



جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



الاعتراضات الفرعية في التنفيذ الجبري على العقارات

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص: قانون عقاري

تحت إشراف:
أ / عرارم جعفر

إعداد الطالبتين:
هبة قديري
أحلام قديري

أعضاء لجنة المناقشة

الصفة	مؤسسة الانتساب	الأستاذ
رئيس الجلسة	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	أ.د/ شبل بدر الدين
مشرفاً ومقرراً	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	أ / عرارم جعفر
عضواً مناقشاً	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	د/ جرمون محمد الطاهر

السنة الجامعية: 2019/2020

الإهداء

أهدي ثمرة جهدي المتواضع:

- إلى الوالدين الكريمين اللذان غمراني دوما بدعواتهما الصالحة وشجعاني وشدًا من

أزري كلما شرعت في عمل جاد .

- إلى زوجي الوفي الذي تحمل معي ومني كل الكدر والتقصير وآزرنني في كل مراحل

بحشي وجاد بأغلى أوقاته لمساعدتي .

- إلى النجوم المضيئة في حياتي أبنائي الأحبة .

- إلى جميع أفراد أسرتي حفظهم الله .

- إلى جميع أساتذتي وأصدقائي وكل من ساعدني .

الطالبة "هبة قديري"

الإهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى:

من كافح في سبيل تربيته وتعليمي والسهر على نجاحي إلى الوالدين
الكرمين

إلى أخي وأخواتي

إلى كل من ساعدني من قريب أو بعيد في إنجاز هذا العمل.

الطالبة " أحلام قديري "

كلمة شكر وعرفان

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف خلق الله أجمعين سيدنا وحبيبنا محمد صلى الله عليه

وسلم وعلى آله وصحبه أجمعين وبعد:

.الشكر لله سبحانه وتعالى أولا وأخيرا على ما أنعم به علينا من نعم جليلة، وأجلها نعمة العلم، فسيبجانه لا

نحصى ثناءنا عليه هو كما أثنى على نفسه.

نشكر الله العليّ القدير من علمينا من فضله وكرمه ورحمته للقيام بهذا العمل

ثم مصداقا لقوله صلى الله عليه وسلم "من لم يشكر الناس لم يشكر الله"

توجه بخالص الشكر إلى الأستاذ المشرف "عرايم جعفر"

الذي كان ناصحا وموجها وصابرا

وإلى الأستاذ "ذهبي خليفة"

الذي كان مرشدا ومساعدنا لنا

كما نتقدم بالشكر الجزيل إلى كل من قدم لنا يد المساعدة من قريب أو بعيد

وكان سندنا لنا في هذا المشوار الجامعي

لهم ألف تحية وشكر.

قائمة المختصرات

(ق.إ.م.إ.): قانون الإجراءات المدنية والادارية.

(ق.إ.م.): قانون الإجراءات المدنية القديم.

(ق.إ.م.ف.): قانون الإجراءات المدنية الفرنسي.

(ق.م.ج.): القانون المدني الجزائري.

(ص): الصفحة.

(ط): الطبعة.

(د ط): دون طبعة.

(ج ر ج ج): الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية

يصنف العقار على أنه من أهم عناصر الضمان في ذمة الشخص المالية، فهو يعتبر أعلى ما يملكه الإنسان لما له من أهمية خاصة من الناحيتين الاقتصادية والاجتماعية، فهو يعد رمز للرفعة والمكانة والثراء. لذا وضعت التشريعات المقارنة وإلى جانبها التشريع الجزائري مجموعة من الوسائل لحماية الضمان العام.

الأصل أنه عند قيام الالتزام وجب تنفيذه، وعليه فإن ذمة المدين لا تبرأ إلا بالتنفيذ، لكن إذا امتنع المدين عن التنفيذ جاز للطرف الآخر اتخاذ سبيل التنفيذ الجبري تحت إشراف القضاء ومراقبته، وذلك من أجل ضمان سلامة المعاملات التنفيذية وتقوية روح الطمأنينة بين الأفراد وهو أمر لا بد منه لتقدم المجتمع امتثالاً لمبدأ المشروعية في الدولة وتجسيدا لدولة الحق والقانون التي تقاس بنجاح قضائها، ونجاح القضاء يقاس بمدى تنفيذ أحكامه.

إن النظام الإجرائي للتنفيذ الجبري على العقار يحظى بأهمية بالغة لكونه يرسم ملامح إجراءات التنفيذ الجبري، وهذا من أجل وضع العقار تحت يد القضاء تمهيدا وتحضيراً لبيعه بالمزاد العلني ومن ثم تسديد ديون الدائن من حصيلة البيع، مما يستلزم إتباع أسس وضوابط قانونية صحيحة، من أجل تحقيق أهداف التنفيذ الجبري وهو تحقيق الغاية من السندات التنفيذية وذلك أن أداء الحقوق لأصحابها من آثار الالتزام. تبدأ هاته الإجراءات بمقدمات التنفيذ وهي إعلان السند التنفيذي وتبليغه للمدين وتكليفه بالوفاء في أجل المحدد للوفاء الاختياري، وعند الامتناع عن الوفاء يتم توقيع الحجز باستصدار الدائن لأمر الحجز على عقارات مدينه من المحكمة المختصة وتبليغ المدين وإنذاره بدفع ما في ذمته من دين، لينتهي بقيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية، ويتم الحجز نهائيا على العقار ووضعه تحت يد القضاء.

إن التنفيذ على العقار يتميز بكثير من الشكليات الإجرائية، إلا أنه وأثناء سير الإجراءات قد تعترضها في الغالب عوارض وعراقيل تغير مسارها الطبيعي، حيث يتوسط مرحلة الحجز والبيع أو مرحلة الحجز والاقتضاء مرحلة وسطى تسمى: **مرحلة تصفية المنازعات** تعد هاته المرحلة لب التنفيذ أو قلب التنفيذ، يتم من خلالها تصفية كل الاعتراضات والدعاوى قبل الوصول إلى مرحلة البيع، تؤدي في مجملها إلى وقف سير

إجراءات التنفيذ الجبري على العقار المحجوز إلى غاية الفصل فيها، لذا فرض المشرع نوعا من الرقابة بوضع تنظيميا خاصا لبعض الاعتراضات التي تتفرع على التنفيذ الجبري على العقار تحقيقا للعدالة والموازنة بين مصالح أطراف التنفيذ والغير.

الهدف من هاته الدراسة هو البحث عن الوسائل القانونية التي كرسها المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، التي يمكن ممارستها لحماية الملكية العقارية من بعض المخالفات والعيوب الإجرائية التي قد يسببها القصور البشري.

يكتسي هذا الموضوع أهمية بالغة وهذا على الصعيد العملي القضائي، وهذا لما يجعله يتحقق من قانونية التنفيذ الجبري على العقار، وهنا يتبين أن المشرع أعطى الحق في التقاضي والاعتراض في مجال التنفيذ الجبري، ويعد هذا الموضوع من أهم الموضوعات الإجرائية وأدقها وأوسعها، كما تتجلى أهمية الموضوع في أن العقار أصبح يمثل في الآونة الأخيرة في الجزائر ثروة طائلة وعملة نادرة، لذا استوجب إتباع جميع الوسائل الإجرائية للحفاظ عليه.

ويرجع السبب في اختيارنا لموضوع الدراسة إلى أسباب ذاتية وهي الإحاطة الكاملة بموضوع الاعتراضات التي تتفرع عن التنفيذ الجبري على العقار ومعرفة كل العقبات أو العوارض التي قد تعترض إجراءاته، ومعرفة السبل الكفيلة لتذليل هاته العقبات. وأسباب موضوعية وهي التدقيق في مواد قانون الإجراءات المدنية والإدارية ومقارنتها ببعض التشريعات الأخرى مثل التشريع المصري الذي خاض كثيرا في هذا الموضوع منذ زمن بعيد، وهذا لكون التشريع الجزائري فيما يخص هذا الموضوع لزال فتيا.

أما عن الصعوبات التي اعترضتنا في هاته الدراسة فهي متعددة، والسبب الرئيسي هو الوضعية الوبائية للبلاد والعالم بأسره التي فرضتها جائحة فيروس (كوفيد 19) المسمى بكورونا)، وفرضت علينا المكوث والحجر المنزلي لتفادي العدوى، حيث ترتبت عنها آثار مختلفة فمن بينها أنها أثرت في نفسياتنا كثيرا، مما أصبح التفكير في مشروع الدراسة مشوشا ومتقطعا، غلق الجامعات والمكاتب والفضاءات التي لم تسمح لنا بجلب المراجع، وكذا انعدام التواصل مع الأساتذة. ومن الصعوبات كذلك عدم وجود دراسات جزائرية متخصصة في

هذا الموضوع، وإن وجدت فهي دراسات نظرية حول إشكالات التنفيذ، أو مشار إليها كجزئية في التنفيذ الجبري.

إنطلاقاً مما سبق نطرح الإشكالية التالية: ماهي الوسائل القانونية التي منحها المشرع الجزائي لأطراف التنفيذ والغير للاعتراض على إجراءات التنفيذ الجبري على العقار؟ ومن خلال هاته الإشكالية نطرح التساؤلات الفرعية التالية:

- ما هو النظام القانوني للاعتراض على قائمة شروط البيع؟
- هل القواعد الإجرائية التي رسمها المشرع للاعتراض على قائمة شروط البيع هي كفيّة بحماية الحقوق والملكية العقارية؟
- ماهي العوارض التي قد تطرح على قاضي البيوع العقارية قبل جلسة البيع؟
- هل نظم المشرع وسيلة لحماية حقوق الغير من التنفيذ الجبري على العقار؟

على ضوء الإشكالية المطروحة والتساؤلات المتفرعة عنها، فإن دراستنا تركز أساساً على المنهج الوصفي التحليلي، حيث المنهج الوصفي هو ضرورة علمية وعملية للدراسة لنوضح مفاهيمه القانونية وإجراءاته التطبيقية، أما المنهج التحليلي يكون لتحليل النصوص القانونية والقواعد الإجرائية التي نص عليها المشرع، وإلى جانب ذلك استعملنا المنهج المقارن في بعض الأحيان وفي بعض المسائل الإجرائية التي تتطلب المقارنة مع التشريع المصري وهذا من أجل الإلمام بمختلف جوانب الموضوع واستخلاص النتائج المرجوة من الدراسة.

وانطلاقاً مما سبق سيتم معالجة الموضوع في فصلين، تناولنا في الفصل الأول الاعتراضات التي توجه إلى الإجراءات التمهيدية لبيع العقار المحجوز والتي تدور أساساً على قائمة شروط بيع العقار التي تعتبر محل الاعتراض وبدورها سوف نتناولها في مبحثين الأول إجرائي والثاني موضوعي، أما الفصل الثاني خصصناه للاعتراضات التي تثور قبل جلسة بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني والتي سنتطرق إليها في مبحثين الأول خصصناه للاعتراضات التي تثور حول جلسة البيع المتعلقة بصحة الإعلان وطلبات الإيقاف والبطان للبيع والمبحث الثاني لدعوى استحقاق العقار الفرعية بالتعرض لمفاهيمها وإجراءاتها.

الفصل الأول:

الاعتراضات التي توجه

إلى الإجراءات التمهيدية

لبيع العقار المحجوز

مرحلة تمهيد وتحضير العقار للبيع تتطلب سلسلة من الإجراءات كل إجراء منها يكمل ويتم ما سبقه من إجراءات ويمهد للإجراء الذي يليه¹. وتعرف هذه الإجراءات بمرحلة إعداد العقار للبيع والتي تبدأ بإعداد قائمة شروط البيع والتي تعتبر ورقة من أوراق التنفيذ الجبري كما يرى بعض الفقهاء، يتم إعدادها من طرف المحضر القضائي وإيداعها بأمانة ضبط المحكمة خلال الشهر الموالي لتسجيل الحجز ثم تبليغها لذوي الشأن ليطلعوا عليها لكي يبدوا ما يكون لديهم من اعتراضات على القائمة.

لقد نظم المشرع وسيلة قانونية إجرائية لتصفية كل العوارض التي تعترض إجراءات التنفيذ والتي تعد عقبات تحول بينها وبين إتمام الإجراءات وتعيق السير العادي لها وهي تتمحور أساساً حول قائمة شروط البيع، الهدف منها هو تطهير جميع الحقوق العالقة بالعقار، لذلك اهتم المشرع بهذه المرحلة ليضمن بيع العقار بأحسن الشروط، ويعتبر الاعتراض على قائمة شروط البيع من المنازعات الفرعية في التنفيذ على العقار من خلال تقديم دفعات تتعلق ببطلان الإجراءات يبدونها أصحاب المصلحة وذوي الشأن، وهو ما سوف نتناوله في هذا الفصل الذي قسمناه إلى مبحثين حيث تناولنا في المبحث الأول النظام الإجرائي للاعتراض على قائمة شروط البيع، وتطرقنا في المبحث الثاني للنظام الموضوعي للاعتراض على القائمة.

¹ - أحمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، ط10، منشأة المعارف، مصر، 1991، ص678.

المبحث الأول: النظام الإجرائي للاعتراض على قائمة شروط البيع

لابد أن يسبق البيع إجراءات وتحضيرات تمهد لأن يجري البيع قائماً على أسس وضوابط قانونية أصولية، ولتحديد تلك الأسس والضوابط سنبحث في هذا المجال بقائمة شروط البيع والاعتراض عليها، حيث انه قبل الشروع في نزع ملكية عقار المدين وبيعه بالمزاد العلني يتم دراسة كل المنازعات الفرعية التي تعد من بينها الاعتراضات على قائمة شروط البيع في الجلسة المحددة لذلك، تعد هذه العوارض طوارئ لا تسمح للتنفيذ الجبري انتاج آثاره أو لا تسمح باستمرارها حتى النهاية وهي التي تعيق سير الإجراءات وترفع للقضاء. والعوارض تعد منازعات قانونية توجه الى إجراءات التنفيذ الجبري بهدف المنازعة في صحتها أو طلب وقف استمرار هذه الإجراءات¹.

ارتأينا في هذا المبحث التطرق أولاً إلى القواعد العامة التي تحكم منازعات التنفيذ الجبري والتي سوف نتناولها في المطلب الأول، والتي من خلالها نصل الى تحديد مفهوم وشكل وإجراءات الاعتراضات على قائمة شروط البيع والمحكمة المختصة فيها من خلال المطلب الثاني الذي يحمل عنوان إجراءات الاعتراض على قائمة شروط البيع.

المطلب الأول: القواعد العامة التي تحكم منازعات التنفيذ الجبري

إن منازعة التنفيذ هي منازعة قانونية توجه إلى إجراءات التنفيذ الجبري للبحث في صحتها أو طلب وقف استمرارها، وبهذا المعنى فهي ليست طريقة من طرق الطعن في الاحكام أو الاعتراض على وضعها والمس بحجيتها أو لتصحيح ما بها من أخطاء مادية، فقاضي التنفيذ ليس درجة من درجات التقاضي ولا يعتبر محكمة نقض².

المشرع الجزائري على غرار التشريعات الأخرى قد قرر من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية عدة إجراءات وأحكام للتنفيذ على العقار وما ينتج عنها من إشكالات عملية،

¹ - نبيل إسماعيل عمر، إشكالات التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، ط1، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1972، ص18.

² - حسيان رضا، الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2013/2012، ص 92.

حيث فرض المشرع نوعا من الرقابة على عملية التنفيذ الجبري من أجل تطبيق العدالة والموازنة بين مصالح أطراف التنفيذ وهي تظهر من خلال ممارسة طالب التنفيذ لحقه إما من حيث السند التنفيذي أو الحق المراد اقتضائه وغير ذلك من أركان التنفيذ الجبري ففي حالة تخلف ركن من الأركان أو مخالفة القانون مكن للمنفذ ضده أو الغير أو حتى طالب التنفيذ الإدعاء بعدم صحة التنفيذ أو المطالبة بوقف الإجراءات وهو ما يطلق عليه تسمية منازعات التنفيذ والحق في التقاضي في مجال التنفيذ.

سوف نقوم بتقسيم دراسة القواعد العامة التي تحكم منازعات التنفيذ الجبري الى ثلاث فروع، حيث نتناول في الفرع الأول مفهوم منازعات التنفيذ وفي الفرع الثاني القواعد الشكلية، والقواعد الموضوعية في الفرع الثالث.

الفرع الأول: مفهوم منازعات التنفيذ الجبري

لتحديد مفهوم منازعات التنفيذ الجبري يستلزم معرفة تعريفها ثم التعرف إلى الشروط الواجبة لإعتبارها منازعة متعلقة بالتنفيذ، وبعدها سوف نخوض بالدراسة في مجال أنواع منازعات التنفيذ وتحديد مفهوم كل نوع منها.

أولاً: تعريفها

لم يتطرق المشرع الجزائري إلى تعريف منازعات التنفيذ الجبري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وبالرجوع الى التعاريف الفقهية فقد اختلفت حسب اختلاف المعيار الذي إعتدوا عليه فهناك من يعرفها حسب المحل وهناك حسب الأطراف والبعض الآخر يعرفها حسب الجهة القضائية المختصة، فيمكن اخذ بعض التعاريف التالية:

هي "كل المنازعات الطارئة بمناسبة أو أثناء إجراءات التنفيذ بحيث تجعل من مواصلة مهمة القائم بالتنفيذ عملاً غير ممكن سواء أثناء مقدمات التنفيذ أو حين اللجوء الى التنفيذ الجبري"¹.

¹ -عربي شحط عبد القادر، طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية، منشورات الالفية الثالثة، الجزائر، 2010، ص 48.

كما عرفت على أنها: "دعاوى تتعلق بالتنفيذ، فهي ادعاءات أمام القضاء إذا صحت تؤثر في التنفيذ سلباً أو إيجاباً، كالادعاء ببطلان التنفيذ أو صحته وطلب وقفه أو الحد من الاستمرار فيه"¹.

وعرفت أيضاً أنها: "إشكالات تتعلق بالتنفيذ وتثور بمناسبة وتطرح في شكل خصومة على القضاء، تتعلق بالشروط والإجراءات التي يتطلبها القانون لإجراء التنفيذ وهي تبدى إما من المنفذ أو من طالب التنفيذ أو من الغير، وهذه الإشكالات تطرح على القضاء لطلب الحكم فيها"².

من التعاريف السابقة وحسب تعددها وإختلافها يتضح أنها تتفق على أن منازعة التنفيذ الجبري هي المنصبة على إجراء من إجراءات التنفيذ ومؤثرة في سير التنفيذ وإجراءاته يتطلب الحكم فيها إذا كانت موضوعية، أما إذا كان طلب الحكم فيها وقتي ولا يمس أصل الحق فهي منازعة شكلية وقتية.

ثانياً: شروط اعتبار المنازعة متعلقة بالتنفيذ

يشترط لكي تكون المنازعة متعلقة بالتنفيذ شرطين أساسيين هما:

1. أن يكون التنفيذ جبرياً: التنفيذ الجبري هو التنفيذ لإلتزامات الأشخاص بواسطة سلطة التنفيذ بإجراءات محددة، فإذا كان التنفيذ لا يستلزم إجراءات التنفيذ الجبري فإن المنازعات التي تثار بشأنه لا تعتبر من قبيل منازعات التنفيذ التي يختص بها قاضي التنفيذ³. وهذا يعني أنه قاضي التنفيذ لا يختص بالمنازعات المتعلقة بالوفاء الاختياري، لكن على الرغم من هذه القاعدة العامة أجاز المشرع لقاضي التنفيذ الاختصاص فيها بالرغم أن لا علاقة لها بالتنفيذ الجبري مثل المنازعات المتعلقة ببيع عقار المفلس، عديم الأهلية والغائب.

¹ -بربارة عبد الرحمان، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقاً للقانون (08-09)، ط1، منشورات البغدادي، الجزائر، 2009، ص330.

² -على أبو عطية هيكل، التنفيذ الجبري، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2008، ص215.

³ -مدحت محمد الحسيني، منازعات التنفيذ، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2005، ص81.

2. أن تكون المنازعة متعلقة بسير التنفيذ وإجراءاته: إضافة الى الشرط الأول يشترط أن تكون المنازعة منصبة على إجراءات التنفيذ الجبري يحكم فيها بصحة أو بطلان أو الإيقاف أو الإستمرار، ويكون الحكم مؤثرا في سير التنفيذ.

ثالثا: أنواع منازعات التنفيذ

يجمع الفقه أنه هناك نوعان من منازعات التنفيذ وهذا حسب طبيعة الحكم المطلوب صدوره والإختصاص القضائي، وهي تقسم إلى منازعات تنفيذ وقتية وأخرى موضوعية.

1. منازعات التنفيذ الموضوعية: بالرجوع الى النصوص القانونية لم نجد أي تعريف

للمشرع الجزائري حولها لذلك علينا بالرجوع الى التعاريف الفقهية. فهناك من عرفها أن "منازعات التنفيذ الموضوعية هي التي يطلب فيها أحد أطراف التنفيذ أو الغير إصدار حكم موضوعي في التنفيذ أي حكما بجواز التنفيذ أو عدم جوازه، بصحة التنفيذ أو بطلانه، بعدالته أو عدم عدالته أي إجراء من إجراءاته"¹.

وعرفت أيضا "إشكالات التنفيذ الموضوعية عبارة عن منازعات توجه إلى أي ركن من أركان التنفيذ الجبري وإجراءاته بغرض إثبات صلاحيته أو عدم صلاحيته لإفراز تنفيذ جبري صحيح خالي من العيوب"².

من التعاريف السابقة يمكن القول أن المنازعة الموضوعية تنصب في دعوى التنفيذ الموضوعية السابقة على تمام التنفيذ حيث إذا تعلق الأمر بها فإن قاضي التنفيذ يتصدى لها ببحث موضوعي يمحس من خلاله المستندات ويقارن بعضها ببعض ليستخلص الأدلة القاطعة ويحسمه بما يخلص اليه، ثم يطبق هذا الواقع على الشروط التي يتطلبها القانون لصحة إعلان السند التنفيذي وبطلان كافة إجراءات التنفيذ التي اتخذت بمقتضاه، وهنا يصدر حكما موضوعيا يحسم النزاع.

¹ -على أبو عطية هيك، المرجع السابق، ص363.

² -حمدي باشا عمر، إشكالات التنفيذ، دار هومة، الجزائر، 2012، ص45.

منازعات التنفيذ الموضوعية تهدف الى الحصول على حكم في مسألة متعلقة بالتنفيذ، وهذا الحكم يقرر مصير التنفيذ من حيث جوازه أو عدم جوازه أو من حيث صحته أو بطلانه¹.

وبالنسبة للوقت الذي ترفع فيه المنازعة الموضوعية فيكون إما قبل الشروع في التنفيذ الجبري أو أثناء توقيعه أو بعد تمامه سوف نتعرض إليه كما يلي:

أ- إبداء المنازعة الموضوعية قبل البدء في التنفيذ: بمجرد حصول الدائن على السند التنفيذي الذي يمكنه من مباشرة إجراءات التنفيذ الجبري يجوز رفع الإشكال الموضوعي في التنفيذ وحتى قبل أن يشرع الدائن في التنفيذ فعلاً وذلك إما للمنازعة في صلاحية السند التنفيذي أو في صفة طالب التنفيذ أو في عدم إتخاذ مقدمات التنفيذ...إلخ. كما يجوز للغير إذا إستشعر إحتمال التنفيذ على أمواله أن يستشكل في التنفيذ قبل بدئه توقيها لما قد يلحق به من ضرر².

ب- إبداء المنازعة الموضوعية أثناء عملية التنفيذ: أي يجوز إبداءها خلال مباشرة إجراءات التنفيذ الجبري مثل حالة زوال صفة طالب التنفيذ أو هلاك المال المنفذ عليه.

ت- إبداء المنازعة الموضوعية بعد تمام التنفيذ: يجوز تقديمها بعد إنتهاء عملية التنفيذ بغرض إبطال التنفيذ الذي تم مثل دعوى بطلان البيع الجبري أو دعوى بطلان إجراءات التنفيذ أو بطلان إجراءات التوزيع وذلك خلافا لإشكالات التنفيذ الوقتية³.

ومن أهم الدعاوى المتعلقة بإشكالات التنفيذ الموضوعية التي وردت في قانون الإجراءات المدنية والإدارية على سبيل المثال الاعتراض على قائمة شروط البيع، دعوى استحقاق العقار الفرعية، دعوى بطلان البيع الجبري في حالة كانت إجراءات البيع باطلة مثل جلسة المزايمة كانت غير علنية، الاعتراض على توزيع المبالغ المتحصلة في التنفيذ يستهدف صحة أحد الديون أو تغيير نصيبه من الحصيلة.

¹ - مسعود كمين، "دعوى الاشكال الموضوعية بين الإبقاء والالغاء في ظل قانون الاجراءات المدنية والإدارية"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بانتة، العدد 07، سبتمبر 2015، ص 435.

² - احمد هندي، أصول التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2006، ص 504.

³ -مدحت محمد الحسيني، المرجع السابق، ص 306.

2. **منازعات التنفيذ الوقتية:** لم يعرفها المشرع الجزائري على الرغم من إستخدامه إصطلاح إشكالات التنفيذ في المواد من 631 إلى 635 (ق.إ.م.إ.)، وبالرجوع للتعاريف الفقهية:

هي "تلك المنازعات التي تتعلق بالتنفيذ الجبري ويكون المطلوب فيها إجراء وقتيا يؤثر في سيره هو وقف التنفيذ أو الاستمرار فيه مؤقتا لحين الفصل في المنازعة الموضوعية"¹.

يتضح لنا أن منازعات التنفيذ الوقتية هي التي تعترض التنفيذ الهدف منها إجراء مؤقت حتى يتم الفصل في موضوع النزاع وهولا يمس أصل الحق كوقف التنفيذ أو الإستمرار فيه. يعد الإشكال الوقتي من منازعات التنفيذ الجبري أيا كان نوعه مباشر أو عيني أو بالحجز ونزع الملكية أو حتى لو كان حجزا تحفظيا وأيا كان المحل الذي يرد عليه الحجز أو التنفيذ والهدف منه هو وجود خطر يتعرض له أصل الحق الثابت في السند التنفيذي أو المال المنفذ عليه أو مصالح الغير أي أن صاحب الإشكال يطلب حماية وقتية لإبعاد المخاطر مؤقتا إلى أن يفصل في الموضوع.

يجوز التقدم برفع المنازعة الوقتية قبل تمام كل مرحلة من مراحل التنفيذ الجبري:

أ- **منازعة التنفيذ الوقتية السابقة على التنفيذ:** هي التي يطلب فيها الحكم بوقف التنفيذ إذا كانت مقامة من المنفذ ضده أو الإستمرار في التنفيذ اذا كانت مرفوعة من طالب التنفيذ وهي اشكال وقتي في التنفيذ².

ب- **منازعة التنفيذ الوقتية التالية على التنفيذ:** إذا رفع الحجز على المدين فله أن يرفع منازعة بطلب الحكم له بعدم الإعتداد بالحجز وعندئذ تكون منازعته في التنفيذ منازعة تنفيذ مستعجلة³.

وفيما يخص مجال إشكالات التنفيذ الوقتية هي السندات التنفيذية وهذا حسب نص المادة 631 من (ق.إ.م.إ.): "في حالة وجود إشكال في تنفيذ احدى السندات التنفيذية المنصوص عليها في هذا القانون يحرر المحضر القضائي محضرا عن الإشكال ويدعو الخصوم لعرض

¹ - أحمد خليل، التنفيذ الجبري، الدار الجامعية للنشر والتوزيع، مصر، 1994، ص 286.

² - محمد محمد الحسيني، المرجع السابق، ص 87.

³ - المرجع نفسه، ص 88.

الإشكال على رئيس المحكمة التي يباشر في دائرة إختصاصها التنفيذ عن طريق الإستعجال¹.

وقد نص على السندات التنفيذية في ذات القانون المادة 600 منه، ولقد عمل المشرع الجزائري على الأخذ بنظام مراقبة السندات التنفيذية بأن تكون الأحكام ممهورة بالصيغة التنفيذية، ويجوز رفع الإشكال فيها إذا كانت مشوبة بأخطاء أو عيوب.

ومن أمثلة منازعات التنفيذ الوقتية:

- حالة إلغاء السند التنفيذي وإستمرار المحضر القضائي في التنفيذ يمكن طلب إشكال تنفيذي بوقف التنفيذ.
- وفقا لنص المادة 617 (ق.إ.م.إ.)²، يمكن طلب الإستمرار في التنفيذ مؤقتا إذا كان قد وقف نتيجة رفع دعوى استرداد المنقولات من الغير وقد رفضت ولم يشر القاضي إلى مواصلة التنفيذ.
- أجاز المشرع الجزائري في المادة 743 (ق.إ.م.إ.)³، للمدين المحجوز عليه أو الحاجز أو الكفيل العيني أن يطلب بطريق الاستعجال وقف الإجراءات البيع مؤقتا على العقار أو الحق العيني العقاري أو أكثر من العقارات المحجوزة إذا أثبت أن قيمة أحد هذه العقارات أو الحق العيني العقاري كاف للوفاء بديون جميع الدائنين ويحدد الأمر الاستعجالي العقارات محل التوقيف المؤقت.

الفرع الثاني: القواعد الشكلية التي تحكم منازعات التنفيذ الجبري

أستوجب التطرق للقواعد الشكلية وذلك لكون الإشكال الوقتي هو عقبة قانونية وليست عقبة مادية، من خلال أطراف التنفيذ والإجراءات المتبعة في رفعها وشروط قبول إشكالات التنفيذ ثم التطرق الى الحكم الصادر فيها و طرق الطعن وآثارها.

¹ - القانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج رج ج العدد 21،

صادرة بتاريخ: 2008 / 04 / 23.

² - المصدر نفسه.

³ - المصدر نفسه.

أولاً: أطراف الخصومة

أطراف التنفيذ هما طرفا السند (المستفيد من السند والمنفذ عليه) و الغير الذي له مصلحة في التنفيذ وذلك لكون محله ملك له، حيث يجب أن يتوفر في رافع المنازعة شروط تقررها المادة 13 من (ق.إ.م.إ.)¹، من صفة ومصلحة الأشخاص الذين لهم الحق في الاعتراض في التنفيذ الجبري على العقار وهم المدين، الحائز، الكفيل العيني، الدائن الحائز والدائنين المسجلين على الشهادة العقارية والدائن العادي للمدين وأصحاب الحقوق العينية على العقار، هذا فيما يخص طرفا التنفيذ الجبري.

أما الغير يقصد به شخص لم يكن طرفا في خصومة التنفيذ يستند على حق يتعلق بالشيء محل التنفيذ لينازع فيه²، ويشترط أن تكون المنازعة المرفوعة من الغير جدية وأن يكون الإستمرار في التنفيذ يؤثر ويتعارض مع حقوق الغير، أما إذا كان خلاف ذلك فيقضي القاضي برفض الإشكال والإستمرار في التنفيذ. وقد حدد المشرع الجزائي أطراف الخصومة التنفيذية في المادة 01/623 (ق.إ.م.إ.)³.

ثانياً: الإجراءات المتبعة لرفع منازعات التنفيذ الجبري

نبين الإجراءات التي ترفع من خلالها منازعات التنفيذ الجبري سواء كانت موضوعية أو وقتية من خلال التعرض للجهة القضائية المختصة في الدعوى وكيفية رفعها وكذا توضيح شروط قبولها، ثم التعرض إلى الحكم الصادر في المنازعات التنفيذية وطرق الطعن فيها.

1. الاختصاص القضائي: نتطرق أولاً إلى الإختصاص القضائي للنظر في إشكالات التنفيذ من خلال معرفة الجهة القضائية المختصة نوعياً وإقليمياً بنظر الدعوى.

1 - القانون 09-08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

2 - نبيل إسماعيل عمر، الوسيط في التنفيذ الجبري، د ط، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2001، ص 984.

3 - القانون 09-08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

أ- بالنسبة لإشكالات التنفيذ الوقتية: وفقا لنص المادة 631 (ق.إ.م.إ.)¹ المشار اليها سابقا، يفهم منها أن إشكالات التنفيذ الوقتية لا يختص بها قضاة الموضوع نوعيا بل يختص بها قضاة الإستعجال.

القاضي الإستعجالي لا يختص بالإشكال الوقتي إلا إذا توفر عنصر الإستعجال وكان الطلب وقتيا، ومثال ذلك أن يطلب المدين وقف التنفيذ، ثم يتم وقف التنفيذ قبل الفصل في الطلب، فهنا الإشكال لا يكون مقبولا لتمام التنفيذ².

أما عن الاختصاص الإقليمي فحسب نص المادة 5/40 (ق.إ.م.إ.)³، وما يفهم منها أن الاختصاص المحلي في إشكالات التنفيذ الجبري إلى الجهة التي رفع فيها الإشكال الوقتي لكونها قريبة من محل التنفيذ وتعتبر من النظام العام إذ أن الاختصاص الإقليمي في مادة التنفيذ يندمج في الاختصاص النوعي وينبغي أن يأخذ حكم، وتبعا لذلك فمداً الاختصاص النوعي من النظام العام فكذلك الاختصاص الإقليمي في مادة التنفيذ⁴.

ب- بالنسبة لإشكالات التنفيذ الموضوعية: القاعدة العامة تقضي بأنه يفصل فيها قاضي الموضوع لكن المشرع الجزائري أورد عليها استثناءات حيث خولت لقاضي الإستعجال الفصل في الدعاوى التنفيذ الموضوعية، ومثال ذلك دعوى استرداد المنقولات ودعوى استحقاق العقار، دعوى رفع الحجز، والهدف من إسناد الاختصاص في هاته الدعاوى للقضاء الإستعجالي هو عدم تعطيل إجراءات التنفيذ والتسريع فيها.

أما إذا تعلق الأمر بدعوى بطلان البيع الجبري أو دعوى منازعة بقبول الكفيل حسب المادة 587 (ق.إ.م.إ.) فتبقى الاختصاص الأصلي لقاضي الموضوع⁵.

أما عن الاختصاص المحلي لإشكالات التنفيذ الموضوعية فقد أورد المشرع الجزائري قاعدة عامة مفادها أن الاختصاص المحلي هو موطن المدعي عليه حسب المادة 37 (ق.إ.م.إ.)⁶ مالم

¹ - القانون 09-08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

² - حمدي باشا عمر، إشكالات التنفيذ، المرجع السابق، ص 127.

³ - القانون 09-08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

⁴ - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقا لقانون 09/ 08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومة، الجزائر، 2012، ص 132.

⁵ - المرجع نفسه، ص 364.

⁶ - القانون 09-08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

ينص القانون على خلاف ذلك، وقد ورد على هذا المبدأ استثناءات حيث يؤول الاختصاص المحلي إلى محكمة معينة لتفصل في النزاعات التي أثارها أطراف الخصومة.

وهذا حسب المادة 46 (ق.إ.م.إ) التي تنص على "يجوز للخصوم الحضور باختيارهم أمام القاضي، حتى لو لم يكن مختصا إقليميا..."¹.

2. طرق رفع المنازعة التنفيذية: نتطرق إلى طرق رفع المنازعة التنفيذية التي تختلف طريقتها حسب نوع الإشكال التنفيذي.

أ- بالنسبة لإشكالات التنفيذ الوقتية: قد نص المشرع الجزائي على طريقتان وفقا لأحكام المادتين 631 و632 (ق.إ.م.إ)²:

- رفع الإشكال عن طريق دعوى الإشكال في التنفيذ: وهي تكون بمحضر محرر من طرف المحضر القضائي يسمى "محضر إشكال في التنفيذ" إذا كانت هناك عقبة قانونية تعيق عملية التنفيذ، الهدف منه أنه يدعو الخصوم لعرض الإشكال بدعوى إستعجالية على رئيس المحكمة إما بوقف التنفيذ أو باستمراره حسب نص المادة 631 من ذات القانون.
- رفع الإشكال عن طريق دعوى وقف التنفيذ: يكون طلب وقف التنفيذ الذي أجازته المشرع لأطراف التنفيذ وفقا لنص المادة 02/632 (ق.إ.م.إ) التي تنص: "في حالة رفض المحضر القضائي تحرير محضر عن الإشكال الذي يثيره أحد الأطراف، يجوز لأحدهم تقديم طلب وقف التنفيذ الى رئيس المحكمة، عن طريق دعوى استعجالية من ساعة الى ساعة وتكليف المحضر القضائي وباقي الأطراف بالحضور أمام رئيس المحكمة"³.

ب- بالنسبة لإشكالات التنفيذ الموضوعية: فهي ترفع وفقا للقواعد العامة لرفع الدعاوى وتكون بعريضة تودع بأمانة ضبط المحكمة المختصة وفقا لنصوص المواد 14-15-16 (ق.إ.م.إ)⁴، ويجب أن تتوافر على مجموعة من البيانات تحت طائلة عدم قبولها شكلا، ترفع هاته الدعاوى قبل أو اثناء أو حتى بعد التنفيذ.

¹- القانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

²-المصدر نفسه.

³- المصدر نفسه.

4 -المصدر نفسه.

لا يترتب على رفع دعوى الإشكال الموضوعي في التنفيذ أي أثر موقف للتنفيذ بقوة القانون، إلا إذا نص القانون صراحة على خلاف ذلك¹.

ثالثا: شروط قبول منازعات التنفيذ الجبري:

تطبق عليها نفس الإجراءات المتعلقة بشروط الدعوى والمتمثلة في الشروط العامة لكن لها بعض الخصوصية وبعض الأحكام الخاصة بها.

1. الشروط العامة: نصت عليها المادة 13(ق.إ.م.إ) "لا يجوز لأي شخص التقاضي مالم تكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون. يثير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعي أو المدعى عليه"².

من خلال نص المادة يشترط توفر **الصفة** للمدين المنفذ ضده فهو صاحب المصلحة الأساسية في وقف التنفيذ وكذلك تثبت الصفة للخلف العام والخاص، وتتطلب وجود الصفة في المدعي والمدعى عليه وإلا كانت الدعوى غير مقبولة.

وتوافر الصفة في الإشكال التنفيذي لأطراف التنفيذ فيكون للمدين المحجوز عليه والدائن الحاجز صفة لمنازعة في التنفيذ، بطلب وقف التنفيذ من المدين المحجوز عليه أو طلب إستمراره من الدائن الحاجز وفي حالة تعدد الملتزمين بالسند التنفيذي، يجب إختصامهم جميعا وتمكينهم من إبداء ما لديهم من وسائل دفاع، كما تتوافر الصفة للغير الذي له مصلحة في الإشكال في التنفيذ رغم أنه ليس طرفا في السند التنفيذي³.

ويشترط توفر **المصلحة** وهي المنفعة العملية التي تعود على المدعي من الحكم له بطلباته ويشترط فيها أن تكون قائمة بأوصافها القانونية.

ومن الشروط العامة أيضا شرط توفر **الأهلية** حيث لا تعد هاتئ الأخيرة من شروط قبول الدعوى وإنما هي شرط لصحة إجراءات الخصومة، ويترتب على ذلك أن عدم توافر

1 - حمدي باشا عمر، إشكالات التنفيذ، المرجع السابق، ص73.

2 - القانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

3 - مبارك ميلود توفيق، "إشكالات التنفيذ في القضاء العادي على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية"، مجلة القانون، المركز الجامعي احمد زبانة، معهد العلوم القانونية والإدارية، غليزان، الجزائر، ال عدد08، جوان 2017، ص 357.

الأهلية لدى المدعي لا يمنع من قبولها ولكن إجراءاتها تكون باطلة¹. ووفقا لنص المادة 65(ق.إ.م.إ.)²، فهي تعد من النظام العام حيث يمكن للقاضي إثارتها من تلقاء نفسه، وهو ما يطبق على منازعات التنفيذ.

ويشترط لقبول المنازعة التنفيذية تطبيق مبدأ احترام حجية الشيء المقضي فيه حيث يجب أن لا يكون قد سبق صدور حكم في نفس موضوع الدعوى وبين نفس أطرافها.

إذا صدر حكم من هذا القبيل فلا تقبل منازعة جديدة إلا إذا كانت مبنية على وقائع لاحقة على صدور الحكم في المنازعة التنفيذية³.

2. الشروط الخاصة: هناك شروط خاصة تميز منازعات التنفيذ عن باقي المنازعات، حيث وكما أشرنا سابقا لكي تكون منازعة متعلقة بالتنفيذ أن يكون التنفيذ جبريا وأن تنصب المنازعة حول إجراءاته ومؤثرة في سيره وهما شرطان مشتركان في نوعي منازعات التنفيذ(الموضوعية والوقائية)، لكن هناك شروط خاصة متعلقة بإشكالات التنفيذ الوقائية نلخصها في:

أ- أن ترفع المنازعة قبل تمام التنفيذ ويرجع ذلك إلى أن المصلحة في طلب وقف التنفيذ أو الإستمرار فيه مؤقتا لا تتوافر إلا إذا لم يكن التنفيذ قد تم فعلا⁴.

ب- أن يرد الوقف على الإجراءات التي لم تتخذ بعد وإلا إنعدمت المصلحة من الطلب مادام الإجراء المراد وقفه تم اتخاذه⁵.

ت- يجب توافر عنصر الإستعجال أنها تعد مستعجلة بطبيعتها.

ث- أن تكون أمام عقبة قانونية فالهدف من المنازعة التنفيذية إدعاء من شأنه أن يشكل اعتراضا على التنفيذ الجبري ويشترط أن يكون عقبة قانونية غير التي تصادف المحضر القضائي أثناء التنفيذ المسماة بالعوارض المادية مثل قيام المحكوم عليه بغلق الأبواب ومنعه

¹ - مدحت محمد الحسيني، منازعات التنفيذ، المرجع السابق، ص 58

² - القانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

³ - أحمد أبو الوفاء، المرجع السابق، ص 121.

⁴ - مدحت محمد الحسيني، منازعات التنفيذ، المرجع السابق، ص، ص 60، 61.

⁵ - حسيان رضا، المرجع السابق، ص 97.

من الدخول حيث هنا لا تعتبر عقبة قانونية حيث يمكن حلها دون اللجوء إلى رئيس المحكمة فعلى المحضر تخطيها بنفسه عن طريق المطالبة بتسخير القوة العمومية.
ج- أن يكون المطلوب إجراء وقتيا لا يمس بأصل الحق، وقد سبق للمحكمة العليا أن أكدت هذا الشرط في قراراتها بأنه متى كان من المقرر قانونا أن الأوامر التي تصدر في المواد المستعجلة لا تمس أصل الحق فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد خرقا للقانون¹.

ح- وجوب كون الإستشكال مؤسسا على وقائع لاحقة للحكم المستشكل فيه، حيث لا يجوز أن يبنى على وقائع سابقة، أما الغير فلا يسري عليه الحكم ولا يعتبر حجة في مواجهته وتبعاً لذلك فإذا صدر الحكم ورفع الغير إشكالا في تنفيذه فيحق له ان يبنى إشكاله على وقائع سابقة على صدور ذلك الحكم².

خ- أن لا يكون قد سبق الفصل في إشكال التنفيذ أو في طلب وقفه بنفس الأطراف وحول نفس الموضوع حسب ما جاء في نص المادة 635 (ق.إ.م.إ)³.

د- أن لا يتضمن الإشكال طعنا على الحكم المستشكل في تنفيذه حيث لا ينبغي أن يؤسس الإشكال على تخطئة الحكم مثل أن يرفع الإشكال بحجة أن المحكمة أخطأت في تطبيق القانون أو أنها غير مختصة لأن الإشكال ليس طريق من طرق الطعن⁴.

رابعاً: الحكم الصادر في المنازعات التنفيذية وطرق الطعن فيها:

بعد الفصل في المنازعات التنفيذية يصدر فيها حكم، سنتطرق للحكم الصادر في الدعوى حسب نوعها موضوعية أو وقتية وكيفية الطعن فيه.

1. بالنسبة للحكم الصادر في دعاوى المنازعات الموضوعية: المنازعات الموضوعية كما فصلنا سابقا ترفع أمام قاضي الموضوع أو أمام قاضي الإستعجال، وتطبق عليها القواعد العامة من حيث الإجراءات والحكم فيها.

¹ - مبارك ميلود توفيق، المرجع السابق، ص 358.

² - حمدي باشا عمر، إشكالات التنفيذ، المرجع السابق، ص، ص 103، 104.

³ - القانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

⁴ - حسيان رضا، المرجع السابق، ص 97.

وفي حالة رفع المنازعة التنفيذية الموضوعية أمام قاضي الإستعجال يخص بعض الحالات التي جاء بها المشرع الجزائي (دعوى استرداد المنقولات ودعوى الاستحقاق الفرعية) التي غستوجب الفصل فيها خلال أجل أقصاه 30 يوما من تاريخ تسجيل الدعوى.

إن الحكم الصادر في الإشكال التنفيذي الموضوعي يحوز حجية الشيء المقضي فيه حسب نص المادة 300 (ق.إ.م.إ) التي تنص: "يكون قاضي الإستعجال مختص أيضا في المواد التي ينص القانون صراحة على أنها من إختصاصه، وفي حالة الفصل في الموضوع يحوز الأمر الصادر فيه حجية الشيء المقضي فيه"¹.

وفيما يخص طرق الطعن في الحكم بالنسبة التي فصل فيها قاضي الإستعجال فهي تخضع لطرق الطعن التي تخضع لها الأوامر الإستعجالية وبالتالي تكون قابلة للإستئناف خلال أجل 15 يوما من تاريخ التبليغ الرسمي للأمر وهذا حسب نص المادة 304 (ق.إ.م.إ)² ولكنها غير قابلة للمعارضة إذا كانت صادرة في الدرجة الأولى.

2. بالنسبة للحكم الصادر في دعاوى المنازعات الوقتية: يفصل قاضي التنفيذ في الإشكال الوقتي باعتباره قاضيا مستعجلا يصدر حكما وقتيا بوقف التنفيذ أو الإستمرار فيه وفقا لأحكام المادة 633 (ق.إ.م.إ)³، فإن المشرع أقر أن الأمر الفاصل في إشكالات التنفيذ أو وقف التنفيذ يكون غير قابل لأي طعن من طرق الطعن العادية وغير العادية، وحسب نص المادة لا يجوز للقاضي تفسير الأحكام أو العقود المنفذ بها المعتبر سندا تنفيذيا فينبغي عليه فقط تنفيذها. الأمر الصادر من القاضي يكون إما بعدم قبول الإشكال أو رفضه أو مواصلة التنفيذ أو رفضه مؤقتا لمدة تتجاوز 06 أشهر ابتداء من تاريخ رفع الدعوى⁴.

ويترتب على الحكم الصادر في الإشكال التنفيذي الوقتي الأثر الموقوف لإجراءات التنفيذ بقوة القانون إلى غاية الفصل في الإشكال أو في طلب الوقف من طرف رئيس المحكمة وهذا الأمر يكون قبل الفصل في الدعوى.

¹-القانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

²- المصدر نفسه.

³- المصدر نفسه.

⁴-حمدي باشا عمر، إشكالات التنفيذ، المرجع السابق، ص 140.

أما في حالة قبول الدعوى أو طلب وقف التنفيذ يأمر الرئيس بوقف التنفيذ لمدة محددة مؤقتا وهي 06 أشهر عملا بنص المادة 634(ق.إ.م.إ) من تاريخ رفع الدعوى وبعد إنقضاء المهلة المحددة و بناء على التماس طالب التنفيذ فعلى المحضر القضائي أن يواصل عملية التنفيذ¹.

لقد فرض المشرع غرامة على خاسر الإشكال حسب نص المادة 02/634(ق.إ.م.إ) بقولها:

"في حالة رفض طلب وقف التنفيذ، يحكم القاضي على المدعي بغرامة مدنية لا تقل عن ثلاثين ألف دينار 30.000 دج دون المساس بالتعويضات المدنية التي يمكن منها للمدعي عليه"²، ما يلاحظ من المادة أن هاته الغرامة هي بمثابة عقاب يلحق بالمستشكل الذي تسبب في عرقلة التنفيذ تطبق في دعوى وقف التنفيذ وهي وجوبية ملزمة من القاضي وليست جوازية ينطق بها القاضي في حالة رفض الدعوى، لكن لا يحكم بها إذا كان المحضر إشكال في التنفيذ حرره المحضر القضائي فهذا الأخير هو المتسبب في وقف التنفيذ.

يعد الحكم الصادر في الإشكال التنفيذي لا يحوز حجية الأمر المقضي فيه على عكس الإشكالات الموضوعية، لذلك فحجبيته مؤقتة ويكون مشمول بالنفاذ المعجل لغرض السرعة في التنفيذ، ويعد حكما قطعيا حسب نص المادة 635 (ق.إ.م.إ)³، حيث أنه إذا سبق الفصل في إشكالات التنفيذ أو طلب وقف التنفيذ لأجوز رفع دعوى ثانية.

أما عن الطعن في الحكم الصادر في الإشكال التنفيذي الوقتي فإنه حسب المادة 633(ق.إ.م.إ)⁴، يكون بأمر مسبب غير قابل للطعن، والغاية من إلزام القاضي بالتسبيب هو تمكين المستفيد من السند من معرفة الأسباب المؤدية لعدم إستجابة القاضي لطلبه مما يمكن من ممارسة حق الطعن على الوجه الملائم⁵.

¹ - بربارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 334.

² - القانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

³ - المصدر نفسه.

⁴ - المصدر نفسه.

⁵ - بربارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 333.

الفرع الثالث: القواعد الموضوعية التي تحكم منازعات التنفيذ الجبري

سوف نتطرق في هذا الفرع لدراسة القواعد الموضوعية التي تحكم منازعات التنفيذ من خلال طبيعتها وتبيان مواضعها.

أولاً: طبيعة المنازعة في التنفيذ

لقد اختلفت الآراء الفقهية حول تحديد طبيعة المنازعة التنفيذية فهناك من يرى أنها ليست جزءاً من خصومة التنفيذ، لأن الخصومة تهدف إلى وصول الدائن لإستيفاء حقه جبراً أما المنازعة فهي تهدف إلى الحصول على حكم.

وهناك رأي يذهب لإستبعاد الإشكالات المادية أو التي تنور بين المحضر القضائي وطالب التنفيذ فهذه لا تعد إشكالات تنفيذ بل منازعات عادية تتبع فيها الإجراءات العامة¹.

ثانياً: موضوع منازعات التنفيذ

تهدف المنازعة الموضوعية في التنفيذ الى صدور حكم موضوعي في أحد المسائل التنفيذ صحته أو بطلانه وعدالته أو عدم عدالته وليس الحصول على الحماية الوقتية فقط.

وإعتقاداً على موضوع المنازعة قسم الفقه منازعات التنفيذ إلى منازعات في صحة التنفيذ ومنازعات في عدالة التنفيذ².

1. المنازعة في صحة التنفيذ: وهي كما يلي:

أ- المنازعة في صحة السند التنفيذي: يعد السند التنفيذي هو السبب في الحق في التنفيذ وتكون المنازعة فيه في إنكار القوة التنفيذية للسند أو بانعدامه، يعني يجب توفر شروط السند التنفيذي المنصوص عليها في المادتين 601 و 602 (ق.إ.م.إ)³، مثل أنه كان غير ممهور بالصيغة التنفيذية أو لا يحتوي عبارة نسخة طبق الأصل.

¹ - نبيل إسماعيل عمر، إشكالات التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص 19.

² - المرجع نفسه، ص 62.

³ - القانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

ب- **المنازعة في مقدمات التنفيذ:** يقصد بمقدمات التنفيذ جميع الإجراءات التي يوجب المشرع إتخاذها قبل الشروع في التنفيذ الجبري بحيث يكون باطلا ودون أثر التنفيذ الذي لا يحترم فيه هذه المقدمات والتي يمكن حصرها في إجرائيين أساسيين هما كل من تبليغ السند التنفيذي والتكليف بالوفاء¹. وعليه كل ما يثور من مسائل في مقدمات التنفيذ المنصوص عليها في المادتين 612 و 613 (ق.إ.م.إ)²، إذا أراد المنفذ عليه إبطال التنفيذ عليه اللجوء إلى قاضي الاستعجال، على الرغم أنها لا تعتبر من إجراءات التنفيذ الجبري إلا أنه يجوز المنازعة فيها على أساس تخلف إحدى مقدمات التنفيذ.

ت - **المنازعة في أركان التنفيذ:** وتكون منصبة على:

- المنازعة في أطراف التنفيذ: وهي متمثلة في المنازعة في صفة أو مصلحة وأهلية أحد أطراف التنفيذ أو الادعاء أن المحضر القضائي يقوم بالتنفيذ خارج دائرة إختصاصه.
- المنازعة في محل التنفيذ: أي في الأموال محل التنفيذ كعدم جواز التنفيذ عليها وهي المنصوص عليها في المادة 636 (ق.إ.م.إ)³.
- المنازعة في شكل التنفيذ: وهي المنازعة في الإجراءات التي أوجبها القانون والتي يجب سلكها في التنفيذ الجبري.

ومن أمثلة المنازعة في صحة التنفيذ دعوى إبطال الحجز المنصوص عليها في المادة 643 من (ق.إ.م.إ) وهي دعوى إشكال موضوعية لأنها دعاوى حكم أو تحقيق تهدف إلى تقرير بطلان الحجز أما من الناحية الموضوعية من نصب على حق ملك للغير أو مال لا يجوز الحجز أو التصرف فيه⁴.

2. **المنازعة في عدالة التنفيذ:** وهي المنازعة التي تدور حول الحق الموضوعي المنفذ من أجله، حيث يكون التنفيذ الجبري صحيحا إذا ما سلك الطريق الصحيح للإجراءات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والهدف من التنفيذ هو حماية الحق وإذا لم يكن كذلك فهو هنا غير عادل ويجوز المنازعة فيه.

1 - العربي شحط عبد القادر، المرجع السابق، ص10.

²- القانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

³- المصدر نفسه.

⁴- مسعود كمين، المرجع السابق، ص، ص 443، 444.

والحق الموضوعي سبب الواقعة القانونية المنشئة للحق وهي إما التصرف أو الواقعة المادية طبيعية كانت أو إرادية، ومن ثم المنازعة حول الحق الموضوعي تعني المنازعة حول قانونيته، أي حول توفر الشروط الموضوعية أو مشروعية سببه، فبالنسبة لموضوعه يجب أن يكون محقق وغير مخالف للنظام العام والآداب العامة، وأن يكون معين بذاته و معين بنوعه، وبالنسبة لسببه فيجب أن يكون مشروع¹. وهذا وفقا لمواد 92-93-94-97 (ق.م.ج)².

ومن أمثلة منازعة عدالة التنفيذ دعوى استرداد المنقولات ودعوى استحقاق العقار وهي دعاوى حكم عادية أي دعاوى تحقيق تهدف للحصول على حكم.

الفرق بين منازعة صحة التنفيذ ومنازعة عدالة التنفيذ يكمن في أن الحكم في منازعة عدالة التنفيذ يرتب حجية الشيء المقضي فيه بالنسبة للحق الموضوعي و يحول دون قيام طالب التنفيذ بالتنفيذ بالتنفيذ من جديد من أجل الحق ذاته، في حين أن منازعة صحة التنفيذ فإن الحكم ببطالان التنفيذ يقتصر على ذات الإجراءات ولا يمنع طالب التنفيذ من تجديد الإجراءات بشكل سليم وصحيح بناء على ذات السند التنفيذي الذي لم يحدث أي مساس بقوته التنفيذية³.

منازعة عدالة التنفيذ يترتب عليها إنقضاء خصومة التنفيذ وأما منازعة صحة التنفيذ يترتب عليها إصدار حكم بها مضمونه عدم صحة الإجراءات الباطل والإجراءات التي بنيت عليه وبتصحيحه يتم مواصلة التنفيذ.

وبهذا نكون قد بينا أهم القواعد التي تحكم منازعات التنفيذ الجبري سواء كانت وقتية أو موضوعية وهي التي تطبق على المنازعات التي توجه الى إجراءات التنفيذ الجبري على العقار والاعتراضات الناشئة عنها والتي سوف نتطرق اليها لاحقا.

¹- مسعود كمين، المرجع السابق، ص، ص 437، 438.

²- الامر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن قانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم. بقانون 05/07 المؤرخ في: 2007/05/13، ج ر ج ع 78، المؤرخة في: 1975/09/30.

³- نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الاجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى، الجزائر، 2009، ص 531.

المطلب الثاني: إجراءات الاعتراض على قائمة شروط بيع العقار المحجوز

تتطلب مرحلة تمهيد وتحضير العقار للبيع سلسلة من الإجراءات وفقا لضوابط قانونية محددة، تبدأ بإعداد قائمة شروط البيع، وقبل الشروع في نزع ملكية عقار المدين وبيعه بالمزاد العلني يتم دراسة كل المنازعات الفرعية التي تتمحور أساسا حول قائمة شروط البيع في الجلسة المحددة لذلك، وهاته العوارض هي التي تعيق سير الإجراءات والتي تعد منازعات قانونية توجه الى إجراءات التنفيذ الجبري على العقار. وبما أن قائمة شروط البيع هي محل الاعتراض سوف نقوم بدراسة كيفية إعدادها من خلال الفرع الأول، ثم نتطرق الى مفهوم الاعتراض في الفرع الثاني، والفرع الثالث نتناول فيه كيفية تقديم الاعتراض وآثاره.

الفرع الأول: إعداد قائمة شروط البيع محل الاعتراض

تعتبر قائمة شروط البيع محلا للاعتراض وأول مرحلة لتحضير العقار للبيع بالمزاد العلني، ولقد تناول المشرع الجزائري إعداد قائمة شروط البيع في المادة 737 من (ق.إ.م.إ.).

أولا: المقصود بقائمة شروط البيع:

حسب المادة 737 من (ق.إ.م.إ.) "إذا لم يقم المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال أجل ثلاثين يوما من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز، يحرر المحضر القضائي قائمة شروط البيع ويودعها بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز"¹.

وفقا لنص المادة لم يعتمد المشرع بتعريف قائمة شروط البيع²، وبهذا نذهب لتعريف قائمة شروط البيع في الفقه:

1. تعريفها: قائمة شروط البيع هي: "ورقة تتضمن كافة البيانات التي تؤدي إلى التعريف الكامل بالعقار المطلوب بيعه¹، ويقوم بالتحضير المحضر القضائي بناء على طلب صاحب المصلحة من التنفيذ" والتي اعتبرها الدكتور نبيل إسماعيل عمر دفتر شروط.

¹ - ينظر للقانون (09/08) المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

² - بربرة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 245.

كما عرفت أنها: "محرر متضمن بيانات محددة وتشمل على مرفقات معينة²، يودعها المحضر القضائي على صورة محضر .

وعرفت أيضا بأنها: "لائحة يضعها مأمور التنفيذ (المحضر القضائي) بناء على طلب الحاجز³.

تعد قائمة شروط البيع ورقة من الأوراق التي يعدها المحضرين بخصوص التنفيذ الجبري، تتضمن جملة من الشروط الخاصة لبيع العقار المحجوز، كما أنها تتضمن مجموعة من البيانات تتعلق بالتعريف الكامل والدقيق للعقار المراد بيعه بالمزاد العلني ويكون تعريفا نافيا للجهالة عنه، كما يجب أن ترفق هذه القائمة بمستندات تسمى المرفقات عند إيداعها بأمانة ضبط المحكمة.

2. **طبيعتها:** ذهب الرأي الحديث في فرنسا أن قائمة الشروط قبل الجلسة المخصصة لإبداء الملاحظات والاعتراضات هي عبارة عن مشروع لعقد بيع⁴، وإذا لم يتم الاعتراض عليها خلال آجال معينة حددها القانون تصبح نهائية ويتم بيع العقار المحجوز على أساسها. يعاب على هذا الرأي أنه سعى إلى تفسير الطبيعة القانونية لها بمفهوم العقد، فإنه إذا نظرنا من زاوية الهدف من البيع التعاقدي والبيع الجبري، فلا شك في ذلك إذ يتمثل في نقل الملكية مقابل ثمن نقدي إلا أنهما يختلفان من زاوية النظر من حيث الوسيلة.

فنجد أن البيع التعاقدي أساسه الرضا والشكلية بينما البيع الجبري فوسيلته هي إتباع الإجراءات التي رسمها القانون إلى غاية صدور الحكم برسو المزاد⁵.

¹ - نبيل إسماعيل عمر، أصول التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1996، ص 391.

² - طلعت محمد دويدار، طرق التنفيذ القضائي، د ط، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1994، ص 427.

³ - أحمد خليل، أصول التنفيذ الجبري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2003، ص 439.

⁴ - بداوي عبد العزيز، "النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية"، أطروحة دكتوراه، تخصص ادارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014/2015، ص 182.

⁵ - طلعت محمد دويدار، المرجع السابق، ص 467.

حسب المادة 1/386 (ق.إ.م) القديم على أن: "وتحرر قائمة شروط البيع في شكل مسودة ...". لذلك فإن قائمة شروط البيع وما تحتويها من شروط البيع العقار المحجوز تعد قائمة مؤقتة وليست نهائية بحيث يمكن تغيير والتبديل سواء بالزيادة أو النقصان أو الحذف لشروط واردة، وتعد نهائية بعد أن يتم الفصل في الاعتراضات المحتملة لهذه القائمة.

وذهب إلى نفس المنحى التعديل القانوني (09/08) المتضمن قانون إجراءات مدنية والإدارية لاعتبارها مؤقتة إلى حين تصفيتها من كل الاعتراضات التي قد تعرقل إتمام البيع¹.

ثانيا: تحرير قائمة شروط البيع:

تحرر قائمة شروط البيع من طرف المحضر القضائي² القائم بالتنفيذ في شكل محضر يحتوي على بيانات ويرفق بمستندات.

1. بيانات قائمة شروط البيع: حسب نص المادة 737 من (ق.إ.م.إ.)، تتضمن قائمة شروط البيع ثمانية بيانات أساسية وجوهرية وجوبا، وهذه البيانات تهدف أساسا إلى إعلام وإخبار ذوي الشأن من تعلق حقهم بالتنفيذ على العقار المحجوز وأصحاب المصلحة من يريدون التقدم للمزايدة لشراء هذا العقار، وإذا تخلفت إحدى هاته البيانات عن قائمة شروط البيع، ترتب على ذلك جزاء قانوني. والبيانات الأساسية الواجب توفرها وذكرها في قائمة شروط البيع هي:

- أ- اسم ولقب كل من الدائن الحاجز والدائنين المقيمين والمدين المحجوز عليه وموطنهم.
- ب- السند التنفيذي الذي تم حجز العقار بمقتضاه ومبلغ الدين.
- ت- أمر الحجز وتاريخ تبليغه الرسمي وقيدته، وتاريخ إنذار الحائز والكفيل العيني.
- ث- تعيين العقار أو الحق العين العقاري المحجوز تعيينا دقيقا من حيث موقعه وحدوده ونوعه ومشتملاته ومساحته.

¹ - ينظر للمادة (737) من قانون (09-08) المؤرخ في 25 فيفري 2008 ، المتضمن ق.إ.م.إ.، المصدر السابق.

-والذي لم ينكر مصطلح مسودة إلا أنه عند استقراء فقراتها نجد أنها لا تعد نهائية إلا بعد الفصل في الاعتراضات.

² - وهذا بخلاف ما هو عليه الحال في التشريع الفرنسي الذي أوكل مهمة التحرير بها إلى محامي الدائن.

- بدوي عبد العزيز، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية"، المرجع سابق، ص 184.

ج- تحديد اسم ولقب شاغل العقار وصفته وسبب شغله للعقار ويشار حتى للشغور إن وجد.

ح- شروط البيع والتمن الأساسي والمصاريف.

خ- تجزئة العقار إلى أجزاء إن كان في ذلك فائدة لبيع العقار.

د- تحديد المحكمة التي سيتم بيع العقار أمامها.

وفي شرح البيانات المذكورة في ذات المادة.

• البيان الأول: يجب ذكر الهوية (الاسم واللقب وموطن) كل طرف من أطراف الحجز وهم الدائن الحاجز ومن في حكمه من بقية الدائنين المقيدین والمدین المحجوز عليه ومن في حكمه كالحائز والكفيل العيني إن وجد¹.

• البيان الثاني: يتعلق بالسند التنفيذي والذي بموجبه تمت إجراءات التنفيذ وهذا البيان هو بيان أساسي وجوهري في أي محضر من محاضر التنفيذ التي يلزم القانون تبليغها للطرف المدین أو من في حكمه، حتى يتمكن هذا الأخير من مراقبة مدى صحة إجراءات التنفيذ المتخذة ضده²، من أجل اتخاذ اعتراض على القائمة أو طعون قضائية لإبطال إجراءات التنفيذ³، والتي يراها طبعاً معيبة أو مخالفة للقانون، وكذلك ذكر مبلغ الدين.

• البيان الثالث: وهو البيان الذي يتعلق بتبيان تاريخ صدور أو الحجز وتاريخ تبليغه وتاريخ قيده في المحافظة العقارية، وكذا تاريخ إنذار الحائز أو الكفيل العيني وهذا البيان جاء تطبيقاً لمبدأ الوجاهية⁴ المقرر قانوناً.

والهدف من ذكر هذا البيان وهو تمكين كذلك ذوي الشأن وأصحاب المصلحة الذين تعلق حقهم بالتنفيذ على العقار المحجوز من مراقبة ومعرفة مدى صحة إجراءات صدور أمر الحجز، أي أنه صدر من محكمة مختصة أم لا، وهل تم قيده بالمحافظة العقارية؟، وإذا تم

¹ - بداوي عبد العزيز، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية"، المرجع سابق، ص 186.

² - طلعت محمد دويدار، المرجع سابق، ص 468.

³ - ينظر للمادة (1/643) من قانون (08-09) المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن ق.إ.م.إ، المصدر السابق.

⁴ - ينظر للمادة (3/3)، المصدر نفسه، "يلتزم الخصوم والقاضي لمبدأ الوجاهية".

- راجع أحمد خليل، مبدأ المواجهة ودوره في التنفيذ الجبري، د ط، دار المطبوعات الجامعية، مصر، ص، ص 150،

التنفيذ على الحائز، يتيح هذا البيان مراقبة هل تم إنذاره بدفع مبلغ الدين أو تخلية العقار، وإذا كان الأمر يتعلق بالتنفيذ على الكفيل العيني، إتاحة فرصة له لمراقبة هل تم تبليغه بأمر الحجز أم لا؟¹.

• البيان الرابع: هو بيان العقارات المحجوزة ومشتملاتها أي أن هذا البيان يتعلق بمحل التنفيذ وهو العقار المحجوز الذي يجب أن يكون معيناً معيناً دقيقاً منافياً للجهالة²، ويهدف هذا البيان إلى تحديد كل ما يؤدي إلى تشخيص العقار المعروض للبيع وتعيينه أو تعيين الحق العيني العقاري المحجوز تعييناً دقيقاً لا سيما فيما يخص موقعه وحدوده ونوعه ومشتملاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء مفرزا أو مشاعا وغيرها من المعلومات التي تفيد في تعيينه، وإن كان العقار بناية يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات، ويستخلص المحضر القضائي كل هذه البيانات من الإفادة المقدمة مع طلب التنفيذ والصادرة عن المرجع المختص سواء في المحافظة العقارية أو في أي مصلحة مختصة³.

• البيان الخامس: ويتعلق بتحديد شاغل العقار الحقيقي، والسبب الذي يستغل بمقتضاه هذا العقار باعتباره مالك أو مستأجرا له أم بصفته حائزا حيازة عرضية (مادية) أو بمقتضى عقد إعارة أو حق انتفاع... الخ، وإذا كان العقار المحجوز شاغرا فيجب ذكر ذلك⁴. والهدف من تحديد الأشخاص الشاغلين للعقار بسند والذين لهم حقوق على هذا العقار وذلك أن القانون يحمي أصحاب هذه الحقوق، لأن حقوقهم ثابتة بمقتضى تلك السندات الثابتة التاريخ⁵.

¹ - بداوي عبد العزيز، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع سابق، ص 187.

² - المرجع نفسه، ص، ص 186، 187.

³ - ينظر للمادة (737) من قانون (08-09) المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن ق.إ.م.إ، المصدر السابق.

- بوضري بلقاسم محمد، "طرق التنفيذ من الناحية المدنية"، أطروحة دكتوراه في الحقوق تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2014/ 2015، ص 427.

- أحمد خليل، التنفيذ الجبري، د ط، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2001، ص 430.

⁴ - بوضري بلقاسم محمد، المرجع السابق، ص 427.

⁵ - بداوي عبد العزيز، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص 187.

• البيان السادس: يتعلق بشروط البيع والتمنن الأساسي والمصاريف، لهذا يعتبر هذا البيان جوهر قائمة شروط البيع¹، ويتضمن هذا البيان شروط بيع العقار المحجوز التي وضعها الدائن الحائز بواسطة المحضر القضائي والتي على أساسها سوف يتم بيع العقار بالمزاد العلني².

كما أنه جرى العمل المعتاد³ في التنفيذ على أن هذه الشروط المدرجة والمتضمنة لهذا البيان هي نفسها التي يجب أن تدرج في البيوع الرضائية⁴. غير أنه يجب أن لا تكون مخالفة لأحكام البيع الجبري، أو مخالفة للنظام العام أو الآداب العامة، ومن أمثلة عدم مخالفتها لأحكام البيع الجبري أن لا تتضمن شروط تمس بحرية المشاركة في المزاو العلني، أي بشرط منع بعض الفئات من الدخول في المزاو⁵، أما بالنسبة لمخالفة النظام العام والآداب العامة مثاله، كشرط السماح بالدخول للمزاو للأشخاص ممنوعين قانوناً من المشاركة في المزاو⁶. أما من أمثلة الشروط التي جرى العمل بها والتي يتم ذكرها في القائمة، شرط عدم الضمان في مساحة العقار⁷، شرط أن لا يكون لمشتري العقار الحق في الثمار إلا من تاريخ تسلمه العقار، وشرط الراسي عليه العقار بالحالة التي هو عليها وبحقوق الارتفاق المثقل بها⁸.

كما وأنه يعد التمنن الأساسي للعقار المحجوز الذي تنطلق المزايدة في جلسة البيع من أهم البيانات الأساسية لقائمة شروط البيع، وإلا شق على قاضي البيوع العقارية أن يجد سبيلاً لذلك، لذا فالمشرع بين كيفية تحديد التمنن الأساسي للعقار المحجوز والقيمة التقريبية، إن

¹ - فتحي والي، التنفيذ الجبري، د ط، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1989، ص 491.

² - طلعت محمد دويدار، مرجع سابق، ص 468.

³ - ينظر لنموذج لقائمة شروط البيع منشور بديل المحضر القضائي، وزارة العدل الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 1992، ص، ص 65، 66. وينظر لنموذج آخر لقائمة شروط البيع المعمول بها على مستوى الغرفة الجهوية للمحضرين القضائيين لناحية الشرق، منشورة بمجلة المحضر القضائي، عدد خاص، 2009، ص، ص 39، 38.

⁴ - أحمد خليل، المرجع السابق، ص 431.

⁵ - طلعت محمد دويدار، المرجع السابق، ص 469.

⁶ - بدوي عبد العزيز، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص 188.

⁷ - أحمد أبو الوفاء، المرجع السابق، ص 817.

⁸ - فتحي والي، المرجع السابق، ص، ص 491، 492.

المادة (739) قضت بإجراءات تحديد تلك القيمة التقريبية وذلك أن يقوم المحضر القضائي أو الدائن الحاجز بتقديم طلب في شكل عريضة إلى رئيس المحكمة المودع لديها قائمة شروط البيع، مضمونه تعيين خبير عقاري مختص في تقييم العقارات لتحديد السعر أو الثمن الأساسي في السوق العقارية جملة أو على أجزاء، وذلك بعد أن يصدر رئيس المحكمة أمراً على عريضة بشأن هذا الطلب والذي يعين فيه خبير من أحد الخبراء العقاريين للقيام بالمهام الموكلة له بموجب هذا الأمر وكذلك يحدد فيه أتعابه لإنجاز هذه الخبرة وتحديد تاريخ إيداع الخبرة بأمانة ضبط المحكمة على أن لا يتجاوز هذا الأجل 10 أيام من تاريخ تعيين الخبير، وإلا أستاذل إن لم ينجز الخبرة في الآجال المحددة .

• البيان السابع: لقد أجاز المشرع إمكانية تجزئة العقار إلى أجزاء إن كان في ذلك فائدة أو مصلحة لبيعه في شكل أجزاء أو صفقات، وهذا ما نصت عليه المادة 7/737 (ق.إ.م.إ.) والحكمة من إجازة المشرع الترخيص لتجزئة العقار لأجزاء هو بغرض تسهيل عملية بيعه من جهة وكذلك من أجل بيع هذه الأجزاء بأحسن الأثمان من جهة ثانية، وكل ذلك حسب طبيعة العقار ومساحته فإن العقارات الشاسعة تكون باهظة الثمن، فيكون الإقبال عليها قليل من طرف المزايدين¹.

وحسب المادة 7/737 (ق.إ.م.إ.) لم يتعرض المشرع إلى كيفية منح الترخيص بتجزئة العقار إلى أجزاء، أما إذا تعلق الأمر بعقار صناعي أو مجموعة فلاحية ففي هذه الحالة لا يجوز تجزئتها إلى صفقات، لأن ذلك ليس له فائدة للعقار ويحيد عن الغرض المخصص له سواء كان صناعياً أم تجارياً أم فلاحياً.

8- البيان الثامن: وهو البيان الذي يتعلق بتحديد المحكمة التي سيتم أمامها البيع وهي المحكمة نفسها التي أودعت بها قائمة شروط البيع، وفي حالة تعدد العقارات المحجوزة، فيكون الاختصاص في إحدى المحاكم التي يقع بدائرة اختصاصها أحد العقارات المحجوزة، وهذا البيان يهم الأشخاص الراغبين بالمشاركة في المزاد ليكونوا على علم بالمحكمة التي بها

¹ -من الناحية العملية فإن التجربة السابقة في ظل قانون الإجراءات المدنية القديم فقد كان بين أجل بيع بعض العقارات المرهونة والمحجوزة ذات المساحة الواسعة إلى أكثر من (10) جلسات بسبب السعر الافتتاحي المرتفع لهذه العقارات. -بداوي عبد العزيز، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص188.

قائمة شروط البيع من أجل الاطلاع عليها وللحضور يوم الجلسة كما أنه قد يهم أطراف التنفيذ خاصة إذا ما تم على حجز عدة عقارات تابعة لدوائر اختصاص محاكم مختلفة¹.

2. مرفقات قائمة شروط البيع: بعد أن يقوم المحضر القضائي بتحرير قائمة شروط البيع وقبل إيداعها بالمحكمة ألزمه المشرع بموجب المادة 738 من (ق.إ.م.إ) إرفاق هذه القائمة بالمستندات الآتية:

- أ- نسخة من السند التنفيذي الذي يتم التنفيذ لمقتضاه.
 - ب- نسخة من أمر الحجز.
 - ت- نسخة من محضر التبليغ الرسمي للمحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني إن وجد.
 - ث- شهادة عقارية صادرة من المحافظة العقارية تتضمن جميع القيود الواردة على العقار إلى غاية تاريخ الحجز.
 - ج- مستخرج من جدول الضريبة.
- والهدف من إرفاق هذه المستندات بالنسبة لنسخة من السند التنفيذي ونسخة من أمر الحجز ونسخة من محضر التبليغ هو التحقق من مدى صحة بيانات قائمة شروط البيع² أما بالنسبة للمستند الرابع والمتعلق بالشهادة العقارية فالمشرع قد اشترط إرفاقه بقائمة شروط البيع بغرض تبيان جميع الدائنين المعنيين والذين لهم حقوق مقيدة على هذا العقار إلى غاية تاريخ صدور الحجز وذلك من أجل إدخالهم في إجراءات التنفيذ³ لأنه أوجب المشرع تبليغهم بالقائمة حسب المادة 740 (ق إ م إ) ومنذ تاريخ تبليغهم يصبحون أطرافاً في إجراءات التنفيذ ، أما بالنسبة للمرفق الخامس هو تمكين الإدارة المختصة من تحصيل الضريبة على العقار المحجوز.

¹- بداوي عبد العزيز، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق ، ص، ص189، 190.

²- طلعت محمد دويدار، المرجع السابق، ص 472.

³- أحمد أبو الوفاء، المرجع السابق، ص 686.

ثالثاً: إجراءات إيداع قائمة شروط البيع وميعاده:

إنه ومن أجل معرفة إجراءات إيداع قائمة شروط البيع بالمحكمة يجب علينا معرفة وتحديد ميعاد إيداعها لدى المحكمة، وفي ظل معرفة هذه الإجراءات يقتضي الأمر منا أن نبين كيفية قيام رئيس المحكمة المختصة بتحديد جلسة الاعتراض على قائمة شروط البيع وذلك بعد أن عرفنا مسبقاً على المستندات المرفقة بهذه القائمة.

1. ميعاد إيداع قائمة شروط البيع بالمحكمة: ومما سبق دراسته أن المشرع حدد في نص المادة 737 (ق.إ.م.إ) أن ميعاد إيداع قائمة شروط البيع بأمانة ضبط بالمحكمة "بأنه إذا لم يتم المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال أجل 30 يوماً من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز، يحرر المحضر القضائي قائمة شروط البيع ويودعها بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز"¹. أي أن الميعاد هو 30 يوماً من تاريخ توجيه إنذار الحائز بدفع مبلغ الدين أو التخلية إذا كانت إجراءات التنفيذ تتم في مواجهته.

وحسب تقرير الدراسات القانونية السابقة، فإن الميعاد المحدد في نص المادة 737 الفقرة الأولى المشار إليها سابقاً كأجل لإيداع قائمة شروط البيع، وهو 30 يوماً من تاريخ التبليغ أمر الحجز للمدين هو ميعاد إلزامي ووجوبي يترتب على مخالفته عدم قبول إيداع هذه القائمة بالمحكمة².

2. إجراءات إيداع قائمة شروط البيع: عملياً يقوم المحضر القضائي القائم بالتنفيذ الذي حرر قائمة شروط البيع بدفع الرسوم المقررة قانوناً³، وبعد دفع هذا الرسم يقوم بإيداعها لدى أمانة ضبط المحكمة المختصة بموجب محضر يحرر لهذا الغرض ويوقع من طرف أمين الضبط والمحضر القضائي بعد وضع ختمه به.

¹ ينظر للمادة (737) ف 01 من القانون (08-09) المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن ق.إ.م.إ، المصدر السابق.

² بداوي عبد العزيز، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص195.

³ الرسم المقرر قانوناً بموجب المادة 213 من قانون التسجيل الصادر بموجب الأمر 105/76 المؤرخ في 09/12/1976 والمعدل بموجب المادة (18) من قانون رقم 06/2000 الصادر في 23/12/2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001، ومبلغ الرسم المقرر قانوناً هو 15000.00 دج.

وتسجل هذه القائمة في سجل يدعى "سجل إيداع العقود المختلفة"¹ وبعد الانتهاء من إيداعها يحتفظ بأصل القائمة بأمانة الضبط وتسلم نسخ أخرى للمحضر القضائي.

3. الجزاء المترتب على عدم إيداع قائمة شروط البيع في الميعاد القانوني: لم يرتب المشرع الجزائي من خلال نصوصه أي جزاء على عدم احترام ميعاد إيداع قائمة شروط البيع في خلال الأجل 30 يوماً من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى المدين المحجوز عليه. إلا أنه وفي القوانين المقارنة نجد أن المشرع المصري، قد رتب من خلال قانون المرافعات وحسب نص المادة (414) سقوط التنبيه بنزع الملكية واعتباره كأن لم يكن إذا لم يتم إيداع قائمة شروط البيع خلال أجل 90 يوماً من تاريخ تسجيل التنبيه بنزع الملكية (الحجز)².

رابعاً: تبليغ قائمة شروط البيع والإنذار للاطلاع عليها: بعد أن يقوم المحضر القضائي بإيداع قائمة شروط البيع والتأشير عليها ألزمه المشرع³. وبموجب نص المادة 741 (ق.إ.م.إ) القيام بتبليغها بمقتضى محضر تبليغ رسمي لعدد من الأشخاص ممن ارتبط حقهم بالعقار المحجوز وذلك خلال خمسة عشرة يوماً الموالية للإيداع.

1. بيانات محضر تبليغ قائمة شروط البيع: يجب أن يتضمن محضر تبليغ قائمة شروط البيع فضلاً عن البيانات العامة، بيانات خاصة نصت عليها المادة 741 (ق.إ.م.إ)⁴ وتتمثل في ما يلي:

- أ- تاريخ إيداع قائمة شروط البيع.
- ب- تعيين العقارات المحجوزة بالإجمال.
- ت- بيانات الثمن الأساسي المحدد جملة أو لكل جزء.

¹ -سجل إيداع العقود المختلفة هو سجل يوجد على مستوى أمانة الضبط بالمحكمة وهو مخصص لإيداع الخبرات ومحاضر الصلح ومحاضر التحقيق ومحاضر إيداع قوائم شروط البيع.....الخ.

² -نبيل عمر، أحمد هندي، التنفيذ الجبري وقواعده وإجراءاته، ط1، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2003، ص616.

³ -المادتين (387) و(740) من القانون (08-09) المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن ق.إ.م.إ، المصدر السابق.

⁴ -نلاحظ أن المشرع لم يتناول في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الحالية البيانات التي يجب أن تشمل عليها الإنذار الموجه إلى الأشخاص المذكورين في (387) ق.إ.م.إ حيث كان يعتمد في ذلك على العرف القضائي.

ث- تاريخ وساعة الجلسة المحددة للنظر في الاعتراضات المحتملة وتاريخ وساعة جلسة البيع بالمزاد العلني.

ج- إنذار المبلغ لهم بالاطلاع على قائمة شروط البيع لإبداء الملاحظات وتقديم الاعتراضات المحتملة وإلا سقط حقهم في التمسك بها.

إن المشرع لم يتعرض في نص هذه المادة إلى الجزاء المترتب على عدم ذكر البيانات الواجبة الذكر إلا أنها بيانات أساسية وذات أهمية لأطراف التنفيذ¹، لذا فإنه يترتب على تخلفها أو تخلف أحدها أن يكون محضر التبليغ قابلاً للإبطال من كل شخص ممن أوجب القانون تبليغه بقائمة شروط البيع لكن شريطة أن يلحقه ضرر من جراء ذلك وهذا قياساً على الحكم الذي قرره المادة 407 الفقرة الأخيرة (ق.إ.م.إ.)².

كما أن المشرع الجزائي لم يتعرض من خلال مواد قانون الإجراءات المدنية والإدارية إلى الجزاء المترتب على مخالفة الميعاد المنصوص عليه في نص المادة 1/740 (ق.إ.م.إ.) ألا وهو (15) خمسة عشرة يوماً الموالية لتاريخ إيداع قائمة شروط البيع بأمانة الضبط بالمحكمة، وكذلك ذهب الفقه المصري بأن الميعاد المحدد في نص المادة هو ميعاد تنظيمي لا يترتب على مخالفة أي جزاء³.

2. الإعلان الخاص لقائمة شروط البيع: بعد تحرير المحضر أوجب المشرع⁴ تبليغ ذوي الشأن تبليغاً خاصاً خلال (15) خمسة عشرة يوماً التالية لإيداع قائمة شروط البيع إلى مجموعة من الأشخاص حددتهم المادة 387 من (ق.إ.م.إ.) وهم:

¹ - أهمية وهدف تبليغ الأعمال الإجرائية هو إعمال وتطبيق لمبدأ الوجاهية بين الخصوم وكذا إخبارهم وإعلامهم بصفة رسمية من أجل تمكينهم من مراقبة صحة الإجراءات التنفيذ وسلاماتها وذلك بإبداء ملاحظاتهم وتقديم اعتراضاتهم المحتملة ضد هذه القائمة.

² - ما يستخلص من المادتين (741) المادة (407) من القانون (09-08) المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن ق.إ.م.إ.، المصدر السابق.

- ينظر في ذلك بداوي عبد العزيز، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص، ض 201، 202.

³ - طلعت محمد دويدار، المرجع السابق، ص 480.

⁴ - تنص المادة (387) من القانون (09-08) المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن ق.إ.م.إ.، المصدر السابق.

- أ- المدين المحجوز عليه لشخصه أو في موطنه أو في محل إقامته.
- ب- الدائنين المقيدين كل بمفرده ويقصد بهم الدائنين الذين لهم حقوق عينية تبعية على العقار.
- ت- في حالة الوفاة يكون التبليغ إلى ورثة هؤلاء بصفة جماعية دون بيان الأسماء والصفات في موطنهم، فإن لم يكن لهم موطن معروف ففي موطن المتوفي.
- وأضافت المادة 740 من (ق.إ.م.إ) شخصيين هما:
- ث- الكفيل العيني وحائز العقار أو الحق العيني العقاري إن وجد لأن لكل منهما مصلحة مؤكدة في معرفة شروط البيع.
- ج- بائع العقار والمقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به إن وجد.
- نصت المادة 748 (ق.إ.م.إ) بأنه يجوز لكل شخص الاطلاع على القائمة في مكتب المحضر القضائي أو في أمانة ضبط المحكمة، ورغم ذلك لا يجوز لأي أحد ليس طرف في إجراءات التنفيذ أو ممن ليس لهم الصفة أو المصلحة في العقار المحجوز أن يبدوا ملاحظاتهم ويقدموا اعتراضاتهم على قائمة شروط البيع¹، وذلك بمفهوم المادة 13 من (ق.إ.م.إ)، لذا فإن هذه المادة 748 (ق.إ.م.إ) خولت حق الاطلاع القانوني على هذه القائمة لمعرفة حقيقة العقار المعروض للبيع وكذا معرفة شروطه كالثمن، وهذا الاطلاع من أجل إتاحة أكبر عدد ممكن من المزايدة.

إن تبليغ قائمة شروط البيع لمن أوجب القانون تبليغهم بها، أن إجراءات التنفيذ تصبح مكملاً لكل أطرافها أي أنه لا يجوز للدائن المباشر للإجراءات أن تتنازل عنها ولا بشطب قيد الحجز ولا بسحب قائمة شروط البيع المودعة بالمحكمة بمفرده إلا بعد موافقة جميع الدائنين المقيدين. وكذلك أصبح أي دائن طرفاً في هذه الإجراءات أن يطلب متابعة ومواصلتها رفقة الدائن المباشر لها².

بعد إيداع قائمة شروط البيع وتبليغ الأشخاص الذين أوجب القانون تبليغهم بهذه القائمة ألزم القانون المحضر القضائي أن يوجه إنذار للاطلاع:

¹ -بداوي عبد العزيز، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص 204.

² -فتحي والي، المرجع السابق، ص 500.

- توجيه إنذار بالاطلاع على قائمة لمن أوجب القانون تبليغهم حسب المادة 5/741 (ق.إ.م.إ.) "إنذار المبلغ لهم بالاطلاع على قائمة شروط البيع لإبداء الملاحظات المحتملة وإلا سقط حقهم في التمسك بها".
- توجيه إنذار بائع العقار أو المقايض به أو الشريك المقاسم وذلك بموجب المادة 1/745 من (ق.إ.م.إ.)، أنه إذا وجد من بين الدائنين المقيدين بائع العقار أو المقايض به أو الشريك المقاسم، بأنه سيسقط حقهم إذا لم يرفع دعوى الفسخ لعدم دفع الثمن بالنسبة لبائع العقار أو طلب إعادة بيع العقار عن طريق المزاد العلني بالنسبة للشريك المقاسم وإنذارهم بأنها يجب رفع هذه الدعوى قبل الجلسة المحددة للاعتراضات بـ (03) ثلاثة أيام على الأقل¹، وذلك لأنهم يعدون دائنون ممتازون فأوجب القانون إنذارهم برفع دعوة الفسخ أو طلب إعادة بيع العقار كما ذكرنا.

3. الإعلان العام عن إيداع قائمة شروط البيع: لم يكتف المشرع بإعلان أصحاب الشأن بإيداع قائمة شروط البيع، بل أوجب كذلك أن يقوم المحضر القضائي خلال (08) الثمانية أيام التالية لآخر تبليغ رسمي لإيداع القائمة بنشر مستخرج من هذه القائمة في جريدة يومية وطنية والتعليق في لوحة الإعلانات بالمحكمة حتى يكون لكل شخص الحق في الاطلاع على القائمة لإبداء ما يمكن له من أوجه الاعتراض وهذا حسب المادة 748 (ق.إ.م.إ.).

الفرع الثاني: مفهوم الاعتراض

لقد عني المشرع الجزائري بتصفية كل المنازعات التنفيذية قبل أن تتم عملية البيع للعقار المحجوز بحيث لا يتم البيع إلا بعد صدور أحكام نهائية فيها، حيث فتح باب خاصا للمنازعات التي يمكن أن يثيرها التنفيذ على العقار وهو إجراء نظمه القانون عن طريق الاعتراض على قائمة شروط البيع المعدة مسبقا وهي تعد وسيلة إجرائية هامة لتصفية جميع

¹ - ينظر للمادتين (741) ف 5 والمادة (745) ف 1 من القانون (08-09) المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن ق.إ.م.إ.، المصدر السابق.

العوارض، ولإلزام بمفهوم الاعتراض لابد من التطرق الى تعريفه وتبيان أساسه القانوني وكيفية تكيفه على قائمة شروط بيع العقار.

أولاً: تعريف الاعتراض

يعرف الاعتراض على قائمة شروط البيع بأنه منازعة موضوعية متعلقة بالتنفيذ يتم بموجبها التمسك ببطلان إجراءات التنفيذ لعيب شكلي إجرائي أو موضوعي أو تعديل شروط البيع الواردة على القائمة¹.

كما عرف الاعتراض هو الأداة الفنية أو الشكل الإجرائي الذي يحدده المشرع للتمسك بتعديل شروط البيع أو ببطلان إجراءات التنفيذ على العقار بإدعاء وجود عيوب متعلقة بشكل الإجراءات أو بالموضوع أو الاعتراض عليها لأي سبب آخر بشرط أن يكون هذا السبب مؤثراً في التنفيذ من ناحية صحته أو عدم صحته، جوازه أو عدم جوازه².

أن الاعتراض على قائمة شروط البيع كاصطلاح قانوني له معنيان:

الأول شكلي: وهو الطريقة والوسيلة القانونية التي تستعمل في إيداء المنازعات أي الإجراءات التي تقدم بها الملاحظات على إجراءات التنفيذ الجبري.

والثاني موضوعي: وهي تخص ما تضمنته قائمة شروط البيع أو في إجراءات التنفيذ.

ومن التعاريف السابقة يعد الاعتراض على قائمة شروط البيع منازعة موضوعية والتي سبق تعريفها في المطلب الأول التي هي عبارة عن منازعات توجه الى أي ركن من أركان التنفيذ الجبري أو إجراءاته بغرض إثبات صلاحيته من عدمها لإفراز تنفيذ جبري صحيح، ويعد من أهم المنازعات الموضوعية المتعلقة بالتنفيذ الجبري على العقار، وهو مسلك لتعديل شروط البيع بالزيادة أو النقصان وهو أنسب طريق لتقرير البطلان لأحد الإجراءات الخاصة بالتنفيذ، والفصل فيها قبل البيع بحيث لا يتم البيع إلا بعد الفصل في الاعتراضات.

¹ - حمة مرامية، " الحجز التنفيذي"، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه قانون خاص، جامعة عنابة، الجزائر،

2009/2008، ص 198.

² - أحمد هندي، التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2009، ص 481.

ثانيا: الأساس القانوني للاعتراض

لقد نص المشرع الجزائري على الاعتراضات وطلب وقف بيع العقار في القسم الثامن من قانون الإجراءات المدنية والإدارية من المواد 742 إلى 746¹.

حيث نص في المادة 1/742 (ق.إ.م.إ.): "تقدم الاعتراضات بعريضة من طرف الأشخاص المشار إليهم في المادة 740 أعلاه أو من ورثتهم إلى رئيس المحكمة قبل جلسة الاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل والا سقط حقهم في التمسك بها، تسجل العريضة في سجل خاص بعد دفع الرسوم حسب تاريخ ورودها وتعد جلسة الاعتراضات في غرفة المشورة بحضور المعارض والحاجز والمحضر القضائي"².

إن المشرع الجزائري لم ينظم بدقة على كيفية الفصل في الاعتراضات على خلاف المشرع الفرنسي الذي خصص لها قسما كاملا من المادة 718 إلى 748 (ق.إ.م.ف).

يقدم الاعتراض بالتصريح به لدى كتابة ضبط المحكمة المختصة بالتنفيذ وتتنظر فيها في جلسة المحددة لها وإذا لم يقدم أي اعتراض بالجلسة يؤشر أمين الضبط بذلك في سجل خاص به ويشرع المحضر القضائي في إجراءات الإعلان عن البيع بالمزايدة وهذا حسب الفقرة الثانية من المادة 742³.

ويظهر الأساس القانوني للاعتراض على قائمة شروط البيع من خلال المادتين 740 و741 (ق.إ.م.إ.) وهو ما يستشف منها أنه يجب وإلزاما على المحضر القضائي أن يقوم بتبليغ من يجب تبليغهم كما سبق وأن ذكرنا بإيداع قائمة شروط البيع وانذراهم بالاطلاع عليها لإبداء ملاحظاتهم واعتراضاتهم المحتملة وإلا سقط حقهم في التمسك بها خلال 15 يوما الموالية لإيداع القائمة بأمانة الضبط، ويتم تحديد في محضر التبليغ الرسمي للقائمة تاريخ وساعة الجلسة المحددة للنظر في الاعتراضات المحتملة.

¹ - القانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

² - المصدر نفسه.

³ - المصدر نفسه.

ثالثا: التكييف القانوني للاعتراض على القائمة

يعتبر الاعتراض منازعة موضوعية في التنفيذ وهو ما يثير خصومة قضائية تؤدي إلى وقف إجراءات التنفيذ الى غاية الفصل فيها، وما يستشف من نص المادة 742 (ق.إ.م.إ.)¹، أن الاعتراض على قائمة شروط البيع يعد منازعة لها ميعاد معين وإجراءات محددة من أجل إبطال أحد الإجراءات الخاصة بالتنفيذ الجبري على العقار يختص بها قاضي التنفيذ.

الفرع الثالث: كيفية تقديم الاعتراض والأثر المترتب عليه.

الاعتراض هو حق إجرائي يمارس من خلال شكل معين ونظام إجرائي محدد، وبهذا الصدد وجب معرفة من لهم الحق في الاعتراض على قائمة شروط البيع وكيفية ممارسته أو تقديمه وميعاده والجهة القضائية المختصة في الفصل فيه ثم معرفة ما يترتب الاعتراض من آثار إجرائية محددة.

أولاً: الأشخاص الذين لهم الحق في الاعتراض: نص المشرع الجزائي عن الأشخاص الذين لهم الحق في الاعتراض على قائمة شروط بيع العقار المحجوز، وهم كل من تتعلق لهم صفة ومصلحة قانونية تبرر الاعتراض ولو لم يكن لهم حق عيني على العقار.

1. في حالة البيوع الجبرية: نفرق بين الأشخاص الذين أخبروا بقائمة شروط البيع والذين لم يخبروا بها.

أ- الأشخاص الذين أخبروا بالقائمة: وقد ذكرتهم المادة 740 (ق.إ.م.إ.)² على سبيل الحصر، إنطلاقاً من فكرة أن جميع الأشخاص الذين يبلغ لهم المحضر القضائي قائمة شروط البيع أو لورثتهم الحق في الاعتراض³. وهؤلاء الأشخاص هم:

المدين المحجوز عليه، حائز العقار والكفيل العيني، الدائنين المقيدين والمالكين على الشيوع إن كان العقار مشاعاً، وبائع العقار أو المقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به.

¹ - القانون 09-08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

² - المصدر نفسه.

³ - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقاً لقانون 09/ 08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق،

ويقصد ببائع العقار الذي قام ببيع عقاره للمدين والذي يريد توقيع الحجز عليه بالرغم من عدم استيفاء ثمن البيع.

أما المقايض فهو الشخص الذي قايط عقاره والذي تم حجزه فيما بعد من المدين ولم يستوفي مبلغ الفرق في عملية المقايضة، أما المقرض ثمنه فهو الشخص الذي قام بإقراض المدين المبلغ الذي اشترى به العقار المحجوز.

والشريك المقاسم هو الذي يبلغ القائمة ويتم انذاره من طرف المحضر القضائي لتقديم طلب إعادة البيع بالمزاد العلني قبل جلسة الاعتراضات ب 03 أيام على الأقل وتطبق عليه نفس الإجراءات المتبعة لبائع العقار والمقايض به.

وفي حالة وفاة أحد الأشخاص المذكورين يقدم الاعتراض من طرف ورثتهم.

كما يجوز لغير الأشخاص المذكورين في المادة أعلاه الاعتراض وهم أصحاب الحقوق العينية الأصلية المقيدة على العقار المحجوز كصاحب حق الانتفاع وحق الارتفاق الاعتراض على قائمة شروط البيع، وكذا أصحاب الحقوق الشخصية على العقار كمستأجر العقار وذلك على أساس انهم تتوفر فيهم المصلحة القانونية لتقديم الاعتراض.

أما إذا كانت مجرد مصلحة اقتصادية بحتة فإن الاعتراض على قائمة شروط البيع يكون غير مقبول¹. إن المصلحة الاقتصادية لا تكفي لتقديم الاعتراض حيث يتطلب توفر المصلحة القانونية فلا يجوز لشخص ليس له علاقة بالعقار المحجوز أن يقدم اعتراضاً لتعديل شروط البيع، فيمكن أن يتقدم للمزايدة بغرض شراء العقار.

ب- الأشخاص الذين لم يخبروا بالقائمة: في حالة عدم قيام المحضر القضائي بتبليغهم بإيداع قائمة شروط البيع وانتهى الأجل المحدد فإن حقهم لا يضيع ويظل ممكناً ولكن عن طريق طرق أخرى حددها القانون، وهي أن يرفع صاحب الشأن دعوى أصلية ضف إلى ذلك أن هناك حالة يمكن للمعترض إيداع ملاحظاته واعتراضاته عن طريق الدعوى المبتدئة.

¹ - محمود السيد عمر التحيوي، النظام القانوني للحجز وفقاً لأخر التعديلات في قانون المرافعات المصري وقانون الحجز الإداري، د ط، منشأ المعارف الإسكندرية، مصر، 2002، ص 95.

الدعوى الأصلية تقضي إلى طلب بطلان إجراءات التنفيذ لا تؤثر في التنفيذ ولا يترتب عليها وقف التنفيذ، فإنه يجوز للمدين إن يطلب من قاضي التنفيذ وقف التنفيذ بصفة مؤقتة بدعوى أصلية أو عارضة على الدعوى الموضوعية الأصلية¹.

ويمكن القول أن من بلغوا بالقائمة يجب إن يبدو اعتراضاتهم في الميعاد المحدد وإلا سقط حقهم، واللذين لم يبلغوا بها أعطى لهم الحق في الخيار بأن يبدوا منازعتهم واعتراضاتهم في الميعاد المحدد لذلك أو إن يلتجؤوا لطريق الدعوى الأصلية.

إذا نازع أحد المبلغين بالقائمة في صحة الإجراءات بطريق الدعوى الأصلية كانت غير مقبولة لرفعها بغير الطريق القانوني، أي أن قاضي التنفيذ يحكم بعدم قبول الدعوى من تلقاء نفسه لتعلق ذلك بالنظام العام، وهذا الحكم هو حكم قطعي يحوز الحجية في هذه المسألة التي فصل فيها ومن ثم يمتنع رفع دعوى أصلية تالية تستند الى أوجه البطلان التي كانت مطروحة في الدعوى السابقة المقضي فيها بعدم القبول².

2. في حالة البيوع العقارية الاخرى: الأشخاص المعنية بالاعتراض هم:

أ- حالة البيوع العقارية للمفقود وناقص الاهلية والمفلس: الأشخاص الذين لهم المصلحة والصفة في الاعتراض وهم حسب المادة 785(ق.إ.م.إ)³ وهم أصحاب التأمينات العينية والنيابة العامة.

ب- حالة البيوع العقارية المملوكة على الشيوع: حسب نص المادة 787(ق.إ.م.إ)⁴ وهم الدائنين أصحاب التأمينات العينية والمالكين على الشيوع.

ت- حالة البيوع العقارية المثقلة بتأمين عيني: حسب المادة 788(ق.إ.م.إ)⁵ وهم الدائنين أصحاب التأمينات العينية.

¹ - مدحت محمد الحسيني، المرجع السابق، ص 654.

² - المرجع نفسه، ص 655.

³ - القانون 09-08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

⁴ - المصدر نفسه.

⁵ - المصدر نفسه.

ثانيا: طريقة تقديم الاعتراض

أورد المشرع الجزائري قواعد استثنائية للاعتراض على قائمة شروط بيع العقار، حيث تعتبر منازعة في التنفيذ سواء في رفعها أو في ميعادها وهي تعتبر خصومة ذات شكل خاص التي تقضي إلى وقف إجراءات التنفيذ إلى غاية الفصل فيها بحكم نهائي، إما بتعديل شروط البيع أو ببطلان التنفيذ.

1. شكل الاعتراض: يقدم الاعتراض من الأشخاص المخول لهم الحق في الاعتراض المذكورين سابقا بعريضة إلى السيد رئيس المحكمة التي تشرف على التنفيذ على العقار، فرئيس المحكمة بعد أن يكون قد حدد جلسة الاعتراضات وهذا وفقا لنص المادة 737 (ق.إ.م.إ.)¹، يكون هنا المعترضين قد علموا بميعاد الاعتراض المعلن عنه والذي يشمل بيان الجلسة المحددة للنظر في الاعتراضات.

يتقدم المعترض صاحب المصلحة بتقديم اعتراضه في شكل عريضة يجب أن تتوفر فيها كل البيانات المعتادة لاسيما البيانات العامة التي نصت عليها المادة 15 (ق.إ.م.إ.) والخاصة بعريضة الدعوى وبعد أن يسدد الرسوم القضائية المقررة قانونا².

وعملا بالمادة 742 (ق.إ.م.إ.)³، تتم إجراءات تقديم الاعتراض على النحو التالي:

- أ- يتم تقديم الاعتراض الى رئيس المحكمة 03 أيام على الأقل قبل انعقاد الجلسة.
- ب- يتم تسجيل العريضة في "سجل الاعتراضات" وتم دفع الرسوم حسب تاريخ ورودها.
- ت- تتم جلسة الاعتراضات في غرفة المشورة وهي جلسة غير علنية يحضرها كل من المعترض والحاجز والمحضر القضائي
- ث- يفصل رئيس المحكمة في الاعتراض في أجل أقصاه 08 أيام لكي لا تتعطل إجراءات الحجز.

ج- ما يفصل فيه رئيس المحكمة يعتبر أمرا غير قابل لأي طعن فيه.

¹ - القانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

² - بداوي عبد العزيز، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون، المرجع السابق، ص 216.

³ - القانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

تعقد جلسة الاعتراضات في التاريخ المحدد في محضر إيداع قائمة شروط البيع، فهي تعقد في حال تقدم المعارضون وكذلك في حالة لم يتقدم أحد بالاعتراض، وهذا ما يستشف من نص المادة 03/742 (ق.إ.م.إ.)¹، وفي حالة عدم تقديم أي اعتراض في الجلسة يؤشر أمين الضبط بذلك في السجل الخاص بالاعتراضات وبعدها يكمل المحضر القضائي إجراءات الإعلان عن بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني.

ما يفهم من نص المادة المذكورة أعلاه أن الاعتراض لا يجوز تقديمه بالطرق المعتادة لرفع الدعاوى، حيث نجد أن الاعتراض يكون بعريضة تسجل في سجل خاص يمسك خصيصا على مستوى كتابة ضبط المحكمة لذا فهو لا يتم بدعوى عادية.

وبهذا فهو لا يعلن لعدم وجود صحيفة يتم إعلانها من الأصل، كما لا يتم تكليف الخصوم بالحضور الى المحكمة يوم الجلسة، كما أنه لا تحدد جلسة للنظر هذا الاعتراض لأنه سبق تحديدها عند إيداع القائمة ولأن الخصوم قد تم إخبارهم².

2. ميعاد إبداء الاعتراضات: يجب تقديم الاعتراضات أو الملاحظات قبل الجلسة المحددة لذلك بـ 03 أيام على الأقل وإلا سقط الحق فيه. السقوط هنا كجزء متعلق بالنظام العام فيجب على القاضي أن يحكم به من تلقاء نفسه³.
يعني أن الاعتراض يقدم من يوم الإنذار بالاطلاع على القائمة إلى ما قبل الجلسة المحددة للنظر في الاعتراضات بـ 03 أيام على الأقل.

ويعد هذا الميعاد نفسه المقرر في التشريع المصري طبقا للمادة 422 من قانون المرافعات المصري حيث تقدم الاعتراضات على قائمة شروط البيع من يوم إيداع القائمة إلى ما قبل الجلسة المحددة للنظر فيها بـ 03 أيام على الأقل⁴.

والغاية من تحديد هذا الميعاد هو تمكين أصحاب الشأن من الاطلاع على الاعتراضات قبل الجلسة، وكذلك تمكين المحكمة من الإطلاع عليها للفصل فيها.

¹ القانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

² نبيل إسماعيل عمر، الوسيط في التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص 979.

³ أحمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، 710.

⁴ مدحت محمد الحسيني، المرجع السابق، ص 651.

الأثر المترتب على عدم مراعاة ميعاد الاعتراض: مخالفة ميعاد الاعتراض يترتب أثرين:

أ- سقوط الجلسة المحددة للنظر في الاعتراضات: في حالة فوات الميعاد دون تقديم الاعتراضات تسقط الجلسة المحددة للاعتراضات واعتباره كأن لم يكون ويتم استمرار الجلسة المحددة للبيع في محضر إيداع القائمة ويتم السير في إجراءات الإعلان عنها من طرف المحضر القضائي.

يعد هذا الأثر مجرد قاعدة عامة ترد عليها استثناءات أي أنه هناك طلبات تقبل خارج الميعاد المجدد من بعض الأشخاص في أي مرحلة تكون عليها الإجراءات التنفيذ على العقار ولا تسقط بمرور هذا الميعاد وهو اليوم السابق لجلسة بيع العقار، ونذكر من هذه الطلبات والاعتراضات ما يلي:

- في حالة عدم تبليغ أو إنذار الأشخاص المذكورين في نص المادة 740 (ق.إ.م.إ) فلهؤلاء الأشخاص أن يقدموا اعتراض على قائمة شروط البيع في أية مرحلة كانت عليها إجراءات التنفيذ¹.

- كما يجوز تقديم الاعتراض على القائمة من أي شخص له مصلحة في العقار المحجوز ولا يوجب القانون إنذاره بالاطلاع على القائمة و في أية مرحلة كانت عليها الإجراءات².

- ويجوز أن يقبل الاعتراض من أطراف التنفيذ الطلبات المتصلة بالنظام العام ولو لم يتم التقرير بها في قلم الكتاب في الميعاد، كما تقبل في أي حالة تكون عليها الإجراءات³.

- كذلك ومن الطبيعي في حالة إنقضاء دين الحاجز بالوفاء يجوز تقديم الاعتراض في أي مرحلة كانت عليها الإجراءات من طرف المدين المحجوز عليه للتمسك بانقضاء الدين.

ب- سقوط الحق في التمسك بالاعتراضات: المشرع الجزائري لم ينص على ما إذا كان سقط حق من لم يخبروا بالقائمة في الاعتراض، فقد يكونوا على جهل بإجراء التنفيذ على

¹- بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق تخصص إدارة ومالية، الجزائر، 2007/2008، ص 83.

²- احمد أبو الوفاء، المرجع السابق، 720.

³- احمد هندي، أصول التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص 494.

العقار رغم الإعلان عن إيداع القائمة بالنشر في الصحف والتعليق في لوحة إعلانات المحكمة.

بخلاف المشرع المصري فقد نص صراحة على سقوط الحق في الاعتراض في حالتين:

- بالنسبة للأشخاص الذين أخبروا بإيداع القائمة لا يجوز لهم أن يبدوا اعتراضاتهم على إجراءات التنفيذ على العقار بعد فوات ميعاد الاعتراض بطريق الدعوى الأصلية.
- بالنسبة للأشخاص الذين لم يخبروا بإيداع القائمة رغم سقوط حقهم في الاعتراض على القائمة لفوات الميعاد يجوز لهم أن يبدوا ما لديهم من منازعات بدعوى أصلية لا يترتب على رفعها أثر في سير التنفيذ¹.

إذا لم تقدم اعتراضات في ميعادها تسقط جلسة الاعتراضات ويترتب تحديد جلسة البيع، بينما إذا قدمت اعتراضات فإن تحديد جلسة البيع يسقط. وفي هذه الحالة يجوز للدائن الذي يباشر الإجراءات أن يستصدر أمرا من القاضي بتحديد جلسة البيع، ويقوم القاضي بتحديد موعد التحقق من الفصل في جميع الاعتراضات المقدمة في الميعاد بأحكام واجبة النفاذ.

3. الجهة القضائية المختصة بالفصل في الاعتراض: حسب نص المادة 03/742 (ق.إ.م.إ) " يفصل رئيس المحكمة في الاعتراضات بأمر غير قابل لأي طعن في أجل أقصاه ثمانية 08 أيام"².

من نص المادة يتضح أن المشرع الجزائري لم يبين بدقة من هي الجهة القضائية المختصة بالنظر في الاعتراضات على قائمة شروط البيع، لكننا نعتقد بأن الاعتراض على قائمة شروط البيع يطرح على محكمة مقر المجلس التي يباشر أمامها إجراءات بيع العقار، وبهذا يعني أن قاضي البيوع العقارية هو المختص للفصل في الاعتراضات باعتبارها منازعات موضوعية في التنفيذ على العقار.

¹ - مدحت محمد الحسني، المرجع السابق، ص، ص 652، 653 .

² - القانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

يوجد قسم البيوع العقارية على مستوى محكمة مقر المجلس الى جانب باقي الأقسام يترأسه رئيس المحكمة أو أحد القضاة المكلفين بالقسم العقاري، وبهذا يختص رئيس المحكمة التي يقع العقار المحجوز في دائرة إختصاصها بالفصل في الاعتراضات. وإن كان التنفيذ الجبري على عدة عقارات تقع في دوائر محاكم متعددة كان الاختصاص لأحدهما.

إن الاعتراضات تقدم امام المحكمة المودع لديها قائمة شروط البيع لذا قرر المشرع في المادة المذكورة أعلاه بأن رئيس المحكمة هو المختص دون سواء من قضاة المحكمة بالفصل فيها. وبالنسبة لآجال الفصل في الاعتراض لقد قرر المشرع الجزائي في النص المتقدم أعلاه في أجل 08 أيام يسري ابتداء من تاريخ تسجيل الاعتراض بالمحكمة.

ولعل الحكمة من تحديد هذا الأجل هو بهدف الإسراع والتعجيل بالفصل في جميع الاعتراضات والملاحظات التي قد تطرح على المحكمة وتصفياتها في الجلسة المقررة لها حتى يصبح العقار المحجوز صافيا من كل النزاعات و يتم عرضه للبيع بالمزاد العلني في الجلسة المحددة لها وهو خال من كل الشوائب والإشكالات بغرض بيعه بأحسن الائتمان¹.

يفصل رئيس المحكمة في الاعتراضات في حدود ما تضمنته العريضة فلا يجوز له إضافة أسباب جديدة مالم تكن متعلقة بالنظام العام، فإذا رأى انها جدية ومؤسسة فيستجيب لها ويصدر حكما مناسباً سواء بالتعديل أو الإضافة أو الحذف، وإذا كانت غير جدية فيرفضها ويأمر بمواصلة إجراءات التنفيذ وتحديد جلسة البيع.

ويفصل فيها بموجب حكم قضائي غير قابل لأي طعن يسجل بذيل قائمة شروط البيع، ويعد حكما موضوعيا باعتبارك الاعتراض منازعة موضوعية متعلقة بالتنفيذ. ولعل الهدف من عدم قابلية الحكم للطعن هو أن الاستئناف في الحكم قد يؤدي الى عرقلة إجراءات التنفيذ وتوقيف عملية البيع لكون الاستئناف له أثر موقف وهذا ما يريده بعض أطراف التنفيذ، وكذلك عدم قابليته للطعن لكون أن الحكم لا يفصل في خصومة قضائية تتعلق بأصل الحق ولا يمس بالمراكز القانونية لأطراف التنفيذ فهو يفصل فقط في الاعتراضات والملاحظات المتعلقة بإجراءات التنفيذ التي هدفها تصفية العقار من المنازعات قبل جلسة البيع.

¹ -بداوي عبد العزيز، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون، المرجع السابق، ص 220.

ما يلاحظ من الناحية العملية والتطبيقية أن معظم إشكالات التنفيذ على العقار تعالج عن طريق القضاء الاستعجالي، ذلك أن المدين أو صاحب المصلحة في أغلب الأحيان لا يلجأ إلى تقديم اعتراض على قائمة شروط البيع بل يلجأ إلى رفع دعوى استعجالية يطلب فيها في معظم الحالات وقف إجراء بيع العقار¹.

ثالثاً: الأثر المترتب على تقديم الاعتراض

بمجرد تقديم الاعتراض على قائمة شروط البيع يترتب عن ذلك وقف إجراءات البيع إلى غاية الفصل في جميع الاعتراضات المطروحة أمام رئيس المحكمة وفي الميعاد المحدد لذلك قانوناً ويجب أن يكون مستوفياً للشكل القانوني وهذا الشرط هو الذي يترتب وقف إجراءات بيع العقار، ومن هنا يتضح أن اثران يرتبهما تقديم الاعتراض كما يلي:

1. سقوط تحديد الجلسة المحددة للبيع: وهي الجلسة التي حدد موعدها ضمن قائمة شروط البيع، فإذا حكم في الاعتراض برفضه أو انتهت الخصومة فيه دون حكم في الموضوع كان لذوي الشأن طلب تحديد جلسة البيع². يعني إذا كان الحكم الصادر بالسير في الإجراءات فيرتب عنه إزالة الأثر الموقوف للتنفيذ، وفي حالة كان الاعتراض غير مؤسس أي تم رفضه يكون من حق ذوي الشأن تقديم طلب لتحديد جلسة البيع.
 2. وقف إجراءات البيع: ويكون بأحكام واجبة النفاذ سواء كانت اعتراضات بأوجه البطلان أو ملاحظات أو اعتراضات وردت بنص خاص.
- وقف إجراءات البيع لا يترتب إلا إذا كان رفع الاعتراض في الميعاد المقرر قانوناً ومستوفياً للشكل القانوني³.

وفي خلاصة هذا المبحث يمكن القول أنه تبدأ مرحلة التنفيذ على العقار المحجوز عليه وذلك من خلال إعداده للبيع بإعداد قائمة شروط بيعه، ليقوم المحضر القضائي بإيداعها وإعلانها لذوي الشأن للعلم بها من أجل أن يتقدم كل من له اعتراض عليها بملاحظاته واعتراضاته في الميعاد المحدد لذلك، وهي وسيلة إجرائية تمكن من خلالها تصفية جميع

¹ - بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 82.

² - مدحت محمد الحسيني، المرجع السابق، ص 486.

³ - المرجع نفسه ، ص 487.

المنازعات التي تنصب على العقار المحجوز قبل عملية بيعه. قمنا بالتفصيل في الجانب الإجرائي للاعتراض على قائمة شروط البيع ومعرفة جميع الإجراءات الواجب إتباعها لكي تكون الاعتراضات صحيحة من الناحية القانونية وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري لننتقل في المبحث الموالي بالخوض في التفصيل في الجانب الموضوعي.

المبحث الثاني: النظام الموضوعي للاعتراض على قائمة شروط البيع

يعتبر الاعتراض على قائمة شروط البيع منازعة فرعية التي قد يبيدها أصحاب المصلحة أو ذوي الشأن ويكون في شكل اعتراضات أو ملاحظات ودفع ضد هذه القائمة أو ضد أي إجراء من إجراءات الحجز على العقار، لقد بينا النظام الإجرائي مما يستوجب علينا الخوض في النظام الموضوعي ببيان أوجه الاعتراض، ويكمن موضوعها بإثارة أوجه البطلان التي قد شاب الإجراءات السابقة مثل عدم صحة مقدمات التنفيذ كما يمكن أن تكون على الشروط المدرجة على القائمة كما يمكن أن ينصب موضوعها على عدم استيفاء الشروط الأساسية لإجراء التنفيذ الجبري، وهو ما سوف نتناوله في المطلب الأول تحت عنوان صور الاعتراضات، ونتطرق في المطلب الثاني إلى معرفة الطلبات الخاصة المتعلقة بوقف التنفيذ وهي صور أخرى تقدم في صورة اعتراض على القائمة وهي تتعلق بسير التنفيذ.

المطلب الأول: صور الاعتراض

إن موضوعات الاعتراض على قائمة شروط البيع غير محددة ومحصورة بنص قانوني معين فهي واسعة ومتعددة، فقد أعطى المشرع الجزائري الحق في الاعتراض على قائمة شروط البيع لكن نجده لم ينص على نصوص قانونية خاصة التي تحدد أسباب الاعتراض ومضمونه وما ينطوي عليه من إدعاءات ودفع مخولة للأشخاص المعنيين بالاعتراض وتركها المشرع للقواعد العامة وبعضها تعرض لها الفقه، حيث نجد الاعتراض يتخذ بعض الصور والمتمثلة في إيداء الملاحظات على الشروط المدرجة في البيع والتي سوف نشرحها في الفرع الأول، أو في شكل دفع تتعلق بالتمسك بأوجه البطلان نتناولها في الفرع الثاني.

الفرع الأول: إبداء الملاحظات على الشروط المدرجة في بيع العقار المحجوز

لقد أجاز المشرع الجزائري إبداء الملاحظات ممن تكون له مصلحة في ذلك على الشروط الواردة في قائمة شروط البيع والتي يكون إبداءها دون رفع دعوى، والتي يقصد بها كل نقد يوجه لشروط القائمة حول تنظيمها أو على بيان أو كل البيانات التي تحتويها، وتهدف هذه الملاحظات على إضافة بعض الشروط أو حذف بعضها كما يمكن أن تهدف إلى تعديل بعض الشروط لذلك سوف نقوم بعرض بعض الأمثلة عن ذلك حسب موضوعها كما يلي:

أولاً: أمثلة من الملاحظات التي يكون موضوعها حذف شرط من شروط القائمة:

يجوز لصاحب المصلحة بطلب حذف بعض الشروط المخالفة للنظام العام والآداب العامة، مثل طلب حذف شرط يتضمن الفوائد الربوية، أو طلب حذف شرط عدم رد الثمن في حالة استحقاق العقار، طلب حذف شرط مخالف لإجراءات المزايدة وطلب حذف شرط إجراء بيع العقار صفقة واحدة¹. شرح تلك الأمثلة أو الطلبات:

- إن الشرط المخالف للقانون يعد مخالفة جسيمة تتصل بالنظام العام يجوز طلب حذفه كان يتضمن اقتضاء فوائد ربوية أو يكون شرط مدرج في القائمة يتضمن إبعاد طائفة معينة من الناس للدخول المزاد العلني لبيع العقار وهذا ما يخل بعلانية المزاد ومبدأ المساواة بين الناس لذا يجوز التقدم بإبداء ملاحظة حذف.
- ويجوز تقديم طلب حذف شرط مخالف للقانون كما لو اشترط مقدم القائمة عدم رد الثمن إلى من يتم إيقاع البيع عليه حتى لو تبين أن العقار المنزوعة ملكيته غير مملوك لمدين، حيث لا يجوز أن تتضمن القائمة الإعفاء من رد الثمن في حالة استحقاق العقار وهو ما يخالف القواعد العامة في القانون وهذا ما يعتبر من قبيل الإثراء بلا سبب².
- كذلك يجوز تقديم طلب حذف شرط من شروط القائمة إذا كان متعلق بالملائمة أي يضر بعملية البيع بالمزايدة لكنه غير مخالف للقانون كاشتراط دفع الثمن كله فوراً

¹ - مدحت محمد الحسيني، المرجع السابق، ص 659.

² - المرجع نفسه، الصفحة نفسها.

- أو لما فيه من التساهل كتقسيط الثمن على دفعات صغيرة ومتباعدة في مواعيد استحقاقها أي بالتقسيط المريح والممل، أي أن هناك شروط مشددة تضر بالمزايدة.
- وفيما يخص حذف شرط بيع العقار في صفقة واحدة، بينما يكون من المصلحة لأصحاب الشأن أن يباع على صفقات مما يزيد من ثمنه¹.

ثانيا: أمثلة من الملاحظات التي يكون موضوعها إضافة شرط للقائمة

يجوز لكل معترض أن يطلب إضافة ما يراه محققا لمصلحته من شروط، ويقصد بها إضافة بند للقائمة من طرف مستأجر العقار أن يطلب الإشارة إلى إجارته أو أصحاب الحقوق العينية عليه، كصاحب حق الانتفاع أو صاحب حق ارتفاق على العقار للذين يرغبون الإشارة إلى حقوقهم في القائمة حتى يكون المشتري على علم بذلك ولا ينازعه مستقبلا في حقوقه².

الغرض من إضافة بعض الشروط لأن فيها مصلحة مشروعة لطالبيها، إن الحقوق السالفة الذكر قانونا هي نافذة في مواجهة المشتري، فإن إضافتها تكون من قبيل الإستئناس فقط والتأكيد، أي تسري في حق الراسي عليه المزاد كما لو كانت مسجلة أو ثابتة التاريخ وهي تضاف فقط ليطمئن قلب صاحب الحق، وكذا حالة إضافة بعض الشروط أو البيانات التي من شأنها إقبال كبير للمزايدين.

ثالثا: أمثلة من الملاحظات التي يكون موضوعها التعديل أو التغيير:

إن الملاحظة التي موضوعها تغيير أو تعديل شرط أو أكثر من الشروط المدرجة في القائمة تكون دون المساس بجوهره مثل:

- طلب الزيادة في الثمن الأساسي للبيع، والاعتراض على الثمن المعين في القائمة إذا كان مخالف للقانون³، بمعنى الاعتراض على كيفية تقدير الثمن الأساسي من حيث معياره أو ضوابطه (أعلى أو أدنى) مع ضرورة تبيان مبررات ذلك.

¹ - دويدار طلعت محمد، المرجع السابق، ص 491.

² - مدحت محمد الحسيني، المرجع السابق، ص 659.

³ - أحمد هندي، أصول التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص 497.

- طلب تجزئة العقار إلى صفقات أو أن يطرح بيع العقار كصفقة واحدة، والهدف من ذلك هو بيع العقار بأعلى ثمن من خلال تجزئته وبيع كل جزء مستقل لجلب أكبر ثمن¹، ومن أمثلة ذلك في الواقع العملي العقار المتواجد بالمدينة الصالح للبناء من الأحسن بيعه مجزأ، وإذا كان خارج المدينة يكون بيعه دفعة واحدة لأنه يكون ذو طابع فلاحي من المستحسن عدم تجزئته إلى صفقات لأن قيمته تنقص، وكذلك في حالة أن يكون العقار غير متطابق مع سعره الحقيقي في السوق ولم يأخذ بعين الاعتبار المنشآت المقامة فوقه يتم تقديم طلب الزيادة، لذا يجوز التعديل أو التغير حسب المصلحة.
- كل هاته الملاحظات المتنوعة وغير محصورة بنص قانوني يجب أن تبدى بطريق الاعتراض وفي ميعاده المحدد للنظر فيها في الجلسة المحددة لذلك.

الفرع الثاني: التمسك ببطلان الإجراءات

يقصد بأوجه البطلان كل ما شاب الإجراءات السابقة على الجلسة المحددة للنظر في الاعتراضات من عيوب، حيث يمكن إثارة منازعات في التنفيذ متعلقة بالبطلان راجعة لأسباب شكلية أو موضوعية أدت لعدم ترتيب الإجراءات الأثر القانوني لها، طلب الاعتراض ببطلان الإجراءات يكون بالصورة القضائية حيث يتحقق القاضي من مدى صحة الإجراءات التي تم الاعتراض عليها ويستند في ذلك إلى تبيان تلك العيوب.

أولاً: أوجه البطلان الشكلية:

قد ينصب الاعتراض على عيب من العيوب الشكلية في المعاملة التنفيذية وهو ما يطلق عليها بإشكالات التنفيذ الوقتية والتي تم التطرق لمفهومها سابقاً. أوجه البطلان الشكلية هي التي تبنى على عدم إتباع القواعد الإجرائية المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كادعاء ببطلان إجراء أو أكثر من إجراءات التنفيذ.

فإن صاحب الاعتراض على قائمة شروط البيع يطلب بطلان إجراءات التنفيذ الجبري لوجود عيب شكلي فيها، ابتداء من إعلان السند التنفيذي والتنبيه بنزع الملكية العقار

¹ - . أحمد هندي، أصول التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص 497

المحجوز عليه، تسجيله، بيانات قائمة شروط البيع، إيداعها وغيرها من العيوب الشكلية التي قد تصيب إجراءات التنفيذ الجبري¹.

ومن أوجه البطلان التي تستند إلى العيوب الشكلية التي قد تلحق الحجز العقاري ما يلي:

1. مقدمات التنفيذ: قد يؤسس الاعتراض على عيب شكلي ناتج عن عدم إتمام مقدمات التنفيذ حيث تزول كل إجراءات خصومة التنفيذ في حالة بطلان مقدماته، سواء بعدم إعلان السند التنفيذي وعدم تبليغ المدين به أو لعدم تكليفه بالوفاء أو إغفال إحدى البيانات الأساسية في محضر التبليغ، وكذا في حالة عدم إحترام القاعدة التي تقضي بوجود إثبات عدم كفاية المنقولات المدين أو عدم وجودها هنا يسقط حيز الدائن وكل الإجراءات التي بنيت عليه، وبذلك يجوز طلب بطلان التنفيذ في كل ما يثار من مسائل في مقدمات التنفيذ المنصوص عليها في المادتين 612 و613 (ق.إ.م.إ.)².

2. أمر الحجز: في حالة إستصدار أمر الحجز من محكمة غير مختصة محليا أو في حالة خلوه من البيانات المتعلقة به المنصوص عليها في نص المادة 724 (ق.إ.م.إ.)³.

ومن خلال هاته المادة يجوز التمسك ببطلانه والتمثلة في نوع السند التنفيذي الذي تم بموجبه الحجز وتاريخه والجهة القضائية المصدرة له وكذا تبيان مبلغ الدين المطلوب، تاريخ التبليغ الرسمي للسند وتاريخ التكليف بالوفاء، وكذا تعيين العقار أو الحق العيني العقاري تعينا دقيقا من حيث (موقعه، نوعه، حدوده، مشتملاته، مساحته...)، إن كان مفرزا أو مشاعا وجميع البيانات المتعلقة بالعقار المحجوز، لذلك إذا كان أمر الحجز خال من أحد البيانات المذكورة يجوز التمسك ببطلانه.

3. قيد أمر الحجز: تعتبر عملية قيد أمر الحجز باطلة في حالة وجود نقص في البيانات التي يجب مراعاتها أثناء عملية القيد مثل ذكر ساعة وتاريخ الإيداع، ذكر اسم ولقب وموطن كل الدائنين والجهة المصدرة لأمر الحجز والمشار إليها في نص المادة 729 (ق.إ.م.إ.)⁴.

¹ - محمود السيد عمر التحيوي، المرجع السابق، ص 96.

² - القانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

³ - المصدر نفسه.

⁴ - المصدر نفسه.

- لذلك يجوز التمسك بالبطلان مثلاً في حالة عدم القيد في الوقت المناسب أي خلال 03 أشهر من تاريخ صدوره هنا فيما يخص العقار المشهر.
4. عدم إرفاق الوثائق اللازمة المطلوبة في الإجراءات: في حالة عدم إرفاق أي وثيقة أوجبها القانون تأثر في سير التنفيذ كان من اللازم إيداعها مع الملف التنفيذي مثل عدم إرفاق القائمة بالسند التنفيذي عند إيداعها بأمانة ضبط المحكمة أو عدم إيداع القائمة في ميعادها أو غير مستوفية لبياناتها ومرفقاتها المنصوص عليها في المادة 738 (ق.إ.م.إ.)¹، فكل إغفال للبيانات الجوهرية والأساسية من قائمة شروط البيع حسب نص المادة 737 (ق.إ.م.إ.) في فقرتها الخامسة²، فإنها تكون قابلة للإبطال بناء على طلب كل ذي مصلحة خلال أجل أقصاه جلسة الاعتراضات وإلا سقط حقه في ذلك.
5. الإختصاص المحلي للمحاكم: في حالة عدم إحترام الإختصاص كإيداع القائمة بمحكمة لا يقع في دائرة إختصاصها أي عقار من العقارات المحجوزة هنا يجوز التمسك بالبطلان وهو بطلان الإيداع دون بطلان الإجراءات السابقة حيث تبقى سارية المفعول حيث يعاد إيداع القائمة أمام المحكمة المختصة فقط.
- في حالة ما تم الاعتراض بإثارة وجه من أوجه البطلان المتعلقة بالإجراءات الشكلية وانتهى الفصل في الاعتراض به ولمصلحة المعارض فإن بطلان أي إجراء شكلي يؤدي إلى بطلان الإجراء المعني والإجراءات اللاحقة أو المبنية عليه، أما الإجراءات الصحيحة فلا تبطل وتظل قائمة ومنتجة لآثارها³.
- ثانياً: أوجه البطلان الموضوعية:

وقد ينصب الاعتراض على عيب من العيوب الموضوعية في المعاملة التنفيذية وهو ما يطلق عليها بإشكالات التنفيذ الموضوعية والتي تم التطرق لمفهوما سابقاً. وهي الأوجه التي تكون متعلقة بالدين الذي يتم التنفيذ للوفاء به، أو تكون متعلقة بالسند التنفيذي الذي يتم بموجبه التنفيذ أو تكون متعلقة بالعقار محل التنفيذ.

¹ - القانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

² - المصدر نفسه.

³ - نبيل إسماعيل عمر، الوسيط في التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص 424.

1. من أمثلة أوجه البطلان الموضوعية المتعلقة بالدين: التمسك بأن الدين المحجوز من أجله كان قد تم الوفاء به، بعد صدور الحكم القضائي في الدعوى القضائية أو كان قد انقضى بالمقايضة أو التقادم الى غير ذلك من أوجه البطلان الموضوعية والتي قد تصيب إجراءات التنفيذ الجبري¹. بمعنى أن يكون الحق الموضوعي الذي يجري التنفيذ اقتضاء له غير محقق الوجود أو معين المقدار أو حال الأداء أو غير ثابت بهذه الصفة في السند التنفيذي.
2. ومن أمثلة أوجه البطلان الموضوعية المتعلقة بالسند التنفيذي: يمكن أن يشوب السند بطلان كأن يكون السند مطعون فيه بالتزوير أو بموجب حكم غير واجب النفاذ، وهنا يكون السند التنفيذي مشوب بعيب موضوعي يجوز الدفع ببطلانه. وكذلك من أمثلة العيوب المتعلقة بالسند كونه غير ممهور بالصيغة التنفيذية، عدم توافر الأهلية للحاجز أو أحد الدائنين المشتركين في الحجز.
3. ومن أمثلة أوجه البطلان الموضوعية المتعلقة بالعيوب الخاصة بالعقار: كأن ينفذ على العقار حيث لا يجوز حجزه قانونا وهو ما ورد في نص المادة 636(ق.إ.م.إ)²، وبعضها ورد في قوانين أخرى أو ترجع للقواعد العامة. كالعقار المملوك للدولة لا يجوز الحجز عليه والمنصوص عليه في المادة المذكورة أعلاه لأنها مخصصة للمنفعة العامة وحجزها يتعارض مع سير المرفق العام، وهو ما أكدته المادة 04 من القانون 30/90³، والمادة 689 من (ق.م.ج)⁴.

كذلك من العقارات التي لا يجوز حجزها العقار الموقوف لجهة خيرية، فالوقف يجعل المال الموقوف في حكم ملكية الله سبحانه وتعالى ولذلك لا يجوز التصرف فيه، كما أن التصرف فيه يهدر حق المتعاقب في الوقف من طرف الواقف وبالتالي لا يجوز الحجز

¹ - محمود السيد عمر التحيوي، المرجع السابق، ص 97.

² - القانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

³ - المادة 04 من القانون 30/90، المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن الأملاك الوطنية والتي تنص: "الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف ولا للتقادم وللحجز".

⁴ - المادة 689 من الامر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن قانون المدني الجزائري، المصدر السابق، تنص على: "لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم..."

على الأموال الموقوفة بنوعيتها العام والخاص، وإن جاز الوقف على ريع الوقف أي على الثمار الذي ينتجها الوقف لأن هذه الثمار يجوز للموقوف عليه التصرف فيها¹.

وهو ما أكدته المادة 03 من القانون 10/02². كما يمكن التمسك ببطلان بأن العقار المحجوز مملوكا لغير المدين المحجوز عليه.

يجوز للمعترض على قائمة شروط البيع أن يتقدم بجميع أوجه البطلان شكلية وموضوعية معا وهو غير ملزم بترتيب معين، فإبداء الأوجه الشكلية تالية للأوجه الموضوعية لا يسقط الحق في الأوجه الأولى. وما يلاحظ مما سبق أن المشرع الجزائري سوى بين أوجه البطلان الشكلية والموضوعية فأوجب إبدائها بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع وإلا سقط الحق فيها فمتى كانت المنازعة مبناها في الواقع تخلف شرط من الشروط الموضوعية لصحة التنفيذ أو الشكلية فإنها تعتبر من أوجه البطلان والتي تملك محكمة الاعتراضات الفصل في موضوعها.

لم ينص المشرع صراحة على أوجه البطلان هي طريق للاعتراض على القائمة شروط البيع، وبالمقارنة بالتشريع المصري نجده قد نص صراحة أن أهم المسائل التي تدرج تحت باب الاعتراضات على قائمة شروط البيع أن تكون هناك أوجه بطلان في الإجراءات السابقة على الاعتراضات. موضوعات الاعتراض على قائمة شروط البيع متنوعة ومتعددة وغير محددة بنص، وبناء على ما أشرنا إليه سابقا هناك صورتين أساسيتين هما أوجه البطلان والملاحظات في تقديم الاعتراضات على قائمة شروط البيع، وبجانب هاتين الصورتين توجد حالات أخرى يجيز القانون لذوي الشأن تقديمها في صورة اعتراضات والتي سوف نتطرق إليها في المطلب الموالي.

¹ - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقا لقانون 08/ 09، المرجع السابق، ص 192.

² - المادة 03 من القانون 10/02 المؤرخ في: 2002/12/14، المعدل والمنتم لقانون 10/91 والمتعلق بالأوقاف، والتي تنص على "الوقف العام هو ما حبس على جهات خيرية من وقت انشائه ويخصص ريعه للمساهمة في سبل الخيرات..."

المطلب الثاني: الاعتراضات أو الطلبات الخاصة المتعلقة بوقف التنفيذ

هناك مجموعة ثالثة من الاعتراضات أو الطلبات الخاصة وهي حالات يجيز فيها القانون لذوي الشأن إبداء ملاحظاتهم والاعتراضات على شروط البيع وهي غير تلك السابق ذكرها. وقد نص المشرع على حالات معينة يتخذ في ها طريق الاعتراض كوسيلة لإبداء بعض الطلبات تهدف في مجموعها إلى وقف إجراء البيع مؤقتاً أو تأجيلها دون ان تتعلق ببطالان الإجراءات او شروط البيع ويتم الفصل فيها مع الاعتراضات لأنها تتعلق بسير التنفيذ، وهاته الطلبات تتمثل في طلبات وقف التنفيذ نتناولها في الفرع الأول وطلبات تأجيل البيع في الفرع الثاني، وطلب وقف الإجراءات من اجل رفع دعوى الفسخ حيث نتناولها في الفرع الثالث.

الفرع الأول: طلبات وقف التنفيذ

أجاز المشرع إبداء الاعتراضات على قائمة شروط البيع على نحو طلبات وقف التنفيذ مؤقتاً على العقار عن طريق اللجوء إلى القضاء الاستعجالي سوف نتناولها كما يلي:

أولاً: طلب وقف بيع بعض العقارات المحجوزة (قصر التنفيذ):

يجوز لكل من المدين أو الحائز أو الكفيل العيني أن يطلب بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع وقف إجراءات التنفيذ على عقار أو أكثر من العقارات المعنية في التنبيه وذلك عن طريق دعوى إستعجالية¹.

ويشترط أن يثبت المدين أن قيمة العقار التي تظل الإجراءات مستمرة بالنسبة اليه تكفي للوفاء بحقوق الدائنين الحاجزين وجميع الدائنين الذين صاروا أطراف في الإجراءات².

1. من يحق له رفع هاته الدعوى: من خلال نص المادة 743(ق.إ.م.إ)³، إن المشرع أجاز للكفيل العيني والحائز والمدين المحجوز عليه طلب وقف إجراءات البيع مؤقتاً على عقار

¹ - نبيل إسماعيل عمر، الوسيط في التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص 981.

² - المرجع نفسه، ص، ص 981، 982.

³ - القانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

أو أكثر من العقارات المحجوزة إذا ثبت أن قيمة أحد هاتيه العقارات تكفي للوفاء بديون جميع الدائنين ويكون الطلب مقدم بطريق الإستعجال .

إن مفهوم المدين المحجوز عليه واضح، يتبقى توضيح مفهوم الكفيل العيني والحائز .

• الكفيل العيني: هو من يقدم شيئاً مملوكاً له، عقاراً كان أو منقولاً، رهناً لوفاء دين الغير والرهن إما أن يكون حيازياً إذا وقع على عقار أو منقول أو رهناً رسمياً إذا وقع على عقار وفي جميع الأحوال لا يكون الكفيل العيني ملتزماً إلتزاماً شخصياً بضمان الدين، بل الذي يضمن هو الرهن الذي قدمه والتأمين هنا عيني لا شخصي والذي يضمن الدين هي العين الذي قدمها رهناً¹.

• الحائز: قد يضع شخص غير المالك يده على العقار باعتبار أنه المالك، بحسن نية أو سوء نية وقد لا يستوفي الحائز شروط الحيازة خاصة إذا كان يحوز الشيء نيابة عن غيره كالمستأجر والمستعير والمودع عنده والمرتهن رهن حيازة، والحائز هنا هو المؤجر أو المعير أو المودع أو الراهن رهن حيازة، والحيازة بسوء نية لا تقوم قرينة على الملكية، والتي تكون قرينة على الملكية يجب أن تكون بحسن النية².

2. الأمر الصادر في الدعوى: يحدد الأمر الاستعجالي العقارات أو الحقوق العينية العقارية محل التوقيف المؤقت للبيع.

إذا كانت العقارات أو الحقوق العينية العقارية مقدرة بخبرة وقت إنجازها بعيد نسبياً عن وقت البيع أو إذا تغيرت القيمة الحقيقية لها يقدم طلب تعيين خبير آخر لإعادة تقييمها وفقاً للتغيرات الجديدة وذلك خلال جلسة الاعتراضات على قائمة شروط البيع³.
إن طلب وقف بغض العقارات المحجوزة جاء للحد من الأثر الكلي للحجز.

¹ - بوقندورة سليمان، دعاوى الاستعجالية في النظام القضائي العادي، اللامعية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 189.

² - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ال جزء 05، حق الملكية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000، ص 35.

³ - بوقندورة سليمان، المرجع السابق، ص 191.

لا يرتب على صدور الحكم بوقف إجراءات التنفيذ على بعض العقارات زوال الحجز عليها وإنما يظل هذا الحجز قائماً بالنسبة إليها ومنتجاً لآثاره إلى أن يتم بيع العقارات التي صدر الحكم بقصر الحجز عليها¹.

تبقى العقارات التي قدم طلب وقف التنفيذ بشأنها محجوزة فإن لم يكفي ثمن الناتج من حصيلة البيع، فإنه يجوز لكل دائن السيرورة في التنفيذ عليها ولو بعد صدور حكم رسو المزاد، وفي حالة كان حاصل البيع كافياً للوفاء بجميع الديون فإن الحجز عليها يزول أي بالنسبة للعقارات الموقوفة بيعها، وهذا وفقاً للفقرة الأخيرة من المادة 743(ق.إ.م.إ.)².

وتكمن أهمية تحديد العقار موضوع التوقيف المؤقت هو تفادي أن يباع من عقارات المدين ما لا يعدو إلى بيعه، والغاية الأساسية من ترخيص المشرع هذا الطلب هو حماية مصلحة المدين والحائز والكفيل العيني من تعسف الحاجز من خلال حجز أموال عقارية كبيرة وغل يدهم بالنسبة لها من أجل دين صغير.

لا يترتب على عدم تقديم طلب وقف إجراءات التنفيذ الجبري بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع سقوط حق طالبه فيجوز تقديم الطلب فيما بعدة جلسة البيع نفسها.

ثانياً: طلب وقف التنفيذ على حصة شائعة

يجوز طلب وقف التنفيذ في الحالة التي يتم فيها التنفيذ على حصة شائعة في عقار معين حيث يجوز لكل دائن له حق مقيد على حصة مقررة في نفس العقار المحجوز وحصته الشائعة ضمن تلك الحصة المفروزة، أن يعرض رغبته في التنفيذ على الحصة المفروزة ويعترض على قائمة شروط البيع بطلب وقف إجراءات التنفيذ على حصته الشائعة.

والغرض من الاعتراض تفادي بيع الحصص الشائعة بثمن لا يتناسب مع قيمتها الحقيقية يتعين الضمان مما يعود ضرره على الدائن والمدين معاً³. وفي حالة إجابة قاضي التنفيذ على طلب وقف التنفيذ على حصة شائعة فإنه يأمر بوقف التنفيذ عليها ويحدد المدة التي يجب أن تبدأ فيها إجراءات التنفيذ على باقي الحصص المفروزة.

¹ - مدحت محمد الحسيني، المرجع السابق، ص، ص 660، 661.

² - القانون 09-08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

³ - مدحت محمد الحسيني، المرجع السابق، ص 660.

الفرع الثاني: طلب تأجيل بيع العقار المحجوز

أجازت المادة 744(ق.إ.م.إ.)¹ في فقرتها الأولى، للمدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أن يطلب بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع تأجيل بيع العقار المنفذ عليه عن طريق رفع دعوى إستعجالية بهدف تأجيل بيع العقار بشرط إثبات أن الإيرادات السنوية لهذا العقار أو الحق العيني العقاري لسنة واحدة تكفي للوفاء بديون جميع الدائنين الذين صاروا أطرافاً في الإجراءات.

يقدم الطلب وفقاً للإجراءات المعتادة لرفع الدعاوى المستعجلة ولرئيس المحكمة السلطة الكاملة في تقدير واجهة الأسباب التي تدعو لهذا الطلب وتأكده من جانب قدرة المدين بالوفاء في الأجل المحدد، والهدف هو عطاء فرصة للوفاء من جديد والحفاظ على عقاره من البيع بالمزاد العلني جبراً.

ويجب على القاضي إذا إستجاب لطلب التأجيل أن يحدد الموعد الذي تبدأ فيه إجراءات البيع في حالة عدم الوفاء على أن يراعى في تحديد هذا الموعد المهلة التي منحها للمدين المحجوز عليه وهي سنة واحدة للوفاء².

ومن أمثلة حصيلة الإيرادات كأن يتعلق الأمر بإيرادات الوحدات الاقتصادية أو المستثمرات الفلاحية أو الأراضي أو المباني المؤجرة، سيارات النقل، وبهذا لا يشترط أن يكون الإيراد السنوي ناتجاً عن العقار المنزوعة ملكيته بل يمكن أن ينتج عن عقارات أخرى أو عن منقولات تدر إيراداتاً.

ويحدد الأمر الفاصل بتأجيل البيع الأجل الذي يستأنف إجراءات البيع في حالة عدم الوفاء مع مراعاة المدة المحددة سنة واحدة طبقاً للمادة 02/744(ق.إ.م.إ.)³. إذا استأنف إجراءات البيع مقترن بعدم الوفاء بالديون، وبمفهوم المخالفة فإذا تم الوفاء في الأجل يتوقف البيع هذا من جهة ومن جهة ثانية فإذا تم إيداع المبلغ بأمانة الضبط أو بمكتب المحضر

¹ - القانون 09-08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

² - محمود السيد عمر التحيوي، المرجع السابق، ص 101.

³ - قانون 09-08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

القضائي يترتب عليه زوال الحجز وإنتقاله إلى الثمن المودع الذي يبقى خالصا للدائن الحاجز¹.

على الرغم من مرونة المشرع من خلال تقديم طلب تأجيل بيع العقار قد يؤدي الى تقاعس المدين بل الى تهريب أمواله، إذ لا بد أن يراعى مركز الدائنين والحالة الاقتصادية لهم بمرور هذه المدة.

الفرع الثالث: طلب وقف الإجراءات لرفع دعوى الفسخ على المدين

من بين الأشخاص الواجب تبليغهم بإيداع قائمة شروط البيع نجد بائع العقار أو المقايض به أو الشريك المقاسم إن وجدوا، ويقصد بالبائع هو بائع العقار للمدين الذي لم يستوفي الثمن، وأما المقايض فهو الشخص الذي لم يستوف فرق القيمة من المدين ويعتبر كلاهما دائنا ممتازا بالمبلغ الذي يطالب المدين به. حيث أتاح لهم المشرع رفع دعوى الفسخ على المدين سعيا لإبطال إجراءات التنفيذ أو البيع، وهذا طبقا لنص المادة 745(ق.إ.م.إ.)²، فإن الإنذار يوجه لهؤلاء الأشخاص. ففي حالة لم يبادروا إلى رفع دعوى الفسخ لعدم دفع ثمن العقار أو لعدم دفع الفارق فيه أو لم يقدم طلب إعادة البيع عن طريق المزاد العلني خلال الأجل المحدد لذلك وهو ثلاثة 03 أيام على الأقل قبل جلسة المحددة للاعتراضات فإن حقهم في ذلك يسقط قبل الراسي عليه المزاد.

يعتبر تبليغ الأشخاص المذكورة بمثابة إنذار موجه لهم لكي لا يجهلوا بأنه في حالة عدم رفع دعوى الفسخ لعدم تسديد الثمن أو الفرق بالنسبة للمقايض أو طلب إعادة البيع عن طريق المزاد بالنسبة للشريك المقاسم خلال الأجل فإن حقهم يسقط، وإذا رفعت دعوى الفسخ وأثبت ذلك في ذيل قائمة شروط البيع في ميعاده وقفت إجراءات التنفيذ على العقار حتى يعلم كل متقدم للمزايدة بأن هناك دعوى قضائية مرفوعة بفسخ عقد البيع.

يفترض أن المدين لم يكن قد وفى ثمن هذا العقار كله أو بعضه ونفس الفرض يسري على المقايضة ويكون المدين المنفذ عليه لم يدفع فرق المقايضة فيقوم بائع العقار أو المقايض

¹ -بوقندورة سليمان، المرجع السابق، ص 192.

² - القانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

برفع دعوى الفسخ لعقد البيع أو المقايضة، كما أن البائع يكون له امتياز بثمن البيع أو فارق المقايضة يرد على العقار المنفذ عليه¹.

إن دعوى الفسخ تعد دعوى أصلية ترفع أمام محكمة الموضوع بصفتها هي المحكمة المختصة في الإشكال الموضوعي، ولا يجوز رفعها بطريق الاعتراض لأنه كما تقدم طريق مخصوص والمشرع حدد الوسيلة التي ترفع بها وهي الدعوى أما الاعتراضات فهي محددة في بطلان الإجراءات أو إبداء الملاحظات².

وفقا لنص المادة 746(ق.إ.م.إ) الآتي نصها: "ترفع دعوى الفسخ وفقا لإجراءات العادية أمام المحكمة المختصة ببيع العقار أو الحق العيني العقاري"³.

من خلال نص المادة يتضح أنه لا يختص قاضي التنفيذ بالنظر في طلب الفسخ وإنما يختص به المحكمة المختصة بها، وهي لا تعتبر من المنازعات المتعلقة بالتنفيذ، وهي دعوى لا ترفع بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع، وإذا رفعت في الأجل المحدد وجب تدوين ذلك في ذيل قائمة شروط البيع من طرف المحضر القضائي، ما يرتب على سائر الاعتراضات من وقف التنفيذ والغرض من ذلك هو وقف التنفيذ إلى غاية الفصل في دعوى الفسخ من طرف قاضي الموضوع وبإجراءات الدعوى العادية.

دعوى الفسخ التي ترفع قبل تسجيل أمر الحجز والتي يأشر برفعها على هامش تسجيل العقد، فإنه يحتج بالحكم الصادر فيها على المشتري بالمزاد العلني دون حاجة لإثبات ذلك وتدوينه في ذيل قائمة شروط البيع⁴.

يتضح لنا مما سبق أن موضوعات الاعتراض غير محددة بنص قانوني معين فهي واسعة ومتعددة، فالمشرع الجزائري نجده لم ينص على نصوص قانونية خاصة التي تحدد أسباب الاعتراض وتركها للقواعد العامة.

¹- احمد هندي، أصول التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص 497.

²- حسيان رضا، المرجع السابق، ص 114.

³ - القانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

⁴- حمة ميرامية، المرجع السابق، ص 201.

خلاصة الفصل:

خلاصة لما سبق عرضه في هذا الفصل يمكن القول أن المشرع نظم وسيلة قانونية إجرائية لتصفية كل العوارض التي تعترض إجراءات التنفيذ قبل الوصول الى جلسة البيع، وهي تتمثل في الاعتراض على قائمة شروط البيع، و الهدف منها هو تطهير العقار من كل المنازعات التي لا تسمح للتنفيذ الجبري انتاج آثاره، وقد أوجب المشرع الإلتزام بالإجراءات المحددة قانونا لإبداء الاعتراضات على قائمة شروط البيع، الذي يعتبر الأداة الفنية أو الشكل الاجرائي الذي يحدده المشرع للتمسك بتعديل شروط البيع أو ببطان إجراءات التنفيذ على العقار بادعاء وجود عيوب متعلقة بشكل الإجراءات أو بالموضوع أو الاعتراض عليها لأي سبب آخر بشرط أن يكون هذا السبب مؤثرا في التنفيذ من ناحية صحته أو عدم صحته، جوازه أو عدم جوازه، ويختلف الاعتراض بحسب موضوعه فقد يكون في بطان الإجراءات أو ابداء الملاحظات على شروط البيع، أو طلبات خاصة تتعلق بإجراءات التنفيذ ووقف البيع للعقار.

الفصل الثاني:

الاعتراضات التي تثار قبل
جلسة بيع العقار المحجوز

سنتناول في هذا الفصل الصعوبات والإشكالات التي تحول دون مواصلة السير في إجراء بيع العقار المحجوز، والتي هي عبارة عن العوارض التي قد تطرح أمام قاضي البيوع العقارية أو قاضي الاستعجال (رئيس المحكمة) والتي تثار في مرحلة تالية لجلسة الاعتراضات حول قائمة شروط البيع وسابقة على جلسة بيع العقار بالمزاد العلني أو إثناها، لذلك أوجب القانون تصفية هاته المنازعات والعوارض الطارئة.

ومن أجل تصفية هاته العوارض فقد يحدث بهذه الجلسة أن يتأجل بيع العقار إلى جلسة لاحقة لسبب أو لآخر، وقد يحكم قاضي البيوع العقارية بوقف إجراء البيع بالمزاد العلني، وقد تتوقف إجراءات البيع لمدة تطول أو تقصر بسبب قيام الغير برفع دعوى استحقاق العقار المحجوز مدعيًا تملكه.

وعليه سوف نقسم هذا الفصل الى مبحثين نتناول في المبحث الأول منازعات طلب التأجيل والوقف في جلسة بيع العقار، و في المبحث الثاني دعوى استحقاق العقار الفرعية.

المبحث الأول: منازعات طلب التأجيل والوقف في جلسة بيع العقار

بعد أن يتحقق رئيس المحكمة من أنه تم الفصل في جميع ما تقدم من اعتراضات وملاحظات متفرعة عن قائمة شروط البيع طبقاً لنص المادة 747 (ق.إ.م.إ.)¹، يستوجب القانون لإجراء عملية بيع العقار المحجوز تقديم طلب من الدائن الحاجز أو المحضر القضائي حسب المادة 611 (ق.إ.م.إ.) إلى رئيس المحكمة المختصة لتحديد جلسة بيع العقار المحجوز في شكل عريضة إذا لم يتم تحديد مسبقاً بمحضر التأشير على إيداع قائمة شروط البيع²، ويتم تحديدها بالزمان والمكان بموجب أمر على عريضة يصدره رئيس المحكمة، والأصل أن البيع الجبري يجري بمقر المحكمة المودع فيها قائمة شروط البيع، إلا أنه قد يكون من المصلحة إجراءه في مكان آخر، وذلك بناءً على طلب من الدائن الحاجز أو المدين أو كل ذي مصلحة³. ومن أجل إتمام إجراءات البيع يجب الإعلان على موعد جلسة البيع والمكان الذي ستجرى فيه وإلا ترتب عن ذلك جزاء كما سنراه لاحقاً.

قمنا بتقسيم هذا المبحث إلى مطلبين نتناول في المطلب الأول الاعتراض على صحة إجراءات الإعلان عن البيع وتأجيله وأما المطلب الثاني سوف نتطرق إلى الاعتراض بوقف البيع وإمكانية التظلم في حكم رسو المزاد.

المطلب الأول: الاعتراض على صحة إجراءات الإعلان عن البيع وتأجيله

من أجل دراسة ومعرفة الاعتراضات التي تتفرع عن عدم صحة الإعلان وجب علينا دراسة إجراءاته، والذي يعد إجراء مهم يسبق البيع يهدف إلى إخبار الجمهور بالمعلومات الأساسية عن البيع ودعوة الراغبين في الشراء للحضور والإشتراك في المزيدة.

¹ - حسيان رضا، المرجع السابق، ص 122.

² - بداوي عبد العزيز، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون، المرجع السابق، ص 227.

³ - أحلام ربحاني، "الحجز التنفيذي"، مذكرة نيل شهادة المدرسة العليا للقضاء الدفعة 18، 2009 / 2010، ص 34.

الفرع الأول: المنازعة في صحة الإعلان عن البيع

حتى تنعقد جلسة البيع بالمزاد العلني لابد أن يسبقها إعلان عن البيع يقوم به المحضر القضائي وهو نوعان إعلان خاص ويكون لأطراف التنفيذ وإعلان عام يكون للجمهور الراغبين في الشراء.

أولاً: الإعلان الخاص

يستوجب القانون طبقاً للمادة 747 (ق.إ.م.إ) على المحضر القضائي إحضار جميع الدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد بتاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني في مهلة (08) ثمانية أيام قبل انعقاد جلسة المزايدة على الأقل دون أن تنص على الجزاء المترتب في حالة عدم إخبارهم بهذا الموعد، والمبدأ أن هؤلاء الأشخاص لا يحتاجون لمعرفة تاريخ البيع أو حتى شروطه ذلك أن التبليغ الموجه لأطراف التنفيذ أو الأشخاص الذين حددتهم المادة 740 من (ق.إ.م.إ) يغني عن إعلامهم لاحقاً بجلسة البيع، لأن الإعلان يتضمن تاريخ وساعة البيع بالمزاد العلني، ويكون هذا الإعلان متى أوقف البيع، بعد تقديم الاعتراضات على قائمة شروط البيع¹.

ثانياً: الإعلان العام

يجب الإعلان عن البيع للجمهور بعد أن تم إخبار ذوي الشأن، وذلك لكي يزيد عدد المشاركين في المزايدة ويقع التنافس بقصد الوصول إلى أعلى سعر للبيع²، وتوجب المادة 749 من (ق.إ.م.إ) المحضر القضائي بتحرير مستخرج من مضمون السند التنفيذي وقائمة شروط البيع يتضمن البيانات التي يتضمنها مستخرج البيع والمحددة بنفس المادة المذكورة أعلاه موقعاً منه وذلك في آجال (30) ثلاثين يوماً على الأكثر و(20) عشرين يوماً على الأقل من تاريخ حلول جلسة المزاد، وذلك عن طريق النشر والتعليق الذي يكون على نفقة طالب التنفيذ، ويتضمن هذا المستخرج المراد إعلانه بيانات محددة بالمادة 749 من (ق.إ.م.إ) وهي:

¹-حسيان رضا، المرجع السابق، ص 124.

²- نبيل عمر، أحمد هندي، التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص 658.

- 1- اسم ولقب كل من الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد وموطن كل منهم.
- 2- تعيين العقار كما ورد في قائمة شروط البيع.
- 3- الثمن الأساسي لكل جزء من العقار أو الحق العيني العقاري.
- 4- تاريخ وساعة البيع بالمزاد العلني.
- 5- تعيين المحكمة التي يجري فيها البيع أو أي مكان آخر للبيع.

وبهذا فإن البيع بالمزاد العلني للجمهور يتم عن طريق النشر والتعليق ويثبت بتقديم صورة للجريدة أو تأشيرة الموظف المؤهل لذلك وحدد المشرع بموجب المادة 750 من (ق.إ.م.إ.)، الأمكنة التي يتم التعليق والنشر بها وهذا لكي يحدد الإعلان أغراضه ينبغي أن يكون بطريقة من شأنها إعلام أكبر عدد من الجمهور وهاته الأمكنة هي¹:

- في باب أو مدخل كل عقار من العقارات المحجوزة (مباني أو أراضي)، فإذا كان العقار أرضاً جرداء يكون التعليق على لوحة وتثبت على الأرض المراد بيعها.
- في جريدة يومية وطنية أو أكثر حسب أهمية العقار المحجوز.
- في لوحة الإعلانات بقبضة الضرائب والبلدية التي يوجد فيها العقار.
- في الساحات والأماكن العمومية.
- أي مكان آخر يحتمل أن يتضمن جلب أكبر عدد من المزايديين مثلاً على أبواب الملاعب والأسواق.

ولكي يحقق الإعلان عن البيع أغراضه ينبغي أن يكون في الموعد المناسب وهو الموعد الذي يحقق التوازن بين مصلحتين مصلحة الراغبين في الشراء ومصلحة أطراف التنفيذ.

¹-حسيان رضا، المرجع السابق، ص 125.

ثالثاً: دعوى إلغاء إجراء النشر والتعليق (المنازعة في صحة الإعلان عن البيع):

لم ينص المشرع صراحة على مدى جواز الطعن في الإعلان، وبطلان إجراءاته إذا ما تخلف شرط من الشروط المحددة قانوناً أو عيب ترتب عليه عدم تحقق الغاية منه، ولكن أجازت المادة 751 من (ق.إ.م.إ) لكل من الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز والمدين المحجوز عليه، وكذلك الحائز والكفيل العيني إن وُجد التقدم بطلب لرئيس المحكمة المختص بإلغاء إجراءات النشر والتعليق وذلك عن طريق عريضة، ويكون ذلك قبل الجلسة المحددة للبيع بـ(03) ثلاثة أيام على الأقل تحت طائلة سقوط حقهم في تقديم طلب الاعتراض، وبالتالي تستمر إجراءات البيع رغم تخلف الشروط المطلوبة.

أما إذا قدم طلب الاعتراض بإلغاء إجراءات النشر والتعليق ضمن الآجال فيتم فصل فيه في جلسة البيع وقبل انعقاد المزاد بأمر غير قابل لأي طعن من طرف رئيس المحكمة إذا ما تم إجراء جلسة البيع برئاسته، أما إذا قدر أن إجراءات الإعلان لم تحترم فعلاً يقرر إلغائها، ويتم تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة كما يأمر بإعادة إجراءاته على عاتق المحضر القضائي لأنه المتسبب في ذلك، أما العكس إذا فصل برفض طلب الاعتراض بإلغاء إجراءات النشر والتعليق بأمر مباشر وفوراً بافتتاح البيع بالمزاد العلني¹.

أما المشرع المصري فإنه تتم إجراءات الإعلان حسب المادة (428) من قانون المرافعات وهنا الإعلان العام أي النشر والتعليق دون الإعلان الخاص وإذا كانت إجراءات الإعلان (النشر والتعليق) مشوبة بنقص أو خطأ يجب على صاحب الشأن أن يتمسك ببطلانه ويثير ذلك ويثبت أن إغفال إجراءات الإعلان عن البيع قد فوت الغاية مما أغفل من إجراءات. أما بالنسبة للتقرير ببطلان الإعلان والحكم فيه فذلك حسب المادة (432) قانون مرافعات وهو نفس ما ذهب إليه المشرع الجزائري في المادة 751 (ق.إ.م.إ)².

وبالتالي فإن كلا المشرعين الجزائري والمصري لم ينصا صراحة على بطلان إجراءات النشر والتعليق، إذا ما تعلق الأمر بنقص أو عيب قد شابه، ولم يعتبر البطلان في

¹ - حسيان رضا، المرجع السابق، ص 127.

² - مدحت محمد الحسيني، المرجع السابق، ص 689.

إجراءات النشر والتعليق من النظام العام أي يثيره القاضي من تلقاء نفسه، وإنما على صاحب الشأن الطرف في إجراءات التنفيذ أن يتمسك به ويثير بطريق الاعتراض ويثبت أوجه البطلان فيه لأنه يخضع للقواعد العامة للبطلان وللقاضي السلطة التقديرية في تقرير ذلك.

الفرع الثاني: الاعتراض بطلب تأجيل البيع

قد تطرأ أسباب ومبررات جدية وقانونية إما قبل جلسة البيع أو أثناء انعقادها، بما يؤدي برئيس الجلسة (قاضي البيوع العقارية) إلى تأجيل بيع العقار إلى جلسة لاحقة.

أولاً: الإطار القانوني للاعتراض بطلب تأجيل البيع

نصت المادة 2/753 من (ق.إ.م.) أنه "يجوز تأجيل البيع بالمزاد العلني بطلب من أطراف الحجز إذا كان لتأجيل أسباب جدية، لاسيما قلة المزايدين وضعف العروض"¹.

ومنه يمكن القول أن المشرع صرح بجواز تقديم طلب الاعتراض بتأجيل البيع لكل شخص من تتوفر فيه صفة طرف من أطراف التنفيذ وله مصلحة في طلب الاعتراض².

كما يمكن القول بأن التأجيل يخضع للسلطة التقديرية³ لقاضي البيوع العقارية لأنها من صلاحياته، وذلك أنه إذا قُدم له طلب الاعتراض بتأجيل البيع و رأى بأن هذا الطلب حدي ومبرر قرر قبوله ومن ثم يأمر بتأجيل البيع إلى جلسة لاحقة لا تقل عن 30 يوماً ولا تزيد عن 45 يوماً⁴، كما يأمر بأن تعاد إجراءات النشر والتعليق على نفقة طالب التأجيل⁵، والعكس إذا تبين له حسب سلطته التقديرية أن للاعتراض بطلب التأجيل غير جدي وغير مؤسس رفضه وأمر باستمرار في إجراءات بيع العقار.

¹ - القانون 09-08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق

² - طبقاً لنص المادة (753) والمادة (13)، المصدر نفسه.

³ - بداوي عبد العزيز، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون، المرجع السابق، ص 245.

⁴ - طبقاً لأحكام المادة (755) من القانون 09-08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

⁵ - طبقاً لأحكام المادة (753) ف 2 و 3، المصدر نفسه.

إن أمر القاضي بتأجيل بيع العقار يجب أن يتضمن تحديد تاريخ للجلسة اللاحقة لإجراء المزايدة العلنية، كما أنه غير قابل لأي طريق من طرق الطعن¹، أما مشروع المصري فإن طلب التأجيل يكون في حالتين:

1- إما بطلب المدين المحجوز عليه بتأجيل البيع لتمكينه من الوفاء في ربع أمواله ، وفقا للمادة (2/424) من قانون المرافعات المصري فإنه يحق للمدين المحجوز عليه وحده دون الحائز والكفيل العيني إلى يطلب تأجيل بيع العقار المحجوز، إذا أثبت أن صافي ما نقله جميع أمواله، وليس العقار المحجوز في سنة (01) واحدة كافٍ للوفاء بديون الدائنين الحاجزين وأصحاب الحقوق المقيدين كما أن هذا الطلب يكون في أي مرحلة كانت عليها الإجراءات بشرط قبل انعقاد جلسة البيع، و إذا قدر القاضي في مدى توفر الظروف التي يدعيها طارئة يكون حكمه بالتأجيل قابل للطعن بالاستئناف.

2- وإما بطلب التأجيل لأسباب قوية وفقا للمادة (432) من قانون المرافعات المصري، يجوز تقديم طلب التأجيل بنفس الثمن من كل ذي مصلحة لكل مدين تتوفر فيهم صفة المدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني، أو الدائنين الحائزين أو الدائنين أصحاب الحقوق المقيدة على العقار، كما أنه وحسب المادة (441) تنص على أن التأجيل وتحديد جلسة للبيع يقع بعد (30) ثلاثين يوماً وقبل (60) ستين يوماً من الحكم مع إعادة إجراءات الإعلان.

وليس هناك ما يمنع من تكرار التأجيل إذا كانت هناك أسباب قوية تبرر التأجيل مرة ثانية²، إذا لم يتقدم مشتري وفي هذه الحالة يجب تنقيص عشر الثمن الأساسي مرة بعد مرة كما اقتضت الحال ذلك حسب المادة (436)، وعملا بذات المادة فإن الحكم القاضي بالتأجيل في هذه الحالة غير قابل للطعن بأي طريق³.

¹- بداوي عبد العزيز، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون، المرجع السابق، ص 246.

²- محمود السيد عمر التحيوي، المرجع السابق، ص، ص 117، 116.

³- نبيل عمر، أحمد هندي، التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص 661.

ثانيا: أسباب وحالات الاعتراض بطلب تأجيل البيع

يلاحظ أن المشرع الجزائري وحسب المادة 02/753 من (ق.إ.م.إ.)، لم يحدد الأسباب التي قد تؤدي إلى تأجيل المزايعة بل إكتفى بالقول إذا كانت أسباب قوية في نص المادة المذكورة أعلاه وهذا ما ذهب إليه المشرع المصري بذكره أسباب قوية في نص المادة (432) من قانون المرافعات، كلا المشرعين تركا السلطة التقديرية للقاضي في تقدير مدى جدية أو قوة هذه الأسباب ويمكن إجمال الحالات والأسباب المؤدية للتأجيل كما أن هذه الأسباب على سبيل المثال لا الحصر.

- 1- إذا ما تقدم أحد أطراف التنفيذ يطلب إلى القاضي البيوع يطلب فيه تأجيل البيع وذلك لأسباب جدية ومبررة نقله حضور المزايدين أو ضعف العروض¹.
- 2- حالة ما إذا تقدم طلب حول وقوع خطأ في مستخرج إعلان البيع أو في أحد بياناته² كما حددتها المادة 749 من (ق.إ.م.إ.) كأن يقع سهو في تحديد عنوان العقار محل البيع أو لم يذكر فيه الثمن الأساسي الذي يبدأ به المزاد أو أن تكون إجراءات النشر والتعليق غير كاملة، شريطه أن يترتب على ذلك حضور عدد قليل من المزايدين أو لم يحضر ولا مزايدين.
- 3- إذا قدم طلب تأجيل البيع في حالة وفاة المدين المحجوز عليه من ورثته أو من يهيمه الأمر، جاز لرئيس الجلسة أن بأمر بتأجيل البيع إلى جلسة لاحقة³.
- 4- إذا ما صدر أمر استعجالي يقضي بتأجيل بيع العقار بعد تقديم طلب من المدين المحجوز عليه أو الحائز أو الوكيل العيني إذا أثبت أن الإيرادات السنوية لهذا العقار أو الحق العيني العقاري لسنة واحدة كافية للوفاء بديون جميع الدائنين⁴، كأن يتعلق الأمر بإيرادات

¹- طبقا لأحكام المادة (753) الفقرة الثانية من القانون 09-08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

²-بداوي عبد العزيز، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون، المرجع السابق، ص 247.

³- كأن يقوم أحد الورثة بطلب تأجيل البيع للوفاء بالدين، أو كأن ترى المحكمة ضرورة تمثيل المنفذ عليه المتوفى بوكيل خاص في إجراءات التنفيذ، ففي هذه الحالة تطبق المادة (2/618) من ق.إ.م.إ. والمتعلقة بوفاء المنفذ عليه أثناء التنفيذ.

⁴-حسب المادة (744) من القانون 09-08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

الوحدات الاقتصادية أو المستثمرات الفلاحية أو الأراضي أو المباني المؤجرة، ويحدد الامر الفاصل بتأجيل البيع، الأجل الذي يستأنف فيه إجراءات البيع إذا لم يتم الوفاء على أن لا تتجاوز سنة واحدة¹.

والسؤال المطروح هل تأجيل البيع لأسباب جدية هو من النظام العام أم بتمسك به أطراف خصومة التنفيذ بطريق الاعتراض والنزاع؟ و للإجابة على هذا السؤال:

أنه في حالة حدوث اضطرابات طبيعية كالزلازل أو الفيضانات أو حدوث حرب أو انقطاع الطرق والمواصلات²، وسبب هذه الظروف لم يحضر المزايدين بجلسة المزايدة أو حضر عدد قليل ففي هذه الحالة يجوز لقاضي البيوع العقارية أن يأمر بتأجيل جلسة البيع إلى جلسة لاحقة وإلى غاية زوال تلك الظروف أو الأحداث.

أنه في حالة إذا لم يحضر ولا مزاييد إلى جلسة المزايدة أو لم يتقدم أي شخص للمشاركة في هذه المزايدة³، ففي هذه الحالة يأمر قاضي البيوع بتأجيل البيع بقوة القانون إلى جلسة لاحقة لمدة لا تقل عن (30) ثلاثين يوماً ولا تزيد عن (45) خمسة وأربعين يوماً على الأكثر⁴.

وبالتالي فإنه حسب تقديرنا وما يستخلص مما سبق أن كل ما كان سبب في العرقلة أو التأجيل خارج عن نطاق صحة إجراءات التنفيذ وداخل في ظروف القوة القاهرة أو بحكم قوة القانون، كان التأجيل من النظام العام وعلى القاضي إثارته من تلقاء نفسه، أما إذا كانت هناك أسباب جدية من شأنها فوات الغاية من البيع تلك الأسباب راجعة لعدم صحة إجراءات التنفيذ أو نقصها أو عيب قد يشوبها يجب على أطراف التنفيذ أن يتمسكوا بطلب التأجيل وذلك بإثبات تلك الأسباب الجدية أمام سلطة تقدير القاضي.

¹ -بربارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 246.

² -محمد سعيد عبد الرحمان، القوة القاهرة في قانون المرافعات، ط1، منشورات الحلبي، لبنان، ص، ص 45، 46.

³ - طبقاً لأحكام المادة (754) الفقرة 3 من القانون 09-08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

⁴ - طبقاً لأحكام المادة (755)، المصدر نفسه.

المطلب الثاني: الاعتراض بوقف البيع وإمكانية التظلم في حكم رسو المزاد

ومن الإجراءات التي يلزم مراعاتها قبل افتتاح المزادة كذلك هو أن يتأكد القاضي قبل إجراء المزادة من أنه ليس هناك حالة من حالات وقف التنفيذ سواء الوجوبية أو الجوازية، وبعد الفصل في كل الاعتراضات المقدمة في جلسة البيع وقبل افتتاحها حينها يعلن قاضي البيوع العقارية عن افتتاح الجلسة وتبدأ المزادة والتي تنتهي برسو المزاد والذي يتوج بالنطق بالحكم فيه وهذا ما سنراه من خلال دراستنا فنتناولنا حالات طلب إيقاف البيع في الفرع الأول أما في الفرع الثاني إمكانية التظلم في حكم رسو المزاد.

الفرع الأول: حالات طلب إيقاف البيع

يجب على قاضي البيوع العقارية كذلك كما تأكد من عدم وجود طلبات تأجيل البيع، أن يتأكد من عدم وجود ما يعترض البيع من حالات طلب وقف البيع قبل افتتاح جلسة البيع ويفصل فيه أولاً قبل إجراءات المزادة بأمر غير قابل للطعن، وقد يعترض البيع بالمزاد العلني حالات وقف وجوبية وأخرى جوازية.

أولاً: حالات وقف البيع الوجوبية

- 1- إذا كان السند التنفيذي المنفذ بموجبه محرراً موثقاً وطعن فيه بالتزوير ففي هذه الحالة لصاحب المصلحة أن يطلب من قاضي البيوع العقارية وقف البيع إلى حين الفصل في دعوى التزوير المطروحة على الجهة القضائية المختصة¹.
- 2- بطلان السند التنفيذي حتماً سيؤدي إلى وقف إجراءات البيع، بل و يؤدي إلى سقوط ما تم من إجراءات التنفيذ الجبري².
- 3- حالة ما إذا رفعت دعوى استحقاق العقار المحجوز عليه الفرعية من الغير وصدر حكم من رئيس المحكمة المختص باستحقاق العقار المحجوز وإبطال إجراءات التنفيذ،

¹ -محمود السيد عمر التحيوي، المرجع السابق، ص 119.

² - المرجع نفسه، الصفحة نفسها.

ففي هذه الحالة على قاضي البيوع العقارية أن يأمر بوقف إجراءات بيع العقار وجوباً وبقوة القانون¹.

4- حالة ما إذا كان الحجز منصباً على عدة عقارات وأثناء جلسة البيع وهو إذا كان الثمن الناتج عن بيع عقار أو حق عيني عقاري واحداً أو أكثر كافياً للوفاء بأصل الدين والمصاريف القضائية، ففي هذه الحالة يأمر قاضي البيوع العقارية بوقف البيع وجوباً على باقي العقارات المحجوزة، ويأمر برفع الحجز عنها تلقائياً طبقاً لنص المادة 744 من (ق.إ.م.إ.)². إن هذه الحالة من وقف البيع بقوة القانون لا تعتبر اعتراضاً عن التنفيذ لماذا؟ الجواب لأن الغاية من الحجز والبيع قد تحققت واستفاء الدائن لحقه. وهنا القاضي يأمر بوقف البيع بقوة القانون لا يكون المجال للاعتراض على أن الثمن قد استوفى الدين من الدائن.

5- إذا تخلف أي شرط جوهري لإجراء التنفيذ يوجب حتماً الوقف.

6- إذا تم التنفيذ بموجب حكم خالٍ من الصيغة التنفيذية.

7- إذا كان هناك حكم يوقف إجراءات التنفيذ لأي سبب³.

8- إذا كان البائع الذي باع العقار المنفذ عليه قد رفع دعوى الفسخ لعدم سداد الثمن أو المقايض، وكان قد رفع اعتراضاً على قائمة شروط البيع قبل جلسة الاعتراضات⁴.

9- حالة قيام المدين المحجوز عليه بالوفاء بالدين وبالمصاريف القضائية شريطة أن يكون هذا الوفاء قبل إيقاع البيع وقبل صدور حكم رسو المزاد ففي هذه الحالة تتوقف إجراءات بيع العقار وجوباً وبقوة القانون لانقضاء الدين⁵.

10- حالة ما إذا تم الطعن قضائياً في السند التنفيذي التي يتم بمقتضاه¹(كسند عقد الرهن مثلاً) أمام إحدى الجهات القضائية، ففي هذه الحالة يمكن لكل ذي مصلحة أن يقدم طلباً بوقف التنفيذ إلى قاضي البيوع الذي يأمر بوقف البيع إلى حين الفصل في هذا الطعن.

¹-بداوي عبد العزيز، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون، المرجع السابق، ص 248.

²- القانون القانون 09-08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

³- نبيل عمر، أحمد هندي، التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص 662.

⁴-حسيان رضا، المرجع السابق، ص 130.

⁵- بداوي عبد العزيز، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون، المرجع السابق، ص 248.

إن هذه الحالات لم ينص عليها القانون حصراً وإنما هي على سبيل المثال وإعمالاً للقواعد العامة لذلك فإنه متى تحققت هذه الأسباب والقاضي قد تأكد منها يحكم بوقف البيع.

ثانياً: حالات وقف البيع الجوازية

1- إذا طلب المدين أو الكفيل العيني أو الحائز وقف بيع بعض العقارات إذا كانت إحداها تكفي للوفاء بحقوق الدائنين الحاجزين فهنا يجوز تقديمه بأي حالة تكون عليها إجراءات التنفيذ الجبري فيجوز تقديمه في جلسة البيع، إذا حدثت ظروف تبرر ذلك بشرط أن يطلب وقف البيع قبل حكم إيقاع البيع وسقط حقه بعد صدور حكم رسوا المزاد، فإذا قدم هذا الطلب في جلسة البيع جاز لقاضي البيوع العقارية المختص أن يحكم بوقف بيع هذه العقارات، مع الاستمرار في بيع العقارات الأخرى² وهذا طبقاً لنص المادة 1/743 من (ق.إ.م.إ.)³.

2- في حالة إذا تم الإيداع والتخصيص.

3- حالة الوقف يكون مؤسس على سبب يتعلق بالنظام العام⁴.

4- حالة طلب وقف البيع من كل شخص لم يخبر أو يبلغ بإيداع قائمة شروط البيع فله الحق بإيداع ما شاء من طلبات الوقف وحتى ولو كانت سببها يرجع إلى ما قبل إيداع قائمة

شروط البيع، لأن حقه لا يسقط بعدم إيداعها بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع.

5- حالة طلب وقف البيع من كل شخص بلغ بقائمة شروط البيع وأبدى اعتراضه على قائمة شروط البيع في الميعاد المحدد قانوناً، رغم سقوط حقه في الاعتراض، إلا أنه إذا أُستحدث سبب جديد يستدعي وقف البيع بعد ذلك يجوز له أن يطلب وقف البيع في حلة البيع⁵.

يعتبر قاضي البيوع العقارية حين فصله في طلب وقف البيع قاضي استعجال ونفس الأمر بالنسبة لطلب التأجيل حيث أن سلطته تنحصر على تقدير مدى جدية الطلب دون

¹- نبيل إسماعيل عمر، أصول التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص 421.

²-محمود السيد عمر التحيوي، المرجع السابق، ص، ص 119، 120.

³- القانون القانون 09-08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

⁴-حسيان رضا، المرجع السابق، ص 131.

⁵-محمود السيد عمر التحيوي، المرجع السابق، ص 120.

التطرق لموضوع المنازعة، وهذا ما كرسه كلا المشرعين الجزائري والمصري، غير أن المشرع المصري يسميه قاضي التنفيذ¹.

غير أنه وبخصوص الأوامر الصادرة بشأن طلب الوقف أثناء جلسة البيع وقبل انعقاد المزاد فإن المشرع الجزائري لم ينص على عدم الطعن فيها مثلما نص عليها صراحة فيما يخص الاعتراضات على قائمة شروط البيع في المادة 2/742 (ق.إ.م.إ.)، وأما المشرع المصري فصل في طلب الوقف بحكم قابل للاستئناف إذا كان الحكم مضمونه القبول، أما إذا كان مضمون الحكم برفض طلب وقف البيع فإنه لا يقبل الطعن بطريق الاعتراض².

الفرع الثاني: إمكانية التظلم في حكم رسو المزاد

يصدر القاضي في نهاية إجراءات المزايدة حكماً بإيقاع البيع وفقاً للمادة 757 من (ق.إ.م.إ.) وهو حكم رسو المزاد، ولا يعتبر العطاء على من تقدم بأكبر عرض حكم برسو المزاد، وإنما يعتبر التزام المزايد الراسي عليه المزاد بالثمن الذي رسا به المزاد ولا ينعقد باعتماد عطاء البيع إلا أن يكون هناك إجراء لاحق وهو حكم رسو المزاد³.

أولاً: الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد

في الواقع هناك اختلاف بين التشريعات في تحديد الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد.

أعتبر المشرع المصري البيع الجبري عقداً طبقاً لنص المادة 99 من (ق.م.ج) قانون المدني وذلك في الفصل الأول من الباب الأول بعنوان العقد وأركانه وتقول أن العقد لا يتم في المزايدة إلا برسو المزاد وهذا ما تؤكد كذلك المادة 427 من (ق.م.ج)، أما الاجتهاد القضائي المصري فمضطرب أحياناً يعتبره عرض بيع و أحياناً عقد، كذلك الفقه في مصر فهو منقسم فمنهم من يعتبره عقد غير رضائي لأنه ينعقد جبراً بين مالك العقار المنفذ عليه وبين المشتري الذي تم إيقاع البيع عليه⁴، و دليل أصحاب هذا الرأي المادتين (99 و 427)

¹-نبيل عمر، أحمد هندي، التنفيذ الجبري، المرجع السابق ص 662.

²-محمود السيد عمر التحيوي، المرجع السابق، ص 120.

³-حسيان رضا، المرجع السابق، ص 141.

⁴-نبيل عمر، أحمد هندي، التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص 1007.

قانون مدني مصري، أما الرأي الثاني فذهب إلى أنه عمل إجرائي يسبقه عمل قانوني آخر يتمثل في تقديم أكبر عطاء وذلك لعدم تطابق الإرادتين¹.

أما التشريع الجزائري فقد نصت المادة 69 من (ق.م.ج) على أنه "لا يتم العقد في المزادات إلا بـرسو المـزاد، ويسقط المـزاد بمـزاد أعلى ولو كان باطلاً"، وجاءت هذه المادة في الفصل الثالث المـعنون بالعقد في القسم الخاص بشروط العقد وهذا النص جاء ما يشمل بذلك جميع المزادات. وكذلك طبقاً لنص المادة 600 من (ق.إ.م.إ) يعد الحكم بـرسو المـزاد من بين السندات التنفيذية².

والحقيقة أن إيقاع البيع الراسي عليه المـزاد بيع عادي ينعقد تحت إشراف القضاء، ولا يختلف عن البيع الإجباري إلا أنه لا يتم بإيجاب والقبول وإنما ينطق به القاضي بإيقاع البيع جبراً، ويتحول هذا الحكم بعد شهره كسند ملكية بالنسبة للراسي عليه المـزاد.

وقد كيفت المحكمة العليا حكم رسوا المـزاد على أنه عمل ولائي لا يحتوي أي منازعة أو مواجهة³، وهو قرار صادر عن القاضي بما له من سلطة ولائية.

وذهبت بعض الدراسات إلى أن الرأي المرجح هو الرأي الذي يعتبر البيع القضائي عمل إجرائي يسبقه عمل قانوني آخر يتمثل في العطاء وذلك لعدة أسباب وهي عدم تطابق الإرادتين فيه واختلاف الباعث في البيع الرضائي عن الباعث في البيع القضائي، كما أن طلب البيع رغم أنه إجراء جوهري إلا أنه أمام عدم اشتراط المـشرع وروده في شكل معين، نستطيع القول أن المـشرع لم يرتب على تخلفه بطلان مطلق وإنما يرتب عليه بطلان نسبي⁴.

اختلفت التشريعات المقارنة في تحديد الطبيعة القانونية لحكم رسوا المـزاد إلا أن المـشرع المصري والجزائري قد اتفقا من خلال نصوص القوانين على أنه عقد غير رضائي وتسميته بعقد، رغم القول كذلك بحكم رسوا المـزاد أو حكم المـرسى عليه المـزاد في القانون

¹- نبيل إسماعيل عمر، الوسيط في التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص 1005.

²- ينظر لنص المادة (600) من القانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

³- قرار المحكمة العليا بتاريخ: 2003/01/29 ملف رقم 292327 المجلة القضائية العدد الأول، لسنة 2003، ص 206.

⁴- حسيان رضا، المرجع السابق، ص 147.

الجزائري، والحكم بإيقاع البيع في القانون المصري كما اختلف الاجتهاد القضائي المصري والدراسات الحديثة للقول بأنه عمل إجرائي يسبقه عمل قانوني.

ثانيا: ديباجة حكم رسو المزاد

يصدر حكم رسو المزاد بديباجة الأحكام القضائية ويأخذ شكلها، وبما أن المشرع قد أعطاه صيغة الحكم القضائي، فيجب على قاضي البيوع العقارية أن ينطق به في الجلسة المنعقدة للبيع بشكل علني وأمام الملأ¹، كما يجب أن تتضمن ديباجة بعض البيانات الجوهرية وإلا ترتب على تخلفها بطلان الحكم لذا يجب أن يصدر بديباجة العبارة "الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية"، باسم الشعب الجزائري، بالإضافة إلى البيانات التالية: الجهة القضائية التي أصدرته وأسماء وألقاب القاضي وأمين الضبط والمحضر القضائي القائم بالتنفيذ، وهوية أطراف التنفيذ، وممثلهم القانونيين أو الاتفاقيين، وتاريخ صدور هذا الحكم وكذا رقم القضية ورقم الفهرس².

إذا كان المشرع قد أوجب أن يصدر حكم رسو المزاد من حيث شكله وديباجته في شكل الأحكام القضائية، إلا أن الأمر يختلف بالنسبة لمسألة التسبيب لذا فالمشرع لم يوجب تسببيه في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وذلك لأن حكم رسو المزاد هو من الأعمال الولائية التوثيقية كما سبق وأن وضحنا ذلك والذي اعتبرته المحكمة العليا في أحد قراراتها أنه عمل ولائي بالإضافة إلى الرأي السائد للفقه، والذي يعتبر أن الأعمال الولائية لا يستوجب الأمر تسببها كقاعدة عامة، لذلك فإن حكم رسو المزاد لا يسبب هو الآخر³.

نصت المادة 763 من (ق.إ.م.إ) على أهم البيانات التي يجب أن يتضمنها و يحتويها حكم رسو المزاد والتي يمكن تلخيصها⁴:

1- ذكر إجراءات استصدار أمر الحجز والإجراءات السابقة على البيع.

¹ -طبقاً لأحكام المادتين (271-272) من القانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

² -طبقاً لأحكام المادتين (275-276)، المصدر نفسه.

³ -بداوي عبد العزيز، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون، المرجع السابق، ص 281.

⁴ - القانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

- 2- ذكر إجراءات المزايمة العلنية.
- 3- منطوق الحكم برسو المزاد الذي يتم تلاوته بشكل علني من طرف قاضي البيوع العقارية و ينوه أنه صدر في المسائل البيوع العقارية وفي جلسة علنية و أنه غير قابل لأي طعن¹.

ما يذكر بمنطوق هذا الحكم الهوية الكاملة للشخص الراسي عليه المزاد شخص طبيعي أو معنوي، الثمن الراسي به المزاد و تاريخ سداد، تحديد العقار المبيع تحديد دقيق كما جاء في أمر الحجز والإشارة إلى انتقال الملكية إلى الراسي عليه المزاد بالاتفاقات العالقة والأعباء المثقل بها إن وجدت مع التنويه إلى إلزام شاغل العقار المباع حسب الحالة أن يسلم العقار إلى الراسي عليه المزاد².

ثالثاً: شهر حكم رسو المزاد

نص قانون إجراءات المدنية والإدارية في المادة 2/762 على أنه لابد من قيد حكم رسو المزاد لدى المحافظة العقارية من طرف المحضر القضائي حتى تنتقل الملكية وذلك في أجل شهرين من تاريخ صدور الحكم، كما تتم إجراءات الشهر في المحافظة العقارية التي يقع في دائرة اختصاصها موقع العقار المادة 744 (ق.إ.م.إ.)³.

رابعاً: إمكانية الطعن في حكم رسو المزاد

فمن المقرر قانوناً أن الأحكام القضائية الفاصلة في الخصومة القضائية قابلة للطعن فيها بطرق الطعن العادية أو غير العادية إلا ما أستثني بنص، بينما حكم رسو المزاد كما أشرنا سابقاً أنه لا يحسم في نزاع قضائي⁴، رغم أنه من حيث الشكل هو حكم لأنه يصدر بديباجة

¹-تطبيق لأحكام المواد ق.إ.م.إ.: منطوق حكم رسو المزاد الصادر بمحكمة سطيف في 05/11/2009 فهرس 09/10.

- بداوي عبد العزيز، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون، المرجع السابق، ص281.

²-حسيان رضا، المرجع السابق، ص 150.

³- ينظر للمادتين (2/762) و (744) من القانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

⁴-كحيل حكيمة، "الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد"، مجلة دفاتر البحوث العلمية، العدد الثامن، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدينة، ص، ص 253، 254.

الأحكام القضائية، ولكن في مضمونه هو مجرد محضر لبيان ما تم من الإجراءات في جلسة البيع وإثبات إيقاعه¹، كما أنه وحسب تكييف المحكمة العليا أنها وصفته بقرار ولائي² يقرر بيعاً قضائياً يصدره قاضي البيوع العقارية بما له من سلطة منحها له القانون³، لذلك نجد اختلاف في طرق الطعن في حكم رسو المزاد في التشريعات المقارنة ومنها المشرع المصري والذي يختلف اختلاف كبير عن المشرع الجزائري كما نأتي على شرح ذلك:

1. فحسب المشرع المصري: طبقاً لنص المادة 451 من قانون المرافعات أجاز المشرع استثناءً الطعن في حكم رسو المزاد بالاستئناف وخول ذلك لكل ممن كان طرفاً في إجراءات التنفيذ وإعلانه كان صحيحاً وهذا في ثلاث حالات:

أ- في حالة وجود عيب في إجراءات المزايدة.

ب- في حالة وجود عيب في شكل الحكم.

ت- في حالة صدور حكم بعد رفض طلب من طلبات الإيقاف في حالة يكون وقفها واجباً.

أما فيما عدا الأسباب التي ذكرت فسبيل الطعن فيه يكون بدعوى بطلان أصلية، كما نصت المادة (151) من قانون المرافعات على جوازية تصحيح حكم رسو المزاد إذا وقع له خطأ عادي (كخطأ في تحديد مساحة العقار)، لذلك يجب أن يكون الخطأ المادي في طلب حكم رسو المزاد، كما أن حكم تصحيح رسو المزاد يقبل الاستئناف شأنه شأن الحكم الأول المصحح وذلك في حدود الحالات التي أوردتها المادة (451) من قانون المرافعات⁴.

2. أما المشرع الجزائري: لم ينص المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية القديم على جواز الطعن في هذا الحكم من عدمه، لذلك ولمواجهة هذه الوضعية فإن الرأي السائد رأى أنه لا يمكن اللجوء لطرق الطعن المقررة للأحكام القضائية للطعن فيه، وذلك باعتباره ليس حكم فاصل في موضوع الخصومة فأجاز الطعن فيه بدعوى بطلان أصلية وذلك عملاً بالنصوص المحددة للبطلان، كما أنها دعوى أصلية وليست دعوى متفرعة عن التنفيذ

¹-حسيان رضا، المرجع السابق، ص 155.

²-قرار المحكمة العليا الصادر في 2003/1/29 ملف رقم 292327 مجلة قضائية الصادرة بالمحكمة العليا، العدد الأول، 2003، ص 206.

³-بدراوي عبد العزيز، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون، المرجع السابق، ص 284.

⁴-نبيل عمر، أحمد هندي، التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص 668، 669.

الجبري. وهذا الطعن بدعوى البطلان الأصلية مخول لأطراف التنفيذ والغير ماعدا من رسي عليه المزداد، إلا ما كان متعلق بالنظام العام والآداب العامة، و كذلك الدائن العادي غير الحاجز لا يملك حق التمسك ببطلان إجراءات التنفيذ لمجرد احتمال حصوله على فائدة من إعادة التنفيذ بإجراءات جديدة يرتفع بها ثمن العقار، كما تسقط دعوى البطلان بمضي (15) خمسة عشرة سنة من وقت صدور الحكم وذلك عملا بالمادة 102(ق.م.ج)¹،

ونصت المادة 765 (ق.إ.م.إ) على أن "حكم رسو المزداد غير قابل لأي طعن "

وأمام هذه الوضعية درسنا البحوث السابقة التي تجيبنا على مدى جوازية التظلم والطعن في الحكم رسو المزداد.

أ- دراسة تقول أن النص واضح وجازم فلا يمكن الطعن فيه بأي طريق للاعتراض سواء تلك المقررة لأحكام القضائية أو بدعوى البطلان الأصلية وتبرير ذلك بالمادة أن المشرع أجاز في المادة 643 منه إذا كان أي إجراء من إجراءات الحجز قابلا للإبطال أجاز لكل من المحجوز عليه أو لكل ذي مصلحة أن يطلب بدعوى استعجالية ضد الحاجز والمحضر القضائي والحكم ببطلان الإجراءات وذلك خلال شهر من تاريخ الإجراء وإلا سقط حقه فيذلك وبالتالي استناد إلى المادتين 765 و643 (ق.إ.م.إ) إلا يمكن الطعن في حكم المزداد إذا سقط حقه طلب إبطال الإجراء.²

ب- دراسة تقول أنه وعلى مستوى القضاء ذهبت المحكمة العليا في قرارها الصادر في 2003/01/29 المشار إليه سابقا إلى أن سبيل التظلم من حكم رسو المزداد هو دعوى البطلان الأصلية والتي ترفع أمام المحكمة التي وقع بها البيع بالمزداد العلني.³

والتي جاء في الحاشية الأخيرة من هذا القرار: "وحيث أنه ومادام لم ينص المشرع على وسيلة للتظلم من هذا الحكم ولم يحدد حجية هذا العمل الذي يقوم به القضاء ومن ثم يبقى خاضعاً لأحكام القواعد العامة التي تخضع لها الأعمال الولائية، واستناداً أيضاً إلى المبدأ الذي يقضي بأن كل الأعمال القانونية تخضع للطعن فيها أمام القضاء، إلا في الأحوال التي

¹-حسيان رضا، المرجع السابق، ص 160.

²- المرجع نفسه، الصفحة نفسها.

³- بداوي عبد العزيز، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون، المرجع السابق، ص 286.

ينص فيها القانون على عكس ذلك وتبعاً لذلك يحق لصاحب المصلحة أن يتظلم من هذا العمل بدعوى البطلان المبتدئة أمام المحكمة التي وقع فيها البيع بالمزاد أمامها".
إنه وفي تقديرنا أن المشرع الجزائري وأمام نص المادة 765 (ق.إ.م.إ) بأن حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن. وأمام تضاربه مع اجتهاد المحكمة العليا في قرارها الصادر في 2003/01/29 السابق الذكر، مستندة بذلك لخضوع الأعمال الولائية لأحكام القواعد العامة وكذا المبدأ الذي يقضي بأن الأعمال القانونية تخضع للطعن فيها أمام القضاء.

يلاحظ أن هناك فراغ قانوني وجب إعادة النظر خاصة وأن التشريعات المقارنة ومنها المصري الذي هو أصيل في هذا المجال قد فتحت باب الطعن بالاستئناف في حالات معينة وفي غير ذلك جواز الطعن بدعوى البطلان الأصلية.

ويستخلص مما سبق أن المشرع تعرض لمدى إمكانية الاعتراض أثناء جلسة البيع وقبل انعقاد المزاد كمرحلة من مراحل التنفيذ الجبري على العقار، من خلال استقراء النصوص القانونية في هذا الصدد، والتي تناولت إمكانية الاعتراض على صحة الإعلان. وكذلك تناولنا الاعتراض بوسيلتي طلب التأجيل و/أو وقف البيع لكل ذي مصلحة تحت السلطة التقديرية لقاضي البيوع العقارية، والتي يفصل فيه بأمر غير قابل للطعن، وصولاً لحكم رسو المزاد بعد تصفية كل الاعتراضات المعروضة أمامه.

المبحث الثاني: دعوى استحقاق العقار الفرعية

لقد تناولت معظم التشريعات المقارنة ومن بينها الفرنسية والمصرية دعوى استحقاق العقار الفرعية منذ زمن بعيد، على خلاف المشرع الجزائري فنجد أنه لم يتطرق إليها في قانون الإجراءات المدنية القديم ولم ينظم أحكامها، وهو ما أعتبر فراغا قانونيا، إلى غاية صدور القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، حيث عالج ذلك الفراغ القانوني وأدرج نصوص قانونية تنظم أحكامها من خلال المواد: 772-773-774 (ق.إ.م.إ.)¹ تحت عنوان طلب استحقاق العقار المحجوز.

تعد دعوى الاستحقاق الفرعية هي من أهم المنازعات التي تتعلق بالتنفيذ على العقار إلى جانب الوسائل الأخرى للمنازعات في التنفيذ المذكورة سابقا، فمن خلالها تكفل المشرع بحماية الغير عندما يضار من التنفيذ بطريق الحجز على العقار. وللتعرف أكثر على هاته الدعوى إرتأينا تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين نتعرض في المطلب الأول إلى الإطار المفاهيمي لدعوى الاستحقاق الفرعية، ثم نتناول في المطلب الثاني إلى الإطار الاجرائي لها والآثار المترتبة عليه.

المطلب الأول: الإطار المفاهيمي لدعوى استحقاق العقار الفرعية

تقتصر دعوى الاستحقاق الفرعية على الحجز العقاري الموقع على عقار غير مشهر، ويعد الاستحقاق ليس اعتراض عن إجراءات الحجز أو مطالبة بوقف الإجراءات فقط، وإنما هو مطالبة بإستعادة حق عيني عقاري يجري التنفيذ عليه استحقاقا كلياً أو جزئياً، وهي تقابل دعوى الاسترداد بالنسبة للمنقولات المحجوزة المنصوص عليها في المادة 716 وما تليها من ذات القانون السالف الذكر.

تعد هاته الدعوى وسيلة من وسائل الاعتراض على إجراءات التنفيذ تحول دون السير فيه ويتعين الفصل فيها حتى يتم الإستمرار في إجراءات البيع، سوف نقوم بتوضيح أكثر

¹ - القانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

لمفهومها من خلال ثلاث فروع، حيث خصصنا الفرع الأول لتعريفها وتميزها عما يشابهها، والفرع الثاني نتناول فيه شروطها، ثم نتعرض لأطرافها في الفرع الثالث.

الفرع الأول: تعريف دعوى الاستحقاق الفرعية وتميزها عما يشابهها

استحدثت المشرع طلب استحقاق العقار المحجوز في المادة 772(ق.إ.م.إ.)¹، حتى يتم الإلمام بمفهومه هاته الدعوى إستوجب التطرق لتعريفها ثم تميزها عن دعوى الاسترداد.

أولاً: تعريفها

لم يعرف المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية هاته الدعوى وترك ذلك للفقهاء، وبالإستناد إلى التعاريف المصرية يمكن تعريفها كما يلي:

"دعوى الاستحقاق الفرعية هي الدعوى التي يرفعها الغير أثناء إجراءات التنفيذ بطلب استحقاق العقار المحجوز أو جزء منه مصحوبا بطلب بطلان الإجراءات لأنها منازعة متعلقة بالتنفيذ تؤثر في إجراءاته"².

وعرفت أيضا أنها: "دعوى موضوعية التي يرفعها شخص من الغير أثناء التنفيذ على العقار مطالبا بملكية العقار وبطلان التنفيذ الوارد عليه بطريق التبعية حيث أن هذا التنفيذ قد تم على مال غير مملوك للمدين"³.

وعلى ضوء هاته التعاريف يمكن القول أن دعوى استحقاق العقار الفرعية هي منازعة موضوعية في التنفيذ العقاري التي رفعت من الغير الذي يدعي ملكية العقار والذي لا يعد طرفا في الإجراءات، حيث ترفع بطلبين أولهما الملكية أي الاستحقاق وثانيهما الذي هو نتيجة للطلب الأول وهي ابطال إجراءات نزع الملكية المتخذة على العقار وهذا لوقوعها على مال غير مملوك للمدين، وتشتمل الدعوى على شق مستعجل هو طلب إيقاف إجراءات التنفيذ إلى أن يفصل في الدعوى.

¹- القانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

²- مدحت محمد الحسني، المرجع السابق، ص 726.

³- أحمد هندي، أصول التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص 517.

الاستحقاق ليس اعتراضاً عن إجراءات الحجز أو مطالبة بوقف إجراءات البيع فحسب وإنما مطالبة باستعادة حق عيني عقاري¹.

وقد سميت الدعوى بهذا الاسم (دعوى الاستحقاق) لأن موضوعها هو الإدعاء باستحقاق أي ملكية رافع الدعوى للعقار موضع التنفيذ، وسميت (فرعية) لأنها ترفع أثناء سير إجراءات التنفيذ وقبل تمام البيع فهي إذن متفرعة من الإجراءات الجارية، واما إذا رفعت بعد تمام الإجراءات فهي لا تسمى كذلك وإنما تعتبر دعوى استحقاق أصلية.

وتوصف هاته الدعوى بأنها فرعية لأنها متفرعة عن التنفيذ، ولو لم تكن متفرعة عن التنفيذ لسميت في هذه الحالة دعوى استحقاق الملكية العادية أي الأصلية².

لا ترفع هاته الدعوى إلا من الغير أما من يكون طرفاً في إجراءات التنفيذ فوسيلته بحق له على العقار هي الاعتراض على قائمة شروط البيع، وهي تعد دعوى ملكية، يعني أنه لا يجوز تقرير حق عيني أصلي على العقار كحقوق الانتفاع والارتفاق مثلاً، حيث لا يمكنهم الخوض فيها وتكون وسيلتهم عن طريق الاعتراض على قائمة شروط البيع.

إن الحكمة والغاية من إستحداث المشرع الجزائي لهاته الدعوى هو من أجل تحقيق التوازن بين أمرين:

1. مراعاة مصلحة الغير فلا يترك بدون حماية حتى تنتهي إجراءات التنفيذ.
2. حماية إجراءات التنفيذ، وذلك بعدم تركها معلقة ولو أجاز رفع دعوى الاستحقاق أثناء التنفيذ إلى حين الفصل فيها³.

ومن خلال قراءة المادة 772(ق.إ.م.إ) يستخلص أن الهدف من النص هو حماية الملكية وليس الحيابة، والحماية المرجوة تقتصر على ملكية العقارات غير المشهورة⁴.

ومن خلال ما سبق يمكن أن نستخلص بعض الخصائص لهاته الدعوى:

¹ - بربرة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 345.

² - دويدار محمد طلعت، السابق، ص، ص 502، 503.

³ - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص 329.

⁴ - بوضري بلقاسم محمد، المرجع السابق، ص 551.

1. انها دعوى موضوعية في التنفيذ تتمثل في طلب الملكية.
 2. ترفع بعد التنفيذ وقبل نهايته.
 3. ترفع من الغير.
 4. دعوى ترمي الى بطلان التنفيذ.
- ثانيا: تمييز دعوى استحقاق العقار عن دعوى استرداد المنقولات

وجب أولا معرفة العناصر المشتركة بين الدعوتين¹:

1. منح الاختصاص لقاضي الاستعجال.
 2. تحديد آجال الفصل في الدعوى مع اختلاف بسيط يتعلق بتحديد المدة إلى 30 يوما كأقصى اجل بالنسبة لدعوى الاستحقاق.
 3. تحديد المشرع لأطراف الدعوى.
 4. يعدان من المنازعات الموضوعية في التنفيذ.
- ونستطيع إجمال أوجه الاختلاف بين الدعوتين فيما يلي:
1. يترتب على رفع دعوى الاسترداد الأولى وقف التنفيذ بقوة القانون، بينما يتم الوقف بحكم من المحكمة في دعوى الاستحقاق².
 2. يوجب القانون في دعوى الاسترداد إختصام جميع الحاجزين أو المتدخلين في الحجز، بينما لا يوجب ذلك في دعوى الاستحقاق الفرعية³.
 3. يجيز القانون صراحة بالإستمرار في التنفيذ على الرغم من إقامة دعوى الاسترداد بينما لا ينص على ذلك بالنسبة لدعوى الاستحقاق الفرعية ولا يمنح القاضي هذه السلطة التقديرية⁴.

¹- بوصري بلقاسم محمد، المرجع السابق، ص 551.

²- أحمد هندي، أصول التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص 521.

³- ختير مسعود، إجراءات توقيع الحجز التنفيذي على العقار في التشريع الجزائري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد 08، ديسمبر 2017، ص 303.

⁴- المرجع نفسه، ص 304.

4. إن دعوى الاسترداد ترد على المنقولات، وأما دعوى الاستحقاق فهي ترد على العقارات.

الفرع الثاني: شروط إعتبار المنازعة دعوى استحقاق العقار الفرعية

يتضح من خلال التعاريف السابقة بأنه لكي تعتبر دعوى استحقاق فرعية لابد من توافر شروط ففي حالة تخلف أحدها يرتب بطلانها للدعوى وهي:

أولاً: يجب أن ترفع خلال إجراءات التنفيذ الجبري على العقار

بمعنى أنه يجب أن تكون هناك منازعة في التنفيذ أثناء تسجيل أمر الحجز وقبل صدور حكم إيقاع البيع حتى تعتبر فرعية، وإذا كانت خلاف ذلك فهي تعتبر عادية يجوز رفعها في أي وقت خلال هذه المرحلة دون لتقيد بميعاد معين، أي ترفع أثناء إجراءات التنفيذ وقبل صدور حكم رسو المزاد¹.

ثانياً: يجب أن ترفع من الغير

يجب توفر صفة الغير وهو الشخص الذي لا يعتبر طرفاً في إجراءات التنفيذ على العقار.

ثالثاً: يجب أن يكون موضوعها ملكية العقار

المدعي هنا يستند لحق الملكية ذاته ومن ثم تختلف هذه الدعوى عن الدعاوى الأخرى التي يوجهها المالك إلى الحائز العقار ويطلب منه رده إستناداً إلى إلزام الحائز برد هذا العقار عند حلول الأجل، ويبنى على ذلك أنه يشترط لإعتبار المنازعة دعوى استحقاق فرعية أن يطلب المدعي ملكية العقار المحجوز أو جزء شائع منه أو جزء مفرز². ويشترك في الملكية أن تكون منجزة وثابتة لصاحبها قبل رفع الدعوى، وهذا يعني أنها يجب أن لا تكون معلقة على شرط واقف. ونتيجة لذلك فإنه إذا لم يكن المدعي مستنداً لملكية العقار فليس له الحق أن يرفع هاته الدعوى. وبهذا لا يجوز لصاحب حق انتفاع أو ارتفاق رفعها، إلا أنه واستثناء يجوز ذلك في حالة كان التنفيذ لا يرد على حق ملكية وإنما ينصب على حق انتفاع أو ارتفاق، فله في هاته الحالة رفعها للمطالبة بالحق المنفذ عليه.

¹ - بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري، المرجع السابق، ص 87.

² - مدحت محمد الحسيني، مرجع سابق، ص 730.

رابعاً: أن يطلب المدعي بطلان إجراءات التنفيذ

ينبغي حتى تعتبر دعوى الاستحقاق من الدعاوى الفرعية أن ترفع بطلب بطلان الإجراءات فضلاً عن طلب استحقاق الملكية، وفي حالة عدم تقديم المدعي هذا الطلب لا تعتبر كذلك ولا يترتب عليها الآثار التي قررها القانون بل تحول إلى دعوى استحقاق أصلية. حيث تختلف دعوى الاستحقاق الفرعية عن الأصلية في أنها إستعجالية تؤدي إلى وقف عملية البيع وينعقد الإختصاص فيها لرئيس المحكمة.

لذلك فإن مدعي الاستحقاق يجب أن يطلب صراحة الحكم ببطلان إجراءات التنفيذ في دعوى الاستحقاق الفرعية لتكون الدعوى في هذه الحالة منازعة في التنفيذ الجبري¹.

الفرع الثالث: أطراف دعوى الاستحقاق

تعتبر هاته الدعوى كباقي الدعاوى تتطلب طرفين فيها هما المدعي والمدعي عليه.

أولاً: المدعي في الدعوى

كما أشرنا سابقاً بأن هاته الدعوى لا تباشر إلا من الغير الذي ليس طرف في الإجراءات، أما الشخص الذي طرفاً فيها فله مسلك الاعتراض على قائمة شروط البيع، لذلك فالمدعي هنا هو الغير. قد يعتبر شخصاً طرفاً في إجراءات التنفيذ بصفة ومن الغير بصفة أخرى، وعندئذ له بصفة الثانية رفع دعوى الاستحقاق الفرعية كإدعاء المحجوز عليه باعتباره وارثاً أن العقار مملوك له شخصياً ولا يدخل في تركة مورثه (المدين الأصلي)، وكإدعاء شخص حجز عليه باعتباره ولياً على إبنه أنه يملك العقار بصفته الشخصية، وكإدعاء مدير الشركة المحجوز عليها بصفته أن العقار مملوك له شخصياً، فإذا لم تتوافر للشخص صفة الغير فليس له أن يرفع دعوى الاستحقاق الفرعية².

¹ - مدحت محمد الحسيني، مرجع سابق ، ص 731.

² - المرجع نفسه، ص 733.

ثانياً: المدعي عليه

وفقاً لنص المادة 772(ق.إ.م.إ.)¹، يختصم في دعوى استحقاق العقار كل من الدائن الحاجز مباشر الإجراءات والمدين المحجوز عليه وذلك بحضور المحضر القضائي. على إعتبار أن المدعي يطالب بملكية العقار المحجوز لذلك يوجه الطلب إلى المدين المحجوز عليه هذا من جهة، ومن جهة ثانية على إعتبار أن المدعي يطالب ببطلان إجراءات التنفيذ من مباشرها وبهذا فهو يطالب الدائن بذلك، ومما يقتضي توجيه الطلب ضده وضد الدائنين المقيدین فهم يعتبرون أيضاً أطراف في التنفيذ بحكم القانون إن وجدوا.

إن المشرع ألزم إختصام الأشخاص المذكورين في هاته الدعوى جميعاً خروجاً من القاعدة العامة التي تقضي بأن المدعي له حرية أن يختصم من يشاء في دعواه.

وقد ثار خلاف فقهي حول الجزاء المترتب على عدم إختصام الأشخاص الذين سبق ذكرهم، حيث هناك رأي يقول بأنه يجب التصريح بعدم قبول الدعوى، ورأي آخر وهو الرأي الراجح يرى بأن الدعوى تكون صحيحة ومقبولة ولكن الحكم فيها لا يكون حجة على من لم يختصم فيه، وذلك تطبيقاً لقاعدة نسبة الأحكام².

إذا لم يتم إدخال أحد الأشخاص ممن ألزم القانون إدخاله في دعوى استحقاق العقار من الأشخاص التي ذكرتهم المادة 772(ق.إ.م.إ.) الفقرة الأولى، فإنه يترتب على ذلك وطبقاً لأحكام القواعد العامة، أنه ينبغي على قاضي الإستعجال القيام بالدور الإيجابي في الخصومة القضائية من أجل حسن سير العدالة وإظهار الحقيقة، أن يأمر بإدخال من يلزم إدخاله في الخصام مع تبليغه بالتكليف بالحضور للجلسة المقررة لهذا الغرض عملاً بمبدأ الوجاهية³.

وبهذا نكون قد خلصنا إلى تحديد كل ما يتعلق بالإطار المفاهيمي لدعوى استحقاق العقار الفرعية إستناداً في ذلك إلى النصوص القانونية والأحكام العامة والفقهاء، لننتقل إلى الجانب الاجرائي والآثار المترتبة عنها في المطلب الموالي.

¹- القانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

²- حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص، ص 330، 331.

³- بداوي عبد العزيز، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون، المرجع السابق، ص، ص 253، 254.

المطلب الثاني: الإطار الاجرائي لدعوى استحقاق العقار الفرعية والآثار المترتبة عنها

تخضع هاته الدعوى للإجراءات المعتادة لرفع الدعاوى، لكونها دعوى قضائية ترفع أمام القضاء، لذا فإن هاته الدعوى تخضع أثناء رفعها إلى الإجراءات المقررة في القواعد العامة لرفع الدعاوى، حيث تكون بموجب عريضة إفتتاحية لدعوى تودع لدى كتابة ضبط محكمة التنفيذ، وعدم إحترام بيانات هاته العريضة يرتب بطلانها.

نتطرق في هذا المطلب إلى كيفية رفعها في الفرع الأول، ثم نتناول في الفرع الثاني الإثبات في دعوى الاستحقاق والحكم الصادر فيها، وأخيرا نتكلم على الآثار القانونية المترتبة عنها في الفرع الثالث.

الفرع الأول: كيفية رفع دعوى استحقاق العقار الفرعية

يراعى في هاته الدعوى إجراءات محددة قانونا، حيث يجب أن ترفع أمام المحكمة المختصة وفي آجال قانونية وبإجراءات محددة لإنعقاد الخصومة القضائية.

أولا: المحكمة التي ترفع أمامها الدعوى وميعادها

حدد المشرع الجزائري المحكمة التي يرفع أمامها طلب استحقاق العقار وميعادها كما يلي:

1. المحكمة المختصة: ترفع دعوى الاستحقاق أمام المحكمة المودع بها قائمة شروط بيع العقار المحجوز، أي على المحكمة المطروح عليها إجراءات التنفيذ التي تقع بدائرة إختصاصها العقار المطالب باستحقاقه، حيث ترفع أمام القسم الإستعجالي لهذه المحكمة وهذا إستنادا لنص المادة 772(ق.إ.م.إ)¹. إن التكييف القانوني لها أنها تعتبر منازعة موضوعية في التنفيذ لذا يجب أن تطرح على قاضي التنفيذ وترفع في أي حالة كانت عليها الإجراءات ولكن قبل إيقاع البيع.

2. ميعاد رفعها: بالرجوع لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإننا لم نجد أي نص عن ميعادها، ولم يتعرض له المشرع، لكن من خلال الشروط المذكورة لاعتبارها دعوى

¹- القانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

استحقاق فرعية لابد أن ترفع خلال مرحلة التنفيذ، أي بعد البدء في الإجراءات وقبل تمامها، وهي لا تنقيد بالميعاد المقرر للاعتراض على قائمة شروط البيع.

ثانياً: إجراءات رفع دعوى الاستحقاق الفرعية

لقد أجاز المشرع لحائز العقار بسند ملكية وكذلك لغير الحائز على سند ملكية تقديم طلب بطلان إجراءات الحجز مع طلب استحقاق العقار المحجوز كله أو بعضه ولو بعد إنتهاء الآجال المحددة للاعتراض على قائمة شروط البيع، وذلك أن يرفع دعوى إستعجالية ضد كل من الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه وبحضور القائم بالتنفيذ.

ترفع هاته الدعوى بالشكليات والأوضاع المعتادة وطبقاً للقواعد العامة المقررة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وبالأخص لإستنادا لنص المادة 772¹ منه حيث يجب مراعاة في رفع دعوى الاستحقاق الفرعية ما يلي:

1. أن ترفع بموجب عريضة افتتاحية للدعوى تودع لدى كتابة ضبط المحكمة.
2. يتم تبليغ الخصوم أي أطراف الدعوى بها وفقاً لإجراءات التكليف بالحضور المقررة وخاصة بالمسائل المستعجلة وهذا طبقاً للمواد 18-19-301(ق.إ.م.إ.)².
3. أن تشمل العريضة على بيان المستندات المؤيدة للإدعاء بالملكية أو بيان دقيق بأدلة الملكية أو وقائع الحيازة التي يستند إليها المدعي في دعواه.
4. إذا حل التاريخ المحدد لجلسة البيع ولم يفصل في الدعوى بعد، فلرافع الدعوى أن يطلب وقف البيع عن طريق عريضة تقدم لرئيس المحكمة وذلك قبل جلسة البيع بثلاث 03 أيام على الأقل.
5. ويشترط أن يودع المدعي لدى كتابة الضبط، قبل الجلسة المحددة لنظر الدعوى مبلغاً للوفاء بالمصاريف، وهي كفالة يحددها رئيس المحكمة بموجب أمر على عريضة التي تلزم لتغطية مصاريف لإعادة الإعلان (النشر والتعليق) عن البيع بعد أن يحكم بوقفه والغرض من الإيداع هو ضمان الوفاء بهذه المبالغ وضمان جدية هذه الدعوى.

¹ ما يستخلص من نص المادة (772) القانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

² - المصدر نفسه.

6. إذا تعلق الأمر بجزء من العقار المحجوز، فلا يتوقف البيع بالنسبة لباقي الأجزاء حسب نص المادة 773(ق.إ.م.إ.)¹.

ثالثا: المحكمة المختصة للفصل في الدعوى

كما أشرنا أن دعوى الاستحقاق ترفع أمام القضاء الاستعجالي، وبهذا يختص نوعيا بالفصل فيها رئيس المحكمة المودع لديها قائمة شروط البيع، وإستنادا للفقرة الثانية من المادة 772(ق.إ.م.إ.) بقولها "يفصل رئيس المحكمة في الدعوى الاستعجالية..."².

بالرغم من الطبيعة الموضوعية لهذه الدعوى التي تفصل فيها الملكية واستحقاقها ومناقشة أدلة ومستندات إثباتها، إلا أن المشرع أسند الاختصاص فيها لقاضي الاستعجال من أجل الفعالية والسرعة في هذا النوع من المنازعات المتعلقة بالتنفيذ³.

رابعا: الآجال القانونية للفصل في الدعوى

أوجبت المادة 772(ق.إ.م.إ.)⁴، أن يفصل رئيس المحكمة نوعيا في الدعوى في أجل أقصاه 30 يوما من تاريخ تسجيل الدعوى بأمانة ضبط المحكمة، أما إذا حل أجل البيع ولم يتم الفصل فيها للمدعي تقديم طلب وقف البيع بموجب عريضة تقدم لرئيس المحكمة قبل جلسة البيع بـ 03 أيام، بشرط دفع كفالة ويتم تقديرها من طرف رئيس المحكمة بأمر على عريضة من أجل تغطية مصاريف إعادة النشر والتعليق وفي حالة أن خسر دعواه.

والغرض من هاته الكفالة هو ضمان الوفاء بهذه المبالغ وضمان جدية الدعوى وضمان إعادة الإجراءات السابقة للبيع التي تقع على عاتق خاسر الدعوى كونه هو من طلب وقف التنفيذ، وكل هذا في حالة الحكم برفض دعوى الاستحقاق الفرعية⁵.

¹ - القانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

² - المصدر نفسه.

³ - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، المرجع السابق ص331.

⁴ - القانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

⁵ - بوجلال فاطمة الزهراء، الرقابة القضائية على إجراءات الحجز، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير، فرع تنفيذ احكام قضائية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014/2015، ص127.

ويلاحظ أن المشرع الجزائري لم يلزم رافع الدعوى بإيداع الكفالة، وإن ألزمه بذلك في حالة واحدة فقط وهي عند حلول التاريخ المعين للبيع قبل أن يفصل رئيس المحكمة في دعوى الإستعجال، فلرافع الدعوى أن يطلب وقف البيع بشرط إيداع الكفالة، وهذا وفقا للفقرة 03 المذكورة أعلاه.

الفرع الثاني: الإثبات في دعوى الاستحقاق الفرعية والحكم الصادر فيها

نتناول في هذا الفرع معرفة على من يقع عبء الإثبات في دعوى الاستحقاق الفرعية ومعرفة مآل الإجراءات من خلال الحكم الصادر في الدعوى.

أولا: الإثبات في دعوى الاستحقاق الفرعية

القاعدة العامة تقضي بأن أي دعوى ترفع أمام القضاء عبء الإثبات فيها يقع على عاتق المدعي، وهذا ما أكدته المادة 323 من (ق.م) حيث تنص: "على الدائن اثبات الالتزام وعلى المدين اثبات التخلص منه..."¹.

إذا كان المدعي يدعي ملكية لعقار، وكان لعقار في حيازة المدين، فإن عبء الإثبات يكون على المدعي إذ هو يدعي خلاف الظاهر، أما إذا كانت الحيازة لمدعي الاستحقاق، فإن الظاهر يكون في جانبه، وعلى المدين وغيره من المدعي عليهم نفي هذا الظاهر بإثبات ملكية المدين للعقار، وليس للمدعي أن يتمسك بالملكية بموجب عقد أو تصرف إلا إذا كان مسجلا قبل توقيع الحجز².

هناك من القرائن التي يستدل منها وأولها سند الملكية دون إعتبار ما إذا كان قد صدر من مالك أو غير مالك، مسجل غير مسجل، فيستطيع المدعي أن يستند الى عقد بيع أو هبة أو صلح أو قسمة أو حكم قضائي كقرينة على الملكية، وكلها قرائن يمكن دحضها بقرائن أخرى أقوى منها وتقدير ذلك متروك لقاضي التنفيذ³.

¹- الامر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن قانون المدني الجزائري، المصدر السابق.

²- ختير مسعود، المرجع السابق، ص 303.

³- مدحت محمد الحسيني، المرجع السابق، ص 741.

وعليه ومما سبق على المدعي أن يرفع دعواه بموجب عريضة معززة بأدلة كافية معلة ومسببة، ومرفقة بالمستندات والوثائق المؤيدة لها، وفي حالة كان العقار المحجوز في حيازة المدعي في دعوى الاستحقاق فإن عبء الإثبات في هذه الحالة على عاتق المدين ومن يدعي خلاف ذلك فعليه إثباته .

ثانيا: الحكم الصادر في دعوى الاستحقاق الفرعية

من الملاحظ أنه رغم مساس هاته الدعوى بأصل الحق، أي أنها من الدعاوى الموضوعية التي تباشر أمام قاضي الموضوع، لكن قد خرج المشرع عن القواعد العامة وجعلها إستعجالية يفصل فيها رئيس المحكمة طبقا للقواعد العامة المقررة لإصدار الأوامر الاستعجالية وهنا يمكن الرجوع للمواد المتعلقة بذلك وهي: 270-271-272-275-276 (ق إ م إ)¹. وهذا الأمر وإن صدر في شكل أمر إستعجالي إلا أنه يعد بمثابة الحكم القطعي، لأنه حسم النزاع في مسألة استحقاق ملكية العقار².

إذا تبين لرئيس المحكمة أن هاته الدعوى مؤسسة قانونا ومستندة لأدلة كافية، حكم في الدعوى باستحقاق ملكية العقار المحجوز للمدعي ويحكم كذلك بإبطال جميع الإجراءات التي ينصب عليها التنفيذ على العقار المحجوز، وإذا حكم رئيس المحكمة باستحقاق ملكية جزء فقط من العقار لفائدة المدعي يتعين عليه أن يحكم بإبطال إجراءات الحجز الخاصة بهذا الجزء فقط، وأن يأمر باستمرار إجراءات البيع على باقي الأجزاء من هذا العقار، وفي هاته الحالة ينبغي تعديل قائمة شروط البيع وإعادة تحديد الجزء الباقي من العقار وكذا تعديل ثمنه. ولأن الحكم الذي يصدر فيها يجب أن ينحصر على هذا الجزء وحده سواء فيما يتعلق بالشق الموضوعي المتعلق ببطلان الإجراءات واستحقاق هذا الجزء وحده، وسواء فيما يتعلق بالشق الوقي المتعلق بوقف إجراءات البيع، ومن ثم تستمر الاجراءات بالنسبة للأجزاء الأخرى، إلا إذا طلب المدعي أو من له مصلحة في إتمام بيع العقار كامل بطلب إيقاف البيع إذا كانت التجزئة تقلل الثمن وكانت أسباب الاستحقاق لا يرجع معها القضاء لصالح المدعي.

¹ القانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

² أحمد أبو الوفاء، المرجع السابق، ص 831.

وفي حالة رفض الدعوى من طرف رئيس المحكمة فإن إجراءات البيع تستمر بقوة القانون ولا حاجة لإستصدار أمر من المحكمة لمتابعتها.

وفي هاته الحالة يجوز للدائن الحاجز ومن في حكمه أن يطلب التعويض المناسب من المدعي مقابل الاضرار التي لحقته من جراء هاته الدعوى الكيدية التي كان هدفها محاولة عرقلة التنفيذ، وهذا قياسا على أحكام المادتين 634/3 و 643(ق.إ.م.إ.)¹.

يعتبر الحكم الصادر في الدعوى حجة على أطرافها ويمنع تجديد النزاع حول الملكية مرة أخرى، وبالنسبة لجواز إستئناف الأمر الإستعجالي الفاصل في دعوى الاستحقاق للعقار الفرعية فإن المشرع الجزائي لم يتعرض في نصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية المنظمة لهاته الدعوى مسألة الاستئناف. ولذلك يمكن القول أنه باعتبار أن الحكم هنا فاصل في موضوع فهو قابل للإستئناف فيه طبقا للقواعد العامة ولا يوجد مانع لاستئنافه وذلك عملا بالمادة 304 (ق.إ.م.إ.)²، والتي نستخلص منها أن الأوامر الاستعجالية الصادرة في أول درجة تكون قابلة للاستئناف أمام المجلس القضائي، وآجالها هي 15 يوما من تاريخ تبليغ الرسمي للأمر الاستعجالي.

في رأينا كان من الأفضل أن ينص المشرع على مسألة إستئناف الحكم الصادر في دعوى الاستحقاق الفرعية من خلال المادة 772(ق.إ.م.إ.).

الفرع الثالث: الآثار المترتبة على رفع دعوى استحقاق العقار الفرعية

متى تحقق القاضي من الشروط الواجب توافرها لإعتبار دعوى استحقاق فرعية وكانت كلها مجتمعة وصحيحة دون تخلف أي شرط، فهنا وجب على القاضي أن يفصل فيها بموجب حكم يقضي فيه بوقف التنفيذ مؤقتا أو باستمراره مؤقتا وذلك وفقا لما تقدم إليه من أوجه دفاع. من هنا يترتب على الحكم فيها حالتين:

¹-بداوي عبد العزيز، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون، المرجع السابق، ص 257.

²-القانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

أولاً: الحكم بوقف البيع

إذا قبلت الدعوى وأثبت المدعي ملكيته للعقار، فإن رئيس المحكمة يصرح له بملكيته للعقار ويقضي بالنتيجة لذلك ببطالان إجراءات الحجز على أساس أنه وقع على مال مملوك للغير¹.

يمكن أن يترتب على رفع دعوى الاستحقاق الفرعية وقف الإجراءات التنفيذية على العقار المدعي باستحقاقه، ولكن هذا الأثر لا يترتب بقوة القانون حيث لا بد من صدور حكم بوقف الإجراءات البيع، حيث شترط المشرع لكي يحكم رئيس المحكمة بوقف التنفيذ مؤقتاً أن يتأكد من توفر شروط الدعوى كما رأينا آنفاً، فإذا تأكد منها عليه أن يفصل في أول الجلسة لهذه الدعوى بوقف البيع مؤقتاً إلى حين الفصل فيه، وفي حالة كانت الدعوى مقصورة على جزء من العقارات فلا يقف البيع لباقي الأجزاء، ويكون لحكم بالوقف وجوباً.

إن الحكم الصادر هو حكم وقتي لا يقيد القاضي نظر موضوع الدعوى ولا يؤثر في بقاء العقار محجوزاً، ولا ينشئ أي حق على العقار لطالب الاستحقاق². وهناك من رأى أنه حتى ولم تتوافر الشروط اللازمة قانوناً للحكم بوقف التنفيذ، فإن القاضي يملك الحكم بوقف التنفيذ لما له من سلطة تقديرية، ويكون هذا الحكم قابلاً للطعن وفقاً للقواعد العامة، أما إذا أخطأ القاضي وحكم برفض وقف التنفيذ رغم توافر الشروط كان حكمه قابلاً للاستئناف³.

لكن من الملاحظ أن المشرع الجزائري لم يوضح إمكانية وكيفية الطعن في الأحكام الصادرة في دعوى الاستحقاق الفرعية ولم ينص على إمكانية تشمل هذا النوع من الأحكام بالنفاذ المعجل، وهو ما يعد غموض في النص، ولا يترتب وقف الإجراءات بقوة القانون وإنما بحكم القاضي بناء على طلب الوقف الوجوبي، ومن هنا للقاضي السلطة التقديرية بأن يحكم بوقف التنفيذ إذا تبين جدية المدعي في دعواه.

¹ - مخلوف هشام، الطعن في السند التنفيذي من حيث الموضوع وفقاً للقانون الجزائري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية،

مجلد 3، العدد 4، ديسمبر 2018، ص 113.

² - بوصري بلقاسم، المرجع السابق، ص 553.

³ - ختير مسعود، المرجع السابق، ص 304.

الحكم بالوقف للبيع لا يمنع من إتخاذ الإجراءات القضائية والتحفظية كتعيين حارس قضائي على العقار المحجوز بشرط ألا يتنافى مع بقاء الحجز أو عدم الاستمرار في إجراءات البيع¹.

ثانيا: الحكم باستمرار إجراءات البيع للعقار

متى تم وقف إجراءات البيع بحكم، فيلزم للاستمرار فيها صدور حكم جديد ، وعلى ذلك فإن الحكم في طلب الملكية وبعد الحكم بوقف البيع في طلب الوقف الوقتي بأي حكم يترتب عليه زوال الخصومة دون الفصل في الموضوع كعدم قبول دعوى الملكية، وإعتبار الخصومة كأن لم تكن، سقوط الخصومة، تركها أو رفضها، فإن حكم الوقف لا يزول بالتبعية². إن السبب في ذلك هو أن الحكم الوقتي الصادر بوقف إجراءات البيع مازالت الظروف التي أدت به قائمة ولم يفصل بعد في موضوع الملكية، ومن هذا المنطلق يتعين إستصدار حكم وقتي جديد يقضي باستمرار التنفيذ، لذلك جاز التمسك بإستئناف الإجراءات الخاصة بالبيع. وفي حالة عدم تقديم المدعي ما يثبت ملكيته العقارية يقضي رئيس المحكمة برفض الدعوى لعدم التأسيس وتعاد هنا إجراءات النشر والتعليق على عائقه.

ومما سبق فإن دعوى استحقاق العقار الفرعية تقتصر على الحجز العقاري الموقع على العقار غير مشهر وخاصة إذا كان سنده عقد عرفي غير ثابت التاريخ، أو عقد اداري غير مشهر، حيث نجد أنه أوردها المشرع في القسم الثاني من الفصل السادس من الباب الخامس في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهو المتعلق بالحجز على العقارات غير المشهرة، حيث أنه لا يتصور أن ترفع هاته الدعوى على العقارات المشهرة وفقا للنظام المعمول به في الجزائر وهو نظام الشهر العيني المستحدث بموجب أحكام الأمر 74/75³، ومن خلال هذا النظام لوجود دعوى استحقاق العقار المشهر من الغير.

¹- أحمد هندي، أصول التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص 521.

²- بوضري بلقاسم، المرجع السابق، ص 553.

³- الامر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، يتضمن اعداد مسح الراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر ج عدد 92، الصادرة بتاريخ 18/11/1975.

خلاصة الفصل:

يستخلص مما سبق عرضه في هذا الفصل أن المشرع الجزائري منح إمكانية الاعتراض أثناء الجلسة المحددة لبيع العقار المحجوز بالمزاد العلني وقبل انعقاد المزاد كمرحلة من مراحل التنفيذ الجبري على العقار، ومن خلال إستقراء النصوص القانونية في هذا الصدد، والمنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والتي تناولت إمكانية الاعتراض على صحة الإعلان وإلغاء إجراءات النشر والتعليق المشوبة بعيوب في الإجراءات. وكذلك نجد أن المشرع كرس الاعتراض بوسيلتي طلب التأجيل و/أو وقف البيع لكل ذي مصلحة تحت السلطة التقديرية لقاضي البيوع العقارية، والتي يفصل فيه بأمر غير قابل للطعن، وصولاً لحكم رسو المزاد بعد تصفية كل الاعتراضات المعروضة أمامه.

خصص المشرع حماية للغير عن طريق طلب استحقاق العقار بضمان التنفيذ بطريق الحجز على العقار غير مشهر، وعلى الرغم من سد الفراغ القانوني الذي كان في القانون القديم وإستحداث مواد قانونية تنظم أحكام هاته الدعوى، لكنها لا تكفي مما يستلزم التفصيل أكثر فيها والإلمام بجميع جوانبها من أجل تفسير الغموض ودون اللجوء إلى التشريعات المقارنة التي تناولتها منذ زمن بعيد وخاضت كثيرا فيها، من أجل الحفاظ على الثروة العقارية، وهي تعد من الوسائل القانونية للمنازعة في التنفيذ لها أحكاما خاصة ولا يمكن إعتبارها من المنازعات الفرعية في التنفيذ الجبري إلا إذا أثرت في إجراءات البيع وذلك بالحكم بوقفها.

الخاتمة

من خلال هذه الدراسة حاولنا أن نتطرق إلى مجمل الاعتراضات التي تتفرع عن التنفيذ الجبري على العقار المحجوز، هذه الاعتراضات هي عبارة عن منازعات تطرأ على إجراءات حجز العقاري عبر مرحلتين أساسيتين، ففي أول مرحلة تتفرع بداية عن قائمة شروط البيع وبأثر رجعي إلى مقدمات التنفيذ، أما المرحلة الثانية هي تلك الاعتراضات والمنازعات التي تتفرع عن إجراءات التنفيذ على العقار المحجوز والمتعلقة بالبيع وحتى التي تتعلق بقائمة شروط البيع وقبل رسو المزاد العلني.

فقد تناولنا في الفصل الأول الاعتراضات الموجهة إلى الإجراءات التمهيدية لبيع العقار المحجوز و ذلك عن طريق وسيلة قانونية وإجرائية نظمها المشرع لتصفية كل العوارض التي تعترض إجراءات التنفيذ والتي تعد عقبات تحول دون إتمام الإجراءات والسير العادي لها، والتي تتمحور أساساً حول مسألة الاعتراض على قائمة شروط البيع، وذلك من خلال إسقاطها على القواعد الإجرائية سواء تلك القواعد الشكلية أو الموضوعية التي يجب أن تخضع لها قائمة شروط البيع وإلا أصبحت محلاً للاعتراض عليها بالطرق والكيفيات وحسب الأوجه والصور التي أقرها القانون من <وي الضأن واصحاب المصلحة في العقار المحجوز بإبداء ملاحظاتهم عليها من اجل الغائها او تعديلها بالإضافة او النقصان، ووصلنا في الاخير الى ان بعد أن يتم تصفية كل الاعتراضات على القائمة يتم مواصلة اجراءات التنفيذ حسب تسلسلها إلى غاية بيع العقار بالمزاد العلني.

أما الفصل الثاني فقد تم تناول فيه المنازعات المثارة على إجراءات التنفيذ الجبري قبل رسو المزاد، وهي تلك المنازعات الموجهة لإجراءات التنفيذ المتعلقة بإجراءات النشر والتعليق، وكذلك تلك المنازعات بطلبات التأجيل والوقف والتي يجب الفصل فيها في جلسة البيع وقبل رسو المزاد من طرف قاضي البيوع العقارية وهي تعتبر عوارض طارئة يتم التصدي اليها قبل البيع، إضافة إلى ما تناولناه فيما يخص منازعة دعوى الاستحقاق العقار المحجوز الفرعية المثارة من طرف الغير والتي يفصل فيها رئيس المحكمة قبل جلسة البيع.

ومنه فقد إستخلصنا من هذه الدراسة أن المشرع الجزائري ومن خلال عرض الأحكام التي تضمنها قانون الاجراءات المدنية والادارية نظم الاعتراضات الفرعية في التنفيذ الجبري على العقار تنظيما محكما من خلال سنه قواعد قانونية واحكام اجرائية جديدة لم تكن في القانون الاجراءات المدنية القديم ومحاولته القضاء على النقائص وسد الفراغات القانونية التي نظم بها إجراءات التنفيذ على العقار المحجوز لإستفاء الدين بصفة عامة وإجراءات الاعتراض عليها بصفة خاصة، ويلاحظ أن موضوع الدراسة يتسم بميزتين أساسيتين تكسبه أهمية خاصة تتمثل في تنوع أحكامه فبعضها إجرائي والآخر موضوعي، ويتضح لنا أن المشرع توسع في تنظيم إجراءاته في قانون الإجراءات المدنية والادارية، ويمكن القول أن المشرع هدف إلى توفير الحماية والضمان لكل من الحاجز والمحجوز عليه والغير، سواء من حيث عملية الحجز أو عملية البيع، وتظهر هاته الحماية من خلال ما يلي:

- 1- لجوء الدائن لإجراءات التنفيذ الجبري لاستفاء حقه جبرا على عقار مدينه.
- 2- وللمدين الحق في الاعتراض على تلك الإجراءات حماية لملكيته العقارية المكرسة دستوريا وكذلك مراقبته لمدى السير الحسن لإجراءات التنفيذ الجبري المقامة ضده، وإعطائه فرصة للوفاء لكن قبل إجراءات المزايدة واعتماد العطاء.
- 3- حماية المشرع للطرفين من خلال تنظيمه لإجراءات الاعتراضات عن طريق القواعد الشكالية والموضوعية والتي من شأنها تقديم الاعتراض بالشكل المحدد وفي الآجال المقررة قانونا من أجل قبولها حين الفصل فيها، وتظهر الحماية ايضا(للدائن والمدين) من خلال السير الحسن لإجراءات النشر والتعليق وذلك من أجل البيع بأعلى ثمن ممكن.
- 4- نظام وقف التنفيذ يعتبر حل وسطي لإقامة التوازن بين المصلحتين، وذلك من خلال أن وقف إجراءات البيع يمنع المدين من التجريد ممتلكاته العقارية دون ما وقف حجزها من اجل ضمان استيفاء الدائن لحقه وذلك إلى حين الفصل في الموضوع في مدى جدية أسباب طلب وقف البيع. إلا أنه إذا بيع عقار وكان مستوفيا للديون والمصاريف القضائية رفع الحجز بقوة القانون من طرف قاضي البيوع العقارية.
- 5- تعدت حماية المشرع لأطراف التنفيذ لتصل إلى حماية الغير الذي يدعي ملكيته للعقار المحجوز عن طريق دعوى الاستحقاق الفرعية للعقار المحجوز.

يبدو أنه وفي بادئ الأمر أن موضوع الاعتراضات الفرعية على إجراءات التنفيذ الجبري على العقار المحجوز موضوع سهل كونه يتعلق بإجراءات رفع المنازعات بشكل اعتراضات لحماية حقوق أطراف التنفيذ والغير إلا أنه وفي جوهره يطرح العديد من الإشكالات القانونية و الاختلالات الإجرائية خاصة وبالنظر إلى مبادئ القانون أو التشريعات المقارنة وحتى من الناحية العملية في بعض المسائل التي ينظمها المشرع والتي لم ينظمها بالشكل الدقيق وكذا لم يعالجها بالشكل المطلوب من جميع جوانبها النظرية والتطبيقية تاركا إياها للقواعد العامة والفقه، ونظرا لصعوبة و تعقيد المادة الإجرائية، وبالرغم من إيجابية قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنه لوحظ صعوبة كبيرة في تطبيقه ميدانيا ربما لغموضه ولحدائث أحكامه ومن خلال هاته الدراسة توصلنا إلى وجود البعض من الفراغات القانونية والثغرات الإجرائية والتي تتجلى وبالأخص من خلال النتائج التي توصلنا إليها وعلى ضوءها إقترحنا بعض التوصيات وذلك حسب الآتي ذكره:

1- على أساس أن الحجز التنفيذي على العقار المحجوز مازال يشوبه الكثير من النقائص والاختلالات وكذلك أمام عدم خبرة بعض المحضرين والقضاة ومن أجل حماية والتوفيق بين مصلحتي طرفي التنفيذ والغير نقترح إنشاء "نظام قاضي التنفيذ" على غرار المشرع المصري وهذا النظام يسمح بتطبيق مبدأ التقاضي على درجتين عكس ما هو معمول به أمام قضاة الاستعجال الذين وكلت لهم المهمة بإصدار أوامر غير قابلة للطعن.

2- توصلنا أن أغلبية الاعتراضات حول قائمة شروط البيع سببها أخطاء إجرائية من طرف القائم بإعداد القائمة سواء من حيث بياناتها أو مستنداتها أو إيداعها وإعلانها، لذلك يوصى بإصلاح عمل المحضرين القضائيين القائمين على تنفيذ الأحكام.

3- نلاحظ أن المواعيد المتعلقة بالفصل في الاعتراض والإطلاع على قائمة شروط البيع لإبداء الملاحظات مواعيد جد متقاربة مقارنة بالتشريع المصري والفرنسي اللذان أوجبا أن تحدد جلسة الاعتراضات في مدة (30) ثلاثين يوما من أجل إنتهاء توجيه الإنذارات بالإطلاع القائمة وهنا كرس كلا المشرعين في إتاحة فرصة اكبر لذوي الشأن لإطلاع على القائمة والاعتراض عليها.

4- نلاحظ أن الأجل (03) ثلاثة أيام قبل جلسة الاعتراضات الذي حدده المشرع لتقديم الاعتراضات هو أجل في الواقع العملي أجل قصير وغير كافٍ لذوي الشأن وأصحاب المصلحة من تحضير دفاعهم ومستنداتهم خلال هذا الأجل ونفس الشيء بالنسبة للمحكمة فإن هذا الأجل في كثير من الأحيان غير كافٍ للفصل في الاعتراضات المقدمة لها مما يجعلها تقوم بالتأجيل للفصل فيها لجلسة لاحقة، مما يستلزم إعادة النظر في الآجال.

5- فيما يخص تكليف حضور الأطراف في الاعتراض كان ضرورة وهذا تطبيقاً لمبدأ الوجاهية فكان لزاماً تكليف بالحضور وتبليغ كل إجراء من إجراءات التنفيذ للطرف الآخر، بحيث يتعين على المعارض بأن يقوم بتبليغ والتكليف بالحضور عن طريق المحضر القضائي للحضور للجلسة والمحددة من طرف رئيس المحكمة مسبقاً.

6- إن المشرع لم يفصل في صور الاعتراضات تاركاً إياها للقواعد العامة والفقهاء وكذا حالات طلب وقف وتأجيل البيع التي تركها للسلطة التقديرية ، لذا يستلزم الأمر في إعادة النظر في هذا الصدد وإصدار نصوص قانونية تحدد أسباب الاعتراض ومضمونه بنصوص واضحة وكذا حصر طلبات والتأجيل والوقف خاصة أن الأمر الصادر في شأن هذه الطلبات غير قابل للطعن .

7- حسب المادة 751 من (ق.إ.م.إ) أن إجراءات النشر والتعليق إذا شابها أي خطأ يجوز على كل ذي مصلحة أن يتقدم باعتراضه في أجل (03) ثلاثة أيام تحت سقوط حقه، ولا يعتبر الخطأ فيه من النظام العام يمكن للقاضي إثارته من تلقاء نفسه وهذا ما ذهب إليه المشرع المصري، إلا أن المشرع المصري فتح مجال الطعن فيه، وأمام هذه الوضعية كان على المشرع الجزائري أن يجعله من النظام العام أو فتح باب الطعن وصدورها بشكل حكم فيه حماية للحقوق واحتراماً لمبدأ التقاضي على درجتين.

8- نلاحظ أن طلبات التأجيل ووقف البيع والخاضعة للسلطة التقديرية للقاضي وعدم حصرها وأن الأمر الصادر بشأنها غير قابل للطعن فأمام هذه الوضعية وجب إما حصر هذه الحالات أو فتح باب الطعن فيها وصدورها بشكل حكم كما فعل المشرع المصري، وأمام هذا الوضع نقترح إنتداب أقدم القضاة الذين لهم خبرة في مجال القضايا العقارية وأقدم رؤساء المحاكم .

9- فيما يخص المادة 772 (ق.إ.م.إ) والمتعلقة بطلب استحقاق العقار المحجوز يلاحظ أنها ترفع بدعوى استعجالية ويفصل فيها رئيس المحكمة بأمر استعجالي ويفصل فيها رئيس المحكمة بأمر استعجالي وهذا على الرغم من أن النزاع بشأنها يمس بأصل الحق، فهذا خلط في الحقيقة فكان من المفروض أن يفصل فيها قاضي الموضوع (القسم العقاري)، فنقترح التدخل في هذه المسألة بإجراء تعديل في نص القانون فيما يخص الجهة المختصة بالفصل في دعوى الاستحقاق الفرعية، فالمشرع بهذه الطريقة جعلها أداة لوقف الإجراءات فقط.

10- وعلى إعتبار البيع الجبري بيع قضائي يخضع لرقابة سلطة هذا الأخير وإن الحكم الصادر فيه (حكم رسو المزاد) غير قابل لأي طعن، إلا أنه وجب ضبط بعض المسائل وعدم تركها لسلطة التقديرية للقاضي أو للفقهاء أو للقواعد العامة في كل مرة وخاصة في المسائل المتعلقة بشأن الاعتراضات الفرعية الموجهة لإجراءات التنفيذ الجبري على العقار المحجوز وذلك من أجل احترام مبادئ القانون (مبدأ التقاضي على درجتين ومبدأ الوجاهية) وكذلك من أجل حماية أفضل لأطراف التنفيذ والغير.

وأخيرا يمكن القول أن المشرع الجزائري من خلال تنظيمه للاعتراضات التي تنفرع عن التنفيذ الجبري على العقار جاء متماشيا مع مبدأ مكرس دستوريا وهو إحترام حق الملكية من جهة ولأهمية العقار من الناحية الإقتصادية والإجتماعية من جهة أخرى، وبالرغم من هذا نقترح التدخل لإجراء تعديل تشريعي لقانون الاجراءات المدنية والادارية لسد بعض الثغرات القانونية وفك الغموض عن بعض المواد المتعلقة بالاعتراضات الفرعية في التنفيذ الجبري على العقارات.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً/ المصادر:

أ - القوانين:

1. القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر ج عدد 52، الصادرة بتاريخ: 1990/12/02، المعدل بالقانون 04/08 المؤرخ في 2008/07/20، ج ر ج عدد 44، الصادر في: 2008/08/30.
2. القانون 10/02 المؤرخ في: 2002/12/14، المعدل والمتمم لقانون 10/91 المؤرخ في: 1991/04/27 والمتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم.
3. القانون 09-08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر ج العدد 21، صادرة بتاريخ: 2008 /04/ 23.

ب - الأوامر:

4. الأمر 58/75 المؤرخ في: 1975/09/26 المتضمن قانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم. بقانون 05/07 المؤرخ في: 2007/05/13، ج ر ج عدد 78، المؤرخة في: 1975/09/30.
5. الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12، يتضمن اعداد مسح الراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر ج ج عدد 92، الصادرة بتاريخ: 1975/11/18.
6. الأمر 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل، ج ر ج ج عدد 81، المؤرخة في: 1976/12/18، والمعدل بموجب المادة (18) من قانون رقم: 06/2000 الصادر في: 2000/12/23 المتضمن قانون المالية لسنة 2001.

ثانياً/ المراجع:

أ - الكتب والمؤلفات:

1. أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، د ط، منشأة المعارف، اسكندرية، مصر، 1980.
2. أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، ط10، منشأة المعارف، مصر، 1999.
3. أحمد خليل، التنفيذ الجبري، د ط، الدار الجامعية للنشر والتوزيع، مصر، 1994.

4. أحمد خليل، التنفيذ الجبري، د ط، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2001.
5. أحمد خليل، أصول التنفيذ الجبري، منشورات الحلبي الحقوقية، د ط، بيروت، لبنان، 2003.
6. أحمد خليل، مبدأ المواجهة ودوره في التنفيذ الجبري، د ط، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2005.
7. احمد هندي، أصول التنفيذ الجبري، د ط، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2006.
8. أحمد هندي، التنفيذ الجبري، د ط، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2009.
9. العربي شحط عبد القادر، طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية، د ط، منشورات الالفية الثالثة، الجزائر، 2010.
10. بربارة عبد الرحمان، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للقانون (08-09)، ط1 منشورات البغدادي، الجزائر، 2009.
11. بوقندورة سليمان، دعاوى الاستعجالية في النظام القضائي العادي، د ط، اللامعية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
12. حمدي باشا عمر، إشكالات التنفيذ، د ط، دار هومة، الجزائر، 2012.
13. حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفق القانون 08/ 09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، د ط، دار هومة، الجزائر، 2012.
14. طلعت محمد دويدار، طرق التنفيذ القضائي، د ط، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1994.
15. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، جزء 05، حق الملكية، د ط، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000.
16. على أبو عطية هيكل، التنفيذ الجبري، د ط، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2008.
17. فتحي والي، التنفيذ الجبري، د ط، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1989.
18. محمد سعيد عبد الرحمان، القوة القاهرة في قانون المرافعات، ط1، منشورات الحلبي، لبنان.
19. محمود السيد عمر التحيوي، النظام القانوني للحجز وفقاً لأخر التعديلات في قانون المرافعات المصري وقانون الحجز الإداري، د ط، منشأة المعارف الإسكندرية، مصر، 2002.
20. مدحت محمد الحسيني، منازعات التنفيذ، د ط، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، مصر، 2005.
21. نبيل إسماعيل عمر، إشكالات التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، ط1، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1972.
22. نبيل إسماعيل عمر، أصول التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1996.

23. نبيل إسماعيل عمر، الوسيط في التنفيذ الجبري، د ط، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2001.
24. نبيل إسماعيل عمر، الوسيط في التنفيذ الجبري، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2004.
25. نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى، الجزائر، 2009.
26. نبيل عمر، أحمد هندي، التنفيذ الجبري وقواعده وإجراءاته، دط، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2003.

ب - الرسائل والاطروحات:

الاطروحات:

1. بداوي عبد العزيز، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أطروحة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014/2015.
2. بوضري بلقاسم محمد، طرق التنفيذ من الناحية المدنية، أطروحة دكتوراه في الحقوق تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2014/2015.
3. حمة ميرامية، الحجز التنفيذي، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه قانون خاص، جامعة عنابة، 2008/2009.

الرسائل:

1. أحلام ريحاني، الحجز التنفيذي، مذكرة نيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 18، 2009/2010.
2. بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، الجزائر، 2007/2008.
3. بوجلال فاطمة الزهراء، الرقابة القضائية على إجراءات الحجز، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير، فرع تنفيذ أحكام قضائية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014.
4. حسيان رضا، الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2012/2013.

ت - المقالات:

1. ختير مسعود، إجراءات توقيع الحجز التنفيذي على العقار في التشريع الجزائري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد 08، ديسمبر 2017.

2. كحيل حكيم، الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد، مجلة دفاتر البحوث العلمية، العدد الثامن، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدية، لا توجد سنة النشر.
3. مبارك ميلود توفيق، "إشكالات التنفيذ في القضاء العادي على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية"، مجلة القانون، المركز الجامعي احمد زبانة، معهد العلوم القانونية والإدارية، غليزان، الجزائر، العدد 08، جوان 2017.
4. مخلوف هشام، الطعن في السند التنفيذي من حيث الموضوع وفقا للقانون الجزائري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، مجلد 3، العدد 4، ديسمبر 2018.
5. مسعود كمين، دعوى الاشكال الموضوعية بين الإبقاء والالغاء في ظل قانون الاجراءات المدنية والإدارية، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، باتنة، العدد 07، سبتمبر 2015.

ث - المجلات القضائية:

1. المجلة القضائية، قرار صادر من المحكمة العليا بتاريخ: 2003/01/29، العدد الأول، لسنة 2003.

الفهرس

الإهداء	
كلمة شكر وعرفان	
مقدمة	
الفصل الأول: الاعتراضات التي توجه إلى الإجراءات التمهيدية لبيع العقار المحجوز	10
المبحث الأول: النظام الإجرائي للاعتراض على قائمة شروط البيع	12
المطلب الأول: القواعد العامة التي تحكم منازعات التنفيذ الجبري	12
الفرع الأول: مفهوم منازعات التنفيذ الجبري	13
الفرع الثاني: القواعد الشكلية التي تحكم منازعات التنفيذ الجبري	18
الفرع الثالث: القواعد الموضوعية التي تحكم منازعات التنفيذ الجبري	27
المطلب الثاني: إجراءات الاعتراض على قائمة شروط بيع العقار المحجوز	30
الفرع الأول: إعداد قائمة شروط البيع محل الاعتراض	30
الفرع الثاني: مفهوم الاعتراض	42
الفرع الثالث: كيفية تقديم الاعتراض والأثر المترتب عليه	45
المبحث الثاني: النظام الموضوعي للاعتراض على قائمة شروط البيع	54
المطلب الأول: صور الاعتراض	54
الفرع الأول: إبداء الملاحظات على الشروط المدرجة في بيع العقار المحجوز	55
الفرع الثاني: التمسك ببطلان الإجراءات	57
المطلب الثاني: الاعتراضات أو الطلبات الخاصة المتعلقة بوقف التنفيذ	62
الفرع الأول: طلبات وقف التنفيذ	62
الفرع الثاني: طلب تأجيل بيع العقار المحجوز	65
الفرع الثالث: طلب وقف الإجراءات لرفع دعوى الفسخ على المدين	66
خلاصة الفصل:	68
الفصل الثاني: الاعتراضات التي تثار قبل جلسة بيع العقار المحجوز	69
المبحث الأول: منازعات طلب التأجيل والوقف في جلسة بيع العقار	71
المطلب الأول: الاعتراض على صحة إجراءات الإعلان عن البيع وتأجيله	71
الفرع الأول: المنازعة في صحة الإعلان عن البيع	72

75	الفرع الثاني: الاعتراض بطلب تأجيل البيع
79	المطلب الثاني: الاعتراض بوقف البيع وإمكانية التظلم في حكم رسو المزاد
79	الفرع الأول: حالات طلب إيقاف البيع
82	الفرع الثاني: إمكانية التظلم في حكم رسو المزاد
88	المبحث الثاني: دعوى استحقاق العقار الفرعية
89	المطلب الأول: الإطار المفاهيمي لدعوى استحقاق العقار الفرعية
90	الفرع الأول: تعريف دعوى الاستحقاق الفرعية وتميزها عما يشابهها
93	الفرع الثاني: شروط إعتبار المنازعة دعوى استحقاق العقار الفرعية
94	الفرع الثالث: أطراف دعوى الاستحقاق
96	المطلب الثاني: الإطار الاجرائي لدعوى استحقاق العقار الفرعية والآثار المترتبة عنها
96	الفرع الأول: كيفية رفع دعوى استحقاق العقار الفرعية
99	الفرع الثاني: الإثبات في دعوى الاستحقاق الفرعية والحكم الصادر فيها
101	الفرع الثالث: الآثار المترتبة على رفع دعوى استحقاق العقار الفرعية
104	خلاصة الفصل:
105	الخاتمة
110	قائمة المصادر والمراجع
114	الفهرس
	ملخص الدراسة بالعربية والانجليزية:

ملخص الدراسة بالعربية:

نظم المشرع الجزائري وسائل قانونية إجرائية لتصفية كل العوارض التي تعترض إجراءات التنفيذ قبل الوصول الى جلسة البيع وفي مختلف مراحلها و هي تعد منازعات فرعية في التنفيذ الجبري على العقارات، ومن بين هاته الوسائل الاعتراض على قائمة شروط البيع والهدف منها هو تطهير العقار من كل المنازعات التي لا تسمح للتنفيذ الجبري إنتاج آثاره، وقد أوجب المشرع الإلتزام بالإجراءات المحددة قانونا لإبداء الاعتراضات على قائمة شروط البيع، من أجل التمسك بتعديل شروط البيع أو ببطالان إجراءات التنفيذ على العقار بادعاء وجود عيوب متعلقة بشكل الإجراءات أو بالموضوع أو الاعتراض عليها لأي سبب آخر بشرط أن يكون هذا السبب مؤثرا في التنفيذ من ناحية صحته أو عدم صحته، جوازه أو عدم جوازه، ويختلف الاعتراض بحسب موضوعه فقد يكون في بطلان الإجراءات أو ابداء الملاحظات على شروط البيع، أو طلبات خاصة تتعلق بإجراءات التنفيذ ووقف البيع للعقار. وإضافة لذلك منح المشرع الجزائري إمكانية الاعتراض أثناء الجلسة المحددة لبيع العقار المحجوز بالمزاد العلني من خلال الاعتراض على صحة الإعلان وإلغاء إجراءات النشر والتعليق المشوبة بعيوب في الإجراءات، وكرس الاعتراض بوسيلتي طلب التأجيل و/أو وقف البيع لكل ذي مصلحة، وقد خصص المشرع حماية للغير عن طريق دعوى طلب استحقاق العقار بضمان التنفيذ بطريق الحجز على العقار غير مشهر، وهي تعد من الوسائل القانونية للمنازعة في التنفيذ لها أحكاما خاصة ولا يمكن إعتبارها من المنازعات الفرعية في التنفيذ الجبري إلا إذا أثرت في إجراءات البيع وذلك بالحكم بوقفها.

Abstract:

The Algerian lawmakers have organized legal and procedural means to filter all the obstacles that the implementation procedures face before reaching the sale session and in its various stages. These are considered subsidiary disputes in the forcible execution of real estate. Among these means is the objection to sale terms in order to purify the property from all disputes that do not allow forcible executions to be in effect. The legislator has required adherence to the legally specified procedures for expressing objections to the sale terms in order to adhere to the amendment of the terms or to invalidate the execution procedures on the property claiming that there are defects related to the form of the procedures or objecting to them for any other reason that affects the execution in terms of validity and permissibility. The objection varies according to its subject, it may be in the procedures' invalidity, observations on the sale terms, or special requests related to the procedures and sale stopping time. In addition, the Algerian legislator granted the possibility of objecting during the session specified for the sale of the seized property by public auction by objecting to the validity of the advertisement and canceling the publishing and commenting procedures tainted by flaws in the procedures. The objection is by two methods of requesting the postponement and / or stopping the sale to everyone who has an interest. To protect others, the legislator authorized requesting the entitlement of the property with an execution guarantee through seizing the estate that is not declared. That is one of the legal means of dispute with special provisions and cannot be a part of the sub-disputes in the forcible execution unless it affects the sale procedures through ruling to stop it.