

إجراءات الحجز على العقارات ذات الوضعية الخاصة

Reservation procedures for real estate with a special status

محمد غريبي (*)

جامعة عمار ثليجي بالأغواط، الجزائر
ghribi.mouhamed03@gmail.com

مسعود خطوي (*)

جامعة عمار ثليجي بالأغواط، الجزائر
me.khatoui@lagh-univ.dz

تاريخ الاستلام: 2023/07/22 تاريخ القبول للنشر: 2023/08/13



ملخص:

يعتبر الحجز في عمومه أحد أهم الآليات التي تلجأ لها السلطة العامة من أجل استيفاء الحقوق وفي المقابل قيامها بهذا الاجراء لابد ان تحترم الإجراءات القانونية اذ لا يمكن اللجوء لحجز العقارات قبل ان تستنفذ الأملاك المنقولة و ذلك للقيمة التي يتمتع بها العقار كونه راس مال من جهة و قد يكون مكان عيش اذا كان هذا العقار منزل وحسنا فعل المشرع الجزائري حين نظم هذا الاجراء ، ولكن الحقوق لابد من استنفائها والدائن لابد يستوفي دينه ولا يمكن التذرع باي ذريعة ، ولا يشكل العقار الذي تكون ملكيته وعقوده مستوفاة لشروط الملكية المنصوص عليها في القوانين ، ان الإشكالية التي يواجهها الحجز العقاري هو في العقارات ذات الطبيعة الخاصة ونقصد هنا العقار الغير مشهر والمملوك ملكية على الشيعان هذان النوعان يثيراني إشكالية في توقيع الحجز عليهما ، الا ان المشرع من أجل حرصه على صون الحقوق وإعطاء كل ذي حق حقه قد نظم من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية كل الإجراءات اللازمة لحل هذه الحالات.

الكلمات المفتاحية: الحجز على العقارات، قانون الإجراءات المدنية والادارية،

Abstract:

In general, seizure is considered one of the most important mechanisms that the public authority resorts to in order to fulfill the rights, and in return for carrying out this procedure, legal procedures must be respected, as it is not possible to resort to seizing real estate before the movable property is exhausted, due to the value enjoyed by the real estate being capital on the

one hand, and it may be a place to live if this real estate is a house. According to the ownership conditions stipulated in the laws, the problem faced by real estate seizure is in real estate of a special nature

Here we mean the property that is not publicized and owned by common people. These two types raise a problem for me in seizing them. However, the legislator, in order to preserve rights and give everyone his right, has organized through the Civil and Administrative Procedures Law all the necessary procedures to resolve these cases.

Keywords: seizure of real estate, civil and administrative procedures law,

مقدمة:

ان المطالبة بالحق تستوجب اللجوء للقضاء من اجل استيفاء هذا الحق إذا ما رفض المدين طوعا واختيار الوفاء بما التزم به ، ونظرا لخطورة التنفيذ فقد نصت التشريعات عليه واوكلت هذه المهمة للسلطات العامة لتقوم وتشرف على هذه المهمة من أجل حماية الدائن والمدين معا، فلا يعقل ان يقوم الافراد باستيفاء حقوقهم بأنفسهم لما في ذلك من فوضى وضياح للحقوق، وتنفيذ في اللغة مصدر نَقَدَ يقال تعهد بتنفيذ وعده أي بإنجازه والمباشرة في تحقيقه، أما اصطلاحا فهو الذي " تجريه السلطة العامة تحت إشراف القضاء و مراقبته بناء على طلب دائن بيده سند متوافر على شروط خاصة، بقصد استيفاء حقه الثابت من المدين جبرا عنه¹."

ان التزام الافراد بوفاء ديونهم لا يطرح اي اشكال ، ولكن طبائع الناس تختلف فممنهم من يماطل أو يرغب في الامتناع عن الوفاء بما عليه مما يستوجب كما قلنا سابقا اللجوء الى السلطة العامة لحمله على التنفيذ وهذا ما يسمى التنفيذ الجبري والذي قد يكون بصورة مباشرة مثل غلق المحل أو تسليم شيء معين ، او بطريق غير مباشر إذا امتنع عن التنفيذ يتم التنفيذ الحكم جبرا أو قهر ضد المدين وهو ما يسمى بالحجز، والحجز لغة الفصل بين الشيئين ، اما اصطلاحا وضع مال تحت يد القضاء لمنع صاحبه من أن يقوم بأي عمل قانوني أو مادي من شأنه إخراج هذا المال أو ثماره من ضمان الدائن الحاجز .

والحجز قد ينصب على المنقول أو العقار ، ولقد نص المشرع على انه لا يمكن اجراء الحجز العقاري قبل الحجز على المنقول وذلك للقيمة القانونية للعقار، فالحجز العقاري يعد طريقا استثنائيا ،

ولقد نضمه في المواد 721 وإلى 774 من القانون الاجراءات المدنية والادارية ولقد حرص المشرع على التدقيق في اجراءات الحجز العقاري وتفصيلها وتبسيطها قصد اصفاء الميزان من النجاعة والفعالية في التنفيذ. ويقوم الحجز العقاري على ثلاثة مبادئ: المبدأ الأول: تحديد العقارات القابلة للحجز، وهي العقار بطبيعته، والعقار بالتخصيص وفقاً لأحكام القانون المدني²، والحقوق العينية العقارية³، لأن حكمها حكم العقار في التصرفات الناقلة للملكية سواء كان عقاراً مفزراً أو مشاعاً.

المبدأ الثاني: يتعلق بمنع الدائن العدي من الحجز على العقار أو الحق العيني العقاري، إلا بعد اثبات عدم كفاية الاموال المنقول لمدينه أو عدم وجودها أصلاً⁴.

المبدأ الثالث: يتعلق بالدائنين أصحاب التأمينات العينية وهم الذين لهم حق التتبع على العقار وهم الدائن المرتهن، الدائن صاحب الامتياز على العقار، الدائن صاحب التخصيص على العقار، وهؤلاء يمكنهم الحجز مباشرة على العقار حتى ولو انتقلت ملكيته إلى الغير دون شرط عدم كفاية المنقولات⁵.

إن المشرع الجزائري قد نص على اجراءات حجز العقارات المشهورة في قانونه القديم إلا انه قد استحدث في هذا القانون الجديد إمكانية الحجز على العقار غير المشهر و المملوك على الشيع وهو الجديد الذي جاء به في مجال الحجز على العقار، كل ذلك رغبة من المشرع في ضمان حق الدائن الحاجز في مواجهة المدين المحجوز عليه، فما هي الاجراءات الحجز المتبعة في هذين النوعين من العقار؟

لذلك سوف نحاول معالجة هذين النوعين في مبحثين خصصنا الاول لإجراءات الحجز على العقار غير المشهر والمبحث الثاني للعقار المملوك على الشيع.

المبحث الاول: الحجز على العقارات غير المشهرة

سوف نحاول من خلال هذا المبحث بيان ماهية العقارات الغير مشهرة في القانون الجزائري في المطلب الاول ثم بعد ذلك نوضح الاجراءات المتبعة في عملية الحجز على هذا النوع من العقارات وماهي الصعوبات التي تلاقي هذه العملية في المطلب الثاني.

المطلب الاول: مفهوم العقار غير المشهر

ان المشرع الجزائري قد احاط العقارات ونقل ملكيتها بحماية قانونية خاصة نظرا لدورها في تحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية وانه رأس المال وبه يقاس الثراء في الوقت الراهن وتظهر لنا هذه الحماية من خلال انه اوجب افراغ كافة التصرفات المتعلقة بنقل العقار في شكل رسمي تحت طائلة بطلان هذه التصرفات بطلان مطلق، إذا جعل من الرسمية⁶ ركنا للانعقاد هذه التصرفات الى جانب الرضا والمحل والسبب.

الفرع الاول : تعريف عقار غير المشهر

ان العقارات الغير مشهرة هي تلك العقارات التي لم تخضع لإجراءات المسح العقاري للأراضي حيث يتم بها تحديد وتعريف النطاق الطبيعي للعقارات ، ويكون اساسا ماديا للسجل العقاري الذي يوضح الوضعية القانونية للعقار وبين التداول الحقوق العينية ، ويمسك هذا السجل في كل محافظة عقارية على شكل مجموعة البطاقات العقارية ، بالإضافة الى قيد العقود في السجل العقاري التي يراد بها اعلام الجمهور بكل التصرفات القانونية المنصبة على العقارات⁷ فالعقار الذي لم يخضع لإجراءات الشهر لا يمكن ان يرتب اي اثر عيني وهو نقل الملكية العقارية ، فالعقد الرسمي غير المشهر يبقى صحيحا كمحرر رسمي في ذاته إلا انه لا ينشئ الحق العيني فالعقار قبل القيد يبقى ملكا للمتصرف المسجل باسمه في السجل العقاري رغم ابرام التصرف لذلك فإن نشوء الحق العيني لا يترتب بالنسبة للمتعاقدين والغير الا من تاريخ القيد.

الفرع الثاني: العقار غير المشهر المعني بالحجز

بالرغم من الجهود المبذولة من المشرع في عملية مسح الاراضي والتكاليف الباهضة التي تتطلبها هذه العملية إلا انه مازال لم ينتهي الى حد الساعة من هذه العملية على كامل التراب الوطن كذا تعامل الدولة في ما سبق في الاف العقارات بموجب مقررات ادارية غير مشهرة مما جعل الاملاك الغير مشهرة تشكل وعاء عقاريا كبيرا ، لذلك فإن المشرع وسعيا منه في توسيع الضمان العام للمدين في مواجهة الدائن الذي بيده سند تنفيذي معترف بيه قانونا فقد مكنه من الحجز على عقار مدينه وان كان غير مشهر⁸

"يجوز للدائن طبقا لأحكام المادة 721 اعلاه ،الحجز على عقارات مدينه غير المشهرة ، إذا كان لها مقرر اداري أو سند عرفي ثابت التاريخ وفقا لأحكام القانون المدني....."

1-المقرر الاداري:

فكثيرا ما تتصرف الادارة في العقار على تنوع طبيعته:

العقار الفلاحي بموجب القانون 25/90 المؤرخ 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري أمر بارجاع الاراضي المؤممة إلى اصحابها وقد كرس هذا الارجاع بموجب قرارات ادارية.

العقار الصناعي والسياحي فإن كثيرا من المستثمرين استفادوا بقطع اراضي بموجب قرارات ادارية (رخص).

2-العقد العرفي:

العقد العرفي هو المحرر الذي يعده الاطراف فيما بينهم ،ويتم التوقيع عليه من طرفهم لغرض اثبات التصرف قانوني دون اللجوء إلى الضابط العمومي المختص ، فلقد كان نقل الملكية قبل 1971 يخضع لمبدأ الرضائية فلا يشترط لصحة ابرام التصرف ابرامه في شكل رسمي وكان الافراد يكتفون في ابرام تصرفاتهم المتعلقة بالعقار في شكل عرفي ،واستثناءا قد اعترف المشرع بالقيمة القانونية للعقد العرفي الثابت التاريخ قبل 1971/01/01 واعفاه من شرط الشهر⁹ المسبق

المطلب الثاني : اجراءات الحجز:

الملاحظ ان المشرع الجزائري وان احال اجراءات الحجز على العقارات غير مشهرة إلى المواد المتعلقة بالعقار المشهر الا انه خصه بقواعد معينة فيما يتعلق باستصدار امر الحجز وتبليغه وكذا اعداده للبيع ، وجلسة البيع بالمزاد العلني .

الفرع الاول : امر الحجز وتبليغه:

بالرجوع إلى نص المادة 722 من ق إ م إ يقدم طلب الحجز بمبادرة من الدائن أو ممثله القانوني أو الاتفاقي إلى رئيس المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار.

ويجب ان يتضمن الطلب اسم ولقب الدائن وموطنه الحقيقي و موطنه المختار ، وكذلك اسم ولقب المدين وموطنه مع وصف العقار المطلوب حجزه ، وبيان موقعه ، واي بيانات اخرى تفيد في تعيينه طبقا لما ورد في السند.

كما يمكن للدائن طلب استصدار أمر على عريضة يسمح للمحضر القضائي بالدخول للعقار للحصول على البيانات اللازمة لوصف العقار ، كما يمكن له اللجوء الى تقني مختص لتحديد البيانات لما لها من اثر على تجسيد الحجز العقاري والبيع بالمزاد العلني .

كما يشترط فيمن يريد توقيع الحجز على عقار مدينه ان يكون بيده سند التنفيذي ، لذى يتوجب على الدائن ان يرفق بطلب الحجز ، السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين ومحضر تبليغه السندات التنفيذية محددة بموجب المادة 600 من ق إ م إ ، كما يجب عليه ان يرفق طلبه بمحضر التكليف بالوفاء ومحضر عدم كفاية الاموال المنقولة أو عدم وجودها ، وكذلك سند مستخرج من السند العرفي أو المقرر الاداري للعقار المطلوب حجزه وهذه الاخيرة يصعب الحصول عليها عكس العقار المشهر الذي تتواجد بطاقته العقارية على مستوى المحافظة العقارية التي تسهل عملية الحصول على المعلومات المتعلقة به.

بعد اصدار رئيس المحكمة لأمر الحجز بعد اكتمال الوثائق، يقوم الدائن بمعرفة محضر قضائي بتبليغ أمر الحجز الى مدينه والى حائز العقار ان وجد ويكون تبليغ المحجوز عليه شخصيا او الى احد

افراد عائلته البالغين المقيمين معه ، واذا كان يقيم خارج الوطن ، وجب تبليغه بأمر الحجز في موطنه بالخارج¹⁰ ، وفي هذه الحالة لا يتم البيع الا بعد انقضاء مدة عشرة ايام من تاريخ التبليغ¹¹.

لقد قام المشرع بتسهيل عملية قيد امر الحجز حيث قام باستحداث امانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار ، سجل خاص لقيد الحجز العقارية ، وقيد الدائنين الحاجزين و الدائنين الذين لهم سندات تنفيذية في مواجهة المحجوز عليه .

ويترب على ان العقود الايجار التي ابرمت بتاريخ سابق على تاريخ قيد امر الحجز تبقى نافذة في حق الحاجزين والدائنين ، اما اذا كان تاريخ هذا الايجار غير ثابت او انه ابرم بعد قيد امر الحجز فانه يكوم غير نافذ في حق الدائن الحاجز .

اما في ما يتعلق بالثمار وارادات فإنها تكون من ملحقات العقار عقب قيد امر الحجز بالسجل .

كما اعطى المشرع للمدين المحجوز عليه حق استصدار امر على عريضة يرخص له ايجار العقار اذا كان ذلك من شأنه ان يزيد في ارادات هذا العقار ولا يضر بمصالح الاطراف ويعود تقدير هذا الامر الى رئيس المحكمة ، كما يمكن للمدين بيع ثمار العقار الملحقة به متى كان ذلك من اعمال الادارة الحسنة ويودع ثمن البيع لدى امانة ضبط المحكمة .

في المقابل يجوز للدائن الحاجز ان يستصدر من جهته امر على عريضة من رئيس المحكمة قصد الترخيص له بحصاد المحاصيل الزراعية وجني الثمار وبيعها بالمزاد العلني ويودع ثمنها امانة الضبط المحكمة.

لقد رتب المشرع جزاء على محاولة اختلاس او اتلاق الثمار والارادات من طرف المدين المحجوز او حائز للعقار.

الفرع الثاني : اعداد العقار للبيع بالمزاد العلني :

تعتبر اجراءات اعداد العقار للبيع وجلسة المزادة هي نفسها بالنسبة للعقار المشهر والعقار غير مشهر ، فيما يخص قائمة شروط البيع احوال على المادة 737 التي تقضي انه في حالة عدم قيام

المدين المحجوز عليه بالوفاء اختيارا في اجل ثلاثين يوما من تاريخ تبليغه بأمر الحجز ، فإن المحضر القضائي يقوم بتحرير قائمة تتضمن شروط البيع يودعها امانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز ، ويجب ان تتضمن قائمة شروط البيع عدة بيانات تتعلق بهوية الدائن والمدين ، وسند التنفيذ وتبليغ أمر الحجز ، و التعيين الدقيق للعقار وشاغله و الثمن الاساسي والمصاريف وكذا بيان المحكمة التي سيتم امامها البيع ، واذا كان من سهل تحديد قائمة شروط البيع بالنسبة للعقار المشهر فإن ذلك يبقى امرا صعبا بالنسبة للعقار غير المشهر ، فالمادة المذكورة تستوجب ذكر موقع العقار وحدوده ونوعه ومشمولاته ومساحته ورقم القطعة الارضية واسمها وان كان العقار بناية ، ذكر الشارع و رقمه ، فإنه بالنسبة للعقار غير مشهر ، يمكن الاستعانة بتقرير تقني قد يساعد على تعيين العقار من حيث البيئات المذكورة أعلاه.

وترفق قائمة شروط البيع بالمقرر الاداري أو العقد العرفي الثابت التاريخ المتعلق بالعقار محل الحجز ، ويحدد الثمن الاساسي الذي يبدأ به البيع بالمزاد العلني من طرف الخبير عقاري يعين بموجب أمر على عريضة الذي يودع تقريره في أجل لا يتعد عشرة أيام ، ويقوم المحضر القضائي بتبليغ المدين ، والدائنين ويتضمن هذا المحضر قائمة الشروط البيع مع تحديد تاريخ إيداع قائمة شروط البيع، وتعيين العقارات المحجوزة و ثمن وتاريخ وساعة الجلسة المحددة للنظر في الاعتراضات ، وتاريخ وساعة جلسة البيع بالمزاد العلني .

ان الاعتراضات الصادرة عن المدين او الدائن او حائز العقار تقدم الى رئيس المحكمة قبل جلسة الاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل ، ويفصل رئيس المحكمة في هذه الاعتراضات في أحل أقصاه ثمانية أيام¹².

في حالة عدم تقديم أي اعتراض يشر المحضر القضائي في اجراءات الاعلان على البيع بالمزاد العلني ، ولضمان الشفافية والمصدقية في الاجراءات الحجز ، فإن قانون الاجراءات المدنية والادارية أشار الى الامكنة المخصصة للنشر ، وهي :

-باب أو مدخل كل عقار من العقارات المحجوزة .

-النشر في الجريدة يومية وطنية .

-لوحة الاعلانات المحكمة التي يتم فيها البيع.

-لوحة الاعلانات بقباضة الضرائب والبلدية حيث يوجد العقار .

-في الساحات و الاماكن العمومية ، وأي مكان يمكن ان يضمن جلب أكبر عدد من المزايدين .

يتأسس جلسة البيع بالمزايدة رئيس المحكمة أو أي قاضي اخر يتم تعيينه لهذا الغرض، ويجب ان لا يقل عدد المزايدين عن ثلاثة أشخاص .

في حالة تأجيل البيع بالمزاد العلني بسبب قلة المزايدين وضعف العروض ، فإن مصاريف اعادة النشر والتعليق على عاتق من تقدم بطلب التأجيل¹³ .

أثناء جلسة البيع بالمزاد العلني ، فإنه إذا كان العرض اقل من الثمن الأساسي للمزايدة ، أو أن نصاب المزايدين غير متوفر ، ولم يتقدم أحد بأي عرض خلال 15 دقيقة ، فإن رئيس الجلسة يثبت ذلك في السجل ، ويؤجل البيع إلى جلسة لاحقة بذات الثمن الاساسي وإذا استمر الوضع على ما هو عليه في الجلسة اللاحقة ، فان الرئيس يقرر تأجيل البيع مع انقاص عشر (10/1) الثمن وفي هذا الحالة و أثناء الجلسة اللاحقة يباع العقار ولو بثمن أقل من الثمن الاساسي¹⁴ .

أما في الحالة العادية فان المزاد برسو على من تقدم من المزايدين بأعلى عرض ، ويعتمد الرئيس هذا العرض بعد النداء به ثلاثة مرات متتالية يفصل بين كل نداء دقيقة واحدة ، ويجب على الراسي عليه المزاد أن يدفع خمس الثمن ، ويدفع ما تبقى من الثمن في أجل أقصاه ثمانية أيام بأمانة ضبط المحكمة ، وإذا لم يحترم هذا الاجل يتم اعداره بالدفع خلال خمسة أيام وإلا يعاد البيع بالمزاد على نفقته.

المطلب الثالث: الاثار المترتبة على حجز العقار غير المشهر:

ان المتبع للنصوص القانونية المنظمة للإجراءات بيع العقار غير المشهر من المواد 766 إلى 774 يرى ان المشرع لم يعترف للمقرر الاداري والسند العرفي الثابت تاريخ كونهما سند ملكية ومادام انه لا حجية للمقرر الاداري والسند العرفي اتجاه الغير، فإن المشرع وتحسبا لإمكانية بروز المالك الحقيقي للعقار بسند ملكية معترف به قانونا ، وضع له وسائل لحماية ملكيته هاته وهذه الوسائل هي :

الفرع الاول : دعوى بطلان اجراءات الحجز واستحقاق العقار:

إن دعوى الاستحقاق هي الدعوى التي يكون موضوعها المطالبة بملكية الشيء عقارا كان أو منقولا، ويهدف رافعها إلى المطالبة بملكيتها للشيء الموجود تحت يد الغير ، وهي دعوى عينية الحكمة منها التوفيق بين اعتبارين هما : حق الدائن في استيفاء حقوقه من اموال المدين وبين حق الغير الذي هو ليس طرف في اجراءات التنفيذ ، لكنه هو مالك العقار المحجوز¹⁵ . ولقد تدارك المشرع هذا النقص في قانون الاجراءات المدنية ونص عليها في القانون الجديد وكأصل عام فان دعوى الاستحقاق تعتبر من الدعاوى التي تباشر أمام قاضي الموضوع ولكن القانون الاجراءات المدنية والادارية خرج عن هذه القاعدة وسمح بمباشرتها امام القاضي الاستعجالي إذا تعلق الامر بعقار محل حجز¹⁶ عقاري وسنتطرق فيها إلى :

1-اطراف الدعوى:

ترفع هذه الدعوى من حائز العقار أو الغير ضد المدعى عليهما الدائن والمدين المحجوز عليه مع احضار المحضر القضائي كمدخل في الخصام باعتباره مشرف على اجراءات الحجز والمدعي غير مقيد بالأجل المخصص لتقديم الاعتراضات المقدر بثلاثة ايام ، لان هذا الاجل مخصص للدائن والمدين ، فحائز العقار يمكنه رفعها ولو بعد فوات ميعاد الاعتراض على قائمة شروط البيع أي حتى يوم جلسة الاعتراضات أو بعدها .

2-موضوع الدعوى :

يتعلق موضوع دعوى الاستحقاق أساسا بالمطالبة باستحقاق المدعي العقار وبطلان اجراءات الحجز ، كونه وقع على عقار غير تابع للمدين المحجوز عليه.

ويتوجب على المدعي في دعوى الاستحقاق وبطلان اجراءات الحجز التي رفعها امام قاضي الاستعجال ، ان يثبت ملكيته للعقار الذي يدعي استحقاقه بموجب سند ملكية .

3-وسائل الاثبات :

سند الملكية الذي يعترف به في التشريع الجزائري هو العقد الرسمي المشهر و الدفتر العقاري لذلك المشرع لم يفسح المجال للمطالبة باستحقاق العقار عن طريق التقادم المكسب ، بل استوجب سند الملكية .

4-ميعاد الفصل في الدعوى:

يتوجب على رئيس المحكمة الفصل في الدعوى في أجل اقصاه ثلاثين يوم من تاريخ تسجيل العريضة افتتاح الدعوى لدى أمانة ضبط المحكمة وليس من تاريخ أول جلسة ، وفي حالة ثبوت استحقاق العقار للمدعي فإن قاضي الاستعجال يقضي باستحقاق العقار لفائده مع بطلان إجراءات الحجز¹⁷ .

5-مصير جلسة المزايدة :

بعد رفع دعوى الاستحقاق تبقى هذه الجلسة مهددة بإمكان وقفها ، إذ يمكن للمدعي في نفس الوقت الذي يرفع فيه دعوى الاستعجالية أن يقدم طلبا الى رئيس المحكمة قصد وقف البيع .

الا انه ملزم بتقديم هذا الطلب قبل جلسة البيع بثلاثة ايام على الاقل ، ويتعين عليه ايداع كفالة يحددها رئيس المحكمة بموجب امر على عريضة تغطي مصاريف اعادة النشر والتعليق في حالة عدم الاستجابة لدعواه .

كما انه على رئيس المحكمة النظر في طلب وقف البيع التأكيد فيما اذا كانت الدعوى تهدف الى المطالبة ببطلان الاجراءات واستحقاق كل العقارات محل الحجز أو احدها فقط ففي هذه الاخيرة لا يوقف البيع بالنسبة لبقية العقارات .

إذا تم رفض دعوى الاستعجالية الرامية الى بطلان اجراءات الحجز واستحقاق العقار المرفوعة من طرف حائز العقار أو الغير فإن اجراءات الحجز تستمر وتعقد جلسة البيع بالمزاد العلني .

الفرع الثاني : حكم رسو المزاد على العقار الغير مشهر:

ان حكم رسو المزاد لا يفصل في الخصومة ،فهو مجرد محضر فهو من قبيل الاعمال الولائية للقاضي ،لذلك فهو غير قابل للطعن فيه بأي طريق من طرق الطعن المقررة عادة للأحكام والقرارات الصادرة عن القاضي التي تدخل ضمن سلطته القضائية ، ويجب ان يتضمن حكم رسو المزاد :

1-البيانات المقررة للحكم القضائي :

تحديد المحكمة التي وقعت بها جلسة بيع العقار، اسم ولقب القاضي الذي ترأس الجلسة ،اسم ولقب كاتب الضبط ، اسماء والقاب ومواطن الاطراف ، وجوب الاشارة الى السند التنفيذي الذي تم به الحجز والتواريخ المتعلقة بالتبليغ الرسمي ، والتكليف بالوفاء و اعلان البيع ، وكذلك تعيين العقار كما هو مبين في قائمة الشروط ،وتحديد الثمن الاساسي للعقار المباع ، والتمن الذي رسي به المزاد وتاريخ دفعه ، واجراءات البيع بالمزاد العلني ، والهوية الكاملة للراسي عليه المزاد كما يتعين على القاضي الاشارة ضمن الحكم على ضرورة تسليم المحجوز عليه أو الحائز للعقار الى الراسي عليه المزاد.

2-تبليغ حكم رسو المزاد :

خلافًا للأحكام والقرارات فإم حكم رسو المزاد لا يبلغ لدائن الحاجز ولا للمدين المحجوز عليه وهذا بالنظر للإجراءات التي سبقت استصداره¹⁸.

3-تسليم العقار المحجوز :

على المحجوز عليه أو الحائز للعقار تسليم العقار لراسي عليه المزاد ، وفي حالة عدم الاستجابة فإن المشرع اعطى امكانية التنفيذ عليهم جبراً لإلزامهم بالإخلاء .

4-انتقال ملكية العقار غير المشهر للراسي عليه المزداد:

ان انتقال الملكية العقار للراسي عليه المزداد لا يتم الا بعد شهر حكم رسو المزداد، ويجب ان يتم هذا الاجراء في اجل شهرين من تاريخ صدوره، وعادة ما يتم ايداعه لدى الموثق اولا ثم تسجيله بمصلحة التسجيل والطابع لاستيفاء جباية لفائدة خزينة الدولة، ثم شهره بالمحافظة العقارية التي يوجد بدائرة اختصاصها العقار.

وخروجا عن هذه القاعدة فقد اعفى المشرع الراسي عليه المزداد من وجوب ذكر اصل الملكية استثناءا يتعلق بالعقارات التي لها سندات اكتسبت تاريخا ثابتا قبل 1971-01-01

ولقد اشارت الى هذا الاستثناء المادة 89 من المرسوم 73/76 المعدل بموجب المرسوم 123/93

لذلك فمن المنطقي ان يأخذ المشرع في قانون الاجراءات المدنية والادارية في المادة 774 بهذا الاستثناء مادام انه سمح بالحجز على العقار غير المشهر اذا كان له سند عر في ثابت التاريخ قبل 1971-01-01 اذ يستحيل مع هذا النوع الاخير من السندات احترام قاعدة الاثر الاضافي للشهر عن طريق التأكيد على وجوب ذكر البيان أصل الملكية لافتقاد السند العر في اصلا لهذا البيان¹⁹.

المبحث الثاني: اجراءات حجز عقار مملوك على الشيع

سوف نحاول من خلال هذا المبحث بيان المقصود بالملكية على الشيع و ماهي الاساليب التي يمكن بواسطتها للدائن الحاجز ان يستوفي حقه من المدين المحجوز عليه، لان الملكية على الشيع تطرح اشكاليات في تطبيق الحجز عليها واستفاء حق الدائن منها.

المطلب الاول: مفهوم الملكية على الشيع:

ان العقارات المملوكة على الشيع تطرح كما قلنا سابقا اشكالات حتى في عملية البيع العادية كونها ذو طبيعة خاصة فما ادراك في عملية الحجز التي تتطلب في العملية العادية جملة من الاجراءات الخاصة فكيف تكون في حالة الحجز على هذا العقار الذي هو ليس ملك لشخص واحد.

الفرع الاول: تعريف العقار المملوك على الشياع:

الملكية الشائعة حالة قانونية، تنجم عن تعدد أصحاب الحق العيني في الشيء الواحد، بدون أن تحدد حصص كل واحد منهم، ويكون لكل واحد منهم الحق في حصة تنسب إلى (العقار) في مجموعة كالنصف أو الربع أو الثلث²⁰.

ولقد عرفها المشرع المصري في القانون المدني المادة 818 على انه " إذا تعدد أصحاب الحق العيني على الشيء غير مفرزة حصة كل منهم ، فهم شركاء على الشيوع وتكون حصصهم متساوية ما لم يثبت غير ذلك."

كما عرفه المشرع الفلسطيني في المادة 950 من القانون المدني على انه " اذا ملك اثنان أو اكثر شيئاً ، دون ان تحدد حصة كل واحد منهما فيه، فهم شركاء على الشيوع ، وتحسب حصص كل منهم متساوية إذا لم يقيم الدليل على غير ذلك ."

اما في القانون الجزائري فقد عرف الملكية على الشيوع في المادة 713 من القانون المدني على أنه "إذا ملك إثنان أو أكثر شيئاً وكانت حصة كل واحد منهم فيه غير مقررة فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقيم دليل على غير ذلك."

من خلال هذا التعريف نلاحظ ان المشرع قد اشترط ان يتعدد المالكين ، كما أوجب ان تكون الحصص غير مقررة ، اي غير مفرزة وهو التعبير الذي استعمله المشرع المصري

المطلب الثاني: انواع الملكية على الشيوع

الملكية المشاعة تكون على نوعان شيوع اختياري و شيوع اجباري

الفرع الاول : الشيوع الاختياري:

فالشيوع الاختياري هو ما كان قابلاً للقسمة بمعنى أن الخروج من حالة الشيوع أو البقاء فيه متوقف على إرادة المالكين فلكل واحد من الشركاء المشتعين إفراد نصيبه ، عين له حق طلب إفراد نصيبه فيصبح بذلك مالكا ملكية مفرزة حيث نصت المادة 722 قانون مدني على " لكل شريك أن يطالب بقسمة المال الشائع ما لم يكن مجبرا على البقاء في الشيوع بمقتضى نص أو اتفاق "...

والخروج من الشيوع يكون إما اتفاقيا إذا انعقد إجماع الشركاء على تقاسمهم وخروجهم من الشيوع حسب المادة 723 مدني، وإما قضائيا باللجوء إلى القضاء إذا اختلف الشركاء في اقتسام المال الشائع حسب المادة 724 مدني حيث تكون القسمة القضائية بطريقة الاقتراع حسب المادة 727 مدني الجزائري²¹.

الفرع الثاني : الشيوع الاجباري:

أما النوع الثاني من الشيوع فهو الشيوع الإجباري الذي عرفته المادة 743 من القانون المدني بقولها "الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة" يتجلى من هذا النص في أن الملكية المشتركة لا تكون في الأرض الفضاء بل لا بد من وجود بناء وتعدد المالكين لهذا البناء فالبناء أو مجموعة البناءات المملوكة لشخص واحد لا تشكل ملكية مشتركة وقد حددت إجبارية هذه الملكية والإبقاء جبرا على الشيوع فليس للمالكين المطالبة بقسمتها المادة 747 مدني حيث نصت على " لا يجوز أن تكون الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها محلا لدعوى التقسيم أو بيعا بالمزايدة بمعزل عن القسمة التي تشكل الوحدة العقارية."

فالشيوع الإجباري هو شيوع دائم لا يجوز لشركاء طلب القسمة فيه وتبرير ذلك أن الغرض الذي أعد له العقار المشاع يقتضي أن يبقى دائما في الشيوع ومثاله هو الأجزاء المشتركة في ملكية الطبقات حيث يتعدد ملاك البناء الواحد أو العمارة الواحدة بحيث يكون لكل منهم شقته الخاصة يملكها ملكية مفرزة وهي التي أشارت لها المادة 743 مدني بقولها..." تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص"... هذا الجزء الخاص في الشيوع الإجباري هو الذي عرفته المادة 744 مدني بقولها " تعتبر أجزاء خاصة، أجزاء العقارات المبنية أو غير المبنية والمملوكة بالتقسيم لكل واحد من الملاك الشركاء بغرض الاستعمال الشخصي والخاص"

وفي الاخير فالملكية المشاعة سواء كانت اختيارية أو إجبارية فإنها حق ملكية تشمل جميع عناصر الملكية من تمتع وتصرف في العقار حسب المادة 675 مدني والمادة 714 مدني واستشهد بالمادة 675 مدني لأن المادة 713 مدني أقرت أن الشريك في الشيوع مالك بنصها على أن " إذا ملك اثنان أو أكثر... وكذلك المادة 714 بنصها على أن "كل شريك في الشيوع يملك... فالشاهد من النصين أن الشريك في الشيوع مالك له كل حقوق المالك الأصلي بضوابط الملك المشاع.

الطلب الثاني : اجراءات الحجز:

بالرجوع الى قانون الاجراءات المدنية والادارية نجد أن المشرع الجزائري قد خصص مادتين 786 و787 للحديث عن البيوع العقارية المملوكة على الشيوخ ، وستناول بالشرح ماجاء في هاتين المادتين على نحو من التفصيل ومع ما جاء في القانون المدني الذي خصص لشرح هذا النوع من الملكية 29 مادة بداية من المادة 713 إلى غاية المادة 742.

الفرع الاول:الشروط الواجب توفرها في الحجز:

لقد اشترطت المادة 786 من قانون الاجراءات المدنية والادارية على انه اذا استحال قسمة العقار بدون ضرر أو تعذر قسمته عينا فإنه يباع عن طريق المزاد العلني بناء على قائمة شروط البيع ، يعدها المحضر القضائي ويودعها لدى امانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها العقار ، ونفس الحكم نصت عليه المادة 728 من القانون المدني على أنه "اذا تعذرت القسمة عينا أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قيمة العقار المراد قسمته بيع بالمزاد ، بالطريق المبينة في قانون الإجراءات المدنية والادارية وتقتصر المزايدة على شركاء وحدهم إذا طلبوا هذا بالاجماع " وتشتمل قائمة الشروط البيع على البيانات المنصوص عليها في المادة 783 من قانون الاجراءات المدنية والادارية :

-الاذن الصادر بالبيع .

-تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري ، تعييننا دقيقا لاسيما موقعه وحدوده ونوعه ومشمولاته ومساحته ورقم القطعة الارضية واسمها ، عند الاقتضاء مفرزا أو مشاعا وغيرها من البيانات التي تفيد تعيينه وان كان العقار بناية يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات .

-شروط البيع والتمن الاساسي .

-تجزئة العقار إلى أجزاء إذا اقتضت الضرورة ذلك مع ذكر الثمن الاساسي لكل جزء

-بيان سندات الملكية.

واضافت المادة 786 ضمن الشروط ذكر جميع المالكين على الشيوع وموطن كل واحد منهم وذلك لأن محجوز عليه لا يملك العقار لوحده فهو ملكية مشتركة بينه وبين المالكين على الشيوع ولكي يدرك الاشخاص المزايدين وضعية العقار .

اما عن الوثائق التي ترفق مع قائمة الشروط البيع هي حسب المادة 784 من ق.إ.م.إ.:

-مستخرج جدول الضريبة العقارية .

-مستخرج من عقد الملكية والاذن بالبيع عند الاقتضاء .

-الشهادة العقارية.

واضافت المادة 786 من نفس القانون ضرورة ارفاق نسخة من الحكم أو القرار الصادر بإجراء البيع بالمزاد العلني .

يقوم محضر قضائي بتبليغ الدائنين بنفس الطريقة المنصوص عليها في هذا القانون الى كل من الدائنين اصحاب التأمينات العينية وجميع المالكين على الشيوع ، و لهؤلاء حق طلب الغاء قائمة شروط البيع بطريق الاعتراض الذي نص عليه المشرع في قانون الاجراءات المدنية والادارية في المواد 742 الى المواد 746 .

الفرع الثاني: صعوبة اجراءات الحجز

تكون اجراءات الحجز على مناب بموجب امر صادر من طرف السيد رئيس المحكمة بموطن وجود العقار و بعد صدوره يمهر بالصيغة التنفيذية و يباشر الحاجز اجراءات التبليغ المنصوص عليها بتبليغ امر الحجز بعدها يقوم المحضر القضائي بالحجز على مناب المحجوز عليه وهنا نكون امام الحالتين:

-الحالة الاولى : في حالة ما اذا كان العقار قابل للقسمة العينية فهنا الحاجز لا يقابله اي مشكل و يصبح مالك على الشيعاء مع باقي الشركاء و في حالة ما اذا اراد الحاجز الذي استوف حقه من عقار

على شياع الخروج من حالة الشياح يرفع قضية امام القسم العقاري ضد باقي الشركاء لأجل الخروج من حالة الشياح²² بعدها يقوم الخبير بإخراج المحجوز عليه من الشياح بعدما يخرج يمكن للحاجز بعد صدور حكم بإخراج المحجوز عليه من الشياح ان يقوم ببيع العقار عن طريق المزاد العلني ، وفق الاجراءات المنصوص عليها في هذا القانون .

-الحالة الثانية :اما في حالة استحالة القسمة العينية هنا يكون الحاجز مجبر على اجبار باقي الشركاء ببيع العقار في المزاد العلني لان العقار غير قابل للقسمة العينية و في حالة امتناعهم ببيع العقار يمكن لباقي الشركاء ان يمارسوا حق الشفعة و ذلك بشراء مناب المحجوز عليه اما في حالة امتناعهم يكون الحاجز مجبر ببيع العقار بكامله في المزاد، ولقد اعطى المشرع للمالكين في القانون المدني بالمقابل احقية طلب انحصار المزايدة على الشركاء فقط اذا طلبوا هذا بالإجماع نص المادة 728 قانون مدني.

الخاتمة:

إن تقرير المشرع لهذا النوعين من الحجوز هو بالدرجة الأولى لتوسيع الضمان العام للمدين اتجاه الدائنين سواء كانوا افراداً أو مؤسسات مالية وفي المقابل حماية حقوقهم ، وفي هذا المقابل نسجل دور المحضر القضائي في هذه الحجوز خاصة العقار غير المشهر وذلك لصعوبة الحصول على المقرر أو العقد العرفي، وإن حصل عليهما فإنهما لا يحتويان على البيانات الدقيقة المتعلقة بالعقار ،بالرغم من ان الاجراءات تتطلب هذه العملية هذا من جهة ،ومن جهة اخرى بقاء امكانية تعرض كل هذه الاجراءات الى البطلان متى ظهر المالك الحقيقي الذي بيده سند ملكية معترف به قانوناً وبأشهر دعوى الاستحقاق .

اما بخصوص العقار المملوك على الشياح فإن اجراءاته تتسم بنوع من الدقة التي يجب على المحضر القضائي مراعاتها أثناء عملية الحجز خاصة في تعيين نصيب المحجوز عليه واخراجه للتنفيذ عليه.

قائمة المراجع:

القوانين:

-القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والإدارية، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 21 المؤرخ في 23 أفريل 2008، المعدل والمتمم بالقانون رقم 22-13 مؤرخ في 12 يوليو 2022 الصادر بالجريدة الرسمية عدد 48.

-الامر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

المراسيم:

-المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 93/123 المؤرخ 19/05/1993، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 34.

الاورامر:

-الامر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتعلق باعداد المسح العقاري العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92.

الكتب:

-خليل أحمد حسن قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري ، الجزء الرابع ، ديوان المطبوعات الجامعية 2001.

-عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط ، المجلد 8 الباب الأول ، القسم الثاني ، منشورات الحلبي ، بيروت، 1998.

-فتحي والي، التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات المدنية والادارية وقانون الحجز العقاري ، دار النهضة العربية ، دون طبعة 1980.

المذكرات:

-بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري ، رسالة ماجستير مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه فرع الادارة والمالية ، 2008/2007.

الهوامش:

*المؤلف المرسل.

*المؤلف المرسل.

- 1بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري ، رسالة ماجستير مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه فرع الادارة والمالية ، ص.1.
- 1المادة 937 من القانون المدني .
- 2المادة 684 من القانون المدني.
- 3المادة 1/721 من قانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية .
- 4 المادة 2/721 من قانون الاجراءات المدنية والادارية.
- 6 المادة 324مكرر1 من القانون المدني اضيفت بموجب القانون 10-05 المؤرخ في 20 يوليو 2005 ج/ر 44.
- 7 الامر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/12/11 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري.
- 8 المادة 766 من قانون الاجراءات المدنية والادارية
- 9 المادة 89 من المرسوم 63/76 المعدل بموجب المرسوم التنفيذي 123/93 المتعلق بتأسيس السجل العقاري
- 10 المادة 688 من قانون الاجراءات المدنية والادارية.
- 11 المادة 689 من قانون الاجراءات المدنية والادارية .
- 12 المادة 742 من القانون الاجراءات المدنية والادارية .
- 13 المادة 753 من قانون الاجراءات المدنية والادارية .
- 14 المادة 755 من قانون الاجراءات المدنية والادارية .
- 15 د فتحي والي ، التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات المدنية والادارية وقانون الحجز العقاري، دار النهضة العربية ، دون طبعة 1980 ص 607.
- 16 المادة 772 من قانون الاجراءات المدنية والادارية.
- 17 المادة 772 من قانون الاجراءات المدنية والادارية.
- 18 المادة 764 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية.
- 19 المادة 774 من قانون الاجراءات المدنية والادارية.
- 20 عبد الرزاق السنهوري: الوسيط، المجلد 8 الباب الأول، القسم الثاني، منشورات الحلبي، بيروت، 1998، ص498
- 21 خليل احمد قدارة ، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الرابع ، ديوان المطبوعات الجامعية 2001 ص223.
- 22 المادة 724 من القانون المدني الجزائري.