

3- تمديد المزايدة بسبب النقص الفاحش : اذا تبين بعد اجراء المزايدة ان البذل لم يبلغ خلال مدة المزايدة 80% من القيمة المقدرة للعقار حين وضع اليد عليه وجب على المنفذ العدل عدم احالته والاعلان عن تمديد المزايدة لمدة (15) يوم اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ النشر ولا تجوز الاحالة بعد انتهاء المزايدة الثانية اذا لم يبلغ البذل 70% من القيمة المقدرة للعقار بل يقرر المنفذ العدل اعادة تقدير قيمته من قبل الخبراء والاعلان عن المزايدة مجدداً .

4- تأخر المزايدة : ان مزايدة العقار تتأخر في الحالات الاتية :

أ- تأخر المزايدة لعدم التعقيب : ان مزايدة العقار قد تتأخر بسبب عدم تعقيب الدائن او بسبب الاعتراض او الاستئناف او التمييز الواقع على الحكم المنفذ او لصدور قرار من احدى المحاكم بإيقاف التنفيذ او لأسباب قانونية اخرى كتوقف اعمال مديرية التنفيذ بسبب انتقالها الى بناية جديدة ، الا انها تستأنف اذا زالت الاسباب المذكورة .

ويلاحظ ان المشرع يميز بشأن كيفية استئناف المزايدة بين :

- حالة اذا كانت مدة التأخير لمدة ستة اشهر او اقل حيث يعتبر المعاملات الجارية قبل التأخير معتبرة ويكتفي بالإعلان عن مزايدة جديدة لمدة (15) يوم في هذه الحالة .

- حالة اذا تجاوزت مدة التأخير الستة أشهر حيث يعتبر جميع المعاملات السابقة ملغاة ويستوجب وضع اليد مجدداً على العقار والإعلان عن مزايدة جديدة لمدة 30 يوم بناء على الطلب في هذه الحالة ويترتب على اعتبار المزايدة السابقة ملغاة عدم جواز امتناع مديرية التنفيذ عن اعادة التأمينات المدفوعة من قبل المزايدين المشتركين في المزايدة .

مع العلم ان المقصود بتأخر المزايدة هنا هو التأخر الحاصل اثناء المزايدة لا بعدها ، ولما كانت المزايدة تبتدئ من يوم الاعلان الاول عنها وتنتهي بانقضاء مدة اخبارية الاحالة القطعية او مرور مدة الثلاثة ايام التي تستأنف فيها المزايدة بعد الاحالة القطعية فان تمديد المزايدة او تجديدها يمكن ان يقع خلال المدة المحصورة بين التاريخين المذكورين .

ويترتب على ما تقدم انه اذا حصل التأخير بعد انقضاء مدة اخبارية الاحالة في حالة عدم وقوع الضم او بعد انتهاء الاحالة النهائية الجارية فلا يجوز تمديد المزايدة او اعادتها او تجديدها بل يعمل بالإحالة القطعية في الحالة الاولى وبالاحالة النهائية في الحالة الثانية ويكون التسجيل الجاري بموجب الاحالة صحيحاً ومعمولاً به طالما جرى قبل مضي مدة التقادم .

ب- تأخر المزايدة لظهور مستحق للعقار : لما كان من المحتمل ان تكون ملكية العقار موضوع المزايدة عائدة الى شخص اخر غير المدين فيجب العمل على حمايته (اي المالك الحقيقي) من الاضرار التي قد تنتج عن الاستمرار في بيع العقار المحجوز وهذا في الحقيقة هو الدافع الذي دعا المشرع الى ان يقرر في المادة (101) من قانون التنفيذ جواز تأخير المزايدة بسبب ظهور مستحق للعقار ويشترط لتأخير المزايدة شرطين هما :

- ان تقع مراجعة الاشخاص لمديرية التنفيذ قبل الاحالة القطعية اي ان يقدم الادعاء بملكية العقار المحجوز او بحقوق مترتبة عليه قبل الاحالة القطعية .

- ان يقدم مدعي العائدي كفيلا لدائرة التنفيذ لضمان ضرر الدائن وخسارته جراء تأخير المزايدة اذا تبين ان المدعي غير محق في دعواه .

وعلى كل حال اذا تحقق الشرطان وجب على مديرية التنفيذ امهال مدعي عانديه العقار لمدة 7 ايام لمراجعة المحكمة المختصة لاستحصال القرار بتأخير التنفيذ فاذا مضت المدة المذكورة دون ان يقدم المدعي القرار المطلوب لزم على مديرية التنفيذ الاستمرار في المعاملات التنفيذية وبعكسه توقف المزايدة في المرحلة التي وصلت اليها نتيجة الدعوى .

اما اذا لم يتوفر الشرطان او أحدهما فلا يجوز لمديرية التنفيذ تأخير المزايدة الا ان ذلك لا يمنع المدعي من مراجعة المحكمة المختصة مباشرة لإقامة الدعوى واستحصال قرار بتأخير التنفيذ .

*** حكم :** اذا كانت دعوى الاستحقاق تتعلق بجزء من العقار المحجوز هل تتأخر المزايدة وصدر قرار من المحكمة المختصة بتأخير التنفيذ فان ذلك لا يمنع من الاستمرار في المعاملات التنفيذية بالنسبة للأجزاء الأخرى من المحجوز اذا كان ذلك ممكناً ، وخلافه لا بد من تأخير التنفيذ بالنسبة لجميع اجزاء العقار المحجوز اذا كانت كل اجزاء العقار موضوع بالمزايدة في قائمة واحدة وجرى الضم عليها في صفقة واحدة معاً وكان تفريق الصفقة يضر بمصلحة الطرفين ففي هذه الحالة تؤخر المزايدة بالنسبة لكل اجزاء العقار المحجوز ، وعلى كل حال فان تقدير هذا الامر متروك لمديرية التنفيذ .

COLLEGE OF LAW



2010

MUSTAQBAL UNIVERSITY

جامعة المستقبل