الدعاوى المستعجلة والتدابير الوقتية في منازعات المزاد العلني وفق القانون الجزائري

دراسة تحليلية شاملة للإجراءات ورسو المزاد ومنازعات عدم التنفيذ وبطلان الشروط التعسفية

المؤلف د. محمد كمال عرفه الرخاوي

الباحث والمستشار القانوني والمحاضر الدولي في القانون

الاهداء

اهدي هذا العمل لروح والدي الطاهره رحم الله وغفر لهم وادخلهم الجنه بدون حساب

والي ابنتي الحبيبه صبرينال قره عيني ومصدر الهامي وسعادتي دائما حفظها الله وبارك فيها يارب العالمين

مقدمة

يُعد المزاد العلني العقاري في التشريع الجزائري الآلية التنفيذية الأساسية لتحويل الحقوق الثابتة بسندات تنفيذية إلى سيولة نقدية، وذلك تحت إشراف القضاء التنفيذي. غير أن المسار الإجرائي الممتد من إعلان البيع حتى استلام المبيع وتسليمه فعلياً ً يواجه عقبات عملية وقانونية جسيمة، خاصة عندما يتعلق الأمر بامتناع الشركة المدينة أو الطرف المحكوم عليه عن إخلاء العقار بعد رسو المزاد نهائياً ً، أو محاولة إفشال العملية عبر شروط تعسفية تُدرج في مذكرة الشروط تسمح بالرجوع في المزاد بشكل أحادي.

في هذا السياق، تكتسي الدعاوى المستعجلة والتدابير الوقتية أهمية استثنائية كأدوات قانونية وردعية لضمان فعالية التنفيذ الجبري وحماية الأمن الاقتصادي من العبث بشروط المزاد. يستند هذا الكتاب إلى أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري

الصادر بموجب القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، وما عدل وتمم به، بالإضافة إلى النصوص التنظيمية المتعلقة بالتنفيذ الجبري وبيع العقار بالمزاد العلني، ومبادئ النظام العام التي تحظر الشروط المخلة بالأمن القضائي والاقتصادي.

يهدف هذا المؤلف إلى تفكيك الإشكاليات العملية التي تواجه المرسى له المزايد، وتقديم الحلول الإجرائية الدقيقة عبر اللجوء إلى قاضي الأمور المستعجلة وقاضي التنفيذ، مع تخصيص فصل كامل لتحليل بطلان شرط "الرجوع في المزاد" وأثره على استقرار المعاملات والأمن الاقتصادي.

الفصل الأول

الإطار القانوني للدعاوى المستعجلة والتنفيذ الجبري في الجزائر

المبحث الأول

اختصاص قاضي الأمور المستعجلة في التشريع الجزائري

ينظم القانون الجزائري اختصاص قاضي الأمور المستعجلة في المواد المدنية والإدارية ضمن الباب الخاص بالأوامر على العرائض والأوامر في الاستعجال. لا يختص هذا القاضي بالفصل في أصل الحق أو موضوع النزاع، بل تتدخل ولايته عند توفر شرط الاستعجال الذي لا يحتمل التأخير، وذلك لحفظ حقوق أو منع ضرر وشيك. في منازعات التنفيذ والمزاد العلني، يتجلى الاستعجال في خطر تلف العقار، أو خطر تبديد إيراده، أو امتناع المحكوم عليه عن التسليم مما يفقد الحكم التنفيذي جدواه، أو وجود شرط تعسفي يهدد بزوال الملكية فور رسو المزاد.

يتميز القاضي الجزائري في الأمور المستعجلة بسلطة تقديرية واسعة في تقييم حالة الاستعجال، وله أن

يأمر بأي تدبير وقتي لا يمس بأصل الحق، مثل تعيين حارس قضائي، أو الأمر بإجراء خبرة عاجلة، أو السماح بتنفيذ الحكم رغم وجود طعن فيه في حالات محددة ينص عليها القانون، أو وقف تنفيذ بند تعسفي في مذكرة الشروط.

المبحث الثاني

دور المحضر القضائي في إجراءات التنفيذ والمزاد

يحتل المحضر القضائي في الجزائر موقعاً محورياً في سلسلة التنفيذ الجبري. فهو المكلف بتبليغ الإعلانات، وتحرير محاضر الحجز، وإجراء عمليات البيع بالمزاد العلني تحت إشراف القاضي المختص. في مرحلة ما بعد الرسو، يتحول دور المحضر إلى منفذ للأمر بالتسليم والإخلاء.

تمنح التشريعات التنفيذية الجزائرية للمحضر صلاحية

الاستعانة بالقوة العامة في حال وجود مقاومة مادية أثناء التنفيذ. كما يملك المحضر سلطة تحرير محاضر المقاومة التي تُعد سنداً أساسياً لرفع دعاوى المستعجل اللاحقة للمطالبة بالغرامات التهديدية أو المتابعات الجزائية ضد الممتنعين عن التنفيذ. ويلعب المحضر دوراً رقابياً أيضاً في التأكد من مطابقة مذكرة الشروط للنظام العام قبل الشروع في البيع.

المبحث الثالث

مبدأ علنية المزاد وثباته كقاعدة من قواعد النظام العام

يُعد مبدأ ثبات المزاد العلني بعد رسوه قاعدة آمرة تتعلق بالنظام العام الاقتصادي والقضائي في الجزائر. فالثقة في العدالة تقتضي أن يكون القرار الصادر برسو المزاد نهائياً وملزماً للكافة، ولا يجوز لأي طرف، سواء كان الدائن أو المدين أو الشركة المنظمة، التراجع عنه إلا لأسباب قانونية ضيقة جداً ومنصوص عليها حصراً في القانون، وليس بناءً على شروط اتفاق خاص

تعسفية. أي شرط يخالف هذا المبدأ يعتبر باطلاً بطلاناً مطلقاً.

الفصل الثاني

إجراءات البيع بالمزاد العلني العقاري في الجزائر

المبحث الأول

مراحل إجراءات المزاد وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية

إعلان البيع

تبدأ إجراءات المزاد بإعلان البيع الذي ينشر في الجريدة الرسمية وفي صحيتين يوميتين وطنيتين على الأقل، ويعلق في أماكن محددة. يجب أن يتضمن الإعلان وصفاً دقيقاً للعقار، والسعر الأساسي،

وشروط البيع، وموعد الجلسة الأولى. أي نقص جوهري في الإعلان قد يؤدي إلى بطلان الإجراءات اللاحقة. ويجب أن تكون مذكرة الشروط مودعة لدى كتابة الضبط للاطلاع عليها قبل المزاد.

جلسات المزاد

تُعقد جلسات المزاد أمام القاضي المكلف بالبيع بالمزاد العلني. تبدأ المزايدة بالسعر الأساسي، وقد تُخفض الأسعار في الجلسات اللاحقة وفق النسب المحددة قانوناً إذا لم يتم البيع في الجلسة الأولى. يتم تحرير محضر بكل جلسة يوقعه القاضي والمحضر والخصوم. خلال هذه الجلسات، يمكن الطعن في صحة مذكرة الشروط إذا احتوت على بنود مخالفة للقانون قبل حدوث الرسو.

رسو المزاد

تحدث عملية الرسو عندما يُعلن القاضي فوز أعلى

مزايد بالسعر المعروض دون منافسة أخرى في الجلسة. يُعد محضر الرسو سنداً تنفيذياً يقبل التنفيذ الجبري. في القانون الجزائري، يخضع الرسو لشروط محددة منها سداد النسبة المطلوبة من الثمن فوراً أو خلال الآجال المحددة. بمجرد النطق بالرسو، ينعقد العقد بين المرسى له والدائن والمدين، وتنتقل الآثار القانونية فوراً.

المبحث الثاني

الآثار القانونية لرسو المزاد نهائياً

انتقال الملكية

بمجرد رسو المزاد نهائياً وانقضاء آجال الطعن المحددة قانوناً، تنتقل ملكية العقار حكماً إلى المرسى له المزايد. يصبح المرسى له مالكاً للعقار بكل ما يرتبط به من حقوق والتزامات، ويحق له التصرف فيه قانوناً. هذا الانتقال أثر مباشر للقانون ولا يحتاج إلى عقد

إضافي.

السند التنفيذي للتسليم

يُعتبر محضر رسو المزاد الصادر عن القاضي المختص سنداً تنفيذياً يلزم المدين الأصلي أو أي حامل للعقار بإخلائه وتسليمه للمرسى له. لا يحتاج المرسى له إلى رفع دعوى موضوعية جديدة للمطالبة بالملكية، بل يكفيه اللجوء إلى إجراءات التنفيذ الجبري والتدابير المستعجلة لتسلم العقار.

حجية الأمر بالرسو

يتمتع أمر الرسو بحجية الأمر المقضي به في مواجهة الكافة، ولا يجوز الطعن فيه إلا بالطرق القانونية المحددة حصراً مثل المعارضة أو الاستئناف في الآجال المحددة، ولا يوقف الطعن التنفيذ إلا بأمر من القاضي المختص في حالات استثنائية. لا يجوز للشركة المدينة أو الدائن الرجوع في المزاد لمجرد تغير الظروف

أو الرغبة في بيع السعر بأعلى، ما لم يثبت غش أو تدليس جوهري.

الفصل الثالث

بطلان شرط الرجوع في المزاد وأثره على الأمن الاقتصادي

تحليل قانوني معمق للشرط التعسفي في مذكرة الشروط

المبحث الأول

الطبيعة القانونية لمذكرة الشروط وحدود الإرادة فيها

مذكرة الشروط هي الوثيقة التي تنظم عملية البيع بالمزاد، وتحدد حقوق والتزامات الأطراف. ومع أن الأطراف يتمتعون بحرية نسبية في صياغة بعض البنود،

إلا أن هذه الحرية ليست مطلقة. فهي مقيدة بالنصوص الآمرة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وبمبادئ النظام العام.

في المزاد العلني القضائي، لا تعتبر مذكرة الشروط مجرد عقد رضائي بين أطراف خاصة، بل هي إجراء قضائي خاضع لرقابة القاضي. لذلك، أي شرط يدرج فيها يجب أن يكون متوافقاً مع روح القانون وهدفه المتمثل في تحقيق العدالة واسترداد الحقوق بكفاءة.

المبحث الثاني

بطلان شرط "الرجوع في المزاد في أي مرحلة" لسبب تعسفي

الحالة المطروحة: قيام الشركة (سواء كانت دائنة محجوزاً لها أو مدينة مالكة) بإدراج بند في مذكرة الشروط ينص صراحة على حقها في "الرجوع في المزاد"، أو "إلغاء البيع"، أو "إيقاف الإجراءات" في أي

مرحلة من مراحل المزاد، حتى بعد رسوه، ودون الحاجة إلى مبرر قانوني مقنع أو حكم قضائي بذلك.

أولاً: مخالفة النظام العام والآمرات القانونية

يعتبر هذا الشرط باطلاً بطلاناً مطلقاً لانعدام محله ومخالفته للنظام العام. فقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري يضع إطاراً صارماً لإلغاء المزاد أو إيقافه، ولا يترك الأمر لتقدير إرادة منفردة لشركة.

الأسباب الوحيدة المقبولة قانوناً لإيقاف أو إلغاء المزاد هي: سداد الدين كاملاً، أو اتفاق جميع الدائنين المسجلين، أو صدور حكم قضائي بالبطلان لأسباب جوهرية، أو قوة قاهرة تمنع البيع.

إعطاء شركة الحق في الرجوع أحادياً يعني تعطيل سلطة القاضي، وجعل الحق القضائي لعبة بيد طرف واحد، وهو ما يهدم ركيزة الثقة في القضاء التنفيذي.

ثانياً: المساس بالأمن الاقتصادي والاستقرار التعاقدي

الأمن الاقتصادي يقتضي استقرار الذمم المالية وثبات المعاملات. إذا سمح بشرط يسمح بالرجوع في المزاد بعد رسوه، فإن ذلك يخلق حالة من انعدام اليقين القانوني.

المزايدون لن يشاركوا في المزادات خوفاً من إلغاء بيعهم فجأة، مما يؤدي إلى إحجام المستثمرين، وانخفاض أسعار العقارات المباعة بالمزاد، وتعطيل دورة رأس المال.

هذا الشرط يمنح الشركة ميزة غير مشروعة تسمح لها باستغلال تقلبات السوق؛ فإذا ارتفع سعر السوق بعد الرسو، تلغي البيع لتبيعه بسعر أعلى، وإذا انخفض، تمضي في البيع. هذا السلوك يعد غشاً وتدليساً على العدالة وعلى المزايدين.

ثالثاً: انتهاك مبدأ المساواة بين الخصوم

يمنح هذا الشرط الشركة طرفاً في النزاع سلطة القاضي، حيث تصبح هي الحاكمة والمحكومة في آن واحد. هذا ينتهك مبدأ المساواة بين الخصوم المكرس دستورياً وقانونياً، ويعطي الشركة قدرة على التحكم في مصير الحق التنفيذي بشكل تعسفي.

المبحث الثالث

الإجراءات القانونية لمواجهة هذا الشرط وإبطاله

قبل الرسو: الدفع ببطلان البند

يجب على أي مزايد محتمل أو دائن آخر، قبل بدء المزايدة، تقديم عريضة إلى القاضي المشرف على المزاد يطالب فيها بشطب هذا البند من مذكرة الشروط لبطلانه المخالف للنظام العام.

القاضي ملزم بالاستجابة لهذا الطلب، لأن الباطل لا ينتج أثراً، ولا يمكن بناء إجراء قضائي على شرط

باطل. إذا أصر الكاتب على إدراجه، يمكن الطعن في الإجراءات لاحقاً.

بعد الرسو: دعوى البطلان والاستعجال

إذا رسا المزاد ثم حاولت الشركة التمسك بهذا البند للرجوع في البيع:

1. دفع بالبطلان: يثير المرسى له بطلان الشرط كدفع أمام أي طلب تقدم به الشركة لإلغاء البيع. البطلان هنا يتعلق بالنظام العام، ويجوز إثارة مرحلة من مراحل التقاضي، وحتى لأول مرة أمام محكمة النقض.

2. دعوى مستعجلة لتثبيت الأثر: يرفع المرسى له دعوى مستعجلة يطلب فيها من قاضي الأمور المستعجلة الحكم بأن الشرط باطل وغير منتج لأثر، والأمر باستمرار إجراءات التنفيذ وتسليم العقار، معتبراً أن التمسك بالشرط يشكل إساءة استخدام للحق وضرراً وشيكاً.

3. المسؤولية التقصيرية: يمكن المطالبة بتعويضات عن الضرر الناتج عن محاولة إفشال المزاد الشرط الباطل، بما في ذلك الضرر المعنوي والمادي الناتج عن انعدام الاستقرار.

المبحث الرابع

اجتهاد القضاء الجزائري والمبادئ العامة

يستند البطلان إلى المادة 96 وما يليها من القانون المدني الجزائري التي تنص على بطلان التعاقد إذا كان المحل مخالفاً ً للنظام العام أو الآداب. كما تستند إلى المبادئ العامة لقانون الإجراءات التي تجعل إجراءات التنفيذ الجبري تحت رقابة القضاء حصراً ً، ولا تخضع للهوى الشخصي للأطراف.

القضاء الجزائري، حفاظاً ً على هيبة الأحكام وثبات المعاملات، يميل إلى إبطال أي شرط يحاول التحايل على القوانين الآمرة أو يمنح طرفاً ً سلطة تعطيل

التنفيذ دون مبرر قضائي. اعتبار هذا الشرط "غير مكتوب" هو الحل الأمثل لحماية الأمن الاقتصادي.

الفصل الرابع

منازعات عدم التنفيذ بعد رسو المزاد

حالة امتناع الشركة عن التسليم

المبحث الأول

صور الامتناع والمماطلة في الواقع القضائي الجزائري

الامتناع المادي

يتمثل في إغلاق الأبواب، تغيير الأقفال، وضع حراس أمن خاصين لمنع دخول المرسى له، أو رفض إخلاء المكاتب والمخازن التابعة للشركة المدينة.

الامتناع القانوني والإجرائي

تلجأ بعض الشركات إلى رفع دعاوى صورية أو طلبات وقف تنفيذ أمام الجهات القضائية لإطالة أمد النزاع، أو الادعاء بوجود عقود إيجار سابقة غير منشورة أو حقوق عينية أخرى تهدف إلى عرقلة التسليم، أو التمسك بشرط الرجوع الباطل المذكور سابقاً.

تعقيدات الوضع القانوني للشركات

في حال كان المدين شخصاً معنوياً شركة، قد تتعقد الإجراءات بسبب تغيير إدارة الشركة، أو دخولها في مسطرة تسوية أو تصفية قضائية، مما يستدعي تدخل القاضي التجاري أو قاضي التنفيذ لتنظيم عملية التسليم بما لا يمس بحقوق الدائنين الآخرين.

المبحث الثاني

الحلول الإجرائية عبر الدعاوى المستعجلة في القانون الجزائري

أولاً الأمر على عريضة لتعيين حارس قضائي

يُعد هذا الإجراء من أنجع الوسائل في القانون الجزائري لحفظ العقار محل النزاع. يقدم المرسى له عريضة إلى رئيس المجلس القضائي بصفته قاضياً للأمور المستعجلة، يطلب فيها تعيين حارس قضائي على العقار.

يشترط للقاضي أن يتوفر شرط الاستعجال، مثل الخوف من تلف العقار أو نهب محتوياته من قبل الشركة الممتنعة.

يصدر الأمر بتعيين الحارس الذي يتولى مهمة حفظ العقار واستلام مفاتيحه وإدارته مؤقتاً لحين تنفيذ حكم الإخلاء النهائي، مما يقطع يد الشركة المدينة عن التصرف في العقار أو استغلاله.

ثانياً دعوى الإخلاء العاجلة أمام قاضي التنفيذ

اختص قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري قاضي التنفيذ بمنازعات التنفيذ كافة. يمكن للمرسى له رفع عريضة أمام قاضي التنفيذ يطلب فيها الأمر بإخلاء العقار فوراً بناءً على محضر رسو المزاد.

يتميز هذا الإجراء بالسرعة مقارنة بالدعاوى الموضوعية، وللقاضي سلطة تقديرية في تحديد أجل للإخلاء، وفي حال عدم الامتثال يأذن باستخدام القوة العامة. ويمكن له في نفس الوقت الفصل في بطلان أي شرط تعسفي تتمسك به الشركة لمنع الإخلاء.

ثالثاً اللجوء إلى المحضر القضائي لتنفيذ الأمر بالإخلاء

بعد الحصول على الأمر القضائي بالإخلاء، يتولى المحضر القضائي تنفيذ الإجراء. في حال وجود مقاومة، يحرر المحضر محضر مقاومة يوثق فيه واقعة الامتناع.

بناءً على هذا المحضر، يمكن لقاضي الأمور المستعجلة أو قاضي التنفيذ توقيع غرامات تهديدية على الشركة المدينة عن كل يوم تأخير، مما يشكل ضغطاً مالياً كبيراً يدفعها للاستجابة.

المبحث الثالث

التعامل مع الطعون التعويقية في التشريع الجزائري

تستخدم الشركات أحياناً طرق الطعن العادية وغير العادية لإيقاف التنفيذ.

قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري ينص على أن الطعن بالاستئناف أو بالنقض لا يوقف التنفيذ تلقائياً إلا في الحالات المنصوص عليها قانوناً أو بأمر من القاضي.

يمكن للمرسى له أن يطلب من القاضي الأمر بتنفيذ

الحكم رغم وجود طعن، خاصة إذا كان الطعن يهدف إلى المماطلة ولا يستند إلى أسباب جدية (مثل التمسك بشرط رجوع باطل)، وذلك لحماية الحقوق المكتسبة برسو المزاد.

الفصل الخامس

التدابير الوقتية الوقائية قبل وأثناء المزاد

المبحث الأول

الحجز التحفظي على إيرادات العقار

قبل إتمام إجراءات البيع، يمكن للدائن أن يطلب من قاضي الأمور المستعجلة أو قاضي التنفيذ الحجز التحفظي على إيرادات العقار إذا كان مؤجراً، لضمان عدم تبديد هذه الأموال التي قد تخصم من ثمن المزاد أو تستخدم لسداد الديون.

المبحث الثاني

منع التصرفات الناقلة للملكية

في المراحل الأولى من التنفيذ، يمكن تقييد تصرفات المدين في العقار عبر تسجيل إجراءات الحجز العقاري في المحافظة العقارية، مما يمنع الشركة من بيع أو رهن العقار للغير قبل إتمام المزاد.

المبحث الثالث

تأمين العقار بحارس قضائي مبكر

في الحالات التي يخشى فيها من تخريب الشركة للعقار قبل البيع، يمكن طلب تعيين حارس قضائي منذ مرحلة الحجز العقاري، ليتولى مراقبة العقار ومنع أي عبث بالمعدات أو التجهيزات الثابتة التي تؤثر على قيمة المزاد.

المبحث الرابع

الرقابة المسبقة على مذكرة الشروط

يمكن للدائنين أو المهتمين بالمزايدة طلب مراجعة قضائية لمذكرة الشروط قبل نشر الإعلان، والطعن في أي بند يعتبرونه مخالفاً للنظام العام، مثل شرط الرجوع الأحادي، لضمان نزاهة المزاد منذ بدايته.

الفصل السادس

نماذج عملية وصيغ العرائض القضائية في الجزائر

النموذج الأول عريضة أمر على عريضة لتعيين حارس قضائي

العنوان إلى السيد رئيس المجلس القضائي لولاية اسم الولاية بصفته قاضياً للأمور المستعجلة.

مقدم العريضة المرسى له المزايد في المزاد العلني العقاري.

ضد الشركة المدينة الممتنعة عن التسليم.

موضوع العريضة طلب تعيين حارس قضائي على العقار موضوع المزاد.

الوقائع

يذكر مقدم العريضة تفاصيل الحكم أو الأمر الصادر بالبيع بالمزاد العلني وتاريخ رسوه نهائياً.

يثبت سداد الثمن أو النسبة القانونية المطلوبة وفقاً للقانون الجزائري.

يوضح محاولات التسليم الودي والإنذار الرسمي الموجه للشركة على يد المحضر القضائي وتاريخه.

يبيان واقعة امتناع الشركة وتعنتها في الإخلاء، مع

إرفاق محضر المقاومة إن وجد.

يوضح وجه الاستعجال المتمثل في الخوف من تلف العقار أو فقدان الانتفاع به أو استمرار الضرر المالي.

الطلبات

قبول العريضة شكلاً.

في الموضوع تعيين السيد اسم الحارس المقترح حارساً قضائياً على العقار الكائن في العنوان لتسلمه وإدارته وحفظه.

إذن للحارس باستعمال القوة العامة عند اللزوم لتسلم العقار.

إلزام الخصم بالمصروفات والرسوم القضائية.

النموذج الثاني عريضة أمام قاضي التنفيذ للأمر بالإخلاء ودفع البطلان

العنوان إلى السيد قاضي التنفيذ لدى محكمة اسم المحكمة.

مقدم العريضة المرسى له المزايد.

ضد الشركة المحكوم عليها.

موضوع العريضة طلب الأمر بإخلاء عقار تم بيعه بالمزاد العلني، والحكم ببطلان شرط الرجوع الوارد في مذكرة الشروط.

الوقائع

الإشارة إلى محضر رسو المزاد الصادر عن القاضي المختص وتاريخه.

الإشارة إلى صفة السند التنفيذي لمحضر الرسو.

بيان انقضاء الآجال القانونية للتسليم الطوعي.

بيان امتناع الشركة عن الإخلاء وتمسكها بشرط تعسفي في مذكرة الشروط يسمح لها بالرجوع في المزاد.

توضيح أن هذا الشرط مخالف للنظام العام والآمرات القانونية ولاغٍ بحكم القانون.

الطلبات

الحكم ببطلان الشرط المتعلق بالرجوع في المزاد لعدم مشروعيته ومخالفته للنظام العام.

الأمر بإخلاء العقار وتسليمه للمرسى له فوراً.

الإذن للمحضر القضائي بالاستعانة بالقوة العامة لتنفيذ الإخلاء.

توقيع غرامة تهديدية على الشركة عن كل يوم تأخير في التنفيذ.

إلزام الخصم بالمصروفات.

الفصل السابع

العقوبات والجزاءات على الامتناع عن التنفيذ في الجزائر

المبحث الأول

الغرامات التهديدية والإكراه المالي

يملك القاضي الجزائري، سواء قاضي الأمور المستعجلة أو قاضي التنفيذ، سلطة توقيع غرامات تهديدية على المدين الممتنع عن تنفيذ الأحكام النهائية أو أوامر التسليم. تُحدد هذه الغرامة بمبلغ مالي عن كل يوم أو كل أسبوع تأخير، وتُستحق للخزينة العامة أو للمضرور حسب تقدير القاضي، وتُعد أداة ضغط فعالة على الشركات ذات الملاءة المالية.

المبحث الثاني

المسؤولية الجنائية عن الامتناع عن التنفيذ

نص القانون الجزائري على عقوبات جزائية في حق كل من امتنع عن تنفيذ حكم أو أمر قضائي نهائي صادر ضده. تعتبر جريمة الامتناع عن تنفيذ الأحكام جنحة يعاقب عليها بالحبس والغرامة، خاصة إذا اقترن الامتناع بأعمال مقاومة أو عنف ضد رجال السلطة العامة المكلفين بالتنفيذ. كما قد تثار مسؤولية جنائية عن الاحتيال إذا ثبت أن الشركة أدرجت الشرط التعسفي بقصد التدليس على المزايدين.

المبحث الثالث

المسؤولية المدنية والتعويضات

بالإضافة إلى العقوبات الردعية، يتحمل المدين الممتنع المسؤولية المدنية عن جميع الأضرار المباشرة وغير المباشرة التي لحقت بالمرسى له نتيجة تأخر التسليم. يحق للمرسى له رفع دعوى موضوعية مستقلة للمطالبة بتعويضات عن فوات الربح، وتكاليف الإيجار البديل، والأضرار الأخرى التي يمكن إثباتها بين الامتناع والضرر، بما في ذلك الضرر الناتج عن انعدام الاستقرار الناتج عن الشرط الباطل.

الخاتمة

يشكل المزاد العلني العقاري في الجزائر أداة حيوية لإنفاذ العدالة واسترداد الحقوق المالية، غير أن فعاليته مرهونة بوجود آليات تنفيذية سريعة وحاسمة لمواجهة حالات الامتناع عن التسليم والشروط التعسفية. إن التوازن بين ضمانات المدين في عدم التعدي على ملكيته قبل الرسو النهائي، وحقوق المرسى له في الانتفاع بماله بعد الرسو، يتطلب فهماً دقيقاً لنصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية ومبادئ النظام العام.

إن اللجوء المدروس إلى الدعاوى المستعجلة والتدابير الوقتية، مثل تعيين الحارس القضائي والأمر بالإخلاء العاجل، يمثل الضمانة الحقيقية لجدية المزادات في الجزائر. كما أن تشديد العقوبات على الشركات المماطلة عبر الغرامات التهديدية والمتابعات الجزائية، وإعلان بطلان الشروط المخلة بالأمن الاقتصادي مثل شرط "الرجوع في المزاد"، يساهم في ردع الامتناع الاختياري عن تنفيذ الأحكام ويعزز ثقة المستثمرين.

توصيات عملية للمراسي لهم في الجزائر

التدقيق في مذكرة الشروط قبل المزايدة والطعن الفوري في أي بند يسمح بالرجوع الأحادي.

الحرص على استكمال كافة الإجراءات الشكلية للمزاد بدقة لتجنب طعون البطلان.

الاحتفاظ بسندات السداد الأصلية ومحضر رسو المزاد

المعتمد من القاضي.

اللجوء الفوري إلى قاضي الأمور المستعجلة أو قاضي التنفيذ عند أول بادرة امتناع، وعدم انتظار تراكم الضرر.

توثيق جميع وقائع المقاومة عبر محاضر المحضرين القضائيين لتكون سنداً في طلبات الغرامات والتعويضات.

الاستعانة بمحامٍ متخصص في قانون التنفيذ الجزائري لصياغة العرائض بدقة وفقاً للنصوص الإجرائية المعمول بها، خاصة فيما يتعلق بدفع بطلان الشروط المخالفة للنظام العام.

إن التطبيق السليم لهذه الآليات يضمن تحويل الحق القضائي الثابت برسو المزاد إلى واقع مادي ملموس، ويحمي الأمن الاقتصادي الوطني من العبث بالشروط التعسفية، ويعزز من ثقة المتعاملين الاقتصاديين في منظومة التنفيذ الجبري في الجزائر.

الفهرس

مقدمة

الفصل الأول الإطار القانوني للدعاوى المستعجلة والتنفيذ الجبري في الجزائر

المبحث الأول اختصاص قاضي الأمور المستعجلة في التشريع الجزائري

المبحث الثاني دور المحضر القضائي في إجراءات التنفيذ والمزاد

المبحث الثالث مبدأ علنية المزاد وثباته كقاعدة من قواعد النظام العام

الفصل الثاني إجراءات البيع بالمزاد العلني العقاري في الجزائر

المبحث الأول مراحل إجراءات المزاد وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية

المبحث الثاني الآثار القانونية لرسو المزاد نهائياً

الفصل الثالث بطلان شرط الرجوع في المزاد وأثره على الأمن الاقتصادي

المبحث الأول الطبيعة القانونية لمذكرة الشروط وحدود الإرادة فيها

المبحث الثاني بطلان شرط الرجوع في المزاد في أي مرحلة لسبب تعسفي

المبحث الثالث الإجراءات القانونية لمواجهة هذا الشرط وإبطاله

المبحث الرابع اجتهاد القضاء الجزائري والمبادئ العامة

الفصل الرابع منازعات عدم التنفيذ بعد رسو المزاد

المبحث الأول صور الامتناع والمماطلة في الواقع القضائي الجزائري

المبحث الثاني الحلول الإجرائية عبر الدعاوى المستعجلة في القانون الجزائري

المبحث الثالث التعامل مع الطعون التعويقية في التشريع الجزائري

الفصل الخامس التدابير الوقتية الوقائية قبل وأثناء المزاد

المبحث الأول الحجز التحفظي على إيرادات العقار

المبحث الثاني منع التصرفات الناقلة للملكية

المبحث الثالث تأمين العقار بحارس قضائي مبكر

المبحث الرابع الرقابة المسبقة على مذكرة الشروط

الفصل السادس نماذج عملية وصيغ العرائض القضائية

في الجزائر

النموذج الأول عريضة أمر على عريضة لتعيين حارس قضائي

النموذج الثاني عريضة أمام قاضي التنفيذ للأمر بالإخلاء ودفع البطلان

الفصل السابع العقوبات والجزاءات على الامتناع عن التنفيذ في الجزائر

المبحث الأول الغرامات التهديدية والإكراه المالي

المبحث الثاني المسؤولية الجنائية عن الامتناع عن التنفيذ

المبحث الثالث المسؤولية المدنية والتعويضات

الخاتمة

تم بحمد الله وتوفيقه

د. محمد كمال عرفه الرخاوي

الباحث والمستشار القانوني والمحاضر الدولي في القانون

حقوق الملكيه محفوظه للمؤلف