دليل الإجراءات والشروط القانونية للتنفيذ العيني والإخلاء في المنازعات العقارية دراسة مقارنة بين التشريعين المصري والجزائري

المؤلف

د. محمد كمال عرفه الرخاوي

الإهداء

إلى روح امي وابي الطاهره اللهم ارحمهم واغفر لهم وادخلهم الجنه بدون حساب يارب العالمين

التقديم

يُعد التنفيذ العيني وخاصة في منازعات الإخلاء والتسليم العقاري من أكثر مراحل التقاضي حساسية وتعقيدا فهو اللحظة التي تتحول فيها الأحكام القضائية

من حبر على ورق إلى واقع ملموس ورغم التشابه الجذري بين النظامين القانونيين في مصر والجزائر نظرا للاشتراك في المصادر التاريخية والشريعة الإسلامية والقانون الفرنسي إلا أن التطبيق الإجرائي للإخلاء يواجه تحديات اجتماعية وأمنية فريدة في كل بلد

يأتي هذا الكتاب ليغلق فجوة معرفية كبيرة فمعظم الكتب تركز على مرحلة الحكم ولا تفصل إجراءات ما بعد صدور الحكم حتى استلام العقار خاليا كما أن الدراسات المقارنة بين مصر والجزائر في مجال تنفيذ أحكام الإخلاء شحيحة جدا

في هذا العمل قمنا بتشريح إجراء التنفيذ العيني والإخلاء عبر عشرة فصول متعمقة نقارن في كل خطوة بين قانون التنفيذ المصري رقم 40 لسنة 1979 وتعديلاته وقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري الأمر رقم 08-09 وتعديلاته هدفنا هو تقديم دليل عملي ونظري يخدم ممارس القانون ويسهم في توحيد الفقه القانوني المغاربي والمشرقي

الفهرس

الفصل الأول الإطار النظري والقانوني للتنفيذ العيني والإخلاء

الفصل الثاني شروط وجوب التنفيذ العيني وسند التنفيذ

الفصل الثالث إجراءات طلب التكليف بالتنفيذ وإنذار المدين

الفصل الرابع دور القوة العامة في تنفيذ أحكام الإخلاء

الفصل الخامس إجراءات رفع الأمتعة وحفظها

الفصل السادس حالات الامتناع والمقاومة وكيفية التعامل معها

الفصل السابع المسؤولية الجنائية والمدنية عن عرقلة

التنفيذ

الفصل الثامن التنفيذ في حالة وجود مستأجرين أو منتفعين بالغير

الفصل التاسع طرق الطعن والاعتراض على إجراءات الإخلاء

الفصل العاشر دراسة مقارنة شاملة وتحديات التطبيق المستقبلي

الخاتمة

المراجع والمصادر

الفصل الأول

الإطار النظري والقانوني للتنفيذ العيني والإخلاء

مفهوم التنفيذ العيني

يعرف التنفيذ العيني بأنه إجبار المدين على القيام بالعمل المتعهد به أو الامتناع عنه أو تسليم شيء معين بعينه وهو يختلف عن التنفيذ بمقابل مالي حيث لا يمكن استبدال الالتزام بالنقد ويعد الإخلاء أبرز صور التنفيذ العيني في المجال العقاري

الأساس القانوني

في مصر ينظم التنفيذ العيني الباب الأول من قانون التنفيذ رقم 40 لسنة 1979 خاصة المواد المتعلقة بتسليم العقار ومنع التصرف

في الجزائر ينظمه القسم الخاص بالتنفيذ الجبري وتسليم العقارات ضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الصادر بالأمر رقم 08-09 مع نصوص خاصة بحماية المستأجر

الطبيعة القانونية

يتميز التنفيذ العيني بطابعه الجبري المباشر الذي تستمده الدولة من سيادتها احتكارا لاستخدام القوة المشروعة لإنفاذ الحقوق ولا يجوز للأفراد تنفيذه ذاتيا تحت طائلة المساءلة الجزائية

مبدأ تناسب التنفيذ

يجب أن تكون إجراءات التنفيذ متناسبة مع الهدف منها فلا يجوز استخدام قوة زائدة عن الحاجة مع الحفاظ على هيبة القضاء وكرامة الإنسان أثناء عملية الإخلاء

الاختصاص القضائي

تختص دائرة التنفيذ بالمحكمة الابتدائية located في دائرتها العقار بالنظر في طلبات التكليف بالتنفيذ والإذن باستخدام القوة العامة وذلك لضمان القرب من مكان الواقعة وسرعة الاستجابة

الفصل الثاني

شروط وجوب التنفيذ العيني وسند التنفيذ

شرط السند التنفيذي

لا يجوز الشروع في التنفيذ العيني إلا بناء على سند تنفيذي واجب النفاذ يحتوي على أمر صريح بالتسليم أو الإخلاء سواء كان حكما قضائيا باتا أو محضرا رسميا أو عقد إيجار موثقًا يحمل صيغة التنفيذ

وجوب النص الصريح

يشترط أن يكون الحكم أو السند واضحا وصريحا في إلزام المدين بإخلاء العين وتسليمها فإذا كان الحكم غامضا أو قابلا لتفسيرات متعددة وجب الرجوع للقاضي الأصلي لتوضيحه قبل البدء في التنفيذ

الأهلية والتنفيذ

يجب أن يكون المحكوم عليه أهلا للتكليف بالتنفيذ فإن كان قاصرا أو ناقص الأهلية يتم توجيه الإنذار لممثله القانوني مع مراعاة الضمانات الخاصة بحماية القصر في كلا البلدين

تنفيذ الحكم ضد الغير

في بعض الحالات قد يمتد التنفيذ إلى خلف المدين العام أو الخاص الذين خلفوه في العين المؤجرة أو المملوكة ويجب إثبات صفتهم قبل الشروع في إخلائهم

السندات الأجنبية

أحكام الإخلاء الصادرة من دول أجنبية تحتاج إلى

إجراءات اعتماد وتنفيذ (Exequatur) في مصر والجزائر قبل أن تكتسب صفة السند التنفيذي المحلي

الفصل الثالث

إجراءات طلب التكليف بالتنفيذ وإنذار المدين

طلب التكليف بالتنفيذ

يتقدم الدائن المحكوم له بطلب إلى رئيس دائرة التنفيذ أو القاضي المختص لإصدار أمر بالتكليف بالتنفيذ مرفقا بصورة من السند التنفيذي وحكم الدرجة النهائية

فحص الطلب

يقوم القاضي بفحص مدى استيفاء الشروط الشكلية والموضوعية للسند التنفيذي ومدى وضوح الأمر

بالإخلاء قبل إصدار الأمر بالتكليف

توجيه الإنذار

بعد صدور أمر التكليف يجب توجيه إنذار رسمي للمدين بواسطة محضر العدل أو المحضر القضائي بأداء الالتزام خلال مهلة محددة

في مصر تحددها المادة 224 وما بعدها بمهلة معقولة قبل استخدام القوة

في الجزائر تشترط النصوص إنذارا صريحا مع تحديد موعد دقيق للتنفيذ

محضر الإنذار

يجب أن يتضمن المحضر نص الأمر القضائي وتاريخ التنفيذ المحدد وتحذير المدين من عواقب الامتناع واستخدام القوة العامة ضده

آثار الإنذار

بانقضاء مهلة الإنذار دون استجابة يصبح الدائن مخولا لطلب جدولة موعد للتنفيذ الفعلي بمشاركة رجال الشرطة أو الدرك

الفصل الرابع

دور القوة العامة في تنفيذ أحكام الإخلاء

طلب الاستعانة بالقوة العامة

إذا امتنع المدين عن الإخلاء طواعية بعد الإنذار يتقدم المحضر بطلب إلى النيابة العامة أو الجهة الأمنية المختصة (الشرطة في مصر والدرك الوطني في الجزائر) لتقديم المساعدة المادية

الإذن الأمني

تصدر الجهة الأمنية إذنًا بتحديد عدد الأفراد والوقت المناسب لتنفيذ العملية بما يضمن السلامة العامة وعدم إثارة الفتنة

تواجد ممثل النيابة

في الحالات الحساسة أو التي يتوقع فيها مقاومة يشترط حضور ممثل عن النيابة العامة للإشراف على سير عملية التنفيذ وضمان احترام القانون

حدود استخدام القوة

يقتصر دور القوة العامة على إزالة العوائق المادية وكسر الأبواب المغلقة إذا لزم الأمر وتفريق أي تجمع يعيق التنفيذ مع منع أي اعتداء على الأشخاص إلا في حالة الدفاع الشرعي عن النفس

بروتوكولات التعاون

توجد بروتوكولات تعاون بين وزارة العدل ووزارة الداخلية في كل من مصر والجزائر لتنظيم آليات طلب المساعدة وتنفيذها بسرعة وفعالية

الفصل الخامس

إجراءات رفع الأمتعة وحفظها

جرد الأمتعة

قبل الشروع في إخراج الأمتعة يقوم المحضر بتحرير محضر جرد مفصل لجميع المنقولات الموجودة بالعقار بحضور شاهدين وممثل عن المدين إن وجد

رفع الأمتعة

يتم نقل الأمتعة بواسطة عمال متخصصين تحت إشراف المحضر إلى مكان مؤقت يحدده القاضي أو يتفق عليه الأطراف

مكان الحفظ

في مصر قد تُودع الأمتعة في مخازن حكومية أو عند أمين حفظ يُعينه القاضي وتتحمل مصاريف الحفظ على المدين

في الجزائر توجد إجراءات مماثلة حيث تُنقل الأمتعة إلى مكان آمن وتُكلف جهة مختصة بحراستها

مصاريف الرفع والحفظ

تُعتبر مصاريف رفع الأمتعة ونقلها وحفظها من مصاريف التنفيذ الممتازة التي يستوفيها الدائن مقدما ثم يرجع

بها على المدين

بيع الأمتعة غير المطالب بها

إذا امتنع المدين عن استلام أمتعته خلال مدة محددة قانونا يجوز بيعها بالمزاد العلني لسداد مصاريف الحفظ والتنفيذ ورد الباقي للمدين

الفصل السادس

حالات الامتناع والمقاومة وكيفية التعامل معها

أنواع المقاومة

قد تكون المقاومة سلبية بعدم فتح الأبواب أو إيجابية بمواجهة رجال التنفيذ بالقوة أو بإحداث ضجيج يمنع استمرار العملية

التعامل مع الإغلاق

في حالة إغلاق الأبواب يحق لمحضر العدل بمساعدة القوة العامة كسر الأقفال بعد التأكد من خلو المكان من الأشخاص أو إخراجهم بطريقة آمنة

المقاومة المسلحة أو الخطيرة

في حال واجه فريق التنفيذ مقاومة مسلحة أو تهديدا خطيرا للحياة يتوقف التنفيذ فورا وتحرر ورقة حوادث ترفع للنيابة لاتخاذ الإجراءات الجنائية العاجلة

حماية الأطفال وكبار السن

تولي التشريعات والقضاء اهتماما خاصا بوجود أطفال أو كبار السن أو مرضى أثناء التنفيذ حيث قد يتم تأجيل التنفيذ لحين توفير رعاية مناسبة لهم أو نقلهم بمعرفة الجهات الاجتماعية

التوثيق المرئي

أصبح من المعتاد توثيق عمليات التنفيذ بالفيديو والصور كأدلة حماية لأطراف العملية ولرجال التنفيذ في حال حدوث أي ادعاءات كاذبة لاحقا

الفصل السابع

المسؤولية الجنائية والمدنية عن عرقلة التنفيذ

جريمة عرقلة التنفيذ

نصت قوانين العقوبات في مصر والجزائر على تجريم كل من يعرقل تنفيذ حكم قضائي أو يعتدي على موظف عمومي أثناء تأدية وظيفته بعقوبات سالبة للحرية

المسؤولية المدنية

بالإضافة للمسؤولية الجنائية يلتزم المدين المقاوم بتعويض الدائن عن الأضرار الناتجة عن التأخير في الاستلام وفوات المنفعة خلال فترة المقاومة

مسؤولية الموظفين

قد تثور مسؤولية موظفي التنفيذ أو رجال القوة العامة إذا تجاوزوا حدود وظيفتهم أو تسببوا في أضرار غير ضرورية للأمتعة أو الأشخاص أثناء التنفيذ

الدعوى التابعة

يمكن رفع دعوى تعويض مدنية تابعة للدعوى الجنائية في حالة ثبوت جريمة عرقلة التنفيذ أو الاعتداء

الإجراءات المستعجلة

في حالات العرقلة المتكررة يجوز للقاضي إصدار أوامر بمنع الاقتراب من العقار أو وضع حراسة أمنية دائمة لحين اكتمال التنفيذ

الفصل الثامن

التنفيذ في حالة وجود مستأجرين أو منتفعين بالغير

حالة المستأشر القانوني

إذا كان العقار مؤجرا لمستأخر بعقد رسمي سابق على الحجز أو الحكم فإن تنفيذ حكم الإخلاء ضد المالك الأصلي لا يمس حق المستأجر ويستمر في عقده وفق قوانين الإيجار

المستأجر الباطن

في حالة وجود مستأجر من الباطن بدون موافقة المالك الأصلي يعتبر متعديا ويجوز إخلاؤه مباشرة ضمن إجراءات تنفيذ الحكم ضد المؤجر الأصلي

المنتفعون بالحيازة

الأشخاص الذين يحوزون العقار بدون سند قانوني (يد غاصبة) يخضعون للإخلاء الفوري بمجرد ثبوت عدم أحقيتهم في الحيازة أمام محكمة الموضوع

إجراءات التبليغ

يجب تبليغ شاغلي العقار الفعليين بأحكام الإخلاء حتى لو لم يكونوا أطرافا أصليين في الدعوى لضمان حقهم في الدفاع والطعن

الحماية الاجتماعية

في بعض القوانين توجد نصوص تمنع إخلاء الأسر في مواسم معينة أو بدون توفير بديل سكني مناسب رغم أن الغالب في التنفيذ الجبري هو تنفيذ الحكم فوراً

الفصل التاسع

طرق الطعن والاعتراض على إجراءات الإخلاء

أنواع الطعون

تتنوع طرق الطعن بين المعارضة في التنفيذ إذا كان السند غير واجب النفاذ أو الطعن بالبطلان في الإجراءات الشكلية لمحضر الإخلاء

الطعن في صحة الإجراءات

يجوز للمدين الطعن إذا لم يتم إنذاره بشكل صحيح أو

إذا تم التنفيذ في غير الموعد المحدد أو بدون حضور الشهود الواجبين

طلب وقف التنفيذ

يجوز رفع دعوى مستعجلة لوقف التنفيذ إذا طرأ سبب جديد يمنع التنفيذ أو إذا كان التنفيذ سيؤدي إلى ضرر جسيم لا يمكن تداركه

الطعن في تقدير الأمتعة

يجوز الطعن في محضر الجرد إذا ثبت نقص أو تلف في الأمتعة أثناء عملية الرفع والنقل بسبب إهمال القائمين على التنفيذ

الأثر الواقف

الأصل في منازعات التنفيذ أنها لا توقف التنفيذ إلا إذا

أصدر القاضي أمرا صريحا بوقفه لسبب جوهري ومستعجل

الفصل العاشر

دراسة مقارنة شاملة وتحديات التطبيق المستقبلي

جدول مقارنة موجز

يتشابه النظامان في ضرورة السند التنفيذي والإنذار ودور القوة العامة وحماية الأمتعة

ويختلفان في درجة سرعة استجابة الأجهزة الأمنية وفي التفاصيل الإجرائية لحفظ الأمتعة ومصروفاتها

أوجه التشابه

الاشتقاق من التقليد القانوني اللاتيني دور المحضر

المركزي في التحرير ضرورة حضور الشهود تجريم عرقلة التنفيذ

أوجه الاختلاف

آليات التنسيق بين العدل والداخلية تختلف في السرعة والكفاءة تفاصيل رسوم الحفظ والنقل تختلف بين البلدين درجة الحماية الاجتماعية للمستأجرين في القوانين الخاصة

التحديات العملية

يواجه التطبيق تحديات مثل كثرة قضايا الإخلاء مقابل محدودية فرق التنفيذ التعقيدات الأمنية في بعض المناطق صعوبة تحديد هوية الشاغلين الفعليين طول إجراءات حفظ الأمتعة

التكنولوجيا في التنفيذ

تتجه مصر والجزائر نحو استخدام أنظمة رقمية لتحديد مواعيد التنفيذ وتتبع حالة القضايا وإرسال البلاغات الإلكترونية للأطراف لتقليل الوقت الضائع

توصيات لتعديل التشريع

إنشاء وحدات متخصصة للتنفيذ العقاري داخل أقسام الشرطة توحيد إجراءات جرد وحفظ الأمتعة تقليل المصاريف المقدمة لتشجيع الدائنين على التنفيذ تطوير آليات الوساطة قبل اللجوء للإخلاء الجبري

الخاتمة

نبض مستمر نحو تنفيذ عادل وسريع

ختاما يعد التنفيذ العيني والإخلاء في مصر والجزائر اختبارا حقيقيا لفعالية الجهاز القضائي وهيبة الدولة

ورغم الصعوبات الميدانية والاجتماعية إلا أنه ضرورة حتمية لاستقرار المعاملات العقارية ومن خلال هذه الدراسة المقارنة يتضح أن التقارب التشريعي كبير لكن النجاح يعتمد على الكفاءة الإدارية والتنسيق الأمني

إن التوجه نحو التخصص والرقمنة هو الحل الأمثل لتجاوز عقبات التنفيذ نأمل أن يكون هذا الكتاب دليلا عمليا يساهم في تسريع وتيرة العدالة وضمان حقوق الملاك والمستأجرين على حد سواء في إطار من الشرعية واحترام الكرامة الإنسانية

المراجع والمصادر

أولا التشريعات المصرية

قانون التنفيذ المصري رقم 40 لسنة 1979 وتعديلاته

قانون العقوبات المصري رقم 58 لسنة 1937

قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري رقم 13 لسنة 1968

قانون تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر

مجموعة أحكام محكمة النقض المصرية في مواد التنفيذ والعقارات

ثانيا التشريعات الجزائرية

قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري الأمر رقم 08-09 لسنة 2008

قانون العقوبات الجزائري الأمر رقم 66-156

القانون المدني الجزائري الأمر رقم 75-58

القانون المتعلق بتنظيم العلاقات الإيجارية بين المالك

والمستأجر

مجلات الأحكام الصادرة عن المجلس القضائي والمحكمة العليا الجزائرية

تم بحمد الله وتوفيقه

د. محمد كمال عرفه الرخاوي