

Selling the real estate securing the privilege of the public treasury in a public auction A study in the UAE law

Assistant Professor Doctor
Mariam Ahmed AL sandal
University of Sharjah
College of Law

Mariam.alsandal@outlook.com

Receipt Date: 18/7/2023, Accepted Date: 15/8/2023, Publication Date: 25/12/2023.

DOI:



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/)

Abstract:

The concession rights established for the public treasury are returned to the debtor's funds, whether they are real estate or movables, and they may be returned to a specific amount of these funds, in accordance with the relevant laws. The legislator in the United Arab Emirates, according to the general rules, did not stipulate that this right be registered with the competent real estate registration department. This may lead to the sale of the property securing the concession right of the public treasury without the knowledge of the competent department of the treasury department to claim this right.

In selling by judicial public auction, the legislator requires certain procedures through which the real estate is purged of accessory real rights, including concession rights, and among these procedures is the announcement of the seizure decision to the owners of the restricted rights, and as a result of not registering the privilege of the public treasury, it will not be announced with seizure.

At the end of the research, we reached results, including: that the privilege rights due to the public treasury fall within the scope of general privilege rights with a variable base, and their place may be all the debtor's money, or a specific money from his money, movable or real estate, and the conditions and scope of the privilege of the public treasury and the funds that This right is contained in the special laws regulating this type of right. As for the most important recommendations, the UAE legislator recommended that it be necessary to stipulate within the special rules related to the privilege of the public treasury what indicates the transfer of the privilege to any other money from the debtor's money in the event that it is limited to the real estate subject of implementation.

Key words: Concession rights, public treasury, public auction, reservation decision registration.

بيع العقار الضامن لحق امتياز الخزانة العامة في المزاد العلني دراسة في ضوء القانون الإماراتي

الاستاذ المساعد الدكتور

مريم أحمد الصندل

جامعة الشارقة – كلية القانون

Mariam.alsandal@outlook.com

تاريخ الاستلام: 2023/7/18، تاريخ القبول: 2023/88/15، تاريخ النشر: 2023/12/25.

المخلص:

ترد حقوق الامتياز المقررة للخزانة العامة على أموال المدين سواء كانت عقارات أم منقولات، وقد ترد على مال معين من أمواله، وذلك وفق القوانين الخاصة بالمنظمة لحق امتياز الخزانة العامة. ولم يشترط المشرع في دولة الإمارات العربية المتحدة وفق القواعد العامة تسجيل هذا الحق لدى الدائرة المختصة بالتسجيل العقاري؛ وقد يؤدي ذلك لبيع العقار الضامن لحق امتياز الخزانة العامة دون علم الإدارة المختصة بإدارة الخزانة العامة للمطالبة بهذا الحق.

وإن كان المشرع في قانون الإجراءات المدنية يشترط بشأن بيع العقار بالمزاد العلني القضائي بعض الإجراءات التي يتم من خلالها تطهير العقار من الحقوق العينية التبعية بما فيها حقوق الامتياز، ومنها إعلان قرار الحجز لأصحاب الحقوق المقيدة، فإن إعلان الخزانة العامة بالحجز غير وارد لعدم قيد حقها.

توصلنا في نهاية البحث إلى نتائج أهمها: أن حقوق الامتياز المستحقة للخزانة العامة تدخل في نطاق حقوق الامتياز العامة ذات الوعاء المتغير، ومحلها قد يكون جميع أموال المدين، أو مال معين من أمواله منقولاً كان أو عقاراً، وتُعرف شروط ونطاق حق امتياز الخزانة العامة والأموال التي يرد عليها هذا الحق من القوانين الخاصة بالمنظمة لهذا النوع من الحقوق. أما أهم التوصيات فهي: توصية المشرع الإماراتي بضرورة النص ضمن القواعد الخاصة المتعلقة بحق امتياز الخزانة العامة على ما يفيد انتقال حق الامتياز على أي مال آخر من أموال المدين في حال اقتصره على العقار محل التنفيذ.

الكلمات المفتاحية: حقوق الامتياز، الخزانة العامة، المزاد العلني، تسجيل قرار الحجز.

مقدمة Introduction

لا يقف دور القضاء عند حد إصدار الأوامر والأحكام القضائية بل يمتد إلى مرحلة لاحقة وهي تنفيذ تلك الأوامر والأحكام. وإن كان الأصل هو التنفيذ الطوعي من قبل المدين، إلا أن ذلك لا يحدث دائماً، فقد يمتنع المدين عن تنفيذ التزامه طواعية، فيلجأ الدائن للتنفيذ الجبري عن طريق القضاء باعتباره وسيلة الدائن في إجبار المدين على التنفيذ.

يتضمن التنفيذ الجبري مجموعة من الإجراءات والخيارات المتاحة أمام الدائن لإكراه مدينه على التنفيذ، منها، حبس المدين، ومنعه من السفر، والحجز بأنواعها المختلفة، التي ينتهي بعضها ببيع أموال المدين بالمزاد العلني. وبيع أموال المدين بالمزاد العلني يمكن أن يشمل منقولاته وعقاراته، وقد خصّص المشرع في دولة الإمارات العربية المتحدة لكل منها إجراءات خاصة بها، فإجراءات بيع منقولات المدين بالمزاد العلني تختلف عن إجراءات بيع عقارات المدين بالمزاد العلني.

وأكد المشرع في دولة الإمارات العربية المتحدة في شأن بيع عقارات المدين بالمزاد العلني على أنه يترتب على تسجيل حكم رسو المزاد بعد إيداع من حكم برسو المزاد عليه كامل الثمن، تطهير العقار المبيع من حقوق الامتياز والرهون التأمينية والحيازية التي أعلن أصحابها. ولا يبقى إلا حقهم في الثمن⁽¹⁾.

وورد في قانون الإجراءات المدنية ما يدل على التزام الدائرة المختصة المحجوز لديها العقار أن تطلع قاضي التنفيذ من واقع السجل العقاري، بالدائنين أصحاب الحقوق المقيدة وموطن كل منهم ومحل عمله وفيما إذا كانت توجد أية موانع تعيق التصرف بالعقار⁽²⁾.

إشكالية البحث Research Problem

تكمن إشكالية البحث في أن المشرع في دولة الإمارات العربية المتحدة أوجب على الدائرة المختصة أن تطلع قاضي التنفيذ من واقع السجل العقاري لديها بجميع الدائنين وأصحاب الحقوق المقيدة، وعليها بيان الموانع التي تعيق التصرف في العقار، إلا أن بعض حقوق الامتياز لم يشترط المشرع تسجيلها في ذلك السجل، فلا تُسجل حقوق الامتياز الضامنة للحقوق المستحقة للخزانة العامة ورسوم ونفقات البيوع القضائية⁽³⁾. وبالتالي يترتب على عدم تسجيل تلك الحقوق والعلم بها متى وردت على عقار، بيع ذلك العقار بالمزاد العلني وتحصيل الدائنين لحقوقهم، بالرغم من أنه محمّل بحق امتياز مقرر للخزانة العامة.

أهداف البحث Research Aims

الغاية من إعداد هذا البحث هي الوقوف على جوانب الموضوع جميعها ومنها:

1. بيان مفهوم الخزانة العامة.
2. تحديد مضمون حقوق الامتياز المقررة للخزانة العامة.
3. ذكر إجراءات بيع العقارات المحملة بحق امتياز للخزانة العامة في المزداد العلني والآثار المترتبة على ذلك.

منهج البحث Research Methods

طبيعة موضوع البحث محل الدراسة تستلزم اتباع المنهج الوصفي التحليلي الذي من خلاله ستقوم الباحثة بتحليل النصوص القانونية محل الدراسة وما ورد بشأنها من آراء فقهية وأحكام قضائية إن وجدت؛ بما يحقق الهدف من الدراسة وهو الوصول لأفضل الحلول لإشكالية البحث.

خطة البحث Research Plan

تحقيقاً لأهداف البحث وحل إشكاليته سنتناول موضوع "بيع العقار الضامن لحق امتياز الخزانة العامة في المزداد العلني" وفق الخطة التالية: المبحث الأول: حقوق الامتياز المقررة للخزانة العامة. وسيتضمن مطلبين: المطلب الأول: مفهوم الخزانة العامة. والمطلب الثاني: مضمون حق الامتياز المقرر للخزانة العامة. أما المبحث الثاني فسنخصصه لبيان: قواعد بيع العقار الضامن لحق امتياز الخزانة العامة في المزداد العلني. وسيتضمن مطلبين: المطلب الأول: النظام الإجرائي لبيع العقار الضامن لحق امتياز الخزانة العامة. والمطلب الثاني: الآثار المترتبة على بيع العقار الضامن لحق امتياز الخزانة العامة.

المبحث الأول

First Topic

حقوق الامتياز المقررة للخزانة العامة

Privilege Rights Prescribed for The Public Treasury

قرّر المشرع الإماراتي للخزانة العامة حق امتياز ضمن حقوق الامتياز المنصوص عليها، نتناول في هذا المبحث التفاصيل التي تعيننا في تحديد مفهوم الخزانة العامة (المطلب الأول). ثم نحدّد مضمون حق الامتياز المقرّر للخزانة العامة (المطلب الثاني).

المطلب الأول

First Requirement

مفهوم الخزانة العامة

The Concept of Public Treasury

ورد مصطلح الخزانة العامة في بعض نصوص قانون المعاملات المدنية الاتحادي⁽⁴⁾، دون أن يرد له تعريف، كما لم يرد تعريف للخزانة العامة في المذكرة الإيضاحية لذلك القانون.

وبالمثل ورد مصطلح الخزانة العامة في بعض مواد قانون المالية العامة⁽⁵⁾ من دون تعريف، واعتمد المشرع الإماراتي في ذلك القانون مصطلح حساب الخزانة الموحد وعرفه بأنه: "الحساب المركزي للحكومة الذي يتم فتحه بقرار من الوزير وتودع فيه الموارد المالية لكافة الجهات الاتحادية"⁽⁶⁾.

وحساب الخزانة الموحد يعني المكان أو الحساب الوحيد الذي تُخزّن فيه جميع الموارد المالية المتحصلة من الجهات الحكومية الاتحادية. والخزانة العامة الاتحادية تمثل الإدارة المختصة بإدارة أموال الحكومة الاتحادية لدى وزارة المالية. وبالتالي ومن وجهة نظرنا أن لفظ الخزانة العامة الوارد في قانون المعاملات المدنية الاتحادي يمكن أن ينصرف للإدارة المختصة بإدارة أموال الحكومة الاتحادية بما فيها الحساب المصرفي الذي تودع فيه تلك الأموال؛ لأنها هي من تدير ذلك الحساب المصرفي. ويشير إلى هذا المعنى قانون المالية العامة الذي أكد فيه المشرع على اختصاص وزارة المالية بإدارة الخزانة العامة وتنظيم الحسابات المصرفية للجهات الاتحادية بما في ذلك فتح وإغلاق الحسابات المصرفية وفقاً لأحكام ذلك المرسوم بقانون⁽⁷⁾.

وكتعريف اصطلاحى للأموال المستحقة للخزانة العامة قال بعض الفقه إن المقصود من المبالغ المستحقة للخزانة العامة كل ما هو مستحق للدولة ممثلة في وزاراتها ومصالحها والمرافق العامة بوصفها شخص من أشخاص القانون العام⁽⁸⁾. من المعلوم أن الوقوف على المفاهيم والمصطلحات أمر في غاية الأهمية لمعرفة المقصود منها، وكذلك الحال بالنسبة للمصطلحات القانونية فإن تفسيرها يساهم في معرفة الغاية التي ابتغاها المشرع من تلك النصوص؛ لذلك سنتناول في فرعي هذا المطلب المقصود بالخزانة العامة الواردة في القانون (الفرع الأول)، ومن ثم نميز بين لفظي الحكومة والخزانة العامة (الفرع الثاني).

الفرع الأول

First Branch

المقصود بالخزانة العامة الواردة في القانون

Determining the public treasury contained in the law

نُحدد في هذا الفرع المقصود بالخزانة العامة على وجه الدقة كما ورد في قانون المعاملات المدنية الاتحادي وقانون المالية العامة، الذي سيساهم بدوره في معرفة لأي خزينة عامة قرّر المشرع الاتحادي في دولة الإمارات العربية المتحدة حقوق الامتياز وأعفاها من نظام التسجيل. فكما هو معلوم أن دولة الإمارات هي دولة اتحادية تتكون من سبع إمارات. فهل عبارة الخزانة العامة الواردة في نص قانون المعاملات المدنية الاتحادي يقصد بها الخزانة العامة للاتحاد أم الخزانة العامة المحلية التابعة لكل إمارة أم كل تلك الخزائن العامة؟ وهل تسري فكرة الإعفاء من نظام التسجيل على حقوق الامتياز المقررة لها جميعها؟

لم تقترن عبارة الخزانة العامة في قانون المعاملات المدنية الاتحادي بأي وصف يدل على تحديد الخزانة العامة المقصودة في النصوص، فيما إذا كانت الخزانة العامة الاتحادية فقط، أم تشمل الخزائن العامة المحلية لكل إمارات الدولة. وبالتالي ومن وجهة نظرنا أن النص يتسع لأن يشمل الخزانة العامة للحكومة الاتحادية على المستوى الاتحادي، والخزائن العامة للحكومات المحلية لإمارات الدولة.

إلا أن اقتران لفظ الخزانة في المذكرة الإيضاحية لذلك القانون بلفظ (الدولة) يؤدي لاستبعاد استنتاجنا السابق؛ حيث اقترن لفظ الخزانة في المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية الاتحادي بشأن تفسير نص المادة 1508 - محل الدراسة - بلفظ الدولة فكانت العبارة (خزينة الدولة)⁽⁹⁾. وكذلك الحال في قانون المالية

العامه⁽¹⁰⁾. وبما أن لفظ الدولة لا يطلق إلا على الدولة متى توافرت أركانها الثلاثة: الشعب والإقليم والحكومة أو السلطة السياسية. وفي الدول الاتحادية - المركبة - يطلق لفظ دولة على الدولة ككل، في حين يطلق على مكونات الدولة الاتحادية لفظ الولايات، أو الأقاليم، أو الإمارات كما هو الحال في دولة الإمارات العربية المتحدة. وبما أن لفظ دولة في دولة الإمارات العربية المتحدة ينصرف للدولة ككل، ولفظ الإمارة يطلق على مكونات دولة الإمارات باعتبارها دولة اتحادية؛ وعليه فإن لفظ خزنة الدولة الوارد في المذكرة الإيضاحية ينصرف للخزنة العامة الاتحادية فقط دون الخزائن العامة التابعة لكل إمارة.

كما ورد في قانون المعاملات المدنية الاتحادي لفظ "الحكومة" فجاء في النص أن: "للضرائب والرسوم والحقوق الأخرى من أي نوع كانت المستحقة للحكومة امتياز بالشروط المقررة في القوانين الصادرة بهذا الشأن"⁽¹¹⁾. قرّر المشرع في الإماراتي في هذا النص حق امتياز للحكومة، وبيّنت المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية الاتحادي أن لفظ الحكومة الوارد في النص يُقصد به الحكومة الاتحادية وحكومات الإمارات الأعضاء في الاتحاد حسب الأحوال⁽¹²⁾. نتساءل هنا هل الأموال المستحقة للحكومة هي ذاتها الأموال المستحقة للخزنة العامة؟ وهل سيسري عليها الإعفاء من نظام التسجيل؟ نجيب على هذين السؤالين في الفرع التالي.

الفرع الثاني

Second Branch

التمييز بين لفظي الحكومة والخزنة العامة

Distinguishing between the verbal government and the public treasury

ورد لفظ الحكومة الاتحادية وحكومات الإمارات في دستور دولة الإمارات العربية المتحدة⁽¹³⁾، كما ورد في قانون المعاملات المدنية الاتحادي، دون أن يرد تعريفاً لهما.

بالرغم من ذلك فإن لفظ الحكومة وفق علم السياسة متعدّد المعاني، فقد يقصد بالحكومة الوزارة أو السلطة التنفيذية التي تقوم بمهمة تنفيذ القوانين وإشباع حاجات المواطنين عن طريق إنشاء المرافق العامة. أو يقصد بها السلطات العامة في الدولة وهنا تشمل السلطات الثلاث في الدولة: التشريعية، والتنفيذية، والقضائية. كما يقصد بها أيضاً نظام الحكم في الدولة الذي يختلف تعريفه باختلاف الزوايا المنظور منها

لنظام الحكم. فأشكال الحكومة اختلفت بشأنها الآراء والاجتهادات بسبب اختلاف أسس التقسيم المعتمدة لبيان المقصود⁽¹⁴⁾.

استناداً لذلك فإن حقوق الامتياز المقررة للأموال المستحقة للحكومة الواردة في النص محل الدراسة لا يمكن أن تنصرف لنظام الحكم باعتباره أحد تعريفات الحكومة - المذكورة سابقاً - أما انصرافه للسلطات فإنه من غير المتصور أن تكون هناك أموال مستحقة للسلطة التشريعية التي تتولى مهمة وضع التشريعات في الدولة ككل، أو السلطة التشريعية المحلية لكل إمارة على حدة. أما السلطة القضائية فقد خص المشرع الأموال المستحقة لها كالمصاريف القضائية بنص خاص في قانون المعاملات المدنية الاتحادي⁽¹⁵⁾.

بقي لدينا فقط السلطة التنفيذية باعتبارها إحدى تعريفات الحكومة - سألفة الذكر - وباعتبارها إحدى السلطات الثلاث في الدولة، والتي يمثلها مجلس الوزراء على المستوى الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة، باعتباره الهيئة التنفيذية للاتحاد⁽¹⁶⁾.

لما كان مجلس وزراء الاتحاد يمارس وظيفتين أساسيتين: إحداهما ذات طبيعة سياسية، والأخرى ذات طبيعة إدارية. وإذا كانت الوظيفة السياسية تشمل التصرف في: الأعمال الاستثنائية ذات الأهمية الوطنية الكبرى، كمشاركته في مرسوم إعلان الأحكام العرفية، ورسوم الحرب الدفاعية مع المجلس الأعلى للاتحاد ورئيس الإتحاد، أو توجيه الشؤون التي تتعلق بالوحدة السياسية، كمشاركته في دعوة المجلس الوطني الاتحادي للانعقاد في أدواره العادية وغير العادية وفضها، أو الإشراف على المصالح الوطنية الكبرى كإقرار المعاهدات... وغيرها. فإن الوظيفة الإدارية تشمل: مباشرة التطبيق اليومي للقوانين كوضع اللوائح اللازمة لتنفيذ القوانين الاتحادية، أو الإشراف على العلاقات بين الأفراد وبين الإدارات المختلفة كمرقبة مسلك وانضباط موظفي الاتحاد، أو تقديم الخدمات العامة للجمهور مثل الإشراف على تنفيذ أحكام المحاكم الاتحادية ومراقبة سير الإدارات والمصالح العامة الإتحادية وغيرها⁽¹⁷⁾.

فإن الحقوق المستحقة للحكومة التي قرّر لها المشرع حق امتياز بموجب قانون المعاملات المدنية الاتحادي يسري على بعض مهام الوظيفة الإدارية للسلطة التنفيذية دون وظيفتها السياسية، وفق التفصيل السابق لوظيفتي السلطة التنفيذية. وبما أن للإمارات الأعضاء في الاتحاد هيئات تنفيذية محلية تابعة لها، إلى جانب الهيئة التنفيذية الاتحادية، فإن حقوق الامتياز المقررة في قانون المعاملات المدنية الاتحادي تسري على الأموال المستحقة لكلاهما⁽¹⁸⁾.

وكنا قد خالصنا إلى أن الخزانة العامة الاتحادية تمثل الإدارة القائمة على إدارة أموال الحكومة الاتحادية. وفي المقابل الخزانة العامة المحلية التابعة لإحدى الإمارات تمثل الإدارة المختصة بإدارة أموال الحكومة المحلية.

نستنتج من كل ما سبق أن إدارة أموال الحكومة الاتحادية على المستوى الاتحادي التابعة لوزارة المالية تعتبر جزءاً من الوظيفة الإدارية للسلطة التنفيذية الاتحادية. وإدارة أموال الحكومة المحلية على المستوى المحلي لكل إمارة التابعة للدوائر المالية الخاصة بكل إمارة تدخل ضمن الوظيفة الإدارية للسلطة التنفيذية التابعة لكل إمارة.

بعبارة أخرى إن لفظ (الحكومة) الوارد في قانون المعاملات المدنية الاتحادي والذي أكدت بشأنه المذكرة الإيضاحية لذلك القانون أن المقصود (بالحكومة) الحكومة الاتحادية والمحلية⁽¹⁹⁾، هو لفظ عام يشير إلى السلطات التنفيذية الاتحادية والمحلية في الدولة، ولفظ الخزانة العامة وإدارة أموالها يمثل أحد الوظائف الإدارية لتلك السلطات متمثلة في وزارة المالية على المستوى الاتحادي، والدوائر المالية على المستوى المحلي.

ووضعت المحكمة الاتحادية العليا ضابطاً لتحديد لفظ الحكومة وفيما إذا كان يمتد للأشخاص الاعتبارية ذات الشخصية والميزانية المستقلة في الدولة في أحد أحكامها فجاء فيه أنه: "وكان النص في المادة 1513 من قانون المعاملات المدنية على أن (للضرائب والرسوم والحقوق الأخرى من أي نوع كانت المستحقة للحكومة امتياز بالشروط المقررة في القوانين الصادرة بهذا الشأن. وتستوفي هذه المستحقات من ثمن الأموال المثقلة بهذا الامتياز في أي يد كانت قبل أي حق آخر حتى ولو كان ممتازاً أو مضموناً برهن عدا المصروفات القضائية) يدل على أن كلمة الحكومة الواردة في هذا النص قصد بها معناها الضيق فلا يتسع لغيرها من الأشخاص الأخرى التي تتمتع بشخصية اعتبارية مستقلة وميزانية مستقلة ومن ثم فإن حقوق الطاعنة لا تتمتع بالامتياز الذي قرره المشرع للحكومة"⁽²⁰⁾.

وفق مفهوم المخالفة فإن الأشخاص الاعتبارية ذات الشخصية والميزانية المستقلة لا يسري عليها لفظ الحكومة وبالتالي لا تتمتع بالحقوق المقررة لها قانوناً من بينها حق الامتياز.

وإن كان المشرع في دولة الإمارات العربية المتحدة قد أعفى الأموال المستحقة للخزانة العامة من نظام التسجيل بنص عام في قانون المعاملات المدنية الاتحادي⁽²¹⁾. فإنه أيضاً أعفى الأموال المستحقة للحكومة من نظام التسجيل ليس فقط استناداً لذلك النص العام المتعلق بأموال الخزانة العامة، وإنما لعدم إخضاعه حق الامتياز

على المنقولات - من ضمنها الأموال المستحقة للحكومة الواردة في النص السابق - بشكل عام لنظام التسجيل. مع الأخذ بعين الاعتبار أنه أعطى صلاحية تقرير شروط خاصة بحقوق الامتياز المقرّر للأموال المستحقة للحكومة في القوانين الصادرة بهذا الشأن. فمتى ما ورد في تلك القوانين الخاصة شرط خضوع الحقوق المستحقة للحكومة للتسجيل وجب تسجيلها.

أما سبب إعفاء الأموال المستحقة للخزانة العامة من نظام التسجيل نقول إن فقهاء القانون لم يسببوا هذا الإعفاء - بحسب اطلاعنا - ومن وجهة نظرنا أن سبب ذلك قد يكون ناتج عن قلة التنفيذ الوارد على الأموال المستحقة للخزانة العامة وقت صدور قانون المعاملات المدنية من جانب، ومن جانب آخر افتراض النص في القوانين الخاصة على اشتراط التسجيل أو الحق في الأولوية والتتبع الذي يضمن حق الخزانة العامة، استناداً لإجازة المشرع لمثل ذلك في قانون المعاملات المدنية. بصيغة أخرى بما أن المشرع في قانون المعاملات المدنية أجاز فكرة النص في القوانين الخاصة على تسجيل حقوق الامتياز المقرر للخزانة العامة ومنحها الأولوية والحق في التتبع، فكان يفترض أن يرد في تلك القوانين ما يحفظ حق الخزانة العامة في حال التنفيذ على الأموال الضامنة لحق امتياز مقرر لهذه الأخيرة.

المطلب الثاني

Second Requirement

مضمون حق الامتياز المقرّر للخزانة العامة

The content of the concession right established for the public treasury

وردت حقوق الامتياز في قانون المعاملات المدنية الاتحادي في دولة الإمارات العربية المتحدة⁽²²⁾ وفيها حدّد المشرع حقوق الامتياز ومرتبتيها وأنواعها وكافة القواعد القانونية المتعلقة بها. نناقش في هذا المطلب نوع حق الامتياز الذي قرّره المشرع الإماراتي للخزانة العامة فيما إذا كان حق امتياز عام أم خاص (الفرع الأول). ومحل حق الامتياز المقرّر للخزانة العامة (الفرع الثاني).

الفرع الأول

First Branch

نوع حق الامتياز المقرّر للخزانة العامة

The Type of Concession Granted to the Public Treasury

وجدنا سابقاً أن المشرع في دولة الإمارات العربية المتحدة قرّر حق امتياز للخزانة العامة، كما وجدنا أن الخزانة العامة يقصد بها الخزانة العامة الاتحادية أي الجهة المختصة بإدارة الأموال العامة الاتحادية في وزارة المالية.

ومن المعلوم أن حقوق الامتياز المقرّرة في قانون المعاملات المدنية الاتحادي تنقسم إلى حقوق امتياز عامة وحقوق امتياز خاصة. "فيقع الامتياز العام للدائن على جميع أموال المدين. أما الامتياز الخاص فيرد على منقول أو عقار معين"⁽²³⁾.

إذا حقوق الامتياز العامة ترد على جميع أموال المدين أي أنها لا ترد على أموال معينة بذاتها، وإنما يتمتع الدائن صاحب الامتياز هنا بحقه في الأولوية أو التقدّم على ما لدى المدين من أموال وقت التنفيذ منقولات كانت أم عقارات بصرف النظر عما كان لديه من أموال وقت نشوء الدين الممتاز⁽²⁴⁾.

وحقوق الامتياز العامة الواردة في قانون المعاملات المدنية الاتحادي تنحصر في النفقة المستحقة في ذمة المدين لمن تجب نفقتهم عليه، والمبالغ المستحقة عما تم توريده للمدين ولمن يعوله من مأكّل وملبس ودواء، وعن مدة الستة أشهر الأخيرة فقط⁽²⁵⁾، وأطلق البعض على هذا النوع من الحقوق حقوق الامتياز العامة ذات الوعاء الثابت، ويقابلها حقوق الامتياز العامة ذات الوعاء المتغيّر، ويقصد به الامتياز الذي لا يستقرّ وعاءه على حال واحدة أي أنه يتسع ليشمل مرة كافة أموال المدين، وفي مرة أخرى لا يتسع إلا لنوع معين من أموال المدين سواء كانت عقارات أم منقولات⁽²⁶⁾. فيما عدا ذلك من حقوق امتياز منصوص عليها قانوناً فهي إما حقوق امتياز خاصة على منقول، أو حقوق امتياز خاصة على عقار.

نوه هنا إلى أن أحد الفقهاء ميّز بين حقوق الامتياز العامة ذات الوعاء الثابت وذات الوعاء المتغيّر، فحقوق الامتياز العامة ذات الوعاء الثابت لا تعطي الدائن حقاً عينياً على عقار بعينه من أموال المدين، ولا تعدو بهذا أن تكون وصفاً يلحق بالتزام الدائن يقدمه على غيره من الديون الأخرى⁽²⁷⁾، لذا نجد أن هذه الامتيازات لا يترتب عليها تقرير حق عيني تباعي؛ لأن معيار هذا الحق هو المحل الذي يرد عليه، فيجب أن يكون شيئاً مادياً معيناً بالذات، ومسؤولية المدين تبقى شخصية غير محددة بمال معين، ولا يظهر أثر الامتياز إلا عند التنفيذ، فيستطيع الدائن صاحب الحق الممتاز

أن يستفيد من هذا الامتياز أياً كانت طبيعة المال محل التنفيذ عقاراً أو منقولاً، بل قد يكون ديناً مستحقاً للمدين لدى الغير ويجري التنفيذ عن طريق حجز ما للمدين لدى الغير⁽²⁸⁾.

وما يعيب هذه الحقوق أنها لا تخول صاحبها ميزة التتبع، وبالتالي يقوم بها عيب الضمان العام، فالعناصر الضامنة للدين عبارة عن عناصر غير ثابتة وغير محدّدة تخضع في قدرها وقيمتها لإرادة المدين، فإن هو تصرف فيها كلها أو بعضها قبل موعد التنفيذ، لما استطاع الدائن تتبعها تحت يد المتصرف إليه⁽²⁹⁾.

أما حقوق الامتياز العامة ذات الوعاء المتغيّر فهي ترد أحياناً على جميع أموال المدين وترد أحياناً أخرى على مال معين عقاراً كان أو منقول. وحقوق الامتياز الخاصة قد ترد على منقول مثل: نفقات حفظ المنقول أو إصلاحه، ودين إيجار العقارات والأراضي الزراعية، وامتياز بائع المنقول. وقد ترد على عقار وهي ثلاثة: امتياز بائع العقار، وامتياز المقاولين والمهندسين المعماريين، بالإضافة إلى امتياز الشركاء في العقار.

وبما أن حقوق الامتياز المقررة للخزانة العامة أو للحكومة تحدّد تفصيلها في القوانين الخاصة وفق المادة 1513 من قانون المعاملات المدنية الاتحادي فإنه يجب الرجوع لتلك القوانين؛ لمعرفة نوع حق الامتياز المقرّر لها فيما إذا كان عاماً أم خاصاً.

الفرع الثاني

Second Branch

محل حق الامتياز المقرّر للخزانة العامة

The object of the concession granted to the public treasury

محل حقوق الامتياز بشكل عام هو أموال المدين من منقولات و عقارات أو أحدهما، ووجدنا سابقاً أن حقوق الامتياز العامة ذات الوعاء الثابت ترد على جميع أموال المدين، فجميعها ضامنة لهذه الحقوق. إلى جانب حقوق الامتياز العامة ذات الوعاء المتغير، التي قد ترد على جميع أموال المدين، وتلك التي ترد على مال معين عقاراً كان أو منقولاً كما قلنا سابقاً. أما حقوق الامتياز الخاصة فهي إما أن تكون حقوق امتياز خاصة على منقول. أو حقوق امتياز خاصة على عقار. وبما أننا فصلنا سابقاً بشأن حقوق الامتياز العامة، سنتحدث هنا عن حقوق الامتياز الخاصة في سبيل معرفة محل حق الامتياز المقرّر للخزانة العامة.

أولاً: حقوق الامتياز الخاصة الواردة على منقول:

حقوق الامتياز الخاصة على منقولات هي التي ترد على منقول أو منقولات معينة بالذات ويمنح هذا الحق صاحبه حق تقدّم وبعضها حق تتبع ذلك المنقول المملوك للمدين⁽³⁰⁾. وقسّم أحد الفقهاء حقوق الامتياز المنقولة إلى عدة مجموعات هي: 1. حقوق امتياز تؤسس على فكرة الرهن الحيازي الضمني⁽³¹⁾، وهي بهذه المثابة تكفل للدائن الذي يتمتع بها حيازة قانونية، وتجزئ له أن يستند إلى كافة الأحكام الوضعية التي يرتها المشرع على الحيازة، ويدخل ضمن هذه الامتيازات امتياز مؤجر العقار، وامتياز صاحب الفندق. 2. حقوق امتياز تُقرّر بناء على فكرة المحافظة على الشيء وصيانته، ذلك أن الدائن بالمصروفات التي تقي الشيء من الهلاك أو التلف، يعتبر صاحب فضل على جميع الدائنين في الإبقاء على الشيء، وبالتالي في صيانة الضمان العام، ويدخل في نطاق هذه الامتيازات امتياز من ينفق على المنقول مصروفات حفظ وصيانة. 3. حق الامتياز المقرر للدائن الذي أدخل الشيء في ذمة المدين وهو بهذه المثابة يستحق التقدم على سائر الدائنين في حدود القيمة الاقتصادية لهذا الشيء⁽³²⁾.

بالاطلاع على النصوص القانونية المتعلقة بحقوق الامتياز على المنقولات نجد أن المشرع في دولة الإمارات العربية المتحدة لم يُخضع حقوق الامتياز تلك لنظام التسجيل، كما لم يمنح المشرع الدائن صاحب حق الامتياز على المنقول حق التتبع في الغالب، ومن الوارد أن يُحرم الدائن صاحب حق الامتياز من هذا الضمان تطبيقاً لقاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية؛ فمتى ما حيز المنقول المحمل بحق امتياز من قبل شخص حسن النية وبسند صحيح، كان حق الامتياز في هذه الحالة عرضة للضياع لذلك أجاز المشرع للدائن صاحب حق الامتياز على المنقول أن يطلب وضعه تحت الحراسة متى خشي ضياعه أو التصرف فيه⁽³³⁾.

ثانياً: حقوق الامتياز الخاصة الواردة على عقار:

أصحاب هذه الحقوق لهم امتياز خاص على عقار معين بالذات من عقارات المدين، وتوجد ثلاثة حقوق امتياز خاصة على عقار معين وفق قانون المعاملات المدنية الاتحادي، هي ما يستحق لبائع العقار من الثمن وملحقاته والمبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين على المنشآت والشركاء الذين اقتسموا عقاراً تأميناً لما تخوله القسمة من حقوق. وأصحاب الامتياز الخاص على عقار يجب أن يقيدوا حق امتيازهم، وتتحدد مرتبتهم بتاريخ القيد. وتنتج حقوق الامتياز هذه نفس الآثار التي تنتجها الرهون الرسمية، بما في ذلك قاعدة عدم التجزئة. وإذا لم يكف العقار لأداء الدائن نقّد الدائن كدائن عادي على جميع أموال المدين الأخرى⁽³⁴⁾.

بعدما بيّنا بعض قواعد حقوق الامتياز العامة، وبعض قواعد حقوق الامتياز الخاصة على منقول، والخاصة على عقار وبالقدر اللازم لنا في بحثنا هذا، نتساءل الآن هل ترد حقوق الامتياز المقررة للخزانة العامة على منقولات المدين أم عقارته أم كلاهما؟

سنقوم بتحليل النصوص القانونية المتعلقة بحق امتياز الخزانة العامة الواردة في قانون المعاملات المدنية الاتحادي في سبيل الإجابة على ذلك التساؤل ومن ثم نناقش تفسير النص محل الدراسة بحسب ما ورد في المذكرة الإيضاحية لهذا القانون، فضلاً عن إيراد بعض النصوص المنفرقة في التشريعات الأخرى والمتعلقة بأموال الخزانة العامة.

توصلنا في المطلب السابق إلى أن لفظ الحكومة الوارد في المادة 1513 يعتبر نص عام يدل على السلطة التنفيذية الاتحادية والمحلية - حسب الأحوال - وأن إدارة أموال الخزانة العامة تتم من قبل تلك السلطة التنفيذية أي من قبل الحكومة باعتبارها إحدى الوظائف الإدارية الموكلة لتلك السلطة. وأن للضرائب والرسوم والحقوق الأخرى من أي نوع كانت المستحقة للحكومة امتياز بالشروط المقررة في القوانين الصادرة بهذا الشأن⁽³⁵⁾. ونستدل من تفسير المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية للنص محل الدراسة أن محل حق امتياز الخزانة العامة يرد على منقولات فورد فيها: "أما المادة (1513) فقد جعلت للضرائب والرسوم والحقوق الأخرى المستحقة للحكومة امتيازاً وذلك بالشروط المقررة في القوانين الصادرة بهذا الشأن. ويقع حق الامتياز هذا على ثمن الأموال المتعلقة بالامتياز كالمحصولات والأمتعة أو العقار إذا كان الامتياز ضريبية عقارية...". وفي ذلك دلالة واضحة على أن محل حق الامتياز المقرّر للخزانة العامة يرد على منقولات فالثمن منقول سواء كان للمحاصيل أو الأمتعة أو للعقار.

أما مسألة ورود حقوق امتياز الخزانة العامة على عقار فلنا فيها وجهة نظر تتمثل في: أن نص المادة 1508 من قانون المعاملات المدنية الاتحادي تضمن فقرتين الأولى: أكد فيها المشرع الإماراتي على سريان أحكام الرهن التأميني على حقوق الامتياز الواردة على العقار بما لا يتنافى مع طبيعة هذه الحقوق. والفقرة الثانية: تضمنت عدم اشتراط تسجيل حقوق الامتياز الضامنة للحقوق المستحقة للخزانة العامة، وكذلك رسوم ونفقات البيوع القضائية. وبما أن الفقرة الأولى من النص جاءت عامة بسريان جميع أحكام الرهن التأميني بما فيها قاعدة التسجيل بما يتناسب مع طبيعة هذه الحقوق، والفقرة الثانية تضمنت استثناء من قاعدة تسجيل حقوق الامتياز الضامنة للحقوق المستحقة للخزانة العامة؛ فذلك يدل على ورود

حقوق الامتياز الأخيرة على العقارات؛ على اعتبار أن فقرات أو بنود النص القانوني الواحد تكون مترابطة مع بعضها البعض أو يجمعها موضوع واحد. وبالتالي يمكن أن يفهم أن الأصل خضوع حقوق الامتياز الضامنة لحقوق الخزنة العامة لقواعد الرهن التأميني، والاستثناء هو استبعادها من نظام التسجيل المقرر ضمن قواعد الرهن التأميني فيما لو وردت على عقار، ولا مجال للقول بأن المشرع قصد المنقولات في هذا النص؛ على اعتبار أن حقوق الامتياز المقررة على منقولات مستبعدة أساساً من نظام التسجيل.

بالتالي قد ترد حقوق الامتياز المقررة للخزنة العامة على منقولات أو عقارات، ونوه هنا إلى ضرورة الرجوع إلى القوانين الصادرة بشأن امتياز مستحقات الخزنة العامة لمعرفة شروطه ونطاقه والأموال التي يرد عليها، بصيغة أخرى (أن المبالغ المستحقة للخزنة العامة بجميع أنواعها ومنها - وعلى سبيل المثال - الضرائب والرسوم، لا تكون ممتازة، ولا يثبت لها هذا الامتياز إلا إذا قضت بامتيازها القوانين والأوامر الخاصة لكل منها، والشروط والقيود التي تقررها هذه القوانين والأوامر، بحيث إذا استحق للخزنة العامة مبلغ ما ولم يوجد قانون أو أمر يقضى بامتيازها، فإنه لا يتمتع بهذا الامتياز، وإذا وجد تعين الرجوع إليه للتعرف على شروط الامتياز ونطاقه ووعائه، وما عساه أن يرد عليه من أموال)⁽³⁶⁾.

تطبيقاً لما سبق ورد على المستوى الاتحادي في قانون المعاشات والتأمينات الاجتماعية ما يفيد أن للأموال المستحقة للهيئة باعتبارها من أموال الحكومة حق امتياز يرد على جميع أموال المدين⁽³⁷⁾. كما ورد في شأن امتياز الأموال المستحقة لهيئة الضرائب أنها ترد على جميع أموال المدينين بها أو الملتزمين بأدائها⁽³⁸⁾. كما ورد على المستوى المحلي لبعض إمارات الدولة ما يفيد ورود حق الامتياز على جميع أموال المدين سواء كانت منقولات أم عقارات⁽³⁹⁾.

نصل في نهاية هذا المبحث إلى نتيجة مفادها إمكانية ورود حق الامتياز المقرر للخزنة العامة على منقولات أو عقارات المدين - بحسب القوانين الخاصة بالمنظمة لذلك - وبالتالي استبعاد المشرع حقوق الامتياز المقررة للخزنة العامة من نطاق التسجيل؛ قد يؤدي لبيع تلك الأموال عقارات كانت أم منقولات دون معرفة وجود حقوق امتياز مقررة عليها للخزنة العامة. وبما أننا نقتصر دراستنا على بيع العقار الضامن لحق امتياز الخزنة العامة في المزداد العلني نناقش في المبحث التالي قواعد بيع العقار الضامن لحق امتياز الخزنة العامة في المزداد العلني، والوقوف على ما يترتب على ذلك من آثار.

المبحث الثاني

Second Topic

قواعد بيع العقار الضامن لحق امتياز الخزانة العامة في المزاد العلني

Rules for selling the property securing the privilege of the public treasury in a public auction

خلصنا في المبحث الأول إلى أن حقوق الامتياز المقررة للخزانة العامة من حقوق الامتياز العامة ذات الوعاء المتغير التي من الممكن أن ترد على جميع أموال المدين، أو على مال معين من أمواله منقولات كانت أم عقارات، وذلك بحسب ما يرد في القوانين الخاصة بذلك.

نناقش في هذا المبحث قواعد بيع العقار الضامن لحق امتياز مقرّر للخزانة العامة في المزاد العلني من خلال مطلبين: إجراءات بيع العقار الضامن لحق امتياز الخزانة العامة (المطلب الأول)، الآثار المترتبة على بيع العقار الضامن لحق امتياز الخزانة العامة (المطلب الثاني).

المطلب الأول

First Requirement

النظام الإجرائي لبيع العقار الضامن لحق امتياز الخزانة العامة

The procedural system for the sale of the property that guarantees the privilege of the public treasury

حدّد المشرع في دولة الإمارات العربية المتحدة القواعد القانونية الموضوعية المتعلقة بحقوق الامتياز وغيرها من الحقوق في قانون المعاملات المدنية الاتحادي وتعديلاته، مع اشتماله على بعض القواعد الإجرائية. ووردت القواعد القانونية الإجرائية المتعلقة بالبيع بالمزاد العلني القضائي وغيرها من الإجراءات في قانون الإجراءات المدنية الاتحادي، فضلاً عن ورود بعض القواعد الإجرائية المتعلقة بتحصيل الأموال العامة في قانون المالية العامة، التي تُتبع في حال قيام الجهة الدائنة بالمطالبة بالأموال العامة المستحقة لها في ذمة المدين. وبما أننا ندرس موضوع بيع العقار في المزاد العلني وهو محمّل بحق امتياز مقرّر للخزنة العامة دون علم صاحب الامتياز - على اعتبار أن علمه بالبيع لا يشكل إشكالية في تحصيل الأموال المستحقة للخزانة العامة-؛ فسنتصر الدراسة على الإجراءات الواردة في قانون الإجراءات المدنية الاتحادي. ومن المعلوم وفق قواعد التنفيذ الجبري في هذا القانون أن بيع العقارات بالمزاد العلني القضائي يستلزم حجز قضاءً على ذلك العقار أولاً، ومن ثم

مباشرة إجراءات البيع. وعليه نناقش في هذا المطلب التفاصيل المتعلقة ببيع عقار في المزاد العلني متى كان هذا العقار ضامناً لحق امتياز للخزانة العامة من خلال فرعين: إجراءات حجز العقار الضامن لحق امتياز الخزانة العامة (الفرع الأول)، إجراءات بيع العقار الضامن لحق امتياز الخزانة العامة (الفرع الثاني).

الفرع الأول

First Branch

إجراءات حجز العقار الضامن لحق امتياز الخزانة العامة

Procedures for seizing the real estate securing the right of the public treasury privilege

الحجز على العقار هو الحجز الذي يتم بناء على طلب من الدائن أو الدائنين بموجبه يوضع عقار المدين تحت يد القضاء ويبيع بالمزاد العلني لتمكين الدائنين الحاجزين والمشاركين في الحجز من تحصيل حقوقهم من ثمن البيع. هذه القواعد العامة المقررة تسري على كل حجز تنفيذي يجري على عقار وإن كان هذا العقار ضامن لحق امتياز أو رهن.

أولاً: تقديم طلب الحجز تنفيذياً على العقار:

مرحلة الحجز على العقار تسبق مرحلة بيعه بالمزاد العلني القضائي، وتتضمن تقديم طلب من الدائن طالب الحجز على العقار لقاضي التنفيذ مشتملاً على اسم المطلوب الحجز عليه ولقبه ومهنته وموطنه ومحل عمله. ووصف العقار المطلوب الحجز عليه مع بيان موقعه ومساحته وحدوده أو رقمه ومنطقته العقارية وكل بيان آخر يساهم في تعيينه، وفق ما هو ثابت في السجلات الرسمية المتعلقة بالعقارات (40).

ثانياً: صدور قرار الحجز:

إذا تبين لقاضي التنفيذ أن طلب الحجز على العقار قد استوفى شروطه القانونية أصدر قراره بالحجز ويجريه القائم بالتنفيذ إلكترونياً أو يبلغ هذا القرار إلى الدائرة المختصة بتسجيل العقارات للتأشير في السجلات الخاصة بهذا العقار وتحديد الساعة والتاريخ (41).

من وجهة نظرنا أن ظاهر النص واستخدام (أو) يفيد بأن هناك إجراءات للقائم بالتنفيذ الاختيار من بينهما بعد صدور قرار الحجز من قاضي التنفيذ الأول: إجراء الحجز إلكترونياً. والثاني: تبليغ قرار الحجز للدائرة المختصة بالتسجيل العقاري. والحقيقة أنهما ليسا خيارين فهما إجراء واحداً والتخيير ينصب على طريقة تنفيذ الإجراء فقط فيما إذا كانت ستتم إلكترونياً أم بالطريقة التقليدية. والدليل أن المشرع تناول في الفقرة الثانية من النص السابق فكرة التسجيل فقط - إجراء واحد فقط - فأكد

على أن العقار يعتبر محجوزاً من تسجيل قرار الحجز⁽⁴²⁾. وبالتالي يَغلب على ظننا أن المقصود من عبارة (ويجريه القائم بالتنفيذ إلكترونياً، أو يبلغ هذا القرار إلى الدائرة المختصة بتسجيل العقارات) التخيير بين الطريق التقليدي بانتقال القائم بالتنفيذ فعلياً للدائرة لتسجيل القرار - وهو الطريق الوحيد المعتمد سابقاً في قانون الإجراءات المدنية الملغى-، أو إتمام تسجيل القرار بالوسائل الإلكترونية من خلال إبلاغ الدائرة بالقرار إلكترونياً لقيامها هي بذلك.

ثالثاً: تسجيل قرار الحجز:

تلتزم الدائرة المختصة بالتسجيل العقاري المحجوز لديها العقار أن تُطلع قاضي التنفيذ بالدائنين أصحاب الحقوق المقيدة وموطنهم ومحل عملهم، وفيما إذا كانت هناك موانع تعيق التصرف في العقار كل ذلك من واقع السجل العقاري لديها⁽⁴³⁾.

نتساءل هنا عن وضع العقارات الضامنة لحقوق الامتياز المقررة للخزانة العامة المعفاة من نظام التسجيل كما قلنا في المبحث الأول، فكيف ستعلم بها الدائرة المختصة بالتسجيل العقاري لتطلع عليها قاضي التنفيذ؟

نجيب على ذلك بأن الدوائر المختصة بالتسجيل العقاري وما تتضمنه من سجلات عقارية تعتبر الوسيلة الوحيدة التي يمكن من خلالها معرفة كل ما يتعلق بالعقارات من معلومات وإجراءات متخذة بشأنها سواء كانت إجراءات قضائية كالحجز أم غير قضائية كالرهون وحقوق الامتياز. فلا توجد أي وسيلة أخرى يمكن من خلالها معرفة ما اتخذ بشأن العقار الصادر بشأنه قرار الحجز تمهيداً لبيعه في المزاد العلني. بل إنه يمكن أن يباع العقار في المزاد العلني ويتم توزيع حصيلة المبيع على الدائنين، دون أن يتم تحصيل الأموال المستحقة للخزانة العامة. بناءً على ذلك لن تقوم الدوائر المختصة بتسجيل العقارات باطلاع قاضي التنفيذ بحق الامتياز المقرر للخزانة العامة، ولا تُلام على ذلك؛ فكيف ستطلع على ما لا علم لها به.

لذلك ومن وجهة نظرنا أن إخضاع جميع حقوق الامتياز بما فيها حق امتياز الخزانة العامة لنظام التسجيل - ولو في القوانين الخاصة - سيكون له الأثر الكبير في حفظ وتفعيل هذا الحق في حال الحجز على العقار المحمّل بحق الامتياز مقرر للخزانة العامة، وبيعه في المزاد العلني. حيث ستعلن الجهة المختصة بإدارة الخزانة العامة بالحجز الذي تم، كما سيعلن المدين والحائز والكفيل العيني وباقي أصحاب الحقوق المقيدة، خلال سبعة أيام من الحجز، وبذلك تكون الإدارة على دراية بالحجز للمطالبة بمستحقات الخزانة العامة عند بيع هذا العقار بالمزاد العلني.

نؤكد أخيراً على أن النص المتعلق بالإعفاء من تسجيل حقوق الامتياز المقررة للخزانة العامة تضمن أيضاً الإعفاء من تسجيل رسوم ونفقات البيوع القضائية، ومن جهة نظرنا أن هذا الحق لن يتأثر من هذا لإعفاء حيث أن المحكمة على دراية وعلم بما يستحق لها من رسوم ونفقات البيوع القضائية، خاصة مع وجود نظام إلكتروني دقيق في وقتنا الحالي. فسيتم تحصيل هذه الرسوم والنفقات من حصيلة التنفيذ قبل توزيعها على باقي الدائنين لما لها من حق امتياز يمنحها الأولوية في التحصيل.

رابعاً: آثار تسجيل قرار الحجز:

يترتب على تسجيل الحجز آثار منها: عدم خروج المال المحجوز من ملك صاحبه؛ وبالتالي لا يترتب على حجز العقار الضامن لحق امتياز الخزانة العامة – وأي عقار آخر – خروجه من ملك صاحبه المدين المحجوز عليه. ولكن يترتب على تسجيل قرار الحجز سريان قاعدة عدم نفاذ تصرفات كل من: المحجوز عليه، وحائز العقار، والكفيل العيني، وهي تسري على كل التصرفات سواء كانت بعوض أم بدون عوض، وسواء كانت ناقلة للملكية أم مرتبة أو ناقلة لأي حق عيني آخر، متى تمت أيّاً من هذه التصرفات بعد إتمام الحجز وتسجيله (44).

ولقاعدة عدم نفاذ التصرفات نطاق شخصي فهي مقرّره لحماية أشخاص معينين؛ إذ لا تنفذ تصرفات المدين المحجوز عليه في مواجهة الدائن الحاجز سواء كان دائناً عادياً أم صاحب حق عيني تبعي كالرهن أو الامتياز، كما لا تسري في مواجهة الدائنين أصحاب الحقوق المقيدة قبل تسجيل قرار الحجز لدى الدائرة المختصة بالتسجيل العقاري؛ لأن إعلانهم بالحجز يجعلهم طرفاً في الإجراءات كالحاجزين (45)، فضلاً عن عدم سريان قاعدة عدم نفاذ التصرفات في مواجهة الراسي عليه المزداد.

يثور لدينا تساؤل في هذا الشأن، هل ستسري قاعدة عدم نفاذ التصرفات في مواجهة أصحاب حقوق الامتياز غير الخاضعة لنظام التسجيل ومنها الخزانة العامة؟ نجيب على ذلك بما ورد في قانون الإجراءات المدنية إذ أكد المشرع فيه على اقتصار سريان قاعدة عدم نفاذ التصرفات في حق الحاجزين ولو كانوا دائنين عاديين (46)، كما أنه – المشرع – أكد على ضرورة إعلان الحجز للدائنين أصحاب الحقوق المقيدة خلال سبعة أيام من الحجز، ويصبح هؤلاء الدائنين بمجرد إعلانهم طرفاً في الإجراءات كالحاجزين (47). إذا قاعدة عدم نفاذ التصرفات تسري على الدائنين الحاجزين، وما يجعل أصحاب الحقوق المقيدة طرفاً في الإجراءات كالحاجزين هو إعلانهم بالحجز، وبالتالي أصحاب الحقوق غير الخاضعة للتسجيل بما فيها الخزانة العامة لن يعتبروا طرفاً في الإجراءات كالحاجزين؛ لأنهم لم يعلنوا بالحجز بسبب عدم

تسجيل هذه الحقوق في الدائرة المختصة بالتسجيل العقاري، وبالتالي وفق ذلك التفسير لا تسري عليهم قاعدة عدم نفاذ التصرفات.

الفرع الثاني

Second Branch

إجراءات بيع العقار الضامن لحق امتياز الخزانة العامة

Procedures for selling the property securing the privilege of the public treasury

أعطى المشرع الإماراتي مؤخراً – في تعديلات قانون الإجراءات المدنية - جزءاً من إجراءات بيع العقارات الخيار للمدين في أن يحظر مشتري من قبله لشراء العقار محل البيع، ومن ضمن القواعد الهامة في بيع العقارات منح المدين مهلة للوفاء، تتوالى بعدها إجراءات البيع وفق ما سنبينه في السطور التالية:

أولاً: تقديم طلب بيع العقار لأحد المشتريين:

تُتبع في بيع العقار الضامن لحق امتياز الخزانة العامة بالمزاد العلني ذات الإجراءات المقررة لبيع أي عقار آخر بالمزاد العلني – ما لم يرد ضمن قواعد القوانين الخاصة ما يشير لإجراءات مختلفة (48). فبدائيةً أجاز المشرع في دولة الإمارات العربية المتحدة للمدين بعد إتمام الحجز أن يتقدم لقاضي التنفيذ بطلب بيع العقار المحجوز لأحد المشتريين، يتضمن الطلب ثمن البيع وموافقة المشتري، ويقوم قاضي التنفيذ بعرض الأمر خلال سبعة أيام من تقديم الطلب على الدائن الحاجز أو الدائنين الحاجزين إن تعددوا وكان ثمن المبيع أقل من الدين المحجوز من أجله. وعليهم خلال سبعة أيام أخرى إبداء رأيهم بهذا العرض فإن وافقوا عليه صراحة أو ضمناً بعد الاعتراض تم البيع وإيداع الثمن في خزينة المحكمة لصالح الدائنين (49).

ثانياً: إخطار المدين ومنحة مهلة للوفاء:

نظراً لحرص المشرع الإماراتي على عدم انتزاع ملكية العقارات من أصحابها، أعطاهم عدد من الفرص لتفادي هذا البيع، وإحدى هذه الفرص إلزام قاضي التنفيذ بعد الحجز وقبل مباشرة إجراءات البيع بالمزاد العلني بإخطار المدين بأداء الدين ومنحة مهلة (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ هذا الإخطار، وللمدين خلال هذه المدة أن يطلب من قاضي التنفيذ إرجاء البيع في حالتين: الأولى: متى كان للعقار المحجوز لمدة (5) خمس سنوات إيرادات تكفي لسداد الدين المحجوز من أجله والفوائد والرسوم والنفقات، فيتم تفويض الدائن تحت إشراف قاضي التنفيذ بتحصيل هذه الإيرادات. الحالة الثانية: إذا كانت إيرادات العقار لمدة (5) خمس سنوات لا تكفي لسداد الدين

والفوائد والرسوم والنفقات وكان للمدين إيرادات أخرى بالإضافة إلى إيرادات العقار تكفي لسداد الدين على أقساط خلال مدة لا تجاوز الخمس سنوات⁽⁵⁰⁾.

ثالثاً: تحديد يوم ومكان البيع والإعلان عنه:

تبدأ إجراءات البيع بالمزاد العلني بمرور المهلة المشار إليها سابقاً دون أداء المدين للدين ودون تقديم طلب إرجاء البيع، أو بتقديمه ورفض قاضي التنفيذ لهذا الطلب، فيتم تعيين خبير لتقدير قيمة العقار خلال (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بهذه المهمة⁽⁵¹⁾.

يقوم قاضي التنفيذ بعد ذلك بتحديد يوم ومكان البيع والمدة التي ستتم خلالها المزايدة، ويتولى القائم بالتنفيذ إخطار كل من المدين وحائز العقار والكفيل العيني بهذه التفاصيل. ومن ثم يتم الإعلان عن البيع قبل اليوم المحدد للبيع بمدة لا تزيد على (30) ثلاثين يوم عن طريق الموقع الإلكتروني للمحكمة أو بالنشر في صحيفتين يوميتين، وتعلق نسخة في مكان بارز من العقار. وبأي وسيلة يراها قاضي التنفيذ⁽⁵²⁾. وأجاز المشرع للحاجز والمدين والحائز والكفيل العيني وكل ذي مصلحة أن يحصل على إذن من القاضي للإعلان عن المزاد بأي وسيلة إعلان، ولا يجوز التظلم من أمر القاضي بهذا الشأن⁽⁵³⁾.

يتبع ذلك الإعلان عن البيع ويلاحظ بهذا الشأن أن المشرع الإماراتي لم ينص على ضرورة إعلان الدائنين وأصحاب الحقوق المقيّدة ببيع العقار كما هو الحال في إعلانهم بالحجز على هذا العقار إلا في حالة تقديم طلب بيع العقار لأحد المشتري سألقة البيان. بصيغة أخرى أكتفى المشرع الإماراتي بإعلان الدائنين وأصحاب الحقوق المقيّدة بالحجز على العقار محل التنفيذ دون إعلانهم باتخاذ إجراءات بيعه، إلا في حالة واحدة وهي تقديم المدين طلب بيع العقار لأحد المشتريين؛ لأنه اشترط قبولهم لإتمام هذا البيع. وسنرى في المطلب التالي إن كان إعلان إجراءات البيع للدائنين وأصحاب الحقوق المقيّدة يؤثر على حقوق المشتري أم لا.

وإذا كان العقار المعروض للبيع قابلاً للتجزئة وكان الجزء من هذا العقار- حسب تقدير الخبراء- كافياً لسداد الدين وفوائده والرسوم والنفقات فعلى قاضي التنفيذ أن يقوم بفرز ذلك الجزء بطرحه للمزاد وأن يستثني الأجزاء الأخرى، وإذا تبين من نتيجة المزاد أن البديل المعروض في ذلك الجزء من العقار لا يكفي لسداد فعلى قاضي التنفيذ أن يطرح للمزاد باقي العقار أو أي جزء آخر إضافي منه كافٍ للسداد⁽⁵⁴⁾.

يراعى في مشاركة الجمهور في مزادات بيع العقارات اقتصراره على المواطنين، ما لم يكون العقار محل البيع من العقارات التي يجوز للأجانب تملكها بموجب القوانين المنضمة لذلك في الدولة⁽⁵⁵⁾.

رابعاً: جلسات المزايمة:

تجرى جلسات مزايمة بيع العقار الضامن لحق امتياز الخزانة العامة حضورية أو إلكترونية تحت إشراف قاضي التنفيذ في اليوم المعين للبيع، ولا يجوز البدء في إجرائها إلا بعد التحقق من صيرورة الحكم المنفذ بمقتضاها نهائياً. إذا تقدم مشتري أو أكثر في جلسة البيع الأولى فيعتمد قاضي التنفيذ في نهاية المدة المحددة للمزايمة أكبر عطاء بشرط ألا يقل عن الثمن الأساسي الذي حدده الخبير مع المصروفات، فإذا قلّ العطاء عن ذلك أو لم يتقدم مشتري في هذه الجلسة يقرر قاضي التنفيذ تأجيل البيع لليوم التالي في ذات المكان والمدة المحددة للمزايمة، فإذا لم يتقدم مشتري في الجلسة الثانية بالثمن الأساسي أجل القاضي البيع لليوم التالي مع إنقاص الثمن الأساسي بنسبة 5% ثم لجلسة تالية مع إنقاص الثمن 5% في كل مرة، فإذا بلغ مجموع النقص 25% وجب تأجيل البيع لمدة لا تتجاوز (3) ثلاثة أشهر تالية مع إعادة إجراءات الإعلان وفي هذه الحالة يباع العقار بأعلى عطاء على ألا يقل عن 50% من الثمن الأساسي الذي حدده الخبير⁽⁵⁶⁾.

خامساً: دفع الثمن وصدور الحكم:

بعد اعتماد قاضي التنفيذ العطاء، يلتزم من رسا عليه المزايد بإيداع المبلغ كاملاً مع المصروفات خلال العشرة أيام التالية لجلسة البيع، ثم يحكم القاضي برسو المزايد. أما لو تخلف من رسا عليه المزايد عن دفع الثمن خلال تلك المدة عرض قاضي التنفيذ العقار على المزايد الذي يليه بالسعر الذي عرضه، فإذا وافق يعتمد القاضي عطاءه وعليه إيداع الثمن خلال المدة المحددة وهي عشرة أيام، وأما إذا رفض المزايد الثاني فتتم إعادة المزايمة خلال سبعة أيام وبذات الإجراءات السابقة، وعندئذ يحكم القاضي برسو المزايد على صاحب أعلى عطاء⁽⁵⁷⁾.

وتنتهي إجراءات بيع العقار الضامن لحق امتياز الخزانة العامة بالمزاد العلني بصدور حكم رسو المزايد، ويشتمل على صورة من طلب الحجز على العقار، وبيان كافة الإجراءات التي اتبعت في شأنه، ويشتمل منطوقه على أمر المدين أو الحائز أو الكفيل العيني، بتسليم العقار لمن حكم برسو المزايد عليه، ويجب إيداع الحكم ملف القضية في اليوم التالي لصدوره⁽⁵⁸⁾.

المطلب الثاني

Second Requirement

الآثار المترتبة على بيع العقار الضامن لحق امتياز الخزانة العامة

The effects of selling the property securing the privilege of the public treasury

بعد أن انتهينا من مناقشة النظام الإجرائي لبيع العقار الضامن لحق امتياز الخزانة العامة، نتناول في هذا المطلب الآثار المترتبة على هذا البيع باعتبارها من القواعد القانونية المتعلقة بهذا البيع. وعليه نتناول الآثار المترتبة على بيع العقار الضامن لحق امتياز الخزانة العامة بالنسبة للمشتري (الفرع الأول)، ثم الآثار بالنسبة للخزانة العامة باعتبارها صاحبة حق الامتياز (الفرع الثاني).

الفرع الأول

First Branch

الآثار بالنسبة لمشتري العقار الضامن لحق امتياز الخزانة العامة

Implications for the purchaser of the real estate

securing the right of the public treasury privilege

أولاً: انتقال الملكية:

1. شروط انتقال ملكية العقار المبيع بالمزاد العلني:

يترتب على بيع العقار الضامن لحق امتياز الخزانة العامة في المزاد العلني انتقال ملكيته لمشتري العقار – من رسا عليه المزاد ودفع ثمنه –، بتوافر الشروط الآتية: (1). صدور حكم برسو المزاد وتسجيله. 2. دفع الثمن. 3. أن تكون الإجراءات السابقة على البيع وإجراءات البيع صحيحة لا يشوبها بطلان. 4. أن يكون العقار المبيع مملوكاً للمدين أو الحائز أو الكفيل العيني. فإذا لم يكن ذلك لا تنتقل الملكية للمشتري؛ فبيع ملك الغير اختيارياً كان أو جبرياً لا ينقل الملكية حتى لو سجل الحكم⁽⁵⁹⁾.

2. حالة العقار التي تنتقل بها الملكية:

تنتقل ملكية العقار المباع في المزاد العلني بالحالة التي يكون عليها العقار، فيتمتع مشتري العقار بالمزاد العلني بذات الحقوق المقررة للمدين المالك السابق للعقار، وترد على هذه القاعدة بعض الاستثناءات وهي: عدم نفاذ تصرفات المدين في العقار المبيع في مواجهة المشتري إذا لم تكن نافذة في مواجهة الدائنين أطراف خصومة التنفيذ. وتطهير العقار من الحقوق العينية⁽⁶⁰⁾.

سنركز على فكرة تطهير العقار المباع في المزاد العلني القضائي من الحقوق العينية الواردة في قانون الإجراءات المدنية الاتحادي⁽⁶¹⁾ - باعتباره في صلب

موضوع بحثنا هذا – ف جاء في ذلك النص أنه: "1. على قاضي التنفيذ بناء على طلب من ذوي الشأن أن يطلب من الإدارة المختصة بتسجيل العقارات، تسجيل حكم مرسي المزداد، بعد قيام من حكم برسو المزداد عليه، بإيداع كامل الثمن، ما لم يكن قد أفي من الإيداع، وتتبع في تسجيل الحكم القواعد المقررة في التسجيل العقاري. 2- ويترتب على هذا التسجيل، تطهير العقار المبيع من حقوق الامتياز والرهون التأمينية والحيازية التي أعلن أصحابها وفقاً للمادة (286) ولا يبقى إلا حقهم في الثمن⁽⁶²⁾. نناقش هذ النص بالتفصيل اللازم لتحديد شروط تطهير العقار الضامن لحق امتياز الخزانة العامة متى بيع في المزاد العلني.

أولاً: مسألة تسجيل حكم رسو المزاد إجباري على قاضي التنفيذ متى طلب ذلك ذوي الشأن، وبالتالي يفهم من النص أن هذا الإجراء لا يتم في كل الحالات، وإنما يتم في حال طلب تسجيل حكم رسو المزاد من ذوي الشأن.

ثانياً: تطهير العقار المبيع بالمزاد العلني - وفق النص السابق - من حقوق الامتياز والرهون التأمينية والحيازية مرهون بتسجيل حكم رسوم المزاد.

ثالثاً: أشار النص إلى شرط إعلان أصحاب حقوق الامتياز والرهون التأمينية والحيازية وفق المادة 286 وبرجوعنا للمادة المذكورة وجدناها غير متضمنه لأي إعلان فهي متعلقة بإصدار قرار حجز العقار وتسجيله لدى الدائرة المختصة بتسجيل العقارات⁽⁶³⁾. في حين ورد إعلان أصحاب الحقوق المقيدة على العقار محل البيع المقصود لتطهير العقار في المادة 287⁽⁶⁴⁾، وبالتالي ومن وجهة نظرنا يستدعي الأمر تدخل المشرع لتعديل ذلك. لذلك يبدو لنا أن الإعلان المقصود هو إعلان تسجيل قرار الحجز⁽⁶⁵⁾، الذي يجعل الدائنين أصحاب الحقوق المقيدة طرفاً في الإجراءات كحاجزين.

نستنتج مما سبق أن تطهير العقار المبيع بالمزاد العلني من حقوق الامتياز والرهون التأمينية والحيازية يشترط: 1. إعلان قرار الحجز للدائنين أصحاب الحقوق المقيدة الذي به يصبحون طرفاً في الإجراءات كحاجزين. 2. تسجيل حكم رسو المزاد في الدائرة المختصة بتسجيل العقارات. والنتيجة المترتبة على ذلك هي: انتقال حقوقهم إلى ثمن العقار المبيع.

ونحن توصلنا سابقاً إلى أن حق امتياز الخزانة العامة على العقار لا يخضع لنظام التسجيل؛ وبالتالي من المؤكد أن إدارة الخزانة العامة لم تُعلن بتسجيل قرار الحجز مما يعني أنها لا تعلم عن بيع ذلك العقار، ولم تشرف على إجراءات البيع.

نتساءل هنا عن النتيجة المترتبة على ذلك بالنسبة لأصحاب الحقوق المقيدة ومنها الخزانة العامة التي لها حق امتياز على العقار المبيع؟

نجيب على هذا التساؤل بأن أحد الفقهاء يرى أن تطهير العقار من هذه الحقوق يستلزم إعلان أصحابها بقرار التسجيل وبجلسة البيع، وبغير ذلك لا يتسنى لهم الإشراف على إجراءات البيع. وبدون هذا الإعلان فإن تطهير العقار من هذه الحقوق لا يسري لمن لم يُعلن بإجراءات البيع، ما دام هذا البيع يؤثر على حقوقه كأن لا يكفي ثمن البيع للوفاء بحقه⁽⁶⁶⁾.

وبالرغم من تأييدنا لذلك الرأي نرى أن مسألة عدم تسجيل حقوق الامتياز المقررة للخزانة العامة تبقى عائقاً في تحصيل هذه الأخيرة لحقوقها في حال وردت حقوق الامتياز تلك على عقارات بيعت في المزاد العلني القضائي. خاصة وأن المشرع الإماراتي ذكر في نص المادة 287 من قانون الإجراءات المدنية والمتعلق بإعلان قرار تسجيل الحجز لفظ (الدائنين وأصحاب الحقوق المقيدة) والقيّد يعني تسجيل أو قيّد هذه الحقوق في السجلات العقارية لدى الدوائر المختصة، وبما أن حق الامتياز المقرر للخزانة العامة غير مقيد - وإن كان ذلك بناء على نص القانون - وفق المعنى السابق للقيّد فمن وجهة نظرنا أن ذلك يعني عدم سريان شرط إعلان الإدارة المختصة بإدارة الخزانة العامة كشرط لتطهير العقار الضامن لحق امتياز الخزانة العامة المبيع في المزاد العلني. بصيغة أخرى أن ملكية العقار المُباع في المزاد العلني القضائي ستنتقل طاهرة لمن رسا عليه المزاد مادامت تحققت كافة الشروط، وإن كان ذلك العقار ضامناً لحق امتياز مقرر للخزانة العامة وبالرغم من عدم إعلان هذه الأخيرة بتسجيل قرار الحجز وتسجيل حكم رسو المزاد؛ لعدم وجود نص يوجب إعلان أصحاب الحقوق غير المقيدة.

ثانياً: استلام العقار وتوابعه:

يترتب على بيع العقار الضامن لحق امتياز الخزانة العامة في المزاد العلني أيضاً حق مشتري العقار في استلام العقار المبيع وملحقاته، فقد أكد المشرع الإماراتي على ضرورة أن يشتمل حكم رسو المزاد في منطوقه على أمر المدين أو الحائز أو الكفيل العيني بتسليم العقار على من يرسو عليه المزاد، ولا يعلن هذا الحكم، ويجرى تنفيذه جبراً بأن يكلف المدين أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس حسب الأحوال، الحضور في مكان التسليم في اليوم والساعة المحددين لإجرائه، على أن يحصل الإعلان بذلك قبل اليوم المعين للتسليم بيومين على الأقل⁽⁶⁷⁾.

ثالثاً: ضمان الاستحقاق:

حق مشتري العقار في ضمان الاستحقاق هو أحد الآثار المترتبة على شرائه للعقار، وقد أكد المشرع الإماراتي على حق مشتري العقار في المزاد العلني في

الرجوع بالثمن والتعويضات على الدائنين أو المدينين إن كان له وجه إذا استحق المبيع، ولا يجوز أن تتضمن شروط البيع الإغفاء من رد الثمن⁽⁶⁸⁾. وعُرِّفت دعوى الاستحقاق بأنها الدعوى التي يكون محلها المطالبة بملكية الشيء عقاراً كان أو منقولاً، فهي إذاً الدعوى التي تقوم لحماية الملكية، وكل من يطالب بملكه تحت يد الغير يستطيع رفع هذه الدعوى على الغير⁽⁶⁹⁾.

أما عن الحق في ضمان العيوب الخفية فإنه ليس للمشتري في المزااد العلني القضائي الحق في ضمان العيوب الخفية إذ جاء في قانون المعاملات المدنية ما يفيد أن البائع ليس مسؤولاً عن العيب القديم إذا جرى البيع بالمزااد من قبل السلطات القضائية أو الإدارية⁽⁷⁰⁾. على اعتبار أن هذا البيع يحاط بالعلانية ويتم تحت إشراف القضاء مما يكفل الكشف عن عيوب المبيع إن وجدت، هذا علاوة على أن القول بغير ذلك يزعزع البيع الجبري مما يُنفر الراغبون في دخول المزايدة⁽⁷¹⁾.

الفرع الثاني

Second Branch

الآثار بالنسبة للخزانة العامة بوصفها صاحبة حق الامتياز

The implications for the public treasury as the concessionaire

حق التتبع ليس مستقلاً عن حق التقدم بل إن العلاقة بينهما وطيدة؛ حيث يعتبر حماية له، عن طريق إزالة العقوبات القانونية التي تعترض حق التقدم⁽⁷²⁾.

أولاً: حق تتبع العقار:

ورد الحق في تتبع العقار المبيع بالمزااد العلني عاماً دون تمييز بين حقوق الامتياز المقيدة وغير المقيدة⁽⁷³⁾. مما يشير إلى أن عدم قيد حق الامتياز المقرر للخزانة العامة لا يمنع من حق تتبع العقار المبيع في المزااد العلني متى كان محملاً بحق امتياز لتلك الخزانة.

ولكن هل هناك رابط بين تطهير العقار وحق التتبع؟ بمعنى هل يحق لإدارة الخزانة العامة تتبع العقار المحمّل بحق امتياز لهذه الخزانة إذا بيع في المزااد العلني بالرغم من أن هذا الحق، وعدم إعلان إدارة الخزانة العامة بالحجز والبيع لا يمنع من تطهير العقار كما قلنا سابقاً؟

ربط المشرع الإجرائي في دولة الإمارات العربية المتحدة وفق القواعد العامة فكرة تطهير العقار من حقوق الامتياز والرهن التأمينية والحيازية بمسألتين: 1. إعلان أصحاب تلك الحقوق بالحجز. 2. تسجيل حكم رسو المزااد لدى الدائرة المختصة بالتسجيل العقاري.

ومن وجهة نظرنا وكما قلنا سابقاً أن عدم إعلان إدارة الخزانة العامة بالحجز أمر وارد بسبب عدم قيد حقها في السجل المعد لذلك؛ وبالتالي لا أثر لذلك على تطهير العقار باعتبارها ليست من ضمن أصحاب الحقوق المقيدة. وأكد المشرع على أن تطهير العقار بعد تلك الإجراءات يؤدي لانتقال حق أصحاب حقوق الامتياز والرهون التأمينية والحيازية لثمن العقار. وبالتالي تنقضي تلك الحقوق، وينقضي حق التتبع باعتباره من آثارها بقوة القانون.

من جانب آخر ما الفائدة التي ستحققها إدارة الخزانة العامة من تتبع العقار بعد بيعه بالمزاد العلني، فالهدف من التتبع هو التنفيذ على العقار - أو أي مال آخر - ليحصل صاحب حق الامتياز على حقه من ثمن البيع، وبما أن البيع بالمزاد العلني قد تم بالفعل؛ فيبقى حقها في الأولوية من تحصيل حقها من ثمن البيع. ونؤكد هنا على أن حق الامتياز في الأصل ينقضي ببيع العقار بالمزاد العلني⁽⁷⁴⁾، ونستدل على ذلك من تأكيد المشرع الإماراتي على سريان أحكام انقضاء الرهن التأمين على حقوق الامتياز⁽⁷⁵⁾.

ثانياً: أولوية تحصيل الحقوق:

من ضمن مميزات حقوق الامتياز وفق القواعد العامة أنها تعطي صاحبها أولوية في تحصيل حقه من ثمن المال المحمّل بهذا الحق. وكذلك الحال بالنسبة للخزانة العامة باعتبارها صاحبة حق امتياز، فيكون لها الأولوية في تحصيل الأموال المستحقة لها بالتقدم على باقي الدائنين بحسب مرتبتهم. وقد أكد المشرع الإماراتي على مرتبة حق امتياز الخزانة العامة بأنها تتقدم على أي حق آخر ولو كان ممتازاً أو مضموناً برهن، فيما عدا المصروفات القضائية، مما يعني أن امتياز الخزانة العامة يلي المصروفات القضائية في المرتبة⁽⁷⁶⁾. مع مراعاة القواعد الخاصة بحقوق الامتياز المقررة في القوانين الخاصة بالأموال المستحقة للخزانة العامة.

استناداً لذلك يمكن للخزانة العامة تحصيل حقه من ثمن العقار المباع بالمزاد العلني، ولكن تكمن الإشكالية في عدم علمها بالبيع إلى ما بعد توزيع حصيلة البيع على كل الدائنين. وفي فرض حصول ذلك ما هو الحل الوارد لتحصيل الأموال المستحقة للخزانة العامة باعتبارها صاحبة حق امتياز؟

من وجهة نظرنا ووفق القواعد الحالية أنه لا مجال لتحصيل الخزانة العامة للأموال المستحقة لها بعد توزيع حصيلة المبيع على الدائنين وعلمها المتأخر بالبيع؛ وسبب ذلك يعود لعدم إعلان إدارة الخزانة العامة بالحجز وتسجيل حكم رسو المزاد لعدم قيد حق الامتياز المقرر للخزانة العامة، وبالتالي تسري قاعدة التطهير القانوني

لبيع العقار بالمزاد العلني - سألقة الذكر - ولا يستطيع أحد الاحتجاج بعدم التطهير هذا إلا من كان من أصحاب الحقوق المقيدة ولم يُعلن بالحجز وتسجيل حكم رسو المزاد. وفي المقابل نقترح بعض الحلول لتفادي الوصول لتلك النتيجة، فيمكن أن ينص المشرع في القواعد الخاصة بحق امتياز الخزانة العامة على ما يفيد انتقال هذا حق على أي مال آخر من أموال المدين في حال اقتصاره على ذلك العقار فقط. ويمكن أيضاً أن يرد ضمن القواعد الخاصة بحق امتياز الخزانة العامة ما يفيد التزام مشتري العقار بالمزاد العلني لفترة معينة بالتطهير العقار العادية من خلال وفاء المشتري بدين الخزانة العامة. ونحن لا نحبذ هذا الحل؛ لأنه وبالرغم من أنه يؤدي لتحصيل الأموال المستحقة للخزانة العامة إلا أنه سيؤدي بالتأكيد إلى العزوف عن شراء العقارات في المزادات العلنية القضائية لتفادي الوقوع في ذلك الأمر.

الخاتمة

Conclusion

تناولنا في بحثنا هذا موضوع بيع العقار الضامن لحق امتياز الخزانة العامة في المزداد العلني وفي نهاية البحث توصلنا للنتائج والتوصيات التالية:

النتائج Results

- تشير عبارة الخزانة العامة بشكل عام إلى الإدارة المختصة بإدارة أموال الخزانة العامة سواء كانت تابعة لوزارة المالية على المستوى الاتحادي أم كانت تابعة لدائرة مالية محلية لإحدى الإمارات.
- يقتصر نص المادة 1508 من قانون المعاملات المدنية الاتحادي على الخزانة العامة الاتحادية فقط دون الخزائن العامة المحلية؛ لاقتران كلمة "الخزانة" بكلمة "الدولة" وفق ما ورد في تفسير النص السابق في المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية الاتحادي.
- حقوق الامتياز المستحقة للخزانة العامة تدخل في نطاق حقوق الامتياز العامة ذات الوعاء المتغير، ومحلها قد يكون جميع أموال المدين، أو مال معين من أمواله منقولاً كان أو عقاراً، وتُعرف شروط ونطاق حق امتياز الخزانة العامة والأموال التي يرد عليها هذا الحق بالرجوع للقوانين الخاصة المقررة لحق امتياز الخزانة العامة.
- يشترط لتطهير العقار المبيع بالمزداد العلني من حقوق الامتياز والرهون التأمينية والحيازية إعلان قرار الحجز للدائنين أصحاب الحقوق المقيدة الذي به يصبحون طرفاً في الإجراءات كحاجزين. وتسجيل حكم رسو المزداد في الدائرة المختصة بتسجيل العقارات.

التوصيات Recommendations

- نوصي المشرع الاتحادي في دولة الإمارات العربية المتحدة بضرورة شمولية النص المتعلقة بتحديد مفهوم الخزانة العامة الوارد في المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية على ما يشير إلى الخزانة العامة الاتحادية والمحلية وحذف لفظ (دولة) الذي اقترن بالخزانة العامة والمتسبب باقتصار النص على الخزانة العامة الاتحادية.
- نوصي المشرع الإماراتي الاتحادي بضرورة النص على قيد حقوق امتياز الخزانة العامة ولو ضمن القواعد الخاصة في القوانين الاتحادية والمحلية؛ لتفادي التنفيذ على أموال المدين دون إعلان إدارة الخزانة العامة؛ لأنها ليست من أصحاب الحقوق المقيدة.

- نوصي المشرع الإماراتي - في حال عدم الأخذ بالتوصية السابقة - أن ينص ضمن القواعد الخاصة المتعلقة بحق امتياز الخزانة العامة على ما يفيد انتقال هذا الحق على أي مال آخر من أموال المدين في حال اقتصاره على ذلك العقار فقط؛ لتفادي ضياع الحق بسبب بيع العقار دون علم إدارة الخزانة العامة.
- نوصي المشرع الإجمالي في دولة الإمارات العربية المتحدة بتعديل الفقرة الثانية من نص المادة 301 التي أشار فيها المشرع لنص المادة 286 والإشارة الصحيحة المقصودة هي المادة 287.

الهوامش Footnotes

1. مضمون المادة 301 من المرسوم بقانون اتحادي رقم 42 لسنة 2022 بإصدار قانون الإجراءات المدنية.
2. المادة 286 / 3 من المرسوم بقانون اتحادي رقم 42 لسنة 2022 بإصدار قانون الإجراءات المدنية.
3. المادة 1508 من قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم 5 لسنة 1985 وتعديلاته. ويقابله نص المادة 1064 / 1 من القانون المدني الكويتي، والمادة 1365 / 2 من القانون المدني العراقي، والمادة 1134 / 2 من القانون المدني المصري، والمادة 1428 / 2 من القانون المدني الأردني، والمادة 1113 / 2 من القانون المدني السوري.
4. المواد 1508، 1514، 1515 من قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم 5 لسنة 1985 وتعديلاته.
5. الفقرة 8 من المادة 6، والمادة 72 من المرسوم بقانون اتحادي رقم 26 لسنة 2019 في شأن المالية العامة، المعدل بالقانون الاتحادي رقم 7 لسنة 2022.
6. المادة الأولى من المرسوم بقانون اتحادي رقم 26 لسنة 2019 في شأن المالية العامة، المعدل بالقانون الاتحادي رقم 7 لسنة 2022.
7. المادة 6 / 8 من المرسوم بقانون اتحادي رقم 26 لسنة 2019 في شأن المالية العامة وتعديلاته.
8. بهجت، أحمد عبد التواب محمد، 2007، **دروس في الحقوق العينية التبعية**، (دار النهضة العربية)، ط 2، ج 2، ص 303.
9. ورد في المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم 5 لسنة 1985 أنه: "أما المادة (1508) فقد قررت أنه بالنسبة لحقوق الامتياز التي تقع على عقار فتسري عليها أحكام الرهن التأميني بما لا يتعارض مع طبيعتها غير أن هذه المادة نصت على انه لا محل لتسجيل حقوق الامتياز الضامنة لحقوق خزانة الدولة لعدم الحاجة الى ذلك وكذلك رسوم ونفقات البيوع القضائية".
10. ورد في المادة 76 / 3 من المرسوم بقانون اتحادي رقم 26 لسنة 2019 في شأن المالية العامة وتعديلاته أنه: "لا تسمع دعوى المطالبة بأي أموال أمانة بعد مضي (5) خمس سنوات من تاريخ نشوء حق استردادها، وتصبح بعد مضي هذه المدة مالا عاما يورد إلى خزانة الدولة".
11. المادة 1513 / 1 من قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم 5 لسنة 1985 وتعديلاته.
12. تفسير المادة 1513 في المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم 5 لسنة 1985 وتعديلاته.
13. ورد في المادة 62 من دستور دولة الإمارات العربية المتحدة وتعديلاته أنه: "لا يجوز لرئيس مجلس الوزراء أو لنوابه أو لأي وزير اتحادي، أثناء توليه منصبه، أن يزاول أي عمل مهني أو تجاري أو مالي، أو أن يدخل في معاملة تجارية مع حكومة الاتحاد أو حكومات الإمارات، أو أن يجمع إلى منصبه أكثر من منصب رسمي واحد في حكومة إحدى الإمارات". نصت المادة 93 ن ذات الدستور على أنه: "يمثل حكومة الاتحاد في جلسات المجلس الوطني الاتحادي، رئيس مجلس الوزراء أو أحد نوابه أو أحد أعضاء الوزارة الاتحادية على الأقل"، وجاء في المادة 99 / 4 من ذات الدستور أنه: "تختص المحكمة الاتحادية العليا بالفصل في الأمور التالية: 4. تفسير أحكام الدستور إذا ما طلبت إليها ذلك إحدى سلطات الاتحاد، أو حكومة إحدى الإمارات. ويعتبر هذا التفسير ملزماً للكافة".

- 14 . نقل بتصرف: البرصان، أحمد سليم ، 2015، علم السياسة المفاهيم والأسس، الأردن، (دار زهران للنشر والتوزيع).
- 15 المادة 1512 من قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم 5 لسنة 1985 وتعديلاته.
- 16 . تنص المادة 60 من دستور دولة الإمارات العربية المتحدة على أن: "يتولى مجلس الوزراء، بوصفه الهيئة التنفيذية للاتحاد وتحت الرقابة العليا لرئيس الاتحاد والمجلس الأعلى، تصريف جميع الشؤون الداخلية والخارجية التي يختص بها الاتحاد بموجب هذا الدستور والقوانين الاتحادية.
- 17 . المحكمة الاتحادية العليا، الطعن رقم: 484 لسنة 28 قضائية، تاريخ الجلسة: 29 / 4 / 2007، والطعن رقم: 548 لسنة 2008، تاريخ الجلسة: 3 / 2 / 2008. والطعن رقم: 65 لسنة 2008، تاريخ الجلسة: 27 / 4 / 2008. جميع هذه الأحكام منشورة على الموقع الإلكتروني لوزارة العدل الإماراتي <https://elaws.moj.gov.ae>.
- 18 المادة 1513 من قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم 5 لسنة 1985 وتعديلاته.
- 19 تفسير نص المادة 1513 من المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم 5 لسنة 1985 وتعديلاته.
- 20 . المحكمة الاتحادية العليا، الطعن رقم: 823 لسنة 25 قضائية، تاريخ الجلسة: 25 / 2 / 2006، الحكم منشور على الموقع الإلكتروني لشبكة قوانين الشرق <https://www.eastlaws.com>.
- 21 المادة 1508 من قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم 5 لسنة 1985 وتعديلاته.
- 22 المواد 1504 - 1528 من قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم 5 لسنة 1985 وتعديلاته.
23. المادة 1506 من قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم 5 لسنة 1985 وتعديلاته.
24. منصور، منصور مصطفى ، 1963، التأمينات العينية، القاهرة، (المطبعة العالمية)، ص 264.
25. تنص المادة 1515 من قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم 5 لسنة 1985 وتعديلاته على أنه: "1 – يكون للحقوق الآتية امتياز على جميع أموال المدين من منقول و عقار وذلك بقدر ما هو مستحق من هذه الحقوق في الستة أشهر الأخيرة: أ – النفقة المستحقة في ذمة المدين لمن تجب نفقتهم عليه. ب – المبالغ المستحقة عما تم توريده للمدين ولمن يعوله من مأكّل وملبس ودواء. 2 – وتستوفى هذه المبالغ مباشرة بعد المصروفات القضائية والمبالغ المستحقة للخزانة العامة ومصروفات الحفظ والإصلاح أما فيما بينها فتستوفى بنسبة كل منها".
26. سوار، محمد وحيد الدين، 2006 ، 2016، شرح القانون المدني - الحقوق العينية التبعية، عمان، (دار الثقافة)، ط 1، ص 307. زكارنة، ماجدة أحمد سعيد ، الديون الممتازة في التشريعات الفلسطينية، رسالة ماجستير، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين، ص 47.
27. تناغو، سمير عبد السيد، 1970، التأمينات العينية والشخصية، الإسكندرية، (منشأة المعارف)، ص 389.
28. نقل بتصرف: شمس الدين الوكيل، نظرية التأمينات في القانون المدني، الإسكندرية، (منشأة المعارف، 1959)، ط 2، ص 574.
29. جمعة، نعمان محمد خليل ، 1981، الحقوق العينية، القاهرة، (القاهرة الحديثة للطباعة)، ص 264.
30. المادة 1514، والمواد 1516 – 1525 من قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم 5 لسنة 1985 وتعديلاته.

31. تأسيس فكرة حقوق الامتياز على فكرة الرهن الحيازي الضمني يعني أن يتمتع صاحب حق الامتياز بامتيازات صاحب الرهن الحيازي دون أن تنتقل له حيازة المنقول، فصاحب الرهن الحيازي الضمني يتمتع بامتيازات الراهن دون أن يحوز المنقول محل الرهن.
32. الوكيل، شمس الدين، مرجع سابق، ص 577.
33. المادة 1507 من قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم 5 لسنة 1985 وتعديلاته.
34. السنهوري، عبد الرزاق، د. ن، الوسيط في شرح القانون المدني، (دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان)، ج 10، ص 927، 928. المواد 1526 – 1528 من قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم 5 لسنة 1985 وتعديلاته.
35. المادة 1513 من قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم 5 لسنة 1985 وتعديلاته.
36. محكمة النقض المصرية، الطعن رقم: 74 لسنة 36 قضائية، تاريخ الجلسة 27 / 6 / 1973، المكتب الفني رقم 24، الجزء رقم: 2، صفحة رقم: 976، القاعدة رقم: 169.
37. جاء في المادة 77 من قانون المعاشات والتأمينات الاجتماعية رقم 7 لسنة 1999 وتعديلاته أنه: "للمبالغ المستحقة للهيئة بمقتضى أحكام هذا القانون حق الامتياز على جميع أموال المدين ويكون لها الأولوية على جمع الديون بعد المصروفات القضائية ودين النفقة وللهيئة حق تحصيلها وفقاً لأنظمة تحصيل الأموال الحكومية المعمول بها. ويجوز تقييدها كلها أو بعضها وفقاً للشروط التي يقرها مجلس الإدارة".
38. جاء في المادة 40 / 3 من المرسوم بقانون اتحادي رقم 28 لسنة 2022 بشأن الإجراءات الضريبية أنه: "يكون للضريبة والمبالغ الأخرى المستحقة للهيئة بمقتضى القانون الضريبي امتياز على جميع أموال المدينين بها أو الملتزمين بتوريدها إلى الهيئة بحكم القانون، وذلك بالأولوية على جميع الديون الأخرى عدا المصروفات القضائية".
39. في إمارة أبوظبي جاء في المادة 85 من القانون رقم 2 لسنة 2000 بشأن معاشات ومكافآت التقاعد المدنية لإمارة أبوظبي وتعديلاته أنه: "مع مراعاة حكم المادة (57) من هذا القانون يكون للمبالغ المستحقة للصندوق بمقتضى أحكامه حق امتياز على جميع أموال المدين من منقول وعقار وتستوفى بعد المصروفات القضائية مباشرة بطريق الحجز الإداري ويكون قرار العضو المنتدب للصندوق بتسوية هذه المبالغ بمثابة سند تنفيذي". ونصت المادة 64 من القانون رقم 13 لسنة 2017 بشأن الرسوم القضائية في إمارة أبوظبي على أنه: "يكون للخزانة العامة حق امتياز في تحصيل الرسوم القضائية المستحقة على أموال المدين، وتحصل الرسوم المستحقة بواسطة إدارة التنفيذ بناء على طلب من إدارة قضايا الحكومة وتورد المبالغ المتحصلة من التنفيذ إلى الخزانة العامة لإمارة أبوظبي".
- في إمارة دبي ورد في المادة 133 من القانون رقم 4 لسنة 1998 بشأن قانون الجمارك أنه: "يكون للرسوم الجمركية والرسوم والبدلات الأخرى المستحقة للدائرة من أي نوع كانت والغرامات المفروضة طبقاً لهذا القانون والمبالغ التي تم التصالح عليها بموجبه امتياز على جميع أموال المكلف من منقول وعقار في أية يد كانت قبل أي حق آخر حتى ولو كان ممتازاً أو مضموناً برهن عدا المصروفات القضائية". كما ورد في المادة 61 من القانون رقم 9 لسنة 2007 بشأن إنشاء مؤسسة الأوقاف وشؤون القصر على أنه: "للمبالغ المستحقة للمؤسسة بمقتضى هذا القانون حق امتياز على جميع أموال المدين، ويكون لها الأولوية على جميع الديون بعد المصروفات القضائية ودين النفقة، وللمؤسسة الحق في تحصيلها وفقاً لأنظمة تحصيل الأموال العامة المعمول بها في الإمارة، ويجوز تقييدها كلها أو بعضها وفقاً للشروط التي يقرها المجلس بناء على اقتراح الأمين العام".
- أما في إمارة الشارقة فنصت المادة 67 من القانون رقم 5 لسنة 2018 بشأن الضمان الاجتماعي في إمارة الشارقة على أنه: "للمبالغ المستحقة للصندوق بمقتضى أحكام هذا القانون حق الامتياز

على جميع أموال المدين، ويكون لها الأولوية على جميع الديون بعد المصروفات القضائية ودين النفقة، وللصندوق حق تحصيلها وفقا لأنظمة تحصيل الأموال الحكومية المعمول بها، ويجوز تقسيطها كلها أو بعضها وفقا للشروط التي يقررها المجلس". ونصت المادة 40 من القانون رقم 2 لسنة 2004 بشأن البلديات في إمارة الشارقة وتعديلاته على أنه: "تعتبر أموال البلدية أموال عامة، ويكون للمبالغ المستحقة للبلدية بمقتضى هذا القانون والقرارات الصادرة بتنفيذه من رسوم ومقابل انتفاع وخلافه امتياز عام على جميع أموال المدين من منقول وعقار وتستوفى كأموال خزانة عامة بعد المصروفات القضائية". وورد في المادة 57 / 1 من القانون رقم 8 لسنة 2018 بشأن الوقف في إمارة الشارقة أنه: "الديون الوقف ما لديون الحكومة من حق امتياز على أموال المدينين". كما جاء في الفقرة الثانية من المادة الأولى من المرسوم الأميري رقم 22 لسنة 2002 بشأن إعفاء جامعة الشارقة من الضرائب والرسوم الحكومية أنه: "وتعتبر أموال الجامعة أموال عامة وتجرى عليها القواعد والأحكام المتعلقة بالأموال العامة، ويكون لديون الجامعة على أموال مدينها ما لديون الحكومة من امتياز".

على المستوى المحلي لإمارة عجمان نصت المادة 13 / 3 من مرسوم أميري رقم 1 لسنة 2018 بشأن إعادة تنظيم مؤسسة عجمان للمواصلات العامة وتعديلاته على أنه: "تعتبر أموال المؤسسة بمثابة أنها أموال عامة. وبهذه الصفة، تطبق في شأنها القواعد المتعلقة بحفظ الأموال العامة، والتأمين والتدقيق عليها، وتكون لها ذات الحماية القانونية والامتيازات التي تكفلها قوانين الدولة للأموال العامة".

40. مضمون المادة 285 من المرسوم بقانون اتحادي رقم 42 لسنة 2022 بإصدار قانون الإجراءات المدنية.

41. المادة 286 / 1 من المرسوم بقانون اتحادي رقم 42 لسنة 2022 بإصدار قانون الإجراءات المدنية.

42. المادة 286 / 2 من المرسوم بقانون اتحادي رقم 42 لسنة 2022 بإصدار قانون الإجراءات المدنية.

43. المادة 286 / 3 من المرسوم بقانون اتحادي رقم 42 لسنة 2022 بإصدار قانون الإجراءات المدنية.

44. وفق المادة 292 / 1 من المرسوم بقانون اتحادي رقم 42 لسنة 2022 بإصدار قانون الإجراءات المدنية.

45. وفق المادة 287 / 2 من المرسوم بقانون اتحادي رقم 42 لسنة 2022 بإصدار قانون الإجراءات المدنية.

46. وفق المادة 292 / 1 من المرسوم بقانون اتحادي رقم 42 لسنة 2022 بإصدار قانون الإجراءات المدنية.

47. وفق المادة 287 / 2 من المرسوم بقانون اتحادي رقم 42 لسنة 2022 بإصدار قانون الإجراءات المدنية.

48. بالرجوع لبعض القوانين الخاصة التي ورد فيها حق امتياز الخزانة العامة وجدنا أن بعضها لم يحدد إجراءات خاصة لتحصيل هذا الحق، وأخرى أحالت إلى القواعد العامة بشأن تحصيل هذه الحقوق، في حين نص أحدها تحصيل هذا الحق بموجب قرار إداري دون أن يورد تفاصيل لذلك. أنظر للهامش رقم 39 من هذا البحث

49. المادة 288 / 1 من المرسوم بقانون اتحادي رقم 42 لسنة 2022 بإصدار قانون الإجراءات المدنية.

50. المادة 288 / 2 من المرسوم بقانون اتحادي رقم 42 لسنة 2022 بإصدار قانون الإجراءات المدنية.

51. المادة 288 / 4 من المرسوم بقانون اتحادي رقم 42 لسنة 2022 بإصدار قانون الإجراءات المدنية.
52. المادة 288 / 5 من المرسوم بقانون اتحادي رقم 42 لسنة 2022 بإصدار قانون الإجراءات المدنية.
53. المادة 289 / 2 من المرسوم بقانون اتحادي رقم 42 لسنة 2022 بإصدار قانون الإجراءات المدنية. كما تضمنت الفقرة الأولى من هذه المادة البيانات الواجب توافرها في الإعلان.
54. المادة 290 من المرسوم بقانون اتحادي رقم 42 لسنة 2022 بإصدار قانون الإجراءات المدنية.
55. المادة 291 من المرسوم بقانون اتحادي رقم 42 لسنة 2022 بإصدار قانون الإجراءات المدنية.
56. المادة 296 من المرسوم بقانون اتحادي رقم 42 لسنة 2022 بإصدار قانون الإجراءات المدنية.
57. المادة 297 من المرسوم بقانون اتحادي رقم 42 لسنة 2022 بإصدار قانون الإجراءات المدنية.
58. المادة 299 / 1 من المرسوم بقانون اتحادي رقم 42 لسنة 2022 بإصدار قانون الإجراءات المدنية.
59. تركي، علي، 2013، شرح إجراءات التنفيذ الجبري وفقاً لقانون الإجراءات المدنية الاتحادي رقم 11 لسنة 1992، (دار النهضة العربية)، ط 2، ص 652، 653.
60. لتفاصيل أكثر أنظر: علي تركي، مرجع سابق، ص 653 وما بعدها.
61. المادة 301 من المرسوم بقانون اتحادي رقم 42 لسنة 2022 بإصدار قانون الإجراءات المدنية.
62. المادة 301 من المرسوم بقانون اتحادي رقم 42 لسنة 2022 بإصدار قانون الإجراءات المدنية.
63. تنص المادة 286 من المرسوم بقانون اتحادي رقم 42 لسنة 2022 بإصدار قانون الإجراءات المدنية على أنه: "1. إذا تبين لقاضي التنفيذ أن طلب الحجز على العقار قد استوفى شروطه القانونية أصدر قراره بالحجز ويجريه القائم بالتنفيذ إلكترونياً أو يبلغ هذا القرار إلى الدائرة المختصة بتسجيل العقارات للتأشير في السجلات الخاصة بهذا العقار وتحديد الساعة والتاريخ. 2. يترتب على تسجيل قرار الحجز، اعتبار العقار محجوزاً. 3. على الدائرة المختصة المحجوز لديها العقار أن تطلع قاضي التنفيذ من واقع السجل العقاري بالدائنين أصحاب الحقوق المقيدة وموطن كل منهم ومحل عمله وفيما إذا كانت توجد أية موانع تعيق التصرف بالعقار".
64. تنص المادة 287 من المرسوم بقانون اتحادي رقم 42 لسنة 2022 بإصدار قانون الإجراءات المدنية على أنه: "1. يقوم القائم بالتنفيذ بإعلان كل من المدين والحائز والكفيل العيني بصورة من طلب الحجز، بعد التأشير عليه بما يفيد تسجيله، خلال سبعة أيام من الحجز. 2. يتم في ذات الميعاد المشار إليه في البند (1) من هذه المادة إعلان نفس الحجز إلى الدائنين أصحاب الحقوق المقيدة، ويصبح هؤلاء الدائنون بمجرد إعلانهم طرفاً في الإجراءات كحاجزين، ويكون الإعلان عند وفاة أي منهم لورثته في الموطن المعين في القيد إذا لم يكن قد انقضى على الوفاة أكثر من (3) ثلاثة أشهر".
65. استناداً لنص المادة 287 من المرسوم بقانون اتحادي رقم 42 لسنة 2022 بإصدار قانون الإجراءات المدنية.
66. لتفاصيل أكثر حول هذه الفكرة أنظر: والي، فتحي، 1995، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، القاهرة، (مطبعة جامعة القاهرة والكتاب الجامعي)، ص 562 وما بعدها.

67. وفق المادة 299 / 1، 2 من المرسوم بقانون اتحادي رقم 42 لسنة 2022 بإصدار قانون الإجراءات المدنية.
68. وفق المادة 304 من المرسوم بقانون اتحادي رقم 42 لسنة 2022 بإصدار قانون الإجراءات المدنية.
69. السنهوري، عبد الرزاق، مرجع سابق، ج 8، ص 591.
70. وفق المادة 545 / 5 من قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم 5 لسنة 1985 وتعديلاته إذ جاء فيها أنه: "لا يكون البائع مسؤولاً عن العيب القديم في الحالات التالية: 5. إذا جرى البيع بالمزاد من قبل السلطات القضائية أو الإدارية".
71. عبد الفتاح، عزمي، 2001، قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المصري، (دار النهضة العربية)، ص 864.
72. سلامة، أحمد، 1970، التأمينات العينة والشخصية، القاهرة، (دار النهضة العربية)، ج 1، ص 256.
73. المادة 1513 / 2 من قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم 5 لسنة 1985 وتعديلاته.
74. بموجب المادة 1442 من قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم 5 لسنة 1985 وتعديلاته. وجدير بالذكر أن البيع الجبري الحاصل بشكل قانوني صحيح من طرف الدائن فإنه ينهي حقوق الامتياز المنشأة عليه لصالح الدائنين الآخرين، مع عدم الإخلال بحقوق هؤلاء مما تبقى من ثمن البيع إذا بقي منه فائض. العلمي، إلهام، 2015، مراتب حقوق الامتياز وانقضاءها، أعمال الندوة العلمية مدونة الحقوق العينية بين الواقع والمأمول، مراكش، جامعة القاضي عياض، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، مج 1، ص 271.
75. المادة 1513 / 2 من قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم 5 لسنة 1985 وتعديلاته.
76. المادة 1510 من قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم 5 لسنة 1985 وتعديلاته.

قائمة المصادر والمراجع

sources

First: Sources:

- i. Constitution of the United Arab Emirates.
- ii. Federal Civil Transactions Law No. 5 of 1985 and its amendments.
- iii. Federal Decree-Law No. 42 of 2022 issuing the Civil Procedure Code.
- iv. Federal Decree-Law No. 26 of 2019 regarding Public Finance and its amendments.
- v. Federal Decree-Law No. 28 of 2022 regarding tax procedures.
- vi. Pensions and Social Security Law No. 7 of 1999 and its amendments.
- vii. The explanatory memorandum of the Federal Civil Transactions Law No. 5 of 1985.
- viii. Law No. 2 of 2000 regarding civil retirement pensions and benefits for the Emirate of Abu Dhabi and its amendments.
- ix. Law No. 13 of 2017 regarding judicial fees in the Emirate of Abu Dhabi.
- x. Law No. 9 of 2007 regarding the establishment of the Awqaf and Minors Affairs Foundation.
- xi. Law No. 4 of 1998 regarding the Customs Law in the Emirate of Dubai.
- xii. Law No. 5 of 2018 regarding social security in the Emirate of Sharjah.
- xiii. Law No. 2 of 2004 regarding municipalities in the Emirate of Sharjah and its amendments.
- xiv. Law No. 8 of 2018 regarding the endowment in the Emirate of Sharjah.
- xv. Emiri Decree No. 1 of 2018 regarding the reorganization of the Ajman Public Transport Corporation and its amendments.

Second: Books:

- i. Al –Barasan, Ahmed Salim, 2015, Politics, Concepts and Foundation, Jordan, Zahran Publishing and Distribution House.
- ii. Salama, Ahmed, 1970, sample and personal insurance, Cairo, Arab Renaissance House, part 1.
- iii. Mansour, Mansour Mustafa, 1963, Real Insurance, Cairo, International Press.
- iv. Swar, Muhammad Waheed al -Din, 2006, Explanation of Civil Law - Al -Ain Al -Tasabi Rights, Amman, Dar Al -Thaqaf, 1st edition.
- v. Tango, Samir Abdel-Sayed, 1970, Real and Personal Insurance, Alexandria, Manshaat Al-Maarif.
- vi. al –Wakeel, Shams al -Din, 1959, the theory of insurance in civil law, Alexandria, Al -Maarif Facility, 2nd edition.
- vii. Gomaa, Noman Muhammad Khalil, 1981, In-kind Rights, Cairo, Modern Cairo for Printing.
- viii. El -Sanhoury, Abdel Razek, Al -Waseet in Explaining Civil Law, Arab Heritage Revival House, Beirut, Lebanon, without a year of publication, vol. 10.
- ix. Turki, Ali, 2013, explaining the procedures for forced implementation in accordance with the Federal Civil Procedure Law No. 11 of 1992, Dar Al -Nahda Al -Arabiya, 2nd edition.
- x. Wali, Fathi, 1995, Forced Execution in Civil and Commercial Matters.
- xi. Abdel –Fattah, Azmi, 2001, The Rules of Forced Execution in the Egyptian Readings Law, Arab Renaissance House.

Third: Research and Scientific Theses:

- i. Al-Alami, Ilham, 2015, Ranks of Privilege Rights and Their Expiration, Proceedings of the Scientific Symposium on the Code of Intangible Rights between Reality and Hope, Marrakech,

Cadi Ayyad University, Faculty of Legal, Economic and Social Sciences, Volume 1.

- ii. Zakarneh, Magda Ahmed Saeed, 2016, Excellent Debts in Palestinian Legislations, Master Thesis, Faculty of Graduate Studies, An-Najah National University, Palestine.

Fourth: websites:

<https://www.eastlaws.com>.

<https://elaws.moj.gov.ae/>