

آثار التنفيذ على العقار في القانون الجزائري

تاريخ استلام المقال: 14 فيفري 2017 تاريخ القبول النهائي: 12 نوفمبر 2017

الباحث مخلوف هشام

طالب دكتوراه في الحقوق

تخصص القانون الخاص - كلية الحقوق

جامعة الجزائر 1 (الجزائر)

hichemm1960@hotmail.com

الملخص:

كان قانون الإجراءات المدنية يعتريه نوع من النقص فيما يتعلق بتحديد الإجراءات أو المدة التي تخص مسألة التنفيذ على العقار، وامتد الأمر كذلك إلى آثار التنفيذ على العقار، بينما يحلول قانون الإجراءات المدنية والإدارية تدارك المشرع الجزائري بعض تلك النقائص، لكن إذا نظرنا نظراً شاملة ومتكاملة فيما يخص النصوص القانونية سواء كانت تشريعية أو تنظيمية، فإن مسألة آثار التنفيذ على العقار وهي المرحلة التي تلي مباشرة توقيع أمر الحجز العقاري وقبل بيعه بالمزاد العلني، نجدها مبعثرة بين القانون المدني باعتباره الشريعة العامة وقانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الكلمات المفتاحية:

الحجز، آثار قانونية، المدين المحجوز عليه، التنفيذ على العقار.

Résumé:

Le code de procédure civile affiche des lacune on ce qui concerne les procédures ou bien les délais qui touche l'exécution sur le mobilier cette aspect est étendu aux effets de l'exécution sur le mobilier, autrement avec l'application du code procédure civile et administrative le législateur à remédier les dites lacune, mais si nous observons d'une manière globale on ce qui concerne les règles juridique que se soit juridique ou réglementaire, la question des effets de l'exécution du mobilier c'est l'étape qui Vient directement après l'accomplissement de la saisie du mobilier et avant sa vente aux enchères, toutefois ces règles sont éparpillé entre le droit civil et le droit procédure civile et administrative.

Mots clés:

La saisie, l'effet, le créancier ce mit à la saisie, l'exécution sur le mobilier..



مقدمة:

تناول المشرع الجزائري مسألة آثار التنفيذ على العقار سواء من خلال قواعد القانون المدني باعتباره الشريعة العامة أو قانون الإجراءات المدنية والإدارية لاسيما المواد من 725 إلى 736 بالإضافة إلى قانون استغلال الأراضي الفلاحية رقم 19/87 والمرسومين رقم 123/80 المعدل للمرسوم 63/75 المتعلق بتأسيس السجل العقاري وكذا المرسوم رقم 123/93 المتعلق بإكساب الصيغة الرسمية للعقود العرفية الممتدة إلى سنة 1971.

بالرجوع إلى هذه النصوص القانونية وربطها بعضها البعض، نجد أن المشرع الجزائري حينما يتكلم عن آثار الحجز التنفيذي على العقار إنما يتكلم عن فكرتين أساسيتين وهما زمان آثار التنفيذ على العقار بمعنى اللحظة التي يتولد عنها توقيع الحجز على العقار وبداية آثاره، ثم مضمون هذه الآثار سواء بالنسبة للمدين المحجوز عليه أو الدائن الحاجز وباقي أطراف الخصومة التنفيذية على العقار.

إذا كانت النصوص القانونية قد أشارت بما لا يدع مجالا للنقاش في مسألة اللحظة التي يعتبر فيها العقار محجوزا ومنتجا لآثاره وهي من خلال المادتين 725 / ف 02 والمادة 735 من ق م ج بالنسبة للمدين والكفيل العيني والمادة 930 من القانون المدني من يوم تبليغه بالإنداز بدفع الدين، رغم الفرق في الصياغة القانونية وبالتالي الأثر المترتب عند توقيع الحجز التنفيذي على العقار (ما بين المادتين 385 من قانون الإجراءات المدنية والمادة 736 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية).

وإذا كان المشرع الجزائري قد حدد بداية توقيع الحجز على العقار من تاريخ تبليغ المدين أو الكفيل العيني بالإنداز بدفع الدين المستحق، فإن مسألة توليد الآثار القانونية لذلك الحجز كانت محل بحث من خلال التساؤل عن الآثار التي يترتبها توقيع الحجز التنفيذي على العقار بالنسبة لأطراف الخصومة التنفيذية على العقار، سواء تعلق الأمر بالمدين المحجوز عليه أو الدائن الحاجز باعتباره الطرفان الأساسيان في عملية الحجز العقاري، وأيضا آثار هذا الحجز على باقي أطراف الخصومة التنفيذية لنطرح من هنا إشكالية جوهرية مناطها: كيف عالج المشرع الجزائري لمسألة آثار التنفيذ على العقار؟

وهو ما نود الإجابة عليه من خلال الخطة المنهجية الثنائية التالية:

المبحث الأول: الآثار التي تترتب في ذمة المدين المحجوز عليه

المبحث الثاني: الآثار التي تترتب في حق باقي أطراف الخصومة التنفيذية على العقار

المبحث الأول: الآثار التي تترتب في حق المدين المحجوز عليه

وسوف نتطرق في هذا المبحث إلى احتفاظ المحجوز عليه بملكية العقار في المطالب الأول، ثم منع المحجوز عليه من التصرف في العقار في المطالب الثاني، ثم تنتقل إلى تقييد سلطة المحجوز عليه في استعمال واستغلال العقار في المطالب الثالث.

المطلب الأول: احتفاظ المحجوز عليه بملكية العقار

إن اعتبار العقار محجوزاً قضائياً يكون من يوم تسجيل أمر الحجز بالمحافظة العقارية، وهو ما يترتب عنه وضع العقار تحت سلطة القضاء من الناحية القانونية، إلا أن هذا لا يترتب انتزاع صفة الملكية عن المحجوز عليه، بل يضل المدين المحجوز عليه مالكا للعقار، وهو ما يترتب عنده آثار¹ :

أ- المحافظة على العقار المحجوز: فعلى المدين المحجوز عليه القيام بكل التدابير والإجراءات القانونية والمادية للحفاظ على العقار المحجوز، وله أيضاً الحق في كل المساعي المخولة قانوناً لحمايته (والمقصود هنا دعاوى الحيازة الثلاث).

ب- تحمل تبعة هلاك العقار المحجوز: إذا هلك العقار المحجوز وهو في ذمة المدين المحجوز عليه كان عليه تحمل تبعة هذا الهلاك مهما كان مصدره، سواء تعلق الأمر بقوة قاهره أو بخطأ منه ولا يمكن بأي حال من الأحوال أن يتحملها الدائن الحاجز ولا القول بانتضاء الدين.

ج- إذا تم بيع العقار المحجوز حل محله ثمنه: فيصبح هذا الثمن ملك للمحجوز عليه بدلا عن العقار وإذا استوفى الدائنون حقوقهم وبقي جزء من ثمن العقار المحجوز فإنه يكون من نصيب المدين المحجوز عليه.

المطلب الثاني: منع المحجوز عليه من التصرف في العقار

من أهم آثار وضع العقار تحت يد القضاء هو منع المحجوز عليه أو الحاجز سواء كان مالكا للعقار المرهون أو الكفيل العيني من التصرف فيه بنقل ملكيته أو إنشاء حقوق عينية عليه، وإلا كان تصرفه قابلاً للإبطال (حسب نص المادة 735 من ق م ج).

ويعتبر هذا الأثر من أهم آثار حجز العقار لأنه يمس بعنصر هام من عناصر الملكية وهو سلطة التصرف وهي أقوى عناصر الملكية².

ويبدأ سريان منع التصرف في العقار المحجوز من تاريخ إجراءات تحديد الحجز وتسجيله بالمحافظة العقارية لذا يرى بعض الفقهاء أن تسجيل الحجز يسبغ عليه صبغة عينية³.

¹ - د. فتحي والي، قانون القضاء المدني، دار النهضة العربية، مصر، 1986، ص 368.

² - D. Gérard Couchez, Voies d'exécution, Armand colin, Paris, 7ème éd, 2003, p 212.

³ - د. عبد الباسط جميعي، طرق التنفيذ وإشكالاته، دار الفكر العربي، مصر، 1968، ص 15.

ومنه يمنع على المحجوز عليه القيام بكل التصرفات الناقلة للملكية من بيع وهبة ومقايضة وقف أو حتى ترتيب تأمينات عينية كحق الإنتفاع والارتفاق، كما يحظر عليه توقيع حقوق عينية تبعية كالرهن مثلا لأن من شأن كل هذه التصرفات أن تنقص من قيمة هذا العقار، وتبعد الراغبين في شرائه، ويستفيد من بطلان هذه التصرفات الحاجزون المشاركون في الحجز وأصحاب الحقوق مسجلة على صحيفة العقار العينية¹.

ومادام أن البطلان المقرر بحكم نص المادة 735 من ق إ م ! هو بطلان نسبي، لا يمكن أن يتمسك به إلا لمن قرر لجماعته، فلا يحق للمشتري مثلا أن يتذرع به، وطبعا هذا المنع يستفيد منه أكثر الدائن العادي، لأنه لا يملك حق التتبع على عقارات مدينه كما هو الشأن بالنسبة للدائن المرتهن مثلا.

وبالتالي فإن كل التصرفات التي يقوم بها المحجوز عليه بعد تسجيل أمر الحجز والتي من شأنها أن تنقص من قيمة العقار أو تزيد في التزامات المدين أو التي تهدف إلى الإضرار بالدائن الحاجز أو باقي الدائنين لا يمكن اعتبارها نافذة ولا يعتد بها²، أما التصرفات التي يقوم بها المدين قبل تسجيل أمر الحجز فهي تصرفات قانونية ونافذة.

لكن إذا قام المدين بهكذا تصرفات إضرارا بالدائن، هنا وعملا بالقواعد العامة المقررة في القانون المدني يمكن للدائن المتضرر رفع دعوى عدم نفاذ التصرف (حسب نص المادة 191 من ق المدني الجزائري) وله أيضا رفع دعوى الصورية بغية طلب عدم نفاذ التصرفات الضارة به (حسب نص المادة 198 من القانون المدني الجزائري).

غير أن المادة 735 في فقرتها الثانية من ق إ م ! ج وضعت استثناءا عن القاعدة العامة، حيث استثنيت هذه المادة في فقرتها الثانية بائع العقار المحجوز ومقرض ثمنه والشريك المقاسم، أ يقيد حق الامتياز على العقار في الآجال والأوضاع التي نصت عليها المواد من 999 إلى 1003 من ق المدني الجزائري.

وقد أجازت المادة 736 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نفاذ التصرف بنقل الملكية أو ترتيب حق عيني على العقار المحجوز عليه إذا ما أودع المدين المحجوز عليه أو حائز العقار أو الكفيل العيني بأمانة ضبط المحكمة أو بين يدي المحضر القضائي قبل جلسة المزايدة مبلغا يكفي بالوفاء بأصل الدين والمصاريف المستحقة للدائنين المقيدين في الشهادة العقارية والحاجزين³.

¹ - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومه، 2012، ص 278.

² - عماره بلغيث، التنفيذ الجبري واشكالاته، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2004، ص 116.

³ - د. أحمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ يف المواد المدنية والتجارية، منشأة المعارف، مصر، ط10، 1991، ص

ويهدف المشرع من منع المدين التصرف في عقاره المحجوز عليه إلى حماية عدد من الأشخاص لهم مصلحة في العقار المحجوز، وهؤلاء الأشخاص الذين لهم الحق في الدفع بعدم نفاذ التصرف وإبطال التصرفات الضارة بهم الصادرة من المدين ومن في حكمه، وهم:

أ- الدائن الذي قيد حقه قبل تسجيل الحجز: فهو دائن ذو تأمين خاص على العقار ويعد طرفا في الإجراءات، كالدائن المرتهن وصاحب حق الامتياز وصاحب حق الاختصاص على العقار، لأن هؤلاء الدائنين يجب إعلامهم بقوة القانون عند إيداع قائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة¹ وبذلك يصبحون طرفا في إجراءات التنفيذ، ويستفيدون بهذا الأثر مثلهم مثل مباشر الإجراءات.

ب- الدائن الحاجز ومن في حكمه من بقية الدائنين: وسواء كان هو مباشر أم غيره من الدائنين هو الذي باشرها، وسواء كان دائنا عاديا أو دائنا ذو تأمين على العقار المحجوز، وتجدد الإشارة إلا أن الدائن العادي هو الأحق بالحماية من الدائن الممتاز الذي له تأمين خاص على العقار محل الإجراءات، لأن هذا الأخير له حق التتبع المقرر له قانونا، ولا يضره تصرف المدين في هذا العقار وهذا بخلاف الدائن العادي الذي ليس له حق الأولوية على هذا العقار ولا يملك حق التتبع.

ج- مشتري العقار بالمزاد العلني: بمعنى الشخص الذي يرسى عليه المزاد، فالقاعدة أنه يسري على مشتري العقار ما كان ساريا على الدائن الحاجز من تصرفات المدين².

المطلب الثالث: تقييد سلطة المحجوز عليه في استعمال واستغلال العقار

بما أن حجز العقار لا يؤدي إلى نزع ملكيته من المدين وإخراجه من حيازته، فهو يظل المدين له صفة المالك، وبالتالي له على العقار المحجوز العديد من السلطات وهي:

أولا: إذا كان العقار في يد المدين:

بالرجوع إلى المادة 730 فقرة 01 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجدها تنص على أنه: " إذا لم يكن العقار المحجوز مؤجرا وقت قيد أمر الحجز، استمر المدين المحجوز عليه حائزا بصفته حارسا إلى أن يتم البيع، مالم يؤمر بخلاف ذلك للمدين المحجوز عليه الساكن في العقار أن يبقى ساكنا فيه بدون أجره إلى أن يتم البيع ".

¹ - د. أحمد أبو الوفا، المرجع نفسه، ص 660.

² - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 289.

ومؤدى ذلك أن المدين المحجوز عليه إذا كان العقار في يده ويستعمله بنفسه، كأن يقيم في مسكنه أو يزرعه بنفسه، فإنه يعد حارسا له بقوة القانون¹.

كما أنه لا يدفع بدل الإيجار على سكنه في العقار المحجوز، وليس له أن يطلب أي أجر على الحراسة. فمقتضى هذا النص أنه إذا كان المدين المحجوز عليه مستعملا للعقار بنفسه، يستمر في استعمال هذا العقار بعد الحجز عليه، سواء بالسكن فيه أو الاستمرار في استغلاله². ويمكن لصاحب المصلحة كالدائن الحاجز ومن في حكمه إذا رأى أن المدين المحجوز عليه المعين كحارس على العقار لم يقم بالإجراءات والتدابير اللازمة للحفاظ على العقار المحجوز، أن يطلب من قاضي البيوع أو بموجب دعوى استعجاليه حسب الأحوال، أن يستبدله بحارس قضائي آخر، كما يجوز لقاضي البيوع أن يعين حارسا قضائيا آخر إذا امتنع المدين المحجوز عليه من الحراسة على عقاره المحجوز عليه.

وعلى المدين المحجوز عليه القيام بأعمال الإدارة الحسنة وأن يبذل في ذلك عناية الرجل العادي الحريص، وهو مسؤول عن إتلاف العقار المحجوز أو ثماره³، ويسأل عليه مسؤولية مدنية وجنائية وذلك حسب نص المادة 364 من قانون العقوبات الجزائري

ويذهب الفقه والقضاء الفرنسيين إلى أنه يحق للمدين المحجوز عليه أن يأخذ من ثمار الأرض ما يلزم لقوته وقوت أفراد عائلته⁴ وأساس ذلك هو الرأفة بالمدين، وهنا لا يوجد ما منع تطبيق ذلك في الجزائر قياسا على تطبيق نفس الأمر بالنسبة للحجز على المنقولات، بحسب ما هو منصوص عليه في المادة 636 في فقرتها التاسعة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ثانيا: إذا كان العقار مؤجرا: وهي الحالة التي تناولتها المادتين 730 فقره 02 و731 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وذلك بغية ضبط سلطات المدين في تأجير العقار محل الحجز حتى لا يضر بالدائنين في صورة تأجيره لفترة طويلة أو بإيجار زهيد فيضعف فرص بيعه خاليا بالمزاد العلني⁵.

1 - د. فتحي والي، التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية وقانون الحجز، درا النهضة العربية، 1980 ص 383.

2 - د. عبد الرزاق بوضيافن أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار وفقا لقانون 09/08، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2012، ص 44.

3 - د. أحمد أبو الوفا، المرجع السابق، ص 661.

4 - أحمد خلاصي، قواعد واجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون الإجراءات المدنية الجزائري، منشورات عشاش، الجزائر دون تاريخ الطبع، ص 387.

5 - نسيم يخلف، الواجب في طرق التنفيذ، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 148.

- فإذا كان العقار مؤجرا وقت قيد أمر الحجز، اعتبرت الأجرة المستحقة محجوزة تحت يد المستأجر بمجرد تبليغه الرسمي بأمر الحجز، ويمنع عليه الوفاء للمالك، وإذا قام المستأجر بتسديد الأجرة قبل تبليغه الرسمي، فإن المدين يسأل عنها بصفته حائزا لها، وفي هذه الحالة إذا كان الإيجار ثابت التاريخ يكون نافذا في حق الحاجزين والدائنين الذين لهم حقوق مفيدة، إلا في حالة ما إذا أثبت الدائن أو الراسي عليه المزاد بعد البيع وقوع غش من المدين المحجوز عليه والمستأجر ففي هذه الحالة يفسخ الإيجار.

- وإذا كان العقار موجودا مؤجرا وقت قيد أمر الحجز وليس له تاريخ ثابت فإنه لا يكون نافذا في حق الدائن الحاجز، وكذلك الأمر بالنسبة لعقود الإيجار التي يبرمها المدين المحجوز عليه بعد قيد أمر الحجز.

- إلا انه مع ذلك يجوز للمدين المحجوز عليه استصدار أمر على عريضة يرخص له إيجار العقارات أو الحقوق العينية العقارية إذا كان ذلك يزيد من إيرادات العقار ولا يضر بمصالح أطراف الحجز دون الإخلال بالأحكام المتعلقة بعقود الإيجار الواجبة الشهر (بمعنى الإيجارات التي تصل مدتها إلى 12 سنة فما فوق ولم يتم شهرها عملا بنص المادة 17 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل التجاري)¹.

كما أن المادة 1/21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 الصادر بتاريخ 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري تنص على أنه: "تجسد العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين وجوبا في عقد إيجار طبقا للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم ويحرر كتابيا بتاريخ مسمى...".
فهذه المادة تشترط أن يبرم عقد الإيجار وجوبا في شكل كتابي وأن يكون مسجلا حسب العقد النموذجي المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 94-69 المؤرخ في 1994/03/19 حتى يكون نافذا في حق الدائنين الحاجزين ومشتري العقار بالمزاد.

وهناك مجموعة من الأشخاص لا تسري في حقهم عقود إيجار،
بالنسبة للعقود تتمثل في:

- عقود الإيجار المبرمة بعد تسجيل العقد.
 - عقود الإيجار المبرمة قبل تسجيل الحجز بنية الإضرار بحقوق الدائنين الحاجزين.
 - عقود الإيجار المبرمة لمدة 09 سنوات أو أكثر.
 - عقود الإيجار المبرمة لمدة 12 سنة وغير مشهورة.
- وبالنسبة للأشخاص يتمثلون في:

¹ - د. بربارة عبد الرحمن، طرق التنفيذ وفقا للتشريع الجزائري، منشورات بغداداي، الجزائر، 2013 ص 248.

❖ الدائتون الحاجزون المباشرون للإجراءات أو الغير مباشرين لها.

❖ الدائتون المرتهنون.

❖ الراسي عليه المزاد.

فمجموع هؤلاء الأشخاص لا تسري في حقهم عقود الإيجار السالفة الذكر، ولهم الحق

فر رفع دعاوى إبطال عقود الإيجار المخالفة للقانون لاسيما المادة 896 من ق المدني...

ثالثا: إلحاق الثمار والإيرادات بالعقار المحجوز: ثمار العقار هو كل ما يغله بضع الطبيعة

كالمحصولات الزراعية، وما يغله العقار من دخل نقدي وهو ما يسمى بالإيرادات، كالأجره والأرباح عن المشروعات التجارية والصناعية¹.

وحسب أحكام نص المادة 732 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن الثمار

والإيرادات تلحق بالعقار من تاريخ قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية، وبالتالي تصبح جزءا منه وتأخذ حكمه رغم أنها في الأصل منقول، فهي تعد محجوزة بقوة القانون تبعا لحجز العقار دون حاجة إلى اتخاذ إجراءات مستقلة لحجزها.

وللمدين المحجوز عليه أن يبيع ثمار العقار الملحقه به دون إجراءات ودون مزايدة متى

كان ذلك من أعمال الإدارة الحسنه مما يؤدي إلى رفع قيمة الحجز، على أن يودع الثمن بأمانة ضبط المحكمة².

وما يأخذه من الثمار الطبيعية للعقار وفق ما يحتاجه لبعثته هو وأسرته يعد تصرفا

سليما ولا يعتبر تبديد الأموال محجوزة³.

وفي حالة العقار المرهون تنص المادة 930 من القانون المدني الجزائري على أنه: "ينبغي

على حائز العقار أن يرد ثمار العقار من وقت إنذاره بالدفع أو التخلية، فإذا تركت الإجراءات مدة ثلاث سنوات فلا يرد الثمار إلا من وقت أنو يوجه إليه إنذار جديد".

ويرجع الفقه الأساس القانوني لقاعدته إلحاق الثمار والإيرادات بالعقار إلى اعتبارين

أساسيين⁴:

¹ - د. محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 1990 ص 131.

² - د. أحمد أبو الوفا، المرجع السابق، ص 655.

³ - د. عبد الباسط جميعي، المرجع السابق، ص 21.

⁴ - د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000 ص 409.

الاعتبار الأول: عبارة عن اعتبار عملي المراد به دفع الضرر الذي قد يلحق بالدائن الحاجز من جراء عدم إلحاق الثمار والإيرادات بالعقار، كما أن هذا الضرر قد يلحق الدائن المرتهن في حالة ما إذا لجأ المدين المحجوز عليه إلى إطالة مدة الإجراءات من خلال الدعاوى الكيدية.

الاعتبار الثاني: وهو اعتبار قانوني حيث أن الرهن أو الاختصاص أو الامتياز المترتب على عقار يشتمل على العقار وتوابعه وملحقاته، وبديهي أن ثمار العقار هي من ملحقاته وتوابعه.

المقصود بالثمار التي تلحق بالعقار: بما أن الحجز على العقار يشمل العقار وملحقاته وتوابعه، ومن هذه التوابع ما يغله من ثمار وما يدره من إيرادات، فإن الثمار التي يلحق بالعقار قد تكون مدنية أو طبيعية أو صناعية.

يقصد بالثمار المدنية إيرادات العقار كأجرته بمعنى ثمنه أو بدل إيجاره، بينما يراد بالثمار الطبيعية المحاصيل والمنتجات الزراعية والفلاحية، أما الثمار الصناعية فهي المعادن المستخرجة من باطن الأرض¹.

وبالنسبة لثمار العقار تعتبر محجوزة بقوة القانون مع العقار طيلة مدة الإجراءات الخاصة بالتنفيذ حتى ولو صدر حكم وقفي - أي أمر استعجالي - يقضي بإيقاف إجراءات التنفيذ.

ومن البديهي أن العقار إذا كان مؤجرا فإن ثمن بدل الإيجار للفترة السابقة لتبليغ أمر الحجز إلى المستأجر، ويبقى محجوزا لدى هذا الأخير، أما الأجره التي تلحق بالعقار فهي الأجره المستحقة للفترة اللاحقة لتسجيل الحجز.

وبالنسبة لدفع ثمن أو أجره الإيجار مسبقا فإنه لم يرد نص خاص بشأنها، لكن بالرجوع إلى المادة 897 من القانون المدني الجزائري نجد نص على دفع ثمن الإيجار مسبقا لعقار مرهون كما يلي: " لا تكون المخالصة بالأجره مقدما لمدة تزيد عن ثلاث سنوات ولا الحوالة بها كذلك نافذه في حق الدائن المرتهن إلا إذا كان تاريخها ثابتا وسابقا لتسجيل تنبيه نزع الملكية وإذا كانت المخالصة أو الحوالة لمدة تزيد على ثلاث سنوات فإنها لا تكون نافذه في حق الدائن المرتهن إلا إذا سجلت قبل قيد الرهن وإلا خفضت المدة إلى ثلاث سنوات مع مراعاة المقتضى الوارد في الفقرة السابقة "

وهنا يفرق بين حالتين²:

¹ - د. فتحي والي، التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص 396.

² - د. عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 411.

• الحالة الأولى: في حالة تعجيل المخالصة بالأجره للعقار المحجوز والحوالة بها دفعت مقدما لمدة تزيد ثلاث سنوات، فلا يعتد بها ولا تكون نافذة في حق الدائن المرتهن الحاجز، إلا إذا كانت هذه المخالصة أو الحوالة بها ثابتة التاريخ ومسجلة قبل تسجيل الحجز العقاري، أما إذا لم تكن ثابتة التاريخ وغير مسجلة قبل الحجز فلا تكون نافذة في مواجهة الدائن المرتهن الحاجز إلا لمدة ثلاث سنوات فقط، لأن قبض الأجره أو الحوالة بها في هذه الحالة هي أقرب إلى أعمال التصرف من الأعمال العادية بمعنى أعمال الإدارة الحسنة.

• الحالة الثانية: حالة تعجيل المخالصة بالأجره أو الحوالة بها للعقار المرهون دفعت مقدما لمدة تزيد عن ثلاث سنوات، فلا تكون نافذة في حق الدائن المرتهن، إلا إذا كانت مسجلة قبل قيد الرهن بمعنى لا تكون نافذة في مواجهة الدائن المرتهن إلا لمدة 03 سنوات، وذلك لأن هذا العمل يعد من الأعمال العادية التي يقوم بها المدين الراهن والقانون لا يلزمه بتسجيل هذه المخالصة أو الحوالة.

ويجب التنبيه إلى أنه إذا كانت المخالصة أو الحوالة بها لها تاريخ ثابت قبل تسجيل أمر الحجز للعقار المرهون، لكن المدين الراهن قد توقع بأن الدائن المرتهن بما يلجأ إلى إجراءات التنفيذ على هذا العقار فقام بالتواطؤ مع مستأجر العقار بقبض أجره الإيجار أو الحوالة بها، لمدة ثلاث سنوات وذلك حتى يستطيع أن يقبض مسبقا أكبر مبلغ ممكن من ثمن الإيجار، بغية حرمان الدائن المرتهن من هذه الأجره ففي هذه الحالة يمكن للدائن إثبات التواطؤ بين المدين الراهن ومستأجر العقار، ويطعن في هذا التصرف بمعنى تعجيل الأجره بالغش والتحايل، عن طريق رفع دعوى قضائية أمام محكمة الموضوع يطلب من خلالها اعتبار المخالصة أو الحوالة بها غير نافذة في حقه¹.

وفيما يخص الثمار الطبيعية كالمحاصيل والمنتوجات الزراعية، قد تكون زراعتها قبل تسجيل الحجز وبقية الأرض لمدة معينة حتى يكتمل ما تدره لكن تم جني هذه المحاصيل بعد تسجيل الحجز فالتساؤل هنا يثار: هل تلحق الثمار الطبيعية بالعقار المحجوز وتعتبر من ثماره وتوزع كما يوزع ثمن العقار أم لا تلحق بالعقار؟

من خلال نص المادة 732 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نستشف أن المشرع قد تبنى اتجاه المشرع الفرنسي الذي كان يميز بين تاريخين²، فإذا تم جني المحاصيل قبل تاريخ

¹ - Joseph Issa-Sayegh, Actes uniformes sur les procédures simplifiées de recouvrement et les voies d'exécution, organisation pour l'harmonisations en Afrique du droit des affaires, OHADA, 1999, p 31.

² - D. Gérard Couchez, Op. cit, p 312.

الحجز لا تلحق الثمار بالعقار، أما إذا تم جنيها بعد التسجيل فتلحق بالعقار بغض النظر عن مدته بقائها قبل تسجيل أمر الحجز بالمحافظ العقارية أم بعده.

المبحث الثاني: الآثار التي تترتب في حق

باقي أطراف الخصومة التنفيذية على العقار

قسمنا هذا المبحث إلى ثلاث مطالب نبين فيها الآثار المترتبة على حق باقي أطراف الخصومة التنفيذية على العقار بداية بالآثار المترتبة على الحائز (المطلب الأول)، ثم الآثار المترتبة على الكفيل العيني (المطلب الثاني)، ثم في (المطلب الثالث) تطرقنا إلى مسألة قطع التقادم.

المطلب الأول: الآثار المترتبة على الحائز

يقصد بالحائز في مجال الحجز التنفيذي على العقار ذلك الشخص الذي آلت إليه ملكية عقار مرهون فيكون امتلاكه لهذا العقار مرهونا بذلك الرهن.

ويعرفه المشرع الجزائري من خلال المادة 911 من القانون المدني بأنه: "كل من انتقلت إليه بسبب من الأسباب ملكية عقار، أو أي حق عيني آخر قابل للرهن دون أن يكون مسؤولاً مسؤولية شخصية عن الدين المضمون برهن".

ومن هنا يعتبر الشخص حائزا متى توافرت فيه الشروط التالية:

1- أن يكون العقار محل إجراءات الحجز منقلا برهن رسمي أو أي تامين عين آخر، ومنه يجب أن يكون الرهن المنقل به العقار مشهرا، من خلال قيده بمصلحة الشهر العقاري ليكون نافذا في مواجهة الغير¹.

2- أن تنتقل ملكية العقار المرهون أو أي حق عيني آخر إلى الحائز، فلا يعد حائزا للعقار المحمل برهن مشهر، إلا من كسب ملكية هذا العقار كله أو جزء منه أو تلقى عليه حقا عينيا يقبل الرهن، والحقوق القابلة للرهن هي الحقوق العينية التي تقبل البيع بالمزاد العلني بصفة مستقلة عن العقار المقرر عليه.

3- أن يكون التصرف الناقل لحق الملكية أو أي حق عيني آخر قد تم تسجيله قبل تسجيل أمر الحجز، وهنا نضرق بين أمرين:

أ- أن يكون التصرف قد سجل بعد قيام الدائن بقيد أمر الحجز، أي التصرف اللاحق هنا للحائز يعد باطلا، ومنه يستمر الدائن في التنفيذ على العقار دون الاهتمام بالتصرف مطلقا.

¹ - إبراهيم الزيايدي، التنفيذ العقاري، مطبعة روز اليوسف، مصر، 1990، ص 154.

ب- أن يكون التصرف للحائز سابقا لقيود أمر الحجز، فيكون في هذه الحالة التصرف نافذا في حق الدائن، ومنه يتم مباشرة الإجراءات أولا ضد المدين باستصدار أمر الحجز على العقار ثم قيده بالمحافظة العقارية.

4- أن لا يكون الحائز مدينا للدائن المرتهن، بمعنى أن لا يكون مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن، لأن المدين ملزم بالوفاء من جميع أمواله ويستطيع أن ينفذ ضده مباشرة.

وحماية لرعاية مصلحة الحائز ينبغي التبليغ الرسمي لأمر الحجز لهذا الحائز حسب المادة 726 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وبالرجوع للمادة 734 من ذات القانون نجدها توجب إنذار الغير الحائز للعقار إما أن يقوم بتطهير العقار ويقصد منه أن يعرض الحائز على الدائنين المرتهنين بأن يدفع لهم مبلغا مساويا لقيمة العقار المرهون أو يبيعه بعد الحجز عليه قضائيا، واما قضاء الدين أي دفه للدائن وهي وسيلة قانونية لضمان بقاء العقار في يد الحائز.

وعليه فإذا كان العقار مملوكا للحائز فإن إجراءات الحجز تنحصر في تبليغ أمر الحجز للمدين وقيده، كما لو كان ينفذ على عقار المدين ويلى ذلك إنذار الحائز بأن يدفع الدين أو يخلي العقار الذي يحوزه، فإذا اختار الحائز تخلية العقار فإنها تتم طبقا للمادة 922 من القانون المدني بتقرير يقدمه الحائز إلى أمانة ضبط المحكمة المختصة بالتنفيذ، ويطلب التأشير بذلك في هامش تسجيل أمر بالحجز بالمحافظة العقارية.

على أن يبلغ الدائن هذه التخلية خلال مدة خمسة أيام من تاريخ تقديم التقرير بها، وإذا جعلت التخلية عن العقار تجرى إجراءات التنفيذ في مواجهة الحارس الذي يعينه قاضي الأمور الاستعجالية بناء على طلب صاحب المصلحة، فإذا لم يتم بتخلية العقار ولم يدفع مبلغ الدين فإن إجراءات الحجز تتخذ في مواجهته.

المطلب الثاني: الآثار المترتبة على الكفيل العيني

قد يكون الراهن نفسه هو المدين وهذا كأصل عام، لكن قد يتصور أن يكون الراهن شخصا آخر غير المدين يرهن عقارا مملوكا له لمصلحة المدين¹، فعند قيام شخص برهن عقار يملكه ضمانا لدين آخر يعتبر هذا الراهن كفيلا عينيا.

والكفيل العيني هو شخص يقدم عقارا له ضمانا لدين على آخر، أي كالحائز ليس مدينا ولا مسؤولا شخصيا عن الدين².

¹ - د. فتحي والي، التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص 352.

² - أحمد هندي، الصفة في التنفيذ، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2000، ص 173

وبالرجوع إلى المادة 884 من القانون المدني الجزائري، فإن الراهن يجوز أن يكون المدين نفسه أو شخص آخر رهنا لمصلحة المدين، ويشترط أن يكون مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه، فإذا كان الراهن شخصا آخر غير المدين فلا يجوز التنفيذ على ماله إلا على ما رهن من ماله وذلك حسب نص المادة 901 من القانون المدني الجزائري.

ولم يبت قانون الإجراءات المدنية والإدارية يف إجراءات حجز عقار الكفيل العيني إلا ما هو منصوص عليه في المادة 726 من نفس القانون ي حالة كون الحجز على العقار تحت يد الكفيل العيني، فهنا يتم التبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى هذا الأخير، والذي يكون له الخيار بين الوفاء بالمدين أو التخليه أو قبول إجراءات الحجز والبيع، وهو ما يتناسب ونص المادة 902 من القانون المدني الجزائري.

وبالنظر إلى أن الإجراءات التي تتبع في حلة الحائز من خلال المادة 734 خاصة ما تعلق منها بتوجيه الإنذار له، نجد أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم ينص على حكم مماثل بالنسبة للكفيل العيني وهنا يمكن الاستنتاج أنه إذا لم يرق المدين بالوفاء بالمدين فإن إجراءات الحجز تتم في مواجهة الكفيل العيني بتبليغ أمر الحجز إليه مباشرة وقيده باسمه في المحافظة العقارية، وذلك لحماية الغير الذي يتعامل مع العقار المملوك له حتى يستطيع أن يعلم بهذا الحجز وكل ما يقوم به الدائن الحاجز بالنسبة للمدين الأصلي هو اتخاذ مقدمات التنفيذ ومواصلة تبليغه السند التنفيذي والزامه بالدفع.

كما يمكن للكفيل العيني أن يتفادى أي إجراء موجه إليه عن طريق تخليه عن العقار المرهون وفقا للأحكام المقررة للحائز في التخليه.

ويكون العقار محجوزا من يوم قيد أمر الحجز، فإذا تصرف الكفيل العيني في العقار قبل قيد الإنذار فإن هذا المتصرف له يكون في مركز الحائز، أما إذا تصرف فيه بعد ذلك فلا يكون تصرفه نافذا في حق الدائن الحائز وتواصل الإجراءات في مواجهته.

وعلى غرار ما نص عليه القانون بالنسبة للمدين، حيث إذا قام الكفيل العيني أو الحائز بإيداع مبلغ كافٍ للوفاء بأصل الدين والمصاريف فالتصرفات الواردة على العقار تعتبر نافذة¹. أما إذا قام الكفيل العيني بجميع ما من شأنه تسوية الوضع سواء في مواجهة المدين الأصلي أو الحائز أو الكفيل العيني، فإن هذا يؤدي إلى حجز العقار وهي الوضعية التي تترتب عليها جملة من الآثار القانونية التي سبق وتناولناها.

¹ - طرايق ذهبية، الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية، مداخلة لقاءً على قضاء مجلس قضاء وهران 2011، ص 12.

المطلب الثالث: قطع التقادم

إن الحجز بصفة عامة مهما كان نوعه يقطع التقادم، وبالنسبة للحجز على العقار فإن مدته سريان التقادم تبدأ من تاريخ استصدار أمر الحجز وتبليغه للمدين، وهو ما أكدته المادة 317 من القانون المدني الجزائري بنصها: "ينقطع التقادم بالمطالبة القضائية ولو رفعت الدعوى إلى محكمة غير مختصة بالتبعية أو بالحجز..." وهو ما ذهبت إليه محكمة النقض المصرية في عدده أحكام¹ منها الحكم الصادر في 1966/11/22 بقولها: "أن قيام الدائن بالتنبيه أو بالحجز على المدين لنزع ملكية عقاره وإن كان بذاته إجراء قاطعا للتقادم المسقط لحقه في ذمة مدينه يبدأ بموجبه سريان التقادم من جديد، إلا أن الحكم بإلغاء قائمة شروط البيع لبطلان سند التنفيذ أو بطلان حق الحاجز في التنفيذ به يستتبع حتما بطلان التنبيه الذي أعلن دون سند صحيح يخول الحق في التنفيذ بمقتضاه فلا يكون للتنبيه أثر في قطع التقادم".

وتجدر الإشارة إلى الفرق أو النقص الذي كان يعتري نص المادة 385 من قانون الإجراءات المدنية السابق الذي اعتبر بأن التصرف الذي يقوم به المدين بعد تسجيل الحجز هو تصرف باطل في حين يرى الفقهاء أن التصرف الذي قام به المدين بعد تسجيل أمر الحجز هو تصرف صحيح في ذاته فيما بين المتعاقدين ولا يجوز لأي منهما أن يبطله، لكن يجوز الاحتجاج به على الدائنين وعلى مشتري العقار بالمزاد، ومن ثم فالأمر يتعلق بعدم نفاذ التصرف، وكان الاعتقاد أن البطلان الذي قصده المشرع في ظل المادة السابقة هو بطلان نسبي وليس بطلانا مطلقا، لأنه لا يمكن التمسك به إلا لمن وضع لمصلحته إلى أن جاء تعديل قانون الإجراءات المدنية والإدارية وأقر صراحة بأنه الأمر يتعلق بالقابلية للإبطال بمعنى البطلان النسبي.

خاتمة:

إن التنفيذ على العقار يولد آثارا معتبرة، وهذه الآثار تكون مزدوجة الارتداد، منها ما يتعلق بالمدين المحجوز عليه، سواء تعلق الأمر بتقييد سلطة المدين في الاستعمال لذلك العقار المحجوز عليه أو منعه من التصرف كلية في بعض الحالات، ومنها ما يتعلق بالعقار ذاته، سواء ما يلمس العقار الذي يكون تحت يد القضاء بناء على دين سابق لمجموعة من الدائنين لم يكونوا أطرافا في الحجز الذي وقع أو أطراف الخصومة التنفيذية على العقار وهو ما حاولنا تبيينه، ليبقى دور المحضر القضائي الذي يعد الحلقة الأخيرة في استرداد الحقوق عن طريق التنفيذ على العقار تمهيدا لبيعه بالمزاد العلني، ويمكن أن نصل إلى الاقتراحات التالية:

¹ - معوض عبد التواب، مدونة القانون المدني، منشأة المعارف، مصر، دون تاريخ الطبع، ص 747.

- تقليص مدّة استصدار طلب الحجز على العقار عن المذكور في المادة 724 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لأن الأمر يتعلق بعقار وليس منقول والذي غالباً ما تكون قيمته باهضة ويفوت على صاحب المصلحة توقيع الحجز على العقار المثقل بدين.
- أن يترتب البطلان عند خلو الشهادة العقارية حسب المادة 728 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية من جميع الحقوق والقيود المثقلة للعقار أو الحق العيني العقاري.
- تنظيم مسألة سكن المدين المحجوز عليه في العقار بأجره إذا طالت عملية بيع العقار.
- أن تترتب الآثار المتعلقة بالإيجارات ابتداء من تاريخ تبليغ أمر الحجز للمدين وليس من تاريخ قيده في الشهر العقاري أسوأ بما هو معمول به في القوانين المقارنة.

