

التنفيذ العيني على العقار

تأليف

المحامي الدكتور
أحمد عواد سلامة البنيان



اليازوري

مقدمة

تقتضي بدهة الأمر أن يتم تنفيذ الالتزامات اختيارياً، وبطريقة تتفق مع ما يفرضه حسن النية، دون تدخل القضاء وبدون تعنت من قبل المدين، ولكن في بعض الجوانب يرفض المدين تنفيذ التزامه طواعية، مما يؤدي إلى تدخل التشريعات لحماية حق الدائن في الحصول على حقه، ولو جبراً على المدين بإجراءات قانونية تشكل محوراً للعدالة لحماية المصالح بالضغط على المدين بوسائل قانونية سحراً لمقاومته وحمله على التنفيذ بطريقة لا تمس كرامته وإنسانيته.

والمبدأ هو أن يتم تنفيذ الالتزامات بشكل عيني، أي عين ما التزم به المدين، وبالطريقة المحددة له بحكم القانون أو الاتفاق. ويؤدي إخلال المدين في تنفيذ التزامه تنفيذاً عينياً، بالتصرف القانوني إلى البعد عن جوهره وهدفه، ويؤدي إلى إهدار القواعد الموضوعية، ومن هنا لجأ القانون المدني إلى حماية المجتمع بإلقاء عبء المسؤولية عن هذا الإخلال على عاتق المدين.

ولقد أخذت الكثير من التشريعات والتقنيات المدنية بمبدأ التنفيذ العيني، وأصبح تنفيذ الالتزام من قبل المدين جبراً عنه مبدأً قانونياً مهماً ومطبّقاً في مختلف التشريعات، ومنها القانون المدني الفرنسي والانجليزي و الفقه الإسلامي.

والتنفيذ العيني إما إن يكون مباشراً، كما في إخلاء مكان جبراً عن المدين، أو يكون عن طريق الحجز والبيع الذي يحقق للدائن استيفاء حقه من ثمن مال المدين الذي تم بيعه بعد الحجز عليه ونزع ملكيته، وقد يقع عندما يحل حكم القاضي مقام التنفيذ كما في حالة حصول الدائن على ترخيص من القضاء بأن يقوم بنفسه بتنفيذ الالتزام على نفقة المدين إذا كانت طبيعة الالتزام تسمح بالتنفيذ دون تدخل المدين، وقد يقع التنفيذ العيني بقوة القانون.

الفهرس

٥	مقدمة
٧	مقدمه
٩	الفصل الأول: إجراءات التنفيذ العيني المباشر
١٢	المبحث الأول: إجراءات تسليم منقول معين بذاته
١٥	المبحث الثاني: إجراءات تنفيذ الالتزام بإخلاء المأجور
١٦	المطلب الأول: في القانون المصري
١٨	المطلب الثاني: في القانون الأردني
٢٠	المطلب الثالث: إجراءات تنفيذ الإخلاء
٢١	المبحث الثاني: إجراءات التنفيذ العيني غير المباشر
٢٢	المطلب الأول: تنفيذ الحجز على المنقول وبيعه بالمزاد العلني
٢٣	الفرع الأول: الحجز التحفظي (الاحتياطي)
٢٧	الفرع الثاني: الحجز التنفيذي
٣٠	الفرع الثالث: إجراءات الحجز التنفيذي
٣٣	الفرع الرابع: الحجز في القانون الفرنسي
٤٠	الفرع الخامس: إجراءات بيع المال المنقول بالمزاد العلني
٤١	المطلب الثاني: التنفيذ على أموال المدين في الفقه الإسلامي

- ٤٥ الفصل الثاني: التنفيذ على العقار وبيعه بالمزاد العلني
- ٤٩ المبحث الأول: حجز العقار
- ٥٧ المطلب الأول: آثار وضع إشارة المحجز
- ٦١ المطلب الثاني: وضع اليد على العقار
- ٨٠ المبحث الثاني: إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني
- ١٠٢ المبحث الثالث: آثار بيع العقار بالمزاد العلني
- ١٢٣ الخاتمة
- ١٢٩ قائمه المراجع
- ١٤١ الملخص
- ١٤٣ الفهرس