المملكة العربية السعودية
وزارة التعليم
الجامعة الإسلامية بالمدينة المنورة
ISLAMIC UNIVERSITY OF MADINAH

مجلة الجامعة الإسلامية للعلوم الشرعية

مَجَلَّةٌ عِلْمِيَّةٌ دَوْرِيَّةٌ مُحَكَّمَةٌ

العدد (٢٠٧) - الجزء (الثَّالِث) - السَّنة (٥٧) - جمادى الأولى ١٤٤٥هـ

مجلة الجامعة الإسلامية للعلوم الشرعية

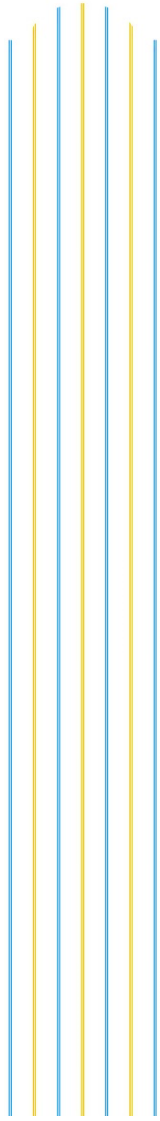
مَجلَّةٌ عِلْمِيَّةٌ دَوْرِيَّةٌ مُحكَّمَةٌ

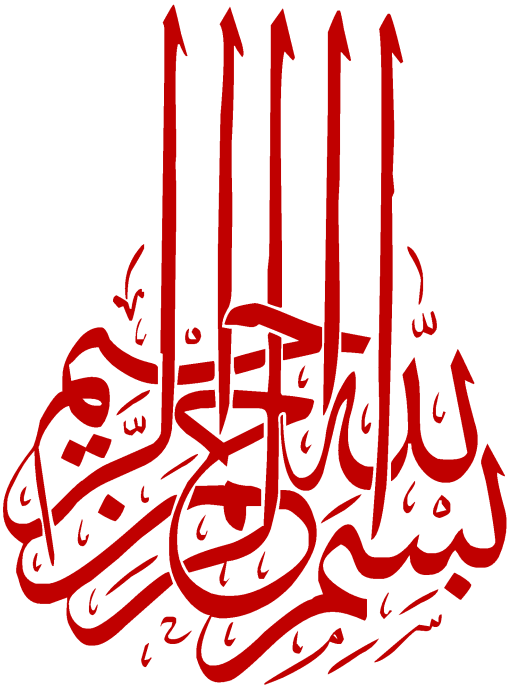
العدد (207) - الجزء (الثالث) - السَّنة (57) - جمادى الأولى ١٤٤٥هـ

حقوق الطبع محفوظة

النسخة الورقيَّة :
رقم الإيداع في مكتبة الملك فهد الوطنيَّة :
١٤٣٩ - ٨٧٣٦
بتاريخ : (١٤٣٩/٩/١٧)
الرقم التسلسلي الدولي للدوريَّات (ردمد)
١٦٥٨ - ٧٨٩٨

النسخة الإلكترونيَّة :
رقم الإيداع في مكتبة الملك فهد الوطنيَّة :
١٤٣٩ - ٨٧٣٨
بتاريخ : (١٤٣٩/٩/١٧)
الرقم التسلسلي الدولي للدوريَّات (ردمد)
١٦٥٨ - ٧٩٠١




بسم الله الرحمن الرحيم

عنوان المراسلات :

ترسل البحوث باسم رئيس تحرير المجلة إلى البريد الإلكتروني :

es.journalils@iu.edu.sa

الموقع الإلكتروني للمجلة :

http://journals.iu.edu.sa/ILS/index.html

الهيئة الاستشاريَّة

أ . د/ سعد بن تركي الخثلان

عضو هيئة كبار العلماء (سابقًا)

سمو الأمير د/ سعود بن سلمان بن محمد آل سعود

أستاذ العقيدة المشارك بجامعة الملك سعود

معالي أ . د/ يوسف بن محمد بن سعيد

عضو هيئة كبار العلماء

أ . د/ عياض بن نامي السلمي

رئيس تحرير مجلة البحوث الإسلامية

أ . د/ عبد الهادي بن عبد الله حميتو

أستاذ التعليم العالي في المغرب

أ . د/ مساعد بن سليمان الطيار

أستاذ التفسير بجامعة الملك سعود

أ . د/ غانم قدوري الحمد

الأستاذ بكلية التربية بجامعة تكريت

أ . د/ مبارك بن سيف الهاجري

عميد كلية الشريعة بجامعة الكويت (سابقًا)

أ . د/ زين العابدين بلا فريج

أستاذ التعليم العالي بجامعة الحسن الثاني

أ . د/ فالح بن محمد الصغير

أستاذ الحديث بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية

أ . د/ حمد بن عبد المحسن التويجري

أستاذ العقيدة بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية

هيئة التحرير

أ . د/ عبد العزيز بن جليدان الظفيري
أستاذ العقيدة بالجامعة الإسلاميَّة
(رئيس التحرير)

أ . د/ أحمد بن باكر الباكري
أستاذ أصول الفقه بالجامعة الإسلاميَّة
(مدير التحرير)

أ . د/ رمضان محمد أحمد الرويي
أستاذ الاقتصاد والمالية العامة بجامعة الأزهر بالقاهرة

أ . د/ عبد القادر بن محمد عطا صوفي
أستاذ العقيدة بالجامعة الإسلاميَّة

أ . د/ عبدالله بن إبراهيم اللحيدان
أستاذ الدعوة بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلاميَّة

أ . د/ عمر بن مصلح الحسيني
أستاذ فقه السُّنة ومصادرها بالجامعة الإسلاميَّة

أ . د/ حمد بن محمد الهاجري
أستاذ الفقه المقارن والسياسة الشرعيَّة بجامعة الكويت

أ . د/ أحمد بن محمد الرفاعي
أستاذ الفقه بالجامعة الإسلاميَّة

أ . د/ عبد الله بن عبد العزيز الفالح
أستاذ فقه السُّنة ومصادرها بالجامعة الإسلاميَّة

أ . د/ محمد بن أحمد برهجي
أستاذ القراءات بجامعة طيبة

أ . د/ باسم بن حمدي السيد
أستاذ القراءات بالجامعة الإسلاميَّة

أ . د/ أمين بن عايش المزيني
أستاذ التفسير وعلوم القرآن بالجامعة الإسلاميَّة

د/ إبراهيم بن سالم الحبيشي
أستاذ الأنظمة المشارك بالجامعة الإسلاميَّة

د/ حمدان بن لافي العنزي
أستاذ التفسير وعلوم القرآن المشارك بجامعة الحدود الشماليَّة

د/ علي بن محمد البدراني
(سكرتير التحرير)
د/ عمر بن حسن العبدلي
(قسم النشر)

قواعد النشر في المجلة(*)

١- أن يكون البحث جديدًا لم يسبق نشره.
٢- أن يتَّسم بالأصالة والجدَّة والابتكار والإضافة للمعرفة.
٣- أن لا يكون مستلًّا مِن بحوثٍ سبق نشرها للباحث.
٤- أن تراعى فيه قواعد البحث العلمي الأصيل، ومنهجيَّته.
٥- ألا يتجاوز البحث عن (١٢,٠٠٠) ألف كلمة، وكذلك لا يتجاوز (٧٠) صفحة.
٦- يلتزم الباحث بمراجعة بحثه وسلامته من الأخطاء اللغويَّة والطباعيَّة.
٧- في حال نشر البحث ورقيًّا يمنح الباحث (١٠) مستلَّات من بحثه.
٨- فى حال اعتماد نشر البحث تؤول حقوق نشره كافة للمجلة، ولها إعادة نشره ورقيًّا أو إلكترونيًّا، ويحقُّ لها إدراجه في قواعد البيانات المحليَّة والعالميَّة - بمقابل أو بدون مقابل - وذلك دون حاجة لإذن الباحث.
٩- لا يحقُّ للباحث إعادة نشر بحثه المقبول للنشر في المجلة - في أي وعاءٍ من أوعية النشر - إلَّا بعد إذن كتابي من رئيس هيئة تحرير المجلة.
١٠- نمط التوثيق المعتمد في المجلة هو نمط (شيكاغو) (Chicago).
١١- أن يكون البحث في ملف واحد ويكون مشتملًا على:
- صفحة العنوان مشتملة على بيانات الباحث باللغة العربيَّة والإنجليزيَّة.
- مستخلص البحث باللغة العربيَّة، واللغة الإنجليزيَّة.
- مقدِّمة؛ مع ضرورة تضمنها لبيان الدراسات السابقة، والإضافة العلمية في البحث.
- صلب البحث.
- خاتمة؛ تتضمن النتائج والتوصيات.
- ثبت المصادر والمراجع باللغة العربيَّة.
- رومنة المصادر العربيَّة بالحروف اللاتينيَّة في قائمة مستقلة.
- الملاحق اللازمة (إن وجدت).
- يُرسل الباحث على بريد المجلة المرفقات الآتية:

البحث بصيغة (WORD) و (PDF)، نموذج التعهد، سيرة ذاتيَّة مختصرة، خطاب طلب النشر باسم رئيس التحرير.

(*) يرجع في تفصيل هذه القواعد العامة إلى الموقع الإلكتروني للمجلة: http://journals.iu.edu.sa/ILS/index.html

الآراء الواردة في البحوث المنشورة تعبر عن وجهة نظر الباحثين فقط، ولا تعبر بالضرورة عن رأي المجلة

محتويات العدد

م	البحث	الصفحة
١-	استدراكات الطوفي على نفسه في الأدلة المتفق عليها د / سعيد بن نواف المرواني	١١
٢-	حُكم الأشياء قبل ورود الشّرع عند الظاهريّة، وموقف ابن حزم منها د / بندر بن مضحي بن عيد المحمدي	١١٧
٣-	إجراءات البيع الجبري في نظام التنفيذ السعودي د/ فهد بن علي الحسون	١٧٧
٤-	سريّة البيانات الشخصيّة وحكم اطلاع القاضي عليها في الفقه الإسلامي والنظام السعودي د / عامر بن إبراهيم التركي	٢٣٣
٥-	ضمانات إحالة الموظف للتحقيق في المخالفة التأديبيّة وفق نظام الانضباط الوظيفي د / عبدالرحمن بن عبدالعزيز العبيد	٢٨١
٦-	تطبيقات التمويل الجماعي في المملكة العربيّة السعوديّة - دراسة وصفيَّة استقرائيَّة من منظور شرعي اقتصادي - د / عمر بن صالح المحيسن	٣٢٩
٧-	التمويل الجماعي بالدّين ودوره في تمويل المنشآت الصغيرة والمتوسطة - دراسة تأصيليَّة تطبيقيَّة على المملكة العربيَّة السعوديَّة - د / محمد بن عبد الرحمن محمد الجار الله	٣٧٣
٨-	دور علم الثقافة الإسلاميّة في الدعوة وإبراز محاسن الدّين الإسلامي د / طالب بن أحمد الهمامي	٤٣٩
٩-	التعزيز في الدّعوة إلى الله، معناه، وأنواعه، وضوابطه د / حنان بنت منير المطيري	٤٩٣
١٠-	استخدام وسائل التقنية في الدعوة إلى النظر والتفكر في الآيات الكونيّة السماويَّة د / عيسى علي محمد الشهري	٥٥٧

الجامعة الإسلامية بالمدينة المنورة
١٣٨١
1961
الجامعة الإسلامية بالمدينة المنورة
ISLAMIC UNIVERSITY OF MADINAH

إجراءات البيع الجبري في نظام التنفيذ السعودي

procedures of Forced Sale as per the Saudi Execution Law

إعداد :

د / فهد بن علي الحسون

الأستاذ المشارك بقسم القانون بالجامعة السعوديَّة الإلكترونيَّة

Prepared by :

Dr. Fahad Ali Al-Hassun

Associate Professor in Department of Law, Saudi Electronic University

Email: f.alhassun@seu.edu.sa

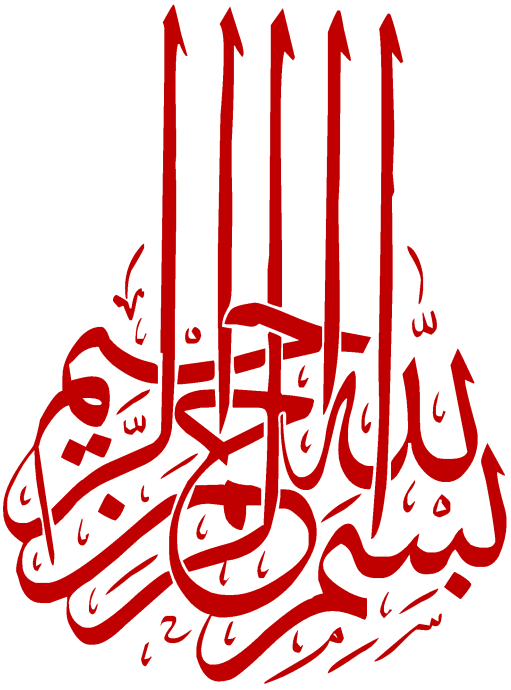
استلام البحث		اعتماد البحث
A Research Receiving		A Research Approving
2023/03/28		2023/06/15

نشر البحث

A Research publication

December 2023- جمادى الأولى ١٤٤٥هـ

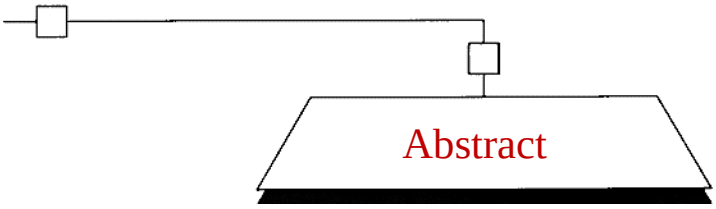
DOI : 10.36046/2323-057-207-023


بسم الله الرحمن الرحيم

ملخص البحث

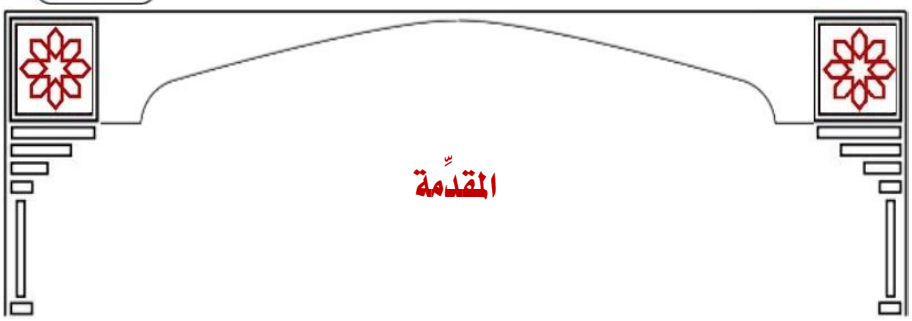
هذا البحث جاء تحت عنوان (إجراءات البيع الجبري في نظام التنفيذ السعودي)، وهو يهدف إلى بيان إجراءات البيع الجبري في نظام التنفيذ وتطبيقاتها القضائية، من خلال تتبع القواعد المنظمة لإجراءات البيع الجبري في النظام السعودي وكتب الفقه الإسلامي والفقه القانوني، والأنظمة المقارنة وأحكام القضاء، ثم تحليل هذه النصوص والأحكام، للوصول إلى نتيجة واضحة في هذا الصدد. واتبع الباحث المنهج الاستقرائي والتحليلي مع أسلوب المقارنة في البحث، يتكون البحث من مقدمة ومبحث تمهيدي، ومبحثين يتضمن كل منهما مطالب ومسائل وخاتمة وفهرس المصادر. ومن أبرز نتائج البحث: أن الإعلان عن البيع الجبري من الإجراءات الوجوبية، ويجب تقويم الأعيان المراد بيعها بالمزاد العلني لبيعها بسعر عادل، وضمان عدم بيعها بأقل من سعرها، ويجب أن يتم البيع الجبري بالمزاد علنا، وبعد استكمال جميع إجراءات البيع الجبري يصدر قاضي التنفيذ قرارا برسية المزاد على من رسا عليه بعد تحصيل ثمن المزاد لحساب محكمة التنفيذ، واختلف الفقهاء فيما يبدأ القاضي ببيعه من أموال المدين لكنهم متفقون على أن عقارات المدين آخر ما يباع من أموال المدين، وقرر الفقهاء أن للقاضي أن يؤجل بيع أموال المدين طلبا للزيادة مع مراعاة اختلاف الأعيان التي يؤجل بيعها.

الكلمات المفتاحية: (البيع الجبري – إجراءات التنفيذ – نظام التنفيذ – الفقه الإسلامي).



This research comes under the title of (procedures of Forced Sale as per the Saudi Execution Law), as it aims to explain the procedures of forced sale and judicial applications in the Execution Law, by tracing the rules regulating the procedures of forced sale as per the Saudi Law, books of Islamic Jurisprudence, legal jurisprudence, comparative laws and judicial rulings. Then, this research analyzes these texts and rulings, to reach a clear conclusion in this regard thereof. The researcher followed the inductive and analytical approach, as well as the comparison method in this research. The research consists of an introduction, a preliminary examination, and four topics; each of which includes claims, issues, a conclusion, and an index of sources. The most prominent results of the research includes: the announcement of the forced sale is one of the obligatory procedures, the assets to be sold at the public auction must be evaluated in order to be sold at a fair price, ensure that such assets shall not be sold for less than their price. the forced sale shall be carried out at the public auction. after completing all the procedures of forced sale, An executive judge would issue a decision for selling the asset to the best price given in the auction after collecting the bids from the account of the executive court. Jurists disagreed as to the sale of the debtor's property by the Judge, but they agreed that the debtor's property shall be the last thing to be sold of the debtor's property, in the event the value of the remaining of the debtor's property. are not sufficient to pay its debts thereof. Jurists agree that judges should have the power to postpone the sale of the debtor’s properties waiting for an increase in their value taking into account the assets to be deferred.

Keywords: (Forced Sale – Execution Procedures - Execution Law - Islamic Jurisprudence).



المقدِّمة

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام الأتمان الأكملان على المبعوث رحمة للعالمين نبينا محمد عليه وعلى آله أفضل الصلاة وأزكى التسليم.

أما بعد:

صدر نظام التنفيذ بالمرسوم الملكي رقم (م/٥٣) وتاريخ ١٤٣٣/٠٨/١٣هـ، وصدرت لائحته التنفيذية بقرار معالي وزير العدل رقم (٩٨٩٢) وتاريخ ١٤٣٤/٠٤/١٧هـ ثم حلت محلها اللائحة التنفيذية الجديدة بقرار معالي وزير العدل رقم (٥٢٦) وتاريخ ١٤٣٩/٠٢/٢٠هـ، وتضمن النظام ولائحته التنفيذية تنظيم إجراءات التنفيذ الجبري وبيانها، ومن أهم هذه الإجراءات: البيع الجبري، وذلك أن المنفذ ضده إذا امتنع عن التنفيذ الاختياري وبقيت ديون الغرماء قائمة فيتم سدادها من الأموال النقدية المملوكة للمنفذ ضده، فإذا لم تكن لديه أموال نقدية أو لم تكفِ للوفاء بديون الغرماء فيتم تحويل باقي أموال المنفذ ضده العقارية والمنقولة إلى نقد، وذلك عن طريق بيعها جبرا، وكذلك إذا صدر حكم قضائي بقسمة جبرية لأعيان مملوكة للشركاء أو الورثة فيتم بيعها جبرا.

وحدد المنظم أحكام وإجراءات البيع الجبري، ووضع قواعد إجرائية ثابتة؛ لضمان حسن سير العدالة، وهذه الأحكام والإجراءات تحفظ حقوق جميع الأطراف، فهي تحفظ حقوق المنفذ ضده وطالب التنفيذ والمشتري والمشاركين بإجراءات التنفيذ، ولأهمية أحكام البيع الجبري فقد رغبت في دراستها وفق ما ورد في الفقه الإسلامي ونظام التنفيذ، ولائحته التنفيذية، والفقه القانوني، والأنظمة المقارنة، وأحكام القضاء.

هدف البحث:

يهدف البحث إلى بيان إجراءات البيع الجبري في نظام التنفيذ والفقه الإسلامي، وبيان إجراءات الإعلان عن البيع الجبري، وإلقاء الضوء على تقويم الأعيان المراد بيعها جبرا والتحقق من الملاءة المالية للمشاركة في البيع الجبري، وتوضيح أحكام وحالات جلسة البيع الجبري، وسداد ثمنه.

مشكلة البحث:

١-عدم جمع أحكام البيع الجبري في موضع واحد.

٢-عدم تفصيل أحكام البيع الجبري وعدم بيان حالاته.

٣-لا يسمح للدائن أن يستوفي حقه من المدين بنفسه، بل لا يكون ذلك إلا عن طريق الجهات القضائية، ولذا حدد المنظم أحكام وإجراءات البيع الجبري؛ لضمان حسن سير العدالة.

الدراسات السابقة:

لم اطلع على دراسة مستقلة تناولت هذا الموضوع في نظام التنفيذ السعودي ولائحته التنفيذية، مع المقارنة بأحكام الفقه الإسلامي وأحكام القضاء، ووجدت بعض الدراسات التي تناولت البيع الجبري في قوانين دول أخرى، ومنها:

١-بحث: التنظيم القانوني للبيع الجبري في قانون التنفيذ لأحمد الجبوري، منشور في مجلة كلية القانون للعلوم القانونية والسياسية (العدد ١١-٢٠١٤م).

٢-بحث: البيع الجبري للعقار بالمزاد العلني لأمينة فكاك، منشور في مجلة القضاء المدني (العدد ٩-٢٠١٥م).

٣-بحث: البيع الجبري للعقار في قانون الإجراءات المدنية والتجارية العماني لعلي العبيدي، منشور في مجلة الشريعة والقانون (العدد ٢٨-٢٠٠٦م)،

وجميع هذه الأبحاث لم تتناول البيع الجبري في النظام السعودي، فالأول في القانون العراقي، والثاني في القانون المغربي، والثالث في القانون العماني، إضافة إلى أنها لم تقارن هذه الأحكام بما ورد في الفقه الإسلامي.

خطة البحث:

قسّمت هذا البحث إلى مقدمة، وتمهيد، ومبحثين، وخاتمة:

المقدمة: وتتضمن هدف البحث، ومشكلته، والدراسات السابقة، وخطة البحث.

تمهيد، وتحته أربعة مطالب:

المطلب الأول: تعريف البيع الجبري وطبيعته القانونية، وتحته فرعان:

الفرع الأول: تعريف البيع الجبري.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للبيع الجبري.

المطلب الثاني: خصائص البيع الجبري.

المطلب الثالث: عناصر البيع الجبري.

المطلب الرابع: مشروعية البيع الجبري.

المبحث الأول: الإجراءات التمهيدية للبيع الجبري، وتحته أربعة مطالب:

المطلب الأول: الإعلان عن البيع الجبري.

المطلب الثاني: ما يبدأ القاضي ببيعه من أموال المدين.

المطلب الثالث: تقييم الأعيان المراد بيعها جبرا.

المطلب الرابع: التحقق من الملاءة المالية للمشاركة في البيع الجبري.

المبحث الثاني: جلسة البيع الجبري، وتحته خمسة مطالب:

المطلب الأول: صالة المزاد.

المطلب الثاني: إجراءات جلسة البيع الجبري.

المطلب الثالث: إيقاف البيع الجبري.

المطلب الرابع: سداد ثمن البيع الجبري.

المطلب الخامس: آثار البيع الجبري.

الخاتمة: وتتضمن أهم النتائج والتوصيات.

فهرس المصادر والمراجع.

سائلا المولى الكريم الإعانة والسداد، وبالله التوفيق، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

التمهيد:

المطلب الأول: تعريف البيع الجبري وطبيعته القانونية

الفرع الأول: تعريف البيع الجبري.

تعريف البيع الجبري في اللغة:

البيع في اللغة: مبادلة مال بمال(١).

والجبري: نسبة إلى الجبر، من العظمة والعلو والاستقامة، يقال أجبرت فلانا على الأمر، ولا يكون ذلك إلا بالقهر وجنس من التعظم عليه(٢).

تعريف البيع الجبري في الفقه:

البيع الحاصل من مكره بحق، أو البيع عليه نيابة عنه، لإيفاء حق وجب عليه، أو لدفع ضرر، أو تحقيق مصلحة عامة(٣)، فالبيع الجبري يتم بإكراه المدين لسداد ديونه أو تحقيق مصلحة عامة.

تعريف البيع الجبري في القانون:

الوسيلة التي تحول من خلالها أموال المدين المحجوزة إلى مبلغ من النقود وفقا للإجراءات التي ينص عليها القانون(٤).

فالهدف من البيع الجبري تحويل المال المحجوز -عقارا كان أم منقولا – إلى مبلغ

---

(١) أحمد الفيومي، "المصباح المنير". (د. ط، بيروت: المكتبة العلمية، د. ت) ١: ٦٩.

(٢) أحمد ابن فارس، "مقاييس اللغة". تحقيق عبد السلام هارون، (د. ط، دمشق: دار الفكر، ١٣٩٩هـ) ١: ٥٠٢.

(٣) وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية – الكويت، "الموسوعة الفقهية". (ط٢، الكويت: دار السلاسل، ١٤٠٧هـ) ٩: ٧٠.

(٤) أحمد صدقي، "الوجيز في قواعد التنفيذ الجبري السعودي". (ط١، الرياض: مكتبة الرشد، ١٤٣٧هـ)، ص: ٢٣٨.

نقدي، وبذلك تتحقق غاية التنفيذ باستيفاء المدين لحقه المالي.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للبيع الجبري.

البيع الجبري عقد بيع يشترك مع عقد البيع الاختياري في طبيعته القانونية وبقية الأحكام، ويتميز البيع الجبري في أنه يتم من خلال القضاء أو تحت إشرافه بالمزاد العلني، والإيجاب في البيع الجبري هو العرض الذي تقدم به المشارك في المزاد، فكل من تقدم بعرض من المشاركين في المزاد يعد إيجابا، وهو إيجاب ملزم، والعرض اللاحق يسقط العرض السابق إذا كان العرض اللاحق أكبر من العرض السابق طالما لم ينتهِ المزاد العلني، ويعد قرار رسو المزاد هو القبول(١)، وذلك أنه بعد استكمال جميع إجراءات البيع الجبري يصدر قاضي التنفيذ قرارا بترسية البيع على من رسا عليه المزاد بعد تحصيل ثمن البيع لحساب محكمة التنفيذ، ويعد قرار الترسية سندا تنفيذيا يجب تنفيذ مقتضاه في مواجهة المدين وفي مواجهة الغير لصالح المشتري حامل قرار رسو المزاد(٢).

المطلب الثاني: خصائص البيع الجبري

يتميز البيع الجبري بعدة خصائص منها:

١-البيع الجبري من أعمال السلطة القضائية:

فليس للدائن أن يقوم بنفسه ببيع أموال مدينه جبرا عنه ليستوفي دينه من ثمنها(٣)، ولذا فإنه لا يتم إلا من خلال القضاء أو تحت إشرافه.

٢-يتم البيع الجبري بالمزاد العلني:

---

(١) إبراهيم الموجان، "شرح نظام التنفيذ". (د. ط، بدون ناشر، ٢٠١٧م) ص: ٣٢٨.

(٢) عبد العزيز الشبرمي، "شرح نظام التنفيذ". (ط١، الرياض: مدار الوطن، ١٤٣٥هـ) ص: ١٩٩.

(٣) صدقي، "الوجيز في قواعد التنفيذ الجبري السعودي"، ص: ٢٣٨.

يجب أن يتم البيع الجبري بالمزاد علنا؛ وذلك أن إجراء المزاد علنا يتيح الفرصة لكل راغب في الشراء أن يتقدم إلى المزاد، وتؤدي المنافسة بين المتزايدين إلى رفع ثمن الأعيان إلى أكبر سعر، وفي هذا نفع للمدين ولدائنيه، وفضلا عن هذا فإن المزاد العلني يؤدي إلى التمكين من مراقبة صحة الإجراءات، كما أن فتح باب المزاد علنا للجميع يؤدي إلى عدم محاباة أشخاص معينين بقصر المزادات القضائية عليهم(١).

٣-البيع الجبري يستلزم دفع الثمن فورا:

يجب على من رسا عليه المزاد سداد الثمن فورا، فإذا تعذر السداد الفوري، فيمهل مدة لا تزيد على (١٠) أيام عمل(٢)، ولذا فإنه لا يجوز البيع الجبري بثمن مؤجل.

المطلب الثالث: عناصر البيع الجبري

تتمثل عناصر البيع الجبري في الأشخاص والموضوع(٣) والمستند، وبيانها فيما يلي:

أولا: أشخاص البيع الجبري:

١-طالب التنفيذ: وهو الشخص الذي يكون له حق ثابت قبل غيره أو من ينوب عنه في طلب هذا الحق، ويسمى الدائن أو المحكوم له أو صاحب الحق.

٢-المنفذ ضده: وهو الشخص الذي ثبت عليه حق لغيره، ويسمى المدين أو المحكوم عليه أو من عليه الحق.

---

(١) فتحي والي، "التنفيذ الجبري". (د. ط، القاهرة: دار النهضة العربية، ٢٠١٩م) ص: ٤٢٧؛ والموجان، "شرح نظام التنفيذ"، ص: ٣٢٠.

(٢) المادة (٥٠) من نظام التنفيذ؛ والمادة (٩/٥٠) من اللائحة التنفيذية لنظام التنفيذ.

(٣) أحمد الجبوري، "التنظيم القانوني للبيع الجبري في قانون التنفيذ". مجلة كلية القانون للعلوم القانونية والسياسية ١١(٢٠١٤م) ٣: ٢٥٩.

٣-قاضي التنفيذ: وهو رئيس محكمة التنفيذ وقضاتها وقاضي دائرة التنفيذ وقاضي المحكمة الذي يختص بمهمات قاضي التنفيذ، وذلك بحسب الحال(١).

ثانيا: موضوع البيع الجبري: هي الأموال المملوكة للمنفذ ضده المطلوب بيعها جبرا سواء كانت منقولات أم عقارات.

ثالثا: مستند البيع الجبري: مستند البيع الجبري هو السند التنفيذي وهو السند الذي يجوز التنفيذ بمقتضاه، والذي لا يشترط أن يكون حكما قضائيا، وإنما قد يكون صلحا صادقته المحكمة أو قرار تحكيم أو عقدا موثقا وفقا لنظام التوثيق، أو ورقة تجارية، أو محررا عاديا تمت مصادقة المنفذ ضده عليه جزئيا أو كليا(٢).

المطلب الرابع: مشروعية البيع الجبري

إذا تبين للقاضي أن المدين لا يملك نقدا يفي بالدين ولكنه يملك أعيانا تفي به، وامتنع المدين عن الوفاء فهنا اختلف الفقهاء على ثلاثة أقوال:

القول الأول: للقاضي البدء ببيع أموال المدين جبرا؛ وهو قول المالكية(٣)، والشافعية(٤)، ورواية عند الحنابلة(٥).

واستدلوا بأن النبي صلى الله عليه وسلم حجر على معاذ بن جبل ماله وباعه في دين كان عليه(٦).

---

(١) المادة (١) من نظام التنفيذ.

(٢) الشبرمي، "شرح نظام التنفيذ"، ص: ١١.

(٣) خليل بن إسحاق، "مختصر خليل". (ط١، القاهرة: دار الحديث، ١٤٢٦هـ)، ص: ١٦٩.

(٤) إبراهيم الشيرازي، "المهذب" (د. ط، بيروت: دار الكتب العلمية، د. ت)، ٢: ١١٣.

(٥) عبد الله ابن قدامة، "المغني". (د. ط، القاهرة: مكتبة القاهرة، ١٣٨٨هـ)، ٤: ٣٠٦-٣٠٧.

(٦) أخرجه البيهقي "السنن الكبرى". تحقيق محمد عطا. (ط٣، بيروت: دار الكتب العلمية، ١٤٢٤هـ)، ك: التفليس باب الحجر على المفلس وبيع ماله في ديونه ٦: ٨٠ ح: ١١٢٦٠؛
=

القول الثاني: أن القاضي لا يبدأ ببيع أموال المدين، بل يبدأ بحبس المدين فإن أصر على عدم الوفاء باع القاضي أمواله وسدد القاضي دينه، وهذا القول رواية عند الحنابلة(١).

القول الثالث: لا يجوز للقاضي بيع أموال المدين، بل يحبسه حتى يبيعها بنفسه، وهذا قول الحنفية(٢)، ورواية عند الحنابلة(٣).

واستدلوا بما يلي:

١-قول الله تعالى: ﴿يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ لَا تَأۡكُلُوٓاْ أَمۡوَٰلَكُم بَيۡنَكُم بِٱلۡبَٰطِلِ﴾ [سورة النساء: ٢٩].

وجه الدلالة: لم يوجد الرضا فكان فعل القاضي باطلا(٤).

٢-قول النبي صلى الله عليه وسلم: «**لا يحل مال امرئ مسلم إلا بطيب نفس منه**»(٥).

=

وقال عنه الهيثمي في "مجمع الزوائد". (د. ط، القاهرة: مكتبة القدسي، ١٤١٤هـ)، ٤: ١٤٣: "وفيه إبراهيم بن معاوية الزيادي، وهو ضعيف".

(١) علي المرداوي، "الإنصاف". (ط٢، دار إحياء التراث العربي، د. ت)، ٥: ٢٧٥-٢٧٦.

(٢) عثمان الزيلعي، "تبيين الحقائق". (ط١، القاهرة: المطبعة الكبرى الأميرية، ١٣١٣هـ)، ٥: ١٩٩.

(٣) المرداوي، "الإنصاف"، ٥: ٢٧٥-٢٧٦ وجاء في هذه الرواية: أنه إن أصر المدين مع الحبس ضربه الحاكم ويكرر حبسه وتعزيره حتى يقضي الدين.

(٤) الزيلعي، "تبيين الحقائق"، ٥: ١٩٩.

(٥) أخرجه البيهقي في السنن الكبرى من حديث أبي حرة الرقاشي عن عمه ك: الغصب باب: من غصب لوحا فأدخله في سفينة أو بنى عليه جدارا ح: ١١٥٤٥ ٦: ١٦٦، والدارقطني "سنن الدارقطني". (ط١، بيروت: مؤسسة الرسالة، ١٤٢٤هـ) ك: البيوع ح: ٢٨٨٦ ٣:

=

وجه الدلالة: أن نفس المدين لا تطيب بفعل القاضي بغير رضاه.

الترجيح: الراجح هو القول الأول؛ لأن بيع القاضي أموال المدين جبرا لرفع الضرر الواقع على الدائن بتأخير سداد دينه، ولأن المدين معتد بتعمد المماطلة وعدم السداد مع قدرته.

المبحث الأول: الإجراءات التمهيدية للبيع الجبري

وضع المنظم إجراءات تمهيدية لابد من استكمالها قبل البدء في البيع الجبري، وهذه الإجراءات تهدف إلى سلامة البيع الجبري، وعدم تعرضه لما يؤثر عليه أو يمنع من استكماله، ولضمان وصول الثمن إلى أعلى سعر ممكن.

المطلب الأول: الإعلان عن البيع الجبري

الإعلان عن البيع الجبري من الإجراءات الوجوبية، بحيث تبطل إجراءات البيع الجبري إذا لم يتم الإعلان عنه وفق الإجراءات النظامية(١)، ويوجه الإعلان إلى أصحاب الشأن ويشمل الدائن والمدين والحائز وغيرهم، وكذلك هو موجه إلى العموم؛ لإعلام الراغبين في الدخول في الشراء؛ للوصول إلى أعلى سعر ممكن.

موعد ومكان الإعلان:

يُعلن عن البيع الجبري قبل اليوم المحدد لإجرائه بمدة لا تقل عن (١٥) يوما ولا تزيد على (٣٠) يوما(٢)، والغاية من الإعلان تحقيق المنافسة وإعلام الراغبين في الدخول في الشراء(٣).

=

٤٢٤، وقال عنه الهيثمي في مجمع الزوائد ٤: ١٧٢ ح: ٦٨٦٦: "وأبو حرة وثّقه أبو داود، وضعفه ابن معين".

(١) محمود وافي، "أصول التنفيذ القضائي". (ط١، الرياض: مكتبة الرشد، ١٤٣٥هـ) ص: ٣٠١.

(٢) المادة (٥٠) من نظام التنفيذ.

(٣) والي، "التنفيذ الجبري"، ص: ٤٣٩؛ وأبو الوفاء "إجراءات التنفيذ"، ص: ٨٣٢؛ وإبراهيم

=

والغاية من المدة بين الإعلان والمزاد العلني تمكين الراغبين في المشاركة بالمزاد العلني من الاستعداد للمشاركة في المزاد، ومعاينة الأعيان المراد بيعها وفحصها قبل موعد المزاد بوقت كافٍ(١)، وحتى لا تتم إجراءات البيع في غفلة من الدائنين، فقد يتم البيع بثمن يقل في تقديرهم عن قيمة العقار مع استعدادهم لشرائه بثمن أعلى(٢)، كما أن هذه المدة تعد المهلة الأخيرة للمدين لتفادي البيع وذلك بسداد الدين(٣)، وخلال هذه المدة بإمكان المدين أو غيره الاعتراض على البيع الجبري، وتقديم ما يستند عليه في اعتراضه(٤).

وروعي في المدة ألا تطول بين الإعلان والمزاد حتى لا يُنسى أمر البيع المعلن عنه، كما روعي ألا تكون قصيرة بحيث لا يتمكن الراغبون في الشراء من الإعداد للاشتراك في المزاد(٥).

ويلصق الإعلان عن المزاد على باب المكان الذي فيه الأعيان المراد بيعها(٦)،

=

الموجان، "شرح نظام التنفيذ". (د. ط، بدون ناشر، ٢٠١٧م) ص: ٣١٩.

(١) المادة (٢/٥٠) من اللائحة التنفيذية لنظام التنفيذ؛ والموجان، "شرح نظام التنفيذ"، ص: ٣١٨؛ وصدقي، "الوجيز في قواعد التنفيذ الجبري السعودي"، ص: ٢٤٣.

(٢) أبو الوفاء "إجراءات التنفيذ"، ص: ٨٣١.

(٣) أبو الوفاء "إجراءات التنفيذ"، ص: ٨٣١؛ وصدقي، "الوجيز في قواعد التنفيذ الجبري السعودي"، ص: ٢٤٣.

(٤) صدقي، "الوجيز في قواعد التنفيذ الجبري السعودي"، ص: ٢٤٣.

(٥) أبو الوفاء "إجراءات التنفيذ"، ص: ٨٣٢؛ والشبرمي، "شرح نظام التنفيذ"، ص: ١٩٠؛ وأحمد أبوالخير، "الوجيز في نظام التنفيذ القضائي". (ط١، الرياض: مكتبة الرشد، ١٤٣٨هـ) ص: ٢١٤.

(٦) المادة (٥٠) من نظام التنفيذ.

كما يتم الإعلان في موقع نشر بيانات التنفيذ(١)، ويجوز لقاضي التنفيذ أن يأمر بنشر الإعلان في صحيفة أو أكثر من الصحف اليومية وتخصم مصاريف الإعلان من حصيلة البيع(٢).

بيانات الإعلان:

يجب أن يشتمل الإعلان على البيانات التالية:

١-رقم طلب التنفيذ.

٢-يوم وساعة البيع.

٣-مكان البيع.

٤-سقوط خيار المجلس حال رسو المزاد.

٥-نوع ووصف الأعيان المراد بيعها.

٦-شروط البيع –إن وجدت شروط جعلية في البيع-(٣).

فنظرا للطبيعة الخاصة للبيع الجبري قرر المنظم سقوط خيار المجلس حال رسو المزاد، فالبيع الجبري هو ختام العديد من الإجراءات التي بدأت بمقدمات التنفيذ، مرورا بالحجز التنفيذي ووصولا إلى البيع الجبري، وهذه المراحل وإجراءاتها بُذلت فيها الكثير من الجهود والأوقات والأموال؛ لضمان الاستقرار لهذا البيع، وخيار المجلس يهدد ذلك(٤).

---

(١) موقع نشر بيانات التنفيذ: موقع إلكتروني تابع لوكالة وزارة العدل لشؤون التنفيذ [المادة (٥٠) من نظام التنفيذ].

(٢) المادة (٥٠) من نظام التنفيذ.

(٣) المادة (٥٠) من نظام التنفيذ؛ والمادة (٣/٥٠) من اللائحة التنفيذية لنظام التنفيذ؛ والخنين، "شرح نظام التنفيذ السعودي"، ص: ٢٤١.

(٤) وافي، "أصول التنفيذ القضائي"، ص: ٣١٦.

واهتم المنظم بتعيين الأعيان المراد بيعها وتحديدها ووصفها؛ وذلك ليكون الراغبون في دخول المزاد على علم تام بهذه الأعيان، واطلاع على أوصافها، والمعرفة بقيمتها؛ حتى لا يطعن أحدهم بالجهالة أو التدليس أو الغبن أو غيرها، ولكي يحضر المزاد العلني من له اهتمام بالأعيان المراد بيعها جبرا، كما تتجلى أهمية تعيين الأعيان المراد بيعها في تحديد ما يجوز بيعه من أموال المدين؛ وذلك أن الأصل حرمة أموال المدين وعدم جواز التصرف فيها، وإنما جاز بيعها جبرا استثناء لسداد ديونه، وهذا الاستثناء لا يتوسع فيه، فالضرورة تقدر بقدرها، ولذلك لو كان المدين يملك أعيانا قيمتها أعلى من الدين بكثير، فعلى محكمة التنفيذ أن تحدد الأعيان التي ستباع بما يكفي للسداد فقط.

وبعض القوانين تشترط أن يتضمن الإعلان عن البيع الجبري القيمة المقدرة للأعيان المراد بيعها(١)، وهذا هام بالنسبة للراغب في المشاركة، فمن حقه معرفة القيمة المقدرة، وقد يسهم ذلك في جلب مزيد من الراغبين في المشاركة، وقد يرى الراغب بالمشاركة أن القيمة المقدرة أعلى من تقديراته، فلا يشترك في المزاد، وبذلك يُحفظ وقت وجهد هذا الشخص، لذا أرى أهمية أن يتضمن الإعلان عن البيع الجبري القيمة المقدرة للأعيان المراد بيعها.

الاعتراض على البيع الجبري وعلى الإعلان عنه:

أتاحت بعض القوانين الاعتراض على البيع الجبري وعلى الإعلان عنه(٢)، بالتمسك بتعديل شروط البيع أو بطلان إجراءات التنفيذ على الأعيان المراد بيعها؛ لعيب يتعلق بالشكل أو بالموضوع أو الاعتراض عليها لأي سبب آخر(٣).

---

(١) المادة (٤١٨) من قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري.

(٢) المادة (٤٢٢) من قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري.

(٣) أبو الوفاء "إجراءات التنفيذ"، ص: ٨٠٠-٨٠١.

ويعتبر هذا الاعتراض خصومة ذات شكل خاص ترفع في ميعاد معين، وفي شكل خاص، للتمسك بسبب الاعتراض، ومن شأنها إيقاف إجراءات البيع الجبري حتى يُفصل فيها بحكم نهائي؛ إذ لو صحت لأدت إلى بطلان قرار البيع الجبري أو تعديل شروطه، وحق رفع هذه الخصومة يتاح للمدين والحائز وكل من له شأن في الأعيان المراد بيعها(١).

ولم يرد في نظام التنفيذ الاعتراض على البيع الجبري وعلى الإعلان عنه، وقد يكون ذلك بسبب أن من يرغب في الاعتراض على البيع الجبري فله التقدم بمنازعة تنفيذية، إلا أن الأفضل تخصيص أحكام مفصلة لهذا الاعتراض في النظام ولائحته؛ لأهميته في الواقع العملي، لاسيما أن قبول المنازعة التنفيذية –ابتداء– سلطة تقديرية لقاضي التنفيذ، ولو تضمن النظام ولائحته التنفيذية موادا تفصل أحكام الاعتراض وتحدد آلية قبول الاعتراض وتقلل من سلطة قاضي التنفيذ التقديرية لكان هذا أحفظ للحقوق، ومما يزيد أهمية الاعتراض على البيع الجبري أن أي ضرر ينتج عن خطأ في إجراءات البيع الجبري يصعب أو يستحيل تداركه بعد تمام البيع.

المطلب الثاني: ما يبدأ القاضي ببيعه من أموال المدين

اختلف الفقهاء فيما يبدأ القاضي ببيعه من أموال المدين، وبيان ذلك على النحو التالي:

عند الحنفية: يبدأ القاضي ببيع النقود ثم العروض ثم العقار، وفي رواية يبدأ القاضي ببيع ما يخشى عليه التلف من عروضه ثم ما لا يخشى عليه التلف منه.

وعللوا ذلك: بأن القاضي يبدأ بالأيسر فالأيسر، فيبيع النقود لأنها مفيدة للتقليب ولا ينتفع بعينها، فإن فضل شيء من الدين بيعت العروض؛ لأنها مفيدة للتقليب، والاسترباح، فإن لم يف ثمنها بالدين بيع العقار؛ فلا يبيعه إلا عند الضرورة(٢).

---

(١) أبو الوفاء "إجراءات التنفيذ"، ص: ٨٠٢.

(٢) علي المرغيناني، "بداية المبتدي". (د. ط، القاهرة: مطبعة محمد علي صبح، د. ت) ص: =

وعند المالكية: يبدأ القاضي ببيع الحيوان ونحو سوط ودلو وما يخشى فساده كطري لحم وفاكهة ثم العروض ثم العقار.

وعللوا ذلك: بأن الحيوان يسرع له التغير، ويحتاج إلى مؤنة، وفيه نقص لمال الغرماء، فيبدأ به بخلاف العقار فإنه لا يخشى عليه التغير، ولا يحتاج إلى مؤنة وكلفة(١).

وعند الشافعية: يبدأ القاضي ببيع ما يخاف عليه الفساد ثم الحيوان ثم سائر المنقولات ثم العقارات.

وعللوا ذلك: بأن القاضي يبدأ ببيع ما يخاف عليه الفساد؛ كيلا يضيع، ثم الحيوان؛ لحاجته إلى النفقة، وكونه عرضة للهلاك، وإنما يؤخر العقارات؛ لأنه لا يخشى عليها الهلاك والسرقة(٢).

وعند الحنابلة: يبدأ ببيع ما يسرع إليه الفساد ثم بالحيوان ثم بالأثاث ثم بالعقار.

وعللوا ذلك: بأن القاضي يبدأ ببيع أقل مال المدين بقاء كبطيخ وفاكهة؛ لأن إبقاءه إضاعة له، وأكثر مال المدين كلفة كالحيوان؛ لاحتياج بقائه إلى مؤنة، وهو معرض للتلف(٣).

=

٢٠٢؛ وزين الدين ابن نجيم، "البحر الرائق". (ط٢، بدون ناشر، د. ت) ٨: ٩٥.

(١) محمد الخرشي، "شرح مختصر خليل". (ط٢، القاهرة: المطبعة الكبرى الأميرية، ١٣١٧هـ)، ٥: ٢٧١.

(٢) عبدالكريم الرافعي، "فتح العزيز". (د. ط، عمان: دار الفكر، د. ت) ١٠: ٢١٨؛ وحاشيتا قليوبي وعميرة (د. ط، بيروت: دار الفكر، ١٤١٥هـ) ٢: ٣٥٩.

(٣) عبدالله ابن قدامة، "المقنع"، تحقيق: محمود الأرناؤوط وياسين الخطيب. (ط١، جدة: مكتبة السوادي، ١٤٢١هـ) صـ: ١٨٧؛ منصور البهوتي، "شرح منتهى الإرادات". (ط١، بيروت:

=

ومن الفقهاء من قرر أن ما يبدأ القاضي ببيعه من أموال المدين ليس واجبا على الترتيب الذي ذكروه، ومن ذلك ما جاء في شرح منتهى الإرادات: "(و) سن (أن يبدأ بأقله) أي المال (بقاء) كبطيخ وفاكهة؛ لأن إبقاءه إضاعة له. (و) بـ(أكثره كلفة) كالحيوان لاحتياج بقائه إلى مؤنة وهو معرض للتلف"(١)، وجاء في البناية شرح الهداية: "القاضي نصب ناظرا فينبغي أن ينظر للمديون كما ينظر للغرماء فيبيع ما كان أنظر له"(٢)، ويُفهم من ذلك أن للقاضي سلطة تقديرية فيما يبدأ ببيعه من أموال المدين بما يحقق المصلحة مع الاستئناس بما ذكره الفقهاء.

ونلحظ أن الفقهاء متفقون على أن عقارات المدين آخر ما يباع من أموال المدين، إذا لم تكفِ قيمة باقي أموال المدين لسداد ديونه؛ لأن العقار لا يخشى عليه التغير، ولا يحتاج إلى مؤنة وكلفة(٣)، ولأنه لا يخشى عليه الهلاك والسرقة(٤)، بالإضافة إلى أهمية العقار لمالكه وقيمته الاقتصادية.

أما نظام التنفيذ فلم يتعرض لما يبدأ القاضي ببيعه من أموال المدين، وعليه فالأصل أن قاضي التنفيذ له سلطة تقديرية فيما يبدأ به من أموال المدين، والأفضل تحديد آلية ما يبدأ القاضي ببيعه من أموال المدين بالاستئناس بما ذكره الفقهاء، ويمكن أن يترك الخيار للمدين ليختار الأعيان التي تباع إذا كان بعضها يكفي لسداد ديونه؛ فقد يكون له مصلحة في استبقاء بعض هذه الأعيان، وأما الدائنون فلا مصلحة لهم

=

عالم الكتب، ١٤١٤هـ) ٢: ١٦٦.

(١) البهوتي، "شرح منتهى الإرادات"، ٢: ١٦٦.

(٢) بدر الدين العيني، "البناية شرح النهاية". تحقيق: أيمن صالح، (ط١، بيروت: دار الكتب العلمية، ١٤٢٠هـ) ١١: ١١٩.

(٣) الخرشي، "شرح مختصر خليل"، ٥: ٢٧١.

(٤) الرافعي، "فتح العزيز"، ١٠: ٢١٨.

في أي الأعيان التي تباع؛ لأن غايتهم سداد ديونهم من أي عين تباع.

المطلب الثالث: تقييم الأعيان المراد بيعها جبرا

قرر الفقهاء أن أموال المدين لا تباع إلا بثمن المثل(١)، وإذا تغير ثمن المثل تغيرا مستقرا فيكون حينئذ ثمن المثل قد نقص فيباع بثمن المثل المستقر(٢)، وهذا متوافق مع ما ورد في نظام التنفيذ الذي أوجب تقييم الأعيان المراد بيعها جبرا، وبيان القيمة المستحقة لها.

وتقييم الأعيان المراد بيعها جبرا: هو بيان القيمة المستحقة للعين المملوكة للمدين والتي تم الحجز عليها لسداد دين عليه ثابت بالسند التنفيذي، وفق أسعار السوق في يوم التقويم(٣)، فالتقويم يمثل السعر التقديري الذي يقدره الخبير أو المقيم، ويقوم المقيم ببيان القيمة السوقية حسب أصول مهنته، ويعد محضرا بالقيمة، ويوقع

---

(١) علي المرغيناني، "الهداية". (د. ط، بيروت: دار إحياء التراث العربي، د. ت) ٣: ٢٨٢؛ وأبوبكر الزبيدي، "الجوهرة النيرة". (ط١، بيروت: دار الكتب العلمية، ٢٠٠٦م) ١: ٢٤٥؛ عبدالكريم الرافعي، "العزيز"، تحقيق: علي محمد وعادل أحمد (ط١، بيروت: دار الكتب، ١٤١٧هـ) ٥: ١٩؛ ويحيى النووي، "روضة الطالبين". تحقيق زهير الشاويش. (ط٣، بيروت ودمشق وعمان: المكتب الإسلامي، ١٤١٢هـ) ٤: ١٤٢؛ ومنصور البهوتي، "كشاف القناع". تحقيق لجنة متخصصة في وزارة العدل السعودية، (ط١، الرياض: وزارة العدل السعودية، ١٤٢٧هـ) ٣: ٤٣٣، وأحمد ابن تيمية، "مجموع الفتاوى". تحقيق عبدالرحمن القاسم، (د. ط، المدينة المنورة: مجمع الملك فهد لطباعة المصحف الشريف، ١٤١٦هـ) ٣٠: ٢٥.

(٢) ابن تيمية، "مجموع الفتاوى" ٣٠: ٢٥.

(٣) الشبرمي، "شرح نظام التنفيذ"، صـ: ١٤٧.

عليه مع توقيع مأمور التنفيذ(١)، وتهدف أحكام تقويم الأعيان المراد بيعها جبرا إلى بيعها بسعر عادل، وضمان عدم بيعها بأقل من سعرها، وهذا من مصلحة المدين والدائن.

والذي يبين القيمة هو المقيم، وهو الخبير بأسعار مثيلات الأعيان المراد بيعها في السوق يوم التقويم(٢)، فيندب قاضي التنفيذ مع المأمور مقيما معتمدا أو أكثر مختصاً بتقييم المال المنفذ عليه؛ لتقدير قيمته(٣).

والمقصود بالمقيم المعتمد هو المرخص له وفقا لنظام المقيمين المعتمدين، وقد ورد فيه: "لا يحق لأي شخص ذي صفة طبيعية أو اعتبارية مزاولة مهنة التقييم في أي فرع من فروع التقييم ما لم يكن مرخصا له بمزاولة المهنة في الفرع نفسه"(٤)، ويراعى أن تطبيق ذلك يكون حسب الإمكان بالنظر إلى وجود المقيمين في بلد محكمة التنفيذ(٥)، وبالنظر إلى وجود مقيمين معتمدين في مجال الأعيان المراد بيعها.

وإذا كانت الأعيان المراد بيعها جبرا منقولات –كأثاث منزل– ولا يمكن تقييمها إلا بدخول العقار الموجودة داخله هذه الأعيان، فإن المقيم ومأمور التنفيذ يدخلان العقار بحضور الشرطة –عند الحاجة–، وفي جميع الأحوال لقاضي التنفيذ الأمر باستخدام القوة إذا امتنع المدين أو حال بينهم وبين قيامهم بأعمالهم، أو كان غائبا(٦).

---

(١) الموجان، "شرح نظام التنفيذ"، ص: ٢٦٨.

(٢) الشبرمي، "شرح نظام التنفيذ"، ص: ١٤٧.

(٣) المادة (٣٦) من نظام التنفيذ.

(٤) المادة (٣) من نظام المقيمين المعتمدين.

(٥) الخنين، "شرح نظام التنفيذ السعودي"، ص: ١٩٨.

(٦) المادة (٣٦) من نظام التنفيذ؛ والمادة (٢/٣٦) من اللائحة التنفيذية لنظام التنفيذ؛ والموجان، =

وإذا كانت قيمة الأعيان المراد بيعها لا تزيد على (٥٠,٠٠٠) ريال فلقاضي التنفيذ تكليف مأمور التنفيذ بتقييمها، والاستغناء بذلك عن تكليف مقيم معتمد(١)؛ وذلك أن عمل المقيم المعتمد بأجرة، وإذا كانت قيمة هذه الأعيان أقل من (٥٠,٠٠٠) ريال فقد تمثل أجرة المقيم نسبة عالية من حصيلة التنفيذ، وهذا يضر بمصلحة الدائن والمدين،؛ ولأن تقييم هذه الأعيان من مصلحة الدائن والمدين فإنه لو اتفقا على تحديد قيمتها فإن محكمة التنفيذ تأخذ بهذا الاتفاق.

وأجاز القانون المصري تأجيل إجراءات بيع العقار جبرا إذا أثبت أن صافي إيراداته في سنة واحدة يكفي لوفاء حقوق الدائنين الحاجزين ومصاريف الحجز والتنفيذ(٢)، واقترح إضافة هذا الحكم في نظام التنفيذ؛ لأن ذلك يضمن سداد الديون، مع احتفاظ المدين بعقاراته؛ ولأن الضرر الذي يلحق بالمدين بسبب بيع عقاراته وتجريده منها أكثر بكثير من الضرر الذي يلحق بالدائنين بسبب تأخر سداد ديونهم لمدة سنة واحدة.

ويرى بعض الفقهاء عدم بيع أموال المدين جبرا إذا حصل كساد خارج عن العادة، لجدب ونحوه(٣)، ولم يتعرض نظام التنفيذ لهذه المسألة، وأرى أنه من المهم الأخذ بما قرره بعض الفقهاء في ذلك؛ لأن فيه ضررا بالغا على المدين، وقد يلحق الضرر بالدائنين إذا لم يفِ ثمن البيع بديونهم.

=

"شرح نظام التنفيذ"، ص: ٢٦٩.

(١) المادة (٣٦) من نظام التنفيذ؛ والمادة (١/٣٦) من اللائحة التنفيذية لنظام التنفيذ.

(٢) المادة (٤٢٤) من قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري.

(٣) عبدالرحمن ابن قاسم، "حاشية الروض المربع". (ط١، بدون ناشر، ١٣٩٧هـ) ٥: ١٧٥؛ وفتاوى محمد بن إبراهيم، تحقيق: محمد بن قاسم (ط١، مكة المكرمة: مطبعة الحكومة، ١٣٩٩هـ) ٨: ٢٠.

المطلب الرابع: التحقق من الملاءة المالية للمشاركة في البيع الجبري

البيع الجبري يتم بالمزاد العلني ويكون متاحا للعموم، فبإمكان أي شخص المشاركة في المزاد العلني بعد استكمال الشروط النظامية(١)، فالمنظم وضع شروطا للتأهل للمشاركة في المزاد العلني؛ للتحقق من الملاءة المالية للمشارك وقدرته على دفع كامل الثمن فور رسو المزاد عليه، منعا من الدخول في مرحلة أخرى من الإجراءات في سبيل التنفيذ ضد من رسا عليه المزاد لو امتنع عن الدفع(٢)، فإذا كانت القيمة المقدرة للأعيان المراد بيعها تزيد على مبلغ (١٠٠,٠٠٠) ريال فقد اشترط المنظم للتأهل للمشاركة في المزاد ما يلي:

١-أن يقدم المشارك إقرارا يتضمن أن اسمه غير مدرج في جهة تسجيل معلومات ائتمانية بالتعثر، وأنه لم يصدر بحقه صك إعسار، أو إشهار إفلاس.

٢-أن يدفع مبلغا ماليا يساوي نسبة (٥%) من القيمة المقدرة للعين بشيك مصرفي لأمر رئيس دائرة التنفيذ، أو ضمانا بنكيا غير مشروط بكامل القيمة المقدرة(٣).

ولأن الغاية من هذه الشروط التحقق من الملاءة المالية للمشارك فإن للدائرة سلطة التحقق من ملاءة المشارك في المزاد، فلو ترجح لديها بالقرائن عجزه عن تسديد ثمن المبيع عند رسو المزاد عليه فلها استبعاده عدا إذا قدم ضمانا بنكيا غير مشروط بالقيمة المقدرة(٤).

أما إذا كانت القيمة المقدرة للأعيان المراد بيعها (١٠٠,٠٠٠) ريال فأقل فلا

---

(١) صدقي، "الوجيز في قواعد التنفيذ الجبري السعودي"، ص: ٢٣٩.

(٢) وافي، "أصول التنفيذ القضائي"، ص: ٢٩٨.

(٣) المادة (٤/٤٩) من اللائحة التنفيذية لنظام التنفيذ.

(٤) الخنين، "شرح نظام التنفيذ السعودي"، ص: ٢٣١.

يشترط للمشاركة في مزادها إثبات الملاءة، فيُعفى الراغب في المشاركة بالمزاد من الشرطين أعلاه(١)، والهدف تسهيل أمر المزايدة في هذه الأعيان وعدم وجود ضرر كبير عند نكوله عن البيع، ولا يعني ذلك الإعفاء من الملاءة نفسها، فإنها أمر أساس لا يمكن الإعفاء منه(٢)، ويرى بعض المختصين أنه لا مبرر لهذا الاستثناء؛ إذ قد يُسمح بأن يشترك في المزاد من لا ملاءة له، وهو ما يهدد المزاد وإجراءات التنفيذ(٣).

ويجوز للدائن المشاركة في المزاد العلني وشراء الأعيان المراد بيعها إذا حقق الشرطين أعلاه، أو كان دينه أكثر من قيمة الأعيان(٤)، وإذا شارك الدائن في المزاد فلا مزية له على بقية المشاركين في المزاد، بل يعامل مثلهم.

أما المدين فيمنع من المشاركة في المزاد؛ وعلة منعه ما يلي:

١-إذا كان مع المدين مال لسداد ثمن الأعيان المراد بيعها فالواجب عليه سداد ديون الغرماء(٥).

٢-الأصل أن المال الذي سيشتري المدين به هذه الأعيان من المحجوزات التي لا يجوز له التصرف فيها(٦).

---

(١) المادة (٤٩/٥) من اللائحة التنفيذية لنظام التنفيذ.

(٢) الخنين، "شرح نظام التنفيذ السعودي"، ص: ٢٣١؛ ووافي، "أصول التنفيذ القضائي"، ص: ٢٩٩.

(٣) وافي، "أصول التنفيذ القضائي"، ص: ٣٠٠.

(٤) المادة (٤٩/٢) من اللائحة التنفيذية لنظام التنفيذ.

(٥) أبو الوفاء "إجراءات التنفيذ"، ص: ٨٦٥؛ والخنين، "شرح نظام التنفيذ السعودي"، ص: ٢٣٣؛ ووافي، "أصول التنفيذ القضائي"، ص: ٢٩٨.

(٦) الخنين، "شرح نظام التنفيذ السعودي"، ص: ٢٣٣.

٣-أن السلعة مملوكة له، ولا يجوز للإنسان أن يشتري ملكه من نفسه(١).

٤-سد ذريعة النجش، فقد يزايد في السلعة للمغالاة في ثمنها وهو لا يرغب شراءها(٢).

٥-أن المدين لم يستكمل شرطي التأهل للمشاركة في المزاد، فمن شروط التأهل ألا يكون متعثرا في سداد مديونية، والمدين متعثر في سداد المديونية محل التنفيذ.

ولا ينطبق المنع على مالك العقار إذا لم يكن مسؤولا شخصيا عن الدين، كما هو الحال بالنسبة لحائز العقار والكفيل العيني؛ لأن كل منهما ليس مسؤولا شخصيا عن الدين، وله مصلحة في شراء العقار؛ إذ به يطهره من الحقوق المترتبة عليه، كما أن المنع لا يطبق على ضامن المدين فيجوز له التقدم بالشراء(٣).

المبحث الثاني: جلسة البيع الجبري

فصّل المنظم في أحكام جلسة البيع الجبري، بتوضيح أحكام المكان الذي تنعقد فيه جلسة البيع الجبري، وأطلق عليها مصطلح (صالة المزاد)، واشترط أن تكون جلسة البيع الجبري علنية وأن تتم بالمزايدة، كما حدد آلية افتتاح جلسة البيع الجبري وحالاتها، والحكم في كل حالة.

(١) الخنين، "شرح نظام التنفيذ السعودي"، ص: ٢٣٣؛ ووافي، "أصول التنفيذ القضائي"، ص: ٢٩٨.

(٢) الخنين، "شرح نظام التنفيذ السعودي"، ص: ٢٣٣.

(٣) والي، "التنفيذ الجبري"، ص: ٤٣٠-٤٣١؛ وعلي هيكل، "التنفيذ الجبري". (ط١، الإسكندرية: دار الفكر الجامعي، ٢٠١٨م) ص: ٢٩٧.

المطلب الأول: صالة المزاد

تعريف صالة المزاد:

صالة المزاد هي: المكان الذي تحدده الدائرة لبيع الأعيان المحجوزة(١).

وقيل في تعريف صالة المزاد: مكان يحدده قاضي التنفيذ -بالتعاون مع الجهات ذات العلاقة، كوزارة التجارة، ووكالة وزارة العدل لشؤون الحجز والتنفيذ- ليكون مكانا خاصا ببيع الأعيان المحجوزة بالمزاد العلني، وتكون هذه الصالة مجهزة بوسائل البيع الحديثة، من المقاعد، وشاشات العرض، والشبكة الإلكترونية، وأجهزة الاتصالات، والتكييف(٢).

وعليه فإن صالة المزاد ليست مكانا ثابتا لإجراء البيع الجبري، بل هي مكان متغير حسب ظروف كل حالة، وما يحقق المصلحة(٣)، وقد تكون صالة المزاد قاعة في فندق، وقد تكون في أرض فضاء ونحو ذلك(٤)، فإذا كان المال المراد بيعه عقارا فقد تكون صالة المزاد هو العقار ذاته، وإذا كان المال المراد بيعه منقولا فقد تكون صالة المزاد المكان الموجود فيه المنقول، وقد يكون غير ذلك، وهذا كله راجع لتقدير الدائرة التي تراعي طبيعة الأعيان المراد بيعها، والمكان المناسب لبيعها فيه.

ويرى بعض المختصين أنه يحسن تواجد موظفي البنوك في صالة المزاد، ووضع نقطة بيع أو أكثر ترتبط بحساب دائرة التنفيذ، ومندوب دائم لدوائر التنفيذ فيها(٥).

وقد أوضح الفقهاء أحكام مكان بيع أموال المدين، واستحبوا للقاضي أن يبيع

---

(١) المادة (١/٤٩) من اللائحة التنفيذية لنظام التنفيذ.

(٢) الشبرمي، "شرح نظام التنفيذ"، ص: ١٨٦.

(٣) الموجان، "شرح نظام التنفيذ"، ص: ٣١٢.

(٤) الخنين، "شرح نظام التنفيذ السعودي"، ص: ٢٢٩.

(٥) الشبرمي، "شرح نظام التنفيذ"، ص: ١٨٦.

كل شيء في سوقه؛ لأنه أحوط، وأكثر لطلابه، وأنه يجوز بيعه في غير سوقه؛ لأن الغرض تحصيل الثمن، وربما أدى الاجتهاد إلى أن بيع الشيء في غير سوقه أصلح من بيعه في سوقه(١).

دخول صالة المزاد:

دخول صالة المزاد ليس متاحا للجميع، فقد وضع المنظم قيودا لدخول صالة المزاد؛ لضمان عدم دخول من لا يستفاد من تواجده في صالة المزاد؛ لأنه قد يخل بإجراءات البيع الجبري، والأشخاص الذين يدخلون صالة المزاد هم:

١-المدين، ووكيله(٢)، فالمدين طرف أساس في التنفيذ، فهو مالك الأموال التي ستباع، ومن حق المدين مراقبة صحة إجراءات البيع الجبري، والتأكد من عدم التأثير على أسعار المزاد بأي شكل.

٢-الدائن، ووكيله(٣).

٣-من تأهل للمشاركة في المزاد، ويجوز له أن يدخل معه إلى صالة المزاد من يحتاج إليه(٤)، كوكيله، ومحاسبه، وخبير في السلع المعروضة ليستشيرهم فيها(٥).

ويتعين أن يتواجد في صالة المزاد الموظفين ورجال الشرطة اللازم تواجدهم؛ لضبط جلسة البيع الجبري، فإن مقتضى منع أشخاص محددين من دخول صالة المزاد

---

(١) الرافعي، "العزيز" ٥: ١٩؛ والشيرازي، "المهذب"، ٢: ١١٦؛ والبهوتي، "كشاف القناع"، ٣: ٤٣٣؛ وابن قدامة، "المغني"، ٤: ٣٣٣.

(٢) المادة (٢/٤٩) من اللائحة التنفيذية لنظام التنفيذ.

(٣) المادة (٢/٤٩) من اللائحة التنفيذية لنظام التنفيذ.

(٤) المادة (٧/٤٩) من اللائحة التنفيذية لنظام التنفيذ.

(٥) الموجان، "شرح نظام التنفيذ"، صـ: ٣١٣؛ والخنين، "شرح نظام التنفيذ السعودي"، صـ: ٢٣٢.

يستلزم وجود رجال شرطة لتنفيذ ذلك على أرض الواقع(١).

وقد استحب الفقهاء حضور المدين والدائنين جلسة البيع؛ حيث استحب الفقهاء إحضار المدين لمعان أربعة؛ أحدها: إحصاء ثمنه وضبطه. الثاني: أنه أعرف بثمن متاعه وجيده ورديئه، فإذا حضر تكلم عليه، وعرف الغبن من غيره. الثالث: أن الرغبة تكثر فيه، فإن شراءه من صاحبه أحب إلى المشترين. الرابع: أنه أطيب لقلبه.

واستحبوا إحضار الدائنين؛ لأمور أربعة؛ أحدها: أنه يباع لهم. الثاني: أنهم ربما رغبوا في شيء فزادوا في ثمنه، فيكون أصلح لهم وللمدين. الثالث: أنه أطيب لقلوبهم، وأبعد من التهمة. الرابع: لعل فيهم من يجد عين ماله فيأخذه.

وإن باع القاضي أموال المدين من غير حضور المدين والدائنين جاز؛ لأن ذلك موكول إلى القاضي ومفوض إلى اجتهاده، وربما أدى اجتهاده إلى خلاف ذلك بأن يرى المصلحة في المبادرة إلى البيع قبل الإحضار ونحو ذلك؛ لأن المدين لا تصرف له، والدائنون لا ملك لهم(٢).

المطلب الثاني: إجراءات جلسة البيع الجبري

اشتراط المزاد العلني في جلسة البيع الجبري:

يجب أن يتم البيع الجبري بالمزاد علنا؛ وذلك أن إجراء المزاد علنا يتيح الفرصة لكل راغب في الشراء أن يتقدم إلى المزاد، وتؤدي المنافسة بين المتزايدين إلى رفع ثمن

---

(١) وافي، "أصول التنفيذ القضائي"، ص: ٢٩٥.

(٢) يحيى العمراني، "البيان". تحقيق: قاسم محمد، (ط١، جدة: دار المنهاج، ١٤٢١هـ) ٦: ١٥٤؛ ومحيي الدين النووي، "المجموع". (د. ط، القاهرة: إدارة الطباعة المنيرية، ١٣٤٤هـ) ١٣: ٢٩٣؛ والبهوتي، "كشاف القناع"، ٣: ٤٣٣؛ والمرداوي، "الإنصاف"، ٥: ٣٠٣؛ وعبدالرحمن ابن قدامة، "الشرح الكبير". تحقيق: محمد رشيد رضا. (د. ط، بيروت: دار الكتاب العربي، د. ت)، ١٣: ٣٠٩-٣١٠.

الأعيان، وفي هذا نفع للمدين ولدائنيه، وفضلا عن هذا فإن المزاد العلني يؤدي إلى التمكين من مراقبة صحة الإجراءات، وأخيرا فإن فتح باب المزاد علنا للجميع يؤدي إلى عدم محاباة أشخاص معينين بقصر المزادات القضائية عليهم(١).

وتتولى محكمة التنفيذ تعيين وكيل البيع القضائي من أهل الخبرة المرخص لهم حسب اختيار ذوي الشأن، فإذا لم يتفقوا فلها سلطة تقديرية في اختياره(٢)، ويتولى وكيل البيع القضائي إجراءات البيع والمناداة، وتسدد أجرته من أموال المدين أو من ثمن المزاد(٣).

وقد حدد الفقهاء أحكام المنادي على أموال المدين، وأن القاضي إذا أراد بيع أموال المدين فلا بد من دلال، وهو: من ينادي على المتاع فيمن يزيد. ويستحب أن يقول القاضي للمدين والدائنين: ارتضوا برجل ينادي على بيع المتاع؛ لأنهم أعرف بمن يصلح لذلك الأمر، ولأن في ذلك تطييبا لأنفسهم.

وإن اختار المدين رجلا ينادي واختار الدائنون آخر أقر القاضي الثقة من الرجلين، فإن كانا ثقتين قدم القاضي المتطوع منهما؛ لأنه أحظ، فإن كانا متطوعين ضم القاضي أحدهما إلى الآخر؛ جمعا بين الحقين، وإن كانا بجعل قدم أوثقهما وأعرفهما؛ لأنه أنفع، فإن تساويا في ذلك قدم القاضي من يرى منهما؛ لأنه لا مرجح لأحدهما على الآخر.

فإن لم يستأذن القاضي المدين والدائنين في ذلك، ونصب مناديا من قبله جاز؛ لأن المفلس قد انقطع تصرفه، والغرماء لا ملك لهم(٤).

---

(١) والي، "التنفيذ الجبري"، صـ: ٤٢٧؛ والموجان، "شرح نظام التنفيذ"، صـ: ٣٢٠.

(٢) المادة (٢٥) من لائحة مقدمي خدمات التنفيذ.

(٣) المادة (٣/٢٢) و(٢/٥٧) من اللائحة التنفيذية لنظام التنفيذ.

(٤) العمراني، "البيان". ٦: ١٥٤؛ والشيرازي، "المهذب"، ٢: ١١٦؛ والبهوتي، "كشاف =

ويُعطى المنادي أجرته من مال المدين؛ لأن البيع حق عليه، لكونه طريق وفاء دينه. وقيل: يدفع من بيت المال؛ لأنه من المصالح. وكذلك الحكم في أجر من يحفظ متاع المدين وثمن المزاد، وأجر الحمالين، ونحوهم(١).

افتتاح جلسة البيع الجبري:

بعد استكمال الإجراءات السابقة، يبدأ المزاد العلني في المكان المعين (صالة المزاد)، وفي اليوم والوقت المحددين، بحضور مأمور التنفيذ ووكيل البيع القضائي، وينادي الوكيل بالقيمة التي يفتتح فيها المزاد(٢).

وإذا كانت الأعيان المراد بيعها منقولات عرضة للتلف، أو كانت قيمتها لا تتحمل نفقات خزنها وبيعها، أو كانت قيمتها التقديرية لا تزيد على (٥٠,٠٠٠) ريال، فتباع بالطريقة التي تقرر محكمة التنفيذ مناسبتها، دون التقيد بالإجراءات المنصوص عليها في أحكام البيع الجبري(٣)؛ لأن التقيد بالإجراءات في بيع هذه الأعيان قد يلحق بها أو بقيمتها أضرارا جسيمة قد تؤدي إلى تعذر بيعها أو بيعها بثمن لا يحقق الغاية من إجراءات التنفيذ.

أما الأوراق المالية الخاضعة لنظام السوق المالية(٤) فيتم بيعها من خلال

=

القناع"، ٣: ٤٣٣؛ وموسى الحجاوي، "الإقناع". تحقيق عبد اللطيف السبكي (د. ط، بيروت: دار المعرفة، د. ت). ٢: ٢١٦.

(١) ابن قدامة، "المقنع"، صـ: ١٨٧؛ والبهوتي، "شرح منتهى الإرادات"، ٢: ١٦٦؛ وابن قدامة، "الشرح الكبير". ١٣: ٣١٠.

(٢) المادة (٥٥) من نظام التنفيذ.

(٣) المادة (١٠/٥٠) من اللائحة التنفيذية لنظام التنفيذ.

(٤) الأوراق المالية تشمل: أسهم الشركات القابلة للتحويل والتداول، وأدوات الدين القابلة للتداول التي تصدرها الشركات أو الحكومة، أو الهيئات العامة، أو المؤسسات العامة،

=

شخص مرخص له من هيئة السوق المالية بالوساطة في الأوراق المالية(١)، فإذا وجد ظرف طارئ أدى إلى انخفاض كبير في أسعار الأسهم ويغلب على الظن عودة الأسعار إلى الارتفاع مرة أخرى في وقت قريب فالمقترح في هذه الحالة التريث في بيعها حتى تعود الأسعار إلى الارتفاع، وفي هذا مصلحة للمدين والدائن.

حالات جلسة البيع الجبري:

الحالة الأولى:

أن يصل المزاد إلى سعر يساوي القيمة المقدرة للأعيان أو أزيد منها فينهي مأمور التنفيذ المزاد، وذلك بعد مضي عشر دقائق بعد أكبر عرض، ولمأمور التنفيذ تمديد عشر دقائق أخرى لمرة واحدة، ثم يعلن وكيل البيع القضائي الترسية، وتنتهي المزايدة، ويلزم البيع(٢)، وبعد لزوم البيع لا يجوز قبول أي عرض حتى لو كان أكبر من العرض الذي تم ترسية المزاد به(٣).

ولم يشترط المنظم حدا أدنى لعرض المزايدة، والأولى اشتراط ذلك، بأن يكون عرض المزايدة أكبر من العرض الذي قبله بنسبة لا تقل عن (٥%)؛ لأن عدم اشتراط ذلك قد يؤدي إلى إشكال عملي، فلو كان المباع بالمزاد العلني عقارا وكان أعلى عرض قُدم هو (١,٠٠٠,٠٠٠) ريال وتقدم آخر بعرض (١,٠٠٠,١٠٠) ريال فهل يُقبل العرض الأخير؟ لو رُفض لكان بإمكان صاحب العرض الأخير الاعتراض؛ لعدم

=

والوحدات الاستثمارية الصادرة عن صناديق الاستثمار، وأي أدوات تمثل حقوق أرباح المساهمة، وأي حقوق في توزيع الأصول أو أحدهما. [المادة (٢) من نظام السوق المالية].

(١) المادة (٥٠) من نظام التنفيذ.

(٢) المادة (٥٠/٧) من اللائحة التنفيذية لنظام التنفيذ؛ والشبرمي، "شرح نظام التنفيذ"، ص: ١٩١.

(٣) الموجان، "شرح نظام التنفيذ"، ص: ٣٢٢.

وجود نص نظامي يشترط حدا أدنى لعرض المزايدة، ولو قُبل لأدى تكرار قبول هذه العروض التي تكون الزيادة فيها تافهة إلى إفشال المزاد، ومعالجة ذلك في الشرط أعلاه.

والترسية تعد قرارا باعتماد العرض الأخير الذي لم يُرد عليه، فالترسية ليست بيعا، وإنما هي من ممهدات البيع، وقد تتعدد الترسيات في مزاد علني واحد، فقد يتقرر بيع الأعيان على صفقات وليس صفقة واحدة، فتتم الترسية لكل صفقة بمفردها، ثم ينتقل إلى مزايدة جديدة لصفقة أخرى، وفي هذه الحالة لا يترتب على أي ترسية إنهاء المزاد العلني إلا إذا كانت العين المباعة هي الأخيرة(١).

ثم يحرر مأمور التنفيذ محضر البيع، ويوقع على المحضر من قبل مأمور التنفيذ، ووكيل البيع، ومن رسا عليه المزاد(٢)، ثم يرفع المحضر إلى قاضي التنفيذ المختص بعد أول يوم عمل تالي ليوم المزاد؛ لدارسة إجراءات التنفيذ، ثم إصدار قرار رسو المزاد بعد استكمال باقي الإجراءات(٣).

الحالة الثانية:

ألا يتقدم مشتر، أو يتقدم مشتر بأقل من القيمة المقدرة، والأعيان المعروضة في المزاد من العقارات، أو المعادن الثمينة، أو المجوهرات، أو ما في حكمها، فينهي مأمور التنفيذ جلسة المزاد، ويحرر محضرا بذلك موقعا منه، ومن وكيل البيع القضائي، ويحدد مأمور التنفيذ موعدا ثانيا لجلسة البيع الجبري خلال مدة لا تقل عن (١٥) يوما، ويأمر قاضي التنفيذ بإعادة التقييم للأعيان المراد بيعها للمرة الثانية.

في الموعد الثاني يفتتح وكيل البيع القضائي المزاد بالتقييم الثاني فإن وصل المزاد

---

(١) وافي، "أصول التنفيذ القضائي"، ص: ٣٠٩.

(٢) المادة (٥٣) من نظام التنفيذ؛ والمادة (١/٥٣) من اللائحة التنفيذية لنظام التنفيذ.

(٣) الشبرمي، "شرح نظام التنفيذ"، ص: ١٩٩.

إلى سعر يساوي القيمة المقدرة في التقييم الثاني أو أزيد منها فينهي مأمور التنفيذ المزاد، وتعلن الترسية، ويلزم البيع وفق ما ورد في الحالة الأولى، أما إذا لم يتقدم مشتر، أو تقدم مشتر بأقل من القيمة المقدرة في التقييم الثاني، فينهي مأمور التنفيذ جلسة المزاد، ويحرر محضرا بذلك موقعا منه، ومن وكيل البيع القضائي، ويحدد مأمور التنفيذ موعدا ثالثا لجلسة البيع الجبري خلال مدة لا تقل عن (١٥) يوما، ويأمر قاضي التنفيذ بإعادة التقييم للأعيان المراد بيعها للمرة الثالثة.

في الموعد الثالث يفتتح وكيل البيع القضائي المزاد بالتقييم الثالث فإن وصل المزاد إلى سعر يساوي القيمة المقدرة في التقييم الثالث أو أزيد منها فينهي مأمور التنفيذ المزاد، وتعلن الترسية، ويلزم البيع وفق ما ورد في الحالة الأولى، ويطبق هذا أيضا فيما لو تقدم مشتر بأقل من القيمة المقدرة في التقييم الثاني بما يتغابن به الناس(١)، ولم يحدد المنظم ما يتغابن به الناس، ولذلك فإنه يرجع إلى أهل الخبرة لتحديده، والأفضل تحديد نسبة مئوية فيما يجوز قبوله من المزايدات التي تقل عن القيمة المقدرة ليسهل اعتمادها في ذات الجلسة، ولتقليل حالات النزاع.

وسكت المنظم عن حالة ما إذا لم يتقدم مشتر في الموعد الثالث أو تقدم مشتر بأقل من القيمة المقدرة في التقييم الثاني، ومن المهم إضافة مادة نظامية توضح الحكم في هذه الحالة.

ويقترح بعض المختصين منح قاضي التنفيذ سلطة تقديرية في تقرير منع بيع الأعيان جبرا إذا وصل المزاد إلى سعر متدنٍ في المرة الثالثة لاسيما إذا تبين لقاضي التنفيذ عدم وجود مصلحة الغرماء أو المدين في بيعها بهذا السعر، ويعهد إلى وكيل البيع القضائي ببيعها في وقت آخر يكون فيه السعر قريب من القيمة السوقية

(١) المادة (٥٠) من نظام التنفيذ؛ والمادتان (٥٠/٥-٦) من اللائحة التنفيذية لنظام التنفيذ.

العادلة(١).

الحالة الثالثة:

ألا يتقدم مشتر، أو يتقدم مشتر بأقل من القيمة المقدرة، والأعيان المعروضة في المزاد من غير العقارات، والمعادن الثمينة، والمجوهرات، وما في حكمها، فينهي مأمور التنفيذ جلسة المزاد، ويحرر محضرا بذلك موقعا منه، ومن وكيل البيع القضائي، ويحدد مأمور التنفيذ موعدا ثانيا لجلسة البيع الجبري خلال مدة لا تزيد عن يومين، ويأمر قاضي التنفيذ بإعادة التقييم للأعيان المراد بيعها للمرة الثانية.

في الموعد الثاني يفتتح وكيل البيع القضائي المزاد بالتقييم الثاني وتباع الأعيان بأي سعر يقف عليه المزاد ولو كان أقل من القيمة المقدرة(٢).

الحالة الرابعة:

أن يتقدم مشتر بأقل من القيمة المقدرة ويرضى المدين والدائن بالقيمة التي وقف عليها المزاد فينهي مأمور التنفيذ المزاد، وتعلن الترسية، ويلزم البيع وفق ما ورد في الحالة الأولى أيا كان نوع الأعيان، وذلك ما لم يكن المدين قاصرا –في غير حالات الولاية الجبرية–، أو وقفا، أو ما في حكمهما(٣)، وسبب الاكتفاء في هذه الحالة بموافقة المدين والدائن؛ لأن المدين هو مالك الأعيان التي تباع بأقل من القيمة المقدرة، ولأن الدائن يتضرر من البيع بأقل من القيمة المقدرة إذا لم تكن حصيلة التنفيذ كافية لسداد دينه، ويرى بعض المختصين عدم اشتراط موافقة الدائن على البيع بأقل من القيمة المقدرة طالما وافق المدين على ذلك إذا كان ثمن البيع يكفي لسداد كامل الدين

(١) الشبرمي، "شرح نظام التنفيذ"، ص: ١٩٢.

(٢) المادة (٥٠) من نظام التنفيذ؛ والمادة (٥٠/٥) من اللائحة التنفيذية لنظام التنفيذ.

(٣) المادة (٥٠/٨) من اللائحة التنفيذية لنظام التنفيذ.

مع مصروفات الحجز والتنفيذ؛ لأنه لا مصلحة له في الاعتراض، ولا ضرر يصيبه(١).

من خلال ما سبق يتبين أن المنظم فرّق في الإجراءات بين بيع العقار والمعادن الثمينة والمجوهرات وبين المنقول، وأن إجراءات بيع العقار والمعادن الثمينة والمجوهرات تتميز بالتعقيد والبطء؛ لأنها تمثل أهمية كبيرة لمالكها، والهدف من هذه الإجراءات إيصال ثمنها إلى أعلى سعر ممكن، ومن ناحية أخرى فإن بيع العقار يؤدي إلى تطهيره من الحقوق المقيدة عليه(٢).

تأجيل بيع أموال المدين:

قرر الفقهاء أن للقاضي أن يؤجل بيع أموال المدين طلبا للزيادة مع مراعاة اختلاف الأعيان التي يؤجل بيعها، واختلاف الفقهاء في تقدير مدة التأجيل:

فعند المالكية: للقاضي تأجيل بيع العقارات الشهر والشهرين، والعروض قيل أنها مثل العقارات، والحيوان له تأجيل بيعه الأيام اليسيرة، وما يخشى فساده فلا يؤجل إلا نحو ساعة(٣).

وللقاضي سلطة تقديرية في التأجيل وعدمه وفي مدة التأجيل بما يحقق المصلحة، جاء في منح الجليل: "إن كان العطاء الأول مستوفى لا ترجى عليه زيادة ويرى أن البدار للعقد أولى خوف أن ينثني رأيه عن الشراء أمضى ذلك، وكذا إن أخذه بعض الغرماء بما لا ترجى بعده زيادة"(٤).

وعند الشافعية: للقاضي تأجيل بيع الحيوان ثلاثة أيام، وأما العقارات فيُرجع في

---

(١) وافي، "أصول التنفيذ القضائي"، ص: ٣٠٨.

(٢) والي، "التنفيذ الجبري"، ص: ٤٥٢-٤٥٣.

(٣) محمد ابن رشد، "البيان والتحصيل". تحقيق: محمد حجي، (ط٢، بيروت: دار الغرب الإسلامي، ١٤٠٨هـ) ١٠: ٣٨١؛ والخرشي، "شرح مختصر خليل"، ٥: ٢٧١.

(٤) محمد عليش، "منح الجليل" (ط١، بيروت: دار الفكر، ١٤٠٤هـ) ٦: ٣٦.

تقدير مدة تأجيل بيعها إلى أهل الخبرة(١).

وأما المنظم فلم يشر إلى جواز تأجيل بيع أموال المدين سوى ما ورد في حالات إنهاء جلسة البيع الجبري لعدم وصول المزاد إلى القيمة المقدرة، مع تحديد موعد آخر لجلسة البيع الجبري وإعادة تقييم الأعيان المراد بيعها.

المطلب الثالث: إيقاف البيع الجبري

بعد الإعلان عن البيع الجبري فإنه لا يجوز إيقافه إلا في الحالات التالية:

١-إذا نتج عن بيع بعض الأعيان مبلغ كافٍ لوفاء الدين مع المصروفات(٢)، وذلك أن الضرورة تقدر بقدرها، فالبيع الجبري لأموال المدين هو خلاف الأصل الذي يقضي بحرمة الأموال وعصمتها، فمن حق المدين ألا يباع من أمواله إلا ما يفي بالدين مع المصروفات(٣).

٢-إذا أودع في حساب دائرة التنفيذ مبلغ كافٍ لوفاء الدين مع المصروفات(٤).

٣-إذا أحضر المدين مشتريا بمبلغ لا يقل عن الدين مع المصروفات(٥).

٤-إذا أبرأ الدائن المدين، أو اصطلح معه على تأجيل الدين قبل رسو المزاد(٦).

---

(١) محمد الماوردي، "الحاوي الكبير". تحقيق: علي محمد وعادل أحمد، (ط١، بيروت: دار الكتب العلمية، ١٤١٩هـ) ٦: ٣١٧.

(٢) المادة (٥٢) من نظام التنفيذ.

(٣) الشبرمي، "شرح نظام التنفيذ"، ص: ١٩٦؛ والموجان، "شرح نظام التنفيذ"، ص: ٣٢٥.

(٤) المادة (٥٢) من نظام التنفيذ؛ والمادة (١/٥٢) من اللائحة التنفيذية لنظام التنفيذ.

(٥) المادة (٢/٥٢) من اللائحة التنفيذية لنظام التنفيذ.

(٦) المادتان (٥/٥٢) و(٢/٥٧) من اللائحة التنفيذية لنظام التنفيذ.

٥-حالات أخرى لإيقاف البيع الجبري:

نجد في الواقع العملي حالات يتم فيها إيقاف البيع الجبري غير الحالات الواردة في نظام التنفيذ ولائحته التنفيذية، ومن هذه الحالات:

أ-نقض الحكم الذي يجري البيع الجبري تنفيذا له(١)، ويتم النقض بقرار من المحكمة العليا.

ب-العدول عن الحكم الذي يجري البيع الجبري تنفيذا له، فإذا عدلت الدائرة عن الحكم الذي أصدرته فيترتب على ذلك إيقاف البيع الجبري، وقد تعدل الدائرة بناء على التماس إعادة نظر يقدم لها(٢).

ج-بطلان السند التنفيذي الذي يجري البيع الجبري تنفيذا له، فإذا أُبطل السند التنفيذي فيترتب على ذلك إيقاف البيع الجبري الذي يجري تنفيذا له، ومن الأمثلة على ذلك لو كان السند التنفيذي ورقة التجارية، وصدر حكم من محكمة الموضوع يقضي ببطلانها موضوعيا.

تطبيق قضائي:

تقدم طالب التنفيذ إلى محكمة التنفيذ بالدمام بطلب تنفيذ شيك بمبلغ (٩٧٣,٤٠٠) ريال ضد المنفذ ضده وبدأت محكمة التنفيذ بإجراءات التنفيذ الجبري، ومنها البيع الجبري لمنقولات المنفذ ضده، فتقدم المنفذ ضده بدعوى أمام المحكمة التجارية بالدمام ضد طالب التنفيذ يطلب الحكم بإبطال السند التنفيذي المتمثل في الشيك وإيقاف إجراءات التنفيذ والبيع الجبري، وأثناء المرافعة أصدرت المحكمة التجارية بالدمام قرارها المؤرخ في ١٤٤٠/٠٦/٠٧هـ بوقف إجراءات التنفيذ والبيع الجبري لحين الفصل في الدعوى، ثم قررت ندب خبير محاسبي ثم حكمت ببطلان

(١) المواد (١٩٣-١٩٩) من نظام المرافعات الشرعية ولوائحها التنفيذية.

(٢) المواد (٢٠٠-٢٠٤) من نظام المرافعات الشرعية ولوائحها التنفيذية.

الشيك، وتم تأييد الحكم من محكمة الاستئناف(١).

الدراسة: تم إيقاف وإلغاء إجراءات البيع الجبري لثبوت بطلان السند التنفيذي الذي يجري البيع الجبري تنفيذا له.

تطبيق قضائي:

تقدم طالب التنفيذ إلى محكمة التنفيذ بالرياض بطلب تنفيذ شيك بمبلغ (٥٠٠,٠٠٠) ريال ضد المنفذ ضده وبدأت محكمة التنفيذ بإجراءات التنفيذ الجبري، ومنها البيع الجبري لعقارات المنفذ ضده، فتقدم المنفذ ضده بدعوى أمام المحكمة التجارية بالرياض ضد طالب التنفيذ يطلب الحكم بإبطال السند التنفيذي المتمثل في الشيك وإيقاف إجراءات التنفيذ والبيع الجبري، وبعد المرافعة وتقديم البينات حكمت المحكمة التجارية بالرياض ببطلان الشيك وإيقاف إجراءات التنفيذ والبيع الجبري(٢).

الدراسة: تم إيقاف وإلغاء إجراءات البيع الجبري لثبوت بطلان السند التنفيذي الذي يجري البيع الجبري تنفيذا له.

---

(١) محكمة الدرجة الأولى: المحكمة التجارية بالدمام، رقم القضية (٦٢٧ لعام ١٤٤٠ هـ) تاريخ الحكم ١٤٤٢/٠٢/٢٠هـ، محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية، رقم الحكم (٤٢٠ تاريخه ١٤٤٢/٠٤/٠٧هـ) [استرجعت بتاريخ ١٤٤٤/٠٩/٢٠هـ من الموقع الإلكتروني لمركز البحوث في وزارة العدل على الرابط التالي:
https: //sjp. moj. gov. sa/Filter/AhkamDetails/23051

(٢) محكمة الدرجة الأولى: المحكمة التجارية بالدمام رقم القضية (٤٣٩١٧١٩٩٠ لعام ١٤٤٣ هـ) رقم الحكم (٤٣٣٧٨٥٠١٦) تاريخه ١٤٤٣/١٢/٢٠هـ [استرجعت بتاريخ ١٤٤٤/٠٩/٢٠هـ من الموقع الإلكتروني لمركز البحوث في وزارة العدل على الرابط التالي:
https: //sjp. moj. gov. sa/Filter/AhkamDetails/43621

المطلب الرابع: سداد ثمن البيع الجبري

يجب على من رسا عليه المزاد سداد الثمن فورا، فإذا تعذر السداد الفوري، فيمهل مدة لا تزيد على (١٠) أيام عمل(١)، ويجوز أن يتم سداد الثمن بأحد الطرق التالية:

أ-النقد فيما لا تتجاوز قيمته (١٠,٠٠٠) ريال.

ب-الشيك المصرفي.

ج-التحويل عن طريق الوسائل الإلكترونية إلى حساب المحكمة.

د-الخصم عن طريق نقاط البيع الخاصة بدائرة التنفيذ.

هـ-أي وسيلة مصرفية أخرى إلى حساب المحكمة(٢).

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

فإذا لم يسدد من رسا عليه المزاد الثمن في الموعد المحدد، يعاد البيع الجبري على مسؤوليته بمزاد علني جديد، وفقا لأحكام وإجراءات جلسة البيع الجبري السابقة، ويُلزم المتخلف بما نقص من الثمن وبمصروفات المزاد العلني الجديد، ويُرد إليه ما زاد على ذلك(٤)، على سبيل المثال لو أن المزاد العلني الأول رسا بمبلغ (٥٠٠,٠٠٠) ريال، وكانت مصروفات المزاد العلني الجديد مبلغ (٢٠,٠٠٠) ريال ورسا بمبلغ (٤٠٠,٠٠٠) ريال فيُلزم المتخلف بما نقص من الثمن وبمصروفات المزاد العلني

---

(١) المادة (٥٠) من نظام التنفيذ؛ والمادة (٥٠/٩) من اللائحة التنفيذية لنظام التنفيذ.

(٢) المادة (٤٩/٨) من اللائحة التنفيذية لنظام التنفيذ.

(٣) المادة (٥٠/١١) من اللائحة التنفيذية لنظام التنفيذ.

(٤) المادة (٥٠) من نظام التنفيذ.

الجديد، ومقدار ذلك (١٢٠,٠٠٠) ريال، أما لو رسا المزاد الجديد بمبلغ (٦٠٠,٠٠٠) ريال، فيُرد إلى المتخلف ما زاد على الثمن ومصروفات المزاد العلني الجديد، ومقدار ذلك (٨٠,٠٠٠) ريال.

ويرى بعض المختصين أن هذا يعد وسيلة للتربح من مزادات المحكمة وسبب لإفشال بيعها، لاسيما أن المزاد قد يقام في وقت تكون فيه أسعار العقارات متجهة إلى الارتفاع، والأولى أن يتم أخذ إقرار المشارك في المزاد أنه سيتم احتساب المبلغ الذي دفعه المتخلف للتأهل لدخول المزاد عربونا يخسره في حال عدم سداد ثمن البيع الجبري أسوة بالبيع الاختياري(١)، ويرى غيره أن الأولى حرمان المتخلف من الحصول على الزيادة في حال تحققها(٢).

تطبيق قضائي:

أجرى قاضي التنفيذ مزادا علنيا على عقارات مملوكة لمنفذ ضده، فتقدم أحد الأشخاص للمزايدة عليها، وبعد رسو المزاد عليه قدم شيكا بعشر ثمن العقارات ولم يراجع المحكمة لإكمال باقي الثمن، وقد وردت إفادة مؤسسة النقد متضمنة عدم وجود رصيد لدى المشتري للوفاء بذلك الشيك، ولذلك قرر قاضي التنفيذ النظر في إبطال المزاد المذكور، وبعرض ما تقدم على المشتري الذي رسا عليه المزاد أقر بصحة ما ذكر ودفع بالتغرير به في قيمة العقارات، وطلب إمهاله لدفع ثمنها؛ ونظرا لظهور بطلان إجراءات المزاد وما شابها من عيوب ومخالفات فقد حكم القاضي ببطلان المزاد الذي أجري على عقارات المنفذ ضده وما لحقه من إجراءات واعتباره كأن لم يكن، وقرر إقامة مزاد جديد يكون منهيا للمزاد محل النزاع، فاعترض المشتري، وتم تأييد

(١) الشبرمي، "شرح نظام التنفيذ"، ص: ١٩٢.

(٢) وافي، "أصول التنفيذ القضائي"، ص: ٣١٢.

الحكم من محكمة الاستئناف(١).

الدراسة: لم يتم إعمال ما ورد في نظام التنفيذ ولائحته التنفيذية من أن من رسا عليه المزاد إذا لم يسدد الثمن في الموعد المحدد، يعاد البيع على مسؤوليته بمزاد علني جديد، ويُلزم المتخلف بما نقص من الثمن وبمصروفات المزاد العلني، ويُرد إليه ما زاد على ذلك؛ وسبب ذلك أن الحكم وإن كان قد صدر بعد سريان نظام التنفيذ إلا أن المزاد العلني الذي تم إبطاله كان بتاريخ ١٤٣٣/٠٦/١٧هـ أي قبل سريان نظام التنفيذ، ولذلك لا تطبق عليه أحكام نظام التنفيذ(٢)، وقد طلب القاضي من وزارة العدل التوجيه في هذه القضية، فورده جواب وكيل الوزارة لشؤون الحجز والتنفيذ برقم (٣٥٥٧٨٣٣٣) في ١٤٣٥/٠٣/٢٢هـ بأنه يلزم إصدار قرار قضائي ببطلان المزاد العلني السابق وعرضه على المشتري لأخذ قناعته من عدمها ورفعه لمحكمة الاستئناف حال المعارضة، ومتى ما اكتسب القرار القطعية فيتم إجراء مزاد جديد، وقد سار القاضي على ما ورد في التوجيه.

---

(١) محكمة الدرجة الأولى: دوائر التنفيذ في المحكمة العامة بمكة المكرمة رقم القضية (٣٥٣٥٢٢٤٩ تاريخها ١٤٣٥هـ)، محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة رقم القرار (٣٥٣٢٤٧٩٦ تاريخه ١٤٣٥/٠٧/٢١هـ) [مجموعة الأحكام القضائية لعام ١٤٣٥هـ الصادرة عن وزارة العدل ٣٤٩/٥-٣٥٥].

(٢) جاء في المادة (٩٨) من نظام التنفيذ: "يعمل بهذا النظام بعد مضي مائة وثمانين يومًا من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية"، ونُشر النظام بتاريخ ١٤٣٣/١٠/١٣هـ [استرجعت بتاريخ ١٤٤٤/٠٨/٢٢هـ من الموقع الإلكتروني لهيئة الخبراء بمجلس الوزراء على الرابط التالي:
https: //laws. boe. gov. sa/BoeLaws/Laws/LawDetails/c81ba2f1-1bf1-443b-9b1c-a9a700f27110/1

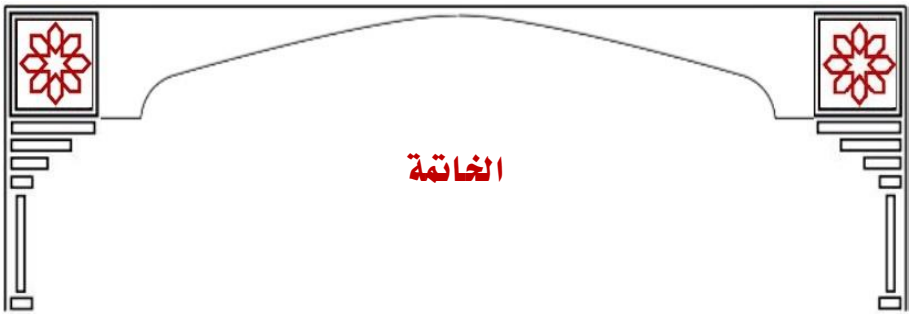
المطلب الخامس: آثار البيع الجبري

بعد استكمال إجراءات البيع الجبري يصدر قاضي التنفيذ قرارا بترسية المزاد على من رسا عليه بعد تحصيل الثمن لحساب محكمة التنفيذ.

وقرار رسو المزاد هو: الحكم الذي يصدره القاضي بإيقاع البيع على من تقدم بأكبر عرض وسدد كامل الثمن والمصاريف(١)، فهو خاتمة المطاف والغاية التي يسعى إليها الحاجزون وكل من يعد طرفا في إجراءات التنفيذ وأصحاب المصلحة في شراء الأعيان المعروضة، وهو سند ملكية المشتري، وبمقتضاه يتلقى حقه، وهو خاتمة إجراءات التنفيذ، فكل من يهمه هدم هذه الإجراءات يتطلع إليه ليطعن في شكله أو ليستند إلى بطلان الإجراءات السابقة عليه فيزول بزوالها(٢).

(١) هيكل، "التنفيذ الجبري". ص: ٣٠١.

(٢) أبو الوفاء "إجراءات التنفيذ"، ص: ٨٧٠.



الخاتمة

أولا: أهم النتائج:

١-اختلف الفقهاء فيما إذا تبين للقاضي أن المدين لا يملك نقدا يفي بالدين ولكنه يملك أعيانا تفي به، وامتنع المدين عن الوفاء، والراجح هو أن للقاضي بيع أموال المدين جبرا.

٢-الإعلان عن البيع الجبري من الإجراءات الوجوبية، بحيث تبطل إجراءات البيع الجبري إذا لم يتم الإعلان عنه وفق الإجراءات النظامية.

٣-وضع المنظم إجراءات تمهيدية لابد من استكمالها قبل البدء في البيع الجبري، وهذه الإجراءات تهدف إلى سلامة البيع الجبري، وعدم تعرضه لما يؤثر عليه أو يمنع من استكماله، ولضمان وصول الثمن إلى أعلى سعر ممكن.

٤-تهدف أحكام تقويم الأعيان المراد بيعها جبرا إلى بيعها بسعر عادل، وهذا من مصلحة المدين والدائن، وقد قرر الفقهاء أن أموال المدين لا تباع إلا بثمن المثل.

٥-اختلف الفقهاء فيما يبدأ القاضي ببيعه من أموال المدين لكنهم متفقون على أن عقارات المدين آخر ما يباع من أموال المدين، إذا لم تكفِ قيمة باقي أموال المدين لسداد ديونه.

٦-وضع المنظم شروطا للتأهل للمشاركة في البيع الجبري؛ للتحقق من الملاءة المالية للمشارك وقدرته على دفع كامل الثمن فور رسو المزاد عليه، منعا من الدخول في مرحلة أخرى من الإجراءات في سبيل التنفيذ ضد من رسا عليه المزاد لو امتنع عن

الدفع.

٧-أوضح الفقهاء أحكام مكان بيع أموال المدين، واستحبوا للقاضي أن يبيع كل شيء في سوقه.

٨-يجب أن يتم البيع الجبري بالمزاد علنا.

٩-استحب الفقهاء للقاضي أن يحضر المدين والدائنون جلسة البيع.

١٠-حدد الفقهاء أحكام المنادي على أموال المدين، وأن القاضي إذا أراد بيع أموال المدين فلا بد من دلال.

١١-قرر الفقهاء أن للقاضي أن يؤجل بيع أموال المدين طلبا للزيادة مع مراعاة اختلاف الأعيان التي يؤجل بيعها.

١٢-يجب على من رسا عليه المزاد سداد الثمن فورا، فإذا تعذر السداد الفوري، فيمهل مدة لا تزيد على (١٠) أيام عمل.

١٣-بعد استكمال جميع إجراءات البيع الجبري يصدر قاضي التنفيذ قرارا بترسية المزاد على من رسا عليه بعد تحصيل ثمن المزاد لحساب محكمة التنفيذ.

ثانيا: أهم التوصيات:

١-أن يتضمن الإعلان عن البيع الجبري القيمة المقدرة للأعيان المراد بيعها، فقد يسهم ذلك في جلب مزيد من الراغبين في المشاركة إذا تبين لهم أن القيمة المقدرة مناسبة لهم، كما أن في ذلك حفظ حق وجهد من يرى أن القيمة المقدرة أعلى من تقديراته.

٢-تخصيص أحكام مفصلة للاعتراض على البيع الجبري وعلى الإعلان عنه، بإدراج مواد تفصل أحكام الاعتراض، وتقلل من سلطة قاضي التنفيذ التقديرية، فأي ضرر ينتج عن خطأ في إجراءات البيع الجبري يصعب أو يستحيل تداركه بعد تمام البيع.

٣-إضافة مادة تجيز تأجيل بيع العقار جبرا إذا ثبت أن صافي إيراداته في سنة واحدة يكفي لوفاء حقوق الدائنين الحاجزين ومصاريف الحجز والتنفيذ؛ لأن ذلك

يضمن سداد الديون، مع احتفاظ المدين بعقاراته؛ ولأن الضرر الذي يلحق بالمدين بسبب بيع عقاراته وتجريده منها أكثر بكثير من الضرر الذي يلحق بالدائنين بسبب تأخر سداد ديونهم لمدة سنة واحدة.

٤-الأخذ بما قرره بعض الفقهاء من عدم بيع أموال المدين جبرا إذا حصل كساد خارج عن العادة؛ لأن في ذلك ضررا بالغا على المدين، وقد يلحق الضرر بالدائنين إذا لم يفِ ثمن البيع بديونهم.

٥-التريث في بيع الأسهم الخاضعة لنظام السوق المالية إذا وجد ظرف طارئ أدى إلى انخفاض كبير في أسعار الأسهم ويغلب على الظن عودة الأسعار إلى الارتفاع مرة أخرى في وقت قريب، وفي هذا مصلحة للمدين والدائن.

٦-وضع حد أدنى لعرض المزايدة، فلا يقبل عرض المزايدة إلا إذا كان أكبر من العرض الذي قبله بنسبة لا تقل عن (٥%) أو أقل أو أكثر؛ لأن عدم اشتراط ذلك قد يؤدي إلى قبول عروض تكون الزيادة فيها تافهة وهذا يؤدي إلى إفشال المزاد.

٧-سكت المنظم عن حالة ما إذا لم يتقدم مشتر في الموعد الثالث لجلسة البيع الجبري أو تقدم مشتر بأقل من القيمة المقدرة في التقويم الثاني، ومن المهم إضافة مادة نظامية توضح الحكم في هذه الحالة.

٨-منح قاضي التنفيذ سلطة تقديرية في تقرير منع بيع الأعيان جبرا إذا وصل المزاد إلى سعر متدنٍ، لاسيما إذا تبين لقاضي التنفيذ عدم وجود مصلحة الغرماء أو المدين في بيعها بهذا السعر، ويعهد إلى وكيل البيع القضائي ببيعها في وقت آخر يكون فيها السعر قريب من القيمة السوقية العادلة.

٩-حذف شرط موافقة الدائن على البيع بأقل من القيمة المقدرة طالما وافق المدين على ذلك إذا كان ثمن البيع يكفي لسداد كامل الدين مع مصروفات الحجز والتنفيذ؛ لأنه لا مصلحة له في الاعتراض، ولا ضرر يصيبه.

١٠-معالجة الإشكالية الناتجة عن عدم سداد من رسا عليه المزاد الثمن في الموعد المحدد، وإلغاء ما ورد في النظام من إعادة البيع على مسؤوليته بمزاد علني

جديد، ورد ما زاد على الثمن ومصروفات المزاد العلني الجديد إلى المتخلف؛ لأن هذا يعد وسيلة للتربح من مزادات المحكمة وسبب لإفشال بيعها، وذلك بأن يتم أخذ إقرار المشارك في المزاد أنه سيتم احتساب المبلغ الذي دفعه المتخلف للتأهل لدخول المزاد عربونا يخسره في حال عدم سداد الثمن أسوة بالبيع الاختياري، أو حرمان المتخلف من الحصول على الزيادة في حال تحققها.

١١-تحديد آلية ما يبدأ القاضي ببيعه من أموال المدين بالاستئناس بما ذكره الفقهاء، ويمكن أن يترك الخيار للمدين ليختار الأعيان التي تباع إذا كان بعضها يكفي لسداد ديونه؛ فقد يكون له مصلحة في استبقاء بعض هذه الأعيان، وأما الدائنون فلا مصلحة لهم في أي الأعيان التي تباع؛ لأن غايتهم سداد ديونهم من أي عين تباع.

١٢-الأخذ بما ذكره الفقهاء في حال اختلف الأطراف في تعيين وكيل البيع القضائي، وذلك إن اختار المدين شخصا واختار الدائنون آخر أقر القاضي الثقة منهما، فإن كانا ثقتين قدم المتطوع منهما، فإن كانا متطوعين ضم أحدهما إلى الآخر، وإن كانا بجعل قدم أوثقهما وأعرفهما، فإن تساويا في ذلك قدم القاضي من يرى منهما.

فهرس المصادر والمراجع

أولا: الكتب.

١- ابن إبراهيم، محمد. "فتاوى محمد بن إبراهيم". تحقيق: محمد بن قاسم (ط١، مكة المكرمة: مطبعة الحكومة، ١٣٩٩هـ).

٢- ابن أبي يعلى، أبو الحسين محمد. "طبقات الحنابلة". تحقيق عبد الرحمن العثيمين. (د.ط، الرياض: دارة الملك عبد العزيز، ١٤١٩هـ).

٣- ابن إسحاق، خليل. "مختصر خليل". (ط١، القاهرة: دار الحديث، ١٤٢٦هـ).

٤- ابن تيمية، أحمد. "مجموع الفتاوى". تحقيق عبدالرحمن القاسم، (د.ط، المدينة المنورة: مجمع الملك فهد لطباعة المصحف الشريف، ١٤١٦هـ).

٥- ابن رجب، زين الدين عبد الرحمن. "الذيل على طبقات الحنابلة". تحقيق عبد الرحمن العثيمين. (ط١، الرياض: مكتبة العبيكان، ١٤٢٥هـ).

٦- ابن رشد، محمد. "البيان والتحصيل". تحقيق: محمد حجي، (ط٢، بيروت: دار الغرب الإسلامي، ١٤٠٨هـ).

٧- ابن رضا، عمر. "معجم المؤلفين". (د.ط، بيروت: مكتبة المثنى ودار إحياء التراث العربي، د.ت).

٨- ابن فارس، أحمد. "مقاييس اللغة". تحقيق عبد السلام هارون، (د.ط، دمشق: دار الفكر،١٣٩٩هـ).

٩- ابن قاسم، عبدالرحمن. "حاشية الروض المربع". (ط١، بدون ناشر، ١٣٩٧هـ).

١٠- ابن قدامة، موفق الدين عبد الله. "المغني". (د.ط، القاهرة: مكتبة القاهرة، ١٣٨٨هـ).

١١- ابن قدامة، موفق الدين عبد الله. "المقنع"، تحقيق: محمود الأرناؤوط وياسين

الخطيب. (ط١، جدة: مكتبة السوادي، ١٤٢١هـ).
١٢- ابن قدامة، شمس الدين عبد الرحمن. "الشرح الكبير". تحقيق محمد رشيد رضا. (د.ط، بيروت: دار الكتاب العربي، د.ت).
١٣- ابن القيم، محمد. "الطرق الحكمية". (ط١، دمشق: مكتبة دار البيان، ١٤١٠هـ).
١٤- ابن نجيم، زين الدين. "البحر الرائق". (ط٢، بدون ناشر، د.ت).
١٥- أبو الخير، أحمد. "الوجيز في نظام التنفيذ القضائي". (ط١، الرياض: مكتبة الرشد، ١٤٣٨هـ).
١٦- أبوالوفا، أحمد. "إجراءات التنفيذ". (د.ط، بدون ناشر، د.ت).
١٧- البهوتي، منصور. "شرح منتهى الإرادات". (ط١، بيروت: عالم الكتب، ١٤١٤هـ).
١٨- البهوتي، منصور. "كشاف القناع". تحقيق لجنة متخصصة في وزارة العدل السعودية، (ط١، الرياض: وزارة العدل السعودية، ١٤٢٧هـ).
١٩- البيهقي، أحمد. "السنن الكبرى". تحقيق محمد عطا. (ط٣، بيروت: دار الكتب العلمية، ١٤٢٤هـ).
٢٠- الجبوري، أحمد. "التنظيم القانوني للبيع الجبري في قانون التنفيذ". مجلة كلية القانون للعلوم القانونية والسياسية١١(٢٠١٤م)٢٤٨-٢٩٢
٢١- الحجاوي، موسى. "الإقناع". تحقيق عبد اللطيف السبكي (د.ط، بيروت: دار المعرفة، د.ت).
٢٢- الخرشي، محمد. "شرح مختصر خليل". (ط٢، القاهرة: المطبعة الكبرى الأميرية، ١٣١٧هـ).
٢٣- الخنين، عبد الله. "شرح نظام التنفيذ السعودي". (ط١، الرياض: دار الحضارة ودار العصيمي، ١٤٤٠هـ).
٢٤- الدارقطني، "سنن الدارقطني". (ط١، بيروت: مؤسسة الرسالة، ١٤٢٤هـ).

٢٥- الرافعي، عبدالكريم. "العزيز"، تحقيق: علي محمد وعادل أحمد (ط١، بيروت: دار الكتب، ١٤١٧هـ).
٢٦- الرافعي، عبدالكريم. "فتح العزيز". (د.ط، عمان: دار الفكر، د.ت).
٢٧- الزبيدي، أبوبكر. "الجوهرة النيرة". (ط١، بيروت: دار الكتب العلمية، ٢٠٠٦م).
٢٨- الزركلي، خير الدين. "الأعلام". (ط١٥، بيروت: دار العلم للملايين، ٢٠٠٢م).
٢٩- الزيلعي، عثمان. "تبيين الحقائق". (ط١، القاهرة: المطبعة الكبرى الأميرية، ١٣١٣هـ).
٣٠- الشبرمي، عبد العزيز. "شرح نظام التنفيذ". (ط١، الرياض: مدار الوطن، ١٤٣٥هـ).
٣١- الشيرازي، إبراهيم. "المهذب" (د.ط، بيروت: دار الكتب العلمية، د.ت).
٣٢- صدقي، أحمد. "الوجيز في قواعد التنفيذ الجبري السعودي". (ط١، الرياض: مكتبة الرشد، ١٤٣٧هـ).
٣٣- عليش، محمد. "منح الجليل". (د.ط، بيروت: دار الفكر، ١٤٠٩هـ).
٣٤- عمر، محمد. "مبادئ التنفيذ". (ط٤، القاهرة: دار النهضة العربية، ١٩٧٨م).
٣٥- العمراني، يحيى. "البيان". تحقيق: قاسم محمد، (ط١، جدة: دار المنهاج، ١٤٢١هـ).
٣٦- العيني، بدر الدين. "البناية شرح النهاية". تحقيق: أيمن صالح، (ط١، بيروت: دار الكتب العلمية، ١٤٢٠هـ).
٣٧- الفيومي، أحمد. "المصباح المنير". (د.ط، بيروت: المكتبة العلمية، د.ت).
٣٨- قليوبي وعميرة، "حاشيتا قليوبي وعميرة". (د.ط، بيروت: دار الفكر، ١٤١٥هـ).
٣٩- الماوردي، محمد. "الحاوي الكبير". تحقيق: علي محمد وعادل أحمد، (ط١،

بيروت: دار الكتب العلمية، ١٤١٩هـ).
٤٠- المرداوي، علي. "الإنصاف". (ط٢، دار إحياء التراث العربي، د.ت).
٤١- المرغيناني، علي. "بداية المبتدي". (د.ط، القاهرة: مطبعة محمد علي صبح، د.ت).
٤٢- المرغيناني، علي. "الهداية". (د.ط، بيروت: دار إحياء التراث العربي، د.ت).
٤٣- الموجان، إبراهيم. "شرح نظام التنفيذ". (د.ط، بدون ناشر، ٢٠١٧م).
٤٤- النووي، أبو زكريا محيي الدين. "روضة الطالبين ". تحقيق زهير الشاويش. (ط٣، بيروت ودمشق وعمان: المكتب الإسلامي، ١٤١٢هـ).
٤٥- النووي، أبو زكريا محيي الدين. "المجموع". (د.ط، القاهرة: إدارة الطباعة المنيرية، ١٣٤٤هـ).
٤٦- الهيثمي، نور الدين علي. "مجمع الزوائد". (د.ط، القاهرة: مكتبة القدسي، ١٤١٤هـ).
٤٧- هيكل، علي. "التنفيذ الجبري". (ط١، الإسكندرية: دار الفكر الجامعي، ٢٠١٨م).
٤٨- وافي، محمود. "أصول التنفيذ القضائي". (ط١، الرياض: مكتبة الرشد، ١٤٣٥هـ).
٤٩- والي، فتحي. "التنفيذ الجبري". (د.ط، القاهرة: دار النهضة العربية، ٢٠١٩م).

ثانيا: الأنظمة واللوائح والمدونات القضائية.

٥٠- قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري رقم ١٣ لسنة ١٩٦٨م.
٥١- اللائحة التنفيذية لنظام التنفيذ الصادرة بقرار وزير العدل رقم (٥٢٦) وتاريخ ١٤٣٩/٠٢/٢٠هـ.
٥٢- مجموعة الأحكام القضائية لعام ١٤٣٥هـ الصادرة عن وزارة العدل.
٥٣- نظام التنفيذ الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥٣) وتاريخ ١٤٣٣/٠٨/١٣هـ.

٥٤- نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٠) وتاريخ ١٤٢٤/٠٦/٠٢هـ.

٥٥- نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٤٣) وتاريخ ١٤٣٣/٠٧/٠٩هـ.

bibliography

Books:

1- Ibn Ibrahim, Muhammad. "fatawaa muhamad bin 'iibrahima". Investigation: Muhammad bin Qasim (1 edition, Makkah Al-Mukarramah: Government Press, 1399 AH).
2- Ibn Abi Ali, Abu Al-Hussein Muhammad. "tabaqat alhanabilati". Investigated by Abdul Rahman Al-Othaimeen. (No edition, Riyadh: King Abdul Aziz House, 1419 AH).
3- Ibn Ishaq, Khalil. "mukhtasar khalil". (1 edition, Cairo: Dar Al-Hadith, 1426 AH).
4- Ibn Taymiyyah, Ahmad. "majmue alfatawaa". Edited by Abd al-Rahman al-Qasim, (no edition, Medina: King Fahd Complex for the Printing of the Noble Qur'an, 1416 AH).
5- Ibn Rajab, Zinedine Abdel Rahman. "aldhayl ealaa tabaqat alhanabilati". Investigated by Abdul Rahman Al-Othaimeen. (1 edition, Riyadh: Obeikan Library, 1425 AH).
6- Ibn Rushd, Muhammad. "albayan waltahsili". Investigation: Muhammad Hajji, (2nd edition, Beirut: Dar Al-Gharb Al-Islami, 1408 AH).
7- Ibn Reza, Omar. "muejam almualifina". (No edition, Beirut: Al-Muthanna Library and the Arab Heritage Revival House, no publication date).
8- Ibn Faris, Ahmed. "maqayis allughati". Investigated by Abd al-Salam Harun, (no edition, Damascus: Dar al-Fikr, 1399 AH).
9- Ibn Qasim, Abdul Rahman. "hashiat alrawd almurabae". (1 edition, no publisher, 1397 AH).
10- Ibn Qudamah, Muwaffaq al-Din Abdullah. "almighni". (No edition, Cairo: Cairo Library, 1388 AH).
11- Ibn Qudamah, Muwaffaq al-Din Abdullah. "almuqanaei", investigation: Mahmoud Al-Arnaout and Yassin Al-Khatib. (1 edition, Jeddah: Al-Sawadi Library, 1421 AH).
12- Ibn Qudamah, Shams al-Din Abd al-Rahman. "alsharh alkabiru". Investigated by Muhammad Rashid Reda. (No edition, Beirut: Dar Al-Kitab Al-Arabi, no publication date).
13- Ibn al-Qayyim, Muhammad. "alturuq alhakmiatu". (1 edition,

Damascus: Dar Al-Bayan Library, 1410 AH).
14- Ibn Najim, Zain al-Din. "albahr alraayiqu". (2nd edition, without publisher, no publication date).
15- Abu al-Khair, Ahmed. "alwjiz fi nizam altanfidh alqadayiyi". (1 edition, Riyadh: Al-Rushd Library, 1438 AH).
16- Abualofa, Ahmed. 'iijra'at altanfidhi". (No edition, no publisher, no publication date).
17- Al-Bahouti, Mansour. "shrah muntahaa al'iiradat". (1 edition, Beirut: World of Books, 1414 AH).
18- Al-Bahouti, Mansour. "kshaf alqanaei". Investigation by a specialized committee in the Saudi Ministry of Justice, (1 edition, Riyadh: Saudi Ministry of Justice, 1427 AH).
19- Al-Bayhaqi, Ahmed. "alsunan alkubraa". Investigated by Muhammad Atta. (3rd Edition, Beirut: Scientific Book House, 1424 AH).
20- aljaburiu , 'ahmadu. "altanzim alqanunii lilbaye aljabrii fi qanun altanfidhi". majalat kuliyat alqanun alfiqhiat11(2014)248-292.
21- Al-Hijjawi, Musa. "al'iiqnaei". Edited by Abd al-Latif al-Sobki (no edition, Beirut: Dar al-Ma'rifah, no publication date).
22- Al-Kharshi, Muhammad. "shrah mukhtasar khalil". (2nd Edition, Cairo: Al-Kubra Al-Amiri Press, 1317 AH).
23- Al-Khaneen, Abdullah. "shrah nizam altanfidh alsaeudii". (1 edition, Riyadh: Dar Al-Hadara and Dar Al-Osaimi, 1440 AH).
24- Al-Daraqutni, “Sunan Al-Daraqutni.” (1 edition, Beirut: Al-Resala Foundation, 1424 AH).
25- Al-Rafei, Abdul Karim. “Al-Aziz”, investigation: Ali Muhammad and Adel Ahmed (1 edition, Beirut: Dar Al-Kutub, 1417 AH).
26- Al-Rafei, Abdul Karim. "fath aleaziza". (No edition, Amman: Dar Al-Fikr, no date of publication).
27- Al-Zubaidi, Abu Bakr. "aljawharat alniyrati". (1 edition, Beirut: Scientific Book House, 2006 AD).
28- Al Zarkali, Khair El Din. "al'aelami". (15th Edition, Beirut: Dar Al-Ilm for Millions, 2002 AD).
29- Al-Zailai, Othman. "tabiayn alhaqayiqi". (1 edition, Cairo: Al-Kubra Al-Amiri Press, 1313 AH).
30- Al-Shabrami, Abdel Aziz. "shrah nizam altanfidhi". (1 edition, Riyadh: Madar Al-Watan, 1435 AH).

31- Shirazi, Ibrahim. "almuhadhbi" (no edition, Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah, no publication date).
32- Sidqi, Ahmed. "alujiz fi qawaeid altanfidh aljabrii alsaeudii". (1 edition, Riyadh: Al-Rushd Library, 1437 AH).
33- Alish, Muhammad. "mnah aljlil". (No edition, Beirut: Dar Al-Fikr, 1409 AH).
34- Omar Mohammed. "mabadi altanfidhi". (4th Edition, Cairo: Dar Al-Nahda Al-Arabiya, 1978 AD).
35- Omrani, Yahya. "albiani". Investigation: Qasim Muhammad, (1 edition, Jeddah: Dar Al-Minhaj, 1421 AH).
36- Al-Ayni, Badr Al-Din. "albinayat sharh alnihayati". Investigation: Ayman Saleh, (1 edition, Beirut: Dar Al-Kutub Al-Ilmiya, 1420 AH).
37- Al-Fayoumi, Ahmed. "almisbah almunir". (No edition, Beirut: Scientific Library, no publication date).
38- Qalyubi and Amira, "hashita qalyubi waeumayrata". (No edition, Beirut: Dar Al-Fikr, 1415 AH).
39- Al-Mawardi, Muhammad. "alhawi alkbiri". Investigation: Ali Muhammad and Adel Ahmad, (1 edition, Beirut: Dar Al-Kutub Al-Ilmiya, 1419 AH).
40- Al-Mardawi, Ali. "al'iinsaf". (2nd Edition, Dar Revival of Arab Heritage, no date of publication).
41- Marghani, Ali. "bidayat almubtadi". (No edition, Cairo: Muhammad Ali Sobh Press, no date of publication).
42- Marghani, Ali. "alhidayati". (No Beirut edition: Arab Heritage Revival House, no publication date).
43- Moujan, Ibrahim. "shrh nizam altanfidhi". (No edition, without publisher, 2017 AD).
44- Nawawi, Abu Zakaria Mohieddin. "rudat altaalibin". Investigated by Zuhair Al-Shawish. (3rd edition, Beirut, Damascus and Amman: The Islamic Office, 1412 AH).
45- Nawawi, Abu Zakaria Mohieddin. "almajmuei". (No edition, Cairo: Muniriyah Printing Department, 1344 AH).
46- Al-Haythami, Nouruddin Ali. "majmae alzawayidi". (No edition, Cairo: Al-Qudsi Library, 1414 AH).
47- Haikal, Ali. "altanfidh aljibri". (1st Edition, Alexandria: University Thought House, 2018 AD).
48- Wafi, Mahmoud. "'usul altanfidh alqadayiyi". (1 edition, Riyadh:

Al-Rushd Library, 1435 AH).
49- Wali, Fathi. "altanfidh aljibri". (No edition, Cairo: Dar Al-Nahda Al-Arabiya, 2019 AD).

Laws, regulations and judicial codes:

50- Egyptian Civil and Commercial Procedures Law No. 13 of 1968.
51- The executive regulations for the enforcement system issued by the Minister of Justice Resolution No. (526) dated 02/20/1439.
52- A set of judicial rulings for the year 1435 issued by the Ministry of Justice.
53- The implementation system issued by Royal Decree No. (M/53) dated 08/13/1433.
54- The Capital Market Law issued by Royal Decree No. (M/30) dated 02/06/1424.
55- The approved residents system issued by Royal Decree No. (M/43) dated 07/09/1433.

الجامعة الإسلامية بالمدينة المنورة

ISLAMIC UNIVERSITY OF MADINAH

The contents

No.	Researches	page
1-	**Al-Tufi 's rectifications on himself in the agreed upon evidence** Dr. Saeed bin Nawaf Al-Marwani	11
2-	**Ruling on Things Before Shariah Prescription، and Ibn Hazm's Stance on Them** Dr. Bandar Bin Mudahi Bin Eid Al-Muhammadi	117
3-	**procedures of Forced Sale as per the Saudi Execution Law** Dr. Fahad Ali Al-Hassun	177
4-	**Judge Access to Confidential Personal Data In the Islamic jurisprudence and Saudi Law** Dr. Amer Ibn Ibrahim Alturki	233
5-	**Employee referral guarantees to investigate disciplinary violation according to the functional discipline Law** Dr. Abdulrahman bin Abdulaziz Alobaid	281
6-	**Crowdfunding applications in Saudi Arabia Inductive descriptive study from a legal economic - perspective -** Dr. Omar bin Saleh Al-Muhaisen	329
7-	**Debt Crowdfunding and its Role in Financing Small and Medium Enterprises Foundation and Practical Study on the Kingdom of Saudi - Arabia -** Dr. Mohamed Abdulrahman Mohamed Aljarallah	373
8-	**The role of Islamic culture science in calling to God and highlighting the beauties of Islam** Dr. Taleb Bin Ahmad Al-Hammami	439
9-	**Strengthening in Calling to God, Its Concept, Methods, and Controls** Dr. Hanan Muneer Al-Mutairi	493
10-	**Use of Astronomical Technology means In calling for reflection on the heavenly cosmic verses** Dr. Issa bIn Ali bin Mohammed Al-Shehri	557

The views expressed in the published papers reflect the view of the researchers only, and do not necessarily reflect the opinion of the journal

Publication Rules at the Journal (*)

1-The research should be new and must not have been published before.

2-It should be characterized by originality, novelty, innovation, and addition to knowledge.

3-It should not be excerpted from a previous published works of the researcher.

4-It should comply with the standard academic research rules and its methodology.

5-The paper must not exceed (12,000) words and must not exceed (70) pages.

6-The researcher is obliged to review his research and make sure it is free from linguistic and typographical errors.

7-In case the research publication is approved, the journal shall

8- assume all copyrights, and it may re-publish it in paper or electronic form, and it has the right to include it in local and international databases - with or without a fee - without the researcher's permission.

9-The researcher does not have the right to republish his research that has been accepted for publication in the journal - in any of the publishing platforms - except with written permission from the editor-in-chief of the journal.

10-The journal's approved reference style is "Chicago".

11-The research should be in one file, and it should include:

- A title page that includes the researcher's data in Arabic and English.
- An abstract in Arabic and English.
- An Introduction which must include literature review and the scientific addition in the research.
- Body of the research.
- A conclusion that includes the research findings and recommendations.
- Bibliography in Arabic.
- Romanization of the Arabic bibliography in Latin alphabet on a separate list.
- Necessary appendices (if any).

12- The researcher should send the following attachments to the journal:

The research in WORD and PDF format, the undertaking form, a brief CV, and a request letter for publication addressed to the Editor-in-chief

(*) These general rules are explained in detail on the journal's website: http://journals.iu.edu.sa/ILS/index.html

The Editorial Board

Prof. Dr. Abdul ‘Azeez bin Julaidaan Az-Zufairi
Professor of Aqidah at Islamic University University
(Editor-in-Chief)

Prof. Dr. Ahmad bin Baakir Al-Baakiri
Professor of Principles of Jurisprudence at Islamic University Formally
(Managing Editor)

Prof. Ramadan Muhammad Ahmad Al-Rouby
Professor of Economics and Public Finance at Al-Azhar University in Cairo

Prof. ʿAbdullāh ibn Ibrāhīm al-Luḥaidān
Professor of Daʿwah at Imam Muhammad bin Saud Islamic University

Prof. Hamad bin Muhammad Al-Hājiri
Professor of Comparative Jurisprudence and Islamic Politics at Kuwait University

Prof. ʿAbdullāh bin ʿAbd al-ʿAziz Al-Falih
Professor of Fiqh Sunnah and its Sources at the Islamic University

Prof. Dr. Amin bun A'ish Al- Muzaini
Professor of Tafseer and Sciences of Qur‘aan at Islamic University

Dr. Ibrahim bin Salim Al-Hubaishi
Associate Professor of Law at the Islamic University

Prof. ‘Abd-al-Qādir ibn Muḥammad ‘Aṭā Ṣūfī
Professor of Aqeedah at the Islamic University of Madinah

Prof. Dr. ‘Umar bin Muslih Al-Husaini
Professor of Fiqh Sunnah and its Sources at the Islamic University

Prof. Dr. Ahmad bin Muhammad Ar-Rufā‘ī
Professor of Jurisprudence at Islamic University

Prof. Muhammad bin Ahmad Al-Barhaji
Professor of Qirāʾāt at Taibah University

Prof. Dr. Baasim bin Hamdi As-Seyyid
Professor of Qiraa‘aat at Islamic University

Dr. Ḥamdān ibn Lāfī al-‘Anazī
Associate Professor of Exegesis and Quranic Sciences at Northern Border University

Dr. Ali Mohammed Albadrani
(Editorial Secretary)

Dr. Omar bin Hasan al-Abdali
(Publishing Department)

The Consulting Board

Prof.Dr. Sa'd bin Turki Al-Khathlan
A former member of the high scholars

His Highness Prince Dr. Sa'oud bin Salman bin Muhammad A'la Sa'oud
Associate Professor of Aqidah at King Sa'oud University

His Excellency Prof. Dr. Yusuff bin Muhammad bin Sa'eed
Member of the high scholars & Vice minister of Islamic affairs

Prof. Dr. A'yaad bin Naami As-Salami
The editor –in- chief of Islamic Research's Journal

Prof.Dr. Abdul Hadi bin Abdillah Hamitu
A Professor of higher education in Morocco

Prof.Dr. Musa'id bin Suleiman At-Tayyarr
Professor of Quranic Interpretation at King Saud's University

Prof. Dr. Ghanim Qadouri Al-Hamad
Professor at the college of education at Tikrit University

Prof. Dr. Mubarak bin Yusuf Al-Hajiri
former Chancellor of the college of sharia at Kuwait University

Prof. Dr. Zain Al-A'bideen bilaa Furaij
A Professor of higher education at University of Hassan II

Prof. Dr. Falih Muhammad As-Shageer
A Professor of Hadith at Imam bin Saud Islamic University

Prof. Dr. Hamad bin Abdil Muhsin At-Tuwaijiri
A Professor of Aqeedah at Imam Muhammad bin Saud Islamic University

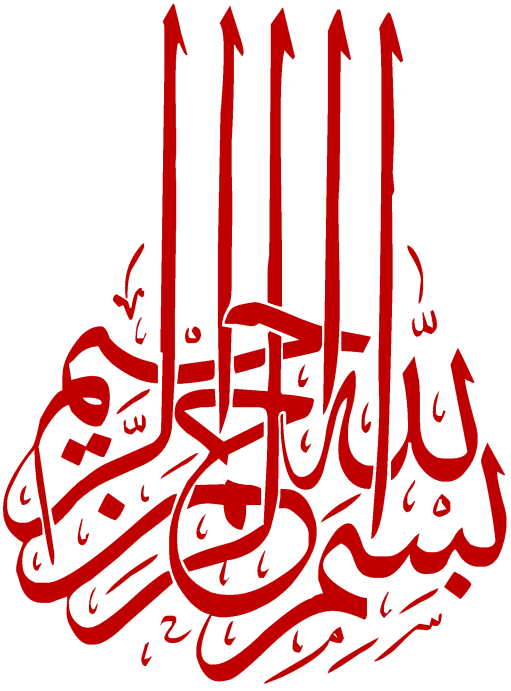
Correspondence :

The papers are sent with the name of the Editor - in – Chief of the Journal to this E-mail address:

Es.journalils@iu.edu.sa

the journal's website :

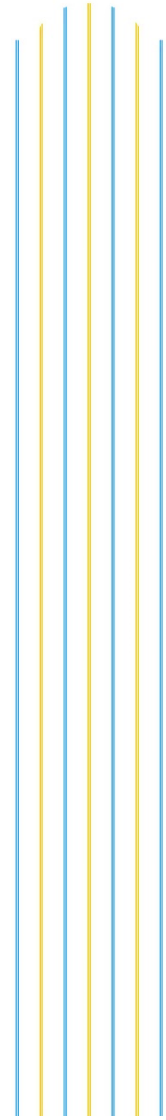
http://journals.iu.edu.sa/ILS/index.html


بسم الله الرحمن الرحيم

Copyrights are reserved

Paper Version :
Filed at the King Fahd National Library No :
7836 - 1439
and the date of : (17/9/1439 AH)
International serial number of periodicals (ISSN)
1658 - 7898

Online Version :
Filed at the King Fahd National Library No :
7838 - 1439
and the date of : (17/9/1439 AH)
International Serial Number of Periodicals (ISSN)
1658 - 7901



KINGDOM OF SAUDI ARABIA
MINISTRY OF EDUCATION
ISLAMIC UNIVERSITY OF MADINAH

ISLAMIC UNIVERSITY JOURNAL OF ISLAMIC LEGAL SCIENCES

REFEREED PERIODICAL SCIENTIFIC JOURNAL

Lssue (207) - Volume (3) - Year (57) - December 2023

KINGDOM OF SAUDI ARABIA
MINISTRY OF EDUCATION
ISLAMIC UNIVERSITY OF MADINAH

JOURNAL OF THE ISLAMIC UNIVERSITY OF SHARIA SCIENCES

A PERIODICAL, PEER-REVIEWED SCIENTIFIC JOURNAL

Issue (207) - Volume (3) - Year (57) - December 2023