

إجراءات حجز العقارات غير المشهورة في ظل القانون رقم 09/08

Procedures for seizing non-registered real estate under law no. 09/08

د/حساين عومرية*

المركز الجامعي افلو، مخبر العلوم القانونية والاقتصادية (الجزائر) o.hassaine@cu-aflou.edu.DZ

تاريخ النشر: 2021/06/30

تاريخ القبول: 2021/06/13

تاريخ الإرسال: 2021/05/05

الملخص:

الملخص:

يهتم المقال بدراسة الحجز على عقار غير مشهر، ويظهر الهدف منه كون ان الحجز العقاري في حد ذاته اجراء خطير يمس بأصل الملكية، ناهيك ان العقار غير المشهر يطرح عدة اشكالات لأنه لا يملك بطاقة على مستوى المحافظة العقارية وهو اجراء استثنائي لم يكن موجودا في القانون الملغى، وانما تكرر بموجب القانون رقم 09/08، اما عن اهم النتائج فهي تتمثل في الاجراءات المستحدثة التي وضعها المشرع لتوقيع حجز على عقار غير مشهر.

الكلمات المفتاحية: الحجز؛ اجراءات؛ عقار غير مشهر؛ قانون 09/08

Abstract :

The article is concerned with studying the seizure of a property that is not known, and the aim of it appears that the real estate seizure in itself is a dangerous procedure that affects the origin of the property, not to mention that the unpublished property raises several problems because it does not have a card at the level of the real estate governorate, which is an exceptional procedure that was not present in the law Canceled, but it was established according to Law No. 09/08. As for the most important results, it is represented in the new procedures put in place by the legislator to sign a seizure on a non-publicized property.

Keywords : reservation; Procedures; Not a well-known drug; Law 09/08

مقدمة

تسود المجتمعات المتحضرة قاعدة أساسية مفادها أنه لا يجوز للشخص اقتضاء حقه بنفسه ومعنى ذلك أن لكل شخص بيده سند تنفيذي الحق في اللجوء إلى السلطة العامة من أجل إجبار المدين على التنفيذ وبذلك أصبح التنفيذ يتم تحت إشراف القضاء ورقابته، ونظرا لخطورته فقد خصه المشرع بمجموعة من القواعد التنظيمية ذات الطابع العملي والتأثير الفعال على مصالح الأفراد.

والتنفيذ قد يكون رضائيا وهو لا يثير أي إشكال من الناحية العملية كما قد يكون جبريا مباشرا أو غير مباشر عن طريق الحجز، والحجز في معناه القانوني هو وضع المال تحت يد القضاء تمهيدا لبيعه واستيفاء الدائن لحقه من ثمنه.

هذا وقد خصصت هذه المقالة لدراسة الحجز الواقع على العقارات غير المشهورة وذلك نظرا لحدثة الموضوع من جهة إلى جانب ما يطرحه من إشكالات وتناقضات تتعلق بأصل الملكية كون أن العقار المعني هو عقار غير مشهر.

وعلى ضوء ما تقدم فإن الإشكالية المطروحة تتمثل في:

ما مدى فعالية و نجاعة الأحكام والإجراءات التي تم استحداثها بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية في توقيع الحجز على العقارات غير المشهورة ؟

وانطلاقا من هذه الإشكالية يمكن طرح عدة تساؤلات منها: فيما تتمثل النظم الإجرائية المطبقة في حجز العقارات غير المشهورة؟ وما هي مختلف الآثار التي قد تترتب على الحجز على العقارات غير المشهورة؟

وللإجابة عن هذه الإشكالية و التساؤلات المطروحة قسمت الدراسة إلى مبحثين تناولت في المبحث الأول النظام الإجرائي لحجز العقارات غير المشهورة، وذلك من خلال تقسيمه إلى مطلبين درست في الأول استصدار وتبليغ أمر الحجز على العقارات غير المشهورة أما الثاني فقد تناولت فيه مسألة قيد أمر الحجز وفيما يخص المبحث الثاني فقد ناقشت فيه الآثار المترتبة على الحجز على العقارات غير المشهورة وقسمته هو الآخر إلى مطلبين خصصت الأول لدراسة بيع العقار غير المشهر المحجوز بالمزاد العلني والثاني

المؤلف المرسل *

تناولت فيه صدور حكم رسو المزاد وأنهيت الدراسة بخاتمة لخصت فيها كل الملاحظات والاستنتاجات التي توصلت إليها.

المبحث الاول : النظام الإجرائي لحجز العقارات غير المشهورة

يعتبر الحجز طريقا استثنائيا نظم المشرع أحكامه في المواد من 721 إلى 774 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والأمر الجديد في هذا القانون هو ما استحدثه المشرع في مجال الحجز حيث أقر بإمكانية توقيع الحجز على عقار غير مشهر بمعنى عقار لا يحوز على أصل الملكية ضمن مجموع البطاقات العقارية، وجاء النص على ذلك في الفصل السادس من الباب الخامس وهذا في المواد من 766 إلى 774 من القانون رقم 09/08.

المطلب الاول : استصدار وتبليغ أمر الحجز على العقارات غير المشهورة

إن إمكانية توقيع الحجز على عقارات غير مشهورة قد جاءت بصفة صريحة في نص المادة 766 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وذلك في إطار أحكام مضبوطة وضمن مجموعة من الشروط المحددة.

الفرع الاول : شروط استصدار أمر الحجز على العقارات غير المشهورة

يتم استصدار أمر الحجز بناء على طلب الدائن الذي يقدمه إلى الجهة القضائية المختصة والتي تنتظر بدورها في صحة الطلب ومن ثم تصدر الأمر بناء على نص المادتين 722 و 723 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهو ما نصت عليه صراحة الفقرة 2 من المادة 766 من ذات القانون المذكور⁽¹⁾.

وعليه لدراسة إجراءات استصدار أمر الحجز لابد من التطرق إلى النقاط الآتية:

اولا: إجراءات تقديم الطلب والوثائق المرفقة به:

من البيانات نصت عليها المادة 722 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في فقراتها الأولى والثانية والثالثة⁽²⁾، وهي تتمثل في:

* اسم ولقب الدائن وموطنه الحقيقي وموطنه المختار في دائرة اختصاص المحكمة التي يوجد فيها العقار و/أو الحق العيني العقاري، * اسم ولقب المدين وموطنه،

* وصف العقار و/أو الحق العيني العقاري المطلوب حجزه مع بيان موقعه وأية بيانات أخرى تفيد في تعيينه مع العلم أنه أمر صعب بالنسبة للعقار غير المشهر باعتبار أنه لا يحوز على سند الملكية وفي هذه الحالة يمكن للدائن أن يقوم باستصدار أمر على عريضة يسمح من خلاله للمحضر بدخول العقار من أجل الحصول على البيانات اللازمة لوصفه بدقة⁽³⁾، وإذا كانت البيانات غير كافية فإنه يمكن الاستعانة بتقني مختص لتحديد هوية العقار وهذا لما له من اثر على تجسيد الحجز العقاري.

أما فيما يخص الوثائق المرفقة بالطلب فإن المشرع ودائما من خلال نص المادة 766 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فقد أحالها صراحة إلى المادة 723⁽⁴⁾، مع التركيز على ضرورة إرفاق الطلب بمستخرج من السند العرفي أو المقرر الإداري للعقار المعني بالحجز باعتباره عقار غير مشهر.

ثانيا: الجهة القضائية المختصة بإصدار أمر الحجز

يقدم طلب الحجز على عقار غير مشهر إلى رئيس المحكمة التي يوجد بدائرة اختصاصها موطن العقار غير المشهر وفي حال تعددت العقارات غير المشهورة موضوع الحجز مع وجودها في اختصاص عدة محاكم فهنا يوجه الطلب إلى أي محكمة من المحاكم التي يقع فيها أحد هذه العقارات غير المشهورة.⁽⁵⁾

ثالثا: إصدار أمر الحجز على العقارات غير المشهورة

يصدر رئيس المحكمة المختص إقليميا أمرا بالحجز على العقارات غير المشهورة بعد تأكده من استيفاء الطلب للشروط السالفة الذكر وذلك بناء على أمر على عريضة وفي اجل ثمانية أيام⁽⁶⁾، وفي حالة ما إذا كان طلب الحجز ينصب على عدة عقارات غير مشهورة واقعة في دوائر اختصاص مختلفة فإن أحد رؤساء هذه الدوائر يكون مختصا بتوقيع الحجز وذلك بموجب أمر واحد.⁽⁷⁾

الفرع الثاني : التبليغ الرسمي لأمر الحجز على العقارات غير المشهورة

إن تبليغ أمر الحجز على العقار غير المشهر يتم بنفس الطريقة التي يتم بها تبليغ أمر الحجز على عقار مشهر وهذا ما جاء في نص المادة 767 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽⁸⁾، وبناءا على ذلك فإنه وبعد صدور أمر الحجز يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي لهذا الأمر إلى المدين فقط إذا لم يكن العقار المعني مثقلا بأي تأمين عيني وإلى الغير إذا كان هذا العقار مثقلا بتأمين عيني لفائدة هذا الغير وفي هذه الحالة يتعين على المحضر القضائي إخطار إدارة الضرائب بالحجز.⁽⁹⁾

وفيما يخص المدين المحجوز عليه فإن تبليغه بأمر الحجز يكون بصفة شخصية أو إلى أحد من أفراد عائلته البالغين والمقيمين معه إذا كان مقيما داخل الوطن، أما إذا كان مقيما بالخارج فهنا التبليغ يكون في موطنه بالخارج، هذا ويقوم المحضر القضائي بمناسبة تبليغ أمر الحجز بإنذار المدين على أنه إذا لم يدفع مبلغ الدين المترتب عليه في أجل شهر من تاريخ التبليغ الرسمي فإنه سيتم بيع العقار غير المشهر المحجوز جبرا عنه بالمزاد العلني

المطلب الثاني: قيد أمر الحجز على العقارات غير المشهورة

إن عملية القيد هي مسألة جوهرية يتميز فيها العقار غير المشهر عنه في العقار المشهر وهو أمر تم استحداثه بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية وذلك بموجب المادة 768 منه غير أنه جاء غامضا من ناحية تحديد الآجال والإجراءات الخاصة بذلك.

الفرع الاول : إجراءات قيد أمر الحجز على العقار غير المشهر

يتم قيد أمر الحجز على عقار غير مشهر بمصلحة خاصة تم استحداثها بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽¹⁰⁾، وهذه المصلحة متواجدة بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار غير المشهر المعني وبذلك فالإجراءات تختلف عن ما هي عليه في العقارات المشهورة والتي يتم قيدها بالمحافظة العقارية⁽¹¹⁾.

أما بالنسبة للآجال الخاصة بالقيد فقد أغفل المشرع ذكرها وهذا ما يدخل ضمن النقائص التي تشوب قانون الإجراءات المدنية والإدارية باعتبار أنه جاء لإزالة الغموض والتناقض وأمام هذا النقص فإنه تطبق نفس المواعيد المطبقة فيما يخص العقارات المشهورة.

الفرع الثاني : النتائج المترتبة على قيد أمر الحجز على عقار غير مشهر

إن قيد أمر الحجز بأمانة ضبط المحكمة حسب نص المادة 768 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يترتب عليه عدة نتائج منها:

✓ تقييد سلطة المحجوز عليه في التصرف في العقار. (12)

✓ تقييد حق المدين المحجوز عليه في استعمال العقار واستغلاله. (13)

✓ إلحاق الثمار والإرادات بالعقار غير المشهر المحجوز. (14)

المبحث الثاني : آثار الحجز على العقارات غير المشهورة

بعد قيد أمر الحجز بكتابة ضبط المحكمة يصبح العقار تحت يد القضاء وبذلك تبدأ مرحلة جديدة وهي مرحلة تنفيذ الحجز وهذا عن طريق بيعه بالمزاد العلني ليصدر بشأنه حكم رسو المزاد بمجرد توقيع البيع، وعلى ضوء ذلك قمت بتقسيم المبحث إلى مطلبين كآلاتي.

المطلب الاول : بيع العقار غير المشهر المحجوز بالمزاد العلني

يرى أغلب الفقهاء أن البيع هو من أهم الآثار التي تترتب على الحجز وذلك لأنه بمجرد بيعها تنزع ملكيتها من المدين المحجوز عليه لتنتقل إلى من رسا عليه المزاد بصفة نهائية ولدراسة عملية البيع بالمزايدة لابد من التطرق إلى الإجراءات السابقة للبيع أو ما تسمى بالإجراءات التحضيرية.

الفرع الاول: الإجراءات التحضيرية الممهدة للبيع بالمزاد العلني

تعد هذه المرحلة تمهيدية وسابقة على بيع العقار غير المشهر المحجوز وهي تبدأ بتحرير قائمة شروط البيع لتنتهي بالتبليغ الرسمي لهذه القائمة.

اولا : تحرير قائمة شروط البيع

لا يتم بيع العقار غير المشهر المحجوز إلا بإتباع منهج إجرائي لذلك وهذا ما يتجلى في تحرير قائمة شروط البيع التي نظمها قانون الإجراءات المدنية والإدارية في مجموعة من البيانات والشروط، وقائمة شروط البيع هي عبارة عن دفتر لشروط بيع العقار غير المشهر المحجوز بالمزاد العلني وهي تنطوي على مشروع بيع متضمنة لكافة البيانات الأساسية التي تخص العقار المعني و يتولى تحريرها المحضر القضائي المباشر لإجراءات الحجز.⁽¹⁵⁾

إن الحكمة من تحرير قائمة شروط البيع هي من أجل إعلام الحاجز والمحجوز عليه والغير بشروط عملية البيع وهذا حتى لا يحتج من يشارك في المزاد العلني بعدم علمه بأي مقتضى متعلق بالبيع، هذا وقد نصت المادة 770 فقرة 1 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽¹⁶⁾ على أنه فيما يخص بيانات قائمة شروط البيع فإنه تطبق أحكام المادة 737 من ذات القانون المذكور على أنه إذا خلت القائمة من أحد هذه البيانات التي تعد جوهرية فإن هذا سيعرضها للإبطال⁽¹⁷⁾.

ثانيا: تحديد الثمن الأساسي

لقد نصت المادة 770 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن تحديد الثمن الأساسي لبيع العقار يتم بناء على أحكام المواد من 739 إلى 742 من نفس القانون وهي نفسها الأحكام المطبقة فيما يخص العقار المشهر، وعليه فإن الثمن الذي يبدأ به المزاد أو ما يعرف بالسعر الافتتاحي⁽¹⁸⁾ يحدد بناء على طلب يتقدم به الدائن أو المحضر القضائي إلى رئيس المحكمة على أن يقوم هذا الأخير بانتداب خبير عقاري لأجل معاينة العقار وتحديد الثمن الذي يعتمد في قائمة شروط البيع لأجل انطلاق المزايدة⁽¹⁹⁾.

ثالثا : إيداع قائمة شروط البيع

تبدأ الإجراءات التمهيدية لبيع العقار غير المشهر المحجوز بمجرد إيداع قائمة شروط البيع لدى كتابة الضبط التابعة للمحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز⁽²⁰⁾، على أن يتولى إيداعها المحضر القضائي المباشر لإجراءات الحجز⁽²¹⁾، وذلك خلال الشهر التالي لتسجيل الحجز في حال ما إذا لم يقم المدين بالوفاء وينقضي هذا الأجل بانقضاء اليوم الأخير منه على أن تحسب المواعيد كاملة⁽²²⁾.

رابعاً: التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع

لقد نص القانون على وجوب تبليغ المعنيين رسمياً بقائمة شروط البيع وهذا في أجل خمسة عشر يوماً الموالية لإيداع قائمة شروط البيع بأمانة الضبط وذلك حتى يتمكن المعنيون من إبداء ملاحظاتهم واعتراضاتهم⁽²³⁾.

الفرع الثاني: انعقاد جلسة البيع بالمزاد العلني

عقب الانتهاء من الإجراءات التحضيرية الممهدة لبيع العقار غير المشهر المحجوز تبدأ مرحلة جديدة وهي مرحلة البيع بالمزايدة، وذلك يتم وفق مجموعة من الإجراءات منها:

أولاً : تحديد تاريخ ومكان بيع العقار غير المشهر المحجوز

يتم تحديد تاريخ جلسة البيع ومكانها من قبل رئيس المحكمة بموجب أمر على عريضة ما لم يكن قد تم تحديدها مسبقاً في محضر إيداع قائمة شروط البيع⁽²⁴⁾، هذا وتجب الإشارة إلى أنه بعد تحديد تاريخ ومكان جلسة البيع يقوم المحضر القضائي بإخطار أطراف الحجز بذلك في أجل ثمانية أيام على الأقل قبل الجلسة⁽²⁵⁾.

ثانياً: الإعلان عن البيع بالمزاد العلني

بعد تبليغ المعنيين من ذوي الشأن بتاريخ ومكان جلسة البيع يتم الإعلان عن البيع للجمهور، وقد أوجد المشرع لأجل هذا الإعلان طريقتين وهما: النشر والتعليق.

يقصد بالنشر نشر المستخرج المتضمن الإعلان عن البيع في إحدى الجرائد اليومية⁽²⁶⁾ على أن يتولى عملية النشر دائماً المحضر القضائي المباشر للإجراءات وذلك في أجل محصور بثلاثين يوماً على الأكثر وعشرين يوماً على الأقل قبل جلسة البيع بالمزاد وهي نفس المدة التي كانت سائدة في ظل قانون الإجراءات المدنية الملغى.

أما التعليق فيقصد به تعليق المستخرج في أماكن خصصها القانون لذلك⁽²⁷⁾، والهدف من التعليق هو الإعلان عن تاريخ ومكان إجراء جلسة المزايدة هذا وقد زاد المشرع من أماكن التعليق لضمان الشفافية والمصادقية في عملية البيع ولجلب أكبر عدد ممكن من المزايديين⁽²⁸⁾.

ثالثا: انعقاد جلسة بيع العقار غير المشهر المحجوز

تعتبر المزايدة العملية التي يعرض فيها المزداد بالزيادة في الثمن⁽²⁹⁾ وهي عادة ما تجري في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعين لهذا الغرض وذلك بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع في اليوم والساعة المحددين لذلك⁽³⁰⁾.

وباستقراء نص المادة 771 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽³¹⁾ يظهر جليا إحالة المشرع فيما يتعلق ببيع العقار غير المشهر إلى نفس الأحكام المطبقة في بيع العقار المشهر.

ولأجل افتتاح المزايدة لابد من توافر مجموعة من الشروط أهمها:

أ/ ضرورة توفر الأهلية للاشتراك في المزداد العلني:

ومفادها أنه على من يتقدم إلى المزداد أن يكون متمتعا بأهلية التعاقد⁽³²⁾ أما إذا كان المشترك ناقص الأهلية أو فاقدها فإنه يستوجب تمثيله من قبل نائب قانوني، وفي حالة ما إذا كان الشخص المتقدم إلى المزداد يرغب في شراء العقار لحساب غيره بصفته الوكيل فهنا يشترط فيه الحصول على وكالة خاصة بالشراء من موكله⁽³³⁾.

ب/ أن لا يكون المشترك من الأشخاص الممنوعين من الاشتراك في المزداد:

لقد نصت المادة 645 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽³⁴⁾ على مجموعة من الأشخاص الذين يحظر عليهم المشاركة في المزداد خوفا من تأثرهم بدافع المصلحة وبذلك يحولون دون السير الحسن لعملية البيع، ومن بين هؤلاء الأشخاص هناك المدین، القضاة الذين نظروا في القضية، المحضرون القضائيون المعنيون بالتنفيذ، أمناء الضبط الذين شاركوا في الإجراءات، المحامون الممثلون للأطراف والوكلاء الذين باشروا الإجراءات باسم المدین.

أما عن طريقة إجراء المزايدة لبيع العقار غير المشهر المحجوز فهي تبدأ بمرحلة الافتتاح وهي المرحلة التي يتأكد فيها رئيس الجلسة من صحة جميع الإجراءات وينوه بشروط البيع والتمن الأساسي وجميع الرسوم والمصاريف القضائية ويحدد مبلغ التدرج في المزايدة⁽³⁵⁾ حسب أهمية العقار.

ثم تأتي مرحلة الشروع في المزايدة والتي تتمثل في تقديم العروض على أن يسقط العرض بعرض آخر أعلى منه⁽³⁶⁾، إلى أن تتوقف العروض ليعلن رئيس الجلسة بعدها عن الشخص الذي رسا عليه المزايدة والذي عليه دفع بقية الثمن في أجل ثمانية أيام وإلا أعيد بيع العقار غير المشهر على ذمته.

المطلب الثاني: صدور حكم رسو المزايدة

يعتبر حكم رسو المزايدة بمثابة النتيجة النهائية للمزايدة وهو بذلك يعد سند الملكية الذي يستند إليه المشتري الذي انتقلت إليه الملكية بعد عملية البيع، ولدراسة حكم رسو المزايدة لابد من تحديد الطبيعة القانونية لهذا الحكم ومن ثم دراسة الآثار المترتبة على صدوره وهذا كما في الفروع الآتية.

الفرع الأول : الطبيعة القانونية لحكم رسو المزايدة

يعد حكم رسو المزايدة حكما ذو طبيعة خاصة لان القاضي فيه لا يفصل في نزاع بين الطرفين كما هي العادة وإنما يتمثل في بيع عقار لتحل إرادة القاضي محل إرادة البائع ضمنا فهو بذلك يعد خاتمة لسلسلة من الإجراءات القانونية السابقة⁽³⁷⁾ وعليه فهو ليس حكما قضائيا فاصلا في نزاع ما وإنما هو حكم منهي لإجراءات التنفيذ.

وحكم رسو المزايدة وان كان لا يعد حكما بالمعنى الفني إلا أنه يأخذ شكل الأحكام القضائية إذ يراعى فيه الشكل الرسمي للحكم القضائي كما يشمل على مقدمة بمثابة وقائع، غير أن القانون لم يشترط تسببيه لأنه ليس حكما قضائيا ولا قرارا فاصلا في نزاع معين كما سبق وأشرت فهو يدخل ضمن الأعمال الولائية للقاضي⁽³⁸⁾.

هذا وينتهي عادة الحكم بمنطوق ومنطوق حكم رسو المزايدة هو إيقاع البيع على من قدم آخر وأعلى عرض كما يشمل المنطوق النص على ضرورة تسليم المنفذ عليه ملكية العقار إلى الراشي عليه المزايدة.

بعد صدور حكم رسو المزاد يتم قيده بالمحافظة العقارية التابع لها موقع العقار وذلك في اجل شهرين ابتداء من تاريخ صدوره، ليتم شهره باعتبار أن الملكية لا تنتقل الملكية بالشهر غير أن التساؤل المطروح هو كيف يتم شهر حكم رسو المزاد على عقار ليس له أصل الملكية؟ والإجابة عنه قد تضمنتها المادة 774 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽³⁹⁾، حيث أعفى المشرع الراسي عليه المزاد من ضرورة ذكر أصل الملكية وهو بذلك يعد استثناء من قاعدة الأثر الإضافي للشهر إلى جانب الاستثناءات الأخرى المنصوص عليها في المادة 89 من المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

هذا وتجب الإشارة إلى أن حكم رسو المزاد هو حكم غير قابل لأي طعن لأنه يدخل ضمن الأعمال الولائية وهذا ما جاء النص عليه في المادة 765 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽⁴⁰⁾.

الفرع الثاني: الآثار المترتبة على صدور حكم رسو المزاد

إن من بين الآثار التي تترتب على صدور حكم رسو المزاد نقل ملكية العقار المباع إلى الراسي عليه المزاد إلى جانب تطهير هذه الملكية من جميع الارتفاقات العالقة بها.

أولاً: نقل ملكية العقار المباع إلى الراسي عليه المزاد

يعتبر هذا الأثر من أهم الآثار التي تترتب على البيع الجبري للعقار غير المشهر المحجوز غير أن السؤال المطروح هنا هو ما هي الحالة التي ينتقل بها هذا العقار؟ وقد اختلف الفقهاء في الإجابة عنه غير أن الرأي الراجح يرى بأن العقار المباع ينتقل بنفس الحالة التي هو عليها أي مثقلاً ببعض الحقوق العينية الأصلية كحقوق الانتفاع وحقوق الارتفاق حيث أنها تنتقل بمجرد انتقال الملكية التي تحملها⁽⁴¹⁾ وهو ما جاء النص عليه في المادة 109 من القانون المدني، ومثال ذلك إذا كان العقار مؤجراً قبل قيد أمر الحجز وله تاريخ ثابت ومدته لا تزيد عن تسع سنوات فهنا الإيجار ينتقل إلى الراسي عليه المزاد شريطة أن يكون الإيجار مدوناً في قائمة شروط البيع بمعنى أن يكون المشتري على علم بالإيجار قبل التقدم للشراء⁽⁴²⁾.

ومن آثار انتقال الملكية إلى الراسي عليه المزاد امتلاكه لثمار وإيرادات هذا العقار من تاريخ صدور حكم رسو المزاد.

ثانياً: تطهير العقار المباع

يقصد بتطهير العقار تخليصه من جميع الرهون والحقوق العينية التبعية⁽⁴³⁾ والحقوق التي يطهر منها العقار هي تلك الحقوق المقيدة قبل صدور أمر الحجز المنصب على العقار المباع، ومسالة تطهير العقار هي أمر مستحدث وذلك بموجب المادة 764 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽⁴⁴⁾.

وبناء على ما تقدم فإن العقار يطهر من الحقوق العينية التبعية فقط دون الحقوق العينية الأصلية لأن هذه الأخيرة هي للمدين وليست عليه كما هو الحال بالنسبة للحقوق الأصلية⁽⁴⁵⁾.

هذا وتجب الإشارة إلى مسألة مهمة وهي الحق في الضمان والرجوع على الدائنين والتي تعرض لها القانون المدني بموجب المادة 385 والتي اقتضت بأنه لا وجود لضمان العيوب الخفية في البيع بالمزاد العلني وهو نفس الأمر الذي أقرته المحكمة العليا في قرارها رقم 266274 الصادر في 2003/01/19 والذي جاء فيه: "لا ضمان للعيوب في البيوع الإدارية التي تتم بالمزاد العلني."⁽⁴⁶⁾

الخاتمة:

وكخاتمة للموضوع فقد توصلت إلى استخلاص ما يلي:

- إن استحداث المشرع لهذا النوع من الحجز المنصب على العقارات غير المشهورة قد جاء بهدف توسيع الضمان العام للمدين تجاه دائنييه أفرادا كانوا أو مؤسسات مالية وحماية لحقوقهم.
- و من بين ما تم استحداثه بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية هو مسألة قيد أمر الحجز على العقار غير المشهر والتي تتم في مصلحة خاصة بأمانة ضبط المحكمة غير انه يعاب عليه في كونه قد أغفل ذكر ميعاد القيد وإجراءاته.
- وقد توصلت كذلك إلى أنه فيما يخص إجراءات التبليغ الرسمي وحتى إجراءات المزايدة في تتم بنفس الطريقة المعمول بها فيما يخص العقارات المشهورة.
- ولعل من أهم ما جاء به قانون الإجراءات المدنية والإدارية هو ذكره للأشخاص المحظورين من المشاركة في المزاد العلني، وهو الأمر الذي لم يكن سائدا في ظل القانون الملغى إذ كانت تطبق القواعد العامة أي أحكام القانون المدني باعتباره شريعة القوانين.

• تنتهي إجراءات المزايدة بصدور حكم رسو المزاد والذي لا يعد حكما قضائيا بالمعنى الفني ومن أهم آثاره انتقال الملكية محملة بالأعباء الأصلية فقط لأنه بمجرد قيده بالمحافظة العقارية فإنه يظهر من جميع الحقوق العينية التبعية هذا ناهيك إلى أن المشرع قد أعفى الراسي عليه المزاد من ذكر أصل الملكية عند القيام بشهر الحكم كونه يتعلق بعقار غير مشهر.

الهوامش:

(1) راجع في هذا الشأن أحكام المادتين 722 و 723 من القانون رقم 08/09 المؤرخ في 25/02/2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(2) عبد السلام ديب/ قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، ترجمة لمحاكمة عادلة، موفم للنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 2011، ص:396؛ والوافي فيصل وسلطاني عبد العظيم/ طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد 09/08، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 2012، ص ص:100-101.

(3) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 2012، ص: 281؛ و زروقي ليلي وحمدي باشا عمر/ المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الثالثة، طبع سنة 2007، ص:328.

(4) لوصيف نجاة/ الحجز على العقارات غير مشهورة، محاضرة أقيمت بمجلس قضاء قسنطينة، بتاريخ 2010/01/31، ص:13.

(5) بربارة عبد الرحمن/ طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، منشورات بغداداي، الجزائر، الطبعة الأولى، طبع سنة 2009، ص: 228؛ و بلقاسمي نور الدين/ الحجز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري، دراسة نظرية وتطبيقية، ردمك، الجزائر، طبع سنة 2006، ص:57.

(6) عبد السلام ديب/ قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، ترجمة لمحاكمة عادلة، المرجع السابق، ص:397.

(7) Serge Guinchard et Tony Moussa/ Droit et pratiques des voies d'exécution, Dalloz, Paris, 2000 ,P :1022.

(8) زروقي ليلي وحمدى باشا عمر/ المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص:329؛ وراجع نص المادة 767 من القانون رقم 09/08 المذكور أعلاه.

(9) حمدى باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص:383؛ و بوضياف عادل/ الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء الثاني، كليك للنشر، الجزائر، طبع سنة 2012، ص:197؛ والعربي شحط عبد القادر/ طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفقا لقانون 09/08 المؤرخ في 25/02/2008، منشورات الألفية الثالثة، طبع سنة 2010، ص:133.

(10) تنص المادة 768 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "يفتح بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار سجل خاص لقيد الحجز العقارية وقيد الدائنين الذين لهم سندات تنفيذية في مواجهة المدين المحجوز عليه."

(11) حساين رضا/ الحجز التنفيذي على عقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة وهران، سنة 2013، ص:42؛ و بوضياف عادل/ ص: 198.

(12) زروقي ليلي/ إجراءات الحجز العقاري، مقال منشور بالمجلة القضائية لسنة 1997، العدد الثاني، ص:33؛ و Gérard Couchez/ Voies d'exécution , Armand Colin, Paris, 7^{ème} Edition, 2003 ,P :212.

(13) حمدى باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص:288؛ و يوسف جبران نجم/ طرق الاحتياط والتنفيذ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثالثة، طبع سنة 1981، ص:591.

(14) تنص المادة 732 / 1 من القانون رقم 09/08 المذكور أعلاه على ما يلي: "تلق بالحقار و/أو الحق العيني العقاري، ثماره وإيراداته من تاريخ قيد أمر الحجز..."

(15) احمد خليل/ التنفيذ الجبري ، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، طبع سنة 2003، ص:428.

- (16) تنص المادة 1/770 من القانون رقم 09/08 المذكور أعلاه على ما يلي: "يحرر المحضر القضائي قائمة شروط البيع وفقا لأحكام المادة 737 أعلاه، وترفق معها المستندات المحددة في المادة 766 أعلاه."
- (17) راجع في هذا الشأن نص المادة 737 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- (18) بربارة عبد الرحمن/ طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 242.
- (19) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 295؛ و بوضياف عادل/ الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء الثاني، المرجع السابق، ص: 168.
- (20) إسماعيل ابراهيم الزيايدي/ التنفيذ العقاري، مطبعة روز اليوسف الجديدة، طبع سنة 1997، ص: 94.
- (21) تنص المادة 1/737 من القانون رقم 09/08 المذكور أعلاه على ما يلي: "إذا لم يقيم المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال اجل ثلاثين(30) يوما من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز يحضر المحضر القضائي قائمة شروط البيع ويودعها بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز."
- (22) لقد نص المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن المواعيد تحسب كاملة وإذا صادف ميعاد آخر يوم عطلة امتد إلى أول يوم عمل يليه.
- (23) العربي الشحط عبد القادر/ طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفقا لقانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25، المرجع السابق، ص: 135.
- (24) نبيل صقر والعربي الشحط عبد القادر/ طرق التنفيذ، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، دون تاريخ الطبع، ص: 161.
- (25) عبد الرزاق بوضياف/ أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار وفقا لقانون 09/08، دار الهدى عين مليلة، الجزائر، طبع سنة 2011، ص: 101.
- (26) احمد خليل/ التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص: 443.

(27) بربارة عبد الرحمن/ طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 249.

(28) كان التعليق في ظل قانون الإجراءات المدنية الملغى يتم في مكانين فقط وهما الباب الرئيسي للمباني المحجوزة ولوحة الإعلانات بالمحكمة الموجود بدائرتها العقار محل البيع.

(29) الغوثي بن ملح/ الحجز العقاري، مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية لسنة 2004، الجزء الأول، عدد خاص، ص: 123.

(30) عبد السلام ديب/ قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، ترجمة لمحكمة عادلة، المرجع السابق، ص: 405.

(31) تنص المادة 771 من القانون رقم 09/08 المذكور أعلاه على ما يلي: "...، وتخضع إجراءات البيع بالمزاد العلني لأحكام المواد من 753 إلى 759 أعلاه...".

(32) احمد هندي/ أصول التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة، بالاسكندرية، طبع سنة 2005، ص: 334.

(34) فتحي والي/ التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، دار النهضة العربية، مصر، طبع سنة 1995، ص: 450.

(34) إن المادة 645 قد تم استحداثها بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهي تحدد الأشخاص الممنوعين من الاشتراك في المزاد العلني إذ أنه في ظل القانون الملغى كانت تطبق أحكام القانون المدني.

(35) يقصد بمبلغ التدرج قيمة الفرق في ثمن العقار الذي يقوم بعرضه أي مزايد على من سبقه مثلا: إذا عرض المزايد الأول 800.000 د ج فعلى المزايد الثاني تقديم عرض أكثر من السابق أي 820.000 د ج إذ لا يمكنه الرجوع إلى الوراء.

(36) تنص المادة 69 من القانون المدني على ما يلي: "لا يتم العقد في المزايدات إلا برسو المزاد ويسقط بمزاد أعلى ولو كان باطلا".

(37) بوضياف عادل/ الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء الثاني، المرجع السابق، ص: 192.

(38) عزمي عبد الفتاح/ تسبيب الأحكام وأعمال القضاة في المواد المدنية والتجارية، دار الفكر العربي، مصر، الطبعة الأولى، طبع سنة 1983، ص ص: 86-87.

(39) تنص المادة 774 من القانون رقم 09/08 المذكور أعلاه على ما يلي: "مع مراعاة أحكام المواد من 762 إلى 765 أعلاه، تتم إجراءات شهر حكم رسو المزاد العلني بالمحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها موقع العقار دون مراعاة لأصل الملكية."

(40) تنص المادة 765 من القانون رقم 09/08 المذكور أعلاه على ما يلي: "حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن."

(41) أمينة مصطفى النمر/ أحكام التنفيذ الجبري وطرقه، منشأة المعارف بالاسكندرية، مصر، الطبعة الثانية، طبع سنة 1971، ص: 424.

(42) طلعت محمد الدويدار/ طرق التنفيذ القضائي، منشأة المعارف بالاسكندرية، مصر، طبع سنة 1994، ص: 542.

(43) عبد الناصر توفيق العطار/ التأمينات العينية، دار الفكر العربي، مصر، دون ذكر تاريخ الطبع، ص: 135.

(44) تنص المادة 2/764 من القانون رقم 09/08 المذكور أعلاه على ما يلي: "يترتب على قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية تطهير العقار و/أو الحق العيني العقاري من كل التأمينات العينية."

(45) بوضياف عادل/ الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء الثاني، المرجع السابق، ص: 194.

(46) قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 2003/01/19، في الملف رقم 266274، منشور بالمجلة القضائية لسنة 2003، العدد الثاني، ص: 127.