

الجزء الاول من محاضرة بيع العقار المحجوز

بيع العقار المحجوز اما ان يتم من قبل المدين بيعاً رضائياً من غير مزايده او من قبل مديرية التنفيذ وعن طريق المزايده وسنين ذلك كالآتي :

أولاً : بيع العقار المحجوز من قبل المدين بيعاً رضائياً من غير مزايده

تنص المادة (91) من قانون التنفيذ على ان للمنفذ العدل ان يأذن للمدين بيع عقاره المحجوز بما لا يقل عن القيمة المقدرة على ان تستقطع دائرة التسجيل العقاري المختصة حين البيع الدين وملحقاته . فهذا النص يجيز للمنفذ العدل الاذن للمدين بيع عقاره المحجوز بيعاً رضائياً من غير مزايده اذا توفرت الشروط الواردة فيه والسبب في هذا الحكم هو رغبة المشرع في حماية مصلحة المدين بتمكينه من بيع العقار رضاء لأنه قد يستطيع العثور على مشترٍ لعقاره بقيمة اكبر مما لو وضع العقار في المزايده خاصة وان ذلك لا يضر بالدائن لأنه سوف يحصل على حقه من بدل البيع اضافة الى ذلك ان هذه الطريقة ستجنبه انتظار اكمال معاملات البيع وما يستوجب ذلك من مدة طويلة وعلى كل يشترط لصدور الاذن للمدين لبيع عقاره الشرطان :

- 1- ان لا تقل القيمة المراد بيع العقار المحجوز بها عن القيمة المقدرة له عند وضع اليد عليه .
 - 2- ان يصدر قرار من المنفذ العدل يتضمن الاذن للمدين في بيع عقاره المحجوز .
- وهذا الاذن يكون مفيد بشرط آخر هو قيام دائرة التسجيل العقاري المختصة باستقطاع الدين وملحقاته من الثمن حين البيع .

ثانياً : بيع العقار من قبل مديرية التنفيذ عن طريق المزايده

ان بيع العقار المحجوز من قبل مديرية التنفيذ تنطوي على عدة أمور هي :

1- تنظيم قائمة المزايده والاعلان عنها : بعد ان تنجز معاملة وضع اليد على العقار ينظم المنفذ العدل قائمة بمزايده اذ لا يصح بيع العقار بدون هذه القائمة والا تصبح اجراءات البيع قابلة للإبطال وقائمة المزايده هي استمارة مطبوعة يدرج فيها اوصاف العقار الثابتة عند وضع اليد والغاية من تنظيم القائمة هو جعل الشخص الراغب في الشراء على علم بالبيع للحيلولة دون طلبه فسخ البيع بسبب الجهالة التي قد يدعيها في المستقبل هذا وفي حالة تعدد العقارات المحجوزة يلزم على دائرة التنفيذ تنظيم قائمة مزايده لكل عقار ولا يصح بيع عدة عقارات صفقة واحدة بقائمة واحدة .

لكن اذا رأى المنفذ العدل بأن من مصلحة الطرفين بيع أكثر من عقار بقائمة مزايده واحدة فلا يشترط لصحة المزايده تنظيم قائمة مزايده واحدة لكل عقار لأن الفقرة الثانية من المادة (93) من قانون التنفيذ تتطلب تنظيم قائمة مزايده لكل عقار على حدة الا اذا رأى المنفذ العدل ان في المصلحة بيع أكثر من عقار بقائمة مزايده واحدة ولمديرية التنفيذ الاستعانة بالخبراء لتقدير هذا ، مع ملاحظة انه لا يباع عقار المدين اذا كان مجهول محل الإقامة ولم يتم تبليغه اصولياً وفق القانون .

وبعد تنظيم قائمة المزايده يلزم الاعلان عن وضع العقار في المزايده مدة 30 يوم من اليوم التالي لتاريخ نشر الاعلان ويتم الاعلان عن بيع العقار المحجوز في الصحف المحلية وتعلق نسخه من الاعلان في الدائرة القائمة باجراء المزايده وتعلق نسخه اخرى منه على مدخل العقار وعلوه على ذلك يجوز للمنفذ العدل أن يقرر نشر الاعلان واذا عته بطريقة اخرى غير الطرق المعينة في القانون اذا رأى ان المصلحة

تدعو الى ذلك وحسب المادة (96) من قانون التنفيذ (يجب أن يتضمن الاعلان جميع اوصاف العقار واحواله الثابتة وقيمتة المقدرة عند وضع اليد عليه مع اسمي الدائن والمدين وشهرتهما ويوم المزايدة وساعتها وشروط الاشتراك فيها والمديرية التي تجري فيها المزايدة) والغرض من الاعلان هو الدلالة على محل العقار وتمكين الراغبين في الشراء من معرفة حالته الحقيقية ليكونوا على بينه من الامر قبل اقدمهم على الاشتراك في مزايدته علماً أن عدم احتواء الاعلان على المعلومات أعلاه يجعل قرار الاحالة الصادر بشأن العقار قابلاً للنقض كما ان أي خلل من الاعلان عن بيع العقار يقتضي ابطال الاجراءات المزايدة .

2- المزايدة والاحالة وتتم كالآتي :

أ- مديرية التنفيذ ذات الصلاحية بإجراء المزايدة : تختلف المزايدة في بيع العقار عما هو في بيع المنقول من حيث المدد والاحالة وشروط الضم وغير ذلك من المراسيم القانونية بالنظر لما للعقار من الاهمية والاعتبار فمزايدة العقار لا يجوز أن تتم الا في مديرية التنفيذ التي يقع العقار في منطقتها واذا كان العقار خارج منطقة المديرية الحاجزة فتجري مزايدته بطريق الانابة على أن تقوم المديرية المنيبة بمعاملات تبليغ المدين والسبب في قبول الحكم المتقدم هو حرص المشرع على بيع العقار بقيمته الحقيقية وذلك لان عدد الراغبين في الشراء في محل العقار يزيد في الاغلب عن عددهم في أي محل آخر ولا سيما ان مشتري العقار لا يتساهل في شرائه قبل مشاهدته وان من كان العقار في منطقتة يكون أعرف من غيره به ويسهل عليه الضم في المزايدة اذا كانت جارية في مديرية تنفيذ منطقتة .

واذا تعددت الحجوز على العقار فيبيع لمزايدة واحدة وعلى الجهة التي تقوم بالمزايدة ان تخبر بذلك الجهات الحاجزة الاخرى وعندئذ تنتقل الحجوز كلها الى بدل البيع هذا وفي حالة مباشرة البيع من قبل دائرتين دون أن تعلم احدهما بالآخرى يجب على الدائرة التي باشرته أخيراً أن تتوقف عن البيع وتتركه للدائرة الاولى عندما تعلم بذلك ، وأما اذا تأخرت او توقفت الدائرة الاولى عن الاستمرار في البيع فتكون للدائرة الثانية او غيرها في الدوائر الحاجزة ان تبأشر بالبيع في الحالة الأخيرة على ان تخبر دوائر التنفيذ الحاجزة الاخرى بذلك وفي كل هذه الاحوال يجب ان تتم مزايدة العقار بواسطة الدائرة التي يقع العقار ضمن منطقتها .

على انه لا يحق للدائرة التي باشرت البيع وانجزت اجراءات المزايدة ان تقرر تأجيل البيع او توقفه بناء على رغبة الدائن الذي طلب التنفيذ لديها او بسبب اتفاق الدائن المذكور مع مدينه وذلك لتعلق حقوق بقية الدائنين بهذا البيع .

ب- المزايدة والإحالة القطعية : كقاعدة يجوز لكل راغب الاشتراك في مزايدة العقار الا اذا كان ممنوعاً

قانوناً في ذلك والممنوعين هم :

- عديمو الأهلية في الشراء .

- صاحب العقار المحجوز والمراد بيعه .

- المنفذ العدل ومنتسبي مديريته وازواجهم واصهارهم واقاربهم حتى الدرجة الرابعة .

- القضاة وموظفو دائرة العدل .

- الوصي والقيم والقاضي والوكيل ومدير الشركة ومن في حكمه ووكلاء التفاليس والحراس المصنفين

ومصنفين الشركات والسماصرة والخبراء .

- الاجانب الا من يجيز لهم القانون العراقي بتملك العقار .

وتبدأ المزايدة وتعتبر مفتوحة لمن يرغب الاشتراك في المزايدة مراجعه المديرية القائمة يأمر المزايدة والاعلان عن رغبتهم لها على ان يودع كل منهم تأمينات لا تقل عن 10% من قيمة العقار المقدرة عند وضع اليد ، الا انه اذا كان المزايد هو الشريك او الدائن فيعفى من تقديم هذه التأمينات بقدر ما يعادل دين الدائن او حصه الشريك ويكلف باكمال النقص نقداً اذا كانت الحصه او الدين أقل من مبلغ التأمينات واذا كانت حصه الشريك مرهونة فيحسب ما تزيد من قيمتها المقدرة على مقدار بدل الرهن لغرض تأمينات المشاركة في المزايدة لتعلق حق الغير بما يعادل بدل الرهن .

كما وتعتبر حصص الشريك في جميع قطع المقاطعة المبيعة ضمانه لنكوله عن شراء القطعة التي دخل مزايدها ولا يطالب بالتأمينات حتى لو كانت حصته في تلك القطعة تقل عن 10% اذا كانت حصصه في باقي القطع تعادل النسبة المذكورة وكل قرار تصدره مديرية التنفيذ بخلاف ذلك يكون قابلاً للنقض . وللمنفذ العدل الزام الراغبين في الاشتراك في المزايدة يتقدم تأمينات اكثر من 10% لان المشرع لم يحدد سوى الحد الادنى لها ، ان العله في اشتراط المشرع اخذ التأمينات المذكورة هي استيفاء الاضرار المحتمل حصولها بسبب نكول المشتري عن الشراء علماً بان بالإمكان مقدم التأمينات استرجاعها اذا طلبها وكان قد كف يده بعد ان قبلت الدائرة القائمة بالمزايدة ضم غيرة عليه .

هذا وفي الساعة الثانية عشر ظهراً من اليوم 30 ينادي ثلاثاً للاشتراك في المزايدة التي تجرى علناً ولا تفتح المزايدة بأقل من 70% من القيمة المقدرة للعقار ثم يقرر المنفذ العدل الإحالة القطعية الأخيرة ويعتبر العرض الذي لا يزداد عليه خلال 5 دقائق نهاية للمزايدة .

ج-اخباريه الإحالة (اخباريه اداء الدين) : بعد صدور قرار الإحالة القطعية يلزم تبليغ المدين بأخباريه الإحالة التي يجب ان تتضمن نتيجة المزايدة اي جريان الإحالة القطعية وبدلها واسم المحال عليه ودعوه المدين لإيفاء الدين خلال 10 ايام من اليوم التالي لتاريخ التبليغ وتنبيهه الى ان العقار سيسجل باسم المحال عليه في حالة عدم الوفاء بالدين خلال المدة المذكورة فاذا ادى المدين الدين مع المصاريف والفائدة ان وجدت تقرر مديرية التنفيذ فسخ الإحالة ورفع الحجز وذلك لأنه بتأدية الدين تتم الفائدة المتوخاة من الحجز ويحصل الدائن على حقه .

س ١ ما الحكم لو اراد المدين تأدية الدين بعد انتهاء مهلة الإخبارية وقبل ان يتم تسجيل المبيع باسم المشتري المحال عليه ؟

تقرر الفقرة الثانية من المادة 102 من قانون التنفيذ على انه يعتبر المشتري الذي قام بتسديد البدل ورسوم التسجيل ومصاريفه مالكاً للعقار بانتهاء مدة العشر ايام الممنوحة للمدين وفق الفقرة ثالثاً في المادة 97 التي نصت على انه (يبلغ المدين بالإحالة القطعية ويكلف بإداء الدين خلال عشر ايام من اليوم التالي لتاريخ تبليغه ، والا سيسجل العقار باسم المشتري) فحسب النص اعلاه لا يجوز للمدين تأدية الدين بعد فوات مهله الإخبارية اذا كان المشتري قد سدد البدل ورسوم التسجيل ومصاريفه لأنه يصبح بحكم القانون مالكاً للعقار ، اما اذا لم يكن المشتري قد دفع المبالغ المذكورة كلاً او بعضاً فيكون للمدين تأدية الدين وانقاذ عقاره من البيع والحكم اعلاه يعتبر استثناء على القاعدة العامة المقررة في القانون المدني وقانون التسجيل العراقي التي تقضي بان التصرفات الناقلة العقارية لا تنشأ ولا تنتقل الا من تاريخ تسجيلها في دائرة التسجيل العقاري .

د- الاحالة القطعية : ان الاحالة القطعية لا تشكل مانعاً من قبول الضم لأنها لا تعني البيع النهائي مطلقاً ولهذا السبب نرى المشرع العراقي قد أقر في الفقرة 4 من المادة 97 من قانون التنفيذ جواز قبول الضم على بدل المزايدة اذا وقع قبل انقضاء مهله الإخبارية وكان الضم قد حصل بمبلغ لا يقل عن 5% من بدل الإحالة حيث نصت على انه (يجوز الضم على بدل المزايدة الاخير قبل انقضاء الايام العشرة ، على ان لا يقل الضم عن خمسة من المئة من البديل الاخير ، وعندئذ يعلن عن فتح مزايدة جديدة لمدة ثلاثة ايام ابتداء من اليوم التالي لنشر الاعلان، ثم تجرى بعدها الاحالة النهائية) ويترتب على ما تقدم وجوب رفض الضم في حالة حصوله بمبلغ يقل عن النسبة المذكورة او وقوعه بعد فوات مهله الإخبارية علماً ان الضم الواقع قبل تبليغ اخبارية الإحالة للمدين يعتبر واقعاً ضمن المدة القانونية الا انه في هذه الحالة يلزم تأخير أمر المزايدة لحين انتهاء مدة الإخبارية لاحتمال ظهور طالبين آخرين وفي حالة وقوع الضم القانوني تفتح مزايدة جديدة لمدة 3 ايام من اليوم التالي لنشر الاعلان تجري في نهايتها الإحالة النهائية ولا حاجة لإرسال اخبارية للمدين على نتيجة هذه المزايدة لأنه سبق وان اخبر بالإحالة القطعية ولم يدفع الدين من جهة ولان الشارع قد اوجت تبليغ المدين بالإحالة القطعية دون الإحالة النهائية من جهة اخرى ، والمزايدة الجديدة يجب الاعلان عنها وقبول الضم خلال مدتها باي مقدار كان ومن قبل اي شخص تتوافر فيه شروط المشاركة بالمزايدة على ان يدفع التأمينات القانونية بنسبه 5% من مجموع بدل الإحالة والضم لان هذا المبلغ هو الذي يعتبر القيمة المقدره لغرض هذه المزايدة وعلى مديرية التنفيذ بعد ان قبلت الضم 5 % اجراء المزايدة بين جميع الراغبين في المشاركة فيها لا بين المحال عليه قطعياً والشخص الذي كسر قرار الإحالة .

وبعد ان يقرر المنفذ العدل الاحالة النهائية عليه اعادة التأمينات الى المشاركين في المزايدة ويسري هذا الحكم حتى على المزايد قبل الاخير سواء كان هذا المزايد قد اخبر مديرية التنفيذ مقدما بعد رغبته في شراء الملك بالقيمة التي عرضها ام لم يخبرها بذلك لان سحبه التأمينات في الحالة الاخيرة يعتبر اعلاناً ضمناً منه لعد رغبته في الشراء اذا ما نكل المحال عليه عن الشراء .

ويجدر بنا ان نشير الى ان اجراءات بيع العقار المقرر ازالة شيوعه تختلف عن اجراءات بيع العقار المحجوز فيما يتعلق بكيفية اجراء المزايدة الجديدة التي ينبغي اجرائها في حالة وقوع الضم القانوني بعد الاحالة القطعية لان في حالة بيع العقار في المحكمة تنفيذا للحكم الصادر بإزاله شيوعه لا يتصور وجود اخبارية ثالثة اي اخبارية المدين بالإحالة القطعية لعدم وجود مدين في القضية ولذلك يقبل الضم خلال 3 ايام من اليوم التالي لتاريخ الاحالة وعند حصول الضم تفتح المزايدة لمدة 3 ايام من اليوم التالي لنشر الاعلان ثم تجري بعدها الاحالة النهائية .

والاحكام التي تتعلق بشأن المزايدة الجديدة في حالة بيع العقار المحجوز تطبق في المزايدة الجديدة التي تجري في حالة بيع العقار المقرر ازالة شيوعه ايضاً .