

بطلان الحجز التنفيذي على العقار:
دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والقانون الكويتي

The invalidity of the executive seizure of the real estate:
A comparative study between Algerian law and Kuwaiti law

ضويفي محمد *

مخبر القانون والعقار – كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة البليدة 2 - الجزائر

douifi75@gmail.com

- تاريخ الإرسال: 2021/08/07 - تاريخ القبول: 2022/05/08 - تاريخ النشر: 2022/05/11

الملخص: يعد الحجز التنفيذي على العقار من بين الوسائل القانونية التي يستعملها الدائن لاقتضاء حقه، وذلك عن طريق بيع العقار في المزاد العلني من طرف القاضي، وحتى تكون هذه الوسيلة فعالة بسط قانون المرافعات إجراءات الحجز على العقار وبيعه، لكن بالمقابل لم يتم إهمال حق المدين المحجوز عليه أو الغير في حماية حق الملكية العقارية، حيث يمكن طلب إبطال إجراءات الحجز العقاري المعيبة. وسنتطرق في هذا المقال إلى دراسة موضوع بطلان إجراءات الحجز على العقار في القانون الجزائري بالمقارنة مع القانون الكويتي، وهذا لمعرفة أوجه الشبه وأوجه الاختلاف بين كل قانون فيما يتعلق بهذا الموضوع، وبالنتيجة معرفة المزايا التي يوفرها كل قانون للدائن الحاجز لاقتضاء حقه، هذا من جهة، وكذلك حماية المدين المحجوز عليه من إجراءات الحجز الباطلة، هذا من جهة أخرى، وفي الأخير نختم دراستنا بأهم النتائج التي توصلنا إليها في هذا الموضوع، مع بعض الاقتراحات لمعالجة الإشكالية محل هذه الدراسة.

الكلمات المفتاحية: بطلان، حجز عقاري، حجز تنفيذي، قانون جزائري، قانون كويتي.

Abstract: The executive seizure of the real estate is among the legal means used by the creditor to obtain his right, by selling the real estate in a public auction by the judge. For this to be effective, the law of pleadings simplified the procedures for seizing and selling the real estate. However, in return, the right of the debtor was not neglected in the protection of property, in which it is possible to request the nullity of defective real estate seizure's procedures. In this article, we will look at studying the issue of nullity the procedures of real estate in the Algerian law in comparison with Kuwaiti one. This serves the purpose to get to know the similarities and differences, and as a result, we will also get to know the advantages that each law provides to the creditor to have his right. Last but not least, we will conclude our study with the most important results we have reached on this topic, with some suggestions to address the problematic subject of this study.

Keywords: nullity - mortgage enforcement - executive seizure - Algerian law-Kuwaiti law.

مقدمة:

يعتبر التنفيذ الجبري على عقار أو عقارات المدين عن طريق حجزها ثم بيعها بالمزاد العلني من طرف القضاء، من أهم التدابير القانونية التي تكفل تسديد حقوق الدائن أو الدائنين، علماً أنه في القانون الجزائري لا يمكن التنفيذ بواسطة هذا الإجراء إلا بعد إثبات عدم وجود أو عدم كفاية منقولات المدين للوفاء بالدين، معنى ذلك أن الحجز العقاري هو إجراء استثنائي لا يمكن اللجوء إليه إلا بعد استنفاد طرق التنفيذ الجبري على المنقولات مهما كانت طبيعتها، أما القانون الكويتي فلا يشترط الحجز على المنقولات أولاً، إذ يمكن للدائن اختيار إجراء الحجز على العقار مباشرة.

تستغرق إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني وقتاً طويلاً وإجراءات معقدة نسبياً في أغلب التشريعات، ويعود ذلك إلى أهمية العقارات في الاقتصاد وفي حياة الأشخاص وضرورة حماية ملاكها، وقد تناول المشرع الجزائري الأحكام المتعلقة بالحجز التنفيذي على العقارات في المواد من 721 إلى 774 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أما القانون الكويتي فتناول موضوع الحجز على العقار في المواد من 263 إلى 288 من قانون المرافعات المدنية والتجارية.

تتدخل في إجراءات الحجز التنفيذي على العقار عدة أطراف وهي: الدائن والمدين والقائم بالتنفيذ والقاضي، فعندما يقوم كل متدخل بالإجراء الذي حدّده له القانون، فيحتمل ارتكاب خطأ في إجراءات الحجز أو سوء توجيهها، أو السهو عن اتخاذ إجراء معين، وقد يترتب عن ذلك ضرر للمدين أو الغير أو حتى الدائن، لهذا كفل كل من القانون الجزائري والقانون الكويتي حق طلب إبطال إجراءات الحجز المعيبة، وذلك قبل صدور حكم ببيع العقار بالمزاد العلني.

تعود أهمية موضوع بطلان إجراءات الحجز على العقار، إلى أن الحجز يعد مرحلة ضرورية لا يمكن لأي دائن الاستغناء عنه من أجل الحصول على حقه من المدين، وهذا عندما يتمتع هذا الأخير عن تنفيذ التزامه الذي يكون دائماً محله مبلغاً من النقود وثابتاً بموجب سند تنفيذي، ولقد نصت كل التشريعات على منع الدائن من اقتضاء حقه بنفسه، بل يجب عليه اللجوء دائماً للقضاء للإشراف على بيع العقار بالمزاد العلني، ومن ثم يمكنه استيفاء حقه من ثمن بيع العقار بعد رسو المزاد.

يعود سبب اختيار دراسة موضوع بطلان إجراءات الحجز التنفيذي على العقار، إلى عدة أسباب موضوعية وحتى تاريخية، حيث لاحظنا وجود عدة أوجه تشابه بين القانون الجزائري والقانون الكويتي فيما يخص هذا الموضوع، هذا من جهة أخرى توجد أيضاً عدة أوجه تباين أو اختلاف في بعض أحكام بطلان إجراءات الحجز على العقار. كما لا يمكن أن نتغاضى عن عامل اللغة والدين المشترك، أي العربية والإسلام، بين دولتين شقيقتين الجزائر والكويت، كما يجب أيضاً التنويه إلى التقارب الكبير من

حيث الزمن في إصدار مختلف التشريعات المدنية والإجرائية في كلا البلدين، وكذلك تقارب استقلال الدولتين، فالكويت استقلت عام 1961 والجزائر عام 1962.

تدور إشكالية هذا البحث حول خصوصية بطلان الحجز على العقار في القانون الجزائري مقارنة بالقانون الكويتي، وهل يوجد تباين أو تقارب بين القانونين فيما يخص إبطال الحجز التنفيذي على العقار، من حيث تحديد أسباب البطلان الشكلية والموضوعية ثم الإجراءات الواجب توافرها لقبول دعوى بطلان الحجز العقاري وطبيعة الحكم الصادر فيها؟

للإجابة عن هذه الإشكالية، اتبعنا الأسلوبين الوصفي والتحليلي للإحاطة بجوانب موضوع بطلان إجراءات الحجز على العقار، كما يجب الرجوع إلى المنهج المقارن لمعرفة أوجه التشابه والاختلاف بين القانون الجزائري والقانون الكويتي في هذا الموضوع، حتى نصل في الأخير إلى الميزات التي يوفرها كل قانون لأطراف التنفيذ على العقار.

اخترنا تقسيم هذا البحث إلى ثلاثة محاور، نتناول في المحور الأول أسباب بطلان الحجز التنفيذي على العقار من حيث الشكل، المحور الثاني نتطرق فيه إلى أسباب بطلان الحجز التنفيذي على العقار من حيث الموضوع، أما المحور الثالث فسننتطرق فيه إلى إجراءات إبطال الحجز التنفيذي على العقار.

1- أسباب بطلان الحجز التنفيذي على العقار من حيث الشكل:

وضع القانون مجموعة من الإجراءات للحجز على العقار بهدف تمكين الدائن من اقتضاء حقه الثابت في السند التنفيذي، هذا من جهة، ومن جهة أخرى تعد إجراءات الحجز بمثابة حماية للمدين، لأن أي إخلال أو مخالفة لها يؤدي إلى بطلان الحجز، وعليه سنتطرق إلى الأسباب الشكلية لبطلان الحجز العقاري في القانون الجزائري والقانون الكويتي، ويمكن تقسيم أسباب بطلان الحجز على العقار إلى أسباب قبل توقيع الحجز، وأسباب تتعلق بمباشرة إجراءات الحجز.

1.1- أسباب البطلان قبل توقيع الحجز على العقار:

حسب المادة 612 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمادة 263 من قانون المرافعات المدنية والتجارية، هناك إجراءات تسبق التنفيذ على العقار يطلق عليها مقدمات التنفيذ، وهي تبليغ أو إعلان السند التنفيذي للمدين وتكليفه بالوفاء، وتجدر الإشارة هنا إلى أن تبليغ أو إعلان السند التنفيذي يسبق إجراء التكليف بالوفاء، كما هو واضح من الترتيب المنصوص عليه في المادة 204 من قانون المرافعات المدنية والتجارية، ومع ذلك يمكن تبليغ السند التنفيذي والتكليف بالوفاء في الوقت نفسه، لأن القانون الكويتي لم يحدد أجلا معيناً يفصل بين تبليغ السند التنفيذي وتكليف المدين بالوفاء.

1.1.1- مخالفة قواعد إعلان أو التبليغ الرسمي للسند التنفيذي:

الغرض من الإعلان أو التبليغ هو إحاطة المدين علما بالسند التنفيذي وبما هو مطلوب منه وإنذاره بإجراء التنفيذ الجبري إن لم يحصل الوفاء خلال المهلة الممنوحة له⁽¹⁾، وقد نصت الفقرة الأولى من المادة 612 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والفقرة الأولى من المادة 263 من قانون المرافعات المدنية والتجارية، على وجوب التبليغ الرسمي أو إعلان السند التنفيذي من طرف القائم بالتنفيذ⁽²⁾ إلى المدين شخصيا، أما عند استحالة ذلك يتم التبليغ في الموطن الأصلي للمدين، إلى أحد أفراد عائلته المقيمين معه أو في موطنه المختار، وقد أضاف القانون الكويتي محل عمل المدين⁽³⁾.

تجدر الإشارة أنه في عام 2015، تم تعديل بعض أحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي بموجب القانون رقم 26، حيث تم النص على جواز الإعلان بوسائل الاتصال الالكترونية في حالات محدّدة، منها أن يكون المعلن والمعلن إليه من الشركات أو غيرها من الأشخاص الاعتبارية الخاصة، أو يتم الإعلان لمكاتب المحامين التي يتخذها المعلن إليهم موطنًا مختارًا، أو في المسائل التجارية التي يتفق فيها الطرفان على الإعلان بهذا النوع من الوسائل الجديدة، لكن يشترط في كل هذه الحالات أن تكون وسيلة الاتصال الالكترونية المستخدمة في إعلان الأوراق القضائية قابلة لحفظ الإعلان ويمكن استخراجه، وعليه يمكن استخدام وسائل الاتصال الالكترونية لإعلان أوراق التنفيذ الجبري ما عدا الطعون والأحكام الصادرة بشأنها⁽⁴⁾. أما قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري فلم ينص على إمكانية استخدام هذه الوسائل المستحدثة في الإعلان أو التبليغ الرسمي للأوراق القضائية.

لقد رتب القانون الكويتي جزاء البطلان عند عدم احترام إجراءات إعلان السند التنفيذي، وهذا ما أكدته محكمة التمييز الكويتية التي حكمت ببطلان التنفيذ في حالة عدم إعلان السند التنفيذي أو بطلان هذا الإعلان⁽⁵⁾. أما القانون الجزائري فقد نص أيضا على جزاء البطلان، لكن يتوقف ذلك على إثارته من طرف المدين قبل أي دفع أو دفاع آخر، كذلك اشترط القانون الجزائري في الشخص الذي يستلم التبليغ

1- القروي سرحان بشير، طرق التنفيذ في التشريع الجزائري والتشريع المقارن، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014، ص 433.

2- في القانون الجزائري القائم بالتنفيذ يسمى المحضر القضائي، أما في القانون الكويتي يسمى مأمور التنفيذ ويوجد كذلك مندوب الإعلان.
3- أنظر نص المادة 408 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الصادر بموجب القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008، منشور في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 21 لسنة 2008. ونص المادة 204 من قانون المرافعات المدنية والتجارية الصادر بموجب مرسوم بقانون رقم 38 لسنة 1980، منشور في الجريدة الرسمية الكويتية العدد رقم 1307 الصادر في 25 يونيو سنة 1980.

4- أحمد سيد أحمد محمود، "الحماية القضائية عن طريق الإعلان القضائي عبر وسائل التواصل الاجتماعي، دراسة في ظل بعض السوابق القضائية الدولية وتشريعات دول الخليج العربي"، مجلة كلية القانون الكويتية العالمية، ملحق خاص، العدد 3، الجزء الأول، 2018، ص 480.

5- الطعن رقم 1994/148 تجاري جلسة 1994/12/11، القسم 3 المجلد 2، ص 500، وزارة العدل، محكمة التمييز، المبادئ القانونية التي قررتها محكمة التمييز خلال أربعين عاما (الفترة من 1972/10/1 حتى 2011/12/31)، المجلد في المرافعات⁽³⁾، أكتوبر 2016، ص 651.

التمتع بأهلية التصرف تحت جزاء القابلية للإبطال، وهو محدّد في الجزائر بتسعة عشر (19) سنة كاملة، أما القانون الكويتي فقد اشترط في الشخص الذي يستلم إعلان السند التنفيذي، بلوغ سن خمسة عشر (15) سنة كاملة تحت طائلة البطلان⁽⁶⁾.

وقت التبليغ الرسمي أو إعلان السند التنفيذي محدد من الساعة الثامنة صباحاً إلى غاية الثامنة مساءً بالنسبة للقانون الجزائري، أما القانون الكويتي فحدّد وقت الإعلان من الساعة السابعة صباحاً إلى غاية الساعة السابعة مساءً، ولا يجوز التبليغ أو الإعلان في أيام العطل الرسمية إلا في حالة الضرورة، وفي هذه الحالة يشترط الحصول على إذن مكتوب من قاضي الأمور الوقفية، الذي هو رئيس المحكمة أو من يقوم مقامه من أحد القضاة في كلا القانونين، ولقد أجاز القانون الكويتي استصدار الإذن من مدير إدارة التنفيذ، أما القانون الجزائري فقد حصر الحصول على الإذن من القاضي فقط⁽⁷⁾. ولقد نص القانون الكويتي صراحة على جزاء البطلان عند عدم احترام الوقت القانوني لإعلان السند التنفيذي⁽⁸⁾، أما القانون الجزائري فلم ينص على ذلك، وبالتالي تطبق القاعدة الإجرائية المنصوص عليها في المادة 60، التي تقضي بأنه لا بطلان للعمل الإجرائي من الناحية الشكلية دون وجود نص صريح.

نلاحظ أن كل من القانون الجزائري والقانون الكويتي قد اتفقا إلى حد كبير على البيانات الواجب تضمينها في ورقة إعلان أو محضر تبليغ السند التنفيذي وهي: اسم ولقب المحضر القضائي أو القائم بالإعلان وعنوانه وتوقيعه، ساعة وتاريخ التبليغ، اسم ولقب طالب التبليغ وموطنه، اسم ولقب وموطن الشخص الذي تلقى التبليغ وتوقيعه، الإشارة إلى تسليم الوثيقة موضوع الإعلان أو التبليغ الرسمي، لكن هناك بعض التفاصيل تباينت بين القانونين، ففجّ اشترط القانون الجزائري وضع ختم المحضر القضائي وذكر ساعة وتاريخ التبليغ ووضع بصمة المبلغ له في حالة تعذر التوقيع، أما القانون الكويتي فلم يذكر كل هذه التفاصيل، بل اقتصر على وجوب ذكر مهنة ووظيفة ومحل عمل أطراف التنفيذ⁽⁹⁾.

2.1.1- مخالفة قواعد تبليغ التكليف بالوفاء حسب القانون الجزائري:

تجدر الإشارة أن قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي في المادتين 204 و 263، لم يشترط تحرير ورقة إعلان تخص تكليف المدين بالوفاء منفصلة عن ورقة إعلان السند التنفيذي، بل أن التكليف بالوفاء يذكر كبيان ضمن ورقة إعلان السند التنفيذي، وهذا ما حكمت به محكمة التمييز الكويتية في أحد

6- أنظر المادة 410 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري رقم 08-09 لسنة 2008. والمادة 9 من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي الصادر بموجب مرسوم بقانون رقم 38 لسنة 1980.

7- أنظر المادة 416 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري رقم 08-09 لسنة 2008.

8- أنظر نص المادة 6 من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي الصادر بموجب مرسوم بقانون رقم 38 لسنة 1980..

9- أنظر المادة 407 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، ونص المادة 7 من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي.

الطعون، التي أكدت على أنه من شروط صحة التنفيذ أن يسبقه إعلان السند التنفيذي للمدين، وأن تشمل ورقة الإعلان على بيان المطلوب وتكليفه بالوفاء طبقا لنص المادة 204 من قانون المرافعات المدنية والتجارية⁽¹⁰⁾. أما القانون الجزائري فقد وضع إجراء آخر بعد تبليغ السند التنفيذي، ألا وهو التكليف بالوفاء وتبليغه رسميا إلى المدين، تطبيقا لنص المادة 612 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

إذن في القانون الجزائري وبعد التبليغ الرسمي للسند التنفيذي، يقوم المحضر القضائي بإعداد وتبليغ محضر التكليف بالوفاء، وقد يتم تبليغه معا كما هو معمول به في الواقع العملي، وقد نصت المادة 613 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على خمسة بيانات يجب أن يتضمنها محضر التكليف بالوفاء، وهي مذكورة على سبيل الحصر، من أهمها تكليف المنفذ عليه بالوفاء بما تضمنه السند التنفيذي خلال أجل خمسة عشر (15) يوما وإلا نُفذ عليه جبرا.

بعد تحرير محضر التكليف بالوفاء يجب على المحضر القضائي تبليغ هذا المحضر طبقا لقواعد التبليغ الرسمي المنصوص عليها في المواد 407 إلى 416 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ويتم إثبات هذا التبليغ بموجب محضر تسليم التكليف بالوفاء. إذن طبقا لنص الفقرة الأخيرة من المادة 613 من هذا القانون، يمكن إبطال محضر التكليف بالوفاء إذا خلا من أحد البيانات المنصوص عليها قانونا، وذلك بموجب دعوى استعجالية، والملاحظ أن القانون الجزائري لم يجعل هذا البطلان من النظام العام.

2.1- أسباب البطلان عند مباشرة إجراءات الحجز على العقار:

يوجد تباين بين القانون الجزائري والقانون الكويتي فيما يخص إجراءات الحجز على العقار، ذلك أن القانون الجزائري يشترط تقديم طلب الحجز إلى رئيس المحكمة لاستصدار أمر بالحجز على العقار، في حين أن القانون الكويتي لا يشترط صدور أمر من القضاء.

1.2.1- أسباب بطلان إجراءات الحجز على العقار في القانون الجزائري:

بعد التبليغ الرسمي للسند التنفيذي ثم تكليف المدين بالوفاء في أجل خمسة عشر (15) يوما من تسليم محضر التكليف بالوفاء، قد يقوم المدين بدفع قيمة الدين عن طريق المحضر القضائي، فإذا لم يمثل المدين بعد انقضاء هذا الأجل، يجوز للدائن مباشرة إجراءات التنفيذ الجبري وذلك باستصدار أمر الحجز على المنقول، وفي حالة عدم وجود منقولات أو عدم كفايتها، ينتقل الدائن إلى التنفيذ على العقار وذلك باستصدار أمر الحجز وتبليغه للمدين عن طريق المحضر القضائي.

10- الطعن 2006/508 مدني جلسة 2007/5/30 مجلة القضاء والقانون، ج 2، ص 442، محكمة التمييز، المبادئ القانونية التي قررتها محكمة التمييز خلال أربعين عاما، المجلد في المرافعات (3)، مرجع سابق، ص 695.

1.1.2.1- أسباب البطلان المتعلقة بطلب استصدار أمر الحجز:

حسب المادة 722 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يتقدم الدائن أو ممثله القانوني بطلب الحجز إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار، ويتضمن طلب استصدار أمر الحجز على العقار البيانات الآتية: اسم ولقب الدائن وموطنه الحقيقي وموطنه المختار في دائرة المحكمة التي يوجد بدائرة اختصاصها مكان العقار، اسم ولقب المدين وموطنه، وصف العقار المطلوب توقيع الحجز عليه مثل بناية أو أرض وغيرها، مع تحديد موقع العقار وكل بيان آخر يساعد على تعيينه بصفة دقيقة.

نلاحظ أن المشرع الجزائري في المادة 722، لم يربط البطلان عن تخلف أحد البيانات المطلوبة المنصوص عليها في هذه المادة، بالمقارنة مع البيانات التي تذكر في عرائض افتتاح الدعاوى حسب نص المادة 15، نجد أن هذه الأخيرة نصت على البطلان الشكلي المطلق للدعوى في حالة تخلف أحد بياناتها، وعليه كان على المشرع، فيما يخص عريضة استصدار أمر بالحجز على العقار، أن ينص على وجوب ذكر البيانات التي نصت عليها المادة 722 في طلب أمر الحجز.

حسب نص المادة 723 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يجب أن يرفق بطلب أمر على عريضة للحجز على العقار الوثائق الآتية: نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين المطالب به، نسخة من محضر التبليغ الرسمي للسند التنفيذي ومحضر التكليف بالوفاء، محضر عدم وجود أو عدم كفاية المنقولات بالنسبة للدائن العادي، مستخرج من سند الملكية للعقار بالنسبة للدائن العادي أو مستخرج عقد الرهن، أو أمر التخصيص على العقار، أو مستخرج من قيد حق الامتياز بالنسبة للدائنين أصحاب التأمينات العينية، شهادة عقارية تستخرج من المحافظة العقارية تخص العقار محل إجراءات التنفيذ.

يترتب على نقص أية وثيقة من الوثائق المطلوبة في طلب الحجز رفضه، لكن يمكن تجديد الطلب بعد استكمال الوثائق الناقصة، ونشير أنه بمناسبة استصدار أمر الحجز على العقار، فلا يشترط تبليغ المدين بعريضة طلب الحجز، لأن الغاية من الحجز هو مباغته المدين الذي يتخذ الإجراء ضده دون علمه، وهنا تظهر فعالية هذا الإجراء تقاديا لقيام المدين بإخفاء أمواله أو التصرف فيها⁽¹¹⁾، لأنه امتنع عن تنفيذ مضمون السند التنفيذي بصفة ودّية، لهذا وجب اللجوء إلى هذا الإجراء.

2.1.2.1- أسباب البطلان المتعلقة بمضمون أمر الحجز:

عندما يتأكد رئيس المحكمة من استيفاء طلب الحجز على كل الشروط والإجراءات المطلوبة قانوناً، يقوم بإصدار أمر على عريضة في أجل أقصاه ثمانية أيام من تاريخ تسجيل الطلب، ويجب أن يتضمن

11- بويشير محند أمقران، قانون الإجراءات المدنية، الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، 2001، ص ص 369-370.

هذا الأمر على البيانات الآتية: نوع السند التنفيذي الذي تم على أساسه الحجز وتاريخه والجهة المصدرة له ومبلغ الدين، تاريخ تكليف المدين بالوفاء، التعيين الدقيق للعقار المحجوز، وذلك من حيث موقعه وحدوده ونوعه ومشتملاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء، مفروزا أو مشاعا وكل البيانات التي تفيد معرفته، وإذا كان العقار بناية، يحدد رقم الشارع وأجزاء العقارات⁽¹²⁾.

نلاحظ هنا أن المشرع قد أغفل بيانا مهما في أمر الحجز، ألا وهو "محضر عدم وجود أو كفاية المنقولات"، لأن وجود هذا المحضر يعد شرطا جوهريا في القانون الجزائري قبل الانتقال إلى إجراءات الحجز على العقار، تطبيقا لنص المادة 620 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهذا ما أخذت به المحكمة العليا في أحد قراراتها، التي أكدت على عدم جواز نزع ملكية عقارات المدين إلا في حالة عدم كفاية المنقولات⁽¹³⁾. وإذا خلا الأمر المتضمن الحجز على العقار من أحد البيانات المذكورة في المادة 724 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يكون الأمر قابلا للإبطال، أي أن هذا البطلان ليس من النظام العام، فقد يثيره المدين المحجوز عليه أو الغير الذي له مصلحة في ذلك.

3.1.2.1- التبليغ الرسمي لأمر الحجز على العقار:

بعد صدور أمر بالحجز على العقار من طرف رئيس المحكمة، يجب تبليغ هذا الأمر حسب الكيفيات المحددة في المادتين 725 و 726 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إذ يقوم المحضر القضائي بناء على طلب الحاجز بتبليغ أمر الحجز إلى المدين⁽¹⁴⁾، وإذا كان العقار المحجوز مرهونا، فيجب تبليغ الدائن المرتهن بأمر الحجز مع إخطار إدارة الضرائب، لكن لم يتم تحديد طريقة هذا الإخطار ولا الدور المنوط به. أما إذا كان الدائن الحاجز له تأمين عيني على العقار المراد الحجز عليه، فيجب تبليغ أمر الحجز إلى حائز العقار المرهون وإلى الكفيل العيني إن وجد، وهنا يكون للحائز⁽¹⁵⁾ أو الكفيل العيني الخيار بين الوفاء بالدين، أو التخلي عن العقار، أو قبول إجراءات الحجز والبيع بالمزاد العلني.

12- أنظر نص الفقرة 3 من المادة 724 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري رقم 08-09 لسنة 2008.

13- قرار الغرفة المدنية للمحكمة العليا الجزائرية رقم 149600 الصادر في 1997/12/10، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 2، 1997، الجزائر: الديوان الوطني للأشغال التربوية والتمهين، ص 64.

14- يتم التبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى المحجوز عليه شخصا أو إلى أحد أفراد عائلته البالغين المقيمين معه إذا كان شخصا طبيعيا و يبلغ إلى الممثل القانوني أو الاتفاقي إذا كان شخصا معنويا، لمزيد من التفصيل حول كيفية التبليغ الرسمي، أنظر المواد من 408 إلى 416 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري رقم 08-09 لسنة 2008.

15- تبدو أهمية وجوب تبليغ حائز العقار المحجوز بأمر الحجز هو تمكنه من حقه الذي كرسه القانون المدني لتطهير هذا العقار، بحيث بعد تبليغه يمكن للحائز توجيه عرض إلى الدائنين برغبته في تطهير العقار مقابل دفعه مبلغ مالي يرى أنه يساوي قيمة العقار بغض النظر عن الثمن الذي اشتراه، أما إذا رفض العرض من طرف الدائنين يتم بيع العقار المرهون وفق الإجراءات الخاصة بالبيع الجبري للعقارات المحجوزة جزا تنفيذيا. للمزيد من التفصيل أنظر: قديري محمد توفيق، "تطهير العقار المرهون رهنا رسميا طبقا لأحكام القانون المدني الجزائري دراسة مقارنة ببعض القوانين العربية"، حوليات الجزائر 1، مجلة محكمة دولية تصدر عن جامعة الجزائر 1، المجلد 34، العدد 1، 2020، ص 313.

يجب أن يتضمن محضر التبليغ الرسمي لأمر الحجز، إنذار المدين بأنه في حالة عدم الوفاء بمبلغ الدين في أجل شهر من تاريخ التبليغ، فسيباع العقار جبراً⁽¹⁶⁾، إلا أنه لم يتم النص على الجزاء المترتب عن تخلف هذا الإنذار، وفي هذه الحالة يتعين تطبيق القاعدة العامة المقررة في بطلان الأعمال الإجرائية شكلاً، التي تقضي بأنه لا بطلان دون وجود نص صريح، إذن بعد تحرير محضر يتضمن تسليم أمر الحجز على العقار وكل بياناته وذكر الشخص الذي استلمه⁽¹⁷⁾، ثم يودع هذا الأمر على الفور أو في اليوم الموالي في المحافظة العقارية من أجل قيده⁽¹⁸⁾، بحيث يعد العقار محجوزاً من تاريخ القيد⁽¹⁹⁾.

2.2.1- أسباب بطلان الحجز على العقار في القانون الكويتي:

يتم الحجز على العقار في القانون الكويتي بإجراءات بسيطة مقارنة بالقانون الجزائري، لأن القانون الكويتي لا يشترط استصدار أمر قضائي بتوقيع الحجز، بل يكفي أن يقدم الدائن طلب الحجز على العقار إلى إدارة التنفيذ مشفوعاً بالسند التنفيذي وصورة من إعلان هذا السند إلى المحجوز عليه وتكليفه بالوفاء، وصورة من سند الملكية للعقار المطلوب الحجز عليه، ثم بعد ذلك ينتقل مأمور التنفيذ في اليوم الموالي مباشرة إلى إدارة التسجيل العقاري والتوثيق لتسجيل طلب الحجز، بحيث يتم التأشير على هذا الطلب بتحديد ساعة التسجيل والتاريخ، وفي الوقت نفسه يتم تحديد مكان البيع ويوم وساعته، وبمجرد تسجيل طلب الحجز يعتبر العقار محجوزاً⁽²⁰⁾.

إن نلاحظ أن الحجز على العقار في القانون الكويتي يتميز بسرعة وتبسيط الإجراءات، بحيث يعتبر العقار محجوزاً بمجرد تسجيل طلب الحجز لدى إدارة التسجيل العقاري والتوثيق، ويتم تحديد تاريخ وساعة بيع العقار عند تسجيل الطلب. في حين تتميز إجراءات الحجز على العقار في القانون الجزائري بالتعقيد وطول الوقت، لأن التنفيذ الجبري على العقار يستلزم صدور أمر قضائي من المحكمة بالحجز ثم تبليغه، بعد ذلك ينتظر الدائن 30 يوماً لقيام المدين بالوفاء، فإذا لم يوف يقوم المحضر القضائي بتحرير قائمة شروط البيع ويودعها بالمحكمة، ثم تبلغ هذا القائمة إلى المدين المحجوز عليه والدائن أو الدائنين إذا تعددوا، ثم بعد ذلك تحدد جلسة للاعتراضات على بيع العقار، بعدها يقوم المحضر القضائي بإجراءات الإعلان عن البيع بالمزاد العلني في حالة عدم تسجيل أي اعتراض، ثم يحدد تاريخ البيع من

16- أنظر نص الفقرة 2 من المادة 725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري رقم 08-09 لسنة 2008.

17- أنظر نص المادتين 60 و 411 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري رقم 08-09 لسنة 2008..

18- الهدف من إيداع أمر الحجز التنفيذي على العقار في المحافظة العقارية يوم تبليغ أمر الحجز نفسه أو في اليوم الموالي مباشرة، هو الخوف من تصرف المدين في العقار، وعليه عند إيداع أمر الحجز سيتم قيده في البطاقة العقارية وبالتالي لا يمكن التصرف في العقار المحجوز.

19- أنظر نص الفقرة 3 من المادة 725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري رقم 08-09 لسنة 2008.

20- أنظر نص المادتين 263 و 264 من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي الصادر بموجب مرسوم بالقانون رقم 38 لسنة 1980.

طرف رئيس المحكمة بأمر إذا لم يحدّد من قبل، بعد ذلك يقوم المحضر القضائي بنشر الإعلان المتضمن بيع العقار المحجوز في المزاد العلني⁽²¹⁾.

إن من خلال هذه المقارنة يتضح أن إجراءات توقيع الحجز على العقار في القانون الكويتي تتميز بالبساطة، وهي مباغته فعلا للمدين أكثر من الإجراءات المقررة في القانون الجزائري، لأن الحجز على العقار في القانون الكويتي لا يتطلب الحصول على أمر من القضاء، باستثناء حالة واحدة فقط وهي الترخيص بدخول العقار المحجوز للحصول على البيانات اللازمة لوصفه وتحديد مشتملاته، ويتم استصدار هذا الترخيص بموجب أمر على عريضة من طرف مدير إدارة التنفيذ، وهذا من أجل الترخيص لمأمور التنفيذ بدخول العقار، وهذا الأمر لا يقبل التظلم أو الطعن فيه⁽²²⁾.

2- أسباب بطلان الحجز التنفيذي على العقار من حيث الموضوع:

يعود بطلان⁽²³⁾ أو إبطال⁽²⁴⁾ الحجز على العقار إلى أسباب موضوعية تخص شروط الحجز على العقار، ويعد هذا الأخير من الأعمال القانونية التي يشترط فيها المشرع شروط موضوعية لصحته، هذه الشروط تتعلق بالعقار المحجوز، وشروط تتعلق بالحاجز، وشروط أخرى تخص المحجوز عليه.

1.2- الأسباب المتعلقة بشروط الحجز الخاصة بالمال المحجوز:

حسب نص الفقرة الأولى من المادة 721 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإنه يجوز للدائن الحجز على العقار أو الحقوق العينية العقارية المملوكة لمدينه سواء كانت مفرزة أو على الشيوخ، أي أن المال المحجوز يجب أن يكون عقارا، سواء كان عقارا بطبيعته أو عقارا بالتخصيص، أما حسب نص المادة 216 من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي، فيجوز حجز المنقول الذي يعتبر عقارا بالتخصيص وذلك إذا أمكن الحجز عليه بصفة مستقلة عن العقار المخصص لخدمته. وتجدر الإشارة هنا أن العقار بطبيعته هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف، كالأرض والبناء والأشجار وغيرها، أما العقار بالتخصيص فهو المنقول المرصود لخدمة العقار الذي يملكه المدين،

21- أنظر المواد من 721 إلى 750 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري رقم 08-09 لسنة 2008.

22- أنظر الفقرة الأخيرة من المادة 263 من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي الصادر بموجب مرسوم بالقانون رقم 38 لسنة 1980.

23- يقصد بالبطلان لغة هو الفساد وسقوط الحكم، والعمل الباطل عمل خاسر وديم القيمة، أما تعريف البطلان اصطلاحا فهو الجزء الذي يرتبه القانون أو يحكم به القاضي في حالة وجود نص وذلك عندما يفتقد العمل القانوني أحد الشروط الشكلية أو الموضوعية المطلوبة لصحته. للمزيد من التفصيل، راجع فرج علواني هليل، البطلان في قانون المرافعات، الإسكندرية: دار المطبوعات الجامعية، 2002، ص 9.

24- هناك جانب من الفقه يطلق تسمية "الإبطال" على العمل الإجرائي، وهو نفس تعريف البطلان، حيث تم تعريفه على أنه وصف يلحق إجراء قضائيا معينا لمخالفته للقانون مخالفة تؤدي إلى عدم إنتاج الآثار التي يرتبها القانون على هذا الإجراء لو لم يكن معيبا. انظر رمزي سيف، الوسيط في شرح قانون المرافعات المدنية والتجارية، القاهرة: دار النهضة العربية، 1968، ص 488.

كالمركبات المعدة لنقل محصول الأرض، وهنا يشترط حجزها مع العقار الذي يملكه المدين، أما إذا تم حجز المنقول لوحده فيعد ذلك من قبيل الحجز على المنقول.

إذن يشترط في العقار المحجوز أن يكون مملوكا للمدين، أما إذا تبين أن هذا العقار غير مملوك له بل يملكه شخص آخر، ففي هذه الحالة لا يقتصر الحق في إبطال إجراءات الحجز على أطراف التنفيذ، بل يجوز للغير رفع دعوى بطلان إجراءات الحجز فضلا عن الحق في استحقاق عقاره المحجوز، وذلك تطبيقا لنص المادة 772 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

يجب التنويه إلى ميزة إيجابية جاء بها قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي في المادة 216، وهي أنه لا يجوز الحجز على السكن اللازم لإقامة المدين الكويتي وأسرته المشغول قبل نشأة الدين، ويشمل هذا الإجراء سكن واحد فقط، ومع ذلك قد يتم الحجز على هذا السكن إذا قُدم هذا الأخير كضمان عيني للقرض الذي منحه بنك التسليف والادخار، أو قد يكون محل دين قُدر له امتياز على هذا السكن وفق المواد 1080، 1081 و1082 من القانون المدني الكويتي. أما القانون الجزائري فلم يتناول هذا التفصيل⁽²⁵⁾، وبالتالي يجوز الحجز على سكن المدين حتى ولو كان هو المكان الوحيد الذي يؤويه هو وأسرته، إذن فالقانون الكويتي يوفر حماية أكثر للمدين من حيث مراعاة الشروط الدنيا للعيش.

2.2- الأسباب المتعلقة بشروط الحجز الخاصة بالحاجز:

حتى يمكن للدائن مباشرة إجراءات الحجز على العقار لاقتضاء حقه من المدين، يجب أولا أن يحوز على سند تنفيذي، ثم بعد ذلك عليه أن يثبت عدم وجود أو عدم كفاية المنقولات للوفاء بالدين، هذا في القانون الجزائري، أما بالنسبة للقانون الكويتي فإنه لا يشترط على الدائن سلوك إجراء الحجز التنفيذي بهذا الترتيب، أي مباشرة إجراءات الحجز على المنقولات أولا ثم الانتقال إلى العقار.

1.1.2- ضرورة وجود سند تنفيذي بيد الدائن:

لقد وضع القانون الجزائري والقانون الكويتي قاعدة أساسية في الحجز على العقار، ألا وهي عدم جواز التنفيذ الجبري إلا إذا كان بيد الدائن سندا تنفيذيا⁽²⁶⁾، ويقصد بالسند التنفيذي كل حكم قضائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه أو عقد توثيقي أو أمر أداء، وكل العقود والأوراق الأخرى التي يعطيها القانون

25- حسب المادة 636 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري رقم 08-09 لسنة 2008، التي نصت على أموال المدين غير القابلة للحجز، لم تنص هذه المادة على السكن الذي يؤوي المدين وأسرته واستثناءه من إجراءات الحجز، وهنا يجب على المشرع الجزائري مراعاة أهم الحقوق الأساسية للإنسان وهو السكن، إذا لا يتصور الحجز على السكن الوحيد للمدين الذي ينتج عنه تشريد أسرته، إلا إذا كان هذا السكن يضمن قرض منحه مؤسسة مصرفية.

26- أنظر نص الفقرة الأولى من المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري رقم 08-09 لسنة 2008. والفقرة الأولى من المادة 263 من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي الصادر بموجب مرسوم بقانون رقم 38 لسنة 1980..

هذه الصفة، وقد تم ذكر أنواع السندات التنفيذية في المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، أما القانون الكويتي فتم النص عليها في المادة 190 من قانون المرافعات المدنية والتجارية.

تجدر الإشارة أن القانون الجزائري اشترط احتواء السند التنفيذي على تحديد مبلغ الدين⁽²⁷⁾، أما القانون الكويتي فلم ينص على ضرورة توافر هذا الشرط، ومن جانبنا نقول أن ذكر مبلغ الدين هو شرط جوهري في إجراءات التنفيذ، وهنا نقترح على المشرع الجزائري والمشرع الكويتي ضرورة ذكر وكتابة مبلغ الدين بالحروف والأرقام، وفي حالة الاختلاف بينها يؤخذ بعين الاعتبار المبلغ المكتوب بالأحرف، وهذا من أجل تقادي أي خطأ أو التباس حول مبلغ الدين.

2.2.2- ضرورة استنفاد إجراءات الحجز على المنقولات في القانون الجزائري:

وضع القانون الجزائري شرطاً آخر في التنفيذ الجبري، ألا وهو وجوب مباشرة إجراءات الحجز على المنقولات أولاً وفي حالة عدم كفاية أو عدم وجود المنقولات، يتم الانتقال إلى إجراءات الحجز على العقار أو الحقوق العينية العقارية التي تعود للمدين⁽²⁸⁾، وفي هذه الحالة يجب على الدائن إثبات عدم وجود أو عدم كفاية المنقولات التي تعود للمدين، سواء أكانت تحت يده أو كانت موجودة لدى الغير.

في القانون الجزائري يتم إثبات عدم وجود أو عدم كفاية المنقولات للوفاء بالدين، بموجب محضر رسمي يتولى تحريره المحضر القضائي⁽²⁹⁾، إذ عليه أن يذكر في هذا المحضر أن المنقولات التي قام بجردها لا تكفي للوفاء بالدين محل السند التنفيذي، وفي هذه الحالة يطلق على هذا المحضر تسمية "محضر عدم كفاية المنقولات"، أما في حالة عدم وجود أو عدم العثور على أي منقول يعود للمدين يطلق عليه تسمية "محضر عدم وجود منقولات".

يوجد استثناء على القاعدة السالفة الذكر، وهي أنه لا يشترط في صنف معين من الدائنين مراعاة الترتيب الخاص بالحجز، أي التنفيذ على المنقولات أولاً ثم الانتقال إلى العقار، لأنه حسب الفقرة 2 من المادة 721 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فالدائن المرتهن⁽³⁰⁾ وصاحب حق الامتياز الخاص على عقار⁽³¹⁾ وصاحب حق التخصيص على عقار⁽³²⁾، يجوز لهم مباشرة إجراءات الحجز على العقار

27- أنظر نص الفقرة الأولى من المادة 723 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري رقم 08-09 لسنة 2008.

28- أنظر المادة 62 والفقرة الأولى من المادة 721 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري رقم 08-09 لسنة 2008.

29- أنظر المادة 611 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري رقم 08-09 لسنة 2008، التي نصت على أن التنفيذ يتم من طرف المحضرين القضائيين بناء على طلب المستفيد من السند التنفيذي.

30- أنظر المادة 882 وما يليها من القانون المدني الجزائري الصادر بموجب أمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975.

31- أنظر المادة 982 وما يليها من القانون المدني الجزائري الصادر بموجب أمر رقم 75-58 لسنة 1975.

32- أنظر المادتين 937 و 947 من القانون المدني الجزائري الصادر بموجب أمر رقم 75-58 لسنة 1975.

بصفة مباشرة ودون مطالبتهم بالتنفيذ على المنقولات أولاً، على أساس أن هؤلاء الأشخاص لهم حق الأولوية وحق التتبع، أي التنفيذ على العقار في أي يد كانت حتى ولو انتقلت ملكية العقار إلى الغير.

3.2.2- القانون الكويتي لا يفاضل بين الحجز على المنقول والحجز على العقار:

لم يشترط قانون المرافعات المدنية والتجارية مباشرة الحجز على المنقول أولاً ثم الانتقال إلى العقار، معنى ذلك أن القانون الكويتي لم يقيد الدائن بإتباع إجراء معين من إجراءات الحجز على حساب نوع آخر، بل أعطى له حرية تامة في اختيار نوع الحجز الذي يناسبه ويسهل عليه اقتضاء حقه، على أساس أن الدائن يملك سنداً تنفيذياً وأن المدين لم يبادر بالوفاء بقيمة الدين بصفة ودية أو طوعية، ونعتبر أن هذه ميزة إيجابية في القانون الكويتي من حيث توفير حماية أكبر للدائن من أجل اقتضاء حقه.

كذلك قد يرجع سبب عدم المفاضلة بين الحجز على العقار والحجز على المنقول، إلى أن القانون الكويتي لم يعط أهمية كبيرة للعقار مقارنة بالمنقول للوفاء بالديون، خاصة أن بعض المنقولات أصبحت تضاهي في قيمتها العقارات أو تكون أعلى منها، عكس القانون الجزائري الذي ما زال يعطي للعقار مكانة أساسية، وهذا من خلال إجبار الدائن على التنفيذ على المنقولات أولاً ثم الانتقال إلى الحجز على العقار، وبالتالي نرى أنه يجب عدم إجبار الدائن على إتباع نوع معين من الحجز، وذلك من أجل مباغته المدين والسرعة في الحصول على المبلغ اللازم للوفاء بحق الدائن الثابت في السند التنفيذي.

3.2- الأسباب المتعلقة بشروط الحجز الخاصة بالمحجوز عليه:

المحجوز عليه هو المدين وفي الغالب هو مالك العقار المحجوز، وقد يكون المالك شخصاً آخر غير المدين، كأن يقوم مالك العقار المرهون بالتصرف فيه، وبالتالي يمكن للدائن المرتهن أو صاحب حق امتياز خاص أو حق تخصيص على هذا العقار، متى كان بيده سنداً تنفيذياً، أن ينفذ بصفة مباشرة على العقار في يد حائزه أو في أي يد كانت⁽³³⁾، أي حتى ولو انتقلت ملكيته للغير⁽³⁴⁾.

حسب المادتين 884 و 886 من القانون المدني الجزائري، والمادتين 973 و 976 من القانون المدني الكويتي، يمكن أن يكون الراهن هو المدين نفسه، وقد يكون شخصاً آخر قدم رهناً لفائدة المدين، أي كفيل عيني، وهنا يشترط في الحالتين أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلاً للتصرف فيه، وأن يكون العقار قابلاً للتعامل فيه ومما يجوز بيعه بالمزاد العلني بصفة مستقلة، وأن يكون معيناً تعييناً دقيقاً من حيث موقعه وطبيعته، ففي حالة عدم توفر أحد من هذه الشروط رتب القانون الكويتي بطلان الرهن، وبالنتيجة تكون إجراءات الحجز على العقار المرهون باطلة.

33- أنظر المادتين 971 و 1004 من القانون المدني الكويتي الصادر بموجب مرسوم بالقانون رقم 67 لسنة 1980.

34- أنظر نص الفقرة 2 من المادة 721 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري رقم 08-09 لسنة 2008.

3- إجراءات إبطال الحجز التنفيذي على العقار:

بيّنا في المحور الأول أن هناك عيوب موضوعية وشكلية قد تشوب إجراءات الحجز على العقار، هذه العيوب تشكل خطأ في سلوك طريق الحجز الذي منحه القانون للدائن لاقتضاء حقه، وقد قضت محكمة النقض الفرنسية عام 1876 بأن الخطأ في إجراءات الحجز يترتب عنه بطلان الحجز⁽³⁵⁾، فالبطلان هو جزاء قانوني عن العمل الإجرائي الذي يخالف القاعدة القانونية التي تحدد شروط وجوده وصحته⁽³⁶⁾، ولقد أجاز القانون الجزائري والقانون الكويتي لكل شخص له مصلحة في الحجز على العقار، خاصة المدين أو الدائن أو الكفيل العيني، حق طلب إبطال إجراءات الحجز على العقار التي تتم بصورة مخالفة لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري أو قانون المرافعات الكويتي.

1.3- تحديد الاختصاص القضائي للنظر في دعوى إبطال إجراءات الحجز:

في القانون الجزائري تم منح الاختصاص النوعي للفصل في دعوى إبطال إجراءات الحجز على العقار للمحكمة عن طريق دعوى استعجالية، وذلك تطبيقاً لنص المادتين 643 و 772 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أما الاختصاص الإقليمي فيعود إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها وهذا تطبيقاً لنص المادتين 40 و 518 من القانون نفسه.

أما في القانون الكويتي يعد قاضي البيع هو المختص بالنظر في دعوى إبطال إجراءات الحجز بصفته قاضياً للأمر المستعجلة، لكن الاختصاص النوعي ينعقد للمحكمة الجزئية أو المحكمة الكلية حسب قيمة الدين أو قيمة المال محل الحجز، لأن المحكمة الجزئية تختص في الدعاوى التي لا تتجاوز قيمتها خمسة آلاف (5000) ديناراً كويتياً، أما المحكمة الكلية فتختص بالنظر في الدعاوى التي ليست من اختصاص المحكمة الجزئية⁽³⁷⁾.

2.3- شروط قبول دعوى إبطال إجراءات الحجز على العقار:

بالنسبة للشروط العامة لقبول الدعاوى القضائية في القانون الجزائري، وحسب المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يشترط لقبول أي دعوى توافر شرطين أساسيين وهما الصفة والمصلحة، وفي بعض الدعاوى يضاف الإذن إذا ما اشترطه القانون، هذه الشروط تطبق أيضاً على دعوى إبطال إجراءات الحجز التنفيذي على العقار، حيث تم ذكر الصفة والمصلحة بصفة صريحة في المادة 643 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

35- القروي سرحان بشير، مرجع سابق، ص 374.

36- عبد الحميد الشواربي، البطلان المدني والإجرائي والموضوعي، الإسكندرية، المكتب الجامعي الحديث، 2007، ص 15.

37- أنظر المواد 29، 34 و 41 من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي الصادر بموجب مرسوم بالقانون رقم 38 لسنة 1980.

أما القانون الكويتي اكتفى بشرط وحيد وهو المصلحة، تطبيقاً لنص المادة 2 من قانون المرافعات المدنية والتجارية، وسوف لن نخوض في هذه الشروط لأن بعض التشريعات تكتفي بشرط وحيد وهي الصفة أو المصلحة، وهناك تشريعات تنص على أكثر من شرط، لأنه في الحقيقة هناك تداخل في المفاهيم بين هذه الشروط لا يسعنا أن نتناولها في هذا البحث. وتكمن مصلحة المدين المحجوز عليه أو حائز العقار المحجوز أو الكفيل العيني من وراء المطالبة بإبطال إجراءات الحجز، في الفائدة العملية التي تعود عليه ألا وهي الحكم ببطلان الحجز تقادياً لبيع العقار بالمزاد العلني.

3.3- الشروط الشكلية لقبول دعوى إبطال إجراءات الحجز:

1.3.3- تحرير عريضة مكتوبة باللغة العربية:

لم ينص القانون الجزائري والقانون الكويتي أيضاً على بيانات خاصة في عريضة أو صحيفة دعوى إبطال إجراءات الحجز على العقار، وعليه فالشروط الشكلية لهذه الدعوى هي نفسها الشروط المطلوبة في الدعاوى القضائية، وأهمها شكل العريضة والبيانات المنصوص عليها في المادتين 14 و15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وذلك تحت طائلة بطلان العريضة شكلاً عند إغفال أي بيان من بياناتها، هذا بالنسبة للقانون الجزائري.

أما القانون الكويتي فنص على البيانات التي يجب أن تتضمنها صحيفة الدعوى في المادة 45 من قانون المرافعات المدنية والتجارية، وهي تقريباً نفس البيانات المنصوص عليها في القانون الجزائري، علماً أن هذا الأخير لم يشترط ذكر مهنة ووظيفة ومحل عمل أطراف الدعوى مقارنة بالقانون الكويتي، علماً أن هذا الأخير لم يرتّب بطلان صحيفة الدعوى شكلاً عند إغفال أحد بياناتها مقارنة بالقانون الجزائري.

2.3.3- الآجال الخاصة بدعوى إبطال إجراءات الحجز:

1.2.3.3- أجل رفع دعوى إبطال إجراءات الحجز:

أجل رفع دعوى إبطال إجراءات الحجز في القانون الجزائري، حدّدت بشهر واحد من تاريخ الإجراء المعيب، لكن نلاحظ أن المادة 643 تضمنت عبارة: "... من تاريخ الإجراء"، وهي عبارة غامضة وفضفاضة، فهل يقصد منها الإجراء ذاته أو تبليغ هذا الإجراء، لأنه مثلاً بالنسبة لأمر الحجز يصدر في تاريخ معين من القاضي بأمر على عريضة، ثم يبلغ إلى المدين المحجوز عليه في تاريخ لاحق عن صدوره، وهنا نرى وجوب تصحيح العبارة السابق ذكرها تقادياً لأي غموض أو التباس عند تطبيق نص المادة 643، لتصبح العبارة كالتالي: "... وذلك في أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ...".

ما يؤكد هذا التحليل هو أن العبرة بتاريخ التبليغ وليس تاريخ اتخاذ الإجراء، هو وجود نص قانوني خاص بدعوى إبطال التكليف بالوفاء، علما أن تبليغ محضر التكليف بالوفاء يعد أيضا إجراء من إجراءات التنفيذ الجبري، وقد حدد أجل رفع هذه الدعوى بخمسة عشر يوما من تاريخ التبليغ⁽³⁸⁾، إذن نلاحظ أن أجل رفع دعوى بطلان التكليف بالوفاء يبدأ حسابه من تاريخ التبليغ وليس من تاريخ اتخاذ الإجراء كما ورد في المادة 643، مع أن كل الأعمال التي تسبق التنفيذ الجبري تعد أيضا إجراءات.

لقد صدرت عدة قرارات عن المحكمة العليا الجزائرية بخصوص حساب الميعاد المنصوص عليه المادة 643 المذكورة آنفا، أين قررت بداية حساب الميعاد من تاريخ اتخاذ الإجراء وليس من تاريخ التبليغ، فعلى سبيل المثال في القرار رقم 1040251 الصادر بتاريخ 2015/9/17 المتعلق بإبطال محضر الامتناع عن التنفيذ⁽³⁹⁾، الذي يعد إجراء من الإجراءات التي تسبق الحجز على العقار، حيث قرر قضاة المحكمة العليا تأييد الأمر المستأنف الذي رفض الدعوى، على أساس أن دعوى بطلان الإجراء رفعت بتاريخ 2014/3/31 والمحضر المطالب بإبطاله صدر بتاريخ 2012/5/17 وهذا ما يخالف نص المادة 643، مع أن بعض المحاكم والمجالس القضائية أخذت بقاعدة حساب الميعاد من تاريخ التبليغ، وليس من تاريخ اتخاذ الإجراء أو تحرير المحضر محل الإجراء المطالب به⁽⁴⁰⁾.

كذلك بالنسبة لبداية حساب أجل رفع دعوى إبطال أمر الحجز، نجد أن قرارات المحكمة العليا الصادرة من 2015 إلى غاية 2018⁽⁴¹⁾، قررت حساب أجل شهر من تاريخ صدور أمر الحجز وليس من تاريخ التبليغ، وهذا أمر نراه غير مستساغ لأن المشرع اشترط تبليغ المدين بالسند التنفيذي ومحضر التكليف بالوفاء، في حين أن أمر الحجز يصدر من القاضي بموجب أمر على عريضة دون تكليف المدين بالحضور، وبالتالي لا يمكن للمدين المحجوز عليه أن يعلم بإجراء الحجز إلا بعد تبليغه بأمر الحجز على العقار، وعليه يبدو من قرارات المحكمة العليا أنها أخذت بنظرية العلم اليقيني لأمر الحجز، مع أن المشرع قد تخلّى عن هذه النظرية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الساري المفعول.

بالنسبة لأجل رفع دعوى إبطال إجراءات الحجز على العقار في القانون الكويتي، نجد أنه في دعوى إبطال الإجراءات السابقة عن البيع، اشترط رفعها قبل جلسة البيع بثلاثة (3) أيام على الأقل⁽⁴²⁾، أما بالنسبة لدعوى إبطال إعلان بيع العقار في المزاد العلني، فقد اشترط رفعها قبل تاريخ البيع بعشرة

38- أنظر نص الفقرة الأخيرة من المادة 613 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري رقم 08-09 لسنة 2008.

39- تم الإطلاع على هذا القرار المنشور في الموقع الإلكتروني للمحكمة العليا الجزائرية www.coursupreme.dz، يوم 2020/3/29.

40- إن هذا هو التفسير الصحيح لمضمون نص المادة 643 المحرر باللغة الفرنسية، لأنه للأسف بقيت لحد الآن أغلب النصوص القانونية تُعد باللغة الفرنسية ثم تُترجم إلى اللغة العربية، وبالتالي يحدث في بعض الأحيان خطأ في الترجمة.

41- أنظر بعض قرارات المحكمة العليا الجزائرية الصادرة عن الغرفة المدنية والمنشورة في الموقع: www.coursupreme.dz، تم الإطلاع على هذه القرارات بتاريخ 2020/3/29، مثل قرار رقم 1074131 صادر بتاريخ 2015/12/23، قرار رقم 1259956 صادر بتاريخ 2018/3/22.

42- أنظر الفقرة الأولى من المادة 271 من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي الصادر بموجب مرسوم بالقانون رقم 38 لسنة 1980.

(10) أيام على الأقل⁽⁴³⁾، وفي حالة عدم احترام هذين الأجلين يسقط الحق في رفع دعوى الإبطال. وتجدر الإشارة هنا أن دعوى إبطال إعلان البيع في القانون الكويتي، يقابلها في القانون الجزائري إجراء الاعتراض على قائمة شروط البيع الذي يرفع بموجب عريضة، حيث يجب أن تقدم هذه العريضة إلى رئيس المحكمة الذي ينظر فيها في أجل أقصاه ثمانية (8) أيام، وذلك في جلسة خاصة تسمى "جلسة الاعتراضات" التي تحدّد مسبقاً، ويحضر فيها المعارض والحاجز والمحضر القضائي⁽⁴⁴⁾.

2.2.3.3- آجال التكليف بالحضور والفصل في دعوى إبطال إجراءات الحجز:

في القانون الجزائري، بما أن المشرع حدّد وسيلة إبطال إجراءات الحجز على العقار عن طريق دعوى استعجالية، فهنا يجوز تخفيض آجال التكليف بالحضور في الجلسة إلى أربع وعشرون (24) ساعة، أما عن أجل الفصل في هذه الدعوى، فالقاضي يناجي عليها في أقرب جلسة ويفصل فيها في أقرب الآجال، أما بالنسبة لدعوى إبطال محضر التكليف بالوفاء، فيجب الفصل فيها في مدة لا تتجاوز خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ تسجيل الدعوى⁽⁴⁵⁾.

في القانون الكويتي، بحكم أن قاضي البيوع هو قاضي الأمور المستعجلة، فميعاد الحضور في الدعاوى الاستعجالية هو أربع وعشرون (24) ساعة، أما أجل الفصل في هذه الدعاوى، فإذا كان الأمر يتعلق بدعوى إبطال إعلان البيع، فقاضي البيوع ملزم بالحكم في أوجه البطلان المثارة في اليوم المحدّد للبيع قبل افتتاح المزايمة⁽⁴⁶⁾، أما إذا كان الأمر يتعلق بدعوى إبطال الإجراءات السابقة عن البيع، فلم يحدّد القانون أجلاً معيناً للفصل فيها، وفي كل الأحوال يفصل فيها قبل حلول تاريخ بيع العقار بالمزاد العلني، أما إذا حلّ أجل البيع ولم يُفصل في دعوى إبطال إجراءات الحجز، فعلى رافع الدعوى أن يطلب من قاضي البيوع وقف بيع العقار إلى حين الفصل في دعوى إبطال إجراءات الحجز.

4.3- طبيعة الحكم الصادر في دعوى إبطال إجراءات الحجز:

بما أن دعوى إبطال إجراءات الحجز يفصل فيها قاضي الأمور المستعجلة في كل من القانون الجزائري والقانون الكويتي، إذن فالحكم الصادر فيها هو حكم استعجالي يمس بأصل الحق، لأنه يفصل في صحة إجراء من إجراءات الحجز على العقار، وبالتالي فالحكم الصادر بشأن دعوى إبطال إجراءات

43- أنظر نص الفقرة 4 من المادة 271 من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي الصادر بموجب مرسوم بالقانون رقم 38 لسنة 1980.

44- أنظر المادة 742 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري رقم 08-09 لسنة 2008.

45- أنظر نص الفقرة الأخيرة من المادة 613 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري رقم 08-09 لسنة 2008.

46- أنظر نص الفقرة 2 من المادتين 48 و 271 من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي الصادر بموجب مرسوم بالقانون رقم 38 لسنة 1980.

الحجز، هو حكم فاصل في الموضوع خروجاً عن القاعدة العامة في الأحكام الاستعجالية التي لا تفصل في أصل الحق، كما تعتبر هذه الأحكام معجلة النفاذ بقوة القانون⁽⁴⁷⁾.

أما بالنسبة لمضمون الحكم الصادر في دعوى إبطال إجراءات الحجز، فقد يتم رفضها، وهنا يأمر قاضي البيوع بإجراء المزايدة على الفور حسب القانون الكويتي⁽⁴⁸⁾، أما في القانون الجزائري فعند رفض الاعتراض على قائمة شروط البيع أو لم يقدم أي اعتراض، يشرع المحضر القضائي في إجراء الإعلان عن بيع العقار بالمزاد العلني⁽⁴⁹⁾، أي لا يباع العقار فوراً كما هو عليه الحال في القانون الكويتي.

أما إذا تم الحكم بإبطال إجراءات الإعلان، فإنه في القانون الكويتي يؤجل البيع ويأمر قاضي البيوع بإعادة هذه الإجراءات، أما إذا تم الحكم ببطلان الإجراءات السابقة عن الحجز فيتم إيقاف البيع⁽⁵⁰⁾. أما القانون الجزائري فنص على أنه عند الحكم بإبطال إجراء معين، فيزول ما ترتب على الإجراء الباطل من آثار⁽⁵¹⁾، تطبيقاً لقاعدة ما بني على باطل فهو باطل، لكن القانون الكويتي نص على توقيف البيع فقط.

يثور التساؤل حول قابلية الطعن في الحكم الصادر في دعوى إبطال إجراءات الحجز على العقار، بالنسبة للقانون الجزائري فالفصل في طلب الاعتراض على قائمة شروط البيع من طرف رئيس المحكمة يكون بأمر غير قابل لأي طعن، أما الحكم بإبطال إجراءات الحجز فنستنتج من نص الفقرة 3 من المادة 609 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أنها تقبل الطعن بالاستئناف. أما القانون الكويتي فجعل هذا الحكم غير قابل لأي طعن، تطبيقاً للفقرة 4 من المادة 271 من قانون المرافعات المدنية والتجارية.

الخاتمة:

تبين لنا من خلال هذه الدراسة أن هناك فرق جوهري فيما يخص كيفية توقيع الحجز على العقار، فالقانون الجزائري يشترط استصدار أمر بالحجز العقاري من رئيس المحكمة، وقد أجاز الطعن فيه بالبطلان، أما القانون الكويتي فلم ينص على هذا الإجراء، حيث يعد العقار محجوزاً بمجرد تسجيل طلب الحجز لدى إدارة التسجيل العقاري والتوثيق، أما استصدار أمر قضائي من طرف مدير إدارة التنفيذ، فيكون فقط عند الترخيص بدخول العقار للحصول على البيانات اللازمة لتعيينه ووصفه.

47- أنظر نص الفقرة الأولى من المادة 303 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري رقم 08-09 لسنة 2008، والمادة 193 من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي الصادر بموجب مرسوم بالقانون رقم 38 لسنة 1980.

48- أنظر نص الفقرة 3 من المادة 271 من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي الصادر بموجب مرسوم بالقانون رقم 38 لسنة 1980.

49- أنظر نص الفقرة 4 من المادة 742 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري رقم 08-09 لسنة 2008.

50- أنظر نص الفقرة 4 من المادة 271 من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي الصادر بموجب مرسوم بالقانون رقم 38 لسنة 1980.

51- أنظر نص الفقرة الأولى من المادة 643 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري رقم 08-09 لسنة 2008.

بالنسبة لتبليغ أمر الحجز على العقار في القانون الجزائري، لم تنص المادتين 725 و 726 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على الجزاء المترتب عن تخلف إجراء تبليغ أمر الحجز، وبالتالي يجب النص على البطلان المطلق عند عدم التبليغ أو تخلف أي بيان من البيانات المنصوص عليها في المادة 724، خاصة إذا لم يتضمن أمر الحجز بيان يخص محضر عدم كفاية المنقولات أو عدم وجودها، أو عدم اشتماله على البيانات اللازمة للتعريف بالعقار المحجوز ووصفه الدقيق، خاصة أن الحكم الصادر ببيع العقار المحجوز بالمزاد العلني غير قابل لأي طعن في القانون الجزائري، أما القانون الكويتي فقد أجاز استئناف الحكم المتضمن رسو المزاد، وهنا نجد أن القانون وحتى الفقه لم يضع قاعدة موحدة بخصوص جواز استعمال طرق الطعن في حكم رسو المزاد، وهل يعد هذا الأخير إجراء أو حكم.

بالنسبة للاقتراحات نقترح على المشرع الجزائري أن ينص صراحة على طرق الطعن التي يمكن استعمالها في الأمر المتضمن إبطال إجراءات الحجز على العقار، على أساس خصوصية هذه الأوامر لأنها تصدر بموجب أوامر استعجالية وتفصل في الموضوع، أي تتعلق بمنازعات التنفيذ، وبالتالي يجب تحديد طرق الطعن التي يجوز استعمالها في أمر الحجز أو الأمر المتضمن رفض الحجز على العقار.

نقترح أن يتضمن قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي قاعدة عدم جواز الحجز على العقار إلا بعد استنفاد إجراءات الحجز على المنقولات، ذلك أن بعض العقارات قد تحتوي على أنشطة صناعية أو تجارية أو غيرها من الأنشطة الاقتصادية، وبالتالي فالحجز على هذا النوع من العقارات يتسبب في إفلاس شركات وإحالة عمال على البطالة وغيرها من الآثار الاقتصادية والاجتماعية.