

الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد

د / كحيل حكيمة

كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدينة

ملخص :

قياسا على نص المادة 69 من القانون المدني يمكن اعتبار حكم رسو المزاد على أنه عقد بيع يتم بتلاقي الإيجاب المتمثل في العطاء المقدم من أحد المزايدين مع القبول المتمثل في رسو المزاد، غير أن الاجتهاد القضائي قد سار في اتجاه مغاير واعتبره قرار ولائي صادر في شكل حكم قضائي يجوز الطعن فيه بموجب دعوى البطلان .
والواقع أن حكم رسو المزاد يشبه الأحكام القضائية الأخرى من حيث الشكل ، أما عن موضوعه فهو يتضمن عملية بيع تتم بالمزايدة بغرض تسديد الديون المتعلقة في ذمة المدين، ومن أجل ذلك لا يمكن الطعن فيه بطرق الطعن العادية وغير العادية، بل يجوز الطعن فيه بالبطلان بدعوى أصلية أمام المحكمة موقع العقار مع مراعاة شهرها تحت طائلة عدم قبولها شكلا تطبيقا لنص المادتين 17 و 519 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

Résumé :

Par rapport au texte de l'article 69 du Code civil peut être considéré comme la règle d'ancrage de la vente aux enchères comme un contrat de vente est la convergence de l'offre dans l'offre soumise par un soumissionnaire à l'acceptation de l'enchère d'ancrage, Cependant, la jurisprudence est allé dans une direction différente et il considéré comme la loyauté dans la forme d'une décision d'une décision du tribunal est susceptible d'appel sous le maillot de nullité .

En fait, la règle est similaire à d'autres enchères amarrage décisions judiciaires en termes de forme, et le thème pour elle inclut les ventes sont candidates pour le but de la dette liée au débiteur de payer , Pour qui ne peut être contestée dans les moyens de recours ordinaire et extraordinaire, mais peut être contestée sur les motifs de nullité devant

le tribunal l'emplacement d'origine de la propriété, en tenant compte de son mois sous peine de non-acceptation formulaire de demande texte des articles 17 et 519 du Code de procédure civile et de l'administration.

مقدمة

يصدر حكم رسو المزاد في بيع العقار و/ أو الحق العيني العقاري بعد مجموعة من الإجراءات القانونية، تبدأ بمرحلة الحجز عليها ووضعها تحت يد القضاء بهدف تقييد سلطة المدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني إن وجد في التصرف فيها، ثم تليها مرحلة التمهيد لبيع المحجوز، بإعداد قائمة شروط البيع والإعلان عنها وتبليغها لمجموعة من الدائنين الحاجزين والمقيدين قصد إثارة الاعتراضات بشأنها، وبعد الفصل فيها تأتي مرحلة البيع بالمزاد بصدور حكم رسو المزاد عن قاضي البيوع العقارية، أين يستوفي الدائنون الحاجزين بمقتضاه حقوقهم من ثمن بيع المال العقاري المملوك للمحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني.

ومن المعلوم أن قاضي البيوع العقارية الذي يتولى سير جلسة بيع العقار و/ أو الحق العيني العقاري يراعي في إجراءات البيع تطابق الإيجاب المتمثل في أحد العطاء المقدم من أحد المزايدين المشاركين، مع القبول المتمثل في رسو المزاد على مشتري المال العقاري، ومتى تم العقد بالمزايدة يصدر القاضي حكمه برسو المزاد، يترتب بعد قيده بالمحافظة العقارية التزام المدين بتسليم المال العقاري مقابل التزام المشتري بدفع الثمن مما يجعل عملية رسو المزاد عبارة عن عقد بيع، تختلف إجراءاتها تماما عن الإجراءات المتبعة في صدور الأحكام القضائية الأخرى.

هذا التباين، يجعلنا نتساءل عن التكييف القانوني لحكم رسو المزاد، هل هو حكم قضائي بالمعنى الحقيقي، وبالتالي يخضع لطرق الطعن العادية وغير العادية، أم أنه عقد بيع يخضع إلى القواعد العامة التي تحكم العقود المدنية؟ وعلى ضوء هذا الطرح نحاول دراسة الموضوع من خلال المبحثين التاليين:

المبحث الأول: رسو المزاد حكم قضائي

إذا كان حكم رسو المزاد عبارة عن حكم قضائي عادي، فإنه بهذا المفهوم يتخذ نفس الإجراءات القضائية قبل صدوره، ونفس الشكل المنصوص عليه في نص المواد 275 و 276 و 277 من القانون 08/09⁽¹⁾ بعد صدوره، وأنه قابل للطعن شأنه شأن الأحكام القضائية

1. - القانون رقم 08/09 المؤرخ في 25/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

الأخرى، وكل هذه الأمور تستدعي منا تبيان خصوصية حكم رسو المزاد، شكله ومضمونه قصد تمييزه مع الأحكام القضائية الأخرى.

المطلب الأول: خصوصية حكم رسو المزاد

تحدد خصوصية حكم رسو المزاد بمجموعة من القواعد القانونية المنصوص عليها في القانون 08 / 09، وتأسيسا على ذلك فحكم رسو المزاد لا يفصل في منازعة قضائية فهو يتضمن مجموعة من الإجراءات التي تؤدي في نهايتها إلى بيع العقار و/ أو الحق العيني العقاري بالمزاد العلني، كما انه حكم غير قابل للطعن فيه، وهذا ما يميزه عن الأحكام القضائية الأخرى، نين ذلك على النحو التالي:

الفرع الأول: رسو المزاد حكم لا يفصل في نزاع

بالرجوع إلى نص المواد من 721 إلى 762 من القانون رقم 09 / 08، نجد حكم رسو المزاد في بيع المال العقاري يصدر بناء على مجموعة من الإجراءات القانونية، في حين أن الحكم القضائي في المواد الأخرى يصدر بناء على دعوى قضائية المرفوعة من قبل أحد الخصوم، فهل تعد إجراءات الحجز والبيع بالمزاد العلني خصومة قضائية، أم مجرد إجراءات رسمها القانون على وجه اللزوم لإتمام عملية البيع وحماية مصالح أطراف الحجز؟.

أولاً: إجراءات الحجز على العقار و/ أو الحق العيني العقاري:

تتطلب عملية الحجز على العقار و/ أو الحق العيني العقاري المملوك للمدين أو الحائز الذي اكتسب ملكية العقار المرهون⁽¹⁾، أو الكفيل العيني الذي رهن عقاره ضماناً للمدين في ذمة شخص آخر⁽²⁾، عدة مراحل إجرائية على النحو التالي:

أ - استصدار أمر الحجز: يكون بطلب من الدائن أو ممثله القانوني أو الاتفاقي يتضمن استصدار أمر بحجز عقاري، يوجه إلى رئيس المحكمة المختص إقليمياً، يبين فيه على وجه الخصوص، اسم ولقب كل من الدائن والمدين وموطنهما، تعيين الشيء المطلوب حجزه حسبما هو ثابت في مستخرج سند الملكية إعمالاً لنص المادة 722 من القانون رقم 09 / 08.

جريدة رسمية رقم 21، سنة 2008.

1 - أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، الطبعة العاشرة، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر سنة 1991، ص 669.

2 - طلعت محمد دويدار طرق التنفيذ القضائي، بدون رقم طبعة، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، سنة 1994، ص 462.

يرفق طلب الحجز تحت طائلة رفضه بملف موضوع يتضمن: السند التنفيذي، محضر التبليغ الرسمي، التكليف بالوفاء، محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها⁽¹⁾، مستخرج عقد الرهن أو أمر التخصيص على عقار أو مستخرج قيد حق امتياز بالنسبة إلى أصحاب التأمينات العينية، مستخرج سند ملكية المدين للعقار و/ أو الحق العيني العقاري، وشهادة عقارية، وبناء عليه يصدر رئيس المحكمة أمرا على عريضة في أجل ثمانية أيام من تاريخ إيداع الطلب إعمالا لنص المادة 723 من القانون رقم 09/08.

ب - التبليغ الرسمي لأمر الحجز: تطبيقا لنص المادة 725 من القانون رقم 09/08، يقوم المحضر القضائي بطلب من الدائن الحاجز بتبليغ أمر الحجز العقاري للمدين، كما يبلغ أيضا للحاتز أو الكفيل إن وجد بغرض التنبيه على أن العقار و/ أو الحق العيني العقاري سوف يوضع تحت سلطة القضاء، وانه سيبيع جبرا إذا لم يدفع مبلغ الدين في أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز.

ج - قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية المختصة: يتعين على المحافظ العقاري قيد الأمر خلال ثمانية أيام من تاريخ الإيداع، تسليم المحضر القضائي أو إلى الدائن الحاجز شهادة عقارية، تتضمن القيود والحقوق المثقلة للعقار أو الحق العيني العقاري، وأسماء الدائنين وموطنهم تطبيقا لنص المادة 728 من القانون 09/08، أما بالنسبة لقيد أمر الحجز على العقارات غير المشهورة والتي لها مقررات إدارية أو عقود عرفية ثابتة التاريخ وفقا لأحكام القانون المدني الجزائري، ف يتم قيد أمر الحجز في سجل خاص يفتح بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار⁽²⁾.

د - إعداد العقار و/ أو الحق العيني العقاري للبيع: في حالة تخلف المدين المحجوز عليه عن الوفاء خلال الأجل القانوني، يمهد لعملية البيع بالمزاد تبعا للإجراءات المبينة في القانون رقم 09/08 كما يلي:

إعداد قائمة شروط البيع من قبل المحضر القضائي، تتضمن جميع البيانات المحددة في المادة 737 من القانون 09/08، لتودع بأمانة ضبط المحكمة، مرفقة بمجموعة من النسخ ويثبت إيداعها في محضر يحدد فيه تاريخ وساعة الجلسة للاعتراض عليها، وتاريخ وساعة جلسة البيع في حالة عدم تقديم أي اعتراض عليها.

1. - محمد حسين، التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلته في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، طبعة ثانية، مكتبة الفلاح، الكويت سنة 1986، ص 182

2. - المادة 768 من القانون 09/08.

وتطبيقا لنص المادة 740 من القانون 09/08، يجب على المحضر القضائي خلال خمسة عشر يوما الموالية لإيداع القائمة، تبليغها لكل من المدين الكفيل العيني أو الحائز للعقار إن وجد، المالكين على الشيوخ، الدائنين المقيدين سابقا، أصحاب تأمينات عينية الذين قيدوا حقوقهم قبل قيد الأمر بالحجز⁽¹⁾، بائع العقار الذي باع عقاره إلى المدين وقيد حقه ولم يستوف ثمنه⁽²⁾، أو مقرض ثمنه أو الشريك المتقاسم، أو المقايض الذي قايض عقاره مع المدين وقيد حقه ولم يستوف فرق القيمة⁽³⁾ وإلى الورثة بصفة جماعية، ويتعين عليه أيضا بنشر مستخرج من قائمة الشروط في جريدة يومية وطنية، مع تعليق نسخة في لوحة الإعلانات بالمحكمة خلال ثمانية أيام الموالية لآخر تبليغ رسمي، حتى يتسنى لهؤلاء تقديم اعتراضاتهم في شكل دفع أو ملاحظات في عريضة موجهة إلى رئيس المحكمة قبل ثلاثة أيام على الأقل من تاريخ جلسة الاعتراضات المحددة في محضر التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع.

ثانيا: إجراءات البيع بالمزاد:

تمر عملية بيع العقار و/ أو الحق العيني العقاري المحجوز عليه بعدة مراحل تتمثل في:

أ - تحديد جلسة البيع: بعد الفصل في الاعتراضات، يتقدم المحضر القضائي القائم بالتنفيذ، أو أي دائن حاجز بطلب إلى رئيس المحكمة قصد تحديد جلسة البيع بالمزاد إن لم يتم تحديدها مسبقا، وبناء على صدور الأمر القضائي، يخطر المحضر القضائي جميع الدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه ومن في حكمه بتاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني خلال ثمانية أيام على الأقل قبل الجلسة⁽⁴⁾.

ب - النشر والإعلان عن البيع بالمزاد: يقوم بهذه العملية المحضر القضائي القائم بالتنفيذ قبل موعد جلسة البيع بثلاثين يوما على الأكثر وعشرين يوما على الأقل، بحيث يتضمن الإعلان كل البيانات المحددة في المادة 749 من القانون 09/08، مع ضرورة لصقه في الأماكن الميينة في المادة 750 من القانون 09/08، ويجوز لأي طرف في الحجز تقديم عريضة إلى رئيس المحكمة قبل ثلاثة أيام على جلسة البيع، يلتزم من خلالها إلغاء إجراءات النشر والتعليق ليفصل فيه يوم البيع وقبل افتتاح جلسة البيع بالمزاد العلني بأمر غير قابل لأي طعن⁽⁵⁾.

1. - فتحى والي، التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية وقانون الحجز الإداري، بدون رقم طبعة، دار النهضة العربية، سنة 1980، ص 454
2. - محمد حسين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، سنة 1990، ص 197
3. - أبو الوفاء، مرجع سابق، ص 691
4. - المادة 747 من القانون 09/08.
5. - المادة 751 من القانون رقم 09/08.

ج - البيع بالمزاد العلني: يتم بمقر المحكمة التي تولت إجراءات التنفيذ، وتوضع الجلسة في تسيرها للقواعد العامة التي تحكم سير الجلسات الأخرى، يرأسها رئيس المحكمة أو قاضي البيوع العقارية، بحضور المحضر القضائي، أمين ضبط، الدائنين المقيدين، المدين المحجوز عليه، الحائز للعقار أو الكفيل العيني إن وجد، المزايدين اللذين لا يقل عددهم عن ثلاثة أشخاص⁽¹⁾.

تفتتح الجلسة من طرف رئيسها مع مناداة أطراف التنفيذ، والتحقق من حضور أو غياب أطراف الحجز، التحقق من إتمام التبليغ الرسمي والنشر والتعليق، ثم يعلن عن البدء بعملية البيع بعد ذكر شروطه ونوع العقار و/ أو الحق العيني العقاري وثمانته الأساسي، مع تحديد مبلغ التدرج الذي يزيد بالعبء، فإذا كان العرض اقل من الثمن الأساسي للشيء المباع ولم يتقدم أي مزايد بعرضه خلال خمسة عشر دقيقة تم تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة بذات الثمن الأساسي بموجب أمر مكتوب، وخلال الجلسة الثانية إذا تبين من العروض أنها أقل قيمة من الثمن الأساسي، تم تأجيل البيع للمرة الثالثة في جلسة لاحقة، مع إنقاص عشر الثمن الأساسي، وخلال سير الجلسة يتم بيع العقار و/ أو الحق العيني العقاري المحجوز لمن تقدم بأعلى عطاء حتى ولو كان العرض اقل من الثمن الأساسي، إلا إذا قبل أحد الحاجزين استيفاء الدين عينا بالعقار أو الحق العيني العقاري وبالثمن الأساسي المحدد له⁽²⁾.

ويجوز لكل شخص في أجل ثمانية أيام التالية لتاريخ صدور حكم رسو المزااد تقديم عريضة موقعة منه يلتمس فيها إعادة البيع بالمزاد العلني مع تعهده بزيادة السدس عن الثمن الراسي عليه المزااد على الأقل، ويتعين عليه إيداع الثمن كاملا مع المصاريف القضائية والرسوم المستحقة بأمانة ضبط المحكمة، وتعاد المزايدة بنفس الكيفيات المشار إليها أعلاه⁽³⁾.

د - إيقاع البيع بالمزاد: يتم إيقاع البيع على من تقدم بأعلى عرض وكان آخر مزايد، وبهذا الإجراء تنتهي عملية البيع برسو المزااد على المشتري بموجب صدور حكم يدعى حكم رسو المزااد الذي يلتزم من بموجبه مشتري العقار بدفع الثمن خلال ثمانية أيام بأمانة ضبط المحكمة، وإلا أعيد المزااد على ذمته.

الفرع الثاني: رسو المزااد غير قابل لأي طعن

تطبيقا لنص المادة 765 من القانون 09/08، حكم رسو المزااد غير قابل للطعن فيه، أي ان حكم رسو المزااد لا يمكن الطعن فيه بالمعارضة أو الاستئناف، فالطعن بالمعارضة يكون في الأحكام أو القرارات الغيابية الصادرة عن المحاكم والمجالس القضائية، يتقدم الخصم

1. - المادة 753 من القانون 09/08.

2. - المادة 754 من القانون 09/08.

3. - المادة 760 من القانون 09/08.

بمقتضاها أمام نفس الجهة القضائية التي أصدرته لإعادة النظر في دعواه على ضوء ما يقدمه من حجج وأدلة لم يسبق له من تقديمها قبل صدور الحكم أو القرار الغيابي المطعون فيه⁽¹⁾، فهو طريق لمنح الخصم المتغيب عن الخصومة بمراجعة الحكم أو القرار خلال شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي للحكم⁽²⁾، ليعاد الفصل في النزاع من جديد.

أما الطعن بالاستئناف فيهدف إلى مراجعة أو إلغاء الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية أمام المجلس القضائي خلال شهر واحد يسري من تاريخ التبليغ الرسمي للحكم شخصيا، ويمدد إلى شهرين إذا تم تبليغه في موطنه الحقيقي أو المختار، ولا يسري أجل الاستئناف في الحكم الغيابي إلا بانقضاء أجل المعارضة⁽³⁾.

و تتمثل طرق الطعن غير العادية في الطعن بالنقض، اعتراض الغير الخارج عن الخصومة، التماس إعادة النظر، فالطعن بالنقض يرمي إلى النظر فيما إذا كانت الجهات القضائية الفاصلة في موضوع النزاع قد طبقت صحيح القانون أثناء نطقها بالأحكام القضائية، يرفع في أجل شهرين من تاريخ التبليغ الرسمي للحكم شخصيا، وخلال ثلاثة أشهر إذا تم التبليغ في الموطن الحقيقي أو المختار للمعني⁽⁴⁾.

ويهدف اعتراض الغير الخارج عن الخصومة إلى مراجعة الحكم القضائي، يرفع أمام الجهة القضائية من قبل الغير التي تضرر جراء الحكم القضائي خلال شهرين من التبليغ الرسمي أو خلال 15 سنة من تاريخ صدور الحكم ما لم يتم تبليغه، أما التماس إعادة النظر فيهدف إلى إعادة الفصل في النزاع من جديد من حيث الوقائع والقانون يرفع أمام الجهة القضائية التي أصدرت الحكم القضائي الذي بني على شهادة شهود أو على وثائق مزورة أو ثبت قضائيا تزويرها، أو اكتشفت بعد صدور الحكم أو القرار أو الأمر أوراق حاسمة في الدعوى، وترفع الدعوى خلال شهرين من تاريخ ثبوت التزوير أو تاريخ اكتشاف الوثيقة⁽⁵⁾.

المطلب الثاني: شكل حكم رسو المزداد ومضمونه

يأخذ حكم رسو المزداد شكل الأحكام القضائية المنصوص عليها في المادتين 275 و 276 من القانون 09/08 وهذا ما أشارت إليه المادة 763 من نفس القانون، فضلا عن ذلك

- 1 - عبد العزيز سعد، طرق وإجراءات الطعن في الأحكام والقرارات القضائية، طبعة رابعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2008، ص 15
- 2 - المادة 329 من القانون 09/08.
- 3 - المادة 336 من القانون 09/08.
- 4 - المادة 353 من القانون 09/08.
- 5 - المادتان 392 و 393 من القانون 09/08.

يجب أن يتضمن بيان السند التنفيذي، وتاريخ صدور أمر الحجز وتاريخ تبليغه الرسمي وقيدته بالمحافظة العقارية، وإعلان البيع بإيداع قائمة شروط البيع وتبليغها، تعيين العقار و/ أو الحق العيني العقاري ومشتملاته وجدت، تحديد الثمن الأساسي، بيان إجراءات البيع بالمزاد وهوية الراسي عليه المزاد، والثمن الراسي به المزاد، مع الإشارة إلى إلزام المحجوز عليه أو من في حكمه بتسليم العقار و/ أو الحق العيني العقاري لمن رسا عليه المزاد.

أما عن مضمون حكم رسو المزاد فهو عبارة عن خلاصة لمجموعة من الإجراءات التي تمت بدءا بإصدار أمر الحجز إلى غاية إيقاع البيع ورسو المزاد على آخر مزاد الذي قدم أفضل عطاء، وللإشارة أن القانون لم يشترط فيه التسبب على عكس الأحكام القضائية الأخرى التي يستوجب تسببها⁽¹⁾.

وبالنتيجة نتوصل إلى أن حكم رسو المزاد ليس بحكم قضائي وإن كان يصدر في شكله، فهو حكم لا يفصل في خصومة قضائية بين أطراف الحجز، ولا يعد الفصل في الاعتراضات عن قائمة شروط البيع سوى الفصل في ملاحظات أو دفعات تتعلق بالإجراءات الخاصة بالتنفيذ⁽²⁾، كما أنه إجراء لتعديل شروط البيع بالإضافة أو النقصان، وإجراء لتقرير بطلان إجراءات التنفيذ لعيب يتعلق بالشكل أو بالموضوع⁽³⁾، وبالتالي الفصل في الاعتراضات لا يخص خصومة قضائية فالأمر الصادر عن رئيس المحكمة غير قابل لأي طعن.

ومن ثم، فحكم رسو المزاد حسب ما تم بيانه، عبارة عن محضر يبين فيه قاضي البيوع العقارية الإجراءات السابقة واللاحقة لجلسة المزادة، تم تكييفه عند بعض فقهاء العرب على أنه عقد بيع ينعقد بين مالك العقار المنفذ عليه، وبين مشتري العقار الشخص الراسي عليه المزاد⁽⁴⁾، كما اعتبره البعض الآخر عمل ولائي وأن صدر في شكل الأحكام القضائية، إذ يقتصر دوره على مجرد إثبات ما جرى في جلسة المزادة، والتأكيد على رسو المزاد على من قدم أعلى عرض⁽⁵⁾، في حين اعتبره بعض فقهاء الغرب على أنه بيع عادي لا يختلف عن البيوع الرضائية إلا من حيث شكله كونه يصدر من جهة قضائية، ولا يجوز على حجية الشيء المقضي به، وغير

1. - عزمي عبد الفتاح، تسبب الأحكام وأعمال القضاة في المواد المدنية والتجارية، طبعة أولى، دار الفكر العربي، مصر، سنة 1983، ص 86
2. - محمد محمود ابراهيم، أصول التنفيذ الجبري على ضوء المنهج القضائي، بدون رقم طبعة، دار الفكر العربي مصر، بدون تاريخ نشر، ص 588
3. - احمد المليجي، التنفيذ وفقا لنصوص قانون المرافعات معلقا عليها بأراء الفقه وأحكام النقض، بدون رقم طبعة، دار النهضة العربية، مصر، بدون تاريخ النشر، ص 835.
4. - عبد الباسط جمعي، طرق التنفيذ وإشكالاته، دار الفكر العربي، مصر، سنة 1968، ص 53.
5. - طلعت محمد دويدار، مرجع سابق، ص 47.

قابل للطعن⁽¹⁾، واعتبره البعض الآخر قرار رضائي يتضمن مجرد معاينة لسير وقائع البيع يذكر فيه اسم الراسي عليه المزااد الذي أصبح مالكا جديدا⁽²⁾.

وبين هذا التضارب الفقهي في تحديد طبيعة حكم الرسو المزااد، نجد أن حكم رسو المزااد من ناحيته الشكلية يشبه الأحكام القضائية الأخرى، أما من حيث موضوعه، فهو يتضمن عملية بيع بغرض تسديد الديون المتعلقة في ذمة المدين، فهل يعني هذا انه عقد بيع؟، نحاول تبيان ذلك من خلال المبحث الثاني

المبحث الثاني: رسو المزااد عقد بيع

لم يحدد المشرع طبيعة حكم رسو المزااد، بل اكتفى من خلال نص المادة 69 من القانون المدني على أن الإجراءات التي تتم في جلسة المزايدة تهدف إلى إتمام عقد بالمزااد، وهذا ما يستشف من عبارة « لا يتم العقد في المزايدات إلا برسو المزااد »، أي أن المشرع قد جعل من الإجراءات التي تتم في جلسة المزااد هدفها بيع يتم بوجود الرضاء، مما يجعل عملية رسو المزااد بمثابة عملية بيع، وحتى يكون الأمر كذلك لا بد أن ينشأ عن حكم رسو المزااد الآثار نفسها التي تترتب عن البيوع العادية نبين ذلك كما يلي:

المطلب الأول: أركان البيع بالمزااد العلني

حتى نرجح بأن رسو المزااد ليس بحكم قضائي، وانه عقد بيع، لا بد من توافر أركانه مثله من باقي العقود، والمتمثلة في الرضاء، المحل، والسبب فضلا عن ركن الشكلية الذي يأمر به القانون بمناسبة التصرفات القانونية الواردة على العقارات أو الحقوق العينية العقارية.

الفرع الأول: الرضاء

الرضاء في عملية البيع بالمزااد هو تبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين، ولا يكون الأمر كذلك إلا بتلاقي إيجاب، مع قبول مطابق له، ففيا يتمثل الإيجاب والقبول في البيع بالمزااد؟.

الإيجاب هو التعبير اللازم والبات الصادر عن إرادة شخص اتجاه شخص آخر قاصدا بذلك رغبته في إبرام العقد بعد الحصول على قبول هذا الأخير فإذا حصل ذلك انعقد العقد⁽³⁾،

1. - Paul Cuhe et Jean Vincent, Voies d'exécution et procédures de distribution, paris ,2ème édition, Dalloz 1970, p 304

2. - Cécile Robin , procédures civiles d'exécution , Armand Colin , Paris 7ème édition , 2003 p 166.

3. - رمضان أبو السعود، النظرية العامة للالتزام، بدون طبعة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، سنة 2002، ص 74.

وعرض العقار أو الحق العيني العقاري بالبيع بالمزاد، لا يعنى إيجاباً وإنما دعوة إلى التعاقد عن طريق التقدم بعطاء⁽¹⁾، فمتى تقدم المزايد بسعر يظهر استعداده لأخذ ما هو معروض به يعتبر إيجاباً لأنه هو الذي صدر أو لا⁽²⁾.

و لما كان الأمر كذلك، فإنه يشترط في الإيجاب أن يكون كاملاً وجازماً، فيكون حسب الوصف الأول، إذا تقدم المزايد بعطاءه وفقاً لما تضمنته قائمة شروط البيع لا سيما الشق المتعلق بالثمن الأساسي، بحيث تتجه إرادته فعلاً إلى إحداث اثر قانوني وهو إبرام العقد لاقتناء الشيء المباع بثمنه الأساسي، ويكون حسب الوصف الثاني، إذا صدر الإيجاب بشكل بات ونهائي حتى يكتسب قوته الملزمة طوال الوقت الذي يسترق لتقديم عطاء آخر أكبر منه⁽³⁾، بحيث لا يرجع المزايد عن عطاءه إلا بسقوط الفترة الضمنية المحددة له، فلا يسقط إلا بعطاء آخر يزيد عليه ولو كان العطاء باطلاً في مفهوم نص المادة 69 من القانون المدني المعدل والمتمم⁽⁴⁾، فكل إيجاب لاحق يفترض معه أن قاضي البيوع العقارية رفض الإيجاب الذي سبقه دون تثبيت صحة العطاء اللاحق أو بطلانه⁽⁵⁾، كما يسقط الإيجاب أيضاً بانفضاض المجلس دون أن يرسو المزداد على أحد، طالما أن من وجه إليه الإيجاب حر في قبوله أو رفضه، فله أن يرفع جلسة المزداد دون أن يكون مضطراً لقبول العطاء الأخير، مما يؤدي به إلى سقوطه⁽⁶⁾.

وإذا كان الإيجاب هو التقدم بالعطاء، فإن القبول هو إرساء المزداد على آخر عطاء تقدم به أحد المشاركين في المزداد، وهذا ما يستشف من خلال نص المادة 69 من القانون المدني.

ويشترط في القبول أن يكون جازماً ومطابقاً مع الإيجاب الصادر من المزايد، أين تتجه إرادة القائم بالمزداد إلى إرساء المزايدة على من ارتضى بعطاءه، فيترتب الأثر القانوني بانتقال ملكية الشيء المباع من البائع إلى المشتري متى تم قيد حكم رسو المزداد بالمحافظة العقارية المختصة.

وفي هذا الشأن، اعتبر معظم فقهاء القانون أن قاضي البيوع لا يعتبر نائباً عن المدين المحجوز عليه وإنما خوله القانون سلطة التصرف في البيع باعتبارها سلطة عامة حامية لمصلحة الدائن

1. - مصطفى مجدي هرجة، العقد المدني، بدون رقم طبعة، دار محمود للنشر والتوزيع، القاهرة، مصر، سنة 2002، ص 82.
2. - زكي زكي حسين زيدان، البيع بالمزاد العلني في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، بدون رقم طبعة دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، سنة 2004، ص 20.
3. - رمضان ابو السعود، المرجع السابق، ص 81.
4. - الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، جريدة رسمية رقم 78، سنة 1975.
5. - مصطفى مجدي هرجة، المرجع السابق، ص 266.
6. - همام محمد محمود زهران، الأصول العامة للالتزام، بدون رقم طبعة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، سنة 2004، ص 58.

الحاجز، ويرى البعض الآخر عكس ذلك، بحيث يقرون بأن البيع يتم بين الموظف القضائي باعتباره البائع وبين الراسي عليه المزاد باعتباره المشتري، وأن الموظف القضائي يعتبر نائباً عن الدائن الحاجز، وقال البعض أنه ينوب المدين وليس الدائن، وهي نيابة قانونية مستمدة من نصوص قانونية، ويرى آخرون أن البيع يتم بتوافق إرادة سلطة الموظف التي منحها القانون هذه الصلاحية ابتغاء المصلحة العامة وبين إرادة المشتري⁽¹⁾.

الفرع الثاني: المحل

المحل هو العملية القانونية التي يهدف المتعاقدان إلى تحقيقها من وراء العقد⁽²⁾، فيهدف الدائن إلى الحصول على الثمن، ويهدف المشتري إلى الحصول على الشيء المبيع، ووفقاً لذلك يمكن القول أن المحل في البيع بالمزايدة يشمل العقار و/أو الحق العيني العقاري المحجوز، والثمن الذي يرسو به المزاد.

ويشترط في الشيء المبيع أن يكون معيناً بذاته وإلا كان العقد باطلاً تطبيقاً لنص المادة 94 من القانون المدني، ولذا شدد المشرع من خلال نص المادة 737 من القانون 09/08 على أن يتم تعيين العقار تعييناً دقيقاً من حيث موقعه وحدوده ونوعه ومشمولاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها، مفرزاً أو مشاعاً، وإذا تم اغفال أي عنصر من هذه العناصر، كانت قائمة شروط البيع قابلة للإبطال.

ويشترط في الثمن وفقاً للقواعد العامة أن يكون نقداً تطبيقاً لنص المادة 351 من القانون المدني أن يكون مقدراً لا قابلاً للتقدير لأن المزايد يتقدم للمزايدة وبحوزته الثمن الأساسي بعدده وقدره، فتمت رسا عليه المزاد التزم بإيداعه في الآجال القانونية دون زيادة أو نقصان، وإلا أعيد البيع بالمزاد على ذمته.

الفرع الثالث: السبب

ويقصد به الغرض المباشر الذي يقصد به أطراف العقد الوصول إليه⁽³⁾، ويجب أن يكون موجوداً وصحيحاً ومشروعاً، وإلا كان العقد باطلاً حسب مقتضيات المادة 97 من القانون المدني، وعلى هذا الأساس يراعى في عملية البيع حق الدائن الحاجز باستيفاء حقه من

1 - احمد مليجي، التنفيذ، مرجع سابق، ص 722، فتحي والي، التنفيذ الجبري، مرجع سابق، ص 484.

2 - فايز احمد عبد الرحمن، عقد البيع، بدون رقم طبعة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، سنة 2006، ص 84.

3 - عبد الرزاق احمد السنهوري، نظرية العقد، الجزء الاول، الطبعة الثانية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، سنة 1998، ص 536.

ثمن البيع، ومصلحة المدين في بيع أمواله تحت أفضل الظروف وتأمينها بالعطاء المقدم من المشاركين في المزايدة حتى تكون حصيلة البيع كافية للوفاء مما يجعل السبب في إتمام عملية البيع بالمزاد مشروعة غير مخالفة للنظام العام والآداب.

الفرع الرابع: الشكلية

يترتب على إيقاع البيع وصدور حكم رسو المزاد، نقل ملكية الشيء المبيع من ذمة البائع إلى ذمة المشتري، وما دام أن محل عملية البيع هو عقار و/ أو الحق العيني العقاري، فإن الأمر يتطلب مراعاة أحكام الرسمية والشهر إعمالاً لنص المادتين 324 و 793 من القانون المدني.

وتطبيقاً لنص المادة 324 من القانون المدني يتعين على قاضي البيوع العقارية بصفته موظفاً ولما له من اختصاص شخصي وموضوعي ومكاني، أن يصدر حكمه بإيقاع البيع وفقاً للشكل القانوني المحدد في نص المادتين 275 و 276 من القانون 09/08، ويتعين على المحضر القضائي بقيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية، أين يترتب عن هذا الإجراء انتقال ملكية كل الحقوق المحجوز عليها، والتي كانت في ذمة المدين، مما يجعل الرسمية والشهر العقاري متوفر في عقد البيع بالمزاد.

المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن إيقاع البيع بالمزاد العلني

يترتب عن عملية قيد حكم رسو المزاد أهم الآثار التي تترتب عند إتمام البيوع العادية والمتمثلة في نقل ملكية العقار أو الحق العيني العقاري، وتطهير الحقوق المثقلة بتأمين.

الفرع الأول: نقل ملكية العقار و/ أو الحق العيني العقاري

إذا كيفنا حكم رسو المزاد على أنه بيع قضائي، فهذا الأخير يترتب عنه حقوقاً والتزامات متبادلة بين طرفيه شأنه شأن سائر العقود الأخرى، فبمجرد قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية، يلتزم المدين المحجوز أو الحائز أو الكفيل العيني إن وجد بنقل ملكية العقار و/ أو الحق العيني العقاري المحجوز عليه إلى مشتريه⁽¹⁾، وبالمقابل يلتزم هذا الأخير بدفع خمس الثمن والمصاريف القضائية والرسوم المستحقة حال انعقاد الجلسة، ودفع باقي الثمن الذي رسا به المزاد عدا ونقداً في خلال ثمانية أيام من تاريخ صدور حكم رسو المزاد، وإذا تخلف على هذا الالتزام بعد اعذاره بالدفع أعيد البيع بالمزاد العلني على ذمته⁽²⁾، وليس الفسخ كما تقتضيه القواعد العامة في ذلك.

1. - المادة 762 من القانون 09/08.

2. - المادتان 757 و 758 من القانون 09/08.

أما عن حقوق المدين المحجوز عليه في مواجهة الراسي عليه المزداد، هو تسلمه للثمن الذي رسا به المزداد حتى يستوفي الدائنون حقوقهم وتبرأ ذمته اتجاههم، وللراسي عليه المزداد الحق في تسلم العقار و/ أو الحق العيني العقاري وملحقاته التي تم الحجز عليها إلى جانب هذه الحقوق، فإذا كانت حقوقه تحت يد الحائز أو الكفيل العيني ورفض احدهما إخلاء العقار فانه يحق له تنفيذ حكم رسو المزداد بالقوة الجبرية وإذا كان الحق مشغول من طرف الغير دون سند قانوني أو وجه حق يحق له رفع دعوى استعجاليه للمطالبة بإخلاء الأمانة من قبل الغير وكل شاغل بأذنه.

وتطبيقا للمادة 385 من القانون المدني، لا يمكن لمشتري العقار و/ أو الحق العيني العقاري أن يحتج بالعيوب الخفية للشيء المبيع، لأن البيع تم تحت إشراف القضاء بكل علانية ووضوح، مما يجعل الحق في الضمان قائم في مواجهة مشتري العقار.

وكون أن حكم رسو المزداد ليس له الحجية تجاه الغير، بل حجيته نسبية كغيره من الأحكام القضائية، فهو لا يحمي مشتري العقار أو الحق العيني العقاري من الدعاوى المتعلقة بالفسخ أو الإلغاء أو الإبطال أو دعوى الاستحقاق⁽¹⁾.

الفرع الثاني: تطهير العقار و/ أو الحق العيني العقاري

يقصد بالتطهير رفع جميع القيود والحقوق والأعباء المثقلة بالعقار والمقيدة قبل صدور أمر الحجز على الشيء المحجوز عليه والذي صدر بشأنه حكم رسو المزداد لينقل إلى المشتري صافيا⁽²⁾، ولذلك وضع المشرع الجزائري قاعدة مفادها تطهير العقار من هذه القيود، فنص في المادة 764/2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، على أن قيد حكم رسو المزداد بالمحافظة العقارية يترتب عنه تطهير العقار و/ أو الحق العيني العقاري من كل التأمينات العينية، وأشارت المادة 939 من القانون المدني على انقضاء حقوق الرهن على العقار بإيداع الثمن الذي رسا به المزداد، أو بدفعه إلى الدائنين المقيدين اللذين تسمح مرتبتهم باستيفاء حقوقهم من الثمن، وبالتالي لا يجوز لهم تتبع العقار وهو في يد المشتري بالمزداد.

من خلال ما سبق، نجد أن عملية البيع للعقار و/ أو الحق العيني العقاري المحجوز تهدف إلى إبرام عقد بيع وليس إلى صدور حكم قضائي بالمعنى الحقيقي له، يتم بتوافق إرادتين، إرادة السلطة القضائية ممثلة في قاضي البيوع العقارية وهو الطرف البائع في عقد البيع، وبين المزايد الذي يقدم أفضل وآخر عطاء الذي رسا عليه المزداد، وحتى يرتب هذا العقد أثره العيني في

1. - أنور طلبية، إشكالات في التنفيذ ومنازعات الحجز، بدون رقم طبعة، المكتب الجامعي الحديث، مصر، سنة 2006، ص 883.

2. - احمد أبو الوفاء، مرجع سابق، ص 776.

نقل ملكية العقار و/ أو الحق العيني العقاري، ألزم القانون قيده بالمحافظة العقارية حتى تنقل الملكية العقارية من ذمة المدين ومن في حكمه إلى الراسي عليه المزاد.

خاتمة :

إذا كان المشرع قد اعتبر حكم رسو المزاد بمثابة عقد بيع صادر عن جهة رسمية وهذا ما يستخلص من نص المادة 69 من القانون المدني، إلا أن القضاء الجزائري قد سار في اتجاه مغاير في تحديد طبيعة حكم رسو المزاد، فاعتبره من خلال القرار الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 29/01/2003، تحت رقم الملف 292327⁽¹⁾ على أنه « قرار ولائي صادر في شكل حكم قضائي، وأن قاضي البيوع عند قيامه بإجراءات المزايدة، لا يفصل في منازعة، بل يتولى إيقاع البيع للراسي عليه المزاد، وما دام أن المشرع لم ينص على وسيلة خاصة للتظلم فيه ولم يجد حجية هذا العمل الذي يقوم به القضاء، فهو خاضع لأحكام القواعد العامة التي تخضع لها الأعمال الولائية، وتبعاً لذلك لا يجوز الطعن مباشرة في هذا العمل لأن الطعن بالنقض لا يكون إلا في الأحكام القضائية الفاصلة في المنازعة والصادرة نهائياً، واستناداً إلى ذلك يخضع حكم رسو المزاد إلى الطعن فيه أمام القضاء بدعوى البطلان المبتدئة ».

وبالتالي الاجتهاد القضائي قد نفى على حكم رسو المزاد صفة العقود والأحكام القضائية، واعتبره قرار ولائي صادر عن قاضي البيوع العقارية، يجوز الطعن فيه بموجب دعوى البطلان، والصواب هو التظلم فيه أمام نفس الجهة التي أصدرته، وإن اقتضى الأمر بعد ذلك يجوز استئنافه أمام مجلس القضاء طالما انه عبارة عن قرار ولائي.

و من ثم نجد تكييف حكم رسو المزاد على انه قرار ولائي صادر في شكل حكم، هو تناقض وقع فيه الاجتهاد القضائي، لأن حكم رسو المزاد لا يعد قراراً ولائياً ولا حكماً قضائياً، والأرجح هو عقد بيع يتم بالمزايدة، ولا يمكن الطعن فيه بطرق الطعن العادية وغير العادية، وبالتالي يبقى للشخص صاحب المصلحة الطعن فيه بالبطلان بدعوى أصلية تطبيقاً لنص المادة 102 من القانون المدني المعدل والمتمم، ترفع أمام المحكمة موقع العقار، القسم العقاري، يلتمس من خلالها العارض بطلان البيع المقرر بموجب حكم رسو المزاد باعتباره سند ملكية، مع مراعاة شهر الدعوى القضائية تطبيقاً لنص المادتين 17 و 519 من القانون 09/08 تحت طائلة عدم قبولها شكلاً.

1. - المجلة القضائية لسنة 2003، العدد الأول.

قائمة المراجع

أولاً: النصوص التشريعية

- الأمر رقم 58 / 75، المؤرخ في 26 / 09 / 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، جريدة رسمية رقم 78، سنة 1975.
- القانون رقم 09 / 08، المؤرخ في 25 / 02 / 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية رقم 21، سنة 2008.

ثانياً: المؤلفات

- أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، الطبعة العاشرة، منشأة المعارف الإسكندرية مصر، سنة 1991.
- أحمد المليجي، التنفيذ وفقاً لنصوص قانون المرافعات معلقاً عليها بآراء الفقه وأحكام النقض، بدون طبعة دار النهضة العربية، مصر، بدون تاريخ النشر.
- أنور طلبة، إشكالات في التنفيذ ومنازعات الحجز، بدون رقم طبعة، المكتب الجامعي الحديث، مصر سنة 2006.
- رمضان أبو السعود، النظرية العامة للالتزام، بدون رقم طبعة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية مصر، سنة 2002.
- زكي زكي حسين زيدان، البيع بالمزاد العلني في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، بدون رقم طبعة، دار الفكر الجامعي الإسكندرية، مصر، سنة 2004.
- طلعت محمد دويدار طرق التنفيذ القضائي، بدون رقم طبعة، منشأة المعارف الإسكندرية، مصر، سنة 1994.
- عبد العزيز سعد، طرق وإجراءات الطعن في الأحكام والقرارات القضائية، طبعة رابعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2008.
- عبد الباسط جمعي، طرق التنفيذ وإشكالاته، بدون رقم طبعة، دار الفكر العربي، مصر، سنة 1968.
- عبد الرزاق أحمد السنهوري، نظرية العقد، الجزء الأول، الطبعة الثانية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان سنة 1998.
- عزمي عبد الفتاح، تسبب الأحكام وأعمال القضاة في المواد المدنية والتجارية، طبعة أولى، دار الفكر العربي، مصر، سنة 1983.
- فايز احمد عبد الرحمن، عقد البيع، بدون رقم طبعة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، سنة 2006.

- فتحي والي، التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية، وقانون الحجز الإداري، بدون طبعة، دار النهضة العربية، سنة 1980.
- محمد حسين، التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلته في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، طبعة ثانية، مكتبة الفلاح، الكويت، سنة 1986.
- محمد حسين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، سنة 1990.
- محمد محمود إبراهيم، أصول التنفيذ الجبري على ضوء المنهج القضائي، بدون رقم طبعة، دار الفكر العربي مصر دون تاريخ نشر.
- مصطفى مجدي هرجة، العقد المدني، بدون رقم طبعة، دار محمود للنشر والتوزيع، القاهرة، مصر سنة 2002.
- همام محمد محمود زهران، الأصول العامة للالتزام، بدون رقم طبعة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، سنة 2004.
- Paul Cuhe et Jean Vincent, Voies d'exécution et procédures de distribution , paris ,2ème édition , Dalloz 1970.
- Cécile Robin , procédures civiles d'exécution , Armand Colin , Paris 7ème édition , 2003, p 166.

ثالثا / المجالات القضائية

- المجلة القضائية لسنة 2003، العدد الأول.