

التنفيذ الجبري العيني على العقار في ظل قانون الإجراءات المدنية الإماراتي

In-kind execution against real estate under the UAE Civil Procedure



محمد ابراهيم الزرعوني^{*1}

جامعة الشارقة – الإمارات العربية المتحدة.¹

Mohamed Ibrahim Al Zarooni^{1*}

University of Sharjah, United Arab Emirates¹

د. منيرة سالم^{*2}

جامعة الشارقة – الإمارات العربية المتحدة.²

Dr. Munira Mohamed Salem^{2*}

University of Sharjah, United Arab Emirates¹

تاريخ الاستلام: 2024/10/18 تاريخ القبول للنشر: 2025/03/03 تاريخ النشر: 2025/06/30



ملخص: يلعب التنفيذ الجبري العيني على العقار دورًا محوريًا في نظام القضاء الإماراتي، حيث يضمن حصول الدائن على حقه كاملاً في حالة امتناع المدين عن تنفيذ التزامه. يتضمن التنفيذ الجبري العيني إجبار المدين على تنفيذ الالتزام المحدد في الحكم القضائي، مثل إخلاء عقار أو تسليم ممتلكات، بدلاً من دفع تعويض مالي. تخضع هذه العملية لشروط قانونية محددة، وتتضمن إجراءات قانونية محددة لضمان تنفيذها بشكل عادل وسريع. يهدف هذا النوع من التنفيذ إلى تحقيق التوازن بين حقوق الدائنين وحماية حقوق المدينين، ويعتبر أداة أساسية في حل النزاعات العقارية. من خلال هذا البحث، سنقوم بتعريف التنفيذ الجبري، بما في ذلك التنفيذ الجبري العيني على العقار، وتوضيح أهم إجراءاته وقواعده.

الكلمات المفتاحية: التنفيذ الجبري العيني، العقار، الإجراءات المدنية، منازعات عقارية .

Abstract: In-kind execution against real estate plays a pivotal role in the UAE's judicial system, ensuring that a creditor obtains their full entitlement when a debtor defaults on their obligations. In-kind execution involves compelling the debtor to fulfill the specific obligation outlined in the court judgment, such as evacuating a property or delivering possessions, rather than paying monetary compensation. This process is subject to specific legal conditions and involves defined legal procedures to guarantee its fair and expeditious execution. The purpose of this type of execution is to maintain equilibrium between the interests of creditors and the safeguarding of debtors' rights. It is a crucial tool for resolving real estate conflicts. Through this research, we will define in-kind execution against real estate and elucidate its most important procedures and rules.

Keywords : In-kind execution , real estate , civil procedures ,real estate disputes

مقدمة:

يُعد العقار من أهم الأصول التي يملكها الأفراد والشركات، مما يجعله غالبًا موضوعًا لتنفيذ الأحكام القضائية. في دولة الإمارات العربية المتحدة، ينظم قانون الإجراءات المدنية كيفية تنفيذ الأحكام القضائية المتعلقة بالعقارات، مع تحديد الشروط الضرورية لضمان صحة وسلامة هذه الإجراءات. وعند امتناع المدين عن الوفاء بالتزاماته طوعًا، يكون للدائن الحق في إجبار المدين على التنفيذ. ومع ذلك، لا يؤدي كل التزام يمتنع المدين عن الوفاء به إلى إمكانية تنفيذ جبري لصالح الدائن؛ حيث يكون التنفيذ الجبري ممكنًا فقط إذا كان الالتزام دينًا مستحقًا واجب السداد، وليس مجرد التزامًا طبيعيًا.

يهدف التنفيذ إلى تحقيق مضمون سند الدين، ويُقصد بالتنفيذ الجبري العيني إجبار المدين على القيام بما نص عليه سند الدين حرفيًا. بمعنى آخر، إذا كان المطلوب هو اتخاذ إجراء محدد على عقار معين لتحقيق رغبة الدائن، فإن التنفيذ يكون عينيًا. وللتوضيح، إذا نص سند الدين على إلزام شخص (أ) بهدم جدار بناه في أرض شخص (ب)، فإن هدم هذا الجدار يعتبر تنفيذًا عينيًا لما جاء في سند الدائن. وبالمثل، إذا نص السند على إلزام (أ) بدفع مبلغ مالي إلى (ب)، فإن قيام (أ) بسداد المبلغ يُعد تنفيذًا لما نص عليه سند الدائن. ويمكن القول بأن الأصل هو وجوب التنفيذ الجبري العيني متى كان ذلك ممكنًا. ويحق لكل من الدائن والمدين التمسك به. فمن حق الدائن المطالبة بالتنفيذ الجبري العيني حتى لو عرض المدين التنفيذ بمقابل مادي، كما يحق للمدين الوفاء بالتزامه عينيًا حتى لو طالب الدائن بالتعويض كبديل عن التنفيذ الجبري العيني.

ومن شروط التنفيذ الجبري العيني، أن يكون التنفيذ ممكنًا، وألا يكون مرهقًا للمدين، ويجب إغذار المدين، ويشترط لتنفيذ الالتزام عينيًا أن يكون ممكنًا وغير مرهق للمدين، مع ضرورة إغذاره قبل الشروع في التنفيذ¹. ولا يمكن الجمع بين التنفيذ الجبري العيني والتنفيذ بمقابل (التعويض)، مع بقاء حق الدائن في المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحقه بسبب تأخر المدين في تنفيذ التزامه². وتتم عملية التنفيذ الجبري العيني، كغيرها من عمليات التنفيذ الجبري، بإجراءات محددة. ومن خلال هذه الدراسة سنقوم بتوضيح ماهية التنفيذ الجبري العيني وكيفية القيام به.

يهدف هذا البحث إلى تحليل الشروط القانونية التي تحكم عملية التنفيذ الجبري العيني على العقار في دولة الإمارات العربية المتحدة ودراسة الإجراءات القانونية التي يتم اتباعها لتنفيذ الأحكام على العقارات. وسيتم اتباع المنهج الوصفي التحليلي في هذا البحث، حيث سيتم تحليل النصوص القانونية ذات الصلة، وتقديم وصف دقيق للإجراءات القانونية المتبعة، وذلك بهدف فهم شامل لعملية التنفيذ الجبري العيني على العقارات.

¹ عاشور عبد الرحمن أحمد، النظرية العامة للالتزام، الطبعة الأولى، كلية الشريعة والقانون، جامعة الأزهر، 2009، ص 173.

² سيد طنطاوي محمد، إشكاليات التنفيذ الجبري العيني ووسائل إكراه المدين على التنفيذ، بحث صادر عن المركز الديمقراطي العربي للدراسات الإستراتيجية والاقتصادية والسياسية، بتاريخ 31 يناير لعام 2019.

تتمثل أهمية هذا الموضوع في كونه يشكل ركيزة أساسية في النظام القانوني الإماراتي، حيث يهدف إلى ضمان تنفيذ الأحكام القضائية بشكل عادل وسريع، وحماية حقوق الدائنين في الحصول على حقوقهم، مع مراعاة حقوق المدينين في نفس الوقت. كما أن فهم إجراءات التنفيذ الجبري العيني على العقار يساعد في تجنب النزاعات القانونية ويقلل من تكاليف التقاضي. من هنا تأتي الإشكالية وهي كيف نظم المشرع الإماراتي عملية التنفيذ الجبري على العقار؟

يتضمن البحث مباحث رئيسية: الأول يتناول مفهوم التنفيذ الجبري العيني على العقار، والثاني يستعرض إجراءات التنفيذ على العقار، الأطراف المشاركة في هذه الإجراءات، وعملية بيع العقار، والمبحث الثالث يذكر أهم التحديات العملية التي تواجه التنفيذ العيني للعقارات في دولة الإمارات العربية المتحدة والمبحث الرابع يوضح أثر المعاملات الإلكترونية على التنفيذ العيني.

المبحث الأول

التعريف بالتنفيذ الجبري العيني على العقار

يُعد التنفيذ الجبري العيني هو الأصل في تنفيذ الالتزامات، وهو إحدى طرق التنفيذ الجبري، وينقسم التنفيذ الجبري بدوره إلى: (تنفيذ جبري مباشر - تنفيذ جبري غير مباشر). ويعني "التنفيذ الجبري المباشر"، إمكانية حصول الدائن على مضمون حقه مباشرةً، وذلك دون اللجوء إلى الحجز والبيع والتوزيع، وهي مراحل التنفيذ الجبري غير المباشر، ففي التنفيذ الجبري المباشر، نجد أنه يتم التنفيذ على عين الدين، كإخلاء العقار مثلاً، أو إزالة بناء معين، أو تسليم العقار، أو حبس العقار، لحين استيفاء ثمنه¹، دون أن يتعدى الأمر إلى مال آخر، لاستيفاء الدين، فهو لا يستهدف استيفاء مبلغاً مالياً². وهنا نناقش طبيعة التنفيذ الجبري العيني على العقار، ثم نوضح القواعد الخاصة به، وذلك من خلال المطلبين الآتيين:-

المطلب الأول: الطبيعة القانونية للتنفيذ الجبري العيني على العقار

يتمثل التنفيذ الجبري العيني في حصول الدائن على ذات الأداء الذي يثقل المدين، وتختلف وسائله بالنظر إلى نوع وطبيعة الالتزام المطلوب تنفيذه، ومحل الالتزام، فقد يكون عملاً أن امتناعاً عن عمل، أو إعطاء شيء، ولكن هنا يتعلق العمل، أو الامتناع عنه، أو إعطاء الشيء، بالعقار³.

¹ أحمد حشيش، التنفيذ الجبري، دار النهضة العربية، مصر، 2021، ص 116-117.

² سيد أحمد محمود، قواعد التنفيذ الجبري، دار النهضة العربية، مصر، 2005، ص 148.

³ أحمد السعيد الزقرد، أحكام الالتزام، دار النهضة العربية، مصر، 2015، ص 9.



وبناء على ما تم إيضاحه بالتمهيد السابق، فإنه يكون التنفيذ الجبري على العقار عينياً، إذا كان محله، اتخاذ إجراء معين، تجاه العقار، يتحقق به غرض الدائن طالب التنفيذ، وذلك كطلب التنفيذ الجبري على عقار، بإخلائه من السكان المستأجرين، وبالفعل يتم بشكل مباشر إخراج السكان، وبذلك تتحقق عملية التنفيذ عينياً¹، "حيث نصت المادة رقم 380 من قانون المعاملات المدنية، على أنه يُجبر المدين بعد اعذاره، على تنفيذ إلزامه، تنفيذاً عينياً، متى كان ذلك ممكناً، وإذا كان في التنفيذ الجبري العيني إرهاقاً للمدين، جاز للقاضي بناء على طلب المدين، أن يقصر حق الدائن على عوض نقدي، وذلك إذا كان لا يلحق به ضرراً جسيماً." كما قد يتمثل موضوع التنفيذ الجبري العيني على العقار، في المحافظة عليه، أو القيام بإدارته، وعليه يكون المدين ملتزماً ببذل العناية تجاه العقار، ويكون مسؤولاً عن كل غش أو تقصير تجاهه وفقاً للمادة رقم 383 من قانون المعاملات المدنية، وإذا تم التنفيذ الجبري العيني أو أصر المدين على رفض التنفيذ، فيقوم القاضي بتحديد التعويض الذي يلزم به المدين، مراعيًا في ذلك الضرر الذي أصاب الدائن، والعنت الذي بدا من المدين وفقاً للمادة رقم 385 من قانون المعاملات المدنية."

ومن خلال ما سبق، يتضح لنا أن "التنفيذ الجبري العيني" بصفة عامة، هو قيام المدين بأداء عمل معين، أو الامتناع عن أداء عمل معين، بشأن محل الالتزام، والذي يتمثل في شيء معين بذاته. وبذلك فإن "التنفيذ الجبري العيني على العقار"، يتضمن القيام من قبل المدين تجاه الدائن، بعمل يتمثل في نقل ملكية العقار، أو تخليته، أو المحافظة عليه، وتسجيل ذلك التصرف في السجل العقاري، كما أنه قد يتمثل في امتناع بائع العقار عن التعرض لمشتري العقار، سواء كان تعرضاً مادياً أم قانونياً، وأن يدفع كل تعرض صادر عن الغير، وإلا يكون ملزماً بالتعويض قبله، عما يحدث من أضرار، جراء ذلك التعرض².

كما أنه قد يكون محل التنفيذ الجبري العيني على العقار، التزاماً بنقل الملكية للعقار، وهو هنا يكون "التزاماً بإعطاء"، وعلى البائع أن يعاون المشتري الدائن، في القيام بتسجيل العقار، وإذا امتنع عن التصديق على التوقيع، كان للمحكمة المختصة، بناء على طلب الدائن بالالتزام بالحكم بثبوت التعاقد، فإن قام الدائن بتسجيل الحكم، فتنتقل الملكية، وبذلك يكون التنفيذ الجبري العيني (الالتزام بالإعطاء) قد تم.

كذلك قد يكون التنفيذ الجبري العيني، التزاماً بالامتناع عن عمل، من خلال إزالة الشخص ما قام به من مباني مخالفة، في مواجهة المشتري لإحدى وحدات العقار، مخالفاً التزامه قبله، بعدم التعلية، وفي جميع الأحوال، فإنه

¹ بكر عبد الفتاح السرحان، التنفيذ الجبري في ظل قانون الإجراءات المدنية الإماراتي، مكتبة الجامعة، الشارقة، 2013، ص 243.

² صاحب عبيد، التنفيذ الجبري لعقود بيع العقارات غير المسجلة، دراسة تحليلية مقارنة، سلسلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة مؤتة، مجلد 17، عدد 8، 2002، ص 348 وما بعدها.



لا يجوز قيام المشتري بإزالة المباني المخالفة، بنفسه، دون اللجوء إلى القضاء، وصدر حكماً بالإزالة، أو حكماً بالتعويض عن ذلك الضرر، إذا كان غير ممكناً إزالة هذا البناء، أو أنه سيترب عليه ضرراً جسيماً في مواجهة من قام به، يكون أعظم من الضرر الذي لحق بهذا المشتري، وللقاضي سلطة تقديرية، في تلك الأمور¹.

المطلب الثاني: القواعد القانونية للتنفيذ الجبري العيني على العقار

الأصل أن يقوم المدين بتنفيذ التزامه عيناً، فإن لم تتوافر شروط التنفيذ الجبري العيني، فيمكن التنفيذ بمقابل، أي عن طريق التعويض². بعد أن تعرفنا على طبيعة التنفيذ الجبري العيني، ننقل إلى القواعد والأحكام التي تُطبق في حال تعذر على المدين الوفاء بالتزامه عيناً. فإذا استحال عليه التنفيذ، يُلزم بالتعويض عن عدم الوفاء أو التأخير في التنفيذ، ما لم يثبت أن الاستحالة ناتجة عن سبب خارج عن إرادته وفقاً للمادة رقم 386 من قانون المعاملات المدنية. ولا يستحق هذا التعويض إلا بعد إعدار المدين من المادة رقم 387، باستثناء حالات محددة لا تستلزم الإعدار من المادة رقم 388، مثل:

1. إذا أصبح تنفيذ الالتزام غير ممكن أو مجدي بفعل المدين.
 2. إذا كان محل الالتزام تعويضاً عن عمل غير مشروع.
 3. إذا كان محل الالتزام رد شيء يعلم المدين أنه مسروق أو كان قد تسلمه بغير حق.
 4. إذا صرح المدين كتابياً أنه لا يريد القيام بالتزامه.
- وإذا لم يكن التعويض محددًا في القانون أو العقد، يقدره القاضي بما يعادل الضرر الفعلي وقت وقوعه من المادة رقم 389³. تجدر الإشارة إلى أن هذا يتوافق مع المادة رقم 220 من القانون المدني المصري. وبتطبيق ذلك على موضوع البحث، يصبح تنفيذ الالتزام على العقار مستحيلاً في حال هلاك ذلك العقار.

¹ أحمد السعيد الزقرد، المرجع السابق، ص 14، 17.

² المرجع السابق، ص 9.

³ راجع نصوص قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة، الصادر بالقانون الاتحادي رقم 5 لسنة 1985، والعدل بالقانون الاتحادي رقم 1 لسنة 1987.

المبحث الثاني

إجراءات التنفيذ الجبري العيني على العقار وأطرافه

نتطرق هنا إلى إجراءات ذلك التنفيذ الجبري العيني، والذي يبدأ بالإعذار مسبقاً في مواجهة المطلوب التنفيذ الجبري العيني قبله، وهو ما نصت عليه المادة رقم 380 من قانون الإجراءات المدنية، بحيث يجبر المدين بعد اعذاره، بأن يقوم بتنفيذ التزامه "تنفيذاً عينياً"، متى كان ذلك ممكناً، ذا كان الوفاء بالالتزام عينياً سبب مشقة كبيرة للمدين، يجوز للقاضي - بناءً على طلب المدين - أن يحكم للدائن بتعويض مالي بدلاً من التنفيذ الجبري العيني، شريطة ألا يُسبب ذلك ضرراً بالغاً للدائن. وهنا ينقسم الحديث عن إجراءات التنفيذ الجبري العيني، إلى (الإعذار، التعويض، إجراءات وأطراف عملية التنفيذ)، ونوضح ذلك من خلال المطالب الآتي:-

المطلب الأول: إعذار المدين

يكون إعذار المدين من خلال إنذاره، أو بما يقوم مقام ذلك الإنذار، وذلك لوضعه موضع المقصر في تنفيذ التزامه، سواء تعلق الأمر بعدم التنفيذ أصلاً، أم تعلق بالتأخير في تنفيذ الالتزام¹. ويُعد إعذار المدين خطوة ضرورية في حالة التنفيذ الجبري العيني، خاصةً إذا كان التنفيذ سيتم قسراً عن طريق الإكبار. والإعذار هو بمثابة إنذار للمدين بالوفاء بالتزامه، فإذا تأخر المدين عن التنفيذ بعد انقضاء الأجل المحدد، فإن سكوت الدائن لا يُعد رضا أو تسامحاً. أما إذا تم التنفيذ الجبري العيني بحكم القانون أو قام به المدين طواعيةً، فلا حاجة للإعذار في هاتين الحالتين².

ويهدف الإعذار إلى اعتبار المدين متأخراً في تنفيذ التزامه، ويتم ذلك عادةً عن طريق إنذار رسمي يُسلم للمدين بواسطة محضر، يطالبه فيه الدائن بالوفاء بالتزامه. ويمكن أن يحل محل الإنذار أي ورقة رسمية يدعو فيها الدائن المدين إلى الوفاء، مع تسجيل تأخره في التنفيذ، على أن تُعلن هذه الورقة للمدين بناءً على طلب الدائن. وبذلك، يُعد الإعذار إجراءً إيجابياً يقوم به الدائن، يعبر من خلاله عن رغبته في الحصول على حقه وعدم تسامحه في التأخير.

يُعد الإعذار بمثابة إنذار رسمي يُرسله الدائن إلى المدين، يُنبهه فيه إلى تأخره في الوفاء بالتزامه. ويهدف هذا الإجراء إلى تحميل المدين مسؤولية الضرر الذي يلحق بالدائن نتيجة هذا التأخير. ويتم الإعذار عادةً عن طريق إرسال إنذار رسمي عبر موظف مختص، أو من خلال أي طلب كتابي آخر. وبذلك فإن للإعذار أهمية لكل من المدين والدائن، فأهميته للمدين تكمن في إعلامه، بأنه سيتم اتخاذ إجراءات التنفيذ في مواجهته، ومن الممكن أن يتجنبها، إذا وفّى بالتزامه، خاصةً إذا كان لا يقصد ولا يعتمد التأخير في عدم التنفيذ، بل كان مجرد

¹ أحمد السعيد الزقرد، المرجع السابق، ص 10 - 30.

² محكمة النقض المصرية، الطعن رقم 306 لسنة 32 قضائية، بتاريخ 1966/4/28، المكتب الفني، ص 17 رقم 955.



سهوًا منه. أما بالنسبة إلى أهمية الإعذار للدائن، فهو يكمن في إعلامه للمدين، بأنه يريد التنفيذ، دون تأخير، بما يسقط كل عذر للمدين، إذا لم يقدّم بتنفيذه للالتزام¹.

مع ذلك، هناك حالات استثنائية لا يُشترط فيها الإعذار، بل يعتبر مجرد حلول الأجل إعلامًا كافيًا للمدين بوجوب الوفاء بالتزامه وفقًا للمادة رقم 388 من قانون الإجراءات المدنية، وإلا كان مسؤولاً عن التعويض. وقد تعود هذه الحالات إما إلى اتفاق المتعاقدين، أو إلى نص القانون، أو إلى طبيعة الالتزام نفسه، أو إذا صرح المدين كتابيًا أنه لا يريد القيام بالتزامه، فلا يجب على الدائن القيام بالإعذار لأنه لا جدوى منه وفقًا للمادة رقم 389 من قانون الإجراءات المدنية.

وينتج عن إجراء الإعذار، ما يلي:

- يلتزم المدين بتعويض الدائن عن أي تأخير في تنفيذ التزامه، وذلك بدءًا من تاريخ إعذاره.
- وفيما يتعلق بتحول يد الضمان إلى يد أمانة، أو العكس، فإن يد البائع على المبيع تُعد يد ضمان قبل تسليم المبيع للمشتري، لكنها تتحول إلى يد أمانة بمجرد إعذار المشتري بوجوب استلام المبيع.
- أما تحول يد الأمانة إلى يد ضمان، فيمكن توضيحه بمثال يد المستأجر على العقار المؤجر، فهي تُعد يد أمانة، ولا تتحول إلى يد ضمان حتى بعد إعذاره بالتسليم عند انتهاء مدة الإيجار. ويجدر بالذكر أن صاحب يد الضمان هو المسؤول عن أي هلاك أو تلف يصيب الشيء، ما لم يثبت أن السبب كان خارجًا عن إرادته. بالتالي، تنتقل مسؤولية هلاك العقار من الدائن إلى المدين في حالة الإعذار. فإذا قام مالك العقار بإعذار المستأجر بوجوب تسليم العقار، ولم يقدّم المستأجر بذلك، ثم هلك العقار، فإن المستأجر يتحمل مسؤولية الهلاك ويلتزم بالتعويض، ما لم يثبت أن الهلاك حدث بسبب خارج عن إرادته².

يتطلب القيام بعمل شخصي من المدين بسبب طبيعة العمل أو نص الاتفاق إذا كان محل الحق، فمن حق الدائن رفض قيام أي شخص آخر بهذا العمل بدلًا من المدين الأصلي. وإذا امتنع المدين عن القيام بالعمل، يجوز للدائن الحصول على إذن من القاضي للقيام بالعمل بنفسه أو تكليف شخص آخر به، كما يجوز له تنفيذ العمل دون إذن في حالات الضرورة التي يُقدها القاضي. ويتم التنفيذ في كلتا الحالتين على نفقة المدين³ من المادة رقم 381.

ينفذ القاضي حكمه بتنفيذ التزام المدين إذا كانت طبيعة الحق تتطلب القيام بعمل معين، وسمحت طبيعة هذا العمل بتنفيذه من قبل شخص آخر، وذلك وفقًا للمادة 382. وإذا كان المطلوب من المدين هو المحافظة على

¹ عبد المنعم البدرائي، النظرية العامة للالتزام، الجزء الثاني، دار النهضة العربية، مصر، 1968، ص 24: 27.

² أحمد السعيد الزقرد، المرجع السابق، ص 37 وما بعدها.

³ سيد طنطاوي محمد، المرجع السابق، ص 10.



العقار أو إدارته أو توخي الحذر في تنفيذ التزامه، فإنه يُعتبر مُنفذًا لالتزامه إذا بذل في ذلك العناية التي يبذلها الشخص العادي، حتى لو لم يتحقق الهدف المقصود، ما لم ينص القانون أو الاتفاق على خلاف ذلك. ومع ذلك، يبقى المدين مسؤولاً عن أي غش أو خطأ جسيم يصدر منه وفقاً للمادة رقم 383.

يجوز للدائن أن يطلب إزالة ما يُخالف حقه إذا كان محل الحق هو الامتناع عن عمل وقام المدين بالإخلال به. كما يمكنه أن يطلب من القاضي إنذاً بالقيام بالإزالة على نفقة المدين، وذلك كما في حالة بناء شخص جداراً أو غرفة فوق سطح عقار بما يهدد المبنى ويُشكل خطراً على سكانه وفقاً للمادة 384. وفي حال تم القيام بالتنفيذ الجبري العيني، أو أصرّ المدين على رفض التنفيذ، يُحدد القاضي مقدار التعويض الذي يلتزم به المدين، مع مراعاة الضرر الذي لحق بالدائن وسوء نية المدين من المادة رقم 385¹.

المطلب الثاني: التعويض

يُعرف التعويض بأنه اقتطاع مبلغ مالي من أموال المُدان بهدف تعويض الطرف المتضرر. ويكمن الفرق بين التعويض والعقوبة الجزائية في أن الهدف من التعويض هو جبر الضرر الذي لحق بالدائن، بينما تهدف العقوبة إلى الردع والعقاب². يهدف التعويض بشكل أساسي إلى جبر الضرر، والضرر هو الأذى الذي يلحق بالشخص نتيجة الاعتداء على حق من حقوقه أو مصلحة مشروعة، سواء كانت هذه الحقوق أو المصالح متعلقة بمال أو حرية أو غير ذلك، ويُشترط أن يكون هذا الحق محمياً بموجب القانون³.

بتطبيق قواعد الضرر على موضوع الدراسة، يتضح وجود ضرر ناتج عن حرمان الشخص من الانتفاع بالعقار. وقد يكون هذا الضرر مادياً، كأن يُسبب خسارة مالية للشخص، أو معنوياً. ويشترط أن يكون الضرر واقعاً بالفعل، ولا يكفي أن يكون مجرد احتمال أو توقع⁴. يمثل الضرر الأدبي النوع من الأذى الذي لا يصيب الشخص في ماله، على خلاف الضرر المادي. لا يمس هذا النوع من الضرر المال، بل يصيب مصلحة غير مالية للشخص⁵، كالمساس بشرف الشخص والاعتبار والعرض، وكل مساس بحق من الحقوق الشخصية، وفي مقدمتها الحق في الاسم، والحق في الصورة، والحق في احترام الحياة الخاصة، وبوجه عام يتمثل الضرر الأدبي في كل انتهاك، أو اعتداء على حرمة ملك الغير (كالعقار)، حتى ولو لم يترتب خسارة مالية للمضرور.

¹ يوسف محمد محمود شندي، التنفيذ الجبري العيني للالتزامات التعاقدية، القاعدة والاستثناءات في مبادئ اليونيدرو والقانون المدني، مجلة الشريعة والقانون، المجلد 35، العدد 88، 2021.

² عبد الرؤوف مهدي، شرح القواعد العامة لقانون العقوبات، دار النهضة العربية، مصر، 2020، ص 1009.

³ نبيلة إسماعيل رسلان، مصادر الالتزام، دار النهضة العربية، مصر، 2001، ص 314.

⁴ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (نظرية الالتزامات) مصادر الالتزام، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، الجزء الثامن، 2000، ص 855.

⁵ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 864.

مع العلم، أنه يتم الحكم بالتعويض، بناء على عدم إمكانية التنفيذ الجبري العيني على العقار، وليس لوقوع الضرر، فالضرر متوافر بداهةً، ولا داعي لإثباته، ولا حاجة لتطبيق قواعد إثبات الضرر.

المطلب الثالث: أطراف إجراءات التنفيذ وبيع العقار

تشمل الأطراف الأساسية في عملية التنفيذ الجبري العيني على العقار:

1. طالب التنفيذ (الدائن): الشخص الذي يلجأ إلى القضاء لتحصيل حقه.
 2. المنفذ عليه (المدين): الشخص الملزم بتنفيذ الالتزام.
 3. العقار محل التنفيذ: الأصل العقاري الذي يُجرى التنفيذ عليه.
 4. القائم بالتنفيذ: الجهات المسؤولة عن تنفيذ الحكم، مثل المحضرين أو الجهات القضائية.
- وتشمل إجراءات التنفيذ الجبري على العقار:
1. الإعذار الرسمي: يبدأ التنفيذ بإعذار المدين عن طريق إنذار رسمي يطالبه بتنفيذ التزامه.
 2. الحجز على العقار: يتم الحجز لضمان حقوق الدائن، مع مراعاة الإجراءات القانونية المحددة.
 3. إدارة العقار: تُعين جهة مختصة لإدارة العقار إذا اقتضت الحاجة.
 4. بيع العقار بالمزاد العلني: إذا تعذر التنفيذ العيني، يُباع العقار بالمزاد العلني لضمان توزيع عادل لحصيلة البيع.

أما بالنسبة لبيع العقار فهو يمر بالمراحل التالية:

1. الإعلان عن المزاد.
2. تحديد قيمة العقار وشروط البيع.
3. توزيع حصيلة البيع بين الدائنين.

خاتمة:

في الختام، يمكن القول إن التنفيذ الجبري العيني على العقار في ظل قانون الإجراءات المدنية الإماراتي يمثل أداة قانونية فعالة لضمان حقوق الدائنين وتحصيل ديونهم. يعكس هذا النظام التزام المشرع الإماراتي بتوفير آليات قانونية متطورة ومتوازنة تحمي حقوق جميع الأطراف المعنية. من خلال الإجراءات المحددة والواضحة، يساهم القانون في تحقيق العدالة وضمان استقرار المعاملات العقارية، مما يعزز الثقة في النظام القانوني والاقتصادي للدولة. ومع استمرار التطورات القانونية، يبقى من الضروري متابعة التحديثات والتعديلات لضمان مواكبة القانون للتغيرات الاقتصادية والاجتماعية. ومن خلال هذه الدراسة تم التواصل الى عدة نتائج ومن أهمها :

1. تعزيز حماية حقوق الدائنين: يساهم التنفيذ الجبري العيني في ضمان حقوق الدائنين من خلال توفير آلية قانونية فعالة لتحصيل ديونهم.
2. تحقيق العدالة والمساواة: يضمن القانون تحقيق العدالة بين الأطراف المتنازعة من خلال إجراءات واضحة وشفافة.
3. استقرار المعاملات العقارية: يعزز التنفيذ الجبري العيني استقرار المعاملات العقارية ويزيد من الثقة في النظام القانوني.
4. تطوير النظام القانوني: يعكس القانون التزام المشرع الإماراتي بتطوير النظام القانوني لمواكبة التغيرات الاقتصادية والاجتماعية.
5. توفير آليات قانونية متطورة: يساهم القانون في توفير آليات قانونية متطورة تساهم في حل النزاعات بفعالية وسرعة.
6. تعزيز الثقة في النظام الاقتصادي: من خلال ضمان حقوق الأطراف المختلفة، يعزز القانون الثقة في النظام الاقتصادي للدولة.

ولقد تم التوصل من خلال هذا الدراسة الى تقديم مجموعة من المقترحات أهمها تتمثل في:

1. تعزيز التوعية القانونية: من المهم نشر الوعي بين المواطنين والمقيمين حول حقوقهم وواجباتهم فيما يتعلق بالتنفيذ الجبري العيني على العقارات، وذلك من خلال حملات توعوية وورش عمل.
2. تطوير البنية التحتية القانونية: ينبغي العمل على تحسين وتطوير البنية التحتية القانونية لضمان تنفيذ الإجراءات بشكل سلس وفعال، بما في ذلك استخدام التكنولوجيا الحديثة لتسهيل العمليات.
3. تدريب الكوادر القانونية: توفير برامج تدريبية متخصصة للقضاة والمحامين والموظفين القضائيين لضمان فهمهم الكامل للإجراءات والقوانين المتعلقة بالتنفيذ الجبري العيني.
4. تعزيز التعاون بين الجهات المعنية: تشجيع التعاون بين الجهات القضائية والجهات الحكومية الأخرى لضمان تنفيذ الأحكام القضائية بشكل فعال وسريع.
5. مراجعة وتحديث القوانين: من الضروري مراجعة وتحديث القوانين بشكل دوري لضمان مواكبتها للتطورات الاقتصادية والاجتماعية، وتلبية احتياجات المجتمع.
6. توفير الدعم القانوني للأطراف الضعيفة: تقديم الدعم القانوني والمشورة للأطراف الضعيفة أو غير القادرة على تحمل تكاليف الإجراءات القانونية لضمان تحقيق العدالة للجميع.
7. إنشاء لجنة مختصة لفض النزاعات العقارية: تأسيس هيئة أو لجنة مختصة بالنظر في النزاعات العقارية بشكل سريع وفعال لتسهيل إجراءات التنفيذ العيني.

8. وضع قواعد صارمة لطلبات وقف التنفيذ: تحديد ضوابط ومعايير واضحة لقبول طلبات وقف التنفيذ لمنع استخدامها بشكل تعسفي يؤخر الإجراءات.
9. تحسين شفافية المزادات العلنية: تطوير نظام إلكتروني للمزادات يضمن الشفافية ويسمح بمشاركة أوسع للمشتريين المحتملين، مما يعزز فرص بيع العقار بسعر عادل.
10. توضيح الإجراءات القانونية للعقارات المرهونة: تبسيط وتوضيح الإجراءات القانونية المتعلقة بالتنفيذ على العقارات المرهونة وتحديد الأولويات في حقوق الدائنين لتسهيل البيع.
11. تطوير تشريعات التنفيذ العيني لتشمل نصوصاً خاصة بتنفيذ الالتزامات الناشئة عن العقود الإلكترونية.
12. اعتماد آليات تنفيذ حديثة تتناسب مع البيئة الرقمية، مثل التنفيذ عبر المنصات الرقمية الموثوقة.
13. تعزيز التعاون بين الجهات القضائية والهيئات التقنية لضمان تنفيذ الأحكام الإلكترونية بكفاءة.
14. وضع معايير واضحة لإثبات الالتزامات الإلكترونية، بما يضمن حماية حقوق الدائنين في البيئة الرقمية.

قائمة المراجع والمصادر:

أولاً: الكتب

1. أحمد أبو الوفا، إجراءات الحجز التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، الطبعة العاشرة، منشأة المعارف ، مصر، 2007.
2. أحمد السعيد الزقرد، أحكام الالتزام، دار النهضة العربية، القاهرة، 2015.
3. أحمد حشيش، التنفيذ الجبري، دار النهضة العربية، القاهرة، 2021.
4. أحمد مليجي، الموسوعة الشاملة في التنفيذ، المركز القومي للإصدارات القانونية، الطبعة الخامسة، المركز القومي للإصدارات ، القاهرة، 2008.
5. أحمد مليجي، عبدالستار الملا، أصول التنفيذ في القانون الكويتي، الجزء الثاني، مؤسسة دار الكتب، الكويت، 1997.
6. أحمد هندي أصول التنفيذ، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2006.
7. أنور سلطان، أحكام الالتزام، النظرية العامة للالتزام - دراسة مقارنة بين القانونين المصري واللبناني، الطبعة دار الفكر العربي، الإسكندرية، 2005.
8. أنور طلبة، إشكالات التنفيذ ومنازعات الحجز، المكتب الجامعي الحديث، القاهرة، 2012.
9. بكر عبدالفتاح السرحان، التنفيذ الجبري في القانون الإماراتي وفقاً للقانون رقم 11 لسنة 1992 بشأن الاجراءات المدنية ، ولائحته التنفيذية رقم 57 لسنة 2018 ، وفي ظل أحدث وأخر التعديلات على القانون واللائحة ، دار الحافظ ، الامارات 2021.



10. بكر عبد الفتاح السرحان، التنفيذ الجبري في ظل قانون الإجراءات المدنية الإماراتي، مكتبة الجامعة، الشارقة، 2013.
11. بلحاج العربي، أحكام الالتزام في ضوء الشريعة الإسلامية – دراسة مقارنة، دار الثقافة، الأردن، 2012.
12. سيد أحمد محمود، قواعد التنفيذ الجبري، دار النهضة العربية، القاهرة، 2005.
13. صاحب عبيد، التنفيذ الجبري لعقود بيع العقارات غير المسجلة، دراسة تحليلية مقارنة، سلسلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة مؤتة، الأردن، 2002.
14. عاشور مبروك، التنفيذ الجبري في دولة الامارات العربية المتحدة، مطبوعات جامعة الامارات العربية المتحدة، الامارات، 1996.
15. عاشور مبروك، دراسات في التنفيذ الجبري لدولة الإمارات العربية المتحدة وفقاً لأحدث التعديلات التشريعية والتطبيقات القضائية (دراسة مقارنة بالشريعة الإسلامية)، الطبعة الثالثة، أكاديمية شرطة دبي، دبي، 2016.
16. عاشور عبد الرحمن أحمد، النظرية العامة للالتزام كلية الشريعة والقانون، جامعة الأزهر، مصر، 2009.
17. عباس العبودي، شرح أحكام قانون التنفيذ، دار الثقافة، عمان – الأردن، 2005.
18. عبد الرزاق السنهوري، "الوسيط في شرح القانون المدني"، الطبعة الثالثة، الجزء الثامن، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000.
19. عبد التواب مبارك، الوجيز في التنفيذ الجبري في دولة الامارات العربية المتحدة، مكتبة الجامعة، الشارقة، إثراء للنشر والتوزيع، الامارات، 2022.
20. عبد الرؤوف مهدي، شرح القواعد العامة لقانون العقوبات، دار النهضة العربية، القاهرة، 2020.
21. عبد المنعم البدرائي، النظرية العامة للالتزام، الجزء الثاني، دار النهضة العربية، القاهرة، 1968.
22. عزمي عبد الفتاح، قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المصري، الطبعة الرابعة، دار النهضة العربية، القاهرة، 2022.
23. على الحديدي، التنفيذ الجبري في دولة الإمارات العربية المتحدة، الإمارات: كلية شرطة دبي، الامارات، 2000.
24. على عبدالحميد تركي، شرح إجراءات التنفيذ الجبري في القانون الاتحادي، دار النهضة العربية، القاهرة، 2022.
25. فتحي والي، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، دار النهضة العربية، القاهرة، 1995.
26. محمود الكيلاني، موسوعة القضاء المدني، قواعد الاثبات وأحكام التنفيذ، المجلد الأربع، الإصدار الثالث، دار الثقافة، عمان – الأردن، 2010.

27. محمود هاشم، إجراءات التقاضي والتفويض، منشورات جامعة الكويت، الكويت، 1989.
28. مصطفى المتولي قنديل، الوجيز في التنفيذ الجبري، وفقا للائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة، وآراء الفقه وأحكام القضاء، الطبعة الخامسة، أفاق للنشر والتوزيع، الإمارات 2022.
29. مفلح القضاة، أصول التنفيذ وفقا لأحدث التعديلات لقانون التنفيذ الأردني، دار الثقافة، عمان - الأردن، 2008.
30. نبيلة إسماعيل رسلان، مصادر الالتزام، دار النهضة العربية، القاهرة، 2001.
31. ياسين محمد الجبوري، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني، الجزء الثاني - أحكام الالتزام، الدار العلمية للنشر والتوزيع، ودار الثقافة، الأردن، 2016.

ثانياً: المذكرات الجامعية

1. أحمد محمد عبد الرحمن، خصوصية التنفيذ على العقار وفقاً لأحكام قانون التمويل المصري والأمريكي، رسالة دكتوراه، جامعة المنوفية، كلية الحقوق (2014).
2. إيمان سابغي، الحجز التنفيذي على العقار، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماجستير، (جامعة العربي بن مهيدي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2015).
3. دعاء ناجح داود سالم، الرهن التأميني في قانون الملكية العقارية الأردني، رسالة ماجستير، (جامعة الشرق الأوسط، 2020).
4. عبد العزيز بن نعوم، الحجز والتنفيذ على العقارات غير المشهورة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، (جامعة عاشور، بالجلفة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر، 2020).
5. عبدالله غلاب العازمي، الحجز التنفيذي على العقار، دراسة في التشريع الكويتي، رسالة ماجستير، (جامعة الشرق الأوسط، الكويت، سنة 2013).
6. قارة شاكر، إجراءات التنفيذ الجبري على العقار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، (جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2013).

ثالثاً: المقال والمداخلة:

- يوسف محمد محمود شندي، "التفويض العيني للالتزامات التعاقدية"، مجلة الشريعة والقانون، المجلد 35، العدد 88، 2021.
- سيد طنطاوي محمد، بحث صادر عن المركز الديمقراطي العربي للدراسات، "إشكاليات التنفيذ العيني ووسائل إكراه المدين على التنفيذ"، 31 يناير 2019.



رابعاً : النصوص القانونية:

1. المرسوم بقانون اتحادي رقم 42 لسنة 2022 بإصدار قانون الإجراءات المدنية.
2. قانون اتحادي رقم 5 لسنة 1985 بإصدار قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة.
3. القانون رقم 14 لسنة 2008 بشأن الرهن التأميني في إمارة دبي.
4. القانون الاتحادي رقم 1 لسنة 2006 بشأن المعاملات والتجارة الإلكترونية لدولة الإمارات العربية المتحدة.