

عوارض الحجز العقاري

حسيان رضا

طالب دكتوراه

كلية الحقوق و العلوم السياسية

بجامعة وهران 2 محمد بن أحمد

مقدمة

الأصل أن تنفيذ المدين لالتزامه يكون اختياريا بدون تدخل أي طرف ، لكن قد يحدث وأن يرفض المدين التنفيذ الاختياري ويقوم عنصر المسؤولية عند تنفيذ الالتزام بحمايته فيظهر التنفيذ الجبري الذي يكون إما تنفيذا مباشرا أو تنفيذا عن طريق الحجز، لذلك نصح المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08 المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008 ، طريقين للتنفيذ لكي يستفي الدائن دينه أحدهما اختياريا بأن يتم بإرادة المدين والآخر جبريا يتم بالتنفيذ إما عن طريق توقيع الغرامة التهديدية إذا كان التنفيذ العيني يستلزم تدخل المدين شخصا فمنح وسيلة للدائن للضغط على المدين ماليا وحثه على التنفيذ العيني¹ ، وإما على أموال المدين المنقولة والعقارية و بواسطة ثلاثة طرق مختلفة حسب طبيعة المال محل الحجز وحيازته²، وتتمثل هذه الطرق في الحجز التنفيذي على المنقول في يد المدين ، الحجز التنفيذي على المنقول في يد غير المدين وهو ما يعرف بحجز ما للمدين لدى الغير و الحجز العقاري ويرد على العقار والحقوق العينية العقارية والعقار بالتخصيص وثمار العقار.

كما يتعين على الدائن أن يسلك طريق التنفيذ الذي نص عليه القانون وذلك حسب طبيعة هذا المال ، والأصل أن يتم التنفيذ أولا على منقولات المدين حسب ما نصت عليه المادة 721 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ثم الانتقال إلى التنفيذ على العقار ، ولا ينتقل إلى هذا الأخير إلا إذا كان المنقول غير كاف للتسديد أو غير موجود هذا كقاعدة عامة واستثناء أن يتم التنفيذ على العقار وهذا حتى في ظل وجود منقولات وكفايتها متى كان بيد الدائن عقد رهن رسمي أو حيازي أو منحه القانون حق الإمتياز¹ مثل ما نصت عليه المادة 124 من قانون القرض والنقض والتي منحت للبنوك والمؤسسات المالية والمصرفية طلب الحجز مباشرة على العقار دون اللجوء للحجز على المنقول.

والحجز التنفيذي على العقار يعد وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري على المدين تمكن الدائن من وضع عقارات مملوكة لمدينه أو لغيره والذي يملك حق التتبع عليها تحت يد القضاء لبيعها بالمراد العلني ثم استيفاء حقه من ثمنها².

¹ ملزي عبد الرحمان ، محاضرات في طرق التنفيذ للسنة الرابعة حقوق، لسنة 2009

² حلمي محمد النجار، أصول التنفيذ الجبري، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، سنة 2003، ص 485

ومباشرة الحجز التنفيذي على العقار لا يكون إلا إذا كان بيد الدائن سندا تنفيذيا الذي يعتبر السبب المباشر للتنفيذ و تتحلل من حيث عناصرها إلى عنصر موضوعي الذي يمثل عملا قانونيا من صنع المشرع يتضمن تأكيدا على إرادة يعترف بها القانون ، سواء كانت إرادة القضاء أو غيره ، وذلك لوجود حق .

والعنصر الشكلي (الصيغة التنفيذية) تمثل الشكل الخارجي الذي يتخذه العمل القانوني حتى يستطيع أن يرتب آثاره و يجوز القوة³، وهذا إحتكاما لنص المادة 601 من ق.إ.م.إ فإنه لا يجوز التنفيذ إلا بموجب نسخة من السند التنفيذي مهورا بالصيغة التنفيذية.

وأنه لا يتم اللجوء للحجز إلا إذا قام الدائن بمقدمات التنفيذ وهذا بتبليغ المدين بالتكليف بالوفاء بموجب محضر يحرره القائم بالتنفيذ (المحضر القضائي (وهذا طبقا للمادة 612 من ق.إ.م.إ فبعد التبليغ الرسمي للسند التنفيذي ومرور مهلة خمسة عشر (15) يوما للتنفيذ الإختياري من طرف المدين ، بعدها يبدأ التنفيذ الجبري عن طريق الحجز)التنفيذي على منقول، الحجز التنفيذي على العقار (فإنه يسبق التنفيذ إعلان السند التنفيذي لشخص المدين⁴ .والحجز العقاري يتم عن طريق القضاء عندما يطلب الدائن الذي بيده سند تنفيذي الحجز على العقار المملوك لمدينه لبيعه بالمزاد العلني من أجل إستفاء حقه من ثمنه.

و الحجز التنفيذي على العقار أو الحق العيني العقاري يكون باستصدار أمر بالحجز أمام رئيس المحكمة التي يقع بها العقار و بطلب من الدائن الذي يكون بيده سند تنفيذي بعد الحجز على المنقول و عدم كفاية هذا الأخير أو عدم وجوده ، و الدائن الذي بيده رهن أو حق إمتياز يستصدر أمر الحجز على العقار مباشرة دون اللجوء للحجز على المنقول. بعدها يتم قيد الأمر بالمحافظة العقارية تم تحرير قائمة شروط البيع من طرف القائم بالتنفيذ بتبليغ إنذار المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو المالكين على الشيوخ و الدائنين المقيدين و بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به و بالنشر للعامه ليطلعوا على قائمة شروط البيع و ليقوم من له مصلحة بإبداء إعتراضاته عليها و على الإجراءات السابقة لها من مقدمات التنفيذ و إجراءات التنفيذ الجبري على العقار.

من ثم إذا ما قدمت إعتراضات و ملاحظات من الدائنين أو ممن له مصلحة كبائع العقار أو الغير الذي يدعي أن العقار ملك له فهذا النظام الإجرائي يتغير و يتوقف إما مؤقتا إلى غاية الفصل في هذه الإعتراضات أو نهائيا بإثبات أن المال المحجوز ملك لهذا الغير و بالتالي يبطل الحجز لإنعدام محله و قد يحدث أن لا توجد إعتراضات أو أن يتم الفصل فيها بأحكام فينتج الحجز العقاري آثاره و يتم الوصول إلى غايته وهي بيع العقار في المزاد العلني .

³ علي أبو عطية هيكل ،التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية و التجارية ،كلية القانون ، جامعة عمر المختار، دار المطبوعات الجامعية 2008 ، ص 17، 18،

⁴ اسماعيل إبراهيم الزيايدي، التنفيذ العقاري ، مطبعة روز اليوسف الجديدة سنة 1997 ص 35.

ولذلك فموضوع الإعتراضات على الحجز العقاري يطرح تساؤلات في ماهية الإعتراضات المقدمة لأجل وقف اجراءات الحجز والبيع العقاري ؟ وفيما تتمثل هته الإعتراضات وكيفية مباشرة المنازعة القائمة عليها والفصل فيها؟ لذلك نتناول هذه المنازعات كقاعدة عامة لنصل إلى تحديد شكل وموضوع المنازعات التي يتم تقديمها فيها و المحكمة المختصة للفصل فيها ويتم دراسة ذلك في مبحثين أساسيين:

المبحث الأول : القواعد العامة التي تحكم منازعات التنفيذ.

المبحث الثاني : المنازعات التي توجه إلى إجراءات الحجز العقاري

المبحث الأول : القواعد العامة التي تحكم منازعات التنفيذ

سبقت الإشارة إلى أن منازعة التنفيذ هي منازعة قانونية توجه إلى إجراءات التنفيذ الجبري بهدف المنازعة في صحتها أو طلب وقف إستمرار هذه الإجراءات.

وبهذا المعنى هي ليست طريق من طرق الطعن في الأحكام أو الإعتراض على وصفها والمس في حجيتها أو لتصحيح ما بها من أخطاء مادية ، أيضا بهذا المعنى فقاضي التنفيذ ليس درجة من درجات التقاضي ولا محكمة نقض.

وعليه أتولى دراسة القواعد التي تحكم هذه المنازعة من الناحية الشكلية والتي يقصد بها الوسيلة التي تقدم بها هذه المنازعات إلى القضاء وميعاد تقديمها والجهة المختصة بالفصل فيها وطرق الطعن فيها في المطلب الأول والقواعد الموضوعية في مطلب ثاني.

المطلب الأول :القواعد الشكلية التي تحكم منازعات التنفيذ

قد يكون المطلوب في المنازعة المتعلقة بالتنفيذ إجراء وقتيا لا يمس أصل الحق محل النزاع كوقف التنفيذ مؤقتا أو الإستمرار فيه مؤقتا، فالإشكال في التنفيذ الوقتي يقصد به تحديد مركز الخصوم تحديدا مؤقتا ريثما يفصل في أصل الحق من المحكمة المختصة بموضوع النزاع لأن الإعتراض في الموضوع لا يؤثر في التنفيذ⁵ والإشكال في التنفيذ الوقتي هو عقبة قانونية في التنفيذ وليس عقبة مادية، لذلك أتطرق للقواعد الشكلية من خلال أطراف التنفيذ والإجراءات التي تتبع في رفعها والطعن فيها كالتالي:

5 محمد حسنين ، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر ، ط2 ت 1990 ، ص96

الفرع الأول : أطراف خصومة التنفيذ

قد يكون أطراف التنفيذ هما طرفا السند أو الغير الذي يعترض على السند التنفيذي بأن يكون محله ملك له، فالمدين الذي يباشر ضده التنفيذ سيحاول لا محالة توقيفه باستعمال كل الحجج والوسائل، والدائن من جهته سيحاول مواصلة التنفيذ، ومن ثم يجب أن يتوفر في رافع منازعة التنفيذ الشروط التي تقرها المادة 13 من ق.إ.م.إ من صفة ومصلحة.

والأشخاص الذين لهم حق الاعتراض هم :المدين، الحائز، الكفيل العيني، الدائن الحائز والدائنين المسجلين على الشهادة العقارية والدائن العادي للمدين وأصحاب الحقوق العينية على العقار ، أما الغير فيقصد به " شخص لم يكن طرفا في خصومة التنفيذ يستند على حق يتعلق بالشيء محل التنفيذ لينازع فيه"⁶

الفرع الثاني :الإجراءات التي تتبع في رفع المنازعة

لقد نصت المادة 631 من ق.إ.م.إ أنه " :في حالة وجود إشكال في تنفيذ أحد السندات التنفيذية المنصوص عليها في هذا القانون يحرر المحضر القضائي محضرا عن الإشكال ويدعو الخصوم لعرض الإشكال على رئيس المحكمة التي يباشر في دائرة إختصاصها التنفيذ عن طريق الاستعجال."

من خلال إستقراء نص المادة نجد أن الإشكال يرفع بلجوء المستشكل إلى القضاء بإيداع عريضة الدعوى لدى أمانة ضبط المحكمة التي يتم إعلانها فيما بعد للمستشكل ضده وفقا للقواعد العامة، وتقدم هذه العريضة إلى رئيس الجهة القضائية الذي يفصل فيها على وجه السرعة باستصدار أمر إستعجالي بشأنها.

وغالبا ما يلجأ إلى هذه الطريقة عمليا عندما يرفض المحضر القضائي تحرير محضر إشكال الذي قد يبيده أحد الأطراف أو الغير ويقرر الإستمرار في التنفيذ أو أنه يوقف التنفيذ، وفي حالة رفض المحضر القضائي تحرير المحضر يجوز لأحد الأطراف رفع دعوى إستعجالية من ساعة إلى ساعة أمام رئيس المحكمة وتكليف المحضر القضائي وباقي الأطراف بالحضور أمام رئيس المحكمة وهذا ما نصت عليه المادة 632 من ق.إ.م.إ.

والتنفيذ طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنه يوقف مؤقتا من تاريخ رفع الدعوى إلى غاية الفصل في الإشكال أو في طلب وقف التنفيذ من طرف رئيس المحكمة وهذا ما نصت عليه المادة 632 /3 منه بنصها "توقف إجراءات التنفيذ إلى غاية الفصل في الإشكال أو في طلب وقف التنفيذ من طرف رئيس المحكمة."

⁶ نبيل إسماعيل عمر، إشكالات التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية ، منشأة المعارف .الإسكندرية ، مصر ، الطبعة الأولى ، السنة 972 ، ص

ومن ثم فالإشكال ما هو إلا طلب عارض أبعده طرفا التنفيذ وهو بهذا المعنى لا يتطلب فيه إلا ما يتطلب في الطلب الأصلي من شروط الممارسة أي المصلحة قانونية والإرتباط بالطلب الأصلي لخصومة التنفيذ.

الفرع الثالث: شروط قبول الإشكال في التنفيذ الوقي

يمكن إجمال شروط الإشكال التنفيذي في شروط عامة وأخرى خاصة فيما يلي:

أ- **الشروط العامة:** وتمثل في الصفة والمصلحة طبقا للمادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

1- **الصفة:** يشترط في دعوى الإشكال في التنفيذ الصفة في المدعي والمدعى عليه وإلا كانت الدعوى غير مقبولة لرفعها من غير ذي صفة على غير ذي صفة.

2- **المصلحة:** ويقصد بها المنفعة القانونية التي تعود على الخصم بالحكم له بما يطلبه ولذلك لا يجوز الإلتجاء للقضاء دون تحقيق منفعة والمصلحة مناط الدعوى وأساسها هو إشباع الحاجة من الحاجة إلى الحماية القضائية لذلك فالمصلحة يجب أن تكون قانونية وقائمة وحالة، فالمشرع لا يحمي المصلحة الإقتصادية أو المستقبلية، ولذا لا تقبل مثلا منازعة الحاجز متى كان دائما مرتحنا في صحة الحجز الذي وقعه الدائن العادي على المال ذاته لأنه سيتقدم هذا الأخير ولو كان حجه صحيح كما لا يقبل وقف التنفيذ مؤقتا بعد أن يكون التنفيذ قد تم⁷.

ب - الشروط الخاصة:

1- أن يكون المطلوب في الإشكال إجراء اوقتيا لايمس بأصل الحق، ويحتوي على عنصر الإستعجال: أي أن الطلب لايمس بأصل الحق ومثال ذلك أن يطلب المنفذ ضده وقف التنفيذ مؤقتا على أساس أن الحكم غير جائز تنفيذه أو أن يطلب الدائن الإستمرار فيه نظرا لخلو الحكم من الإشارة إلى النفاذ. المعجل رغم أنه مشمول به بقوة القانون والمراد بأصل الحق هو التعرض للنزاع الذي بني عليه الإشكال كان متعلق بأصل الحق الحاصل بالتنفيذ وفاء له، أو بإجراءات التنفيذ الشكلية، ولكن هذا لا يمنعه من أن يقدر جدية النزاع ليأمر بوقف التنفيذ أو الإستمرار فيه⁸.

2- يجب رفع الإشكال قبل تمام التنفيذ: كون أنه إذا تم التنفيذ فلا معنى لطلب وقفه أو الإستمرار فيه.

⁷ زودة عمر، محاضرات في قانون الإجراءات المدنية ملقاة على الطلبة القضاة سنة 2006

⁸ محمد عبد اللطيف: إشكالات التنفيذ: دار النشر الجامعة العربية القاهرة 1995 ص 452

3- أن يرد الوقف على الإجراءات التي لم تتخذ بعد وإلا انعدمت المصلحة من الطلب مادام الإجراء المراد وقفه تم إتخاذ.

4- أن يكون الإشكال مؤسساً على وقائع لاحقة للحكم المستشكل فيه أي لا يكون قد تم الفصل في الإشكال الموضوعي وأصبح الحكم حائز لقوة الشيء المقضي فيه ، لأن الحكم في منازعة التنفيذ الموضوعية يغني عن الحكم في المنازعة الوقتية⁹.

5- ألا يتضمن الإشكال طعناً على الحكم المستشكل في تنفيذه: 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 طريقاً من طرق الطعن.

6- أن لا يكون قد سبق الفصل في إشكال التنفيذ أو في طلب وقفه بنفس الأطراف وحول نفس الموضوع: هذا الشرط جاء بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المادة 635 منه والتي نصت على عدم جواز رفع دعوى الإشكال في التنفيذ الوقتي إذا سبق الفصل في إشكال تنفيدي بنفس الأطراف والموضوع أي حتى ولو لم يثير ذلك الأطراف فإن على القاضي أن يرفع هذا الإشكال لسبق الفصل فيه.

الفرع الرابع : المحكمة المختصة بالنظر في منازعات التنفيذ

إن المنازعات الوقتية يتم رفعها أمام رئيس الجهة القضائية التي يجري التنفيذ بدائرة إختصاصه بصفته قاضي الإستعجال طبقاً لما نصت عليه المادة 631 من ق.إ.م.إ.. " ويدعو الخصوم لعرض الإشكال على رئيس المحكمة التي يباشر في دائرة إختصاصها التنفيذ عن طريق الإستعجال." وبالتالي فإختصاص رئيس المحكمة بنظر الإشكال عن طريق الإستعجال باعتباره قاضي الإستعجال وهذا على عكس المنازعات الموضوعية فيتم رفعها أمام قاضي الموضوع، أما عن الإختصاص المكاني لقاضي التنفيذ فحدده المادة 40 فقرة 9 من ق.إ.م.إ. بنصها أنه " في المواد المستعجلة أمام المحكمة الواقع في دائرة إختصاصها مكان وقوع الإشكال في التنفيذ أو التدابير المطلوبة." كما أنه تخضع إشكالات التنفيذ المتعلقة بالحجوز للقواعد الخاصة بأحكام الحجوز.

وبالرجوع لنص المادة 633 من ق.إ.م.إ. فإنه يتعين على رئيس المحكمة أن يفصل في دعوى الإشكال أو في طلب وقف التنفيذ في أجل خمسة عشر يوماً عن تاريخ رفع الدعوى بموجب أمر مسبب.

⁹ نبيل إسماعيل عمر، إشكالات التنفيذ الجبري ، المرجع السابق ، ص 59

وفي حالة قبول الدعوى فالأمر بوقف التنفيذ يكون لمدة محددة لا تتجاوز ستة أشهر من تاريخ رفع الدعوى، أما في حالة رفض دعوى الإشكال يأمر بمواصلة التنفيذ مع الحكم بغرامة مدنية وهذا ما نصت عليه المادة 634 من ق.إ.م.إ " يحكم على المدعي بغرامة مدنية لا تقل عن ثلاثين ألف دينار ودون المساس بالتعويضات المدنية التي يمكن منحها للمدعى عليه."

الفرع الخامس : طرق الطعن في منازعات التنفيذ

بالرجوع لنص المادة 633 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فالمشرع أقر أن الأمر الفاصل في إشكالات التنفيذ أو وقف التنفيذ يكون غير قابل لأي طعن من طرق الطعن العادية من معارضة أو إستئناف أو غير العادية من الطعن بالنقض و إلتماس إعادة النظر والإعتراض الخارج عن الخصومة.

المطلب الثاني :القواعد الموضوعية التي تحكم منازعات التنفيذ

نتناول القواعد الموضوعية التي تحكم منازعات التنفيذ من خلال الآتي .

الفرع الأول :طبيعة المنازعة في التنفيذ

يرى رأي في الفقه المصري أن منازعة التنفيذ ليست جزءا من خصومة التنفيذ لأن هذه الأخيرة تهدف إلى وصول الدائن المنفذ على إستيفاء حقه جبرا عن إرادة المدين، بينما المنازعة في التنفيذ تهدف إلى الحصول على حكم¹⁰ .

و ينفي رأي آخر في نفس الفقه عليها وصف الخصومة تماما" لأن الخصومة تقوم أمام القضاء بينما إجراءات التنفيذ في حد ذاتها لا تتطلب .الإلتجاء إلى القضاء ما لم ينص القانون على خلاف ذلك¹¹ " .

ورأي ثالث يذهب إلى إستبعاد الإشكالات المادية أو التي تنور بين المحضر القضائي وطالب التنفيذ فهذه لا تعد إشكالات تنفيذ بل منازعات عادية تتبع فيها الإجراءات العامة من قانون الإجراءات المدنية¹²، ذلك لا يعتبر من منازعة التنفيذ ما يقوم به قاضي التنفيذ كما هو الحال في الحجز العقاري إلا إذا . كان يباشر إختصاصه عن طريق دعوى فهنا نكون أمام خصومة¹³

¹⁰ فتحي والي ، التنفيذ الجبري ، دار النهضة العربية ، مصر سنة 1971 ص530

¹¹ أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، الطبعة العاشرة، سنة 1991 ، منشأة المعارف الإسكندرية ، ص 18

¹² نبيل إسماعيل عمر ، إشكالات التنفيذ الجبري ، المرجع السابق ، ص19

¹³ طلعت محمد دويدار ،التنفيذ القضائي ، منشأة المعارف الإسكندرية سنة 1994 ، ص33

الفرع الثاني: موضوع منازعة التنفيذ

إن إشكالات التنفيذ الموضوعية هي المنازعات التي يطلب فيها أحد أطراف التنفيذ أو الغير إصدار حكم حاسم في قانونية التنفيذ أي الحكم بمنحه التنفيذ أو بطلانه أو عدالته أو عدم عدالته ، وهي تهدف إلى الحصول على حكم، موضوعي في أحد هذه المسائل وليس مجرد الحصول على الحماية الوقتية¹⁴ وإعتقادا على موضوع المنازعة قسم الفقه منازعات التنفيذ إلى منازعات في صحة التنفيذ ومنازعات في عدالة التنفيذ .

أ - منازعة في صحة التنفيذ:

تتعلق بسبب الحق في التنفيذ و إجراءات التنفيذ ، فسبب الحق في التنفيذ هو السند التنفيذي سواء كان حكما أو عقد رسمي أو حكم محكمين، وذلك بالطعن فيه إما لعدم وجود هذا السند كأن يكون التنفيذ يجري سند عادي أو غير مهور بالصيغة التنفيذية، أو لا يحتوي عبارة نسخة طبق الأصل للتنفيذ كما يشترط ذلك المادة 601 من ق.إ.م.إ.، أو أن الحق في التنفيذ إنقضى وذلك بتقادم الحق الموضوعي ذاته وذلك حسب المدد التي يحددها القانون لكل حق.

أما المنازعات المتعلقة بإجراءات التنفيذ فتعني الطعن في هذه الإجراءات . بالبطلان لعدم صحتها¹⁵.

ب - منازعة في عدالة التنفيذ:

هي تلك المنازعة التي تدور حول الحق الموضوعي المنفذ من أجله فالتنفيذ كعمل إجرائي يخضع لقانون الإجراءات المدنية والإدارية ويكون صحيحا إذا تم وفقا لهذا القانون لذلك فالغاية التي تهدف إلى تحقيق غاية موضوعية تتمثل في حماية الحق الموضوعي المطالب به ولذلك لا تتحقق هذه الغاية من التنفيذ إلا إذا كان الحق موجودا وإلا كان التنفيذ غير عادل. وبالتالي تنصب على وجوده أو عدم وجوده في الواقع بغض النظر عن تجسيد السند التنفيذي له، وقد يكون التصرف القانوني بصفته سبب للحق غير صحيح، أو أن الحق الموضوعي إنقضى بأي سبب من أسباب الإنقضاء، أو كون . محله ملك للغير، أو مال لا يجوز التصرف فيه أو غير جائز الحجز عليه.

الفرع الثالث : نوعا منازعة التنفيذ والآثار المترتبة عنها

¹⁴ أحمد هندي، أصول التنفيذ، دراسة في قانون المرافعات المدنية و التجارية ، دار الجامعة الجديدة للنشر الإسكندرية ، مصر سنة 2000، ص 189

¹⁵ فتحي والي ، المرجع السابق ، ص 532، 533

1-منازعة وقتية: تهدف إلى إتخاذ إجراء مؤقت حتى يتم الفصل في موضوع النزاع وهي التي يطلق عليها بعض الفقهاء إشكالات التنفيذ دون المنازعات الموضوعية¹⁶

2-منازعات موضوعية:تهدف إلى الفصل في موضوع المنازعة ويتبع في رفعها إلى القضاء بإتخاذ الإجراءات العادية المقررة لرفع الدعوى ولا تؤدي إلى وقف التنفيذ عكس المنازعة الوقتية.

وأخيرا نشير أن هذه أهم القواعد التي تحكم منازعات التنفيذ سواء وقتية أو موضوعية وفيما يلي تطبق هذه القواعد على المنازعات التي توجه إلى إجراءات التنفيذ على العقار والتي شملها المشرع بالإعتراضات وهذا ما سنتطرق إليه في المبحث الثاني.

المبحث الثاني: المنازعات التي توجه إلى إجراءات الحجز العقاري

لقد أوجب القانون عند إيداع قائمة شروط البيع توجيه إنذار بالإطلاع عليها، للأشخاص المشار إليهم بالمادة 742 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، والهدف من ذلك هو تمكينهم من إبداء إعتراضاتهم وملاحظاتهم حول محتوى دفتر الشروط وما سبقها من إجراءات تتعلق بالحجز أو مقدمات التنفيذ.

وبهذا عند إيداع قائمة شروط البيع يقوم رئيس المحكمة بالتأشير في محضر إيداع هذه القائمة، ويحدد فيه جلسة الإعتراضات بتحديد ساعة وتاريخ إنعقادها كما يحدد جلسة لاحقة للبيع يضمنه أيضا بتاريخ وساعة إنعقادها ذلك أن المشرع إهتم بتطهير الإجراءات من كل العيوب التي تكون قد شابتها، وذلك بتصفية ما قد يثار من منازعات قبل الوصول إلى مرحلة البيع ، وبإعتبار أن لكل طريق من طرق التنفيذ عوارضه التي تحول دون إنتاجه لآثاره القانونية سواء بشكل مؤقت أو نهائي، يرى البعض أن الإعتراض على قائمة شروط البيع كإصطلاح قانوني له معنيان:

أولهما شكلي: وهو الطريقة أو الوسيلة القانونية التي تستعمل في إبداء المنازعات ، أو الإجراء الذي تقدم به الملاحظات ووجوه الإعتراض الذي يبدي بها صاحب المصلحة عدم رضاه عن شروط أو إجراءات التنفيذ.

وثانيهما موضوعي: يقصد به ذات المنازعة في إجراءات التنفيذ أو فيما تضمنته القائمة من شروط، لذلك سأتطرق في هذا المبحث إلى الجانب الشكلي للإعتراض في المطلب الأول والجانب الموضوعي له في المطلب الثاني.

المطلب الأول: النظام الإجرائي للإعتراض

¹⁶ فتحي والي ، المرجع السابق ، ص 533.

يقصد بالإعتراض " أنه التمسك بتعديل شروط البيع أو ببطالان إجراءات التنفيذ على العقار ليعيب يتعلق بالشكل أو بالموضوع أو الإعتراض عليها لأي سبب آخر بشرط أن يكون هذا السبب مؤثر في طريق التنفيذ أو في سيره أو في صحته أو بطلانه أو في جوازه أو عدم جوازه¹⁷ " كما تم تعريفه على أنه "مسلك إجرائي ينصب على التنفيذ العقاري لا نظير له في التنفيذ الجبري يتجسد في تقرير يودع لدى كتابة ضبط محكمة التنفيذ متضمنا النص على القائمة شكلا وموضوعا من شأنه وقف إجراءات البيع حتى يفصل فيه بحكم نهائي ، متى كان من شأنها لو صحت بطلان التنفيذ أو تعديل شروط البيع¹⁸ "

من خلال ما تم بيانه أعلاه فالإعتراض باعتباره منازعة في التنفيذ حدد لها المشرع قواعد إستثنائية لرفعها، ولها معيار خاص ويتولد عن هذه المنازعة خصومة ذات شكل خاص ، تؤدي لو صحت لتعديل شروط البيع ، لذلك نصت المادة 742 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه يقدم الإعتراض من طرف الأشخاص الذين أشارت إليهم المادة 740 من نفس القانون أو من ورثتهم ولو لم يتم إبلاغهم بقائمة شروط البيع سهوا وذلك بموجب عريضة في أجل قبل ثلاثة أيام من جلسة الاعتراضات وإلا سقط حقهم وتسجل في سجل خاص بعد دفع الرسوم حسب تاريخ ورودها.

نجد أن الإعتراض بصفته طريق خاص فإن طبيعته هذه لا تمنع كل ذي مصلحة أن يسلكه، وبالتالي هو ليس مقصور على أطراف خصومة التنفيذ بل يشمل أيضا الغير الذي ليس طرف من أطراف خصومة التنفيذ والذي سينفذ على حقه سواء كان حق الملكية أو الحقوق المتفرعة عنه أو حق الإنتفاع ، وعليه فالإجراءات المتبعة في رفع الإعتراض تتمثل في تاريخ تقديم الإعتراض وكيفية رفعه والأثر المترتب عن ذلك والمحكمة المختصة بالفصل فيه وطرق الطعن فيه وهذا ما نبينه فيما يلي:

الفرع الأول : تاريخ تقديم الإعتراض

حسب نص المادة 742 المذكورة أعلاه فإن تاريخ تقديم الإعتراض محدد بثلاثة أيام قبل جلسة الاعتراضات المحددة من طرف رئيس المحكمة عند التأشير على قائمة شروط البيع، وبالتالي فأقصى أجل لإبداء الاعتراضات والملاحظات هو ثلاثة أيام قبل تاريخ جلسة الاعتراضات فيجب إتخاذ الإجراء قبل حلوله.

الفرع الثاني : إجراءات رفع الإعتراض:

¹⁷ أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، الطبعة العاشرة، سنة 1991 ، منشأة المعارف الإسكندرية ، ص 503.

¹⁸ محمد محمود إبراهيم، أصول التنفيذ الجبري على ضوء النهج القضائي، دار .الفكر العربي القاهرة، 1983

الإعتراض كطريق للطعن في إجراءات التنفيذ ومقدماته، أو في شروط قائمة البيع فالمشرع حدد الوسيلة الفنية لذلك وهذا ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 742 من ق.إ.م.إ، وهذا بإيداع عريضة مكتوبة من أشخاص التنفيذ أو الغير أو محاميهم مؤرخة وموقعة لدى أمانة ضبط محكمة التنفيذ على العقار وتسجيلها في سجل خاص بعد دفع الرسوم حسب تاريخ ورودها.

غير أنه لا يتم تكليف أطراف التنفيذ ولا تحديد جلسة، والعلة في ذلك أنه تم إعلانهم بتوجيه الإنذار إليهم والنشر واللصق للعامة للإطلاع على قائمة البيع وتقديم إعتراضاتهم، فتحديد الجلسة هي جلسة افتراضية لأنه قد يصير أن لا يقدم. أي إعتراض وبالتالي يسقط ميعادها بحلول أجل جلسة المزايدة¹⁹ وعلى عكس ما كان في قانون الإجراءات المدنية القديم فالمشرع لم يحدد كيفية رفع الإعتراض وكانت تطبق القواعد العامة، كذلك الإعتراض الذي يقدم على شكل طلب مقابل عند النظر في إعتراض آخر لا يقبل لأن طلبه المقابل الهدف منه الرد على الطلب الأصلي وهو أمر منعدم في الإعتراض، كما أنه لا يجوز تقديم طلب عارض لتعديل موضوع إعتراض أصلي²⁰ إلا أنه يجب التأكيد على أن الإعتراض المتعلق بالنظام العام يجوز إبدائه في أية مرحلة كانت عليها الإجراءات كما يجوز للمدين وهذا في أي مرحلة. تكون فيها الإجراءات التمسك بانقضاء الحق محل دعوى التنفيذ²¹

الفرع الثالث : المحكمة المختصة بنظر الإعتراض

تطبيقا للفقرة الثالثة من المادة 742 من ق.إ.م.إ فإن الفصل في الإعتراض يتم من طرف رئيس المحكمة الموجود في دائرة إختصاصها العقار بعد إنعقاد جلسة الإعتراضات في غرفة المشورة بحضور المعترض والحاجز والمحضر القضائي، ويفصل في الإعتراضات في أجل أقصاه ثمانية أيام من رفع الإعتراض.

الفرع الرابع : الأثر المترتب عن الإعتراض

يعتبر الإعتراض على القائمة منازعة تتعلق بصحة الإجراءات أو بطلانها من الناحية الموضوعية، وهي بذلك تشكل إشكالا موضوعيا في التنفيذ، لذلك رتب المشرع على مجرد تقديمه وقف إجراءات البيع بقوة القانون.

والإعتراض تؤدي إثارته أمام محكمة التنفيذ إلى وقف التنفيذ إلى غاية الفصل في موضوع الإعتراض ولا تستأنف الإجراءات إلا بعد تصفية جميع المنازعات، وبالتالي فالأثر المترتب على الإعتراض هو وقف التنفيذ على العقار

¹⁹ طلعت محمد دويدار، التنفيذ القضائي، منشأة المعارف الإسكندرية سنة 1994، ص 498.

²⁰ كمين مسعود، الحجز العقاري، مذكرة التخرج لنيل شهادة الماجستير في الحقوق - فرع قانون الأعمال - جامعة باتنة سنة 2002 ص 63.

²¹ نبيل إسماعيل عمر، إشكالات التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص 980.

إلى غاية الفصل فيه، لذلك فإذا كان الحكم بالسير في إجراءات التنفيذ بناءً على طلب صاحب المصلحة فإنه يترتب إزالة الأثر الموقوف للتنفيذ الذي ترتب على رفع الاعتراض، أما إذا قضى الحكم بتعديل القائمة أو رفض الاعتراض، فإن الدائن المباشر للإجراءات وكل دائن أصبح طرفاً فيها عليه أن يستصدر أمراً من رئيس المحكمة لتحديد جلسة البيع، ويصدر الأمر بعد التحقق من الفصل في جميع الاعتراضات المقدمة في الميعاد بأحكام واجبة النفاذ.

وتجدر الملاحظة أن طبيعة القرارات التي تصدر في الاعتراضات يمكن أن تكون:

- أحكام فاصلة في إجراءات التنفيذ ومقدماته أو في تعديل شروط البيعوهذه أحكام موضوعية تخص أصل الحق.

- أحكام يأمر فيها بوقف التنفيذ إلى غاية الفصل في الدعاوى المرفوعة أمام محكمة الموضوع.

الفرع الخامس : طرق الطعن في الاعتراض

بالرجوع لنص المادة 742 من ق.ا.م.ا في فقرتها الثالثة فلقد نصت على أنه "يفصل رئيس المحكمة في الاعتراضات بأمر غير قابل لأي طعن". لذلك ومن خلال نص المادة فالأمر الفاصل في الاعتراض غير قابل لأي طريق من طرق الطعن العادية من معارضة أو إستئناف وغير العادية من إلتماس إعادة النظر والأعتراض الغير الخارج عن الخصومة، وهذا على عكس قانون الإجراءات المدنية القديم الذي لم ينص على طرق الطعن في هته الأوامر وبالتالي كانت في ظلله الأوامر الفاصلة في الاعتراض قابلة للطعن فيها وفقاً للقاعد العامة.

وأخيراً تجدر الإشارة أنه إذا لم يقدم أي إعتراض بالجلسة يؤشر أمين الضبط بذلك في السجل الخاص به ، ويشرع المحضر القضائي في إجراءات الإعلان عن البيع بالمزاد العلني.

المطلب الثاني: النظام الموضوعي للإعتراض

إن التكييف القانوني الصحيح للإعتراض على قائمة شروط البيع هو مسلك إجرائي بحت ينصب على التنفيذ العقاري لا نظير له في التنفيذ الجبري ، لذلك فالإعتراض خصومة متميزة ذات شكل خاص ولها ميعاد خاص وليست قاصرة على المعارض ومباشر الإجراءات فحسب، وإنما لكل من له مصلحة في التنفيذ على العقار ولكون أنه قد بينا النظام الإجرائي للإعتراض فسوف نبين النظام الموضوعي له وهذا ببيان أوجه الاعتراض بالاستناد لقانون الإجراءات المدنية والإدارية.

-الفرع الأول : أوجه الاعتراض

إن موضوع الإعتراض واسع لايمكن حصره ، إلا أنه بالرجوع إلى المواد 743-744-745-746- من ق.إ.م.إ فيمكن تصنيف المنازعات إلى:

أ - ا بطلان:

يقصد بالبطلان ما لحق الإجراءات من عيب شكلي أو موضوعي أدى إلى عدم ترتيب الإجراء لأثر قانوني ، والملاحظ أن المشرع الجزائري لم ينص صراحة على أن البطلان طريق للإعتراض على قائمة شروط البيع ، ولعل مرد ذلك نص المادة 643 من ق.إ.م.إ والتي تجيز للمحجوز عليه وكذا لكل ذي مصلحة إذا كان إجراء من إجراءات التنفيذ أو الحجز قابلا للإبطال أن يطلب بدعوى إستعجالية ضد الحاجز والمحضر القضائي الأمر ببطلان الإجراء وزوال ما ترتب عليه من آثار خلال شهر واحد من تاريخ الإجراء و إلا سقط حقه في طلب الإبطال واعتبر صحيحا.

وباستثناء ما نصت عليه المادة 7 من ق.إ.م في حالة أن قائمة شروط البيعجاءت خالية من أحد البيانات الواجب ذكرها في القائمة ، فإن هذه الأخيرة تكون قابلة للإبطال بناء على طلب كل ذي مصلحة خلال أجل أقصاه جلسة الإعتراضات وإلا يسقط حقه في طلب الإبطال ، ويفهم من هذه المادة أن طلب الإبطال يمكن تقديمه بجلسة الإعتراضات على عكس ما نصت عليه المادة 742 منه في فقرتها الأولى وأن الأجل الذي يجب أن يقدم خلاله الإعتراض هو ثلاثة أيام على الأقل قبل جلسة الإعتراضات.

وهذا على عكس ما ذهب عليه المشرع المصري الذي نص صراحة على أن من أهم المسائل التي تندرج تحت باب الإعتراضات على قائمة شروط البيع أن تكون هناك أوجه بطلان في الإجراءات السابقة على الإعتراضات وقد يكون .أساس البطلان عيب شكلي أو في الموضوع أو في إجراءات التنفيذ ويجوز لكل من المدين والحائز والكفيل العيني ولكل ذي حق مقرر على العقار أن ينازع في صحة إجراءات التنفيذ وهي تعرف بأوجه البطلان سواء كان هذا البطلان متعلقا بالشكل كادعاء ببطلان إجراء أو أكثر من إجراءات التنفيذ ومثال ذلك العيب الذي يلحق التنبيه بنزع الملكية أو بطلان التنفيذ لعدم إنذار الحائز، أو بطلان إيداع القائمة لعدم إشتمالها على البيانات الواجب .إشتمالها عليها²² ، كما يمكن أن تكون المنازعة متعلقة بالموضوع كالمنازعة في صحة الدين المحجوز من أجله، أو وجوده، أو في صحة السند، أو تخلف شروطه في أطراف التنفيذ أو صفاتهم أو الحق المطلوب أو المال محل التنفيذ²³.

²² مدحت محمد الحسيني ، منازعات التنفيذ ، دار المطبوعات الجامعية الهدى الإسكندرية ، 2006 ص 659،657

²³ مدحت محمد الحسيني ، منازعات التنفيذ ، دار المطبوعات الجامعية الهدى الإسكندرية ، 2006 ص 659،657

ب الملاحظات:

يقصد بالملاحظات على شروط قائمة البيع "الطلبات التي تبدى من كل ذي مصلحة سواء كان المدين أو الحائز أو أحد الدائنين، أو مستأجر العقار أو صاحب حق الإنتفاع أو حق الإرتفاق بقصد تعديل شروط البيع بما يحقق .مصلحته"²⁴ "كما تم تعريفها على أنه "كل نقد يوجه إلى هذه الشروط بهدف تعديلها أو تغييرها أو الإضافة إليها أو حذف بعضه"²⁵

1الملاحظات بالتعديل : كأن يعترض على تجزئة العقار المنفذ عليه إلى حصص ويحدث ذلك مثلا إذا كان الأمر يتعلق بعقار خارج المدينة وكانت طبيعته فلاحية فتجزئته تنقص من قيمته أو العكس إذا كان العقار في المدينة وصالح للبناء ويتعذر بيعه كله إذا لم يجزء لأن التجزئة تزيد في قيمته وفي كل .ذلك يراعى الثمن الذي يمكن تحصيله من العقار .

2الملاحظات بالإضافة : كإضافة بند في القائمة كما في حالة من يكون له حق إرتفاق على العين المنزوع ملكيتها، أو من يكون مستأجرا لها ويرغب في الإشارة إلى حقه في القائمة حتى يكون المشتري على بينة من ذلك ليتفادى كل نزاع مستقبلا بينه وبين الراسي عليه الشراء.

3الملاحظات بالحذف : كحذف شروط من القائمة لمخالفتها النظام العام أو جاءت مخالفة للقانون.

ج - حالات من الطلبات تقدم على شكل إعتراض

أجاز المشرع في بعض النصوص إبداء الإعتراضات بطريق الإعتراض على قائمة شروط البيع ، وتتناولها على هذا النحو:

أولا : طلب التنفيذ على بعض العقارات مؤقتا

نصت المادة 743 من ق.إ.م.إ على أنه "يجوز لكل من المدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أن يطلب بطريق الإستعجال وقف إجراءات البيع مؤقتا على عقار و/أو حق عيني عقاري أو أكثر من العقارات المحجوزة، إذا أثبت أن قيمة إحدى هذه العقارات أو الحق العيني كان للوفاء بديون جميع الدائنين."

²⁴ نبيل إسماعيل عمر ، إشكالات التنفيذ الجبري ، المرجع السابق ،ص977.

²⁵ كمين مسعود ، الحجز العقاري ، مذكرة التخرج لنيل شهادة الماجستير في الحقوق - فرع قانون الأعمال - جامعة باتنة سنة 2002 ص 55.

بمعنى أنه إذا كان ثمن أول عقار كاف للوفاء يمكن للمدين أن يطالب بوقف التنفيذ على العقارات الأخرى، وهذا الوقف يكون بأمر لإستعجالي الذي يحدد فيه العقار الذي تقف الإجراءات بالنسبة له.

ولا يترتب على صدور الحكم بوقف لإجراءات التنفيذ على بعض العقارات زوال الحجز عليها، وإنما يظل هذا الحجز قائما بالنسبة إليها ومنتجا لآثاره إلى أن يتم بيع العقارات التي صدر الحكم بقصر الحجز عليها. إذا لم يكف ثمن بيع العقارات التي قصر الحجز عليها للوفاء بحقوق الدائنين فلكل منهم بعد الحكم بإيقاع البيع أن يسعى في التنفيذ على العقارات التي أوقف التنفيذ عليها دون إعادة تنبيه بنزع الملكية وتسجيله، وهذا ما نصت عليه الفقرة الأخيرة من المادة 743 منه بنصها أنه "مع ذلك يجوز لكل دائن حتى بعد الحكم برسو الشراء أن يستمر في بيع تلك العقارات و /أو الحقوق العينية العقارية إذا لم يكف الثمن الناتج عن البيع للوفاء بدينه."

ثانيا :طلب تأجيل البيع

وفقا لما نصت عليه المادة 744 من ق.ا.م.ا فإن هذا الحق محول للمدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني في أن يطلب عن طريق دعوى إستعجالية تأجيل إجراءات بيع العقار المنفذ عليه شرط إثبات أن صافي ما تنتجه أمواله في سنة واحدة يكفي الوفاء بديونه ، أي أن يتم طلب تأجيل إجراءات بيع العقارات إذا ثبت أن صافي ما تنتجه أمواله في سنة واحدة يكفي لوفاء حقوق الدائنين الحاجزين وجميع الدائنين الذين صاروا طرفا في الإجراءات ويحدد الأمر الفاصل بتأجيل البيع الأجل الذي يستأنف فيه إجراءات البيع إذا لم يتم الوفاء مراعيًا في ذلك المهلة اللازمة للمدين المحجوز عليه للوفاء، على أن لا تتجاوز سنة واحدة وهذا ما نصت عليه المادة 744 من ق.ا.م.ا. في فقرتها الثانية، لذلك يشترط في الحكم بتأجيل البيع أن يكون الإيراد المتوقع حصوله من أموال المدين كافيا للوفاء بحقوق الدائنين الحاجزين وأن يكون هذا الإيراد كافيا مما يتحصل في مدة أقصاها سنة حتى لو كان تأجيل البيع يتم لمدة .تزيد عن سنة²⁶.

ثالثا :طلب وقف الإجراءات لرفع دعوى الفسخ

لقد بينا أنه بعد قيام المحضر القضائي بإيداع قائمة شروط البيع فإنه يجب عليه خلال خمسة عشر يوما التالية لهذا الإيداع توجيه تبليغ رسمي للأشخاص المشار إليهم في المادة 740 من ق.ا.م.ا أو لورثتهم وذلك بإنذارهم

²⁶ مدحت محمد الحسيني ، المرجع السابق ، ص 660,661,662.

بالإطلاع عليها وإبداء ملاحظاتهم و إعتراضاتهم خلال الأجل المحدد وإلا سقط حقهم في إبدائها، ومن بين هؤلاء الأشخاص نجد بائع العقار أوالمقايض به ²⁷ أوالشريك المقاسم إن وجد.

وبالرجوع للمادة 745 من ق.ا.م.ا فإن الإنذار الموجه لهؤلاء الأشخاص أنه في حالة لم يبادروا إلى رفع دعوى الفسخ لعدم دفع ثمن العقارأو لعدم دفع الفارق فيه أو لم يقدم طلب بإعادة البيع عن طريق المزاد العلني خلال الأجل المحدد لذلك وهو ثلاثة أيام على الأقل قبل الجلسة التي تم تحديدها من طرف رئيس المحكمة لنظر الإعتراضات فإن حقه في ذلك يسقط قبل الراسي عليه المزاد.

ومن نص المادة يتضح أن المشرع عالج حالة المدين الذي قد إشتري عقارا ولم يدفع ثمنه ثم قام أحد دائنين باتخاذ إجراءات التنفيذ الجبري على العقار باعتباره مملوكا لذلك المدين، وقام بائع العقار برفع دعوى على المدين ليفسخ البيع لعدم الوفاء بالثمن أو أن هناك عقد بين المدين المنفذ عليه وشخص . آخر هو المقايض ويكون المدين المنفذ عليه لم يدفع فرق المقايضة.

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

لذلك وطبقا للمادة 746 من ق.ا.م.ا فإن دعوى الفسخ ترفع بالطرق المعتادة لرفع الدعاوى وأمام المحكمة المختصة ببيع العقار وعليه فهته الدعوى لا ترفع بطريق الإعتراض على القائمة ، فإذا رفعت في الأجل المحدد وجب تدوين ذلك في ذيل قائمة شروط البيع بالتأشير عليها من طرف المحضر القضائي حتى لا يحكم رئيس المحكمة بوقف إجراءات البيع فالذي يطرح عليه بطريق الإعتراض هو طلب وقف البيع لغاية الفصل في دعوى الفسخ ، ولا يختص قاضي التنفيذ بنظر طلب الفسخ وإنما يختص بنظره المحكمة المختصة بالفسخ والتي رفعت . أمامها دعوى الفسخ لأنها ليست من المنازعات المتعلقة بالتنفيذ.

رابعا : دعوى الإستحقاق فرعية

بالإضافة إلى حالات الإعتراض المذكورة أعلاه فقد استحدث المشرع بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية مادتين تمكنان حائز العقار بسند ملكية والغير الحائز على لسند ملكية من المطالبة بإستعادته عن طريق دعوى تتضمن طلب بطلان إجراءات الحجز مع استحقاق العقار المحجوز والإستحقاق ليس اعتراضا عن إجراءات

²⁷ مدحت محمد الحسيني ، المرجع السابق ، ص 663

الحجز أو مطالبة بوقف إجراءات البيع فحسب إنما مطالبة بإستعادة حق عيني عقاري²⁸ لذلك تعين التطرق إليها فيما يأتي:

أ_ تعريفها: فدعوى الإستحقاق الفرعية تتمثل في قيام الغير برفع دعوى أثناء الحجز العقاري يطالب من خلالها بملكيتها للعقار الذي بدأت إجراءات التنفيذ عليه وببطلانها وذلك لكون التنفيذ تم على مال غير مملوك للمدين ، و دعوى الإستحقاق يتم رفعها الغير الذي لا يعتبر طرفا في إجراءات التنفيذ مدعيا ملكية العقار الذي بدىء بالتنفيذ عليه للمطالبة بإثبات ملكيته له وإبطال إجراءات التنفيذ عليه²⁹، وتهدف هذه الدعوى إلى تحقيق التوازن بين مراعاة مصلحة الغير وذلك لحمايته إلى حين انتهاء إجراءات التنفيذ.

ب_ إجراءات رفع دعوى الإستحقاق الفرعية: لقد أجاز المشرع في المادة 772 من ق.إ.م.إ الحائز العقار بسند ملكية وكذلك للغير الحائز على سند ملكية تقديم طلب بطلان إجراءات الحجز مع طلب استحقاق العقار المحجوز كله أو بعضه ولو بعد انتهاء الآجال المحددة للإعتراض على قائمة شروط البيع وذلك بأن يرفع دعوى استعجالية ضد كل من الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه بحضور المحضر القضائي ، وعلى رئيس المحكمة أن يفصل في الدعوى الإستعجالية في أجل أقصاه ثلاثون يوما من تاريخ تسجيل الدعوى.

يتضح من خلال دراسة المادة المذكورة أعلاه أن رفع دعوى الإستحقاق الفرعية يكون أمام القسم الإستعجالي أي بدعوى استعجالية يطلب فيها بطلان إجراءات الحجز مع طلب استحقاق العقار المحجوز ، فنظرا لإختصاص قاضي الأمور المستعجلة بنظر المنازعات المتعلقة بالتنفيذ فإنه يندرج في إختصاصه كافة المنازعات المتعلقة بالتنفيذ على العقار³⁰، وأن دعوى الإستحقاق نص عليها المشرع على أنها من إختصاص قاضي الإستعجال.

وترفع الدعوى ضد الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه بحضور المحضر القضائي وتكون مقبولة حتى ولو تمت خارج الآجال المحددة للإعتراضات على قائمة شروط البيع.

وإذا حل التاريخ المحدد للبيع بالمزاد العلني قبل الفصل في الدعوى الإستعجالية فلرافعها طلب وقف بيع العقار أو جزء منه بموجب عريضة إلى رئيس المحكمة قبل جلسة البيع بثلاثة أيام على الأقل بشرط إيداع كفالة يحددها

²⁸ براءة عبد الرحمان ، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري ، منشورات بغدادي ، طبعة أولى ، سنة 2009 ، ص345

²⁹ الأستاذ تواتي الصديق ، محاضرات في طرق التنفيذ (الحجز) ألقيت على الطلبة القضاة الدفعة الثامنة عشر ، سنة 2008 ، ص36

³⁰ العربي شحط عبد القادر ، طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفق منشورات الألفية الثالثة ، سنة / 2010 للقانون 09/08 ص14

الرئيس بأمر على عريضة من أجل تغطية مصاريف إعادة النشر والتعليق للبيع بالمزاد العلني إذا خسر دعواه ، وإذا تعلق الأمر بجزء من العقار فقط لا يتوقف البيع بالنسبة لباقي الأجزاء.

ج _ الآثار المترتبة على رفع دعوى الإستحقاق الفرعية: متى رفعت الدعوى وجب أن يفصل فيها بموجب أمر يقضي فيه إما بوقف التنفيذ مؤقتا أو بإستمراره وذلك وفقا لما قدم إليه من أوجه دفاع ، وأن الأمر الصادر يكون قابلا للإستئناف.

-الحكم بوقف البيع : لا يمنع الحكم بوقف البيع بإتخاذ الإجراءات القضائية والتحفظية كتعيين حارس قضائي على العقار المحجوز بشرط ألا تتنافى هذه الإجراءات مع بقاء الحجز فإذا حكمت المحكمة بقبول الدعوى فإنها تقضي بإستحقاق العقار للمدعي وبطلان إجراءات الحجز ويترتب على كل إلغاء ما تم من إجراءات التنفيذ ، وعدم إمكان البدء فيها من جديد على نفس العقار من الدائنين المختصمين في الدعوى ، وتقضي المحكمة بوقف التنفيذ سواء في أول جلسة نظر الدعوى ، على أن الوقف لا يؤثر في بقاء الحجز على العقار أو على عدم سريان أحكام الحجز كما أنه لا ينشئ أي حق للمستحق على العقار المحجوز ، والحكم الصادر هو حكم وقتي لا يقيد القاضي عند نظر موضوع الدعوى ولا يؤثر في بقاء العقار محجوزا ، ولا ينشئ أي حق على العقار لطالب الإستحقاق .

-الحكم بإستمرار إجراءات البيع : إذا حكم بوقف اجراءات البيع فيلزم للإستمرار فيها صدور حكم جديد يقرر هذا الإستمرار.

-الفرع الثاني : طبيعة الإعتراض:

يقصد بطبيعة الإعتراض تحديد نوع المنازعة وقتية أو منازعة موضوعية، وبالاعتماد على ما ذكرناه في موضوع الإعتراض وهو البطلان ولإبداء الملاحظات ، ونظرا لكون المنازعة الوقتية هي تلك التي تهدف إلى إتخاذ إجراء مؤقت حتى يتم الفصل في موضوع المنازعة ، نستطيع التقرير بأن ما تقدم من منازعة عن طريق الإعتراض هو لإشكال موضوعي أي خصومة تنفيذ موضوعية .

وأخيرا تجدر الإشارة أنه بعد تقديم الإعتراضات في الآجال المحددة قانونا طبقا للمادة 742 من قانون الاجراءات المدنية والادارية يتم الفصل فيها من قبل رئيس المحكمة المختص إما بوقف إجراءات البيع أو بمواصلة التنفيذ، وفي حالة سقوط الحق في تقديم الإعتراض في الأجل المحدد، وفي حالة عدم تقديم أي إعتراض في هذا الأجل ويؤشر أمين الضبط بذلك في سجل الخاص هنا يسرع المحضر القضائي في إجراءات الإعلان عن البيع بالمزاد العلني.

الخاتمة :

من خلال هذا العرض الموجز للإعتراضات على الحجز العقاري و عرض الأحكام التي تضمنها قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، فإننا نلاحظ أن المشرع هدف إلى توفير الحماية و الضمان لكل من الحاجز والمحجوز عليه و الغير سواء من حيث عملية الحجز أو عملية البيع .

ونظرا لأهمية العقارات من الناحيتين الاقتصادية والاجتماعية وخصوصية أحكامه الموضوعية فإن الحجز العقاري يخضع لتدابير وإجراءات خاصة وطويلة تميزه عن الحجز على المنقول، كما أنه يتسم بميزتين أساسيتين تكسبه أهمية خاصة تتمثل إحداهما في تنوع أحكامه إذ أن بعضها إجرائي و البعض الآخر موضوعي ، كما إهتم المشرع بموضوع الحجز العقاري والإعتراضات التي يمكن رفعها وهذا بالتوسع في تنظيم إجراءاته في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية طريقة تقديم الإعتراضات المحتمل إثارتهما حول قائمة شروط البيع والآجال في ذلك.

لذلك فإنه قد تطرقنا للقواعد العامة التي تحكم منازعات التنفيذ كون أن اشكالات التنفيذ الموضوعية تعد من صميم اختصاص قاضي الموضوع فإن المشرع خرج عن هذه القاعدة في كل من دعوى الإسترداد ودعوى الإستحقاق ودعوى ابطال اجراءات التنفيذ ورفع الحجز والتي تعد كلها دعاوى موضوعية لكن المشرع خول القضاء الإستعجالي ولاية النظر فيها .

كما أن المشرع من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية عمل على تفعيل اجراءات رفع الإعتراض وأخذ بعين الإعتبار جميع العوارض التي يمكن أن تعرقل عملية الحجز وإعداد قائمة شروط البيع .

- كما نظم دعوى استحقاق الفرعية للعقار في حالة إدعاء الغير أو الحائز على سند الملكية بأن الحجز امتد إلى عقارات ملك له عكس قانون الإجراءات المدنية القديم الذي لم ينظم هاته الدعوى.

وتجدر الإشارة أن المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية قد قام بتنظيم إجراءات الحجز على العقار والحقوق العينية العقارية بشكل مبسط ودقيق وأكثر وضوح وهذا لتفادي النقائص التي كانت موجودة في قانون الإجراءات المدنية القديم ولتفادي قدر الإمكان إشكالات التنفيذ التي قد تطرأ أثناء الحجز العقاري.

وعليه فإن إهتمام المشرع كان تماشيا مع مبدأ مكرس دستوريا وهو احترام حق الملكية من جهة ولأهمية العقار من الناحية الاقتصادية والاجتماعية من جهة أخرى .

