



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة مولود معمري - تيزي وزو

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق - نظام ل.م.د



## خيارات الحائز في مواجهة التنفيذ على العقار المرهون

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون

تخصص: قانون عقاري

تحت إشراف:

د/تيرش بلعسلي ويزة

من إعداد الطالبة:

-حاجي غانية

### لجنة المناقشة

- أ/د يسعد حورية ،أستاذة ،جامعة مولود معمري، تيزي وزو ..... رئيسة
- د/تيرش بلعسلي ويزة، أستاذة محاضرة "أ" ، جامعة مولود معمري، تيزي وزو... مشرفة ومقررة
- أ/ زياد ليلة، أستاذة مساعدة "أ" ، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....ممتحنة

تاريخ المناقشة: 2018/09/24

## شكر وعرهان

الحمد لله على عظيم فضله وكثير عطائه الذي وفقني لإتمام هذا العمل المتواضع.

وبهذا لي الشرف العظيم أن أتقدم بخالص شكري وتقديري واحترامي إلى الأستاذة المشرفة "بلعسلي

ويزة" التي ساعدتني لإنجاز هذا العمل.

كما أتقدم بالشكر والتقدير إلى أساتذتي الكرام أعضاء لجنة المناقشة المحترمين على قبولهم

مناقشة هذا العمل.

"حاجي غانية"

## إهداء

أهدي ثمرة جهدي وعملي المتواضع إلى أمي الغالية ويزة التي تحملت الكثير من أجلنا، وأبي  
بلعيد متمنية له الشفاء وطول العمر.  
وإلى أختي العزيزة ملية التي أتمنى لها النجاح في حياتها.  
وإلى كل خالاتي وأبنائهن وخاصة جيلالي الذي ساعدني كثيرا.  
وإلى صديقتي العزيزات حمزوي نسيم، وممسوم نسيم وشعلال فاطمة وفريدة وحجيلة وكل من  
ساعدني في الوصول إلى دربي وشجعني على مواصلة دراستي.

"غانية"

مقدمة

مقدمة

ظهرت التأمينات العينية أو الحقوق العينية التبعية في شكل البيع الوفاي الذي ينقل بموجبه المدين ملكية الشيء إلى الدائن ويلتزم هذا الأخير بإعادة نقل الملكية إلى المدين عند الوفاء بالدّين، وعرفت هذه الصورة في مصر القديمة، وفي القانون الروماني، ثم ظهر الرهن الحيازي الناقل للحيازة فقط، والذي يتميز بأنه يمنح للدائن ضماناً قوياً، من خلال تمكينه من حبس الشيء المرهون إلى حين استيفاء حقه كاملاً، وهو بذلك يعد من أهم وسائل الائتمان لأنه يرد على العقار والمنقول على السواء.

لكن التطور القانوني لم يقف عند الرهن الحيازي، وذلك من خلال ابتكار الفكر القانوني صورة أخرى للتأمين العيني، وهي صورة الرهن الرسمي التي يستطيع المدين بواسطتها الاحتفاظ بحيازة العين "العقار" على أنه من حق الدائن المرتهن طلب بيعها أينما وجدت من أجل استيفاء حقه من ثمنها.

ويرتبط حق الدائن في التتبع بحق المدين الراهن في التصرف في العقار المرهون بحيث أن حق الرهن لا يمنع المدين من التصرف في العقار إلا أن هذا الحق لا يؤثر في حق الدائن المرتهن الذي يمكنه التنفيذ على العقار حتى وإن خرج من ذمة المدين الراهن، ويتم ذلك بنزع ملكية العقار من واضع اليد عليه، وهذه الميزة تعرف بحق التتبع على العقار المرهون التي يمارسها الدائن المرتهن أو المخولة له بمقتضى حق الرهن على الغير الذي انتقلت إليه ملكية العقار المرهون أو اكتسب عليه حقاً قابلاً للرهن الذي يسمى اصطلاحاً بحائز العقار المرهون.

يعتبر حق التتبع الميزة الثانية بعد حق التقدم، بحيث أنه بمقتضى هذا الحق يستطيع الدائن المرتهن أن يتعقب العقار المرهون تحت يد الحائز لهذا العقار، وينفذ عليه وذلك في حالة إذا لم يختار الحائز أحد الخيارات الأخرى التي قررها له القانون، إذ أن المشرع منح للحائز وسائل تمكنه من مواجهة الدائن المرتهن الذي شرع في إجراءات التتبع قصد التصدي

له، فبداية مكنه من ذلك بمنحه دفع قد تنتهي بعدم إمكانية التنفيذ على العقار، وهي دفع متعلقة بالدين أو بعقد الرهن، ومن ثم منح إلى جانب هذه الدفع حلول ثلاث لوقف إجراءات التنفيذ على العقار المرهون، وهذا طبقا لما تنص عليه المادة 911 من القانون المدني الجزائري:

« يجوز للدائن المرتهن عند حلول أجل الدين أن يقوم بنزع ملكية العقار المرهون من يد الحائز لهذا العقار، إلا إذا اختار الحائز أن يقضي الدين أو يُطهر العقار من الدين أو يتخلى عنه»<sup>(1)</sup>.

إذ بما أن الحائز يعتبر شخص من الغير يمتد إليه أثر الرهن بسبب انتقال ملكية العقار المرهون إليه، فإن المشرع أعطاه من الخيارات ما يستطيع من خلالها تقادي مباشرة حق التتبع في مواجهته ، وأول هذه الخيارات هو قيام الدائن بوفاء الدين الذي يضمن للحائز بقاء العقار المرهون مملوكا له، أما الخيار الثاني فهو تطهير العقار المرهون من الحقوق المترتبة عليه، أما الخيار الثالث فيتمثل في تخلية العقار المرهون الذي يمنع مباشرة إجراءات التنفيذ في مواجهة الحائز.

لقد نظم المشرع الجزائري خيارات الحائز في مواجهة التنفيذ على العقار المرهون في المواد من 911 إلى 932 من القانون المدني الجزائري، ومن هذا الجانب تظهر أهمية دراسة خيارات الحائز في مواجهة التنفيذ على العقار المرهون.

يتمثل الهدف من دراسة هذا الموضوع في البحث عن مدى توفق المشرع في معالجة هذه الخيارات الممنوحة لحائز العقار المرهون، وعلى هذا الأساس تكون إشكالية البحث كالتالي:

(1)- أمر رقم 75 - 58 ، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، يتضمن القانون المدني ، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07 - 05 ، مؤرخ في 13 ماي 2007 ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، عدد 31 ، صادر في 13 ماي 2007 .

ما هي الإمكانيات القانونية التي يمكن أن يلجأ إليها الحائز من أجل مواجهة التنفيذ على العقار المرهون وفقاً للقانون المدني الجزائري؟.

والإجابة على هذه الإشكالية تكون من خلال تحليل النصوص القانونية المراد دراستها وتقديم صورة شاملة وواضحة للموضوع، وذلك بتقسيم هذه الدراسة إلى فصلين:

الفصل الأول: أبرزنا فيه إمكانيات الحائز في تجنب التنفيذ على العقار المرهون.

أما الفصل الثاني: تطرقنا فيه بعد ذلك إلى عدم إمكانية الحائز في تجنب التنفيذ على العقار المرهون.

# الفصل الأول

إمكانيات الحائز في تجنب التنفيذ على

العقار المرهون

## الفصل الأول

### إمكانيات الحائز في تجنب التنفيذ على العقار المرهون

يعتبر حق التتبع أو الرهن على العقار من حق الدائن المرتهن الذي خوله له القانون على الغير الذي يسمى بحائز العقار المرهون الذي امتد إليه أثر الرهن بسبب انتقال ملكية العقار المرهون إليه دون أن يكون مسؤولاً مسؤولاً شخصية عن الدين المضمون بالرهن على العقار، وهذا الأخير من أجل منع الدائن من ممارسة حقه في تتبع العقار يلجأ إلى التمسك بكل دفع يسمح له بمنع إجراءات التنفيذ في مواجهته، وإن أخفق في ذلك بقي له تحديد موقفه من الخيارات التي منحها أو خولها له المشرع<sup>(1)</sup> الذي حاول تنظيم خيارات الحائز في مواجهة التنفيذ على العقار المرهون من خلال سنه نصوص قانونية مختلفة حول هذا الموضوع.<sup>(2)</sup>

بطبيعة الحال فإن الحائز يختار من الخيارات الممنوحة له بما يحقق مصلحته، إذ بإمكانه اللجوء إلى وفاء الدين أو تطهير العقار المرهون، حيث تنص المادة 01/911 من القانون المدني الجزائري على أنه: «يجوز للدائن المرتهن عند حلول أجل الدين أن يقوم بنزع ملكية العقار المرهون من يد الحائز لهذا العقار، إلا إذا اختار الحائز أن يقضي الدين أو يطهر العقار من الدين أو يتخلى عنه».

وانطلاقاً مما سبق نتناول بالدراسة في هذا الفصل الخيارين الذين منحهما المشرع لحائز العقار من أجل الاحتفاظ بملكية العقار المرهون، وهما الوفاء بالدين (المبحث الأول) ثم تطهير العقار المرهون (المبحث الثاني).

(1) - شوقي بناسي، أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، (دراسة مقارنة بأحكام الفقه الإسلامي والقوانين الوضعية الفرنسي والمصري)، دار هوم، الجزائر، 2009، ص 322.

(2) - زازن نواره، إنوجال بوعلام، خيارات الحائز في مواجهة التنفيذ على العقار المرهون، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية 2015-2016، ص 05.

حق التتبع : هي تلك المكنة التي يخولها حق الرهن للدائن المرتهن و التي بمقتضاها له سلطة التنفيذ على العقار المرهون في يد الغير.

## المبحث الأول

### الوفاء بالدين

خول القانون لحائز العقار المرهون وسيلة تمكنه من تحقيق مصلحته واحتفاظه بالعقار المرهون وهذه الوسيلة تكمن في الوفاء بالدين وذلك من أجل منع الدائنين المرتهنين من ممارسة حق التتبع على عقاره، إذ أنّ الدائن المرتهن يمكنه أن يتتبع العقار المرهون إذا كان في يد الحائز فيقوم باتخاذ إجراءات التنفيذ ضده إلا أنّ الحائز مقابل ذلك فإنه قد يرغب في استبقاء العقار في ملكه والاحتفاظ به<sup>(1)</sup>.

ولقد نظمّ المشرع الجزائري أحكام الوفاء بالدين في المواد من 912 إلى 914 من القانون المدني الجزائري، ولإحاطة بهذه الأحكام نتناول بالدراسة: مفهوم الوفاء بالدين (المطلب الأول)، وسائل رجوع الحائز بما وفاه (المطلب الثاني).

### المطلب الأول

#### مفهوم الوفاء بالدين

جعل القانون لحائز العقار المرهون الحق في الوفاء بجميع ديون الدائنين المرتهنين بدلاً من التنفيذ على عقاره ونزع ملكيته، ولفهم أكثر عن هذه الوسيلة القانونية التي خولها المشرع لحائز العقار المرهون نتطرق إلى مايلي: تعريف الوفاء بالدين (الفرع الأول) ، طرق وفاء الحائز بالدين (الفرع الثاني) ، آثار وفاء الحائز بالدين (الفرع الثالث).

(1) - رمضان أبو السعود، التأمينات الشخصية والعينية ، دار الجامعة الجديدة ،مصر، 2006، ص ص 401-402. تتص المادة 911 / 02 من ق. م. ج: "يعتبر حائز العقار المرهون كل من انتقلت إليه بأي سبب من الأسباب ملكية هذا العقار أو أي حق عيني أخر قابل للرهن دون أن يكون مسؤولاً مسؤولاً شخصية عن الدين المضمون بالرهن"

## الفرع الأول

### تعريف الوفاء بالدين

يعني الوفاء بالدين قيام الحائز بوفاء حقوق الدائنين المرتهنين قبل المدين ، وقد يقوم هذا الحائز بالوفاء بهذه الديون اختياراً وقد يضطر إلى وفائها جبراً ، وكما قد يقدر على الوفاء بها جميعاً أو قد يفي ببعضها فقط ، وقد يترتب على الوفاء بهذه الديون تخليص العقار من جميع القيود الواردة عليه وقد لا يحدث ذلك، بحيث أن هذه الرهون تبقى جميعاً ويصبح الحائز نفسه مرتهناً للعقار المملوك له مع غيره من الدائنين المرتهنين ، وكما قد يترتب على الوفاء بهذه الديون أنه من حق الحائز الرجوع بما و فاه ، وقد لا ينشأ له هذا الحق إذا كان هو ملزماً بدفع مبالغ بسبب تملكه العقار المرهون وقام بدفعها للدائنين المرتهنين<sup>(1)</sup>.

ويقوم الحائز بالوفاء بالدين المضمون بالرهن عند حلول أجله ، ويستطيع أن يبادر بذلك حتى وإن لم ينذر الدائن المرتهن بالدفع أو التخليّة ، ويظل محتفظاً بهذا الحق حتى يوم رسوا المزاد ، وهذا طبقاً للمادة 912 من القانون المدني الجزائري، ومع ذلك فإنه من مصلحته عدم انتظار أجل الدين ، بحيث أنه من المستحسن له أن يبادر بالوفاء بالدين في أقرب وقت ممكن لأنه كلما تأخر في ذلك كلما زادت ملحقات الدين التي يلتزم بالوفاء بها مع الأصل كالفوائد والمصروفات التي تتفق في الإجراءات التي يتخذها الدائنون بعد إعلان الإنذار<sup>(2)</sup>.

(1) - سمير عبد السيد تناغو، (التأمينات الشخصية والعينية، الرهن الرسمي ، حق الاختصاص ، الرهن الحيازي ، حقوق الامتياز)، منشأة المعارف، مصر، 1996 ، ص 257.

تنص المادة 912 من القانون المدني الجزائري: "يجوز للحائز عند حلول أجل الدين أن يقضيه ... ويبقى حقه قائماً إلى رسو المزاد..."

(2) - نبيل إبراهيم سعد ، التأمينات العينية ، ( الرهن الرسمي ، حق الاختصاص ، الرهن الحيازي ، حقوق الامتياز) ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، مصر، دون سنة النشر، ص ص 138 - 139.

## الفرع الثاني

### طرق وفاء الحائز بالدين

يكون الوفاء بالدين في صورتين منحهما المشرع لحائز العقار المرهون وهما إما الوفاء بالدين بصورة اختيارية وهو الأصل، أو الوفاء به بصورة إجبارية وهو كاستثناء لحائز العقار المرهون.

#### أولاً - وفاء حائز العقار الدين بصورة اختيارية .

يلجأ الحائز عادة إلى خيار أداء الدين مع النفقات عندما يجد أنه أفضل طريق يحقق مصلحته ، كما لو كان الحائز مشترياً للعقار المرهون وكان الثمن المستحق في ذمته أكبر من الدين ، فإذا قام بأداء الدين تخلص العقار من الرهن وبرتت ذمته من جزء من الثمن، وكذلك لو كان العقار مثقلاً بعدة رهون وكان مقدار الدين الموثق بالرهن الأول يعادل قيمة العقار ودون أن يزيد على الثمن المستحق في ذمته ، فإذا قام بتسديد هذا الدين حل محل الدائن المرتهن في مرتبته الأولى وبذلك يتخلص من الدائنين الآخرين، ويبقى حق الحائز في أداء الدين إلى يوم رسوا المزاد<sup>(1)</sup>، وكذلك كما لو كان الحائز مشترياً للعقار المرهون وكان الدين أقل من الثمن الموجود في ذمته للبائع ، وقد يكون قد دفع الثمن ولكن مع ذلك يقوم بدفع الدين إذا كان يهيم الاحتفاظ بالعقار المرهون<sup>(2)</sup>، وكذلك الأمر إذا كان الحائز مشترياً للعقار المرهون بثمن مؤجل فإن هذا الثمن يفي بحقوق جميع الدائنين المرتهنين وبالتالي فإنه من مصلحة الحائز الوفاء بالديون مما عليه من ثمن.

وكما أنه إذا اختار الحائز الوفاء بأحد الديون المضمونة بالعقار المرهون ، فعليه أن يفي بأصل الدين وملحقاته ، وكلما هو مضمون بالرهن لأن الرهن غير قابل للتجزئة ، وكما عليه الوفاء بمصروفات الرهن، ومصروفات قيده وتجديده، ومصروفات التنبيه والإنذار، وجميع

(1) - علي هادي العبيدي ، الوجيز في شرح القانون المدني ، الحقوق العينية ، (الحقوق العينية الأصلية - الحقوق العينية التبعية ) ، دراسة مقارنة ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، عمان ، الأردن ، 2006 ، ص 365.

(2) - يوسف محمد عبيدات ، الحقوق العينية الأصلية والتبعية ، الطبعة الأولى ، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة ، عمان ، الأردن ، دون سنة النشر ، ص ص 282-283 .

الإجراءات التي تمت بقصد التنفيذ على العقار بعد الإعلان بالإندار حتى الوفاء، وهذا طبقاً للمادة 01/912 من القانون المدني الجزائري على أنه: « يجوز للحائز عند حلول أجل الدين المضمون بالرهن أن يقضيه هو وملحقاته بما في ذلك مصاريف الإجراءات من وقت إنذاره...».

ولا يجبر الحائز على الوفاء بكل الديون المضمونة بالرهن على العقار، فقد يكتفي بالوفاء لصاحب الدين المتقدم في المرتبة ليحل محله بما يحجب باقي الدائنين<sup>(1)</sup>.

### ثانياً- وفاء حائز العقار الدين بصورة إجبارية.

إذا كان الأصل في الوفاء أن يكون اختيارياً للحائز إذا أراد أن يطلبه وإن شاء تركه وذلك حسب مصلحته إلا أن القانون فقد يجعل الوفاء يكون إجبارياً على حائز العقار المرهون<sup>(2)</sup>.

ويكون الوفاء إجبارياً على حائز العقار المرهون في الحالة التي يكون فيها الدين المستحق في ذمته لأنه تملك العقار المرهون هو مبلغ واجب أدائه حالاً ، وكما يجب أيضاً أن يكفي دين الحائز لوفاء حقوق جميع الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار قبل تسجيل سند الحائز وهذا طبقاً للمادة 01/914 من القانون المدني الجزائري التي تنص على أنه: « إذا كانت في ذمة الحائز بسبب امتلاك العقار المرهون مبلغ مستحق الأداء حالاً يكفي لوفاء جميع الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار فلكل من هؤلاء أن يجبره على الوفاء بحقه، بشرط أن يكون سند ملكيته قد سجل»، لأنه إذا كان دين الحائز يكفي فقط لوفاء بعض الديون دون البعض الآخر فإن ذلك يمنح أحد الدائنين سلطة إجبار الحائز على الوفاء له

(1) - همام محمد ، محمود زهران ، التأمينات العينية و الشخصية ، ( الكفالة ، الرهن الرسمي ، حق الاختصاص، الرهن الحيازي ، حقوق الامتياز)، منشأة المعارف ، مصر ، 2001 ، ص 512.

(2) - أولمي عمر، عقد الرهن الرسمي كوسيلة ضمان لحماية حقوق الدائنين ، مذكرة الماجستير ، فرع قانون العقود ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، تيزي وزو ، 2016 - 2017 ، ص 143.

ويحرم دائنين آخرين من استيفاء حقوقهم ، إذ لا يشترط لإجبار الحائز على القيام بالوفاء اتفاق جميع الدائنين على كيفية الاستيفاء له ، بل يمكن لأي دائن مرتهن أن يتقدم إلى الحائز طالبا منه الوفاء له ، ويشترط أن يكون هذا الدائن متقدما في المرتبة ، بحيث أنه مادام في ذمة الحائز ما يكفي لوفاء حقوق جميع الدائنين فلا خوف على دائن متقدم من استيفاء حقه خاصة إذا كان هذا الأخير محتفظا برهنه ومرتبته<sup>(1)</sup>.

كما يكون الوفاء إجبارياً أيضاً على الحائز في الحالة التي يكون فيها الدين المستحق في ذمته لأنه تملك العقار المرهون هو مبلغ غير واجب أدائه حالاً ، أو غير كاف لوفاء ديون جميع الدائنين ، وبالتالي فإنه يجوز لهؤلاء الدائنين بعد اتفاقهم الجماعي أن يجبروا الحائز على دفع ما في ذمته من مبلغ للراهن ، ويقدر ما هو مستحق لهم على شرط أن يقتسموا هذا المبلغ فيما بينهم ، حسب الترتيب الذي يختارونه، وهذا طبقاً للمادة 02/914 من القانون المدني الجزائري التي تنص على أنه: «...فإذا كان الدين الذي في ذمة الحائز غير مستحق الأداء حالاً ، أو كان أقل من الديون المستحقة للدائنين ، أو مغايراً لها جاز للدائنين إذا اتفقوا جميعاً أن يطالبوا الحائز بدفع ما في ذمته بقدر ما هو مستحق لهم ، ويكون الدفع طبقاً للشروط التي التزم الحائز في أصل تعهده أن يدفع بمقتضاها وفي الأجل المتفق على الدفع فيه...».

كما يتحقق الوفاء الإجباري أيضاً عندما يشترط المالك السابق على الحائز الوفاء بديون الدائنين المرتهنين للعقار، وفي هذه الحالة فإن هؤلاء يستفيدون من هذا الاشتراط ، ومن ثم يحق لهم مطالبة الحائز بالوفاء لهم ويصبح هذا الأخير ملتزماً شخصياً في أمواله بالوفاء<sup>(2)</sup>.

(1) - سمير عبد السيد تتاغو ، مرجع سابق ، ص ص 265 - 266.

(2) - شوقي بناسي ، مرجع سابق ، ص 343.

### الفرع الثالث

#### أثار وفاء الحائز بالدين

إذا وفى الحائز بالديون المضمونة بالرهون الواقعة على العقار يصبح العقار خالياً من الرهن بعد انقضائه تبعاً لانقضاء الدين المضمون ، ويكون للحائز تبعاً لذلك أن يطلب محو ما على العقار من قيود ، وقد يخلص العقار عملياً للحائز إذا اقتصر على دفع دين الدائن المتقدم في المرتبة على غيره من الدائنين المقيدة حقوقهم على ذات العقار ، وذلك إذا كانت قيمة العقار لا تتجاوز قيمة دين الدائن المتقدم وفي هذه الحالة يحل محله في حق رهنه وبمتربته ، ولا يجد الدائنون المتأخرون مصلحة بعد ذلك في التنفيذ على العقار لأن نتيجة التنفيذ يستوعبها حق الدائن الذي انتقل إلى الحائز بعد وفاء هذا الحق<sup>(1)</sup> .

#### المطلب الثاني

##### وسائل رجوع الحائز بما وفاه

يحق للحائز الذي قام بوفاء الدين في الرجوع على غيره بمختلف الدعاوى من أجل الحصول على حقوقه وذلك كمقابل على ما وفاه للدائنين، وهذا طبقاً للمادة 02/912 من القانون المدني الجزائري التي حددت حقوق الحائز الذي وفى بالدين للدائنين المرتهنيين للعقار المرهون.

وانطلاقاً من هذا يمكن دراسة وسائل الحائز في الرجوع بما وفاه بإحدى الدعاوى التالية : دعوى الإثراء بلا سبب (الفرع الأول)، دعوى الضمان (الفرع الثاني)، دعوى الحلول (الفرع الثالث).

(1) - أحمد شرف الدين، التأمينات الشخصية والعينية، (الكفالة والرهن والاختصاص و الامتياز)، دون دار النشر ، مصر ، دون سنة النشر، ص 268 .

- تنص المادة 02/ 912 من القانون المدني الجزائري: "...أن يرجع بكل ما يوفيه على المدين وعلى المالك السابق للعقار المرهون ، كما يجوز له أن يحل محل الدائن الذي استوفى الدين فيما له من حقوق إلا ما كان منهما متعلقاً بتأمينات قدمها شخص آخر غير المدين"

## الفرع الأول

### دعوى الإثراء بلا سبب

يستطيع الحائز أن يرجع على المدين بمقتضى الدعوى الشخصية المستندة على قواعد الإثراء بلا سبب وهذا طبقاً للمادة 141 من القانون المدني الجزائري التي تنص: « كل من نال عن حسن نية عن عمل الغير أو من شيء له منفعة ليس لها ما يبررها ملزم بتعويض من وقع الإثراء على حسابه بقدر ما استفاد من العمل أو شيء »، وتفترض هذه الدعوى في حالة وجود إثراء في جانب المدين والذي يتحقق بانقضاء دينه بوفاء الحائز له، كما تفترض في حالة وجود افتقار في جانب الحائز، والذي يتحقق في حالة وفاء الحائز بالدين دون أن يكون في ذمته شيئاً يعادل هذا الدين للمدين.

وأما إذا كان الحائز مدين للمدين بثمن العقار كله أو بعضه فلن يصيبه افتقار إذا وفى الدائن دينه من هذا الثمن المؤجل والباقي في ذمته وأما إذا كان قد أوفى بكامل الثمن عندئذ يتحقق له الافتقار إذا وفى دين الدائن، لأن الوفاء يكون من ماله.

أما إذا كان الحائز قد اشترى العقار بثمن معجل ولم يكن مدين للبائع بشيء (المدين الراهن) فيحق له الرجوع على المدين بدعوى الإثراء بلا سبب (الدعوى الشخصية)، وإذا كان قد بقي في ذمته شيء ووفى الدائن كامل دينه فيحق له الرجوع على المدين، ومثل هذه الحالات يجوز للحائز أن ينفذ على كافة أموال المدين بما له من حق في الضمان العام<sup>(1)</sup>

## الفرع الثاني

### دعوى الضمان

يحق للحائز أن يرجع على من تلقى منه ملكية العقار بدعوى الضمان سواء كان مديناً أو غيره، ولكن على شرط أن يكون هذا التصرف الذي يقوم به الحائز موجبا للضمان<sup>(2)</sup>.

(1) - رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 405 .

(2) - محمد وحيد الدين سوار ، شرح القانون المدني ، الحقوق العينية التبعية ، (الرهن المجرد ، الرهن الحيازي ، حقوق الامتياز) ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، الأردن ، 2006 ، ص116

ويكون الرجوع بالضمان طبقاً لقواعد أحكام ضمان الاستحقاق في عقد البيع<sup>(1)</sup> ( المادة 374 من التقنين المدني الجزائري).

ويختلف الرجوع بالضمان من طرف الحائز على من تلقى منه الملكية بحسب ما إذا كان هذا التصرف الناقل للملكية قد تم بعوض أو بدون عوض وهذا طبقاً للمادة 02/931 من القانون المدني الجزائري: « يرجع الحائز بدعوى الضمان على المالك السابق في الحدود التي يرجع بها الخلف على من تلقى الملكية معاوضة أو تبرعاً ».

أ- إذا كان التصرف الناقل للملكية قد تم بعوض كالبيع ، فإن المالك السابق ( البائع ) يلتزم بضمان عدم التعرض للحائز ( المشتري ) لأن قيام الدائنين المرتهنين بالتنفيذ على العقار يعتبر تعرضاً قانونياً ، الأمر الذي يجيز للحائز الرجوع على المالك السابق بالضمان طبقاً لأحكام الضمان المقررة في عقد البيع ، وكذلك إذا قام الحائز بالوفاء بالديون المقيدة على العقار فإن هذا يعتبر في حكم الاستحقاق الكلي أو الجزئي بحسب ما إذا كان في ذمته شيء من الثمن أو لم يكن وفي هذه الحالة يجب على السلف (المالك السابق) أن يرد للحائز المبلغ الذي دفعه مع المصاريف<sup>(2)</sup>، وإذا لم يفعل ذلك يجب على الحائز الرجوع عليه بدعوى الضمان ولكن على شرط أن يقوم بالإجراءات التي ينص عليها القانون<sup>(3)</sup>.

ب- إذا كان التصرف الناقل للملكية قد تم بدون عوض كالهبة أو الوصية ، فإن الحائز لا يمكنه الرجوع بالضمان على الواهب أو وراثته الموصى على أساس أنه كقاعدة عامة لا وجود للضمان في التبرعات، ولكن ما يمكن ملاحظته أنه حتى ولو كان المدين هو المالك

تنص المادة 188 من القانون المدني الجزائري : جميع أموال المدين ضامنة للوفاء بديونه وفي حالة عدم وجود حق الأفضلية المكتسبة طبقاً للقانون فإن جميع الدائنين متساوون اتجاه هذا الضمان " .

(1) - أولمي عمر ، مرجع سابق، ص 141.

تنص المادة 374 من التقنين المدني الجزائري : " عندما يتجنب المشتري نزع اليد عن الشيء المباع كله أو بعضه بدفع مبلغ من النقود أو بأداء شيء آخر ، فعلى البائع أن يتخلص من نتائج الضمان بأن يرد للمشتري ما دفعه من نقود أو قيمة ما أداه من شيء آخر مع مصاريف الخصام"

(2) - شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 334.

(3) - محمد وحيد الدين سوار ، مرجع سابق، ص 117.

السابق ، فيمكن للحائز الرجوع على المدين بدعوى الضمان أو مطالبته بالدين على أساس دعوى الإثراء بلا سبب أو الرجوع عليه بدعوى الحلول<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثالث

#### دعوى الحلول

يحق للحائز الذي قام بوفاء الدين بأن يحل محل الدائن في الرجوع على المدين بقدر ما أوفاه وذلك تطبيقاً للقواعد العامة في الوفاء مع الحلول، ويشمل الحلول الرهن الوارد على عقار الحائز ذاته، والأصل أن يكون الحلول في حق الدائن بما له من خصائص وما يلحقه من توابع وما يكلفه من تأمينات وما يرد عليه من دفع<sup>(2)</sup>.

في حالة تعدد الحائزين للعقار المرهون وقام أحد الحائزين بالوفاء بالدين ، فإن الحائز يحل محل الدائن في الرجوع على الحائزين الآخرين اللذين انتقلت إليهم ملكية العقارات الأخرى ، إلا أن هذا الرجوع لا يكون بكل الدين بل بنسبة قيمة كل عقار إلى مقدار الدين<sup>(3)</sup>.

وقد تناول ذلك المشرع في المادة 266 من التقنين المدني الجزائري التي تنص على ما يلي: « إذا وفى الغير الحائز للعقار المرهون بكلّ الدين وحل محل الدائنين فلا يكون له بمقتضى هذا الحلول الرجوع على حائز لعقار آخر مرهون في ذات الدين ، إلا بقدر حصة هذا الحائز بحسب قيمة العقار المحوز».

وإذا كان الأصل حسب المادة 264 من القانون المدني الجزائري بأن يحل الموفي محل الدائن في التأمينات التي تكفل هذا الدين سواء كانت تأمينات شخصية أو عينية مقدمة من المدين أو غيره، فإن المادة 02/ 912 من القانون المدني الجزائري السالفة الذكر قررت عكس ذلك من خلال نصها على عدم استفادة الحائز الموفي من التأمينات التي تضمن

(1) - زازن نواره ، إنوجال بوعلام، مرجع سابق، ص 133.

(2) - أحمد شرف الدين ، مرجع سابق، ص ص 220 - 221.

(3) - أولمي عمر، مرجع سابق، ص ص 142 - 143 .

الدين إذا قُدمت من شخص آخر غير المدين كالكفيل الشخصي أو العيني<sup>(1)</sup>، ونفس الحكم كررته المادة 931 من القانون المدني الجزائري.

أي أن الحائز لا يمكنه أن يحل محل الدائن الموفي له في الرجوع على الكفيل العيني أو الكفيل الشخصي الذي قدم رهنا على ماله لضمان الدين ، لأن مقدم هذه الكفالة إما اعتمد عند تقديمه للتأمينات على كفاية العقار المرهون لوفاء الدين وإما على الأقل أنه قصد أن لا يتحمل من الدين إلا ما يُجاوز ثمن العقار<sup>(2)</sup>، وأساس ذلك حسب رأي الفقه أنه من ناحية لا يجب أن يتضرر الكفيل بمجرد أن الراهن قد تصرف في العقار المرهون إلى شخص آخر ، فلو كان الراهن قد احتفظ بملكية العقار المرهون وقام بوفاء الدين فلا يجوز أن يسوء مركز الكفيل من التصرفات التي يقوم بها هذا المدين الراهن وذلك بان يرجع على الكفيل بهذا الوفاء الذي قام به لأنه هو المدين الأصلي بالدين ، ومن ناحية أخرى فإن الحائز يعتبر مقصراً إذا قام بدفع ثمن بيع العقار إلى الراهن دون أن يتأكد من خلو العقار من كل رهن مقيد عليه ، فإذا قام بذلك ثم اضطر فيما بعد أن يوفي ديون الدائنين فلا يسأل الكفيل عن هذا التقصير<sup>(3)</sup>.

وفي الأخير يمكن القول أن الحائز إذا لم يختار الوفاء بالدين من أجل منع الدائنين من التنفيذ على العقار المرهون فإنه يمكنه اللجوء إلى الخيار الثاني الذي خوله له المشرع وهو تطهير العقار المرهون.

(1) - شوقي بناسي، مرجع سابق، ص ص 335-336.

تنص المادة 931 من القانون المدني الجزائري: "يرجع الحائز بدعوى الضمان على المالك السابق في الحدود التي يرجع بها الخلف على من تلقى منه الملكية معاوضة أو تبرعا، ويرجع الحائز أيضا على المدين بما دفعه زيادة على ما هو مستحق في ذمته بمقتضى سند ملكيته أيا كان السبب في دفع هذه الزيادة ويحل محل الدائنين الذين وفاهم حقوقهم وبوجه خاص فيما لهم من تأمينات يقدمها المدين دون التأمينات التي قدمها شخص آخر غير المدين "

(2) - رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 406.

(3) - سمير عبد السيد تناعو، مرجع سابق، ص 267.

الكفيل العيني: هو شخص يرهن عقار مملوك له ضمانا لدين في ذمة شخص آخر وهو ليس مدينا أو مسؤولا شخصياً عن الدين ، وأما الكفيل الشخصي: فهو الذي يقدم ذمته لضمان دين غيره ، بحيث أنه ملزماً شخصياً بالوفاء بالدين ومسؤولا عنه.

## المبحث الثاني

### تطهير العقار المرهون

يعتبر تطهير العقار موقوف لا يتعرض له الحائز، ولكنه هو الذي يعرضه، فهو لا ينتظر حتى تحل أجال الديون فيعرض وفاءها، أو يطلب الدائنون استيفائها، ولكنه يستطيع بمجرد اكتسابه صفة الحائز، وقبل أن تحل أجال الديون أن يعرض تطهير العقار من كل حق مقيد عليه<sup>(1)</sup>.

لقد نظم المشرع الجزائري خيار تطهير العقار المرهون في المواد من 915 إلى 921 من القانون المدني الجزائري، والذي تعرض فيها لجملة من المسائل يمكن أن نتناولها بالدراسة كما يلي: مفهوم تطهير العقار المرهون (المطلب الأول)، مراحل تطهير العقار المرهون (المطلب الثاني).

### المطلب الأول

#### مفهوم تطهير العقار المرهون

يتم فهم موضوع تطهير العقار المرهون من خلال التطرق إلى مجموعة من التفاصيل وهي: تعريف تطهير العقار المرهون (الفرع الأول)، شروط تطهير العقار المرهون (الفرع الثاني)، سلبيات وإيجابيات تطهير العقار المرهون (الفرع الثالث).

### الفرع الأول

#### تعريف تطهير العقار المرهون

يعتبر تطهير العقار المرهون حق للحائز من أجل تحرير العقار المرهون من الحقوق العينية المترتبة عليه وذلك من خلال عرضه مبلغ من النقود يمثل القيمة الحقيقية للعقار

(1) -سمير عبد السيد تناغو، مرجع سابق، ص 268.

المرهون على جميع الدائنين المسجلة حقوقهم على هذا العقار قبل تسجيل سند الحائز (1). وذلك دون انتظاره إلى حين توجيه الدائن التنبيه بالوفاء أو الإنذار إليه (2)، فإذا قبل هؤلاء الدائنون العرض دفع لهم الحائز هذه القيمة حسب ترتيب استحقاقهم لذلك، وبالتالي تخلص العقار من القيود الواردة عليه، وإذا لم يقبل الدائنون جميعاً أو بعض منهم هذا العرض فإنه يجب عليهم طلب بيع العقار في الحال في المزاد العلني، وعندئذ قد ينتهي الأمر برسو المزاد على الحائز أو على غيره، وفي كلتا الحالتين فإن العقار يتخلص مما عليه من حقوق (3).

وعليه فإنه يتضح من خلال هذا التعريف أنّ الحائز إذا أراد الاستفادة من رخصة تطهير العقار المرهون وتقادي بيع العقار في المزاد العلني فإنه يجب عليه أن يكون معقولاً في عرضه بأن لا يعرض قيمة أقل من القيمة الحقيقية للعقار، بحيث أن الحائز لا يستطيع فرض شروطه بقيد اعتراض الدائنين، إذ بإمكان أيّ واحد منهم رفض عرض الحائز إذا كان لا يطابق القيمة الحقيقية للعقار (4).

ويثبت للحائز الحق في تطهير العقار بمجرد أن يصبح مالكاً للعقار المرهون وذلك دون الحاجة إلى حلول أجل الدين وتوجيه الدائن المرتهن إليه التنبيه أو الإنذار بالدفع أو التخلية، ويبقى للحائز هذا الحق إلى يوم إيداع قائمة شروط البيع (5)، وهذا طبقاً للمادة 02 / 915 من القانون المدني الجزائري.

(1) -علي هادي العبيدي، مرجع سابق، ص 366.

(2) -زكريا سرايش، خيارات الحائز في مواجهة التنفيذ على العقار المرهون، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، عدد 02، 2010، ص 112.

(3) -شوقي بناسي، مرجع سابق، ص ص 344 - 345.

(4) -سمير عبد السيد تتاغو، مرجع سابق، ص 269.

(5) -رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 419.

- تنص المادة 915 / 02 من القانون المدني الجزائري: "...وللحائز أن يستعمل هذا الحق حتى قبل أن يوجه الدائنون المرتهنون التنبيه إلى المدين أو الإنذار إلى الحائز ويبقى هذا الحق قائماً إلى يوم إيداع قائمة شروط البيع"

## الفرع الثاني

### شروط تطهير العقار المرهون

يمكن للحائز تطهير العقار المرهون إذا توفرت الشروط التالية:

- إذا انتقلت إلى الحائز ملكية العقار المرهون سواء تملكه بمقتضى تصرف قانوني تم بعوض كالبيع والمقايضة، أو من دون عوض كالهبة، والوصية، أو بمقتضى واقعة مادية كالنقادم المكسب أو بمقتضى واقعة مركبة كالشفعة<sup>(1)</sup>.

وكما أنه لا يشترط لكي يكون للحائز الحق في تطهير العقار أن تكون قد انتقلت إليه ملكية العقار كله، أو تكون قد انتقلت إليه ملكية مفرزة، إذ يجوز لمن انتقل إليه جزء من العقار المرهون أو من انتقل إليه نصيباً شائعاً من العقار المرهون أن يقوم بتخليصه، وهذا الأمر مستقر عليه في الفقه رغم أنه قد يؤدي إلى مخالفة قاعدة عدم تجزئة الرهن، إذ قد يترتب عليه الوفاء بجزء من الدين<sup>(2)</sup>.

- إذا تملك الحائز العقار المرهون تحت شرط فاسخ فهو مالك للعقار حالاً قبل تبين مصير الشرط، فله أن يخلصه فإن لم يتحقق الشرط أصبح مالاً بصفة نهائية، وتطهيره يكون سليماً، وإذا تحقق الشرط أصبح غير مالك بأثر رجعي، وكان من الواجب زوال التطهير لأن من قام بتخليص العقار أصبح غير مالك بأثر رجعي، فلم يكن حائز وقت تخليص العقار، ولكن هناك رأي آخر يذهب إلى بقاء تطهير العقار نافذاً بالرغم من تحقق الشرط الفاسخ على أساس أن تطهير العقار عمل مادي لا يؤثر فيه الفسخ، ولقد أخذ التقنين المدني الجديد بهذا الرأي<sup>(3)</sup>، وهذا ما نجده في نص المادة 934 من القانون المدني الجزائري: «إذا تمت

(1) - زازن نورة، إنوجال بوعلام، مرجع سابق، ص 30.

(2) - جلال محمد إبراهيم، أحمد محمود سعد، الحقوق العينية التبعية، الجزء الأول، الرهن الرسمي، دون دار النشر، دون بلد النشر، 1994، ص 344.

(3) - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (التأمينات الشخصية والعينية)، الجزء العاشر، دون دار النشر، دون بلد النشر، ص 543.

إجراءات التطهير انقضى حق الرهن الرسمي نهائياً ولو زالت لأي سبب من أسباب ملكية الحائز الذي ظهر العقار».

- إذا قام الحائز بعرض الحقوق العينية كحق الرقبة أو حق الانتفاع على الدائنين وقبلوا عرضه فإنه يترتب عن ذلك تطهير العقار المرهون ، وعلى ذلك فإنه إذا كان حق الانتفاع هو الذي انتقل إلى الحائز وتم تخليصه، فإن حق أصحاب الديون المقيدة يبقى على الرقبة وعند انتهاء الانتفاع يعتبر ملحقاً بالرقبة فتعود أصحاب الديون المقيدة على العقار كاملاً رقبة وانتفاعاً، أما إذا كان حق الرقبة هو من انتقل إلى الحائز وتم تخليصه فإن الرقبة تتخلص من الرهن ويبقى الرهن على حق الانتفاع، أي حق الانتفاع يكون مثقلاً بالرهن ويزول بزواله<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثالث

#### إيجابيات وسلبيات تطهير العقار المرهون

يحمل نظام تطهير العقار عدّة إيجابيات، كما يحمل أيضاً عدة سلبيات، وذلك كالآتي:  
أولاً- إيجابيات تطهير العقار المرهون.

تتمثل إيجابيات تطهير العقار المرهون فيما يلي:

- تحقيق مصلحة الحائز، وذلك من خلال تحريره للعقار وتخليصه من القيود الواردة عليه، بل وكافة الحقوق العينية التبعية، ويحدث ذلك دون أن يلتزم بدفع أكثر من قيمة العقار ذاته

(1)-عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 545.

الحقوق العينية: يعرف الحق العيني بأنه سلطة مباشرة يقرها القانون على شيء مادي معين بالذات تخوله أن يفيد من هذا الشيء على نحو أو آخر دون وساطة أحد.

الحقوق العينية التبعية: هي تلك الحقوق التي لا تنشأ مستقلة بذاتها ، بل تقوم مستندة إلى حق آخر أصلي هو الحق الشخصي أو حق الدائنية ، وتكون الغاية منها ضمان الوفاء بهذا الحق.

حق الانتفاع : هو حق يخول صاحبه سلطة استعمال و استغلال شيء مملوك لغيره ويسمى الشخص حينئذ المنتفع.

حق الرقبة: هي سلطة يخولها القانون لمالك الشيء من أجل التصرف فيما يملكه وذلك باعتباره مالك الرقبة.

حتى ولو زادت الديون عن تلك القيمة، وتبدو هذه المصلحة أكثر ظهوراً عند تجاوز الديون المضمونة لقيمة العقار<sup>(1)</sup>.

- يتيح للحائز البقاء في العقار والاحتفاظ به، وإذا رفض الدائنون عرض الحائز وذلك من خلال دفعه لهم قيمة مساوية للعقار، فإن رفضهم هذا لا يعد تحكماً، إذ يجب حينئذٍ بيع العقار بالمزاد العلني<sup>(2)</sup>.

- يتحقق للحائز نوعاً من الاستقرار فيما يتعلق بملكية العقار المرهون، إذ من شأنه إزالة الغموض الذي يكتنف مركز العقار، فإذا قُبِلَ عرض الحائز من طرف الدائنين فإن ملكية العقار تخلص له وبشكل فوري من الرهون ودون أن يكون مجبراً على الانتظار لغاية حلول أجل ديون الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار<sup>(3)</sup>.

- يمكن للحائز تفادي مخاطر الوفاء بالديون إذا كانت قيمتها تجاوز قيمة العقار، بحيث أنه إذا لجأ إلى وفاء الديون فإنه قد يصعب عليه استردادها<sup>(4)</sup>.

- تحقيق مصلحة المدين الراهن، وذلك بالتسهيل عليه الحصول على مشتري لعقاره، طالما أنّ هذا الأخير متقن من استطاعته من تخليص العقار وفي حدود قيمته ويدعوه الحذر هنا إلى عدم دفع الثمن للمدين للراهن، بل إلى البدء في إجراءات تخليص العقار بعرض ذلك الثمن على أصحاب الحقوق المقيدة على العقار<sup>(5)</sup>.

(1) -رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 412.

(2) -محمد وحيد الدين سوار، مرجع سابق، ص 119 - 120.

(3) -جلال محمد إبراهيم، أحمد محمود سعد، مرجع سابق، ص 332 - 333.

(4) -شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 347.

(5) -رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 413.

- ويقرر تطهير العقار أيضاً لمصلحة الدائنين المرتهنين وذلك من خلال حصولهم على المقابل الحقيقي للعقار دون اللجوء إلى إجراءات البيع في المزاد العلني وبما يترتب عنه من جهد ونفقة<sup>(1)</sup>.

- وكما يعمل تطهير العقار المرهون على تسهيل تداول الثروات العقارية وبالتالي تسهيل تخليصها من القيود التي تثقلها، بحيث أنّ هذا النظام يمكن كل مالك ملكية نظيفة على نحو يستطيع به التصرف في عقاراته، وكما يعمل أيضاً على تشجيع المتعاملين للإقبال على شراء العقارات المرهونة، وكما يؤدي إلى تداول الثروة العقارية، ومن ثم ينتج عنه المساهمة في تنمية الاقتصاد الوطني<sup>(2)</sup>.

### ثانياً - سلبيات تطهير العقار المرهون.

إذا كان لنظام تطهير العقار المرهون هذه الإيجابيات، فهو أيضاً لا يخلو من السلبيات التي تتمثل فيمايلي:

- يضر تطهير العقار المرهون بالدائنين المرتهنين وذلك من خلال تجريدهم من حقهم أو يجبرون على استعماله في وقت لم يكن لهم إرادة في اختياره، ويعود ذلك إلى قيام الحائز بمباشرة إجراءات تطهير العقار دون انتظار حلول أجل الدين، وكما أنّ تطهير العقار يؤدي إلى إجبار الدائنين على قبول الوفاء بجزء من حقوقهم وبالتالي الخروج عن المبدأ العام الذي يقضي بعدم جواز ذلك<sup>(3)</sup>، وهو ما قد يحدث عندما يكون المبلغ المعروض أقل من قيمة دين الدائن المرتهن الوحيد أو أقل من مجموع ديون الدائنين المرتهنين حيث أن المتأخر منهم في

(1) -سمير عبد السيد تناغو، مرجع سابق، ص 270.

(2) -زازن نواره، إنوجال بوعلام، مرجع سابق، ص 27.

(3) -نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص 143.

المرتبة يحصل على كامل حقه<sup>(1)</sup>، أو إذا كان الحائز قد تلقى ملكية جزء من العقار المرهون فإنه يخلص هذا الجزء فقط وفي ذلك إخلال بقاعدة تجزئة الرهن<sup>(2)</sup>.

- يؤدي تخليص العقار إلى الإضرار بالاقتصاد الوطني وذلك من خلال رفض الدائنين توظيف أموالهم في شكل قروض.

- يسلب إجراء تطهير العقار المرهون من الدائن المرتهن حق الرهن دون أن يحصل على حقه كاملاً أو دون أن يحصل على شيء في حالة تأخره في المرتبة، وهو ما جعل بعض التشريعات تنظر إلى تخليص العقار على أنه نوع من نزع الملكية بدون تعويض، إلا أن هذه السلبات لم تبعد مشرعنا عن الأخذ بهذا النظام<sup>(3)</sup>.

## المطلب الثاني

### مراحل تطهير العقار المرهون

يُعد تطهير العقار وسيلة منحها المشرع للحائز لكي يخلص عقاره مما يتقله من حقوق وذلك مقابل عرضه قيمة العقار على الدائنين، وبالتالي فمن المنطقي جداً أن يمر تطهير العقار المرهون بمرحلتين يمكن التطرق إليهما كالآتي: عرض الحائز قيمة العقار المرهون على الدائنين المرتهنيين (الفرع الأول)، موقف الدائنين من عرض الحائز (الفرع الثاني).

(1)-جلال محمد إبراهيم، أحمد محمود سعد، مرجع سابق، ص 335.

(2)-نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص 143.

(3)-جلال محمد إبراهيم، أحمد محمود سعد، مرجع سابق، ص 336.

## الفرع الأول

### عرض الحائز قيمة العقار على الدائنين.

تبدأ أول مرحلة في تطهير العقار المرهون بعرض يشتمل على مجموعة من البيانات يقدمها الحائز إلى جماعة الدائنين أصحاب الحقوق العينية التبعية المقيدة على العقار الذي اكتسبه<sup>(1)</sup>، وهذا طبقاً لما تنص عليه المادة 916 من القانون المدني الجزائري على أن تخليص العقار المرهون يبدأ بتوجيه إعلان من الحائز إلى الدائنين المرتهنين في موطنهم المختارة المذكورة في القيد ويتضمن هذا الإعلان على العديد من البيانات مع عرض قيمة العقار عليهم بقيود وشروط معينة<sup>(2)</sup>.

بحيث يجب أن يكون إعلان هذا العرض المذكور في المادة 916 من القانون المدني الجزائري في شكل رسمي، وإلا فإنه يعتبر باطلاً<sup>(3)</sup>، ويوجه إلى جميع الدائنين المقيدة حقوقهم سواء كانوا مرتهنين رهناً رسمياً أو أصحاب حقوق الاختصاص أو المرتهنين رهناً حيازياً أو أصحاب حقوق الامتياز الخاصة على العقار والعرض يكون حتى على الدائنين الذين لم تحل حقوقهم، فيترتب على تخليص العقار الوفاء للدائنين حتى قبل حلول الأجل، وعليه فإنه إذا أهمل الحائز إعلان العرض إلى أحد الدائنين المقيدة حقوقهم، فإن ذلك لا يترتب عليه البطلان بالنسبة للدائنين المعطين، وإنما يترتب البطلان بالنسبة إلى الدائن الذي

(1) - أولمي عمر، مرجع سابق، ص 147.

(2) - رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 420.

(3) - شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 362.

الرهن الرسمي : هو حق عيني تباعي يترتب على عقار مملوك للمدين أو غيره (الكفيل العيني) بمقتضى عقد رسمي ضمانا للوفاء بالالتزام .

حق الاختصاص: هو حق عيني تباعي ينشأ بموجب حكم قضائي على أحد العقارات التي يملكها المدين أو على جميعها يمنح الدائن حق التقدم على جميع الدائنين العاديين والتاليين له في المرتبة وتتبعه في أي يد من يكون.

نص المشرع على تعريف حق الامتياز بأنه: أولوية يقرها القانون لحق معين مراعاة منه لصفته ولا يكون حق الامتياز إلا بمقتضى نص في القانون.

لم يتم إعلان العرض إليه، ويحفظ حق تتبعه وله أن يستعمل حق التقدم على الثمن إذا لم يكن قد تم توزيعه بعد.

ويحصل العرض على الدائنين المقيدون حقوقهم قبل تسجيل سند الحائز، وأما الدائنين اللذين قاموا بقيد حقوقهم بعد تسجيل سند الحائز فليس من الضروري العرض عليهم، لأن هؤلاء لا تنفذ حقوقهم على الحائز وذلك بسبب تسجيل الحائز سنده قبل أن يقيدوا حقوقهم<sup>(1)</sup>. تنص المادة 01/916 من القانون المدني الجزائري على أنه «إذا أراد الحائز تطهير العقار وجب عليه أن يوجه إلى الدائنين المقيدة حقوقهم في مواطنهم المختارة المذكورة في القيد إعلانات»، وكما تنص المادة 93 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري: «ويحتوي الجدولين على الخصوص ... اختيار الموطن من قبل الدائن في أي مكان من نطاق اختصاص المجلس القضائي لموقع الأملاك»<sup>(2)</sup>.

يتضح من خلال هذين النصين أن المشرع أوجب على الحائز توجيه إعلان العرض على الدائنين في مواطنهم المختارة في الجدولين المتعلقين بالقيد<sup>(3)</sup> وإذا كان من الدائنين لم يعين موطنًا مختارًا أي لم يختار موطنًا له جاز إعلانه في قلم كتاب المحكمة التي يتبعها العقار المرهون<sup>(4)</sup>.

لكن مع ذلك فإنه يجوز أن يوجه الحائز الإعلان إلى الدائنين لا في مواطنهم المختارة بل في محل إقامتهم الأصلية، لأن الإعلان في الموطن المختار لمصلحة الحائز فيجوز له أن يتنازل عن ذلك، وأما الإعلان في محل الإقامة الأصلية دائمًا يكون صحيحًا وعلى ذلك

(1) - عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 555.

(2) - مرسوم تنفيذي رقم 76-63، مؤرخ في 25 مارس 1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية، عدد 30 صادر في 13 أبريل 1976.

(3) - شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 364.

(4) - جلال محمد إبراهيم، أحمد محمود سعد، مرجع سابق، ص 359.

يكون مكان إعلان الحائز للدائنين، إما الموطن المختار، فإن لم يوجد فقلم كتاب المحكمة الابتدائية للعقار المرهون أو محل الإقامة الأصلية للدائنين<sup>(1)</sup>.

ويتمثل البيان الأساسي في عرض تطهير العقار المرهون في القيمة التي يعرضها الحائز كمقابل للعقار المرهون التي لم يستلزم المشرع إرفاقها بعرض تخليص العقار المرهون، بل يكفي للحائز أن يظهر استعداده بالوفاء<sup>(2)</sup>، وهذا ما نصت عليه المادة 917 من القانون المدني الجزائري أنه: «يجب على الحائز أن يُذكر في نفس الإعلان بأنه مستعد أن يوفي الديون المقيدة إلى القدر الذي قوم به العقار، وليس عليه أن يصحب العرض بالمبلغ نقدًا، بل ينحصر العرض في إظهار استعداده للوفاء بمبلغ واجب الدفع على أنه في الحال، أيا كان أجل استحقاق الديون المقيدة».

وأما عن البيانات الواجب ذكرها في العرض التي أوردتها المادة 916 من القانون المدني الجزائري فهي تتعلق بالحائز، والدائنين المقيدة حقوقهم، وقيمة ديونهم ومرتبة كل منها، والعقار والمرهون، وكيفية انتقاله إلى الحائز والقيمة التي يعرضها الحائز على الدائنين مقابل تطهير العقار المرهون<sup>(3)</sup>.

## الفرع الثاني

### موقف الدائنين من عرض الحائز.

أتاح المشرع للدائنين المقيدة حقوقهم على العقار رفض عرض الحائز في تطهير العقار المرهون ويكون الرفض بطلب بيع العقار المعروض تخليصه بالمزاد العلني، أما قبوله يكون بموافقة جميع الدائنين صراحة أو ضمناً عن طلب بيع العقار في الميعاد المحدد<sup>(4)</sup>.

(1) - عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 556.

(2) - أولمي عمر، مرجع سابق، ص 148.

(3) - شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 366.

(4) - همام محمد، محمود زهران، مرجع سابق، ص 524.

## أولاً- موافقة الدائنين على عرض الحائز.

تكون موافقة الدائنين على عرض الحائز صراحة أو ضمناً عن طريق سكوتهم و كفلائهم في طلب بيع العقار في المدة القانونية وهي 30 يوماً من تاريخ آخر إعلان رسمي، كما تضاف إلى هذه المدة مواعيد المسافة<sup>(1)</sup>.

وفي هذه حالة يجب على الحائز أن يدفع المبلغ المعروض للدائنين المقيدة حقوقهم عليه، ثم يتخلص العقار من الرهن ولو لم يستوفوا حقوقهم كاملة، ويحق لمن لم يستوف حقه كاملاً الرجوع على المدين بما بقي له بمقتضى حقه في الضمان العام.

كما يترتب على قبول عرض الحائز بأن يصبح حق الدائنين مقصوراً على المبلغ الذي قبلوه وبالتالي تحدد قيمة العقار بالنسبة لهم بهذا المبلغ، وعلى ذلك إذا اتخذ دائنو الحائز إجراءات التنفيذ على العقار المرهون ورسا المزاد بثمن أكبر من هذا المبلغ، فلا يجوز للدائنين الذين قبلوا العرض أن يطالبوا بهذه الزيادة، ورغم ذلك يبقى للحائز الحق في مواجهة الدائنين بالدفع المتعلقة بوجود الديون وصحتها، وأن يحتج بسقوطها عن طريق التقادم<sup>(2)</sup>.

وإذا لم يكن هناك خلاف بين الدائنين على قيمة حقوقهم أو مراتبهم فإن الحائز يقوم بدفعها إليهم حسب مرتبة كل منهم، وإذا حدث خلاف بينهم فإن الحائز يقوم بإيداع قيمة ما عرضه في الخزينة العامة وفي ذمة الدائنين، وقد يقوم بإيداع هذه القيمة في الخزينة العامة حتى ولو لم يكن هناك خلاف بين الدائنين، وعلى أي حال فإن العقار لا يخلص من الحقوق المقيدة عليه، إلا بإبقاء الدائنين المقيدة حقوقهم حسب مراتبها، أو بإيداع القيمة

(1)- رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 437.

الضمان العام: تقوم فكرة الضمان العام على أن جميع أموال المدين ضامنة للوفاء بديونه و أن جميع الدائنين متساوون في هذا الضمان إلا من اكتسب منهم حق ضمان خاص.

(2)- سي يوسف زاهية حورية، عقد الرهن الرسمي، دار الأمل، الجزائر، 2006، ص 155.

المعروضة في الخزينة العامة، وكما يجوز للدائنين أن يلزموا الحائز بإيداع القيمة إذا كانت لديهم أسباب معقولة يخشون معها إفساره قبل الانتهاء من إجراءات التوزيع<sup>(1)</sup>.

### ثانياً - عدم موافقة الدائنين على عرض الحائز.

يعتبر عرض تطهير العقار مرفوضاً في حالة عدم قبوله من أحد الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار مهما كانت مرتبته، أو إذا رفضه الكفيل الذي ضمن هذه الحقوق على اعتبار مصلحته في استيفاء الدائن الذي يكفله لحقه من قيمة العقار المرهون بما يبرأ ذمته، ويجوز أيضاً صدور رفض العرض من الوكيل عن أي منهما وكالة خاصة<sup>(2)</sup>، وهذا طبقاً للمادة 918 من القانون المدني الجزائري التي تنص على أنه: «يجوز لكل دائن قيد حقه وكفيل لحق مقيد أن يطلب بيع العقار المطلوب تطهيره...».

ويكون الرفض في صورة طلب الدائن بيع العقار المراد تطهيره، ويكون الطلب في شكل إعلان رسمي يوجه إلى الحائز وإلى المالك السابق للعقار المرهون، وذلك في مدة ثلاثين يوماً مضافاً إليها أجل المسافة، ويبدأ حسابها من تاريخ آخر إعلان رسمي<sup>(3)</sup> وهذا طبقاً للمادة 918 من القانون المدني الجزائري من خلال نصها على أنه: «يكون ذلك في مدى ثلاثين يوماً من آخر إعلان رسمي يضاف إليها أجل المسافة على ثلاثين يوماً أخرى».

يتضح من خلال هذا النص أن ميعاد رفض العرض يبدأ بالنسبة لجميع الدائنين الذين تم إعلامهم بالعرض في تاريخ واحد، هو تاريخ آخر إعلان رسمي، أما نهاية الميعاد بالنسبة إليهم قد يختلف من دائن إلى آخر وهذا حسب مواعيد المسافة المضافة، فقد ينقضي الميعاد بالنسبة إلى بعض الدائنين بانقضاء ثلاثين يوماً، وبالنسبة للبعض الآخر فإن الميعاد ينقضي بانقضاء ثلاثين يوماً مضافاً إليها مواعيد المسافة على أن لا يتجاوز كل ذلك 60 يوماً.

(1) - رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص ص 438 - 439.

(2) - همام محمد، محمود زهران، مرجع سابق، ص 524.

(3) - زكريا سرايش، مرجع سابق، ص 113.

وطبقاً للمادة 919 من القانون المدني الجزائري: «يكون الطلب بإعلان يوجه إلى الحائز والمالك السابق يوقعه الطالب أو من أسند إليه في ذلك توكيلاً خاص ويجب أن يودع الطالب للخزينة العامة مبلغاً كافياً لتغطية مصاريف البيع بالمزاد، وليس له حق في استرداد ما استغرق منه في المصاريف إذا لم يرسو المزاد بثمن أعلى من المبلغ الذي عرضه الحائز ويؤدي عدم استيفاء شرط من هذه الشروط إلى بطلان الطلب».

يستفاد من هذه المادة أن المشرع حدد الإجراءات الواجب إتباعها عند رفض عرض الحائز وطلب البيع من ناحية، وبين من ناحية أخرى الجزاء المترتب عن الإخلال بهذه الإجراءات، وأما عن هذه الإجراءات فهي تتمثل في أمرين فالأمر الأول: يتوجب على من يرفض العرض ويطلب بيع العقار بالمزاد العلني أن يوجه إعلاناً رسمياً موقعا عليه من قبله أو ممن يوكله في ذلك توكيلاً خاصاً على يد محضر قضائي إلى كل من الحائز والمالك السابق للعقار، أما الأمر الثاني: هو إيداع مبلغ كافٍ لدى الخزينة العامة من طرف طالب البيع<sup>(1)</sup>، وأما الجزاء المترتب في حالة الإخلال بهذه الإجراءات هو بطلان طلب البيع، لأن رفض العرض وطلب البيع يتوجب استيفاء الشروط المطلوبة، وإلا كان باطلاً<sup>(2)</sup>. ويجوز للحائز في أي وقت كان قبل رسو المزاد العلني باعتباره مالكا للعقار أن يُوقف الإجراءات وأن يمنع البيع بدفع ديون الدائنين المقيدين والمصروفات، لأن طلب البيع ليس إلا وسيلة للحصول على وفاء ما هو مستحق لهم فلا يجوز لهم الاستمرار فيه ما داموا قد استوفوا حقوقهم<sup>(3)</sup>.

(1) - شوقي بناسي، مرجع سابق، ص ص 176 - 178.

(2) - سي يوسف زاهية، مرجع سابق، ص 157.

(3) - سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، (الحقوق العينية)، المجلد الثاني، الطبعة الثانية، دون دار النشر، القاهرة، 1995، ص 347.

إذا لم يستعمل الحائز حقه في ذلك يجب الاستمرار في إجراءات البيع في المزاد إلا أنه له الحق في أن يتقدم في المزاد، وفي هذه الحالة قد يرسو المزاد على الحائز، وقد يرسو على غيره<sup>(1)</sup>.

كخلاصة فإن تطهير العقار المرهون يؤدي إلى إبقاء الحائز على ملكية العقار المرهون أو انتقالها إلى الغير، وفي كلتا الحالتين فإن العقار يتحرر من كافة الحقوق المتعلقة به<sup>(2)</sup>. يضاف إلى ذلك أن تطهير العقار حق للحائز يمكنه من تخليص العقار من كل رهن مقيد في الوقت المناسب له دون انتظار حلول أجل الديون المضمونة بهذا العقار، وإذا لم يلجأ الحائز إلى خيار تطهير العقار، فإنه هناك موقف ثالث يستطيع بأن يتخذه وهو تخلية العقار المرهون.

(1) - سي يوسف زاهية، مرجع سابق، ص 157.

(2) - زازن نورا، إنوجال بوعلام، مرجع سابق، ص 49.

## الفصل الثاني

عدم إمكانية الحائز في تجنب التنفيذ على

العقار المرهون

## الفصل الثاني

### عدم إمكانية الحائز في تجنب التنفيذ على العقار المرهون

بعد التطرق في الفصل الأول إلى الخيارين اللذين منحهما المشرع لحائز العقار من أجل احتفاظه بملكية العقار المرهون وهما الوفاء بالدين وتطهير العقار المرهون، فإنه يمكن التطرق في هذا الفصل إلى الخيارين اللذين منحهما المشرع لحائز العقار وذلك إذا لم يكن راغباً في الاحتفاظ بملكية العقار المرهون وهما أولاً: تخلية العقار المرهون الذي يعد الخيار الثالث الذي يتخذه الحائز من أجل تجنب ظهور اسمه في إجراءات التنفيذ على العقار المرهون، فتمارس الإجراءات ضد حارس أو أمين يُعين على العقار، وثانياً: اختيار الحائز مباشرة التنفيذ على العقار المرهون الذي يعتبر مجموعة من الأحكام القانونية التي وضعها المشرع والتي يمكن اتخاذها من طرف الحائز في حالة عدم لجوئه إلى الخيار الثالث.

لدراسة هذا الفصل تم تقسيمه إلى مبحثين أساسيين هما: تخلية العقار المرهون (المبحث الأول)، مباشرة التنفيذ على العقار المرهون (المبحث الثاني).

## المبحث الأول

### تخلية العقار المرهون

تعد التخلية الخيار الثالث الممنوح للحائز وذلك تجنباً لكي لا يتحمل الحائز إجراءات التنفيذ المتخذة في مواجهته وظهوره بمظهر من تنزع ملكيته عن ديون هو في الحقيقة غير مسؤول شخصياً عنها ، إذ أن التخلية تمنح للدائنين اتخاذ الإجراءات اتجاه الحارس الذي يوضع العقار تحت يده لهذا الغرض.

لقد ورد النص على حق الحائز في تخلية العقار المرهون في المواد 911 / 01 و 922 و 923 من القانون المدني الجزائري.

يتم التعرض من خلال هذا المبحث لتخلية العقار المرهون وذلك ببيان: مفهوم التخلية (المطلب الأول)، أحكام التخلية (المطلب الثاني).

### المطلب الأول

#### مفهوم تخلية العقار المرهون

يتم فهم هذه الوسيلة القانونية المتمثلة في تخلية العقار المرهون من خلال التطرق إلى تعريف تخلية العقار المرهون (الفرع الأول)، الأشخاص اللذين يجوز لهم تخلية العقار المرهون (الفرع الثاني)، فوائد تخلية العقار المرهون (الفرع الثالث).

### الفرع الأول

#### تعريف تخلية العقار المرهون

يقصد بالتخلية أن يقوم حائز العقار المرهون بالتخلي عن الحيازة المادية للعقار المرهون ويتم نقلها إلى حارس قضائي فتباشر إجراءات التنفيذ في مواجهة هذا الأخير ، والغاية من

التخلي عن هذه الحيابة المادية من طرف الحائز هي المحافظة على سمعة الحائز لأن إجراءات التنفيذ وما تتضمنه من إعلانات ستؤدي إلى ذكر اسم الحائز خلالها وهو الأمر الذي سيضر بسمعته فيشتهر بالإعسار<sup>(1)</sup>.

ومن خلال هذا التعريف يمكن استخلاص النتائج التالية :

- إن التخلية تعني تنازل الحائز عن حيازته العرضية للعقار المرهون ولا تعني تنازله عن حيازته القانونية له.

- إن التخلية لا تمنع التتبع وإنما الهدف منها ممارسة التتبع في مواجهة الحارس بدلاً من الحائز.

- إن التخلية بهذا المفهوم تختلف عن التخلي الذي هو تنازل عن حق الملكية أو أي حق عيني آخر قصد التخلي عن الالتزامات التي تنشأ بسبب وجوده.

ولم يتضمن القانون المدني أي نص صريح يحدد الوقت الذي تتم فيه تخلية العقار المرهون ، ولكن كون إجراءات التنفيذ تبدأ من يوم إنذار الحائز بدفع الدين أو تخلية العقار لأنه قبل الإنذار لا توجد مصلحة للحائز في مباشرة التخلية ولا يوجد ما يمس بسمعته ومركزه المالي فإنه اتفق الفقهاء على أن ميعاد بداية التخلية يكون من وقت إنذار الحائز بالدفع أو التخلية وأما ميعاد نهايته فقد اختلف عليه الفقهاء ، حيث ذهب بعضهم إلى أن التخلية تبقى قائمة إلى يوم رسوا المزاد ، أما البعض منهم ذهب إلى أن التخلية قائمة إلى غاية إيداع قائمة شروط البيع<sup>(2)</sup>.

(1)- زكريا سرايش، مرجع سابق، ص 115.

الحيابة المادية: هي مجموع الأعمال المادية التي يقوم بها الحائز سواء كان مالكا أو صاحب حق عيني آخر وشرط تحقق الحيابة يجب أن يكون محل الحيابة تحت السيطرة الفعلية.

حق الملكية: هو سلطة مباشرة لشخص على شيء مادي معين تمكنه من استعمال الشيء واستغلاله والتصرف فيه.

(2)- بلهادي أمينة ، تيتوس جميلة ، نفاذ الرهن الرسمي بالنسبة للغير في القانون المدني الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون ، تخصص قانون معرق ، كلية الحقوق ، بومرداس، ص 96.

## الفرع الثاني

### الأشخاص اللذين تجوز لهم التخلية

يشترط فيمن تجوز له التخلية أن يكون حائزا للعقار المرهون ، أي يكون قد تلقى ملكيته دون أن يكون ملزماً بالدين المضمون<sup>(1)</sup>، وهو ما نصت عليه المواد 911 و 922 و 923 من القانون المدني الجزائري.

ويجب أن تتوافر في الحائز حتى يستطيع تخلية العقار المرهون أهلية التصرف لأن التخلية معناها الاعتراف بحقوق الدائنين المقيدين حقوقهم، والنزول عن كل دفع يستطيع أن يدفع به إجراءاتهم ، وهذا كله من أعمال التصرف<sup>(2)</sup>.

يمكن للكفيل العيني أيضا أن يتخلى عن العقار المرهون ، بحيث أن المشرع قد سوى بينه وبين الحائز فيما يتعلق بالتخلية<sup>(3)</sup>، ولو أنه لا يجوز له تطهير العقار المرهون ، وذلك باعتبار أن تطهير العقار يؤثر على حق الدائن المرتهن ويعتبر تعرضا له ، فلا يسمح به للكفيل العيني، أما التخلية فإنها لا تؤثر في حق الدائن المرتهن ولا تعتبر تعرضا له<sup>(4)</sup>.

لا يتمتع بعض الحائزين بحق تخلية العقار المرهون ، وذلك مثل الراسي عليه المزداد فلا يجوز له التخلي عن العقار المرهون ، بل يجبر على دفع الثمن لأصحاب الديون المقيدة على العقار المرهون وهو الثمن الذي رسا به المزداد العلني عليه ، وليس عليه دفع شيء زيادة على ذلك ، وكذلك لا يكون للحائز الحق في التخلية إذا كان لم يدفع الثمن ، وكان يكفي لوفاء الديون المقيدة ، أو كان الباقي من الثمن يكفي لوفائها ، وعلى البائع (المدين الراهن) أن يعترض على التخلية حتى ولو كان الدائنون قد بدأوا في الإجراءات ، وإذا كانت

(1) - سليمان مرقس، مرجع سابق، ص 383 - 384.

أعمال التصرف: مثل البيع والرهن فهي تعد من أعمال التصرف.

(2) - عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 576 .

(3) - سمير عبد السيد تناغو، مرجع سابق، ص 285.

(4) - سليمان مرقس ، مرجع سابق ، ص 385.

الديون المقيدة أكثر من الثمن ولكن اكتفى جميع أصحاب الديون بالثمن وقبلوا محو القيود مقابل دفع هذا الثمن فلا يجوز للحائز طلب التخلية<sup>(1)</sup>، وكما لا تجوز التخلية للمدين الراهن ، والمدين المتضامن الذي اشترى العقار المرهون ضماناً للوفاء بالدين ولا تجوز أيضاً للكفيل الشخصي.

### الفرع الثالث

#### الفوائد التي تحققها تخلية العقار المرهون

تحقق التخلية عدة فوائد للحائز أهمها مايلي :

- تحقق التخلية مصلحة معنوية كبرى للحائز، حيث أنها تسمح له بالتخلص من مباشرة نزع الملكية ضده ، ومن ثم يستفيد من عدم ظهور اسمه في الإعلانات التي يتطلبها قانون الإجراءات المدنية باعتباره شخصاً معسراً منزوع الملكية ، الأمر الذي يسيء إلى مركزه المالي مع أنه في حقيقة الأمر غير مسؤولاً شخصياً عن الدين المضمون بالرهن والذي يجري التنفيذ على العقار بمقتضاه<sup>(2)</sup>.
- تقادي التخلية المساس بالسمعة المالية للحائز وتخليصه من مسؤولية إدارة العقار بعد أن انعدمت مصلحته في هذه الإدارة بسبب إلحاق الثمار بالعقار من وقت الإنذار ، إضافة إلى ذلك توفر التخلية للحائز ما قد ينفقه من مال وجهد في متابعة إجراءات التنفيذ ، وتمتد فائدة التخلية للدائن أيضاً من حيث أنها تمثل اعترافاً من الحائز بحق الدائن وتنازلاً منه عن كل دفع يستطيع توجيهه ضده<sup>(3)</sup>.

(1) - عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق، ص ص 576 - 577.

(2) - شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 387 .

(3) - بلهادي أمينة ، تينوس جميلة ، مرجع سابق ، ص 95 .

## المطلب الثاني

### أحكام تخلية العقار المرهون

يتم تناول أحكام تخلية العقار المرهون من خلال التطرق إلى: إجراءات تخلية العقار المرهون (الفرع الأول)، نتائج تخلية العقار المرهون (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### إجراءات تخلية العقار المرهون

حدّد المشرع من خلال الفقرة الأولى من المادة 922 من القانون المدني الإجراءات الواجب إتباعها حتى تقع التخلية صحيحة، ثم بيّن في الفقرة الثانية من نفس هذه المادة العمل الواجب القيام به لاستمرار هذه الإجراءات<sup>(1)</sup>.

أولاً- بيان الإجراءات الواجب إتباعها: تنص المادة 01/922 من القانون المدني الجزائري على أنه: « تكون تخلية العقار المرهون بتقرير يقدمه الحائز إلى قلم كتاب المحكمة المختصة ويجب عليه أن يطلب التأشير بذلك في هامش تسجيل التنبيه بنزع الملكية، وأن يعلن الدائن المباشر للإجراءات بهذه التخلية في خلال خمسة أيام من وقت التقرير بها». يتضح من خلال هذه المادة أن هناك ثلاث إجراءات متتالية يجب إتباعها حتى تقع التخلية صحيحة وهي كالآتي:

1- تكون تخلية العقار المرهون بتقرير يقدمه واضع اليد إلى كتابة المحكمة المختصة الواقع في دائرتها العقار المرهون<sup>(2)</sup>.

2- التأشير بالتخلية عن طريق مكتب الشهر العقاري (مكتب الرهون المختص) على هامش تسجيل تنبيه نزع الملكية<sup>(1)</sup>.

(1) - شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 394.

(2) - خليفة الخروبي، قانون مدني، التأمينات العينية والشخصية، الطبعة الأولى، مجمع الأطرش للكتاب المختص، تونس، 2014، ص 255.

3- إعلان الدائن المباشر للإجراءات بالتخلية في مدى خمسة أيام من وقت التقرير بها، وهذا إجراء ضروري لم يرد ذكره في التقنين الحالي<sup>(2)</sup>.

فإذا لم تتوافر وترعى الإجراءات السابقة تقع التخلية باطلّة ويجوز للدائنين مباشرة إجراءات التنفيذ في مواجهة الحائز، أما إذا تمت هذه الإجراءات صحيحة فإنه لا يجوز عندئذ مباشرة الإجراءات في مواجهة الحائز ويجوز لمن له مصلحة في التعجيل من حائز أو دائن أن يطلب من قاضي الأمور المستعجلة تعيين حارس تتخذ في مواجهته إجراءات نزع الملكية<sup>(3)</sup>.

ثانياً- العمل الواجب القيام به لاستمرار هذه الإجراءات: يكون من خلال طلب تعيين حارس قضائي تتخذ في مواجهته إجراءات التنفيذ على العقار المرهون ، وهذا طبقاً للمادة 02/922 من القانون المدني الجزائري التي تنص على ما يلي: «يجوز لمن له مصلحة في التعجيل أن يطلب إلى قاضي الأمور المستعجلة تعيين حارس تتخذ في مواجهته إجراءات نزع الملكية ويعين الطالب حارساً إذا طلب ذلك».

يفهم من خلال هذه المادة أمران مهمان وهما:

1- أن يطلب كل من له مصلحة من دائن أو رهن أو الحائز نفسه تعيين الحارس، ويقدم هذا الطلب إلى قاضي الأمور المستعجلة فيعين حارساً أو أميناً للعقار تتخذ في مواجهته إجراءات نزع الملكية.

2- وقد يطلب الحائز تعيينه حارساً، ويجب على قاضي الأمور المستعجلة تعيينه<sup>(4)</sup>، لأن الحائز لا يطلب التخلية إلا ليبعد نفسه عن إجراءات التنفيذ ومشاكلها وكذلك حتى لا يظهر

(1)- سليمان مرقس، مرجع سابق، ص 386.

(2)- أنور العمروسي، الحقوق العينية التبعية في القانون المدني، (الرهن الرسمي- حق الاختصاص- الرهن الحيازي- حقوق الإمتياز)، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2003، ص 394.

(3)- عبد الحميد الشواربي، التعليق الموضوعي على القانون المدني، الحقوق العينية التبعية ، (الفقه- القضاء- صيغ العقود والدعاوي) ، الجزء التاسع ، منشأة المعارف ، مصر ، دون سنة النشر ، ص 312.

(4)- عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق ، ص 580.

اسمه في الإعلانات، وإن طلب الحائز فعلاً تعيينه حارساً، وذلك لأن ظهور اسمه كحارس ليس كظهوره كحائز، كما أنه قد يرغب بأن يستمر في إدارة واستغلال العقار<sup>(1)</sup>.  
أجاز المشرع الجزائري للحائز أن يطلب تعيينه كحارس قضائي وذلك عملاً بالمادة 299 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على أنه: «في جميع أحوال الاستعجال أو إذا اقتضى الأمر الفصل في إجراءات تتعلق بالحراسة القضائية أو بأي تدبير تحفظي غير منظم بإجراءات خاصة، يتم عرض القضية بعرضية افتتاحية أمام المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها الإشكال أو التدبير المطلوب، وينادي عليها في أقرب جلسة»<sup>(2)</sup>.

## الفرع الثاني

### نتائج تخلية العقار المرهون

لا تؤدي التخلية إلى منع التنفيذ على العقار أو وقف إجراءاته ولا يترتب عليها أي تغيير في مركز الدائنين سوى إلزامهم بمباشرة الإجراءات ليس في مواجهة الحائز وإنما في مواجهة الحارس أو الأمين الذي عينه قاضي الأمور المستعجلة بناءً على طلب ذي مصلحة في التعجيل، وكما أنه لا يترتب على التخلية بالنسبة للحائز سوى النزول عن الحيازة العرضية، وتبقى له الحيازة القانونية للعقار وذلك إلى أن يتم نزع الملكية عنه بحكم رسو المزاد<sup>(3)</sup>.  
من النتائج الهامة التي تترتب على ما تقدم ما يلي:

(1) - عبد الحميد الشورابي، مرجع سابق، ص 313.

(2) - قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فيفري 2002، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 21، صادر في 23 أبريل 2008.  
الحيازة القانونية: هي حيازة شخص على شيء وتتطلب توفر العنصر المادي والمعنوي في نفس الوقت وهي سلطة فعلية على شيء وبفعل الحائز نفسه.

الحيازة العرضية: هي التي تتوفر على الركن المادي دون المعنوي وتقوم دائماً على سند قانوني ومثاله المستأجر الذي يستند في حيازته على عقد الإيجار.

(3) - عبد الحميد الشورابي، مرجع سابق، ص 313.

- 1- قبل رسو المزاد العلني وهلك العقار بسبب حادث جبيري (قوة قاهرة) فإن الحائز هو من يتحمل تبعه الهلاك، ولا تبرأ ذمته من المتبقي ثمنًا للعقار<sup>(1)</sup>.
- 2- إذا رسا المزاد بثمن أعلى من الدين المضمون، فإن الزائد يكون من حق الحائز<sup>(2)</sup>.
- 3- التخلية لا تحول دون قيام الحائز بترتيب رهون على العقار وتكون مرتبتها من تاريخ قيدها، ويدخل الدائنون المرتهنون بعد التخلية في الثمن الراسي به المزاد بحسب درجة رهونهم<sup>(3)</sup>.
- 4- إذا انقضت الرهون المقيدة على العقار لأي سبب من الأسباب، كما إذا أوفى الراهن هذه الديون قبل بيعه بالمزاد ظل العقار على ملكية الحائز خاليًا منها<sup>(4)</sup>.
- 5- تكون ملكية الحائز مستقرة إذا رسا المزاد عليه، أما إذا رسا المزاد على غير الحائز تلقى الراسي عليه المزاد الملكية من الحائز<sup>(5)</sup>.
- 6- من حق الحائز إلى ما قبل رسو المزاد العلني الرجوع عن التخلية، وذلك في حالة وفائه بجميع ديون الدائنين المقيدة على العقار، وكذلك ما تم اتفاهه أو صرفه في الإجراءات من وقت إنذار الحائز بالدفع أو تخلية العقار المرهون<sup>(6)</sup>.

(1) - قلة مريم، سواعدي الجيلالي، الرهن الرسمي في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

في الحقوق، تخصص إدارة الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خميس مليانة، ص 65.

(2) - أنور العمروسي، مرجع سابق، ص 359.

(3) - عبد الحميد الشورابي، مرجع سابق، ص 313.

(4) - قلة مريم، سواعدي الجيلالي، مرجع سابق، ص 65.

(5) - زازن نواره، إنوجال بوعلام، مرجع سابق، ص 58.

(6) - غويسم لخضر، أثار الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في

الحقوق، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2012- 2013 ص 102.

7- يمكن للحائز التصرف في العقار المرهون إلى وقت تسجيل تنبيه نزع الملكية، ولكن هذه التصرفات لا تنفذ في مواجهة الدائنين المقيدة حقوقهم قبل ذلك، أي لا تنفذ في مواجهة الدائنين إذا تم شهرها بعد تسجيل التنبيه<sup>(1)</sup>.

## المبحث الثاني

### مباشرة التنفيذ على العقار المرهون

قد لا يختار الحائز أية وسيلة من الوسائل القانونية التي منحها له المشرع لتفادي التنفيذ الجبري على العقار المرهون، فيمتنع عن الوفاء بالدين، ويرفض اللجوء إلى تطهير العقار، ولا يرى فائدة في التخلية، فهو بهذا قد يفضل اختيار مباشرة التنفيذ على العقار المرهون وما يترتب عليه من بيع العقار بالمزاد العلني<sup>(2)</sup>.

يتم توضيح مضمون هذا المبحث من خلال التطرق إلى: مراحل مباشرة التنفيذ على العقار المرهون (المطلب الأول)، آثار مباشرة التنفيذ على العقار المرهون (المطلب الثاني).

### المطلب الأول

#### مراحل مباشرة التنفيذ على العقار المرهون

يتوجب على الدائن من أجل مباشرة التنفيذ على العقار المرهون أن يتبع في ذلك الإجراءات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>(3)</sup>، وعليه فإن أول إجراء يقوم به الدائن من أجل التنفيذ على العقار المرهون هو توجيه التنبيه على المدين بمباشرة

(1) - زازن نواره، إنوجال بوعلام، مرجع سابق، ص 58.

تسجيل تنبيه نزع الملكية : من حق أي دائن أن يباشر إجراءات التنفيذ على عقارات مدينه ولو كان دائناً عادياً ، وتبدأ إجراءات التنفيذ على العقار بتنبيه يعلن إلى المدين بنزع ملكية العقارات فإذا تم ذلك التنبيه إلى المدين قبل إجراءات القيد فإن القيد يوقف.

(2) - شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 398.

(3) - بلهادي أمينة، تيتوس جميلة، مرجع سابق، ص 98.

التنفيذ على العقار المرهون وهو ما يتم التطرق إليه في (الفرع الأول)، ثم إنذار الحائز بدفع الدين أو تخلية العقار المرهون (الفرع الثاني) ، ثم تسجيل التنبيه والإنذار (الفرع الثالث).

### الفرع الأول

#### التنبيه على المدين بمباشرة التنفيذ على العقار المرهون

تعتبر المرحلة الأولى في التنفيذ على العقار المرهون بأنها مرحلة الحجز على العقار، وتبدأ بتوجيه ورقة إلى المدين تعلن على يد محضر قضائي، وتسمى هذه الورقة (تنبيه نزع الملكية) <sup>(1)</sup> والتي يجب أن تشمل على البيانات العامة الواجب توافرها في أوراق المحضرين، إضافة إلى البيانات الخاصة التي نصت عليها المادة 724 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ويمكن إجمالها فيما يلي:

1- نوع السند التنفيذي الذي يتم التنفيذ بمقتضاه وتاريخ تحريره ومبلغ الدين المطلوب الوفاء به.

2- تاريخ التبليغ الرسمي للتكيف بالوفاء للمدين الراهن وذلك للوفاء بقيمة الدين المضمون بالرهن.

3- تعيين العقار المحجوز تعييناً دقيقاً لاسيما ذكر موقعه وحدوده ونوعه ومشتملاته ومساحته وغيرها من البيانات التي تفيد تعيينه.

إذا تخلف أحد من هذه البيانات الثلاثة الأساسية السالفة الذكر عن أمر الحجز العقاري، فإن هذا الحجز يكون قابلاً للإبطال، وهذا البطلان يكون نسبي وليس مطلق وهذا طبقاً لما

(1) - عبد الباسط جميعي، أمال الفزائري، التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المبادئ العامة في تنفيذ طرق الحجز المختلفة، منشأة المعارف الإسكندرية، مصر، دون سنة النشر، ص 154. إجراء الحجز: هو وضع المال تحت يد القضاء لمنع صاحبه من أن يقوم بأي عمل قانوني أو مادي من شأنه إخراج هذا المال أو ثماره من ضمان الدائن الحاجز.

المحضر القضائي: هو ضابط عمومي يعين من وزير العدل في دائرة اختصاص محكمة معينة للقيام بإجراءات التبليغ والتنفيذ ويحوز خاتماً رسمياً تحفظ نسخة منه لدى وزير العدل حافظ الأختام.

تنص عليه المادة 724 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بأنه: «وإذا خلا الأمر من أحد هذه البيانات الثلاثة أعلاه، كان قابلاً للإبطال».

كما أنّ التنفيذ على العقار المرهون لا يتم إلاّ بموجب طلب من المستفيد من السند التنفيذي، بحيث أن المحضر القضائي لا يشرع في تنفيذ أي سند تنفيذي دون أن يتقدم إليه من يهّمه التنفيذ ويطلب منه القيام بذلك<sup>(1)</sup> وهذا وفقاً للمادة 01/611 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تقتضي بأنه: «يتم التنفيذ من طرف المحضرين القضائيين بناءً على طلب المستفيد من السند التنفيذي أو من ممثله القانوني أو الاتفاقي».

والمحضر القضائي بمجرد أن يستلم السند التنفيذي النهائي الممهور بالصيغة التنفيذية، يقوم بتحرير محضر الإلزام بالدفع ويبلغه للمحكوم عليه<sup>(2)</sup> أو المنفذ عليه بالوفاء في أجل 15 يوماً، وهذا ما تنص عليه المادة 01/612 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: «يجب أن يسبق التنفيذ الجبري، التبليغ الرسمي للسند التنفيذي وتكليف المنفذ عليه بالوفاء بما تضمنه السند التنفيذي في أجل خمسة عشر (15) يوماً».

وقد نصت المادة 613 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على مشتملات التكليف بالوفاء وهي ستة بيانات أساسية وجوهرية يجب ذكرها، وإذا تخلف بيان أو أكثر من هذه البيانات يمكن لصاحب المصلحة وهو المنفذ عليه من أن يطلب إبطال التكليف بالوفاء

(1) - بدوي عبد العزيز، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون في ظل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، رسالة الحصول على درجة الدكتوراه في القانون، جامعة الجزائر، 2014-2015، ص 103 و 110.

السند التنفيذي: يعد الأداة التي وضعت بيد الدائن الذي يضطر إلى التنفيذ الجبري من أجل اقتضاء حقه الثابت في ذلك السند يجبر المدين على تنفيذ الالتزام الواقع على عاتقه، فالسند التنفيذي هو كل عمل قانوني يتخذ شكلاً معيناً، ويتضمن حق الدائن الذي يريد الاقتضاء الجبري.

الصيغة التنفيذية: لا يكفي لإجراء التنفيذ الجبري أن يكون بيد الدائن نسخة تنفيذية بل يلزم إلى جانب هذا أن تكون النسخة المذكورة موهورة بالصيغة التنفيذية، فمعنى ذلك أن الصيغة التنفيذية تعتبر شرط يضاف إلى المستند، وعليه يتمتع على المحضر القضائي القيام بعملية التنفيذ إذا قدمت له نسخة تنفيذية غير موهورة بالصيغة التنفيذية وذلك لتخلف أحد الشروط الشكلية للسند التنفيذي.

(2) - بلقاسمي نور الدين، الحجز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري، دون دار النشر، دون بلد النشر، 2006، ص 16.

وترفع دعوى الإبطال أمام القسم الإستعجالي للمحكمة المختصة إقليمياً، وذلك خلال أجل خمسة عشر يوماً الموالية لتاريخ التبليغ الرسمي للتكليف بالوفاء للمنفذ عليه ويجب على المحكمة المعروض عليها هذه الدعوى أن تفصل فيها خلال أجل لا يتجاوز 15 يوماً من تاريخ رفع دعوى الإبطال (المادة 07/613 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية)<sup>(1)</sup>.

وقد أوجب المشرع التنبيه على المدين بأن إجراءات البيع ستتخذ ضد الحائز، لأن المدين هو المسؤول الحقيقي عن الدين، إذ أن الحائز إذا نزعت ملكيته للعقار المرهون سيكون له حق الرجوع على المدين، فوجب توجيه المطالبة أولاً إلى المدين حتى تتحقق مسؤوليته عن عدم الوفاء<sup>(2)</sup>.

## الفرع الثاني

### إنذار الحائز بدفع الدين أو تخلية العقار المرهون

يقع على عاتق الدائن الذي يباشر إجراءات التنفيذ على العقار المرهون التزامات تتلخص في أنه قبل اتخاذ مقدمات التنفيذ في مواجهة المدين المنفذ عليه وتبليغه بأمر الحجز، أي التنبيه عليه بنزع الملكية وقيد هذا التنبيه فإنه يجب عليه أن يقوم بإنذار الحائز بدفع الدين أو تخلية العقار<sup>(3)</sup> وهذا طبقاً للمادة 923 من القانون المدني الجزائري التي تنص على أنه: «إذا لم يختَر الحائز أن يقضي الديون المقيدة أو يطهر العقار من الرهون أو يتخلى عن هذا العقار فلا يجوز للدائن المرتهن أن يتخذ في مواجهته نزع الملكية وفقاً لأحكام

(1) - بداوي عبد العزيز، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق، ص 17-18.

القيد: هو إجراء شكلي قانوني إلزامي يتم في المحافظة العقارية الواقع بدائرة اختصاصها العقار المرهون، وقد أوجبه المشرع لنفاذ الحقوق العينية التبعية بالنسبة للغير وكذا يعتبر وسيلة لإعلام الغير المتعامل في العقار فيما ينقل العقار من حقوق عينية تبعية مثل عقد الرهن الرسمي.

(2) - عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 555.

(3) - ریحاني يسمينة، الرهن الرسمي كضمان بنكي، مذكرة للحصول على شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2005-2006، ص 95.

قانون الإجراءات المدنية إلا بعد إنذاره بدفع الدين المستحق أو تخلية العقار، ويكون الإنذار بعد التنبيه على المدين بنزع الملكية أو مع هذا التنبيه في وقت واحد»، وإلا جرى التنبيه في مواجهة (الحائز)، ولا يغني في هذا الصدد علم الحائز باتخاذ إجراءات التنفيذ على العقار المرهون، وإذا توالى انتقال العقار المرهون من حائز إلى آخر، فإنه يكفي التنبيه على المدين وإنذار الحائز الأخير دون الحائزين السابقين<sup>(1)</sup>.

ويجب أن يكون هذا الإنذار مرفقاً بنسخة من أمر الحجز حتى يستطيع الحائز اختيار الطرق القانونية التي منحها له القانون وهي: إما تسديد الدين، أو تطهير العقار من الرهن أو تخلية العقار، أو اختيار مباشرة التنفيذ على العقار المرهون وهذا ما نصت عليه المادة 911 من القانون المدني الجزائري السالفة الذكر<sup>(2)</sup>.

وقد نصت المادة 01/734 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على مشتملات الإنذار وذلك من خلال نصها: «يجب أن يشتمل الإنذار فضلاً عن البيانات المعتادة على ما يأتي:

1- بيان السند التنفيذي والإجراءات التالية له.

2- بيان أمر الحجز وتاريخ القيد.

3- إنذار الحائز وتكليفه بالوفاء بمبلغ الدين خلال أجل شهر واحد من تاريخ

التبليغ الرسمي، وإلا بيع العقار جبراً عليه....».

ولم يحدد المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ميعاداً أو أجلاً معيناً لتوجيه إنذار الحائز بدفع الدين، غير أن المادة 923 من القانون المدني الجزائري قضت بأن الإنذار بدفع مبلغ الدين يوجه للحائز بعد التنبيه على المدين بنزع الملكية أو مع هذا

(1) - عبد الحميد الشورابي، مرجع سابق، ص 250.

(2) - بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2007-2008، ص 25.

التنبيه في نفس الوقت<sup>(1)</sup>. وهذا نصها: «ويكون الإنذار بعد التنبيه على المدين بنزع الملكية أو مع هذا التنبيه في وقت واحد».

يترتب على عدم إنذار الحائز أو على بطلان هذا الإنذار أن تبطل إجراءات البيع وكذلك حكم مرسى المزاد الذي يجوز الاحتجاج به على الحائز، فإذا رفعت يد الحائز على العقار جاز له أن يطلب إعادتها إليه، وأن بطلان الإجراءات لعدم إنذار الحائز، فهو أمر متعلق بالنظام العام، ويجوز للمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها<sup>(2)</sup>.

### الفرع الثالث

#### تسجيل التنبيه والإنذار

يجب أن يسجل تنبيه نزع الملكية في كل مكتب من مكاتب الشهر (المحافظة العقارية) التي تقع في دائرتها العقارات المبينة في التنبيه وإذا تبين سبق تسجيل تنبيه آخر تكون الأولوية في المعنى بالإجراءات لمن أعلن التنبيه الأسبق في التسجيل، ومع ذلك يجوز لمن أعلن تنبيهًا لاحقًا في التسجيل أن يطلب من قاضي التنفيذ أن يأخذ له في الحلول محله في السير بالإجراءات.

إذا تبين بأن هناك تسجيل تنبيه سابق على العقار ذاته يقوم مكتب الشهر بالتأشير بالتنبيه الجديد على هامش تسجيل التنبيه الأول مبيّنًا تاريخ التنبيه الجديد واسم من أعلنه وسند تنفيذه وأثر ذلك على أصل التنبيه الجديد بعد تسجيله بما يفيد وجود التنبيه الأول

(1) - بداوي عبد العزيز ، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، مرجع سابق ، ص 123.

تسجل تنبيه نزع الملكية : وتبدأ إجراءات التنفيذ على العقار بتنبيه يعلن إلى المدين بنزع ملكية العقار ، فإذا تم ذلك التنبيه إلى المدين قبل إجراءات القيد فإن القيد يوقف.

(2) - عبد الحميد الشورابي، مرجع سابق، ص ص 252 - 253.

وبتاريخ تسجيله واسم من أعلنه وسند تنفيذه<sup>(1)</sup>، ويحصل التأشير بأمر القاضي بالحلول على هامش تسجيل التنبيه السابق والتنبيه اللاحق وذلك بمجرد طلبه بعريضة تقدم إلى مكتب الشهر العقاري (المحافظة العقارية)<sup>(2)</sup>.

غير أنّ الدائن المرتهن لا يستطيع إجراء تسجيل التنبيه بنزع الملكية إلاّ بعد حصوله على سند تنفيذي ومباشرته إجراءات الحجز على العقار وسواء تمثل ذلك السند التنفيذي في ورقة رسمية أو حكم استنفذ جميع طرق الطعن العادية (الاستئناف والمعارضة)<sup>(3)</sup> وهو ما نصت عليه المادة 721 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: «يجوز للدائن الحجز على العقارات أو الحقوق العينية العقارية لمدينه، مفرزة كانت أو مشاعة إذا كان بيده سد تنفيذي....».

يترتب على تسجيل التنبيه اعتبار العقار محجوزاً ويجب تسجيل الإنذار الموجه إلى الحائز وذلك في مكتب الشهر العقاري الذي يقع في دائرته العقار المرهون، كما يجب التأشير بهذا التسجيل على هامش تسجيل التنبيه بنزع الملكية<sup>(4)</sup>.

الغرض من تسجيل الإنذار هي استيفاء إجراءات الإشهار زيادة على رعاية من يتعاملون في العقار مع الحائز، وإن كان العقار يعتبر محجوزاً من تاريخ تسجيل التنبيه، ويعتبر هذا الحجز ساريًا في حق المدين والحائز أيضا<sup>(5)</sup>.

يقضي القانون بضرورة أن يتم تسجيل إنذار الحائز وكذلك التأشير بهذا التسجيل على هامش تسجيل تنبيه نزع الملكية خلال المدة المقررة قانوناً، وإذا جرى التسجيل للإنذار أو التأشير به بعد فوات هذه المدة سقط تسجيل التنبيه واعتبر الحجز كأنه لم يكن، ومتى سقط

(1) - أبو الوفا أحمد، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية و التجارية، الطبعة العاشرة، منشأة المعارف، الاسكندرية، 1990، ص ص 238-239 .

(2) - عبد الحميد الشواربي، مرجع سابق، ص 254.

(3) - بلهادي أمينة، تيتوس جميلة، مرجع سابق، ص 25.

(4) - عبد الحميد الشواربي، مرجع سابق، ص 254.

(5) - عبد الباسط جميعي، أمال الفزائري، مرجع سابق، ص 183.

تسجيل التنبيه يسقط كذلك تسجيل الإنذار بالتنبيه<sup>(1)</sup>، ولكن ذلك التنبيه لا يسقط لأنه إجراء سابق على التسجيل، والقاعدة أنه لا يترتب على بطلان الإجراء بطلان الإجراءات السابقة عليه<sup>(2)</sup>.

من المعلوم أيضا أن تسجيل التنبيه يسقط أيضا إذا لم يعقبه إيداع قائمة شروط البيع في المدة المقررة قانونا، كما يسقط تسجيل الإنذار أيضا بشطب تسجيل التنبيه برضاء الدائن أو بالحكم عليه<sup>(3)</sup>.

### المطلب الثاني

#### آثار مباشرة التنفيذ على العقار المرهون

من المعلوم أن تحمل الحائز لإجراءات التنفيذ على العقار المرهون، ينتهي بحكم مرسى المزاد الذي قد يرسو فيه المزاد على الحائز أو على غير الحائز، وفي كلتا الحالتين تترتب عليها آثار قانونية<sup>(4)</sup>، وقيام طائفة من العلاقات القانونية بين الحائز وغيره بعد رسو المزاد العلني.

بناءً على ما تقدم يتم التعرض في هذا المطلب إلى مسألتين: هما بيع العقار في المزاد العلني (الفرع الأول)، توزيع الحصيلة الناتجة عن بيع العقار بالمزاد العلني (الفرع الثاني)، رجوع الحائز على غيره بعد حصول المزاد العلني (الفرع الثالث).

(1) - عبد الحميد الشواربي، مرجع سابق، ص 254.

(2) - أبو الوفا أحمد، مرجع سابق، ص ص 643 - 644.

قائمة شروط البيع : هي عبارة عن دفتر شروط بيع العقار المحجوز وهذا الدفتر يعد ورقة من أوراق التنفيذ الجبري يتضمن بيانات أساسية تخص العقار المحجوز ويتضمن شروط تتعلق ببيع هذا العقار بالمزاد العلني وترفق هذه القائمة بمستندات ومرفقات.

(3) - عبد الحميد الشواربي، مرجع سابق، ص 254.

(4) - محي الدين إسماعيل علم الدين، التأمينات العينية في القانون المصري والمقارن، (الرهون والامتيازات، الاختصاص)، الطبعة الرابعة، دار النهضة العربية، مصر، دون سنة النشر، ص 960.

## الفرع الأول

### بيع العقار بالمزاد العلني

يحق لكل شخص الاشتراك في المزاد العلني، إلا المدين باعتباره المسؤول الأصلي عن الدين، فالأولى به أن يوفي دينه للدائن، اختياراً دون أن يلجأ إلى التنفيذ على العقار المرهون، أما الحائز وباعتباره مالكا للعقار المرهون فيجوز له الاشتراك في المزاد من أجل الاحتفاظ بملكية العقار المرهون، لكن ذلك مشروط بأن لا يعرض ثمناً أقل من الباقي في ذمته بسبب تملكه العقار<sup>(1)</sup>، وفي هذا المعنى نصت المادة 925 من القانون المدني الجزائري على أنه: « يحق للحائز أن يدخل في المزاد على شرط أن لا يعرض فيه ثمناً أقل من الباقي في ذمته من ثمن العقار الجاري ببيعه».

على كل حال فإنه إذا دخل الحائز في المزاد العلني فإنه قد يحصل على المزاد العلني، وقد يحصل عليه غيره.

### أولاً- حصول الحائز على المزاد العلني.

بحيث أنه إذا حصل الحائز على المزاد وأدى الثمن بناءً على ذلك اعتبر مالكا للعقار بمقتضى سند ملكيته الأصلي. ويتحرر العقار من الحق المسجل، أي يعتبر مالكا من تاريخ سند الملكية للأصلي وليس من وقت رسو المزاد وبالتالي تبقى علاقة الحائز بمن نقل الملكية محكومة بالسند الأصلي، فإذا كان قد تلقى الملكية بموجب عقد بيع ولم يكن قد خضع الثمن وجب عليه دفع الثمن المحدد بسند الملكية الأصلي حتى ولو قل أو زاد الثمن الذي رسا به المزاد على الثمن الأصلي<sup>(2)</sup>.

(1) - شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 399.

(2) - يوسف محمد عبيدات، مرجع سابق، ص 284.

وكما أن حصول الحائز على المزاد فإنه يترتب عنه تطهير العقار من كل حقوق الرهن، والحقوق المقيدة عليه قبل أن تنتقل ملكيته إلى الحائز، وهنا يجب التنبيه إلى جملة من المسائل المهمة وهي:

أ- إنَّ الحائز تُخلص له ملكية العقار من كل رهن ترتب عليه من قبل، إلاَّ أنَّ العقار لا يتطهر من الحقوق التي رتبها الحائز نفسه على العقار، فإذا كان الحائز قد رهن العقار فإن الرهن يبقى قائماً في مواجهة الحائز إذ لا مبرر لانقضائه، وبطبيعة الحال فإنَّ الدائن المرتهن من الحائز يستفيد من انقضاء حقوق الرهن السابقة عليه في المرتبة، والتي نشأت قبل انتقال الملكية إلى الحائز نفسه<sup>(1)</sup>.

ب- إنَّ العقار لا يتطهر بصورة قانونية حسب المادة 926 من القانون المدني الجزائري إلاَّ إذا دفع الحائز الثمن الذي رسا به المزاد أو أودعه لدى الخزينة العامة.

ج- يشترط لكي يتم تخليص العقار أن تكون إجراءات التنفيذ قد تمت بصورة صحيحة بالنسبة لبعض الدائنين المقيدة حقوقهم وكان لهذا البعض أن يتتبع العقار تحت يد الحائز ويقوم بالتنفيذ عليه<sup>(2)</sup>.

### ثانياً- حصول غير الحائز على المزاد العلني.

أما إذا حصل غير الحائز على المزاد العلني كأن يكون أحد الدائنين المرتهين أو أحد الدائنين العاديين أو شخص آخر أجنبي عن الدَّين المضمون بالرهن<sup>(3)</sup>، فإنه يترتب على ذلك آثاران هما:

(1) - سمير عبد السيد تناغو، مرجع سابق، ص ص 292-293.

تنص المادة 926 من القانون المدني الجزائري: "إذا نزع ملكية العقار المرهون، ولو كان ذلك بعد اتخاذ إجراءات التطهير أو التخلية ورسا المزاد على الحائز نفسه اعتبر مالكا للعقار بمقتضى سند ملكيته الأصلي، ويتطهر العقار من كل حق مقيد إذا دفع الحائز الثمن الذي رسا به المزاد أو أودعه".

(2) - شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 402.

(3) - غويسم لخضر، مرجع سابق، ص 164.

## أ- تلقي الراسي عليه المزاد ملكية العقار من الحائز.

ويترتب على أن الحائز هو الذي ينقل الملكية إلى الراسي عليه المزاد ما يلي:

- وجوب شهر حكم مرسى المزاد وهذا طبقاً لما تنص عليه المادة 02/394 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>(1)</sup>.

- إذا زاد الثمن الذي رسا به المزاد على حقوق الدائنين المقيدة كانت هذه الزيادة للحائز باعتباره مالك للعقار المباع بالمزاد وهذا ما نصت عليه المادة 928 من القانون المدني الجزائري<sup>1</sup>.

- إذا قل الثمن الذي رسا به المزاد عن حقوق الدائنين المرتهنين المقيدة حقوقهم على العقار فيمكن لهؤلاء الدائنين أن يستوفوا حقوقهم من ثمن العقار، وهي تلحق به من يوم إنذار الحائز بالدفع أو التخلية شريطة الاشتراك في إجراءات نزع الملكية مدة ثلاثة سنوات<sup>(2)</sup>، وهذا طبقاً لما تنص عليه المادة 930 من القانون المدني الجزائري.

- إن علاقة الحائز بسلفه لا تتأثر بزيادة الثمن الذي رسا به المزاد أو انقضائه، إنما يبقى ملزماً بالثمن المتفق عليه في العقد دون زيادة أو نقصان، وكما أن الحقوق التي رتبها الحائز نفسه فهي تقع صحيحة لأنها صادرة من المالك، لكنها لا تضر بالدائنين المقيدين قبل تسجيل سنده<sup>(3)</sup>، وهي لا تسري أيضاً على الراسي عليه المزاد<sup>(4)</sup>.

(1) - شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 403.

تنص المادة 394 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية: " ويتعين على الراسي عليه المزاد أن يقوم بتسجيل سنده بمكتب الرهون خلال الشهرين التاليين لتاريخه وإلا أعيد البيع على ذمته بالمزاد ، ويجب أن يؤشر بذلك التسجيل من الأمين على هامش سند ملكية المحجوز عليه" .

تنص المادة 930 من القانون المدني الجزائري: "ينبغي على الحائز أن يرد ثمار العقار من وقت إنذاره بالدفع أو التخلية ، فإذا تركت الإجراءات مدة ثلاث سنوات فلا يرد الثمار إلا من وقت أن يوجه إنذار جديد" .

(2) - زازن نواره، إنوجال بوعلام، مرجع سابق، ص 71.

(3) - نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص 164.

(4) - شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 404.

- إذا كان التصرف الصادر من الحائز مقرر لحق عيني أصلي جائز بيعه بالمزاد العلني استقلاً (حق ملكية، حق انتفاع)، فإن هذا يقتضي التمييز بين الحالة التي يتم فيها تسجيل هذا التصرف قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية، وفي هذه الحالة يعتبر التصرف صحيحاً ونافاً اتجاه الدائنين المقيدين قبل تسجيل الحائز سنده ووجه نفاذه اتجاههم هو وجوب توجيه إجراءات التتبع تجاه الحائز الجديد، أما إذا حصل تسجيل التصرف بعد تسجيل تنبيه نزع الملكية. فإن هذا التصرف صحيحاً ولكنه غير نافذاً تجاه الدائنين، ومظهر عدم نفاذه هو تجاهله من طرف الدائنين، والمعنى في التنفيذ في مواجهة الحائز السابق وعن هذا الحائز تنتقل الملكية إلى الراسي عليه المزاد<sup>(1)</sup>.

ويترتب على زوال ملكية العقار عن الحائز وانتقالها إلى الراسي عليه المزاد عودة الحياة إلى حقوق الارتفاق والحقوق العينية الأخرى التي كانت مقررة للحائز على العقار قبل أن يكتسب ملكيته، وفي هذا المعنى نصت المادة 929 من القانون المدني الجزائري على أنه: «يعود للحائز ما كان له قبل انتقال ملكية العقار إليه من حقوق ارتفاق وحقوق عينية أخرى».

يتضح من خلال نص المادة 929 من القانون المدني الجزائري أنه يشترط لعودة الحياة إلى الحقوق العينية التي كانت للحائز قبل انتقال ملكية العقار إليه شرط واحد وهو رسو المزاد على شخص آخر غير الحائز، لكن الفقه يقيد هذه العودة بقيد آخر وهو أن الحقوق العينية التي يقيد فيها الفقه هذه العودة بقيد آخر وهو أن الحقوق العينية التي تعود إلى الحائز هي تلك الحقوق النافذة في مواجهة الدائنين المرتهنيين، أي تلك الحقوق التي اكتسبها الحائز على العقار قبل قيد الدائنين لرهونهم، فمثلاً لو كان للحائز حق ارتفاق على العقار المرهون وقام بشهره قبل قيد الرهن فإنه يعود، أما لو قام بشهره بعد قيد الرهن فإنه لا يعود<sup>(2)</sup>، وهذا طبقاً لما تنص عليه المادة 15 من الأمر رقم 74-75 على أنه: «كل حق

(1) - همام محمد، محمود زهران، مرجع سابق، ص ص 536 - 537.

(2) - شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 407.

للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية»<sup>(1)</sup>.

ب- تطهير العقار عند شهر حكم رسو المزاد.

يترتب على شهر حكم رسو المزاد تطهير العقار من جميع الحقوق المقيدة التي تنقله بمعنى أن ملكية العقار تنتقل إلى الراسي عليه المزاد خالية من الحقوق التي كانت تنقله<sup>(2)</sup>.

وهذا طبقاً لما تنص عليه المادة 936 من القانون المدني الجزائري: «إذا بيع العقار المرهون بيعاً جبرياً بالمزاد العلني سواء كان ذلك في مواجهة مالك العقار أو الحائز أو الحارس الذي سلم إليه العقار عند التخلية، فإن حقوق الرهن على هذا العقار تنقضي بإيداع الثمن الذي رسا به المزاد أو بدفعه إلى الدائنين المقيدين الذين تسمح مرتبتهم باستيفاء حقوقهم من هذا الثمن».

إذن فتسجيل حكم رسو المزاد ينهي حقوق أصحاب التأمينات العينية التبعية، الامتياز الرهن، الاختصاص، إذ بمجرد تسجيل حكم رسو المزاد يسقط حق الدائن المرتهن، وحق الدائن الممتاز، وحق الاختصاص، ولا يصبح لأي منهم أن يطالب مشتري العقار بحقه، وإنها حقهم لا يسقط تماماً، إذ ينتقل إلى الثمن الذي تم به بيع العقار فيحصلون على ما لهم من حقوق من هذا الثمن، وذلك بصفتهن مشتركين في الحجز طالما تم إعلانهم بقائمة شروط البيع<sup>(3)</sup>.

(1) - الأمر رقم 75-74، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 02، صادرة في 18 نوفمبر 1975.

(2) - شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 408.

(3) - جعود حياة، بقة وليدة، التنفيذ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2014-2015، ص 88.

أما الحقوق العينية الأصلية كحق الارتفاق أو حق الانتفاع المسجلة والمقيدة على العقار فإنه لا يشملها التطهير وكذلك لا يشمل التطهير عقود الإيجار المبرمة بتاريخ سابق على صدور أمر الحجز على العقار، ولكن على شرط أن تكون ثابتة التاريخ ولمدة لا تتجاوز تسع سنوات، وأن يتم تسجيل وإدراج هذا الإيجار في قائمة شروط البيع<sup>(1)</sup>.

## الفرع الثاني

### توزيع الحصيلة الناتجة عن بيع العقار بالمزاد العلني

تكون الغاية من اللجوء إلى إجراءات التنفيذ الجبري هي تمكين الدائن من الحصول على حقوقه بعد فشل كل المساعي الودية، فالتنفيذ الجبري عن طريق الحجز والبيع بالمزاد العلني ليس هدفاً في ذاته إنما يعد وسيلة لتحصيل الديون المستحقة، فيتم تحويل محل التنفيذ من منقولات المدين أو عقاراته المحجوز عليها إلى مبلغ من النقود بعد بيعها بالمزاد العلني ليستوفي الدائن حقه منها وفي نهاية المطاف في التنفيذ الجبري فهو توزيع ناتج التنفيذ بين الدائنين<sup>(2)</sup>.

### أولاً: تعريف الحصيلة الناتجة عن بيع العقار بالمزاد العلني.

هي الحصيلة الناتجة عن جميع إجراءات التنفيذ المتخذة بشأن العقار، ومن ثم يتعين توزيع تلك الحصيلة على الدائنين المنفذين، وعليه فتوزيع حصيلة التنفيذ هي آخر مرحلة من مراحل التنفيذ بالحجز ونزع الملكية، لأنه لا غنى عنها في إجراءات التنفيذ، إذ يتم عن طريقها تحصيل جميع الديون المستحقة، ففي هذه المرحلة يتم تسليم تلك المبالغ المتحصلة عن التنفيذ من المدين أو الحائز أو الكفيل العيني إلى الدائنين الحاجزين وكذلك الدائنين

(1) - بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 169.

(2) - 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 164.

الذين يعتبرون طرقاً في الإجراءات ولو تبقى من هذه العملية شيء فيكون من حق المالك للعقار محل التنفيذ<sup>(1)</sup>.

وبعد توزيع المبالغ مباشرة من القائم بالتنفيذ (المحضر القضائي أو محافظ البيع بالمزايدة) الطريق العادي الذي تختم به إجراءات التنفيذ الجبري، وفي حالة كفاية المبالغ المالية التي تم حجزها لدى المدين أو المتحصل عليها نتيجة البيع بالمزاد العلني<sup>(2)</sup>.

### ثانياً: شروط توزيع الحصيلة الناتجة عن بيع العقار بالمزاد العلني.

تتمثل الشروط الواجب توفرها لتوزيع حصيلة التنفيذ فيما يلي:

- إن توزيع حصيلة التنفيذ يجب أن تتم على الدائنين الذين تم تحديدهم في أمر التخصيص لأنهم سوف يجري التوزيع عليهم، وأن يكونوا حاملين لسندات تنفيذية يتم تبليغها للمدين ليثبتوا حقوقهم، وأن إجراءات هذا التنفيذ لا تكون موقوفة بقوة القانون أو حتى بحكم قضائي<sup>(3)</sup>.

- إذا كان الدائن الحاجز واحد على المال المنزوعة ملكيته ولم يتدخل أي دائن آخر في إجراءات الحجز، ولم يعتبر طرفاً في الإجراءات قانوناً، فإنه يستوفي حقه مباشرة من نتائج عملية البيع<sup>(4)</sup>.

- إذا تعدد الدائنون الحاجزون وكانت المبالغ المتحصلة من التنفيذ كافية للوفاء بجميع حقوق الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز، وجب على المحضر القضائي أو محافظ البيع أو على من تكون لديه هذه المبالغ أن يؤديها إلى دائنيه، بعد تقديم سنده التنفيذي فإذا لم يكن بيد الدائن سند تنفيذي بل مجرد سند دين عادي مثل عقد عرفي أو فاتورة، فلا يجوز الوفاء إلا بموافقة كتابية من المدين المحجوز عليه وفي هذه الحالة يكون

(1) - جعود حياة، بقعة وليدة، مرجع سابق، ص 94.

(2) - بن عبو عفيف، مرجع سابق، ص 164-165.

(3) - جعود حياة، بقعة وليدة، مرجع سابق، ص 95-96.

(4) - حمه مرامريه، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الدولة، شعبة القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2008-2009، ص 214.

الوفاء اختياريًا تم برضا المدين، ومن البديهي أن ما تبقى من حصيلة التنفيذ بعد الوفاء بجميع حقوق الحاجزين والمصاريف المستحقة ترد إلى المدين المحجوز عليه<sup>(1)</sup>.

- في حالة تعدد الدائنين، وكانت حصيلة التنفيذ غير كافية للوفاء بديونهم، فإنه عملاً بقاعدة اقتضاء الدائنين لديونهم على وجه المساواة، تقسم الحصيلة بينهم قسمة غرماء، وإذا وجد أصحاب الأولوية فإنه يجب إعطاء الأفضلية لهم عند التوزيع وذلك استناداً إلى وجود حقوق الامتياز أو رهون<sup>(2)</sup>.

- إن توزيع حصيلة التنفيذ ضروري سواء كان المال قد بيع بالحجز العقاري أو أي نوع آخر من الحجوز والتوزيع يتناول رسداً لثمن بعد حسم الضرائب المترتبة على العقار لصالح خزينة الدولة، وإذا كان بين الدائنين المرتهنيين أصحاب رهون وأصحاب حقوق امتياز، فإذا تنازل صاحب التأمين الأول في الأفضلية ليتساوى مع صاحب التأمين الثاني، فتنازله له ينتج أثره فيما بينهما عند التوزيع<sup>(3)</sup>.

### الفرع الثالث

#### رجوع الحائز على غيره بعد حصول المزاد العلني

بعد الشروع في التنفيذ على العقار المرهون، ووضعه للبيع في المزاد العلني، وذلك بعد استيفاء جميع الإجراءات القانونية نلاحظ نشوء عدة علاقات قانونية بين الحائز وغيره<sup>(4)</sup>. وهذا ما يتم التطرق إليه من خلال النقاط التالية: رجوع الحائز على المتحصل على المزاد العلني (أولاً)، رجوع الحائز على المالك السابق للعقار (ثانياً) رجوع الحائز على المدين (ثالثاً)، الرجوع فيما بين الحائزين (رابعاً).

(1) - بن عبو عفيف، مرجع سابق، ص ص 165 - 166 .

(2) - حمه مرميه، مرجع سابق، ص 218.

(3) - جعود حياة، بقعة وليدة، مرجع سابق، ص 95.

(4) - زازن نواره، إنوجال بوعلام، مرجع سابق، ص 76.

**أولاً: رجوع الحائز على المتحصل على المزاد العلني.**

يلتزم المتحصل على المزاد العلني قبل الحائز بأمرين هما:

أ- يجب على المتحصل على المزاد العلني أن يلتزم برده إلى الحائز الذي نزع ملكية العقار المصاريف التي أنفقها هذا الأخير في سند ملكيته، وفي تسجيل هذا السند، وفيما قام به من الإعلانات، وذلك إلى جانب التزامه بدفع الثمن الذي رسا عليه المزاد والمصاريف التي اقتضتها إجراءات تخليص العقار المرهون<sup>(1)</sup>.

ب- يجب على المتحصل على المزاد العلني أن يرد إلى الحائز كل المصروفات الضرورية ، وليس له أن يرد المصروفات الكمالية، أما المصروفات النافعة فيسترد منها الحائز أقل القيمتين: ما أنفقه أو ما زاد في قيمة العقار بسببها، فإذا رسا المزاد على الحائز كان له أن يخصمها من الثمن، وإذا رسا على غيره كان له أن يحبس العقار حتى يستوفيه، بل ويكون دينه ممتازاً على الثمن الراسي به المزاد ويتقدم على الدائنين المرتهين<sup>(2)</sup>.

**ثانياً: رجوع الحائز على المالك السابق للعقار.**

هذا طبقاً للمادة 01/931 من القانون المدني الجزائري التي تنص على أن «يرجع الحائز بدعوى الضمان على المالك السابق في الحدود التي يرجع بها الخلف على من تلقى منه الملكية معاوضة أو تبرعاً...».

يرجع الحائز على المالك السابق باعتبار مشتري أو موهوب له من قبل هذا الأخير، فإذا كان المالك السابق بائعاً طبقت أحكام المواد المتعلقة باستحقاق البيع، أما إذا كان واهباً فتطبق أحكام المواد المتعلقة بضمان استحقاق الموهوب، والتي بموجبها لا يكون الواهب ضامناً إلا إذا تعمد إخفاء سبب الاستحقاق، ولكن إذا كانت الهبة يعوض، فلا يضمن الاستحقاق إلا بقدر ما أداه الموهوب له من عوض، وللحائز أن يرفع دعوى ضمان

(1) - شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 411.

(2) - محي الدين إسماعيل علم الدين، مرجع سابق، ص 163.

الاستحقاق لمجرد تسلمه الإنذار بالدفع أو التخلية إلا أن القاضي يؤجل الفصل في الطلبات والتعويضات حتى يتم نزع العقار فعلاً.

إذا رسا المزاد على العقار بثمن يقل عن الثمن الذي اشترى به الحائز، فلهذا الأخير الرجوع على المالك السابق بقيمة العقار وقت المزاد، أما إذا رسا المزاد على العقار بثمن أعلى من الثمن الذي اشترى به، فيرجع الحائز على المالك بثمن المزاد كله<sup>(1)</sup>.

### ثالثاً: رجوع الحائز على المدين.

يمكن للحائز الرجوع على المدين وهذا وفقاً للمادة 02/931 من القانون المدني الجزائري: «ويرجع الحائز أيضاً على المدين بما دفعه زيادة على ما هو مستحق في ذمته بمقتضى سند ملكية أيا كان السبب في دفع هذه الزيادة، ويحل محل الدائنين الذين وفاهم حقوقهم، وبوجه خاص فيما لهم من تأمينات قدمها المدين دون التأمينات التي قدمها شخص آخر غير المدين» فيرجع عليه إما بالدعوى الشخصية أو دعوى الحلول، فهو يرجع عليه بالدعوى الشخصية على أساس الإثراء بلا سبب، وهذا في حدود ما دفعه زيادة على ما هو مستحق في ذمته بمقتضى سند ملكيته، أيا كان سبب هذه الزيادة وله أيضاً أن يرجع على المدين بدعوى الحلول محل الدائنين الذي وفاهم حقوقهم خاصة فيما لهم من تأمينات تكفل هذه الحقوق لكن الأمر مقتصر على التأمينات التي يقدمها المدين، دون التأمينات التي قدمها شخص آخر وما يمكن ملاحظته أنه قد يكون المدين هو المالك السابق وهذا هو الأمر الغالب فيكون الحائز مخيراً بين الرجوع عليه على أساس ضمان الاستحقاق، أو أن يطالبه بالدين على أساس دعوى الإثراء بلا سبب أو بدعوى الحلول<sup>(2)</sup>.

(1) - سي يوسف زاهية، مرجع سابق، ص ص 170 - 171.

(2) - بلهادي أمينة، تيتوس جميلة، مرجع سابق، ص 102.

## رابعاً: الرجوع فيما بين الحائزين.

إذا تعدد الحائزون وتم رهن عدة عقارات في وقت واحد انتقلت ملكيتها إلى عدة أشخاص، ثم بيع عقار أحدهم واستوفى الدائن المرتهن حقه من الثمن فإنه يحل الحائز الذي باع العقار محل الدائن في حقه في الرجوع على باقي الحائزين فيكون له حق الرهن على عقاراتهم، وهذه هي إحدى صور الحلول القانوني، ويتعدد مقدار الرجوع على كل حائز بنسبة قيمة العقار الذي يحوزه، ذلك أنه بعد استيفاء الدائن المرتهن لحقه فإن مسؤولية الحائزين عن الدين توزع بينهم بحسب قيمة ما يحوزه كل منهم من عقار، ولذلك فإن رجوع الحائز على غيره من الحائزين لا يشمل نصيبه في الدين الذين يمثل قيمة عقاره.

تنص المادة 266 من القانون المدني الجزائري: «إذا وفى الغير الحائز للعقار المرهون كل الدين وحل محلّ الدائنين، فلا يكون له بمقتضى هذا الحلول الرجوع على حائز لعقار آخر مرهون في ذات الدين، إلاّ بقدر حصة هذا الحائز بحسب قيمة العقار المحوز»، وعلى هذا فإن رجوع الحائز الذي استخدم ثمن بيع عقاره في الوفاء بحق الدائنين على غيره من الحائزين الآخرين يكون بمقتضى دعوى الحلول تماماً مثل الحائز الموفى في حالة قضاء الديون، وتطبيق نفس الأمر سواء تعددت العقارات المرهونة في دين واحد أو تعدد المشتريين للعقار المرهون<sup>(1)</sup>.

قد يكون الدين الأصلي مضمون بكفالة شخصية أو عينية، فهل يجوز للحائز الرجوع على الكفيل الشخصي أو العيني؟

يرى البعض أن الحائز يحق له الرجوع على الكفيل العيني أو الشخصي في حالة ما إذا انتزعت منه الملكية، لكن الرأي الراجح يقر عكس ذلك فلا يحق له الرجوع على الكفيل لأنه بإمكان الحائز اللجوء إلى عملية تطهير العقار وهذا يعتبر تقصيراً منه، أما إذا وفى الكفيل الدين جاز له الرجوع على الحائز<sup>(2)</sup> في مكان الحائز عند انتقال ملكية العقار المرهون

(1) - أحمد شرف الدين، مرجع سابق، ص ص 246 - 247.

(2) - بلهادي أمينة، تيتوس جميلة، مرجع سابق، ص 103.

إليه أن يقوم بتحريره من الرهن فيخلص بذلك نفسه والكفيل العيني من الدين، وبالتالي إذا دفع الكفيل العيني الدين إلى الدائن المرتهن فإنه يستطيع الرجوع على الحائز بما دفع<sup>(1)</sup>.

---

(1) - أصالة كيوان، المسؤولية العينية لحائز العقار في الرهن التأمين، مجلة جامعة البعث، كلية الحقوق، جامعة دمشق، المجلد 38، عدد 21، 2016، ص 23.

خاتمة

## خاتمة

من خلال دراستنا لموضوع خيارات الحائز في مواجهة التنفيذ على العقار المرهون، توصلنا إلى أن المشرع الجزائري خوّل ثلاث خيارات لحائز العقار المرهون، الوفاء بالدين، تطهير العقار، وتخلية العقار المرهون.

يعد الوفاء بالدين هو أول خيار يلجأ إليه حائز العقار المرهون من خلال وفائه للدائنين المرتهنيين قبل المدين بدلاً من قيام هؤلاء الدائنين بالتنفيذ على عقاره ونزع ملكيته وهذا الوفاء يكون على نوعين، النوع الأول يتمثل في الوفاء الاختياري للدين الذي يقوم الحائز بموجبه بالوفاء بالدين عند حلول أجله، وما يترتب على هذا الحل من وفاء الحائز بأصل الدين أو الديون المضمونة بالرهن من فوائد ومصروفات الرهن والقيود والتجديد، ثم يرجع بهذا الوفاء على المدين وعلى المالك السابق، وكما يحل محل الدائن الموفي له حقوقه، فهو بهذا الوفاء يستطيع الحائز أن يخلص العقار من القيود الواردة عليه ويطلب محو ما على العقار من قيود، أما النوع الثاني يتمثل في الوفاء الإلزامي للدين ويكون في حالتين نصت عليها المادة 914 من القانون المدني الجزائري، وأضاف لها الفقه حالة ثالثة وهي مستمدة من القواعد العامة.

أما الخيار الثاني الذي يلجأ إليه حائز العقار فهو تطهير العقار المرهون، إذ أنّ المشرع الجزائري منح للحائز هذا الخيار إذا لم يقضي الدين بصورة اختيارية أو لم يجبره الدائنون على الوفاء بحقوقهم رغم توفر شروط الوفاء الإلزامي للدين، ويتمثل تطهير العقار المرهون في عرض الحائز قيمة العقار على جميع الدائنين المرتهنيين المقيدة حقوقهم، فإذا قبل هؤلاء الدائنون عرض الحائز دفع لهم هذه القيمة حسب ترتيب استحقاقهم، وإذا لم يقبل الدائنون جميعاً أو بعض منهم عرض الحائز، فإنه يجب عليهم طلب بيع العقار في المزاد العلني وعندئذ قد يرسو المزاد على الحائز وقد يرسو على غيره.

أما الخيار الثالث يتمثل في تخلية العقار المرهون الذي منحه المشرع لحائز العقار إذا فوت فرصة الوفاء بالدين أو تطهير العقار، وتقوم تخلية العقار المرهون على تخلي الحائز عن ملكية العقار المرهون لشخص آخر يسمى حارس قضائي، فتباشر إجراءات التنفيذ في مواجهة هذا الأخير، والغاية من التخلية هي المحافظة على سمعة الحائز، ذلك أن إجراءات التنفيذ وما تتضمنه من إعلانات ستؤدي إلى ذكر اسم الحائز خلالها، وهو الأمر الذي يضر بسمعته فيشهر إعساره .

وقد لا يختار الحائز الوفاء بالدين، كما أنه قد يرفض اللجوء إلى تطهير العقار المرهون ولا يرى فائدة في التخلية، فهو بذلك يكون قد اتخذ موقفاً سلبياً ويفضل اختيار مباشرة التنفيذ على العقار المرهون ، وما يترتب عليه من بيع العقار في المزاد العلني الذي قد ينتهي بحصول الحائز على المزاد لأنه من حقه المشاركة فيه، أو قد ينتهي بحصول غيره على المزاد ، وفي هذه الحالة يخسر الحائز ملكية العقار المرهون.

# قائمة المراجع

## قائمة المراجع

### أولاً- الكتب:

- 1- أبو الوفا أحمد، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، الطبعة العاشرة، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1990.
- 2- أحمد شرف الدين، التأمينات الشخصية والعينية، (الكفالة) والرهن والاختصاص والامتياز، دون دار النشر، مصر، دون سنة النشر.
- 3- أنور العمروسي، الحقوق العينية، التبعية في القانون المدني، (الرهن الرسمي، حق الاختصاص، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز)، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2003.
- 4- جلال محمد إبراهيم وأحمد محمود سعد، الحقوق العينية التبعية، الجزء الأول، الرهن الرسمي، دون دار النشر، دون بلد النشر، 1994.
- 5- خليفة الخروبي، قانون مدني، التأمينات العينية والشخصية، الطبعة الأولى، مجمع الأطرش للكتاب المختص، تونس، 2014.
- 6- رمضان أبو السعود، التأمينات الشخصية والعينية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ، 2006.
- 7- زاهية سي يوسف، عقد الرهن الرسمي، دار الأمل، الجزائر، 2006.
- 8- سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، (الحقوق العينية)، ، الطبعة الثانية، دون دار النشر، القاهرة، 1995.
- 9- سمير عبد السيد تناغو، التأمينات الشخصية والعينية (الكفالة، الرهن الرسمي، حق الاختصاص، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز)، منشأة المعارف الإسكندرية، 1996.
- 10- شوقي بناسي أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، (دراسة مقارنة بأحكام الفقه الإسلامي والقوانين الوضعية الفرنسي والمصري، دار هومة، الجزائر، 2009.

- 11- عبد الباسط جميعي، أمال الفزائري، التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، (المبادئ العامة في تنفيذ طرق الحجز المختلفة، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، دون سنة النشر.
- 12- عبد الحميد الشواربي، التعليق الموضوعي على القانون المدني، الحقوق العينية التبعية (الفقه- القضاء- صيغ العقود والدعاوي)، الجزء التاسع، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، دون سنة النشر.
- 13- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، (التأمينات الشخصية والعينية)، الجزء العاشر، دون دار النشر، دون بلد النشر، 2006.
- 14- علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني، الحقوق العينية (الحقوق العينية الأصلية، الحقوق العينية التبعية)، دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2006.
- 15- محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني، الحقوق العينة التبعية، (الرهن المجرد، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز)، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2006.
- 16- محي الدين إسماعيل علم الدين، التأمينات العينية في القانون المصري والمقارن الرهون والامتيازات الاختصاص، الطبعة الرابعة، دار النهضة العربية، مصر، دون سنة النشر.
- 17- نبيل إبراهيم سعد، التأمينات العينية، (الرهن الرسمي، حق الاختصاص، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز)، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، دون سنة النشر.
- 18- نور الدين بلقاسمي، الحجز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري، دون دار النشر، دون بلد النشر، 2006.

19- همام محمد، محمود زهران، التأمينات العينية والشخصية (الكفالة، الرهن الرسمي، حق الاختصاص الرهن الحيازي، حقوق الامتياز)، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2001.

20- يوسف محمد عبيدات، الحقوق العينية الأصلية والتبعية، الطبعة الأولى ، دار المسيرة للنشر والتوزيع، والطباعة، عمان، الأردن، دون سنة النشر.

### ثانيا- الرسائل والمذكرات الجامعية:

#### أ- الرسائل الجامعية:

1- بداوي عبد العزيز، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، رسالة للحصول على درجة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014 - 2015.

2- حمه مراميه، الحجز التنفيذي، رسالة لنيل شهادة دكتوراه الدولة، شعبة القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2008 - 2009.

#### ب- المذكرات الجامعية:

##### 1- مذكرات الماجستير:

1- أولمي عمر، عقد الرهن الرسمي كوسيلة ضمان لحماية حقوق الدائنين، مذكرة الماجستير، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تيزي وزو، 2016 - 2017.

2- بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع حقوق الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2007 - 2008.

3- ربحاني يسمينة ، الرهن الرسمي كضمان بنكي ، مذكرة للحصول على شهادة الماجستير في القانون الخاص ، كلية الحقوق بن عكنون ، الجزائر ، 2005 - 2006.

4-غويسم لخضر ، أثار الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري ، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق ، فرع العقود والمسؤولية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2012 - 2013.

## II- مذكرات الماستر:

1-بن عبو عفيف، إجراءات الحجز التنفيذي على العقار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القوانين الإجرائية والتنظيم القضائي، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2012- 2013.

2-بلهادي أمينة ، تيتوس جميلة ، نفاذ الرهن الرسمي بالنسبة للغير في القانون المدني الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون ، تخصص قانون خاص معمق ، كلية الحقوق ، بدواو ، بومرداس ، 2014 - 2015.

3-جعود حياة، بقة وليدة، التنفيذ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصصي القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2014 - 2015.

4-زازن نواره، إنوجال بوعلام، خيارات الحائز في مواجهة التنفيذ على العقار المرهون، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2015 - 2016.

5- قلة مريم السواعد الجيلالي، الرهن الرسمي في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص إدارة الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خميس مليانة.

## ثالثا-المقالات:

1-أصالة كيوان، المسؤولية العينية لحائز العقار في الرهن التأميني، مجلة جامعة البعث، كلية الحقوق، جامعة دمشق، المجلد 38، العدد 21، 2016.

2-زكريا سرايش، خيارات الحائز في مواجهة التنفيذ، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، عدد 02، 2010.

رابعاً- النصوص القانونية:

أ-النصوص التشريعية:

- أمر رقم 75- 74، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 02، صادرة في 18 نوفمبر 1975.
- أمر رقم 75- 58، مؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 31، صادرة في 13 ماي 2007.
- قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فيفري 2002، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 21، الصادرة في 23 أبريل 2008.

ب-النصوص التنظيمية:

- مرسوم تنفيذي رقم 76-63، مؤرخ في 25 مارس 1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 30، صادر في 13 أبريل 1976.

## الفهرس

01 ..... مقدمة

### الفصل الأول

#### إمكانيات الحائز في تجنب التنفيذ على العقار المرهون

06 ..... المبحث الأول: الوفاء بالدين

06 ..... المطلب الأول: مفهوم الوفاء بالدين

07 ..... الفرع الأول: تعريف الوفاء بالدين

07 ..... الفرع الثاني: طرق وفاء الحائز بالدين

08..... أولاً: وفاء حائز العقار الدين بصورة اختيارية.

09..... ثانياً: وفاء حائز العقار الدين بصورة اجبارية.

11 ..... الفرع الثالث: آثار وفاء الحائز بالدين

11 ..... المطلب الثاني: وسائل رجوع الحائز بما وفاء

12 ..... الفرع الأول: دعوى الإثراء بلا سبب

12 ..... الفرع الثاني: دعوى الضمان

14 ..... الفرع الثالث: دعوى الحلول

16 ..... المبحث الثاني: تطهير العقار المرهون

16 ..... المطلب الأول: مفهوم تطهير العقار المرهون

16 ..... الفرع الأول: تعريف تطهير العقار المرهون

18 ..... الفرع الثاني: شروط تطهير العقار المرهون

19 ..... الفرع الثالث: إيجابيات وسلبيات تطهير العقار المرهون

19 ..... أولاً: إيجابياته

- 21 ..... ثانيا: سلبياته
- 22 ..... المطلب الثاني: مراحل تطهير العقار المرهون
- 23..... الفرع الأول: عرض الحائز قيمة العقار على الدائنين
- 25... الفرع الثاني: موقف الدائنين من عرض الحائز
- 26 ..... أولاً: موافقة الدائنين على عرض الحائز
- 27 ..... ثانيا: عدم موافقة الدائنين على عرض الحائز

### الفصل الثاني

#### إمكانيات الحائز في عدم تجنب التنفيذ على العقار المرهون

- 32 ..... المبحث الأول: تخلية العقار المرهون
- 32 ..... المطلب الأول: مفهوم تخلية العقار المرهون
- 32 ..... الفرع الأول: تعريف تخلية العقار المرهون
- 34 ..... الفرع الثاني: الأشخاص اللذين يجوز لهم تخلية العقار المرهون
- 35 ..... الفرع الثالث: فوائد تخلية العقار المرهون
- 36 ..... المطلب الثاني: أحكام تخلية العقار المرهون
- 36 ..... الفرع الأول: إجراءات تخلية العقار المرهون
- 36..... أولاً : بيان الإجراءات الواجب اتباعها
- 37..... ثانياً: العمل الواجب القيام به لاستمرار هذه الإجراءات
- 38 ..... الفرع الثاني: نتائج تخلية العقار المرهون
- 40 ..... المبحث الثاني: مباشرة التنفيذ على العقار المرهون
- 40 ..... المطلب الأول: مراحل مباشرة التنفيذ على العقار المرهون
- 42 ..... الفرع الأول: التنبية على المدين بمباشرة التنفيذ على العقار المرهون
- 43 ..... الفرع الثاني: إنذار الحائز بدفع الدين أو تخلية العقار المرهون

45	الفرع الثالث: تسجيل التنبيه والإنداز
47	المطلب الثاني: آثار مباشرة التنفيذ على العقار المرهون
48	الفرع الأول: بيع العقار بالمزاد العلني
48	أولاً: حصول الحائز على المزاد العلني
49	ثانياً: حصول غير الحائز على المزاد العلني
53	الفرع الثاني: توزيع الحصيلة الناتجة عن بيع العقار بالمزاد العلني
53	أولاً: تعريف الحصيلة الناتجة عن بيع العقار بالمزاد العلني
54	ثانياً: شروط الحصيلة الناتجة عن بيع العقار بالمزاد العلني
55	الفرع الثالث: رجوع الحائز على غيره بعد حصول المزاد العلني
56	أولاً: رجوع الحائز على المتحصل على المزاد العلني
56	ثانياً: رجوع الحائز على المالك السابق للعقار
57	ثالثاً: رجوع الحائز على المدين
58	رابعاً: الرجوع فيما بين الحائزين
61	خاتمة
62	قائمة المراجع
67	الفهرس