

فإن للدائن أن يستعين بالسلطة القضائية لإجباره على الوفاء بالالتزام، وهو ما يسمى بالتنفيذ الجبري، والذي يتمثل في التنفيذ العيني أو التنفيذ بطريق التعويض، يقصد بالتنفيذ العيني قيام المدين بأداء عين ما إلتم به متى توافرت شروط معينة أو أن يقوم بائع قطعة الارض بنقل الملكية الى المشتري ليصبح هو المالك الجديد لهذه القطعة. حيث يتضح من النصين أن من حق الدائن المطالبة بتنفيذ الالتزام الذي في ذمة مدينه عينا، وللإحاطة بالمقصود بالتنفيذ العيني لابد من تناول العناصر التالية: – شروط الحكم بالتنفيذ العيني الجبري. – موضوع التنفيذ العيني. – الغرامة التهديدية (وسائل التنفيذ العيني) بالرجوع لنص المادة 164 سالفه الذكر يجب توافر 04 شروط: أولا : إعدار المدين و يقصد به تنبيه المدين بضرورة الوفاء و هذا إجراء حتمي لأن المدين إذا لم يقم بالتنفيذ العيني من تلقاء نفسه وسكت الدائن على ذلك، فإن هذا قد يفسر على رضا الدائن و عدم المطالبة بهذا التنفيذ و ترتيبا على هذا لجأ الدائن إلى القضاء لمطالبة مدينه بالتنفيذ العيني دون إعداره و تقدم المدين بالتنفيذ العيني فإن الدائن يتحمل مصاريف الدعوى. ثانيا : أن يكون التنفيذ العيني ممكنا فإن الالتزام ينقضي. ثالثا : يجب ألا يكون هذا التنفيذ مرهقا للمدين قد يكون التنفيذ العيني ممكنا في حد ذاته، ولكن إلزام المدين على القيام به فيه إرهاق له، (مثال قيام مشتري أرض بتجاوز التزامه بالبناء في مساحة 200 متر فيبني 210 متر ففي هذه الحالة ليس من حق الدائن إجبار المدين على التنفيذ العيني (إزالة البناء) بل يكفي تعويض نقدي عادل. رابعا: يجب ألا يكون في التنفيذ العيني مساس بالحرية الشخصية للمدين من الممكن أن يكون التنفيذ العيني الجبري ممكنا في حد ذاته وغير مرهق للمدين