

بطلان الحجز التنفيذي على العقار في القانون الجزائري

The invalidity of the executive seizure of the real estate in Algerian law

بن مبارك راضية¹، ضويحي محمد²،¹ مخبر القانون والعقار، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، r.benmebarek@univ-blida2.dz² مخبر القانون والعقار، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، m.douifi@univ-blida2.dz

تاريخ النشر: 2022/01/31

تاريخ القبول: 2022/01/11

تاريخ الإرسال: 2021/09/29

المخلص:

يعد 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 وحقوق باقي الدائنين المشتركين في الحجز، إلا أنه لا يمكن التنفيذ بواسطة هذا الإجراء إلا بعد التأكد وإثبات عدم وجود أو عدم كفاية المنقولات التي تعود للمدين، معنى ذلك أن الحجز العقاري هو إجراء استثنائي لا يمكن اللجوء إليه إلا بعد استنفاد طرق التنفيذ الجبري على المنقولات مهما كانت طبيعتها.

الهدف من هذا المقال هو البحث عن الأسباب المؤدية إلى بطلان الحجز التنفيذي على العقار، ثم تحديد الإجراءات القضائية التي يسلكها المحجوز عليه من أجل إبطال هذا الحجز، لأنه في الواقع العملي قد يتم الحجز على عقار شخص ليست له أية علاقة بالحاجز أو يقع الخطأ في تحديد العقار المحجوز تحديدا دقيقا.

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

Abstract:

The executive seizure of the property is among the legal means used by the creditor to obtain his debt from the debtor through the judiciary. For that reason, the legislator simplified the creditor's procedures for issuing the seizure order in preparation for the sale of the property in auction. However, in return, the protection of debtor seized or others in the right of the real estate ownership has not been neglected. This is by determining the nullity right in case of not respecting terms and procedures of the mortgage enforcement. Through this article, we have searched for the reasons and procedures for nullifying the executive seizure of the real estate. The aim of this article is searching for the reasons leading to the invalidity of the executive seizure of the property, then defining the procedures the judicial authority that the distrained conducts to revoke this seizure. Because in practice, a seized property maybe applied to a person who has no relationship with the distrainer, or mistakenly made in determining the exact seized property.

Key words: nullity, mortgage enforcement, executive seizure, Algerian law.

مقدمة

تتدخل في إجراءات الحجز التنفيذي على العقار عدة أطراف، وهي الدائن والمدين والمحضر القضائي وحتى الغير، فعندما يقوم كل متدخل بالإجراء الذي حدّده له القانون، فقد يتم مخالفة القواعد الخاصة بإجراءات الحجز أو سوء توجيهها، أو السهو عن اتخاذ إجراء لازم، وقد يترتب عن ذلك ضرر للمدين أو الغير أو حتى الدائن، لهذا كفل المشرع الجزائري حق طلب إبطال إجراءات الحجز المعيبة وذلك قبل صدور حكم ببيع العقار بالمزاد العلني، وقد تناول المشرع الأحكام الخاصة بالحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية في المواد من 721 إلى 774 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مع العلم أنه أصبح يجوز الحجز على العقارات غير المشهرة أيضا.

تعود أهمية موضوع بطلان أو إبطال الحجز التنفيذي على العقار، إلى أن الحجز التنفيذي 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 دائما محله مبلغا من النقود وثابتا بموجب سند تنفيذي، ولقد نصت كل التشريعات على منع الدائن من اقتضاء حقه بنفسه، بل يجب عليه اللجوء دائما للقضاء للإشراف على إجراءات الحجز على العقار تمهيدا لبيعه بالمزاد العلني، ومن ثم يمكنه استيفاء حقه من ثمن بيع العقار بعد رسو المزاد.

لقد فصل قانون الإجراءات المدنية والإدارية الصادر سنة 2008، في إجراءات الحجز التنفيذي على العقار مقارنة بقانون الإجراءات المدنية لسنة 1966 الملغى، كما أجاز المشرع الحجز حتى على العقارات غير المشهرة وهذا لتقوية الضمان العام وحماية الدائن في استيفاء حقه من المدين، لكن بالمقابل قد تطرح إشكالات في الواقع تحول دون تحقق الغرض المطلوب من الحجز التنفيذي على العقار، وهذا ما سنحاول التطرق إليه في هذا البحث بالرجوع إلى الأحكام القضائية الصادرة عن المحكمة العليا.

تتمحور إشكالية هذا البحث التي نود دراستها بالتحليل هي أنه في حالة مخالفة أحكام الحجز التنفيذي على العقار المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فكيف يتم إبطال إجراءات الحجز المعيبة؟

للإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا الأسلوبين الوصفي والتحليلي لدراسة موضوع بطلان إجراءات الحجز التنفيذي على العقار، وقد اخترنا تقسيم هذا البحث إلى مبحثين رئيسيين، نتناول في المبحث الأول

العيوب التي تشوب إجراءات الحجز التنفيذي على العقار، أما المبحث الثاني فسننتظر فيه إلى إجراءات إبطال الحجز التنفيذي على العقار.

المبحث الأول: العيوب التي تشوب إجراءات الحجز التنفيذي على العقار

يعود بطلان¹ أو إبطال² الحجز العقاري إلى وجوب توافر عيوب أو أسباب موضوعية تخص شروط الحجز على العقار، وعيوب شكلية تتعلق بالإجراءات الواجب مراعاتها من طرف كل من الدائن والقاضي والمحضر القضائي.

المطلب الأول: العيوب الموضوعية التي تشوب أمر الحجز العقاري

يعد الحجز العقاري من الأعمال القانونية التي يشترط فيها المشرع شروط موضوعية لصحته، هذه الشروط تتعلق بالمال المحجوز، شروط تتعلق بالحاجز وشروط أخرى تخص المنفذ عليه.

الفرع الأول: العيوب المتعلقة بشروط الحجز الخاصة بالعقار 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 الشيوع، أي أن المال المحجوز يجب أن يكون عقارا، سواء كان عقارا بطبيعته أو عقارا بالتخصيص.

يشمل العقار بطبيعته كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف، كالأرض والبناء والأشجار وغيرها، أما العقار بالتخصيص فيشمل الأشياء المنقولة التي رصدها المالك لخدمة أو استغلال العقار الذي يملكه المدين، كالسيارات أو الجرارات المعدة لنقل منتجات الأرض أو الحيوانات التي تستخدم في الفلاحة، شريطة أن تحجز مع العقار وإذا حجزت المنقولات لوحدها فذلك يعد من قبيل الحجز على المنقول.

الفرع الثاني: شروط الحجز التنفيذي على العقار المتعلقة بالحاجز

حتى يمكن للدائن مباشرة إجراءات الحجز العقاري لاقتضاء دينه من المدين، يجب أولا أن يحوز على سند تنفيذي، ثم عليه أن يثبت عدم وجود أو عدم كفاية المنقولات للوفاء بالدين.

أولا- ضرورة وجود سند تنفيذي بيد الدائن

حسب المادتين 600 و 721 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإنه لا يجوز التنفيذ الجبري إلا بموجب سند تنفيذي سواء كان ذلك على المنقولات أو العقارات، وقد اشترط المشرع في الدائن الذي يود مباشرة إجراءات الحجز العقاري على المدين، أن يكون بيده سندا تنفيذيا أولا، ثم عليه أن يثبت عدم وجود أو كفاية المنقولات للوفاء بالدين.

يقصد بالسند التنفيذي الذي تتم به إجراءات الحجز العقاري، كل حكم قضائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه أو عقد توثيقي أو أمر أداء وكل العقود والأوراق الأخرى التي يعطيها القانون هذه الصفة، وتجدر الإشارة إلى أنه تم ذكر أنواع السندات التنفيذية في المادة 600، زيادة على ذلك يشترط في السند التنفيذي أن يتضمن تحديد مبلغ الدين، تطبيقا لنص الفقرة الأولى من المادة 723 من القانون نفسه.

ثانيا- وجوب استنفاد إجراءات الحجز على المنقولات

هناك قاعدة أقرها المشرع في التنفيذ الجبري وهي مباشرة إجراءات الحجز على المنقولات أولا، وفي حالة عدم كفاية المنقولات أو عدم وجودها، يتم بعد ذلك الانتقال إلى إجراءات الحجز على العقار أو الحقوق العينية العقارية التي تعود للمدين³، وفي هذه الحالة يجب على الدائن إثبات عدم وجود أو عدم كفاية المنقولات التي تعود للمدين، سواء كانت تحت يده أو كانت موجودة لدى الغير.

حسب المادة 611 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن التنفيذ يتم من طرف المحضرين القضائيين بناء على طلب المستفيد من السند التنفيذي، وعليه يتم إثبات عدم وجود أو عدم كفاية المنقولات للوفاء بالدين، بموجب محضر رسمي يتولى تحريره المحضر القضائي، فعلى هذا الأخير أن يذكر في المحضر الذي يحزره أن المنقولات التي قام بجردها لا تكفي للوفاء بالدين المذكور في السند التنفيذي، هذا المحضر يطلق عليه تسمية: "محضر عدم كفاية المنقولات"، أما في حالة عدم وجود أي منقول يعود للمدين فيطلق عليه في هذه الحالة: "محضر عدم وجود المنقولات".

يوجد استثناء على قاعدة وجوب مباشرة إجراءات التنفيذ على المنقول أولا ثم الانتقال للتنفيذ على العقارات ثانيا، وهو أنه لا يشترط في صنف معين من الدائنين مراعاة هذا الترتيب، وتطبيقا لنص الفقرة 2 من المادة 721 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فكل من الدائن المرتهن وصاحب حق الامتياز الخاص على عقار وصاحب حق التخصيص على العقار⁴، يجوز لهم مباشرة إجراءات الحجز التنفيذي على العقار بصفة مباشرة ودون مطالبتهم بالتنفيذ على المنقولات أولا، على أساس أن هؤلاء الأشخاص لهم حق الأولوية وحق التتبع، أي يمكنهم التنفيذ يكون على العقار في أي يد تكون وحتى لو انتقلت ملكية العقار إلى الغير.

الفرع الثالث: شروط الحجز التنفيذي على العقار المتعلقة بالمنفذ عليه

المنفذ عليه في الحجز العقاري هو المدين أو المحكوم عليه بأداء مبلغ نقدي محدد، وفي الغالب يكون مالك العقار أو صاحب الحق العيني العقاري، ويمكن أن يكون مالك العقار شخصا آخر غير المدين، كأن يقوم مالك العقار المرهون بالتصرف فيه للغير، وبالتالي يمكن للدائن المرتهن أو صاحب حق امتياز

خاص أو حق تخصيص على هذا العقار، متى كان بيده سند تنفيذي، أن يحجز مباشرة على هذا العقار في أي يد تكون، أي حتى ولو انتقلت ملكيته للغير، تطبيقاً لنص الفقرة 2 من المادة 721 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

حسب المادتين 884 و 886 من القانون المدني، يمكن أن يكون الرهن هو المدين نفسه، وقد يكون شخصاً آخر قدم رهناً لفائدة المدين، أي كفيل عيني، وهنا يشترط في الحالتين أن يكون الرهن مالكا للعقار المرهون وأهلاً للتصرف فيه، وأن يكون العقار قابلاً للتعامل فيه ويصح بيعه بالمزاد العلني، وأن يكون معيناً تعييناً دقيقاً من حيث موقعه وطبيعته ومساحته، وكل وصف أو بيان ما من شأنه إزالة أي غموض حوله.

المطلب الثاني: العيوب الشكلية التي تشوب إجراءات الحجز العقاري

وضع المشرع مجموعة من الإجراءات الخاصة بالحجز العقاري التي تضمن للدائن اقتضاء حقه الثابت في السند التنفيذي، وتعد هذه الإجراءات بمثابة حماية للمدين أو المحجوز عليه، بحيث أن أي إخلال بها يؤدي إلى بطلان إجراءات الحجز العقاري. وعليه يمكن تقسيم الأسباب الشكلية لبطلان الحجز العقاري، إلى أسباب متعلقة بالإجراءات التي تسبق صدور أمر الحجز، وإلى أسباب تتعلق بأمر الحجز.

الفرع الأول: العيوب الشكلية التي تشوب إجراءات الحجز قبل صدور أمر الحجز

حسب نص المادة 612 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، توجد إجراءات تسبق التنفيذ الجبري سواء على المنقول أو العقار، ويطلق عليها مقدمات التنفيذ، وهي تبليغ السند التنفيذي وتبليغ محضر التكليف بالوفاء، وتجدر الإشارة أن تبليغ السند التنفيذي يسبق تبليغ محضر التكليف بالوفاء، كما يمكن أن يكون ذلك في الوقت نفسه، لأن المشرع لم يحدد أجلاً خاصاً يفصل بينهما.

أولاً- مخالفة قواعد التبليغ الرسمي الخاصة بالسند التنفيذي

الغرض من التبليغ هو إحاطة المدين علماً بالسند التنفيذي وبما هو مطلوب منه وإنذاره بإجراء التنفيذ الجبري إن لم يحصل الوفاء خلال المهلة الممنوحة له⁵، وقد نصت الفقرة الأولى من المادة 612 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على وجوب التبليغ الرسمي للسند التنفيذي من طرف المحضر القضائي إلى المدين شخصياً أو لوكيله القانوني إن وجد، فعند استحالة التبليغ الشخصي يتم التبليغ في الموطن الأصلي للمدين إلى أحد أفراد عائلته المقيمين معه أو في موطنه المختار، وهنا يشترط في الشخص الذي استلم التبليغ المتمتع بأهلية التصرف وإلا اعتبر التبليغ باطلاً⁶. أما وقت التبليغ الرسمي فهو محدد من الساعة الثامنة صباحاً إلى الثامنة مساءً، ولا يجوز التبليغ أيام العطل الرسمية والأسبوعية إلا بعد الحصول على ترخيص من القاضي⁷.

لقد نصت المادة 407 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على البيانات التي يجب أن يتضمنها محضر التبليغ الرسمي للسند التنفيذي، وهي مذكورة على سبيل الحصر، تتعلق بتحديد هوية أطراف التنفيذ والمحضر القضائي، وساعة وتاريخ التبليغ وهوية من استلم نسخة من السند التنفيذي. وفي حالة نقص أي بيان، أجاز المشرع في الفقرة الأخيرة من المادة 407 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إثارة بطلان محضر التبليغ قبل أي دفع أو دفاع آخر وإلا سقط، أي أن هذا البطلان هو دفع شكلي لا يثيره القاضي من تلقاء نفسه بل هو حق للمدين، لكن لم يتم تحديد نوع الدعوى والجهة القضائية التي يثار أمامها.

ثانيا- مخالفة قواعد التبليغ الرسمي الخاصة بمحضر التكليف بالوفاء

بعد التبليغ الرسمي للسند التنفيذي، يقوم المحضر القضائي بإعداد وتبليغ محضر التكليف بالوفاء، وقد يتم تبليغ هذين الإجرائين معا، وقد نصت المادة 613 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على خمسة بيانات يجب أن يتضمنها محضر التكليف بالوفاء، من أهمها تكليف المنفذ عليه بالوفاء بما تضمنه السند التنفيذي خلال أجل خمسة عشر (15) يوما وإلا نفذ عليه جبرا.

بعد تحرير محضر التكليف بالوفاء يجب على المحضر القضائي التبليغ الرسمي لهذا المحضر، طبقا لقواعد عقود التبليغ الرسمي المنصوص عليها في المواد 407 إلى 416 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ويتم إثبات التبليغ الرسمي بموجب محضر تسليم التكليف بالوفاء. وعليه طبقا لنص الفقرة الأخيرة من المادة 613 من القانون نفسه، يمكن طلب إبطال محضر التكليف بالوفاء إذا خلا من أحد البيانات، وذلك بموجب دعوى استعجالية. والملاحظ أن المشرع لم يجعل هذا البطلان من النظام العام، أي لا يثيره القاضي من تلقاء نفسه، بل هو حق للمدين.

الفرع الثاني: العيوب الشكلية التي تشوب أمر الحجز ذاته

بعد التبليغ الرسمي للسند التنفيذي وتكليف المنفذ عليه بالوفاء في أجل 15 يوما من تسليم محضر التكليف بالوفاء، فقد يقوم المنفذ عليه بالوفاء بقيمة الدين إلى الدائن عن طريق المحضر القضائي، فإذا لم يمتثل المدين بعد انقضاء هذا الأجل، يجوز للدائن مباشرة إجراءات التنفيذ الجبري، وذلك باستصدار أمر الحجز التنفيذي على المنقول، ففي حالة عدم وجود المنقولات أو عدم كفايتها ينتقل إلى التنفيذ على العقار، وذلك بأن يبادر لاستصدار أمر بالحجز العقاري ثم تبليغه.

أولاً- العيوب المتعلقة بطلب استصدار أمر الحجز

طبقا لنص المادة 722 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يتقدم الدائن أو ممثله بطلب الحجز إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار، ويتضمن طلب استصدار أمر الحجز البيانات

التالية: اسم ولقب الدائن وموطنه الحقيقي وموطنه المختار في دائرة اختصاص المحكمة التي يوجد فيها العقار، اسم ولقب المدين وموطنه، وصف العقار أو الحق العيني العقاري المطلوب حجزه، كأن يكون بناية أو أرض وغيرها، مع تحديد موقعه وأية بيانات أخرى تساعد على تعيينه بصفة دقيقة.

نلاحظ على المادة 722، التي نصت على البيانات التي تذكر في طلب استصدار أمر الحجز العقاري، أن المشرع لم يستعمل صيغة الوجوب ولم يرتب البطلان عند تخلف أحد البيانات المطلوبة قانونا. وبالمقارنة مع بيانات عرائض افتتاح الدعاوى المنصوص عليها في المادة 15 من القانون نفسه، التي رتب البطلان الشكلي للعريضة في حالة تخلف أحد بياناتها، كان على المشرع أن ينص على وجوب ذكر البيانات المطلوبة في طلب أمر الحجز بموجب المادة 722، وبالنتيجة ترتب بطلان عريضة طلب أمر الحجز شكلا في حالة تخلف أحد بياناتها.

بعد تحرير طلب استصدار أمر الحجز، وحسب المادة 723 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يرفق هذا الطلب بالوثائق التالية: نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين ونسخة من محضر التبليغ الرسمي للسند التنفيذي والتكليف بالوفاء، محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها بالنسبة للدائن العادي، مستخرج من سند الملكية لعقار المدين بالنسبة للدائن العادي، أو مستخرج عقد الرهن أو أمر التخصيص على عقار أو مستخرج من قيد حق الامتياز بالنسبة للدائنين أصحاب التأمينات العينية، شهادة عقارية من المحافظة العقارية للعقار محل إجراء الحجز.

يترتب على نقص أي وثيقة رفض طلب الحجز من طرف رئيس المحكمة، لكن يمكن تجديد طلب الحجز بعد استكمال الوثائق الناقصة. ونشير أنه في الأمر على عريضة لا يشترط تبليغ المدين، لأن الغاية من ذلك هو مباغته المدين الذي يتخذ الإجراء ضده دون علمه، وهنا تظهر فعالية هذا الإجراء تقاديا لقيامه بإخفاء أمواله أو التصرف فيها⁸، وذلك بعد أن امتنع عن تنفيذ السند التنفيذي.

ثانيا - العيوب المتعلقة بمضمون أمر الحجز

عندما يتأكد رئيس المحكمة من استيفاء الطلب للشروط المذكورة آنفا، يصدر أمر على عريضة في أجل أقصاه 8 أيام من تاريخ إيداع الطلب، ويجب أن يتضمن أمر الحجز العقاري البيانات الآتية: نوع وتاريخ تبليغ السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز وتاريخه والجهة التي أصدرته ومبلغ الدين، تاريخ تكليف المدين بالوفاء، التعيين الدقيق للعقار أو الحق العيني العقاري المحجوز، من حيث موقعه وحدوده ونوعه ومشتملاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء، مفرزا أو مشاعا وغيرها من البيانات التي تفيد معرفته، وإذا كان العقار بناية، يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات⁹.

نلاحظ أن المشرع قد أغفل بياناً مهماً في أمر الحجز، ألا وهو "محضر عدم وجود أو عدم كفاية المنقولات" للوفاء بالدين، لأن وجود هذا المحضر يعد شرطاً جوهرياً قبل الانتقال إلى الحجز على العقار طبقاً 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 المنقولات¹⁰.

إذا خلا أمر الحجز العقاري من أحد البيانات المذكورة في المادة 724 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يكون الأمر قابلاً للإبطال، أي أن المشرع لم يجعل هذا البطلان مطلقاً، بل يثيره المدين المحجوز عليه أو الغير الذي له مصلحة في ذلك، كأن يكون بيده سند ملكية للعقار المحجوز.

ثالثاً - طبيعة أوامر الحجز التنفيذي على العقار

خلافاً للأوامر على العرائض المنصوص عليها في المادة 310 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، التي تعد أوامر مؤقتة لا تفصل في الموضوع¹¹، يعد الأمر على عريضة المتضمن توقيع حجز تنفيذي على العقار بخلاف ذلك، لأنه يفصل في الموضوع وذلك بالحجز على العقار ثم بيعه بالمزاد العلني، بل الأكثر من ذلك فإن عملية التنفيذ بهذه الطريقة هي التي تعطي للسند التنفيذي قيمته الفعلية.

لم يحدد المشرع طبيعة الأوامر على العرائض، لكن الفقه¹² والقضاء¹³ اعتبرا الأمر على عريضة بمثابة قرار ولائي يصدر عن رئيس الجهة القضائية دون مناقشة حضورية، إذن بما أن أمر الحجز العقاري يتم بموجب أمر على عريضة، فيعتبر كذلك قرار ولائي لأنه لا يفصل في منازعة قضائية¹⁴، بل هو إجراء يدخل ضمن متطلبات عملية الحجز على العقار تمهيداً لبيعه من طرف القضاء، وهذا ما أكدته المشرع الجزائري في الفقرة الأخيرة من المادة 724 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، التي نصت صراحة على جواز إبطال أمر الحجز وليس الطعن فيه بالطرق المقررة في الأحكام القضائية، لأن الدائن الذي يحوز سنداً تنفيذياً يلجأ إلى التنفيذ الجبري مباشرة، وذلك دون الحاجة إلى رفع دعوى قضائية.

رابعاً - التبليغ الرسمي لأمر الحجز العقاري

بعد صدور أمر بالحجز على العقار من طرف رئيس المحكمة، يجب تبليغه حسب الكيفيات المحددة في المادتين 725 و 726 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إذ يقوم المحضر القضائي بناءً على طلب الحاجز بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى المدين¹⁵، أما إذا كان العقار المحجوز مرهوناً، فيجب تبليغ الدائن المرتهن بأمر الحجز العقاري مع إخطار إدارة الضرائب بذلك.

إذا كان الدائن الحاجز دائنا ممتازا له تأمين عيني على العقارات المراد حجزها وجب التبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى حائز العقار المرهون وإلى الكفيل العيني إن وجد، وهنا يكون لحائز العقار المرهون أو الكفيل العيني الخيار بين الوفاء بالدين أو التخلي عن العقار أو قبول إجراءات الحجز والبيع. يجب أن يتضمن محضر التبليغ الرسمي إنذار المدين بأنه إذا لم يدفع مبلغ الدين في أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي، فسيباع العقار جبرا¹⁶، وعلى المحضر القضائي تحرير محضر تسليم التبليغ يتضمن كل البيانات الخاصة بأمر الحجز والشخص الذي استلم التبليغ¹⁷. بعد ذلك يودع أمر الحجز على الفور أو في اليوم الموالي في المحافظة العقارية من أجل قيده¹⁸، بحيث يعتبر العقار محجوز من تاريخ القيد¹⁹.

لم ينص المشرع على الجزاء المترتب على تخلف الإنذار المنوه عنه في الفقرة 2 من المادة 725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهنا يتعين تطبيق القاعدة العامة المقررة في بطلان الأعمال الإجرائية شكلا المنصوص عليها في المادة 60 من القانون نفسه، وهي أنه لا بطلان دون نص صريح.

المبحث الثاني- إجراءات إبطال الحجز التنفيذي على العقار

يجب التمييز بين الإجراء والحكم القضائي، لأن الإجراء القضائي هو عمل قانوني يصدر عن الخصوم أو القاضي وأعوانه، إذ يترتب عن مخالفته جزاء إجرائي، هذا الأخير هو وصف أو تكييف قانوني للعمل الإجرائي الذي يتم بمخالفة نموذج القاعدة القانونية التي تحدد شروط وجوده وصحته، وهناك عدة أنواع لهذا الجزاء مثل البطلان والسقوط والتقادم²⁰. أما الحكم القضائي هو قرار صادر عن المحكمة في خصومة رفعت إليها وفق الإجراءات المحددة قانونا، سواء كان صادرا في الموضوع أو في مسألة متفرعة عنها²¹، إذن فأمر الحجز العقاري هو إجراء من إجراءات الحجز لبيع العقار بالمزاد العلني.

المطلب الأول- إجراءات إبطال الحجز العقاري من طرف المحجوز عليه

أجاز المشرع إبطال محضر تبليغ السند التنفيذي أو التكليف بالوفاء، وسبق أن تناولنا في المبحث الأول الأسباب التي تؤدي إلى بطلان إجراءات التنفيذ.

الفرع الأول- الشروط المطلوبة في دعوى إبطال إجراءات الحجز العقاري

سنتطرق أولا إلى شروط قبول دعوى إبطال إجراء من إجراءات الحجز العقاري وهي الصفة والمصلحة وأجل رفعها، ثم نتطرق إلى الشروط الشكلية لرفع هذه الدعوى.

أولاً- شروط قبول دعوى إبطال إجراءات الحجز

طبقاً للمادة 643 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يمكن للمحجوز عليه طلب إبطال أي إجراء من إجراءات الحجز المشوب بالبطلان، وذلك عن طريق دعوى استعجالية. وكما هو متعارف عليه في شروط قبول الدعاوى أن المادة 13 من القانون نفسه، نصت على الصفة والمصلحة والإذن إذا ما اشترطه القانون، هذه الشروط تشمل أيضاً دعوى إبطال إجراءات الحجز العقاري، ومع ذلك تم التأكيد على شرطي الصفة والمصلحة في المادة 643، مع إضافة شرطاً آخر وهو أجل رفع هذه الدعوى.

بالنسبة للصفة تم تحديد أصحاب الصفة في الدعوى الاستعجالية المتضمنة طلب إبطال إجراء من إجراءات الحجز، وهم: المدين المحجوز عليه (مدعى)، الحاجز الدائن (مدعى عليه)، المحضر القضائي (مدعى عليه) باعتباره القائم بالتنفيذ، لأنه هو الذي حرّر وبلّغ كل من السند التنفيذي ومحضر التكليف بالوفاء. أما بالنسبة للمصلحة فتم الإشارة إليها صراحة في نص المادة 643، حيث تكمن مصلحة المدين من وراء إبطال إجراءات الحجز، في تقادي بيع عقاره بالمزاد العلني وبالتالي نزع ملكيته.

بالنسبة لأجل رفع الدعوى الاستعجالية فقد حدّدها المشرع بشهر واحد من تاريخ الإجراء، فإذا طبقنا نص المادة 643 على تبليغ السند التنفيذي، نلاحظ أن عبارة: "...من تاريخ الإجراء..." هي غامضة، لأن هذه العبارة تقابلها في الجريدة الرسمية الصادرة باللغة الفرنسية عبارة: «... à dater de l'acte de procédure » وتترجم إلى: "...من تاريخ سند أو عقد الإجراء"، أي يقصد به إجراء تبليغ السند التنفيذي أو محضر التكليف بالوفاء وليس إعداد محضر التبليغ الذي يحرره المحضر القضائي الخاص بكل إجراء على حدة، أي تبليغ السند التنفيذي وتبليغ محضر التكليف بالوفاء، لأن الهدف من التبليغ في قانون الإجراءات وبالضبط بالنسبة لمرحلة التنفيذ هو وصول مضمون السند التنفيذي ومحضر التكليف بالوفاء إلى علم المدين حتى يمكنه من الاستجابة طوعية وتنفيذ ما عليه، أو قد يعترض على التنفيذ إذا كان هناك خطأ في إجراءات التنفيذ مثل الخطأ في صفة المنفذ عليه، وبالتالي يجب تصحيح المصطلح باللغة العربية لاستبعاد أي غموض عند تطبيق المادة 643، وذلك بأن تصبح العبارة كالتالي: "...وذلك خلال أجل شهر واحد (1) من تاريخ التبليغ أو تبليغ السند الرسمي المعني...".

ما يؤكد هذا التحليل هو أن العبرة بتاريخ التبليغ وليس تاريخ اتخاذ الإجراء، هو وجود نص خاص بإبطال التكليف بالوفاء بموجب دعوى استعجالية، علماً أن تبليغ محضر التكليف بالوفاء يعد أيضاً إجراء من إجراءات التنفيذ الجبري، حيث تم تحديد أجل رفع هذه الدعوى بخمسة عشر (15) يوماً من تاريخ التبليغ الرسمي للتكليف بالوفاء، إذن نلاحظ أن حساب الميعاد يبدأ من تاريخ التبليغ وليس تاريخ اتخاذ الإجراء

كما ورد في المادة 643، لأنه من الناحية الإجرائية وكقاعدة عامة يتم حساب المواعيد من تاريخ التبليغ وليس من تاريخ اتخاذ الإجراء، خاصة أن المشرع في سنة 2008 بمناسبة صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجد أنه تخطى عن قاعدة العلم اليقيني.

لقد صدرت عدة قرارات عن المحكمة العليا بخصوص حساب الميعاد المنصوص عليه المادة 643 المذكورة آنفا، أين قرّرت 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 التنفيذ²²، الذي يعد إجراء من إجراءات الحجز، فقد قرّر 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 طبقت حساب الميعاد من تاريخ التبليغ وليس من تاريخ اتخاذ الإجراء أو تحرير المحضر²³.

أيضا بالنسبة لبداية حساب أجل رفع دعوى إبطال أمر الحجز، نجد أن قرارات المحكمة العليا الصادرة من 2015 إلى غاية 2018 والمنشورة في موقعها الإلكتروني²⁴، قد قرّرت حساب أجل شهر من تاريخ صدور أمر الحجز وليس من تاريخ التبليغ، وهذا أمر غير مستساغ لأن المشرع اشترط تبليغ المدين بالسند التنفيذي وكذلك محضر التكليف بالوفاء، في حين أن أمر الحجز يصدر دون تكليف المدين بالحضور، وبالتالي لا يمكن أن يعلم به إلا بعد تبليغه، وعليه نلاحظ من خلال قرارات المحكمة العليا أنها أخذت بنظرية العلم اليقيني لأمر الحجز، مع أن المشرع قد تخطى عن هذه النظرية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية لعام 2008.

ثانيا- الشروط الشكلية الخاصة بدعوى إبطال إجراءات الحجز

لم ينص المشرع على بيانات خاصة بعريضة افتتاح الدعوى الاستعجالية، المتضمنة طلب إبطال التبليغ الرسمي للسند التنفيذي أو إبطال محضر التكليف بالوفاء، وعليه فالشروط الشكلية الخاصة بدعوى إبطال إجراءات الحجز العقاري هي نفسها الشروط المتعلقة بالدعوى القضائية، وأهمها شكل العريضة المنصوص عليها في المادتين 14 و 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أين يترتب على تخلف أي بيان من بياناتها بطلان العريضة شكلا.

بما أن المشرع حدّد وسيلة إبطال إجراءات الحجز العقاري وهي الدعوى الاستعجالية، فإنه يجوز تخفيض آجال التكليف بالحضور إلى 24 ساعة، أما عن إجراءات الفصل في هذه الدعوى، فالقاضي ينادي

عليها في أقرب جلسة ويفصل فيها في أقرب الآجال. أما بالنسبة لدعوى إبطال محضر التكليف بالوفاء، فيجب الفصل فيها في مدة لا تتجاوز 15 يوما من تاريخ تسجيلها²⁵.

الفرع الثاني- طبيعة الحكم الصادر في دعوى إبطال إجراءات الحجز

يتم إبطال إجراءات الحجز العقاري عن طريق دعوى استعجالية، إذن فالحكم الصادر فيها هو أمر استعجالي يمس بأصل الحق، لأنه فصل في مصير إجراء من إجراءات الحجز العقاري بالقبول أو الرفض، فإما أن يبطل الإجراء المعيب أو أن يتم مواصلة إجراءات الحجز، وبالتالي فالأوامر المتعلقة بالحجز تفصل في الموضوع، وهذا خروجاً عن القاعدة العامة في الأوامر الاستعجالية التي لا تفصل في أصل الحق، وهنا تظهر خصوصية الأوامر الخاصة بإبطال إجراءات الحجز²⁶.

يثور التساؤل حول تمتع أمر إبطال إجراءات الحجز العقاري بالنفاذ المعجل، فبما أن الحكم الصادر في دعوى إبطال إجراءات الحجز العقاري يكون بموجب أمر استعجالي، فقد نصت الفقرة 3 من المادة 609 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على أن الأوامر الاستعجالية تكون قابلة للتنفيذ رغم المعارضة أو الاستئناف²⁷، وعليه فالأحكام الصادرة في منازعات التنفيذ الجبري هي أوامر ذات طابع استعجالي معجلة النفاذ، حتى ولو كانت تقبل الطعن بالمعارضة أو الاستئناف.

المطلب الثاني- طلب إبطال الحجز العقاري من الغير: دعوى الاستحقاق الفرعية

دعوى الاستحقاق الفرعية هي الدعوى الموضوعية التي يرفعها الغير، الذي يدعي ملكيته للعقار المحجوز قبل حلول تاريخ البيع²⁸، إذ قد يحدث بالخطأ توقيع حيز على عقار غير مملوك للمدين المحجوز عليه، وقد أجاز قانون الإجراءات المدنية والإدارية²⁹، للشخص الذي يحوز على سند ملكية للعقار المحجوز أن يرفع دعوى بطلان إجراءات الحجز مع استحقاق العقار المحجوز، وقد سميت دعوى استحقاق فرعية وليست أصلية، لأنها متفرعة عن التنفيذ³⁰، كما أنها تضم طلب ملكية العقار مع طلب إبطال إجراءات الحجز، وعليه سنتطرق إلى الشروط المطلوبة في هذه الدعوى.

الفرع الأول- شروط قبول دعوى الاستحقاق الفرعية

تعتبر دعوى الاستحقاق الفرعية وسيلة قانونية وضعها المشرع في يد الغير للاعتراض على إجراءات حيز العقار أو العقارات التي يملكها هو، فهذه الدعوى تعالج إشكالا موضوعيا خاصا بالمدعي الذي يتمسك بتخلف شرط من شروط التنفيذ، وهو كون أن العقار المحجوز غير مملوك للمدين، وقد تم النص صراحة على هذه الدعوى وشروطها في المادة 772 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

أولاً- أن يكون رافع دعوى الاستحقاق الفرعية من الغير

اشتطت المادة 772 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أن يكون رافع دعوى الاستحقاق الفرعية من غير أطراف التنفيذ، أي الغير أو الحائز الذي يملك سند ملكية للعقار المحجوز، إذن فرغ هذه الدعوى هو حق حصري على الغير³¹، فلا يجوز للمدين المحجوز عليه أو الدائن الحاجز رفع هذه الدعوى بصفتها هذه، وبالتالي فصفة الغير هي شرط جوهري لرفع دعوى الاستحقاق الفرعية.

طبقاً لمادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، تعد الصفة من النظام العام يثيرها القاضي من تلقاء نفسه، ويجب أن ترفع الدعوى من ذي صفة على ذي صفة، وعليه ترفع دعوى الاستحقاق الفرعية من الغير على كل من المدين المحجوز عليه والدائن الحاجز، بحيث لا معنى لهذه الدعوى إذا لم ترفع على المدين، وهنا نجد أن المشرع في الفقرة الأولى من المادة 772 السالفة الذكر، اشتط رفع هذه الدعوى ضد كل من الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه وبحضور المحضر القضائي، وهذا حتى يكون الحكم الصادر فيها حجة على كل أطراف التنفيذ، وهنا نلاحظ أن المشرع الجزائري أخذ بالرأي الراجح في الفقه الذي يؤكد على اختصاص جميع أطراف التنفيذ، وإلا فلا يعد الحكم الصادر في دعوى الاستحقاق الفرعية حجة إلا على من أختص منهم³².

ثانياً- أن يحوز الغير على سند ملكية العقار المحجوز

لقد اشتط المشرع في الفقرة الأولى من المادة 772 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على الغير رافع دعوى الاستحقاق الفرعية أن يحوز على سند ملكية العقار المحجوز، وهو شرط أساسي لإثبات صفته وبالتالي قبول دعواه. وتجدر الإشارة أنه لم يتم النص على وجوب أن يكون سند الملكية مشهراً لدى المحافظة العقارية، وبالتالي يمكن رفع دعوى الاستحقاق الفرعية حتى ولو لم يكن سند الملكية مشهراً، وذلك قياساً على جواز الحجز على العقارات غير المشهورة أيضاً³³، الأكثر من ذلك لم يشترط أن يكون عقد رسمي (Acte authentique)، بل نص على سند ملكية (Titre de propriété)، لأن سند الملكية قد يكون في محرر رسمي أو محرر عرقي.

بما أن حق الملكية هو حق أصلي يتفرع عنه حقوق أخرى كحق الانتفاع وحق الارتفاق، يثور التساؤل حول جواز المطالبة بحق الانتفاع أو حق الارتفاق إذا كان بيد الغير سنداً يثبت ذلك، وجواباً على هذا السؤال نلاحظ أنه لا يوجد نص في قانون الإجراءات المدنية والإدارية يتناول هذه المسألة، لكن جانباً من الفقه يرى أنه لا تستعمل دعوى الاستحقاق الفرعية للمطالبة بالحقوق المتفرعة عن حق الملكية، على أساس

أن ذلك لا يمنع من بيع العقار ولا يؤثر على سير إجراءات التنفيذ، إلا إذا كان الحجز واقعا على حق الانتفاع ذاته، وكان طالب الاستحقاق هو مدعي لحق الانتفاع³⁴.

ثالثا- عريضة دعوى الاستحقاق الفرعية: طلب إبطال إجراءات الحجز مع استحقاق العقار

اشتترطت المادة 772 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، رفع دعوى الاستحقاق الفرعية بموجب إجراءات القضاء المستعجل، وتكمن خصوصية هذه الدعوى أنها تتضمن طلبين متلازمين، طلب إبطال إجراءات التنفيذ مع طلب استحقاق العقار، وهذا ما نص عليه المشرع صراحة في هذه المادة، لكن إذا اقتصر موضوع الدعوى على طلب استحقاق العقار دون طلب إبطال إجراءات التنفيذ، فلا تعد دعوى استحقاق فرعية، لأن الهدف من هذه الدعوى هو وقف إجراءات البيع وعدم بيع العقار المحجوز³⁵. أما عن البيانات التي يجب أن تذكر في عريضة دعوى الاستحقاق الفرعية، فلم ينص المشرع على بيانات خاصة بها، وبالتالي تطبق القواعد العامة الخاصة المقررة في عرائض افتتاح الدعاوى³⁶.

نستنتج من الفقرة 3 من المادة 772 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أن رفع دعوى الاستحقاق الفرعية لا يترتب عنها وقف بيع العقار المحجوز بصفة آلية، بل يجب على المدعي أن يرفع طلب مستقل لوقف البيع إلى رئيس المحكمة، وذلك قبل تاريخ الجلسة المحددة للبيع بثلاثة أيام على الأقل، وقد اشترط المشرع لقبول طلب وقف البيع، إيداع كفالة يحددها رئيس المحكمة بأمر على عريضة.

رابعا- أجل رفع دعوى الاستحقاق الفرعية

خلافًا لميعاد رفع دعوى إبطال إجراءات الحجز التي يجب أن ترفع في أجل شهر واحد حسب المادة 643 السالفة الذكر، نلاحظ أنه لم يتم تحديد أجل معين لرفع دعوى الاستحقاق الفرعية، لكن في كل الأحوال يجب أن ترفع بعد توقيع الحجز على العقار وقبل حلول تاريخ بيع العقار بالمزاد العلني، وعليه فبعد بيع العقار لا يمكن رفع دعوى إبطال إجراءات الحجز لانقضاء الأجل³⁷. لكن نستنتج أجل رفع دعوى الاستحقاق الفرعية من الفقرة 3 من المادة 772 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهو وجوب رفعها قبل ثلاثة أيام على الأقل من تاريخ الجلسة المقررة لبيع العقار بالمزاد العلني.

بعد هذا التحليل نلاحظ أن أجل رفع دعوى الاستحقاق الفرعية غير محدّد بأجل معين، لأنه يتغير حسب سير إجراءات التنفيذ، وبالتالي يمتد هذا الأجل من تاريخ توقيع الحجز، أي صدور أمر الحجز التنفيذي على العقار، وقبل إتمام إجراءات البيع وبالضبط قبل ثلاثة أيام من التاريخ المقرر لبيع العقار. أما إذا رفعت هذه الدعوى قبل التنفيذ أو بعد بيع العقار المحجوز، فلا يمكن أن نطلق عليها تسمية دعوى

استحقاق فرعية، بل تعد دعوى استحقاق عادية أو أصلية³⁸، إذن من الشروط الأساسية لدعوى الاستحقاق الفرعية أن ترفع أثناء مباشرة إجراءات التنفيذ، أي أنها منازعة تنفيذ موضوعية³⁹.

الفرع الثاني- إجراءات الفصل في دعوى الاستحقاق ومضمون الحكم الصادر فيها

بما أن دعوى الاستحقاق الفرعية ترفع بموجب دعوى استعجالية، فيجوز تخفيض آجال التكليف بالحضور إلى 24 ساعة، أما عن أجل الفصل في هذه الدعوى، وحسب الفقرة 2 من المادة 772 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن القاضي ملزم بالفصل فيها في مدة يجب ألا تتجاوز 30 يوما من تاريخ تسجيل هذه الدعوى⁴⁰.

بالنسبة لمضمون الحكم الصادر في دعوى الاستحقاق الفرعية، فقد ترفض الدعوى لتخلف أي شرط من شروطها، أو تقبل ومن ثم يتم النطق بإبطال إجراءات الحجز واستحقاق العقار محل النزاع للمدعي رافع هذه دعوى، وهنا سيتم توقيف البيع. أما إذا تعددت العقارات المحجوزة واقتصرت هذه الدعوى على جزء منها، ففي هذه الحالة لا توقف إجراءات البيع بالنسبة للعقارات الأخرى التي لم يتم المطالبة بها في دعوى الاستحقاق الفرعية، تطبيقا للمادة 773 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

يثور التساؤل حول تمتع الحكم الصادر في دعوى الاستحقاق الفرعية بصيغة النفاذ المعجل، وهنا نقول أن الحكم الصادر فيها يتم بموجب أمر استعجالي، وبالتالي فالأوامر الاستعجالية معجلة النفاذ بقوة القانون حتى ولو كانت قابلة للطعن فيها، تطبيقا للمادة 303 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الخاتمة:

تبين لنا من خلال هذه الدراسة أن كل مقدمات التنفيذ من تبليغ السند التنفيذي ومحضر التكليف بالوفاء، التي تعد لازمة لاستصدار أمر الحجز العقاري، جعلها المشرع قابلة للإبطال في حالة تخلف أحد الشروط أو الإجراءات المنصوص عليها قانونا. كذلك نفس الشيء بالنسبة لأمر الحجز العقاري، لكن كان المشرع أن يجعل بطلان إجراءات الحجز العقاري من النظام العام قياسا على البيانات التي يجب أن تذكر في عرائض افتتاح الدعاوى المنصوص عليها في المادة 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

بالنسبة لأجل رفع الدعوى الاستعجالية المتعلقة بإبطال إجراءات الحجز العقاري المنصوص عليها في المادة 643، لاحظنا أن المشرع حددها بشهر من تاريخ الإجراء، وهنا بيتنا أن هناك غموض في الترجمة باللغة العربية، فبداية حساب الميعاد هو تاريخ التبليغ وليس اتخاذ الإجراء، وعليه يجب على المشرع تصحيح النص الوارد باللغة العربية لاستبعاد أي غموض عند تطبيق هذا النص، لأنه بالنسبة لإبطال التكليف

بالوفاء، تم النص على بداية حساب الميعاد من تاريخ التبليغ الرسمي، وبالتالي نلاحظ التناقض بين المادة 643 والفقرة الأخيرة من المادة 613 رغم أن الإجراء هو واحد.

كذلك بالنسبة لتبليغ أمر الحجز العقاري، لم ينص المشرع في المادتين 725 و 726 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على الجزاء المترتب على تخلف إجراء التبليغ، وبالتالي يجب النص على البطلان المطلق عند عدم التبليغ أو تخلف أي بيان من البيانات المنصوص عليها في المادة 724، خاصة إذا كان أمر الحجز خاليا من محضر عدم كفاية المنقولات، أو عدم اشتماله على البيانات الخاصة بالعقار المحجوز، خاصة أن الحكم الصادر ببيع العقار المحجوز بالمزاد العلني لا يقبل أي طريق من طرق طعن. في الأخير نود طرح بعض المقترحات التي نراها مهمة وتعالج العديد من الإشكالات التي تثار في الواقع العملي بشأن الحجز التنفيذي على العقار:

1- على المشرع أن ينص على وجوب تكليف المدين بالحضور في كل الإجراءات المتعلقة بالحجز التنفيذي على العقار دون الحجز التحفظي، لأن الأوامر القضائية التي تصدر في الحجز التنفيذي العقاري تقصل في الموضوع، في حين أن الأوامر القضائية، كقاعدة عامة، هي أوامر مؤقتة لا تمس بأصل الحق.

2- على المشرع أن ينص صراحة على طرق الطعن التي يمكن استعمالها في أمر إبطال إجراءات الحجز التنفيذي على العقار، على أساس خصوصية هذه الأوامر، لأنها تصدر بموجب أوامر استعجالية لكنها تقصل في الموضوع.

3- يجب تحديد شروط وآجال الطعن في أمر الحجز التنفيذي، مع مراعاة حقوق كل من الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه والغير الذي يملك سند ملكية العقار المحجوز.

4- يجب تعديل نص المادة 643 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وذلك بجعل أجل الطعن في أمر الحجز العقاري يسري من تاريخ التبليغ وليس من تاريخ إصداره، لأن المدعى عليه حسب هذه المادة لا يشترط تبليغه في إجراءات الحجز، أي لا يحضر عند النظر والفصل في طلب الحجز التنفيذي على العقار، وبالتالي إذا تم الموافقة على طلب الحجز وصدر أمر بذلك فلا يمكن للمنفذ عليه العلم به إلا بتبليغه، علما أنه عند صدور أمر الحجز يتم تسجيله في المحافظة العقارية.

الهوامش:

- 1- البطلان لغة هو الفساد وسقوط الحكم، والعمل الباطل عمل خاسر وعديم القيمة، أما تعريف البطلان اصطلاحاً فهو الجزء الذي يرتبه القانون أو يحكم به القاضي في حالة وجود نص وذلك عندما يفتقد العمل القانوني لأحد الشروط الشكلية أو الموضوعية المطلوبة لصحته. لمزيد من التفصيل أنظر: فرج علواني هليل، البطلان في قانون المرافعات، الإسكندرية: دار المطبوعات الجامعية، 2002، ص 9.
- 2- هناك جانب من الفقه يطلق تسمية "الإبطال" على العمل الإجرائي، وهو نفس تعريف البطلان، حيث تم تعريفه على أنه وصف يلحق إجراء قضائياً معيناً لمخالفته للقانون مخالفة تؤدي إلى عدم إنتاج الآثار التي يرتبها القانون على هذا الإجراء لو لم يكن معيباً. رمزي سيف، الوسيط في شرح قانون المرافعات المدنية والتجارية، القاهرة: دار النهضة العربية، 1968، ص 488.
- 3- المادة 620 والفقرة الأولى من المادة 721 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- 4- المواد 882، 982، 937 و 947 من القانون المدني.
- 5- القروي سرحان بشير، طرق التنفيذ في التشريع الجزائري والتشريع المقارن، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014، ص 433.
- 6- المواد 406، 408 و 410 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- 7- المادة 416 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- 8- بوبشير محند أمقران، قانون الإجراءات المدنية، الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، 2001، ص 369.
- 9- الفقرة 3 من المادة 724 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- 10- قرار الغرفة المدنية للمحكمة العليا رقم 149600 الصادر بتاريخ 1997/12/10، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 2 لسنة 1997، ص 64.
- 11- المادة 310 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- 12- بوبشير محند أمقران، مرجع سابق، ص 369.
- 13- قرار الغرفة المدنية للمحكمة العليا رقم 311893 الصادر بتاريخ 2006/3/22، منشور في المجلة القضائية لسنة 2006، العدد الأول، ص 193. وقد اعتبر قضاة المحكمة العليا أن الأمر على ذيل عريضة هو عمل ولائي لا يجوز استئنائه، بل يمكن التظلم فيه أمام نفس الجهة القضائية التي أصدرته.
- 14- قرار الغرفة المدنية للمحكمة العليا رقم 131776 صادر بتاريخ 1996/3/6، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الأول لسنة 1996، ص 92.

- 15- يتم التبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى المحجوز عليه شخصيا أو إلى أحد أفراد عائلته البالغين المقيمين معه إذا كان شخصا طبيعيا ويبلغ إلى الممثل القانوني أو الإتفاقي إذا كان شخصا معنويا، لمزيد من التفصيل حول كيفية التبليغ الرسمي أنظر: المواد من 408 إلى 416 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- 16- الفقرة 2 من المادة 725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- 17- المادة 411 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- 18- الهدف من إيداع أمر الحجز التنفيذي على العقار لدى المحافظة العقارية في يوم تبليغ أمر الحجز نفسه أو في اليوم الموالي مباشرة، هو خوفا من تصرف المدين في العقار المحجوز، فعند إيداع أمر الحجز يتم قيده في البطاقة العقارية، لا يمكن التصرف في العقار المحجوز بالبيع أو الهبة أو غيرها من التصرفات.
- 19- الفقرة 3 من المادة 725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- 20- عبد الحميد الشواربي، البطلان المدني الإجرائي والموضوعي، الإسكندرية، المكتب الجامعي الحديث، 2007، ص 15.
- 21- عبد الحميد الشواربي، المرجع نفسه، ص 178.
- 22- تم الإطلاع على هذا القرار المنشور في الموقع الإلكتروني للمحكمة العليا: www.coursupreme.dz يوم 2020/3/29.
- 23- هذا هو التفسير الصحيح لمضمون نص المادة 643 المحرّر باللغة الفرنسية، لأنه للأسف بقيت لحد الآن أغلب النصوص القانونية تُعدّ باللغة الفرنسية ثم تترجم إلى اللغة العربية، وبالتالي يحدث في كثير من الأحيان خطأ في الترجمة.
- 24- أنظر قرارات المحكمة العليا الصادرة عن الغرفة المدنية، المنشورة في الموقع الإلكتروني للمحكمة العليا: www.coursupreme.dz، حيث تم الاطلاع على هذه القرارات بتاريخ 2020/3/29، وهي كالتالي: قرار رقم 1032893 صادر بتاريخ 2015/7/23، قرار رقم 1060537 صادر بتاريخ 2015/11/19، قرار رقم 1074131 صادر بتاريخ 2015/12/23، قرار رقم 1161988 صادر بتاريخ 2016/12/15، قرار رقم 1259956 صادر بتاريخ 2018/3/22، قرار رقم 1268460 صادر بتاريخ 2018/1/18.
- 25- الفقرة الأخيرة من المادة 613 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- 26- الفقرة الأولى من المادة 303 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- 27- لقد وردت هذه المادة ضمن الفصل الثالث بعنوان الأحكام المشتركة للتنفيذ الجبري من الباب الرابع بعنوان: "أحكام عامة في التنفيذ الجبري للسندات التنفيذية".
- 28- أحمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، الإسكندرية، منشأة المعارف، 2000، ص 816.
- 29- المواد 772، 773 و 774 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- 30- إذا رفعت دعوى استحقاق بشأن عقارات تم بيع بعضها دون البعض الآخر، اعتبرت دعوى استحقاق أصلية بالنسبة للعقار الذي تم بيعه بالمزاد العلني، ودعوى استحقاق فرعية بالنسبة للعقار الذي لم يباع. للمزيد من التفصيل، راجع: أحمد أبو الوفا، المرجع السابق، ص 819.
- 31- يجوز للدائن الحاجز أو المدين المحجوز عليه رفع دعوى الاستحقاق الفرعية، لكن ليس بصفتهم هذه، بل بصفة أخرى أن يكون وصي أو ولي على قاصر، أي مكلفا بإدارة الأموال العقارية للقصر إذا كانت محل الحجز.
- 32- أحمد أبو الوفا، مرجع سابق، ص 820.
- 33- المواد من 766 إلى 774 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- 34- أحمد أبو الوفا، المرجع السابق، ص 817.
- 35- أحمد أبو الوفا، نفس المرجع، ص 819.
- 36- المادتين 14 و 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- 37- حسب المادة 67 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يعد انقضاء الأجل من بين الدفع بعدم قبول الطلب.
- 38- أحمد أبو الوفا، المرجع السابق، ص 817.
- 39- أنور طلبه، التنفيذ الجبري ومنازعاته الموضوعية والوقتية، الإسكندرية: المكتب الجامعي الحديث، 1996، ص 110.
- 40- الفقرة 2 من المادة 772 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

قائمة المراجع:

أ- الكتب:

- 1- أحمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، الإسكندرية، منشأة المعارف، 2000.
- 2- أنور طلبه، التنفيذ الجبري ومنازعاته الموضوعية والوقتية، الإسكندرية: المكتب الجامعي الحديث، 1996.
- 3- بوبشير محند أمقران، قانون الإجراءات المدنية، الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، 2001.
- 4- فرج علواني هليل، البطلان في قانون المرافعات، الإسكندرية: دار المطبوعات الجامعية، 2002.
- 5- عبد الحميد الشواربي، البطلان المدني الإجرائي والموضوعي، الإسكندرية: المكتب الجامعي الحديث، 2007.
- 6- رمزي سيف، الوسيط في شرح قانون المرافعات المدنية والتجارية، القاهرة: دار النهضة العربية، 1968.

ب- الرسائل الجامعية:

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

ج- النصوص القانونية:

1- أمر رقم 58-75 مؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 78، الصادر بتاريخ 30 سبتمبر سنة 1975، معدل ومتمم.

2- قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 21، الصادر بتاريخ 23 أبريل سنة 2008.

د- القرارات القضائية:

1- قرار الغرفة المدنية للمحكمة العليا رقم 131776 صادر بتاريخ 1996/3/6، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الأول لسنة 1996.

2- قرار الغرفة المدنية للمحكمة العليا رقم 149600 الصادر بتاريخ 1997/12/10، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 2 لسنة 1997.

3- قرار الغرفة المدنية للمحكمة العليا رقم 311893 الصادر بتاريخ 2006/3/22، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الأول، لسنة 2006.

و- مواقع الانترنت:

1- قرارات المحكمة العليا الصادرة عن الغرفة المدنية المنشورة في الموقع: www.coursupreme.dz