

خصوصية التنفيذ على أموال المشروعات  
المتوسطة والصغيرة ومتناهية الصغر

الدكتور

محمود الحسيني علي

دكتوراه قانون المرافعات - جامعة الإسكندرية

(رئيس قسم مراجعة البترول بمصلحة الجمارك المصرية)

٢٠٢٢ م

١٤٤٤ هـ

٦١٢ مجلة القانون والاقتصاد - عدد خاص بمؤتمر الكلية السنوى بعنوان دور  
المشروعات المتوسطة والصغيرة ومتناهية الصغر فى تحقيق التنمية المستدامة  
رؤية مصر ٢٠٣٠ يومى ٧-٨ نوفمبر ٢٠٢٢

---

## الملخص

تحرص الدول في الوقت الراهن على إعطاء المزيد من الاهتمام بالمشروعات الصغيرة ومتناهية الصغر ويأتي في ذات السياق المشروعات المتوسطة، حيث أنها أصبحت تلعب دورًا بارزًا في مجال التنمية الاقتصادية ولكن يتطلب ذلك توافر المناخ المناسب لها بالإضافة إلى الاهتمام التشريعي والقضائي.

ونظرًا لأهمية تلك المشروعات في استيعاب أعداد كبيرة من الأيدي العاملة رغم قلة حجم الاستثمار فيها، كما أنها تشكل ميدانًا خصبًا لتطوير المهارات الإدارية والفنية والإنتاجية وغير ذلك، لم تتأخر مصر في الحرص على إقامة وتنمية تلك المشروعات سواء من الناحية التمويلية أو من الناحية التشريعية من خلال تدليل العقبات التي تواجهها وتعزيز دورها في دفع عمليات التنمية الاقتصادية وتوفير فرص عمل للشباب، ويظهر ذلك بجلاء من خلال رؤية مصر ٢٠٣٠ والتي تسعى إلى تحقيق أهداف التنمية المستدامة.

ولذلك سرعان ما استجاب المشرع المصري، حيث أصدر القانون رقم ١٥٢ لسنة ٢٠٢٠ الخاص بتنمية المشروعات المتوسطة والصغيرة ومتناهية الصغر، وأتبعه صدور قرار رئيس الوزراء رقم ٦٥٤ لسنة ٢٠٢١ بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون السالف، وانطلاقًا من تلك الأهمية سوف نتناول في هذا البحث " خصوصية التنفيذ على أموال المشروعات المتوسطة والصغيرة ومتناهية الصغر".

٦١٤ مجلة القانون والاقتصاد - عدد خاص بمؤتمر الكلية السنوى بعنوان دور  
المشروعات المتوسطة والصغيرة ومتناهية الصغر فى تحقيق التنمية المستدامة  
رؤية مصر ٢٠٣٠ يومى ٧-٨ نوفمبر ٢٠٢٢

---

## مقدمة

إذا كان قانون المرافعات هو القانون الخادم للقانون الموضوعي، من خلال تنظيمه لطرق التقاضي ورسم السبل الواجب اتخاذها لترتيب الجزاء<sup>(١)</sup>، فكان من اللازم أن يحتوي على قواعد خاصة تحمي المحكوم له حال الحصول على حكم يقرر له حقه وهي التي يلجأ إليها الدائن ليقاضي حقه جبراً، وهو ما يُعرّف بالتنفيذ الجبري.

فقواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات، لا تواجه إلا المُطلّ، أي المُماطلة في التنفيذ الاختياري من المُلتزمين بموجب سندات إجرائية، وعلى اعتبار أنّ مُماطلة القادر على التنفيذ الاختياري بمثابة ظلم منه، وإذا أنزلنا هذا المفهوم على المشروعات المتوسطة والصغيرة ومتناهية الصغر نجد أنّ المُشرّع وضع قواعد خاصة للتنفيذ على أموال تلك المشروعات تختلف عن القواعد العامة في التنفيذ والمنصوص عليها في قانون المرافعات نتناولها في هذا البحث.

### أهمية البحث:

تكمن أهمية البحث في بيان إجراءات التنفيذ على أموال المشروعات المتوسطة والصغيرة ومتناهية الصغر، خصوصاً مع حادثة القانون رقم ١٥٢ لسنة ٢٠٢٠ ولائحته التنفيذية رقم ٦٥٤ لسنة ٢٠٢١.

### إشكالية البحث:

تُثار عدة تساؤلات في البحث منها: هل نجح المُشرّع في وضع آليات خاصة للتنفيذ على أموال المشروعات المتوسطة والصغيرة ومتناهية الصغر؟، وهل توافقت تلك الآليات مع أهداف التنمية المستدامة ورؤية مصر ٢٠٣٠؟

(١) د/ أحمد خليل، قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار الجامعة الجديدة، ١٩٩٦، ص

٦١٦ مجلة القانون والاقتصاد - عدد خاص بمؤتمر الكلية السنوى بعنوان دور المشروعات المتوسطة والصغيرة ومتناهية الصغر فى تحقيق التنمية المستدامة رؤية مصر ٢٠٣٠ يومى ٧-٨ نوفمبر ٢٠٢٢

---

### نطاق البحث:

سوف تقتصر دراستنا في البحث على ما يلزم من القواعد العامة في التنفيذ والتي يتضح منها مظاهر الاختلاف بينها وبين الإجراءات المنصوص عليها في القانون رقم ١٥٢ لسنة ٢٠٢٠ والخاصة بالتنفيذ على أموال المشروعات المتوسطة والصغيرة ومتناهية الصغر.

### خطة البحث:

اعتمدنا في تقسيم هذا البحث إلى مبحثين يشتمل كل منهما على مجموعة من النقاط، على النحو التالي:

#### المبحث الأول: القواعد العامة في التنفيذ على العقار

- إجراءات الحجز على العقار
- اعداد العقار للبيع
- عوارض الحجز
- اثار الحجز

#### المبحث الثاني: أوجه خصوصية التنفيذ على أموال المشروعات المتوسطة والصغيرة ومتناهية الصغر

- التعريف بالمشروعات المتوسطة والصغيرة ومتناهية الصغر
- المحاكم المختصة بمنازعات التمويل العقاري للمشروعات
- السند التنفيذي في الحجز على أموال المشروعات
- إجراءات الحجز على أموال المشروعات
- بيع أموال المشروعات وتوزيع حصيلتها

وانتهى البحث بخاتمة تضمنت جملة من التوصيات.

## المبحث الأول

### القواعد العامة في التنفيذ على العقار

إذا كان الأصل أن يُنفذ المدين التزامه طوعاً واختياراً ، إلا أنه قد يخلّ بذلك وهنا نجد أن المُشرّع منح صاحب الحق مكنة اقتضاء حقه جبراً وذلك بإجبار مدينه على تنفيذ ما التزم به ، فلا شك أن في تنفيذ الالتزام حصول صاحب الحق على منفعته ، على أن يتم هذا التنفيذ من خلال السلطة العامة تحت إشراف القضاء ورقابته<sup>(١)</sup>.

يُقصد بالعقار وفقاً لنص المادة ١/٨٢ من القانون المدني أنه كل شيء مستقر بحيزه، ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف، أيًا كان شكله سواء أرض فضاء أم أرض زراعية أو غير زراعية أو منشآت مبنية على الأرض<sup>(٢)</sup>؛ ومما لا شك فيه أن العقار يتمتع بأهمية اقتصادية لما يتميز به من قيمة مرتفعة وأهمية اجتماعية لما قد يتعلق به حقوق الآخرين ولذلك أولى المُشرّع عناية خاصة لتنظيم إجراءات الحجز العقاري وجعلها تتميز بالصعوبة والتعقيد<sup>(٣)</sup>، ويخضع لذات الإجراءات العقار بالتخصيص وهو المنقول المخصص لخدمة العقار كالألات المُعدّة لزراعة الأرض وحرثها ولكن إذا فقد صفته كعقار بالتخصيص بحيث تم فصله عن العقار فإنه يخضع حينئذ لقواعد الحجز على المنقول<sup>(٤)</sup>.

ولقد نظم قانون المرافعات إجراءات التنفيذ على العقار من خلال المواد ٤٠١ إلى ٤١٣، و يُلاحظ أنه لا يجوز حجز العقار إلا حجزاً تنفيذياً ، على أنه يجوز

(١) د/أحمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، ٢٠١٥، ص ٤.

(٢) د/نبيل إبراهيم سعد، نظرية الحق، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠٠٨، ص ٢٩٤.

(٣) د/أسامة أحمد شوقي المليحي، الإجراءات المدنية للتنفيذ الجبري في قانون المرافعات المصري، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠١٨، ص ٣٩٧.

(٤) د/السيد تمام، الوجيز في التنفيذ الجبري، دون دار وسنة نشر، ص ٢٠٠.

البدء في التنفيذ بالحكم المشمول بالإنفاذ المُعجَّل ولكن لا يكفي لإتمام التنفيذ فلا يجوز لقاضي التنفيذ أن يحدد جلسة للبيع إلا بعد أن يصبح الحكم نهائيًا<sup>(١)</sup>، بخلاف المنقول الذي يجوز حجزه حجزًا تحفظيًا سواء تحت يد المدين نفسه أو تحت يد الغير، ويمكن تناول القواعد العامة في التنفيذ على العقار وسوف تقتصر الدراسة على بيان الإجراءات المتعلقة بعقار المدين دون عقار غير المدين أو الكفيل نظرًا للالتزام بنطاق البحث وذلك من خلال النقاط الآتية :

### إجراءات الحجز على العقار:

يجب لإجراء التنفيذ أن تكون هناك مقدمات له ويُقصد بها تلك الإجراءات التالية للحصول على السند التنفيذي والتي تسبق عملية التنفيذ الجبري والتي تُعدّ مقدمة ضرورية ومنطقية لها دون أن تُعدّ إجراءً من إجراءات التنفيذ<sup>(٢)</sup> فهذه المقدمات تكون واحدة بالنسبة لجميع أنواع التنفيذ ولا تختلف باختلاف نوع التنفيذ ولا باختلاف الأموال التي يُراد التنفيذ عليها سواء عقارات أم منقولات<sup>(٣)</sup>، وتتمثل هذه المقدمات في إعلان السند التنفيذي وطلب التنفيذ وأن ينقضي ميعاد بعد إعلان السند التنفيذي وهو يوم على الأقل وفقًا للمادة ٢٨١ مرافعات.

تبدأ إجراءات الحجز على العقار وفقًا للمادة ٤٠١ من قانون المرافعات بإعلان التنبيه بنزع ملكية العقار إلى المدين لشخصه أو في موطنه ويُقصد بالتنبيه : ورقة من أوراق المحضرين يوجهها الدائن إلى مدينه بقصد تكليف المدين بالوفاء بالدين الذي سيتم الحجز على العقار من أجل اقتضائه<sup>(٤)</sup>.

(١) راجع نص المادة ٤٢٦/١ من قانون المرافعات.

(٢) د/فتحي والي ، التنفيذ الجبري، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٨٧، ص ٢٣١.

(٣) د/أحمد مليجي، الموسوعة الشاملة في التنفيذ ، دون دار وسنة نشر ، ص ٢٩٢.

(٤) ولما كان إعلان التنبيه بنزع الملكية يُعدّ رغم ذلك من إجراءات التنفيذ لذلك لا يغني عن مقدماته فيظل إعلان السند التنفيذي قبل إعلان التنبيه مقدمة ضرورية طبقًا لنص المادة ٢٨١ مرافعات د/طلعت دويدار، النظرية العامة في التنفيذ القضائي في قانون المرافعات

وبالإضافة الى البيانات اللازم توافرها في الإعلان باعتباره ورقة من أوراق المحضرين وفقاً للقواعد العامة<sup>(١)</sup> يجب أن يشتمل أيضاً على بيانات محددة وفقاً للمادة سالفة الذكر وهي: (1) بيان نوع السند التنفيذي وتاريخه ومقدار الدين المطلوب الوفاء به وتاريخ إعلان السند فإن لم يكن قد أُعلن وُجِبَ إعلانه مع إعلان التنبيه (٢) وصف العقار مع بيان موقعه ومساحته وحدوده وأرقام القطع وأسماء الأحواض وأرقامها التي يقع فيها وغير ذلك مما يفيد في تعيينه وذلك بالتطبيق لقانون الشهر العقاري. (٣) إغذار المدين بأنه إذا لم يدفع الدين خلال خمسة عشر يوماً يُسجَل التنبيه ويبيع عليه العقار جبراً. (٤) تعيين موطن مختار للدائن المباشر للإجراءات في البلد التي بها مقر محكمة التنفيذ. وإذا لم تشتمل ورقة التنبيه على البيانات ١ و ٢ من هذه المادة كانت باطلة، أما باقي البيانات فلم تنص المادة ٧/٤٠١ على البطلان كجزء لتخلفها<sup>(٢)</sup>.

المدنية والتجارية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠١٧، ص ٥٣٠. وانظر نقض مدني، طعن رقم ٤٥ لسنة ١١ ق، جلسة ١٩/٣/١٩٤٢، موقع محكمة النقض.

(١) حيث تنص المادة ٢٨١ على البيانات اللازمة في الإعلان كالاتي: "ويجب أن تشتمل ورقة الإعلان على بيان المطلوب وتكليف المدين الوفاء به وتعيين موطن مختار لطالب التنفيذ في البلدة التي بها مقر محكمة التنفيذ المختصة". ويرجع اشتراط كل بيان من هذه البيانات إلى علة منها: اطلاع المدين على السند التنفيذي والتحقق من صحته، وكذلك تحديد موقف المدين من الوفاء الاختياري وإلا كان في موضع المُخَلِّ بالتزاماته. انظر د/ أحمد هندي، التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠١٦، ص ٢٥٧. وللمزيد انظر د/ نبيل عمر، إعلان الأوراق القضائية في الفقه والقضاء المصري والفرنسي، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠٠٤، ص ٣٩ وما بعدها.

(٢) على أن البطلان الناشئ عن تخلف تلك البيانات لا يتعلق بالنظام العام، فهو مقرر لمصلحة المحجوز عليه وحده، ويتم التمسك بالبطلان في صورة دفع شكلي والذي يجب التمسك به قبل الكلام في الموضوع وإلا سقط الحق في التمسك به. د/أسامة المليجي، الإجراءات المدنية للتنفيذ الجبري، مرجع سابق، ص ٤٠٣.

وعلى الرغم من أن إعلان التنبيه بنزع الملكية يعتبره المشرع إجراءً من إجراءات الحجز على العقار إلا أنه لا يرتب عليه آثار الحجز ، عكس ما قرره المشرع الفرنسي في المادة ٦٨٤ وما بعدها من قانون المرافعات الفرنسي حيث يعتبر هذا الإجراء من مقدمات التنفيذ ويرتب عليه آثار أهمها تقييد سلطة المدين في استغلال العقار<sup>(١)</sup>، وكان الأولى أن يترتب هذا الأثر في القانون المصري باعتباره إجراء من إجراءات الحجز ، ، لذا أُطالب المشرع المصري بتعديل نص المادة ٤٠٤ لتقرير هذا الأثر.

أما الإجراء الثاني هو تسجيل تنبيه نزع الملكية في مكتب الشهر العقاري الواقع في دائرته العقار ومنذ هذا التسجيل يعتبر العقار محجوزاً<sup>(٢)</sup>، على أنه يجب ملاحظة أن المشرع المصري لم يضع ميعاداً معيناً يجب فيه تسجيل تنبيه نزع الملكية خلاله ، وترجع الحكمة من وجوب تسجيل التنبيه إلى رغبة المشرع في حماية الغير الذي يتعامل في العقار المحجوز عليه بعد الحجز ، حيث يتيح التسجيل العلم بالحجز للكافة بمجرد الاطلاع على السجل الخاص بالعقار<sup>(٣)</sup>، ويترتب على هذا التسجيل كافة آثار الحجز ومن أهمها عدم نفاذ تصرفات المدين في حق الدائنين الحاجزين ومن في حكمهم<sup>(٤)</sup>، فالحجز يُقيّد سلطة المحجوز عليه بالنسبة للمال في الحدود التي تتطلبها إجراءات التنفيذ ، وعلى الرغم من أنه يظل مالاً للمالك إلا أن تصرفاته في هذا المال لا تنفذ كما يُحال بينه وبين التصرف مادياً في المال على نحو يضرّ بحق الدائن<sup>(٥)</sup>.

(١) د/طلعت دويدار، النظرية العامة في التنفيذ القضائي ، مرجع سابق، ص ٥٣٠. وراجع

أيضاً د /احمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ، مرجع سابق، ص ٧٣٥.

(٢) د/احمد حشيش ، مبادئ التنفيذ الجبري في قانون المرافعات، دار النهضة العربية، القاهرة ، ٢٠١٦ ، ص ٢٦٠.

(٣) د/أسامة أحمد شوقي المليجي، الإجراءات المدنية للتنفيذ الجبري ، مرجع سابق، ص ٤٠٤.

(٤) د/الأنصاري النيداني، التنفيذ الجبري ، بدون دار وسنة نشر، ص ١٩٠.

(٥) د/وجدي راغب، النظرية العامة للتنفيذ القضائي في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار الفكر العربي، القاهرة، ١٩٧١، ص ١٥٨. وانظر تفصيلاً في عدم نفاذ التصرفات د/احمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ، مرجع سابق، ص ٧٤٤.

وتنص المادة ٢/٤٠٢ من قانون المرافعات على أنه إذا تبين للدائن مباشر الإجراءات أو لمكتب الشهر العقاري سبق تسجيل تنبيه آخر ، فلا يجوز المضي في الإجراءات على سبيل التعدد على ذات العقار الواحد ، وتكون الأولوية في مباشرة الإجراءات لمن أعلن التنبيه الأسبق في التسجيل ، مع ملاحظة أنه يجوز أن يحلّ صاحب التنبيه الثاني محل صاحب التنبيه الأسبق في التسجيل ولكن بشرط الحصول على إذن من قاضي التنفيذ بذلك في صورة أمر على عريضة بناءً على طلب يقدّمه صاحب المصلحة<sup>(١)</sup>.

### آثار الحجز:

**أولاً: عدم نفاذ التصرف في العقار المحجوز :** فالحجز وإن كان لا يخرج المال من ذمة المدين ولا من الضمان العام للدائنين ولا يؤثر كذلك على سلطة الاستعمال حيث يظل المدين ساكناً لعقار دون أجره ولكنه يعتبر حارساً له ويخضع لأحكام حراسة المال المحجوز<sup>(٢)</sup> ، إلا أن الحجز يؤثر على نفاذ التصرف ليس بين طرفيه وإنما في مواجهة الدائن حيث لا يعتبر نافذاً تجاهه ، ولعل الحد الفاصل في مسألة نفاذ التصرف هو تسجيل تنبيه نزع الملكية فما تم بعد هذا التسجيل فهو غير نافذ أيًا كان القائم به سواء المدين نفسه أو الحائز وسواء كان التصرف بعوض أو بغير عوض وسواء كان التصرف ناقلاً للملكية أو حقاً عينياً آخر<sup>(٣)</sup>.

(١) د/نبيل عمر، التنفيذ الجبري ، دار الجامعة الجديدة ، الإسكندرية، ٢٠٠٥، ص ٥٠٣.

(٢) د/ طلعت دويدار، النظرية العامة في التنفيذ القضائي ، مرجع سابق، ص ٥٨١. ويحق للمدين زراعة الأرض على اعتبار أنها من أعمال الإدارة الحسنة، كما له الحق في إيجار العقار وقبض الأجرة وإعطاء مخالصة بها ولكن في حدود معينة نظمتها المادة ٤٠٨ والمادة ٤١٧ مرافعات. انظر د/ أحمد هندي، التنفيذ الجبري، مرجع سابق، ص ٤٧٠ وما بعدها.

(٣) وإذا كان الأصل أن التصرفات المسجلة قبل تسجيل التنبيه تكون نافذة في حق الدائن الحاجز ، إلا أنه يمكن طلب عدم نفاذها تطبيقاً للقواعد العامة في القانون المدني وذلك

٦٢٢ مجلة القانون والاقتصاد - عدد خاص بمؤتمر الكلية السنوى بعنوان دور المشروعات المتوسطة والصغيرة ومتناهية الصغر فى تحقيق التنمية المستدامة رؤية مصر ٢٠٣٠ يومى ٧-٨ نوفمبر ٢٠٢٢

**ثانياً: تقييد سلطة استغلال العقار:** حيث تعتبر - بقوة القانون - ثمار العقار وإيراداته عن المدة التالية لتسجيل التنبيه، محجوزة، ولو أن للمدين أن يبيع هذه الثمار متى كان ذلك من أعمال الإدارة الحسنة وفقاً لنص المادة ٤٠٦/١ مرافعات، على أن يظل لكل دائن بيده سند تنفيذي أن يطلب بعريضة من قاضي التنفيذ أمراً بتكليف أحد معاوني التنفيذ أو أحد الدائنين أو غيرهم حصاد المحصولات وجني الثمار وبيعها، وفي كلتا الحالتين تُباع الثمار والمحصولات بالمزاد أو بأية طريقة أخرى يأذن بها القاضي ويودع الثمن خزانة المحكمة<sup>(١)</sup>.

ويشمل إلحاق الثمار كافة أنواعه سواء الثمار الطبيعية كالمحصولات الزراعية أو الصناعية (المنتجات) كالمعادن المستخرجة من باطن الأرض المحجوزة أو الثمار المدنية (الأجرة) ، حيث عبّرت عنها المادة ٤٠٦ مرافعات بإيرادات العقار، غير أن النص قد قصر الثمار التي تلحق بالعقار على الثمار عن المدة التالية لتسجيل التنبيه<sup>(٢)</sup>.

### **إعداد العقار للبيع**

يتم إعداد العقار من خلال إعداد قائمة شروط البيع وهي المحرر المتضمن بيانات تؤدي إلى التعريف الكامل والدقيق بالعقار المطلوب بيعه ومشتماً على مرفقات معينة يودع قلم كُتاب المحكمة على صورة محضر<sup>(٣)</sup>.

ووفقاً للمادة ٤١٤ من قانون المرافعات يقوم الدائن المباشر للإجراءات بإعداد القائمة ويودعها قلم كتاب إدارة التنفيذ المختصة خلال ٩٠ يوماً من تاريخ تسجيل تنبيه نزع الملكية وإلا اعتبر تسجيل التنبيه كأن لم يكن<sup>(١)</sup>.

---

من خلال الدعوى بطلب عدم نفاذ التصرف أو بالدعوى الصورية. د/ أحمد هندي، التنفيذ الجبري، مرجع سابق، ص ٤٦٥.

(١) د/ أحمد حشيش، مبادئ التنفيذ الجبري ، مرجع سابق، ص ٢٦١.

(٢) د/ طلعت دويدار، النظرية العامة للتنفيذ القضائي ، مرجع سابق، ص ٥٨٤.

(٣) د/ أحمد هندي، التنفيذ الجبري ، مرجع سابق، ص ٤٧٥.

- ويجب أن تتضمن قائمة شروط البيع على بيانات محددة وإلا كانت باطلة مع العلم أنه يلزم توقيعها من محامٍ حتى تكون مقبولة<sup>(٢)</sup> وهذه البيانات هي :
١. بيان السند التنفيذي الذي يحصل التنفيذ بمقتضاه.
  ٢. تاريخ التنبيه ورقم تسجيله.
  ٣. تعيين العقارات المُبيّنة في التنبيه مع بيان موقعها وحدودها ومساحتها وغير ذلك من البيانات التي تكون نافية للجهالة.
  ٤. شروط البيع: ويُقصد بها الشروط التي يقترحها الدائن المباشر للإجراءات لكي يتم البيع على أساسها ، ويلتزم بها الراسي عليه المزاى باعتبارها شريعة البيع<sup>(٣)</sup>.
  ٥. الثمن الأساسي: ويعد هذا البيان من البيانات الجوهرية في قائمة شروط البيع، وقد أحالت المادة ٤١٤ مرافعات في تحديد الثمن الى المادة ٣٧ من ذات القانون وهي المادة الخاصة بتحديد قيمة العقار لتعيين الاختصاص القيمي بالدعاوى العقارية، وبإعمال هذه المادة يكون تقدير قيمة العقار باعتبار خمسمائة مثل من قيمة الضريبة الاصلية المربوطة عليه. وإذا كان العقار مبنياً وكان من الأراضي فيكون التقدير باعتبار أربعمائة مثل من قيمة الضريبة الأصلية ، فإذا كان العقار غير مربوط عليه ضريبة قُدّرت المحكمة قيمته<sup>(٤)</sup>.

(١) د/نبيل عمر، التنفيذ الجبري ، مرجع سابق، ص ٥٢٤.

(٢) على أنه لا يحكم بالبطلان رغم نقص أو تعيب أحد هذه البيانات وذلك إذا تحققت الغاية من الإجراء د/طلعت دويدار، النظرية العامة للتنفيذ الجبري ، مرجع سابق، ص ٥٤٨.

(٣) ومن الشروط المقبولة في قائمة شروط البيع شرط عدم ضمان العجز في مساحة العقار المبيع وشرط عدم ضمان التعويض بسبب استحقاق العقار مع ثبوت حق الراسي عليه المزاى في استرداد الثمن فقط بدون الفوائد.

ومن الشروط غير المقبولة شرط إلزام المشتري بالمزاى دفع الثمن في صورة ذهب أو إلزامه بدفع مصاريف تزيد عن المصاريف التي حددها القاضي. انظر د/أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ ، مرجع سابق، ص ٧٨٥ وما بعدها.

(٤) د/طلعت دويدار، النظرية العامة للتنفيذ الجبري ، مرجع سابق، ص ٥٤٦.

٦. تجزئة العقار: قد يريد الدائن الحاجز تجزئة العقار نظرًا لقيمه الكبيرة حتى يكثر عدد المتقدمين لشرائه وهو ما يستتبع ارتفاع ثمن العقار المحجوز عليه وتزداد بالتالي حصيلة التنفيذ، وهنا يجب على الدائن بيان ذلك في القائمة<sup>(١)</sup>.

والمُكَلَّف بالإيداع هو الدائن المباشر للإجراءات، إلا أنه يجوز أن يحل محله دائن آخر وذلك وفقًا لأحكام المواد ٢/٤٠٢، ٤٥٣ و ٤٥٣<sup>(٢)</sup>، وأيًا كان الأمر فعند إيداع القائمة نجد ان المادة ٤١٤ اوجبت في فقرتها الأخيرة

(١) د/محمود السيد التحيوي، البيع الجبري للعقار، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، ٢٠٠١، ص ٥.

(٢) حيث تنص المادة ٢/٤٠٢ على أنه " ومع ذلك يجوز لمن أعلن تنبيهًا لاحقًا في التسجيل أن يطلب من قاضي التنفيذ أن يأذن له في الحلول محله في السير بالإجراءات".  
كما تنص المادة ٤٥٢ على أنه " إذا لم يودع من يباشر الإجراءات قائمة شروط البيع خلال الخمسة والأربعين يومًا التالية لتسجيل آخر تنبيه قام هو بإجرائه جاز للدائن اللاحق في التسجيل أن يقوم بإيداع القائمة ويحل محله في متابعة الإجراءات وعلى من يباشر الإجراءات أن يُودع قلم الكُتَاب أوراق الإجراءات خلال الثلاثة أيام التالية لإذاره بذلك على يد مُحضِر وإلا كان مسئولًا عن التعويضات ولا ترد لمن يباشر الإجراءات مصاريف ما باشره منها إلا بعد إيقاع البيع".

وتنص المادة ٤٥٣ على " إذا شطب تسجيل تنبيه الدائن المباشر للإجراءات برضائه أو اعتبر هذا التسجيل كأن لم يكن وفقًا لحكم المادة ٤١٤ أو بمقتضى حكم صدر بذلك فعلي مكتب الشهر عند التأشير بهذا الشطب أن يؤشر به من تلقاء نفسه على هامش تسجيل كل تنبيه آخر يتناول ذات العقار، وعليه خلال الثمانية أيام التالية أن يخبر به الدائنين الذين سجلوا تلك التنبيهات. ولدائن الأسبق في تسجيل التنبيه أن يسير في إجراءات التنفيذ من آخر إجراء صحيح على أن يحصل التأشير على هامش تسجيل التنبيه بما يفيد الإخبار بإيداع قائمة شروط البيع خلال تسعين يومًا من تاريخ التأشير عليه وفقًا لحكم الفقرة السابقة وإلا اعتبر تسجيل تنبيهه كأن لم يكن".

على كاتب المحكمة ان يحدد جلسة الاعتراضات وجلسة البيع مع مراعاة المواعيد المنصوص عليها في المواد ٤١٧، ٤١٩ مرافعات<sup>(١)</sup>.

كما أوجبت المادة ٤١٥ مرافعات أن تُرفَق بقائمة شروط البيع مجموعة من الأوراق هي : شهادة بيان الضريبة العقارية أو عوائد المباني المُقرَّرة على العقار المحجوز عليه، السند التنفيذي الذي يتم التنفيذ بمقتضاه، التنبيه بنزع الملكية، إنذار الحائز إن وجد ، شهادة عقارية بالقيود عن مدة عشر سنوات سابقة<sup>(٢)</sup>.

ثم تأتي المادة ٤١٧ مرافعات لتلزم قلم كُتَّاب المحكمة بإخبار اشخاص معينين بإيداع قائمة شروط البيع وإلا كانت الإجراءات التالية باطلة وذلك خلال ١٥ يوماً من الإيداع وهم : المدين ، الدائنون الذين سجلوا تنبيهااتهم، الدائنون أصحاب الرهون الرسمية والحيازية وحقوق الاختصاص والامتياز المقيدة حقوقهم قبل تسجيل التنبيه ومصلحة الضرائب<sup>(٣)</sup>. ويجب أن يشتمل الإخبار على بيانات هي : تاريخ إيداع القائمة وتعيين العقارات المحجوزة والثمن الأساسي وتاريخ جلسة الاعتراضات وجلسة البيع وإنذار المُعلَن اليه بالاطلاع على القائمة، كما يجب على معاون التنفيذ بعد هذا الإخبار أن يخطر الشهر العقاري بحصوله خلال ٨ أيام لاحقة لل١٥ يوماً سالفه البيان<sup>(٤)</sup>.

وبعد أن تتم الإجراءات السابقة ينشأ الحق في الاعتراض على قائمة شروط البيع فهو الإجراء الذي يطرح به كل ذي مصلحة على محكمة التنفيذ ملاحظاته على شروط البيع أو أوجه البطلان المُتعلِّقة بالإجراءات

(١) د/طلعت دويدار، النظرية العامة للتنفيذ الجبري ، مرجع سابق، ص ٤٥٧.

(٢) د/أحمد هندي، التنفيذ الجبري ، مرجع سابق، ص ٤٧٧.

(٣) وفقاً لنص المادة ٣/٩٠ من القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ والمعدلة بالقانون رقم ٢٤٤ لسنة ١٩٥٥.

(٤) د/أسامة المليجي، الإجراءات المدنية للتنفيذ الجبري ، مرجع سابق، ص ٤٨٩ وما بعدها.

السابقة على جلسة الاعتراضات أو بعض الطلبات الأخرى الخاصة بوقف الإجراءات أو تأجيل البيع وذلك حتى تفصل فيها المحكمة قبل البيع<sup>(١)</sup>.

أما الأشخاص الذين يحق لهم الاعتراض فقد قسمتهم المادة ٤٢٢ إلى طائفتين هما: الطائفة الأولى افترض القانون في أفرادها أن لهم مصلحة في تقديم الاعتراض فهم ليسوا بحاجة إلى إثبات مصلحتهم في الاعتراض وهم المدين والحائز والكفيل العيني إن وُجِدَ والدائنون الذين سجلوا تنبيهاهم والذين أصبحوا طرفاً في الإجراءات من تاريخ التأشير على هامش التسجيل بما يفيد الإخبار بإيداع قائمة شروط البيع. أما الطائفة الثانية فتشمل كل ذي مصلحة من غير أفراد الطائفة الأولى على أن تكون مصلحة المُعترض قانونية فلا تكفي المصلحة الاقتصادية كمن يعترض على القائمة بحجة أنها ضارة بمصلحته كمشتري بالمزاد<sup>(٢)</sup>.

ولقد حدّد المُشرّع ميعاداً للاعتراض على قائمة شروط البيع حيث نصّ في المادة ١/٤٢٢ على أن يكون الاعتراض بتقرير يودع قلم كُتّاب محكمة التنفيذ قبل الجلسة المُحدّدة للاعتراض بثلاثة أيام على الأقل وإلا سقط الحق في التمسك به، على أنه يجوز لكل ذي مصلحة غير المنصوص عليهم في المادة ٤١٧ أن يتدخل في الاعتراض عند نظره<sup>(٣)</sup>، بالإضافة إلى أن هناك حالات تستثنى من الميعاد المذكور<sup>(٤)</sup>.

(١) فقد يتم الاعتراض في صورة التمسك ببطلان الإجراءات كما لو كانت هناك عيوب شكلية ، وقد يبدي الاعتراض في صورة ملاحظة مثل حذف شروط إيداع كفالة كبيرة قبل المزايدة أو الاقتراح بتجزئة العقار وبيعه مجزءاً، وأخيراً قد يتم الاعتراض في صورة تتعلق بالموضوع مثل التنفيذ على عقار غير مملوك للمدين أو يتم التنفيذ بحكم غير واجب النفاذ. للمزيد انظر د/نبيل عمر، التنفيذ الجبري ، مرجع سابق، ص ٥٣٤.

(٢) د/احمد حشيش، مبادئ التنفيذ الجبري ، مرجع سابق، ص ٢٦٩.

(٣) فلا يملك قلم الكُتّاب عند تقديم الاعتراض رفضه أو تعديله أو التحقق من صفة من قدّمه أو مدى مصلحته في تقديم الطلب. د/أحمد مليجي، التنفيذ ، مرجع سابق، ص ٨٣٦.

(٤) حيث يجوز للأشخاص الذين يجب إخبارهم بإيداع القائمة ولم يتم إخبارهم، وإذا تعلق الاعتراض بالنظام العام، والمنازعة في الحق الموضوعي ، والتمسك ببطلان إجراءات

ويترتب على تقديم الاعتراض أثاراً، يتمثل الأول في وجوب تحديد جلسة جديدة للبيع حتى ولو تم رفض الاعتراض ويتمثل الثاني في وقف إجراءات التنفيذ بقوة القانون إلى حين صدور حكم واجب النفاذ في الاعتراض<sup>(١)</sup>، والمحكمة تتمتع بسلطة تقديرية في قبول أو رفض الاعتراض سواء كان كلياً أو جزئياً، ويقبل الحكم الصادر في الاعتراض الطعن بالاستئناف وفقاً لقواعد استئناف أحكام قاضي التنفيذ في المنازعات الموضوعية أمام المحكمة الابتدائية بهيئة استئنافية أيًا كانت قيمة الاعتراض وفقاً لنص المادة ١/٢٧٧ مرفعات بعد تعديلها بالقانون رقم ٧٦ لسنة ٢٠٠٧<sup>(٢)</sup>.

### النظام الاجرائي للبيع القضائي:

على الرغم من محاولة المشرع تبسيط إجراءات البيع العقاري إلا أنها مازالت معقدة وبطيئة ومنتاولها من خلال النقاط الآتية:

أولاً : الإجراءات السابقة على البيع : تتمثل هذه الإجراءات في الآتي:

- ١- الإعلان عن البيع والذي يتم بوسيلتين: الأولى هي إعلان عام للكافة ويلتزم بإجرائه وفقاً لنص المادة ٤٢٨ مرفعات قلم كُتَاب المحكمة المختصة بالتنفيذ ومن تلقاء نفسه دون طلب من أحد أطراف التنفيذ ، ويجب عليه الإعلان قبل اليوم المحدد للبيع بمدة لا تتجاوز ٣٠ يوماً ولا تقل عن ١٥ يوماً ، ويكون ذلك بطريقتين اللصق والذي يجب أن يتضمن البيانات المحددة في المادة سالفة الذكر، ويتم اللصق في أماكن حددتها المادة ٢٢٩ مرفعات منها

---

التنفيذ ، حيث لا تنقيد هذه الحالات بالميعاد المحدد للاعتراض . انظر د/أسامة المليجي

، الإجراءات المدنية للتنفيذ ، مرجع سابق، ص ٤٩٩ .

(١) د/السيد تمام، الوجيز في التنفيذ الجبري ، مرجع سابق، ص ٢٤٨ .

(٢) د/أسامة المليجي، التنفيذ ، مرجع سابق، ص ٥٠١ .

باب كل عقار من العقارات المطلوب بيعها واللوحه المُعدّة للإعلانات بمحكمة التنفيذ والطريق الثاني هو النشر حيث يلزم نشر نص الإعلان في إحدى الصحف اليومية المقررة للإعلانات القضائية وذلك خلال نفس الميعاد المنصوص عليه في المادة ٤٢٨ مرافعات<sup>(١)</sup>. اما الوسيلة الثانية هي الإعلان الخاص والذي يقوم به قلم الكُتّاب بخطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول للأشخاص الواردة في المادة ٤١٧ مرافعات لإعلامهم بجلسة البيع ومكانه وذلك قبل الجلسة بثمانية أيام على الأقل<sup>(٢)</sup>.

٢- **طلب البيع:** فلا بد لإجراء البيع أن يتم تقديم طلب وفقاً للمادة ٤٣٥ مرافعات من الدائن مباشر الإجراءات أو المدين أو الحائز أو الكفيل العيني أو أي دائن أصبح طرفاً في الإجراءات، وترجع الحكمة من اشتراط الطلب إلى التأكد من عدم وجود تفاوض على السداد بطريقة ودّية أو غير ذلك، فإذا لم يتم تقديم الطلب وجب على القاضي أن يأمر بشطب جلسة البيع ويترتب على ذلك وقف التنفيذ إلى أن يحدد القاضي يوماً آخر للبيع بناءً على طلب ذوي الشأن وفقاً للمادة ٤٢٦ مرافعات، فإذا تم البيع رغم عدم تقديم طلب كان البيع باطلاً<sup>(٣)</sup>.

٣- **تحديد يوم للبيع:** فبعد أن يتحدد يوم البيع في محضر إيداع قائمة شروط البيع وغيرها من الإجراءات، يتقدم الدائن مباشر الإجراءات بطلب لاستصدار أمر من قاضي التنفيذ بتحديد جلسة البيع بعد

(١) د/الانصاري النيداني، التنفيذ، مرجع سابق، ص ٢٠٥.

(٢) د/طلعت دويدار، النظرية العامة للتنفيذ، مرجع سابق، ص ٥٥٤.

(٣) د/أسامة المليجي، الإجراءات المدنية للتنفيذ، مرجع سابق، ص ٥٠٨.

أن يتأكد من الفصل في جميع الاعتراضات المُقدّمة وصيرورة الحكم نهائياً وفقاً للمادة ٤٢٦ مرافعات<sup>(١)</sup>.

على أنه قد يتم تأجيل البيع لأسباب عدة وما يهمننا في هذا المقام حالتين، الأولى حالة تأجيل البيع قبل حلول يوم البيع والذي نصت عليه المادة ٢/٤٢٤ وذلك إذا ثبت المدين المحجوز عليه أن صافي ما تغله أمواله في سنة واحدة تكفي لوفاء حقوق الدائنين الحاجزين وجميع الدائنين الذين صاروا طرفاً في الإجراءات، ففي هذه الحالة يحقّ للمدين تقديم طلب بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع تأجيل إجراءات البيع في حالة عدم الوفاء مع مراعاة المهلة اللازمة للوفاء بهذه الديون.

**والثانية الحالة التي تنص عليها المادة ٤٣٦ مرافعات من جواز تأجيل المزايدة بنفس الثمن الأساسي إذا كان هناك أسباب قوية تبرره، كما لو كانت هناك ظروف من شأنها تقليل عدد الحاضرين للاشتراك في المزايدة مثل الظروف الأمنية والكوارث الطبيعية أو وجود تدليس بهدف تقليل الحاضرين<sup>(٢)</sup>.**

#### **ثانياً: إجراء البيع بالمزايدة العلنية:**

تبدأ المزايدة العلنية وفقاً للمادة ٤٣٧ مرافعات بمناداة المحضر على الثمن الأساسي والمصاريف التي يقدرها قاضي التنفيذ بما فيها مقابل أتعاب المحامين، ويعلن هذا التقدير في الجلسة قبل انفتاح المزايدة.

ويعين القاضي بدء المزايدة ومقادير التدرج في العروض في كل حالة بخصوصها مراعيًا في ذلك مقدار الثمن الأساسي، وقد فرّق المشرع في هذا الشأن بين عدة فروض كالآتي:

**الفرض الأول:** إذا لم يتقدم مشترٍ في الجلسة فيتم تأجيل البيع مع إنقاص عشر الثمن، ويتم الإنقاص مرة بعد مرة كلما اقتضت الظروف.

(١) د/أحمد هندي، التنفيذ الجبري، مرجع سابق، ص ٤٨٩.

(٢) د/أحمد مليجي، التنفيذ، مرجع سابق، ص ٨٥٧ وما بعدها.

**الفرض الثانى:** إذا تقدم مشتري أو أكثر فى جلسة البيع فإن القاضي يعتمد العطاء الأكبر على أن يتم إيداع كامل الثمن أو خمسة على الأقل، ولكن إذا كان من حكم بإيقاع البيع عليه هو الدائن فيجوز للقاضي إعفاؤه من الإيداع إذا كان مقدار دينه ومرتبته يبرران إعفاؤه وفقاً للمادة ٤٤٢ مرافعات<sup>(١)</sup>.

**الفرض الثالث:** إذا لم يتم إيداع الثمن كاملاً يُؤجّل البيع لحين إيداع الثمن فى جلسة تالية للحكم بإيقاع البيع عليه وبشرط عدم تقدم مزاييد آخر فى الجلسة يقبل الشراء.

• **الفرض الرابع:** إذا تقدم فى الجلسة من يقبل الشراء مع زيادة العُشر مصحوباً بكامل الثمن، فتعاد المزاييدة فى نفس الجلسة على أساس هذا الثمن<sup>(٢)</sup>.

• **حكم إيقاع البيع:**

يعتبر حكم إيقاع البيع ليس حكماً بالمعنى الفنى المعروف فى الأحكام فهو لا يحسم خصومة قائمة وبالتالي لا تنطبق عليه القواعد العامة فى الأحكام وخصوصاً ما يتعلق بالطعن فيه، وإن كان يجوز الطعن عليه بالاستئناف كطريق غير عادى ولأسباب معينة أوردتها المادة ٤٥١ مرافعات وهى عيب ذاتى فى الحكم أو بطلان فى إجراءات المزاييدة أو صدور الحكم بعد رفض طلب وقف التنفيذ الوجوبى<sup>(٣)</sup>، وأياً كان الأمر فيجب أن يشمل هذا الحكم فى منطوقه أمر المدين بتسليم العقار لمن حكم بإيقاع البيع عليه، ويجب إيداع نسخة الحكم الأصلية ملف التنفيذ فى اليوم التالى لصدوره.

(١) د/أحمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ، مرجع سابق، ص ٨٥٤.

(٢) د/نبيل عمر، التنفيذ الجبري، مرجع سابق، ص ٥٥٢.

(٣) حيث تنص المادة ٤٥١ على أنه " لا يجوز استئناف حكم إيقاع البيع إلا لعبيب فى إجراءات المزاييدة أو فى شكل الحكم أو لصدوره بعد رفض طلب وقف الإجراءات فى حالة يكون وقفها واجباً قانوناً".

ويرفع الاستئناف بالأوضاع المعتادة خلال الخمسة أيام التالية لتاريخ النطق بالحكم.

ويترتب على الحكم بإيقاع البيع وتسجيله أو التأشير به انتقال ملكية العقار إلى من حُكِمَ بإيقاع البيع عليه، حيث يكون الحكم المسجل هو سند ملكية من وقع عليه البيع فتنقل إليه الملكية بمقتضاه ولكن لا ينتقل إليه سوى ما كان للمدين من حقوق في العقار المبيع، بمعنى أن كل حق عيني رتبته المدين قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية يسري في مواجهة من حكم بإيقاع البيع عليه، كما يجوز رفع دعوى البطلان عليه والفسخ والاستحقاق والتي كان يمكن رفعها على مالك العقار قبل البيع<sup>(١)</sup>.

وعلى الرغم من سريان الحقوق العينية المترتبة قبل تسجيل التنبيه إلا أن المُشَرِّعَ قرَّرَ بموجب المادة ٤٥٠ مرفعات أنه يتم تطهير العقار المبيع من حقوق الامتياز والاختصاص والرهن الرسمية والحيازية التي أعلن أصحابها بإيداع قائمة شروط البيع وأخبروا بتاريخ جلسته ولا يبقى لهم إلا حقهم في الثمن، وذلك كأثر لتسجيل حكم إيقاع البيع أو التأشير به.

وأخيراً يتم توزيع حصيلة التنفيذ كأصل عام بالاتفاق بين الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه، فإذا لم يحصل الاتفاق خلال ١٥ يوماً من تاريخ إيداع الحصيلة قام قلم كُتَّاب المحكمة خلال ٣ أيام بعرض الأمر على قاضي التنفيذ ليجري توزيعها، وفي حالة التسوية الودية يكون على إدارة التنفيذ إعداد قائمة التوزيع النهائية بما يستحقه كل دائن من أصل دين وفوائد ومصاري، وفي حالة المناقضة تقوم إدارة التنفيذ بالإخبار بمنطوق الحكم الاستثنائي خلال ٧ أيام<sup>(٢)</sup>.

(١) د/طلعت دويدار، النظرية العامة للتنفيذ، مرجع سابق، ص ٦٠١. د/الانصاري النيداني، التنفيذ، مرجع سابق، ص ٢٠٨.

(٢) د/ طلعت دويدار، إجراءات التنفيذ، مرجع سابق، ص ٦٠٩.

## المبحث الثاني

### أوجه خصوصية التنفيذ على أموال المشروعات المتوسطة والصغيرة ومتناهية الصغر

انطلاقًا من دور الدولة وحرصها على تنمية استثماراتها أصدر المُشرِّع باعتباره المسئول عن صياغة هذه الأهداف في صورة تشريعية، قانون رقم ١٥٢ لسنة ٢٠٢٠<sup>(١)</sup> والذي يخص تنظيم المشروعات المتوسطة والصغيرة ومتناهية الصغر قاصدًا تتميتها ومساعدتها لقيامها بدورها في تطوير المهارات الإدارية والفنية والإنتاجية لاستيعابها أعداد كبيرة من الأيدي العاملة.

#### التعريف بالمشروعات المتوسطة والصغيرة ومتناهية الصغر:

نصّت المادة الأولى من قانون تنمية المشروعات على المقصود بأنواع المشروعات كالآتي:

١- **المشروعات المتوسطة:** هى كل مشروع يبلغ حجم أعماله السنوي ٥٠ مليون جنيه ولا يجاوز ٢٠٠ مليون جنيه، أو كل مشروع صناعي حديث التأسيس يبلغ رأسماله المدفوع أو رأس المال المستثمر بحسب الأحوال ٥ ملايين جنيه ولا يجاوز ١٥ مليون جنيه. أو كل مشروع غير صناعي حديث التأسيس يبلغ رأسماله المدفوع أو رأس المال المستثمر بحسب الأحوال ٣ ملايين جنيه ولا يجاوز ٥ ملايين جنيه.

٢- **المشروعات الصغيرة:** هى كل مشروع يبلغ حجم أعماله السنوي مليون جنيه ولا يقل عن ٥٠ مليون جنيه، أو كل مشروع صناعي حديث التأسيس يبلغ رأسماله المدفوع أو رأس المال المستثمر بحسب الأحوال ٥٠ ألف جنيه ولا يقل عن ٥ ملايين جنيه. أو كل مشروع غير صناعي حديث التأسيس

(١) واتبع صدور القانون اللائحة التنفيذية الصادرة عن رئيس مجلس الوزراء رقم ٦٥٤ لسنة ٢٠٢١ والمنشورة في الجريدة الرسمية - العدد ١٣ مكرر أ في ٥ أبريل سنة ٢٠٢١.

يبلغ رأسماله المدفوع أو رأس المال المستثمر بحسب الأحوال ٥٠ ألف جنيه ولا يقل عن ٣ ملايين جنيه.

٣- **المشروعات متناهية الصغر:** هي كل مشروع يقل حجم أعماله السنوي عن مليون جنيه. أو كل مشروع حديث التأسيس يقل رأسماله المدفوع أو رأس المال المستثمر بحسب الأحوال ٥٠ ألف جنيه.

**ومن الجدير بالذكر أن هذه المشروعات تبرم نوعين من العقود هما:**

**الأول** بينها وبين الجهة صاحبة الولاية والذي تلتزم بمقتضاه الأخيرة بتخصيص عقار بصفة مؤقتة باسم الجهة الممولة ولكن يكون المشروع هو من يقع على عاتقه تنفيذ جميع الالتزامات الناشئة عن عقد التخصيص.

**الثاني** يُبرم بين المشروع وبين الجهة الممولة والتي قد تكون بنك أو أي مؤسسة مالية أخرى والذي يحصل بمقتضاه المشروع على ما يلزمه من مبالغ لقيامه مع التزامه بسدادها على شكل أقساط دورية يتم تحديدها في العقد.

### **المحاكم المختصة بالتنفيذ على أموال المشروعات:**

على الرغم من أنّ المُشرّع لم ينص صراحةً على اختصاص محاكم معينة بإجراءات التنفيذ على أموال المشروعات إلا أنّه بناء على وجود عقد تمويل بين المشروع والجهة الممولة، تعتبر الدوائر الابتدائية بالمحاكم الاقتصادية هي المختصة وهو ما أكّته المادة ٦ من قانون إنشاء المحاكم الاقتصادية وكذلك المادة ٢/١٣ من قانون التمويل العقاري<sup>(١)</sup>، ويكون الاختصاص هنا لقاضي التنفيذ الواقع في دائرته العقار المطلوب التنفيذ (محل التخصيص) عليه وفقاً لنص المادة ٨ من قانون تنمية المشروعات المتوسطة والصغيرة ومتناهية الصغر.

### **السند التنفيذي في الحجز على أموال المشروعات:**

نظراً لما ترتبط به تلك المشروعات من عقد تمويل مع الجهة الممولة فإن هذا العقد هو الذي يعتبر السند التنفيذي وفقاً لنص المادة ٢٨٠ مرافعات، حيث

(١) للمزيد راجع د/أسامة روبي عبد العزيز الروبي، التنفيذ الجبري على العقار وفقاً لأحكام قانون التمويل العقاري، دار النهضة العربية، القاهرة، ط١، دون سنة نشر.

٦٣٤ مجلة القانون والاقتصاد - عدد خاص بمؤتمر الكلية السنوى بعنوان دور المشروعات المتوسطة والصغيرة ومتناهية الصغر فى تحقيق التنمية المستدامة رؤية مصر ٢٠٣٠ يومى ٧-٨ نوفمبر ٢٠٢٢

نصت على أنه لا يجوز التنفيذ الجبري إلا بسند تنفيذي اقتضاءً لحق محقق الوجود ومعين المقدار وحال الأداء، والسندات التنفيذية هي الأحكام والأوامر والمحررات المؤثقة ومحاضر الصلح التي تصدق عليها المحاكم أو مجالس الصلح والأوراق الأخرى التي يعطيها القانون هذه الصفة.

ويعتبر اتفاق التمويل العقاري<sup>(١)</sup> وفقاً للقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ من الأوراق الأخرى التي أعطاها قانون المرافعات في مادته سالفه الذكر قوة تنفيذية، حيث تنص المادة ١٣ تمويل عقاري على : أن يكون للممول أن يطلب من قاضي التنفيذ الذي يقع العقار في دائرة اختصاصه وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق التمويل، والأمر بالحجز على العقار الضامن تمهيداً لبيعه، وذلك بعد إعلان المستثمر قانوناً لسماع أقواله<sup>(٢)</sup>.

### صاحب الصفة في التنفيذ على أموال المشروعات:

يعتبر شرط الصفة في التنفيذ شرطاً لصحة الإجراءات ولذلك إذا باشر إجراءات التنفيذ غير ذي صفة كانت الإجراءات باطلة ويجوز التمسك بالبطلان عن طريق المنازعة في التنفيذ<sup>(٣)</sup>.

(١) للمزيد راجع د/ثروت عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري دراسة في أحكام قانون التمويل العقاري والتشريعات المقارنة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠٠٧. وراجع أيضاً د/أحمد جمال إبراهيم بيومي زيدان، اتفاق التمويل العقاري بين النظرية والتطبيق - دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه، جامعة عين شمس، دون سنة.

(٢) وذلك إذا انقضت المدة المحددة بالإندار دون قيام المستثمر بالوفاء أو بتقديم الضمان، كان ملتزماً بالوفاء بكامل المبالغ المتبقية طبقاً لاتفاق التمويل العقاري د/أسامة المليجي، الإجراءات المدنية للتنفيذ ، مرجع سابق، ص ١٢١. وانظر أيضاً د/أحمد هندي، التنفيذ الجبري، مرجع سابق، ص ٥١٧.

(٣) د/طلعت يوسف خاطر، حماية الغير في التنفيذ ، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، العدد ٦٣ ، ٢٠١٧، ص ١٥. وراجع أيضاً د/أحمد هندي، الصفة في التنفيذ، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠٠٠، ٣٠.

تنص كلاً من المادة ٧ ، ١٠ من قانون تنمية المشروعات على أن يكون للجهة الممولة اتخاذ إجراءات التنفيذ على العقار المخصص مؤقتاً باسمها حال إخلال المشروع بشروط التعاقد مع الجهة صاحبة الولاية أو بشروط عقد التمويل، فلا تتوقف الصفة في مباشرة إجراءات التنفيذ على عقد التمويل فقط بل كذلك عن عقد التخصيص.

ويُعلّق الباحث على هذا النص بأنّه لم يكن ناصفاً للمشروعات والتي قد تمر بأزمة أدت إلى إخلالها بشروط التعاقد، فكان الأولى بالمُشرّع سعيًا منه لتحقيق أهداف قانون تنمية المشروعات أن يستخدم مصطلح التعثر بدلاً من الإخلال، ولقد أوضحت المادة ٥٠ من اللائحة التنفيذية الحالات التي يعتبر فيها المشروع متعثراً وهي إذا أُشهرَ إفلاسه وفقاً للإجراءات القانونية المُقرّرة في هذا الشأن، أو إذا اضطربت أحواله المالية بشكل ينذر بالتوقف عن الدفع.

وتلزم المادة ٣٩ من اللائحة التنفيذية لهذا القانون الجهة مقدمة التمويل بأن تتخذ إجراءات التنفيذ على العقار محل التخصيص خلال سنة إما من تاريخ تلقيها إخطار من الجهة صاحبة الولاية بإخلال المشروع بشروط عقد التخصيص أو إما من تاريخ إخطارها هي للجهة صاحبة الولاية بإخلال المشروع بشروط عقد التمويل، ويجوز مد هذه المدة بموافقة الجهة صاحبة الولاية بشرط وجود أسباب تبرر ذلك.

على أنه يجب عدم الخلط بين صاحب الصفة في التنفيذ والوكيل بمباشرة إجراءات البيع حيث يعين القاضي وكيلاً لمباشرة إجراءات البيع وفقاً للمادة ٨ من قانون تنمية المشروعات عند إصداره قراره بالبيع.

### **إجراءات الحجز على أموال المشروعات:**

تتلخص إجراءات التنفيذ على العقار المخصص مؤقتاً وفقاً لقانون تنمية المشروعات في الخطوات الآتية:

أولاً: وفقاً للمادة ٣٢ من اللائحة التنفيذية رقم ٦٥٤ لسنة ٢٠٢١ لقانون تنمية المشروعات يجب قبل البدء في إجراءات التنفيذ على العقار محل التخصيص المؤقت، أن تكلف الجهة مقدمة التمويل المشروع المدين بالوفاء بالتزاماته الناشئة عن عقد التمويل أو بتقديم ضمان كاف<sup>(١)</sup>، وذلك بتوجيه إنذار رسمي على يد مُحضِر.

ويجب أن يتضمن هذا الإنذار الآتي:

- ١- مطالبة المشروع المدين بالوفاء بالتزاماته أو بتقديم ضمان كافٍ.
- ٢- بيان بالأقساط الواجب الوفاء بها أو بالضمان الذي يقبله مُقَدِّم التمويل.
- ٣- تحديد المدة التي يجب على المشروع خلالها الوفاء أو تقديم ضمان.
- ٤- تعيين موطن مختار للجهة مقدمة التمويل.

ثانياً: أن يمضي على التكليف بالوفاء ١٥ يوماً دون استجابة من جانب المشروع سواء بالوفاء أو بتقديم ضمان كافٍ، وفي هذه الحالة يحق للجهة مقدمة التمويل أن تطلب بعريضة من قاضي التنفيذ الذي يقع في دائرة اختصاصه العقار محل التخصيص للأمر ببيعه.

على أنه لا يجوز تنفيذ الأمر بالبيع إلا بعد مرور ٥ أيام عمل من تاريخ إعلانه إلى المدين والذي يجب أن يتضمن بيان المكان الذي يجري فيه البيع وتاريخه وساعته.

---

(١) وهو ما يماثل المادة ١٢ من قانون التمويل العقاري والتي تنص على أنه للممول في حالة عدم وفاء المستثمر بالمبالغ المستحقة عليه ومضى ٣٠ يوماً من تاريخ استحقاقها أو عند ثبوت نقص يخلّ بضمان الممول لقيمة العقار بفعل أو إهمال المستثمر أو شاغل العقار بحكم قضائي واجب النفاذ، أن ينذر المستثمر بالوفاء أو بتقديم ضمان كافٍ بحسب الأحوال، وذلك خلال ٦٠ يوماً على الأقل من تاريخ الإنذار د/أحمد هندي، التنفيذ الجبري، مرجع سابق، ص ٥٢٠.

وتنص المادة ٨ من قانون تنمية المشروعات أن القاضي يُعين في قراره الصادر بالبيع وكيلاً لمباشرة إجراءات البيع، مع الأخذ في الاعتبار أنه يجوز له بناءً على طلب الجهة مقدمة التمويل أن يعين الجهة صاحبة الولاية لمباشرة إجراءات البيع بالمزاد العلني.

كما تنص المادة ١١ من قانون تنمية المشروعات على أن للجهة صاحبة الولاية بقرار مسبب مباشرة إجراءات البيع نيابة عن الجهة مقدمة التمويل بعد مُضي ٣٠ يومًا من تاريخ إنذارها رسميًا وذلك في حالة امتناع الأخيرة عن البدء في اتخاذ إجراءات البيع خلال المدة المحددة في القانون بغير مبرر مقبول، على أنه يجب على الجهة صاحبة الولاية عند مباشرتها لإجراءات البيع أن تُعلن الجهة مقدمة التمويل بجميع الإجراءات وبجلسة البيع.

**ثالثاً:** وبمجرد تحديد من يباشر إجراءات البيع فإنه يلتزم بالآتي:

- ١- أن يقدم طلباً للبنك المركزي المصري لترشيح اثنين من خبراء التقييم المُقيدين لديه ليعهد إليهما بتحديد الثمن الأساسي للبيع<sup>(١)</sup>.
- ٢- أن يحدد تأمين الاشتراك في المزاد على ألا يقل عن ١٪ ولا يجاوز ٥٪ من الثمن الأساسي للعقار وبحد أدنى ١٠ آلاف جنيه.
- ٣- وضع قائمة شروط البيع بالمزاد العلني<sup>(٢)</sup> والتي يجب أن تتضمن الآتي:

أ- تعيين العقار محل التنفيذ وبياناته التي تفيد في بيان أوصافه.

ب- تاريخ وساعة ومكان إجراء البيع.

(١) مع العلم أن خبيرين التقييم يستحقا أتعابهما بصرف النظر عن إتمام البيع من عدمه. ويراعى في تقدير تلك الأتعاب ما بذلاه من جهد لإنجاز إجراءات البيع والوقت الذي استغرقه للقيام بهذه الإجراءات بشرط ألا تتجاوز ٣٪ من القيمة التي رسا عليها المزاد وبحد أدنى ٣ آلاف جنيه. انظر المادة ٣٤ ، ٣٨ من اللائحة التنفيذية رقم ٦٥٤ لسنة ٢٠٢١ والخاصة بقانون تنمية المشروعات.

(٢) انظر المادة ٣٥ من اللائحة التنفيذية ، الإشارة السابقة.

٦٣٨ مجلة القانون والاقتصاد - عدد خاص بمؤتمر الكلية السنوى بعنوان دور المشروعات المتوسطة والصغيرة ومتناهية الصغر فى تحقيق التنمية المستدامة رؤية مصر ٢٠٣٠ يومى ٧-٨ نوفمبر ٢٠٢٢

ج- شروط البيع والتمن الأساسي.

د- تجزئة العقار إلى صفقات إذا كان ذلك محللاً مع ذكر الثمن الأساسي لكل صفقة.

هـ- مقدار التأمين المستحق للاشتراك في المزاد.

٤- التنسيق مع الجهة مقدمة التمويل لإعلان المدين بالبيع وذلك عن طريق ورقة من أوراق المُحضرين والتي يجب أن تتضمن: المكان المعين للبيع وتاريخه وساعته والتمن الأساسي للعقار<sup>(١)</sup>.

٥- مباشرة إجراءات المزايدة في المكان والزمان المحددين، وذلك بحضور مندوب عن كلاً من الجهة مقدمة التمويل والجهة صاحبة الولاية إذا لم تكن هي المعينة لمباشرة تلك الإجراءات.

#### • بيع أموال المشروعات وتوزيع حصيلتها:

إذا تم إجراء البيع في المكان والزمان المحددين فإن الأمر لا يخرج عن فرضين هما: الأول: أن يتقدم أكثر من مشترٍ لجلسة البيع وفي هذه الحالة يتم ترسية العطاء على صاحب أعلى سعر.

الثاني: إذا لم يتقدم أحد للمزايدة أو لم تبلغ قيمة أكبر عرض الثمن الأساسي وكان أقل من مستحقات الجهة مقدمة التمويل، جاز للجهة مقدمة التمويل طلب إيقاع البيع عليها مقابل إبراء ذمة المشروع في حدود مستحقاتها التي تم استيفاؤها من الثمن الأساسي.

وفي هذه الفروض نجد خروجاً عن القواعد العامة في التنفيذ على العقار، فالمشرع لم يُجرُ تأجيل البيع متى توافرت الحالات المُقررة في القواعد العامة، بالإضافة إلى أنه لم يقرر إعادة جلسة البيع في الفرضين السابقين،

(١) انظر المادة ٣٦ من اللائحة التنفيذية، الإشارة السابقة.

وأخيراً لم يكن من حق الدائن وفقاً للقواعد العامة أن يطلب إيقاع البيع عليه في حالة عدم بلوغ قيمة أكبر عطاء للثمن الأساسي.

ويعتقد الباحث أن المُشرِّع لم يحسن صنعاً في ذلك، حيث كان يمكنه إجازة تأجيل البيع إذا كان من شأن ما يغله المشروع خلال سنة يكفي لسداد الديون<sup>(١)</sup>.

ويصدر القاضي أمراً باعتماد إجراءات البيع وتسليم العقار إلى من رسا عليه المزاد ويؤشر بذلك في السجل المركزي الإلكتروني والذي ينشأ لدى الجهاز والجهة صاحبة الولاية لقيود قرارات التخصيص المؤقت والإجراءات والتصرفات الجوهرية المتعلقة بالعقار محل التخصيص وأية تعاملات عليه. وإذا تمّ التصرف في الحق محل التخصيص ففي هذه الحالة تُسَدَّد مستحقات الجهة مقدمة التمويل من حصيلة البيع بعد استيفاء الجهة صاحبة الولاية لحقوقها الناشئة عن عقد التخصيص<sup>(٢)</sup>.

وهناك حالة خاصة بتمويل المشروعات المُتَعَثِّرة، حيث يجوز للجهة مقدمة التمويل الاتفاق مع الدائنين المرتهنين المقيدة حقوقهم قبل منح التمويل بأن تتقدم عليهم في استيفاء حقوقها ولكن بشرطين هما:

١- أن يكون هذا الاتفاق مكتوباً وثابت التاريخ ومُوضَّح به كافة أسماء الدائنين وبياناتهم وقيمة المديونيات والمدة المُتَقَّ عليها والمبلغ المُتَبَقِي، وهو ما يفترض إقرار صاحب المشروع المتقدم ببيان جميع الدائنين المرتهنين قبل تاريخ التقدم للحصول على القرض.

٢- أن يتم التأشير بذلك على هامش القيد وبغير رسوم، وذلك من خلال مخاطبة الشهر العقاري بموجب الاتفاق بإثباته مع طلب استيفاء توافر صحة البيانات.

(١) قارن ص ١٦ من هذا البحث.

(٢) انظر المادة ٣٦ من اللائحة التنفيذية.

٦٤٠ مجلة القانون والاقتصاد - عدد خاص بمؤتمر الكلية السنوى بعنوان دور  
المشروعات المتوسطة والصغيرة ومتناهية الصغر فى تحقيق التنمية المستدامة  
رؤية مصر ٢٠٣٠ يومى ٧-٨ نوفمبر ٢٠٢٢

---

## الخاتمة

تتضمن الخاتمة أهم النتائج والتوصيات التي توصل إليها الباحث من خلال النقاط الآتية:

### النتائج:

- ١- إنَّ المُشرِّع وضع مقدمة للتنفيذ وهي تكليف المشروع بالوفاء بالأقساط المُستَحَقَّة أو بتقديم ضمان كافٍ خلال فترة معينة.
- ٢- إنَّه خروجًا عن القواعد العامة في التنفيذ على العقار يجوز للجهة مقدمة التمويل أن تطلب إيقاع البيع عليها حال عدم تقدم أي مشترٍ للمزايدة أو إذا لم تبلغ قيمة أكبر عرض الثمن الأساسي ولم يبلغ أيضًا مستحقات الجهة الممولة.

### التوصيات:

- ١- وضع مادة مُماثِلة للمادة ٣ من قانون تنظيم الضمانات المنقولة تنص على "فيما عدا المنازعات والدعاوي التي يختص بها مجلس الدولة، تختص المحاكم الاقتصادية في المنازعات والدعاوي الناشئة عن تطبيق أحكام القانون المرافق، وكذا الدعاوي الجنائية الناشئة عن الجرائم المنصوص عليها في القانون المرافق.
- وتسري أحكام قانون إنشاء المحاكم الاقتصادية، وقانون المرافعات المدنية والتجارية وقانون العقوبات وقانون الإجراءات الجنائية، وقانون الإثبات في المواد المدنية والتجارية، وذلك فيما لم يرد بشأنه نص خاص في القانون المرافق".
- ٢- وضع مادة مستوحاه من نص المادة ٧ من قانون إنشاء المحاكم الاقتصادية رقم ١٢٠ لسنة ٢٠٠٨ والمُعَدَّلة بالقانون رقم ١٤٦ لسنة ٢٠١٨ تنص على " تختص الدائرة الابتدائية بالمحكمة الاقتصادية دون غيرها بالفصل في منازعات التنفيذ الوقتية والموضوعية عن الأحكام والأوامر التي تصدرها المحكمة.

٦٤٢ مجلة القانون والاقتصاد - عدد خاص بمؤتمر الكلية السنوى بعنوان دور المشروعات المتوسطة والصغيرة ومتناهية الصغر فى تحقيق التنمية المستدامة رؤية مصر ٢٠٣٠ يومى ٧-٨ نوفمبر ٢٠٢٢

---

- ٣- يُضاف إلى المادة ٦ من قانون إنشاء المحاكم الاقتصادية قانون تنظيم المشروعات المتوسطة والصغيرة ومتناهية الصغر رقم ١٥٢ لسنة ٢٠٢٠.
- ٤- تعديل المادة ٧ من قانون تنمية المشروعات ليصبح النص كالاتي: إذا تعثر المشروع يكون للجهة مقدمة التمويل المخصص باسمها عقار وفقاً لنظام التخصيص المؤقت اتخاذ إجراءات التنفيذ على العقار وفقاً للقواعد والإجراءات والمواعيد المنصوص عليها في المواد ٨،٩،١٠ من هذا القانون.
- ٥- تعديل نص المادة ٤٠٤ من قانون المرافعات لتصبح "يترتب على إعلان التنبيه بنزع ملكية العقار اعتبار العقار محجوزاً".

## قائمة المراجع

- د/أحمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، ٢٠١٥.
- د/أسامة أحمد شوقي المليجي، الإجراءات المدنية للتنفيذ الجبري، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠١٨.
- د/فتحي والي، التنفيذ الجبري، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٨٧.
- د/أحمد مليجي، الموسوعة الشاملة في التنفيذ، دون دار وسنة نشر.
- د/طلعت دويدار، النظرية العامة في التنفيذ القضائي في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠١٧.
- د/ احمد هندي، التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠١٦.
- د/ نبيل عمر، اعلان الأوراق القضائية في الفقه والقضاء المصري والفرنسي، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠٠٤.
- د/احمد حشيش، مبادئ التنفيذ الجبري في قانون المرافعات، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠١٦.
- د/وجدي راغب، النظرية العامة للتنفيذ القضائي في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار الفكر العربي، القاهرة، ١٩٧١.
- د/نبيل عمر، التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠٠٥.
- د/محمود السيد التحيوي، البيع الجبري للعقار، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، ٢٠٠١.
- د/السيد تمام، الوجيز في التنفيذ الجبري، بدون دار وسنة نشر.
- اللائحة التنفيذية الصادرة عن رئيس مجلس الوزراء رقم ٦٥٤ لسنة ٢٠٢١ والمنشورة في الجريدة الرسمية - العدد ١٣ مكرر أ في ٥ ابريل سنة ٢٠٢١.
- د/أسامة روبي عبد العزيز الروبي، التنفيذ الجبري على العقار وفقا لأحكام قانون التمويل العقاري، دار النهضة العربية، القاهرة، ط١، دون سنة نشر.

٦٤٤ مجلة القانون والاقتصاد - عدد خاص بمؤتمر الكلية السنوى بعنوان دور  
المشروعات المتوسطة والصغيرة ومتناهية الصغر فى تحقيق التنمية المستدامة  
رؤية مصر ٢٠٣٠ يومى ٧-٨ نوفمبر ٢٠٢٢

---

- د/ثروت عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري دراسة في احكام قانون التمويل  
العقاري والتشريعات المقارنة، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، ٢٠٠٧.
- د/احمد جمال إبراهيم بيومي زيدان، اتفاق التمويل العقاري بين النظرية  
والتطبيق- دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه، جامعة عين شمس، دون سنة.
- د/طلعت يوسف خاطر، حماية الغير في التنفيذ، مجلة البحوث القانونية  
والاقتصادية، عدد ٦٣، ٢٠١٧.
- د/أحمد هندي، الصفة في التنفيذ، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية،  
٢٠٠٠.
- د/نبيل إبراهيم سعد، نظرية الحق، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية،  
٢٠٠٨.
- د/ أحمد خليل، قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار الجامعة الجديدة،  
١٩٩٦.