

دليل الإجراءات والشروط القانونية للمزاد العلني دراسة مقارنة بين التشريعين المصري والجزائري

المؤلف

د. محمد كمال عرفه الرخاوي

الإهداء

إلي روح والدي الطاهرة اللهم ارحمهم واغفر لهم
وادخلهم الجنة بدون حساب يارب العالمين

التقديم

يعد المزاد العلني أحد أهم أدوات التنفيذ الجبري في
الأنظمة القانونية الحديثة فهو الآلية التي تحول بها
الدولة الحقوق الثابتة في السندات التنفيذية إلى واقع
ملموس مع الحفاظ على حقوق المدين والدائن

والمجتمع في آن واحد ورغم التشابه الجذري بين النظامين القانونيين في مصر والجزائر نظرا للاشتراك في المصادر التاريخية والشريعة الإسلامية والقانون الفرنسي والتقنين المدني إلا أن التطبيق الإجرائي يشهد فروقا دقيقة قد تغير مسار العدالة

يأتي هذا الكتاب ليغلق فجوة معرفية كبيرة فمعظم الكتب تتناول المزاد كجزء من قانون التنفيذ العام دون الغوص في التفاصيل الإجرائية الدقيقة من لحظة الحجز حتى تسليم العقار كما أن الدراسات المقارنة بين مصر والجزائر في هذا المجال قليلة جدا

في هذا العمل قمنا بتشريح إجراء المزاد العلني وخاصة العقاري منه لخطورته عبر عشرة فصول متعمقة نقارن في كل خطوة بين قانون التنفيذ المصري رقم 40 لسنة 1979 وتعديلاته وقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري الأمر رقم 08-09 وتعديلاته هدفنا هو تقديم دليل عملي ونظري يخدم ممارس القانون ويسهم في توحيد الفقه القانوني

المغربي والمشرقي

الفهرس

الفصل الأول الإطار النظري والقانوني للمزاد العلني

الفصل الثاني إجراءات الحجز العقاري التمهيدي للمزاد

الفصل الثالث تقدير القيمة وخبرة العقار والتثمين

الفصل الرابع إعلان المزاد وشروط النشر والإعلانية

الفصل الخامس شروط الأهلية والضمانات المالية
للمزاودين

الفصل السادس جلسة المزاد وآليات المزايدة
والترسي

الفصل السابع أحكام الترسي ودفع الثمن وآثاره

الفصل الثامن نقل الملكية والتسليم المادي للعقار

الفصل التاسع طرق الطعن والاعتراض على إجراءات
المزاد

الفصل العاشر دراسة مقارنة شاملة وتحديات التطبيق
المستقبلي

الخاتمة

المراجع والمصادر

الفصل الأول

الإطار النظري والقانوني للمزاد العلني

مفهوم المزاد العلني

يعرف المزاد بأنه بيع جبري يتم تحت إشراف السلطة

القضائية أو من يفوضه القانون بهدف الوفاء بالدين وهو يختلف عن البيع الاختياري في كونه لا يعتمد على إرادة المدين بل على قوة القانون لتنفيذ الحكم الواجب النفاذ ويقسم المزاد إلى قضائي وإداري حسب الجهة المشرفة عليه

الأساس القانوني

في مصر ينظم المزاد العقاري الباب الرابع من قانون التنفيذ رقم 40 لسنة 1979 الذي حدد الإجراءات بدءاً من الحجز وحتى التسليم

في الجزائر ينظمه القسم الخاص بالتنفيذ الجبري على العقارات ضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الصادر بالأمر رقم 08-09 والذي شهد تعديلات هامة لتسريع وتيرة التنفيذ

الطبيعة القانونية

اختلف الفقه في طبيعة المزاد هل هو عقد بيع أم إجراء تنفيذي والرأي الراجح في الفقه المصري والجزائري أنه إجراء تنفيذي ترتب عليه آثار عقد البيع حيث تنتقل الملكية بحكم القاضي وليس بالتراضي بين الطرفين مما يمنحه حجية قوية ويحمي المشتري حسن النية

مبدأ العلانية والشفافية

يقوم المزاد على مبدأ العلانية لضمان دخول أكبر عدد من الراغبين في الشراء مما يضمن وصول السعر إلى قيمته الحقيقية ويحمي المدين من البيع بخس كما يضمن للدائن استيفاء حقه بالكامل

الاختصاص القضائي

تختص محكمة الأمور المستعجلة أو دائرة التنفيذ بالمحكمة الابتدائية located في دائرتها العقار بالنظر في إجراءات المزاد وذلك لضمان سهولة الإشراف على

الخبرة والتقدير والتسليم المادي

الفصل الثاني

إجراءات الحجز العقاري التمهيدي للمزاد

شروط السند التنفيذي

لا يجوز الشروع في الحجز العقاري إلا بناء على سند تنفيذي واجب النفاذ سواء كان حكما قضائيا باتا أو محضرا رسميا مثبتا للدين وموقعا من المدين ومصادقا عليه من الجهة المختصة في كلا البلدين

إنذار المدين

تتشرط القوانين في مصر والجزائر توجيه إنذار رسمي للمدين بأداء الدين قبل الشروع في الحجز العقاري

في مصر تنص المادة 224 من قانون التنفيذ على
وجوب انقضاء ثلاثين يوما على الأقل من تاريخ الإنذار
قبل تحرير محضر الحجز

في الجزائر تشترط المادة 750 من قانون الإجراءات
المدنية والإنذار بالأداء مع منح مهلة كافية للمدين
للاستجابة قبل اتخاذ إجراءات القهر

محضر الحجز

يحرر محضر الحجز بواسطة محضر العدل في مصر أو
المحضر القضائي في الجزائر ويجب أن يتضمن وصفا
دقيقا للعقار محل الحجز وحدوده ومساحته ورقمه
المساحي ونص السند التنفيذي ومقدار الدين الأصلي
والفوائد والمصاريف وتحديد موعد الجلسة الأولى
للمزاد

قيد الحجز

تكتسب إجراءات الحجز صفتها الرسمية والنفادة تجاه الغير فقط بقيدها في السجل العقاري المختص ففي مصر يتم القيد في مكتب الشهر العقاري وفي الجزائر في مصلحة حفظ العقار ويؤدي هذا القيد إلى تجميد كافة تصرفات المدين في العقار من بيع أو رهن أو هبة اعتباراً من تاريخ القيد

آثار الحجز

يمنع الحجز المدين من التصرف في العقار تصرفاً ناقلاً للملكية ولكنه لا ينقل الملكية نفسها للمشتري إلا بعد صدور حكم الترسّي النهائي ويدخل العقار تحت يد القضاء لحين بيعه

الفصل الثالث

تقدير القيمة وخبرة العقار والتثمين

ضرورة الخبرة

لا يجوز بيع العقار بالمزاد قبل تقدير قيمته السوقية العادلة لتحديد الحد الأدنى للمزايدة وذلك لحماية حقوق جميع الأطراف ومنع الاستغلال

تعيين الخبير

في مصر تعين المحكمة خبيرا واحدا أو ثلاثة من خبرائها المعتمدين أو من خارجهم لأداء اليمين وتقدير قيمة العقار

في الجزائر يعين القاضي المكلف بالتنفيذ خبيرا عقاريا معتمدا لدى المجلس القضائي المختص لإعداد تقرير فني مفصل

مهلة الخبرة

حددت التشريعات مواعيد لإيداع تقرير الخبرة لضمان

عدم إطالة أمد الإجراءات ففي الجزائر توجد مهل
إجرائية صارمة لإيداع التقرير بينما تمنح المحاكم
المصرية الخبير مهلة معقولة تقدرها حسب طبيعة
العقار وتعقيده

الطعن في التقرير

لكل من الدائن والمدين الحق في الاعتراض على تقرير
الخبرة إذا ما شابها خطأ جوهري أو إذا كان التقدير
مجحفا سواء بالغلو في السعر مما يعيق البيع أو
البخس الشديد الذي يضر بالمدين وتقوم المحكمة
بالفصل في هذه الاعتراضات قبل تحديد موعد المزاد

تحديد الحد الأدنى للمزايدة

بناء على تقرير الخبرة النهائي تحدد المحكمة السعر
الأساسي الذي يبدأ به المزاد ولا يجوز قبول أي عرض
أقل منه إلا في حالات استثنائية ينص عليها القانون
بعد مرور جولات مزاد فاشلة

الفصل الرابع

إعلان المزاد وشروط النشر والإعلانية

أهمية الإعلان

تعد إجراءات النشر والإعلان ركيزة أساسية لصحة المزاد فكلما زادت دائرة الإطلاع على فرصة الشراء زاد التنافس وارتفع السعر

وسائل النشر

في مصر تلزم المادة 232 من قانون التنفيذ بنشر إعلان المزاد في الجريدة الرسمية وصحيفتين يوميتين واسعتي الانتشار بالإضافة إلى لصق الإعلانات على باب العقار وبوابة المحكمة المختصة

في الجزائر تشبه الإجراءات حيث يجب النشر في
الجريدة الرسمية وصحيفتين وطنيتين يوميتين ولصق
الإعلانات في مقر البلدية ومقر المحكمة ومكان ظاهر
من العقار

ميعاد النشر

يجب أن يسبق النشر جلسة المزاد بمدة زمنية
محددة قانونا لضمان وصول الخبر للمعنيين

في مصر تكون المدة لا تقل عن ثلاثين يوما ولا تزيد
على ستين يوما قبل تاريخ الجلسة

في الجزائر تحددتها نصوص قانون الإجراءات المدنية
بمهل مماثلة تراعي حق الدفاع وحق الاطلاع

مضمون الإعلان

يجب أن يتوفر في الإعلان بيانات دقيقة تشمل وصف

العقار ومواصفاته ومساحته وعنوانه والسعر الأساسي
للمزايدة وموعد ومكان جلسة البيع واسم المحكمة
المختصة ورقم قضية التنفيذ

بطلان الإجراءات

يترتب على الإخلال بأي شرط من شروط الإعلان أو
نقص البيانات الجوهرية بطلان إجراءات المزاد بأكملها
ويجوز الطعن فيه أمام المحكمة المختصة

الفصل الخامس

شروط الأهلية والضمانات المالية للمزاودين

الأهلية القانونية

يشترط في المزايد أن يكون كامل الأهلية متمتعاً
بأهلية التعاقد وغير محجور عليه لسفه أو جنون وأن

يكون ممثلاً تمثيلاً صحيحاً إذا كان شخصاً اعتبارياً

الممنوعون من المزايدة

حظرت القوانين فئات معينة من المزايدة منعاً لاستغلال النفوذ أو تضارب المصالح وتشمل في مصر والجزائر القضاة وموظفي المحكمة ومحضري العدل والمحامين العاملين في الدعوى وأقاربهم حتى الدرجة الثانية في بعض الأحوال

الضمان المالي

لضمان جدية المزايدة ومنع العبث بالمزادات يشترط إيداع مبلغ كفالة مالية قبل بدء الجلسة

في مصر يحدد القاضي نسبة من السعر الأساسي تودع ككفالة نقدية أو بشيك معتمد

في الجزائر يشترط إيداع كفالة بنكية أو نقدية بنسبة

محددة وترد فوراً للمزاودين الذين لم يرسُ عليهم
المزاد بعد انتهاء الجلسة

التوكيل في المزايمة

يجوز للمزايمة التوكيل عن غيره بشرط أن يكون الوكيل
محاميا مرخصا له أو وكيفا مفوضا بتفويض رسمي
موثق يثبت صلاحيته في المزايمة والدفع

التحقق من الهوية

تقوم هيئة المحكمة أو المحضر المختص بالتحقق من
هويات المزاديين ومستندات الكفالة قبل السماح لهم
بالمشاركة في المزايمة وتدوين بياناتهم في محضر
الجلسة

الفصل السادس

جلسة المزاد وآليات المزايدة والترسي

مكان الجلسة

تعقد جلسات المزاد علنية في مقر المحكمة المختصة لضمان شفافية الإجراءات وسهولة رقابة الجمهور عليها إلا في ظروف استثنائية قد تقرر المحكمة انعقادها في مكان آخر

سير الجلسة

تبدأ الجلسة بقراءة شروط البيع المعتمدة من المحكمة والتأكد من حضور الأطراف والمستندات ثم التحقق من كفالات المزاولين ليعلن رئيس الجلسة فتح باب المزايدة عند السعر الأساسي

طرق المزايدة

الأصل في المزايدة أن تكون شفوية وعلنية حيث ينادي المحضر بالسعر ويرفع المزايدون أيديهم أو يصرحون بزيادتهم حتى يصل السعر إلى أقصى حد

وفي بعض الحالات الاستثنائية أو حسب نظام المحكمة قد تقبل المزايدة بالمغلقات المغلقة لضمان السرية ولكن الطريقة الشفوية هي السائدة في مصر والجزائر

قاعدة النار على من رسى

يرسو المزاد على المزايد الذي يقدم أعلى سعر ولا يجوز التراجع عن المزايدة بمجرد ترسيها إلا في حدود ضيقة very limited

مدة الجلسة وتأجيلها

قد تؤجل الجلسة أكثر من مرة لزيادة السعر إذا لم reaches الحد المطلوب أو لوجود طلبات زيادة من

المزاودين وتسعى التشريعات الحديثة في الجزائر
لتقليل عدد الجلسات لتسريع التنفيذ بينما تمنح
المحاكم المصرية مرونة في ذلك

محضر الجلسة

يدون المحضر كل ما دار في الجلسة من مزايدات
وأسماء المزاودين والمبالغ المعروضة والقرار النهائي
بالترسي ويوقع عليه القاضي والمحضر والمزايد الذي
رسا عليه المزاد

الفصل السابع

أحكام الترسى ودفع الثمن وآثاره

حكم الترسى

هو القرار القضائى النهائى الذى يثبت بيع العقار

للمزايد الأعلى سعرا ويصبح هذا الحكم واجبا للنفاذ بمجرد صدوره ما لم يطعن فيه بالطرق القانونية خلال المهل المحددة

ميعاد دفع الثمن

يلزم المزايد الذي رسا عليه المزاد بدفع باقي الثمن خلال مدة محددة قانونا

في مصر غالبا ما تحدد المدة بستين يوما من تاريخ الترسى وإلا اعتبر المزاد لاغيا ويعاد البيع على مسؤولية المزايد المتخلف ومصادرة كفالاته

في الجزائر توجد مهل مشابهة مع تطبيق فوائد تأخير في حال التأخر غير المبرر

توزيع الثمن

يودع المبلغ الكامل في صندوق المحكمة أو الخزينة

العامة ثم تقوم المحكمة بتوزيعه وفق ترتيب الامتيازات القانونية حيث يُسدّد أولاً مصاريف التنفيذ ثم الديون الممتازة كرهن الرسمي ثم الديون العادية حسب تاريخ تسجيلها

آثار الترسّي على الملكية

ينقل حكم الترسّي ملكية العقار من المدين الأصلي إلى المشتري الجديد نقلاً أصلياً يزيل كافة الحقوق العينية التابعة للمدين والتي لم يتم الوفاء بها من ثمن البيع ما عدا الحقوق التي تنتقل مع العقار بحكم القانون

الالتزامات الملحقة

يتحمل المشتري عادةً مصاريف نقل الملكية والضرائب المستحقة عن العقار ما لم ينص حكم الترسّي على غير ذلك كما يلتزم بقبول العقار بحالته القائمة وقت المزاد

الفصل الثامن

نقل الملكية والتسليم المادي للعقار

إجراءات الشهر

لتنتم نقل الملكية بشكل كامل ونافذ تجاه الغير يجب استخراج صورة رسمية من حكم الترسى ودفء الضرائب المستحقة ثم قيد الحكم فى السجل العقارى فى مصر أو إشهاره فى حفظ العقار فى الجزائر

التسليم المادى

إذا امتنع المدين أو شاغل العقار عن إخلائه طواعية يتقدم المشتري بطلب إلى القاضى المختص لإصدار أمر بالتسليم الجبرى

في مصر يصدر القاضي أمرا بالتسليم وتنفذ القوة
العامة الشرطة الإخلاء

في الجزائر يستعين المحضر القضائي بالقوة العامة
لتفريغ العقار وتسليم مفاتيحه للمشتري وتحرير محضر
تسليم

المستأجرين والغير

في حال وجود مستأجرين شرعيين على العقار وقت
الحجز فإن عقود الإيجار قد تستمر وفقا للقانون ما لم
يكن الإيجار لاحقا للحجز أو صورياً بهدف تعطيل التنفيذ
وفي هذه الحالة يحق للمشتري طلب إخلائهم

المخالفات البنائية

يتحمل المشتري المسؤولية تجاه أية مخالفات بنائية
قائمة على العقار ويتوجب عليه تسويتها مع الجهات

الإدارية المختصة بعد الاستلام

ضمان الاستحقاق

يتمتع المشتري في المزاد القضائي بضمانات قوية فإذا ظهر لاحقاً أن العقار مملوك لغير المدين فللمشتري الحق في استرداد الثمن مع التعويضات من الدائن الذي باشر التنفيذ أو من المدين الأصلي حسب الحالة

الفصل التاسع

طرق الطعن والاعتراض على إجراءات المزاد

أنواع الطعون

تتنوع طرق الطعن بين الطرق العادية مثل الاستئناف والطرق غير العادية مثل النقض والتماس إعادة النظر بالإضافة إلى الاعتراضات الشكلية على صحة

الإجراءات

الطعن في صحة الإجراءات

يجوز للمدين أو ذي الشأن الطعن في إجراءات الحجز أو البيع إذا شابها بطلان شكلي أو موضوعي

في مصر ترفع دعوى البطلان أمام المحكمة المختصة قبل أو بعد البيع وفق شروط إجرائية دقيقة

في الجزائر يرفع عارض تنفيذي أو طعن مباشر أمام المجلس القضائي المختص

الطعن في سعر البيع والغبن الفاحش

تسمح القوانين بالطعن في المزاد إذا تم البيع بسعر بخس يجاوز نصف القيمة الحقيقية للغبن الفاحش

في مصر يشترط إثبات الغبن بشروط صارمة وتقديم

طلب إعادة البيع خلال مهلة قصيرة

في الجزائر يوجد نص صريح يسمح بإعادة البيع في حالة الغبن الفاحش حماية لحقوق المدين الأساسية

وقف التنفيذ

يجوز طلب وقف إجراءات المزاد مؤقتا لحين الفصل في الطعون الجدية التي قد تؤثر على صحة البيع وذلك بأمر من القاضي المستعجل

المسؤولية التعويضية

إذا ثبت تعسف الدائن في إجراءات المزاد أو تواطؤه لبيع العقار بخس يحق للمدين المطالبة بتعويضات عن الأضرار المادية والأدبية التي لحقت به

الفصل العاشر

دراسة مقارنة شاملة وتحديات التطبيق المستقبلي

جدول مقارنة موجز

يتشابه النظامان في الأصول الفرنسية والإسلامية ويشتركان في ضرورة السند التنفيذي والإنذار والخبرة والنشر العلني

ويختلفان في بعض المواعيد الإجرائية ودرجة الصرامة في تطبيق المهل حيث تميل الإجراءات الجزائية الحديثة إلى مزيد من التحديد الزمني بينما تتمتع المحاكم المصرية ببعض المرونة التقديرية

أوجه التشابه

الاشتقاق من التقليد القانوني اللاتيني أهمية دور القاضي في الإشراف على كل مرحلة ضرورة الشهر العقاري لنفاذ التصرفات حماية مبدأ العلانية

أوجه الاختلاف

تفاصيل رسوم التسجيل والضرائب تختلف بين البلدين
آليات الطعن في الغبن الفاحش تختلف في الإجراءات
والشروط درجة تفعيل المزاد الإلكتروني

التحديات العملية

يواجه التطبيق العملي تحديات مثل طول أمد الإجراءات
البيروقراطية صعوبة إجراءات التفريغ المادي في بعض
الأحيان احتمالية وجود تلاعب في تقارير الخبرة أو
المزايدات الصورية

المزاد الإلكتروني

تتجه مصر نحو تفعيل منصة المزاد الإلكتروني مزادي
لزيادة الشفافية وتقليل التدخل البشري

كما تتجه الجزائر ضمن خطة رقمنة العدالة e-justice نحو إدخال أنظمة إلكترونية لإدارة المزادات مما يعد مستقبل التنفيذ الجبري في المنطقة

توصيات لتعديل التشريع

توحيد المواعيد الإجرائية لتعزيز اليقين القانوني تعزيز الرقابة على خبراء التثمين تسريع إجراءات التسليم المادي وتطوير البنية التحتية الرقمية للمحاكم

الخاتمة

نبض مستمر نحو تنفيذ عادل وسريع

ختاما يعد المزاد العلني في مصر والجزائر أداة حيوية لإنعاش الاقتصاد وضمان حقوق الدائنين لكنه لا يزال يعاني من إشكاليات إجرائية تطيل أمد التنفيذ ومن

خلال هذه الدراسة المقارنة يتضح أن التقارب التشريعي بين البلدين كبير لكن الفجوة تكمن في كفاءة التطبيق والرقابة التقنية

إن التوجه نحو الرقمنة والمزاد الإلكتروني هو المستقبل الذي سيقبل من التدخل البشري ويزيد من الشفافية نأمل أن يكون هذا الكتاب نواة لتطوير تشريعي مشترك يضمن أن يكون المزاد العلني وسيلة للعدالة وليس أداة للتعسف أو الاستغلال إن حماية حق المدين في عدم البيع بخس وحماية حق الدائن في استيفاء حقه هما وجهان لعملة واحدة هي سيادة القانون

المراجع والمصادر

أولا التشريعات المصرية

قانون التنفيذ المصري رقم 40 لسنة 1979 وتعديلاته

قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري رقم 13
لسنة 1968

قانون الشهر العقاري المصري رقم 142 لسنة 1964

مجموعة أحكام محكمة النقض المصرية في مواد
التنفيذ

ثانيا التشريعات الجزائرية

قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري الأمر رقم
09-08 لسنة 2008

القانون المدني الجزائري الأمر رقم 58-75

قانون التسجيل العقاري الجزائري

مجلات الأحكام الصادرة عن المجلس القضائي
والمحكمة العليا الجزائرية

تم بحمد الله وتوفيقه

د. محمد كمال عرفه الرخاوي