصلحة عائدة للمال المحجوز، وتدفع المصروفات من قبل وكيل البيع القضائي.^(٣)

تاسعاً: لا يدخل صالة المزاد إلا من تأهل للمشاركة فيه، وأما بالنسبة للدائن والمدين ووكلائهما فلهما حق دخول صالة المزاد دون شرط التأهل، وللدائن المشاركة متى تأهل لذلك، أو كان دينه أكثر من قيمة المال المراد بيعه، كما لا يحق لمن باشر أي إجراء من إجراءات التنفيذ، أو أقاربه من الأصول أو الفروع أو الأزواج المشاركة في المزاد، ويشترط للتأهل للمشاركة، وإثبات الملاءة للدخول في المزاد ما يأتي:

أ- أن يقدم المشارك في المزاد إقراراً يتضمن أن اسمه غير مدرج في جهة تسجيل معلومات ائتمانية بالتعثر، وأنه لم يصدر بحقه صك إعسار، أو إشهار إفلاس، وللدائرة التحقق من ذلك - عند الاقتضاء -.

ب- أن يدفع مبلغاً مالياً يساوي نسبة (٥٠%) من القيمة المقدرة للعين بشيك مصرفي لأمر

(١) انظر المادة ٩٣ من نظام التنفيذ، وانظر مذكرة الدخول لنظام التنفيذ للغديان (ص ٣٣).

(٢) انظر الفقرة ١ من المادة ٥٠ ولائحتها ٣، وانظر مذكرة الدخول لنظام التنفيذ للغديان (ص ٣٣).

(٣) انظر ١/٥٠ من نظام التنفيذ.

رئيس دائرة التنفيذ، أو ضماناً بنكياً غير مشروط بكامل القيمة المقدرة. ويجوز لمن تأهل للمشاركة في المزاد أن يدخل معه إلى صالة المزاد من يحتاج إليه، ولأمور التنفيذ الأمر بإبعاد كل من يظهر منه تأثير على سلامة سير المزاد، وله الاستعانة في ذلك بالشرطة.^(١)

عاشراً: يبدأ المزاد بحضور مأمور التنفيذ، وينادي الوكيل بالقيمة التي يفتح فيها المزاد للمال المحجوز، ولا يجوز البيع بأقل من القيمة المقدرة، فإن لم يتقدم مشتر، فيأمر قاضي التنفيذ بإعادة التقويم، ويفتح المزاد بالتقويم الأخير، وتباع بما يقف عليه المزاد، ويجب على من رسا عليه المزاد سداد الثمن فوراً^(٢) وإذا تعذر السداد الفوري؛ فيمهل من رسا عليه المزاد مدة لا تزيد على عشرة أيام عمل، فإذا لم يسدد من رسا عليه المزاد الثمن في الموعد المحدد، يعاد البيع على مسؤوليته بمزايدة جديدة، وفقاً لما ورد في الفقرتين (١) و (٢) من المادة ٥٠ ، ويلزم المتخلف بما نقص من الثمن وبمصرفات المزايدة، ويردُّ إليه ما زاد على ذلك.^(٣)

أحد عشر: لا يعاد التقدير والمزايدة على العقار، أو المعادن الثمينة، أو المجوهرات، أو ما في حكمها أكثر من ثلاث مرات، وفي المرة الثالثة يباع بأكبر عرض في المزايدة بشرط أن يكون الثمن لا ينقص عن القيمة المقدرة في المرة الثانية، إلا بما يتغابن فيه الناس، ويحدد الموعد الثاني، والثالث للمزاد خلال مدة لا تقل عن خمسة عشرة يوماً، وإذا إذا مضى عشر دقائق بعد أكبر عرض، ولم يزد عليه أحد، يعلن وكيل البيع القضائي الترسية، وتنتهي المزايدة، ويلزم البيع - حسب الحال -، ولأمور التنفيذ تمديد عشر دقائق لمرة واحدة، وأما إذا لم يتقدم مشتر، أو لم يصل المزاد القيمة المقدرة سابقاً، فينهي مأمور التنفيذ المزاد، ويحرر محضراً بذلك

(١) جميع ما ذكر في هذه الفقرة يرجع للمادة ٤٩ ولوائحها من نظام التنفيذ.

(٢) وطريقة السداد تكون وفق المادة ٨/٤٩ والتي تنص على : (طرق خصم المبالغ والسداد ما يأتي: أ. النقد فيما لا تتجاوز قيمته عشرة آلاف ريال، ويستلمها مأمور التنفيذ، أو وكيل البيع القضائي، وتودع في حساب المحكمة. ب. الشيك المصرفي. ج. التحويل بواسطة الوسائل الإلكترونية إلى حساب المحكمة. د. الخصم عن طريق نقاط البيع الخاصة بدائرة التنفيذ. هـ. أي وسيلة مصرفية أخرى إلى حساب المحكمة).

(٣) انظر المادة ٥٠ ولوائحها من نظام التنفيذ.

موقعاً منه ومن وكيل البيع القضائي.^(١)

اثنا عشر: إذا أحضر المدين قبل إعلان رسو المزاد مشترياً للعين المحجوزة بمبلغ لا يقل عن الدين المحجوز من أجله؛ أجازت الدائرة هذا البيع، وأثبتته بقرار، واستلمت من الثمن المتفق عليه ما يساوي الدين المحجوز لأجله، مضافاً إليه جميع مصروفات الحجز والتنفيذ، ويترتب على ذلك رفع الحجز عن الأعيان المحجوزة. وذلك ما لم يكن المدين قاصراً، أو وقفاً، أو ما في حكمهما؛ فيلزم استكمال إجراءات المزاد.^(٢)

وأما إذا أحضر المدين قبل إعلان رسو المزاد مشترياً للعين المحجوزة بمبلغ أقل من الدين المحجوز من أجله، ووافق الدائنون الحاجزون، ومن يعد طرفاً في الإجراءات على البيع؛ أجازت الدائرة هذا البيع، وأثبتته بقرار، ويوزع الثمن وفقاً لأحكام توزيع حصيلة التنفيذ، ويستمر الحجز والتنفيذ على باقي أموال المدين لحين استيفاء كامل الدين. وذلك ما لم يكن المدين، أو الدائن، قاصراً - في غير حالات الولاية الجبرية -، أو وقفاً، أو ما في حكمهما؛ فيلزم استكمال إجراءات المزاد.^(٣)

وأما إذا أبرأ الدائن المدين، أو اصطلح معه على تأجيل الدين قبل رسو المزاد؛ فيوقف المزاد، بعد سداد المدين مصروفات الحجز والتنفيذ.^(٤)

ثلاثة عشر: إذا وجد المشتري فإن مأمور التنفيذ يحضر محضراً يثبت فيه ما تم من إجراءات، ويكون شاملاً على^(٥) :

- أ - رقم طلب التنفيذ، وساعة المحضر، وتاريخه.
- ب - بيانات طالب التنفيذ، والمحجوز عليه.
- ج - بيان بالأعيان المباعة، ووصفها، ومستند التملك - إن وجد -.

(١) انظر المادة ٥٠ ولوائحها من نظام التنفيذ.

(٢) انظر المادة ٢/٥٢ من نظام التنفيذ.

(٣) انظر المادة ٣/٥٢ من نظام التنفيذ.

(٤) انظر المادة ٥/٥٢ من نظام التنفيذ.

(٥) انظر الفقرة ١ من المادة ٥٣ ولائحتها ١.

د - رقم صك ملكية العقار، وتاريخه، ومصدره، ورقم القطعة - إن وجد - وحدودها، وأطوالها، ومساحتها.

هـ - بيانات من رسا عليه المزاد، وموطنه، ومحل عمله، وعنوانه.

و - مقدار الثمن، وما تم دفعه.

ويوقع المحضر من قبل مأمور التنفيذ، ووكيل البيع القضائي، ومن رسا عليه المزاد.

أربعة عشر: يصدر قاضي التنفيذ قراراً بترسية المزاد على من رسا عليه بعد تحصيل المبلغ كاملاً لحساب محكمة التنفيذ، متضمناً ملخص محضري الحجز والبيع، ويتضمن القرار تسليم المشتري المال المبيع، ويكون قرار البيع سنداً تنفيذياً.^(١)

وينبغي أن يحمل قرار الترسية رقماً، وتاريخاً، ويضمن ساعة صدوره، ويشتمل على الأعيان المباعة، وأوصافها، ومعاينة المشتري - أو وكيله - للمبيع، واستلامه، وجميع ما يلزم ذكره عند الإفراغ، وتودع نسخة من قرار الترسية بملف طلب التنفيذ، و يُرسل إلى كتابة العدل؛ لتتولى الإفراغ، والتهميش على الصك والسجل، أو بعثه لمصدره، وإصدار الصكوك - عند الاقتضاء -، ولا يتطلب ذلك حضور أطراف التنفيذ لدى كتابة العدل، ويكون قرار رسو المزاد مطهراً للعقار من أي استحقاق تجاه من رسا عليه المزاد.^(٢)

خمس عشرة: إذا كان السداد بالنقد، أو الشيك المصرفي؛ فيستلمه مأمور التنفيذ، ويحرر سنداً بذلك، يسلم أصله للمشتري، وفي حالة السداد بالوسائل الأخرى يتحقق المأمور من ذلك، وتحفظ نسخة من السند والإشعار في ملف طلب التنفيذ.^(٣)

ستة عشر: لا يسلم ثمن المبيع لطالب التنفيذ - ومن في حكمه - إلا بعد استكمال

إجراءات نقل الملكية.^(٤) انتهى

(١) انظر الفقرة ٢ من المادة ٥٣ ولائحتها ٢.

(٢) انظر المادة ٥٣/٣-٤-٥ والمادة ٥٤ من نظام التنفيذ.

(٣) انظر المادة ١١/٥٠ من نظام التنفيذ.

(٤) انظر المادة ٧/٥٣ من نظام التنفيذ.