

الاعتراض على قائمة شروط بيع العقار والاثار المترتبة عنه

د. عماد الدين رحامية

معهد الحقوق والعلوم السياسية

المركز الجامعي بتيبازة

المخلص:

تعتبر مرحلة اعداد قائمة شروط بيع العقار قبل بيعه في المزاد العلني مرحلة ضرورية والزامية وهي عملية معقدة وتخضع لعدة شكليات إجرائية تملئها عدة اعتبارات موضوعية أهمها القيمتين المادية والمعنوية للعقار محل البيع بالنسبة لمالكه هذا من جهة ومن جهة أخرى ان الحكم القاضي ببيع العقار بالمزاد العلني غير قابل لأي طريق من طرق الطعن العادية وغير العادية ولذلك كان لزاما الحرص على احترام كافة الإجراءات القبلية قبل الوصول الى جلسة البيوع العقاري امام المحكمة المختصة إقليميا.

Abstract:

The stage of preparing the list of terms of the real estate sale before selling it in the public auction is a necessary and obligatory stage. It is a complex process and is subject to several procedural formalities dictated by several objective considerations. The most important of these are the material and moral values of the real estate for the owner, on the one hand, on the other hand, the judgment that judges by selling the real estate in public auction doesn't be subject, in any way, in usual and unusual appeal methods, therefore it was necessary to ensure respect for all previous procedures before reaching the hearing of real estate sales before the competent regionally Court.

مقدمة:

تعد مرحلة اعداد قائمة شروط بيع العقار من قبل المحضر القضائي المختص إقليميا الجوهر القانوني الاجباري الذي بدونه لا يمكن أن تقوم وتصح عملية البيع سواءا كان العقار محجوزا او مملوكا ملكية مشاعة او مملوكا لقاصر او مفلس او مفقود وهي الحالات التي بموجبها يتم بيع العقارات بالمزاد العلني في مختلف المحاكم الابتدائية.

وقد أولى المشرع الجزائري نظرا لأهمية الموضوع حيزا واسعا في قانون الإجراءات المدنية والإدارية اين خصص أكثر من 20 مادة تناولت بالتفصيل اختصاص كل من القائم بالتنفيذ والقاضي المكلف بالبيع العقارية والاثار المترتبة عن كل عمل إجرائي وهو ما يجعلنا نطرح الإشكالية التالية:

ما المقصود بقائمة شروط البيع العقاري وما هي الإجراءات القانونية الواجبة لصحتها؟

وللإجابة عن هذه الإشكالية ارتأينا تقسيم الموضوع الى قسمين، نتناول في القسم الأول مرحلة اعداد قائمة شروط بيع العقار من خلال تعريف الشخص المكلف بإعدادها وتحديد محتوياتها وإجراءات تبليغها الى الأشخاص المعنيين بها في حين نتناول في القسم الثاني الاعتراضات التي قد تثار بمناسبة تبليغ قائمة شروط البيع بدءا بتحديد جلسة الاعتراضات من قبل رئيس المحكمة او القاضي المكلف بالبيع العقارية الى غاية الحكم الصادر بشأنها مرورا بالأشخاص المعنية بتقديم وتسجيل الاعتراض وذلك وفقا للخطة الآتية:

أولا: مرحلة اعداد قائمة شروط البيع العقاري

1/- الشخص المكلف بإعداد قائمة شروط البيع العقاري

2/- محتويات قائمة شروط البيع العقاري

3/- إجراءات تبليغ قائمة شروط بيع العقار

ثانيا: الاعتراضات الخاصة بقائمة شروط البيع العقاري

1/- تحديد جلسة الاعتراضات

2/- الاشخاص المعنية بتقديم الاعتراضات

3/- الحكم الصادر بمناسبة الاعتراض على قائمة شروط البيع والاثار المترتبة عنه

أولا: مرحلة اعداد قائمة شروط البيع العقاري

إذا لم يتم المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال 30 يوم من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز يقوم المكلف بالتنفيذ بتحرير قائمة شروط البيع ويودعها بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز وفي حالة تعدد العقارات و/أو الحقوق العقارية العينية المحجوزة فان قائمة شروط لبيع تودع في امانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها أحد تلك العقارات.⁽¹⁾

وتبعاً لذلك فكلما تعلق الأمر بعقار محجوز لفائدة الدائن المنفذ فلا مجال لإعداد قائمة شروط البيع إلا بعد تبليغ أمر الحجز للمدين المنفذ عليه ومرور أكثر من شهر من تسلم نسخة منه دون أن يقوم بتنفيذ التزاماته الثابتة بموجب سند تنفيذي سابق⁽²⁾.

وللتعرف على الشخص المكلف بقائمة شروط البيع العقاري وبيان محتوياتها وإجراءات تبليغها قسمنا المحور الأول الى ثلاثة فروع نتناولهم على النحو التالي:

1/- الشخص المكلف بإعداد قائمة شروط البيع العقاري:

طبقاً لقاعدة عدم جواز الشخص الاقتصار لحقه بنفسه ونظراً لكون ان المحضر القضائي هو الشخص المكلف قانوناً بتنفيذ الاحكام المدنية بمختلف أنواعها⁽³⁾، فان المشرع الجزائري قد كلفه بمهمة اعداد قائمة شروط البيع كونه قد قام بجل إجراءات التبليغ للمنفذ عليه بدءاً من تبليغ السند التنفيذي وإعطاء مهلة 15 يوم الى تاريخ تبليغ المنفذ عليه أمر الحجز الصادر عن رئيس المحكمة المختص إقليمياً.

2/- محتويات قائمة شروط البيع العقاري:

ان قائمة شروط البيع العقاري هي الأساس القانوني الذي يبنى عليها قاضي البيوع العقارية الحكم المتعلق برسو البيع بالمزاد العلني لذلك نجد ان المشرع الجزائري قد كان صارماً ودقيقاً في تحديد البيانات الواجب احترامها فيها وذلك تحت قابلية الحكم بإبطالها من طرف القضاء بطلب كل شخص ذي مصلحة⁽⁴⁾ وقد حددت المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والادارية تلك البيانات فيما يلي:

- اسم ولقب الدائنين المقيدين والحاجز والمدين المحجوز عليه وموطن كل منهم: تظهر أهمية وجوب هذه البيانات في معرفة الأشخاص المستفيدين من عملية البيع الخاصة بالعقار المحجوز عليه كون ان حصيلة البيع لا يمكن ان توزع من قبل القاضي المختص

بالبيع العقارية الا على الأشخاص المقيدين بصفة دائن كما ان تحديد موطنهم يعطيهم الحق في تسجيل اعتراض في قائمة شروط البيع وحضور عملية البيع اذا اردوا المشاركة مع المزايدين وبالتالي فان على المحضر القضائي المكلف بتحرير قائمة شروط البيع العقاري ان يحترم تلك البيانات نظرا للنتائج المتوخاة منها.

• **السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه ومبلغ الدين:** القاعدة العامة التي لا تحتوي على أي استثناء عدم جواز التنفيذ على أموال المدين الا بتوافر سند تنفيذي طبقا للمادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽⁵⁾ ولا يجوز للمحضر القضائي مباشرة عملية التنفيذ الا بوجود النسخة الاصلية للسند التنفيذي مهما كان نوعه⁽⁶⁾ وبالتالي فان تحديد نوع السند التنفيذي ومرجعه في قائمة شروط البيع العقاري يعد ضمانا للمنفذ عليه ويساعد القاضي المكلف بالبيع العقارية في مراقبة شرعية الإجراءات القضائية المحاطة بالملف هذا من جهة ومن جهة أخرى فان تحديد المبلغ الواجب الدفع من المدين يعطي لهذا الأخير إمكانية دفعه لتفادي بيع عقاره في المزاد العلني.

• **امر الحجز وتاريخ تبليغه الرسمي وقيده وتاريخ اذار الحائز او الكفيل العيني ان وجد:** لقد سلف الذكر انه لا يمكن اعداد قائمة شروط البيع الا بانقضاء مدة 30 يوم من تاريخ تبليغ امر الحجز للمنفذ عليه وتبعاً لذلك وجب تحديد تاريخ تبليغ امر الحجز للسماح للأطراف المعنية القيام بمراقبة قانونية الإجراءات وفقا لما يتطلبه القانون الساري المفعول.

• **تعيين العقار و/او الحق العيني العقاري المحجوز تعيينا دقيقا لا سيما موقعه وحدوده ونوعه ومشتملاته ورقم القطعة الأرضية واسمها وعند الاقتضاء مفرزا او مشاعا وغيرها من البيانات التي تفيد تعيينه وان كان العقار بناية يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات:** ان تحديد العقار المحجوز تعيينا دقيقا نافيا للجهالة له عدة فوائد أهمها تعرف المزايدين بدقة على العقار محل البيع في المزاد العلني وعدم المساس بحقوق الملاك المجاورين للعقار المحجوز وإمكانية شهر حكم رسو البيع العقاري في المحافظة العقارية المختصة إقليميا.

- تحديد شاغل العقار وصفته وسبب الشغل او انه شاغر: ان شغل العقار او شغوره يكتسي أهمية كبيرة لدى الراغبين في المشاركة في المزايدة المتعلقة بالعقار المحجوز لذلك كان وجوبا على المحضر القضائي بصفته مكلفا بالتنفيذ تبيان الشخص الذي يشغل العقار وسبب الشغل ليكون الراغب في شرائه عالما بذلك بصفة مسبقة.
- شروط البيع والثمن الأساسي والمصاريف: يعتبر السعر الافتتاحي لبيع العقار المحجوز⁽⁷⁾ اهم شرط يهم أطراف الخصومة التنفيذية لذلك كان لزاما على المحضر القضائي تبيانه بصفة مسبقة لجلب الراغبين في المزايدة لحضور عملية البيع المحددة من قبل القاضي المكلف بالبيع العقارية، اما عن المصاريف فالملاحظ ان قائمة شروط البيع نادرا ما تحدد فيها المصاريف بصفة دقيقة وذلك لاعتبارات عملية كون ان المصاريف الخاصة بالتنفيذ لا يمكن تحديدها بصفة نهائية الا بعد صدور حكم رسو المزاد وبتحديد ثمن رسوه تتحدد الاتعاب التناسبية للمحضر القضائي ومصاريف التعليق والنشر والتبليغ.
- تجزئة العقار الى أجزاء ان كان في ذلك فائدة أفضل عند البيع مع تحديد الثمن الأساسي لكل جزء وتوضيح الترتيب الذي سيجري فيه البيع عند الاقتضاء وإذا كان محل الحجز وحدة استغلال اقتصادية او مجموعة فلاحية لا يجوز تجزئتها: قد يقع الحجز في بعض الحالات على عمارة او عدة عمارات مملوكة للمنفذ عليه وتبعاً لذلك قد يكون من الاحسن لجلب اكبر عدد ممكن من المزايدين بيع تلك الأملاك عن طريق بيع الشقق واحدة تلو الأخرى بدلا من بيعهم جملة لذلك قام المشرع الجزائري بإعطاء الحرية للمحضر القضائي في الاختيار بين بيع العقارات جملة او تفصيلا، كما ان الملاحظ ان المشرع قد حاول الحفاظ على العقارات الفلاحية وذلك بوجود احترام المرسوم المتعلق بتجزئة الأراضي الفلاحية الصادر عام 1997.
- بيان المحكمة التي سيتم البيع امامها: ان بيان المحكمة التي سيتم البيع امامها مهم جدا كون انه يبين للشخص الذي يريد الاعتراض في قائمة شروط البيع المحكمة المختصة للفصل في اعتراضه هذا من جهة ومن جهة أخرى يحدد للأشخاص الراغبين في المشاركة في عملية البيع المحكمة التي سوف يتم فيها البيع العقاري.

3/- إجراءات تبليغ قائمة شروط بيع العقار:

بعد تأشير رئيس المحكمة او القاضي المكلف بالبيع العقارية على محضر إيداع قائمة شروط البيع يقوم بتحديد جلسة الاعتراضات وجلسة لاحقة للبيع وتاريخ وساعة انعقادها وتحديد جلسة الاعتراضات من قبل القاضي المختص يقوم المحضر القضائي محرر قائمة شروط البيع بتبليغها خلال 15 يوم الى الأشخاص التالية:

- المدين المحجوز عليه
- الكفيل العيني والحائز للعقار و/او الحق العيني العقاري ان وجد
- المالكين في الشيوخ ان كان العقار و/او الحق العيني العقاري مشاعا
- الدائنين المقيدين كل واحد بمفرده
- بائع العقار او مقرض ثمنه او الشريك المقاسم او المقايض به ان وجد وفي حالة الوفاة يكون التبليغ الرسمي للورثة بصفة جماعية دون تحديد الأسماء والصفات في موطنهم فان لم يكن لهم موطن معروف ففي موطن المتوفى. (8)
- على ان يتضمن محضر التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع ما يلي:
- تاريخ إيداع قائمة شروط البيع
- تعيين العقارات و/او الحقوق العينية والعقارية المحجوزة بالإجمال
- الثمن الأساسي المحدد جملة او لكل جزء
- تاريخ وساعة الجلسة المحددة للنظر في الاعتراضات المحتملة وتاريخ وساعة جلسة البيع بالمراد العلني
- الإنذار المبلغ لهم بالاطلاع على قائمة شروط البيع لإبداء الملاحظات والاعتراضات المحتملة والا سقط حقهم في التمسك بها.
- وفي هذا الصدد يجب التنويه الى ان إجراءات التبليغ الرسمي للأشخاص المذكورة أعلاه يجب ان تكون وفقا للإجراءات المنصوص عليها في المواد من 406 الى 415 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ثانيا: الاعتراضات الخاصة بقائمة شروط البيع العقاري

تهدف الإجراءات المذكورة أعلاه الى اعلام الأشخاص الذين يتمتعون بالصفة والأهلية والمصلحة القانونية الى تسجيل اعتراضاتهم لدى المحكمة المختصة إقليميا في حالة وجود نقص او عيب في قائمة شروط البيع ولا يمكن لهم تسجيل اعتراضاتهم الا بعد تبليغهم من الحضر القضائي القائم بعملية التنفيذ في المدة المحددة قانونا ولتسليط الضوء على هذا الموضوع ارتأينا تقسيمه الى ثلاثة فروع وذلك على النحو التالي:

1/-تحديد جلسة الاعتراضات:

لا يمكن باي حال من الأحوال القيام بعملية البيع الخاصة بالعقار المحجوز الا بعد تحديد جلسة الاعتراضات الخاصة بقائمة شروط البيع وفي هذا الصدد الرم المشرع الجزائري رئيس المحكمة او القاضي المكلف بالبيوع العقارية بتحديد جلسة الاعتراضات وذلك بموجب امر على عريضة ويتقدم بهذا الطلب المحضر القضائي المكلف بالتنفيذ وذلك بعد ايداعه لقائمة شروط البيع ودفع رسوم تسجيل الامر ليفصل بعد ذلك القاضي المختص نوعيا خلال 03 أيام من تاريخ إيداع الطلب.

2/-الاشخاص المعنية بتقديم الاعتراضات:

لقد أجاز المشرع الجزائري رفع دعوى الاعتراض لكل شخص ذي مصلحة على ان يتم تسجيل الاعتراض بثلاثة أيام على الأقل قبل جلسة الاعتراضات والا سقط حقهم في التمسك به. وتسجل العريضة في سجل خاص بعد دفع الرسوم حسب تاريخ ورودها وتنعقد جلسة الاعتراضات في غرفة المشورة بحضور المعترض والحاجز والمحضر القضائي وفي حالة عدم الاعتراض يوشر امين الضبط بذلك في السجل الخاص به ويقدم اشهاد للمحضر القضائي بعدم وجود أي اعتراض ليقوم هذا الأخير بالشروع في إجراءات الإعلان عن البيع بالمزاد العلني بعد تحديد تاريخ ومكان وقوعه من قبل رئيس المحكمة او القاضي المكلف بالبيوع العقارية. ولتسليط الضوء على شروط رفع دعوى الاعتراض، ارتأينا تقسيم الشروط الى شروط عامة وأخرى خاصة وذلك على النحو التالي:

- الشروط العامة لرفع الدعوى القضائية:

باعتبار أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية قانونا شكليا بالدرجة الأولى فإنه قد ضيق في حرية المدعي رافع الدعوى في اختيار الشكل الذي يناسبه للمطالبة بحقوقه، الأمر الذي يجعلنا نفرق ونميز بين الشروط العامة المتعلقة بعريضة افتتاح الدعوى والشروط العامة المتعلقة بالمدعي رافع الدعوى وذلك على النحو التالي:

أ- الشروط المتعلقة بعريضة افتتاح الدعوى:

بالرجوع إلى نص المادة (15) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجد أنها تنص على وجوب

أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى ما يلي:

- 1- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى.
- 2- اسم ولقب وموطن المدعي.
- 3- اسم ولقب وموطن المدعى عليه، فإن لم يكن له موطن معلوم فأخر موطن له⁽⁹⁾.
- 4- الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي⁽¹⁰⁾ ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الانفاقي.

5- عرضا موجزا للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى⁽¹¹⁾.

6- الإشارة عند الاقتضاء إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى.

ولقد رتب المشرع على المدعي الذي يخلف إحدى البيانات المذكورة أعلاه، جزاء عدم قبول العريضة شكلا واعتبر ذلك من النظام العام والدليل على ذلك أن المادة جاءت تحت صيغة الوجوب، وبالتالي متى تبين للقاضي مخالفة المادة المذكورة أعلاه فإنه يتبر ذلك من تلقاء نفسه دون الحاجة إلى إثارتها من طرف المدعى عليه أو المدخل أو المتدخل في الخصام إن وجد.

وبتحليل نص المادة (15) المذكورة أعلاه نجد أن المشرع قد اشترط لقبولها شكلا جملة من

القواعد يمكن تلخيصها فيما يلي:

- الكتابة:

الكتابة التي يعتد بها ليست مجرد أية كتابة، وإنما هي تلك التي تأخذ شكل عريضة تودع لدى أمانة الضبط مقابل وصل تسجيلها في سجلات الدعاوى بعد دفع رسومها القضائية ما لم ينص

القانون على خلاف ذلك، ويفصل رئيس المحكمة في الإشكالات المتعلقة بالإعفاء من الرسم القضائي والاشكالات المتعلقة بجرد وإيداع الوثائق، ومن ثم فلا يعتد بالعريضة التي تأخذ شكل برقية، ما لم يتم تأييدها بعريضة تتضمن البيانات والشروط المعروفة في عرائض افتتاح الدعوى (12). ولا يهتم الوسيلة التي كتبت بها عريضة افتتاح الدعوى على أساس أن المشرع لم يحددها، فقد تكون بخط اليد أو الآلة الرقائنة أو الكمبيوتر، المهم أن تكون في آخر المطاف موقعة من طرف محررها لإثبات صفته في الدعوى القضائية.

- تحديد جميع أطراف الخصومة القضائية:

لا يكفي أن تكون عريضة افتتاح الدعوى مكتوبة وموقعة من محررها بل يجب أيضا أن يحدد فيها جميع أطراف الخصومة القضائية من مدعي ومدعى عليه ومدخلا في الخصام إذا اقتضى الأمر ذلك، وذلك بذكر اسم ولقب وموطن كل واحد منهم وذلك لمنع أي خطأ محتمل عند تنفيذ الحكم المراد التوصل إليه ولمعرفة أيضا الاختصاص النوعي للمحكمة بسبب أطراف النزاع. وإذا أخطأ المدعي في تحديد هوية أحد أطراف الدعوى، جاز للمحكمة أن تعطيه أجل من أجل استدراك الخطأ إذا كان قابلا للتصحيح وذلك كله بغية الاقتصاد في مصاريف الدعوى وريح الوقت.

- شمول العريضة على موجز للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى:

لا يمكن للقاضي المطروح عليه النزاع أن يفصل وفقا لمبادئ العدالة و الشرعية، ما لم يكن ملما بالموضوع إماما شاملا، و لا يكون كذلك إلا إذا قام المدعي ضمن عريضة افتتاح الدعوى بعرض الوقائع و الطلبات و الوسائل التي يؤسس عليها دعواه، و بالتالي وجب على المدعي رافع الدعوى أن يضمن في عريضة افتتاح الدعوى العناصر التي أسس عليها دعواه لتمكين خصمه من مناقشة الأدلة و الوقائع المقدمة للمحكمة، كما أن هاته الأخيرة لا يمكنها البت في الدعوى إلا إذا قام المدعي بتحديد طلباته تحديدا دقيقا نافيا للجهالة بغية الوصول في آخر المطاف إلى رقابة قانونية بحتة من طرف المحكمة المعروض عليها النزاع و لتسهيل تنفيذ الحكم في حالة قبول الطلبات المقدمة من المدعي، و هذا لا يمنع المدعي بإبداء طلبات إضافية على أن تكون مرتبطة بالطلبات الأصلية،

كأن يطلب مثلا إلغاء قرار المحافظ العقاري القاضي برفض الإيداع مع تعويض عن الضرر الذي أصابه جراء ذلك.

- شمول العريضة على تحديد الجهة القضائية المختصة وعدد من النسخ بعدد الخصوم:

يهدف تحديد نوع الجهة القضائية المرفوعة أمامها النزاع وتاريخ ومكان الجلسة إلى إعلام المدعى عليه بالمعلومات الضرورية التي تمكنه من الحضور في الخصومة وبالتالي إبداء دفوعه في الوقت والمكان المحددين قانونا.

أما عن شرط تعدد نسخ العريضة بتعدد الخصوم، فهو أمر منطقي من الناحية القانونية على أساس أن جميع أطراف الدعوى متساوون في الحق في إبداء وسائل دفاعهم ولا يمكن تحقيق ذلك إلا إذا قبلوا بنفس المعاملة التي يستلزمها قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مع الإشارة أن قاعدة تعدد النسخ بتعدد الخصوم لا تخص فقط عريضة افتتاح الدعوى بل تمتد لتشمل جميع المذكرات الجوابية وملفات الموضوع لكل طرف.

ب- الشروط المتعلقة بالمدعي:

تنص المادة (13) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي:

" لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة ومصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون. يثير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعي أو المدعى عليه، كما يثير تلقائيا انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون "

يفهم من المادة المذكورة أعلاه أنه لا يمكن رفع دعوى قضائية إلا من ذي صفة وبالتالي لا تثبت الصفة إلا بعد إثبات الحق والاعتداء عليه، فيكون لصاحب الحق المعتدى عليه صفة في مقاضاة المعتدي (13).

كما لا تثبت صفة المعتدي إلا بإثبات أنه فعلا مرتكب الاعتداء والتشكيك في المركز القانوني للمعتدى عليه.

أما عن المصلحة فيمكن تعريفها على أنها تلك الفائدة المرجوة من رفع الدعوى القضائية على أن تكون قائمة وقت رفع الدعوى وقانونية أي يحميها ويقرها القانون وعملية على أساس أن

القضاء يهدف إلى حماية حقوق ومصالح الأشخاص ولا يهدف إلى إقرار النظريات الفقهية دون الأخرى (14).

وزيادة على وجوب توافر شرطي المصلحة والصفة في المدعي، وجب عليه أيضا أن يكون متمتعا بالأهلية القانونية التي تخوله لحق في المطالبة القضائية.

فإذا كان شخصا طبيعيا، يجب أن يكون سنه يفوق التاسعة عشر يجب أن يكون سنه يفوق التاسعة عشر وألا يكون عاقلا غير محجورا عليه، أما إذا كان قاصرا أو بالغا سن الرشد لكنه لا يتمتع بكامل قواه العقلية فيجب ان تباشر الدعوى القضائية عن طريق وليه وهو أبوه وفي حالة وفاته أو حصول مانع لهذا الأخير يمكن للأُم أن تحل ملحه (15).

أما إذا كان شخصا معنويا، فيجب أن يكون وقت رفع الدعوى قد استوفى الشروط الشكلية التي تؤهله أن يكون مدعيا أو مدعى عليه، وأن يكون ممثله أمام القضاء يتمتع بالصفة القانونية التي أعطاها القانون إياها. مع الملاحظة أن فروع ووكالات الشركات المدنية والتجارية لا تتمتع بأهلية التقاضي على أساس أن المادة 49 من القانون المدني (16) قد اعتبرت الشركات المدنية والتجارية اشخاصا اعتباريا دون فروعها أو وكالاتها.

وقد رتب المشرع عن انعدام الأهلية أو التفويض للممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي بطلان العقود القضائية والإجراءات من حيث الموضوع، مع وجوب إثارة الجهة القضائية البطلان المعروض عليها في النزاع تلقائيا (17).

2- الشروط الخاصة برفع الدعوى القضائية:

بعد تناول الشروط الخاصة برفع الدعوى القضائية بوجه عام والتي تنطبق على جميع الدعاوى المرفوعة أمام القضاء، نحاول دراسة الشروط الخاصة للدعوى المرفوعة من قبل المعارض على قائمة شروط البيع العقاري وذلك على النحو التالي:

أ- احترام الميعاد المقرر قانونا لرفع الدعوى:

لقد اعطى المشرع الجزائري للمعارض على قائمة شروط البيع الحق في رفع دعواه امام القضاء من اجل طلب الحماية القضائية شريطة عدم تجاوز المدة المقررة قانونا المحددة بثلاثة أيام قبل انعقاد جلسة الاعتراضات.

كما يجب الإشارة إلى أن المواعيد تحسب كاملة، وبالتالي فلا يجب حساب اليوم الأول من الاعتداء ولا اليوم الأخير من المواعيد وإذا صادف آخر يوم من الميعاد يوم عطلة⁽¹⁸⁾ يمدد لليوم الذي يليه.

ب-مراعاة الاختصاصين الاقليمي والنوعي للجهة القضائية:

ما دام الأمر يتعلق بحماية عقار معين من الاعتداء، فإن العبرة في الاختصاص الإقليمي مكان وجود ذلك العقار، وبالتالي فإن المحكمة المختصة إقليميا في النظر في النزاع هي المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار وهذا ما أكدته المواد 37، 38 و 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

أما عن الاختصاص النوعي، فولاية النظر في القضايا المرفوعة ضد الإدارة إذا كانت هي المعتدية ترجع إلى المحاكم الإدارية على أساس أنها مؤسسات العمومية الإدارية عملا بنص المادتين 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنه كلما تعلق الأمر بدعوى قضائية يكون فيها أحد الأطراف⁽¹⁹⁾ شخصا معنويا خاضعا للقانون العام فإن الاختصاص النوعي فيها يؤول مباشرة إلى القضاء الإداري.

مع الإشارة أن الاختصاص الإقليمي والنوعي للمحاكم الإدارية من النظام العام وبالتالي يجوز إثارة الدفع بعدم الاختصاص من أحد الخصوم في أية مرحلة كانت عليها الدعوى، ويجب إثارته تلقائيا من الجهة القضائية المعروض عليها النزاع، عكس الاختصاص الإقليمي في القضاء العادي إذا كان المعتدي شخص طبيعي او شخص معنوي خاضع للقانون الخاص والذي لا يمكن أن يحكم به القاضي إلا إذا أثير من طرف المدعى عليه قبل الولوج في الموضوع أو الدفع بعدم القبول مع ضرورة تسبب ذلك وتعيين المحكمة المختصة إقليميا وذلك كله تحت طائلة رفض الدفع⁽²⁰⁾.

3/-الحكم الصادر بمناسبة الاعتراض على قائمة شروط البيع والاثار المترتبة عنه

لقد حدد المشرع الجزائري أجل ثمانية أيام للفصل في الاعتراضات الممكن تسجيلها بمناسبة تبليغ قائمة شروط البيع للأشخاص المعنية بها وتحسب هذه المدة من تاريخ اول جلسة ويحكم فيها القاضي بأمر غير قابل لأي طريق من طرق الطعن وهنا نكون امام حالتين:

الحالة الأولى: ابطال وإلغاء قائمة شروط البيع بناء على طلب المعارض او المعارضين هنا تعاد إجراءات إيداع قائمة شروط البيع على عاتق ونفقة المحضر القضائي لمخالفته اجراء او بيان من البيانات المنصوص عليها أعلاه.

الحالة الثانية: رفض طلب الاعتراض موضوعا لعدم التأسيس ففي هذه الحالة يقوم المحضر القاضي القائم بالتنفيذ باستكمال إجراءات البيع العقارية كما هو منصوص عليه قانونا.
الخاتمة:

كخلاصة لموضوع المداخلة يمكننا القول ان قائمة شروط البيع هي عبارة عن وثيقة يقوم بتحريرها المحضر القضائي بصفته المكلف بالتنفيذ في المواد المدنية على ان يراعي في ذلك عدة بيانات وجب عليه إدراجها فيها ليقوم بعد ذلك بتبليغها الى الأشخاص المعنيين بها ليتسنى لهم تسجيل اعتراضاتهم ان أرادوا امام المحكمة المختصة إقليميا ليفصل بعد ذلك رئيس المحكمة او القاضي المكلف بالبيع العقارية في مدة ثمانية أيام من تاريخ اول جلسة في مدى جدية الاعتراض من عدمه.

لكن ما يعاب على النصوص القانونية المنظمة للمنازعات المتعلقة بقائمة شروط البيع انها لم تحدد ركن الضرر كسبب لإلغاء وابطال قائمة شروط البيع هذا من جهة ومن جهة اخرى ان تجاوز مهلة ثمانية أيام للفصل في الاعتراض غير مفعلة بجزء معين زيادة على كل ذلك عدم امكانية الطعن في الحكم القاضي بإلغاء قائمة شروط البيع او رفض طلب الاعتراض مما يجعل باب الاجتهاد مغلق وضيق.

الهوامش:

طبقا لنص المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

² وذلك لإعطاء الفرصة للمدين المنفذ على أمواله القيام بالوفاء بصفة طوعية قصد عدم بيع عقاره في المزاد العلني.

³ راجع في ذلك احكام القانون رقم 06-03 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي.

⁴ المقصود بالمصلحة هنا الفائدة القانونية المرجوة من قبل الشخص رافع الدعوى والتي يجب ان تكون قائمة وحالة ومحمية قانونا تحت طائلة عدم قبول الدعوى لانتفاء المصلحة عملا بنص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

⁵ وجب الإشارة هنا ان السندات التنفيذية المذكورة في ذات المادة قد جاءت على سبيل المثال وليس على سبيل الحصر.

⁶ وذلك تفاديا لتنفيذ السند التنفيذي مرتين على نفس المدين المحدد في متن سند الدين.

⁷ يحدد السعر الافتتاحي للعقار المحجوز بناء على خبرة يقوم بها الخبير المعين من قبل رئيس المحكمة او القاضي المكلف بالبيوع العقارية بطلب من المحضر القضائي القائم بالتنفيذ بسعي من الدائن الحاجز طبقا للمادة 739 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وإذا تقاعس الخبير ولم يسلم تقرير الخبرة في الوقت المحدد تم استبداله بغيره راجع في ذلك المؤلف عبد السلام ذيب، رئيس غرفة بالمحكمة العليا، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد ترجمة لمحاكمة عادلة، موفم للنشر، الجزائر، سنة 2009، صفحة 376.

⁸ لقد أحسن المشرع الجزائري عندما بسط إجراءات تبليغ الورثة بذات الطريقة كون غالبا ما نجد تعسف الورثة في عدم تحديد هويتهم وتقديم نسخة من فريضة مورثهم خاصة إذا كان الاجراء القضائي لا يصب في مصلحتهم.

⁹ من أجل إعطاء المحكمة الفرصة في رقابة مدى احترام المدعي لمبدأ الحق في الدفاع ومن أجل تسهيل عملية التنفيذ بعد مرحلة صدور الحكم.

¹⁰ كون المادة 323 من القانون المدني تنص صراحة على الدائن إثبات الالتزام وعلى المدين إثبات التخلص منه.

¹¹ مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الأول، الهيئات والإجراءات، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2009، ص 292.

¹² مسعود شيهوب، المرجع السابق، ص 311.

¹³ مسعود شيهوب، المرجع السابق، ص 312.

¹⁴ أنظر المادتين 81 و 87 من القانون رقم 84-11 المؤرخ في 09 جوان 1984 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم.

¹⁵ تم تعديلها بموجب القانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 جوان 2005.

¹⁶ انظر المادتين 64 و 65 من القانون رقم 09-08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

¹⁷ كأيام العطل الأسبوعية والمناسبات الوطنية والدينية المدفوعة الأجر من طرف المديرية العامة للوظيفة العمومي.

¹⁸ يقتصر مفهوم أطراف الدعوى القضائية في هذا المجال على المدعي والمدعى عليه والمتدخل في الخصام، وبالتالي يستثنى من ذلك المدخل في الخصام والذي يكون دوره فقط في إثبات واقعة مادية أو تصرف قانوني معين.

¹⁹ أنظر المادتين 51 و 52 من القانون رقم 08-09 المذكور سابقا.