



17-7 ص /

مجلة الحوكمة والقانون الاقتصادي

/ السنة: 2021

/ العدد: 02



المجلة: 01

## التكليف القانوني لحكم رسو المزاد بيع العقار والآثار المترتبة عليه

### *Legal Classification of Real-Estate Successful Bid Decisions and their Subsequent Effects.*

تاريخ القبول: 20..../..

تاريخ الإرسال: 20..../..

سارة عزوز

جامعة باتنة -1-

[Sarra.azzouz@univ-batna.dz](mailto:Sarra.azzouz@univ-batna.dz)

ويعد حكم رسو المزاد قرار يصدر من القاضي بما له من سلطة ولائية، كما أنه يرتب عدة التزامات وحقوق في ذمة الراسي عليه المزاد .  
وعليه نقسم هذه الورقة البحثية على محورين، يتضمن المحور الأول: التكليف القانوني لحكم رسو المزاد بيع العقار، والمحور الثاني: يتضمن الآثار المترتبة على حكم رسو المزاد بيع العقار/  
**الكلمات المفتاحية:** حكم رسو المزاد، بيع العقار، العقار المشهر، العقار غير المشهر، التزامات الراسي عليه المزاد.

#### ***Abstract :***

*Upon completion of the preparatory procedures for auctioning seized properties and the settling of the litigations that may result from the seizure, the selling of the seized properties takes place at a specified time and place. The sale procedures end by naming the bidder who offers the highest price. However, the highest bid does not mean the winning bid. Rather, it is one of a series of auction procedures through which the judge*

#### ***ملخص:***

عند الانتهاء من الإجراءات التحضيرية لبيع العقار المحجوز والفصل في المنازعات التي قد تنشور بشأن الحجز يُجرى بيع العقار في المكان والزمان المحددين لذلك، وتختتم إجراءات البيع برسو المزاد على من تقدم بأعلى عطاء، لا يعد اعتماد القاضي العطاء على من تقدم بأكبر عرض حكما برسو المزاد، وإنما هو إجراء من إجراءات المزايدة يقرر به القاضي العطاء الأكبر وإنهاء المزايدة وإصدار حكم رسو المزاد.

*decides which of the bids is successful and, building on that, decides to end the auction and delivers the successful bid decision, accordingly.*

*A successful bid decision is made by the judge having the competent authority, and by which the successful bidder will have rights and commitments.*

*Building on the above, this paper is divided into two main sections. Whereas the first section discusses the legal classification of successful bid judgments, the second section*

## التكييف القانوني لحكم رسو المزاد بيع العقار والآثار المترتبة عليه سارة عزوز

*sheds some light on the effects resulting from such a judgment.*

**Keywords:** *successful bid decision, selling real-estate*  
تمثل الآثار المترتبة عن صدور حكم رسو المزاد بيع العقار؟.

وللإجابة عن هذه الإشكالية قسمنا الدراسة إلى محورين:

المحور الأول: التكييف القانوني لحكم رسو المزاد بيع العقار

المحور الثاني: الآثار المترتبة على حكم رسو المزاد بيع العقار.

**المحور الأول: التكييف القانوني لحكم رسو المزاد بيع العقار.**

يعد حكم رسو المزاد آخر مرحلة لبيع العقار المحجوز سواء كان هذا الأخير مشهور أو غير مشهور، حيث يصدر القاضي في نهاية إجراءات المزايدة حكما بإيقاع البيع أي يرسو المزاد على المشتري الذي يقدم أكبر عطاء خلال جلسات المزايدة.

وعليه سنحاول بيان الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد أولا، ثم التطرق إلى القواعد التي يخضع لها حكم رسو المزاد ثانيا.

**أولا- الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد بيع العقار**

إن حكم رسو المزاد يطلق عليه أيضا بحكم مرسي المزاد، ويقصد به ذلك الحكم الذي يصدره قاضي البيوع العقارية في جلسة المزايدة الخاصة ببيع العقار المحجوز سواء كان عقار مشهور أو غير مشهور وبموجب هذا الحكم يتم ترسيم البيع الجبري (أي البيع القضائي) على الشخص الذي قدم آخر عرض وأكبر عطاء في جلسة المزايدة. ويصدر هذا الحكم

*properties, non-advertised properties, advertised properties, the successful bidder's commitments.*

### مقدمة:

نظرا لأهمية العقارات من الناحيتين الاقتصادية والاجتماعية وخصوصية أحكامه الموضوعية أقر المشرع الجزائري توقيع الحجز العقاري، فهذا الأخير يعد طريقة من طرق التنفيذ الجبري بنزع ملكية أموال المدين إذ خصه المشرع الجزائري بإجراءات وتدابير خاصة نص عليها بموجب القانون رقم 09/08 المتعلق بإجراءات المدنية والإدارية<sup>(1)</sup>.

والحجز على العقار يتم عن طريق القضاء بطلب من الدائن الذي بيده سند تنفيذي على العقار المملوك لمدينه، وإيقاع البيع على العقار بالمزاد العلني من خلال الاعتماد العرض والعطاء الأخير من طرف قاضي البيوع العقارية وفي نفس الجلسة متى توافرت الشروط المعينة، وفور اعتماد هذا العرض يتم إصدار حكم رسو المزاد بيع العقار سواء كان العقار مشهور أو غير مشهور.

وبهذا الإجراء يقع البيع ويتم شهر هذا الحكم بالمحافظة العقارية من طرف المحضر-القضائي المختص، كما يترتب على صدور الحكم برسو المزاد عدة التزامات وحقوق في ذمة الراسي عليه المزاد.

ولدراسة موضوعنا الموسوم بالتكييف القانوني لحكم رسو المزاد بيع العقار والآثار المترتبة عليه ارتأينا أن تكون إشكالية الدراسة: **كيف نظم المشرع الجزائري إجراءات صدور حكم رسو المزاد بيع العقار؟**

وتتفرع عنها تساؤلات فرعية تتمثل في: ماهي الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد بيع العقار؟ وفيما

يتعقد بين مالك العقار وهو المدين المنفذ عليه وبين مشتري العقار أي الشخص الراسي عليه المزداد. يتضح من هذا الرأي أن حكم رسو المزداد يتضمن ديباجة الأحكام القضائية المنصوص عليها قانونا غير أنه لا يمكن اعتباره من قبيل الأحكام القضائية.

في حين يعتبر البعض<sup>(7)</sup> حكم رسو المزداد ليس حكما قضائيا من حيث المضمون فهو لا يحسم النزاع ولا يفصل في خصومة ولذلك لا يلزم تسببيه، ولا يمكن الطعن فيه، ولكنه من حيث الشكل حكم لأنه يصدر بإجراءات إصدار الأحكام ووفقا للشكل المحدد في القانون للأحكام، فهو بحقيقته قرار يصدر بما للقاضي من سلطة ولائية.

وبالاستناد إلى الآراء السالفة الذكر يتضح أن حكم رسو المزداد بيع العقار يعد من قبيل القرارات الولائية لأنه يصدره القاضي بما له من سلطة ولائية، حتى إن كان يتضمن ديباجة الأحكام القضائية.

أما بالنسبة للمشرع الجزائري فقد نص بموجب المادة 69 من القانون المدني<sup>(8)</sup> على أنه: " لا يتم العقد في المزادات إلا برسو المزداد، ويسقط المزداد بمزاد أعلى ولو كان باطلا".

وطبقا للمادة 600 الفقرة الثالثة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن حكم رسو المزداد يعد من قبيل السندات التنفيذية، وعليه فإن رسو المزداد هو بيع عادي يتعقد تحت إشراف القضاء، وبهذا لا يختلف عن البيع الاختياري إلا أنه لا يتم بإيجاب وقبول البائع وإنما ينطق به القاضي بإيقاع البيع جبرا ويتحول هذا الحكم بعد شهره إلى سند ملكية بالنسبة للراسي عليه المزداد.

وفي هذا الشأن قضت المحكمة العليا بموجب القرار الصادر في 2003/01/29 في الطعن رقم 292327 وكيفت حكم رسو المزداد، بأنه ليس حكما

بعد النداء ثلاث مرات متتالية تفصل بين كل نداء حقيقة واحدة على آخر عرض وفقا لما نصت عليه المادة 757 من قانون إجراءات المدنية والإدارية خلاف للقانون إجراءات المدنية القديم حيث أشارت المادة 391 منه على اطفاء ثلاث شموع توعد تباعا مدة كل منها دقيقة.

وعليه، فحكم رسو المزداد خاتمة لسلسلة من الإجراءات القانونية باعتباره الغاية التي يصبو إليها كل دائن حاجز بغرض استيفاء دينه من ثمن بيع العقار<sup>(2)</sup>.

وفي هذا الشأن يشار التساؤل حول طبيعة القانونية لحكم رسو المزداد بيع العقار فقد اختلفت الآراء الفقهية حول تحديد هذا الطبيعة القانونية. وسنحاول بيان ذلك.

حيث يرى البعض<sup>(3)</sup> أن الحكم الصادر برسو المزداد بيع العقار لا يعد حكما بالمعنى الحقيقي للكلمة، وأن المشرع الجزائري ساه كذلك لأنه قرار يصدره القاضي بماله من سلطة ولائية، فهو في حقيقته محضر - يحرره قاضي البيع باستيفاء الاجراءات والبيانات التي يتطلبها القانون.

كما يرى البعض<sup>(4)</sup> أن حكم رسو المزداد بيع العقار ليس له طبيعة الحكم القضائي لأنه لا يفصل في نزاع قضائي وهو عبارة عن عقد بيع قضائي ولا يجوز على قوة الشيء المقضي فيه.

وفي هذا الصدد يعتبر الدكتور بربارة عبد الرحمن<sup>(5)</sup> حكم رسو المزداد ليس بحكم قضائي فاصل في النزاع، وإنما ينهي إجراءات التنفيذ الجبري، فهو لا يخضع لوجوب تليغه إلى أطراف الحجز.

كما يرى البعض<sup>(6)</sup> أن حكم رسو المزداد وإن كان يصدر ديباجة الأحكام لكنه ليس حكما قضائيا إلا في الصورة والشكل، وتمكن طبيعته في أنه قد بيع

7- الزم المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس، حسب الأحوال، بتسليم العقار و/أو الحق العيني العقاري لمن رسا عليه المزاد".  
يتبين من خلال نص هذه المادة أن المشرع الجزائري أوجب على أن يتضمن حكم رسو المزاد مجموعة من البيانات تكمن في:

أ- أن حكم رسو المزاد يأخذ الشكل العادي للأحكام القضائية ويصدر بديانيتها<sup>(10)</sup>، لذلك يتضمن الأحكام المألوفة التي تناولها المواد 275 و276 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري.

- أن حكم رسو المزاد يشمل على مقدمة بمثابة وقائع تتضمن البيانات المنصوص عليها في المادة 763 من نفس القانون .

أ- أن يشمل الحكم أيضا على قائمة الشروط لأن البيع تم بناء على مقتضاها، وصورة من محضر- الجلسة التي حصل فيها البيع، لأن المحضر- الرسمي يتضمن إقرار الراسي عليه المزاد بالشراء بالثمن الذي تم البيع وفقا له هذا بالنسبة للعقار و/ أو الحق العيني العقاري، أما بالنسبة للعقار غير المشهر فيجب أن يرفق بقائمة شروط البيع مستخرج من السند العرفي ثابت التاريخ<sup>(11)</sup> أو المقرر الإداري<sup>(12)</sup> بدلا من عقد الملكية.

وتجدر الإشارة في هذا الصدد إلى أن المشرع الجزائري لم ينص على أي جزاء في حالة عدم ذكر البيانات السالفة الذكر، لذا يتعين الرجوع إلى القواعد العامة للبطلان، حيث يكون باطلا إذ كان العيب جوهري وترتب عليه ضرر بشرط التمسك به من صاحب المصلحة.

الأصل أن حكم رسو المزاد لا يسبب، غير أن المشرع الجزائري أوجب أن يصدر حكم الرسو من

قضائيا بالمعنى الفني بل هو قرار ولائي صادر في شكل حكم قضائي<sup>(9)</sup>.

وبهذا فالمشرع الجزائري صنف حكم رسو المزاد المنصب على العقارات المشهورة أو الغير المشهورة ضمن سندات التنفيذية، وعليه يعد مجرد محضر- لبيان ما تم من إجراءات في جلسة البيع وإثبات على من رسى المزاد عليه، بالاستناد إلى قرار المحكمة العليا يمكن القول بأن حكم رسو المزاد يعد من قبيل القرارات الولائية وليس حكما قضائيا.

**ثانيا- القواعد التي يخضع لها حكم رسو المزاد بيع العقار**

ليبين القواعد التي تحكم رسو المزاد لا بد من التطرق إلى مشتملات حكم رسو المزاد أولا، ثم شهر حكم رسو المزاد والطعن فيه ثانيا.

#### 1- مشتملات حكم رسو المزاد:

نصت المادة 763 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري على أنه: " يتضمن حكم رسو المزاد، فضلا عن بيانات الأحكام المألوفة وأسماء وألقاب الأطراف ما يأتي:

1- السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز والإجراءات التي تلتها، لاسميا تاريخ كل من التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء وإعلان البيع.

2- تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري المباع ومشتملاته والارتفاقات العالقة به إن وجدت، كما هو مبين في قائمة شروط البيع.

3- تحديد الثمن الأساسي للعقار و/أو الحق العيني العقاري المباع.

4- إجراءات البيع بالمزاد العلني.

5- الهوية الكاملة للراسي به المزاد شخصا طبيعيا أو معنويا.

6- الثمن الراسي به المزاد وتاريخ الدفع.

على قيد الحكم المزاد بالمحافظة العقارية نقل الملكية بسند رسمي بالإضافة إلى تطهير العقار و/أو الحق العيني من كل التأمينات العقارية وسنحاول بيان ذلك لاحقاً.

أما بالنسبة للعقارات غير المشهورة أي التي يكون لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ يتم قيدها لدى مصلحة خاصة بأمانة الضبط كما سبق بيانه، ثم يتم شهرها بالمحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها موقع العقار دون مراعاة لأصل الملكية طبقاً لما ورد في نص المادة 774 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري وبذلك يكون القضاء قد ساهم في تطهير جزء من العقارات غير المشهورة<sup>(16)</sup>.

وبهذا ينتقل العقار غير المشهر إلى الراسمي عليه المزاد ويصبح الحكم بمثابة سند ملكية يشهر في المحافظة العقارية، وطبقاً لذلك يتحول العقار غير المشهر إلى العقار المشهر في منطقة الممسوحة.

وتجدر الإشارة في هذا الصدد إلى أن عملية الشهر يترتب عليها اكتساب المحررات قوة ثبوتية قطعية، بحيث لا يمكن أن تكون محل احتجاج إلا عن طريق الطعن فيها أمام القضاء وفقاً للإجراءات المقررة، ونفس الوضع بالنسبة لحكم رسو المزاد إذ لا أثر له سواء بالنسبة لأطرافه أو بالنسبة للغير إلا من تاريخ قيده بالمحافظة العقارية بالنسبة للعقار المشهر، وبالمصلحة الخاصة على مستوى أمانة ضبط المحكمة بالنسبة للعقار غير المشهر.

وبالرجوع إلى نص المادة 774 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يتبين أن المشرع الجزائري أعفى الراسمي عليه المزاد من وجوب ذكر أصل الملكية على عكس المعمول به بالنسبة للعقار المشهر، وبناء على هذا فهو لا يعترف للمقرر

حيث شكله وديباجته في شكل الأحكام القضائية كما سبق بيانه، لأنه ليس حكم قضائي بالمعنى الدقيق فلو كان حكماً قضائياً لوجب تسببيه، أما الأعمال الولائية فلا يوجب القانون تسببها.

أن حكم رسو المزاد ينتهي بمنطوق مؤداه إيقاع البيع على من اعتمد عرضه ورسا عليه المزاد بعد سداد الثمن والمصاريف كما يشتمل على أمر المنفذ ضده بتسليم العقار لمن رسا عليه المزاد، ويجب النطق به علانية في جلسة المزايدة<sup>(13)</sup>.

وفي الأخير يتضح أن حكم رسو المزاد يحمل في ديباجته شكل الأحكام القضائية ويتضمن في مضمونه خلاصة لمجموع الإجراءات القانونية التي رسمها القانون بدء من السند التنفيذي إلى غاية صدور الحكم. وعليه يمكن القول بأن حكم رسو المزاد في مضمونه هو حكم إجراءات أي أنه حكم يتضمن إجراءات حجز العقار وبيعه.

## 2- شهر حكم رسو المزاد:

بما أن حكم رسو المزاد يعد قرار ولائي وليس حكم قضائي، فهو يخضع لنفس الأحكام التي تخضع لها البيوع الاجبارية ومنها وجوب تسجيلها وقيدها بالمحافظة العقارية بغرض إشهارها، وعليه فالشهر هو وسيلة انتقال الملكية لأن المشرع الجزائري يأخذ بالشهر العيني في معاملات والتصرفات العقارية. وعليه فالملكية لا تنتقل بحكم رسو المزاد فهذا الأخير يعد سند الملكية<sup>(14)</sup> ولهذا يجب قيد حكم رسو المزاد حتى تنتقل الملكية وحتى يكون حجة على الغير.

فبالنسبة للعقارات و/أو الحق العيني العقاري المشهورة فيجب قيدها لدى المحافظة العقارية<sup>(15)</sup> من طرف المحضر القضائي من أجل إشهاره خلال أجل شهرين من تاريخ صدور حكم رسو المزاد، ويترتب

ويبطل إجراءات التنفيذ عليه، وهي بذلك تصنف بأنها دعوى عينية مجالها المطالبة بملكية العقار الذي صار تحت يد الغير نتيجة تصرف ما<sup>(19)</sup>، كما أشارت إليها المادة 772 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري.

وعليه فيجوز طلب بطلان إجراءات المحجز مع طلب الاستحقاق العقار المحجوز كله أو بعضه ولو بعد انتهاء الآجال المحددة للاعتراض على قائمة الشروط وذلك لحماية صاحب الحق على العقار.

### 3- الطعن في حكم رسو المزاد:

نص المشرع الجزائري بموجب المادة 765 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري على أن: " حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن"، وعليه لا يجوز الطعن في حكم رسو المزاد سواء بالطرق العادية (المعارضة والاستئناف) أو بالطرق غير العادية (الطعن بالنقض) لأن الطعن يكون إلا في الأحكام القضائية، وهذا ما لا يتفق مع حكم رسو المزاد باعتباره قرار ولائي لا حكم قضائي. على عكس المشرع المصري الذي أجاز الطعن بالاستئناف في حكم رسو المزاد، غير أنه استثناء خاص فهو معين بمجالات معينة تكمن في وجود عيب في إجراءات المزايدة أو وجود عيب في شكل الحكم أو صدوره بعد رفض طلب وقف الإجراءات حيث يكون الوقف واجب قانونا، أما فيما عداها فسبيل الطعن فيه يكون بدعوى بطلان أصلية، وبميعاد قصير (خمسة (5) أيام من تاريخ النطق بالحكم وفقا لنص المادة 451 الفقرة الثانية من قانون المرافعات المصري وليس من تاريخ إعلانه لأن حكم رسو المزاد لا يعلن)<sup>(20)</sup>.

وعليه، يجب على المشرع الجزائري إعادة النظر في محتوى هذه المادة ومنح لحكم رسو المزاد حق رفع

الاداري والسند العرفي ثابت التاريخ بأنها سند الملكية.

والجدير بالذكر أن المشرع الجزائري أكد على وجوب الإشارة إلى أصل الملكية ضمن سندات الملكية العقارية وإن كانت عن طريق البيع بالمزاد العلني، ويعود ذلك إلى أخذه بمبدأ الأثر الإضافي للشهر أو ما يعرف بالإشهار المسبق<sup>(17)</sup> المفروض بحكم نص المادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري<sup>(18)</sup> "لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في محافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو للقرار القضائي أو لشهادة الانتقال عن طرق الوفاة يثبت حق المتصرف الأخير أو صاحب الحق الأخير". غير أن هذا المبدأ يرد عليه استثناء بالنسبة للعقارات لها سندات ثابت قبل أول جانفي 1771 م وعلى هذا الأساس اعفاها المشرع من وجوب ذكر أصل الملكية.

وعليه، فالمشرع الجزائري أحسن بأخذه بهذا الاستثناء لأنه يستحيل مع هذا نوع من السندات احترام قاعد الأثر الإضافي عن طريق تأكيده على وجوب بيان أصل الملكية لافتقاد السند العرفي ثابت التاريخ والمقرر الإداري لهذا البيان.

وفي هذا الشأن وتحسبا لإمكانية ظهور المالك الحقيقي للعقار بسند ملكية معترف به قانونا وضع المشرع الجزائري وسائل لحماية ملكيته هاته في ظل غياب مبدأ الشرط الإضافي، وذلك من خلال رفع دعوى الاستحقاق أو منازعات المحجز العقاري ويقصد بها الدعوى التي يرفعها الغير الذي لا يعتبر طرفا في إجراءات التنفيذ مدعيا ملكية العقار الذي بدئ التنفيذ عليه للمطالبة بإثبات ملكيته له

مصلحة خاصة على مستوى أمانة الضبط. وبالرجوع إلى نص المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يتضح أن المشرع الجزائري أكد على أنه لا تُنقل ملكية العقار إلى الخلف أكثر مما لديه، أي أن المشتري يتلقى ملكية العقار بمجالتها التي كانت عليها في يد الملك السابق فالشخص لا ينقل إلى من يخلفه من الحقوق أكثر مما كان له<sup>(22)</sup>، ويعني هذا أن المشتري (الراسي عليه المزاد) يعد خلفا خاصا للمحجوز عليه وهو يخلفه إيجابا وسلبا.

وفي هذا الشأن يجب الإشارة إلى أن دعاوى الفسخ والرجوع والإبطال والاستحقاق التي كان من الممكن رفعها على العقار المحجوز عليه المزروع ملكيته، أو التي رفعت فعلا عليه يمكن رفعها أو تستمر في مواجهة المشتري بالمزاد، وإذا صدر حكم ضد المحجوز عليه فإنه يحتج به ضد المشتري بالمزاد باعتباره خلفا خاصا له غير أنه يستثنى من هذا الأمر ما تناولته المادة 745 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إذ أنه لا يحتج على المشتري الذي رسا عليه المزاد بالحكم الصادر في دعوى الفسخ إلا إذ دون رفع هذه الدعوى في ذيل قائمة شروط البيع في الميعاد المحدد<sup>(23)</sup>.

#### ثانيا- تطهير العقار المبيع:

إن المشرع الجزائري منح للراسي عليه المزاد ذات الملكية التي كانت بيد المدين (صاحب العقار) باعتبار أن الشخص لا ينقل إلى من يخلفه أكثر مما كان له من حقوق، وعملا بهذه القاعدة فإن العقار ينتقل إلى المشتري محملا بكافة الحقوق التي تسري في مواجهة الدائنين الحاجزين أو الدائنين المعتبرون طرفا في الإجراءات<sup>(24)</sup>.

غير أن المشرع الجزائري أقر استثناءات على

دعوى البطلان أمام المحكمة التي صدر منها لمن تتوفر فيه شروط رفع الدعوى (الصفة والمصلحة والأهلية)، وأن يكون هذا الحكم قابل للطعن بالطرق العادية أو الغير العادية

#### المحور الثاني: الآثار المترتبة على حكم رسو المزاد بيع العقار

كما سبق بيانه أن حكم رسو المزاد ماهو إلا قرار ولائي صادر في شكل حكم قضائي لا يخضع للقواعد الطعن في الأحكام هذا من جهة، ومن جهة أخرى بما أن حكم رسو المزاد ماهو إلا بيع ينعقد في المحكمة وتحت إشرافها فهو لا يختلف عن البيع الاختياري باستثناء بعض الآثار التي تبقى تخص حكم رسو المزاد باعتباره بيع جبري أقر له المشرع الجزائري إجراءات خاصة به.

وعليه سنحاول بيان الآثار التي رتبها القانون على هذا النوع من البيوع الجزئية، فضلا عن الالتزامات والحقوق التي تقع في ذمة الراسي عليه المزاد وفقا للتفصيل الآتي بيانه.

#### أولا- نقل ملكية العقار المباع إلى الراسي عليه المزاد:

بصدور حكم رسو المزاد تنتهي إجراءات التنفيذ لتنتقل الملكية العقار و/ أو الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزاد العلني وكذلك كل الارتفاقات العالقة بها مثل حق المرور إلى الراسي عليه المزاد باعتبار أن حكم رسو المزاد يعد سند ملكية<sup>(21)</sup>، ولكن بعد القيام بإجراء قيد حكم المزاد العلني بالمحافظة العقارية من أجل إشهاره خلال شهرين من تاريخ صدوره كما سبق بيانه هذا بالنسبة للعقار المشهر، أما العقار غير المشهر فالمشرع أقر جواز توقيع الحجز عليه، وعليه يمكن تسجيل حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية دون مراعاة لأصل الملكية بعد قيده في

أو الحارس، حسب الأحوال بتسليم العقار و/أو الحق العيني العقاري لمن رسا عليه المزاد". وعليه فالمشرع الجزائري إلزام صاحب العقار أو الحق العيني العقاري بتسليم العقار للراسي عليه المزاد، وكذا تسليم ثماره وملحقاته وذلك لأن الثمن العقار شاملا لها.

#### ب- الحق في ضمان:

بالرجوع إلى نص المادة 385 من القانون المدني الجزائري يتبين أنه لاضمان للعيب في البيوع القضائية ولا في البيوع الإدارية إذا كانت بالمزايدة. وعلة ذلك أنها تم علنا بعد الإعلان عنها لمن يتقدم بثمن أكبر من بين المزايدين على شرائه تحت إشراف القاضي وكل ذلك كفيلا ببيان أي عيب خفي في العين المبيعة .

وعليه، لاضمان للعيوب في بيع العقار بالمزاد العلني استنادا إلى القواعد العامة، كما أنه بالرجوع إلى القانون الاجراءات المدنية والإدارية يتبين أن المشرع لم ينص على ضمان العيب، وبما أن بيع العقار بالمزاد العلني هو بيع قضائي يتم بموجب مزايدة علانية تجرى تحت إشراف ورقابة القضاء مما يكشف عن عيوب البيع، فضلا عن الرغبة في استقرار البيع الجبري<sup>(26)</sup>.

#### 2- التزامات الراسي عليه المزاد:

تكمن التزاماته في دفع الثمن حيث نصت المادة 758 قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: "يجب على الراسي عليه المزاد أن يدفع حال انعقاد الجلسة خمس الثمن والمصاريف المستحقة ويدفع الباقي في أجل أقصاه ثمانية (8) أيام بأمانة ضبط وإلا أعيد البيع بالمزاد العلني على ذمته تحت طائلة إعادة البيع على ذمته". يتبين لنا أن المشرع الجزائري لم يتضمن تحديد

هذه القاعدة ليضع بحكم رسو المزاد حداً لحقوق الرهن والامتياز المحمل به العقار لتنتقل ملكيته خالية من هذه الحقوق ويظهره من كافة الحقوق والامتيازات والرهن التأمينية والحيازية والاختصاص التي أعلنها أصحابها بالحجز، فتتقضي بذلك كل الحقوق المقيدة عليه كما تنقضي آثارها التي تخول لأصحابها حق التتبع، ويحصل الانقضاء بقوة القانون فلا دخل فيه لإرادة المشتري (الراسي عليه المزاد) بخلاف التطهير الذي يسعى إليه الحائز لتطهير عقاره عملاً بأحكام القانون المدني<sup>(25)</sup> حسب ما نصت عليه المادة 915 من القانون المدني الجزائري.

فالحكمة من التطهير بقوة القانون نتيجة قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية ولا دخل لإرادة المشتري في ذلك، وكذا لتشجيع الراغبين في الشراء على التنافس في المزايدة برفع الثمن.

#### ثالثاً- حقوق والتزامات الراسي عليه المزاد:

يترتب على حكم رسو المزاد جملة من حقوق والتزامات تقع على المشتري (الراسي عليه المزاد) تمكن في:

#### 1- حقوق الراسي عليه المزاد:

تحدد حقوق الراسي عليه المزاد بموجب قائمة شروط البيع وتعد هذه الحقوق أكثر لإيقاع البيع القضائي وصدور حكم برسو المزاد وتكمن في:

#### أ- تسليم العقار:

يقصد بتسليم العقار للراسي عليه المزاد وضع العقار تحت تصرفه وتمكينه من حيازته والانتفاع به دون عائق، ولو لم يتسلمه تسليماً مادياً.

وفي هذا الشأن نصت المادة 763 الفقرة السابعة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: "إلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني



التمن الذي تبدأ به المزايدة هل هو التمن الذي رسا به المزاد على المتخلف بالدفع؟ أو التمن الأساسي؟ غير أنه بالرجوع إلى النص المادة 757 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يتبين لنا أن الإعادة تكون وفقاً للتمن الذي رسا به المزاد وهذا ما يتضح من عبارة "والأعيد البيع بالمزاد على ذمته". وفي هذه الحالة يتضمن منطوق الحكم الصادر برسو المزاد للبيع الثاني الزام المزايد المتخلف بفرق التمن إن وجد ولا يكون له الحق في الزيادة إذا بيع بتمن أعلى<sup>(27)</sup>، كما يستفيد من المقاصة إذ كان دائناً وكان مبلغ دينه ومرتبته مع بقية الدائنين تبرران إعفائه من دفع ثمن البيع، بحيث يقرر الرئيس اعتبار دينه ثمناً للبيع طبقاً لما نصت عليه المادة 759 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

#### الخاتمة:

من خلال دراستنا لتكليف القانوني لحكم رسو المزاد بيع العقارات والآثار المترتبة عليه يتبين لنا أن المشرع الجزائري حدد البيانات الواجب توفرها في منطوق حكم رسو المزاد بيع العقارات سواء كانت هذه الأخيرة مشهورة أو غير مشهورة الذي يعد بمثابة قرار ولائي وليس حكم قضائي، فهذا الحكم تنتهي بموجبه إجراءات التنفيذ، بالإضافة إلى ذلك فقد اعتبره المشرع بموجب قانون إجراءات المدنية والإدارية من قبيل السندات التنفيذية لما تضمنه منطوقه من بيانات إجبارية نصت عليها المادة 763 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وذلك من أجل توحيد الإجراءات لدى القضاة أثناء تحرير حكم رسو المزاد بيع العقارات مما يسهل عمل المحافظين العقاريين في مرحلة القيد والشهر باعتبار الحكم سنداً ناقلاً للملكية. غير أنه لم ينص على الجزاء المترتب في حالة عدم ذكر هذه البيانات في منطوق

الحكم.

أما بالنسبة للقواعد التي تحكم صدور حكم رسو المزاد المنصب على العقار غير المشهر فقد أحاطه المشرع الجزائري بقواعد خاصة حيث سمح بتوقيع الحجر عليه إذا كان لها مقرر إداري أو عقد عرفي ثابت التاريخ ورتب آثار قانونية تقع على عاتق من رسا عليه المزاد. وكذا الشأن بالنسبة للعقار المشهر. وعليه، فاهتمام المشرع الجزائري بالعقار سواء كان مشهراً أو غير مشهراً كان تماشياً وتكريساً لمبدأ دستوري وهو احترام الملكية من جانب، من جانب آخر لما للعقار من أهمية في الناحية الاقتصادية والاجتماعية.

وقد توصلنا إلى المقترحات الآتية:

-توقيع جزاءات على المحضر-القضائي في حالة عدم قيد حكم رسو المزاد بعد انقضاء مدة شهرين المحدد قانوناً لتجنب الوقوع في إشكالات التنفيذ.

-يتوجب على المشرع الجزائري إعادة النظر في محتوى المادة 765 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وذلك بمنح حق الطعن في حكم رسو المزاد لكل من له مصلحة. وذلك لحماية اللائتمان العقاري وضماناً لحقوق المدين والدائن. فضلاً على أعمال مبدأ الضمان العيب الخفي.

-وضع قواعد قانونية تنظم إجراء البيع بالمزاد العلني عبر الانترنت وبالتالي صدور حكم رسو المزاد بيع العقارات الكترونياً وذلك للاستجابة للتطورات الحاصلة في معاملات الالكترونية.

#### الهوامش والمراجع:

(1) القانون رقم 09/08 المؤرخ في 18 صفر 1429 هـ الموافق لـ 25 فيفري 2008م، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ( جريدة رسمية عدد 21 المؤرخة في 23 أفريل 2008).

17. (12) حمدي باشا عمر: حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، ط7، 2009، ص 55.
- (3) نبيل عمر، أحمد هندي: التنفيذ الجبري "قواعده وإجراءاته"، دار الجامعة الجديدة، مصر، دون طبعة، 2003، ص 671
- (4) طلعت محمد دويدار، طرق التنفيذ القضائي، منشأة المعارف، مصر، دون طبعة، 1994، ص.ص 47.48
- (5) بربارة عبد الرحمن: طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري، منشورات بغدادية، الجزائر، الطبعة الأولى، 2009، ص 259.
- (6) عبد الباسط جمعي، آمال الفزايري: التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، منشأة المعارف، مصر، دون طبعة، دون سنة، ص 215.
- (7) العربي الشحط عبد القادر، نبيل صقر، طرق التنفيذ، دار الهدى، الجزائر، دون طبعة، 2007، ص 165.
- (8) الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 هـ الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 م المتضمن القانون المدني، (ج ر عدد 78 المؤرخة في 30 سبتمبر 1975 م)، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/07 المؤرخ في 20 مايو 2007 م، (ج ر عدد 31 المؤرخة في 13 ماي 2007 م).
- (9) منشور بالمجلة القضائية التي تصدر عن المحكمة العليا، العدد الأول، سنة 2003، ص.ص 207.206.
- (10) أحمد خلاصي: قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري "وفقا لقانون الإجراءات المدنية الجزائري والتشريعات المرتبطة به"، منشورات عشاش، الجزائر، دون طبعة، 2003، ص 420.
- (11) يقصد به تلك المحررات التي يقوم بإعدادها الأطراف سواء بأنفسهم أو بواسطة كاتب من أجل إثبات تصرف قانوني، ويتم توقيعها من قبل المتعاقدين وحدهم والشهود إن وجدوا، من دون تدخل موظف عام أو ضابط عمومي مختص. نقلا عن حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص
- (12) يقصد بها تلك الوثائق التي تحررها الإدارة العمومية بمناسبة التصرف في ملكيتها العقارية لفائدة الغير.
- (13) أحمد خلاصي: المرجع نفسه، ص 420.
- (14) أنظر المادة 762 من قانون إجراءات المدينة والإدارية.
- (15) المحافظة العقارية هي مصلحة عمومية وظيفتها الأصلية تتمثل في حفظ العقود، ومختلف المحررات الخاضعة للشهر المتضمنة نقل، أو إنشاء أو تعديل حق من حقوق الملكية، والحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية أو تبعية وذلك بعد شهرها وقبدها في مجموعة بطاقات عقارية. نقلا عن خالد رمول: المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر-الكتاب، الجزائر، د ط، 2000، ص 77.
- (16) بربارة عبد الرحمن: المرجع السابق، ص 265.
- (17) حمدي باشا عمر: المرجع السابق، ص.ص 20.21
- (18) المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، (الجريدة الرسمية العدد 30 المؤرخة في 13/04/1976).
- (19) بن عبو عفيف: إجراءات الحجز التنفيذي على العقار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القوانين الإجرائية والتنظيم القضائي، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2012-2013، ص 152.
- (20) مشار إليه عند نبيل عمر، أحمد هندي: المرجع السابق، ص 672.
- (21) المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري
- (22) أحمد أبو الوفاء: إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، منشأة المعارف، الاسكندرية، مصر، دون طبعة، دون سنة، ص 773.
- (23) بربارة عبد الرحمن: المرجع السابق، ص 247.

## التكييف القانوني لحكم رسول المنزل ببيع العقار والآثار المترتبة عليه سارة عزوز

(24) أحمد خلاصي: المرجع السابق، ص 432.

(25) المرجع نفسه، ص 432.

(26) أحمد خلاصي: المرجع السابق، ص 435.

(27) المادة 758 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية  
الجزائري.