

القوة التنفيذية لعقود الإيجار في القانون القطري والنظام السعودي (دراسة تحليلية مقارنة)

عمار محمد خميس الكبيسي
طالب جامعي (دراسات عليا)، أكاديمية الشرطة، دولة قطر

الملخص

تبحث هذه الدراسة في القوة التنفيذية لعقود الإيجار في القانون القطري والنظام السعودي، مع التركيز على قانون التنفيذ القضائي القطري رقم (4) لسنة 2024 وما استحدثته من تنظيم لعقود الإيجار المسجلة أو الموثقة كسندات تنفيذية، ومقارنته بالتنظيم السعودي وبالدور الذي تؤديه شبكة إيجار. وتعتمد الدراسة المنهج التحليلي المقارن لتحليل مفهوم السند التنفيذي وشروطه، وبيان نطاق التنفيذ المباشر لعقد الإيجار وإجراءاته والضمانات المقررة لأطراف العلاقة الإيجارية. وتبين الدراسة أن المشرع القطري اعترف بعقد الإيجار المسجل أو الموثق كسند تنفيذي، لكنه قصر التنفيذ المباشر بموجبه، وفق المادة (27)، على إخلاء العقار بسبب انتهاء مدة العقد واستيفاء شروط التسجيل أو التوثيق. وفي المقابل، يقرر النظام السعودي صفة السند التنفيذي للعقود والإقرارات الموثقة، وتؤكد شبكة إيجار صفة العقد الموحد كسند تنفيذي وفق شروطها. وتخلص الدراسة إلى أن الاختلاف الأساسي لا يتمثل في الاعتراف المبدئي بالقوة التنفيذية، وإنما في نطاق الالتزامات التي يمكن تنفيذها مباشرة ومدى الاعتماد على المنصات الإلكترونية وآليات الرقابة القضائية.

الكلمات المفتاحية: القوة التنفيذية، عقد الإيجار، السند التنفيذي، التنفيذ القضائي، القانون القطري، النظام السعودي.

The Enforceability of Lease Contracts under Qatari and Saudi Law (A Comparative Analytical Study)

Ammar Mohammed Khamis Al-Kubaisi
University Student (Postgraduate Studies), Police Academy, State of Qatar

ABSTRACT

This study examines the enforceability of lease contracts under Qatari and Saudi law, focusing on Qatari Judicial Enforcement Law No. 4 of 2024 and its regulation of registered or authenticated lease contracts as enforceable instruments, in comparison with the Saudi framework and the role of the Ejar platform. The study adopts a comparative analytical approach to examine the concept and requirements of an enforceable instrument, the scope of direct enforcement of lease contracts, the applicable procedures, and safeguards for the parties. The study finds that Qatari law recognizes registered or authenticated lease contracts as enforceable instruments, but Article 27 limits direct enforcement based on the lease contract to eviction following expiry of the contractual term, subject to registration or authentication requirements. Saudi law, by contrast, recognizes authenticated contracts and acknowledgments as enforceable instruments, while the Ejar platform confirms the enforceable status of the unified lease contract subject to its conditions. The study concludes that the principal difference lies not in the basic recognition of enforceability, but in the scope of obligations subject to direct enforcement, the use of electronic platforms, and the structure of judicial oversight.

Keywords: Enforceability, Lease contract, Enforceable instrument, Judicial enforcement, Qatari law, Saudi law.

المقدمة

شهدت المعاملات المدنية والتجارية في العصر الحديث تطوراً ملحوظاً نتيجة التوسع في الأنشطة الاقتصادية وتزايد التعاملات التعاقدية بين الأفراد، ومن أبرز هذه المعاملات عقود الإيجار التي تعد من أكثر العقود انتشاراً في الحياة العملية، نظراً لما تؤديه من دور مهم في تنظيم الانتفاع بالأموال العقارية والمنقولة. وقد حرصت التشريعات الحديثة على تنظيم هذه العقود بما يحقق التوازن بين مصالح المؤجر والمستأجر ويضمن استقرار المعاملات.

ولا يقتصر دور القواعد القانونية المنظمة لعقود الإيجار على تحديد حقوق والتزامات أطراف العقد فحسب، بل يمتد كذلك إلى تنظيم الوسائل التي تكفل تنفيذ هذه الالتزامات عند إخلال أحد الأطراف بها. ويعد التنفيذ الجبري المرحلة النهائية التي تضمن للدائن الحصول على حقه متى امتنع المدين عن الوفاء بالتزامه اختياراً، الأمر الذي يجعل من نظام التنفيذ أحد أهم الركائز الأساسية لتحقيق فعالية العدالة.

أما في التشريع القطري، فقد اعترف قانون التنفيذ القضائي رقم (4) لسنة 2024 بعقود الإيجار المسجلة أو الموثقة بوصفها سندات تنفيذية، لكنه قيد التنفيذ المباشر بموجبها بشروط محددة، أهمها أن يقتصر طلب التنفيذ على إخلاء العقار بسبب انتهاء المدة المحددة لعقد الإيجار.

وفي هذا السياق، اهتمت العديد من التشريعات المعاصرة بتطوير آليات تنفيذ الالتزامات الناشئة عن عقود الإيجار، من خلال منح بعض هذه العقود قوة تنفيذية مباشرة، بما يسمح بتنفيذها أمام قاضي التنفيذ دون الحاجة إلى استصدار حكم قضائي جديد. ويظهر هذا التوجه بوضوح في النظام السعودي الذي اعتمد على توثيق عقود الإيجار عبر منصة "إيجار"، ومنح هذه العقود قوة السند التنفيذي في حالات معينة، بهدف تسريع إجراءات التنفيذ وتعزيز كفاءة النظام العدلي.

ومن ثم تبرز أهمية دراسة تنفيذ عقود الإيجار والقوة التنفيذية لها في النظامين القطري والسعودي من خلال تحليل النصوص القانونية المنظمة لها، وبيان أوجه الاتفاق والاختلاف بين النظامين، ومدى تأثير هذه الاختلافات في تحقيق سرعة وفعالية التنفيذ، بما يساهم في تطوير المنظومة القانونية وتحقيق التوازن بين حماية الحقوق وضمان كفاءة التنفيذ.

أهمية البحث

تتجلى أهمية هذه الدراسة في جانبين رئيسيين، هما الأهمية العلمية والأهمية العملية.

أولاً: الأهمية العلمية

تتمثل الأهمية العلمية لهذه الدراسة في أنها تتناول موضوعاً قانونياً مهماً يتعلق بتنفيذ عقود الإيجار والقوة التنفيذية لهذه العقود في كل من النظامين القطري والسعودي، وهو موضوع يجمع بين قانون التنفيذ والقانون المدني، ويعد من الموضوعات التي لم تحظ بدراسة مقارنة كافية بين هذين النظامين.

كما تساهم هذه الدراسة في إثراء المكتبة القانونية العربية من خلال تحليل النصوص النظامية ذات الصلة بتنفيذ عقود الإيجار، وبيان الأسس القانونية التي يقوم عليها منح هذه العقود القوة التنفيذية، إضافة إلى إبراز الاتجاهات التشريعية الحديثة في تطوير آليات التنفيذ الجبري.

كذلك تبرز القيمة العلمية لهذه الدراسة في اعتمادها على المنهج المقارن بين نظامين قانونيين ينتميان إلى بيئة قانونية مقارنة، مما يساعد في إبراز أوجه التطور التشريعي في مجال التنفيذ القضائي، وإمكانية الاستفادة من التجارب التشريعية المختلفة.

ثانياً: الأهمية العملية

تظهر الأهمية العملية لهذه الدراسة في ارتباطها الوثيق بالواقع العملي للتعاملات الإيجارية، حيث تعد عقود الإيجار من أكثر العقود انتشاراً في المعاملات اليومية، ويترتب على الإخلال بها العديد من المنازعات التي تصل إلى مرحلة التنفيذ الجبري.

كما أن دراسة القوة التنفيذية لعقود الإيجار تساهم في توضيح الإجراءات القانونية التي يمكن من خلالها تنفيذ هذه العقود، وهو ما يفيد القضاة والمحامين والممارسين القانونيين في فهم الإطار القانوني المنظم لتنفيذ هذه العقود، إضافة إلى ذلك، تساعد هذه الدراسة في إبراز مدى فعالية الأنظمة القانونية في تحقيق سرعة التنفيذ وضمان

حماية الحقوق، وهو ما قد يساهم في تقديم بعض المقترحات التي تساعد على تطوير التشريعات المنظمة للتنفيذ الجبري في مجال العقود الإجارية.

مشكلة الدراسة

تتمثل مشكلة الدراسة في أن عقود الإيجار تعد من أكثر العقود شيوعاً في الحياة العملية، ومع ذلك فإن تنظيم القوة التنفيذية لهذه العقود يختلف من نظام قانوني إلى آخر، الأمر الذي يثير تساؤلات حول مدى إمكانية تنفيذ هذه العقود مباشرة أمام قاضي التنفيذ دون الحاجة إلى حكم قضائي، والضوابط القانونية التي تحكم ذلك. ففي حين منح النظام السعودي لعقود الإيجار الموثقة عبر منصة "إيجار" قوة تنفيذية مباشرة في حالات معينة، فإن التشريع القطري يعتمد بدرجة أكبر على الأحكام القضائية بوصفها أساساً للتنفيذ الجبري، مما قد يؤدي إلى اختلاف في سرعة الإجراءات وفعاليتها.

ومن هنا تبرز مشكلة الدراسة في محاولة الإجابة عن التساؤل الرئيس الآتي:
ما مدى اعتبار عقد الإيجار سنداً تنفيذياً في النظامين القطري والسعودي، وما أثر ذلك في تحقيق سرعة وفعالية التنفيذ؟

تساؤلات الدراسة

تنبثق عن مشكلة الدراسة مجموعة من التساؤلات الفرعية، من أهمها:
ما المقصود بالقوة التنفيذية للسند التنفيذي في قوانين التنفيذ؟
ما الأساس القانوني لاعتبار عقد الإيجار سنداً تنفيذياً في النظام السعودي؟
ما موقف التشريع القطري من منح عقود الإيجار القوة التنفيذية؟
ما أوجه التشابه والاختلاف بين النظامين القطري والسعودي في تنفيذ عقود الإيجار؟
ما أثر هذه الاختلافات في تحقيق سرعة وفعالية التنفيذ؟

أهداف الدراسة

تهدف هذه الدراسة إلى تحقيق مجموعة من الأهداف، من أبرزها:
بيان مفهوم القوة التنفيذية للسندات التنفيذية في قوانين التنفيذ.
تحليل التنظيم القانوني لتنفيذ عقود الإيجار في النظام السعودي.
بيان موقف التشريع القطري من القوة التنفيذية لعقود الإيجار.
إجراء مقارنة بين النظامين القطري والسعودي في هذا المجال.
إبراز أثر الاختلاف بين النظامين في تحقيق سرعة وفعالية التنفيذ.

منهج الدراسة

تعتمد هذه الدراسة على المنهج التحليلي المقارن، حيث يتم تحليل النصوص القانونية المنظمة لتنفيذ عقود الإيجار في كل من النظام السعودي والتشريع القطري، مع بيان الأسس القانونية التي يقوم عليها تنظيم القوة التنفيذية لهذه العقود، كما تعتمد الدراسة على المنهج المقارن من خلال مقارنة الأحكام القانونية في كلا النظامين، بهدف إبراز أوجه الاتفاق والاختلاف بينهما، وبيان أثر ذلك في تحقيق سرعة وفعالية التنفيذ.

الدراسات السابقة

تناول عدد من الباحثين موضوع التنفيذ الجبري ومنازعات التنفيذ في الدراسات القانونية، حيث ركزت هذه الدراسات على تحليل القواعد القانونية المنظمة للتنفيذ الجبري والسندات التنفيذية. ومن أبرز هذه الدراسات ما يأتي:

الدراسة الأولى: دراسة الدكتور عيد محمد القصاص، "منازعات التنفيذ الجبري"، 2023.
هدفت هذه الدراسة إلى بيان مفهوم منازعات التنفيذ الجبري وتحليل الإطار القانوني المنظم لها، مع توضيح أنواع المنازعات التي قد تنشأ أثناء مرحلة التنفيذ، والجهة المختصة بالفصل فيها، إضافة إلى بيان الضمانات القانونية المقررة للأطراف في مرحلة التنفيذ.

توصلت الدراسة إلى مجموعة من النتائج، من أهمها:

أن منازعات التنفيذ تعد من الضمانات الأساسية لحماية أطراف التنفيذ من الإجراءات غير المشروعة.

أن قاضي التنفيذ يضطلع بدور مهم في الفصل في المنازعات المرتبطة بالتنفيذ وضمان سلامة الإجراءات التنفيذية.

أن مرحلة التنفيذ تمثل المرحلة النهائية لتحقيق العدالة، إذ لا يكتمل أثر الحكم القضائي إلا بتنفيذه فعلياً.

الفرق بين هذه الدراسة ودراساتي

تختلف هذه الدراسة عن الدراسة الحالية في أن دراسة الدكتور عيد محمد القصاص ركزت على منازعات التنفيذ الجبري بوجه عام دون تخصيصها لعقود الإيجار، كما أنها لم تتناول القوة التنفيذية لعقود الإيجار في إطار دراسة مقارنة بين النظامين القطري والسعودي.

أما الدراسة الحالية فتركز تحديداً على القوة التنفيذية لعقود الإيجار وتنفيذها في النظامين القطري والسعودي، مع تحليل أثر الاختلاف بين النظامين في تحقيق سرعة وفعالية التنفيذ.

الدراسة الثانية: دراسة محمد بن عواد الأحمد، "أثار تسجيل عقد الإيجار الموحد وجزاء الإخلال به: دراسة تحليلية في النظام السعودي"، 2021.

هدفت هذه الدراسة إلى تحليل الآثار القانونية المترتبة على تسجيل عقد الإيجار الموحد في النظام السعودي، وبيان الالتزامات التي يترتب عليها هذا العقد، إضافة إلى دراسة الجزاءات القانونية المترتبة على إخلال أحد أطراف العقد بالتزاماته.

توصلت الدراسة إلى عدد من النتائج، من أبرزها:

أن تسجيل عقد الإيجار عبر منصة "إيجار" يسهم في توثيق العلاقة الإيجارية وحماية حقوق أطراف العقد.

أن توثيق عقد الإيجار يوفر درجة أكبر من الشفافية في المعاملات الإيجارية.

أن إخلال أحد أطراف العقد بالتزاماته يترتب عليه جزاءات قانونية تهدف إلى ضمان تنفيذ الالتزامات التعاقدية.

الفرق بين هذه الدراسة ودراساتي

تختلف هذه الدراسة عن الدراسة الحالية في أن دراسة محمد بن عواد الأحمد ركزت على الآثار القانونية لتسجيل عقد الإيجار الموحد وجزاء الإخلال به في النظام السعودي فقط، دون إجراء مقارنة مع أنظمة قانونية أخرى.

أما الدراسة الحالية فتتناول القوة التنفيذية لعقود الإيجار وتنفيذها في إطار دراسة مقارنة بين النظامين القطري والسعودي، مع التركيز على أثر هذا التنظيم في تحقيق سرعة وفعالية التنفيذ.

خطة الدراسة:

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني للقوة التنفيذية وعقود الإيجار

المطلب الأول: مفهوم القوة التنفيذية للسندات في القانون

الفرع الأول: تعريف القوة التنفيذية وخصائصها في التشريعات القانونية.

الفرع الثاني: السندات التنفيذية وشروط اكتسابها القوة التنفيذية.

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لعقود الإيجار وعلاقتها بالتنفيذ

الفرع الأول: مفهوم عقد الإيجار وخصائصه في القانون المدني.

الفرع الثاني: مدى اعتبار عقد الإيجار سنداً قابلاً للتنفيذ الجبري.

المبحث الثاني: نطاق القوة التنفيذية لعقود الإيجار في قانون التنفيذ القضائي القطري رقم (4) لسنة 2024

المطلب الأول: الأساس القانوني للقوة التنفيذية لعقود الإيجار

الفرع الأول: التنظيم التشريعي لعقود الإيجار في قانون التنفيذ القضائي القطري.

الفرع الثاني: شروط منح عقد الإيجار القوة التنفيذية في القانون القطري.

المطلب الثاني: إجراءات تنفيذ عقود الإيجار في القانون القطري

الفرع الأول: إجراءات التنفيذ على المستأجر وفق قانون التنفيذ القطري.

الفرع الثاني: سلطة قاضي التنفيذ والضمانات المقررة لأطراف.

المبحث الثالث: القوة التنفيذية لعقود الإيجار في النظام السعودي (دراسة مقارنة)
المطلب الأول: التنظيم القانوني لتنفيذ عقود الإيجار في النظام السعودي
الفرع الأول: السندات التنفيذية في نظام التنفيذ السعودي.
الفرع الثاني: تنفيذ عقود الإيجار من خلال منصة "إيجار" والقضاء التنفيذي.
المطلب الثاني: أوجه المقارنة بين القانون القطري والنظام السعودي
الفرع الأول: أوجه التشابه بين القانون القطري والنظام السعودي في القوة التنفيذية لعقود الإيجار.
الفرع الثاني: أوجه الاختلاف وأثرها في تحقيق سرعة وفعالية التنفيذ.

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني للقوة التنفيذية وعقود الإيجار

يُعد التنفيذ الجبري الوسيلة القانونية التي تمكن الدائن من الحصول على حقه متى امتنع المدين عن الوفاء بالتزامه اختياريًا، ولذلك فإن مرحلة التنفيذ تمثل الحلقة الأخيرة في سلسلة الحماية القضائية للحقوق. فلا تكتمل فاعلية الأحكام القضائية أو الالتزامات التعاقدية إلا من خلال إمكانية تنفيذها فعليًا، الأمر الذي يضمن تحقيق العدالة واستقرار المعاملات بين الأفراد.

وفي هذا الإطار، يقوم نظام التنفيذ على مجموعة من القواعد القانونية التي تحدد الشروط والإجراءات اللازمة لمباشرة التنفيذ الجبري، ومن أهم هذه القواعد اشتراط وجود سند تنفيذي يثبت الحق المراد تنفيذه ويمنح الدائن إمكانية اللجوء إلى السلطة العامة لإجبار المدين على الوفاء بالتزامه. ويُعد السند التنفيذي الأساس الذي يقوم عليه التنفيذ الجبري، إذ لا يجوز مباشرة إجراءات التنفيذ إلا استنادًا إلى سند معترف به قانونًا تتوافر فيه الشروط التي يحددها النظام.

ومن بين السندات التي يثور حولها نقاش فقهي وتشريعي مسألة القوة التنفيذية لعقود الإيجار، ومدى إمكانية اعتبار هذه العقود سندات قابلة للتنفيذ الجبري دون الحاجة إلى استصدار حكم قضائي جديد. وقد اهتمت التشريعات الحديثة بتنظيم هذه المسألة، خاصة في ظل تزايد الاعتماد على العقود الموثقة والإلكترونية، وظهور منصات متخصصة لتوثيق العقود وتنظيم العلاقة التعاقدية بين الأطراف.

ولما كانت عقود الإيجار من أكثر العقود انتشارًا في المعاملات اليومية، فإن تحديد مدى تمتعها بالقوة التنفيذية بعد أمرًا بالغ الأهمية، لما يترتب عليه من آثار تتعلق بسرعة استيفاء الحقوق وكفاءة نظام التنفيذ. ومن ثم فإن دراسة الإطار القانوني للسندات التنفيذية بوجه عام، ثم بيان مدى اعتبار عقد الإيجار سندًا تنفيذيًا، يُعد مدخلًا ضروريًا لفهم كيفية تنفيذ الالتزامات الناشئة عن هذه العقود في الأنظمة القانونية المختلفة.

وانطلاقًا من ذلك، يتناول هذا المبحث الإطار القانوني للسندات التنفيذية ومدى اعتبار عقد الإيجار سندًا قابلاً للتنفيذ الجبري، وذلك من خلال بيان مفهوم السند التنفيذي وشروطه، ثم دراسة مدى إمكانية تنفيذ عقود الإيجار في ضوء التنظيم القانوني في كل من النظامين محل الدراسة.

المطلب الأول: مفهوم القوة التنفيذية للسندات في القانون

يمثل التنفيذ الجبري المرحلة التي تتحقق فيها الحماية الفعلية للحقوق، إذ لا يكفي أن يثبت الحق أو يُعترف به نظريًا، بل يتطلب الأمر تمكين صاحبه من اقتضائه عمليًا عند امتناع المدين عن الوفاء بالتزامه. غير أن مباشرة إجراءات التنفيذ لا تتم بصورة عشوائية أو بمجرد ادعاء الدائن وجود حق له، وإنما يشترط القانون وجود سند يتمتع بالقوة التنفيذية يحيز تدخل السلطة العامة لإجبار المدين على تنفيذ التزامه. ومن هنا تبرز أهمية مفهوم القوة التنفيذية للسندات باعتباره الأساس القانوني الذي تقوم عليه إجراءات التنفيذ الجبري.

وتكمن أهمية هذا المفهوم في أنه يحدد الإطار القانوني الذي يميز بين المحررات العادية التي تثبت الحقوق، وبين السندات التي يخولها القانون قوة تمكن صاحبها من اللجوء مباشرة إلى جهة التنفيذ المختصة. كما أن تحديد طبيعة هذه القوة وبيان خصائصها يساهم في فهم نطاق السندات التنفيذية والشروط التي يجب توافرها لاكتسابها هذه الصفة، وهو ما ينعكس بدوره على مدى إمكانية تنفيذ الالتزامات الناشئة عن بعض العقود، ومن بينها عقود الإيجار، التي قد يمنحها القانون قوة تنفيذية في حالات معينة.

ولما كان موضوع هذه الدراسة يتناول نطاق القوة التنفيذية لعقود الإيجار في التشريع القطري مع المقارنة بالتنظيم القانوني في التشريع السعودي، فإن الأمر يقتضي في البداية الوقوف على مفهوم القوة التنفيذية للسندات، وبيان خصائصها والسندات التي تكتسبها والشروط اللازمة لذلك. وعليه نقسم هذا المطلب إلى فرعين:

الفرع الأول: تعريف القوة التنفيذية وخصائصها في التشريعات القانونية.

الفرع الثاني: السندات التنفيذية وشروط اكتسابها القوة التنفيذية.

الفرع الأول: تعريف القوة التنفيذية وخصائصها في التشريعات القانونية.

تعد القوة التنفيذية من المفاهيم الجوهرية في قانون التنفيذ، إذ تمثل الأداة القانونية التي تمكن صاحب الحق من الانتقال من مجرد الاعتراف بالحق إلى مرحلة اقتضائه فعلياً عن طريق السلطة العامة. فالأصل أن الحقوق لا تستوفى بالقوة الذاتية، بل من خلال الدولة التي تحتكر سلطة الإكراه، وهو ما يجعل وجود سند يتمتع بالقوة التنفيذية شرطاً أساسياً لمباشرة إجراءات التنفيذ الجبري.

ويقصد بالقوة التنفيذية الصفة القانونية التي يضيفها المشرع على بعض المحررات أو الأحكام بحيث تمنح صاحبها الحق في اللجوء إلى جهة التنفيذ المختصة لاقتضاء حقه مباشرة دون الحاجة إلى استصدار حكم قضائي جديد بقر هذا الحق. وبعبارة أخرى، فإن القوة التنفيذية هي الخاصية التي تجعل السند صالحاً للتنفيذ الجبري بواسطة أجهزة الدولة المختصة بالتنفيذ.

وقد حرصت التشريعات الحديثة على تحديد السندات التي تتمتع بهذه القوة على سبيل الحصر، وذلك ضماناً لاستقرار المعاملات ومنعاً لإساءة استعمال إجراءات التنفيذ، ففي التشريع القطري، نظم قانون التنفيذ القضائي القطري رقم 4 لسنة 2024 السندات التنفيذية وبيّن أن التنفيذ الجبري لا يتم إلا استناداً إلى سند تنفيذي يقر بحق محقق الوجود ومعين المقدار وحال الأداء، ومن بين هذه السندات بعض المحررات التي يمنحها القانون قوة تنفيذية مباشرة، مثل العقود الموثقة أو المسجلة وفقاً لما يحدده القانون.

كما يتبنى التشريع السعودي ذات المبدأ، حيث نص نظام التنفيذ السعودي على أن التنفيذ الجبري لا يكون إلا بناءً على سند تنفيذي يثبت حقاً واجب النفاذ، وهو ما يعكس اتفاق التشريعين على ضرورة وجود سند قانوني يبرر تدخل السلطة العامة لإجبار المدين على الوفاء بالتزامه.

ومن خلال استقرار نصوص قوانين التنفيذ في التشريع القطري والتشريع المقارن، يمكن استخلاص مجموعة من الخصائص الأساسية للقوة التنفيذية، من أهمها ما يأتي:

أولاً: ارتباط القوة التنفيذية بالسند التنفيذي

فالقوة التنفيذية لا تقوم بذاتها، وإنما ترتبط بوجود سند تنفيذي يمنحه القانون هذه الصفة، سواء كان حكماً قضائياً أو محرراً رسمياً أو سنداً خاصاً يقر له المشرع بهذه القوة.

ثانياً: ارتباطها بسلطة الدولة في التنفيذ الجبري

تعد القوة التنفيذية مظهرًا من مظاهر احتكار الدولة لسلطة الإكراه، إذ لا يجوز للأفراد اقتضاء حقوقهم بالقوة، وإنما يتم ذلك عبر الجهات المختصة بالتنفيذ تحت إشراف القضاء.

ثالثاً: أنها استثناء من الأصل العام في التقاضي

الأصل أن الحقوق المتنازع عليها تعرض على القضاء للحصول على حكم قضائي قبل التنفيذ، غير أن بعض السندات يمنحها القانون قوة تنفيذية مباشرة، بما يسمح بالتنفيذ دون المرور بكامل مراحل الدعوى القضائية.

رابعاً: ارتباطها بشروط موضوعية وإجرائية

لا يكفي وجود السند التنفيذي، بل يجب أن يكون الحق الوارد فيه محقق الوجود، معين المقدار، وحال الأداء، حتى يمكن مباشرة إجراءات التنفيذ الجبري استناداً إليه.

وعلى ضوء ما تقدم، يتضح أن القوة التنفيذية تمثل الأساس القانوني الذي تقوم عليه إجراءات التنفيذ، إذ بدونها لا يجوز للسلطة المختصة اتخاذ أي إجراء من إجراءات التنفيذ الجبري، كما أن تحديد نطاق هذه القوة يُعد مسألة ذات أهمية كبيرة، خاصة في العقود التي يمنحها القانون قوة تنفيذية مباشرة، مثل عقود الإيجار في بعض

الحالات، وهو ما يبرز أهميته في موضوع هذه الدراسة التي تتناول نطاق القوة التنفيذية لعقود الإيجار في التشريع القطري ومقارنتها بالتنظيم القانوني في التشريع السعودي.

الفرع الثاني: السندات التنفيذية وشروط اكتسابها القوة التنفيذية.

تعد السندات التنفيذية الأساس القانوني الذي تباشر بموجبه إجراءات التنفيذ الجبري، إذ لا يجوز اللجوء إلى التنفيذ إلا إذا كان الدائن مستنداً إلى سند يقر له القانون بالقوة التنفيذية. ويقصد بالسند التنفيذي المحرر أو القرار الذي يثبت حقاً للدائن ويمنحه القانون صفة تمكنه من اقتضاء هذا الحق جبراً عن طريق أجهزة التنفيذ المختصة. ومن ثم فإن القوة التنفيذية لا تنشأ إلا بوجود سند قانوني يمنحه المشرع هذه الصفة، وهو ما يعكس مبدأ الشرعية في التنفيذ الجبري، الذي يقضي بأن تدخل السلطة العامة لإجبار المدين على الوفاء لا يكون إلا استناداً إلى سند محدد يجيز ذلك.

وقد حرص المشرع القطري على تحديد السندات التنفيذية بصورة واضحة في قانون التنفيذ القضائي على أنه لا يجوز التنفيذ الجبري إلا بموجب سند تنفيذي يثبت حقاً محقق الوجود ومعين المقدار وحال الأداء. كما بين من القانون ذاته أنواع السندات التنفيذية التي يجوز التنفيذ بموجبها، ومن بينها الأحكام والقرارات القضائية، والأوامر الصادرة من المحاكم، والمحاضر القضائية، فضلاً عن المحررات الرسمية والعقود التي يمنحها القانون صفة السند التنفيذي. ويُسْتَفَاد من هذه النصوص أن المشرع لم يترك تحديد السندات التنفيذية للاجتهاد، وإنما قصرها على الحالات التي نص عليها صراحة ضماناً لاستقرار المعاملات القانونية.

وفي إطار تنظيم القوة التنفيذية لبعض التصرفات التعاقدية، أفرد المشرع القطري حكماً خاصاً بعقود الإيجار، إذ نص القانون المشار إليه على أن عقد الإيجار المسجل وفقاً لأحكام القانون المنظم لإيجار العقارات أو الموثق لدى الجهة المختصة يُعد سنداً تنفيذياً في حدود معينة، ويجوز التنفيذ بموجبه لإخلاء العين المؤجرة عند انتهاء مدة العقد. ويكشف هذا النص عن اتجاه تشريعي يهدف إلى تبسيط إجراءات اقتضاء الحقوق الناشئة عن بعض العقود، ومن بينها عقود الإيجار، من خلال منحها قوة تنفيذية مباشرة متى استوفت الشروط التي يقرها القانون. ولا يختلف التنظيم القانوني في المملكة العربية السعودية عن هذا الاتجاه العام، حيث قرر نظام التنفيذ السعودي أن التنفيذ الجبري لا يتم إلا بناءً على سند تنفيذي يثبت حقاً واجب النفاذ، فقد أوجب النظام تحديد السندات التنفيذية التي يجوز التنفيذ بموجبها، ومن بينها الأحكام والقرارات القضائية، ومحاضر الصلح، والأوراق التجارية، والعقود والمحررات الموثقة، وغيرها من السندات التي يقرر النظام منحها القوة التنفيذية. ويُفهم من ذلك أن المشرع السعودي، شأنه شأن المشرع القطري، قد اعتمد أسلوب الحصر التشريعي للسندات التنفيذية منعاً للتوسع غير المبرر في إجراءات التنفيذ الجبري.

وبالنظر إلى الشروط اللازمة لاكتساب السند القوة التنفيذية، يتضح أن التشريعات المقارنة تشترط توافر مجموعة من الضوابط الموضوعية والشكلية. فمن الناحية الموضوعية يجب أن يكون الحق الوارد في السند محقق الوجود، معين المقدار، وحال الأداء، بحيث يكون قابلاً للتنفيذ الفوري دون حاجة إلى تحقيق قضائي جديد، أما من الناحية الشكلية، فيتعين أن يصدر السند من جهة يخولها القانون منح هذه الصفة، كالمحاكم أو الجهات المختصة بالتوثيق أو التسجيل، وذلك ضماناً لصحة السند وقابليته للتنفيذ.

إن السند التنفيذي يمثل الأداة القانونية التي تستند إليها إجراءات التنفيذ الجبري، وأن اكتسابه للقوة التنفيذية يرتبط بتوافر شروط محددة يقرها القانون. كما يظهر أن التشريعين القطري والسعودي يتفقان في الأساس العام الذي يقضي بحصر السندات التنفيذية في نصوص قانونية محددة، مع منح بعض العقود - ومن بينها عقود الإيجار في حالات معينة - قوة تنفيذية مباشرة تحقيقاً للسرعة والفعالية في اقتضاء الحقوق.

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لعقود الإيجار وعلاقتها بالتنفيذ

يُعد عقد الإيجار من أكثر العقود شيوعاً في المعاملات المدنية، نظراً لارتباطه المباشر بتنظيم الانتفاع بالأموال والعقارات دون نقل ملكيتها. وقد أولت التشريعات المدنية الحديثة عناية خاصة بتنظيم هذا العقد، لما يترتب عليه من آثار قانونية تمس جانباً واسعاً من العلاقات الاقتصادية والاجتماعية بين الأفراد. ولا تقتصر أهمية عقد الإيجار على كونه وسيلة قانونية لتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل أجر، بل تمتد أهميته كذلك

إلى ما يترتب عليه من التزامات متبادلة بين طرفيه، قد تستلزم في بعض الأحيان اللجوء إلى إجراءات التنفيذ الجبري عند الإخلال بها.

ومن هذا المنطلق تبرز العلاقة بين الطبيعة القانونية لعقد الإيجار ونظام التنفيذ، إذ يثار التساؤل حول مدى إمكانية تنفيذ الالتزامات الناشئة عن هذا العقد مباشرة أمام جهات التنفيذ، وما إذا كان عقد الإيجار يمكن أن يكتسب في بعض الحالات صفة السند التنفيذي التي تجيز اللجوء إلى التنفيذ الجبري دون الحاجة إلى استصدار حكم قضائي جديد. وتكتسب هذه المسألة أهمية خاصة في ضوء الاتجاه التشريعي الحديث الذي اتجه إلى منح بعض العقود - متى استوفت شروطاً معينة - قوة تنفيذية مباشرة تحقيقاً للسرعة والفعالية في اقتضاء الحقوق. ولما كان تحديد مدى قابلية عقد الإيجار للتنفيذ الجبري يرتبط ابتداءً بفهم طبيعته القانونية وخصائصه في القانون المدني، فإن دراسة هذه المسألة تقتضي أولاً بيان مفهوم عقد الإيجار وخصائصه القانونية، ثم بحث مدى اعتباره سنداً صالحاً للتنفيذ الجبري في ضوء التنظيم التشريعي في القوانين المقارنة، وبخاصة في التشريع القطري والتشريع السعودي.

وعليه ينقسم هذا المطلب إلى فرعين:

الفرع الأول: مفهوم عقد الإيجار وخصائصه في القانون المدني.

الفرع الثاني: مدى اعتبار عقد الإيجار سنداً قابلاً للتنفيذ الجبري.

الفرع الأول: مفهوم عقد الإيجار وخصائصه في القانون المدني.

يعد عقد الإيجار من العقود المسماة التي حظيت بتنظيم تشريعي دقيق في القوانين المدنية المعاصرة، نظراً لأهميته العملية في تنظيم العلاقات المتعلقة بالانتفاع بالأموال دون نقل ملكيتها، ويقوم هذا العقد على تمكين شخص من الانتفاع بشيء معين لمدة محددة مقابل عوض مالي يدفعه للمؤجر، وهو ما يحقق التوازن بين مصلحة مالك الشيء في استغلال ملكه ومصلحة الغير في الانتفاع به دون الحاجة إلى تملكه.

وقد عرف المشرع عقد الإيجار بنص صريح، حيث صرح أن: "الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين لمدة محدودة في مقابل عوض مالي". ويستفاد من هذا التعريف أن الإيجار يقوم على ثلاثة عناصر أساسية، هي: تمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر، وتحديد مدة هذا الانتفاع، ووجود مقابل مالي يتمثل في الأجرة، وبذلك يتميز عقد الإيجار عن غيره من العقود التي ترد على المنافع، كعقد العارية الذي يتم بلا مقابل، أو عقد البيع الذي يترتب عليه نقل ملكية الشيء محل التعاقد.

ويتفق التنظيم القانوني في المملكة العربية السعودية مع هذا المفهوم العام لعقد الإيجار، إذ نص نظام المعاملات المدنية السعودي على أن الإيجار هو: "عقد يُمكن بمقتضاه المؤجر المستأجر من الانتفاع مدةً معينةً بشيء غير قابل للاستهلاك مقابل أجرة". ويلاحظ من هذا التعريف أنه يتطابق في جوهره مع التعريف الوارد في القانون المدني القطري، مع التأكيد على أن محل الإيجار يجب أن يكون شيئاً غير قابل للاستهلاك بطبيعته، لأن الانتفاع به يقتضي بقاءه خلال مدة العقد.

ومن خلال استقراء النصوص القانونية المنظمة لعقد الإيجار في كلا النظامين، يمكن استخلاص مجموعة من الخصائص القانونية التي تميز هذا العقد عن غيره من العقود، فأول هذه الخصائص أن عقد الإيجار يعد من عقود المعاوضة، إذ يحصل كل من طرفيه على مقابل لما يلتزم به؛ فالمؤجر يمكّن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، في حين يلتزم المستأجر بدفع الأجرة المتفق عليها. كما يعد الإيجار من العقود الزمنية أو المستمرة التنفيذ، لأن آثاره تمتد خلال مدة معينة يتفق عليها الطرفان، ولا تتحقق دفعة واحدة كما هو الحال في بعض العقود الفورية.

ومن خصائص هذا العقد كذلك أنه عقد رضائي يعقد بمجرد توافق إرادة الطرفين على عناصره الأساسية، وهي المنفعة والأجرة والمدة، دون حاجة إلى شكلية خاصة، ما لم يفرض القانون أو الاتفاق خلاف ذلك، وقد أشار المشرع القطري إلى عنصر المدة باعتباره من العناصر الجوهرية في عقد الإيجار، حيث أن مدة الإيجار تبدأ من التاريخ المتفق عليه في العقد، فإن لم يحدد تاريخ البدء كان من تاريخ انعقاده، كما أكد أنه إذا لم تعين مدة الإيجار اعتبر العقد منعقداً للمدة المحددة لدفع الأجرة، وهو ما يعكس الطبيعة الزمنية لهذا العقد.

ويتميز عقد الإيجار أيضاً بأنه لا ينقل ملكية الشيء المؤجر، وإنما يقتصر أثره على نقل حق الانتفاع به إلى المستأجر خلال مدة العقد، ولذلك يظل المؤجر مالكا للعين المؤجرة، مع التزامه بتمكين المستأجر من الانتفاع بها طوال مدة الإيجار، وهو ما أكدته المشرع حيث أوجب على المؤجر تسليم العين المؤجرة وملحقاتها في حالة صالحة لتحقيق المنفعة المقصودة منها.

وعلى هذا الأساس يتضح أن عقد الإيجار يمثل وسيلة قانونية لتنظيم الانتفاع بالأموال دون نقل ملكيتها، وأن طبيعته القانونية تقوم على تمكين المستأجر من استغلال منفعة الشيء المؤجر خلال مدة محددة مقابل أجره، وتبرز أهمية تحديد مفهوم هذا العقد وخصائصه في إطار هذه الدراسة، لأن فهم طبيعته القانونية يعد خطوة أساسية لتحديد مدى إمكانية إضفاء القوة التنفيذية على عقود الإيجار في التشريعات الحديثة، ولا سيما في التشريع القطري محل الدراسة.

الفرع الثاني: مدى اعتبار عقد الإيجار سنداً قابلاً للتنفيذ الجبري.

يُعد السند التنفيذي الأداة القانونية التي تمكن الدائن من اقتضاء حقه جبراً عن المدين عن طريق أجهزة التنفيذ دون الحاجة إلى رفع دعوى جديدة لإثبات الحق. ومن ثم فإن التساؤل يثور حول مدى إمكانية اعتبار عقد الإيجار سنداً تنفيذياً يصلح للتنفيذ الجبري مباشرة، أم أنه يحتاج إلى حكم قضائي يثبت الحق محل التنفيذ. في الأصل، لا يكتسب عقد الإيجار القوة التنفيذية بمجرد إبرامه بين الطرفين، إذ إن القاعدة العامة في قوانين التنفيذ تقضي بأن التنفيذ الجبري لا يتم إلا استناداً إلى سند تنفيذي يقر بوجود الحق ويحدده على نحو واضح. وغالباً ما يتمثل هذا السند في الأحكام القضائية أو الأوامر الصادرة من الجهات القضائية المختصة. وبناءً على ذلك، فإن عقد الإيجار العادي – بوصفه عقداً رضائياً – لا يعد في ذاته سنداً تنفيذياً ما لم تتوافر فيه شروط معينة يقرها القانون.

غير أن بعض التشريعات الحديثة اتجهت إلى منح بعض عقود الإيجار قوة تنفيذية مباشرة إذا تم توثيقها أو تسجيلها لدى جهة رسمية، حيث نص المشرع القطري على:

يشترط لاعتبار عقد الإيجار المسجل أو الموثق سنداً تنفيذياً توافر الشرطين الآتيين:

أن يكون عقد الإيجار مسجلاً وفقاً لأحكام القانون رقم (4) لسنة 2008 بشأن إيجار العقارات، أو أن يكون موثقاً لدى الجهة المختصة إذا كان غير خاضع لأحكام هذا القانون.

أما المنظم السعودي فيشترط لمباشرة التنفيذ الجبري وجود سند تنفيذي يثبت حقاً معين المقدار وحال الأداء، ولا يجوز التنفيذ في غير هذه الحالة. وتتمثل السندات التنفيذية فيما يأتي...: العقود والمحركات الموثقة، العقود والمحركات الأخرى التي يقرر النظام منحها قوة السند التنفيذي.

وذلك بهدف تسريع إجراءات استيفاء الحقوق وتقليل المنازعات القضائية. ويظهر هذا الاتجاه بوضوح في بعض الأنظمة التي اعتبرت عقود الإيجار المسجلة أو الموثقة من السندات التنفيذية التي يجوز التنفيذ بموجبها مباشرة أمام قاضي التنفيذ، خاصة في المسائل المتعلقة بإخلاء العين المؤجرة أو تحصيل الأجرة المستحقة.

وفي هذا الإطار، أخذت التشريعات المعاصرة – ومنها التشريع القطري وبعض الأنظمة المقارنة – بفكرة توسيع نطاق السندات التنفيذية لتشمل بعض العقود التي تتوافر فيها درجة عالية من الثبوت واليقين، مثل العقود الموثقة بعقد الإيجار أو المعتمدة من جهات رسمية، ويهدف هذا الاتجاه إلى تحقيق سرعة الفصل في المنازعات وتقليل العبء على المحاكم، خاصة في المنازعات الإيجارية التي تشكل نسبة كبيرة من القضايا المتداولة.

كما أن الفقه القانوني يميز بين حالتين رئيسيتين في هذا الشأن؛ الحالة الأولى عندما يكون عقد الإيجار مجرد اتفاق خاص بين الطرفين دون توثيق رسمي، ففي هذه الحالة لا يعد سنداً تنفيذياً ويستلزم الحصول على حكم قضائي قبل مباشرة التنفيذ. أما الحالة الثانية فتتمثل في العقود الموثقة أو المسجلة وفق الإجراءات القانونية المقررة، حيث قد يقرر القانون منحها قوة تنفيذية تسمح بتنفيذ الالتزامات الناشئة عنها مباشرة.

ومن ثم يمكن القول إن مدى اعتبار عقد الإيجار سنداً قابلاً للتنفيذ الجبري يتوقف على مدى اعتراف التشريع به كسند تنفيذي، وعلى استيفائه للضوابط الشكلية والموضوعية التي يحددها القانون. ولذلك فإن دراسة هذا الموضوع تقتضي الوقوف على التنظيم التشريعي لعقود الإيجار في قوانين التنفيذ المختلفة، وبيان مدى منحها

القوة التنفيذية، وهو ما سيتم تناوله بشكل أكثر تفصيلاً عند تحليل أحكام قانون التنفيذ القضائي القطري ومقارنتها بنظام التنفيذ في المملكة العربية السعودية.

المبحث الثاني: نطاق القوة التنفيذية لعقود الإيجار في قانون التنفيذ القضائي القطري رقم (4) لسنة 2024

تعد مسألة تحديد نطاق القوة التنفيذية للسندات القانونية من الموضوعات الأساسية في قوانين التنفيذ، لما يترتب عليها من آثار مباشرة تتعلق بإمكانية مباشرة إجراءات التنفيذ الجبري دون الحاجة إلى اللجوء إلى القضاء الموضوعي. ويُقصد بالقوة التنفيذية للسند أن يكون صالحاً لأن يُبأشَر التنفيذ الجبري بموجبه أمام قاضي التنفيذ، بما يمكن الدائن من اقتضاء حقه باستخدام وسائل الإكراه التي يقررها القانون. وفي هذا الإطار، حرص المشرع القطري عند إصدار قانون التنفيذ القضائي رقم (4) لسنة 2024 على تنظيم مسألة السندات التنفيذية وتنظيم الإجراءات المرتبطة بها، من خلال تحديد السندات التي يجوز التنفيذ بموجبها، والضوابط التي تحكم مباشرة التنفيذ الجبري، بما يضمن تحقيق التوازن بين سرعة التنفيذ وضمان حماية حقوق الأطراف.

وتكتسب دراسة نطاق القوة التنفيذية لعقود الإيجار في ضوء هذا القانون أهمية خاصة، نظراً لانتشار العلاقات الإيجارية في الحياة العملية، وما قد ينشأ عنها من منازعات تتعلق بتنفيذ الالتزامات التعاقدية، سواء فيما يتعلق بدفع الأجرة أو إخلاء العين المؤجرة. ومن ثم فإن تحديد مدى تمتع عقد الإيجار بالقوة التنفيذية في القانون القطري يعد مسألة جوهرية في بيان مدى إمكانية تنفيذ هذه العقود مباشرة أمام قاضي التنفيذ، أو ضرورة اللجوء إلى القضاء الموضوعي للحصول على حكم قضائي قبل مباشرة التنفيذ. كما أن تحليل النصوص القانونية الواردة في قانون التنفيذ القضائي القطري يساعد في بيان حدود السندات التنفيذية التي اعترف بها المشرع، ومدى انطباقها على عقود الإيجار، إضافة إلى توضيح الحالات التي يمكن فيها تنفيذ الالتزامات الناشئة عن هذه العقود في إطار نظام التنفيذ. وانطلاقاً من ذلك، يتناول هذا المبحث نطاق القوة التنفيذية لعقود الإيجار في قانون التنفيذ القضائي القطري رقم (4) لسنة 2024، من خلال بيان مفهوم السند التنفيذي في هذا القانون والسندات التي يجوز التنفيذ بموجبها، ثم دراسة مدى اعتبار عقد الإيجار سنداً تنفيذياً في ضوء التنظيم القانوني المعتمد في التشريع القطري.

المطلب الأول: الأساس القانوني للقوة التنفيذية لعقود الإيجار

تُعد القوة التنفيذية لعقود الإيجار من المسائل القانونية التي حظيت باهتمام متزايد في التشريعات الحديثة، وذلك في إطار السعي إلى تطوير منظومة التنفيذ الجبري وتحقيق قدر أكبر من السرعة والفعالية في اقتضاء الحقوق. فالأصل في قواعد التنفيذ أن مباشرة إجراءات التنفيذ لا تتم إلا استناداً إلى سند تنفيذي يجيز تدخل السلطة العامة لإجبار المدين على الوفاء بالتزامه، غير أن التطور التشريعي اتجه إلى توسيع نطاق السندات التنفيذية ليشمل بعض العقود التي تتمتع بدرجة كافية من الثبوت واليقين، ومن بينها عقود الإيجار في حالات معينة. وفي هذا السياق، حرص المشرع القطري على تنظيم مسألة القوة التنفيذية لعقود الإيجار ضمن أحكام قانون التنفيذ القضائي، حيث وضع إطاراً قانونياً يحدد الحالات التي يمكن فيها منح عقد الإيجار صفة السند التنفيذي، وكذلك الشروط والضوابط اللازمة لذلك. ويهدف هذا التنظيم إلى تحقيق التوازن بين مصلحة المؤجر في استيفاء حقوقه بسرعة، ولاسيما في حالات إخلاء العين المؤجرة أو المطالبة بالأجرة، وبين حماية المستأجر من التعسف في استعمال إجراءات التنفيذ.

وتبرز أهمية دراسة الأساس القانوني للقوة التنفيذية لعقود الإيجار في بيان مدى اعتراف التشريع بهذه العقود كسندات قابلة للتنفيذ الجبري، والوقوف على الضوابط التي وضعها المشرع لمنحها هذه الصفة، وهو ما يساعد على فهم نطاق تطبيق هذه القواعد في المنازعات الإيجارية. ومن ثم تقتضي الدراسة الوقوف أولاً على التنظيم التشريعي لعقود الإيجار في قانون التنفيذ القضائي القطري، ثم بيان الشروط التي يجب توافرها في عقد الإيجار حتى يكتسب القوة التنفيذية ويصبح صالحاً للتنفيذ الجبري. وعليه ينقسم هذا المطلب إلى فرعين:

الفرع الأول: التنظيم التشريعي لعقود الإيجار في قانون التنفيذ القضائي القطري.
الفرع الثاني: شروط منح عقد الإيجار القوة التنفيذية في القانون القطري.

الفرع الأول: التنظيم التشريعي لعقود الإيجار في قانون التنفيذ القضائي القطري.

حظيت عقود الإيجار بتنظيم تشريعي خاص في إطار قواعد التنفيذ الجبري في التشريع القطري، وذلك في ضوء ما قرره المشرع من منح بعض العقود قوة تنفيذية مباشرة متى توافرت فيها الشروط التي يحددها القانون، ويهدف هذا التنظيم إلى تحقيق قدر أكبر من السرعة والفعالية في اقتضاء الحقوق الناشئة عن هذه العقود، ولاسيما تلك المتعلقة بإخلاء العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار، دون الحاجة إلى استصدار حكم قضائي جديد. وقد قرر المشرع مبدأً أساسياً مفاده أن التنفيذ الجبري لا يجوز مباشرته إلا استناداً إلى سند تنفيذي يثبت حقاً واجب التنفيذ حيث نص على أنه لا يجوز التنفيذ الجبري إلا بموجب سند تنفيذي يثبت حقاً محقق الوجود، معين المقدار، وحال الأداء، كما بين أنواع السندات التنفيذية التي يجوز التنفيذ بموجبها، ومن بينها الأحكام والقرارات القضائية، والأوامر الصادرة من المحاكم، فضلاً عن بعض المحررات والعقود التي يمنحها القانون قوة تنفيذية مباشرة.

وفي هذا الإطار، أفرد المشرع القطري حكماً خاصاً يتعلق بعقود الإيجار، حيث نص القانون المذكور على أن عقد الإيجار المسجل وفقاً للقانون المنظم لإيجار العقارات أو الموثق لدى الجهة المختصة يعد سنداً تنفيذياً يجوز التنفيذ بموجبها في نطاق محدد ما يعني أن المشرع قد منح عقد الإيجار قوة تنفيذية مباشرة متى توافرت فيه شروط معينة، أهمها أن يكون العقد مسجلاً أو موثقاً وفقاً للأوضاع القانونية المقررة، بما يضمن صحة العقد وثبوت تاريخه ومضمونه.

غير أن القوة التنفيذية المقررة لعقود الإيجار في هذا القانون ليست مطلقة، وإنما قيدها المشرع بنطاق محدد، يتمثل أساساً في تنفيذ الإخلاء عند انتهاء مدة عقد الإيجار ويعكس هذا القيد توجهاً تشريعياً يوازن بين مصلحة المؤجر في استرداد العين المؤجرة بعد انتهاء مدة العقد، ومصلحة المستأجر في ضمان عدم اتخاذ إجراءات التنفيذ ضده إلا في الحالات التي يجيزها القانون صراحة.

ويظهر من هذا التنظيم أن المشرع القطري قد سعى إلى تعزيز فعالية التنفيذ في المنازعات الإيجارية من خلال إضفاء القوة التنفيذية على عقود الإيجار المسجلة أو الموثقة، وهو ما يختصر الطريق على المؤجر ويجنبه اللجوء إلى دعوى قضائية جديدة لإثبات حقه في الإخلاء بعد انتهاء مدة العقد، كما أن هذا التنظيم ينسجم مع الاتجاهات الحديثة في قوانين التنفيذ التي تهدف إلى توسيع نطاق السندات التنفيذية لتشمل بعض العقود والوثائق التي تتمتع بدرجة عالية من الثقة القانونية.

وعلى هذا الأساس، يتضح أن التنظيم التشريعي لعقود الإيجار في قانون التنفيذ القضائي القطري يقوم على مبدأ منح هذه العقود قوة تنفيذية مباشرة في حدود معينة، شريطة استيفائها للشروط التي نص عليها القانون، وهو ما يشكل إحدى الركائز الأساسية في دراسة نطاق القوة التنفيذية لعقود الإيجار في التشريع القطري محل هذه الدراسة.

الفرع الثاني: شروط منح عقد الإيجار القوة التنفيذية في القانون القطري

تعد القوة التنفيذية لعقد الإيجار في القانون القطري امتيازاً استثنائياً يُمنح للعقد ليصبح سنداً يُستند إليه مباشرة في التنفيذ الجبري دون الحاجة إلى صدور حكم قضائي، غير أن هذا الامتياز مرتبط بمجموعة من الشروط القانونية التي يضعها المشرع لضمان صحة العقد وموضوعه وحماية طرفي العلاقة الإيجارية. ويمكن تلخيص هذه الشروط في النقاط التالية مع الإشارة إلى النصوص القانونية ذات الصلة:

أولاً: صحة العقد واستيفاء شروطه الشكلية والموضوعية

يشكل شرط صحة عقد الإيجار واستيفاء شروطه الشكلية والموضوعية حجر الزاوية لمنحه القوة التنفيذية في القانون القطري، إذ لا يعترف بالعقد كسند تنفيذي إلا إذا كانت مستوفية جميع العناصر القانونية التي تضمن التزام الأطراف والتوازن بين مصالحهم. ويمكن تحليل هذا الشرط بالتفصيل على النحو التالي:

الأركان الأساسية لعقد الإيجار

أوضح القانون المدني القطري، في المادة 582 ، أن عقد الإيجار يقوم على التزامات متبادلة بين المؤجر والمستأجر، ويشترط فيه وجود ثلاثة أركان أساسية: رضا الطرفين (الإرادة الحرة: (يجب أن يكون كل من المؤجر والمستأجر قد أبدى موافقته بحرية ودون أي ضغط أو إكراه. فغياب الرضا أو وجود الغش أو الخطأ الجوهري يؤدي إلى بطلان العقد أو قابليته للإبطال، وبالتالي يفقد العقد صفة القوة التنفيذية.

محل الإيجار: يشترط القانون أن يكون محل الإيجار شيئاً معيناً، سواء كان عقاراً أو منفعة أو حقاً، بحيث يمكن تحديده بدقة. فعدم تحديد العين أو وجود غموض في وصفها قد يحول دون تنفيذ العقد جبرياً، إذ لا يمكن إجبار المستأجر على أداء التزام لا يمكن تحديده أو قياسه. الأجرة المحددة: ينبغي أن تكون الأجرة واضحة ومعينة أو قابلة للتقدير بطريقة قانونية مقبولة، بما يسمح للمستأجر بالوفاء بالتزامه المالي، وللمؤجر بمطالبة التنفيذ فوراً عند التأخر في الدفع. وينطبق هنا ما ورد في المادة 586 من القانون المدني القطري بشأن أجرة المثل عند عدم تحديد الأجرة أو صعوبة إثباتها، حيث توفر هذه النصوص أساساً لتقدير الالتزام المالي بطريقة عادلة.

شروط الشكلية للعقد يشدد القانون على أن العقد يجب أن يكون محرراً بطريقة واضحة ومحددة لتجنب النزاعات. ويشمل ذلك: تحديد الأطراف بدقة مع ذكر بياناتهم الشخصية والقانونية، لضمان معرفة من له الحق في المطالبة بالتنفيذ ومن يلتزم بالالتزام. تحديد موضوع العقد بدقة، أي وصف العين أو الحق المستأجر، بما يشمل المساحة أو المميزات أو الملحقات إن وجدت.

تحديد مدة الإيجار، سواء كانت محددة بأيام أو أشهر أو سنوات، مع مراعاة الأحكام الخاصة بطول مدة الإيجار كما وردت في المواد 588 و 589 من القانون المدني القطري. تحديد الأجرة وطريقة أدائها، سواء كانت نقدية أو مقابلاً آخر، وموعدها وطريقة الدفع، بما يضمن وضوح الالتزام المالي وسهولة التنفيذ عند التأخر.

العلاقة بين صحة العقد والقوة التنفيذية تتضح أهمية صحة العقد في سياق القوة التنفيذية من خلال الطبيعة القانونية للسند التنفيذي. فالقوة التنفيذية تعني أن العقد يُعد سنداً مستقلاً يمكن للمؤجر الرجوع إليه مباشرة أمام السلطات القضائية لمطالبة المستأجر بالأداء أو الإخلاء دون الحاجة لإقامة دعوى تثبت الحق. وبالتالي، أي نقص في شروط صحة العقد، سواء في الرضا أو تحديد الموضوع أو الأجرة، سيؤدي إلى عدم منح العقد القوة التنفيذية، ويستلزم اللجوء إلى القضاء لإثبات الحق قبل التنفيذ، ما يزيد من الوقت والتكلفة القانونية.

ضمان حقوق الطرفين منح القوة التنفيذية لعقد الإيجار يتطلب أن يحمي العقد مصالح الطرفين. فإذا كان العقد غير واضح أو ناقصاً في تحديد التزامات الأطراف، فإن ذلك قد يؤدي إلى استغلال القوة التنفيذية على حساب الطرف الضعيف، عادة المستأجر. لذلك، النصوص القانونية تقترن بشرط الوضوح والدقة في العقد لضمان تحقيق التوازن بين حق المؤجر في التنفيذ السريع وحق المستأجر في حماية مصالحه وعدم تعرضه لظلم أو تنفيذ تعسفي.

ثانياً: التوثيق أو التسجيل القانوني للعقد يضع القانون شرطاً أساسياً على سند الإيجار ليكتسب القوة التنفيذية، وهو أن يكون العقد مسجلاً أو موثقاً لدى الجهة المختصة، كما جاء في المادة 27 من قانون التنفيذ القضائي رقم 4 لسنة 2024. فالتسجيل أو التوثيق يضمن توثيق تاريخ العقد وموضوعه ومقدار الأجرة، ويتيح للمؤجر الاستناد إليه مباشرة في طلب تنفيذ الإخلاء عند انتهاء المدة أو مطالبة المستأجر بالالتزامات المالية المترتبة عليه.

ثالثاً: توافر الحق القابل للتنفيذ يشترط القانون أن يكون العقد قد أنشأ حقاً مستحق الأداء ومحدد المقدار، بحيث يكون قابلاً للتمييز عن أي نزاع آخر، وهو شرط تضمنه المادتان 5 و 6 من قانون التنفيذ القضائي القطري. فالقوة التنفيذية لا تمنح إلا إذا كان العقد قد أثبت التزامات مالية واضحة أو التزامات بالإخلاء قابلة للتنفيذ فوراً عند انتهاء مدة الإيجار، دون أن يكون هناك حاجة لإثبات الحق مجدداً أمام القضاء.

رابعاً: عدم وجود موانع قانونية
لا يمنح العقد القوة التنفيذية إذا كان فيه أي خرق للقوانين الأخرى أو إذا تعلق بحقوق الغير التي قد تمنع التنفيذ الفوري، مثل النزاع القائم حول ملكية العين المؤجرة. كما يجب ألا يكون العقد قد تضمن بنوداً مخالفة للنظام العام أو الآداب، وهو ما يعكس حرص المشرع على حماية حقوق المستأجرين وضمان عدم استغلال القوة التنفيذية بطريقة تعسفية.

خامساً: نطاق القوة التنفيذية
يشدد القانون على أن القوة التنفيذية لعقد الإيجار تقتصر على ما يرتبط مباشرة بحقوق المؤجر الأساسية، مثل مطالبة المستأجر بدفع الأجرة أو إخلاء العين عند انتهاء مدة العقد، ولا تشمل أي مطالبات مالية أو تعويضات إضافية لا يقرها العقد نفسه. ويعكس هذا القيد التوازن بين مصلحة المؤجر وحقوق المستأجر، بما يحقق سرعة التنفيذ دون المساس بحقوق الطرف المتضرر.
ولذا فإن منح عقد الإيجار القوة التنفيذية في القانون القطري ليس مطلقاً، وإنما مشروط بتحقيق معايير دقيقة تضمن قانونية العقد وصحة الالتزامات المترتبة عليه، مع احترام حقوق المستأجرين وحماية مبدأ التوازن بين الطرفين. كما أن هذه الشروط تؤكد توجه التشريع القطري نحو تعزيز الفاعلية في تنفيذ الحقوق الإجارية، مع الحد من اللجوء الطويل والمكلف للإجراءات القضائية التقليدية.

المطلب الثاني: إجراءات تنفيذ عقود الإيجار في القانون القطري

تُعد مرحلة التنفيذ الجبري المرحلة العملية التي يتم فيها تحويل الحقوق المقررة في السندات التنفيذية إلى واقع ملموس، وذلك من خلال إلزام المدين بتنفيذ التزامه تحت إشراف السلطة القضائية المختصة. ولا يقتصر دور قواعد التنفيذ على مجرد تقرير إمكانية التنفيذ، بل يمتد إلى تنظيم الإجراءات والآليات التي يتم من خلالها تنفيذ الالتزامات، مع وضع الضمانات القانونية التي تكفل حماية حقوق أطراف العلاقة التنفيذية.
وفي إطار المنازعات الناشئة عن عقود الإيجار، تكتسب إجراءات التنفيذ أهمية خاصة، نظراً لارتباطها بحقوق أساسية لكل من المؤجر والمستأجر، كحق المؤجر في استيفاء الأجرة أو استرداد العين المؤجرة عند انتهاء مدة العقد، وحق المستأجر في التمتع بالضمانات القانونية التي تحول دون التنفيذ عليه بغير سند صحيح أو دون مراعاة الإجراءات التي يقرها القانون. ولذلك حرص المشرع القطري على تنظيم إجراءات تنفيذ السندات التنفيذية – ومن بينها عقود الإيجار التي تتمتع بالقوة التنفيذية – ضمن إطار قانوني واضح يحدد مراحل التنفيذ والجهات المختصة بالإشراف عليه.

كما أن نظام التنفيذ لا يقوم فقط على تحديد الإجراءات التي تتبع في مواجهة المدين، بل يقوم كذلك على إقرار رقابة قضائية فعالة تضمن مشروعية هذه الإجراءات، وهو ما يتجسد في الدور الذي يؤديه قاضي التنفيذ في الإشراف على سير التنفيذ والفصل في المنازعات التنفيذية التي قد تنشأ أثناءه، بما يحقق التوازن بين سرعة التنفيذ وحماية الحقوق.

وعليه ينقسم هذا المطلب إلى فرعين:

الفرع الأول: إجراءات التنفيذ على المستأجر وفق قانون التنفيذ القطري.

الفرع الثاني: سلطة قاضي التنفيذ والضمانات المقررة للأطراف.

الفرع الأول: إجراءات التنفيذ على المستأجر وفق قانون التنفيذ القطري.

تخضع إجراءات التنفيذ على المستأجر في التشريع القطري للقواعد العامة التي ينظمها قانون التنفيذ القضائي القطري رقم 4 لسنة 2024، والتي تهدف إلى تمكين الدائن من اقتضاء حقه الثابت في السند التنفيذي بطريقة قانونية تضمن احترام الضمانات القضائية للطرفين. ويقوم هذا التنظيم على مبدأ أساسي مؤداه أن التنفيذ الجبري لا يجوز مباشرته إلا بناءً على سند تنفيذي يثبت حقاً محقق الوجود ومعين المقدار وحال الأداء، وهو ما أكدته القانون، الأمر الذي يجعل السند التنفيذي نقطة الانطلاق في إجراءات التنفيذ ضد المستأجر.

وتبدأ إجراءات التنفيذ بتقديم طلب التنفيذ إلى إدارة التنفيذ المختصة، حيث يتقدم المؤجر بصفته طالب التنفيذ بطلب مرفق بالسند التنفيذي الذي يستند إليه، سواء كان حكماً قضائياً أو عقد إيجار يتمتع بالقوة التنفيذية وفقاً لما

يقرره القانون، وتختص إدارة التنفيذ بفحص الطلب للتأكد من توافر الشروط القانونية اللازمة لمباشرة إجراءات التنفيذ، ومن أهمها صحة السند التنفيذي ووضوح الالتزام المطلوب تنفيذه. فإذا تبين لها استيفاء هذه الشروط، يتم قيد الطلب وبدء إجراءات التنفيذ وفقاً للأحكام المقررة في القانون.

ويعد إعلان المدين بالتنفيذ من أهم المراحل الإجرائية في هذا السياق، إذ يلتزم طالب التنفيذ بإعلان المستأجر بالسند التنفيذي والتنبيه عليه بالوفاء بالالتزام الوارد فيه خلال المدة المحددة قانوناً. ويهدف هذا الإجراء إلى منح المستأجر فرصة للوفاء الاختياري بالتزامه قبل اتخاذ إجراءات التنفيذ الجبري ضده، وهو ما يعكس مبدأ التدرج في استعمال وسائل الإكراه. فإذا امتنع المستأجر عن الوفاء بعد إعلانه بالتنفيذ، جاز للجهة المختصة الانتقال إلى اتخاذ إجراءات التنفيذ الجبري.

وفي حال كان التنفيذ متعلقاً بإخلاء العين المؤجرة، فإن جهة التنفيذ تباشر إجراءات الإخلاء وفقاً لما يقتضيه السند التنفيذي، وذلك بعد استيفاء الإجراءات الشكلية المتعلقة بالإعلان ومنح المهلة القانونية للمستأجر. ويقوم مأمور التنفيذ باتخاذ التدابير اللازمة لتنفيذ قرار الإخلاء، بما في ذلك الاستعانة بالجهات المختصة إذا اقتضى الأمر ذلك، مع مراعاة القواعد التي تضمن عدم الإضرار غير المبرر بالمستأجر أو بأمواله.

أما إذا كان التنفيذ متعلقاً بالمطالبة بالأجرة أو بالالتزامات المالية الناشئة عن عقد الإيجار، فيجوز لطالب التنفيذ أن يلجأ إلى وسائل التنفيذ على أموال المستأجر، مثل الحجز على المنقولات أو الحسابات المالية أو غيرها من الأموال التي يجوز التنفيذ عليها قانوناً. ويخضع هذا النوع من التنفيذ لإشراف قاضي التنفيذ الذي يملك سلطة إصدار الأوامر اللازمة لضمان سير الإجراءات بصورة قانونية، كما يملك الفصل في الإشكالات التي قد تثار أثناء التنفيذ.

ويلاحظ أن التشريع القطري يمنح قاضي التنفيذ دوراً محورياً في الإشراف على إجراءات التنفيذ وضمان مشروعيتها، إذ يختص بالفصل في المنازعات التنفيذية التي قد تنشأ بين المؤجر والمستأجر أثناء مرحلة التنفيذ، كما يملك إصدار الأوامر المتعلقة بتوقيع الحجز أو وقف التنفيذ عند توافر مبررات قانونية لذلك. ويهدف هذا الدور القضائي إلى تحقيق التوازن بين حق المؤجر في اقتضاء حقه بسرعة وفعالية، وحق المستأجر في التمتع بالضمانات القانونية التي تكفل عدم التعسف في استعمال إجراءات التنفيذ.

وعلى هذا الأساس، يتضح أن إجراءات التنفيذ على المستأجر في القانون القطري تقوم على نظام إجرائي متكامل يبدأ بوجود سند تنفيذي صحيح، يليه تقديم طلب التنفيذ وإعلان المستأجر بالتنفيذ، ثم الانتقال إلى التنفيذ الجبري عند امتناعه عن الوفاء. ويعكس هذا التنظيم حرص المشرع على تحقيق فعالية التنفيذ مع المحافظة على الضمانات القانونية للطرفين، وهو ما ينسجم مع الاتجاهات الحديثة في قوانين التنفيذ التي تسعى إلى تحقيق التوازن بين سرعة التنفيذ وحماية الحقوق.

الفرع الثاني: سلطة قاضي التنفيذ والضمانات المقررة للأطراف.

يعد قاضي التنفيذ أحد الركائز الأساسية في نظام التنفيذ الجبري، إذ لا يباشر بنفسه الإجراءات التنفيذية، وإنما يقتصر دوره على الإشراف والرقابة على عملية التنفيذ التي يقوم بها أعوان التنفيذ. ويتمثل دوره في ضمان سير إجراءات التنفيذ وفق أحكام القانون، والتأكد من احترام الضوابط الإجرائية التي تحكم عملية اقتضاء الحقوق جبراً. وفي إطار ممارسته لهذه المهمة يصدر القاضي عدداً من القرارات والأوامر اللازمة لضمان حسن سير التنفيذ وإزالة ما قد يعترضه من عقبات، وتكون هذه القرارات قابلة للمراجعة أو الطعن من قبل ذوي المصلحة وفقاً للقواعد المقررة قانوناً.

أولاً: اختصاصات قاضي التنفيذ

يتمتع قاضي التنفيذ بمجموعة من الصلاحيات التي تمكنه من توفير الحماية القضائية اللازمة لضمان تنفيذ السندات التنفيذية. ولا تقتصر هذه الحماية على صورة واحدة، بل تتعدد مظاهرها تبعاً لتنوع الاختصاصات المقررة له في التشريعات المنظمة للتنفيذ. ويختلف نطاق هذه الاختصاصات من نظام قانوني إلى آخر تبعاً لمدى ما يمنحه التشريع من سلطات لقاضي التنفيذ. ومع ذلك فإن أغلب التشريعات المقارنة تتفق على أن اختصاصات قاضي التنفيذ يمكن ردها إلى ثلاثة أنواع رئيسية، هي: الاختصاص الوظيفي، والاختصاص النوعي، والاختصاص المحلي.

أ - الاختصاص الوظيفي

يقصد بالاختصاص الوظيفي السلطات التي يمارسها قاضي التنفيذ في إدارة عملية التنفيذ والإشراف عليها. فالقاضي يملك سلطة إصدار الأوامر والقرارات اللازمة لتنفيذ الأحكام والسندات التنفيذية التي تتطلب تدخل السلطة العامة. وفي هذا الإطار يشرف على أعمال أعوان التنفيذ ويتابع الإجراءات التي يقومون بها للتأكد من التزامهم بالأحكام القانونية المنظمة لعملية التنفيذ.

كما يملك القاضي سلطة اتخاذ التدابير التي تضمن استمرار التنفيذ دون تعطيل، مثل إصدار القرارات المتعلقة بتعيين حارس على الأموال المحجوزة أو الاستعانة بخبير لتقدير قيمتها عند الحاجة. كذلك يختص بإزالة العقبات التي قد تعترض التنفيذ، سواء كانت عقبات إجرائية أو مادية، وذلك من خلال إصدار أوامر تضمن استمرارية الإجراءات التنفيذية.

ويضاف إلى ذلك أن قاضي التنفيذ يمارس دوراً تنظيمياً في إدارة جهاز التنفيذ، إذ يتولى الإشراف الإداري على أعوان التنفيذ ومتابعة التزامهم بواجباتهم الوظيفية، وله أن يتخذ ما يلزم من إجراءات عند إخلالهم بهذه الواجبات بما يضمن حسن سير العمل التنفيذي.

ب - الاختصاص النوعي لقاضي التنفيذ

ينبغي في هذا السياق التمييز بين منازعات التنفيذ والمنازعات المتعلقة بأصل الحق الموضوعي. فمنازعات التنفيذ لا تُعد طريقاً من طرق الطعن في الأحكام القضائية التي فصلت في أصل الحق، وإنما تقوم هذه المنازعات عندما يتخلف أحد الشروط اللازمة لمباشرة التنفيذ، وتكون الغاية منها مراقبة مدى سلامة إجراءات التنفيذ وصحتها من الناحية القانونية.

وعلى هذا الأساس يقوم الاختصاص النوعي لقاضي التنفيذ على قاعدة عامة مؤداها أن المنازعات المرتبطة بأصل الحق الذي صدر الحكم بشأنه، أو المتعلقة بصحة السند التنفيذي ذاته، لا تدخل ضمن نطاق منازعات التنفيذ التي يختص القاضي بنظرها. وبالتالي إذا عُرضت على قاضي التنفيذ منازعة – ولو أُطلق عليها وصف منازعة تنفيذ – وكان مضمونها يمس أصل الحق المحكوم به أو يتناول حجية السند التنفيذي، فإن القاضي لا يكون مختصاً بالفصل فيها، ويجب عليه أن يقضي بعدم قبولها حتى ولو لم يثر الخصوم هذا الدفع.

وبناءً على ذلك يقتصر اختصاص قاضي التنفيذ على المنازعات التي تتعلق بإجراءات التنفيذ ذاتها، ولا يمتد إلى مرحلة إنشاء السند التنفيذي أو إعداده، كما لا يجوز له المساس بحجية هذا السند أو إعادة النظر في صحته أو في عدالة الحكم الذي تضمنه. ومع ذلك فإن القاضي يملك سلطة الفصل في المنازعات المرتبطة بإجراءات التنفيذ، كما يملك إصدار الأوامر والقرارات اللازمة لضمان استمرار التنفيذ، بما في ذلك الأمر بالاستعانة بالقوة العامة عند الضرورة، أو اتخاذ التدابير الاحترازية التي تكفل تنفيذ الالتزام.

وفي هذا الإطار تختص جهة التنفيذ بالفصل في منازعات التنفيذ أي كانت قيمتها، وذلك وفق القواعد التي تحكم القضاء المستعجل، كما تختص بإصدار القرارات والأوامر المرتبطة بإجراءات التنفيذ، مثل الأوامر المتعلقة بالمنع من السفر أو رفعه، أو اتخاذ الإجراءات اللازمة لإلزام المدين بالتنفيذ، أو الأمر بالإفصاح عن أمواله، أو النظر في الدعاوى المرتبطة بحالة الإعسار.

ومن ثم فإن قاضي التنفيذ لا يقتصر دوره على مجرد الإشراف على التنفيذ، بل يملك كذلك الفصل في بعض المنازعات المرتبطة به، وهو ما يُعد استثناءً من القاعدة العامة التي تقضي بأن القاضي الذي يتولى التنفيذ لا يكون هو ذاته الذي أصدر الحكم محل التنفيذ. غير أن هذا الاستثناء يبرره الارتباط الوثيق بين تلك المنازعات وبين إجراءات التنفيذ، الأمر الذي يجعل إسنادها إلى قاضي التنفيذ أمراً ضرورياً لضمان سرعة الفصل فيها.

ومن بين المسائل التي تدخل في اختصاص قاضي التنفيذ الفصل في منازعات التنفيذ، سواء كانت موضوعية أم شكلية، طالما نشأت بسبب إجراءات التنفيذ. ويقتصر هذا الاختصاص على التنفيذ الجبري الذي يتطلب تدخل السلطة العامة، أما الحالات التي يتم فيها التنفيذ دون الحاجة إلى وسائل الإكراه القانونية، فإن المنازعات التي قد تنشأ بشأنها لا تدخل في اختصاص قاضي التنفيذ، إلا إذا نص القانون صراحة على خلاف ذلك.

كما أن منازعات التنفيذ قد تتعلق بالتحقق من توافر الشروط القانونية للسند التنفيذي، أو بصحة الإجراءات الشكلية للحجز، أو بدعاوى الاسترداد المتعلقة بالأموال التي يشملها التنفيذ، وفي هذه الحالات يصدر الحكم في منازعات التنفيذ وفق القواعد التي تحكم القضاء المستعجل، بحيث يجوز تنفيذ الحكم الصادر من قاضي التنفيذ رغم إمكانية الطعن فيه أمام جهة أعلى.

كذلك يختص القاضي بإصدار الأوامر والقرارات المرتبطة بإجراءات التنفيذ، سواء كان ذلك عند ممارسته لاختصاصه الولائي دون وجود خصومة، أو أثناء نظره لدعوى من دعاوى التنفيذ. ومن بين هذه الأوامر تلك المتعلقة بالاستعانة بالقوة العامة في حال مواجهة أعوان التنفيذ بمقاومة من المدين، أو إصدار أوامر تتعلق بمنع المدين من السفر عند وجود مخاوف من تهريب أمواله، أو إصدار أوامر بالحجز أو الإفراج عنه كوسيلة من وسائل الضغط القانوني لحمله على تنفيذ التزامه.

كما يملك القاضي إصدار الأوامر المتعلقة بالإفصاح عن أموال المدين، سواء كان ذلك بطلب موجه إليه شخصياً أو إلى الغير ممن يحتفظون بمعلومات عن أمواله، ويكون هؤلاء ملزمين بالاستجابة لأمر القاضي وتقديم البيانات المطلوبة.

ومن الاختصاصات التي قد يمارسها قاضي التنفيذ كذلك النظر في دعاوى الإعسار التي يقيمها المدين بقصد حمايته من المطالبة الفورية بالوفاء بالتزاماته عند عدم قدرته المالية على السداد، وهو ما يهدف إلى تحقيق نوع من التوازن بين مصلحة الدائن في اقتضاء حقه ومصلحة المدين في الحصول على مهلة مناسبة للوفاء بالتزاماته. ومع ذلك فإن نظر هذه الدعاوى وغيرها من المنازعات يبقى مشروطاً بتوافر الاختصاص المحلي لقاضي التنفيذ.

ج- الاختصاص المحلي

يرتبط الاختصاص المحلي لقاضي التنفيذ بالمكان الذي يتم فيه التنفيذ، وذلك تحقيقاً لاعتبارات عملية تتعلق بسهولة الإشراف على الإجراءات وسرعة الفصل في المسائل التي قد تثار أثناء التنفيذ. ولهذا تتجه التشريعات المقارنة إلى ربط الاختصاص المكاني بمحل التنفيذ أو بمكان وجود المال محل التنفيذ.

فإذا كان التنفيذ موجهاً إلى منقولات، فإن الاختصاص ينحصر عادة للمحكمة التي يقع في دائرتها مكان وجود هذه المنقولات. أما إذا كان التنفيذ واقعاً على عقار، فإن المحكمة المختصة هي المحكمة التي يقع العقار في نطاقها المكاني، نظراً لما يتطلبه التنفيذ على العقارات من إجراءات ترتبط بموقعها الجغرافي.

وفي بعض الحالات قد يرتبط الاختصاص المحلي أيضاً بالمكان الذي صدر فيه السند التنفيذي أو بالمكان الذي تم فيه تحريره، وهو ما يمنح طالب التنفيذ قدراً من المرونة في اختيار الجهة المختصة بمباشرة إجراءات التنفيذ، بما يسهم في تسهيل عملية اقتضاء الحق دون تحميله أعباء إضافية.

وعلى هذا الأساس يظهر أن التنظيم التشريعي لقاضي التنفيذ في الأنظمة المقارنة يهدف إلى تحقيق التوازن بين فعالية إجراءات التنفيذ وضمان الرقابة القضائية عليها، وذلك من خلال تحديد اختصاصاته بصورة دقيقة، بما يضمن سرعة تنفيذ الأحكام مع المحافظة في الوقت ذاته على حقوق أطراف التنفيذ.

وقد نظم المشرع القطري اختصاصات قاضي التنفيذ في قانون التنفيذ القضائي القطري رقم 4 لسنة 2024 ، مانحاً إياه صلاحيات واسعة تمكنه من إدارة إجراءات التنفيذ والفصل في المنازعات التي قد تنشأ أثناء سيرها.

وتتمثل أولى مظاهر سلطة قاضي التنفيذ في الإشراف على إجراءات التنفيذ والتحقق من توافر شروطه القانونية، فقبل مباشرة التنفيذ الجبري، يتعين التأكد من وجود سند تنفيذي صالح للتنفيذ، وأن الحق الوارد فيه محقق الوجود ومعين المقدار وحال الأداء، وهو ما يتفق مع القواعد العامة المنصوص عليها في قانون التنفيذ، كما يملك قاضي التنفيذ سلطة إصدار الأوامر اللازمة لمباشرة إجراءات التنفيذ، سواء تعلقت بتوقيع الحجز على أموال المدين أو اتخاذ الإجراءات اللازمة لإخلاء العين المؤجرة في حالات التنفيذ المتعلقة بعقود الإيجار.

كما يختص قاضي التنفيذ بالفصل في الإشكالات والمنازعات التنفيذية التي قد تثار أثناء التنفيذ، فقد يعترض المدين - ومنه المستأجر في حالة عقد الإيجار - على التنفيذ بدعوى بطلان السند التنفيذي أو انقضاء الالتزام أو وجود سبب قانوني يمنع التنفيذ. وفي مثل هذه الحالات يتولى قاضي التنفيذ نظر الإشكال والفصل فيه، سواء بوقف التنفيذ مؤقتاً أو بالاستمرار فيه، بحسب ما يتبين له من ظروف الدعوى وأدلتها. وتعد هذه السلطة ضماناً أساسية لحماية حقوق الأطراف، إذ تتيح للمدين فرصة الاعتراض على الإجراءات التي قد تمس حقوقه بصورة غير مشروعة.

ومن السلطات المهمة المخولة لقاضي التنفيذ أيضاً إصدار الأوامر المتعلقة بالحجز والتنفيذ على أموال المدين. فإذا امتنع المستأجر عن الوفاء بالأجرة أو الالتزامات المالية المترتبة عليه، جاز لقاضي التنفيذ أن يأمر بتوقيع الحجز على أمواله المنقولة أو غيرها من الأموال التي يجوز التنفيذ عليها قانوناً، وذلك بهدف ضمان استيفاء

الدائن لحقه. كما يملك القاضي سلطة اتخاذ التدابير اللازمة لضمان فاعلية التنفيذ، مثل الأمر ببيع الأموال المحجوزة واستيفاء الدين من ثمنها وفقاً للإجراءات المقررة في القانون. وفي المقابل، لم يكتفِ المشرع بمنح قاضي التنفيذ هذه الصلاحيات الواسعة، بل قرنها بمجموعة من الضمانات القانونية المقررة للأطراف، بهدف تحقيق التوازن بين مصلحة الدائن في التنفيذ السريع ومصلحة المدين في حماية حقوقه. ومن أهم هذه الضمانات ضرورة إعلان المدين بالسند التنفيذي والتنبيه عليه بالوفاء قبل اتخاذ إجراءات التنفيذ الجبري، بما يمنحه فرصة للوفاء الطوعي بالتزامه وتجنب إجراءات التنفيذ القسري. كما يملك المدين حق التظلم من بعض القرارات الصادرة في مرحلة التنفيذ، وحق إثارة الإشكالات التنفيذية إذا توافرت أسباب قانونية تبرر ذلك.

ومن الضمانات المقررة كذلك مبدأ الرقابة القضائية على إجراءات التنفيذ، حيث تخضع جميع الإجراءات التي تتخذها إدارة التنفيذ لإشراف قاضي التنفيذ، بما يمنع التعسف أو الانحراف في استعمال السلطة التنفيذية. كما أن القاضي يلتزم بمراعاة القواعد العامة للعدالة والإنصاف عند إصدار قراراته، بما يحقق التوازن بين مصالح الأطراف المتنازعة.

ويكتسب دور قاضي التنفيذ أهمية خاصة في المنازعات المتعلقة بعقود الإيجار، نظراً لما قد تنطوي عليه من تعارض بين حق المؤجر في استرداد العين المؤجرة أو اقتضاء الأجرة، وحق المستأجر في التمتع بالحماية القانونية التي تحول دون إخلائه أو التنفيذ عليه بغير سند صحيح. ولذلك فإن تدخل قاضي التنفيذ في هذه الحالات يهدف إلى ضمان احترام الحدود التي رسمها القانون للقوة التنفيذية لعقود الإيجار، مع توفير الضمانات الكافية لكل من المؤجر والمستأجر.

وعلى هذا الأساس، يتضح أن سلطة قاضي التنفيذ في القانون القطري تمثل عنصراً أساسياً في تحقيق فعالية نظام التنفيذ الجبري، إذ تجمع بين تمكين الدائن من اقتضاء حقه بسرعة وفاعلية، وبين توفير الضمانات القانونية التي تكفل حماية المدين من أي تعسف في استعمال إجراءات التنفيذ. وبذلك يحقق النظام القانوني التوازن المطلوب بين سرعة التنفيذ وحماية الحقوق، وهو الهدف الذي يسعى إليه المشرع في تنظيم إجراءات التنفيذ القضائي.

المبحث الثالث: القوة التنفيذية لعقود الإيجار في النظام السعودي

تُعد القوة التنفيذية للسندات القانونية من الركائز الأساسية التي يقوم عليها نظام التنفيذ الجبري، إذ تمكن الدائن من اقتضاء حقه باستخدام وسائل الإكراه التي يقرها القانون متى امتنع المدين عن تنفيذ التزامه اختياراً. ومن هذا المنطلق، حرصت التشريعات الحديثة على تحديد السندات التي تتمتع بالقوة التنفيذية، وتنظيم الإجراءات التي يتم من خلالها تنفيذ الالتزامات الناشئة عنها أمام قاضي التنفيذ.

وفي هذا السياق، أولى النظام السعودي اهتماماً خاصاً بتنظيم القوة التنفيذية للسندات المختلفة، وذلك من خلال نظام التنفيذ الذي حدد السندات التنفيذية التي يجوز التنفيذ بموجبها، ومنح بعض المحررات والعقود الموثقة قوة تنفيذية مباشرة، بما يسمح بتنفيذها دون الحاجة إلى استصدار حكم قضائي جديد. ويهدف هذا التنظيم إلى تسريع إجراءات التنفيذ، وتعزيز فعالية النظام القضائي في حماية الحقوق.

ومن بين العقود التي حظيت باهتمام خاص في النظام السعودي عقود الإيجار، نظراً لأهميتها العملية وانتشارها الواسع في المعاملات اليومية. وقد عملت الجهات المختصة على تنظيم هذه العقود من خلال إنشاء منصة "إيجار" التي تهدف إلى توثيق العقود الإيجارية إلكترونياً وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، مع ربط هذه العقود بالجهات الحكومية المختصة.

وقد ترتب على هذا التنظيم منح عقود الإيجار الموثقة عبر المنصة في حالات معينة قوة تنفيذية، الأمر الذي يسمح بتنفيذ الالتزامات الناشئة عنها مباشرة أمام قاضي التنفيذ، سواء فيما يتعلق بالمطالبة بالأجرة المستحقة أو إخلاء العين المؤجرة عند تحقق شروط معينة، ويعكس هذا التوجه رغبة المشرع في تطوير منظومة التنفيذ وتعزيز الاعتماد على الوسائل الإلكترونية في تنظيم المعاملات القانونية.

ومن ثم فإن دراسة القوة التنفيذية لعقود الإيجار في النظام السعودي تكتسب أهمية خاصة، لما لها من أثر في تسريع إجراءات التنفيذ وتسهيل استيفاء الحقوق الناشئة عن العلاقة الإيجارية، فضلاً عن إبراز الاتجاهات التشريعية الحديثة في تطوير آليات التنفيذ الجبري.

وبناءً على ذلك، يتناول هذا البحث القوة التنفيذية لعقود الإيجار في النظام السعودي من خلال بيان الأساس النظامي للسندات التنفيذية في نظام التنفيذ، ثم دراسة التنظيم القانوني لتنفيذ عقود الإيجار عبر منصة "إيجار" ودور القضاء التنفيذي في تنفيذ هذه العقود.

المطلب الأول: التنظيم القانوني لتنفيذ عقود الإيجار في النظام السعودي

يحظى تنظيم تنفيذ الالتزامات التعاقدية بأهمية كبيرة في الأنظمة القانونية الحديثة، لما يمثله من وسيلة فعالة لضمان احترام الحقوق الناشئة عن العقود وتحقيق الاستقرار في المعاملات. وفي هذا الإطار، أولى المنظم السعودي عناية خاصة بتنظيم إجراءات التنفيذ الجبري من خلال إصدار نظام التنفيذ، الذي وضع إطاراً قانونياً متكاملًا يحدد السندات التنفيذية التي يجوز التنفيذ بموجبها، ويبين الإجراءات والضوابط التي تحكم عملية التنفيذ أمام القضاء المختص.

وتبرز أهمية هذا التنظيم بصفة خاصة في المنازعات الناشئة عن عقود الإيجار، نظرًا لانتشار هذا النوع من العقود واتصاله المباشر بالمعاملات العقارية اليومية بين الأفراد. وقد اتجه النظام السعودي إلى تطوير الآليات القانونية والتنظيمية التي تضمن سرعة تنفيذ الالتزامات الناشئة عن هذه العقود، سواء من خلال الاعتراف بالعقود الموثقة كسندات تنفيذية قابلة للتنفيذ الجبري، أو من خلال الاستفادة من التحول الرقمي في توثيق العقود الإيجارية عبر المنصات الإلكترونية المعتمدة.

ومن أبرز مظاهر هذا التطور اعتماد منصة إيجار الإلكترونية لتنظيم وتوثيق عقود الإيجار العقاري، وربطها بنظام التنفيذ بما يسمح بتنفيذ هذه العقود مباشرة أمام محاكم التنفيذ متى استوفت الشروط النظامية المقررة. وقد أسهم هذا التنظيم في تعزيز الثقة في المعاملات العقارية وتبسيط إجراءات اقتضاء الحقوق الإيجارية، مع المحافظة على الضمانات القانونية المقررة لأطراف العلاقة التعاقدية.

ولذلك فإن دراسة التنظيم القانوني لتنفيذ عقود الإيجار في النظام السعودي تقتضي بيان الأساس الذي يقوم عليه التنفيذ الجبري، والمتمثل في السندات التنفيذية التي حددها النظام، ثم الوقوف على الآليات الحديثة التي اعتمدها المنظم السعودي لتنفيذ عقود الإيجار، ولاسيما من خلال منصة إيجار والقضاء التنفيذي.

وعليه ينقسم هذا المطلب إلى فرعين:

الفرع الأول: السندات التنفيذية في نظام التنفيذ السعودي.

الفرع الثاني: تنفيذ عقود الإيجار من خلال منصة "إيجار" والقضاء التنفيذي.

الفرع الأول: السندات التنفيذية في نظام التنفيذ السعودي.

لما كان السند التنفيذي الأساس الذي تقوم عليه إجراءات التنفيذ الجبري، كما أوضحنا سابقاً إذ لا يجوز مباشرة التنفيذ إلا بناءً على سند يثبت وجود الحق ويمنح الدائن سلطة المطالبة بالتنفيذ بواسطة السلطة العامة. وقد نظم نظام التنفيذ هذا الموضوع بشكل واضح، محدداً مفهوم السند التنفيذي وأنواعه وشروطه، بما يضمن تحقيق التوازن بين مصلحة الدائن في استيفاء حقه ومصلحة المدين في حمايته من التنفيذ غير المشروع.

وعليه نص المنظم السعودي على قاعدة جوهرية مفادها أنه لا يجوز التنفيذ الجبري إلا بموجب سند تنفيذي يثبت حقاً محدد المقدار حال الأداء. ويستفاد من هذا النص أن التنفيذ لا يتم إلا إذا توافر في الحق محل التنفيذ شرطان أساسيان: أولهما أن يكون الحق محدد المقدار بحيث يمكن تحديده بصورة واضحة لا تقبل الجدل، وثانيهما أن يكون حال الأداء أي مستحق التنفيذ في الوقت الذي يباشر فيه الدائن إجراءات التنفيذ. ويترتب على ذلك أنه لا يجوز التنفيذ الجبري إذا كان الحق غير محدد أو كان معلقاً على شرط لم يتحقق بعد.

وقد حدد النظام السندات التنفيذية التي يجوز التنفيذ بموجبها على سبيل الحصر، منها السندات التي تعد قابلة للتنفيذ مباشرة أمام قاضي التنفيذ دون حاجة إلى رفع دعوى موضوعية جديدة. وتتمثل هذه السندات في عدة أنواع، أهمها الأحكام والقرارات والأوامر الصادرة عن المحاكم، والتي تعد الأصل في السندات التنفيذية، لأنها تمثل نتيجة للفصل القضائي في نزاع قائم بين الخصوم بعد تمكينهم من الدفاع عن حقوقهم. وتكتسب هذه الأحكام قوة التنفيذ متى أصبحت واجبة النفاذ وفقاً للقواعد النظامية.

كما تدخل ضمن السندات التنفيذية أحكام المحكمين المذيلة بأمر التنفيذ، وذلك وفقاً للأحكام المنظمة للتحكيم. فالحكم التحكيمي لا يكون قابلاً للتنفيذ إلا بعد أن يصدر الأمر بتنفيذه من الجهة القضائية المختصة، وهو ما يضيف عليه القوة التنفيذية ويجعله في حكم الأحكام القضائية القابلة للتنفيذ الجبري.

ومن بين السندات التنفيذية كذلك محاضر الصلح التي تصدرها الجهات المختصة أو التي تصدق عليها المحاكم. ويُعد الصلح في هذه الحالة سنداً تنفيذياً لأن توثيقه أو تصديقه من جهة قضائية أو جهة مخولة قانوناً يمنحه قوة تنفيذية، بما يسمح للدائن باللجوء مباشرة إلى قاضي التنفيذ عند إخلال المدين بالتزاماته الواردة فيه.

وقد أدرج النظام أيضاً الأوراق التجارية ضمن السندات التنفيذية، وهي من الوسائل المهمة في المعاملات التجارية، لما تتميز به من سرعة في تداولها وقابليتها للتنفيذ المباشر. ويشمل ذلك الشيكات والسندات لأمر والكمبيالات، حيث يستطيع الدائن التنفيذ بموجبها متى توافرت الشروط النظامية الخاصة بها.

كما اعتبر النظام العقود والمحركات الموثقة من السندات التنفيذية، وهي المحركات التي يتم توثيقها لدى الجهات المختصة بالتوثيق، كعقود البيع أو الإيجار أو غيرها من العقود التي يتم توثيقها رسمياً. وبترتب على توثيق هذه العقود إضفاء القوة التنفيذية عليها، بحيث يمكن تنفيذها مباشرة دون الحاجة إلى رفع دعوى لإثبات الحق الوارد فيها.

ومن السندات التنفيذية كذلك الأحكام والأوامر القضائية وأحكام المحكمين والمحركات الموثقة الصادرة في دولة أجنبية، إلا أن تنفيذها يخضع لشروط خاصة تهدف إلى ضمان احترام سيادة القضاء وتحقيق مبدأ المعاملة بالمثل. وقد أوضح المنظم أن تنفيذ هذه الأحكام لا يتم إلا بعد التحقق من عدة شروط، منها أن تكون المحكمة الأجنبية مختصة بالنظر في النزاع وفق قواعد الاختصاص القضائي الدولي، وأن يكون الخصوم قد مثلوا تمثيلاً صحيحاً في الدعوى، وأن يكون الحكم نهائياً وغير قابل للطعن وفق نظام المحكمة التي أصدرته، وأن لا يتعارض مع حكم صادر في الموضوع ذاته من جهة قضائية مختصة، وألا يتضمن ما يخالف النظام العام.

كما نص النظام على إمكانية اعتبار الأوراق العادية التي يقر المدين بمحتواها سنداً تنفيذياً، إذا أقر المدين بالحق الوارد في الورقة العادية أمام قاضي التنفيذ، أثبت القاضي هذا الإقرار وأصبحت الورقة سنداً تنفيذياً قابلاً للتنفيذ الجبري. أما إذا اعترض المدين على جزء من الحق، فإن الورقة تعد سنداً تنفيذياً فيما لم يعترض عليه، مع بقاء حق الدائن في رفع دعوى بشأن الجزء المتنازع عليه أمام المحكمة المختصة.

ويلاحظ أن النظام لم يقتصر على هذه السندات فحسب، بل أضاف أيضاً العقود والأوراق الأخرى التي يمنحها النظام قوة السند التنفيذي. ويقصد بذلك الحالات التي ينص فيها تشريع خاص على منح بعض المحركات أو العقود قوة التنفيذ المباشر، مما يسمح بتنفيذها دون الحاجة إلى حكم قضائي جديد.

وإلى جانب تحديد السندات التنفيذية، وضع النظام قاعدة مهمة تتعلق بتنفيذ الأحكام، تتمثل في عدم جواز تنفيذ الأحكام والقرارات جبراً ما دام الطعن فيها جائزاً، إلا إذا كانت مشمولة بالنفاذ المعجل أو كان النظام ينص على تنفيذها فوراً. ويهدف هذا الحكم إلى حماية المدين من التنفيذ قبل استقرار الحكم، مع مراعاة الحالات التي يقتضي فيها القانون التنفيذ الفوري حفاظاً على الحقوق.

ومن خلال هذه الأحكام يتضح أن نظام التنفيذ قد تبنى تنظيماً متكاملماً للسندات التنفيذية، حيث حدد أنواعها وشروطها وأثارها القانونية، بما يضمن وضوح الأساس الذي يقوم عليه التنفيذ الجبري. كما يظهر أن النظام حرص على تحقيق التوازن بين سرعة التنفيذ وحماية حقوق الأطراف، وذلك من خلال اشتراط وجود سند تنفيذي واضح ومحدد، ومنح قاضي التنفيذ سلطة التحقق من استيفاء الشروط النظامية قبل مباشرة إجراءات التنفيذ.

الفرع الثاني: تنفيذ عقود الإيجار من خلال منصة "إيجار" والقضاء التنفيذي.

شهدت المعاملات الإيجارية في المملكة العربية السعودية تطوراً ملحوظاً في السنوات الأخيرة، نتيجة التحول الرقمي الذي تبنته الجهات الحكومية بهدف تنظيم سوق الإيجار العقاري وتعزيز الثقة بين أطراف العلاقة التعاقدية. ويعد برنامج منصة إيجار أحد أبرز المبادرات التنظيمية التي أطلقتها وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان لتنظيم قطاع الإيجار العقاري، حيث أسهمت هذه المنصة في توثيق عقود الإيجار إلكترونياً ومنحها قوة تنفيذية في إطار نظام التنفيذ.

يقوم نظام إيجار على فكرة توحيد نموذج عقد الإيجار وتوثيقه إلكترونياً بين المؤجر والمستأجر عبر وسيط عقاري معتمد، بحيث يتم تسجيل جميع البيانات المتعلقة بالعقد في المنصة، بما في ذلك بيانات أطراف العقد والعقار ومدة الإيجار وقيمة الأجرة وطريقة سدادها. ويترتب على هذا التوثيق إضفاء صفة رسمية على العقد، الأمر الذي يتيح التعامل معه كسند يمكن الاحتجاج به أمام الجهات القضائية والتنفيذية.

وقد عزز نظام التنفيذ السعودي هذا التوجه من خلال الاعتراف بالمحررات الموثقة بوصفها من السندات التنفيذية القابلة للتنفيذ الجبري. وبناءً على ذلك، أصبح عقد الإيجار الموثق عبر منصة إيجار يتمتع بقوة السند التنفيذي متى استوفى الشروط النظامية المقررة، مما يتيح للمؤجر اللجوء مباشرة إلى قاضي التنفيذ في حال إخلال المستأجر بالتزاماته التعاقدية، دون الحاجة إلى رفع دعوى موضوعية جديدة لإثبات الحق.

وتتجلى أهمية هذا التنظيم في تسريع إجراءات استيفاء الحقوق الإيجارية، حيث يمكن للمؤجر في حالة تأخر المستأجر عن سداد الأجرة أو الامتناع عن إخلاء العقار بعد انتهاء مدة العقد أن يتقدم بطلب تنفيذ إلكتروني أمام محكمة التنفيذ مستنداً إلى عقد الإيجار الموثق في منصة إيجار. وعند تقديم الطلب، يقوم قاضي التنفيذ بالتحقق من توافر الشروط النظامية في السند التنفيذي، ومنها صحة العقد وثبوته في المنصة ووضوح الالتزامات المالية أو العينية المترتبة عليه.

وفي حال ثبوت توافر هذه الشروط، يصدر قاضي التنفيذ أمر التنفيذ ضد المدين، ويبلغ المستأجر بوجوب الوفاء بالالتزام خلال المدة المحددة نظاماً. فإذا امتنع عن التنفيذ خلال تلك المدة، جاز اتخاذ إجراءات التنفيذ الجبري بحقه، والتي قد تشمل إلزامه بسداد المبالغ المستحقة أو تنفيذ حكم الإخلاء وفق الإجراءات النظامية المعمول بها.

ومن الناحية العملية، أسهم الربط الإلكتروني بين منصة إيجار والجهات القضائية في تسهيل إجراءات التنفيذ، حيث أصبحت البيانات المتعلقة بالعقود الإيجارية متاحة بصورة رقمية، الأمر الذي يقلل من احتمالات التلاعب أو النزاع حول صحة العقد أو شروطه. كما أدى هذا الربط إلى تقليص المدة الزمنية اللازمة للفصل في المنازعات التنفيذية المرتبطة بعقود الإيجار، إذ يمكن تقديم الطلبات ومتابعتها إلكترونياً دون الحاجة إلى إجراءات ورقية معقدة.

ولا يقتصر دور منصة إيجار على توثيق العقود فحسب، بل يمتد إلى تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر منذ بداية التعاقد وحتى انتهائه. فهي توفر بيئة تنظيمية متكاملة تتضمن نماذج موحدة للعقود وآليات واضحة لتسجيل المدفوعات وإدارة العلاقة التعاقدية، الأمر الذي يساهم في تقليل النزاعات الإيجارية ويعزز الاستقرار في السوق العقارية.

ومن جهة أخرى، فإن القضاء التنفيذي يضطلع بدور مهم في ضمان احترام الالتزامات الناشئة عن عقود الإيجار الموثقة. فمحاكم التنفيذ تمثل الجهة المختصة بتنفيذ السندات التنفيذية، ومنها العقود الموثقة، حيث تتولى اتخاذ الإجراءات اللازمة لإجبار المدين على تنفيذ التزامه عند امتناعه عن الوفاء به طوعاً. ويشمل ذلك تنفيذ الالتزامات المالية مثل سداد الأجرة المتأخرة، وكذلك الالتزامات العينية مثل إخلاء العين المؤجرة بعد انتهاء مدة العقد.

ويظهر من ذلك أن التكامل بين منصة إيجار ونظام التنفيذ قد أسهم في إيجاد منظومة متطورة لتنفيذ عقود الإيجار، تجمع بين التوثيق الإلكتروني والضمانات القضائية. فمن ناحية، تضمن المنصة توثيق العقد بصورة رسمية واضحة، ومن ناحية أخرى يوفر القضاء التنفيذي الآلية القانونية لإجبار الطرف المخل بالتزاماته على التنفيذ.

كما يعكس هذا التنظيم توجّهًا حديثاً في التشريعات المعاصرة نحو تعزيز دور التكنولوجيا في إدارة العلاقات التعاقدية وتبسيط الإجراءات القضائية، بما يحقق سرعة الفصل في المنازعات ويعزز الثقة في المعاملات العقارية. ويعد هذا النموذج مثلاً على التحول نحو العدالة الرقمية، حيث يتم دمج الأنظمة الإلكترونية مع الإجراءات القضائية لتحقيق قدر أكبر من الكفاءة والشفافية.

وعليه، فإن تنفيذ عقود الإيجار من خلال منصة إيجار والقضاء التنفيذي يمثل تطوراً تشريعياً وإجرائياً مهماً في تنظيم العلاقات الإيجارية، إذ يساهم في حماية حقوق أطراف العقد، ويعزز من سرعة وفعالية إجراءات التنفيذ، ويحد من النزاعات التي قد تنشأ بسبب عدم وضوح الالتزامات أو صعوبة إثباتها. وبذلك أصبح عقد الإيجار الموثق إلكترونياً أداة قانونية فعالة لضمان استقرار المعاملات العقارية وتحقيق العدالة بين المتعاقدين.

المطلب الثاني: أوجه المقارنة بين القانون القطري والسعودي

تُعد الدراسة المقارنة من الوسائل العلمية المهمة في البحوث القانونية، إذ تسهم في إبراز أوجه الاتفاق والاختلاف بين النظم القانونية المختلفة، وتساعد على فهم الخصائص المميزة لكل نظام تشريعي ومدى قدرته على تحقيق الأهداف التي يسعى إليها المشرع. وتزداد أهمية هذا الأسلوب في مجال قوانين التنفيذ، لما لهذه القوانين من دور أساسي في ضمان فعالية الحقوق التي تقررها الأحكام القضائية والعقود الموثقة، وتحويلها من مجرد حقوق نظرية إلى حقوق قابلة للتنفيذ الفعلي.

وفي إطار موضوع هذه الدراسة، تكتسب المقارنة بين القانون القطري والنظام السعودي أهمية خاصة فيما يتعلق بتنفيذ عقود الإيجار، نظرًا للتقارب التشريعي بين النظامين من جهة، ووجود بعض الاختلافات في تنظيم القوة التنفيذية لهذه العقود وآليات تنفيذها من جهة أخرى. فكلا النظامين ينتمي إلى البيئة القانونية ذاتها، ويهدف إلى تحقيق فعالية التنفيذ الجبري وضمان استيفاء الحقوق الناشئة عن العلاقات التعاقدية، إلا أن لكل منهما توجهه التشريعي الخاص في تنظيم نطاق القوة التنفيذية لعقود الإيجار والإجراءات المرتبطة بتنفيذها.

ومن ثم فإن الوقوف على أوجه التشابه بين النظامين يسهم في إبراز القواعد المشتركة التي يقوم عليها التنفيذ الجبري في مجال عقود الإيجار، في حين أن دراسة أوجه الاختلاف تكشف عن التباين في السياسات التشريعية المتبعة لتحقيق التوازن بين سرعة التنفيذ وضمان حماية حقوق الأطراف. كما تساعد هذه المقارنة في تقييم مدى فعالية كل نظام قانوني في تنظيم تنفيذ الالتزامات الناشئة عن عقود الإيجار، ومدى قدرته على تحقيق العدالة الإجرائية والاستقرار في المعاملات العقارية.

وعليه ينقسم هذا المطلب إلى فرعين:

الفرع الأول: أوجه التشابه بين النظامين في القوة التنفيذية لعقود الإيجار.

الفرع الثاني: أوجه الاختلاف وأثرها في تحقيق سرعة وفعالية التنفيذ.

الفرع الأول: أوجه التشابه بين النظامين في القوة التنفيذية لعقود الإيجار.

يتضح من دراسة التنظيم القانوني للقوة التنفيذية لعقود الإيجار في كل من قانون التنفيذ القضائي القطري رقم (4) لسنة 2024 والنظام السعودي للتنفيذ أن هناك قدرًا ملحوظًا من التشابه بين النظامين في الأسس القانونية التي يقوم عليها التنفيذ الجبري لعقود الإيجار. ويعكس هذا التشابه تأثر التشريعات الحديثة في دول الخليج بالاتجاهات المعاصرة في قوانين التنفيذ، والتي تهدف إلى تعزيز فعالية التنفيذ القضائي وتبسيط إجراءاته، مع المحافظة في الوقت ذاته على الضمانات القانونية المقررة لأطراف العلاقة التعاقدية، وتتمثل أوجه التشابه فيما يأتي:

أولاً: اشتراط وجود سند تنفيذي صالح للتنفيذ:

يعد اشتراط وجود سند تنفيذي صحيح أساسًا مشتركًا بين النظامين القطري والسعودي في مجال التنفيذ الجبري بوجه عام، وفي تنفيذ عقود الإيجار بوجه خاص. فكل من التشريعين ينطلق من قاعدة عامة مؤداها أنه لا يجوز مباشرة إجراءات التنفيذ الجبري إلا استنادًا إلى سند تنفيذي يثبت حقًا محقق الوجود، معين المقدار، وحال الأداء. ويترتب على هذا المبدأ أن التنفيذ لا يكون جائزًا إلا إذا توافر سند قانوني يثبت وجود الالتزام ويحدد نطاقه بصورة واضحة، بما يسمح للسلطة التنفيذية القضائية بإجبار المدين على الوفاء به.

ويعكس هذا التنظيم حرص المشرعين في كلا النظامين على حماية المدين من التنفيذ التعسفي أو غير المشروع، إذ لا يجوز مباشرة إجراءات التنفيذ إلا بعد التحقق من وجود حق ثابت بموجب سند معترف به قانونًا. ويعد هذا المبدأ من المبادئ الأساسية في قوانين التنفيذ الحديثة، حيث يهدف إلى تحقيق التوازن بين حق الدائن في اقتضاء حقه بسرعة وفعالية، وحق المدين في الحماية من الإجراءات التنفيذية التي قد تمس حقوقه دون سند قانوني صحيح.

ثانيًا: الاعتراف بعقود الإيجار الموثقة أو المسجلة كسندات تنفيذية

يتفق كل من النظام القطري والنظام السعودي في الاعتراف بعقود الإيجار الموثقة أو المسجلة بوصفها سندات تنفيذية يمكن التنفيذ مباشرة دون الحاجة إلى استصدار حكم قضائي جديد. ويعكس هذا التوجه التشريعي رغبة المشرعين في تسهيل اقتضاء الحقوق الناشئة عن العلاقات الإيجارية، وتقليل العبء على المحاكم من خلال تمكين الدائن من اللجوء مباشرة إلى قاضي التنفيذ عند إخلال المدين بالتزاماته.

ففي التشريع القطري، منح المشرع عقد الإيجار المسجل أو الموثق قوة تنفيذية في نطاق محدد، بما يتيح للمؤجر التنفيذ بموجبه في الحالات التي يجيزها القانون، ولا سيما في ما يتعلق بإخلاء العين المؤجرة عند انتهاء مدة العقد. أما في النظام السعودي، فقد اعتبرت العقود والمحركات الموثقة من السندات التنفيذية، الأمر الذي يسمح بتنفيذ عقد الإيجار الموثق مباشرة أمام قاضي التنفيذ متى توافرت فيه الشروط النظامية المقررة. ويعكس هذا التشابه توجهاً تشريعياً مشتركاً نحو توسيع نطاق السندات التنفيذية لتشمل بعض العقود التي تتمتع بدرجة عالية من الثقة القانونية، مثل العقود الموثقة أو المسجلة لدى الجهات المختصة. ويهدف هذا التوجه إلى تسريع إجراءات التنفيذ والحد من المنازعات القضائية التي قد تنشأ بسبب عدم تنفيذ الالتزامات التعاقدية. ثالثاً: خضوع تنفيذ عقود الإيجار لإشراف قاضي التنفيذ:

من أوجه التشابه المهمة بين النظامين كذلك أن تنفيذ عقود الإيجار يخضع لإشراف قاضي التنفيذ، الذي يضطلع بدور محوري في ضمان مشروعية الإجراءات التنفيذية واحترام الضمانات القانونية المقررة للأطراف. ففي كل من النظامين القطري والسعودي، لا يتم التنفيذ الجبري إلا تحت إشراف السلطة القضائية ممثلة في قاضي التنفيذ، الذي يملك سلطة التحقق من صحة السند التنفيذي واستيفائه للشروط القانونية قبل مباشرة إجراءات التنفيذ. كما يتمتع قاضي التنفيذ في كلا النظامين بسلطة إصدار الأوامر والقرارات اللازمة لتنفيذ السندات التنفيذية، بما في ذلك الأوامر المتعلقة بالحجز على أموال المدين أو تنفيذ الإخلاء في حالات عقود الإيجار. إضافة إلى ذلك، يختص القاضي بالفصل في المنازعات التنفيذية التي قد تنشأ أثناء التنفيذ، مثل الإشكالات المتعلقة بصحة الإجراءات أو مدى جواز التنفيذ.

يهدف هذا الإشراف القضائي إلى ضمان احترام الحدود التي رسمها القانون لإجراءات التنفيذ، ومنع أي تعسف في استعمال وسائل الإكراه القانوني، وهو ما يعكس حرص التشريعين على تحقيق التوازن بين سرعة التنفيذ وضمن حماية حقوق الأطراف. رابعاً: التوازن بين سرعة التنفيذ وضمانات المدين:

يتفق النظامان القطري والسعودي كذلك في تبني مبدأ التوازن بين فعالية التنفيذ وسرعته من جهة، وضمن حماية المدين من جهة أخرى فمع أن كلا النظامين يهدف إلى تسهيل تنفيذ الالتزامات الناشئة عن عقود الإيجار وتمكين المؤجر من استيفاء حقوقه بسرعة، إلا أنهما يقرران في الوقت ذاته مجموعة من الضمانات القانونية التي تكفل حماية المستأجر من التنفيذ التعسفي.

ومن أبرز هذه الضمانات ضرورة إعلان المدين بالسند التنفيذي والتنبيه عليه بالوفاء قبل اتخاذ إجراءات التنفيذ الجبري، وهو إجراء يهدف إلى منح المدين فرصة للوفاء الطوعي بالتزامه قبل اللجوء إلى وسائل الإكراه القانونية. كما يملك المدين في كلا النظامين حق الاعتراض على إجراءات التنفيذ من خلال إثارة الإشكالات التنفيذية أو التظلم من بعض القرارات الصادرة في مرحلة التنفيذ.

ويعكس هذا التنظيم حرص التشريعين على تحقيق العدالة الإجرائية في مرحلة التنفيذ، بحيث لا يكون الهدف من التنفيذ مجرد تمكين الدائن من اقتضاء حقه، وإنما يتم ذلك في إطار من الضمانات القانونية التي تحمي حقوق جميع الأطراف.

خامساً: الاتجاه نحو تعزيز كفاءة نظام التنفيذ:

يظهر من خلال المقارنة بين النظامين أن كلا التشريعين يسعى إلى تطوير منظومة التنفيذ القضائي وجعلها أكثر كفاءة وفعالية في تحقيق العدالة. ويتجلى ذلك في التوسع في الاعتراف بالسندات التنفيذية، وتبسيط الإجراءات المرتبطة بالتنفيذ، ومنح قاضي التنفيذ صلاحيات واسعة للإشراف على العملية التنفيذية والفصل في المنازعات المرتبطة بها.

كما يعكس هذا الاتجاه إدراك المشرعين لأهمية مرحلة التنفيذ في تحقيق العدالة، إذ إن الحكم القضائي أو العقد الموثق لا يحقق الغاية منه ما لم يتم تنفيذه فعلياً. ولذلك تسعى التشريعات الحديثة إلى إزالة العقبات التي قد تعترض التنفيذ وتبسيط إجراءاته، بما يضمن سرعة اقتضاء الحقوق مع المحافظة على الضمانات القانونية اللازمة.

وخلاصة القول إن التشابه بين النظامين القطري والسعودي في تنظيم القوة التنفيذية لعقود الإيجار يعكس وحدة التوجه التشريعي في كلا النظامين نحو تعزيز فعالية التنفيذ الجبري وتبسيط إجراءاته، مع الحفاظ في الوقت ذاته

على الضمانات القانونية التي تكفل حماية حقوق الأطراف. ويشكل هذا التشابه أساساً مهماً لفهم الإطار المقارن لتنفيذ عقود الإيجار في كلا النظامين، تمهيداً لبيان أوجه الاختلاف بينهما في نطاق القوة التنفيذية لهذه العقود.

الفرع الثاني: أوجه الاختلاف وأثرها في تحقيق سرعة وفعالية التنفيذ

تظهر المقارنة بين النظامين القطري والسعودي في مجال تنفيذ عقود الإيجار وجود عدد من أوجه الاختلاف الجوهرية التي تعكس اختلاف التوجه التشريعي في تنظيم القوة التنفيذية لهذه العقود وآليات تنفيذها. ويترتب على هذه الاختلافات آثار مهمة تتعلق بمدى سرعة التنفيذ وفعاليتها في حماية الحقوق الناشئة عن العلاقة الإيجارية. فبينما يتجه بعض التشريعات إلى توسيع نطاق السندات التنفيذية بما يسمح بالتنفيذ المباشر دون المرور بإجراءات قضائية مطولة، تتجه تشريعات أخرى إلى تقييد هذا الأمر لضمان قدر أكبر من الرقابة القضائية على الالتزامات التعاقدية. ومن ثم فإن دراسة هذه الاختلافات تكتسب أهمية خاصة في تقييم مدى كفاءة النظام القانوني في تحقيق التوازن بين سرعة التنفيذ وضمان حماية حقوق أطراف العقد، وتتمثل أوجه الاختلاف فيما يأتي:

أولاً: الاختلاف في نطاق اعتبار عقد الإيجار سنداً تنفيذياً

يعد نطاق اعتبار عقد الإيجار سنداً تنفيذياً من أبرز نقاط الاختلاف بين النظامين القطري والسعودي. ففي النظام السعودي، منح المشرع لعقود الإيجار الموثقة من خلال منصة "إيجار" قوة تنفيذية مباشرة، بحيث يمكن للمؤجر في حال إخلال المستأجر بالتزاماته أن يلجأ مباشرة إلى قاضي التنفيذ لطلب تنفيذ العقد، سواء فيما يتعلق بإخلاء العين المؤجرة أو استيفاء الأجرة المستحقة، وذلك دون الحاجة إلى استصدار حكم قضائي جديد يثبت الحق. ويستند هذا التنظيم إلى توجه تشريعي يهدف إلى تعزيز فعالية التنفيذ وتسريع إجراءات استيفاء الحقوق، إذ إن منح العقد قوة تنفيذية مباشرة يختصر مرحلة التقاضي الموضوعي، ويتيح للدائن الانتقال مباشرة إلى مرحلة التنفيذ. وبعد هذا التوجه جزءاً من سياسة تشريعية أوسع تهدف إلى دعم التحول الرقمي في المعاملات القانونية وتطوير منظومة العقود الإلكترونية، بما يساهم في رفع كفاءة النظام العدلي وتخفيف العبء عن المحاكم.

أما في التشريع القطري، فإن القوة التنفيذية لعقود الإيجار لا تُمنح بذات الاتساع الذي قرره النظام السعودي، إذ إن الأصل في التنفيذ الجبري في القانون القطري أن يستند إلى حكم قضائي أو سند تنفيذي محدد على سبيل الحصر في القانون. وعلى الرغم من أن بعض العقود الموثقة قد تتمتع بقوة تنفيذية في حالات معينة، فإن عقد الإيجار في حد ذاته لا يكتسب هذه الصفة تلقائياً بمجرد إبرامه، وإنما قد يتطلب الأمر في كثير من الحالات اللجوء إلى القضاء للحصول على حكم يثبت الحق محل النزاع قبل مباشرة إجراءات التنفيذ.

ويترتب على هذا الاختلاف أن النظام السعودي يوفر طريقاً أسرع لتنفيذ الالتزامات الناشئة عن عقود الإيجار، في حين أن النظام القطري يفرض درجة أكبر من الرقابة القضائية السابقة على التنفيذ، وهو ما قد يؤدي إلى إطالة الإجراءات نسبياً، لكنه في المقابل يعزز الضمانات القانونية المتعلقة بالتحقق من صحة المطالبة قبل مباشرة التنفيذ الجبري.

ثانياً: الاختلاف في دور الأنظمة الإلكترونية في تنفيذ عقود الإيجار:

يتمثل أحد أبرز أوجه الاختلاف بين النظامين في مدى اعتماد كل منهما على الأنظمة الإلكترونية والمنصات الرقمية في تنظيم العلاقة الإيجارية وتنفيذ الالتزامات الناشئة عنها. فقد تبني النظام السعودي نموذجاً متقدماً في هذا المجال من خلال إنشاء منصة "إيجار"، التي تُعد منظومة إلكترونية متكاملة لتنظيم قطاع الإيجار العقاري، حيث يتم من خلالها توثيق العقود إلكترونياً وربطها بالجهات الحكومية المختصة، بما في ذلك الجهات القضائية والتنفيذية.

ويترتب على هذا التنظيم أن عقد الإيجار الموثق عبر المنصة يكتسب صفة السند التنفيذي، الأمر الذي يسمح لقاضي التنفيذ بالاطلاع على العقد إلكترونياً والتحقق من بياناته وإصدار الأوامر التنفيذية بناءً عليه. ويساهم هذا الربط الإلكتروني في تقليل الإجراءات الورقية وتبسيط عملية التحقق من صحة السند التنفيذي، وهو ما يؤدي في النهاية إلى تسريع إجراءات التنفيذ وتعزيز كفاءتها.

في المقابل، لا يعتمد النظام القطري بذات الدرجة على منصة إلكترونية موحدة لتنظيم عقود الإيجار. تمنح هذه العقود قوة تنفيذية مباشرة. وعلى الرغم من التطور الملحوظ في استخدام التقنيات الحديثة في العمل القضائي والإداري، فإن تنفيذ الالتزامات الناشئة عن عقود الإيجار لا يزال يعتمد بدرجة أكبر على الإجراءات القضائية التقليدية، التي تبدأ غالباً برفع دعوى موضوعية أمام المحكمة المختصة قبل الانتقال إلى مرحلة التنفيذ.

ومن ثم فإن اعتماد النظام السعودي على منصة إلكترونية متخصصة يمثل عنصرًا مهمًا في تسريع إجراءات التنفيذ، حيث يسمح بانتقال النزاع مباشرة إلى مرحلة التنفيذ دون المرور بمراحل التقاضي المطولة، بينما قد يؤدي غياب هذا التنظيم في النظام القطري إلى إطالة المدة اللازمة لاستيفاء الحقوق.

ثالثًا: الاختلاف في درجة تدخل القضاء قبل التنفيذ: يختلف النظامان كذلك في مدى تدخل القضاء في المرحلة السابقة على التنفيذ. ففي النظام السعودي، وبفضل اعتبار عقود الإيجار الموثقة سندًا تنفيذية، يقتصر دور القضاء في كثير من الحالات على الرقابة التنفيذية التي يمارسها قاضي التنفيذ، دون الحاجة إلى نظر النزاع أمام محكمة الموضوع ما لم يثير المدين منازعة جدية في التنفيذ.

أما في النظام القطري، فإن القضاء الموضوعي قد يلعب دورًا أكبر في الفصل في النزاعات الناشئة عن عقود الإيجار قبل الوصول إلى مرحلة التنفيذ، إذ قد يتطلب الأمر استصدار حكم قضائي يثبت حق المؤجر في الإخلاء أو في المطالبة بالأجرة المستحقة. ويترتب على ذلك أن مرحلة التقاضي الموضوعي تسبق التنفيذ في كثير من الحالات، وهو ما قد يؤدي إلى إطالة الإجراءات مقارنة بالنظام السعودي.

ومع ذلك، فإن هذا التنظيم يحقق قدرًا أكبر من الرقابة القضائية على المنازعات الإيجارية، إذ يسمح للمحكمة المختصة بفحص النزاع من جميع جوانبه قبل إصدار الحكم القابل للتنفيذ، الأمر الذي قد يساهم في تقليل المنازعات التنفيذية اللاحقة.

رابعًا: أثر هذه الاختلافات في سرعة وفعالية التنفيذ:

ينعكس الاختلاف بين النظامين في تنظيم القوة التنفيذية لعقود الإيجار بصورة مباشرة على سرعة وفعالية التنفيذ. فالنظام السعودي، من خلال منحه عقود الإيجار الموثقة قوة تنفيذية مباشرة واعتماده على منصة إلكترونية متخصصة، يتيح للمؤجر الانتقال بسرعة إلى مرحلة التنفيذ عند إخلال المستأجر بالتزاماته، وهو ما يعزز فعالية النظام في حماية الحقوق الناشئة عن العلاقة الإيجارية.

كما يساهم هذا التنظيم في تقليل عدد القضايا المعروضة أمام محاكم الموضوع، حيث يتم حل العديد من النزاعات في إطار مرحلة التنفيذ، مما يؤدي إلى تخفيف العبء عن الجهاز القضائي وتسريع الفصل في المنازعات الأخرى.

أما في النظام القطري، فإن اشتراط الحصول على حكم قضائي في العديد من الحالات قبل مباشرة التنفيذ قد يؤدي إلى إطالة المدة اللازمة لاستيفاء الحقوق، إلا أنه في المقابل يوفر ضمانات مهمة تتمثل في الرقابة القضائية المسبقة على صحة المطالبة، وهو ما قد يساهم في تقليل احتمال وقوع أخطاء في التنفيذ أو التعرض لإجراءات تنفيذية غير مبررة.

ومن ثم يمكن القول إن النظام السعودي يحقق قدرًا أكبر من السرعة في التنفيذ بفضل التوسع في الاعتراف بالسندات التنفيذية واستخدام المنصات الإلكترونية، في حين يركز النظام القطري بدرجة أكبر على الضمانات القضائية السابقة على التنفيذ، الأمر الذي يعكس اختلافًا في السياسة التشريعية لكل من النظامين في تحقيق التوازن بين سرعة التنفيذ وضمان حماية الحقوق.

يتبين من خلال المقارنة أن الاختلاف بين النظامين القطري والسعودي في تنظيم تنفيذ عقود الإيجار لا يقتصر على الجوانب الإجرائية فحسب، بل يمتد ليعكس اختلافًا في الفلسفة التشريعية التي يقوم عليها كل نظام. فبينما يتجه النظام السعودي إلى تعزيز سرعة التنفيذ من خلال منح عقود الإيجار الموثقة قوة تنفيذية مباشرة وربطها بمنظومة إلكترونية متكاملة، يتجه النظام القطري إلى الإبقاء على قدر أكبر من الرقابة القضائية السابقة على التنفيذ. ويؤدي هذا الاختلاف إلى تباين في درجة السرعة والفعالية في تنفيذ الالتزامات الناشئة عن عقود الإيجار، وهو ما يستدعي تقييم كل نموذج في ضوء قدرته على تحقيق التوازن بين حماية الحقوق وضمان فعالية التنفيذ.

خاتمة:

في ختام هذه الدراسة التي تناولت القوة التنفيذية لعقود الإيجار في كل من قانون التنفيذ القضائي القطري رقم (4) لسنة 2024 والنظام السعودي، يتضح أن موضوع تنفيذ عقود الإيجار يمثل أحد الموضوعات المهمة في مجال قوانين التنفيذ، نظرًا لارتباطه الوثيق بالحياة العملية وكثرة المنازعات الناشئة عن العلاقات الإيجارية.

وقد هدفت هذه الدراسة إلى بيان الإطار القانوني للسندات التنفيذية بوجه عام، ومدى اعتبار عقد الإيجار سنداً قابلاً للتنفيذ الجبري، وذلك من خلال تحليل النصوص القانونية المنظمة للتنفيذ في كل من النظام القطري والنظام السعودي، مع إجراء مقارنة بينهما لبيان أوجه التشابه والاختلاف في تنظيم القوة التنفيذية لعقود الإيجار، ومدى تأثير ذلك في تحقيق سرعة وفعالية التنفيذ.

وقد تناولت الدراسة في بدايتها مفهوم السند التنفيذي وشروطه في قوانين التنفيذ، باعتباره الأساس الذي يقوم عليه التنفيذ الجبري، ثم انتقلت إلى دراسة نطاق القوة التنفيذية لعقود الإيجار في قانون التنفيذ القضائي القطري رقم (4) لسنة 2024، مع بيان حدود السندات التنفيذية التي اعترف بها المشرع القطري ومدى إمكانية تنفيذ الالتزامات الناشئة عن عقود الإيجار في ضوء هذا القانون.

كما تناولت الدراسة التنظيم القانوني للقوة التنفيذية لعقود الإيجار في النظام السعودي، مع بيان الدور الذي تؤديه منصة "إيجار" في توثيق العقود الإيجارية ومنحها في حالات معينة قوة تنفيذية تسمح بتنفيذها مباشرة أمام قاضي التنفيذ، الأمر الذي يساهم في تسريع إجراءات التنفيذ وتسهيل استيفاء الحقوق الناشئة عن العلاقة الإيجارية.

وفي ضوء ذلك، قامت الدراسة بإجراء مقارنة بين النظامين القطري والسعودي في هذا المجال، حيث تم بيان أوجه التشابه بينهما في بعض المبادئ العامة لنظام التنفيذ، إلى جانب إبراز أوجه الاختلاف في نطاق القوة التنفيذية لعقود الإيجار وآليات تنفيذها، ومدى تأثير هذه الاختلافات في تحقيق سرعة وفعالية التنفيذ، وقد خلصت الدراسة إلى مجموعة من النتائج والتوصيات التي يمكن أن تساهم في تطوير التنظيم القانوني لتنفيذ عقود الإيجار وتعزيز كفاءة نظام التنفيذ.

نتائج الدراسة

توصلت هذه الدراسة إلى مجموعة من النتائج، من أهمها ما يأتي:
أن التنفيذ الجبري يمثل المرحلة النهائية لحماية الحقوق، ولا يمكن مباشرته إلا استناداً إلى سند تنفيذي تتوفر فيه الشروط التي يحددها القانون.

أن السند التنفيذي يعد الأساس القانوني الذي يسمح للدائن باللجوء إلى السلطة العامة لإجبار المدين على تنفيذ التزامه عند امتناعه عن الوفاء به اختياراً.

أن قانون التنفيذ القضائي القطري رقم (4) لسنة 2024 حدد السندات التنفيذية على سبيل الحصر، الأمر الذي يترتب عليه عدم اعتبار عقد الإيجار سنداً تنفيذياً بصورة مباشرة في كثير من الحالات، مما قد يستلزم اللجوء إلى القضاء للحصول على حكم قضائي قبل مباشرة التنفيذ.

أن النظام السعودي اتجه إلى توسيع نطاق السندات التنفيذية، حيث منح بعض العقود الموثقة قوة تنفيذية مباشرة، ومن بينها عقود الإيجار الموثقة عبر منصة "إيجار" في حالات معينة.

أن توثيق عقود الإيجار من خلال منصة "إيجار" يساهم في تنظيم العلاقة الإيجارية وتوفير درجة أكبر من الشفافية والوضوح في المعاملات العقارية.

أن منح عقود الإيجار الموثقة قوة تنفيذية مباشرة في النظام السعودي يساهم في تسريع إجراءات التنفيذ وتقليل الحاجة إلى اللجوء إلى القضاء الموضوعي.

أن النظام القطري يوازن بين التنفيذ المباشر لعقد الإيجار في الحالة التي حددها المادة (27) وبين اللجوء إلى السندات التنفيذية الأخرى بالنسبة إلى المطالبات التي لا تدخل في هذا النطاق، بما يحقق رقابة قانونية على حدود التنفيذ.

أن المقارنة بين النظامين تظهر اختلافاً في السياسة التشريعية؛ إذ يركز النظام السعودي على تعزيز سرعة التنفيذ، بينما يركز النظام القطري بدرجة أكبر على الرقابة القضائية المسبقة.

توصيات الدراسة

في ضوء النتائج التي توصلت إليها هذه الدراسة، يمكن طرح مجموعة من التوصيات، من أبرزها ما يأتي:
أهمية العمل على تطوير التشريعات المنظمة لتنفيذ عقود الإيجار بما يحقق التوازن بين سرعة التنفيذ وضمان حماية حقوق أطراف العقد.

دراسة مدى الحاجة إلى توسيع نطاق التنفيذ المباشر لبعض الالتزامات الناشئة عن عقود الإيجار الموثقة في قطر، مع المحافظة على الضمانات اللازمة لحماية طرفي العلاقة الإيجارية. تعزيز استخدام الأنظمة الإلكترونية والمنصات الرقمية في توثيق العقود وتنظيم العلاقة الإيجارية، لما لذلك من أثر إيجابي في تسهيل إجراءات التنفيذ وتقليل المنازعات. دعم التعاون بين الجهات القضائية والإدارية المختصة لتنظيم قطاع الإيجار، بما يساهم في تحقيق قدر أكبر من الاستقرار في المعاملات العقارية. تشجيع إجراء المزيد من الدراسات القانونية المقارنة في مجال قوانين التنفيذ، لما لها من دور مهم في تطوير التشريعات والاستفادة من التجارب القانونية المختلفة. العمل على نشر الوعي القانوني بين المتعاملين في سوق الإيجار بشأن أهمية توثيق العقود والالتزام بأحكامها، بما يقلل من المنازعات ويساهم في استقرار العلاقات التعاقدية.

المصادر والمراجع

1. قانون رقم (4) لسنة 2024 بإصدار قانون التنفيذ القضائي، الجريدة الرسمية لدولة قطر، العدد (7)، 19 مايو 2024.
2. نظام التنفيذ السعودي، الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم (746) وتاريخ 26/10/1447 هـ، 2026.
3. القانون المدني القطري رقم (22) لسنة 2004، الجريدة الرسمية، العدد (11)، 8 أغسطس 2004.
4. نظام المعاملات المدنية السعودي، الجمعية العلمية القضائية السعودية، 1/5/1445 هـ.
5. الحديدي، علي. نظام قاضي التنفيذ في قانون المرافعات المصري. القاهرة: دار النهضة العربية، د.ت.
6. خلاصي، أحمد. قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري. الجزائر: منشورات عشاش، د.ت.
7. السريع، عبد العزيز بن محمد بن سريع، وعبد الله بن عبد المحسن الزامل. نظام المعاملات المدنية. الرياض: الجمعية العلمية القضائية السعودية.
8. السلامة، أيمن ناصر. الإجراءات القضائية في تنفيذ الأحكام. الخليل: جامعة الخليل، 2022.
9. الشبرمي، عبد العزيز بن عبد الرحمن. شرح نظام التنفيذ. ط. 1. الرياض: دار الوطن للنشر، 2014.
10. صاوي، أحمد السيد، وأسامة روبي عبد العزيز الروبي. التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية. القاهرة: دار النهضة العربية، 2005.
11. الطناحي، محمود. المقومات الموضوعية والشكلية للسند التنفيذي: دراسة مقارنة. القاهرة: كلية الحقوق، جامعة القاهرة، 2005.
12. القصاص، عيد محمد. منازعات التنفيذ الجبري. الزقازيق: كلية الحقوق، جامعة الزقازيق، 2023.
13. الطعن رقم 3 لسنة 2006، تمييز مدني، محكمة التمييز القطرية، الدائرة المدنية والتجارية، جلسة 21 مارس 2006، بوابة الميزان القطرية.
14. الطعن رقم 35 لسنة 2006، تمييز مدني، محكمة التمييز القطرية، الدائرة المدنية والتجارية، بوابة الميزان القطرية.
15. الطعن رقم 68 و 77 لسنة 2006، تمييز مدني، محكمة التمييز القطرية، الدائرة المدنية والتجارية، جلسة 5 ديسمبر 2006، بوابة الميزان القطرية.
16. الطعن رقم 69 لسنة 2009، تمييز مدني، محكمة التمييز القطرية، الدائرة المدنية والتجارية، جلسة 17 نوفمبر 2009، بوابة الميزان القطرية.
17. البطارسة، مالك عقله سليم. الامتداد القانوني لمدة عقد الإيجار: دراسة مقارنة. رسالة ماجستير، الجامعة الأردنية، 2007.
18. حسن، حامد. انتقال الإيجار إلى الغير. رسالة ماجستير، جامعة مؤتة، 2012.
19. أبو الوفاء، أحمد. قاضي التنفيذ. مجلة إدارة قضايا الحكومة، السنة الثامنة عشرة، العدد 3، يوليو 2024.
20. البويزيد، عربي. العقود التوثيقية سندات تنفيذية. مجلة دفا تر السياسة والقانون، العدد 10، 2017.

21. سالم، محمد كامل، السندات التنفيذية غير القضائية في مجال الالتزامات والمنازعات التجارية "مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، 2024
22. السلامة، أيمن ناصر، "الإجراءات القضائية في تنفيذ الأحكام" مجلة الدراسات القانونية.
23. عبد الجواد، حسام مهني صادق، الاختصاص المحلي لقاضي التنفيذ بين الواقع والمأمول: دراسة تأصيلية مقارنة بأحكام الفقه الإسلامي "مجلة كلية الشريعة والقانون، القاهرة، 2024
24. قنديل، مصطفى المتولي، الاختصاص النوعي بالفصل في منازعات التنفيذ الجبري في ضوء المادة 220 من قانون الإجراءات المدنية الإماراتي وآراء الفقه وأحكام القضاء الإماراتي "مجلة الأمن والقانون، أكاديمية شرطة دبي، المجلد 24، العدد 1، 2016
25. مانع، سلمى، وعباس زواوي، دور السندات التنفيذية في مباشرة إجراءات التنفيذ الجبري "مجلة العلوم الإنسانية، العدد 49.
26. منديل، أسعد فاضل، ورواء جميل وآخرون، الإطار المفاهيمي لدعوى تجديد القوة التنفيذية للأحكام القضائية: دراسة تحليلية "مجلة الكوفة للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 16، العدد 56.
27. يعقوب، أكرم عمرو، قاضي التنفيذ بين تزامن الإجراءات وأهمية الاستحداث "مجلة العلوم القانونية، كلية القانون، جامعة المرقب، المجلد 12، العدد 2، 2024
28. المهدي، معتز، شروط إعطاء عقد الإيجار قوة السند التنفيذي "مقال منشور في موقع نقابة المحامين المصرية، 15 فبراير 2021
29. الأحمد، محمد بن عواد، آثار تسجيل عقد الإيجار الموحد وجزاء الإخلال به: دراسة تحليلية في النظام السعودي، 2021.

المواقع الإلكترونية

1. منصة إيجار. الهيئة العامة للعقار.
<https://www.ejar.sa>

2. وزارة العدل السعودية. التنفيذ الإلكتروني - خدمة طلب تنفيذ.
<https://www.moj.gov.sa/ar/eServices/Pages/ServiceDetailsNew.aspx?itemId=170>