

حجية حكم رسو المزاد العلني على عقار في القانون الجزائري

حمري عبد القادر^{1*}، سلام عبد الله²¹ كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم

hamriabdelkader.univer@gmail.com

² كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم

Slaim31@gmail.com

تاريخ النشر: 2025/12/22

تاريخ القبول: 2025/12/03

تاريخ الاستلام: 2025/10/09

ملخص:

يعتبر حكم الرسو المزاد العلني المرحلة النهائية لإجراءات التنفيذ على العقار، حيث تنتقل بموجبه الملكية من المدين المنفذ عليه إلى الراسي عليه المزاد و تكمن أهمية هذا الحكم في كونه ليس مجرد إجراء شكلي، بل سند قضائي ذو حجية خاصة يترتب عليه استقرار المعاملات العقارية و حماية حقوق الأطراف و الغير. يهدف هذا المقال إلى دراسة الطبيعة القانونية لحكم الرسو و المزاد و تحديد نطاق حجته و الوقوف على طرق الطعن فيه، ذلك على ضوء التشريع الجزائري اجتهادات المحكمة العليا.

كلمات مفتاحية: حكم رسو المزاد - الحجية القانونية - التنفيذ العقاري - انتقال الملكية

Abstract: (Do not exceed 150 words)

The judgment confirming the adjudication of a public auction constitutes the final stage of the enforcement proceedings on real property, through which ownership is transferred from the debtor under enforcement to the successful bidder. The importance of this judgment lies in the fact that it is not merely a procedural formality but a judicial decision endowed with a particular evidentiary authority, ensuring the stability of real estate transactions and safeguarding the rights of the parties and third persons.

This study aims to examine the legal nature of the auction adjudication judgment, delineate the scope of its binding effect, and explore the avenues of appeal available against it, all within the framework of Algerian legislation and in light of the jurisprudence of the Supreme Court.

المقدمة

يعد البيع بالمزااد العلني من أهم وسائل التنفيذ الجبري التي يلجأ إليها الدائنون لإستفءاء حقوقهم من أموال المدين ،سواءا كانت منقولة أو عقارية و تتوج إجراءات المزااد العلني بحكم يصدر عن الجهة القضائية المختصة يسمى حكم رسو المزااد العلني الذي، يقرّ انتقال ملكية المال المبوع إلى المزايد الراسي عليه المزااد العلني.

و من هذا المنطلق كان لزاما علينا أن طرح الإشكالية الآتية:

إلى أي مدى يتمتع حكم رسو المزااد العلني بحجية قانونية في القانون الجزائري و ما مدى قابليته للطعن و ما أثره في نقل الملكية ؟

غير أنّ هذا الحكم يثير عدة تساؤلات قانونية تتمحور حول : ما مدى حجّيته ؟هل هو حكم قضائي نهائي؟ هل يمكن الطعن فيه؟ ما هي آثاره بالنسبة للأطراف و الغير؟ و ماموقف القضاء الجزائري من ذلك؟

بناءا على ما سبق نسعى في هذا المقال إلى معالجة هذه الإشكالات من خلال التعمق في تحليل الطبيعة القانونية لحكم رسو المزااد و حدود حجّيته و اثار الطعن فيه و ذلك بالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و الاجتهاد القضائي الجزائري.

المبحث الأول: الطبيعة القانونية و حجّية حكم رسو المزااد العلني.

المطلب الأول: مفهوم حكم رسو المزااد العلني و طبيعته القانونية

أولا : تعريف حكم رسو المزااد العلني

يقصد ب "حكم رسو المزااد العلني" السند القضائي الذي يصدر عن الجهة القضائية المختصة (قاضي قسم البيوع العقارية بالمحكمة الابتدائية) في جلسة المزايدة الخاصة ببيع العقار المحجوز و يتم ترسيم البيع القضائي الجبري على الشخص الذي قدم أفضل و اخر عرض في الجلسة و بالنتيجة يصدر الحكم بعد النداء ثلاث مرات متتالية

بالعرض الذي لا يزداد عليه تفصل بين النداء دقيقة، يثبت بموجبه انتقال المال المحجوز إلى المزايد الذي قدم أعلى عرض خلال المزاد العلني.¹

كما يعرف أيضا على أنه هو الحكم القضائي الذي يصدر عن القاضي المختص أو محافظ البيع بالمزاد العلني و الذي يثبت فيه أن المال قد رسي على المزايد الذي تقدم بأعلى قيمة، بعد استفاء الإجراءات القانونية، يعد هذا الحكم السند القانوني الذي تنتقل بموجبه ملكية المال من المدين إلى المشتري.

بالنسبة للعقارات يعد سنداً نقلاً للملكية له حجية قوية و يسجل بالمحافظة العقارية.

و يعتبر حكم رسو المزاد العلني خاتمة لسلسلة من الإجراءات القانونية و الهدف الذي يرحوه كل دائن حاجز بغرض استفاء دينه من ثمن بيع العقار.²

ثانيا: الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد العلني

نتطرق من خلال هذا العنصر إلى تحديد حقيقة حكم رسو المزاد هل هو حكم قضائي بالمعنى القانوني أم أمر ولائي أو عقد بيع قضائي

لم يحدد المشرع الجزائري طبيعة حكم رسو المزاد العلني، بل اقتصر من خلال نص المادة 69 من قانون المدني على أن الإجراءات التي تتم في جلسة المزايدة تهدف إلى إتمام عقد بالمزاد، هذا ما يستشف من عبارة "لا يتم العقد في المزايدات إلا برسو المزاد و يسقط المزاد بمزاد أعلى و لو كان باطلا"، من هانا نستنتج بأن المشرع الجزائري جعل من الإجراءات التي تتم في جلسة المزاد هدفها بيع يتم بوجود الرضا، مما يجعل من عملية رسو المزاد بمثابة عقد بيع جبري قضائي يتم تحت إشراف قاضي البيوع العقارية بالمحكمة من خلال إتباع سلسلة من الإجراءات القانونية المنظمة للمزاد العلني تتوج بموجب حكم رسو المزاد (القانون 09/ 08 المادة 69)،

¹ المادة 757 من القانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 21، المؤرخة في 2008/04/23.

² د. أحمد أبو الوفاء: مدونة الفقه و القضاء في المرافعات، دار المطبوعات الجامعية، مصر، دون طبعة، 2007 ص 762.

و لقد اعتبره البعض الآخر قرار رضائي يتضمن مجرد معاينة لسير وقائع البيع يذكر فيه اسم الراسي عليه المزاد العلني الذي أصبح مالكا جديدا¹

بحيث يترتب على إيقاع البيع و صدور حكم رسو المزاد نقل ملكية المبيع من ذمة البائع إلى المشتري و يتطلب ذلك مراعاة أحكام الرسمية و الشهر إعمالا لنص المواد 324 / 793 من القانون المدني.

بالرجوع إلى نص المواد من 721 إلى 762 من القانون 09/08، نجد أنّ حكم رسو المزاد العلني في بيع المال العقاري يصدر بناء على جملة من الإجراءات رسمها القانون و بالتالي فهو لا يفصل في منازعة قضائية، ذلك ما يميزه عن الأحكام الأخرى التي تصدر بناء على دعوى قضائية مرفوعة من قبل أحد الخصوم، مما يجعله يتميز بخصوصية في شكله و مضمونه.²

كما يعتبر حكم رسو المزاد العلني سندا تنفيذيا و سندا للملكية طبقا لنص المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية رقم 09/08 وعليه فهو بيع عادي ينعقد تحت إشراف القضاء يختلف عن البيع الرضائي الذي يتم بالإيجاب و القبول و إنّما ينطق به القاضي بإيقاع البيع جبرا و يتحول هذا الحكم بعد شهره إلى سند ملكية بالنسبة للراسي عليه المزاد.³

في هذا الصدد يرى الدكتور بربارة عبد الرحمان⁴ حكم رسو المزاد ليس بحكم قضائي فاصل في النزاع و إنّما ينهي إجراءات التنفيذ الجبري فهو لا يخضع إلى وجوب تبليغه إلى أطراف الحجز و يرى البعض أن حكم رسو المزاد و إن كان يصدر بدياجة الأحكام لكنه ليس حكما قضائيا إلا في الصورة و الشكل و تكمن طبيعته أنه عقد بيع ينعقد بين مالك العقار و هو المدين المنفذ عليه و بين مشتري العقار أي الشخص الراسي عليه المزاد⁵

¹ Cécile Robin , procédures civil d'exécution, Armand Colin, Paris 7ème édition, 2003,p 166.

² كحيل حكيمة، الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدينة، ص 250.

³ سارة عزوز، التكييف القانوني لحكم رسو المزاد بيع العقار و الآثار المترتبة عليه، العدد 2، سنة 2021، ص 3.

⁴ بربارة عبد الرحمن: طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية و الجزائية وفقا للتشريع الجزائري، منشورات بغداددي، الجزائر، الطبعة الأولى، 2009 ص 259.

⁵ العربي الشحط عبد القادر، نبيل صقر، طرق التنفيذ، دار الهدى، الجزائر، دون الطبعة، 2007، ص 165.

فحكم رسو المزداد العلني و إن كان له شكل الأحكام القضائية، إلا أنه ليس له منها إلا الاسم لأنه مقرر لعملية بيع جبري و ليس للقاضي إلا مراقبة الإجراءات القانونية التي تنظم عملية البيع بطريق المزايدة¹

كما أن الفقه لم يستقر على رأي واحد حول الطبيعة القانونية لحكم رسو الزاد العلني.

ففي نظر الدكتور محمد حسنين² بأن حكم رسو المزداد العلني لا يعد حكما قضائيا لأنه لا يفصل في خصومة قضائية و يعتبر مجرد محضر يبين فيه الإجراءات التي وقعت بجلسة المزايدة و يثبت فيه بأن المزداد قد رسا على أحد المشاركين فيه ، إذ أن هذا الحكم يصدر في إطار السلطات الولائية الممنوحة لقاضي البيوع العقارية.

كما يرى أحد الباحثين الجزائريين لدكتور مجيد خلفوني بأن حكم رسو المزداد هو عبارة عن إقرار قاضي البيوع العقارية المكلف بعملية البيع بالمزاد العلني برسو المزداد على من تقدم بأعلى مقدار نقدي عرضه أحد المزايدين للحصول على العقار و لا يعد حكما فاصلا في خصومة قضائية.³

باعتباره حكما إجرائيا لا يفصل في موضوع خصومة أصلية بل ينهي مرحلة من مراحل التنفيذ الجبري يعد هذا الحكم إجراءً قضائيا تنفيذيا و ليس حكما فاصلا في أصل النزاع ،فهو لا ينشأ حقا جديداً للمشتري بل يثبت نتيجة المزايدة ،تتمثل في إقرار انتقال الحق من المدين إلى الراسي عليه المزداد،لذلك فهو حكم ذو طبيعة تقريرية و ليس إنشائية و ينتج آثار قانونية هامة في مجال نقل الملكية و التسجيل العقاري بحيث يعد سند ناقل للملكية في بيع العقارات بعد التسجيل و الشهر بالمحافظة العقارية

كما اعتبر جانب من الفقهاء الفرنسيين حكم رسو المزداد العلني على أنه بيع عادي يختلف عن البيوع الرضائية فقط كونه جبري من حيث شكله لكونه يصدر عن جهة قضائية له حجية قوية⁴ و هو غير قابل لأي طعن

كما يرو بأنه ليس له طبيعة الحكم القضائي لأنه لا يفصل في منازعة قضائية و هو عقد بيع قضائي¹

¹ العربي الشحط عبد القادر نبيل صقر: طرق التنفيذ، دار الهدى، الجزائر، 2007، ص 165-166.

² محمد حسنين: طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006، ص 137.

³ مجيد خلفوني: شهر التصرفات العقارية في القانون العقاري الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004، ص 85.

⁴ عبد الباسط جميعي، طرق التنفيذ و إشكالاته، دار الفكر العربي، دون طبعة، 1967، ص 53.

حجية حكم رسو المزداد العلني على عقار في القانون الجزائري

و بالتالي لا يعتبر حكما بالمعنى التقليدي المتعلق بالنزاع بين طرفين حول حق، و إنما حكم توثيقي يعتمد على إجراءات تمت في إطار محدد.

وهو حجة قاطعة على انتقال الملكية من المدين إلى المشتري متى تم وفق الإجراءات القانونية

وفق ما نصت عليه أحكام المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على أن حكم رسو المزداد يعد سندا ناقلا للملكية بعد شهره بالمحافظة العقارية

كما يطهر العقار من حقوق الرهن و الاختصاص و الامتياز أ أي انقضاء ما تحوله هذه الحقوق لأصحابها من ميزة تتبع العقار في يد المشتري بحيث تنتقل حقوقهم إلى الثمن و يكون لهم الأولوية عليه²

المطلب الثاني : حجية رسو المزداد العلني كحكم قضائي.

أولاً: حجّيته تجاه المدين

يعتبر الحكم حجة قاطعة ضد المدين، إذ يفقد بموجبه حقه في المال محل المزايدة و لا يجوز للمدين الطعن في الحكم بسبب عدم رضاه عن النتيجة، إلا إذا شاب الإجراءات عيب جوهري مثل انعدام الإعلان أو التبليغ أقرت ذلك المادة 657 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بنصها "يعتبر حكم رسو المزداد العلني نهائي غير قابل لأي طعن".

لا يمكنه التمسك بالملكية بعد صدور الحكم و شهره بالمحافظة العقارية لأنّ المال خرج من ذمته قانوناً

ثانياً: حجّيته تجاه المشتري (الراسي عليه المزداد).

يعتبر هذا الحكم بمثابة سند ملكية رسمي يمكن تسجيله مباشرة في المحافظة العقارية دون حاجة إلى عقد بيع رسمي لا يمكن الرجوع عليه لاحقاً إلا إذا أثبت لاحقاً وجود تدليس أو تواطؤ أو بطلان في الإجراءات

ثالثاً: حجّيته تجاه الغير و الدائنين

¹ D.jean Vincent et D. jacques Prevault, voies d'exécution et procédure de distribution, 19ème édition ; DALLOZ DELTA , Paris, 1999, P 54.

² المادة 2/764 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

بعد صدور الحكم و تسجيله و شهره بالمحافظة العقارية ،لا يمكن الطعن فيه من قبل الغير إلا إذا كان له حق سابق مسجل مثل رهن أو حق انتفاع في هذه الحالة يمكنه التمسك به

فيعد الحكم حجة ضده .بمجرد تسجيله خاصة في البيوع العقارية

أما الدائنون غير المتدخلين في الإجراءات فلا يمكنهم الاعتراض بعد صدور الحكم، إلا إذا أثبتوا المساس بحقوقهم نتيجة خلل في الإعلان أو الترتيب القانوني للدائنين

إذ يعد الحكم حجة عليهم إذا حضروا المزاد أو أعلن لهم حسب القانون

ففي حالة عدم تدخل دائن مرتهن أو صاحب إمتياز ،فله الحق في الطعن ببطالان الحكم إذا أثبت المساس بحق

المبحث الثاني: آثار حكم رسو المزاد العلني و إمكانية الطعن فيه.

المطلب الأول: الآثار المترتبة عن حكم رسو المزاد

يترتب عن عملية صدور حكم رسو المزاد و قيده بالمحافظة العقارية نفس الآثار التي تترتب عند إتمام البيوع العادية و المتمثلة في نقل ملكية العقار أو الحق العيني العقاري و تطهير الحقوق المثقلة بتأمين

أولاً : انتقال الملكية أو الحق العيني

مادام أن حكم رسو المزاد يأخذ تكييف بيع قضائي فإنه يرتب حقوق و التزامات متبادلة بين طرفيه شأنه شأن سائر العقود ،فبمجرد قيده بالمحافظة العقارية يلتزم المدين المحجوز عليه أو الكفيل العيني أو الحائز بنقل ملكية

العقار أو الحق العيني العقاري إلى المشتري الراسي عليه المزاد (المادة 762 ق ا)

بنصها "تنتقل إلى الراسي عليه المزاد كل حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له العقارات و الحقوق العينية

المباعة بالمزاد العلني ،،معنى ينتقل بالبيع حق الملكية و كل الحقوق المتفرعة عنه من ارتفاق و انتفاع

و بالمقابل يلتزم هذا الأخير بدفع خمس الثمن و المصاريف القضائية و الرسوم المستحقة حال انعقاد الجلسة و دفع

باقي الثمن الذي رسا به المزاد عدداً و نقداً خلال ثمانية أيام من تاريخ صدور حكم رسو المزاد (المادة 757 و

758 ق ا)

ففي العقارات لا تنتقل الملكية فعليًا إلا بعد إيداع الحكم و شهره بالمحافظة العقارية و وفقا لما نصت عليه المادة

749 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

عكس المنقولات التي تنتقل الملكية بشأنها فور صدور حكم رسو المزاد و يعدّ المشتري مالكا قانونيا لها.

يذهب الفقهاء إلى أبعد حد ،ذاك يرون أن كل الدعاوى المرتبطة بها تنتقل أيضا ، فإن كانت ملكية المحجوز عليه معلقة على شرط فاسخ أو معرضة للإبطال لغيب ما فإنّ الراسي عليه المزاد يمكن أن يلاحق بكل هاته الدعاوى¹

ثانيا: تطهير العقار أو الحق العيني

يقصد به انقضاء حقوق المدين و رفع جميع القيود و الأعباء المثقلة بالعقار التي كانت مقيدة قبل صدور أمر الحجز على الشيء المحجوز عليه،معنى ينقل إلى المشتري الشيء صافيا²

لذلك وضع المشرع الجزائري قاعدة من شأنها تطهير العقار من كل القيود من خلال المادة 764 من ق إ م إ 09/08 التي تنص على أن قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية يترتب عنه تطهير العقار أو الحق العيني من كل التأمينات العينية ، كما نصت المادة 939 من نفس القانون المدني على انقضاء حقوق الرهن على العقار بإيداع الثمن الذي رسا به المزاد أو بدفعه إلى الدائنين المقيدين الذين تسمح مرتبتهم باستفاء حقوقهم من الثمن و بالتالي لا يجوز لهم تبع العقار و هو في يد المشتري.

بخروج المال من ذمته لا يملك المدين أي حق عليه ، إذ لا يمكنه المطالبة باسترجاعه إلا عبر دعوى بطلان الإجراءات أو وجود تواطؤ.

ثالثا: حجية الحكم في مواجهة الغير

¹ يوسف نجم جبران، طرق الاحتياط و التنفيذ، طبعة 02 ، الجزائر، 1981، ص 360.

² أنور طلبة، إشكالات في التنفيذ و منازعات الحجز، بدون رقم طبعة، المكتب الجامعي الحديث، مصر، سنة 2006، ص 883.

حكم رسو المزداد حجة على الكافة (الغير أيضا) طالما تم وفق اجراءات قانونية صحيحة. بمعنى أن الراسي عليه المزداد يصبح مالكا للمال محل البيع و لا يجوز للغير انكار هذه الملكية.

تقر معظم التشريعات على أن حكم رسو المزداد له حجية مطلقة اتجاه الكافة و لا يجوز الطعن فيه من الغير إلا بدعوة أصلية توضح وجود سبب قانوني أقوى للملكية، هذا ما ستترك تفصيله لاحقا في الفقرة الخاصة بالطعن في حكم رسو المزداد.

يعد حكم رسو المزداد العلني سنداً قضائيا ناقلا للملكية في مواجهة الكافة و لا يمكن لأي شخص الطعن فيه إلا إذا أثبت وجود تواطؤ الراسي عليه المزداد و الدائن أو عدم احترام الإجراءات القانونية الواجبة.

لذلك نص المشرع الجزائري في المادة 390¹ من ق ا م ا على أن " ..حكم رسو المزداد سند الملكية و يكون تبعا لذلك سببا لاكتساب المشتري للملكية العقار التي لا آثار لها إلا بعد شهر هذا الحكم بالمحافظة العقارية عملا بنص المادة 15 من الأمر 74/75 المتعلق بمخطط مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري²

و يجب ايداع حكم رسو المزداد بالمحافظة العقارية طبقا للمادة 03/99 من المرسوم السالف ذكره خلال شهرين من تاريخ صدوره .

المطلب الثاني: إمكانية الطعن في حكم رسو المزداد و موقف القضاء الجزائري

أولا: إمكانية الطعن فيه

الأصل أن حكم رسو المزداد غير قابل لأي طعن لأنه يصدر في إطار إجراءات تنفيذية وفقا لنص المادة 765 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مما يعد خروجاً عن الأصل القانوني و الدستوري الذي يكفل للأشخاص حق التظلم من الأحكام القضائية على أن تنظر في قضيتهم جهة قضائية عليا.

¹ المادة 390 من القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مرجع سابق.

² الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 08 ذي القعدة 1395 الموافق ل 12 نوفمبر سنة 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس سجل عقاري.

لا يقبل الطعن ضد حكم رسو المزاد العلني بأي طريق من طرق الطعن سواء كان عاديا أو غير عاديا باعتباره إجراء تنفيذيا، هذا المبدأ يرجع فقهيًا إلى ما كان معمول به تقليديا ما دام أن أي إشكال يمكن استدراكه قبل المزايدة بحكم مستقل عن حكم رسو المزاد.

أما ما ينشأ عن عملية المزايدة بعد رسو المزاد و صدور الحكم فيمكن إثارته عن طريق الطعن بالبطلان في حكم رسو المزاد¹

يمكن الطعن فيه فقط عن طريق دعوى البطلان المبتدئة و ذلك عند ثبوت خلل جوهري في الإجراءات أو خروقات خطيرة

ثانيا أسباب البطلان

لا يمكن أن نتصور في جميع الحالات بيع العقار بالمزاد العلني مثالية مطلقة في إجراءاته و بالتالي الطعن بالبطلان يصبح مطلبا ملحا إذا أخطأ القاضي في تطبيق القانون

بحيث يمكن رفع دعوى البطلان المبتدئة ضد حكم رسو المزاد العلني في الحالات التالية:

عدم احترام أجال أو شكلية الإعلان عن البيع

عدم تبليغ المدين أو حرمانه من حقوق الدفاع

وجود تواطؤ بين المزايدين لتخفيض السعر عمدا

صدور حكم بناء على إجراءات مزيفة أو منعدمة قانونا

البيع بضمن بخس يخل بمبادئ العدالة

بيع عقار مستحق لغير

إلى آخره من الخروقات التي يمكن أن تتسبب ببطلان الحكم و الحالات التي يمكن أن لا يتحقق فيها الهدف من

البيع و هو الوصول بالعقار إلى أعلى ثمن

¹ PIERRE Julien et GILLES Taormina , opcit, 2000. P443.

و يبقى التساؤل مطروحا خاصة و أنّ المشرع لم ينص صراحة على جواز إبطال حكم رسو المزاد كبديل عن الطعن بالطرق الأخرى و عموما هذه الدعوى يمكن أن تؤسس على أي خلل في الإجراءات أو في شروط التنفيذ ، كما ترفع على لقيام حكم رسو المزاد على الغش أو أن التحصل عليه تم بإجراءات صورية تمت بسوء نية¹

وفق ما أقرته المحكمة العليا من خلال اجتهادها أنّ الطعن في حكم رسو المزاد العلني لا يكون من حيث القيمة بل من حيث صحة الإجراءات

و من خلال النصوص المذكورة أعلاه تبين أن المشرع الجزائري أقر جواز التظلم من حكم رسو المزاد بموجب دعوى البطلان و هو ما أكدته المحكمة العليا الغرفة المدنية في قرارها رقم 292327 الصادر في 29-01-2003 (سبقت الإشارة إليه) و الذي جاء في حثياته " و حيث أنه و ما دام لم ينص المشرع على وسيلة خاصة للتظلم من هذا الحكم و لم يحدد حجية هذا العمل الذي يقوم به القضاء و من ثمة يبقى خاضعا لأحكام القواعد العامة التي تخضع لها الأعمال الولائية، و استنادا أيضا إلى المبدأ الذي يقضي بأن كل الأعمال القانونية تخضع للطعن فيها أمام القضاء بدعوى البطلان المبتدئة، و لا يوجد عمل قانوني محصن لا يقبل الطعن فيه أمام القضاء، إلا في الأحوال التي ينص فيها على ذلك، و تبعا لذلك يحق لصاحب المصلحة أن يتظلم من هذا العمل بدعوى البطلان المبتدئة أمام المحكمة التي وقع البيع بالمزاد أمامها، و من ثمة لا يجوز أن يطعن بالنقض مباشرة في هذا العمل لأن الطعن بالنقض لا يكون إلا في الأحكام القضائية الفاصلة في المنازعة، و الصادرة نهائيا و هي الشروط التي لا تتوافر في الحكم المطعون فيه".²

ثالثا :موقف الاجتهاد القضائي الجزائري

ذهب البعض إلى أنّ القضاء ببطلان حكم رسو المزاد العلني زوال البيع الجبري و كل ما ترتب عنه من آثار³

¹ مليحي أحمد، تنفيذ وفقا لنصوص قانون المرافعات، دار الفكر العربي، القاهرة، 1994، ص900.

² ريم مراحي، حكم رسو المزاد في التشريع الجزائري، جامعة العربي التبسي، العدد02، الجزائر، 2021، ص110.

³ مفلح عواد القضاة، أصول التنفيذ وفقا لقانون الاجراء دراسة المقارنة، دار الثقافة للنشر و التوزيع، الأردن، 2023، ص246.

كما يرى البعض الآخر أنّ بطلان حكم رسو المزاد العلني ينتج عنه بطلان إجراءات الحجز ابتداء من الإجراء الأول الباطل و أنّه يستلزم مواصلة الإجراءات منذ آخر إجراء تصحيح¹

ما استقرت عليه المحكمة العليا الجزائرية من خلال إجتهادها نجدها أبطلت حكم رسو المزاد العلني في العديد من قراراتها أين تمت المزايدة دون إعلان قانوني رغم حضور مزايدين و اعتبرت أنّ الشكلية جوهرية لضمان الشفافية كما أقرت مرة أخرى بطلان الحكم في حالة بيع عقار بثمان لا يتناسب مع قيمته الفعلية مع غياب منافسة حقيقية

الأمر الذي ينتج عنه آثار قانونية نتيجة البطلان تتمثل في إعادة المال إلى المدين و كذا بطلان تسجيل وقيد الحكم في المحافظة العقارية بالنسبة للعقار ، مع إمكانية مطالبة المشتري بالتعويض إذا ثبت حسن نيته و عدم علمه بالبطلان

مما يجعلنا نخلص في الأخير إلى القول بأنّ حكم رسو المزاد العلني له حجية تجاه الأطراف و تجاه الغير أيضاً ، بل حجيته تبقى نسبية كغيره من الأحكام القضائية ، فهو لا يحمي المشتري العقار أو الحق العيني العقاري من الدعاوى المتعلقة بالفسخ أو الإلغاء أو الإبطال أو دعوى الاستحقاق².

¹ PIERRE Julien et GILLES Taormina , opcit, 2000. P 446

² أنور طلبة، إشكالات في التنفيذ و منازعات الحجز، بدون رقم طبعة، المكتب الجامعي الحديث، مصر، سنة 2006، ص 883.

الخاتمة

ختاماً مما سبق يتضح أنّ حكم رسو المزااد العلني على العقار يعد من أهم الأحكام القضائية ذات الأثر الإنشائي في نقل الملكية العقارية إذ يرتب آثار قانونية بمجرد صدوره ، و يكسب المشتري سنداً نهائياً يضمن له الحماية القانونية أمام الغير .

كما أن هذا الحكم يتمتع بحجية الشيء المقضي فيه فلا يجوز الطعن فيه إلا وفق الطرق المحددة قانوناً، حفاظاً على استقرار المعاملات العقارية و تحقيقاً للأمن القانوني .

و من تم فإن المشرع الجزائري من خلال أحكام القانون الإجراءات المدنية و الإدارية، أرسى نظاماً متكاملًا يوازن بين حقوق الدائنين و المدينين و المشتريين، مؤكداً على الطابع القضائي و القطعي لحكم رسو المزااد، مما يجعله أداة فعالة لضمان استقرار الملكية العقارية و إضفاء الشرعية على إجراءات التنفيذ الجبري .

هذا ما يجعل حكم رسو المزااد يتمتع بحجية قوية باعتباره المرحلة النهائية لإجراءات البيع الجبري و يعدّ سنداً ناقلاً للملكية في مواجهة المدين و الغير في حالة إيداعه و تسجيله بالمحافظة العقارية

مع ذلك فهذه الحجية ليست مطلقة ، إذ يمكن الطعن في الحكم عبر دعوى البطلان المبتدئة إذا شاب إجراءات البيع خلل جوهري أو تمّ المساس بحقوق أحد الأطراف بغير وجه حق

التوصيات

- تعزيز الرقابة القضائية على إجراءات المزااد العلني و خاصة الإعلانات و التبليغات لضمان الشفافية
- إلزام الجهات المختصة بإثبات الثمن الحقيقي للعقارات لضمان عدم البيع بثمن بخس
- وضع آلية لتقييم إجراءات البيع قبل إصدار الحكم برسوه لتفادي بطلانه لاحقاً
- تعزيز حماية المشتري حسن النية الذي يعتمد على الحكم القضائي

قائمة المراجع:

- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية رقم 78، سنة 1975
- القانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية رقم 21، سنة 2008.
- الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 08 ذي القعدة 1395 الموافق ل 12 نوفمبر سنة 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس سجل عقاري.
- Cécile Robin , procédures civil d'exécution, Armand Colin, Paris 7ème édition, 2003.
- D.jean Vincent et D. jacques Prevault, voies d'exécution et procédure de distribution, 19ème édition ; DALLOZ DELTA , Paris, 1999.
- PIERRE Julien et GILLES Taormina , opcit, 2000
- أنور طلبة، إشكالات في التنفيذ و منازعات الحجز، بدون رقم طبعة، المكتب الجامعي الحديث، مصر، سنة 2006.
- بربارة عبد الرحمن: طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية و الجزائية وفقا للتشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، الطبعة الأولى، 2009
- بن عاشور صفاء، حكم رسو المزداد في بيع عقار المحجوز و إشكالاته في القانون الإجراءات المدنية و الإدارية، جامعة الجزائر، العدد 31، الجزء الرابع، 2017

- د.أحمد أبو الوفاء: مدونة الفقه و القضاء في المرافعات، دار المطبوعات الجامعية، مصر، دون طبعة، 2007.
- سارة عزوز، التكييف القانوني لحكم رسو المزايد بيع العقار و الآثار المترتبة عليه، العدد 2، سنة 2021.
- عبد الباسط جميعي، طرق التنفيذ و إشكالاته، دار الفكر العربي، دون طبعة، 1967.
- العربي الشحط عبد القادر نبيل صقر: طرق التنفيذ، دار الهدى، الجزائر، 2007.
- مفلح عواد القضاة، أصول التنفيذ وفقا لقانون الاجراء دراسة المقارنة، دار الثقافة للنشر و التوزيع، الأردن، 2023 .
- كحيل حكيمة، الطبعة القانونية لحكم رسو المزايد، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة يحي فارس، مجلة دفاتر البحوث العلمية، المدية، 2016.
- مجيد خلفوني: شهر التصرفات العقارية في القانون العقاري الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004.
- محمد حسنين: طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائرية، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006.
- مليجي أحمد، تنفيذ وفقا لنصوص قانون المرافعات، دار الفكر العربي، القاهرة، 1994.
- مراحي ريم، حمن رسو المزايد في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية، العدد 02، جامعة العربي التبسي ، 2021
- يوسف نجم جبران ، طرق الاحتياط و التنفيذ، طبعة 02 ، الجزائر، 1981.