

بيع المال غير المنقول بالمزاد العلني

تأليف

المحامي الدكتور

أحمد عواد سلامة البنيان



اليازوري

المقدمة

إن صدور الحكم في الدعوى، يعني انه قد تم حماية الحق حماية مبدئية وليس بصورة نهائية، وان الحماية القضائية للحقوق لا تقتصر على إصدار إحكام أو قرارات إنما تمتد إلى تنفيذها. ويتم تحويل الحق إلى واقعه عمليه فعليه، ذلك أن النطق بالحق لصاحبه لا معنى له إذا لم يتمكن من التصرف فيه.

فما الفائدة من صدور حكم أو قرار طالما انه لم يتم تنفيذه؟

ويعتبر التنفيذ الجبري والذي يقع في حاله غياب التنفيذ الاختياري، الوسيلة القانونية التي بموجبها يتم نقل الحقيقة القضائية المتمثلة بالإحكام إلى حيز الواقع.

وقواعد التنفيذ الجبري، بحكم ملامستها للواقع المادي، تكتسب أهميه عمليه بالغه، فهي الصق قواعد القانون بالحياة العملية وأكثرها تأثيراً في أموال الناس، وهذا يضفي عليها طابعاً عملياً لا يمكن إنكاره.

والتنفيذ الجبري: يجري بواسطة السلطة العامة تحت إشراف القضاء ورقابته بناء على طلب دائن بيده سند مستوف لشروط خاصة بقصد استيفاء حقه الثابت في السند من المدين رغماً عنه، وذلك عن طريق منع المدين من التصرف في ماله المحجوز عليه، ثم بيعه رغماً عنه، أو عن طريق إجبار المدين على التنفيذ المباشر.

وحيث إن صدور الحكم لصالح المحكوم له يضعه في موضع قوي حيال المحكوم عليه، فان المشرع اوجد قانون التنفيذ لتبسيط إجراءات التنفيذ وسرعه إيصال الحقوق لذويها بأيسر السبل، بما يؤدي إلى القضاء على ظاهره تعطيل تنفيذ الإحكام والسندات، وبما يكفل حماية الثقة وتوفير الاستقرار للعلاقات القانونية ولحماية الحقوق من جهة ولضرورات اجتماعيه واقتصادييه من جهة أخرى. ولحماية المدين من سوء استخدام الدائن لحقه في التنفيذ، فمجال نظريه التعسف في استعمال الحق يشمل كل الحقوق ومنها الحق في التنفيذ.

الفهرس

٥	المقدمة
١١	الفصل التمهيدي: ماهية الحجز التنفيذي
١٥	المبحث الأول: مفهوم الحجز التنفيذي وإجراءاته
١٧	المطلب الأول: تعريف الحجز التنفيذي
٢٠	المطلب الثاني: إجراءات الحجز التنفيذي
٢٣	المبحث الثاني: الحجز التنفيذي على العقار
٢٧	الفصل الأول: أحكام بيع المال غير المنقول بالمزاد العلني
٣٠	المبحث الأول: إيقاع الحجز على العقار
٣١	المطلب الأول: تسجيل الحجز لدى دائرة تسجيل الأراضي
٣٨	المطلب الثاني: آثار وضع اشاره الحجز
٤٤	المبحث الثاني: وضع اليد على العقار
٤٥	المطلب الأول: إخطار المدين ببيع الأموال غير المنقولة
٥٠	المطلب الثاني: معاملة وضع اليد على العقار
٦٢	المبحث الثالث: قائمه شروط البيع
٦٣	المطلب الأول: تنظيم قائمه شروط البيع
٦٩	المطلب الثاني: تأخير إجراءات البيع
	الفرع الأول: إذا كانت حاصلات أموال المدين غير المنقولة كافيه لوفاء
٧٠	الدين المحكوم به
٧٢	الفرع الثاني: تأخير بيع العقار مع إمهال المدين أو تقسيط الدين
٧٣	الفصل الثاني: إجراءات وآثار بيع المال غير المنقول بالمزاد العلني

- المبحث الأول: طرح العقار للبيع بالمزاد العلني ٧٦
- المطلب الأول: الإعلان عن البيع ٧٧
- المطلب الثاني: الاحاله المؤقتة ٨٨
- المطلب الثالث: الاحاله القطعية ٩٣
- المبحث الثاني: آثار بيع المال غير المنقول بالمزاد العلني ١٠١
- المطلب الأول: حقوق والتزامات المحال عليه ١٠٢
- الفرع الأول: حقوق المحال عليه ١٠٣
- الفرع الثاني: التزامات المحال عليه ١١٢
- المطلب الثاني: الالتزامات المترتبة على المشتري المتخلف ١١٧
- المطلب الثالث: أحقيه المدين في استرداد العقار ١٢٢
- الفرع الأول: أحقيه المدين في دفع قيمه الدين ١٢٢
- الفرع الثاني: استرداد العقار ١٢٤
- الخاتمة ١٢٧
- المراجع ١٣٧
- Abstract ١٤١
- الفهرس ١٤٣