

## التنفيذ على الضمانات العقارية بموجب القانون الأردني

إعداد

ياسر بكر عبدالله

إشراف

الأستاذ الدكتور مهند أبو مغلي

المُلخَص

تسعى البنوك والمؤسسات المالية الى ايجاد اجراءات تضمن استرداد اموالها وبما أن البنوك تعتبر من أهم وسائل تشغيل النقود ، مما ينعكس على الاستقرار الاقتصادي. وتهدف هذه الرسالة إلى بيان التنفيذ على الضمانات والمخاطر التي ممكن أن يتعرض لها كل من الدائن والمدين ، وبيان مركز حائز العقار وحقوقه وكل من الوسائل القانونية الممنوحة له للاحتفاظ بملكيته للعقار .

كما بينا حقوق الدائن المرتهن والوسائل القانونية الممنوحة له لاسترداد ماله.

لقد قامت البنوك بتطوير وسائل ضمان الأموال وحمايتها، وذلك للأموال التي تمنح على شكل قروض، لكثرة الطلب عليها ولما يترتب على هذه الأموال (القروض) من فائدة للطرفين، الدائن والمدين، طورت البنوك طرق ضمان حقوقها من خلال تجاربها والخبرة القانونية، وذلك من خلال متخصصين بهذا المجال .

وذلك بأن يقوم البنك بابلاغ المدين واخطاره بالدفع ومن ثم تلجأ للإجراءات الرسمية من

اجراءات الحجز والتنفيذ.

وقد اوجد المشرع الأردني وسائل قانونية لعلاج مشكلة التنفيذ على الضمانات والإجراءات

المتبعة من خلالها، من حيث إجراءات الحجز والبيع بالمزاد وتطهير العقار وقد اخذ المشرع

الاعتبارات التالية عند تحديد اجراءات التنفيذ وهي :

- مصلحة الدائن التي تقضي بالتعجيل في ايصاله الى حقه بنفقات قليلة لان من شان ذلك توطيد الثقة بين الناس وتقوية الائتمان .

- مصلحة المدين التي تعطي حماية من تعسف الدائن الذي قد تؤدي الى افقاره بحرمانه من جميع امواله اذا سمح له بالتنفيذ عليها .

- مصلحة الغير الذي مسته اجراءات التنفيذ اذا اجاز المشرع اقامة دعوى استحقاق ماله الذي حجز خطأً وعليه فان ما وضع من قواعد تاميناً لمصلحة خاصة لا يعتبر من النظام العام ولا يجوز للمحكمة او التنفيذ ان تعزز البطلان من تلقاء نفسها جراء مخالفة هذه القواعد ولا بد لصاحب المصلحة من اثاره البطلان وما وضع لصيانة مصلحة عامة فانه يعتبر من النظام العام ويتوجب على المحكمة او دائرة التنفيذ ان يقضي بالبطلان من نفسها ..

وحيث أن الحجز على العقار يعتبر من طرق التنفيذ الجبري لانتزاع ملكية المدين، لذلك فإن الاجراءات القانونية تكون دقيقة جداً، وتأخذ وقت طويل، ويجب التأكد من أن الدائن هو صاحب الحق .

كما أن الاجراءات التي تنظم حجز العقار المرهون حتى يبيعه بالمزاد العلني تعتبر قوانين أمره لا يجوز للدائن المطالب بالحجز مخالفتها، وومن يخالفها يترتب عليه البطلان النسبي أي تصبح قابلة للإبطال من الشخص الذي وضعت لمصلحته هذه القاعدة القانونية، كما تسمى هذه المرحلة من مراحل التنفيذ على الضمانات العقارية بمسمى مرحلة الحجز على العقار أي وضعه تحت يد القضاء لتصفيته من أي نزاع فرعي قائم عليه .

# **Implementation of Real Estate Guarantees in Jordanian Law**

**Prepared by**

**Yaser Bker Abdullah**

**Supervised by**

**Prof. Mohanad Abu Moghli**

## **Abstract**

Banks and financial institutions seek to find measures to guarantee the recovery of their money, and since banks are considered one of the most important means of operating money, which is reflected in economic stability.

This study aims to explain the implementation of the guarantees and risks that both the creditor and the debtor may be exposed to, and to clarify the position of the property owner and his rights, and all of the legal means granted to him to retain ownership of the property.

We also explained the rights of the mortgagee and the legal means granted to him to recover his money.

The banks have developed the means to guarantee and protect the funds, for the money granted in the form of loans, due to the high demand for them and the consequent interest in these funds (loans) for the parties, the creditor and the debtor, the banks have developed ways to guarantee their rights through their legal experiences and expertise, through specialists In this field.

And that the bank informs the debtor and notifies him of the payment, and then resort to the formal procedures of the reservation and execution procedures.

The Jordanian legislator has created legal means to remedy the problem of implementation on the guarantees and procedures followed through it, in terms of the procedures for seizure, auction sale, and real estate clearance.

And since the seizure of the property is considered one of the methods of compulsory implementation of the debtor's property expropriation, therefore the legal procedures are very accurate, take a long time, and it must be confirmed that the creditor is the holder of the right.

Also, the procedures that regulate the seizure of mortgaged property until it is sold in public auction are considered peremptory laws that the creditor required to seize may not violate it, and whoever contradicts it, the relative invalidity of any property that becomes void of the person who has issued it to the appellant is from the appellant of the appellant, according to the appellant of the appellant. Real estate guarantees in the name of the stage of seizure of the property, i.e. placing it under the jurisdiction to liquidate it from any sub-dispute based on it.