

بيع الاموال المرهونه

الدائن أما ان يكون دائناً عادياً او دائناً مرتهناً لمال معين من اموال المدين ، وللدائن سواء كان دائن عادي او مرتهن التنفيذ على اموال مدينه منقولة او غير منقولة اي (عقارية) والتي يجيز القانون التنفيذ عليها لان اموال المدين جميعها ضامنه للوفاء بديونه مع ملاحظة ان للدائن المرتهن بالإضافة الى حقه بالضمان العام على جميع اموال مدينه له سلطة تنصب على مال معين من اموال المدين تمكنه من تتبع هذا المال في اي يد يكون لينفذ عليه بالحجز ثم البيع ويستوفي حقه من ثمنه بالأولوية على باقي الدائنين .

1- بيع الاموال المرهونه بناء على طلب الدائن المرتهن : للدائن المرتهن رهن حيازي كما للدائن المرتهن رهن تأميني صفتان : صفة الدائن العادي وصفه الدائن المرتهن فهو كدائن عادي له حق الضمان العام وكدائن مرتهن له حق عيني اي له سلطة على المال المرهون تخوله مزيتان تضمنان له استيفاء حقه وهي مزية التقدم والتتبع فحق الرهن يخول صاحبه سلطة استيفاء حقه من المال المرهون متقدماً على الدائنين الاخرين ففي الرهن التأميني : يكون للدائن المرتهن اذا حل اجل الدين ان ينفذ على العقار المرهون بما له من حق الرهن وان يطلب من دائرة التسجيل العقاري بيع المرهون وفقاً للإجراءات المقررة في قانون التسجيل العقاري مع وجوب مراعاة احكام قانون التنفيذ الخاصة بالبيع والمزايدة في الامور التي لم يرد بها نص في قانون التسجيل العقاري ، وفي الرهن الحيازي : للدائن المرتهن في اذا حل اجل الدين ولم يدفعه المدين ان يطلب بيع المرهون وفقاً للإجراءات المقررة في قانون التنفيذ والتي تنتهي آخر الامر الى بيع المال جبراً في المزايدة واستيفاء الدائن المرتهن دينه من الثمن متقدماً على سائر الدائنين فاذا لم يكفي الثمن للوفاء بالدين فيكون للدائن المرتهن التنفيذ على اموال المدين الاخرى لا بصفة دائن مرتهن وانما بصفة دائن عادي .

2- بيع الاموال المرهونه بناء على طلب الدائن العادي : للدائن سواء كان عادياً او مرتهناً التنفيذ على اموال المدين لان اموال المدين جميعها تكون ضامنه للوفاء بديونه فللدائن العادي كما للدائن المرتهن التنفيذ على اموال المدين بما فيها المال المرهون الا ان تنفيذ الدائن العادي على المال المرهون يكون مقيد ببعض القيود التي نص عليها قانون التنفيذ بالمادة (107) والتي جاء فيها يجوز بيع الاموال المرهونة المنقولة والعقارية تأميناً للدين اذا تبين ان قيمتها تزيد على الدين المؤمن وطلب صاحب الدين العادي بيعها ويشترط في ذلك :

- ان لا تفتح المزايدة بمبلغ يقل عن الدين الموثق بالرهن وذلك لحماية وضمان حق الدائن المرتهن .
- ان تزيد قيمة المال المرهون على الدين الموثق بالرهن .
- ان يدفع عند تمام البيع الى صاحب الدين الموثق بالرهن حقوقه اولاً ثم يدفع الباقي الى صاحب الدين العادي .

الباب الخامس / توزيع حصيلة التنفيذ

قواعد قانون التنفيذ بشأن توزيع حصيلة التنفيذ

هناك بعض القواعد ينص عليها قانون التنفيذ يجب مراعاتها عند اجراء توزيع حصيلة التنفيذ وهي :

1-المساواة بين الدائنين في التوزيع : القاعدة العامة التي نص عليها قانون التنفيذ بشأن كيفية توزيع المبالغ المتحصلة نتيجة التنفيذ تقضي بتساوي جميع الدائنين في استيفاء ديونهم من اموال مدينهم اذا كانت هذه الديون كلها عادية او ممتازة في مرتبة واحدة .

اما اذا كانت بعض هذه الديون عادية والبعض الاخر ممتازة فلا يعطي شيئاً لأصحاب الديون العادية قبل ان يستوفي الدائنون الممتازون ديونهم ، وإذا كانت كل الديون ممتازة الا انها بمراتب مختلفة هنا لا يعطي شيء لأصحاب الديون الممتازة ذوي المرتبة المتأخرة قبل ان يستوفي ذوي المرتبة المتقدمة ديونهم .

2- اعادة المصاريف التنفيذية للدائن : تنص المادة 111 من قانون التنفيذ على انه يحسم مبدئياً من المبالغ المتحصلة بموجب هذا القانون المصاريف التنفيذية التي انفقها الدائن في سبيل تحصيل تلك المبالغ ، وهذا يعني وجوب حسم المصاريف التنفيذية التي انفقها الدائن بإشراف مديرية التنفيذ كمصاريف الحجز والبيع وغيرها من الديون الاخرى والسبب في ذلك لان انفاق هذه المبالغ لمصلحة جميع الدائنين اذ لو لاها لما استحصلت المبالغ المتجمعة في دائرة التنفيذ والمراد توزيعها على الدائنين علماً ان هذه المصاريف تقدم في الاستيفاء على المصروفات القضائية المنصوص عليها في القانون المدني وذلك لان قانون التنفيذ نص على حسمها مبدئياً ولنفاذ قانون التنفيذ بعد القانون المدني ، كما ان مصروفات التنفيذ تقدم على ديون الدولة لنفس السبب .

3- تحقق الامتياز عند التنفيذ : لما كان امتياز احد الدائنين يؤثر على حقوق بقية الدائنين فمن المحتمل ان يتواطأ المدين مع احد الدائنين لغرض الاستئثار ببذل المبيع وحرمان بقية الدائنين الامر الذي يستوجب العمل على حماية الاخرين من وقوع مثل هذا التواطؤ .

ويترتب على ذلك انه لو ادعى الدائن ان دينه الموثق بسند التنفيذ كان عن بدل إيجار العقار الذي كانت فيه اموال المدين المبيعة عند الحجز وطلب اعتبار دينه ممتازاً فلا يلتفت لهذا الادعاء اذا لم يذكر في سند التنفيذ بان الدين هو عن بدل ايجار ذلك العقار وانه موثق بسند رسمي .

4- احتساب الفائدة القانونية : تنص المادة 109 من قانون التنفيذ انه تتبع الفائدة المحكوم بها اصل الدين من حيث حقوق الامتياز ومفاد ذلك اذا ورد في الاعلام المنفذ ذكر للفائدة فإنها تلحق بأصل الدين من حيث الامتياز وهذا الحكم في الواقع ليس الا نتيجة لاعتبار الفائدة فرعاً من المبلغ المترتبة عليه الفائدة اما اذا لم تذكر الفائدة في الاعلام المودع للتنفيذ فلا يجوز احتسابها لذلك الدين بل يلزم استحصال حكم بها على حدة وهذا اذا لم يتضمن الاعلام سوى الحكم بالفائدة القانونية دون التصريح بمقدارها فينبغي في هذه الحالة تحديد مقدارها بالرجوع الى المادة 171 من القانون المدني التي تقضي باحتساب الفائدة بنسبة 4% في المسائل المدنية و5% في المسائل التجارية ويجوز الاتفاق على سعر الفائدة بين المتعاقدين على ان لا يزيد على 7% وبشرط ان لا يزيد مجموع الفوائد التي يتقاضاها الدائن على مبلغ الدين ويتم ادخال الفوائد في التقسيم بإضافتها على الدين الذي تعود اليه ثم توزيع المبالغ المراد توزيعها بين الدائنين واعطاء الديون الممتازة اولاً بها فيها فوائدها لحين التحصيل ثم توزيع الباقي بين الدائنين

العاديين بطريقة التوزيع النسبي بالنسبة الى مجموع ديونهم مع فوائدها ويتضح مما تقدم ان الفوائد المحكوم بها تكتسب صفة الدين الذي ترتبت عليه فتكون ممتازة او عادية حسب صفة الدين الاصلي .

5- سبق الحجز لا يستلزم امتيازاً : ان التقدم في تاريخ الحجز لا يمنح الدائن امتيازاً في دينه على الحاجز المتأخر وذلك لان الغرض من الحجز هو تأمين حقوق الحاجز عن طريق منع المدين من التصرف بالمحجوز وليس منع الحاجز حق الرهن .

الا انه للحيلولة دون تواطؤ المدين مع اشخاص آخرين بان يقر لهم خلافاً للحقيقة بدين عليه ليشاركوا في حجز ما حجزه دائنه الحقيقي فقد اشترط المشرع توافر الشروط الاتية في سند طالب الحجز المتأخر لكي يكون بإمكانه الاشتراك في توزيع المبالغ المراد توزيعها وخلاف ذلك لا يجوز له المشاركة وانما يستوفي دينه من اموال الدين الاخرى وهذه الشروط هي :

- ان لا يستند الحجز المتأخر على محرر لم يثبت رسمياً ان تاريخه يسبق او يوافق الحجز المتقدم .
- ان لا يستند الحجز المتأخر على حكم مبني على اقرار شفهي .
- ان لا يستند الحجز المتأخر على حكم مبني على نكول عن اليمين .
- ان لا يستند الحجز المتأخر على حكم مبني على قرار تحريري لم يثبت رسمياً ان تاريخه يسبق او يوافق الحجز المتقدم .

كيفية توزيع حصيلة التنفيذ

ان التنفيذ على اموال المدين بطريق الحجز ينتهي اما ببيع الاموال بالمزاد العلني والى تسليم اقيامها الى مديرية التنفيذ او ان يؤدي الى استيفاء مديرية التنفيذ الدين من المدين مباشرة او بواسطة الكفيل او باي طريقة اخرى لكي توزعها على الدائنين ولبيان كيفية توزيع حصيلة التنفيذ يجب ان نفرق بين حالتين : الاولى كفاية الاموال المتحصلة لإيفاء الديون وبين عدم كفايتها وكالاتي :

اولا : كفاية الاموال المستحصلة لإيفاء الديون : اذا كان للمدين دائن واحد او عدة دائنين وكانت الاموال المتحصلة كافية للوفاء بجميع ديونه تقوم مديرية التنفيذ بتسليم الدائن او الدائنين ما يكفي لتسديد ديونهم مع المصاريف والفوائد ان وجدت من المبالغ المتحصلة وتعيد الباقي للمدين ان بقي شئ منها .

ثانيا : عدم كفاية الاموال المستحصلة لإيفاء الديون : يلزم عنا التمييز بين حالتين وهي :

1- وجود دائن واحد : اذا تبين ان هناك دائن واحد وان حصيلة التنفيذ غير كافية للوفاء بدينه فتعطى هذه الحصيلة له ويكون له ان ينفذ بمقتضى سنده التنفيذي السابق على اموال المدين الاخرى لكي يستوفي ما بقي من حقه .

2- وجود عدة دائنين : اذا كان للمدين عدة دائنين عاديين او ممتازين بنفس المرتبة ولم تكفي حصيلة التنفيذ بوفاء ديونهم فتستوفي اولاً المصاريف التنفيذية التي انفقها الدائنين بإشراف مديرية التنفيذ لاستحصال تلك المبالغ لمن صرفها واذا بقي شيء فيوزع بطريقه التوزيع النسبي اي بنسبة مقدار كل دين .

اما اذا كانت الديون بعضها عادي وبعضها الاخر ممتاز او كانت جميعها ممتازة ولكنها بمرتبات مختلفة فيستوفي من المبلغ المراد توزيعه المصاريف التنفيذية اولاً وتسلم لمن صرفها من الدائنين وتسدد الباقي منه الديون التي لها حق امتياز من مرتبة متقدمة واذا بقي شيء فتسدد منه الديون الممتازة الاخرى واذا بقي شيء تسدد الديون العادية بنسبة كل دين .