

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 الأهمية والاعتبار فمزايدة العقار لا يجوز أن تتم إلا في مديرية التنفيذ التي يقع العقار في منطقتها وإذا 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 لأن عدد الراغبين في الشراء في محل العقار يزيد في الاغلب عن عددهم في أي محل آخر ولا سيما ان مشتري العقار لا يتساهل في شرانه قبل مشاهدته وان من كان العقار في منطقتة يكون أعرف من غيره به ويسهل عليه الضم في المزايدة اذا كانت جاريه في مديرية تنفيذ منطقتة .

وإذا تعددت الحجوز على العقار فيبيع لمزايدة واحدة وعلى الجهة التي تقوم بالمزايدة ان تخبر بذلك الجهات الحاجزة الأخرى وعندئذ تنتقل الحجوز كلها الى بدل البيع هذا وفي حالة مباشرة البيع من قبل دائرتين دون أن تعلم احدهما بالأخرى يجب على الدائرة التي باشرته أخيراً أن تتوقف عن البيع وتتركه للدائرة الأولى عندما تعلم بذلك ، وأما اذا تأخرت او توقفت الدائرة الأولى عن الاستمرار في البيع فتكون للدائرة الثانية او غيرها في الدوائر الحاجزة ان تباشر بالبيع في الحالة الأخيرة على ان تخبر دوائر التنفيذ الحاجزة الأخرى 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 والاحالة 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 المصفين ومصفين الشركات والسماصرة والخبراء .
 - الاجانب الا من يجيز لهم القانون العراقي بتملك العقار .
- وتبدأ المزايدة وتعتبر مفتوحة لمن يرغب الاشتراك في المزايدة مراجعه المديرية القائمة بأمر 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 حصته 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 العلة 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 كلف يده بعد ان قبلت الدائرة القائمة بالمزايدة ضم غيره 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 (اخبارية اداء الدين) : بعد صدور قرار الإحالة القطعية يلزم تبليغ المدين باخبارية 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 وتنبهه 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 مالكا للعقار بانتهاء مدة العشر ايام الممنوحة للمدين وفق الفقرة ثانياً 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 مهلة الإخبارية اذا كان المشتري قد سدد البدل ورسوم التسجيل ومصاريفه لأنه يصبح بحكم القانون مالكا 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- الاحاله القطعية : ان الاحاله 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 مهلة 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 البدل الاخير ، وعندئذ يعلن عن فتح مزايدة جديدة لمدة ثلاثة ايام ابتداء من اليوم التالي لنشر الاعلان، ثم تجرى بعدها الاحاله النهائية) ويترتب على ما تقدم وجوب رفض الضم في حالة حصوله بمبلغ يقل عن النسبة المذكورة او وقوعه بعد فوات مهلة 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 المقدرة 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 المزاييد قبل الاخير سواء كان هذا المزاييد قد اخبر مديرية التنفيذ مقدما بعد رغبته في شراء الملك بالقيمة التي عرضها ام لم يخبرها بذلك لان سحبها 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 .