مجلة جامعة دمشق للعلوم القانونية
المجلد 5 (4) – 2025: 214- 230

Damascus University Journal of Legal Sciences
Vol 5 (4) -2025: 214 -230

البيع الودي للأموال المحجوزة

كنانه مروان نجم[1]، عمران كحيل*[2]، عمار شرقطلي[3]

[1] ماجستير، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة دمشق.

[2]* الأستاذ الدكتور في قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة دمشق.

Omran.kahil@damascusuniversity.edu.sy

[3] مدرّس، قسم القانون التجاري، كلية الحقوق، جامعة دمشق.

الملخص:

تتجه جل التشريعات الناظمة لأحكام التنفيذ الجبري نحو تبني مجموعة من الآليات القانونية الرامية إلى تلطيف صرامة إجراءات التنفيذ الجبري وتيسيرها. وتعدُّ فكرة البيع الودي للأموال المحجوزة من أبرز الآليات القانونية التي كرستها بعض التشريعات المعاصرة، وذلك ضمن ضوابط وشروط إجرائية معينة، وضمن الحدود التي تخدم فيها غايات التنفيذ الجبري، ومع التركيز على تحقيق التوازن المنشود بين مصلحة الدائن الحاجز في اقتضاء حقه بإجراءات سريعة وميسرة وبنفقات بسيطة، وبين مصلحة المدين المحجوز عليه في ضمان حد أدنى من الحماية القانونية لخصوصيته وكيانه الشخصي والمالي، ويبدو ذلك من خلال تخويله الفرصة في الوصول إلى القيمة الفعلية لأمواله المحجوزة، فيتمكن بالتالي من تغطية جميع ديونه، أو تسديد أكبر قدر ممكن منها على الأقل، بما يضمن في نهاية المطاف فاعلية إجراءات التنفيذ الجبري.

الكلمات المفتاحية: التنفيذ الجبري، البيع الودي، الحجز التنفيذي.

تاريخ الايداع: 2023/3/11
تاريخ القبول: 2023/5/7

حقوق النشر: جامعة دمشق – سورية، يحتفظ المؤلفون بحقوق النشر بموجب
CC BY-NC-SA

ISSN: 2789-7621 (online)
https://journal.damascusuniversity.edu.sy

Friendly sale of reserved money

Kenana Marwan Najm[1], Omran Kahil[*2], Ammar Sharkatly[3]

[1] Master, Department of Private Law, Faculty of Law, University of Damascus
[2*] Professor in the Department of Private Law, Faculty of Law, University of Damascus. Omran.kahil@damascusuniversity.edu.sy
3 Lecturer, Department of Commercial Law, Faculty of Law, Damascus University.

Received: 11/3/2023
Accepted: 7/5/2023

Copyright: Damascus University- Syria, The authors retain the copyright under a CC **BY- NC-SA**

Abstract:

Most of the legislation regulating the provisions of compulsory execution tends towards adopting a set of legal mechanisms aimed at softening and simplifying the strictness of compulsory execution procedures, The idea of amicable sale of seized funds is considered one of the most prominent legal mechanisms enshrined in some contemporary legislations, within certain procedural controls and conditions, and within the limits that serve the purposes of compulsory execution, with a focus on achieving the desired balance between the interest of the seizing creditor in obtaining his right through quick and easy procedures and with simple expenses, and the interest of the debtor with seizure in ensuring a minimum From the legal protection of his privacy and his personal and financial entity, and this appears by giving him the opportunity to access the actual value of his seized funds, so that he can cover all of his debts, or at least pay off the largest possible amount of them, in a way that ultimately guarantees the effectiveness of forced enforcement procedures.

Key Words: Forced Execution, Friendly Sale, Executive Seizure**.**

المقدّمة:

إن الإنسان لا يميل إلى حياة العزلة بطبعه، فقد عاش منذ القدم في نطاق الجماعة مدفوعاً بغريزة الاجتماع وأملاً منه في تحصيل أمن كيانه المادي وحريته، الأمر الذي أدى إلى دخول أفراد المجتمع في سلسلة من العلاقات القانونية، ومن ثم تزايد الحاجة إلى تعزيز الائتمان وتدعيم فكرة الضمان العام المقرر للدائنين على أموال مدينهم[1]، وذلك من خلال تزويد صاحب الحق بالحماية القانونية اللازمة، والوصول به إلى مطابقة مركزه القانوني مع مركزه الفعلي من خلال الحماية التنفيذية[2].

وفي سبيل حصول الدائن على الحماية التنفيذية لحقه تحقيقاً للتنفيذ الجبري، فقد مُنِحَ العديد من الوسائل القانونية، لعل أبرزها هو الحجز على أموال المدين كوسيلة من وسائل التنفيذ الجبري غير المباشر، خصوصاً مع توسع الناس في الاقتراض المالي، وما نتج عن ذلك من مماطلة في سداد تلك الديون، مما أوقع الدائنين في الحرج الشديد فضلاً عن تعريض مصالحهم للمخاطر[3].

ومن الثابت أن رابطة الالتزام تنطوي على عنصرين اثنين هما عنصر المديونية وعنصر المسؤولية، فإذا نفذ المدين التزامه طوعاً مستجيباً لعنصر المديونية انتهت الرابطة، ولكن إذا تعنت المدين ورفض التنفيذ الاختياري عندئذٍ يتحرك عنصر المسؤولية، فيلجأ الدائن إلى القضاء مطالباً إجبار المدين على أداء الدين المستحق في ذمته، من خلال البحث عن أموال عائدة لمدينه، وبالتالي طلب إيقاع الحجز التنفيذي عليها تمهيداً لبيعها وتحصيل حقه من ثمنها[4].

ويعدُّ الحجز التنفيذي مقدمةً ضروريةً من أجل التوصل إلى بيع الأموال المحجوزة جبراً عن المدين المحجوز عليه، وفي هذا الصدد لم تبقَ فكرة التنفيذ الجبري عموماً في صورتها التقليدية، بل ثمة عدد من التطورات القانونية قد طرأت عليها؛ وذلك إمعاناً في الاستجابة للفكر القانوني الحديث والمواثيق الدولية الرامية إلى تقديس الحريات الشخصية والملكيات الفردية، ولعل من أبرز هذه التطورات تلك التي استبعدت فكرة الإكراه البدني، فلم يعد جسد المدين ضامناً لديونه، بل إن الضمان محدود بأمواله فحسب[5]. هذا فضلاً عن توجه بعض التشريعات المعاصرة نحو تكريس فكرة البيع الودي للأموال المحجوزة، بحسبانها وسيلةً قانونيةً وآليةً إجرائيةً جديدةً تقوم إلى جانب فكرة البيع الجبري بالمزاد العلني، إذ إن كلا الآليتين تحققان النتيجة ذاتها في النهاية، ويتجلى ذلك من خلال تمكين الدائن من تحصيل حقه الثابت في السند التنفيذي[6]. ولا شك أن البيع الودي للأموال المحجوزة يخضع لنظامٍ قانونيٍ مختلفٍ عن الأحكام الناظمة للتنفيذ الجبري بمفهومه التقليدي، وفي هذا الصدد كان لا بد من التطرق إلى مفهوم البيع الودي للأموال المحجوزة وتحديد طبيعته القانونية والأحكام القانونية الناظمة له، وبيان موقف التشريعات الوضعية منه.

إشكالية البحث: إنَّ الإشكالية الرئيسة التي يثيرها موضوع هذا البحث تتمثل بتسليط الضوء على النظام القانوني للبيع الودي للأموال المحجوزة في ظل التشريعات التي نظمته، وذلك من خلال الإجابة عن جميع الأسئلة المثارة عن أهمية التكريس القانوني لهذه الآلية الإجرائية، وبيان طبيعتها القانونية، وإبراز كل ما يوضح خصوصيتها وفاعليتها في تحقيق غايات التنفيذ الجبري، فضلاً عن الإجابة عن السؤال عن مدى توفر المقومات الأساسية والبنى التشريعية الممهدة لتكريس آلية البيع الودي للأموال المحجوزة في ظل التشريع السوري.

---

[1] (سيف الدين سامي وآخرون، 2020-2021، ص4136).
[2] (أمل وآخرون، 2019-2020، ص14).
[3] (أحمد، 2006، ص7-9).
[4] (أمل وآخرون، 2019-2020، ص15-16).
[5] (فتحي، 1963، ص6-9).
[6] (عثمان، 2019، ص12-14).

أهداف البحث:

تهدف هذهِ الدراسة إلى تأصيل التوجهات التشريعية الحديثة في مسائل التنفيذ الجبري، وذلك من خلال تسليط الضوء على فكرة البيع الودي للأموال المحجوزة، والبحث في الجذور التاريخية لنشأتها ومبرراتها، وضبط مدلولها والنظام القانوني الناظم لأحكامها في كل من التشريع الفرنسي والتشريع الخاص بمقاطعة "Québec" الكندية، فضلاً عن إبراز أهميتها، وبيان مدى نجاحها في خدمة غايات التنفيذ الجبري وتفعيل إجراءاته، ومن ثم بيان مدى الحاجة إلى تبنيها في ظل منظومة التنفيذ الجبري المتبعة في سورية.

أهمية البحث ومبرِّراته:

تبرز أهمية هذا البحث في الناحيتين النظرية والعلمية؛ فمن الناحية النظرية يُعد البيع الودي للأموال المحجوزة وسيلة فعّالة في نقل الحقيقة القضائية إلى حيز التنفيذ، هذا فضلاً عن أهميته من الناحية العملية، نظراً لما ينطوي عليه هذا البيع من ضبط العلاقة بين أطراف الملف التنفيذي وفق ضوابطٍ قانونيةٍ سليمةٍ، تحرص على إقامة التوازن بين الحقوق والمصالح المتعارضة، مما يؤدي في نهاية المطاف إلى تعزيز الثقة في الأحكام وفي نظام الضمان العام، ومن ثم استقرار المعاملات وازدهار الوضع الاقتصادي والاجتماعي تبعاً لذلك.

منهج البحث:

سنعالج موضوع هذا البحث من خلال الربط بين مناهجٍ علميةٍ عدة في إطار ما يسمى بالتكامل المنهجي، مستعينين بالمنهج الاستقرائي لتحديد جميع جزئيات ومصطلحات البحث، وسيكون من المناسب الاستناد إلى المنهج التحليلي، وذلك بغية تحليل وتمحيص المفاهيم ذات الصلة بموضوع البحث، هذا بالإضافة إلى استخدام المنهج المقارن كلما دعت الحاجة إلى ذلك، ولا سيما مع التشريع الفرنسي والبلجيكي والتشريع الخاص بمقاطعة "Québec" في كندا، بهدف تقديم دراسةٍ علميةٍ متكاملةٍ، والتوصل إلى استخلاص نتائجَ موضوعيةٍ واضحةٍ.

خطة البحث:

يتضمن عنوان هذا البحث عناصر أساسية عدة يتعيَّن علينا الإحاطة بها إحاطةٍ علميةٍ متكاملةٍ، وعليه فقد تمَّ تقسيم البحث إلى مطلبين اثنين، يتناول الأول منهما مفهوم وضوابط وآثار فكرة البيع الودي، وذلك تحت عنوان النظام القانوني للبيع الودي للأموال المحجوزة، أما المطلب الثاني فقد تناول الحديث عن تكييف فكرة البيع الودي للأموال المحجوزة وتقييمها، ويلي ذلك خاتمة تتضمن نتائج البحث وعدد من المقترحات.

<u>المطلب الأول: النظام القانوني للبيع الودي للأموال المحجوزة</u>

أولاً: أحكام البيع الودي للأموال المحجوزة

ثانياً: آثار البيع الودي للأموال المحجوزة

<u>المطلب الثاني: تكييف فكرة البيع الودي للأموال المحجوزة وتقييمها</u>

أولاً: التكييف القانوني للبيع الودي للأموال المحجوزة

ثانياً: تقييم فكرة البيع الودي للأموال المحجوزة

<u>الخاتمة:</u>

1_ النتائج.

2–المقترحات.

المطلب الأول: النظام القانوني للبيع الودي للأموال المحجوزة

يفترض وجودُ الحقِّ حمايتهُ والاعتراف به لصاحبه، وذلك لا يتأتى إلا إذا كان لصاحبه حق اللجوء إلى القضاء لإجبار المدين على تنفيذ ما التزم به[7]، وفي سبيل تحقيق الردع والحث على أداء الحقوق إلى أهلها، فقد شُرِعَ للدائن العديد من الوسائل القانونية الضامنة لتحصيل حقوقه بمواجهة مدينه، وقد كان البيع الجبري للأموال المحجوزة ضمن تلك الوسائل التي تمكن الدائن من اقتضاء حقوقه من خلالها[8]، ولكن التنفيذ الجبري بمفهومه التقليدي ما لبث أن شهد العديد من التطورات، لعل أبرزها توجه جل التشريعات الوضعية المعاصرة –كالتشريع الفرنسي والبلجيكي والسعودي ومقاطعة "Québec" في كندا– نحو التوسع في الإجراءات غير القضائية، والسعي إلى بث روح التعاون بين أطراف التنفيذ الجبري، وتحقيق التوازن المنشود فيما بينهم، بما يتفق وغايات التنفيذ الجبري؛ وذلك من خلال تكريس آلية البيع الودي للأموال المحجوزة، إذ أصبحت هذه الآلية مرتكزاً أساسياً لجميع الدول التي تسعى إلى الالتحاق بمصاف الدول المتقدمة، الرامية إلى تعزيز كل ما يساهم في تحقيق نوع من التوازن في العلاقة القائمة بين الدائن والمدين[9]، فكان لا بد من تناول كل ما يتعلق بهذه الآلية من مفهوم وطبيعة والأحكام القانونية الناظمة لها في ظل التشريع الفرنسي، لذا سأدرس في هذا المطلب، النظام القانوني للبيع الودي للأموال المحجوزة في فقرتين رئيستين، تعالج الأولى أحكام البيع الودي للأموال المحجوزة، وتتناول الثانية آثار البيع الودي للأموال المحجوزة.

أولاً: أحكام البيع الودي للأموال المحجوزة

تعدُّ عملية بيع الأموال المحجوزة من أهم مراحل التنفيذ الجبري غير المباشر، إذ إنها تتوسط مرحلة الحجز التنفيذي وتوزيع حصيلة البيع على الدائنين الحاجزين[10]. ولقد كانت عملية بيع الأموال المحجوزة جبراً هي الآلية الوحيدة الواجب اتباعها من أجل بلوغ غاية التنفيذ الجبري، إلا أن الوضع أصبح مختلفاً في ظل المستجدات الاقتصادية والتوجهات الفكرية الحديثة، إذ اتجهت بعض التشريعات إلى تكريس آلية البيع الودي للأموال المحجوزة قانونياً، لتكون وسيلةً قانونيةً يجوز للمدين الاستفادة منها ضمن ضوابط معينة، وإلا كان اللجوء إلى البيع الجبري للأموال المحجوزة هو الحل الوحيد[11].

1– مفهوم البيع الودي للأموال المحجوزة:

خلت التشريعات الوضعية من وضع تعريفٍ يوضح مفهوم فكرة البيع الودي، ولكن بالرجوع إلى هذا المصطلح نجد أنه فكرة مقابلة لفكرة البيع الجبري، والبيع لغةً: "هو من باع الشيء يبعه (بيعاً) و(مبيعاً) شراه وهو شاذ وقياسه (مباعاً) و(باعهُ) أيضاً اشتراه فهو من الأضداد"[12]، ولئن كان البيع الجبري هو البيع الذي يجري بوساطة القضاء أو بإشرافه، من أجل الحصول على ثمن المال المحجوز ومن ثم الوفاء بحقوق الدائنين الحاجزين[13]، فعلى ذلك يمكننا تعريف البيع الودي بأنه آلية إجرائية ورخصة قانونية تخول المدين إمكانية المشاركة في إجراءات التنفيذ الجبري وذلك ضمن ضوابط وشروط معينة، وبتخلف أحدها يكون من المتعين بيع المال المحجوز جبراً.

---

[7] (أحمد، د.ت، ص59–60).
[8] (أمل وآخرون، 2019–2020، ص14).
[9] (محمود، 2021، ص10).
[10] (أحمد، 2014، ص254).
[11] (عثمان، 2019، ص13–15).
[12] (محمد، 1981، ص71).
[13] (فتحي، 1963، ص432).

2- ضوابط البيع الودي للأموال المحجوزة

إن التشريعات التي اعتنقت فكرة البيع الودي لم تتركها طليقةً من القيود، بل نظمت مجموعة من الشروط والضوابط التي تتفق والغاية المنشودة من وراء تكريسها، وتختلف هذه الضوابط باختلاف محل الحجز من حيث كونه منقولاً أم عقاراً، ويعود ذلك إلى اختلاف الأحكام القانونية للبيع الناظمة لكلٍ منهما تبعاً لتفاوت القيمة الاقتصادية فيما بينهم[14].

وبادئ ذي بدئ فإنه من غير المتصور إيقاع البيع الودي إلا بصدد الحجز التنفيذي فحسب[15]، فمن غير الممكن أن يثور إعمال هذه الفكرة بالنسبة للأموال المحجوزة حجزاً احتياطياً أو استحقاقياً؛ بحسبان أن الغاية من هذه الحجوز إما التحفظ على المال المحجوز أو حصول الحاجز على المنفعة التي يخوله إياها حقه العيني عليه[16].

أ-ضوابط البيع الودي للمنقولات المحجوزة

لقد قَصَرَتْ بعض التشريعات -كالتشريع الخاص بمقاطعة "Québec"- فكرة البيع الودي للأموال المحجوزة على العقارات فحسب[17]، في المقابل يتمتع المدين المحجوز عليه -وفق التشريع الفرنسي والبلجيكي- بالحق في البيع الودي لمنقولاته[18]. ولئن كان الحجز على منقولات المدين يقع بتحرير محضر الحجز، فقد أوجب المشرع الفرنسي أن يتضمن هذا المحضر التنويه بطريقة واضحة إلى أن المدين المحجوز عليه يملك فترة شهر واحد من أجل المضي قدماً في بيع أمواله المحجوزة بشكل ودي[19]، ومن ثم يكون من اللازم تبليغ المحضر إلى المدين في حال غيابه عن عملية الحجز[20]، وفيما لو كان حاضراً في أثناء الحجز تعيَّنَ على المحضر تذكيره بحقه في البيع الودي لأمواله المحجوزة، ويثبت ذلك في محضر الحجز، ويُسلم المدين على الفور صورة مصدقة من هذا المحضر[21]. ولا يختلف الأمر كثيراً بالنسبة لحجز ما للمدين لدى الغير، إذ يحصل هذا الحجز بتبليغ محضر الحجز إلى المدين، بحيث يتضمن هذا التبليغ الإشارة إلى إمكانية اللجوء إلى آلية البيع الودي وفق الضوابط المنصوص عليها قانوناً.

---

[14] (حامد، 2005، ص251).

[15] ويعبر المشرع الفرنسي عن الحجز التنفيذي على منقولات المدين بمصطلح الحجز من أجل البيع "la saisie-vente."

[16] (أمل وآخرون، 2019-2020، ص177).

[17] Voir L'article 709 de la Code de procédure civile dans la province canadienne de Québec.

[18] L'article 1526 du Code judiciaire belge dispose que: " Le débiteur contre lequel est poursuivie une saisie-exécution mobilière peut vendre à l'amiable les biens saisis pour en affecter le prix au paiement des créanciers. (A peine de déchéance), dans les dix jours qui suivent la signification de la saisie, le débiteur informe l'huissier de justice des propositions qui lui sont faites. (Si l'huissier de justice estime ces propositions insuffisantes ou si le créancier établit qu'elles sont insuffisantes, il est passé outre à la demande de vente amiable) Sauf si le refus d'autoriser la vente est inspiré par l'intention de nuire au débiteur, le créancier ne peut être tenu pour responsible"
L'article R221-30 du Code des procédures civiles d'exécution Français dispose que:
"Le débiteur dispose d'un délai d'un mois à compter de la notification de l'acte de saisie pour procéder lui-même à la vente des biens saisis…".

[19] في المقابل فإن المدة الممنوحة للمدين ليقوم ببيع أمواله المحجوزة ودياً وفق التشريع البلجيكي هي عبارة عن عشرة أيام فحسب، وهي مدة قصيرة لا تتفق والغاية من تكريس هذه الآلية الإجرائية.
L'article 1526 du Code judiciaire belge dispose que: " Le débiteur contre lequel est poursuivie une saisie-exécution mobilière peut vendre à l'amiable les biens saisis pour en affecter le prix au paiement des créanciers. (A peine de déchéance), dans les dix jours qui suivent la signification de la saisie, le débiteur informe l'huissier de justice des propositions qu lui sont faites".

[20] L'article r221-16 du Code des procédures civiles d'exécution Français dispose que: "L'acte de saisie contient à peine de nullité : … 5- L'indication, en caractères très apparents, que le débiteur dispose d'un délai d'un mois pour procéder à la vente amiable des biens saisis dans les conditions prescrites aux articles R. 221-30 à R. 221-32 ".

[21] L'article r221-17 du Code des procédures civiles d'exécution Français dispose que: "Si le débiteur est présent aux opérations de saisie, l'huissier de justice lui rappelle verbalement le contenu des mentions du 4° de l'article R. 221-16. Il lui rappelle également la faculté qui lui est ouverte de procéder à la vente amiable des biens saisis dans les conditions prescrites aux articles R. 221-30 à R. 221-32.
Il est fait mention de ces déclarations dans l'acte. Une copie de l'acte de saisie portant les mêmes signatures que l'original lui est immédiatement remise. Cette remise vaut signification".

وحينئذٍ يكون للمحجوز عليه خيار الاستفادة من هذه الميزة أو ترك عملية التنفيذ الجبري تأخذ مجراها الطبيعي، فإن أبدى رغبته بالبيع الودي، كان من المتعين عليه النهوض بالأعمال اللازمة لإتمام عملية البيع، والحصول على مقترحات وعروض مناسبة لشراء منقولاته، ومن ثم يقوم بعرض هذه المقترحات والعروض وتبليغها كتابةً إلى المحضر القائم بالتنفيذ (مأمور التنفيذ)، على أن يتضمن هذا التبليغ اسم وعنوان المشتري المحتمل بالإضافة إلى الوقت الذي يعرض فيه هذا الأخير الوفاء بالثمن المقترح، ويقوم المحضر بدوره بتبليغ هذه المعلومات إلى الدائن الحاجز والدائنين الحاجزين حجوزاً تأمينية مسجلة والمشتركين في الحجز وذلك بموجب خطاب مسجل مع إشعار بالاستلام[22]، وفي جميع الأحوال يملك كل دائن مهلة خمسة عشر يوماً من تاريخ استلام الخطاب، وذلك من أجل تحديد موقفه من عروض البيع الودية، على أن يُعدُّ عدم الرد بمثابة قبول ضمني للعرض المقترح[23]، ومن الثابت أن رفض الدائن لعرض البيع المقترح لا بد أن يكون مبنياً على ما يسوغه، وذلك من خلال إثبات عدم كفاية العرض المقترح[24]. وفي هذا الصدد خلا التشريع الفرنسي من وجود معيار يحدد المقصود بعدم الكفاية، إذ ذهب بعض الفقهاء إلى أن معيار الكفاية يتحدد على ضوء قيمة الدين المحجوز من أجله أو فيما يتعلق بالقيمة السوقية للمنقول المحجوز عليه، ومن ثم لا يمكن للدائن الحاجز أن يرفض عرض البيع الودي طالما أنه كافٍ لتسوية مطالبه[25]، ومن ثم تنهض المسؤولية المدنية للحاجز متى انطوى رفضه على نية الإضرار بالمدين، وتقوم هذه المسؤولية على أساس التعسف في استعمال الحق بالتنفيذ الجبري[26]، هذا ولا يعد مجرد انخفاض ثمن البيع بالمزاد العلني عن ثمن المقترح بالبيع الودي في حد ذاته دليلاً على سوء نية الدائن[27].

وفي حال قبول مقترح البيع الودي صراحةً أو ضمناً، وجب على المشتري إيداع الثمن المقترح لدى المُحضر القائم بالتنفيذ، وذلك ضمن المدة المحددة باقتراحه[28]، وفيما لو أخل المشتري بذلك فعندئذٍ لا مناص من اللجوء إلى البيع الجبري[29]. وفي ظل التشريع البلجيكي يحتفظ مأمور التنفيذ بدوره في إنجاز عملية البيع الودي في جميع مراحلها، حتى في الفترة اللاحقة لوفاء المشتري بالثمن، إذ يجب على المحضر القيام بتحرير محضر بالبيع الودي، يتضمن المعلومات الخاصة بالبائع والمشتري والمال المبيع والثمن المدفوع، ومن ثم يسجل هذا المحضر في السجل المُعد لذلك.[30]

هذا وقد خص المشرع الفرنسي البيع الودي للأوراق المالية القابلة للتداول في سوق منظم أو في نظام تداول متعدد الأطراف، بأحكامٍ خاصةٍ وبإجراءاتٍ أيسر من تلك الناظمة للقيم المنقولة الأخرى، ويتجلى ذلك من خلال تكريسه لحق المدين بإعطاء الأمر

---

[22] L'article r221-31 du Code des procédures civiles d'exécution Français dispose que: "L'information prévue au troisième alinéa de l'article L. 221-3 est faite par écrit et comporte le nom et l'adresse de l'acquéreur éventuel ainsi que le délai dans lequel ce dernier s'offre à verser le prix proposé.
L'huissier de justice communique ces indications au créancier saisissant et aux créanciers opposants par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Il les communique également aux créanciers titulaires d'une sûreté publiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception reproduisant, en caractères très apparents, les deux alinéas qui suivent ...".

[23] L'article r221-31 du Code des procédures civiles d'exécution Français dispose que:
"… Chaque créancier dispose d'un délai de quinze jours à compter de la réception de la lettre pour prendre parti sur les propositions de vente amiable. En l'absence de réponse, il est réputé avoir accepté…".

[24] وفي هذا الصدد نجد أن المشرع البلجيكي قد أناط بالمحضر مهمة تقدير كفاية عرض الشراء المقترح من عدمه، فهو بذلك تفادى الغموض الذي اكتنف النص الخاص بالتشريع الفرنسي.

[25] Corrignan-carsin, 1994, p: 93.

[26] Voir l'article l221-3 du Code des procédures civiles d'exécution Français.

[27] Corrignan-carsin, 1994 , p: 94.

[28] في حين أوجب المشرع البلجيكي على المشتري سداد ثمن المنقول المبيع خلال ثمانية أيام تلي قبول مقترح الشراء.

[29] Voir l'article r221-31 du Code des procédures civiles d'exécution Français.

[30] voir l'article 1390 du Code judiciaire belge.

ببيع قيمه إلى الوسيط المختص، ليقوم هذا الأخير ببيعها، ومن ثم يخصص الثمن المتحصل عن ذلك بين يديه على ذمة الوفاء بحقوق الدائنين الحاجزين[31]، وذلك بغير الحاجة إلى موافقة الدائن على الثمن المقترح للبيع الودي؛ ولعل مرد ذلك يكمن في الطبيعة الخاصة التي تتمتع بها هذه الفئة من القيم المنقولة، وكون قيمتها محددة بشكل تلقائي وفق معايير وأنظمة التسعير المعتمدة في سوق الأوراق المالية[32].

ب- ضوابط البيع الودي للعقارات المحجوزة

لقد أولت التشريعات المعاصرة أهميةً خاصةً للملكية العقارية؛ ويعود ذلك إلى ما يحققه العقار من دورٍ حيويٍ مهم في منظومة التنمية بمختلف أبعادها، وكونه مظهرٌ من مظاهر سيادة الدولة والرخاء الاجتماعي[33]. وقد انعكست هذه الأهمية بدورها على منظومة التنفيذ الجبري على العقار، إذ خص المشرع الفرنسي البيع الودي للعقار بضوابط وإجراءات معقدة مقارنةً بتلك المعمول بها في المنقولات، ويتجلى ذلك من خلال هيمنة قاضي التنفيذ ورقابته على عملية البيع الودي للعقارات المحجوزة[34]، إذ يجب على المدين الراغب في الاستفادة من آلية البيع الودي لعقاره المحجوز عليه –وفق التشريع الفرنسي– أن يتقدم بطلب إلى قاضي التنفيذ المختص[35]، ويكون هذا الطلب معفياً من خدمات المحامي، كما يكون من الممكن تقديم هذا الطلب بشكل شفهي في جلسة توجيه الإجراءات[36] المنظمة من قبل قاضي التنفيذ المختص[37]. ومن ثم يقرر قاضي التنفيذ إما قبول طلب المدين والإذن له ببيع عقاره ودياً، أو رفض ذلك والأمر ببيع العقار جبراً بطريق المزاد العلني، وفي حال قبول الطلب يلتزم القاضي بضمان إبرام البيع الودي

---

[31] Les article r233-3, et l'article r233-4 du Code des procédures civiles d'exécution Français dispose que: "-Les valeurs mobilières au porteur sont saisies auprès de l'intermédiaire habilité chez qui l'inscription a été prise.
Si le titulaire de valeurs nominatives a chargé un intermédiaire habilité de gérer son compte, la saisie est opérée auprès de ce dernier.
-La saisie peut aussi être opérée auprès d'un intermédiaire habilité pour l'ensemble des valeurs mobilières inscrites en compte au nom du débiteur".

[32] (محمد، 2004، ص104).

[33] (ايمان، 2018، ص242).

[34] وذلك على غرار التشريع الكندي –في الكيبك– إلا أن البيع الودي وفقاً لأحكامه يخضع لإشراف المحضر القائم بعملية التنفيذ، فيقدر هذا الأخير مدى كفاية الثمن المقترح وتناسبه مع القيمة التجارية للعقار المحجوز، وذلك عملاً بنص المادة 709 منه.
L'article 709 du Code de procédure civile dans la province canadienne de Québec dispose que: "Le débiteur dispose d'un délai de deux mois à compter de la saisie pour procéder lui-même à la vente de gré à gré d'un immeuble saisi, à moins que ce bien ne soit grevé d'une hypothèque. S'il renonce à ce droit ou ne l'exerce pas dans le délai prévu, l'huissier peut procéder à la vente du bien saisi.
La vente par le débiteur est subordonnée à l'approbation de l'huissier qui estime si cette vente est faite à un prix commercialement raisonnable. Si tel est le cas, l'huissier notifie un avis de vente au créancier saisissant, aux créanciers ayant des droits sur le bien saisi et au tiers-saisi, lesquels ont 10 jours pour s'opposer à la vente.
En l'absence d'opposition, la vente peut être conclue à l'expiration de ce délai et le prix doit alors être consigné entre les mains de l'huissier.".

[35] في حين أن الوضع مختلف في ظل التشريع البلجيكي، إذ أن آلية البيع الودي للعقارات المحجوزة هي رخصة متاحة للدائن الحاجز فحسب، فيلتزم هذا الأخير بتقديم طلب البيع الودي للعقار المحجوز مرفقاً بالأسباب المبررة له، ومقترحاً موثقاً بالشراء، وذلك دون أن يتقيد بمدة معينة في هذا الصدد. ويكون من الجائز الاستفادة من هذه الرخصة أيضاً بقرار القاضي من تلقاء نفسه أو بناء على طلب كل ذي مصلحة بذلك، متى تحقق أن مثل هذا الإجراء تقتضيه مصلحة أطراف الحجز.
(voir L'article 1580 de la Code de Code judiciaire belge; Disponible sur le lien Suivant :http://superdroit.be/files/Code%20judiciaire%20version%20consolid%C3%A9e%2025jan16.pdf.
في حين يتفق التشريع الخاص بمقاطعة "Québec" والتشريع الفرنسي، عندما جعل آلية البيع الودي للعقارات المحجوزة متاحة للمدين المحجوز عليه، ولكنه وعلى خلاف –التشريع الفرنسي– فإنه قد خول المدين الاستفادة بهذه الرخصة بقوة القانون ومن دون الحاجة إلى الحصول على إذن أو ترخيص بذلك.

[36] جلسة توجيه الإجراءات هي جلسة خاصة بإجراءات الحجز على العقارات، إذ يتعين على قاضي التنفيذ خلالها أن يوجه الملف التنفيذي نحو البيع الودي أو البيع الجبري، وذلك بعد التحقق من استيفاء الشروط السابقة لتنفيذ الحجز، وبعد الفصل في جميع النزاعات وكذلك جميع الطلبات العرضية التي قد تكون ذات صلة بهذا الإجراء.
dans ce sens Braudo, n.d, consulté le 3/3/2023, Disponible sur le lien suivant:
https://www-dictionnaire--juridique-com.translate.goog/definition/audience-d-orientation.php?_x_tr_sl=fr&_x_tr_tl=ar&_x_tr_hl=ar&_x_tr_pto=sc

[37] Voir l'article r322-17 du Code des procédures civiles d'exécution Français.

بظروف مُرضية مراعياً في ذلك حالة العقار والظروف الاقتصادية للسوق والمساعي المحتملة للمدين[38]. وهنا يظهر دور المدين المحجوز عليه في بذله العناية اللازمة لإتمام البيع الودي، ويُبَلَّغ الدائن بناء على طلبه بالخطوات المتخذة لهذا الغرض، ويجوز له في أي وقت أن يستدعي المدين أمام القاضي لبيان مواضع تقصيره في إجراء البيع الودي، ومن ثم يطالب باستئناف إجراءات البيع الجبري بطريق المزاد[39]. وفيما يخص المدة الممنوحة للمدين للاستفادة من آلية البيع الودي لعقاره المحجوز، فقد خول المشرع الفرنسي لرئيس التنفيذ مهمة تحديد هذه المدة[40]، على ألا تتجاوز أربعة أشهر، فلا يمكن لرئيس التنفيذ أن يمنح وقتاً إضافياً إلا إذا أبرز المدين محرراً مكتوباً يثبت فيه وجود مقترح جدي للشراء، وذلك من أجل السماح بصياغة وإبرام عقد البيع الأصلي، على ألا تتجاوز هذه الفترة مدة ثلاثة أشهر [41]. وعلاوةً عما سبق فإن البيع الودي للعقار المحجوز لا يجري إلا بعد مصادقة قاضي التنفيذ المختص عليه، فتتسنى له الفرصة في التحقق من استيفاء شروط البيع المحددة بموجب الإذن الصادر عنه[42]. ولا يفوتنا أن ننوه إلى أن المشرع الفرنسي قد أتاح للمدين إمكانية الاستفادة من آلية البيع الودي بموافقة الدائن الحاجز ومن في حكمه، وذلك من دون الحاجة إلى تدخل القضاء، وذلك بدءاً من تاريخ صدور قرار القاضي بتوجيه الإجراءات نحو البيع الجبري ولحين افتتاح جلسة البيع بالمزاد العلني [43]، إذ أن مصلحة الأطراف تتطلب في الغالب بيع المال المحجوز بشكل ودي، حتى لو جرى توجيه الإجراءات باتجاه البيع الجبري، نظراً لأن الثمن المتحصل من البيع بطريق المزاد العلني يكون في الغالب أقل من القيمة السوقية للمال المبيع[44].

ثانياً: آثار البيع الودي للأموال المحجوزة

يعدُّ البيع الودي للأموال المحجوزة عملاً قانونياً إجرائياً، ومرحلة من مراحل التنفيذ الجبري، وبهذا المعنى يترتب عليه مجموعة من الآثار القانونية، وتتشابه هذه الأثار مع تلك المترتبة عن آلية البيع الجبري بالمزاد العلني؛ وذلك لوحدة الهدف المبتغى من كلا الآليتين.

1- آثار البيع الودي بالنسبة لأطراف الحجز

يؤدي البيع الودي للأموال المحجوزة عموماً إلى انقضاء الحجز وزوال آثاره بالنسبة للمدين المحجوز عليه، فيخرج المال المحجوز من ذمة مالكه "المدين المحجوز عليه"، ويحل ثمنهُ محلَّهُ، ويختص الدائنون الحاجزون بالثمن المتحصل بنتيجة هذا البيع، وفي حال جرى الحجز من قبل دائن واحد فحسب، عندئذٍ تُحول حصيلة البيع له بالقدرِ الكافي للوفاء بمطالبته، المتضمنة أصل الدين مضافاً إليه الفوائد والمصاريف، وذلك في غضون شهر واحد على الأكثر من وقت الوفاء بالثمن، على أن يُرد خلال هذه المدة الرصيد المتبقي إلى المدين، وبمجرد انقضاء هذه المدة يترتب على المبالغ المستحقة فائدةٌ بالسعر القانوني[45].

---

[38] Voir l'article r322-15 du Code des procédures civiles d'exécution Français.

[39] Voir l'article r322-22 du Code des procédures civiles d'exécution Français

[40] وهذه المدة محددة –وفق التشريع الخاص بمقاطعة الكيبك– بشهرين بدءاً من تاريخ الحجز على العقار.

[41] Voir l'article r322-21 du Code des procédures civiles d'exécution Français.

[42] Voir l'article r322-25 du Code des procédures civiles d'exécution Français.

[43] Voir l'article l322-1 du Code des procédures civiles d'exécution Français.

[44] Morenon, n.d. consulté le 2/1/2023. Disponible sur le lien suivant: https://www-lextant--avocats-com.translate.goog/fr/actualites/id-44-demande-vente-amiable-saisie-immobiliere?_x_tr_sl=fr&_x_tr_tl=ar&_x_tr_hl=ar&_x_tr_pto=sc

[45] Voir l'article r251-1 du Code des procédures civiles d'exécution Français.

ومن جهةٍ أخرى وفي حال تقدم العديد من الدائنين في غضون المدة المقررة لذلك، وَجَبَ على الشخص القائم بالبيع أن يقوم بوضع مشروع لتوزيع الثمن بين الدائنين[46]. علماً أن هذا الأثر محصور بالدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين بالحجز قبل البيع[47]، بحسبان أن الحجز ينتهي بالبيع فيكون من غير المتصور التدخل في إجراءات الحجز بعد البيع[48]. وعلى ذلك لا يجوز لهؤلاء الدائنين التنفيذ مجدداً على مال من أموال المدين، مالم تكن حصيلة البيع الودي غير كافية للوفاء بالحق الموضوعي المحجوز من أجله.

2- آثار البيع الودي بالنسبة للمشتري:

تطرق المشرع الفرنسي إلى تنظيم آثار البيع الودي للعقارات المحجوزة فحسب، إذ أحال آثار بيعها ودياً بترخيص قضائي إلى أثار البيع الاختياري، وذلك في كل ما لم يرد بشأنه نص خاص بها[49].

ويعدُّ التزام المشتري بدفع الثمن المُستحَق بذمته من الآثار الرئيسة التي تترتب على عقود البيع عموماً، وبالنظر إلى الطبيعة الإجرائية للبيع الودي فإن الالتزام بدفع الثمن يدخل في مكونات وعناصر البيع الودي[50]، إذ إنه وبمجرد دفع الثمن ينشأ حق المشتري بنقل ملكية المال المحجوز إليه[51] وتسليمه إياه، ويخضع تسليم المنقول المبيع للقواعد العامة الواردة في التقنين المدني، فلا يترتب على البيع الودي للمنقول المحجوز تطهيره من القيود الواردة عليه، بل يسلم وتنتقل ملكيته بالحالة التي كان عليها وقت البيع. في حين نص قانون التنفيذ الفرنسي على أن البيع الودي يؤدي إلى تطهير العقار من التكاليف المترتبة عليه بقوة القانون، فتنتقل الحقوق والتكاليف المقيدة على العقار إلى ثمنه المودع[52]. هذا ومن الثابت وفق القواعد العامة في التقنين المدني الفرنسي أن البيوع التي تجري بوساطة سلطات العدالة مستبعدة من ضمان العيوب الخفية[53]؛ وذلك رغبةً في استقرار المراكز القانونية لأطراف هذه البيوع، والتساؤل الذي يثور في هذا الصدد هو مدى تمتع المشتري ودياً بضمان العيوب الخفية، لا سيما أن المشرع الفرنسي لم يأتِ بنص خاص بهذا الضمان في حالة البيع الودي، وعلى ذلك ذهب أحد الفقهاء إلى تمتع المشتري ودياً يضمان العيوب الخفية، وحجته في ذلك تستند على أن المشرع الفرنسي قد رتب على البيع الودي للعقار المحجوز آثار البيع الإرادي، فإن هذا يستدعي عدم إعمال النص القانوني الخاص بالبيوع القضائية والمتضمن استبعاد حق المشتري في ضمان العيوب الخفية، وبالتالي يكون للمشتري حق ضمان العيوب الخفية في مواجهة البائع طبقاً للقواعد العامة[54]، في حين اتجه آخرون إلى أن نص المادة 1649 من التقنين المدني الفرنسي جاء عاماً لشمل جميع البيوع التي تجري بمعرفة السلطة العدالة وبإشرافها[55]، ويبدو لي أن الرأي الأخير هو الأقرب للصواب؛ بحسبان أن الغاية من استبعاد هذا الضمان في حالة البيوع الجبرية هي متحققة في البيوع الودية أيضاً، وأن ظهور إرادة المدين في البيع الودي لأمواله المحجوزة ووجود دور إيجابي له في إنجازه، لا ينفي عن هذا البيع

---

[46] Voir l'article r251-2 du Code des procédures civiles d'exécution Français.

[47] Voir l'article l233-1 du Code des procédures civiles d'exécution Français.

[48] (أحمد، 2006، ص493).

[49] Voir l'article l322-3 du Code des procédures civiles d'exécution Français.

[50] (عثمان، 2019، ص129).

[51] Voir l'article l221-3 du Code des procédures civiles d'exécution Français

[52] Voir l'article l322-14 du Code des procédures civiles d'exécution Français

[53] L'article 1649 du Code civil français dispose que: "garantie des défauts de la chose vendue elle n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice".

[54] C.Brenner, Procedures civiles d'execution. n379. P. 192..(عثمان، 2019، ص148) مشار إليه في

[55] J. Huet, 1988, p 283-284.

الصفة الجبرية بشكلٍ مطلق، بل إن المدين يلجأ إلى آلية البيع الودي لتفادي وطأة البيع الجبري لأمواله المحجوزة، وأن هذه الفئة من البيوع تجري بإشراف سلطات العدالة، ومن ثم لا مبرر لاستبعادها من عموم نص المادة 1649 من التقنين المدني الفرنسي. وعلاوةً عن ذلك يكون للمشتري الحق في ضمان التعرض والاستحقاق وفق نصوص التقنين المدني[56]. هذا ويلتقي البيع الودي مع البيع بالمزاد العلني من حيث تحصين هذه البيوع من الاعتراض لعلة الغبن[57]، وعلة ذلك تتجلى في ضوابط البيع الودي التي كرسها المشرع الفرنسي، والتي تضفي على هذا البيع نوعاً من الرقابة القضائية، على نحو يضمن الوصول إلى الثمن العادل والمناسب، ويسوغ من ثَمَّ استبعاد العمل بهذه القاعدة القانونية.

المطلب الثاني: تكييف فكرة البيع الودي للأموال المحجوزة وتقييمها:

يعدُّ البيع الودي مرحلة مهمة من مراحل التنفيذ الجبري غير المباشر في بعض التشريعات المعاصرة، على نحو بات معه من الضروري تحديد الطبيعة القانونية لهذه الآلية الإجرائية الحديثة، وذلك بهدف معرفة المراكز القانونية الناشئة عنها، ومن ثم التوصل إلى تقييمها من خلال تحديد المزايا والمثالب الناجمة عن الأخذ بها، وعلى ضوء ذلك نبين مدى الحاجة إلى تبنيها ضمن منظومة التنفيذ الجبري في ظل التشريع السوري.

أولاً: التكييف القانوني للبيع الودي للأموال المحجوزة:

ثار جدل فقهي حول طبيعة البيع الودي بالنسبة للمدين المحجوز عليه فيما إذا كان هذا البيع يدرج ضمن مفهوم التنفيذ الطوعي أم الجبري، ولكن في الواقع وبالنظر إلى الغاية من تكريس هذه الآلية يتضح لنا أنها على الرغم من تعويلها على إرادة المدين، إلا أن تلك الإرادة ليست حرة بشكلٍ مطلقٍ، بل أنها محكومة برغبة المدين في تفادي إجراءات التنفيذ الجبري على أمواله بطريق المزاد العلني[58]. وقد بينا سابقاً أن المشرع الفرنسي أحال آثار البيع الودي للعقارات المحجوزة إلى آثار البيع الاختياري، إلا أن ذلك لا يسمح بتحديد الطبيعة القانونية لهذه الآلية على وجه العموم، ومن ثم تحديد القواعد الواجب العمل بها عند عدم وجود نص خاص بآلية البيع الودي، وفي هذا الصدد اختلفت الآراء الفقهية.

1- الطبيعة العقدية للبيع الودي للأموال المحجوزة:

ذهب رأي فقهي نحو ترجيح الطبيعة العقدية للبيع الودي للأموال المحجوزة[59]، مستنداً في ذلك إلى تشابه آلية البيع الودي مع عقد البيع الاختياري، واشتراكهم في العديد من الآثار القانونية، ولا سيما في ظل الدور البارز الذي تؤديه إرادة المدين في سبيل إبرام البيع الودي لأمواله المحجوزة. وقد وُجِهَت الكثير من الانتقادات إلى هذا الرأي، والتي استندت إلى أنه من المستبعد وصف إرادة المدين في التفاوض مع المشتري بأنها إرادة حرة بل أن إرادته راضخة لوطأة القواعد الإجرائية، فضلاً عن أنها ليست كافية وحدها لإيقاع هذا البيع، بل لا بد من الحصول على إذن القاضي وتصديقه على البيع الودي للعقار، وموافقة الدائن أو الدائنين الحاجزين على مقترح البيع الودي للمنقول. وأمام هذه الأسباب لم يكتب النجاح لهذه النظرية في تحديد الطبيعة القانونية للبيع الودي للأموال المحجوزة، الأمر الذي أدى إلى ظهور نظريات أخرى[60]. إذ اتجه جانب من الفقه نحو تحوير هذه النظرية من خلال إدراج آلية البيع الودي ضمن طائفة العقود القضائية التي

---

[56] voir L'article 1626-1640 du Code civil français

[57] Voir l'article l332-3 du Code des procédures civiles d'exécution Français

[58] (عثمان، 2019، ص121-122).

[59] Coulot، Alain. saisie immobiliere -Audience d'orientation realisation de la vente. mentionné dans (مشار إليه في (عثمان، 2019، ص73-75).

[60] (أحمد سمير، 2014، ص248-292).

تجري بين الأطراف المتخاصمين بحضور القاضي[61]، ولكن هذا التكييف محل نظر أيضاً، بحسبان أن من المتعذر التسليم به إلا إذ اسبغنا على مرحلة التنفيذ الجبري صفة الخصومة التنفيذية[62]، ومع ذلك فإن أطراف الخصومة التنفيذية هما الدائن والمدين، في حين أن هذا العقد ينعقد في الواقع –من حيث المبدأ– بين الدائن والمشتري، كما يملك القاضي دوراً إيجابياً في تحديد مضمونه، الأمر الذي يرجح عدم قدرة هذه النظرية على إعطاء التكييف القانوني السليم لآلية البيع الودي[63].

2- الطبيعة المختلطة للبيع الودي للأموال المحجوزة

ذهب بعضهم، بموجب هذه النظرية، إلى القول إن البيع الودي لا يتسم بالطبيعة العقدية المحضة[64]، بل إن هذا البيع ذو طبيعة مختلطة، فهو عبارة عن مجموعة من الأعمال القانونية الإجرائية الخاضعة للرقابة القضائية، وإرادة المدين في صددها هي مجرد إرادة إجرائية مؤطَّرةٍ لخدمة غايات التنفيذ الجبري[65]، وعلى ذلك فإن هذا البيع يخضع من حيث صحته وبطلانه إلى قواعد البطلان الإجرائي، ويترتب عليه آثارٌ إجرائيةٌ وموضوعيةٌ مهمةٌ[66]. ويبدو لنا أن هذا التكييف هو الأرجح بين الآراء السابقة؛ نظراً لأن آلية البيع الودي تُعدُّ بمثابة آلية إجرائية مركبة، لا تتوقف ممارستها على إرادة المدين "المالك" والمشتري فحسب، بل لا بد من تضافر مجموعة من الإرادات، وذلك من خلال الحصول على موافقة الدائن الحاجز عموماً، بالإضافة إلى إذن قاضي التنفيذ في حال التنفيذ على الأموال غير المنقولة، وبالتالي تنطوي هذه الآلية على جملة من العناصر الإرادية والقضائية، ولعل أبرزها إرادة المدين ورغبته في الحصول على الثمن العادل لأمواله المحجوزة، إذ يكون من المتعذر اللجوء إلى هذه الآلية بمعزل عن إرادة المدين، فهي المحرك الأساسي لهذا النوع المستحدث من البيوع، الأمر الذي يبرر الطبيعة الخاصة لآلية البيع الودي للأموال المحجوزة وخصوصية الآثار المترتبة عن العمل بها.

ثانياً: تقييم فكرة البيع الودي للأموال المحجوزة:

لا شك أن التوصل إلى الأهمية القانونية لآلية البيع الودي، وتقييم مدى الحاجة إلى تكريسيها قانونياً، يقتضي تحديد المزايا والمثالب الناجمة عن الأخذ بها.

1- مزايا فكرة البيع الودي للأموال المحجوزة

تتمتع فكرة البيع الودي بالأهمية القانونية والاقتصادية، ويبدو ذلك من خلال قدرتها على تحقيق نوع من التوازن بين مصلحة الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه، وذلك عن طريق إضفاء طابع الفضيلة والإنسانية على إجراءات التنفيذ الجبري[67]، إذ يمنح المدين دوراً إيجابياً في تسييرها، فيسعى هذا الأخير إلى الوصول بحصيلة التنفيذ إلى أكبر قدر ممكن، ويتفادى بذلك بطء وتعقيد إجراءات البيع بالمزاد العلني، بالإضافة إلى تفادي نفقات التنفيذ بطريق المزاد العلني، الأمر الذي يعود في نهاية المطاف بالنفع على أطراف المعاملة التنفيذية[68] .

---

[61] A. Leborgne, in droit et pratique des voies d'exeution (sous ladir. De Guinchard et T. Mousa, Dalloz action 2004-2005, no1341-22, p1228. مشار إليه في (عثمان، 2019، ص80).

[62] والخصومة عموماً هي رابطة قانونية بين شخصين، تنشأ من المطالبة القضائية، وتنطوي على مجموعة من الأعمال الإجرائية المتتابعة. (أحمد، 1991، ص6–8).

[63] (عثمان، 2019، ص81–83).

[64] vielpu-Laurence Mauger. Les spécificités des ventes sur saisie immobilière Revue Lamy Droit civil. cité par (عثمان، 2019، ص75)

[65] (عثمان، 2019، ص75–79).

[66] (فتحي، 1963، ص525).

[67] (عثمان، 2019، ص164–167).

[68] (عثمان، 2019، ص164–166).

2- مثالب فكرة البيع الودي للأموال المحجوزة

لعل من أبرز المثالب التي قد تتأتى عن الأخذ بهذه الآلية تتمثل في احتمال استغلالها من قبل المدين المحجوز عليه فيتواطأ هذا الأخير مع المشتري من أجل الإضرار بحقوق دائنيه، فضلاً عن تسببها في إطالة أمد الإجراءات التنفيذية. ولكن بالعودة إلى أحكام التشريع الفرنسي نرى أنها تنبهت إلى حدٍ ما لمخاطر هذه الآلية، فأحاطتها بمجموعةٍ من الضوابط والضمانات التي تكفل تحقيقها للغاية المبتغاة من تكريسها، وتحد بالتالي من مثالب العمل بها بقدر ما أمكن[69].

ثالثاً: الأهمية القانونية لتبني فكرة البيع الودي في ظل التشريع السوري

لقد خلا التشريع السوري من وجود نصوصٍ قانونيةٍ تكرس آلية البيع الودي للأموال المحجوزة، ولكنه لم يغفل في الوقت ذاته ضرورة تنظيم آليات قانونية بديلة لفكرة البيع الجبري بالمزاد العلني، إذ نصت المادة 395 من قانون أصول المحاكمات السوري على أنه يجوز للمدين أن يطلب -بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع- تأجيل إجراءات بيع العقار، إذا أثبت أن صافي ما تغله أمواله في سنة واحدة يكفي لوفاء حقوق الدائنين الحاجزين وجميع الدائنين الذين صاروا طرفاً في الإجراءات، على أن يُعيِّن القرار الصادر بالتأجيل الموعد الذي تبدأ فيه إجراءات البيع في حالة عدم الوفاء مراعياً في ذلك المهلة اللازمة للمدين ليستطيع الوفاء بهذه الديون. وعلاوةً عن ذلك يملك أطراف التنفيذ الجبري قطع السير في الإجراءات التنفيذية، فيما لو جرى عقد صلح فيما بينهم، وهو عبارة عن عقد رضائي يبرم على أساس الإرادة الصريحة والحرة والمستنيرة لأطرافه في إنهاء نزاع قائم أو محتمل فيما بينهم، من خلال نزول كل منهم عن جزء من إدعائه، وذلك على نحو ما جاء في القانون المدني السوري[70]، إذ أن مثل هذا الاتفاق جائز في أي حال تكون عليها الدعوى، ويجري تصديقه قضائياً من أجل تحقيق الغاية المبتغاة منه[71]، وعلى الرغم من عدم وجود نص قانوني خاص ينظم عقود الصلح التي قد تجري بين الأطراف في مرحلة التنفيذ الجبري، إلا أن الواقع والمنطق القانوني السليم يقتضي تكريس نص قانوني خاص بهذا الشأن، وذلك بحسبان الصلح من الوسائل القانونية البديلة عن تسوية المنازعات قضائياً عموماً، والتي تساهم في تفادي الإجراءات التنفيذية المعقدة والطويلة واقتصاد المصاريف الناجمة عنها، هذا فضلاً عن دورها في تعزيز العلاقات الاجتماعية، وتنمية روح الوفاء الطوعي للالتزامات[72].

ويرصد الواقع العملي العديد من الحالات التي لا يصل فيها الحجز التنفيذي إلى غايته في تحصيل ثمن المال المحجوز عليه من خلال بيعه جبراً، وذلك نظراً لتراخي طالب التنفيذ في متابعة إجراءات التنفيذية لمدة طويلة تتجاوز ستة أشهر، الأمر الذي يؤدي إلى شطب الملف التنفيذي، وانقضاء ما جرى اتخاذه من إجراءات تنفيذية، وشطب ما وضع على صحيفة العقار المنفذ عليه من إشارات تنفيذية[73]. وفي هذا الصدد اختلف الشراح حول مدى جواز الوقف الاتفاقي لإجراءات التنفيذ، إذ ذهب بعضهم إلى أنه من غير الجائز للأطراف الاتفاق على وقف سير المعاملة التنفيذية؛ وذلك من أجل تحقيق الرقابة القضائية على المرحلة التنفيذية،

---

[69] (عثمان، 2019، ص166-167).

[70] انظر المادة 517 وما بعدها من القانون المدني السوري.

[71] وذلك سنداً لنص المادة 138 من قانون أصول المحاكمات السوري التي جاءت بالنص على انه: "للخصوم أن يطلبوا إلى المحكمة في أي حال تكون عليه الدعوى تدوين ما اتفقوا عليه في محضر المحاكمة".

[72] (مهند، 2016، ص5،6).

[73] (جمال الدين، 2018، ص84-85).

وعدم السماح للأطراف بالتحكم فيها[74]. في حين ذهب الاجتهاد القضائي السوري إلى جواز الوقف الاتفاقي في القضايا التنفيذية قياساً على وقف الدعوى القضائية[75]، ولعل من الضروري تكريس نص قانوني يسمح لأطراف المعاملة التنفيذية بالاتفاق على وقف إجراءات التنفيذ مؤقتاً، وذلك تأكيداً على احترام سلطان الإرادة في جميع مراحل الخصومة.

وأمام الأهمية القانونية والاقتصادية التي تحققها فكرة البيع الودي، تبرز ضرورة توجه المشرع السوري نحو تبني هذه الآلية الإجرائية المستحدثة؛ من أجل مواكبة الفكر الحقوقي المعاصر، بالإضافة إلى المساهمة في إضفاء نوعٍ من الفاعلية الإجرائية على قواعد التنفيذ الجبري، وتكريس كل ما يخدم غايات التنفيذ الجبري ويحقق التوازن المنشود بين أطرافه، وهنا لا يفوتنا التنويه إلى أن تبني هذه الآلية يقتضي إدخال بعض التعديلات على منظومة التنفيذ الجبري ككل، وذلك من خلال تعزيز روح التعاون بين أطراف التنفيذ الجبري والسلطة المخولة به، ومراعاة الجوانب الإنسانية فيه، وهذا مع التركيز على أهمية مسايرة التجربة الفرنسية من حيث التمييز بين طبيعة الأموال المحجوزة، وتنظيم ضوابط البيع الودي للأموال غير المنقولة لتكون أشد صرامة من تلك الخاصة بالأموال المنقولة[76]. وعلى ذلك نقترح تبني التشريع السوري لهذه الآلية وتكريسه لنصوص قانونية تساير تلك المعمول بها في التقنين الفرنسي، مع محاولة تلافي جميع المثالب المأخوذة على التجربة الفرنسية، ولعل أبرزها يتمثل بأهمية تكريس نص قانوني يحدد على وجهٍ دقيق معيار عدم كفاية مقترح البيع الودي، وذلك على نحو ما جاء في التشريع البلجيكي، فلا يكون هناك مجال لأي اجتهاد قضائي أو جدل فقهي بهذا الصدد، هذا فضلاً عن أن الواقع العملي يثبت صعوبة حماية المدين المحجوز عليه من الرفض التعسفي لمقترح البيع الودي من جانب الدائنين الحاجزين، نظراً لأن هذه الحماية مرهونة بإثبات المدين لنية دائنيه في الإضرار بمصالحه، بما يحمله عبء الإثبات هذا من صعوبة الكشف عن هذا النية واستقصائها[77]، وبالتالي نقترح أن يكرس التشريع السوري نصاً يقضي بإلزام الدائن الحاجز بفارق الثمن، متى زاد الثمن المقترح للبيع الودي المرفوض عن الثمن المتحصل بنتيجة البيع الجبري بالمزاد العلني، وتجاوز هذا الفارق نسبة معينة قانوناً، وذلك من أجل جبر الضرر الذي قد يحيق بالمدين نتيجة رفض دائنيه مقترح البيع الودي لأمواله، هذا من دون الإخلال بالقواعد العامة في القانون المدني الناظمة لأحكام المسؤولية التقصيرية للدائنين متى اقترن رفضهم لهذا المقترح بنية الإضرار بمدينهم.

---

[74] (نصرة، 1966، ص234-235).

[75] إذ ذهبت محكمة الاستئناف المدنية الناظرة بالقضايا التنفيذية في حلب في قرارٍ لها على أن: "إن اتفاق الطرفين على مهلة وفاء أقراها أمام رئيس التنفيذ، ملزم لهم، وبانتهاء المدة التي مرت اعتباراً من الوقف الاتفاقي، مع الأخذ بالاعتبار المدة التي مرت قبل الاتفاق، وتحسب المدتان، فإذا بلغتا ستة أشهر يشطب الملف التنفيذي". استئناف حلب رقم 2867 تاريخ 1999/12/27، مشار إليه في (جمال الدين، 2018، ص87).

[76] (عثمان، 2019، ص168-174).

[77] (حسين، 2017، ص144-145).

الخاتمة:

في نهاية صفحات هذا البحث، يتضح لنا الدور البارز والمهم الذي أصبحت تؤديه آلية البيع الودي للأموال المحجوزة في ظل بعض التشريعات المعاصرة، وبالتالي فإنَّهُ من المهم أنّ يُصار إلى إدراج هذه الآلية وتبنيها ضمن منظومة التنفيذ الجبري المعمول بها في ظل التشريع السوري، ومسايرة التجربة الفرنسية، التي أثبت الواقع العملي نجاحها في تحقيق الغايات المأمولة منها، من دون الالتفات عن ضرورة تحقيق التوزان بين مصالح أطراف التنفيذ الجبري، وذلك من خلال صياغة ضوابط قانونية تنظم بدقة أحكام وشروط الاستفادة من آلية البيع الودي. وبناءً على ذلك فقد توصلت في ختام هذا البحث إلى مجموعة من النتائج، يليها عدد من المقترحات التي أتطلع أن تلقى قبولاً من قبل المهتمين بالشأن القانوني.

أولاً: النتائج:

-إن مستجدات الفكر القانوني المعاصرة أدت إلى إحداث العديد من التطورات على منظومة التنفيذ الجبري.

-تعتبر عملية بيع الأموال المحجوزة عموماً من أهم مراحل التنفيذ الجبري غير المباشر.

-اتجاه بعض التشريعات المعاصرة -كالتشريع الفرنسي والبلجيكي والتشريع الخاص بمقاطعة "Québec"- إلى تكريس فكرة البيع الودي للأموال المحجوزة لتكون آلية إجرائية تقوم إلى جانب فكرة البيع الجبري.

-لقد ميز التشريعين الفرنسي والبلجيكي بين الأموال المنقولة وغير المنقولة من حيث الضوابط القانونية اللازمة لإعمال فكرة البيع الودي بصدد كلٍ منهم.

-إن آلية البيع الودي هي رخصة متاحة بصدد الأموال غير المنقولة فحسب في ظل التشريع الخاص بمقاطعة"Québec ".

-في ظل التشريع الخاص بمقاطعة "Québec" والتشريع الفرنسي، تكون رخصة البيع الودي للأموال المحجوزة متاحة للمدين المحجوز عليه فحسب، وذلك بخلاف التشريع البلجيكي، والذي بموجبه يكون البيع الودي للأموال المحجوزة رخصة متاحة للدائن الحاجز.

-وفق التشريع الفرنسي ينهض حق المدين في الاستفادة من آلية البيع الودي لمنقولاته المحجوزة بقوة القانون، في حين يتوجب عليه إبداء رغبته في البيع الودي لعقارته المحجوز، وذلك بطلب يقدم إلى قاضي التنفيذ المختص، وعلى النقيض من ذلك فإن رخصة المدين ببيع عقاراته بشكل ودي -في ظل تشريع "Québec"- ينهض بقوة القانون دون حاجة إلى طلب أو أذن بذلك.

-لم يحدد التشريع البلجيكي مدة معينة لممارسة الحق بالبيع الودي، في حين حدد المشرع الفرنسي مدة شهر يكون للمدين خلالها بيع منقولاته المحجوزة، وخول قاضي التنفيذ مهمة تحديد هذه المدة بالنسبة للعقارات المحجوزة، وفي الإطار ذاته حصر المشرع في مقاطعة "Québec" إمكانية الاستفادة من هذه الآلية بمدة شهرين.

-يترتب على البيع الودي للأموال المحجوزة آثاراً مشابهةً لتلك المترتبة عن آلية البيع الجبري.

-لقد أحال المشرع الفرنسي آثار البيع الودي للعقارات المحجوزة إلى آثار البيع الاختياري.

-إن الطبيعة القانونية لآلية البيع الودي هي محل جدل فقهي، والرأي الراجح أنها تتسم بالطبيعة المختلطة.

-تتمتع فكرة البيع الودي بالأهمية القانونية والاقتصادية، من خلال قدرتها على تحقيق التوازن بيت أطراف المعاملة التنفيذ، وتحقيق المصالح الخاصة لكلً منهم.

-إن المثالب التي قد تؤخذ عن العمل بهذه الآلية يمكن تفاديها من خلال إحاطتها بالضوابط والقيود اليت تضمن تحقيقها للغاية المنشودة من تكريسها.

-لقد كرس المشرع السوري بعض الآليات القانونية البديلة عن التسوية القضائية للمنازعات، بالإضافة إلى الآليات التي تساهم في الحد من بلوغ مرحلة البيع الجبري للأموال المحجوزة.

-من الضروري توجه التشريع السوري نحو تكريس آلية البيع الودي للأموال المحجوزة، مسايراً في ذلك ما جرت عليه التجربة الفرنسية، مع الحرص على تجنب المثالب المأخوذة عليها.

ثانياً: المقترحات:

1) نقترح أن يوجِّه المشرِّع السوري اهتمامه إلى مراعاة مبدأ الفاعلية الإجرائية، وذلك من خلال تكريس كل ما من شأنه أن يؤدي إلى إسباغ القوة التنفيذية على السند التنفيذي، ويؤدي بالتالي إلى حماية حقوق أطراف التنفيذ الجبري، ومراعاة الجوانب الإنسانية للمدين المحجوز عليه.

2) نأمل أن يأخذ المشرِّع السوري بعين الاعتبار مسألة البيع الودي للأموال المحجوزة، التي غدت ضرورة وركيزة أساسية ومستجدة لإضفاء الفاعلية الإجرائية على أحكام التنفيذ الجبري، والوصول بحصيلة التنفيذ إلى أكبر قدر ممكن، مع تجنب آلية البيع الجبري بالمزاد العلني ضمن ضوابط معينة كلما كان ذلك ممكناً.

3) نهيب أن يعمل المشرّع السوري على تنظيم ضوابط البيع الودي للأموال المحجوزة، مع التمييز في هذا الصدد بين الأموال المنقولة وغير المنقولة، وذلك من حيث المدد التي يجوز للمدين المحجوز عليه ضمنها إبداء رغبته في الاستفادة من هذه الآلية الإجرائية، ومدى خضوع هذه الآلية للرقابة القضائية ودور الدائن الحاجز في هذا الصدد، وهذا مع ضرورة وجود نص قانوني يحدد الآثار الناجمة عن العمل بهذه الآلية وذلك على غرار التجربة الفرنسية.

التمويل:

هذا البحث ممول من جامعة دمشق وفق رقم التمويل (501100020595).

المراجع:

1. أبو طالب، حامد محمد. (2005). التنفيذ الجبري. القاهرة: مصر. د.ن.
2. الجبوري، أحمد سمير محمد ياسين. (2014/11). التنظيم القانوني للبيع الجبري في قانون التنفيذ (دراسة مقارنة). مجلة كلية القانون للعلوم القانونية والسياسية. مج: 3. عدد: 11. ص: 248- 292. كركوك: العراق. جامعة كركوك.
3. حيدر، نصرة منلا. (1966). طرق التنفيذ الجبري وإجراءات التوزيع. دمشق: سورية. مطابع فتى العرب.
4. خليل، أحمد. (2006). التنفيذ الجبري. بيروت: لبنان. منشورات الحلبي الحقوقية.
5. الرازي، محمد. (1981). مختار الصحاح. بيروت: لبنان. دار الكتاب العربي.
6. الزبيدي، حسين. (2017). قواعد الترجيح بين أدلة الإثبات المتعارضة في الدعوى المدنية. تم الاطلاع عليه بتاريخ 2023/1/10. متاح لدى الرابط الآتي:

   https://almerja.com/reading.php?idm=73571
7. شربا، أمل، وكحيل، عمران. (2019-2020). أصول التنفيذ. منشورات جامعة دمشق. دمشق: سورية. جامعة دمشق.
8. عبد القادر، عثمان. (2019). البيع الودي للأموال المحجوزة كآلية جديدة من آليات التنفيذ (دراسة في تقنين إجراءات التنفيذ المدنية الفرنسي والتقنيات المقارنة). مجلة جامعة جنوب الوادي الدولية للدراسات القانونية. عدد: 4. ص: 2-242. قنا: مصر. جامعة جنوب الوادي.
9. عتوم، سيف الدين سامي. والجوازنة، محمد راكز. (2020-2021). النظام القانوني لحجز الأسهم والسندات الاسمية وبيعها في المزاد العلني "دراسة تحليلية في ضوء التشريعات الأردنية". مجلة كلية الشريعة والقانون بتفهنا الاشراف. ص: 4131-4150. الدقهلية: مصر. د.ن.
10. محمد، محمود مختار عبد المغيث. (2021/7). الاتجاهات الحديثة في قانون التنفيذ الفرنسي. مجلة حقوق حلوان للدراسات القانونية والاقتصادية. مج: 45. عدد: 45. ص: 1- 285. حلوان: مصر. جامعة حلوان.
11. مكناس، جمال الدين. (2018). أصول التنفيذ. دمشق: سورية. منشورات الجامعة الافتراضية السورية.
12. مليجي، أحمد. (د.ت.). التنفيذ وفقاً لنصوص قانون المرافعات. القسم الأول، القاهرة: مصر. دار النهضة العربية.
13. مليجي، أحمد. (1991). ركود الخصومة المدنية بسبب الشطب أو الوقف أو الانقطاع وفقاً لقانون المرافعات وآراء الفقه وأحكام المحاكم. القاهرة: مصر. دار النهضة العربية.
14. نوري، ايمان. (2018). التنظيم القانوني لاكتساب ملكية عقار غير مسجل. مجلة جامعة تكريت للحقوق. مج: 2. عدد: 2. ص: 242-282. صلاح الدين: العرق. جامعة تكريت.
15. والي، فتحي. (1963). التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية. الطبعة الأولى، القاهرة: مصر. مكتبة القاهرة الحديثة.
16. ياسين، محمد يوسف. (2004). البورصة. ط: 1. بيروت: لبنان. منشورات الحلبي الحقوقية.
17. Braudo, Serge. Définition de Audience d'orientation. consulté le 3/3/2023. Disponible sur le lien suivant: https://www-dictionnaire--juridique-com.translate.goog/definition/audience-d-orientation.php?_x_tr_sl=fr&_x_tr_tl=ar&_x_tr_hl=ar&_x_tr_pto=sc
18. Corrignan-carsin,Danielle.(1994).Responsabilite et procedures civiles d'execution. Revue Juridique de l'Ouest.
19. J. Huet. (1988). Responsabilité du vendeur et garantie contre les vices cachés [note bibliographique]. Revue internationale de droit compare. p: 283-284.
20. Morenon, Raphaël. (n.d). La demande de vente amiable en matière de saisie immobilière. Lextant avocats. Vu sur à la date 2/1/2023. Disponible sur le lien suivant: https://www-lextant--avocats-com.translate.goog/fr/actualites/id-44-demande-vente-amiable-saisie-immobiliere?_x_tr_sl=fr&_x_tr_tl=ar&_x_tr_hl=ar&_x_tr_pto=sc