



جامعة الشارقة
UNIVERSITY OF SHARJAH

مجلة جامعة الشارقة للعلوم القانونية

مجلة علمية محكمة



شروط التنفيذ الجبري على العقار في ظل مرسوم بقانون اتحادي رقم 42 لسنة 2022 بإصدار قانون الإجراءات المدنية: دراسة تحليلية

محمد إبراهيم الزرعوني⁽¹⁾

منيرة محمد سالم⁽²⁾

تاريخ القبول: 2024-12-19

تاريخ الاستلام: 2024-10-13

ملخص البحث:

يهدف هذا البحث إلى دراسة الشروط القانونية التي تحكم عملية تنفيذ الأحكام القضائية المتعلقة بالعقارات في دولة الإمارات العربية المتحدة، وذلك في ضوء أحكام قانون الإجراءات المدنية الإماراتي. ويأتي هذا البحث في ظل تزايد النزاعات العقارية وتعدد الإجراءات القانونية المتعلقة بها. يركز البحث على تحليل الشروط الشكلية والموضوعية التي يجب توافرها لتنفيذ الحكم، مثل وجود حكم نهائي واجب النفاذ، وتحديد العقار بدقة، ووجود دين ثابت وكفاية قيمة العقار. كما يتناول البحث الإجراءات التي يتم اتباعها لتنفيذ الحكم، بدءاً من تقديم طلب التنفيذ وحتى البيع بالمزاد العلني. ويسلط الضوء على أهمية هذه الإجراءات في ضمان حماية حقوق جميع الأطراف المعنية وتسريع وتيرة التقاضي. يهدف البحث إلى تقديم دراسة قانونية تفصيلية تساهم في فهم أعمق للإجراءات القانونية المتبعة في هذا الشأن؛ مما يمكّن القضاة والمحامين والأفراد من اتخاذ القرارات الصحيحة

الكلمات الدالة: التنفيذ الجبري، العقار، شروط شكلية، شروط موضوعية، الإجراءات

المدنية

(1) كلية القانون - جامعة الشارقة (الشارقة - الإمارات العربية المتحدة)

U19106150@sharjah.ac.ae

(2) كلية القانون - جامعة الشارقة (الشارقة - الإمارات العربية المتحدة)

المقدمة:

تعد مسألة تنفيذ الأحكام القضائية على العقارات في دولة الإمارات العربية المتحدة من القضايا ذات الأهمية الكبيرة؛ إذ تشهد المحاكم الإماراتية زيادة ملحوظة في النزاعات العقارية المعقدة. ومع تزايد التعقيدات القانونية المرتبطة بالعقارات، أصبح من الضروري دراسة الشروط القانونية التي تحكم عملية التنفيذ الجبري على العقارات بدقة لضمان حماية حقوق جميع الأطراف المعنية وتسريع وتيرة التقاضي.

يُعد التنفيذ الجبري على العقار أداة قانونية فعّالة تُستخدم لضمان استيفاء الدائنين لحقوقهم من المدينين المتعثرين، من خلال وضع العقار تحت يد القضاء لإجبار المدين على الوفاء بالتزاماته. ونظرًا للطبيعة الخاصة للعقار كونه من أهم عناصر الذمة المالية للأفراد والشركات، فقد وضع المشرع شروطًا دقيقة للتنفيذ الجبري عليه لضمان تحقيق التوازن بين حقوق الدائنين وحماية المدينين من التعسف.

تشكل شروط التنفيذ الجبري على العقار الأساس القانوني الذي يضبط الإجراءات ويضمن صحتها، وتنقسم إلى شروط شكلية تتعلق بالإجراءات الواجب اتباعها كطلب التنفيذ والإعلان، وشروط موضوعية ترتبط بوجود سند تنفيذي يثبت المديونية وأحقية التنفيذ على العقار. تهدف هذه الشروط إلى تحقيق العدالة وضمان أن يكون التنفيذ ممكنًا ومتناسبًا مع طبيعة الالتزامات المفروضة على المدين.

يبرز هذا البحث أهمية الشروط القانونية للتنفيذ الجبري على العقار ودورها في تنظيم العلاقة بين أطراف التنفيذ، مع التأكيد على ضرورة التزام الأطراف المعنية بهذه الشروط لضمان تنفيذ عادل وفعال يعكس احترام القانون وحماية الحقوق.

أهمية البحث:

تُعدّ دراسة شروط التنفيذ الجبري على العقار في ظل مرسوم بقانون اتحادي رقم 42 لسنة 2022 بإصدار قانون الإجراءات المدنية ذات أهمية بالغة؛ إذ تسلط الضوء على الشروط الشكلية والموضوعية للتنفيذ الجبري؛ وذلك لتكون مرجع شامل للقضاة والمحامين والأفراد مما يعزز فعالية وكفاءة الإجراءات القضائية في دولة الإمارات العربية المتحدة. كما يساهم في توضيح دور القضاء في تطبيق هذه الشروط والإجراءات، مما يعزز من فهم الأطر القانونية والتنظيمية المتعلقة بالتنفيذ الجبري في النظام القضائي الإماراتي.

أهداف البحث:

يهدف هذا البحث إلى تحديد الشروط القانونية اللازمة لتنفيذ الحجز الجبري على العقارات، مع وصف الإجراءات القانونية المتبعة التي تضمن حقوق الدائنين وتحمي مصالح المدينين، وبالإضافة إلى تحليل التحديات التي تواجه تطبيق هذه الاجراءات، واقتراح توصيات لتطوير الإطار القانوني مما يساهم في تحقيق العدالة القضائية وتقليل النزاعات المتعلقة بالتنفيذ الجبري على العقارات

مشكلة البحث:

التحديات القانونية والعملية التي تواجه تطبيق الشروط الموضوعية والشكلية للتنفيذ الجبري على العقار في ضوء المرسوم بقانون اتحادي رقم 42 لسنة 2022 بإصدار قانون الإجراءات المدنية في دولة الإمارات العربية المتحدة

تساؤلات البحث:

- ما المقصود بالتنفيذ الجبري على العقار؟ وما أهميته؟
- ما الإجراءات القانونية المتبعة للتنفيذ الجبري على العقارات؟
- ما الشروط الشكلية والموضوعية اللازمة لتنفيذ الأحكام القضائية على العقارات في دولة الإمارات؟
- كيف يمكن تحقيق التوازن بين حماية حقوق الدائنين وحقوق المدين في ظل الشروط الموضوعية والشكلية للتنفيذ الجبري على العقارات؟

الدراسات السابقة:

تعد مسألة التنفيذ الجبري على العقار من أهم القضايا في دولة الإمارات العربية المتحدة، ولا سيما في ظل التزايد المستمر للنزاعات العقارية والتعقيدات القانونية المرتبطة بها. وقد حظيت هذه القضية باهتمام باحثين كثيرين؛ إذ تناولتها دراسات سابقة، ولكن من زوايا مختلفة. فعلى سبيل المثال، ركزت دراسة قارة شاكر، «إجراءات التنفيذ الجبري على العقار» (2013): على النصوص القانونية المتعلقة بالتنفيذ الجبري في القانون الجزائري ومدى فعاليتها في تحقيق التوازن بين الأطراف المتعارضة، وقد توصلت إلى أن القواعد الموضوعية في القانون الجزائري تنصف بالوضوح إلى حد كبير، لكنها غير كافية لتحقيق الحماية الكاملة لأصحاب الحقوق، وذلك بسبب غموض بعض قواعد التنفيذ في قانون

الإجراءات المدنية الجزائري. بينما تناولت دراسة عبد الله العازمي، «الحجز التنفيذي على العقار، دراسة في التشريع الكويتي» (2013): النظام القانوني الخاص بالحجز التنفيذي على العقار في التشريع الكويتي، وبيّنت أوجه القصور في قانون المرافعات المدنية والتجارية وسبل معالجتها. وفي دراسة مفلح محمد الكركي، «التنفيذ على العقار وفقاً لأحكام التشريع الأردني» (2019): تم توضيح موقف المشرع الأردني من التنفيذ على العقار، من حيث الشروط الشكلية والموضوعية الواجب توفرها

وبصورة عامة يتضح من خلال الدراسات السابقة أن الباحثين قد اقتصرُوا على دراسة القوانين الناطمة في بلدانهم (الجزائر، الكويت، الأردن). أما هذا البحث فسيسلط الضوء على الشروط الشكلية والموضوعية اللازمة لتنفيذ الأحكام على العقارات في ظل قانون الإجراءات المدنية الإماراتي، مع تحليل أهمية كل شرط في ضمان سلامة الإجراءات القانونية. مما يسهم في زيادة الوعي القانوني لدى الأفراد بحقوقهم والتزاماتهم في هذا الشأن

منهجية البحث:

اعتمدت هذه الدراسة على المنهج التحليلي لفهم وتحليل شروط التنفيذ الجبري على العقار في ظل مرسوم بقانون اتحادي رقم 42 لسنة 2022 بإصدار قانون الإجراءات المدنية، وذلك من خلال تحليل النصوص القانونية والتشريعات ذات الصلة، مع التركيز على كيفية تحقيق التوازن بين حقوق الدائنين وحماية مصالح المدينين. كما تهدف هذه المنهجية إلى تقديم فهم شامل ودقيق للإطار القانوني والتنظيمي للتنفيذ الجبري على العقار في النظام القضائي الإماراتي

خطة البحث:

المبحث الأول: ماهية التنفيذ الجبري على العقار.

المطلب الأول: التعريف بالعقار والتنفيذ الجبري عليه.

المطلب الثاني: أهمية التنفيذ الجبري على العقار.

المبحث الثاني: شروط التنفيذ الجبري على العقار.

المطلب الأول: الشروط الشكلية.

المطلب الثاني: الشروط الموضوعية.

المبحث الأول: ماهية التنفيذ الجبري على العقار

التنفيذ الجبري على العقار هو إجراء قانوني يتم اللجوء إليه لتنفيذ أحكام قضائية نهائية بإجبار المدين على تسليم ممتلكاته العقارية أو جزء منها. ويهدف هذا الإجراء إلى ضمان حقوق الدائنين وحماية مصالحهم ومن خلال هذا المبحث سنقوم بتعريف التنفيذ الجبري على العقار وذكر أهميته

المطلب الأول: التعريف بالعقار والتنفيذ الجبري عليه:

يُعرف العقار "وفقاً لنص المادة رقم 101، من قانون المعاملات المدنية الإماراتي، بأنه: كل شيء مستقر بحيزه، ثابت فيه، لا يمكن نقله، من دون تلف أو تغيير هيئته، وكل ما عدا ذلك فإنه يكون منقولاً". وتُعدّ المنقولات بالتخصيص "عقاراً"، لأنها ضرورة للتمكين من استغلال العقار؛ لذا فهي عقارات "حكماً"؛ أي: بحكم القانون وليس بطبيعتها (عبدالحى ، 2015 ، ص30)، ومن ثم فتكون تابعة للعقار من حيث التنفيذ الجبري، دون حاجة إلى ذكرها في قرار التنفيذ (السنهوري، 2000، ص24) ، وإذا كان هناك ميان مقامة على الأرض محل التنفيذ، فإنه لا يشملها التنفيذ؛ لأنها مستقلة عن الأرض، إلا إذا شملها تقرير التنفيذ، فهي لا تمثل عقارات بالتخصيص، "بل هي عقارات مستقلة بذاتها، ولها قيمة مستقلة عن قيمة الأرض كأصل عام" (شحاتة، 1991، ص397)

ولا تختلف طرق التنفيذ على العقار، في مجملها ومضمونها، سواء كان في حيازة المدين أم في حيازة الغير، كالكفيل العيني الضامن أو الحائز. وتتبع إجراءات التنفيذ الجبري على العقار، إذا كان محل التنفيذ عقاراً، سواء كان العقار، عقاراً بطبيعته، كالأرض الفضاء، والأرض الزراعية، والمباني، أم كان عقاراً بالتخصيص"؛ إذ إن التنفيذ على العقار يمتد إلى المنقولات المخصصة له، أما المباني المقامة على العقار، فلا تُعدّ عقارات بالتخصيص، ومن ثمّ لا يمتد إليها التنفيذ، بل يجب أن يرد التنفيذ عليها صراحةً" (مبارك، 2010، ص160)

ويُقصد بالتنفيذ لغوياً، تحقيق الشيء وإخراجه من حيز الفكر إلى الواقع الملموس، أما قانوناً، فهو اقتضاء الشخص حق في ذمة آخر، والوفاء بالتزام من خلاله تبرأ ذمة المدين. وبهذا يعرف "التنفيذ" بأنه تحقيق ما ينص عليه سند الدائن، وإذا قام بذلك المدين مختاراً، فيسمى بـ "التنفيذ الاختياري"، ولذلك لا يضع القانون له إجراءات معينة، أما إذا لم يقم بالوفاء اختياراً، فتجبره السلطة العامة على التنفيذ، وذلك تحت إشراف القضاء، وهو ما يُعرف بـ "التنفيذ الجبري"

ويتم التنفيذ الجبري على العقار، من خلال التنفيذ العيني، أو التنفيذ بطريق الحجز، ولكل منهما الإجراءات الخاصة به. وينقسم إلى: تنفيذ جبري مباشر، وتنفيذ جبري غير مباشر. ويعني التنفيذ الجبري المباشر إمكانية حصول الدائن على مضمون حقه مباشرةً، وذلك دون اللجوء إلى الحجز والبيع والتوزيع، وهي مراحل التنفيذ الجبري غير المباشر، ففي التنفيذ الجبري المباشر، نجد أنه يتم التنفيذ على عين الدين، كإخلاء العقار مثلاً، دون أن يتعدى الأمر إلى مال آخر لاستيفاء الدين، كما في التنفيذ الجبري غير المباشر، والذي بموجبه يتم التنفيذ على حق مالي (عقار مثلاً)، لاستيفاء حق لدين آخر، فيتم بيعه، وذلك بالمزاد العلني، ثم توزيع حصيلة البيع، لاستيفاء الدين، وبذلك نلاحظ أن التنفيذ الجبري المباشر قد لا يستهدف استيفاء مبلغ مالي؛ إذ إنه قد يقع على تسليم الشيء، أو إخلاء عقار، أما التنفيذ الجبري غير المباشر، فموضوعه استيفاء مبلغ من المال، وذلك بالحجز على العقار أو المنقول، وبيعه بالمزاد العلني، لتوزيع حصيلة البيع من النقود على الدائنين. ورغم ذلك الاختلاف، فإنه يجمع بين النوعين من التنفيذ الجبري، وحدة الهدف، وهو حصول الدائن على حقه

وبناء على ما سبق، فإنه يُعرف {التنفيذ الجبري على العقار}، بأنه وضع العقار تحت يد القضاء، لمنع المدين من القيام بأي عمل قانوني، أو عمل مادي، من شأنه إخراج هذا العقار أو ثماره من ضمان الدائن، وبذلك فهو إجراء يقوم به مندوب التنفيذ، بناء على طلب المنفذ، بغرض وضع عقار معين تحت يد القضاء، وذلك بقصد عدم الاحتجاج بالتصرف فيه من قبل المدين (أي صاحب العقار)، تصرفاً من شأنه الإضرار بحقوق من وقع التنفيذ لصالحه، من الدائنين. وبذلك يهدف التنفيذ الجبري إلى تحديد العقار، ومن ثم تطبيق التنفيذ الجبري سواء في صورة الحجز، والذي يتم بانتزاع ملكيته، وبيعه لصالح الدائن، أم في صورة التنفيذ العيني، والذي يهدف إلى التحفظ على هذا العقار، وذلك بتقييد سلطات المدين عليها، كي يستطيع الدائن استيفاء حقه منه (محمود، 2018، ص148)

وفي ذات الصدد فقد قضت المحكمة الاتحادية في دولة الامارات في أحد احكامها «أن المقصود بالدعوى العينية العقارية المشار إليها في الفقرة 1 من المادة 32 من قانون الإجراءات المدنية – تقابلها المادة 34 / 1 من قانون الإجراءات المدنية الاتحادي الجديد رقم 42 لسنة 2022 – والتي تختص بنظرهما المحكمة التي يقع العقار بدائرتها هي الدعوى التي يكون محلها حق عيني على عقار، كما ان المقصود بالدعوى الشخصية العقارية هي تلك التي تستند الى حق شخصي توصل الى تقرير حق عيني على عقار او اكتساب هذا الحق ومن ذلك الدعوى التي يرفعها المشتري بعقد غير مسجل ويطلب بها الحكم على البائع بصحة التعاقد، ودعوى البائع على المشتري بفسخ البيع ورد العقار اليه»⁽¹⁾

(1) (الحكم في الطعن / مندي تجاري / رقم 120 لسنة 26 قضائية بتاريخ 20/11/2005، منشور في شبكة قوانين الشرق)

المطلب الثاني: أهمية التنفيذ الجبري على العقار:

للتنفيذ الجبري أهمية قصوى، تبدو من خلال ضمان حصول الدائن على حقه الموضوعي، فبدون إجبار المشرع للمدين بالوفاء بدينه، فإن الحق يتجرد من كل قيمة، فالحق لا بد من أن يسانده القانون، كي يضمن استيفائه، وذلك بحصول الدائن على سند تنفيذي، لاقتضاء حقه جبراً عن المدين (عبدالفتاح، 1998، ص5)، وبذلك تهدف قواعد التنفيذ الجبري إلى محاولة التوفيق بين اعتبارين رئيسيين، وهما ضرورة حصول الدائن على حقه الموضوعي، ومراعاة الجانب الإنساني للمدين حين اللجوء إلى إجراءات التنفيذ الجبري؛ لأن الدائن وإن كان صاحب حق، فالمدين رغم تقصيره في الوفاء بالدَيْن، فهو إنسان، ويتعين معاملته من هذا المنطلق (الروبي، 2005، ص6)

اهتم المشرع بإجراءات الحجز على العقار وقام بتبسيطها، وتخليصها من الإجراءات الشكلية المعقدة، ولكن يواجه ذلك عوائق، تتمثل في الأهمية الاقتصادية والاجتماعية للعقار، فالإنسان يرث بيته عن أجداده، ولا يفرط فيه إلا للضرورة القصوى، فالعقار يُعد أهم عناصر الذمة المالية للشخص، ويعد من أهم العناصر المكونة للدولة، ورمزاً لسيادتها ووجودها؛ لذا كان من الضروري منح المدين، فسحة من الزمن، تكون كافية، كي يدبر أمر الوفاء بما عليه، ويتجنب التنفيذ على عقاره (السرْحان، 2013، ص213)

لذا أصبح من وظائف الدولة، تولى مسؤولية إجبار المدين، على الالتزام بتنفيذ التزاماته، لما للدولة من سيادة، تمكنها من تطبيق الجزاءات على مخالفة القاعدة القانونية، ولا يقتصر دور الدولة، على مجرد صدور قرار التنفيذ فقط، بل الإشراف أيضاً على ذلك التنفيذ، وبذلك فيكون حق الدائن ليس مجرد حق نظري مجرد، بل يتحول إلى حق مادي ملموس، وهو ما يتحقق معه مفهوم "التنفيذ الجبري"، بأنه: سلطة قانونية، تخول صاحبها مطابقة مركزه الواقعي على مركزه القانوني، وذلك بواسطة أعمال تقوم بها السلطة العامة، جبراً عن المدين" ، فهو نهاية مطاف الحماية القضائية للحقوق

ففي النظم الحديثة، يتخذ التنفيذ الجبري، صور قيام الدولة بذاتها، باقتضاء الدين من المدين؛ إذ لا يقبل المجتمع الحديث، أن يقتضي الفرد حقه بنفسه، مثلما كان يحدث قديماً، قبل قيام دولة القانون (خاطر، 2017، ص4)

المبحث الثاني: شروط التنفيذ الجبري على العقار

يتمثل التنفيذ الجبري، في مجموعة من الإجراءات المتتابعة، التي نظمها قانون الإجراءات المدنية، وتهدف جميعها إلى غاية واحدة، وهي اقتضاء الدائن لحقه، جبراً من مدينه المتعنت؛ إذ إنه يستهدف حماية الحق الموضوعي، المعتدى عليه، عن طريق إحداث

تغييرات مادية في الواقع العلني، تؤدي إلى إزالة الاعتداء، وهو بذلك يُعد تطبيقاً للقواعد القانونية على أرض الواقع (عمر، 2001، ص14)

ويتم التنفيذ الجبري على العقار، من خلال قيام الدائن، باستصدار قرار بالتنفيذ على العقار، بإخلائه مثلاً أو بتسليمه، أو بصدور قرار بالتنفيذ، بطريق الحجز على العقار، وتسجيل ذلك القرار، بموجب السند التنفيذي، على أن يتم ذلك التنفيذ، بتدخل من السلطة التنفيذية للدولة، وتحت إشراف السلطة القضائية للدولة، لاقتضاء حق للدائن، تم الاعتداء عليه من قبل المدين، أو لم يرد الوفاء به (مليجي، 1992، ص8). وللتنفيذ الجبري على العقار، شروطاً تقيد، وتضبط قواعده، كي تجعله صحيحاً نافذاً، مترتباً عليه آثاره القانونية، وتلك الشروط شكلية وموضوعية، ونوضح ذلك من خلال المطلبين الآتيين: -

المطلب الأول: الشروط الشكلية

بعد استيفاء الدائن لمقدمات التنفيذ الجبري، فإنه يبدأ في عدة إجراءات شكلية لتمام ذلك التنفيذ، وقد نص عليها القانون، نظراً لأهميتها في توضيح إجراءات التنفيذ الجبري، وتمثل في تقديم طلب التنفيذ، والذي يصدر بناء عليه قرار التنفيذ، ويتحرك كذلك بناء عليه مندوب التنفيذ، لمان العقار المراد التنفيذ عليه، والقيام بإجراءات إعلان التنفيذ للمنفذ ضده، وكل ذي مصلحة أو صفة في موضوع التنفيذ (إبراهيم، 1997، ص51)

وبذلك تتعدد تلك الإجراءات الشكلية، ونوضحها من خلال الفرعين الآتيين: -

الفرع الأول - مقدمات التنفيذ الجبري:

يبدأ التنفيذ الجبري، بإجراء محدد، يتمثل في تقديم طلب، موضح به كافة بيانات الشخص الدائن طالب التنفيذ، والشخص المدين المنفذ ضده، والعقار المنفذ عليه، وإذا رأى قاضي التنفيذ صحة وجدية ذلك الطلب، فإنه يصدر قرار التنفيذ، ومن ثم يترتب عليه انتقال مندوب التنفيذ، لمعاينة العقار المنفذ عليه (تركي، 2011، ص628)

أولاً- تقديم طلب التنفيذ الجبري:

يتم تقديم طلب من قبل الدائن، موجهاً إلى قاضي التنفيذ، ويُلحق بذلك الطلب بعض المستندات، ويتضمن بعض البيانات، (المادة رقم 285 مرسوم بقانون اتحادي رقم 42 لسنة 2022 بإصدار قانون الإجراءات المدنية)⁽¹⁾، وتمثل تلك المستندات في الآتي:

(1) المادة (285)

1. يقدم الحاجز طلباً بالحجز على العقار إلى قاضي التنفيذ، ويتضمن الطلب البيانات الآتية:

1. نسخة من السند التنفيذي.
2. صورة من إعلان السند التنفيذي للمدين المطلوب التنفيذ في مواجهته، وتكليفه بالوفاء بالدين، وفقاً للمادة رقم 233 من القانون⁽¹⁾.
3. صورة رسمية من سند ملكية العقار المطلوب التنفيذ الجبري عليه (السرطان، 2013، ص216).

أما بالنسبة إلى البيانات، فهي كما يلي:

- اسم طالب التنفيذ، وكذلك لقبه، ومهنته، وموطنه، ومحل عمله، وموطنه المختار في دائرة المحكمة، التي يجري فيها التنفيذ، إذا لم يكن له موطن أو محل عمل فيها.
- اسم المطلوب التنفيذ في مواجهته، وكذلك لقبه، ومهنته، وموطنه، ومحل عمله.
- وصف العقار المطلوب التنفيذ في مواجهته، وذلك من حيث الموقع والمساحة والحدود، ورقمه، وفق السجلات الرسمية الخاصة بالعقارات.
- إذا كان طالب التنفيذ يجهل البيانات السابقة الذكر، فإنه يستطيع أن يستصدر أمراً على عريضة، من قاضي التنفيذ، وذلك بالترخيص لمندوب التنفيذ بدخول العقار،

أ. اسم الطالب ولقبه ومهنته وموطنه ومحل عمله وموطنه المختار في دائرة المحكمة التي يجري فيها التنفيذ إذا لم يكن له موطن أو محل عمل فيها. ب. اسم المطلوب الحجز عليه ولقبه ومهنته وموطنه ومحل عمله. ج. وصف العقار المطلوب الحجز عليه مع بيان موقعه ومساحته وحدوده أو رقمه ومنطقته العقارية وأية بيانات أخرى تفيد في تعيينه، وذلك طبقاً لما هو ثابت في السجلات الرسمية المعدة لذلك.

2. للدائن أن يستصدر أمراً بعريضة من قاضي التنفيذ بالترخيص للقائم بالتنفيذ لدخول العقار، للحصول على البيانات اللازمة لوصفه وتحديد مشتملاته، ولا يجوز التظلم من هذا الأمر.
- (1) المادة (233)2. يجب أن يسبق التنفيذ إعلان السند التنفيذي طبقاً لإجراءات الإعلان المقررة في هذا القانون.
- (2) (إمارة أبوظبي - محكمة النقص - الأحكام المدنية والتجارية - الدائرة التجارية - الطعن رقم 410 لسنة 2022 ق - تاريخ الجلسة 9/6/2022 - منشور في شبكة قوانين الشرق)

للحصول على البيانات اللازمة لوصفه، وتحديد مشتملاته، ولا يجوز التظلم من هذا الأمر» (المادة رقم 285/2 من القانون)⁽¹⁾ (مبارك، 2010، ص161).

ثانياً- انتقال مندوب التنفيذ إلى مكان العقار:

يقوم القاضي بإصدار قراره بالتنفيذ على العقار، المطلوب التنفيذ في مواجهته، وعليه فإنه يتم تبليغ هذا القرار، إلى دائرة تسجيل العقارات المختصة (المادة رقم 286 من القانون)، بحيث يؤشر عليه بأنه صادر بصده قرار بالتنفيذ، ويثبت بالتاريخ والساعة واليوم، ويطلع على هذا السجل، كل الدائنين أصحاب الحقوق المقيدة على العقار (السرطان، 2021، ص293)؛ إذ يأمر القاضي ” مندوب التنفيذ“، بأن ينتقل الأخير، في اليوم التالي على الأكثر، للتأشير بالقرار في السجلات المختصة، على أن يشمل التسجيل عدة بيانات، وهي (موعد التسجيل من حيث التاريخ والساعة - بيانات العقار المطلوب التنفيذ عليه - بيانات طلب التنفيذ السابقة الذكر - بيانات المنفذ ضده وهو المدين). ويترتب على تسجيل القرار، اعتبار العقار منفذاً عليه، وذلك وفق نص المادة رقم 286 من القانون⁽²⁾.

“وعلى مندوب التنفيذ، أن يحصل على بيان رسمي، وذلك من واقع السجل العقاري، بالدائنين أصحاب الحقوق المقيدة، وموطن كل منهم، ومحل عملهم، “وذلك للتمكن من إعلانهم بالتنفيذ الصادر في مواجهتهم، ومن ثم سريان التنفيذ، واعتبارهم طرفاً في إجراءات التنفيذ. ولكي ينال طلب التنفيذ على العقار حيز القبول، يجب أن يقوم طالب التنفيذ قبل التقدم بطلبه، بإنذار حائز العقار، والذي يتضمن دفع الدين، أو تخلية العقار، وإلا يجري التنفيذ في مواجهته. ولا يترتب البطلان على عدم إعدار المدين، بأنه إذا لم يف بالدين خلال شهر، فإن التنبية سيتم تسجيله، ويتم بيع العقار جبراً عنه، بالمزاد العلني» (المادة رقم 233 من القانون)

مع العلم أنه تشمل ورقة الإنذار، فضلاً عن البيانات السابق ذكرها في الإعلان، والتكليف بالدفع أو التخلية، ما يلي: - (السند التنفيذي، أي بيان نوع السند الذي يجري التنفيذ بمقتضاه - إعلان المدين وتكليفه بالوفاء - بيان العقار محل التنفيذ طبقاً لما هو ثابت في السجلات الرسمية المعدة لذلك” (شحاته، 1991، ص404)

(1) المادة (285) 2. للدائن أن يستصدر أمراً بعريضة من قاضي التنفيذ بالترخيص للقائم بالتنفيذ لدخول العقار، للحصول على البيانات اللازمة لوصفه وتحديد مشتملاته، ولا يجوز التظلم من هذا الأمر.

(2) المادة (285) 1. إذا تبين لقاضي التنفيذ أن طلب الحجز على العقار قد استوفى شروطه القانونية أصدر قراره بالحجز، ويبلغ هذا القرار إلى الدائرة المختصة بتسجيل العقارات للتأشير في السجلات الخاصة بهذا العقار وتحديد الساعة والتاريخ.

الفرع الثاني - إعلان التنفيذ الجبري على العقار:

إعلان التنفيذ الجبري على العقار هو إجراء يلي مرحلة الحجز على العقار، يستهدف بيع العقار، لتحويله إلى مبلغ من المال، يستطيع الدائن استيفاء حقه منه. ويخضع ذلك البيع إلى قواعد قانون المرافعات، عكس البيع الاختياري، فإنه تخضع قواعده إلى القانون المدني.

يتجلى الهدف من إجراء الإعلان، في تمكين المدين المنفذ ضده، وكل من له مصلحة في العقار المنفذ عليه، من استخدام حق الدفاع والتظلم من هذا القرار، وذلك في الوقت المناسب، لتجنب إجراءات التنفيذ الجبري، وما ينتج عنها. لذا أقر المشرع بضرورة الإعلان في مواجهة المدين المنفذ ضده، وكل ذي مصلحة، بحيث يجب على مندوب التنفيذ، بإعلان المدين المنفذ ضده، وذلك بصورة من طلب التنفيذ الجبري، بعد التأشير عليه، بما يفيد تسجيله. وبذلك فإنه من شأن إجراء الإعلان، أن يحقق العلانية الكافية، وذلك بالنسبة إلى الغير، الذين قد يرغبون في إجراء أي تصرف مع مالك العقار المنفذ عليه، فيمجرد اطلاعهم على بيانات السجل الخاص بالعقار، يتضح لهم وجود تنفيذ جبري عليه (شحاته، 1991، ص399)

ولعله منعاً لحدوث منازعات تثور بين الدائنين، والغير الذي يدّعي مصلحة ما في العقار المنفذ ضده، فإنه يجب أن يسري التنفيذ الجبري على العقار في مواجهة الغير، ليس من تاريخ إعلان التنفيذ في مكان العقار، أو بالقرب منه، ولكن من تاريخ التأشير بصدور الأمر بالتنفيذ في سجل العقار. وجدير بالذكر، أن إجراء الإعلان، "لا يُغني عن اتخاذ مقدمات التنفيذ الجبري، والمتمثلة في إعلان السند التنفيذي، وتكليف المدين بالوفاء، وانقضاء 15 يوماً من تاريخ إعلانهِ. وعلى قاضي التنفيذ، قبل مباشرة بيع العقار بطريق المزاد، أن يخطر المدين المنفذ ضده بأداء الدين، وذلك خلال شهراً من تاريخ التبليغ، وإلا يتم بيع العقار بطريق المزاد العلني، علماً بأنه بإمكان المدين المنفذ ضده، أن يطلب خلال هذه المدة من قاضي التنفيذ، تأجيل هذا البيع،" وذلك في حالات محددة، رعايةً لمصالح المدين المنفذ ضده، وتجنباً لإجراءات التنفيذ على العقار، الطويلة والمعقدة والمكلفة. هذا ويجوز التمسك ببطان الإعلان، وذلك حتى قبل ثلاثة أيام من التنفيذ الجبري على العقار؛ إذ يجيز القانون لأصحاب العلاقة التمسك ببطان الإعلان، وذلك أمام قاضي التنفيذ، وإلا يسقط حقهم في طلب هذا الإبطال، ويعتبر قرار قاضي التنفيذ بوجود أو بعدم وجود بطلان، قراراً قطعياً، لا يُقبل الطعن فيه (السرْحان، 2021، ص295)، وذلك وفقاً لما نصت عليه المادة رقم 294 من القانون. إضافة إلى ما سبق، فإنه يجب إعلان حائز العقار، على أن يتم إنذاره (متضمناً البيانات الواجبة التوافر في إعلان التنفيذ، والسند التنفيذي)، وذلك بدفع الدين أو تخلية العقار، وإلا جرى التنفيذ في مواجهته، وعليه فتكون إجراءات التنفيذ موجهة إلى الحائز والمدين معاً (قنديل، 2020، ص297). كما

أنه يجب أن يتم إنذار الحائز قبل طلب الحجز، ولكن ليس قبل إعلان المدين بالسند التنفيذي وتكليفه بالوفاء، ذلك أن الحائز ليس مديناً شخصياً بالدين، وإذا جاز التنفيذ على عقاره، فإن هذا التنفيذ يفترض عدم قيام المدين بالوفاء، فيجب لهذا تكليف المدين أولاً، إذ أنه قد يفى بالدين اختياراً. وفي ذات الصدد فقد قضت محكمة التمييز دبي بأن المشروع وفقاً للمادة 158 من اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (57) لسنة 2018 - المنطبق على واقعة الدعوي- قد أوجد طريقاً خاصاً لرفع منازعات التنفيذ على العقار ومنها الاعتراض على قائمة شروط البيع باعتباره هو طريق التمسك بتعديل شروط البيع أو ببطان إجراءات التنفيذ لعيب يتصل بالشكل وبالموضوع أو الاعتراض عليها لأي سبب بشرط أن يكون هذا السبب مؤثراً في طريق التنفيذ أو في سيره أو في صحته أو بطلانه أو في جوازه أو عدم جوازه وهو يعتبر خصومه ذات شكل خاص ترفع في ميعاد معين وهو أن تقدم بطلب إلى قاضي التنفيذ قبل الجلسة المحددة للبيع بثلاثة أيام على الأقل وإلا سقط الحق في إيدائها (1).

مع العلم، أن إنذار الحائز قبل التنفيذ لا يتضمن مصلحة للدائن، فيخشى أن يعمد الحائز إلى التصرف في العقار تصرفاً نافذاً في حق طالب التنفيذ، مما يضطر معه طالب التنفيذ، لكي ينفذ على العقار، أن يتوجه بإنذار جديد إلى المتصرف إليه. ويترتب على عدم توافر بيانات الإنذار، بطلانه وفقاً للقواعد العامة، وبتلان سائر إجراءات التنفيذ التالية عليه، وهذا البطلان مقرر لصالح الحائز وحده، وله وحده دون غيره التمسك به، ويزول بنزوله عنه، وإذا تم الإنذار صحيحاً، فإنه يترتب على إعلانه في حق المعلن إليه، جميع الأحكام الخاصة بالتنفيذ، ومن ثم إلحاق الثمار بالعقار وإيراداته، وذلك عن المدة التالية لتسجيل قرار الحجز، ويودع الإيراد وثمان الثمار والمحصولات خزانة المحكمة (المادة رقم 292 من القانون)، وتقييد حق الحائز في الاستغلال للعقار (شحاته، 1991، ص405).

وذاوات الإجراءات سابقة الذكر، تجري في مواجهة إعلان (الكفيل العيني - الدائنين أصحاب الحقوق المقيدة)، وذلك بصورة من طلب التنفيذ، بعد التأشير عليه، بما يفيد تسجيله، وبمجرد إعلانهم، فإنهم يصبحون طرفاً في إجراءات التنفيذ، وذلك كحاجزين، كي يتمكنوا من اقتضاء حقوقهم من ثمن العقار، كل حسب أسبقيته في قيد حقه، لأن البيع الجبري يظهر العقار من هذه الحقوق المقيدة، ولو لم يدركها التوزيع، فالعقار الذي انتقلت ملكيته بالتنفيذ الجبري، لا يضمها إلا في حدود ثمنه، أما في حال وفاة أحدهم، فإن الإعلان يتم لورثته جملة، في الموطن المحدد في القيد، إذا لم يكن قد انقضى على الوفاة أكثر من ستة أشهر (السرطان، 2021، ص294).

(1) (إمارة دبي - محكمة التمييز - الأحكام التجارية - طعن تجاري - الطعن رقم 349 لسنة 2023 - تاريخ الجلسة 8/5/2024 - منشور في شبكة قوانين الشرق).

المطلب الثاني: الشروط الموضوعية:

بعد أن عرضنا للشروط الشكلية، اللازمة في إجراءات التنفيذ الجبري على العقار، نعرض هنا للشروط الموضوعية، والتي لولاها ما كان هناك تنفيذاً، وهي تتمثل في وجود سند تنفيذي، يكون سبباً في الحكم بالتنفيذ الجبري على العقار، إضافة إلى أن يكون العقار المنفذ عليه، مملوكاً للشخص المنفذ ضده، كأصل عام. وكذلك يجب أن يكون التنفيذ ممكناً، وأيضاً غير مرهقاً للمنفذ ضده. وفيما يلي نوضح ذلك من خلال الأفرع الآتية: -

الفرع الأول - وجود سند تنفيذي يفيد المديونية:

يُعرف "السند التنفيذي" بأنه محرر، له مضمون معين به، وبيانات معينة، وشكل خاص، وعليه توقيع وأختام حددها القانون، وصادر من السلطة المخولة قانوناً بإصداره، ويُعد دليلاً على وجود الحق، ووظيفته تتمثل في تأكيد الحق المراد اقتضائه. "وتُعد المديونية هي ذلك الواجب القانوني، المُلقى على عاتق المدين، بأن يؤدي عملاً، أو أن يمتنع عن عمل لمصلحة الدائن، وبذلك يُعد السند التنفيذي، هو سبب التنفيذ الجبري" (خاطر، 2017، ص24)

والمدين هو من يكون ملتزماً بالأداء الثابت بالسند التنفيذي، أو خلفه العام، أو الخاص، ومن ثم فهو الطرف المنفذ ضده في دعوى التنفيذ، "وإذا توفى المدين، أو فقد أهليته، أو زالت صفة من يباشر الإجراءات بالنيابة عنه، قبل البدء في التنفيذ، أو قبل إتمامه، فلا يجوز التنفيذ قبل ورثته، أو من يقوم مقامه، إلا بعد مُضي 8 أيام من تاريخ إعلانهم بالسند التنفيذي، ويجوز قبل انقضاء 3 أشهر، من تاريخ الوفاة، أن يتم الإعلان إلى الورثة جملةً في آخر موطن، كان يقيم فيه مورثهم، بدون بيان أسماؤهم وصفاتهم" (محمود، 2018، 153)

أما الدائن، فهو من يكون له حق ثابت بالسند التنفيذي، في مواجهة شخص معين، وهو المدين.

وقد يكون بين الدائن والمدين، طرفاً ثالثاً، وهو "الغير"، والمقصود بالغير هو كل من ليس طرفاً إيجاباً أو سلباً في التنفيذ، أو ممثلاً عن سلطة التنفيذ في الدولة، بل هو من يلزمه القانون بالاشتراك في إجراءات التنفيذ، إذا كانت له صفة بالعقار محل التنفيذ، فهذا الغير قد يكون كفيلاً عينياً، أو حائزاً للعقار المرهون، بحيث يكون مثقلاً بحق عيني لمصلحة طالب التنفيذ. وتؤدي إجراءات الحجز والتنفيذ إلى إلزامه بعدم الوفاء في ذمته للمحجوز عليه، بل ملزماً في مواجهة الدائن، أو لخزينة المحكمة. ويعتبر الحارس القضائي على العقار المتنازع على ملكيته، من الغير، ويلتزم بالتنفيذ المباشر، وذلك بتسليم العقار إلى من تثبت له ملكيته.

هذا ويُشترط، وجود سنداً للدين، يثبت علاقة المديونية؛ إذ يُشترط للتنفيذ الجبري، أن يكون المنفذ دائناً حاملاً لسند الدين، وذلك بدين محقق الوجود، وحال الأداء (جميعي، 1990، ص153)

إضافة إلى ما سبق، فإنه يُشترط أن تكون تلك المديونية واجبة الأداء، أي مستحقة الأداء، ليست مؤجلة، بل حان وقت الوفاء بها (أحمد، 2009، ص231). وتطبيق ما سبق، على حالة التنفيذ على العقار، يتضح لنا أن الدائن هنا يسمى بالمنفذ، والمدين يسمى بالمنفذ ضده، أما الغير فيكون هو المنفذ لديه. وذلك لأن المنفذ هو الدائن الذي يكون بيده سنداً تنفيذياً، أو حكم قضائي واجب النفاذ، معين المقدار، أو يكون بيده أمراً من قاضي الأمور المستعجلة، أو من المحكمة المختصة، وفي جميع الأحوال، يجب أن يكون حقه، محققاً الوجود، حال الأداء، معيناً المقدار، ولو تعييناً مؤقتاً (محمود، 2018، ص167)

ومن ثم فإن المنفذ عليه يكون المدين، والذي يمتلك مالا يمكن التنفيذ عليه، وهنا يأتي الغير، وهو المحجوز لديه، والذي يكون له سلطة على الشيء المحجوز عليه (العقار)، تمنع المحجوز عليه المدين من التصرف فيه، كأن يكون مستأجراً للعقار، أو دائن مرتهن له، أو حارس قضائي له، أو وصي أو قيم أو وكيل، فلا يستطيع المنفذ ضده المدين الاتصال بعقاره، دون ذلك الغير

الفرع الثاني - مدى اشتراط ملكية المنفذ ضده للعقار المنفذ عليه:

من البدهة أن يكون العقار المنفذ عليه، مملوكاً للمنفذ ضده، ولكن ذلك الأصل العام قد يرد عليه عدة استثناءات، يتضح من خلالها أنه يمكن التنفيذ على عقار غير مملوك للشخص المنفذ ضده، ولكنه يقع في حكم المملوك للمنفذ ضده، وذلك لصالح الشخص المنفذ، لعدم التلاعب من قبل الشخص المنفذ ضده، في مواجهة الشخص المنفذ (عمر، 2001، ص949). وقد يكون العقار المتخذ في مواجهته التنفيذ، ملكاً لطالب التنفيذ في التنفيذ العيني.

والأصل أن يكون العقار مملوكاً للمدين، ولكن يجوز التنفيذ على عقار غير مملوك للمدين، وذلك في حالة ما إذا كان العقار محل الحجز، مقدماً من قبل مالكة كضمان، أو كتأمين لوفاء دين المدين، وتخلّف المدين عن الوفاء به، فيمكن في تلك الحالة لدائن المدين، أن يقوم بالتنفيذ على عقار الكفيل العيني، الضامن للوفاء، كما يجوز أيضاً للدائن المرتهن، أن ينفذ على العقار محل الرهن في مواجهة من انتقل إليه العقار، مثقلاً بالرهن (هندي، 2001، ص940)

هذا ويتقدم الدائن، الذي يرغب في توقيع التنفيذ، على عقار مدينه، بطلب إلى قاضي التنفيذ، مرفقاً به السند التنفيذي، وصورة الإعلان للمدينين، وتكليفهم بالوفاء. مع العلم أنه يتضمن ذلك الإعلان والسند التنفيذي، البيانات السابق ذكرها في الشروط الشكلية (السرطان، 2013، ص218). ثم يتم تسجيل قرار التنفيذ في سجل التنفيذ، الخاص بتلك الأمور، حتى يعلم كل من يتعامل مع مالك العقار، أن العقار قد تم التنفيذ عليه (والي، 1981، ص401)

إضافة إلى اشتراط "إجراء الإعلان"، وذلك لتمكين المدين المنفذ ضده، وكل ذي مصلحة، من استخدام حق الدفاع، لتجنب إجراءات التنفيذ، وأثاره، لذا أقر المنظم بضرورة الإعلان في مواجهة المدين، وكل ذي مصلحة، بحيث يقوم مندوب التنفيذ، خلال السبعة أيام التالية لتوقيع التنفيذ الجبري، بإعلان المدين بصورة من طلب التنفيذ، بعد التأشير عليه، بما يفيد تسجيله.

وتجدر الإشارة، إلى أن شرط "الإعلان"، لا يغني عن الشروط الشكلية، المتمثلة في مقدمات التنفيذ، مثل "إعلان السند التنفيذي"، وتكليف المدين بالوفاء، وانقضاء 15 يوماً من تاريخ إعلانه

الفرع الثالث - أن يكون التنفيذ ممكناً وغير مرهقاً للمنفذ ضده:

يُشترط للتنفيذ العيني، "أن يكون ممكناً، فإذا أصبح هذا التنفيذ مستحيلًا، سواء رجعت الاستحالة إلى سبب أجنبي، أو كان بخطأ المدين، فإنه لم تعد هناك جدوى من المطالبة بالتنفيذ العيني، ويرجع الدائن بالتعويض، إذا كانت الاستحالة بخطأ من المدين، أو بنقص الالتزام دون تعويض، إذا رجعت الاستحالة إلى سبب أجنبي" (السنهوري، 2000، ص133). ويتوافر السبب الأجنبي، الذي يفقد رابطة السببية آثارها، في قيام المسؤولية القانونية، إذا كان الضرر راجعاً إلى قوة قاهرة، أو حادث مفاجئ، أو إذا كان الضرر راجعاً إلى خطأ المضرور نفسه، أو خطأ الغير؛ إذ يكون ذلك الغير هو المسؤول (رسلان، 2001، ص324)

ويرجع إمكان التنفيذ العيني، إلى طبيعة الالتزام، ومداه، والوسائل المادية اللازمة لهذا التنفيذ، فهو يكون ممكناً، إذا أمكن تحققه بحكم القانون، كما في الالتزام بنقل حق عيني، أو أمكن تحققه بحكم القاضي، كما في الالتزام بعمل تسمح طبيعته، أن يقوم حكم القاضي مقام التنفيذ

ومن المقرر - في قضاء محكمة النقض المصرية - أن التنفيذ العيني جبراً عن المدين يستوجب أن يكون هذا التنفيذ ممكناً، وترجع إمكانية التنفيذ العيني إلى طبيعة الالتزام نفسه ومداه والوسائل المادية اللازمة لهذا التنفيذ.⁽¹⁾

(1) جمهورية مصر العربية - محكمة النقض - الطعن رقم 1412 لسنة 74 ق - تاريخ الجلسة 16/6/2014 - منشورة في شبكة قوانين الشرق).

فالمفترض أنه يُجبر المدين بعد إعداره، على تنفيذ التزامه تنفيذاً عينياً، وذلك متى كان ممكناً، على أنه إذا كان في التنفيذ العيني، إرهاقاً للمدين، فإنه يجوز له، أن يقتصر على دفع تعويض نقدي، وذلك إذا كان لا يلحق هذا الأمر بالدائن ضرراً جسيماً. ويعتبر التنفيذ العيني غير ممكناً، إذا كان إجراؤه يقتضى تدخلاً شخصياً من المدين، ويأبى المدين أن يقوم بتنفيذ التزامه، وبالنسبة للعقارات، فإنه يتحقق التدخل الشخصي، عند إلزام المستأجر بالحفاظ على العين المؤجرة، فهو بنفسه الذي يقوم بالحفاظ، ويمنع كل من يتلف العقار أو محتوياته. “وكثيراً ما ترجع الاستحالة، إلى ميعاد تنفيذ الالتزام، ذلك أن الالتزام لا يكون في تنفيذه جدوى، إذا جاوز تنفيذه ميعاداً معيناً، كتخلف الشخص عن إزالة الدور المخالف، مما أدى إلى تصدع وسقوط العقار، يعتبر استحالة مادية، لفوات الاوان، لأنه إذا فات الميعاد، الذي يجرى فيه تنفيذ الالتزام، أصبح التنفيذ العيني غير ممكناً حكماً” (الزقرد، 2015، ص11)

وقد لا يتم تحديد ميعاداً للتنفيذ، فيستطيع الدائن في هذه الحالة، أن يحدد للمدين ميعاداً مناسباً، وينذر في الوقت ذاته، ألا يقبل الوفاء، إذا جاوز هذا الميعاد المحدد، فيمتنع التنفيذ العيني بعد هذا الميعاد، إذا أثبت المدين، أنه لا ضرر على الدائن من التأخير في التنفيذ

إضافة إلى أنه، “إذا كان التنفيذ العيني يدخل في حدود الإمكان، فمن حق الدائن أن يعرض القيام به، وإذا امتنع المدين عن التنفيذ العيني، مع إمكانه القيام به، كان للدائن أن يجبره بعد إعداره، على تنفيذ الالتزام تنفيذاً عينياً، مستعيناً في ذلك بالسلطة العامة، ويسمى التنفيذ حينئذٍ بالتنفيذ المباشر. أما إذا كان التنفيذ العيني غير ممكناً، أو كان فيه إرهاقاً للمدين، فإن حق الدائن يتحول إلى التزام بمبلغ من النقود، ويتحول التنفيذ العيني إلى تنفيذ بمقابل” (أحمد، 2009، ص173).

وكذلك يجب أن يكون الحق، محققاً الوجود، وليس احتمالياً مستقبلياً، أو معلقاً على شرط لم يتحقق، ومن ثم لا يجوز تنفيذ حكم نهائي، بإخلاء عقار من المستأجرين، معلقاً على سداد المؤجر للمستأجر، التعويض المستحق، إلا بعد التحقق من هذا السداد (عمر، 2001، ص34). وأيضاً يُشترط أن يكون الحق مقدراً ومعلوماً، فلا يقع التنفيذ على عقار غير محدد، ومعين المواصفات، ومقدر حق التنفيذ فيه، لمنع الشطط والتجاوز في استيفاء الحقوق (خاطر، 2017، ص34).

وجدير بالذكر، “أنه قد يكون التنفيذ العيني ممكناً، ومع ذلك يعدل عنه المدين بإرادته، ويقتصر على التعويض النقدي، وذلك بتوافر شرطين، هما: (أن يكون في التنفيذ العيني إرهاقاً للمدين، وينطوي الإرهاق على معنى العنت الشديد، لا يكفي فيه مجرد

العسر، والكلفة، والمشقة، والضييق - أن يكون التنفيذ العيني من شأنه إلحاق ضررٍ جسيمٍ بالمدين، وخسارة فادحة، ويرجع تقدير ذلك إلى السلطة التقديرية للقاضي)"

الخاتمة:

في الختام، يتضح أن مرسوم بقانون اتحادي رقم 42 لسنة 2022 بشأن إصدار قانون الإجراءات المدنية الإماراتي قد وضع أسسًا واضحة ومحددة لشروط التنفيذ الجبري على العقار. من خلال هذا البحث، تم استعراض مفهوم التنفيذ الجبري على العقار وأهميته، وتحليل شروطه من حيث الشروط الشكلية والموضوعية، والتي تشمل الإجراءات التي يجب اتباعها لضمان تنفيذ عادل وفعال، مع التركيز على حماية حقوق جميع الأطراف المعنية

تعكس هذه الشروط والأحكام التزام المشرع الإماراتي بتطوير النظام القانوني بما يتماشى مع المتغيرات الاقتصادية والاجتماعية، مما يعزز من ثقة المستثمرين ويضمن استقرار السوق العقاري. نأمل أن يساهم هذا البحث في إثراء المعرفة القانونية ويساعد في تطبيق القانون بشكل أكثر فعالية وعدالة. وقد توصلنا إلى النتائج والتوصيات التالية:

أولاً- النتائج:

1. العقار كعنصر من عناصر الذمة المالية للفرد يُعد أساسياً، ويتطلب القانون أن يكون العقار مملوكاً للمدين أو تحت حكم ملكيته لضمان قانونية ونزاهة التنفيذ الجبري.
2. يشدد النظام على أهمية الإشراف القضائي والتنفيذي في عملية التنفيذ الجبري على العقار؛ إذ تؤدي هاتان السلطتان دوراً مركزياً في إدارة وتنفيذ الأحكام بشكل يحفظ حقوق الجميع.
3. في حالة عدم الوفاء بالدين، يمكن أن تُستخدم آلية البيع القضائي للعقار عبر مزاد علني لتحصيل الديون المستحقة، وهي آلية تضمن تحقيق العدالة والشفافية في التعامل.
4. يعد الإعلان القانوني للسند التنفيذي أمام المدين خطوة حاسمة لضمان قانونية التنفيذ. يجب أن يتم هذا الإعلان قبل بدء إجراءات التنفيذ لضمان أن المدين على علم بالإجراءات القادمة ولديه الفرصة للرد أو الوفاء بالدين.
5. يجب على مندوب التنفيذ التبليغ عن قرار التنفيذ وتأثيره في السجلات العقارية لضمان الشفافية وإعلام جميع الأطراف المعنية بالعقار، وذلك يشمل الدائنين الآخرين وأي أطراف ثالثة قد تتأثر بعملية التنفيذ.

ثانياً- التوصيات:

- ضرورة أن ينص المشرع الإماراتي، على أن يكون إعلان المدين المحجوز عليه بالتنبيه بنزع الملكية لشخصه، أو في موطنه، وبذلك فإنه لا يجوز إعلانه في الموطن المختار، وإلا وقع الإعلان باطلاً، بطلاناً نسبياً، لا يتمسك به إلا من كان ذا مصلحة، وذلك نظراً لأهمية وخطورة الآثار المترتبة على مباشرة الإعلان؛ إذ أطلق المشرع الإماراتي أمر الإعلان، ومن ثم يجري إعلان المدين المحجوز عليه، وفق القواعد العامة.
- ضرورة وجود نص خاص، بشأن إمكانية تعدد الحجز على العقار الواحد، وذلك حال تعدد الدائنين أصحاب الحقوق المقيدة على العقار، ومن ثم يوضح القواعد المتبعة في هذه الحالة، تجنباً لتعدد الإجراءات وتكرارها، ولعدم ضياع الوقت، وتضارب الأحكام، على أن يكون النص التشريعي المقترح بشأن تعدد الحجز على العقار الواحد:
 1. يجوز تسجيل أكثر من حجز على العقار الواحد في حال تعدد الدائنين أصحاب الحقوق المقيدة على العقار، شريطة أن يكون الحجز مسجلاً في السجل العقاري لدى دائرة التسجيل العقاري.
 2. يلتزم الدائنون عند تعدد الحجوزات بالاشتراك في إجراءات التنفيذ وفقاً لأولوية تسجيل حقوقهم في السجل العقاري، مع مراعاة الحقوق القانونية المقررة لأصحاب الامتياز الخاص أو العام.
 3. يتم تبليغ كافة الدائنين أصحاب الحقوق المسجلة بأي إجراء تنفيذي يتم اتخاذه على العقار، لضمان مشاركتهم في الإجراءات ولتقديم مستنداتهم ومطالباتهم ضمن المهلة المحددة، ويحق لأي دائن الاعتراض خلال مدة لا تتجاوز 15 يوماً من تاريخ الإخطار.
 4. في حال وجود اعتراضات، تختص المحكمة المختصة بالنظر في الاعتراض خلال مدة لا تتجاوز 30 يوماً من تاريخ التقديم، ويتم إصدار حكم ملزم يحدد حقوق الأطراف المعنية.

قائمة المصادر والمراجع:

المراجع العامة:

- إبراهيم، إسماعيل (1997)، التنفيذ العقاري، بدون دار نشر.
- أحمد، عاشور (2009)، النظرية العامة للالتزام للطبعة الأولى، كلية الشريعة والقانون، جامعة الأزهر.
- البدراوي، عبد المنعم (1986)، النظرية العامة للالتزام، الجزء الثاني، دار النهضة العربية.
- تركي، علي (2011)، شرح إجراءات التنفيذ الجبري، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية.
- التكرووي، عثمان (2013)، الوجيز في شرح قانون التنفيذ رقم 23، كلية الحقوق، جامعة القدس، فلسطين.
- جميعي، عبد الباسط، الفريزي، أمال (1990)، التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، الطبعة الثانية، منشأة المعارف، الإسكندرية.
- خاطر، طلعت يوسف (2017)، الوجيز في شرح قواعد التنفيذ الجبري، الكتاب الأول، متطلبات التنفيذ الجبري، دار النهضة العربية.
- خليل، أحمد (1992)، أصول التنفيذ الجبري، الطبعة الأولى، دار العلوم العربية.
- رسلان، نبيلة إسماعيل (2001)، مصادر الالتزام، دار النهضة العربية.
- روبي، أسامة، الروبي، عبدالعزيز (2005)، التنفيذ الجبري على العقار وفقاً لأحكام قانون التمويل العقاري، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية.
- الزقدي، احمد السعيد (2015)، أحكام الالتزام، دار النهضة العربية.
- السنهوري، عبد الرزاق (2000)، الوسيط في شرح القانون المدني، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، الجزء الثامن.
- عبد الفتاح، عزمي (1998)، قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات، دار النهضة العربية.
- عمر، نبيل إسماعيل (2001)، الوسيط في التنفيذ الجبري للأحكام، الطبعة الثانية، دار الجامعة الجديدة.
- مبروك، عاشور (1998)، الوسيط في قانون القضاء المصري، قوانين المرافعات، دراسة مقارنة بالشريعة الإسلامية، الكتاب الأول، مكتبة الجلاء الجديدة.
- مهدي، عبد الرؤوف (2020)، شرح القواعد العامة لقانون العقوبات، دار النهضة العربية.
- مليجي، أحمد (1994)، التنفيذ، دار النهضة العربية.
- والي، فتحي (2019). التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية وفقاً لقانون المرافعات وقانوني الحجز الإداري والتمويل العقاري، دار النهضة العربية.
- أبو الوفا، أحمد (2015)، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، مكتبة الوفاء القانونية.

المراجع الخاصة:

- السرхан، بكر عبد الفتاح (2013)، التنفيذ الجبري في ظل قانون الإجراءات المدنية الإماراتي، مكتبة الجامعة، الشارقة.

- السرطان، بكر عبد الفتاح (2021)، التنفيذ الجبري في القانون الإماراتي، وفقاً لقانون رقم 11 لسنة 1992، بشأن الإجراءات المدنية ولائحته التنظيمية رقم 57 لسنة 2018، دار الحافظ.
- سلامة، أنس، حسانين، محمد (2017)، التنفيذ الجبري طبقاً لأحكام قانون الإجراءات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة، دار الكتب القانونية.
- شحاته، محمد نور، (1991)، التنفيذ الجبري وفقاً لقانون الإجراءات المدنية والتجارية في دولة الإمارات العربية المتحدة، الطبعة الأولى، كلية الشرطة، دبي.
- عبد الحي، عماد الدين، ليبب، أحمد السيد (2015)، شرح القانون البحري في قانون دولة الإمارات العربية المتحدة، مكتبة جامعة الشارقة.
- قنديل، مصطفى المتولي (2020)، الوجيز في التنفيذ الجبري وفقاً لللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة، وآراء الفقه وأحكام القضاء، الطبعة الخامسة، طبعة محكمة علمياً، آفاق للنشر والتوزيع.
- مبارك، عبد التواب (2010)، الوجيز في التنفيذ الجبري، في دولة الإمارات العربية المتحدة، وفقاً لقانون الإجراءات المدنية الاتحادية رقم 11 لسنة 1992، المعدل بالقانون رقم 30 لسنة 2005، إثراء للنشر والتوزيع، مكتبة الجامعة، الشارقة.
- مبروك، عاشور (1996)، التنفيذ الجبري في قانون دولة الإمارات العربية، دراسة مقارنة بالشريعة الإسلامية، مطبوعات جامعة الإمارات العربية المتحدة.
- مبروك، عاشور (2016)، دراسات في التنفيذ الجبري لدولة الإمارات العربية المتحدة وفقاً لأحدث التعديلات التشريعية والتطبيقات القضائية (دراسة مقارنة بالشريعة الإسلامية)، الطبعة الثالث، أكاديمية شرطة دبي. محمود، سيد أحمد (2010)، أصول التنفيذ الجبري، جامعة الشارقة.
- محمود، سيد أحمد، ذنون، ياسر باسم، وآخر (2018)، قواعد التنفيذ الجبري، وفقاً لقانون الإجراءات المدنية الإماراتي، وأحدث أحكام القضاء وآراء الفقه، الطبعة الأولى، جامعة الشارقة.
- هندي، أحمد (1996)، التنفيذ الجبري في الإمارات العربية المتحدة، الطبعة الأولى، دار الجامعة الجديدة، كلية الشرطة.
- هندي، أحمد (2001)، أصول التنفيذ الجبري، الطبعة الثانية، دار الجامعة الجديدة.

مراجع من مجلة جامعة الشارقة:

- الخنيني، عبدالله، و سادات، محمد (2021). المسؤولية العقدية للوسيط العقاري في القانونين الإماراتي والكويتي، مجلة جامعة الشارقة .
- حميد، مصبح (2021). الجوانب القانونية لعقود منح العقارات: دراسة في ضوء تشريعات إمارة دبي، مجلة جامعة الشارقة.

مراجع من مجلات أخرى:

- شندي، يوسف محمد محمود، التنفيذ العيني للالتزامات التعاقدية، القاعدة والاستثناءات في مبادئ اليونيدرو والقانون المدني، مجلة الشريعة والقانون، المجلد 35، العدد 88، 2021.

شروط التنفيذ الجبري على العقار في ظل مرسوم بقانون اتحادي رقم 42 لسنة 2022 بإصدار قانون الإجراءات المدنية:
دراسة تحليلية" (316 - 341)

عبيد، صاحب (2002)، التنفيذ الجبري لعقود بيع العقارات غير المسجلة، دراسة تحليلية مقارنة، سلسلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة مؤتة، مجلد 17، عدد 8.

الرسائل العلمية:

شاك، قارة. (2013)، إجراءات التنفيذ الجبري على العقار أطروحة دكتوراه، جامعة منتوري [عازمي، عبد الله. (2013)، الحجز التنفيذي على العقار: دراسة في التشريع الكويتي] أطروحة دكتوراه، جامعة الشرق الأوسط].

الكري، مفلح. (2019)، التنفيذ على العقار وفقاً لأحكام التشريع الأردني] أطروحة دكتوراه، جامعة آل البيت [.

القوانين وأحكام المحاكم:

أحكام النقض المدني المصرية.

قانون الإجراءات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة مرسوم بقانون اتحادي رقم 42 لسنة 2022.

قانون اتحادي رقم (5) لسنة 1985 بإصدار قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة.

محاكم دبي، دولة الإمارات العربية المتحدة 2017.

مجموعة الأحكام والمبادئ الصادرة عن محكمة النقض من دوائر المواد المدنية والتجارية والإدارية ولجنة طعون الإيجارات السنة القضائية الثانية عشر 2018.

مجموعة الأحكام والمبادئ القانونية الصادرة من الهيئة العامة لمحكمة التمييز منذ نشأتها عام 1988 خلال ربع قرن،

مجموعة الأحكام المدنية والتجارية والإدارية ولجنة طعون الإيجار 2019: أبو ظبي دائرة القضاء، محكمة النقض المكتب الفني

الترجمة الصوتية لمصادر ومراجع اللغة العربية: Romanized Arabic References:

'ibrāhīmu 'ismā'īlu (1997)، al-tanfidhi al-'aqāriyyi bidūni dāri nashrin

'ahmadu 'āshūru (2009)، al-naẓariyyatu al'āmmatu lil-iāltizāmi al-ṭab'atu al'aūlā kulliyatu al-sharī'ati wa-l-qānūni jāmi'atu al'azhari

albadrāwiyyu 'abdu almun'imi (1986)، al-naẓariyyatu al'āmmatu lil-iāltizāmi aljuz'u al-thāni dāru al-nahḍati al'arabiyyati

turkiyyun 'aliyyun (2011)، sharḥi 'ijarā'it al-tanfidhi al-jabriyyi al-ṭab'atu al-thāniyati dāru al-nahḍati al'arabiyyati

al-takrūriyyu 'uthmānu (2013)، al-wajīzu fi sharḥi qānūni al-tanfidhi raqmi 23، kulliyati al-ḥuqūqi jāmi'ati al-quḍsi filasṭīna

jāmī'iyun 'abdu al-bāsiṭi al-furāyẓā āmālun (1990)، al-tanfidhi fi al-mawāddi

- al-madaniyyati wa-l-tijāriyyati al-ṭab'atu al-thāniyyati munshi'ati al-ma'ārifi al-'iskandariyya
- khāṭiru ṭala'tu yūsufa (2017), al-wajīzu fī sharḥi qawā'idī al-tanfidhi al-jabriyyi al-kitābi al-'āwwalu mutaṭallabāti al-tanfidhi al-jabriyyi dāru al-naḥḍati al-'arabiyyati
- khalīlun 'aḥmadu (1992), uṣūli al-tanfidhi al-jabriyyi al-ṭab'atu al'aūlā dāru al-'ulūmi al-'arabiyyati
- raslānu nabīlata 'ismā'il (2001), maṣādiri aliāltizāmi dāru al-naḥḍati al-'arabiyyati
- rūbī usāmatu al-rūbiyyu 'bdāl'zyz (2005), al-tanfidhi aljabriyyu 'alā al'aqāri wafqan li'aḥkāmi qānūni al-tamwīli al'aqāriyyi al-ṭab'atu al'aūlā dāru al-naḥḍati al-'arabiyyati
- al-zaqrādu aḥmd al-sa'īdu (2015), 'aḥkāmi aliāltizāmi dāru al-naḥḍati al-'arabiyyati
- al-sanḥūriyyu 'abdu al-razzāqi (2000), al-wasīti fī sharḥi alqānūni al-madaniyyi al-ṭab'atu al-thālithatu manshūrāti al-ḥalabiyyi al-ḥuqūqiyyati lubnāna al-juz'u al-thāmini
- 'abdu al-fattāḥi 'azmī (1998), qawā'idu al-tanfidhi al-jabriyyi fī qānūni al-murāfa'āti dāru al-naḥḍati al-'arabiyyati
- 'umara nabīl 'ismā'īla (2001), al-wasītu fī al-tanfidhi al-jabriyyi lil-'aḥkāmi al-ṭab'atu al-thāniyyatu dāru al-jāmi'ati al-jadīdati
- mubarrawk 'āshūru (1998), al-wasītu fī qānūni al-qaḍā'i al-miṣriyyi qawānīni al-murāfa'āti dirāsātun muqāranātun bi-l-sharī'ati al-'islāmiyyati al-kitābi al-'āwwalu maktabatu al-jalā'i al-jadīdati
- mahdiyyun 'abdu al-ru'ūfi (2020), sharḥu al-qawā'idī al-'āmmati liqānūni al-'uqūbāti dāru al-naḥḍati al-'arabiyyati
- mulayjiyyun 'aḥmadu (1994), al-tanfidhi dāru al-naḥḍati al-'arabiyyati
- wa-l-ī futhī (2019). al-tanfidhu al-jabriyyu fī al-mawāddi al-madaniyyati wa-l-tijāriyyati wafqan liqānūni al-murāfa'āti waqānūny al-ḥajzi al-'idāryi wa-l-tamwīli al-'aqāriyyi dāru al-naḥḍati al-'arabiyyati

- 'abū alwafā 'aḥmadu (2015), 'ijarā'ā'ut al-tanfidhi fi al-mawāddi almadaniyyati wa-l-tijāriyyati maktabatu alwafā'i alquanwinnayi al-marāji'u al-khāṣṣatu
- al-sarḥānu bakrin 'abdi al-fattāḥi (2013), al-tanfidhu al-jabriyyu fi ḥilli qānūni al-'ijrā'āti al-madaniyyati al-'imāarittī maktabati al-jāmi'ati al-shāriqati
- al-sarḥānu bakrin 'abdi alfattāḥi (2021), al-tanfidhi aljabriyyu fi alqānūni al'imāariāity wafqan liqānūni rḥmi 11 Isna 1992, bisha'ani al'ijrā'āti almadaniyyati walā'ihatihī al-tanzīmiyyati raqma 57 Isna 2018, dāru alḥāfiẓi
- salāmatu 'anasun ḥassānaynu muḥammadun (2017), al-tanfidhi aljabriyyi ṭibqan li'aḥkāmi qānūni al-'ijrā'āti almadaniyyati lidawlati al'imārāti al'arabiyyati almuttaḥidati dāru al-kutubi al-qānūniyyati
- shahāth muḥammadu nūrin (1991), al-tanfidhu aljabriyyu wafqan liqānūni al'ijrā'āti almadaniyyati wa-l-tijāriyyati fi dawlati al'imārāti al'arabiyyati almuttaḥidati al-ṭab'atu al'aūlā kulliyati al-shurṭati dubay
- 'abdu alḥayyi 'imādu al-dīni labībun 'aḥmadu al-sayyidi (2015), sharḥu alqānūni albaḥriyyi fi qānūni dawlati al'imārāti al'arabiyyati almuttaḥidati maktabatu jāmi'ati al-shāriqati
- qindīlun muṣṭafā almutawallī (2020), alwajīzi fi al-tanfidhi aljabriyyi wafqan lil-i'ī'iaḥi al-tanzīmiyyati liqānūni al'ijrā'āti almadaniyyati lidawlati al'imārāti al'arabiyyati almuttaḥidati wa'ārā'i alfiḥi wa'aḥkāmi alqaḍā'i al-ṭab'atu alkḥāmisatu ṭab'atun muḥkamatum 'ilmiyyan āfāqun lil-nashri wa-l-tawzī'i
- mubārak 'abdu al-tawwābi (2010), alwajīzu fi al-tanfidhi aljabriyyi fi dawlati al'imārāti al'arabiyyati almuttaḥidati wafqan liqānūni al'ijrā'āti almadaniyyati aliāttihādiyyati raqmi 11 Isna 1992, almu'addali biāalquāniwn raqmi 30 Isna 2005, 'ithrā'an lil-nashri wa-l-tawzī'i maktabatu aljāmi'ati al-shāriqati
- mubarrawk 'āshūru (1996), al-tanfidhu aljabriyyu fi qānūni dawlati al'imārāti al'arabiyyati dirāsātun muqāranatun bi-l-sharī'ati al'islāmiyyati maṭbū'ātu jāmi'ati al'imārāti al'arabiyyati almuttaḥidati
- mabirwk 'āshūru (2016), dirāsātun fi al-tanfidhi aljabriyyi lidawlati al'imārāti

al'arabiyyati almuttaḥidati wafqan li'aḥdathi al-ta'dilāti al-tashrī'iyyati wa-l-tiṭbaqit alqaḍā'iyyati (dirāsaton muqārinatun bi-l-sharī'ati al'islāmiyyati al-ṭab'atu al-thālithi ukā'udyamiya sharṭati dubay

maḥmūdun sayyidu 'aḥmadu (2010), uṣūli al-tanfidhi al-jabriyyi jāmi'atu al-shāriqati

maḥmūdun sayyidu 'aḥmadu dhanūn yāsiru biāsmīn wa'ākharu (2018), qawā'id al-tanfidhi aljabriyyi wafqan liqānūni al'ijrā'āti almadaniyyati al'imāarittī wa'aḥdathi 'aḥkāmi alqaḍā'i wa'ārā'i alfiqhi al-ṭab'atu al'aūlā jāmi'atu al-shāriqati

hindiyyun 'aḥmadu (1996), al-tanfidhu aljabriyyu fi al'imārāti al'arabiyyati almuttaḥidati al-ṭab'atu al'aūlā dāru aljāmi'ati aljadīdati kulliyati al-shurṭati

hindiyyun 'aḥmadu (2001), uṣūli al-tanfidhi al-jabriyyi al-ṭab'atu al-thāniyyati dāru al-jāmi'ati al-jadīdati

marāji'u min majallati jāmi'ati al-shāriqati

alkhunayniyyu 'bdāllh ، wa sādāt muḥammadun (2021). al-mas'ūliyyatu al'aqadiyyatu lil-wasīti al-'aqāriyyi fi al-qqiānawnyni al-'imāarittī wa-l-kkaittī ، mijallatu jāmi'ati al-shāriqati .

ḥumaydun muṣabbaḥun (2021). aljawānibu alqānawniyyatu li'uqūdi mināḥi al'aqārāti :dirāsaton fi ḍaw'i tashrī'āti 'imārati dubay mijallatu jāmi'ati al-shāriqati

marāji'u min mujallāat ukhrā

shanadiyyun yūsufu muḥammadu maḥmūdīn al-tanfidhu al-'ayniyyu lil-iāltizāmiāti alit'iaaqdiyyati al-qā'idatu wa-l-iāstithnā'ātu fi mabādi'i al-yūnaydarū wa-l-qānūni al-madaniyyi mijallatu al-sharī'ati wa-l-qānūni al mujalladi 35، al-'adadu 88، 2021.

'ubaydin ṣāḥibu (2002)، al-tanfidhu aljabriyyu li'uqūdi bay'i al'aqārāti ghayri almusajjalati dirāsaton taḥlīliyyatun muqārinatun silsilatu al'ulūmi al-'insāniyyati wa-l-iājtimā'iyyati jāmi'atu mu'utata mujalladin 17، 'adadi 8.

al-rasā'ilu al-'ilmiyyatu

shākiron qārata (2013)، 'ijarā'ā'ut al-tanfidhi aljabriyyi 'alā al-'aqāri uṭrūḥati dukatwarāh jāmi'atu mantūrī [.

al'āzimiyyu 'abd Allāhi (2013)، alḥajzu al-tanfidhiyyu 'alā al-'aqāri dirāsaton fi al-tashrī'ī alkiwaytiyyi uṭrūḥati dukatwarāh jāmi'atu al-sharqi al-'āwsaṭi [.

alkurkiyyu mufliḥin (2019)، al-tanfīdhu 'alā al-'aqāri wafqan li'ahkāmī al-tashrī'ī al'urdunniyyi uṭrūḥati dukatwarāh jāmi'atu āli al-bayti [.

al-qawānīni wa'ahkāmu al-maḥākimi

'ahkāmu al-naqḍi al-madaniyyi al-miṣriyyatu

qānūnu al-'ijrā'āti almadaniyyati lidawlati al'imārāti al'arabiyyati almuttaḥidati marsūmun biqānūnin athiāadyi rḡmu 42 lisanati 2022.

qānūnun attiḥādiyyun raḡmu (5) lasinti 1985 bi'īṣdāri qānūni almu'āmalāti almadaniyyati lidawlati al'imārāti al'arabiyyati almuttaḥidati

maḥākimu dubay dawlatu al'imārāti al'arabiyyati almuttaḥidati 2017.

majmū'atu al-'ahkāmi wa-l-mabādi'i al-ṣādirati 'an maḥkamati al-naqḍi min dawā'iri al-mawāddi al-madaniyyati wa-l-tijāriyyati wa-l-'idāriyyati walijnati ṭu'ūni al-'iyajirit al-sanatu al-qaḍā'iyyatu al-thāniyata 'ashara 2018.

majmū'atu al-'ahkāmi wa-l-mabādi'i al-qānūniyyati al-ṣādirati mina al-hay'īati al-'āmmati limaḥkamati al-tamyizi mundhu nash'atihā 'āma 1988 khilāla rub'i qarnin

majmū'atu al'ahkāmi almadaniyyati wa-l-tijāriyyati wa-l-'idāriyyati walajanta ṭu'ūni aliāyjiār 2019: 'abū ḡabyin dā'iratu alqaḍā'i maḥkamatu al-naqḍi almaktabu alfanniyyu

Conditions for Compulsory Execution of Property under UAE Civil Procedure Law: An Analytical Study

Mohamed Ibrahim Al Zarooni⁽¹⁾

Munira Mohamed Salem⁽²⁾

Abstract:

This research examines the legal conditions governing the implementation of judicial rulings related to real estate in the United Arab Emirates in light of the provisions of the UAE Civil Procedure Code. This study is particularly relevant amid increasing land disputes and complicated legal proceedings. The research focuses on analyzing the formal and substantive conditions required to enforce the judgment, such as the existence of an enforceable final judgment, the accurate determination of the property, the existence of a fixed debt, and the adequacy of the property's value. It also addresses the procedures followed to enforce the judgment, from filing an execution request to auctioning. It highlights the importance of these procedures in ensuring that all parties' rights are protected and that the pace of litigation is accelerated. The overall objective is to provide a detailed legal study that contributes to a deeper understanding of the legal procedures in this regard, enabling judges, lawyers, and individuals to make the right decisions.

Keywords: forced execution, real estate, formal conditions, substantive conditions, civil proceedings.

(1) College of Law - University of Sharjah (Sharjah - U.A.E.)
U19106150@sharjah.ac.ae

(2) College of Law - University of Sharjah (Sharjah - U.A.E.)