

إجراءات التنفيذ على العقار فى نظام التنفيذ

أعدّه
قاضى الاستئناف
ناصر بن عبدالله الجربوع

تمهيد:

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على نبينا محمد وآله
وصحبه أجمعين وبعد:

فقد صدر نظام التنفيذ بموجب المرسوم الملكي رقم (م/53)
في 1433/8/13هـ. ثم صدرت اللائحة التنفيذية له بموجب تعميم
معالي وزير العدل رقم 4892/ت/13 في 1434/4/17هـ , وقد
بين النظام واللائحة ما يتعلق بإجراءات التنفيذ على الأموال و من
ضمنها التنفيذ على العقار, وحيث أن التنفيذ على العقار تحكمه
تعليمات وإجراءات معينه ولتفرقتها في النظام واللائحة فقد
أجبت حصرها وترتيبها على شكل مباحث تدرج تحتها مجموعة
فقرات متسلسلة , ليسهل على أصحاب الفضيلة قضاة التنفيذ و
المختصين الاطلاع إليها مع الإشارة لمرجعها من نظام التنفيذ ولا
تحت التنفيذ نهاية كل فقرة , وأحيانا أشير لمرجع الفقرة من
نظام المرافعات الشرعية وفقا لما ورد في المادة الثانية من النظام
من أنه تتبع أمامه الأحكام الواردة في نظام المرافعات الشرعية ما
لم ينص نظام التنفيذ على خلاف ذلك

سائلا المولى القدير منه العون والسداد ,,,

المبحث الأول المراد بالتنفيذ على العقار

المراد به : سلطة قاضي التنفيذ على عقار المنفذ ضده بـ البيع ,أو الأخلاء و نحوهما وفقا لما نص عليه نظام التنفيذ, أو ما تضمنه السند التنفيذي.

فالأصل أن قاضي التنفيذ عند قيامه بالتنفيذ على العقار يعمل بالتنظيمات المنصوص عليها في نظام التنفيذ, وما يصدره ولي الأمر من تعليمات لا تتعارض مع الكتاب والسنة (1/2), إلا إذا كان السند التنفيذي قد حدد آلية معينة للتنفيذ فيلتزم بها قاضي التنفيذ(4/50) , ما لم يوجد فيه مخالفة لنظام أو تعليمات سارية, فقد نصت الفقرة (2/9) من اللائحة التنفيذية أن قاضي التنفيذ يتحقق من صلاحية السند التنفيذي للاعتماد عليه وعدم وجود مانع من تنفيذه , وعند وجود شيء من ذلك عليه التوقف عن التنفيذ أو الامتناع عنه _ بحسب الحال _ ,ويكون قراره بذلك خاضعا لطرق الاستئناف وفقا لما ورد في الفقرة (5|6) من اللائحة التنفيذية للنظام .

وعند وجود عدة عقارات قابلة للتنفيذ فإن قاضي التنفيذ يخصص منها ما يحقق سرعة الوفاء (3).

المبحث الثاني الاختصاص القضائي في التنفيذ على العقار

(1) الاختصاص الولائي :

حددت المادة (2) من نظام التنفيذ اختصاص قاضي بالتنفيذ بسلطة التنفيذ الجبري فليس لأي جهة أخرى القيام بذلك و له على سبيل ذلك سلطة إصدار القرارات والأوامر المتعلقة بالحجز و التنفيذ كما في المادة (3) .

وولايته عامة في التنفيذ على جميع أموال المنفذ ضده حسب ما ورد في المادة (20) من النظام وقد بينت الفقرة (2) من المادة (18) المراد بالأموال ومن ضمنها الأصول العقارية ولم يستثنى من الأموال التي لا يجوز الحجز و التنفيذ عليها سوى ما ورد في المادة (21) وهي :

1- الأموال المملوكة للدولة.

2- الدار التي يسكنها المدين ومن يعولهم شرعاً ويقدر قاضي التنفيذ مقدار كفايته ما لم يكن السكن مرهوناً للدائن.

3- وسيلة نقل المدين ومن يعولهم شرعاً ويقدر قاضي التنفيذ مقدار كفايته ما لم تكن الوسيلة مرهونة للدائن.

4- الأجور والرواتب إلا فيما يأتي :

1. مقدار النصف من إجمالي الأجر أو الراتب لدين النفقة.

2. مقدار الثلث من إجمالي الأجر أو الراتب للديون الأخرى.

وعند التزاحم يخصص نصف إجمالي الأجر أو الراتب لدين النفقة وثلث النصف الآخر للديون الأخرى وفي حال تعدد هذه الديون يوزع ثلث النصف بين الدائنين بحسب الوجه

الشرعي والنظامي.

5- ما يلزم المدين لمزاولة مهنته أو حرفته بنفسه.

6- مستلزمات المدين الشخصية ويقدر قاضي التنفيذ كفايته.

وتنعدد الولاية لقاضي التنفيذ بناء على الطلب المحال له المقدم من طالب التنفيذ وفق النموذج المحدد في الفقرة (3) من المادة (34) من النظام .

وفي حال تعدد طلبات التنفيذ على المنفذ ضده فإن الدائرة المختصة بالتنفيذ هي الدائرة أحيل إليها أول طلب تنفيذ ضد المنفذ ضده حسب ما ورد في المادة (5) من النظام ولائحتها التنفيذية .

(2) الاختصاص الدولي :

انطلاقاً من مبدأ سيادة الدولة على أرضيها فلا يجوز التنفيذ على عقار داخل المملكة إذا كان الحكم أو الأمر الأجنبي صادراً في القضايا التي تنفرد بالاختصاص بنظرها نظاماً محاكم المملكة كالدعاوى العينية المتعلقة بعقار داخل المملكة كما نصت على ذلك الفقرة (6/11) من اللائحة التنفيذية .

كذلك لا يجوز لقاضي التنفيذ أن يصدر أمراً بالتنفيذ على عقار خارج المملكة حتى لو كان المنفذ ضده سعودياً حيث يتعارض ذلك مع الاختصاص الدولي المتعلق بنظر محاكم المملكة المبين في المادتين (24 و 25) من نظام المرافعات الشرعية .

لكن لو كان السند التنفيذي الأجنبي صادراً في أمر مالي وللمدين عقار داخل المملكة ولم ينفذ قيمة السند فيحق لصاحب السند التقدم بطلب التنفيذ على العقار لأجل سداد قيمة السند حال اكتمال الشروط المتعلقة بتنفيذ السند الأجنبي المنصوص عليها

في المواد (11 و12 و13) من النظام ولائحتها التنفيذية .

(3) الاختصاص المكاني :

ينعقد الاختصاص لقاضي التنفيذ إذا وجد ضمن حدود ولايته المكانية عقارا للمدين فيحق لطالب التنفيذ حينئذ التقدم له مباشرة لطلب التنفيذ على المدين في الأمور المالية أو المتعلقة بعين العقار وله التقدم أيضا لغير قاضي بلد العقار كموطن المدين أو المحكمة التي أصدرت السند التنفيذي أو مكان إنشاء السند وفق ما نصت عليه المادة (4) من النظام .

وإذا ظهر عقار خارج ولاية دائرة التنفيذ المختارة فعلى قاضي التنفيذ الذي انعقدت ولايته إنابة دائرة التنفيذ في البلد الذي يقع العقار في ولايتها للتنفيذ على العقار (1/4).

المبحث الثالث حالات التنفيذ على العقار

تتنوع الحالات التي يقوم بها قاضي التنفيذ على العقار وأهمها كما ورد في النظام ما يلي :

1- البيع: وذلك إذا صدر من قاضي الموضوع حكم ببيع عقار مشترك بين ورثة أو شركاء أو مرهون ونحوه .
أو صدر أمر قاضي التنفيذ ببيع عقار للمدين لتنفيذ سند مالي عليه .

2- الإخلاء: وذلك إذا تضمن السند التنفيذي إخلاء عقار .

3- التنفيذ المباشر على العقار: وذلك إذا تضمن السند تنفيذ عقد مقاولات أو إزالة ضرر أو إصلاح عيب أو إزالة إحداث في عقار.

المبحث الرابع إجراءات التنفيذ على العقار

(1) بيع العقار:

وتتم الإجراءات كما يلي :

- 1- وجود سند تنفيذي يتضمن دفع مبلغ مالي أو بيع عقار من الأنواع المنصوص عليها في المادة (9).
- 2- التقدم بطلب تنفيذ السند وفقا للنموذج المحدد في الفقرة (3) من المادة (34).
- 3- إصدار أمر للمدين بتنفيذ السند المالي خلال خمسة أيام وتبليغه به وفقا لمادة (34) ولائحتها التنفيذية.
- 4- إذا لم ينفذ المدين ويدفع قيمة السند أو لم يفصح عن أموال تكفي للوفاء بالدين خلال خمسة أيام من تاريخ إبلاغه بأمر التنفيذ أو من تاريخ نشره بإحدى الصحف إذا تعذر إبلاغه ؛ عدّ مماطلاً ، وأمر قاضي التنفيذ حالاً بالحجز والتنفيذ على أمواله بمقدار السند التنفيذي وفق المادة (46)
- 5- إصدار أمر من قاضي التنفيذ بالحجز التنفيذي على العقار موجهاً لمأمور التنفيذ (1/45).
- 6- تقويم العقار المحجوز من قبل مقوم معتمد ما لم يتفق الدائن والمدين على القيمة (36) .
- 7- يدفع الدائن أجره المقوم إذا امتنع المدين عن ذلك أو غاب وتحسب ضمن مصروفات التنفيذ (2/36) .
- 8- تحرير محضر حجز من قبل مأمور التنفيذ وفق المادة (40) .
- 9- إرفاق محضر الحجز بأوراق القضية (2/40).

10- إعلان محضر الحجز في موقع نشر بيانات التنفيذ خلال خمسة أيام من تاريخ الحجز(41).

11- على مأمور التنفيذ أن يبلغ المحجوز عليه وكل من ظهر لقاضي التنفيذ أن له حقاً عينياً على العقار المحجوز متى كان لهؤلاء عناوين معروفة لدى قاضي التنفيذ (41).

12- وجود صك تملك للعقار المراد بيعه ساري المفعول صالحاً للاعتماد عليه عند الافراغ .

13- إذا تعذر استلام أصل صك العقار للتأكد من سريانه أو التهميش عليه , فيأمر قاضي التنفيذ بإصدار نسخة من سجل صك العقار ؛ لإتمام إجراءات التنفيذ وتصبح تلك النسخة هي الصك المعتمد (6/45).

14- إذا اقتضى التنفيذ إكمال نواقص وثيقة تملك العقار فللقاضي التنفيذ الكتابة للجهة المصدرة لإكمال اللازم دون حضور صاحب الصك وله تفويض الدائن أو وكيل البيع القضائي أو غيرهما تفويضاً محدداً بقرار يصدره (5/45) .

15- تزويد الجهة التي صدرت منها وثيقة تملك العقار بنسخة من المحضر للتأشير على سجل الوثيقة بالحجز (45) .

16- لقاضي التنفيذ عند الاقتضاء المبادرة بإجراء الحجز على العقار بمخاطبة الجهة التي أصدرت الوثيقة مباشرة قبل إعداد محضر الحجز (2/45) .

17- إذا كان للعقار المحجوز غلة فيتم الحجز عليها ويبلغ المستأجر بالحجز التنفيذي وعليه تسليم الأجرة للمحكمة أو الحارس - حسب الأحوال - لتودع في حساب التنفيذ (4/45)

18-الإعلان عن المزاد قبل الموعد المحدد لإجرائه وأن يكون الاعلان وفق ما ورد في الفقرة (1) من المادة (50) من النظام و الفقرة (1و3) من لائحتها التنفيذية.

19-يحدد قاضي التنفيذ مكان بيع العقار_ صالة المزاد _ (1/49)

20-لا يدخل صالة المزاد إلا من تأهل للمشاركة فيه بعد إثبات ملائته (49) .

21-التأهل للمشاركة في المزاد وإثبات الملاءة يكون وفق ما ورد في الفقرة (4) من اللائحة التنفيذية للمادة (49).

22-إذا كانت القيمة المقدرة مائة ألف ريال فأقل فلا يشترط للمشاركة في المزاد إثبات الملاءة (5/49) .

23-للدائن المشاركة في المزاد متى تأهل لذلك أو كان دينه أكثر من قيمة المال المراد بيعه (2/49) .

24-يجوز لمن تأهل للمشاركة في المزاد أن يدخل معه إلى صالة المزاد من يحتاج إليه(7/49)

25-لا يحق لمن باشر أي إجراء من إجراءات التنفيذ أو أقاربه من الأصول أو الفروع أو الأزواج المشاركة في المزاد (3/49) .

26-يبدأ المزاد في اليوم المحدد لإجرائه بحضور مأمور التنفيذ عن طريق وكيل البيع وتكون آلية إجراء المزاد وفق ما ورد في المادة (50) ولائحتها التنفيذية .

27-يحظر التأثير على المزاد ويطبق القاضي ما ورد في المادة (51) إذا قامت شبهة التواطؤ.

28-إذا حضر المدين قبل رسو المزاد مشترياً للعقار المحجوز

بمبلغ لا يقل عن الدين المحجوز من أجله أجاز قاضي التنفيذ هذا البيع وأثبتته بقرار واستلم من الثمن المتفق عليه ما يساوي الدين المحجوز لأجله مضافاً إليه جميع مصروفات الحجز والتنفيذ (2/52) .

29- إذا حصل أن أبرأ الدائن المدين أو اصطلح معه على تأجيل الدين قبل رسو المزاد فيوقف المزاد بعد دفع المدين مصروفات الحجز والتنفيذ (4/52).

30- يوقف مأمور التنفيذ بيع باقي العقارات إذا نتج مما بيع من عقارات مبلغ كافٍ لوفاء الدين المحجوز بسببه مضافاً إليه نفقات التنفيذ أو أحضر المحجوز عليه المبلغ الواجب دفعه قبل رسو المزاد (52 و 1/52) .

31- عند رسو المزاد على أعلى سعر يحرر مأمور التنفيذ محضراً بـ البيع يتضمن المعلومات الواردة في الفقرة (1/53) من اللائحة التنفيذية ويوقع المحضر مأمور التنفيذ ووكيل البيع وأسم من رسا عليه المزاد .

32- يتم خصم المبالغ والسداد عند دخول المزاد وفق الفقرة (8) من اللائحة التنفيذية للمادة (49) كما يأتي :

1- النقد فيما لا تتجاوز قيمته عشرة آلاف ريال ويستلمها مأمور التنفيذ أو وكيل البيع القضائي ؛ ليسلمها إلى قاضي التنفيذ بشيك مصرفي.

2- الشيك المصرفي.

3- التحويل بوساطة الوسائل الإلكترونية إلى حساب دائرة التنفيذ.

4- الخصم عن طريق نقاط البيع الخاصة بدائرة التنفيذ.

5- أي وسيلة مصرفية أخرى إلى حساب دائرة التنفيذ
33- في حال نقص قيمة المزاىء عن القيمة المقدرة أو عدم سداد
من رسا عليه المزاىء لباقي الثمن فيعاد المزاىء مرة أخرى وتكون
الإعادة على وفق ما ورد في الفقرة رقم (2و3) من المادة
(50) من النظام والفقرة (5و6و7و9و11) من لائحها
التنفيذية.

34- يصدر قاضي التنفيذ بعد ذلك قراراً بالبيع أو قراراً بترسية
المزاىء على من رسا عليه

- بحسب الحال - بعد تحصيل المبلغ لحساب محكمة التنفيذ
ويتضمن القرار المعلومات الواردة في المادة (53) و الفقرة
(3و4) من لائحها التنفيذية .

35- يرسل قاضي التنفيذ قرار البيع أو الترسية مع صك الملكية
إلى كتابة العدل أو مصدره لتتولى الإفراغ والتهميش على
السجل وإصدار الصكوك عند الاقتضاء ولا يتطلب ذلك حضور
أطراف التنفيذ لدى كتابة العدل (5/53) .

36- يقوم قاضي التنفيذ بتذليل السند التنفيذي بواقعة التنفيذ
مهما كان مصدر السند وإذا كان للسند سجل فيهمش عليه
ويسلم للمنفذ ضده (2/ 1/48) .

37- يتعين على شاغل العقار المباع إخلاؤه إذا لم يكن مرتبباً
بعقد إيجار فإن امتنع أو لم يحضر فيعامل وفق ما ورد في
المادة (الثانية والسبعين) من هذا النظام ولوائحها التنفيذية
(7/ 53) .

38- تسري هذه الإجراءات على الأعيان المحكوم ببيعها من قاضي
الموضوع ما لم ينص الحكم على طريقة أو ثمن للبيع

فيتقيد قاضي التنفيذ بذلك (4/50) .

39- إذا كان الحكم صادرا من قاضي الموضوع بالبيع فلا يلزم إجراء ما ورد في الفقرتين السابقتين (3 و4) بل يصدر مباشرة أمرا بالتنفيذ (البيع) .

40- إذا حصل منازعة في ملكية العقار المحجوز المراد بيعه أو انه صاحب الحق في حيازته فإن كانت المنازعة أثناء التنفيذ فهي من اختصاص قاضي التنفيذ لأن كل منازعة متعلقة بالتنفيذ الجبري أو ناشئة عنه فهي من اختصاصه بموجب الفقرة (2/3) من اللائحة التنفيذية , وإن كانت بعد انقضاء التنفيذ ولم تكن ناشئة عنه كمخالفة إجراء من إجراءات التنفيذ أو المزاد فهي من اختصاص قاضي الموضوع بموجب الفقرة (9/3).

(2) إخلاء العقار:

وتتم الإجراءات كما يلي :

- 1- وجود سند تنفيذي من الأنواع المنصوص عليها في المادة (9) يتضمن إخلاء العقار.
- 2- التقدم بطلب تنفيذ السند وفقا للنموذج المحدد في الفقرة (3) من المادة (34).
- 3- إصدار أمر موجه للمنفذ ضده بالإخلاء خلال خمسة أيام وتبليغه به وفق المادة (34) ولائحتها التنفيذية.
- 4- يقوم مأمور التنفيذ بوضع إعلان على مدخل العقار المقرر إخلاءه قبل موعد الإخلاء بخمسة أيام ويضمن الإعلان موعد الإخلاء وفصل الخدمات (2/72).
- 5- إذا لم ينفذ المنفذ ضده أمر الإخلاء يخرج مأمور التنفيذ إلى

العقار في اليوم التالي لمضي خمسة أيام على التبليغ بأمر الإخلاء ويقوم بتسليم العقار للمنفذ له (72).

6- إذا استدعى الأمر استخدام القوة الجبرية لدخول العقار يصدر قاضي التنفيذ إلى الشرطة أو القوة المختصة أمراً محدداً بالمهام المراد تنفيذها مرافقاً له نسخة من السند التنفيذي (11/3 و 72).

7- للقاضي عند الضرورة تأجيل البدء بإخلاء العقار على أن لا يتجاوز ذلك ثلاثين يوماً (1/72).

8- إذا وجدت منقولات في العقار ولم يحضر من بيده العقار أو امتنع من استلامها فتسلم المنقولات إلى الخازن القضائي ويأمر قاضي التنفيذ ببيعها في المزاد بعد شهرين ما لم يتسلمها الحائز وتوضع القيمة في حساب المحكمة (72).

9- إذا كانت المنقولات الموجودة في العقار عرضة للتلف أو كانت قيمتها لا تتحمل نفقات خزنها وامتنع صاحبها من استلامها فتباع على وفق ما ورد في الفقرتين (10/50 و 7/72) من اللائحة التنفيذية.

10- إذا كانت المنقولات مما يسرع إليها الفساد فلا تسلم للحائز إلا بعد استيفاء ما عليها من مصروفات وإذا لم يسلم الحائز المصروفات فتباع المنقولات وفق ما ورد في الفقرة (10/50) من اللائحة ويستوفى من ثمنها قيمة المصروفات (8/72).

11- إذا كان المنفذ له دائناً للحائز فتطبق أحكام النظام - فيما يتعلق بالحجز التحفظي أو الحجز التنفيذي أو بيع المال المحجوز - بحسب الحال على منقولات الحائز المدين (72).

12- إذا حصل نزاع في ملكية المنقولات الموجودة داخل العقار فيُعدُّ مأمور التنفيذ محضراً بذلك ويقدمه للقاضي ويُسلم المنقولات للخازن القضائي (9/72) .

13- للقاضي عند الاقتضاء الاستعانة بالخبراء لإنهاء إجراءات الإخلاء ويتحمل المنفذ ضده دفع الأجرة لهم بعد تقديرها من قبل القاضي (4/72) .

14- إذا ظهر أن العقار مشغول بغير المنفذ ضده وامتنع شاغل العقار عن الإخلاء فإن كان الشاغل يحمل سنداً تنفيذياً يتضمن حقاً في استغلال العقار فتُعدّ من منازعات التنفيذ وإن كان لا يحمل ذلك فلا توقف إجراءات التنفيذ وله التقدم بدعوى لدى قاضي الموضوع (10/72) .

15- إذا كان العقار مشغولاً بمنشأة تتعلق بها حقوق غير الحائز كالمدارس والمصانع والمستشفيات وما في حكم ذلك فيكون التنفيذ بعد إشعار الجهة المشرفة على تلك المنشأة بموعد الإخلاء الذي يحدده القاضي لتباشر ما يتعلق بها (3/71) .

16- إذا تعذر التنفيذ باستخدام القوة المختصة أو اقتضى التنفيذ قيام المنفذ ضده بنفسه بالإخلاء ولم يَقم بذلك فتطبق أحكام التنفيذ المباشر عليه في المواد (1/68 و69 و70 و71 و72) ولوائحها التنفيذية الآتية .

17- عند تنفيذ الإخلاء يحرر مأمور التنفيذ محضراً بذلك (6/72) .

18- تطبق أحكام الإخلاء على الممثل النظامي للشخص المعنوي الخاص كما يأتي في التنفيذ المباشر .

(3) التنفيذ المباشر على العقار

وتتم الإجراءات كما يلي :

- 1- وجود سند تنفيذي من الأنواع المنصوص عليها في المادة (9) يتضمن فعل مباشر متعلق بعقار .
- 2- التقدم بطلب تنفيذ السند وفقا للنموذج المحدد في الفقرة (3) من المادة (34).
- 3- إصدار أمر موجه للمنفذ ضده بتنفيذ التزامه المباشر خلال خمسة أيام من تاريخ التكليف (68) وتبليغه به وفق المادة (34) ولائحتها التنفيذية.
- 4- إذا لم ينفذ خلال مدة التكليف ولم يتطلب الأمر أن يقوم هو بـ التنفيذ كحبس منافع العين المؤجرة عن المستأجر وحبس السيل عن مزرعة جاره وفتح طريق أو اغلاقه فعلى قاضي التنفيذ الأمر باستعمال القوة المختصة - الشرطة - للقيام بما يلزم من إجراءات للتنفيذ (1/68) .
- 5- إذا تعذر التنفيذ باستخدام القوة المختصة أو اقتضى التنفيذ قيام المدين به بنفسه كتسليم الصغير لحاضنه عند إخفائه وتسليم الوثائق التي أخفاها ولم يقم بذلك ، أو تعذر تكليف غيره به في عقد المقاولات فللقاضي التنفيذ أن يصدر حكماً بغرامة مالية لا تزيد على عشرة آلاف ريال يومياً تودع في حساب المحكمة عن كل يوم يتأخر فيه المنفذ ضده عن التنفيذ وللقاضي التنفيذ الحق في إلغاء الغرامة أو جزء منها إذا بادر المنفذ ضده بالتنفيذ (2/1/68 و 69) .
- 6- تستوفى الغرامة المالية وفق إجراءات نظام التنفيذ وتودع في خزينة الدولة بعد انتهاء إجراءات التنفيذ ولا تلغى الغرامة بعد إيداعها في خزينة الدولة (1/69) .
- 7- إذا تعذر استخدام القوة المختصة لإجراء التنفيذ أو إذا

فرضت غرامة مالية على المنفذ ضده ولم ينفذ خلال المدة التي يحددها قاضي التنفيذ جاز له أن يصدر أمراً بحبس المنفذ ضده لإجباره على التنفيذ (70) .

8- يعرض السجين على قاضي التنفيذ كل ثلاثة أشهر وعلى إدارة السجن إحضاره إلى قاضي التنفيذ فوراً متى استعد للتنفيذ (71) .

9- تسري أحكام التنفيذ المباشر على الممثل النظامي للشخص المعنوي الخاص أو المتسبب في إعاقة التنفيذ من منسوبيه وهو من خوله نظام المنشأة أو عقدها التأسيسي صلاحية التصرف في الموضوع محل التنفيذ كرئيس مجلس الإدارة أو المدير التنفيذي (1/71) .

10- يقرر القاضي من تسري عليه أحكام التنفيذ المباشر سواء أ كان الممثل النظامي أم المتسبب في الإعاقة أم كليهما بحسب الحال (2/71) .

(4) الإنابة القضائية في التنفيذ على العقار :

إذا كان العقار المراد التنفيذ عليه خارج الولاية المكانية لقاضي التنفيذ فعلى قاضي التنفيذ الذي انعقدت ولايته بموجب المادة (4) إجراء ما يلي :

1- إنابة دائرة التنفيذ في البلد الذي يقع العقار في ولايتها للتنفيذ عليه (1/4) .

2- تكون الإنابة وفق الآتي :

1- يصدر القاضي المنيب قراراً يصرح فيه بإنابته للقاضي النائب و ما يريده منه من إجراء .

2- يَبقى المعاملة الأساسية لديه و يرفق بقرار الإنابة نسخة مطابقة للأصل من السند التنفيذي المذيل بالصيغة التنفيذية أو المختوم بخاتم التنفيذ ونسخة من كافة الأوراق و المستندات اللازمة للتنفيذ.

3- يقوم قاضي التنفيذ النائب بإجراء التنفيذ على العقار وفق ما نص عليه في قرار الإنابة أو ما نص عليه نظام التنفيذ و يزود قاضي التنفيذ المنيب بما أصدره من قرارات وأحكام بخصوص ما أنيب فيه ويحول إليه حصيلة التنفيذ (5/5).

3- يكون للقاضي النائب سلطة اتخاذ القرارات والأحكام لتنفيذ ما أنيب فيه ويتولى الفصل في منازعات التنفيذ ويكون استئناف أحكام قاضي التنفيذ النائب أمام محكمة الاستئناف في منطقتة (6/5) .

المبحث الخامس شروط التنفيذ على العقار

يشترط عند التنفيذ على العقار ما يلي :

- 1- أن يكون السند التنفيذي المراد تنفيذه من الأنواع المحددة في المادة (9) من النظام .
- 2- أن يكون السند التنفيذي مشتملا على ما يلي :
 - 1- أن لا يكون مخالفا للشرع (1/9) .
 - 2- أن يكون صالحا للاعتماد عليه وعدم وجود مانع من تنفيذه (2/9) .
 - 3- أن يتضمن السند إلزاما أو التزاما (3/9) .
 - 4- أن يتضمن حقا محدد المقدار حال الأداء [9] .
- 3- وجود صك تملك للعقار المراد بيعه مستكمل للتعليمات وساري المفعول (6/45).
- 4- أن يكون العقار المراد بيعه أو جزء منه مملوكا للمدين بأن يكون مسجلا باسمه أو شريك فيه كعقار وريثة أو إقرار من المسجل باسمه بأنه ملك للمدين أو جزء منه (20) 6/ و 1/20 و (9/27) .
- 5- أن يكون العقار المراد التنفيذ عليه داخل المملكة (24 و 25) من نظام المرافعات.
- 6- أن يكون السند التنفيذي في الدعاوى العينية على العقار صادرا من محاكم المملكة (6/11).
- 7- إذا لزم من التنفيذ بيع عقار قاصر أو وقف أو ما في حكمهما ف لا بد من صدور حكم بالبيع ثم رفعه لمحكمة الاستئناف (3/52).

وصلى الله وسلم على نبينا محمد ,,,

فهرس المحتويات

2	<u>تمهيد:</u>
3	<u>المبحث الأول: المراد بالتنفيذ على العقار</u>
4	<u>المبحث الثاني: الاختصاص القضائي في التنفيذ على العقار</u>
7	<u>المبحث الثالث: حالات التنفيذ على العقار</u>
8	<u>المبحث الرابع: إجراءات التنفيذ على العقار</u>
18	<u>المبحث الخامس: شروط التنفيذ على العقار</u>
19	<u>فهرس المحتويات</u>