

آثار تطهير العقار في النظام السعودي: دراسة تأصيلية تحليلية مقارنة في ضوء نظام التنفيذ ونظام الرهن العقاري المسجل

محمد عبدالرحمن محمد الجنيدي

باحث ماجستير في الشريعة والقانون، مستشار قانوني، شركة جدة المتحدة للمحاماة، المملكة العربية السعودية
junid888@gmail.com

ملخص البحث

يتناول هذا البحث مبدأ تطهير العقار في النظام السعودي من خلال المناهج التأصيلية والتحليلية والمقارنة. ويخلص إلى أن قرار
رسو المزاد يمنع نفاذ المطالبات السابقة على العقار في مواجهة من رسا عليه المزاد، مع بقاء الحقوق الشخصية قابلة للمطالبة،
وانتقال الحقوق المضمونة – في الأصل – إلى حصيلة البيع. كما يميز البحث بين التطهير المترتب على رسو المزاد، وحق حائز
العقار السابق على البيع في تطهير الرهن العقاري المسجل. ويوصي بتوضيح الأحكام المنظمة للتطهير، وتوحيد صياغة قرارات
رسو المزاد، وتعزيز التكامل مع السجل العقاري.

الكلمات المفتاحية: تطهير العقار؛ رسو المزاد؛ الرهن العقاري؛ البيع القضائي؛ الحقوق العينية؛ قاضي التنفيذ؛ السجل العقاري.

Effects of Real Estate Purging in Saudi Law: An Analytical Comparative Study

Mohammed Abdulrahman Mohammed Algunaid

Master's Researcher in Sharia and Law, Legal Consultant, Jeddah United Law Firm,
Kingdom of Saudi Arabia
junid888@gmail.com

Abstract

This study examines the principle of real estate purging in the Saudi legal system through doctrinal, analytical, and comparative approaches. It concludes that an auction award prevents prior claims from being enforced against the property in the hands of the successful bidder, while personal claims remain enforceable and secured rights generally attach to the sale proceeds. The study distinguishes purging resulting from an auction award from the possessor's pre-sale right to purge a registered mortgage. It recommends clarifying the applicable rules, standardizing auction award decisions, and strengthening integration with the real estate registry.

Keywords: Real Estate Purging, Auction Award; Mortgage, Judicial Sale, Rights in Rem, Enforcement Judge, Real Estate Registry.

المقدمة

يمثل العقار محلاً رئيساً للانتمان والاستثمار، وتتقاطع فيه مصالح المالك والدائن والحائز والمشتري والغير. وعندما ينتقل العقار بطريق البيع التنفيذي تبرز مسألة مصير الرهون والحقوق والادعاءات السابقة: أتبقى قابلة للتتبع في يد من رسا عليه المزداد، أم تنفصل عن العقار وتتحول إلى الثمن أو إلى مطالبة شخصية؟ وقد قرر المنظم السعودي أثر التطهير صراحة في المادة (54) من نظام التنفيذ الصادر عام 1433هـ، ثم وسّع الصياغة في المادة (3/30) من نظام التنفيذ الصادر عام 1447هـ لتشمل المال المباع، كما منح المادة (30) من نظام الرهن العقاري المسجل الحائز حق تطهير العقار من كل رهن مسجل قبل البيع.

مشكلة البحث وأصلته:

تتمثل المشكلة في تفرق أحكام التطهير بين أنظمة متعددة، وعدم وضوح حدوده عند ظهور دعوى ملكية أو عقد سابق أو حق عيني بعد بدء التنفيذ أو بعد الترسية. ومن ثم يسأل البحث عن مفهوم تطهير العقار، وأساسه النظامي، وأثره في حق التتبع والتقدم، ومركز الراسي عليه المزداد، ومصير الحقوق الشخصية، ومدى إمكان الطعن في الترسية أو إعادة تكييف الطلبات عند وقوعها أثناء نظر الدعوى.

أهداف البحث وأهميته:

يهدف البحث إلى تأصيل المصطلح، وجمع نصوصه السعودية، والتمييز بين التطهير الناتج عن قرار الترسية وبين تطهير الحائز للعقار المرهون، ثم بيان الآثار العملية على العقار والثمن والخسومة والسجل العقاري. وتظهر أهميته في دعم استقرار المزايدات القضائية، وحماية الانتمان، ومنع الخلط بين زوال التتبع العيني وبقاء المطالبة الشخصية، بما يحقق التوازن بين فعالية التنفيذ وصيانة الحقوق.

منهج البحث وخطته:

يعتمد البحث المنهج التأصيلي التحليلي، مع الاستعانة بالمنهج المقارن في حدود ما يكشف خصائص التنظيم السعودي. ويبدأ بتمهيد للمفهوم، ثم يعرض الدراسات السابقة والأساس النظامي، ويحلل آثار التطهير وحدوده وتطبيقاته العملية، وينتهي بصوابات مقترحة ونتائج وتوصيات.

تمهيد: مفهوم تطهير العقار وتمييزه عن المصطلحات القريبة

المطلب الأول: تحرير مصطلح التطهير في اللغة والفقه والقانون:

يدل لفظ التطهير في أصله اللغوي على إزالة ما يعلق بالشيء من دنس أو شائبة، وردّه إلى وصف النقاء والسلامة. وقد قرر أهل اللغة أن مادة (ط ه ر) تدور على معنى النقاء وزوال الدنس، ومنه الطهر والطهارة والتطهير، وهي معانٍ تقوم على إزالة المانع أو الشائبة عن المحل.¹

وفي الاصطلاح الشرعي ارتبط التطهير برفع الحدث وإزالة النجاسة، كما اتسع استعماله ليشمل التطهير المعنوي، كتطهير النفس والمال والذمة من الحقوق أو الشوائب العالقة بها.² وقد عُرّف التطهير بأنه تكرار إذهاب ما يجتنب عن الشيء، كما قُسمت الطهارة إلى حسية ومعنوية، بما يكشف أن جوهر المصطلح هو نقل المحل من حالة التلوث أو الشغل أو المنع إلى حالة السلامة والنقاء.³

¹ ابن فارس، معجم مقاييس اللغة، مادة (طهر)، تحقيق عبد السلام محمد هارون، دار الفكر، بيروت، 1399هـ/1979م؛ مادة (طهر)، حيث جعل أصل مادة (ط ه ر) دالاً على النقاء وزوال الدنس.

² الجرجاني، التعريفات، مادة (الطهارة)؛ القونوي، أنيس الفقهاء في تعريفات الألفاظ المتداولة بين الفقهاء، ص 6؛ ابن المبرد، الدر النقي في شرح ألفاظ الخرق، ج 2، ص 27. وقد أورد تعريف الطهارة شرعاً بأنها غسل أعضاء مخصوصة أو رفع ما يمنع الصلاة ونحوه.

وعلى هذا المعنى يقوم الاستعمال القانوني المعاصر للتطهير؛ إذ لا يراد به التطهير الحسي، وإنما يراد به إزالة ما يثقل المال أو العقار من حقوق أو قيود أو استحقاقات سابقة، بحيث ينتقل المال إلى من آل إليه خاليًا من تلك التبعات⁴. هذا تعريف تحليلي مستخلص من استعمال المنظم السعودي لمصطلح التطهير في الأنظمة المتعلقة بالتنفيذ والرهن والضمانات، ومن ثم فإن تطهير العقار في نظام التنفيذ يعني زوال أثر الاستحقاقات السابقة في مواجهة من رسا عليه المزداد، مع انتقال حق أصحاب المطالبات، عند توافر شروطه، إلى القيمة أو الرجوع الشخصي على من يلزم، لا إلى تتبع العقار ذاته. وبذلك لا يكون التطهير إعدامًا للحق مطلقًا، بل هو إعادة ترتيب لمحل الحق وطريقة اقتضائه⁵.

ومن المهم التفريق بين تطهير العقار في معنى التخلص من الرهون أو الحقوق العينية، وبين التطهير العقاري بمعنى تسوية الوضعية العقارية وإصدار سند ملكية لمن لا يحمل سندًا أو يحمل سندًا قديمًا. فالأول متصل بالتنفيذ والرهن والحق العيني التبعية، أما الثاني فهو أقرب إلى معالجة عيوب السند والحيازة وإثبات الملكية في الإدارة العقارية. وقد تناولت بعض الدراسات الجزائية التطهير بالمعنى الثاني من خلال التحقيق العقاري وعقد الشهرة، وهو معنى مفيد اصطلاحيًا لكنه لا يمثل موضوع هذه الدراسة⁶، والتطهير العقاري محل هذا البحث يتصل أساسًا بالحقوق العينية السابقة على العقار، وبالأثر الذي يترتب عليه النظام على وفاء الحائز أو على البيع القضائي. فإذا تم الوفاء أو تم البيع وفقًا لإجراء نظامي مطهر، لم يعد لأصحاب الحقوق السابقة أن يتبعوا العقار في يد الحائز الجديد أو الراسي عليه المزداد، وإنما تنتقل مطالباتهم إلى الثمن أو إلى الذمة الشخصية للمدين أو البائع أو المتسبب. وهذه النتيجة هي جوهر التطهير؛ لأنها تحمي العقار من استمرار النزاع، وفي الوقت نفسه لا تسقط بالضرورة الحق الشخصي.

المطلب الثاني: التطهير والحق العيني التبعية:

يتضح معنى التطهير على نحو أدق عند ربطه بالحق العيني التبعية، ذلك أن الرهن ونحوه من التأمينات العينية يمنح الدائن سلطة مباشرة على مال معين ضمانًا لدينه، وتظهر هذه السلطة في حق التقدم وحق التبعية. فالدائن المرتهن لا يملك العقار لمجرد قيام الرهن، وإنما يملك حقًا عينيًا تبعيًا يتيح له التنفيذ عليه واستيفاء دينه من ثمنه بالأولوية. وهذا ما يعبر عنه نظام الرهن العقاري المسجل عند تعريفه للرهن بأنه حق عيني على عقار معين له سجل، يخول المرتهن التقدم في استيفاء دينه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون⁷ ويترتب على هذا التحليل أن التطهير لا يكون مفهومًا إلا في مواجهة حق عيني تبعية أو استحقاق متعلق بالعقار. فإذا زال الرهن أو انقضى أثره عن العقار بالوفاء أو البيع الجبري، انتقل حق الدائن إلى الثمن أو بقي دينه في ذمة المدين إذا لم يستوف كامل الدين. وهذه الفكرة معروفة في الفقه المدني المقارن، إذ لا يفضي الرهن إلى نقل الملكية، بل إلى تقرير وسيلة ضمان تابعة للدين الأصلي⁸.

والنظام السعودي يتفق مع هذا الأصل من حيث الوظيفة، وإن اختلف في الصياغة والتفصيل. فالرهن العقاري المسجل لا يمنع المالك من التصرف في عقاره من حيث الأصل، لكنه يحفظ للمرتهن أثر الرهن في مواجهة الغير متى استكملت شروطه النظامية. وعند البيع الجبري أو التطهير، لا يبقى الرهن عائقًا في وجه المالك الجديد، بل ينتقل أثره المالي إلى الثمن أو إلى الرجوع

³ المناوي، التوقيف على مهمات التعاريف، مادة (التطهير)؛ محمود عبد الرحمن عبد المنعم، معجم المصطلحات والألفاظ الفقهية، ج1، ص462. وعرف التطهير بأنه تكرار إذهاب مجتنب بعد مجتنب عن الشيء، وذكر تقسيم الطهارة إلى حسية ومعنوية.

⁴ ينظر نظام التنفيذ السعودي لعام 1433هـ، المادة (54): (يكون قرار رسو المزداد مطهرًا للعقار من أي استحقاق تجاه من رسا عليه المزداد). ونصت اللائحة التنفيذية لنظام التنفيذ، الفقرة (1/54): (يكون التطهير في حق من ثبت علمه بالمزداد، ويتعلق حقه بالقيمة على المدين، وتنتظر الدعوى الناشئة عن ذلك لدى قاضي الموضوع). وينظر أيضًا نظام الرهن العقاري المسجل 1424هـ، المادة (30)؛ ونظام ضمان الحقوق بالأموال المنقولة عام 1441هـ، المادة (25).

⁵ ينظر عمارة صالح، وصالح، تطهير العقار الموهون، مذكرة ماستر، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018م، حيث عالجت الدراسة التطهير بوصفه وسيلة لتخليص العقار من الرهون والحقوق المقيدة عليه.

⁶ يوسفات، علي هاشم، قراءة قانونية لآليات تطهير العقار في الجزائر: التحقيق العقاري وعقد الشهرة أنموذجًا، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد 9، مارس 2018م.

⁷ نظام الرهن العقاري المسجل 1424هـ، المادة (1).

⁸ السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء العاشر، في التأمينات العينية، وانظر كذلك مرقس، الوافي في شرح الحقوق العينية التبعية.

الشخصي. وهذه هي الموازنة التي تجمع بين الائتمان العقاري وتداول الملكية.

المطلب الثالث: التمييز بين التطهير والوفاء وقضاء الدين:

يقترّب التطهير من الوفاء بالدين من حيث النتيجة العامة؛ فكلاهما يؤدي إلى تخلص العقار من الرهن أو الاستحقاق السابق. غير أن الوفاء يعني أداء الدين ذاته بما ينقضي به الالتزام الأصلي أو يتأثر بقدره، أما التطهير فقد يقع بعرض قيمة العقار أو بسداد مبلغ معين أو برسوم المزداد، دون أن يعني بالضرورة أن جميع الدين قد انقضى. ولذلك قد يتطهر العقار ويبقى في ذمة المدين مبلغ غير مستوفى إذا لم تكف الحصيلة للوفاء بجميع الدين⁹

وهذا التمييز مهم في التطبيق؛ لأن بعض الخصوم يخلط بين القول بتطهير العقار وبين القول بزوال كل حق سابق مطلقاً. والصحيح أن التطهير أثر عيني لا شخصي في المقام الأول؛ فهو يمنع تتبع العقار في يد من حماه النظام، لكنه لا يمنع صاحب الحق من المطالبة الشخصية إذا كان لها أساس مستقل. وبذلك تتوازن حماية الراسي عليه المزداد مع حماية صاحب الحق الذي قد يكون له دين ثابت أو تعويض مستحق.

وفي الفقه المقارن يظهر التطهير كخيار للحائز بين قضاء الدين أو التخلي عن العقار أو تحمل إجراءات التنفيذ. فالحائز قد يختار التطهير إذا كانت الديون أكبر من قيمة العقار أو إذا أراد تثبيت مركزه دون انتظار تنفيذ الدائنين. وقد تناولت الدراسات المقارنة هذه الفكرة بوصفها حلاً وسطاً بين مصلحة الدائن في التتبع ومصلحة الحائز في استقرار الملكية¹⁰

المبحث الأول: الدراسات السابقة والمقارنة

المطلب الأول: الدراسات المتصلة بتطهير العقار المرهون:

تناولت دراسة قويدري تطهير العقار المرهون رهناً رسمياً في القانون المدني الجزائري، وبيّنت أن الحائز يستطيع عرض قيمة العقار على الدائنين المرتهنيين مقابل تطهيره من الرهون، وأن رفض العرض يؤدي إلى البيع بالمزاد العلني، فإذا رسا المزداد على الحائز استقرت الملكية له، وإذا رسا على غيره انتقلت الملكية إلى المالك الجديد بموجب حكم رسو المزداد¹¹. وتفيد هذه الدراسة في بيان الطبيعة الفنية للتطهير، لكنها تختلف عن البحث الحالي لأن موضوعها القانون الجزائري لا النظام السعودي.

وتناولت دراسة السحماوي تطهير العقار المرهون وأثاره في القانون المصري، وركزت على الإشكالات التي تثار عند زوال سند ملكية الحائز أو بطلانه، وعلى وسائل حماية الحائز المطهر في مواجهة المالك السابق والمدين والكفيل الشخصي¹². وتظهر فائدتها في التركيز على آثار التطهير لا على تعريفه فقط، بينما يتميز البحث الحالي بتركيز خاص على نظام التنفيذ السعودي.

أما مذكرة عمارة وصالح فقد عالجت التطهير بوصفه خياراً للحائز لتقاضي التتبع والاحتفاظ بالعقار، مع تحليل الإجراءات والآثار في القانون الجزائري¹³. وتفيد هذه الدراسة في التأصيل المقارن، لكنها لا تدرس أثر قرار رسو المزداد في النظام السعودي، ولا صلته بالسجل العقاري السعودي وقضاء التنفيذ.

المطلب الثاني: الدراسات المتصلة بحق التتبع والبيع القضائي:

تطرقت دراسة الرفايعة وأبو سميحة إلى حق الدائن المرتهن في تتبع العقار المرهون رهناً تأمينياً في التشريع الأردني، وقررت أن الرهن وسيلة ضمان للدين تسمح بتتبع العقار لضمان الوفاء، مع بيان القيود التي تحد من هذا الحق، ومنها التطهير وقضاء

⁹ يراجع نظام الرهن العقاري المسجل في أحكام بيع العقار المرهون واستيفاء المرتهن دينه من الثمن، وما يبقى من الدين بعد ذلك.

¹⁰ قويدري، محمد توفيق، تطهير العقار المرهون رهناً رسمياً طبقاً لأحكام القانون المدني الجزائري، حوليات جامعة الجزائر، 2020 م.

¹¹ قويدري، محمد توفيق، تطهير العقار المرهون رهناً رسمياً طبقاً لأحكام القانون المدني الجزائري، ص 306 وما بعدها.

¹² السحماوي، هيام إسماعيل، تطهير العقار المرهون وأثاره في القانون المصري، مجلة روح القوانين.

¹³ عمارة صالح، وصالح أسيا، تطهير العقار المرهون، مذكرة ماستر، جامعة مولود معمري، 2018 م.

الدين¹⁴. وتفيد الدراسة في بيان أن التطهير لا يفهم إلا في مقابل حق التمتع، وأن كلاهما جزء من توازن الانتماء العقاري. وتناولت دراسة الذنبيات حق استرداد العقار المباع بالمزاد العلني في القانون الأردني، وانطلقت من تكييفه بوصفه شرطاً فاسخاً في البيع القضائي، وما يترتب على ذلك من آثار في مرحلتَي التعليق والتحقق¹⁵. وهذه الدراسة لا تعالج التطهير السعودي مباشرة، لكنها تفيد في المقارنة بين النظم التي تسمح باسترداد لاحق بعد البيع وتلك التي تعزز استقرار الراسي عليه المزاد. ويلاحظ أن القانون الأردني في حق الاسترداد يقدم نموذجاً مختلفاً؛ إذ يمنح المدين في بعض الصور حقاً لاحقاً يؤثر في البيع القضائي خلال مدة محددة، بينما يتجه النظام السعودي في نظام التنفيذ إلى تقرير أثر مطهر لصالح الراسي عليه المزاد. ولذلك يظهر الفرق في السياسة التشريعية بين توسيع حماية المدين بعد البيع وبين ترجيح استقرار المزاد بعد اكتمال إجراءاته.

المطلب الثالث: الدراسات المتصلة بالتكييف القضائي:

تفيد دراسة هدى عبد الحميد عبد القوي في جانب منهجي مهم، إذ تناولت التدخل القضائي في تكييف عقد بيع العقار بصيغة المراجعة وأثر ذلك على الأحكام القضائية في المملكة العربية السعودية¹⁶. فرغم أن الدراسة ليست في التطهير، إلا أنها تؤكد أن القضاء لا يتقيد بالوصف الذي يسبغه الخصوم على التصرف، بل ينظر إلى حقيقته ومقصده وآثاره.

وهذا مهم في قضايا التطهير؛ لأن النزاع قد يبدأ بوصفه بيعاً، ثم يتبين أنه ضمان أو رهن أو ترتيب مرتبط بدين، أو قد يظهر عقد مؤخر الظهور يراد به مواجهة أثر الترسية. وفي مثل هذه الحالات يصبح التكييف القضائي الصحيح مدخلاً لازماً لتحديد ما إذا كان الحق المدعى به حقاً عينياً قابلاً للتمتع أو حقاً شخصياً لا يواجه به الراسي عليه المزاد.

ويتميز البحث الحالي عن هذه الدراسة بأنه لا يقف عند تكييف عقد معين، بل يبحث أثراً نظامياً لاحقاً هو تطهير العقار، ويستعمل التكييف القضائي كأداة لفهم نطاق ذلك الأثر وحدوده، لا كموضوع مستقل.

المطلب الرابع: موقع البحث الحالي من الدراسات السابقة:

تدل الدراسات السابقة على أن موضوع التطهير درس في قوانين عربية متعددة، ولا سيما المصري والجزائري والأردني، لكن أغلبها تناول تطهير العقار المرهون من زاوية القانون المدني أو حق الحائز، بينما لم تتجه إلى بناء نظرية مستقلة في النظام السعودي تجمع بين نظام التنفيذ والرهن العقاري المسجل وضمن الحقوق بالأموال المنقولة.

ومن ثم يتميز هذا البحث بأنه يعالج التطهير في بيئته السعودية الخاصة، ويربط بين النصوص النظامية المتفرقة، ويحلل أثرها في المنازعات العقارية والتنفيذية، مع بيان أن التطهير لا يسقط الحق الشخصي، وإنما يمنع تتبع العقار بعد الإجراء المطهر. كما أنه يبرز أثر الواقعة اللاحقة في الدعوى القائمة، وهي مسألة عملية متكررة في قضاء التنفيذ.

وتظهر الفجوة العلمية في أن مصطلح التطهير حاضر في الأنظمة السعودية لكنه غير مستقر في الدراسات بوصفه مبدأ عاماً ذا آثار متعددة. ويهدف البحث الحالي إلى سد هذه الفجوة من خلال تأصيل المصطلح وتحليل تطبيقاته واقتراح ضوابط لتفعيله.

¹⁴ الرفابعة وأبو سميحة، حق الدائن المرتب بتتبع العقار المرهون رهناً تأمينياً في التشريع الأردني.

¹⁵ الذنبيات، أسيد حسن، آثار حق استرداد العقار المباع في المزاد العلني في ظل القانون الأردني، مجلة الشريعة والقانون، العدد 84، 2020 م.

¹⁶ عبد القوي، هدى عبد الحميد، التدخل القضائي في تكييف عقد بيع العقار بصيغة المراجعة وأثر ذلك على الأحكام القضائية الصادرة في المملكة العربية السعودية.

المبحث الثاني: الأساس النظامي لتطهير العقار في النظام السعودي المطلب الأول: التطهير في نظام التنفيذ:

يمثل نظام التنفيذ المصدر الأوضح والأكثر مباشرة لمبدأ تطهير العقار في النظام السعودي. وقد مرّ بمرحلتين نظاميتين واضحتين؛ الأولى في نظام التنفيذ الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/53) وتاريخ 1433/8/13 هـ، حيث ورد النص صراحة في المادة الرابعة والخمسين على أن قرار رسو المزاد يكون مطهراً للعقار من أي استحقاق تجاه من رسا عليه المزاد. أما المرحلة الثانية فتتمثل في نظام التنفيذ الجديد الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/237) وتاريخ 1447/11/3 هـ، والمنشور في جريدة أم القرى بتاريخ 1447/11/14 هـ، ويعمل به بعد مضي (180) يوماً من تاريخ نشره، وسجل محل نظام التنفيذ لعام 1433 هـ بعد نفاذه. وقد جاء النظام الجديد بصياغة أوسع في المادة الثلاثين؛ إذ قررت الفقرة الثانية أن وقت انعقاد العقد المنتج لآثاره في البيع يكون بصودر قرار الترسية لمن رسا عليه البيع، ثم قررت الفقرة الثالثة أن قرار الترسية يكون مطهراً للمال المباع من أي استحقاق تجاه من رسا عليه البيع.

ويستفاد من ذلك أن المنظم السعودي انتقل من تقرير التطهير في نطاق العقار في نظام التنفيذ لعام 1433 هـ إلى تقريره في نطاق أوسع هو (المال المباع) في نظام التنفيذ الجديد عام 1447 هـ، بما يدل على رسوخ مبدأ التطهير بوصفه أثراً جوهرياً من آثار البيع التنفيذي، ووسيلة لحماية استقرار المركز النظامي لمن رسا عليه البيع.

والتطهير يرتبط بقرار قضائي تنفيذي يصدر بعد إتمام إجراءات البيع بالمزاد، وأن الحماية تتجه إلى من رسا عليه المزاد، باعتباره اكتسب مركزه اعتماداً على إجراء قضائي علني خاضع لإشراف قاضي التنفيذ. وتكمن قوة هذا النص في أنه لم يقصر التطهير على الرهون بالمعنى الضيق، بل استعمل عبارة (أي استحقاق)، وهي عبارة واسعة ينبغي فهمها في سياقها التنفيذي: أي استحقاق سابق متعلق بالعقار ويراد التمسك به في مواجهة الراسي عليه المزاد. ومع ذلك فعموم العبارة لا ينبغي أن يتجاوز غايتها، فلا يتحول إلى إسقاط للحقوق الشخصية التي لا تتعلق بتتبع العقار. وبعبارة أخرى: النص يطهر العقار في مواجهة الراسي عليه المزاد، ولا يظهر ذمة من التزم أو قبض أو تسبب.

والعلة من هذا الحكم واضحة؛ إذ لو بقيت الحقوق والادعاءات السابقة قابلة للتتبع بعد المزاد، لعزف الناس عن دخول المزادات القضائية، ولضعفت قيمة الأصول المبيعة، ولتعطل استيفاء الدائنين، ولتحولت إجراءات التنفيذ إلى مرحلة غير مستقرة لا تنتج نقلاً مأموناً للملكية. ومن ثم فإن التطهير هنا ليس مصلحة خاصة للراسي عليه المزاد فحسب، بل مصلحة عامة في فعالية التنفيذ القضائي واستقرار المعاملات.

وتؤكد اللائحة التنفيذية لنظام التنفيذ لعام 1433 هـ هذا الاتجاه عندما تعالج أثر علم ذوي الشأن بالمزاد، وتقرر في الجملة أن حق من علم بالمزاد يتعلق بالقيمة على المدين وتنتظر الدعوى الناشئة لدى قاضي الموضوع. وهذا يفيد أن المنظم لا يسقط أصل المطالبة، وإنما يحولها من مواجهة العقار والراسي عليه المزاد إلى مواجهة الثمن أو المدين أو المسؤول عن الحق المدعى به¹⁷

المطلب الثاني: التطهير في نظام الرهن العقاري المسجل:

قرر نظام الرهن العقاري المسجل لعام (1433 هـ) في المادة الثلاثين ان (لحائز العقار المرهون حق تطهيره من كل رهن مسجل)، و(أن هذا الحق يبقى قائماً إلى حين إجراء بيع العقار المرهون، وله أن يعود بما دفعه على المدين)¹⁸. وهذا النص يبرز التطهير بوصفه حقاً للحائز قبل اكتمال البيع، أي قبل أن يتحول النزاع إلى بيع جبري ينتقل فيه العقار إلى مشتر جديد.

¹⁷ ينظر اللائحة التنفيذية لنظام التنفيذ لعام 1433 هـ، المادة (54/1)، في شأن تعلق حق من علم بالمزاد بالقيمة على المدين.

¹⁸ ينظر نظام الرهن العقاري المسجل لعام (1433 هـ) المادة (30).

والفارق بين تطهير الحائز في نظام الرهن العقاري المسجل وتطهير الراسي عليه المزداد في نظام التنفيذ أن الأول إجراء اختياري سابق أو مقارن لمرحلة البيع، يمارسه الحائز لتخليص عقاره من الرهن، أما الثاني فهو أثر قانوني لاحق لقرار رسو المزداد. ومع ذلك فهما يجتمعان في غاية واحدة، هي منع استمرار الرهن أو الاستحقاق السابق عائناً أمام استقرار الملكية.

ويكشف نص المادة الثلاثين أن المنظم نظر إلى الحائز بوصفه شخصاً قد يتضرر من تتبع الرهن لعقار انتقلت إليه ملكيته، فأعطاه وسيلة تخلصه من الرهن، مع حفظ حقه في الرجوع بما دفعه على المدين. وهذا يؤكد أن النظام السعودي لا يهدر الحقوق المالية، بل يعيد توزيعها بين أطراف العلاقة: المرتهن يستوفي أو ينتقل إلى الثمن، والحائز يطهر العقار ويرجع على المدين، والمدين يبقى ملتزماً بما بقي في ذمته.

وتظهر أهمية هذا النص عند قيام تصرفات عقارية قبل التنفيذ، إذ قد تنتقل ملكية عقار مرهون إلى حائز حسن النية أو سيء النية، وقد يريد المرتهن تتبع العقار. في هذه الحالة يوفر التطهير طريقاً لتصفية النزاع دون إهدار ضمان الدائن. أما إذا لم يمارس الحائز هذا الحق حتى بيع العقار، فإن آثار البيع الجبري تتقدم، ويصبح التطهير مترتباً على قرار الترسية وفق نظام التنفيذ.

المطلب الثالث: التطهير في نظام ضمان الحقوق بالأموال المنقولة:

على الرغم من أن هذا البحث مخصص للعقار، فإن نظام ضمان الحقوق بالأموال المنقولة يقدم دليلاً مهماً على أن التطهير أصبح مبدأً نظامياً عاماً في سياق الضمانات والتنفيذ. فقد نصت المادة الخامسة والعشرون منه على أنه: (يترتب على التنفيذ غير القضائي أو القضائي على الضمانة تطهيرها من الحقوق المترتبة عليها)¹⁹. وهذا النص يعكس الفكرة ذاتها في مجال المنقولات: التنفيذ على محل الضمان ينهي تعلق الحقوق السابقة به في مواجهة من ينتقل إليه، مع توجيه أصحاب الحقوق إلى الحصيلة أو الأولويات النظامية.

وتفيد الإشارة إلى هذا النظام في بناء نظرية عامة للتطهير في القانون السعودي؛ إذ يتكرر الحكم في العقار والمنقول، وفي التنفيذ القضائي وغير القضائي، ما يدل على أن التطهير ليس استثناءً عارضاً، بل وسيلة تشريعية تهدف إلى رفع القيود عن محل الضمان بعد التنفيذ، وتحقيق قيمة اقتصادية أعلى للأصل، وحماية من يتلقى المال من إجراءات نظامية.

ومع ذلك يجب الحذر من نقل أحكام الأموال المنقولة إلى العقار بلا ضوابط؛ فالعقار يخضع للسجل العقاري، وتختلف فيه حجية الصكوك والقيود والعلانية، كما تختلف آلية البيع والإفراغ. لكن الاشتراك في العلة والغاية يساعد على تفسير المادة الرابعة والخمسين من نظام التنفيذ تفسيراً يحقق استقرار المركز النظامي للراسي عليه المزداد.

المبحث الثالث: آثار تطهير العقار

المطلب الأول: الأثر في مواجهة الراسي عليه المزداد:

أول وأقوى آثار التطهير حماية الراسي عليه المزداد من المطالبات السابقة المتعلقة بالعقار. فالمشتري في المزداد لا يدخل في علاقة تعاقدية عادية مع المالك السابق فحسب، بل يكتسب مركزه من إجراء قضائي تنفيذي يشرف عليه قاضي التنفيذ ويستند إلى سند تنفيذي وإجراءات إعلان وبيع وتوزيع. ولذلك كان منطق النظام أن يجعل قرار رسو المزداد مطهراً للعقار تجاهه، حتى لا يصبح المشتري وارثاً لكل نزاعات العقار السابقة.

وتظهر أهمية هذا الأثر في الدعاوى التي تقام بعد الترسية أو أثناء نظر نزاع سابق ثم يصدر قرار الترسية قبل الفصل النهائي. ففي هذه الحالة ينبغي للمحكمة أن تميز بين شرط قبول الدعوى عند رفعها وبين أثر الواقعة اللاحقة عند الفصل فيها. فإذا صدر قرار الترسية أثناء نظر الدعوى، فهو واقعة نظامية لاحقة لا تمحو بالضرورة حق المدعي في المطالبة الشخصية، لكنها تجعل طلبه

¹⁹ نظام ضمان الحقوق بالأموال المنقولة لعام (1441هـ)، المادة (25).

العيني في مواجهة العقار أو الراسي عليه المزداد غير منتج، ما لم يكن طعنه منصباً على إجراءات الترسية نفسها وفق طريقها النظامي.

وتأسيساً على ذلك، فإن من يدعي حقاً سابقاً على العقار بعد الترسية لا يملك في الأصل أن يطلب تتبع العقار في يد الراسي عليه المزداد، بل يتجه إلى الثمن إن كان له محل فيه، أو إلى المدين أو البائع أو المتسبب في الضرر. وهذا التوجيه ليس إنكاراً للعدالة، بل هو تحقيق لها بطريقة تحفظ استقرار الإجراءات التنفيذية وتمنع إضرار الغير الذي اعتمد على بيع قضائي.

المطلب الثاني: الأثر على الرهون والحقوق العينية السابقة:

الأصل أن الرهن حق عيني تبقي يتبع العقار في أي يد يكون ما دام قائماً وناظراً في مواجهة الغير. غير أن البيع القضائي المطهر يضع حداً لهذا التتبع؛ إذ يتحول حق المرتهن من العقار ذاته إلى الثمن الناتج عن بيعه، وفق مرتبة الدائنين وأولوياتهم النظامية. وبهذا لا يضار الدائن المرتهن من جهة المبدأ، لأنه لم يفقد حقه المالي، وإنما تغير محل استيفائه.

وتتفق هذه النتيجة مع ما قرره الفقه المقارن في أن قيد حكم رسو المزداد أو إتمام البيع الجبري يطهر العقار من التأمينات العينية، وتنقل حقوق الدائنين إلى الثمن. وقد عالجت الدراسة الجزائية حول تطهير العقار المرهون هذه النتيجة عند الحديث عن قيد حكم مرسى المزداد سواء عقب رفض التطهير أو عقب التنفيذ بنزع الملكية²⁰

ولا يقتصر الأمر على الرهن المسجل، بل يشمل كل استحقاق سابق يراد الاحتجاج به في مواجهة الراسي عليه المزداد متى كان متعلقاً بالعقار ومنافياً لأثر الترسية. أما الحقوق الشخصية أو دعاوى التعويض أو الرجوع الناشئة عن تصرف سابق، فإنها لا تتبع العقار بعد التطهير، بل تبقى في مواجهة من التزم بها أو تسبب في نشوئها.

المطلب الثالث: الأثر على حق الدائن في التتبع والتقدم:

حق التتبع يتيح للدائن المرتهن أن ينفذ على العقار المرهون ولو انتقلت ملكيته إلى حائز آخر. وقد عالجت الدراسات الأردنية هذا الحق بوصفه أحد أهم مظاهر الضمان العيني، مع بيان الموازنة بينه وبين حق الحائز في التطهير أو قضاء الدين²¹. إلا أن التطهير يحد من استمرار التتبع بعد تحقق الإجراء المطهر؛ لأن بقاء التتبع بعد المزداد يهدم غاية البيع القضائي.

أما حق التقدم، فيظل قائماً ولكن على الثمن لا على العقار. فإذا بيع العقار قضائياً، فإن حصيلة البيع توزع وفق الأولويات الشرعية والنظامية، ويستوفي أصحاب الحقوق مراتبهم من الثمن بقدر ما يسمح به. ومن ثم لا يوجد تعارض حقيقي بين التطهير وحق التقدم، لأن التطهير يمنع التتبع العيني، لا يزيل مرتبة الدائن في التوزيع متى كان حقه ثابتاً.

وهذا التحليل يفسر لماذا حرص المنظم على ربط التطهير بقرار رسو المزداد لا بمجرد الإعلان عن البيع. فقبل الترسية قد يستمر مجال الاعتراض أو الوفاء أو المنازعة وفق الطرق النظامية، أما بعد الترسية فإن مصلحة الاستقرار تتقدم، ويصبح محل حقوق الدائنين هو الثمن وحصيلة التنفيذ.

المطلب الرابع: الأثر على المدين والحائز:

بالنسبة للمدين، لا يؤدي التطهير إلى براءة ذمته من الدين إلا بقدر ما تم الوفاء به من الثمن أو من المبلغ المدفوع للتطهير. فإذا لم تكف الحصيلة لسداد الدين كله، بقي للدائن الرجوع على المدين في باقي أمواله وفق القواعد النظامية. ولذلك فالتطهير لا يكافئ الوفاء الكامل دائماً، بل يكافئ رفع العبء العيني عن العقار.

²⁰ عمارة صالح، وصالح أسيا، تطهير العقار المرهون، ص 13 وما بعدها، في أثر حكم مرسى المزداد على تطهير العقار من الحقوق المثقلة به.

²¹ الرفايع وأبو سميحة، حق الدائن المرتهن بتتبع العقار المرهون رهناً تأمينياً في التشريع الأردني.

أما الحائز، فإن حقه في التطهير قبل البيع يمنحه وسيلة عملية لحماية ملكيته من تتبع الدائنين. فإذا دفع ما يلزم لتطهير العقار، كان له الرجوع على المدين بما دفعه، لأن الدفع تم لمصلحة الدين المضمون لا لمصلحة الحائز وحده. وبترتب على ذلك أن التطهير يخلق علاقة رجوع جديدة بين الحائز والمدين، مع بقاء العلاقة الأصلية بين الدائن والمدين في حدود ما لم يستوف.

ومن الناحية العملية قد يختار الحائز عدم التطهير إذا كانت قيمة الدين أقل من قيمة العقار أو إذا توقع أن الدائن لن ينفذ، وقد يختاره إذا كانت قيمة العقار أقل من مجموع الديون أو إذا أراد حسم مركزه. وهذا يؤكد أن التطهير ليس مجرد إجراء شكلي، بل قرار اقتصادي وقانوني يوازن بين قيمة العقار ومقدار الدين ومخاطر التنفيذ.

المطلب الخامس: الأثر على الدعاوى العينية اللاحقة:

من أهم آثار التطهير منع تحويل دعوى الملكية اللاحقة إلى وسيلة لتعطيل البيع القضائي بعد رسو المزاد. فإذا ظهرت دعوى تدعي ملكية سابقة أو حقًا عينيًا غير مستكمل في مواجهة العقار، فإن المحكمة ينبغي أن تبحث أثر الترسية في الطلب: هل لا يزال الطلب العيني ممكنًا ومنتجًا، أم تحول إلى مطالبة شخصية أو حق في الثمن؟ وهذا السؤال جوهرى في ضبط الخصومة.

ويجب عدم الخلط بين حالتين: حالة الطعن في إجراءات المزاد أو في قرار الترسية بطريقه النظامي، وحالة الادعاء بحق سابق على العقار في مواجهة الراسي عليه المزاد. الأولى تخضع لاختصاصات ومواعيد وإجراءات التنفيذ، وقد تؤثر في الترسية إذا ثبت خلل جوهرى. أما الثانية فهي التي يتولاها التطهير، فيمنع التتبع العيني ويحيل المدعى إلى الرجوع الشخصي أو الثمن.

وهذا الأثر يحقق مبدأ الأمن القانوني؛ لأن من اشترى في المزاد لا يمكن أن يبقى معرضًا لدعاوى لا يعلمها أو لم تكن ظاهرة في إجراءات التنفيذ. كما يحقق العدالة للدائنين، لأن حماية المشتري تزيد من جاذبية المزاد وترفع قيمة البيع، وهو ما يعود على الدائنين والمدين معًا.

المطلب السادس: الأثر على السجل العقاري:

يرتبط التطهير بالسجل العقاري ارتباطًا وثيقًا؛ لأن الغاية النهائية من البيع القضائي ليست مجرد إرساء المزاد، بل نقل الملكية وتحديث السجل بما يعكس المركز الجديد. ومن ثم يجب أن تتكامل أحكام التنفيذ مع أحكام التسجيل العيني للعقار، بحيث لا يبقى في السجل قيد يتعارض مع أثر الترسية أو يربك مركز المالك الجديد²²

وتبرز أهمية السجل في تمييز الحقوق القابلة للاحتجاج على الغير عن الحقوق الشخصية أو غير المقيدة. فإذا كان الحق العيني لا ينتج أثره في مواجهة الغير إلا بالقيد في موضعه النظامي، فإن البيع القضائي المطهر ينبغي أن يعكس في السجل نتيجة واضحة: انتقال الملكية خالية من القيود التي شملها التطهير. وكل تأخير أو تردد في تحديث السجل قد يفتح بابًا لمنازعات جديدة ويضعف أثر قرار الترسية القضائي.

ومن الأفضل عمليًا أن يتضمن قرار الترسية أو إشعار الجهة المختصة بالنقل نصًا صريحًا على القيود التي تزال، والحقوق التي تنتقل إلى الثمن، والجهة التي تتولى شطب القيود. فكلما كان الأثر موثقًا في السجل، قل احتمال النزاع اللاحق وزادت الثقة في البيع القضائي.

²² ينظر نظام التسجيل العيني للعقار لعام 1443هـ، في حجية السجل العقاري وأثر القيود، ويراجع في ذلك الأحكام العامة المتعلقة بالقيد ونقل الحقوق العينية.

المبحث الرابع: حدود التطهير ومشكلاته العملية

المطلب الأول: نطاق عبارة (أي استحقاق):

تحمل عبارة (أي استحقاق) الواردة في نظام التنفيذ على الحقوق والادعاءات السابقة المتعلقة بالعقار التي يراد الاحتجاج بها في مواجهة الراسي عليه المزداد. فالتطهير يمنع بقاء التمتع العيني بعد الترسية، لكنه لا يبرئ ذمة المدين، ولا يبطل العقد السابق بين طرفيه، ولا يمنع دعوى رد الثمن أو الضمان أو التعويض. ومتى ثبت لصاحب الحق نصيب في حصيلة التنفيذ، اتجه حقه إلى الثمن وفق مرتبته، وإلا بقي له الرجوع الشخصي على من التزم أو قبض أو تسبب في الضرر.

ولا يمتد الأثر المطهر إلى عيب جوهري أصاب إجراءات البيع ذاتها؛ فالطعن في الإعلان أو الترسية أو الغش المؤثر بسلك طريق منازعة التنفيذ وفي مواعيده واختصاصه. أما مجرد وجود عقد سابق غير مسجل أو مطالبة لم تظهر في ملف التنفيذ فلا يكفي لإبطال الترسية، لأن هذا التوسع يفقد البيع القضائي وظيفته ويحمل المشتري تبعات علاقات لم يكن طرفاً فيها.

المطلب الثاني: العلم بالمزداد وحسن النية:

يقوى أثر التطهير متى كانت إجراءات البيع معلنة، وكان الراسي عليه المزداد أجنبياً عن النزاع السابق وحسن النية. كما يضعف مركز من علم بالمزداد وكان قادراً على الاعتراض قبل الترسية ثم سكت، من غير أن يسقط ذلك حقه الشخصي. ويستدل على العلم من الإعلانات، والحضور في إجراءات التنفيذ، والخصومات السابقة، والقرائن المتصلة بالعقار. ولا يحمي التطهير الغش أو التواطؤ، غير أن إثباتهما يجب أن يقوم على بيئة جديّة؛ لأن الأصل سلامة الإجراءات القضائية وعلانية المزداد.

المطلب الثالث: المحررات المتأخرة الظهور:

تثير المحررات العرفية التي تظهر بعد تقدم التنفيذ خطر الصورية أو عدم صحة التاريخ أو صدورهما ممن لا يملك سلطة التصرف. لذلك لا يكفي تقديم صورة عقد مؤرخ بتاريخ سابق، بل يلزم فحص الأصل، والتوقيع والختم، وسلطة الموقع، والتحويلات البنكية، والقيود المحاسبية، وقرارات الشركاء، وسبب عدم ظهوره في المنازعات السابقة. ويستعان عند الحاجة بالخبرة والمضاهاة والطعن بالتزوير وفق نظام الإثبات. وإذا ثبتت صحة المحرر، فقد ينتج آثاره الشخصية بين أطرافه، لكنه لا يواجه به الراسي عليه المزداد بعد تحقق التطهير إلا إذا تعلق الطعن بصحة الإجراءات التنفيذيية نفسه.

المطلب الرابع: أثر الترسية على الدعوى القائمة:

قد ترفع دعوى الاستحقاق قبل الترسية ثم يصدر قرار رسو المزداد أثناء نظرها. ولا يجعل ذلك الدعوى غير مقبولة بأثر رجعي، لكنه يغير الأثر الممكن للطلب وقت الحكم. فعلى المحكمة الاعتداد بالواقعة اللاحقة، والتميز بين بحث أصل العلاقة السابقة وبين نفاذها عينياً على العقار؛ فلها أن تقرر عدم نفاذ الطلب العيني في مواجهة العقار والراسي عليه المزداد، مع حفظ المطالبة بالثمن أو الرجوع الشخصي متى توافرت شروطهما. ويمنع هذا الحل تجاهل حق المدعي من جهة أو هدم استقرار الترسية من جهة أخرى.

المبحث الخامس: تطبيقات عملية على أثر التطهير في المنازعات العقارية

المطلب الأول: دعوى الملكية والعقد غير المسجل:

إذا صدر قرار الترسية أثناء نظر دعوى إثبات الملكية، وجب توجيه الحكم إلى المركز القائم وقت الفصل: فقد تبحث المحكمة أصل الحق بالقدر اللازم لتحديد صاحبه وطريق رجوعه، لكنها لا تعيد تتبع العقار في يد الراسي عليه المزداد لمجرد عقد سابق غير مسجل. وتظل للمشتري السابق - إن صح عقده - مطالبته برد الثمن أو ضمان التعرض والاستحقاق أو التعويض في مواجهة البائع أو المتسبب. وهذا التطبيق ينسجم مع نسبية أثر العقد، ومع اشتراط الطريق النظامي لنفاذ الحقوق العقارية في مواجهة الغير.

المطلب الثاني: الرهن المستتر والتكليف القضائي:

قد يسجل العقار باسم دائن، أو يحتفظ بالصك، أو تربط الملكية بسندات لأمر على سبيل الضمان، مع تسمية التصرف بيعاً. والعبرة بحقيقة العلاقة لا بألفاظها؛ فيبحث القاضي مصدر الثمن، وسبب التسجيل، وقيود الدفاتر، وسلطة الموقع، وسلوك الأطراف. فإذا كان التصرف ضمناً، انتقل حق الدائن عند التنفيذ إلى العقار أو حصيلته بحسب مرتبته. وإذا ادعى أنه بيع مكتمل لشخص آخر، وجب تفسير عدم تسجيله وعدم إظهاره قبل المزاد. وتؤدي الخبرة المحاسبية والفنية دوراً مهماً في هذا التكليف.

المطلب الثالث: تعدد الدائنين والعدالة الإجرائية:

عند تعدد الدائنين لا يزيل التطهير مراتبهم، بل ينقل تنازعهم من العقار إلى الحصيلة التي يوزعها قاضي التنفيذ وفق الأولويات. وتفيد حماية الراسي عليه المزاد جماعة الدائنين؛ لأنها ترفع الثقة بالمزاد وقيمة العطاءات، وقد تحد من العجز المتبقي في ذمة المدين. وفي المقابل تقتضي العدالة تمكين أصحاب الحقوق الظاهرة من العلم والاعتراض قبل الترسية، ثم منح البيع قدرًا كافيًا من الاستقرار بعدها. فالتطهير تنظيم لوقت وطريق الاعتراض، وليس ترجيحاً مطلقاً لطرف أو إهداراً لحق ثابت.

المبحث السادس: ضوابط مقترحة لتفعيل أثر التطهير في التطبيق القضائي

المطلب الأول: ضبط التكليف والطلبات والخصومة:

ينبغي منذ بدء الدعوى فصل طلبات إثبات الملكية عن وقف التنفيذ وإلغاء الصك والتعويض والطعن في الترسية، وتحديد ما إذا كان النزاع منازعة تنفيذ أم دعوى موضوعية. فإذا صدرت الترسية، وجب بيان ما إذا بقي الطلب العيني منتجاً أو تحول إلى حق في الثمن أو مطالبة شخصية. كما يلزم اختصام من ينسب إليه مصدر الحق، كالشركة أو البائع أو المدين، ومن يمس الحكم مركزه مباشرة؛ فلا توجه الدعوى إلى حامل الصك أو الراسي عليه المزاد وحده إذا كان سبب المطالبة ناشئاً عن تصرف شخص آخر.

المطلب الثاني: ضبط الإثبات:

يجب التحقق من أصل المحررات وتاريخها وسلطة موقعيها، وربطها بالتحويلات البنكية والدفاتر والقرارات الداخلية والسجل العقاري. ولا يكفي تأخر إبراز العقد للحكم بطلانه، لكنه قرينة تبرر تشديد الفحص، ولا سيما إذا ظهر بعد أحكام أو محاولات سابقة لوقف التنفيذ. ويستفاد من وسائل الإنكار والمضاهاة والخبرة والطعن بالتزوير عند قيام موجبها، مع مراعاة أن ثبوت العقد بين طرفيه لا يستلزم نفاذه عينيًا على العقار بعد الترسية.

المطلب الثالث: صياغة الحكم والمذكرات:

الأدق أن ينص الحكم - متى تحقق التطهير - على عدم نفاذ المطالبة العينية في مواجهة العقار ومن رسا عليه المزاد، مع عدم المساس بحق المدعي في الرجوع الشخصي أو في حصيلة التنفيذ إن ثبت سببه. وينبغي بيان ما إذا كان العقد السابق صحيحاً بين أطرافه لكنه غير نافذ على العقار، أو كان الفصل في صحته غير لازم للطلب المعروض. وفي المذكرات يرتب الدفاع في ثلاث طبقات: الصفة والخصومة، ثم أصل الحق ودليله، ثم الأثر اللاحق لقرار الترسية. وهذه الصياغة تمنع الخلط بين إسقاط الحق وبين تغيير محله أو طريق اقتضائه.

المطلب الرابع: مقترحات تنظيمية:

يقترح الباحث أن تبين اللائحة التنفيذية الجديدة المزعم إصدارها للنظام الجديد 1447هـ صراحة أن التطهير يشمل الحقوق العينية والادعاءات السابقة المتعلقة بالمال المباع في مواجهة الراسي عليه المزاد، ولا يمنع الرجوع على الثمن أو المدين أو المسؤول. كما يقترح إشعار أصحاب الحقوق المقيدة أو الظاهرة قبل المزاد، وتوحيد عبارة الأثر المطهر في نماذج قرارات الترسية، وتحديد الجهة والإجراء اللازمين لشطب القيود أو نقلها إلى الحصيلة. ويستحسن استكمال الربط الإلكتروني بين ملف التنفيذ والسجل العقاري؛ ليظهر أثر الترسية فوراً، وتقل المنازعات الناشئة عن بقاء قيود لا تتفق مع المركز الجديد.

ويحقق هذا التنظيم مبدئين متلازمين: عدالة إجرائية قبل البيع تتيح العلم والاعتراض، واستقراراً نهائياً بعده يحمي الثقة في التنفيذ. كما يمهّد لبناء قاعدة قضائية مصنفة تفرق بين الرهن المسجل، والعقد غير المشهر، والطعن في إجراءات المزاد، والمطالبة الشخصية اللاحقة.

الخاتمة

أولاً: النتائج:

خلص الباحث إلى أن التطهير مبدأ نظامي مؤثر في التنفيذ والضمانات، وأن قرار الترسية يقطع تعلق الحقوق والاستحقاقات السابقة بالمال المباع في مواجهة الراسي عليه المزاد. وأثره عيني في المقام الأول؛ فلا يبرئ ذمة المدين، ولا يسقط العقد أو التعويض بين أطراف العلاقة السابقة، وإنما يمنع تتبع العقار وينقل حقوق الدائنين - بحسب مراتبهم - إلى حصيلة البيع. كما يختلف هذا الأثر عن حق الحائز في تطهير العقار المرهون قبل البيع؛ فالأول يترتب بقوة النظام على الترسية، والثاني خيار يمارسه الحائز مع حق الرجوع على المدين.

وتبين أن الطعن في عيب جوهري بإجراءات التنفيذ يختلف عن الاحتجاج بحق سابق على العقار؛ فالأول يسلك طريق منازعة التنفيذ، أما الثاني فيواجه بالأثر المطهر. كما أن الترسية التي تقع أثناء دعوى قائمة تعد واقعة لاحقة تغير أثر الطلب العيني دون أن تمحو أصل الحق الشخصي. ويتطلب التطبيق فحص المحررات المتأخرة، واكتمال الخصومة، وصياغة الحكم بما يفرق بين عدم نفاذ الحق على العقار وبقاء الرجوع الشخصي.

ثانياً: التوصيات:

يوصي الباحث بتفسير موحد لعبارة (أي استحقاق)، والنص تنظيمياً على انتقال الحقوق السابقة إلى الثمن أو المطالبة الشخصية، وتوحيد منطوق قرارات الترسية، وتعزيز الإشعار قبل المزاد والربط الإلكتروني مع السجل العقاري.

كما يوصي القضاء والمحامين بإعادة تكييف الطلبات عند وقوع الترسية أثناء الخصومة، وعدم الخلط بين منازعة التنفيذ ودعوى الملكية أو التعويض، وإفراد دراسات تطبيقية للأحكام السعودية في هذا المجال.

قائمة المصادر والمراجع

1. أبو الوفاء، أحمد. (2015م). إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية. الإسكندرية: مكتبة الوفاء القانونية.
2. ابن فارس، أحمد بن فارس بن زكريا. (1979م). معجم مقاييس اللغة (تحقيق عبد السلام محمد هارون، 6 أجزاء). دار الفكر.
3. ابن المبرد، يوسف بن حسن بن عبد الهادي. (1991م). الدر النقي في شرح ألفاظ الخرق (تحقيق رضوان مختار بن غريبة، ط1، 3 أجزاء). دار المجتمع للنشر والتوزيع.
4. تناغو، سمير عبد السيد. (1985م). التأمينات الشخصية والعينية. منشأة المعارف.
5. الجرجاني، علي بن محمد الشريف. (1983م). كتاب التعريفات (ط1). دار الكتب العلمية.
6. الذنبيات، أسيد حسن. (2020م). آثار حق استرداد العقار المباع في المزاد العلني في ظل القانون الأردني. مجلة الشريعة والقانون، 34(84)، 83-130.
7. الرفايعة، أمين علي، وأبو سمهدانة، أحمد مسعد ناصر. (2020م). حق الدائن المرتهن بتتبع العقار المرهون رهناً تأمينياً في التشريع الأردني. مجلة كلية الشريعة والقانون بتقنها الأشراف، ع22، ج5، 3747-3786.
<https://doi.org/2020.130359/JFSLT.10.21608>

8. السحماوي، هيام إسماعيل عبد الفتاح. (2024م). تطهير العقار المرهون وآثاره في القانون المصري: دراسة تحليلية. مجلة روح القوانين، 36(108)، ج2، 1122-1190.
9. السنهوري، عبد الرزاق أحمد. (د.ت.). الوسيط في شرح القانون المدني (ج10: التأمينات الشخصية والعينية). منشورات الحلبي الحقوقية.
10. عبد القوي، هدى عبد الحميد. (2025م). التدخل القضائي في تكييف عقد بيع العقار بصيغة المراجعة وأثر ذلك على الأحكام القضائية الصادرة في المملكة العربية السعودية. المجلة القانونية، 26(3)، 1526-1509.
11. عبد المنعم، محمود عبد الرحمن. (1999م). معجم المصطلحات والألفاظ الفقهية (3 أجزاء). دار الفضيحة للنشر والتوزيع.
12. عمارة، صالح، وصالح، آسيا. (2018م). تطهير العقار المرهون [مذكرة ماستر، جامعة مولود معمري - تيزي وزو].
13. القانوني، قاسم بن عبد الله. (2004م). أنيس الفقهاء في تعريفات الألفاظ المتداولة بين الفقهاء (تحقيق يحيى حسن مراد). دار الكتب العلمية.
14. قويدري، محمد توفيق. (2020م). تطهير العقار المرهون رهناً رسمياً طبقاً لأحكام القانون المدني الجزائري: دراسة مقارنة ببعض القوانين العربية. حوليات جامعة الجزائر 1، 34(1)، 322-306.
15. المملكة العربية السعودية. (1433هـ). نظام التنفيذ، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/53) وتاريخ 13/8/1433هـ.
16. المملكة العربية السعودية. (1433هـ). نظام الرهن العقاري المسجل، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/49) وتاريخ 13/8/1433هـ.
17. المملكة العربية السعودية. (1441هـ). نظام ضمان الحقوق بالأموال المنقولة، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/94) وتاريخ 15/8/1441هـ.
18. المملكة العربية السعودية. (1443هـ). نظام الإثبات، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 26/5/1443هـ.
19. المملكة العربية السعودية. (1443هـ). نظام التسجيل العيني للعقار، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/91) وتاريخ 19/9/1443هـ.
20. المملكة العربية السعودية. (1444هـ). نظام المعاملات المدنية، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/191) وتاريخ 29/11/1444هـ.
21. المملكة العربية السعودية. (1447هـ). نظام التنفيذ، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/237) وتاريخ 3/11/1447هـ، والمنشور في جريدة أم القرى بتاريخ 14/11/1447هـ.
22. المناوي، عبد الرؤوف بن تاج العارفين. (1990م). التوقيف على مهمات التعاريف (ط1). عالم الكتب.
23. مرقس، سليمان. (د.ت.). الوافي في شرح القانون المدني: الحقوق العينية التبعية. دار الكتب القانونية.
24. وزارة العدل. (د.ت.). اللائحة التنفيذية لنظام التنفيذ السعودي.
25. يوسفات، علي هاشم. (2018م). قراءة قانونية لآليات تطهير العقار في الجزائر: التحقيق العقاري وعقد الشهرة أنموذجاً. مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، 1(9)، 124-113.