

الاعتراض على قائمة شروط البيع العقاري في المزاد العلني Objection to the list of conditions for real estate sale in public auction

أ. د. مصطفى بوضياف
أستاذ

مخبر السيادة والعولمة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
جامعة يحيى فارس بالمدينة
mustaphaboudiaf@gmail.com

أمينة لحول *

طالبة دكتوراه
مخبر السيادة والعولمة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
جامعة يحيى فارس بالمدينة
lahoualamina17@gmail.com

تاريخ إرسال المقال: 2021-07-22 تاريخ قبول المقال: 2022-10-10 تاريخ نشر المقال: 2023-01-31

الملخص: انعكست الأهمية الاقتصادية للعقار على مستوى التنظيم التشريعي للحجز العقاري، الذي يترتب عليه من وضع المال المحجوز بين يد القضاء لاقتضاء حق الدائن حيزاً منه، كما يؤدي إلى غل يد المحجوز عليه من إدارة المال المحجوز ويؤدي مباشرة إلى بيعه، وذلك بعد اتخاذ سلسلة من الإجراءات التمهيدية للبيع بالمزاد العلني التي تقوم على شروط يمكن الاعتراض عليها
الكلمات المفتاحية: المزاد العلني، شروط البيع العقاري، قائمة شروط البيع، قانون 09-08 .

Abstract: The economic importance of real estate was reflected in the legislative regulation of real estate seizure, Which results from placing the seized money in the hands of the judiciary to require the creditor's right to part of It also leads to the confiscation of the seized money from managing the seized money and leads directly to its sale. And that is after taking a series of preparatory measures for public auction that are based on objectionable conditions

KEY WORDS: PUBLIC AUCTION, REAL ESTATE SALE CONDITIONS, LIST OF SALE CONDITIONS, LAW 08-09.

*المؤلف المرسل

1- المقدمة:

تعتبر الغاية الأساسية من الأحكام القضائية؛ هو تنفيذها إذ لا ينفع التكلم بحق لا نفاذ له؛ إذ لا أهمية للأحكام القضائية دون تنفيذها و بذلك تعد مرحلة التنفيذ هي المرحلة أكثر أهمية بالنسبة للدائنين والصعبة على المدينين؛ لهذا يثير التنفيذ مجموعة من الإشكالات العملية والعلمية على مستوى المحاكم.

إذ أصبح المتقاضى اليوم بعد حصوله على الحكم القضائي؛ يفكر في كيفية حصوله على حقه ؛ حيث أن التنفيذ لا يتم تلقائيا بل لا بد من الاستفادة من الحكم القضائي القيام ببعض الإجراءات لكي تبدأ إجراءات التنفيذ خاصة الأملاك العقارية وعليه عمل المشرع الجزائري على إحاطة العقار بترسانة قانونية جد مهمة وخاصة عند حجه والتنفيذ عليه، وذلك بالنظر للدور الاقتصادي والاجتماعي له، هادفا من وراء ذلك خلق نوع من التوازن بين حقوق الدائنين والمدينين، إلا أن سريان إجراءات التنفيذ الجبري على العقارات تعرف عمليا مجموعة من المنازعات التي تحول دون وصولها إلى الهدف المنشود منها بكل سرعة وسهولة، فهي من العقوبات القانونية التي تعترض إجراءات التنفيذ وتؤثر على سريانه لذلك أوجب المشرع على أصحاب الشأن أو كل ذي مصلحة الاعتراض عنها أمام القضاء وفي الميعاد المحدد حتى لا تسقط حقوقهم.

تنوعت واختلقت المنازعات بين منازعة وقتية وكنازعة موضوعية، فالمنازعة الوقتية في التنفيذ يطلب فيها من المحكمة اتخاذ إجراء مؤقت حتى يفصل في موضوع المنازعة فيما بعد، أما المنازعة الموضوعية فيطلب منها كذلك من المحكمة الحكم في أصل المنازعة، وكل منهما قد تكون قبل تمام التنفيذ أو بعده .

وإذا كانت منازعة التنفيذ وقتية والسابقة على تمام التنفيذ فهي إشكال وقتي في التنفيذ وإذا كانت تالية لتمام التنفيذ فهي منازعة مستعجلة أو موضوعية في التنفيذ، فكما يقول الدكتور حسني سيد إسماعيل أن كل إشكال في التنفيذ كقطعة العملة المعدنية له وجهان، وجه وقتي ووجه موضوعي .

إن إجراءات إعداد العقار للبيع أوجب بإيداع قائمة شروع البيع بأمانة ضبط المحكمة موطن العقار أو الحق العيني العقاري ثم إعلان إيداعها لكل أصحاب الشأن والنشر الواسع عن هذا الإيداع في الصحف، حتى يبدي لكل ذي مصلحة اعتراضه على المحكمة موطن العقار، ويكون الفصل في هاته الاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل لعيوب في الشكل أو في الموضوع قبل جلسة الاعتراضات وإلا سقط حقهم، وكاستثناء فعلى الأشخاص الذين لم يخبروا بإيداع قائمة شروط البيع سواء كان ممن يجب إخبارهم

بالإيداع، أو ممن لا يجب أصلا إخبارهم، يستطيعون بالتمسك بالبطان ولو لعيب في الإجراءات السابقة على جلسة الاعتراضات، وبعد انقضاء ميعاد الاعتراض على القائمة، فحق هؤلاء لا يسقط، ويتمسكون بدعوى بطلان أصلية تخضع للأحكام العامة للمنازعات الموضوعية.

إن دعوى الاعتراض على قائمة شروط البيع تعد منازعة موضوعية في التنفيذ وهي من منازعات التنفيذ العقاري، المتعلقة بإجراءات التنفيذ العقاري.

- فالإشكالية التي نطرحها حول موضوعنا هذا :

- فيما تتمثل قائمة شروط البيع وماهي الاعتراضات المترتبة عنها ؟

ولدراسة الموضوع تناولت الخطة التالية من خلال نقطتين، النقطة الأولى خصصناها لمفهوم قائمة شروط البيع أما النقطة الثانية، تناولنا فيها الاعتراض والدعوى المترتبة عنها

2- مفهوم قائمة شروط البيع

يتطلب العمل القضائي في ميدان البيوعات الجبرية مجموعة من الشروط الجوهرية أهمها شرط تحديد الثمن الافتتاحي الذي تبتدأ به المزايدة، وهو إجرائي ضروري في قائمة شروط البيع، فإذا استقامت تلك لقائمة على صحيح القانون الإجرائي الذي وضع لها نظام قانوني محدد نصار البيع الجبري الناتج عن ذلك حتما¹.

فهذه الأخيرة لم تحظ بتعريف من طرف المشرع الجزائري، لكن من وجهة الفقهاء فإنها ورقة من أوراق المحضرين، أما خصائصها عن باقي الأوراق فقد نص عليها المشرع الجزائري في المادة 737 ق إ م إ، وقد أوكلت مهمة التحرير والإيداع إلى الشخص المؤهل قانونا، ألا وهو المخضر القضائي.

¹ الطالب حسيان رضا، الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، 2012/2013، ص70

1.2- التحرير والإيداع

لقد اسندت مهام تحرير قائمة شروط البيع وإيداعها من طرف المحضر القضائي كما جاء في نص المادة 01/ 737 ق إ م (... يحضر المحضر القضائي قائمة شروط و يودعها ...)²

1.1.2. الشخص المؤهل قانونا لتحريرها وطبيعتها القانونية

بعد استصدار أمر الحجز العقاري وتبليغه للمدين من طرف المحضر القضائي وانتهاء الأجل والمحدد بثلاثين يوم من تاريخ التبليغ الرسمي، ثم قيده بالمحافظة العقارية فقد أوجب المشرع إعداد قائمة شروط البيع، فإن هذا العقار أو الحق العيني العقاري يباع جبرا عليه وهذا حسب المادة 625 ق إ م³

1.1.2. 1- الشخص المؤهل قانونا لتحريرها

لقد اسند المشرع الجزائري صراحة مهمة تحرير قائمة شروط البيع إلى المحضر القضائي، يتولى تحريرها في شكل مشروع بيع مؤقت الى غاية الفصل في الاعتراضات التي قد تؤدي الى تعديلها بالزيادة أو النقصان أو الإلغاء، وبعد الفصل في جلسة الاعتراضات تصبح هاته الوثيقة ملزمة لجميع الأطراف، سواء أكان مدينا، دائنا عاديا، دائنا مقيدا، كفيلا عينا، أو مشتري العقار الراسي عليه المزاد⁴

2.1.1.2. الطبيعة القانونية لقائمة شروط البيع

تعد ورقة مرتبطة بالتنفيذ الجبري، على العقارات أو الحقوق العينية العقارية تحوي مشروع بيع ابتدائي، وذلك بتوافر مجموعة من البيانات الأساسية لمشتريات العقار أو الحق العيني العقاري محل الحجز وهذا ما ورد في نص المادة 03/737 ق إ م⁵ وذلك من اجل الاطلاع عليها سواء أصحاب ذوي الشأن، أو من له مصلحة في ذلك، وكما تطرقنا سابقا فهي قابلة للتغيير بالزيادة أو النقصان أو الإلغاء.

² المادة 01/737 قانون رقم 09-08 المؤرخ في 28 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية

³ المادة 625 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09-08

⁴ مزيان مجد أمين، بيع العقارات المشهورة وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، ص 447-448

⁵ المادة 3/737 قانون إجراءات مدنية وإدارية 09-08

أما الاجتهاد القضائي الفرنسي فاعتبر قائمة شروط البيع تشكل اتفاقية ذات قوة ملزمة بين كل من الحاجز، ودائن المحجوز عليه، والمحجوز عليه نفسه، والراسي عليه المزداد⁶

2.1.2. إيداع قائمة شروط البيع وميعاده

تودع قائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة موطن العقار المحجوز عليه، أو الحق العيني العقاري، أما فيما يخص الميعاد أو الآجال لم يضع المشرع الجزائري ميعادا ناقصا عكس ما فعله المشرع المصري والفرنسي .

1.2.1.2. إيداع قائمة شروط البيع

يكون الإيداع للقائمة من طرف المحضر القضائي المكلف قانونا، وذلك بأمانة ضبط المحكمة مكان تواجد العقار المحجوز عليه، وهذا ما ورد في الفقرة الأولى من نص المادة 737 ق إ م⁷، أما في حالة توافر أكثر من عقار، أو حق عيني عقاري محجوز فآنذاك تودع قائمة شروط البيع بأمانة ضبط محكمة تواجد إحدى هاته العقارات، أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة، هذا ما ورد في الفقرة الثانية من المادة 737 ق إ م⁸

أما المشرع المصري فقد أوجب أن يكون الإيداع من جانب الدائن المباشر للإجراءات، تعدد الحاجزون أو لم يتعددوا، ويتم هذا الإيداع على صورة محضر يحضره كاتب المحكمة⁹ بالإضافة أن المشرع الفرنسي فقد جذا حذو المشرع المصري ((الدائن المباشر)).

2.2.1.2. ميعة إيداع القائمة

لم يحدد المشرع الجزائري على غرار المشرع المصري والمشرع الفرنسي ميعادا لإيداع قائمة شروط البيع، وبالتالي لا يسقط الحجز .

يؤشر رئيس المحكمة المختص إقليميا على محضر الإيداع كما نصت عليه الفقرة الرابعة من المادة 737 ق إ م⁹، أما المشرع الفرنسي فيحدد ميعادا ناقصا يتعين من

⁶ مزيان محمد أمين، مرجع سابق، ص448

⁷ المادة 1/737 إجراءات المدنية والإدارية 09-08

⁸ المادة 2/737 إجراءات المدنية والإدارية 09-08

⁹ أحمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارة، ص2015، 782، مصر

المجلد: 09	العدد: 01	السنة: جانفي 2023 م- رجب 1444 هـ	ص: 156 - 168
------------	-----------	----------------------------------	--------------

خلاله على الدائن المباشر للإجراءات أن يودع قائمة شروط البيع، هذا الميعاد هو أربعون يوما من تاريخ تسجيل تنبيه نزع الملكية.¹⁰

أما المشرع المصري فقد أعطى كذلك ميعادا ناقصا، وذلك خلال تسعين يوما من تاريخ تسجيل تنبيه نزع الملكية¹¹

3.1.2. مشتملات القائمة ومرفقاتها والآثار الناجمة عن تخلفها

تتضمن قائمة شروط البيع مجموعة من البيانات الأساسية بالإضافة إلى اسم ولقب المحضر القضائي، ونصت عليها المادة 737 ق إ م إ ، أما المرفقات فقد نص عليها المشرع الجزائري في نص المادة 738 ق إ م إ وهي مجموعة من المستندات .

إن المشرع الجزائري لم يحدد الجزاء عن تخلف أحد البيانات بأن تكون قابلة للإبطال، وهو مقرر لكل ذي مصلحة، ولا يثيره القاضي من تلقاء نفسه .

1.3.1.2 مشتملات القائمة

هي مشروع عقد بيع ليطلع عليه كل من بتقديم للمزاد، وليتمكن أصحاب المصلحة من دراسته وإبداء ما يعين لهم من ملاحظات بشأنه¹² وقد نص على هاته البيانات الأساسية المشرع من خلال نص المادة 737 ق إ م إ

أما المرفقات فهي المستندات الواجب توافرها مع قائمة شروط البيع فقد نص عليها المشرع من خلال المادة 738 ف إ م إ¹³

2.3.1.2 الآثار المترتبة عن تخلف مشتملات القائمة ومرفقاتها

من خلال نص المادة 05/737 ق إ م إ¹⁴ ، فإن المشرع الجزائري وضع بندا فيها، ألا وهو نقص إحدى البيانات الأساسية، فالجزاء هنا نكون قابلة للإبطال أي البطلان نسبي، ولا يثيره القاضي من تلقاء نفسه، بل يثيره كل ذي مصلحة، والآجال مرتبطة بجلسة الاعتراضات التي تفصل في هذا الإشكال وإلا سقط الحق في الإبطال .

¹⁰ أحمد أبو الوفاء، المرجع السابق، ص 782

¹¹ المادة 414 قانون المرافعات المصري

¹² أحمد أبو الوفاء، مرجع سابق، ص 785

¹³ المادة 738 قانون الإجراءات المدنية وإدارية 09/08

¹⁴ المادة 5/737 قانون رقم 09-08 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية

أما في حالة إلغاء قائمة شروط البيع، يعاد تجديدها على نفقة المحضر القضائي وهو ما نصت عليه الفقرة السادسة من نفس المادة 737 ق إ م .

2.2- التبليغ الرسمي والنشر

نظرا للعلاقة المهمة إزاء التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع وإخبار أصحاب الشأن من جهة، وجلسة الاعتراضات من جهة أخرى وذلك حتى يتسنى لهم الاعتراض قبل جلسة وإلا سقط حقهم بسبب عدم علمهم، كما يجب على المحضر القضائي الإعلان الواسع تبعا لأهمية الأموال العقارية محل الحجز.

1.2.2- التبليغ الرسمي وجزاء الإغفال عن الإخبار

1.1.2.2. التبليغ الرسمي بإيداع قائمة شروط البيع

لقد أوجب المشرع الجزائري المحضر القضائي، والمشرع المصري قلم الكتاب، في خلال خمسة عشر يوما التالية للإيداع، أن يحتج أصحاب الشأن في التنفيذ¹⁵، وقد نصت المادة 740 ق إ م على ذلك وهؤلاء المعنيين يجب تبليغهم رسميا حتى يتمكنوا من تقديم اعتراضاتهم¹⁶.

2.1.2.2. جزاء إغفال إخبار جميع أصحاب الشأن بإيداع القائمة وجزاء إغفال أحدهم

جزاء إغفال إخبار جميع أصحاب الشأن بإيداع القائمة، أو جزاء إغفال أحدهم هو مجرد عدم جواز الاحتجاج عليهم أو تلبية إجراءات التنفيذ¹⁷ ويكون تمسك هؤلاء بالبطلان بدعوى أصلية تخضع للأحكام العامة للمنازعات الموضوعية¹⁸.

¹⁵ أحمد أبو الوفا، مرجع سابق، ص 792

¹⁶ المادة 740 قانون إجراءات المدنية والإدارية 08-09

بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به: يقصد ببائع العقار إلى المدين الذي لم يستوف الثمن، كما يقصد بالمقايض ذلك الذي لم يستوف فرق القيمة من المدين وكلاهما يعد دائنا ممتازا، ويظهر قيد امتياز في الشهادة العقارية بالقيود، ويجب على قلم الكتاب إخباره بإيداع قائمة شروط البيع-أحمد أبو الوفا، مرجع سابق، ص 796/795

الشريك المقاسم تنطبق عليه نفس الإجراءات المتبعة بالنسبة لبائع العقار، أما مقرض ثمن العقار هو الذي قام بإقراض المدين المبلغ الذي اشترى به العقار المحجوز- بن عبو عفيف، إجراءات الحجز التنفيذي على العقار في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، 2012/2013

¹⁷ أحمد أبو الوفا، مرجع سابق، ص 797

¹⁸ عبد الحميد المنشاوي، إشكالات التنفيذ، دار الفكر الجامعي، مصر، ص 191

2.2.2. الإعلان عن إيداع القائمة والاطلاع عليها

يجوز لأي شخص الاطلاع على القائمة، ولا يتطلب صفة معينة لهذا الاطلاع، ولا يتطلب إثبات مصلحة معينة، ومن ثم يملك الاطلاع الراغب في الشراء، كما يملكه كل من تخشى أن يمسه البيع¹⁹

ألزم المشرع الجزائري صراحة المحضر القضائي بعد إيداع قائمة شروط البيع بنشر مستخرج منها في جريدة يومية وطنية، والتعليق في لوحة الإعلانات بالمحكمة خلال ثمانية أيام التالية لآخر تبليغ رسمي بإيداع القائمة، وترفق صورة من الإعلان في الجريدة ونسخة من محضر التعليق مع ملف التنفيذ وهذا ما نصت عليه المادة 48 ق إ م .

3- الاعتراضات والدعاوى المترتبة عنها

لقد سعى المشرع الجزائري بتصفية منازعات التنفيذ، التي يثيرها أصحاب الشأن وكل ذي مصلحة حول العقار أو الحق العيني العقاري محل الحجز ووضع جلسة الاعتراضات كحد فاصل للفصل فيها وإلا سقط حقهم بعد انتهاء الميعاد، أما الذين لم يتم إخبارهم بقائمة شروط البيع، رغم النشر الواسع عن إيداع قائمة شروط، فحقهم يبقى قائم، ويتعلق بمنازعة ترفع بعد البيع والهدف من هذه التصفية، هو أن البيع لا يتم إلا بعد صدور أحكام انتهائية فيها .

منازعة التنفيذ هي الاعتراضات أو الطلبات التي يتمسك بها أحد أطراف التنفيذ أو الغير، بمناسبة وجود دعوى تنفيذية في خصومة تنفيذ، ويفصل فيها القاضي بحكم قضائي يكون له أثره على الدعوى التنفيذية أو خصومة التنفيذ .

وتتنوع هاته الأخيرة، فقد تكون منازعة وقتية مستعجلة، وفقد تكون موضوعية وكل من هذين النوعين قد يكون سابقا على تمام التنفيذ وقد يكون لاحقا له²⁰ .

تعتبر دعوى الاعتراض على قائمة شروط البيع منازعة موضوعية في التنفيذ، وهي من منازعات التنفيذ العقاري، متعلقة بإجراءات التنفيذ العقاري²¹ .

¹⁹ أحمد ابو الوفا، مرجع سابق، ص 798

²⁰ خميس سيد اسماعيل، إشكالات التنفيذ أمام القضاء الإداري، ط 1، القاهرة، 2016، ص 10-11

²¹ أحمد ابو الوفا، مرجع سابق، ص 798

1.3. مفهوم الاعتراض على قائمة شروط البيع

بعد الانتهاء من مرحلة الإيداع لقائمة شروط البيع، أو التبليغ الرسمي لأصحاب ذوي الشأن والإعلان عنها، والهدف من وراء هذا هو إزاحة كل العقبات القانونية التي من شأنها عرقلة التنفيذ الجبري على هذا العقار، أو الحق العيني العقاري والانتقال إلى المرحلة الموالية وهي مرحلة بيع العقار بالمزاد العلني .

1.1.3. تعريف الاعتراض وموضوعه

1.1.1.3 تعريف الاعتراض

هو طريق التمسك بتعديل شروط البيع، أو بطلان إجراءات التنفيذ على العقار، لعيب يتعلق بالشكل أو بالموضوع، أو الاعتراض عليها لأي سبب آخر بشرط أن يكون هذا السبب مؤثرا في طريق التنفيذ، أو في سيره أو في صحته أو بطلانه، أو في جوازه أو عدم جوازه²².

2.1.1.3 موضوع الاعتراض

لم ينص المشرع الجزائري على موضوع الاعتراض، وتركها للقواعد العامة، هو أوجه البطلان السابقة على جلسة الاعتراضات سواء أكان أساس عيب في الشكل أم في الموضوع، وكذلك جميع الملاحظات في شروط البيع²³.

وعند التمسك بأحد هذه العيوب الشكلية أو الموضوعية في تقرير الاعتراض، لا يجب على المعارض مراعاة ترتيب معين في التمسك بها، فالتقديم والتأخير عيب على آخر لا يعني النزول ضمنيا في الوجه المتأخر وسقوط الحق في التمسك به²⁴

2.1.3. الأشخاص الذين لهم الحق في الاعتراض

لقد أوجب المشرع الجزائري على المحضر القضائي خلال خمسة عشر يوما، الموالية لإيداع قائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة موطن العقار، أو الحق العيني العقاري محل الحجز، أن يقوم بالتبليغ الرسمي للأشخاص المعنيين في نص المادة 740

²² أحمد أبو الوفا، مرجع سابق، ص 800-801

²³ أحمد أبو الوفا، مرجع سابق، ص 807

²⁴ عبد الحميد المنشاوي، مرجع سابق، ص 189

ق إ م ج على سبيل الحصر بالإضافة إلى توافر الصفة والمصلحة للاعتراض على قائمة شروط البيع²⁵

وقد أجاز المشرع المصري الأشخاص الذين لهم مصلحة قانونية تبرر الاعتراض ولو لم يكن لهم حق عيني على العقار، ومن هؤلاء من يوجب القانون إخبارهم بإيداع قائمة شروط البيع وهم المدين وحائز العقار وكل دائن سجل تنبيهها بنزع الملكية، والدائنون أصحاب الرهون الرسمية أو الحيازية أو حقوق الاختصاص أو الامتياز الذين قيدت حقوقهم قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية²⁶ فإذا تم تبليغهم رسمياً بإيداع قائمة شروط البيع، وجب عليهم إبداء اعتراضاتهم في الأجل المحدد قانوناً وإلا سقط حقهم، أما الذين وجب إخبارهم فإن حقهم لم يسقط ولو انتهت الآجال المحددة قانوناً، فيحق لهم رفع دعوى بطلان أصلية.

3.1.3. إجراءات تقديم الاعتراض وميعاده

وضع المشرع الجزائري قواعد خاصة، على الاعتراض على قائمة شروط البيع، فتقدم الاعتراضات عن طريق عريضة، من قبل الأشخاص المشار إليهم في نص المادة 740 ق إ م ج على سبيل الحصر.

أو من ورثتهم إلى رئيس المحكمة موطن العقار أو الحق العيني العقاري محل الحجز، وذلك قبل جلسة الاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل وإلا سقط حقهم في الاعتراض²⁷ ويستوي في ذلك تعلق البطلان بالشكل أو الموضوع²⁸

تسجيل العريضة في سجل خاص بعد دفع الرسوم حسب تاريخ ورودها، وتعدّد جلسة الاعتراضات، بأمر غير قابل لأي طعن في أجل أقصاه ثمانية أيام، ليفصل فيها رئيس المحكمة، وطالما أن الاعتراض على قائمة شروط البيع يشكل منازعة في صحة الإجراءات يترتب على تقديمه وقف إجراءات البيع لغاية البت فيها فيصبح العقار مهياً للبيع بالمزاد العلني.

²⁵ المادة 740 قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08

²⁶ أحمد أبو الوفا، مرجع سابق، ص 806/805

²⁷ المادة 742 قانون إجراءات مدنية وإدارية 09-08

²⁸ أحمد أبو الوفا، مرجع سابق، ص 802

بالإضافة إلى هؤلاء فقد أضافت المادة 745 ق إ م إ بائع العقار أو المقايض به أو الشريك المقاسم إذا لم ترفع دعوى الفسخ قبل ثلاثة أيام على الأقل لعدم دفع الثمن أو الفرق في الثمن أو طلب إعادة البيع عن طريق المزاد العلني والتأشير بذلك على قائمة شروط البيع قبل الجلسة، فيسقط حقهم كأن لم يكن في مواجهة من رسي عليه المزاد أو قدم طلبا لإعادة البيع بالمزاد العلني، أما إذا رفعت دعوى الفسخ مستوفية شروطها فتوقف إجراءات البيع والفصل في الدعوى قاضي الموضوع، والتأشير بذلك على قائمة البيع قبل جلسة الاعتراضات ثلاثة أيام .

وإذا لم يقدم أي اعتراض بالجلسة، يؤشر أمين الضبط بذلك في السجل الخاص به، ويشرع المحضر القضائي في إجراءات الإعلان عن البيع بالمزاد العلني، وهذا ما ورد في الفقرة الرابعة من نفس المادة 742 ق إ م إ .

2.3 دعاوى وقف البيع وتأجيله

هي مجموع الطلبات التي لا تتعلق ببطلان إجراءات التنفيذ، أو بشروط البيع، ومع ذلك أعطى لها المشرع الجزائري صفة الاعتراض على قائمة شروط البيع، ليتم الفصل فيها مع باقي الاعتراضات الأخرى، لأنها تعرقل سير التنفيذ، فيراد بها وقف التنفيذ أو تأجيله إلى ميعاد معين، والهدف من هذا إزاحة كل العراقيل من جهة وحماية المدين من جهة أخرى، استثناء الدائن لحقه ودون الإضرار به .

1.2.3.1 دعوى الاستعجال حول اقتصار التنفيذ على بعض العقار المحجوز عليه

يجوز لكل من المدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني، أن يطلب بطريق الاستعجال، وقف إجراءات البيع مؤقتا على عقار أو حق عيني عقاري أو أكثر العقارات المحجوزة، إذا أثبت أن قيمة إحدى هذه العقارات، أو الحقوق العينية العقارية كاف للوفاء بديون جميع الدائنين .

يحدد الأمر الاستعجالي العقارات أو الحقوق العينية العقارية محل التوقيف المؤقت للبيع، مع ذلك يجوز لكل دائن حتى بعد الحكم برسو المزاد أن يستمر في بيع تلك العقارات أو الحقوق العينية العقارية إذا لم يكن الثمن الناتج عن البيع الوفاء بدينه، وهذا ما نصت عليه المادة 743 ق إ م إ .

2.2.3.2 دعوى الاستعجال – تأجيل البيع –

أقر المشرع الجزائري إمكانية تأجيل البيع وذلك بموجب المادة 744 ق إ م إ التي جاء فيها ما يلي: ((يجوز للمدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني، أن

المجلد: 09	العدد: 01	السنة: جانفي 2023 م- رجب 1444 هـ	ص: 156 - 168
يطلب بطريق الاستعجال، تأجيل إجراءات بيع العقار و /أو الحق العيني العقاري، إذا أثبت أن الإيرادات السنوية لهذا العقار و /أو الحق العيني العقاري لسنة واحدة كافية للوفاء بديون جميع الدائنين .			

يحدد الأمر الفاصل بتأجيل البيع، الأجل الذي يستأنف فيه إجراءات البيع إذا لم يتم الوفاء، مراعى في ذلك المهلة اللازمة للمدين المحجوز عليه للوفاء، على أن لا تتجاوز سنة واحدة (1)).

3.2.3. دعوى الفسخ

لا ترفع هذه الدعوى عن طريق الاعتراض على قائمة شروط البيع بل ترفع من أجل منع بيع العقار والمطالبة بعدم بيعه بالمزاد العلني.

إذا كان المدين المحجوز عليه قد اشترى العقار، ولم يكن قد وفي ثمنه كله أو بعضه، أو كان قد قايض بصده، ولم يدفع الفارق في الثمن، أو طلب إعادة البيع عن طريق المزاد العلني والتأشير بذلك على قائمة شروط البيع قبل جلسة الاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل وإلا سقط حقه في ذلك .

غير أنه إذا رفع أحد هؤلاء السالف ذكرهم دعوى فسخ، وقدم طلبا لإعادة البيع بالمزاد العلني قبل جلسة الاعتراضات بثلاثة أيام، قام المحضر القضائي بتأشير ذلك على قائمة شروط البيع، وتوقف إجراءات البيع لغاية الفصل من قاضي الموضوع، وهذا حسب نص المادة 645 ق إ م إ .

ترفع دعوى الفسخ وفقا للإجراءات العادية أمام المحكمة المختصة ببيع العقار أو الحق العيني العقاري محل الحجز

4- الخاتمة :

إن الهدف الأسمى الذي يربوا إليه المشرع الجزائري، من خلال الاعتراض على إيداع قائمة شروط البيع، والتبليغ الرسمي لأصحاب ذوي الشأن، والإعلان الواسع لها، هي مرحلة تصفية العقار وإزاحة كل العراقيل والعقبات القانونية التي تحول دون الوصول إلى المرحلة الموالية، وهي مرحلة البيع بالمزاد العلني، من جهة لاستيفاء الدائن لديونه عن طريق البيع الجبري، ومن جهة أخرى رأفة بالمدين والمحافظة على تجريد أمواله العقارية، حتى يتسنى له باتخاذ إجراءات أخرى كإقتصاف بعض عقاراته وخصها بالتنفيذ، أو بتأجيل البيع لمدة سنة لأن الإيرادات السنوية كافية على سداد الديون، وكإجراء أخير وهي دعوى الفسخ، دعوى ترفع على الاعتراض على بيع العقار والمطالبة

المجلد: 09	العدد: 01	السنة: جانفي 2023 م- رجب 1444 هـ	ص: 156 - 168
بوقف بيعه بالمزاد العلني، فهذه الأخيرة ترفع من كل ذي مصلحة، وتوقف إجراءات البيع إلى حين الفصل فيها من طرف قاضي الموضوع			

5- قائمة المراجع

- الطالب حسيان رضا، الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، 2013/2012
- قانون رقم 09-08 المؤرخ في 28 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية
- مزيان مجد أمين، بيع العقارات المشهورة وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري.
- أحمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارة، مصر
- بن عبو عفيف، إجراءات الحجز التنفيذي على العقار في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، 2013/2012
- عبد الحميد المنشاوي، إشكالات التنفيذ، دار الفكر الجامعي، مصر.
- خميس سيد إسماعيل، إشكالات التنفيذ أمام القضاء الإداري، ط1، القاهرة، 2016.