

المحاضرة السادسة: مرحلة الاعتراضات

ثانيا: مرحلة الاعتراضات: (الجلسة الاحتمالية)

ما يترتب على التبليغ الرسمي بايداع قائمة شروط البيع للأشخاص المحددين بموجب المادة 740 ق إ م ! وبعد انذار المبلغ لهم بالاطلاع على قائمة شروط البيع لابداء ملاحظاتهم والاعتراضات المحتملة والا سقط حقهم .

هنا نجد أنفسنا أمام احتمالين لهذا سميتمت جلسة الاعتراض بالجلسة الاحتمالية وهما:

الاحتمال الأول: عدم تقديم أي اعتراض: هذا يترتب عليه مباشرة المحضر القضائي لإجراءات البيع في المزاد العلني بعد تأشير أمين ضبط المحكمة في سجل خاص بعدم وجود اعتراضات ومن هنا تبدأ المرحلة الثالثة (مرحلة البيع في المزاد العلني)

الاحتمال الثاني: حالة تقديم اعتراضات لدى امانة ضبط المحكمة وهنا تبدأ مرحلة الاعتراضات

تكون مرحلة الاعتراضات عن طريق جلسة الاعتراضات وهي وسيلة قانونية تمنح لكل من له مصلحة وبالتحديد الأشخاص المحددين بموجب المادة 740 ق إ م ! الحق في الاعتراض على قائمة شروط البيع ، إذن يمكن القول عنها بانها خصومة ذات طابع خاص والاعتراض هو منازعة في التنفيذ ترفع عن طريق دعوى قضائية بهدف تطهير الإجراءات من كل العيوب.

✓ **من حيث الإجراءات والاجال القانونية:** يتم رفع الاعتراض بموجب إجراءات خاصة تختلف على الإجراءات التي ترفع بها الدعوى العادية إذ ترفع الاعتراضات بموجب عريضة تسجل في سجل خاص بعد دفع الرسوم حسب تاريخ ورودها، لدى امانة ضبط المحكمة ويلتزم فيها المعارض بالاجال القانونية بحيث يقدمها قبل 3 ثلاثة أيام من تاريخ الجلسة.

✓ **من حيث الأطراف وطريقة الانعقاد:** يحضر جلسة الاعتراضات كل من (المعارض- الحاجز- المحضر القضائي) وصاحب الاختصاص بالنظر في الاعتراضات رئيس المحكمة المودع لدى امانة ضبطها قائمة شروط البيع (محكمة مكان تواجد العقار او محكمة مكان تواجد الحق العيني العقاري)

تتعقد جلسة مغلقة (ليست جلسة علنية) بغرفة المشورة وبحضور الأطراف السابق ذكرهم ، وما يلاحظ على نص المادة 743 ق إ م أن حالات الاعتراض وابداء الملاحظات واردة على سبيل المثال وليس على سبيل الحصر .

✓ **من حيث اجل الفصل في الاعتراضات:** يفصل رئيس المحكمة في الاعتراضات المقدمة في جلسة الاعتراضات بموجب أمر غير قابل للطعن وفي أجل أقصاه 08 ثمانية أيام.

✓ **من حيث الحكم الفاصل في الاعتراضات:** يتم الفصل في الاعتراضات بموجب أمر على عريضة غير قابل للطعن إذا كان الاعتراض مؤسس اما بالغاء او ابطال قائمة شروط البيع حيث تعاد إجراءات اعداد القائمة وايداعها من جديد من قبل المحضر القضائي وعلى نفقته، أو الاستمرار في إجراءات البيع إذا كان الاعتراض غير مؤسس أو غير جدي.

وقد تنصب الجلسة على تقديم **اعتراضات أو ابداء الملاحظات** اذ يختلف موضوع الاعتراض من حيث الشكل (اعتراضات او ملاحظات) ذات طابع مؤقت أو منازعة موضوعية كما تختلف باختلاف صفة المعارض (المنفذ ضده/ الشريك المقاسم/ المقرض/ المقايض.....) وهو ما سنفصل فيه وفقا لما يلي:

أولا : تقديم الاعتراضات (موضوع الاعتراض) قد يكون منصبا على:

✓ طلب ابطال اجراء من إجراءات التنفيذ أو الاعتراض على شرط من شروط البيع المدرجة في القائمة.

✓ وقف إجراءات البيع.

✓ تأجيل إجراءات البيع.

✓ وقف الإجراءات لرفع دعوى الفسخ.

1- **طلب البطلان:** هو جزاء يترتب على العمل الاجرائي المخالف للقانون، وباعتبار ان التنفيذ الجبري عامة والحجز التنفيذي على العقار بوجه خاص ينصب على مجموعة من الاعمال الإجرائية، مما يجعلها قابلة للإبطال لعيب في الشكل أو في الموضوع.

وفيما يخص البطلان سواء عن طريق (ابطال الإجراءات بموجب المادة 643) أو عن طرق الاعتراض (جلسة الاعتراضات) والمتمثل في البطلان لعيب في الشكل فقد نص المشرع بموجب نص المادة 737 ق ا م ا على حالة من حالاته وهي

حالة تخلف بيان من البيانات الإلزامية بنصها " اذا خلت قائمة شروط البيع من أحد هذه البيانات كانت قابلة للابطال بناء على طلب كل ذي مصلحة خلال اجل أقصاه جلسة الاعتراضات والاسقط حقه"

وهنا نشير الى انه لانتزيم باجل جلسة الاعتراضات(قبل ثلاثة أيام) بل يمكن طلب البطلان في يوم جلسة الاعتراضات.

2- **طلب الوقف المؤقت لإجراءات البيع(م743):** يكون بموجب دعوى استعجالية من طرف المنفذ ضده (المدين أو الحائز أو الكفيل العيني) في حالة الاثبات بأن قيمة أحد العقارات او الحقوق العينية العقارية المحجوز عليها كافية للوفاء بكافة الديون.

يحدد الامر الاستعجالي الفاصل العقارات أو الحقوق العينية العقارية محل التوقيف المؤقت للبيع.

3- طلب التأجيل المؤقت لإجراءات البيع (م 744): يكون بموجب دعوى استعجالية من طرف المنفذ ضده (المدين أو الحائز أو الكفيل العيني) في حالة الإثبات بأن قيمة الإيرادات السنوية للعقار أو الحق العيني العقاري المحجوز عليها لمدة سنة كاملة كافية للوفاء بكافة الديون.

يحدد الامر الاستعجالي الفاصل بتأجيل بيع العقارات أو الحقوق العينية العقارية اجل استثناف إجراءات البيع في حالة عدم الوفاء بالدين على ان لايتجاوز الاجل المحدد سنة واحد.

4- وقف إجراءات البيع لرفع دعوى الفسخ (م745): اذا وجد بين الدائنين بائع العقار³ أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به ينذره المحضر القضائي بأن له حق رفع دعوى فسخ عقد البيع أو عقد المقايضة لعدم دفع الثمن، او الفارق في المقايضة ويكون له ذلك قبل جلسة الاعتراضات بثلاثة أيام والا سقط حقه في ذلك واذا رفع الدعوى يؤشر المحضر القضائي على ذلك في قائمة شروط البيع وتوقف إجراءات البيع الى غاية الفصل في الموضوع.

ثانيا: ابداء الملاحظات

لايراد من وراء تقديم الملاحظات رفع منازعة موضوعية تمس صحة الإجراءات بل الهدف من ورائها طلب تعديل بعض الشروط المدرجة ضمن قائمة شروط البيع.

ويقصد بها الطلبات المقدمة من ذوي المصلحة قصد تعديل بعض الشروط المدرجة ضمن قائمة شروط البيع هذا التعديل قد يكون اما بإضافة احد الشروط الى القائمة أو الحذف أو التغيير في مضمون الشروط.

³ بائع العقار هو الشخص الذي باع عقاره للمدين هذا الأخير الذي يتم توقيع الحجز عليه بالرغم من عدم استيفاء بائع العقار ثمن البيع كاملا او بقي جزء منه لم يوفى به