

إقليم كردستان العراق  
وزارة العدل  
رئاسة الادعاء العام

## بيع العقار بالمزايدة بين قانوني التسجيل العقاري والتنفيذ دراسة مقارنة

بحث تقدم به عضو الادعاء العام  
شيروان إسماعيل محمود

إلى مجلس قضاء إقليم كردستان العراق  
كجزء من متطلبات الترقية من الصنف الثالث إلى الصنف الثاني  
من أصناف الادعاء العام

بإشراف المدعي العام  
قاسم حسن عبد القادر

2718ك

1440هـ

2019م

Ω

5 ط ش ف ف ف ف ف ف ف  
ط ش ج ج ج ج ج ج ج  
4 ج ج ج ج ج ج ج

/

سورة النساء، الآية: 29

## كلمة شكر

أقدم بفائق شكري وتقديري إلى الأستاذ الفاضل المدعي العام قاسم حسن عبد القادر الذي تفضل بالإشراف على هذا البحث المتواضع وكان لملاحظاته وتوجيهاته الأثر الكبير في إخراج هذا البحث بهذه الصورة، كما أتوجه بالشكر إلى كل من مد لي يد العون والمساعدة.

الباحث

## المقدمة

من المعلوم إن الإنسان في مرحلة من المراحل قد يمر بأزمات يضطر معها إلى رهن عقار له تأميناً لدين بذمته، أو يتم الحجز على عقاره من قبل دائنيه لاستيفاء ما لهم من ديون في ذمته، وكذلك فإن الدولة قد تقوم بحجز عقاره لاستيفاء ما لها من ديون حكومية بذمته، وعندما يتعذر عليه تسديد مثل هذه الديون يتم بيع هذا العقار جبراً عنه لاستيفاء ما للغير من حقوق من ثمنه، وقد وضع المشرع طريقاً لبيع ذلك العقار وذلك عن طريق المزيدة العلنية ورسم لها إجراءات خاصة تتسم بالتعقيد نوعاً ما. وذلك حفاظاً على حقوق المدين نفسه (صاحب العقار) من جهة وحقوق الدائنين من جهة أخرى، فبيع العقار بالمزيدة العلنية يؤمن للمدين أن يتم بيع عقاره بأعلى سعر ممكن. ويؤمن للدائنين استيفاء ديونهم حسب مراتبهم وبطريقة منتظمة.

وقد تختلف إجراءات البيع بالمزيدة هذه من جهة إلى أخرى وذلك حسب القانون الذي ينظم عملية الحجز وطريقة بيع العقار المحجوز. ولكن الغاية الأساسية واحدة وهي إيصال الحقوق إلى أصحابها. لذلك نقسم هذا البحث إلى ثلاثة مباحث، نتناول في المبحث الأول مفهوم بيع العقار بالمزيدة وحالاته، وفي المبحث الثاني إجراءات البيع بالمزيدة، وفي المبحث الثالث انتقال الملكية في البيوع الجبرية للعقار وأثره.

# المبحث الأول

## مفهوم بيع العقار بالمزايدة وحالاته

سنحاول في هذا المبحث الوقوف على ماهية بيع العقار بالمزايدة والتعريف به ومدى مشروعيته وكذلك الحالات التي يجري فيها بيع العقار بالمزايدة والجهات التي تقوم بعملية المزايدة وذلك في مطلبين.

### المطلب الأول

#### مفهوم بيع العقار بالمزايدة

المزايدة لغة: صيغة مبالغة على وزن مفاعلة، تقتضي مشاركة من أطراف متعددة وأصل اشتقاقها الفعل زيد يقال: زاد الشيء ويزيد (زيداً وزيادة مزاداً) وتزايد التجار على السلعة إذا بيعت ممن يزيد. ويقال تزايد السعر إذا غلا<sup>(1)</sup>.

فالبيع بالمزاد العلني: هو أن يطرح عين من الأعيان للبيع فيزيد في ثمنه الراغبين في شراؤه فيثبت للزائد الأخير<sup>(2)</sup>.

أما تعريف بيع العقار بالمزايدة اصطلاحاً فلم يتفق الفقهاء حول تعريف محدد له وذلك لأن وضع تعريف جامع مانع لهذا النوع من البيع ليس بالأمر السهل، كما أن المشرع العراقي لم يورد تعريفاً لهذا النوع من البيوع ويمكن تعريفه بأنه (عقد بيع منظم بنصوص قانونية إجرائية وموضوعية يراد منه الوصول بثمن الحقوق العينية العقارية القابلة للبيع إلى أعلى قدر ممكن بطريق المزايدة العلنية بين المزايدين ممن لهم أهلية الشراء قانوناً ويتم العقد فيه برسو المزايدة)<sup>(3)</sup>.

ولم يرد دليل ثابت من الكتاب أو السنة حول حكم البيع بالمزايدة ومدى مشروعيته اللهم إلا عدم نقل الحظر بنص صحيح ثابت وبالمقابل إجماع أهل العلم على صحته وثبوته، فالدليل ثبوت المزايدة هو الإجماع<sup>(4)</sup>.

---

(1) عاطف محمد حسين، عقود المناقصات في الفقه الإسلامي، رسالة ماجستير مقدمة إلى الجامعة الإسلامية بغزة، منشورة على صفحة الانترنت: [www.srartimes.com](http://www.srartimes.com)، متاح على الإنترنت يوم 2018/10/1.

(2) لويس معلوف، المنجد في اللغة والإعلام، دار الشرق، بيروت، ط4، س1111 2003، ص59.

(3) القاضي محمود عبد الله حسين النعيمي، آثار البيع التنفيذي للعقار، دراسة منشورة على صفحة الانترنت: [www.hjc.iq/view1978](http://www.hjc.iq/view1978)، متاح على الإنترنت يوم 2018/9/30.

(4) صلاح عباس، حكم البيع بالمزاد العلني ومحظوراته، دراسة منشورة على صفحة الانترنت - الملتقى الفقهي. <http://www.fiqh.islammessage.com>، متاح على الإنترنت يوم 2018/9/30.

أما بالنسبة للطبيعة القانونية لبيع العقار بالمزايدة العلنية فقد اختلفت الآراء حول تلك الطبيعة فذهب رأي إلى اعتبار بيع العقار بالمزايدة العلنية عملاً من أعمال السلطة العامة وهذا العمل يصدر من موظف مختص اعطاه القانون هذه الصفة واستندوا في ذلك باعتبار أن العقد يحتاج إلى توافق إرادتين حيث لا يمكن القول بوجود إرادة بيع صحيحة سواء لدى المدين أو لدى طالب التنفيذ أو لدى الموظف العام المختص وذهب رأي آخر وهو الأرجح إلى اعتبار بيع العقار بالمزايدة العلنية، عقد ينعقد برسو المزايدة<sup>(1)</sup>.

وقد اعتبر القانون المدني العراقي البيع بالمزايدة عقداً سواء كان البيع جبرياً أو اختيارياً، وأنه يخضع في معظم آثاره إلى أحكام البيع الاختياري وتطبق عليه هذه الأحكام إلا فيما قصد الشارع استثناءه منه ونص عليه صراحةً. وإن طرفي العقد في المزايدة هي الدائرة المختصة بوصفها نائبة عن المدين والمزايد الذي أحيل بعهدته العقار، وأن الإيجاب في هذا العقد هو العطاء الذي يتقدم به أحد المزايدين. أما القبول فهو الموافقة على إحالة العقار بعهددة المزايد الأخير<sup>(2)</sup>.

وذهب المشرع العراقي إلى اعتبار بيع العقار بالمزايدة العلنية عقداً حيث نص في المادة (89) مدني (لا يتم العقد في المزايدات إلا برسو المزايدة، ويسقط العطاء بعطاء أزيد ولو وقع باطلاً، أو بأقوال المزايدة دون أن ترسو على أحد هذا مع عدم الإخلال بالأحكام الواردة في القوانين الأخرى).

كما وأن أغلب التشريعات العربية أطلقت على البيع بالمزاد العلني صفة العقد ومنها التشريع المصري في نص المادة (99) القانون المدني حيث نصت على أنه (لا يتم العقد في المزايدات إلا برسو المزايدة، ويسقط العطاء بعطاء يزيد عليه ولو كان باطلاً). وجاءت بنفس الشكل في القانون المدني الأردني في المادة (103) والقانون المدني السوري في المادة (100) وغيرها من القوانين<sup>(3)</sup>.

## المطلب الثاني

### حالات بيع العقار بالمزايدة

بالإمكان تحديد حالات بيع العقار بالمزايدة العلنية من خلال الجهات التي تقوم بمهام بيع العقار وحسب الاختصاص النوعي لتلك الجهات. وهناك أربعة جهات رئيسية تقوم بإجراء البيع بالمزايدة. وهي

(1) القاضي محمود عبد الله حسين، المصدر السابق، الموقع [www.hjc.iq/view1978](http://www.hjc.iq/view1978)

(2) عامر خطاب عمر، بيع العقار عن طريق المزايدة، مطبعة الزهراء، بغداد، 1973، ص 5.

(3) بلقاسم محمد أمين، أحكام البيع بالمزايدات العلنية وتطبيقاته في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير مقدمة إلى جامعة البويرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، ص 9 منشورة على موقع. [www.dspace.univ-bouira.dz:8080](http://www.dspace.univ-bouira.dz:8080)، متاح على الإنترنت يوم 2019/10/2.

دوائر التسجيل العقاري والملاحظات التابعة لها وحسب الاختصاص المكاني لها ودوائر التنفيذ ومحاكم البداية والدوائر الحكومية كالمبلدية وعقارات الدولة، وسنحاول في هذا المطلب الوقوف على الاحوال التي يتم فيها البيع بالمزايدة من قبل تلك الجهات.

## الفرع الأول

### بيع العقار بالمزايدة في دوائر التسجيل العقاري

تنص المادة (161) من قانون التسجيل العقاري على أن (تقوم دائرة التسجيل العقاري المختصة ببيع العقارات الموثقة برهن أو ما هو بحكمه أو حق امتياز...)<sup>(1)</sup>.

وعلى ضوء هذه المادة يمكن تحديد الحالات التي تكون فيها دائرة التسجيل العقاري المختصة بإجراء عملية بيع العقار بالمزايدة العلنية وهي كالآتي:

أولاً: العقارات أو الحقوق العينية العقارية المرهونة رهناً تامينياً

الرهن التاميني وكما عرفته المادة (1285) مدني (الرهن التاميني عقد به يكسب الدائن على عقار مخصص لوفاء دينه حقاً عينياً يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة، في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون).

يشترط في المال حتى يكون محلاً صالحاً للرهن التاميني أن يكون مالاً عقارياً مما يصح التعامل فيه ويجوز بيعه بالمزاد العلني ومعيناً بالذات تعييناً دقيقاً من حيث طبيعته وموقعه ومملوكاً للراهن. ويصح أن يرد الرهن التاميني على الحقوق العينية العقارية متى كانت قابلة لأن تباع بالمزاد العلني كحق المنفعة وحق التصرف والمساحة والعقر وحق الإجارة الطويلة، ولا يجوز رهن العقار بالتخصيص إلا مع العقار الأصلي وكذلك لا يجوز رهن حق الاستعمال والسكنى وحقوق الارتفاق لذا فإنه لا يجوز أن تكون محلاً للبيع بالمزايدة<sup>(2)</sup>.

ولا ينعقد الرهن التاميني وبالتالي لا يمكن بيعه بالمزايدة إلا إذا كان مسجلاً في السجل العقاري<sup>(3)</sup>.

---

(1) قانون التسجيل العقاري المعدل رقم 43 لسنة 1971 علماً أن اختصاص دوائر التسجيل العقاري ببيع العقارات الموثقة برهن يعود إلى ما قبل صدور قانون التسجيل العقاري الحالي حيث نصت عليه القوانين والأنظمة السابقة له لاحظ المادة (349) من نظام الطابو رقم 36 لسنة 1959.

(2) محمد طه البشير والدكتور غني حسون طه، الحقوق العينية، الجزء الثاني، جامعة بغداد، بدون سنة طبع، ص 371.

(3) المادة (2/305) تسجيل عقاري.

ثانياً: العقارات أو الحقوق العينية العقارية المرهونة رهناً حيازياً

والرهن الحيازي كما عرفته المادة (1321) مدني (الرهن الحيازي عقد به يجعل الراهن مالاً محبوساً في يد المرتهن أو في يد عدل بدين يمكن للمرتهن استيفاءه كلاً أو بعضاً مقدماً على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في أي يد كان هذا المال). ويختلف الرهن الحيازي عن الرهن التاميني من حيث جواز ورود الرهن الحيازي على المنقول أيضاً وأن الرهن الحيازي يخول صاحبه الدائن المرتهن سلطات أوسع من سلطات الدائن المرتهن رهناً تامينياً فهو يهيئ له حيازة الشيء المرهون وحبسه عن الراهن حتى يقبض الدين ويعطي له أيضاً حق استغلال الشيء المرهون واستثماره وقبض ثماره وخصمها من المصاريف والفوائد، وهو لا ينعقد أيضاً إلا إذا تم تسجيله في السجل العقاري<sup>(1)</sup>.

عليه فإن الرهن الحيازي عندما يرد على العقار أو حق عيني عقاري وسجل في السجل العقاري يجوز أن يكون محلاً للبيع بالمزايدة.

ثالثاً: حقوق الامتياز المسجلة لدى دائرة التسجيل العقاري

وتكون مرتبة امتيازها من وقت التسجيل، وهي على ثلاثة أنواع كما وردت في المادة (328) من قانون التسجيل العقاري وهي:

1- ما يستحقه بائع الحقوق العينية العقارية الأصلية من الثمن بإقرار الطرفين أو بحكم قضائي حائز درجة البتات.

2- المبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين بذمة صاحب المنشآت المقامة على العقار بالاستناد إلى إقرار الطرفين أو سند رسمي أو إلى حكم قضائي حائز درجة البتات ويتقدم هذا الحق على الرهن التاميني أو الحيازي الوارد على الأرض فيما يخص المنشآت المقامة عليها.

3- ما يستحقه كل شريك متقاسم في العقار المشاع من المتقاسمين الآخرين عن الغبن الذي أصابه نتيجة القسمة بإقرار الطرفين أو بالاستناد إلى حكم قضائي حائز درجة البتات.

رابعاً: العقارات المحجوزة والمسجلة لدى دوائر التسجيل العقاري بحكم الرهن بموجب قوانين خاصة كقانون المصرف العقاري وقانون المصرف الصناعي وقانون المصرف الزراعي التعاوني وقانون رعاية القاصرين وقانون الكتاب العدول وقانون المصالح النفطية وأي قانون آخر ينص على إعطاء إشارة الحجز الموضوع على العقار حكم الرهن. وكذلك فإن قانون تملك الأجنبي العقار في العراق رقم 38 لسنة 1961 المعدل نص في مادته الثالثة على اختصاص دائرة التسجيل العقاري ببيع العقار الذي يملكه الأجنبي بالمزايدة وأن لم يكن مرهوناً إذا تحقق أحد الأسباب التي وردت في تلك المادة.

وعليه وفي غير الحالات المذكورة أعلاه ليس من اختصاص دوائر التسجيل العقاري ببيع العقار بالمزايدة حتى وأن كان الدين يتمتع بامتياز عام. أو كان من ثمن العقار المبيع في الدوائر الرسمية وأن

(1) مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري، الجزء الثالث، مطبعة الإرشاد، بغداد، 1973، ص437.



كان العقار محجوزاً لقاءها، طالما لم يسجل على شكل الرهن سواء بطريقة التسجيل في السجل العيني التبعية أو في سجل الحجز بحكم الرهن. إلا إذا نص قانون تلك الجهة على أن يكون الحجز بمثابة الرهن التاميني<sup>(1)</sup>.

## الفرع الثاني

### بيع العقار بالمزايدة في دوائر التنفيذ

تختص مديرية التنفيذ بتنفيذ الأحكام والقرارات القضائية الصادرة من المحاكم العراقية وكذلك الأحكام الصادرة من المحاكم الأجنبية بشرط أن يقرها قانون تنفيذ الأحكام الأجنبية أو الاتفاقات الدولية وكذلك أجاز قانون التنفيذ قبول تنفيذ بعض المحررات في مديريات التنفيذ لتحصيل الحقوق الواردة فيها دونما حاجة إلى مراجعة المحاكم واستحصال حكم بتلك الحقوق وذلك اختصاراً للوقت وتوفير الجهد للمحاكم وتخفيف العبء عن كاهلها ويطلق على هذه المحررات (المحررات التنفيذية)<sup>(2)</sup>.

وإن هذه المحررات جاءت في قانون التنفيذ على سبيل الحصر حسب ما نصت عليها المادة (14) من قانون التنفيذ وهي الأوراق التجارية القابلة للتداول بشرط أن لا يكون المدين فيها مظهراً وبالسندات المتضمنة إقراراً بدين وبشرط أن لا يكون المدين فيها كفيلاً غير متضامن والسندات المثبتة لحق عيني استوفت الشكل الذي نص عليه القانون والسندات المثبتة لحق شخصي والكفالة الواقعة أمام المنفذ العدل ووثيقة دائرة التسجيل العقاري لما تبقى للمرتهن على الرهن بعد بيع المرهون والحجج والقرارات والأوامر التي يعطيها القانون قوة التنفيذ. ويجب أن يكون الحق في المحرر التنفيذي معلوماً ومستحقاً وغير معلق على شرط ولم يكن مخالفاً للنظام العام والآداب<sup>(3)</sup>.

إن جميع أموال المدين تكون قابلة للحجز منقولة كانت أم عقارية وحتى الأموال المعنوية وسواء أكان مال المدين بيده أو تحت يد شخص ثالث، وسواء ملكها المدين حين المباشرة بالتنفيذ أم قبلها وبعدها حتى انتهاء المعاملات التنفيذية ولو كان مثقلاً بتأمين أو رهن أو امتياز لدائن آخر، لأن هذه الحقوق لا تجعل الدائن الذي تعود له مختصاً بالحجز دون سواه بل أنها تضمن له حق التقدم على سائر الدائنين في استيفاء دينه من ثمن الشيء المنفذ عليه<sup>(4)</sup>.

وبخصوص العقارات العائدة ملكيتها للمدين أو التي له حق من الحقوق العينية عليها فالأصل جواز حجزها وبيعها بالمزايدة استيفاءً للدين الذي بذمته إلا أن هناك اعتبارات إنسانية وأخرى قانونية واعتبارات

(1) مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري، الجزء الثاني، المكتبة القانونية، بغداد، 1978، ص 211.

(2) القاضي مدحت محمود، شرح قانون التنفيذ، المكتبة القانونية، بغداد، 2005، ص 31.

(3) أنظر المواد 13 و14 من قانون التنفيذ رقم 45 لسنة 1980 المعدل.

(4) أ. د. سعيد مبارك، أحكام قانون التنفيذ رقم 45 لسنة 1980، المطبعة الوطنية، بغداد، 1989، ص 138.

تتعلق بطبيعة العقار تحول دون امكانية الحجز عليها وبيعها بالمزايدة العلنية وسنحاول التطرق إلى أحكامها بصورة موجزة وكالاتي:

### أولاً: العقار الشائع

تكون ملكية العقار شائعة عندما تثبت الملكية لعدة اشخاص على نفس الشيء، دون أن يخصص لأي منهم جزءاً مادياً معيناً من الشيء، وأن تكون لكل واحد منهم حصة شائعة في الشيء، يرمز لها عادة بنسبة حسابية معينة. كان تكون النصف أو الثلث أو الربع، فنصيب كل واحد من المالكين في الملكية الشائعة يتحدد معنوياً لا مادياً، كما أن الشيوع لا يقتصر على حق الملكية بل أنه يتحقق كذلك في الحقوق العينية الأخرى، وأن الملكية الشائعة تخول أصحابها سلطات استعمال الشيء واستغلاله والتصرف به في حدود حصته الشائعة كما أن الملكية لا تعد شائعة إذا كان الشيء الواحد مملوكاً لشخص اعتباري واحد كان يكون شركة، فالملكية تعد مفرزة لا شائعة، لأن المالك هي الشركة وليس الشركاء، كما أن الملكية لا تعتبر شائعة، إذا كان الشيء الواحد محلاً لسلطات مختلفة. فقد ثبت لشخص آخر على نفس الشيء سلطة الانتفاع، والأصل في الملكية الشائعة أن لا يجبر أحد من الشركاء على البقاء في الشيوع بصورة دائمة، وإنما يكون بمقدور أي شريك طلب إزالة الملك الشائع ويسمى هذا النوع بالشيوع العادي أو المؤقت، وهناك نوع آخر من الشيوع يسمى الشيوع الإجباري أو الدائمي وهو ما تشير إليه المادة (1081) مدني عراقي بقولها (ليس للشركاء في مال شائع أن يطلبوا إزالة شيوعه، إذا تبين من الغرض الذي أعد له هذا المال، أنه يجب أن يبقى دائماً على الشيوع. وكمثال على ذلك قنطرة شائعة بين العقارات رفع الصادر والحائط المشترك والأجزاء المشتركة في ملكية الشقق والطوابق وأن تحديد كون المال الشائع شيوعاً اجبارياً أو عادياً مسألة يعود تقديرها إلى قاضي الموضوع<sup>(1)</sup>).

إن الاشتراك في العقار بين المدين وغيره، لا يمنع حجز حصة المدين لشيوعها بل يجوز حجزها وبيعها<sup>(2)</sup>، وذلك لأن كل شريك في الشيوع يملك حصته الشائعة ملكية تامة حسب ما نصت عليه المادة (1061 / 2) مدني<sup>(3)</sup>.

وبصورة عامة فإن حصة المدين الشائعة لا يمنع من إيقاع الحجز عليها وبيعها مزايدةً إلا في حالة كون الشيوع إجباري كالحائط المشترك والطريق الخاص المشترك والأجزاء المشتركة من ملكية الطبقات<sup>(4)</sup>.

(1) الدكتور غازي عبد الرحمن ناجي، ملكية الشقق والطوابق، بغداد، 1987، دار الحرية للطباعة، ص 61.

(2) علي مظفر حافظ، شرح قانون التنفيذ المعدل، مطبعة العاني، بغداد، 1971، ص 294.

(3) نصت الفقرة الثانية من المادة (1061) من القانون المدني العراقي على (كل شريك في الشيوع يملك حصته الشائعة ملكاً تاماً، وله حق الانتفاع بها، واستغلالها بحيث لا يضر شركائه والتصرف فيها بالبيع والرهن وغير ذلك من أنواع التصرف ولو بغير أذنهم).

(4) أنظر المواد (1091) و(1086) و(1083) من القانون المدني العراقي.

## ثانياً: العقار بالتخصيص

عرفت المادة (63) من القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951 العقار بالتخصيص بأنه (هو المنقول الذي يضعه مالكة في عقار مملوك له رسداً على خدمة هذا العقار أو استغلاله). ويشترط لاعتبار المنقول عقاراً بالتخصيص الشروط التالية:-

1- وضع منقول على عقار بطبيعته.

2- أن يكون وضعه بمعرفة المالك.

3- أن يكون العقار والمنقول مملوكين لنفس الشخص.

4- أن توجد علاقة تخصيص بين المنقول والعقار.

فالعقار بالتخصيص هي أموال منقولة. ولكنها معتبرة ثابتة بطريق التبعية للعقار الثابت الذي تلحق به، أي من متممات العقار بطبيعته، ولو أنها غير ثابتة حقيقة ولكن تعتبر ثابتة قانوناً كمضخات المياه لإرواء الأراضي الزراعية والمصاعد ومسخرات الماء وغيرها<sup>(1)</sup>.

وحسب ما جاء في الفقرة السادسة عشر من المادة 63 من قانون التنفيذ فإنه لا يجوز إيقاع الحجز على هذا النوع من العقارات وبيعها بالمزيدة إلا تبعاً للعقار الأصلي المخصص له.

## ثالثاً: الأموال العامة

اعتبرت المادة (71) من القانون المدني العراقي أموالاً عامة كل العقارات والمنقولات التي تعود ملكيتها للدولة أو للأشخاص المعنوية والتي تكون مخصصة للمنفعة العامة بالفعل أو بمقتضى القانون كما صرحت بعدم جواز التصرف فيها أو الحجز عليها أو تملكها بالتقادم، وذلك لتعلق الأموال العامة بالنظام العام طبقاً للقاعدة التي تنص على أنه يتحمل الضرر الخاص لدرء الضرر العام، إلا أنه يجوز حجز هذه الأموال متى فقدت صفتها وذلك بانتهاء تخصيصها للمنفعة العامة وينتهي هذا التخصيص بمقتضى القانون أو بالفعل أو بانتهاء الغرض الذي من أجله خصصت تلك الأموال للمنفعة العامة وعليه فإن عدم جواز حجز الأموال العامة تقرر بإرادة المشرع مراعاة لمبدأ تقديم المصلحة العامة<sup>(2)</sup>.

وقد نصت الفقرة أولاً من المادة 62 من قانون التنفيذ على عدم جواز حجز الأموال العائدة للدولة والقطاع الاشتراكي<sup>(3)</sup> وبالتالي لا يجوز بيع هذه الأموال تسديداً للدين الذي بذمة المدين لعدم جواز حجزها أصلاً.

(1) مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري، الجزء الأول، مطبعة الإرشاد، بغداد، 1973، ص 91.

(2) علي مظفر حافظ، شرح قانون التنفيذ، المصدر السابق، ص 169.

(3) إن عدم جواز حجز الأموال العامة نصت عليه أيضاً المادة (248) الفقرة الأولى والثانية من قانون المرافعات المدنية رقم 83 لسنة 1969 المعدل.

## رابعاً: الأموال والأعيان الموقوفة وفقاً صحيحاً

الوقف الصحيح هو العين التي كانت ملكاً خاصاً فوقفت إلى جهة من الجهات ويشمل العقار الموقوف<sup>(1)</sup>. فالعقار الموقوف وفقاً صحيحاً لا يجوز حجزه ومن ثم بيعه بالمزايدة وهذا ما نصت عليه الفقرة ثانياً من المادة 62 من قانون التنفيذ. وأن السبب في منع حجز الأعيان والأموال الموقوفة وفقاً صحيحاً هو رصدها للخدمة العامة من جهة، وعدم جواز بيع الموقوف إطلاقاً من جهة أخرى، وإذا بيعت العين الموقوفة بطريقة الاستبدال أو إزالة الشيوخ أو الاستملاك، فلا يجوز حجز ثمنها لأن هذا الثمن قد خصص شرعاً لشراء عين بدلاً من العين المببيعة<sup>(2)</sup>.

## خامساً: سكن المدين أو من كان يعيلهم بعد وفاته

اعتبرت الفقرة الرابعة عشرة من المادة الثانية والستون من قانون التنفيذ سكن المدين أو من كان يعيلهم بعد وفاته من العقارات التي لا يجوز الحجز عليها ومن ثم بيعها بالمزايدة العلنية استيفاءً لدين بذمة المدين. ولا يشترط في السكن أن يكون داراً كاملة بل يكفي أن يكون أرضاً معدة لإنشاء سكن عليها إذ اعتبر قانون المرافعات المدنية هذه الأرض بحكم المسكن. ولا يشترط في السكن إقامة المدين وعائلته فيه بل يترك لهم وأن سكنوا غيره وكذلك فإن بدل بيع المسكن هو بحكم المسكن. وإذا كان المدين امرأة تملك مسكناً مناسباً فلا يجوز حجزه وأن كان لها زوج يملك داراً كافية للسكنى لأن النص القانوني ورد بصيغة مطلقة فيشمل النساء والرجال ولأن القوانين المرعية جعل كلا الزوجين مستقلاً بأموالهما (ذمة مالية مستقلة). ولا يشترط أن يكون كل المسكن عائداً للمدين فلا فيجوز حجز وبيع حصته الشائعة ولا يجوز حجز المتممات الضرورية للمسكن أما المتممات غير الضرورية فيجوز حجزها وبيعها بالمزايدة<sup>(3)</sup>.

ولكن هنالك حالتين يجوز فيها حجز مسكن المدين وبيعها بالمزايدة العلنية نصت عليها المادة المذكورة أعلاه وهما:

أولاً: في حالة كون العقار مرهوناً.

ثانياً: في حالة كون الدين ناشئاً عن ثمنه.

فيجوز في الحالتين بيع العقار ولو توفرت فيه شروط المسكن<sup>(4)</sup>.

---

(1) الفقرة رابعاً من المادة الأولى من قانون إدارة الأوقاف رقم 64 لسنة 1966. وعرفت الفقرة الأولى من المادة السادسة من قانون التسجيل العقاري الموقوفة وفقاً صحيحاً حيث نصت على (الأوقاف الصحيحة هي التي كانت مملوكة ثم أوقفت إلى جهة من الجهات بمسوغات شرعية).

(2) أ. د. سعيد مبارك، أحكام قانون التنفيذ، المصدر السابق، ص 144.

(3) علي مظفر حافظ، المصدر السابق، ص 190.

(4) أنظر قرار محكمة استئناف البصرة بصفتها التمييزية المرقم 17/ هيئة تنفيذية 2005 تاريخ القرار 2005/3/24 المحامي ايفان زهير عبد الرحمن، المبادئ القانونية في قرارات محكمة استئناف دهوك بصفتها التمييزية، ج 1، ط 1، =

سادساً: عقار المدين الذي يتعيش من وارداته والتي لا تزيد على حاجته وحاجة من يعيلهم بعد وفاته

لا يجوز حجز وبيع العقار العائد للمدين الذي يتعيش من وارداته لأنه يعتبر مصدر رزق له ولعائلته وذلك حفاظاً على حياة المدين ومن يعيلهم، وعقار المدين قد يكون على شكل مسكن أو محل أو أرض زراعية أو فندق وسواء كان ملكية المدين لهذا العقار مستقلة أو على وجه الشيوخ. وأن هذا القيد يمتد إلى ما بعد موت المدين لصالح عائلته إذا بقي هذا العقار مصدر رزق لهذه العائلة<sup>(1)</sup>.

ولكن إذا كان العقار الذي هو مصدر رزق للمدين وعائلته مرهوناً أو إن الدين ناشئ عن ثمنه ففي هاتين الحالتين يجوز الحجز على العقار وبيعه بالمزايدة استيفاء للدين الذي بذمته<sup>(2)</sup>.

### سابعاً: بيع عقار المدين تحصيلاً للديون الحكومية

الديون الحكومية هي الديون التي تترتب بذمة المدين من المبالغ والفوائد والإضافات والغرامات لصالح الحكومة ومؤسساتها ومن الأمثلة على هذه الديون الضرائب والرسوم ومبالغ السلف والمبالغ المستحقة عن بيع وإيجار أموال الدولة ومبالغ الخدمات وغيرها من المبالغ والتي نصت عليها المادة الأولى من قانون تحصيل الديون الحكومية رقم 56 لسنة 1977.

وقد نصت المادة العاشرة من هذا القانون على أنه (إذا لم تكن للمدين أموال منقولة، أو كانت له ولكنها لا تكفي لإيفاء الدين، ورأى المخول بتطبيق هذا القانون لزوم حجز عقار المدين وبيعه، فعليه أن ينظم تقريراً يبين فيه المبلغ المستحق، ويطلب حجز العقار وبيعه، ويودعه إلى رئيس دائرة التنفيذ المختص ليصدر قراراً مستعجلاً بإجراء الحجز وبيع المحجوز وفق أحكام قانون التنفيذ رقم 45 لسنة 1980 المعدل)<sup>(3)</sup>.

عليه ووفق نص هذه المادة فإن بيع العقار بالمزايدة تحصيلاً لدين حكومي بذمة المدين هي من اختصاص دوائر التنفيذ فهي التي تقوم بإجراءات وضع الحجز وبيع العقار وفق أحكام قانون التنفيذ بناءً على طلب الجهة الحاجزة للعقار.

---

=2012، ص182. وأصدرت محكمة استئناف البصرة بصفتها التمييزية قراراً يعطي الحق لمشتري الدار خارج دائرة التسجيل العقاري أن يطلب حجزها وبيعها لقاء العربون الذي حكم له باسترداده ولو كانت تلك الدار مخصصة للسكن. أنظر القرار رقم 9-ت-1980، في 17/3/1980 المنشور في الوقائع العدلية، العدد 19 حزيران 1980، السنة الثانية، ص286.

(1) القاضي مدحت المحمود، المصدر السابق، ص147.

(2) أنظر نص المادة 62 الفقرة الخامسة عشر من قانون التنفيذ.

(3) قانون تحصيل الديون الحكومية رقم 56 لسنة 1977.

## الفرع الثالث

### بيع العقار بالمزايدة في محاكم البداية

تقوم محكمة البداية ببيع العقار عن طريق المزايدة العلنية إذا تبين للمحكمة بعد إجراء الكشف على العقار بأن العقار الشائع غير قابل للقسمة على أصغر حصة وأصر المدعي على إزالة الشيوخ ببيعاً، فتصدر المحكمة قراراً بإزالة شيوخه ببيعاً ويتم تبليغ الشركاء بقرار بيع العقار فإذا اكتسب القرار الدرجة القطعية فعندئذ يقوم القاضي بتنفيذ الحكم بصفته منفذ العدل وفق قانون التنفيذ، فيبدأ بتقدير قيمة العقار بمعرفة خبير ثم يباشر بمعاملة بيع العقار بالمزايدة وفق أحكام المادة (1073) من القانون المدني العراقي والتي نصت الفقرة الثالثة منه على (3- وإذا لم يقبل المدعي البيع بالبدل المقدر أو لم يرغب احد الشركاء في الشراء، وبقي المدعي مصراً على طلبه، بيع المشاع كله بالطريقة المقررة قانوناً وقسم الثمن على الشركاء كل بقدر نصيبه)<sup>(1)</sup>.

## الفرع الرابع

### بيع عقارات الدولة بالمزايدة العلنية

قد تقتضي المصلحة العامة قيام دوائر الدولة ببيع العقارات العائدة لها وأن بيع تلك العقارات يكون عن طريق المزايدة العلنية ويتم البيع وفق الإجراءات المنصوص عليها في قانون بيع وإيجار أموال الدولة المنقولة وغير المنقولة المرقم 32 لسنة 1986 المعدل<sup>(2)</sup> ومن الأمثلة على ذلك قيام مديرية عقارات الدولة وكذلك البلديات ببيع العقارات التابعة لها متى اقتضت المصلحة العامة ذلك<sup>(3)</sup>.

ومن الجدير بالذكر أن هنالك أموال مستنتاة من أحكام القانون رقم 32 لسنة 1986 حيث أن هذه الأموال تخضع إلى نظم خاصة بها ومن هذه الأموال أراضي الإصلاح الزراعي وأراضي المقالع والمناجم والأراضي المشمولة بالاستثمار الصناعي وأموال الأوقاف<sup>(4)</sup>.

---

(1) المحامي جمعة سعدون الربيعي، المرشد إلى أحكام إزالة الشيوخ، دار الكتب والوثائق، بغداد، 1989، ص35.

(2) نصت المادة الثالثة من قانون بيع وإيجار أموال الدولة المنقولة وغير المنقولة رقم 32 لسنة 1986 المعدل على (يجري بيع وإيجار أموال الدولة بطريق المزايدة العلنية وفق الإجراءات المرسومة في هذا القانون، إلا إذا وجد نص تشريعي يقضي بخلاف ذلك).

(3) نصت المادة الثامنة والثلاثون من قانون إدارة بلديات إقليم كردستان العراق رقم 6 لسنة 1993 على (يطبق قانون بيع وإيجار أموال الدولة النافذ على أموال البلدية..... الخ).

(4) الدكتور عصمت عبد المجيد بكر، أحكام بيع وإيجار أموال الدولة، دراسة في ضوء القانون رقم 32 لسنة 1986، المكتبة الوطنية، بغداد، سنة 2000، ص 14.

## المبحث الثاني إجراءات البيع بالمزايدة

سنحاول في هذا المبحث الوقوف على الإجراءات المتبعة في بيع العقار بالمزايدة العلنية وسنقتصر الحديث على الإجراءات المتبعة في دوائر التسجيل العقاري ودوائر التنفيذ للوقوف على نوعية تلك الإجراءات وأوجه الشبه والخلاف بين الحالتين وذلك في مطلبين مستقلين.

### المطلب الأول

#### الإجراءات في دوائر التسجيل العقاري

نظمت المواد 161 ولغاية المادة 185 من قانون التسجيل العقاري الإجراءات المتبعة في بيع العقار بالمزايدة وصدرت تعليمات من الهيئة الاستشارية الدائمة في المديرية العامة للتسجيل العقاري بالعدد 9 لسنة 1972 تسهياً لتطبيق المواد المذكورة<sup>(1)</sup>. وأن لرئيس التسجيل العقاري اتخاذ القرارات التي لرئيس التنفيذ بشأن المزايدة وإجراءاتها. وفي حالة عدم وجود نص في قانون التسجيل العقاري بشأن إجراءات المزايدة تطبق أحكام قانون المرافعات المدنية وقانون التنفيذ، ويجري بيع العقار بالمزايدة إذا كان الدين مستحق الأداء وبناءً على طلب تحريري من الدائن المرتهن أو من يقوم مقامه قانوناً أو بناءً على كتاب صادر من المرتهن إذا كان شخصاً معنوياً مخولاً بذلك قانوناً.

وسنحاول الوقوف على هذه الإجراءات وبصورة موجزة وحسب ما وردت في قانون التسجيل العقاري والتعليمات الصادرة بموجبه وذلك في أربعة فروع وعلى الوجه الآتي:

### الفرع الأول

#### التبليغات

يبلغ المدين الرهن بلزوم تأدية الدين وملحقاته خلال ثلاثة أيام تبدأ من اليوم الذي يلي التبليغ. وتنظم ورقة التبليغ بنسختين تحتوي على رقم القطعة والمقاطعة وموقع العقار واسم الدائن المرتهن واسم المدين المطلوب تبليغه وسجل الرهن ومقدار الدين<sup>(2)</sup>.

---

(1) مجموعة تعليمات التسجيل العقاري، الجزء الأول من 1 إلى 15، وزارة العدل، مديرية التسجيل العقاري العامة، دار الحرية للطباعة، سنة 1975، ص 94.

(2) المادة 163 من قانون التسجيل العقاري رقم 43 لسنة 1971 المعدل.

ويتم التبليغ أما من قبل مأمور التبليغات في دائرة التسجيل العقاري أو من قبل أفراد الشرطة أو بواسطة البريد المسجل المرجع وذلك بقرار من رئيس الدائرة. ولا يجوز إجراء التبليغ قبل شروق الشمس أو بعد غروبها أو في أيام العطل الرسمية<sup>(1)</sup>.

ويتم تبليغ المدين الراهن بالذات في محل إقامته المختار والمدون في سجل الرهن، وهذا المحل ملزم للراهن ما لم يتم بأشعار الدائرة بتغييره، أو في أي محل آخر وجد فيه فالأصل تبليغ المدين بالذات ولكن يجوز في حالة عدم وجوده تبليغ أي شخص من أفراد عائلته أو ممن يعملون في خدمته (كالخادم والحارس والسائق)، إذا كان بالغاً سن الرشد وبشرط أن يتم ذلك في محل إقامته، ويشمل تعبير (أفراد عائلته) كل من تربطه بالمطلوب تبليغه رابطة القرابة والمصاهرة وبشرط أن يكونوا مقيمين معه في محل إقامة الشخص المطلوب تبليغه بصورة دائمة أو مؤقتة<sup>(2)</sup>. وكذلك المستخدمون في محل عمله وكذلك يجوز تبليغ الوكيل الثابتة وكالته بسند رسمي إذا قبل التبليغ عن موكله فإذا رفض التبليغ فلا يعتبر التبليغ حاصلاً أما في حالة كون هذا الوكيل هو نفس الشخص الذي أجرى عقد الرهن نيابة عن موكله فيكون في هذه الحالة ملزماً بالتبليغ عنه فإذا امتنع اعتبر التبليغ حاصلاً<sup>(3)</sup>.

وفي حالة تعدد المدينون الراهنون فيجب تبليغهم جميعاً سواء اشترط التكافل والتضامن بينهم في عقد الرهن أو لم يشترط.

وفي حالة كون المطلوب تبليغه ممنوعاً من التصرف بأمواله قانوناً فيجب تبليغ من يقوم بإدارة أمواله نيابة عنه كالمفلس أو المحجور أو القاصر، وفي حالة كون المطلوب تبليغه محكوماً بعقوبة مقيدة للحرية فيبليغ من يقوم بإدارة أمواله، أما الموقوف فيجوز تبليغه بالذات أو تبليغ من ينوب عنه قانوناً<sup>(4)</sup>.

ويتم تبليغ المدين الراهن مهما كانت صفته (مدنياً أو عسكرياً) لأن هذا التبليغ ناشئ من عقد الرهن ويخضع لشروطه وبتفاهق الطرفين، وأن هذا التبليغ لا يتضمن التكليف بالحضور بل مجرد اخبار المدين بواقعة معينة<sup>(5)</sup>.

وإذا امتنع المطلوب تبليغه أو من يصح تبليغه من تسلم ورقة التبليغ يشهد مأمور التبليغ شاهدين على الامتناع ويحرر بذلك شرحاً يوقعه مع الشاهدين يدون فيه تاريخ وساعة ومحل حصول الامتناع،

---

(1) أنظر الفقرة الثالثة من المادة 163 من قانون التسجيل العقاري علماً بأن نفس حكم هذه المادة كانت موجودة في قانون المرافعات المادة 17 منه قبل أن يتم إلغاء تلك المادة بموجب قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم 709 في 1979/6/3.

(2) مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري، الجزء الثاني، المصدر السابق، ص 239.

(3) المادة 165 الفقرة ثانياً من قانون التسجيل العقاري.

(4) تعليمات التسجيل العقاري رقم 9 لسنة 1972.

(5) مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري، الجزء الثاني، المصدر السابق، ص 235.



وتلصق النسخة الأولى على باب المسكن أو المحل ويشرح ذلك في ورقة التبليغ ويعتبر هذا الشرح بمثابة التبليغ<sup>(1)</sup>.

وإذا لم يكن للمطلوب تبليغه محل معلوم وتوارى عن الأنظار، فينبغي على القائم بالتبليغ أن ينظم محضراً يوقعه مع مختار المحلة أو أي جهة مختصة أخرى يؤيد ذلك. وعلى رئيس الدائرة في هذه الحالة إصدار قرار بتبليغ المطلوب بواسطة النشر في صحيفتين يوميتين تصدران في منطقة أعمال الدائرة. أو في أقرب محل لها أو في العاصمة، وافهامه بوجوب مراجعة الدائرة خلال خمسة عشرة يوماً من تاريخ النشر المتأخر في إحدى الصحيفتين، وعند عدم المراجعة خلال المدة المذكورة، فعلى الدائرة أن تستمر بإجراءاتها ويعتبر التبليغ أصولياً<sup>(2)</sup>. وإذا لم يعين الشخص المطلوب تبليغه محل إقامة له في سجل الرهن تجري التبليغات في موقع العقار المرهون إن كان مقيماً فيه أو في محل إقامته أو محل عمله أن كان معلوماً وإلا فيعتبر مجهول الإقامة<sup>(3)</sup>.

وإذا كان محل إقامة الراهن يقع في منطقة أعمال دائرة تسجيل عقاري أخرى فيرسل التبليغ إلى تلك الدائرة لإجرائه بواسطتها ويضاف إلى مدة التبليغ يوم واحد عن كل خمسين كيلومتر من موقع العقار المادة (1/168) تسجيل عقاري. وإذا كان خارج العراق فتضاف المدة التالية لمدة التبليغ ولو كان له وكيل مقيم في العراق.

أ - شهر واحد للمقيمين في بلدان الوطن العربي وتركيا وإيران.

ب - شهران للمقيمين في البلاد الأخرى. مادة 2/168 تسجيل عقاري.

وإذا توفي الراهن قبل المباشرة بالتبليغ فيجب تبليغ جميع الورثة وإذا كان بينهم قاصر فيبلغ وليه أو وصيه أو مديرية رعاية القاصرين أن لم يكن له ولي أو وصي مادة 169 تسجيل عقاري. علماً أنه يتم تبليغ هؤلاء نيابة عن المحجور دون حاجة إلى إذن من المحكمة لأن التبليغ هو مجرد اخبار وليس تصرفاً قانونياً<sup>(4)</sup>.

## الفرع الثاني

### وضع اليد وقائمة المزايدة

بعد انتهاء فترة التبليغ الأولى وعدم قيام المدين بدفع الدين وملحقاته يقوم رئيس دائرة التسجيل العقاري أو من يخوله وبمشاركة موظف فني بتنظيم محضر وضع اليد على العقار المراد بيعه يدرج فيه أوصاف العقار ومشتملاته وما له أو عليه من حقوق وقيمه الحقيقية وأن كان مؤجراً أم غير مؤجر ومبلغ

(1) المادة 166 تسجيل عقاري.

(2) عامر خطاب عمر، المصدر السابق، ص214. والمادة 167 قانون التسجيل العقاري.

(3) المادة 168 تسجيل عقاري.

(4) مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري، الجزء الثاني، المصدر السابق، ص258.

الإيجار أو المنفعة السنوية وغيرها من الأمور التي يستدل بها على حالة العقار ويوقع من قبل منظمي المحضر والحاضرين أن وجدوا ويمكن عند الممانعة الاستعانة بالشرطة. وإذا كان العقار ضمن المناطق الحدودية فعلى دائرة التسجيل العقاري الحصول على الموافقات لإكمال عملية وضع اليد.

وعند إتمام عملية وضع اليد يتم تنظيم استمارة خاصة ببيع العقار تحتوي على الأوصاف الثابتة للعقار عند وضع اليد عليه وطرفا عقد الرهن وبديل الرهن وشروطه ومرتبته. المادة 171 تسجيل عقاري.

### الفرع الثالث

#### الإعلام عن بيع العقار بالمزايدة العلنية وقبول الضمان

يعلن عن وضع العقار بالمزايدة مدة ثلاثين يوما وإذا تعددت العقارات المراد بيعها المرهونة بصفحة واحدة فيجوز تنظيم اعلان بيع واحد لها. يجب ان يحتوي الاعلان على الاوصاف والبيانات المذكورة في محضر وضع اليد واسماء الطرفين وموعد المزايدة وشروط الضم والدائرة القائمة بالبيع. ينشر الاعلان في جريدة يومية واحدة تصدر في منطقة اعمال الدائرة او في اقرب محل او في العاصمة وتعلق نسخة من الاعلان في الدائرة وتبدا مدة الاعلان من اليوم التالي للنشر المادة 171 تسجيل عقاري.

وإذا صادف اليوم الأخير الذي ينتهي فيه عطلة رسمية فتعتبر مدة الإعلان منتهية في اليوم الذي يلي العطلة مباشرة، ونصت المادة 172 تسجيل عقاري على اعتبار المزايدة مفتوحة من تاريخ نشر الاعلان ويقبل الضم من الراغبين بالمزايدة في الدائرة المختصة على ان يودع كل منهم تأمينات نقدية او كفالة مصرفية لا تقل عن عشرة من المائة من القيمة المقدرة. وبالرغم من أن القانون نص على اعتبار المزايدة مفتوحة من تاريخ نشر الإعلان، ولكن يوم النشر لا يعتبر داخلاً ضمن المدة، وهو ما قضت به المادة (25) من قانون المرافعات<sup>(1)</sup>.

عليه يقبل الضم خلال مدة الإعلان وعلى كل راغب بالاشتراك إيداع تأمينات نقدية بمقدار عشرة بالمائة أو كفالة مصرفية ولكن يستثنى من دفع تلك التأمينات:

1- الشريك في العقار المطلوب بيعه بما يعادل قيمة حصته.

2- الدائن المرتهن بقدر دينه.

وتعاد هذه التأمينات المدفوعة عند طلب المزايد في الأحوال الآتية:

1- إذا كف المزايد يده وقبل ضم غيره بعد استيفاء التأمينات القانونية منه.

2- إذا انتهت المزايدة بتسجيل العقار باسم المحال عليه أو أبطلت أو الغيت لأسباب قانونية.

(1) مصطفى مجيد، الجزء الثاني، المصدر السابق، ص 275.

3- إذا تأخرت المزايدة لأسباب قانونية، أو لعدم تعقيب الدائن، ولم يكن للمزايد دخل في هذا التأخير<sup>(1)</sup>.

وخلال مدة الإعلان وهي ثلاثون يوماً تقبل الضمان من الراغبين في المزايدة إلا أن القانون منع بعض الأشخاص من المشاركة في المزايدة فقد نصت المادة 180 من قانون التسجيل العقاري على (لا يجوز للموظف القائم بإجراء المزايدة ولا لرئيس الدائرة وأقاربها واصهارهما الى الدرجة الرابعة المشاركة بالمزايدة). وكذلك نصت المادة (592) مدني على (ليس للوكلاء ان يشتروا الاموال الموكلين هم ببيعها وليس لمديري الشركات ومن في حكمهم ولا الموظفين ان يشتروا الاموال المكلفين هم ببيعها او التي يكون بيعها على يدهم، وليس لوكلاء التغاليس ولا للحراس المصفين ان يشتروا اموال التقليسة ولا اموال المدين المعسر وليس لمصفي الشركات والتركات ان يشتروا الاموال التي يصفونها وليس للسماسة ولا للخبراء ان يشتروا الاموال المعهود اليهم في بيعها او في تقدير قيمتها، وليس لواحد من هؤلاء ان يشتري ولو بطريق المزاد العلني لا بنفسه ولا باسم مستعار ما هو محظور عليه شراؤه). وأن العلة التي منع المشرع من أجلها شراء الأشخاص الذين ذكرتهم المادة المذكورة التي عهد إليهم ببيعها هي تعارض مصلحتهم مع مصلحة مالك المال. فمصلحة المالك تقضي إلى زيادة الثمن أما مصلحتهم فتقضي إلى إنقاص الثمن<sup>(2)</sup>.

وكذلك فإن قانون المحاماة منع المحامي من الاشتراك في المزايدات سواء بنفسه أو بواسطة شريكه أو أي شخص آخر التي تجري في المحاكم أو الجهات القضائية الأخرى إذا كان وكيل فيها<sup>(3)</sup>. وقد منعت المادة 589 مدني عراقي الوصي المنصوب والقيم المقام من قبل المحكمة من شراء شيء من مال المحجوز وكذلك منعت المادة 590 مدني عراقي الوصي المختار من قبل الأب أو الجد شراء مال اليتيم إلا إذا كانت فيه مصلحة اليتيم وكذلك فإن المادة (591) مدني عراقي منعت القاضي من شراء مال المحجوز لنفسه. وكذلك لا يجوز لعديمي الأهلية كالصغير غير المميز والمجنون والمعنوه الاشتراك في المزايدة وكذلك لا يجوز لصاحب العقار الراهن الاشتراك أما الورثة فيجوز لهم ذلك وكذلك لا يجوز للأجنبي الاشتراك بمزايدة العقار إلا بعد استحصال الأذن من الجهات المختصة<sup>(4)</sup>.

---

(1) أنظر تعليمات التسجيل العقاري رقم 9 لسنة 1970، المصدر السابق، ومصطفى مجيد، الجزء الثاني، المصدر السابق، ص279.

(2) الدكتور حسن علي الذنون، شرح القانون المدني العراقي، العقود المسماة عقد البيع، مطبعة الرابطة، بغداد، ص326.

(3) أنظر الفقرة الثالثة من المادة 41 من قانون المحاماة لإقليم كردستان رقم 17 لسنة 1999. وكذلك قرار محكمة استئناف اربيل بصفتها التمييزية رقم 67/ت - ت/ 2003 في 2003/12/30 المنشور من قبل القاضي عثمان ياسين علي، المبادئ والتطبيقات القانونية في قرارات محكمة استئناف اربيل بصفتها التمييزية، الطبعة الثانية، مطبعة روذهلان، اربيل، 2010، ص91.

(4) عامر خطاب عمر، بيع العقار عن طريق المزايدة، المصدر السابق، ص235.

## الفرع الرابع

### المزايدة وإجراءاتها

بعد انتهاء مدة الإعلان وفي تمام الساعة الثانية عشر من اليوم الثلاثين<sup>(1)</sup> تجري المناذاة للمشاركة بالمزايدة ثلاثة مرات في الدائرة. وبعدها تجري المزايدة العلنية بين الراغبين بالضم الموجودين أو الذين هم بحكم الموجودين بواسطة كتبهم الرسمية كالمصرف العقاري وغيرهم ولا يشترط حضور الدائن المرتهن أو المدين الراهن أو تبليغهما بالحضور.

وأثناء المزايدة العلنية تظهر عدة حالات تناولتها مواد قانون التسجيل العقاري والتعليمات الصادرة بموجبه وحددت لكل حالة الإجراء الواجب إتباعه وكالآتي:

أولاً: إذا وجد أكثر من راغب بالضم وجرت المزايدة بينهم فإن الضم الذي يتقدم به أحدهما ولا يزداد عليه بعد مرور مدة خمسة دقائق يعتبر نهاية المزايدة. أي لا يجوز قبول ضم آخر بعده وإذا استمر المزايدون بالزيادة على العقار حتى نهاية الدوام الرسمي فإن الضم الذي يحصل من أحدهم عند نهاية الدوام الرسمي يعتبر نهاية المزايدة، وإذا لم يتقدم مزاييد بعد إجراء المناذاة في موعدها المقرر فإن المزايدة تبقى مفتوحة حتى نهاية الدوام الرسمي إذ يجوز قبول الضم خلال هذه الفترة من أي مزاييد كان عند ظهوره.

فإذا انتهت المزايدة بهذه الصورة يصدر رئيس الدائرة (مديراً كان أم ملاحظاً) إحدى القرارات التالية:

1- اعتبار المزايدة مفتوحة لمدة ستة أشهر إذا لم يحصل راغب للضم على العقار نهائياً.

2- تمديد المزايدة لمدة خمسة عشرة يوماً إذا كان الضم الواقع على العقار يقل عن 80% من قيمته المقدرة. ويجري إعلان التمديد ومدته خمسة عشرة يوماً في صحيفة يومية ولا يدخل يوم نشر الإعلان في الحساب، وفي الساعة الثانية عشر من اليوم الأخير ينادي المناذي في الدائرة ثلاث مرات وتجري المزايدة وبنفس الطريقة السابقة، وبانتهاء الدوام الرسمي لذلك اليوم أو العرض الذي يزداد عليه خمس دقائق وأن لم ينته الدوام الرسمي، يقرر رئيس الدائرة إحالة العقار إحالة قطعية باسم المزايد الأخير بالبدل الذي سم به مهما بلغ، وأما إذا لم يحصل راغب بالشراء خلال مدة التمديد فيقرر رئيس الدائرة إحالة العقار إحالة قطعية باسم المزايد الأخير قبل التمديد وبالبدل الذي سم به العقار، أي حتى إذا لم يبلغ البدل 80% من قيمة العقار المقدرة<sup>(2)</sup>.

(1) المقصود باليوم الثلاثين الوارد في المادة 2/172 تسجيل عقاري هو اليوم الثلاثون اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ نشر الإعلان وليس من يوم النشر. فإذا تم نشر إعلام البيع يوم 1977/6/1 فإن اليوم الثلاثين يكون في 1977/7/1، أنظر مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري، ج2، المصدر السابق، ص279.

(2) مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري، ج2، المصدر السابق، ص281، وهذا الإجراء هو تطبيق للمادة 172 الفقرة الثالثة من قانون التسجيل العقاري والتي نصت على (3- إذا لم يبلغ البدل ثمانين من المائة من القيمة المقدرة=

3- إحالة العقار قطعياً إذا حصل الضم عليه بما يساوي أو يزيد على 80% من القيمة المقدرة له وتبليغ المدين بالتبليغ النهائي.

ثانياً: فتح المزايمة مجدداً

في الحالة التي يتقرر فيها إحالة العقار قطعياً يجوز قبول الضم على بدل الإحالة القطعية في الفترة الواقعة بين تاريخ الإحالة القطعية وقبل انقضاء مهلة التبليغ النهائي. ومدة التبليغ النهائي هي ثلاثة أيام يبلغ فيها المدين الراهن بالإحالة القطعية ويطلب منه تسديد الدين وملحقاته مع الرسوم والمصاريف خلال ثلاثة أيام وبعد انقضائها تصبح الإحالة نهائية<sup>(1)</sup>. ويشترط لقبول الضم أن لا يقل الضم عن المائة من بدل الإحالة القطعية، وأن يدفع الراغب بالضم تأمينات قانونية نقدية أو كفالة مصرفية لا تقل عن عشرة بالمائة من بدل الإحالة القطعية (وليس من القيمة المقدرة).

وعند حصول مثل هذا الضم يتم نشر إعلان فتح مزايمة جديدة وذلك في صحيفة واحدة ولمدة ثلاثة أيام وفي هذه الحالة تقبل الضمانم اللاحقة بأي مقدار كان وبانتهاء مدة هذا الإعلان تجري المزايمة العلنية بين الراغبين الموجودين وبنفس الطريقة السابقة ومن ثم يصدر رئيس الدائرة قراره بإحالة العقار نهائياً باسم المزايمة الأخير مهما كان البديل الذي سام به العقار. ولا يقبل بعد ذلك أي ضم مهما كان مقداره ولا حاجة في هذه المزايمة تبليغ المدين الراهن بنتيجتها<sup>(2)</sup>.

وإذا كان مهلة التبليغ النهائي تنتهي بعد تاريخ الإحالة النهائية ينبغي التريث في تنفيذ قرار الإحالة النهائية (أي عدم القيام بالتسجيل بموجبها) إلا بعد انتهاء مدة التبليغ لكي لا يحرم المدين الراهن من المهلة التي منحها له القانون لتسديد الدين.

ثالثاً: إعادة أو استئناف المزايمة بسبب التأخير

إذا ما تأخرت المزايمة لأسباب قانونية كإيقاف المزايمة بقرار من محكمة مختصة أو عدم ظهور راغب للشراء أو بسبب عدم تعقيب الدائن. تعاد المزايمة لمدة خمسة عشرة يوماً بنشر إعلان المزايمة. ويشترط أن يكون التأخير لمدة لا تزيد على ستة أشهر وأن يكون التأخير خلال فترة المزايمة لا بعدها (وهي الفترة المبتدأ من تاريخ نشر إعلان البيع إلى انقضاء مهلة التبليغ النهائي ويشترط كذلك أن يكون التأخير لأسباب قانونية فإذا لم تكن لأسباب قانونية كإهمال الدائرة أو بسبب المخابرات الرسمية أو بسبب اتفاق الدائن المرتهن والمدين الراهن على تأخير المزايمة لمدة لا تزيد على ستة أشهر وبموافقة

---

=العقار فلا تجرى الاحالة القطعية بل تمدد المزايمة لمدة خمسة عشر يوماً بإعلان يبين فيه مبلغ السوم الحاصل على العقار وفي نهاية مدة الاعلان تجرى الاحالة القطعية بالمبلغ الذي ترسو به المزايمة). وهذا ما أكده أيضاً القاضي مدحت المحمود في كتابه شرح قانون التنفيذ ص 174 وهذا الإجراء يختلف عن الإجراء المتبع في بيع العقار بالمزايمة لدى دوائر التنفيذ.

(1) المادة 173 تسجيل عقاري.

(2) مصطفى مجيد، المصدر السابق، ج2، ص287.

المزايد الأخير<sup>(1)</sup> أو بسبب عدم تبليغ المدين بالتبليغ النهائي ففي مثل هذه الحالات لا تعاد المزايدة بل تستمر الإجراءات السابقة من النقطة التي وقفت عندها قبل التأخير أو التأجيل.

في حالة حصول راغب للضم خلال فترة التأخير، فإن الضم يقبل منه أولاً ثم يباشر بالإعلان بعد ذلك وبعد انتهاء فترة الإعلان تجري المزايدة وحسب الطريقة السابقة بين الراغبين.

وفي حالة ترك المزايدة أو تأخرت لمدة تزيد على ستة أشهر بصورة مستمرة وبدون انقطاع وكان فترة الترك أو التأخير خلال فترة المزايدة لا بعدها مهما كانت الأسباب فتعتبر المزايدة ملغاة بكافة مراسيمها وإجراءاتها.

رابعاً: إعادة المزايدة بسبب نكول المشتري

إذا أحيل العقار إحالة نهائية إلى مشتري العقار المبيع بالمزايدة يكلف حينئذ بدفع بدل الشراء مع الرسوم ويجوز لرئيس دائرة التسجيل العقاري إمهال المشتري مدة مناسبة على أن لا تزيد عن خمسة عشر يوماً بناء على طلب المشتري يجب عليه خلالها دفع بدل البيع ورسوم التسجيل فإذا لم يلتزم بذلك اعتبر ناكلاً حسب المادة 2/175 من قانون التسجيل العقاري<sup>(2)</sup>. وفي هذه الحالة يعرض العقار على المزايد الذي يسبقه بالبدل الذي كان قد عرضه (البدل الذي عرضه المزايد الذي سبق المشتري الناكل وليس ببدل الإحالة). فإذا قبل المزايد المذكور العقار يقرر رئيس الدائرة إحالة العقار بعهدته وبدون مزايدة وتضمنين المشتري الناكل الفرق بين البدلين يستحصل من تأميناته أن وجدت وإلا فيستحصل الفرق بواسطة دائرة التنفيذ، ولا يقبل من المشتري الناكل بعد ذلك دفع بدل الإحالة الذي كان قد نكل عن دفعه.

وفي حالة إصرار المزايد الأول (المزايد قبل المشتري الناكل) على كف يده فعلى دائرة التسجيل العقاري إجراء المزايدة بالإعلان عن بيع العقار وذلك بنشر إعلان ولمدة خمسة عشر يوماً تجري بانتهائها المزايدة العلنية ويحال العقار باسم المزايد الجديد وبأي بدل كان، ولا يحق للمزايد الناكل الاشتراك في هذه المزايدة لأنه هو المسبب لهذه المزايدة ولأنه أصبح بمثابة البائع فلا يجوز أن يشتري هو ملك نفسه. فإذا كان البدل الذي حصل بنتيجة هذه المزايدة يقل عن البدل السابق الذي كان قد أحيل العقار بموجبه على المشتري التآكل فيقرر رئيس الدائرة استحصال الفرق بين البدلين من المشتري الناكل أما من التأمينات أو عن طريق التنفيذ. وإذا لم يحصل راغب للشراء بنتيجة هذه المزايدة فعلى رئيس الدائرة أن يتخذ القرار اللازم باعتبار المحال عليه التآكل مشترياً للعقار واستحصال البدل والرسوم والمصاريف من أمواله من التأمينات وعن طريق دائرة التنفيذ.

---

(1) نصت المادة (177) تسجل عقاري على (يجوز ان يتفق الدائن المرتهن مع الراهن على تأجيل المزايدة لمدة لا تزيد على ستة أشهر بشرط أن يوافق المزايد الأخير على التأجيل).

(2) أن مفهوم المشتري الناكل ينصرف إلى المشتري الذي أحيل العقار باسمه إحالة قطعية حسب الفقرة 3 من المادة 172 تسجيل عقاري والذي أحيل عليه إحالة نهائية حسب المادة 174 تسجيل عقاري والذي أحيل عليه بنتيجة المزايدة بعد النكول حسب الفقرة 3 من المادة 175 تسجيل عقاري أو المزايد الذي كف يده ثم عرض عليه العقار بعد النكول، لاحظ مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري، ج2، ص291.

خامساً: تسجيل العقار باسم المحال عليه

يسجل العقار باسم المشتري أو المتفرغ<sup>(1)</sup> بعد دفعه البديل والرسوم القانونية هذا ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 181 تسجيل عقاري فإذا انتهت المزايدة وأحيل العقار إحالة نهائية باسم المشتري أو المتفرغ وقام بتسديد البديل والرسوم القانونية فعلى دائرة التسجيل العقاري تسجيل العقار باسمه. ونصت الفقرة الثانية من المادة أعلاه على (إذا توفى المشتري أو المتفرغ بعد الاحالة النهائية ودفع البديل يسجل العقار باسم ورثته الشرعيين).

ويلاحظ أن المشرع قد حصر تسجيل العقار الذي أحيل بعهدته المشتري الذي سدد بدله وتوفي قبل أن يتم التسجيل باسمه بورثته الشرعيين، مع أن العقار المباع قد يكون من الأراضي الأميرية (حق تصرف) التي تخضع في انتقالها لأحكام خاصة وردت في القانون المدني (أي تستند إلى القسام القانوني وليس القسام الشرعي) ويبدو أن الحكمة من حصر التسجيل باسم الورثة الشرعيين هو أن مشتري العقار قد توفي قبل أن يسجل العقار باسمه، وأنه عند وفاته لم يترك عقاراً وإنما ترك حقاً، وهو حق الورثة في تملك العقار المبيع<sup>(2)</sup>. ويتم التسجيل بعد استيفاء رسوم الارث إضافة إلى رسم البيع حسب أحكام المادة (4/10) من قانون رسوم التسجيل العقاري رقم 126 لسنة 1974 على أساس أن معاملة البيع والارث تسجلان ممزوجة<sup>(3)</sup>.

وكذلك يجوز للمحال عليه التنازل عن العقار الذي اشتراه أو تفرغه لآخر وحينئذ يسجل العقار باسم المتنازل له بعد دفع الرسوم وهذا ما نصت عليه الفقرة الثالثة من المادة 181 تسجيل عقاري ولم يرد مثل هذا الحكم في قانون التنفيذ مما أثار الجدل فذهب البعض إلى جواز ذلك وذهب البعض الآخر إلى عدم جوازه لعدم وجود نص في القانون يستند عليه لقبول التنازل.

وفي حالة تأخر تسجيل العقار باسم المشتري أجازت الفقرة الرابعة من المادة 181 تسجيل عقاري لمن أحيل العقار بعهدته إحالة نهائية طلب فسخ المزايدة إذا تأخر تسجيل المبيع باسمه مدة تزيد على ثلاثين يوماً من تاريخ دفعه البديل والرسوم بشرط أن لا يكون التأخير بسببه وذلك بقرار من رئيس الدائرة.

وكذلك إذا قام المدين بدفع الدين والفوائد والمصاريف والرسوم قبل تسجيل العقار المبيع بالمزايدة تعتبر المزايدة مفسوخة<sup>(4)</sup>. وأن الفسخ هنا لا يحتاج إلى قرار من رئيس دائرة التسجيل العقاري بل أن مجرد قيام المدين بتسديد الدين والفوائد والمصاريف والرسوم فإن المزايدة تعتبر مفسوخة بحكم القانون.

---

(1) المقصود بالمتفرغ هو في حالة كون المزايدة جارية على بيع حق التصرف، أنظر المادة 203 تسجيل عقاري حول مفهوم الإفراغ .

(2) عامر خطاب عمر، بيع العقار عن طريق المزايدة، المصدر السابق، ص238.

(3) مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري، ج2، المصدر السابق، ص310، مع ملاحظة أن تعليمات التسجيل العقاري رقم 9 لسنة 1972 في الفقرة العاشرة البند الرابع منها قد نصت على إعفاء الورثة من دفع رسم الارث. إلا أن هذه التعليمات سابقة لقانون رسوم التسجيل العقاري رقم 126 لسنة 1974.

(4) المادة 178 تسجيل عقاري.

ومتى ما تم تسجيل العقار باسم المشتري تقوم دائرة التسجيل العقاري المختصة بإشعار رئاسة التنفيذ لتسليم العقار المباع إلى المشتري خالياً من الشواغل بعد تسجيله باسمه مع مراعاة احكام القوانين النافذة كقانون إيجار العقار . وتقوم دائرة التسجيل العقاري بتزويد الدائن المرتهن بوثيقة لما تبقى له من الدين وملحقاته على المدين بعد بيع العقار المرهون لتحصيله وفقاً لأحكام القانون<sup>(1)</sup>.

ومن الجدير بالذكر أن مراسيم المزايدة وإجراءاتها والإحالة لا تخضع للتدقيق من قبل مديرية التسجيل العقاري العامة وإنما يقتصر التدقيق على الإجراءات الأخرى التي تتعلق بالتسجيل ونصت المادة (182) تسجيل عقاري على هذا الأمر.

أما بخصوص الطعن بالقرارات التي يتخذها رئيس دائرة التسجيل العقاري (مديراً كان أو ملاحظاً) بشأن إجراءات بيع العقار بالمزايدة فلا يجوز الطعن بها عدا الطعن بطريقة الاعتراض لدى مدير التسجيل العقاري. والاعتراض يقدم إلى مدير التسجيل العقاري وليس الملاحظ حتى ولو كان القرار صادراً من الملاحظ لكون الملاحظ تابعاً للمدير إدارياً، ويصدر المدير قراره أما برد الاعتراض لعدم وروده، وتأكيد القرار المعترض عليه، وأما أن يقرر تعديل القرار أو تبديله أو إلغائه، ويبلغ القرار إلى المعترض، وأن قرار المدير يكون قطعياً ولا يجوز للمعترض تقديم نفس الاعتراض مرة أخرى، وليس لوزير العدل أو مدير التسجيل العقاري العام أو غيرهما النظر في اعتراض المعترض بعد رده من قبل المدير. ويجوز تمييز القرار الصادر بعد الاعتراض من تاريخ صدوره وقرار محكمة التمييز بذلك يكون واجب الاتباع.. ويشترط لقبول التمييز أن يكون القرار المميز صادراً من مدير التسجيل العقاري بعد الاعتراض، فالقرار الصادر قبل الاعتراض بشأن أية مرحلة من مراحل المزايدة وإجراءاتها غير قابل للتمييز، وأن يقع التمييز خلال سبعة أيام من صدور القرار. فتمييز القرار يجب أن يكون خلال سبعة أيام من تاريخ صدور قرار المدير على الاعتراض وليس من تاريخ تبلغ المعترض لقرار مدير التسجيل العقاري بخصوص اعتراضه<sup>(2)</sup>.

ولا يقبل الاعتراض على قرارات رئيس الدائرة بعد تسجيل العقار باسم المشتري ولا يخل ذلك بحق ذوي العلاقة في مراجعة المحكمة المختصة<sup>(3)</sup>.

---

(1) المادة 183 تسجيل عقاري.

(2) مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري، ج3، المصدر السابق، ص219-200. والمادة 162 تسجيل عقاري.

(3) المادة (3/162) تسجيل عقاري.



## المطلب الثاني

### الإجراءات في دوائر التنفيذ

تناولنا في المطلب الأول من هذا المبحث الإجراءات المتبعة في بيع العقار عن طريق المزايمة في دائرة التسجيل العقاري وسنحاول في هذا المطلب الوقوف على تلك الإجراءات في دوائر التنفيذ ومدى أوجه الشبه والخلاف بين تلك الإجراءات وبصورة موجزة.

نظم قانون التنفيذ رقم 40 لسنة 1980 المعدل إجراءات حجز وبيع العقار في الفصل السادس من المواد 86 ولغاية 106 وتبدأ هذه الإجراءات بحجز العقار وحتى تسجيله فإذا ما تقرر بحجز العقار وفق احكام قانون التنفيذ وجب على المنفذ العدل اشعار دائرة التسجيل العقاري بوضع إشارة الحجز على العقار وبيان ما عليها من حقوق أصلية وتبعية. ولا يجوز إجراء أية معاملة على العقار المحجوز بعد وضع إشارة الحجز بدون موافقة مديرية التنفيذ التي وضعت الحجز<sup>(1)</sup>.

واعطى القانون لمنفذ العدل الحق بأن يأذن للمدين ببيع عقاره المحجوز بما لا يقل من القيمة المقدرة وبدون مزايمة على أن تستقطع دائرة التسجيل العقاري المختصة حين البيع، الدين وملحقاته<sup>(2)</sup>. وأجاز له كذلك أن يقرر عدم بيع العقار المحجوز بالمزايمة إذا كانت واردات العقار الصافية لسنة واحدة تكفي للوفاء بالدين الذي حجز بسببه بشرط أن لا يكون هذا العقار مرهوناً بدين آخر<sup>(3)</sup>. ومثل هذه الصلاحيات غير ممنوحة لرئيس دائرة التسجيل العقاري. وسنحاول الوقوف على الإجراءات المتبعة في بيع العقار بالمزايمة في دوائر التنفيذ ومقارنتها بالإجراءات المتبعة في دوائر التسجيل العقاري التي سبق وأن تطرقنا إليها في المطلب الأول.

---

(1) المادة 86 قانون التنفيذ. مع ملاحظة أن المادة 101 من قانون التسجيل العقاري أجازت إجراء التصرفات التالية على العقار المحجوز:

- 1- التصرفات الناقلة للملكية بعبوض المستندة الى حكم قضائي حائز درجة البتات او قرار قانوني له قوة الحكم كالاتملاك وتصحيح الصنف نقدا والبيع التنفيذي ويتحول الحجز الى الثمن ويصبح العقار محرراً منه.
- 2 - التصرفات الفعلية التي تؤدي الى زيادة قيمة المحجوز كتصحيح الجنس وكذلك حق الارث والانتقال وتنقل اشارة الحجز الى السجل الجديد.
- 3 - تصحيح الصنف عينا والقسمة القضائية وتنقل اشارة الحجز الى سجل واضبارة العقار الذي اختص بالمحتجز عليه.
- 4 - معاملات الافراز بموافقة الدائرة الحاجزة وتنقل اشارة الحجز الى سجلات القطع المفردة.

(2) المادة 91 قانون التنفيذ.

(3) المادة 90 قانون التنفيذ.

## الفرع الأول

### التبليغات

نصت المادة 87 من قانون التنفيذ على (يبلغ المدين بوقوع الحجز على عقاره ولزوم تأدية الدين وملحقاته خلال عشرة أيام من اليوم التالي لتاريخ تبليغه، والا بيع عقاره المحجوز). كانت المادة الثالثة من قانون التنفيذ (الملغاة) رقم 30 لسنة 1957 تنص بصراحة على إجراء التبليغات وفقاً لأحكام قانون المرافعات المدنية، ما لم يوجد حكم خاص في قانون التنفيذ، ورغم عدم وجود نص مماثل في قانون التنفيذ الحالي فإن قواعد قانون المرافعات المدنية رقم 83 سنة 1969 المعدل هي التي تتبع في تبليغات مديريات التنفيذ، إلا إذا وجد حكم خاص في قانون التنفيذ وذلك عملاً بحكم المادة الأولى من قانون المرافعات المدنية التي تنص على أن (يكون هذا القانون المرجع لكافة قوانين المرافعات والإجراءات إذا لم يكن فيه نص يتعارض معه صراحة)<sup>(1)</sup>.

وتذكر في ورقة التبليغ أوصاف العقار وينبه المدين إلى أن العقار المحجوز سيباع إذا لم يسدد الدين وملحقاته خلال عشرة أيام تبدأ اعتباراً من اليوم التالي للتبليغ<sup>(2)</sup> ويسمى هذا التبليغ (بالإخبارية الثانية) باعتبار أن المدين المحجوز عقاره كان قد بلغ بمذكرة (الإخبارية بالتنفيذ) حال تنفيذ الحكم أو المحرر التنفيذي عليه، ومما تجدر الإشارة إليه أن التبليغات الموصوفة تصدر من مديرية التنفيذ التي نفذ الحكم أو المحرر التنفيذي لديها حتى ولو أنابت مديرية تنفيذ أخرى للقيام بإجراء بيع العقار بالمزايدة<sup>(3)</sup>.

عليه فإن أوجه الاختلاف بين قانون التسجيل العقاري وقانون التنفيذ فيما يتعلق بتبليغ المدين يكمن في أن المدة الممنوحة للمدين في قانون التسجيل العقاري هي ثلاثة أيام أما في قانون التنفيذ فهي عشرة أيام وكذلك فإن قانون التسجيل العقاري أورد أحكام خاصة للتبليغ فإذا لم يوجد نص رجعت إلى قانون المرافعات والتنفيذ أما قانون التنفيذ فإنه يطبق أحكام قانون المرافعات إلا إذا وجد نص خاص في قانون التنفيذ.

(1) أ. د. سعيد مبارك، أحكام قانون التنفيذ، المصدر السابق، ص 12.

(2) كانت المدة حسب المادة (64) من قانون التنفيذ الملغى المرقم 30 لسنة 1957 هي ثلاثة أيام وهو نفس حكم المادة 163 من قانون التسجيل العقاري.

(3) القاضي مدحت محمود، شرح قانون التنفيذ، المصدر السابق، ص 167. وقد أجازت المادة 94 من قانون التنفيذ الانابة في بيع العقار بالمزايدة ونصت على (لا تجرى مزايدة العقار في مديرية التنفيذ التي يقع في منطقتها. وإذا كان العقار خارج منطقة المديرية الحاجزة، فتجرى المزايدة بطريق الانابة، على أن تقوم المديرية المنبئة بمعاملات تبليغ المدين).

## الفرع الثاني

### وضع اليد وقائمة المزايمة

يقوم المنفذ العدل بمعاملة وضع اليد على العقار المحجوز وينظم محضر يدون فيه أوصاف العقار وحالة العقار وموقعه وما له أو عليه من حقوق والتزامات وإن كان مؤجراً وبدل الايجار وغير ذلك من المسائل وللمنفذ العدل الاستعانة بخبير أو أكثر ويقوم بتنظيم محضر يوقع عليه المنفذ العدل والخبير وكل من طالب التنفيذ والمنفذ عليه إن كانا حاضرين<sup>(1)</sup>.

وقد ذهب البعض إلى جواز وضع اليد على العقار المحجوز حال ورود جواب مديرية التسجيل العقاري المتضمن وضعها إشارة الحجز على سجل العقار، وقبل تبليغ المدين بالإخبارية الثانية ويذهب أغلبية الشراح إلى عدم جواز وضع اليد على العقار المحجوز قبل تبليغ المدين بالإخبارية الثانية<sup>(2)</sup>.

وقد أجاز قانون التنفيذ للمنفذ العدل إبقاء العقار المحجوز بحياسة شاغله، حتى انتهاء المزايمة إلا إذا الحق به ضرراً أو تسبب نقصاً في قيمته أو امتنع عن عرضه للراغبين في شراءه، فيجوز عندئذ تخليته بقرار من المنفذ العدل مع مراعاة أحكام قانون إيجار العقار<sup>(3)</sup>. ولا يملك مدير دائرة التسجيل العقاري مثل هذه الصلاحية.

وأن بيع العقار بدون إجراء معاملة وضع اليد أو بعد إجراءها بشكل مخالف لما هو منصوص عليه في المادة 88 تنفيذ يؤدي إلى إبطال المزايمة والإحالة<sup>(4)</sup>.

وبعد إتمام معاملة وضع اليد ينظم المنفذ العدل قائمة بمزايمة العقار يبين فيها أوصافه الثابتة عند وضع اليد. وإذا تعددت العقارات المحجوزة، فتتظم قائمة مزايمة لكل عقار على حدة، إلا إذا قرر المنفذ العدل أن من المصلحة بيع أكثر من عقار بقائمة واحدة<sup>(5)</sup>.

---

(1) أنظر المادة 88 من قانون التنفيذ.

(2) عامر خطاب عمر، بيع العقار عن طريق المزايمة، المصدر السابق، ص 22.

(3) المادة 89 من قانون التنفيذ.

(4) قرار محكمة التمييز العراقي المرقم 168- تنفيذ - 1962 / المؤرخ في 1962/2/27، أشار إليه سعيد مبارك، أحكام قانون التنفيذ، المصدر السابق، ص 213.

(5) المادة 93 تنفيذ.

## الفرع الثالث

### الإعلان عن بيع العقار بالمزايدة العلنية وقبول الضمان

بعد الانتهاء من عملية وضع اليد على العقار المحجوز وتنظيم قائمة بالمزايدة يتم الإعلان عن وضع العقار في المزايدة العلنية وتدعو الراغبين في شراؤه إلى مراجعة دائرة التنفيذ لإبداء هذه الرغبة وذلك خلال مدة ثلاثين يوماً من اليوم التالي لنشر الإعلان في الصحف ويتم نشر الإعلان في صحيفة يومية واحدة أو أكثر حسب مقتضى الحال، وتعلق نسخة منه في مديرية التنفيذ وأخرى على مدخل العقار المحجوز، ولمنفذ العدل إضافة إلى ذلك أن يقرر نشر الإعلان وإذاعته بوسائل الإعلام الأخرى إذا رأى أن المصلحة تدعو إلى ذلك، والإعلان من بيع العقار يجب أن يتضمن جميع أوصاف العقار وقيمه المقدرة عند وضع اليد عليه مع اسمي الدائن والمدين كاملاً ويوم المزايدة وساعاتها وشروط الاشتراك فيها، فإذا تخلف بيان من هذه البيانات اعتبر الإعلان غير مستوف للشروط القانونية ويجب إعادة نشره<sup>(1)</sup>.

وهذا الإجراء يتفق مع نص المادة 171 من قانون التسجيل العقاري.

وتعتبر المزايدة مفتوحة من اليوم التالي لتاريخ نشر الإعلان وعلى الراغبين في الاشتراك فيها ممن لهم حق التملك مراجعة مديرية التنفيذ، على أن يودع كل منهم تأمينات لا تقل عن عشرة بالمائة من قيمة العقار المقدرة، وإذا كان المزايد هو الدائن أو الشريك، فيعفى من التأمينات بقدر ما يعادل دينه أو حصته، ولا يجوز لمنفذ العدل ومنتسبي مديريته ولا لأزواجهم أو صهارهم أو أقاربهم حتى الدرجة الرابعة، الاشتراك بالمزايدة مباشرة أو بالواسطة لحسابهم أو لحساب الآخرين<sup>(2)</sup>.

## الفرع الرابع

### المزايدة وإجراءاتها

في الساعة الثانية عشر ظهراً من اليوم الثلاثين لفترة الإعلان ينادي ثلاثاً للاشتراك في المزايدة التي تجرى علناً. ولا تفتح المزايدة بأقل من 70% من قيمة العقار المقدرة عند وضع اليد عليه ويلاحظ أن قانون التسجيل العقاري لم يضع مثل هذا الشرط أي أن فتح المزايدة لم يحدد بقيمة ما<sup>(3)</sup>. ويعتبر العرض

---

(1) القاضي مدحت محمود، شرح قانون التنفيذ، المصدر السابق، ص 172. ويلاحظ أن قرار مجلس قيادة الثورة المنحل

رقم 222 في 1979/2/21 كان يلزم بنشر إعلانات المحاكم ودوائر العدل الأخرى في الجريدة الرسمية (الوقائع

العراقية) إلى أن تم إلغاء هذا القرار بالقرار المرقم 642 في 1981/5/17 وإعادة العمل بالنشر في الصحف اليومية.

(2) المادة 97 قانون التنفيذ.

(3) وأن شرط فتح المزايدة بقيمة 70% لم يكن موجوداً في قانون التنفيذ الملغي رقم 30 لسنة 1957 بل كان يطابق ما

جاء في نص المادة 172 تسجيل عقاري.

الذي لا يزداد عليه خلال خمس دقائق نهاية المزايدة، وأثناء المزايدة العلنية تظهر عدة حالات تناولتها مواد قانون التنفيذ وحددت لكل حالة الإجراء الواجب على المنفذ العدل اتباعه وكالاتي:

أولاً: قبول الضمان والإحالة القطعية

إذا بلغ البديل الذي رست عليه المزايدة 80% أو أكثر من القيمة المقدرة للعقار عند وضع اليد عليه يقرر المنفذ العدل إحالة العقار (إحالة قطعية) باسم المشتري، ويبلغ المدين بتأدية الدين وملحقته خلال عشرة أيام من اليوم التالي لتبليغه وإلا سجل العقار باسم المشتري<sup>(1)</sup>.

علماً بأن المدة حسب قانون التسجيل العقاري هي ثلاثة أيام تبدأ من اليوم التالي لتبليغ المدين حسب ما ذكرنا سابقاً.

أما إذا لم يبلغ البديل نتيجة المزايدة 80% من قيمة العقار المقدرة أو لم يحصل راغب للشراء فلا يجوز إحالة العقار بل يقرر المنفذ العدل تمديد المزايدة لمدة خمسة عشر يوماً بإعلان جديد تبدأ من اليوم التالي لنشر الإعلان وتجري المزايدة مجدداً فإذا لم يحضر راغب للشراء أو لم يبلغ البديل 70% من القيمة المقدرة له عند وضع اليد عليه فلا تجوز إحالته بل يقرر المنفذ العدل إعادة تقدير قيمة العقار بواسطة خبير أو أكثر من المختصين والإعلان مجدداً عن بيع العقار لمدة ثلاثين يوماً من اليوم التالي لنشر الإعلام في الصحيفة<sup>(2)</sup>.

وبهذا الإجراء اختلف قانون التنفيذ عن قانون التسجيل العقاري حيث الزم قانون التسجيل العقاري في إحالة العقار المرهون في المزايدة الثانية إحالة قطعية على المزاد الأخير مهما بلغ بدله<sup>(3)</sup> أي حتى وأن لم يبلغ البديل 70% من القيمة المقدرة. وبهذا الخصوص فإن الهيئة المدنية الاستئنافية لمحكمة تمييز إقليم كردستان في قرارها المرقم 173/ الهيئة المدنية الاستئنافية/ 2018 والمؤرخ في 2018/10/2 وفي قضية معروضة أمامها بخصوص بيع عقارات بالمزايدة العلنية والتي جرت في مديرية التسجيل العقاري (ملاحظة العمادية) ذهبت إلى عدم جواز بيع العقار بأسعار زهيدة بالمزايدة العلنية وهذا الاتجاه جاء مخالفاً لأحكام المادة 4/172 تسجيل عقاري<sup>(4)</sup>.

ويلاحظ أيضاً أنه في حالة عدم وجود راغب للشراء فإن الإجراء في دائرة التسجيل العقاري هو جعل المزايدة مفتوحة لمدة ستة أشهر.

(1) المادة 97 الفقرة ثانياً وثالثاً من قانون التنفيذ.

(2) المادة 98 الفقرة أولاً وثانياً من قانون التنفيذ.

(3) القاضي مدحت محمود، شرح قانون التنفيذ، المصدر السابق، ص174. أنظر كذلك مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري، الجزئي الثاني، المصدر السابق، ص282. أنظر كذلك الفقرة الرابعة من المادة 172 تسجيل عقاري وتعليمات التسجيل العقاري رقم (9) سنة 1972 البند السابع الفقرة الثانية/ ب.

(4) قرار محكمة تمييز إقليم كردستان رقم 173/ الهيئة المدنية الاستئنافية/ 2018 المؤرخ في 2018/10/2 غير منشور.

ثانياً: فتح المزايدة مجدداً (قبول الضم بعد الإحالة القطعية)

أجازت الفقرة الرابعة من المادة 97 من قانون التنفيذ قبول الضم على بدل المزايد الأخير بعد أن تم إحالة العقار بعهدته إحالة قطعية وذلك قبل أن تنقضي الأيام العشرة التي منحت للمدين لتأدية الدين وملحقاته (وهي ثلاثة أيام في قانون التسجيل العقاري) على أن لا يقل الضم عن خمسة بالمائة من البديل الأخير (وهي عشرة بالمائة في قانون التسجيل العقاري). علماً بأن الضم الواقع قبل تبليغ أخباره الإحالة للمدين يعتبر واقعاً ضمن المدة القانونية، إلا أنه في هذه الحالة يلزم تأخير أمر المزايدة لحين انتهاء مدة الاخبارية لاحتمال ظهور طالبين آخرين<sup>(1)</sup>.

فإذا قدم الضم خلال مدة العشرة أيام وكان الضم خمسة بالمائة أو أكثر من البديل الأخير حينئذ يقبل الضم ويفسخ قرار الإحالة القطعية (بكسر القرار) ويعلن عن مزايدة جديدة لبيع العقار ولمدة ثلاثة أيام تبدأ من اليوم التالي لنشر الإعلان ثم تجري بعدها الإحالة النهائية.

وفي حالة إزالة الشيوخ يقبل الضم بنسبة 5% خمسة بالمائة من بدل المزايدة الأخير خلال ثلاثة أيام من اليوم التالي لتاريخ الإحالة وعند حصول الضم تفتح المزايدة لمدة ثلاثة أيام من اليوم التالي لنشر الإعلان ثم تجري بعدها الإحالة النهائية<sup>(2)</sup>.

وإذا قبلت مديرية التنفيذ طلب الضم وأودع طالب الضم التأمينات القانونية أو أعى منها فلا يجوز له سحب طلب الضم وذلك لأن قرار قبول الضم يتضمن فسخ قرار الإحالة القطعية من جهة ولأن الفقرتين رابعاً وخامساً من المادة (97) من قانون التنفيذ ألزمت مديرية التنفيذ عند قبولها الضم أن تعلن عن مزايدة جديدة فلا يجوز لها العدول نتيجة عدول طالب الضم إنما تسير في إجراءاتها وعليها أن تحيل العقار على طالب الضم بالثمن الذي تقدم به حتى ولو لم يحضر إجراءات المزايدة والإحالة النهائية وإذا لم يحضر غيره ويبيدي عن رغبته بشراء العقار بأكثر من الثمن الذي تقدم به طالب الضم، إذا لم يسدد طالب الضم بعد إحالة العقار عليه إحالة نهائية تعتبره ناكلاً<sup>(3)</sup>.

ثالثاً: إعادة المزايدة بسبب نكول المشتري.

إذا أحيل العقار على المشتري (إحالة قطعية أو نهائية) فعليه أن يدفع بدل المزايدة ورسوم التسجيل العقاري والمصاريف خلال خمسة عشرة يوماً من تاريخ الإحالة النهائية وإلا اعتبر ناكلاً<sup>(4)</sup>.

(1) أ. د. سعيد مبارك، أحكام قانون التنفيذ، المصدر السابق، ص 227.

(2) الفقرة خامساً من المادة 97 تنفيذ.

(3) القرار التمييزي المرقم 725/تنفيذ/ 1988 الصادر من محكمة استئناف بغداد في 18/9/1988 والقرار التمييزي الصادر عن ذات المحكمة المرقم 669/تنفيذ/ 1990 في 15/9/1990، أشار إليه القاضي مدحت محمود، شرح قانون التنفيذ، المصدر السابق، ص 1078.

(4) المادة 102/ أولاً قانون التنفيذ.

ويجب احتساب المصاريف ورسوم التسجيل وتعيينها وتبليغ المشتري بلزوم دفعها مع بدل المزايدة ولا يجوز اعتباره ناكلاً عن الشراء قبل ذلك لأن هذه المصاريف يجهلها المشتري ما لم يبلغ مقدارها<sup>(1)</sup>، فإذا نكل المحال عليه (المشتري) عن دفع بدل المزايدة أو رسوم التسجيل ومصاريفه فيعرض العقار على المزايد الذي كف يده قبله بالبدل الذي كان قد عرضه هو، فإن أخذه هذا يضمن الناكل بقرار من المنفذ العدل الفرق بين البديلين من تأميناته وأن لم تكف فمن أمواله الأخرى، فأن أصر المزايد قبل الناكل عن كف يده أيضاً، فتجري المزايدة على العقار لمدة خمسة عشر يوماً تبدأ من اليوم التالي لتاريخ نشر الاعلان. ويضمن الناكل الفرق بين البديلين بقرار من المنفذ العدل، وإذا لم يحصل راغب للشراء بعد النكول فتعتبر التأمينات عائدة للمدين وتسلم للدائن محسوبة على دينه، ويعاد تقدير قيمة العقار ويعلن عن بيعه مجدداً<sup>(2)</sup>.

وهذا خلاف لما جاء في قانون التسجيل العقاري حيث اعتبر الناكل مشترياً للعقار بقرار من رئيس دائرة التسجيل العقاري ويستوفي بدل الشراء والرسوم والمصاريف من أموال الناكل وفقاً لأحكام قانون التنفيذ إذا لم يحصل راغب للشراء نتيجة المزايدة<sup>(3)</sup>.

وفي حالة ما إذا مات المشتري قبل انقضاء المدة المعتمدة لدفع البذل ورسوم ومصاريف التسجيل فإن ورثته يقومون مقامه، ويبلغون بلزوم الدفع خلال مدة مناسبة يحددها المنفذ العدل. فإن دفعوا خلالها سجل العقار باسمهم، وإلا اعتبروا ناكلين وتطبق بحقهم احكام النكول ضمن حدود التركة مع أخذ أحكام المادة 142 من القانون المدني بنظر الاعتبار، هذا وإذا تصالح الدائن والمدين ورفع الحجز عن المبيع قبل تحصيل الفرق من الناكل فلا يبقى ما يبرر تحصيله لأن هذا الفرق لا يحصل حسب المادة 19 من قانون التنفيذ إلا إذا استمرت المزايدة وتم البيع الجبري<sup>(4)</sup>.

رابعاً: تأخر المزايدة وتأجيلها:

نصت المادة (100) من قانون التنفيذ على (إذا تأخرت المزايدة لمدة لا تزيد عن ستة اشهر لأسباب قانونية فتعاد خمسة عشر يوماً بإعلان جديد، وإذا تأخرت أكثر من ستة اشهر، فتلغى المعاملات السابقة وتجري عملية وضع اليد مجدداً ويعلن عن مزايدة جديدة وفقاً لأحكام هذا القانون) والأسباب القانونية كثيرة منها عدم متابعة ذوي العلاقة للإجراءات التي تتطلبها المزايدة ومنها عدم استلام الإعلان ونشره في الصحيفة، أو عدم وصول الصحيفة التي نشر فيها الإعلان عن المزايدة إلى مديرية التنفيذ إلا

---

(1) القرار المرقم 307 - ت - ب - 1980 تاريخ القرار 1980/10/28 استئناف نينوى منشور في العدد 33 كانون الثاني 1981، الوقائع العدلية السنة الثالثة.

(2) المادة 99 قانون التنفيذ.

(3) المادة 4/175 تسجيل عقاري.

(4) أ. د. سعيد مبارك، أحكام قانون التنفيذ، المصدر السابق، ص 242.

بعد مرور اليوم الذي حدد لإجرائها أو صدور قرار من محكمة مختصة بإيقاف الإجراءات التنفيذية ومنها المزايدة<sup>(1)</sup>.

أما بالنسبة لتأجيل المزايدة فإن المزايدة لا توجّل بسبب الادعاء بملكية العقار المحجوز إلا إذا قدم الطلب من المدين قبل الإحالة القطعية وعلى المدين وبتكليف من المنفذ العدل تقديم كفيل يضمن ضرر الدائن وخسارته من جراء التأخير ويمهل المدين سبعة أيام ليراجع خلالها المحكمة المختصة ويستحصل منها على قرار تأخير التنفيذ، وبخلاف ذلك تستمر مديرية التنفيذ في إجراءاتها، وإذا ما أقيمت دعوى الاستحقاق لجزء من العقار المحجوز وقررت المحكمة المختصة تأخير المزايدة فيجوز الاستمرار بمعاملة التنفيذ للأجزاء الأخرى إن كان ذلك ممكناً<sup>(2)</sup>.

خامساً: تسجيل العقار باسم المشتري

بعد صدور قرار الإحالة القطعية أو الإحالة النهائية وعند حصول الضم باسم المزايد الأخير واستلام الثمن من المشتري يتعين على مديرية التنفيذ أشعار دائرة التسجيل العقاري لتسجيل العقار باسم المشتري (م 103 تنفيذ) وملكية العقار المبيع تنتقل إلى المشتري بانتهاء مدة العشرة أيام الممنوحة للمدين وفق الفقرة الثالثة من المادة 97 من قانون التنفيذ، إذا كان المشتري قد قام بتسديد البديل ورسوم التسجيل ومصاريفه (الفقرة الثانية من المادة 102 تنفيذ)<sup>(3)</sup>.

وأجازت المادة 104 من قانون التنفيذ للمشتري طلب فسخ المزايدة وذلك بطلب يتقدم به إلى المنفذ العدل، وذلك إذا لم يسجل العقار باسمه في دائرة التسجيل العقاري وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ دفعه رسوم التسجيل ومصاريفه ولكن بشرط أن لا يكون ذلك التأخير ناشئاً بسبب المشتري نفسه<sup>(4)</sup>.

ولم ينص قانون التنفيذ على حق مشتري العقار بالتنازل عن العقار المبيع بالمزايدة إلى شخص آخر قبل تسجيله في دائرة التسجيل العقاري بعكس ما جاء في قانون التسجيل العقاري الذي أعطى الحق للمحال عليه التنازل عن العقار الذي اشتراه أو تفرغه لآخر<sup>(5)</sup>، وقد اختلف شراح القانون في هذا الموضوع فمنهم من ذهب إلى عدم جواز ذلك لعدم وجود نص في قانون التنفيذ، وذهب البعض الآخر إلى جواز ذلك وعدم وجود مانع قانوني يحول دون ذلك وهو الرأي الراجح<sup>(6)</sup>.

(1) القاضي مدحت محمود، شرح قانون التنفيذ، المصدر السابق، ص 175.

(2) المادة 1010 قانون التنفيذ.

(3) أ. د. سعيد مبارك، أحكام قانون التنفيذ، المصدر السابق، ص 232.

(4) وينطبق هذا الحكم على ما نصت عليه الفقرة الرابعة من المادة 181 من قانون التسجيل العقاري.

(5) الفقرة الثالثة من المادة 181 تسجيل عقاري.

(6) عامر خطاب عمر، بيع العقار عن طريق المزايدة، المصدر السابق، ص 74.



وقد ذهبت محكمة استئناف أربيل بصفتها التمييزية في قرارها المرقم 62/ت-ت/ 1999 بتاريخ 1999/9/9 إلى هذا الاتجاه<sup>(1)</sup>.

ومتى ما سجل العقار باسم المشتري وجب على مديرية التنفيذ إن تطلب من شاغليه وجوب تخليته وتسليمه إلى المشتري خلال ثلاثين يوماً. فإذا انتهت هذه المدة دون تسليم العقار، فتقوم مديرية التنفيذ بالتخلية الجبرية ما لم يمنع ذلك قانون آخر<sup>(2)</sup>.

وإذا ظهر عند تسليم العقار وجود مزروعات موسمية فيه ولم تكن داخلة في المبيع. فيكلف المشتري بدفع قيمتها قائمة، وعند عدم الاتفاق بين المشتري وصاحب المزروعات، فيعين كل منهما خبيراً لتقدير قيمتها قائمة، فإذا لم يدفع المشتري هذه القيمة معجلاً فلا ينزع العقار بل ينتظر إلى حين نضوجها ثم يجري التسليم<sup>(3)</sup>.

أما بخصوص الطعن في قرارات المنفذ العدل فقد عالجه الباب السابع من قانون التنفيذ. وأعطت للخصم حق الطعن وذلك عن طريق التظلم أو التمييز. والتظلم من القرار يتم بعريضة يقدمها الخصم إلى المنفذ العدل وذلك خلال ثلاثة أيام اعتباراً من اليوم التالي للتبليغ. ويلتزم المنفذ العدل بالبت بالتظلم خلال ثلاثة أيام من تاريخ تقديم الطلب إليه، وله في هذه الحالة أن يقرر، أما تأييد القرار المتظلم منه أو تعديله أو أبطاله. وأجاز قانون التنفيذ للخصم أن يطعن تمييزاً في قرار المنفذ العدل مباشرة دون المرور بطريق التظلم من هذا القرار، كما أجاز للخصم الطعن تمييزاً في القرار الصادر من المنفذ العدل بعد التظلم. وحدد القانون مدة التمييز بـ(سبعة أيام) اعتباراً من اليوم التالي للتبليغ، كما ونص قانون التنفيذ على اعتبار الطعن تمييزاً بقرار المنفذ العدل نزولاً عن طرق التظلم من القرار<sup>(4)</sup>.

ولاحظنا فيما سبق أن الاعتراض على قرارات رئيس دائرة التسجيل العقاري لا تقبل التمييز إلا إذا تم الاعتراض أولاً، ومن ثم يتم تمييز القرار ولم يحدد قانون التسجيل العقاري مهلة محددة لتقديم الاعتراض ولا مهلة لمدير التسجيل العقاري للإجابة على الاعتراض، كما فعل قانون التنفيذ.

---

(1) القاضي عثمان ياسين علي، المبادئ والتطبيقات القانونية في قرارات محكمة استئناف أربيل بصفتها التمييزية، الطبعة الثانية، مطبعة روضة لات، أربيل، 2010، ص 88.

(2) المادة 105 تنفيذ.

(3) المادة 106 تنفيذ.

(4) القاضي مدحت محمود، شرح قانون التنفيذ، المصدر السابق، ص 217-218 والمواد من 118 لغاية 124 من قانون التنفيذ.

## المبحث الثالث

### انتقال الملكية في البيوع الجبرية للعقار وأثره

سنحاول في هذا المبحث الوقوف على الوقت الذي تنتقل فيه ملكية العقار المبيع بالمزايدة العلنية إلى المشتري وكذلك على آثار ذلك الانتقال على أطراف المزايدة من المشتري والمدين والدائن والغير في مطلبين.

#### المطلب الأول

##### انتقال ملكية العقار بالمزايدة

اختلفت الآراء حول الوقت الذي تنتقل فيه ملكية العقار المبيع عن طريق المزايدة العلنية إلى المشتري وما يترتب على ذلك الانتقال من آثار.

فذهب رأي إلى اعتبار تسجيل عقد بيع العقار بالمزايدة العلنية ركن لانعقاده فلا تنتقل ملكية العقار إلى المشتري إلا إذا تم تسجيله في دائرة التسجيل العقاري وبينوا أن الفقرة الأخيرة من المادة (89) مدني والتي تنص على (لا يتم العقد في المزايدات إلا برسو المزايدة. ويسقط العطاء بعطاء أزيد ولو وقع باطلاً أو بأقفال المزايدة دون أن ترسو على أحد، هذا مع عدم الإخلال بالأحكام الواردة في القوانين الأخرى) تدل على تقيد حكم هذه المادة بالأحكام الواردة في القوانين الأخرى. كما أن تلك المادة مقيدة بأحكام المواد (90 و508 و1126) مدني، إذ تنص المادة (1/90) مدني على أنه (إذا فرض القانون شكلاً معيناً للعقد، فلا ينعقد إلا باستيفاء هذا الشكل ما لم يوجد نص بخلاف ذلك)، والمادة (508) مدني التي تنص على (بيع العقار لا ينعقد إلا إذا سجل في الدائرة المختصة واستوفى الشكل الذي نص عليه القانون). والفقرة الثانية من المادة (1126) التي تنص على (2) - والعقد الناقل لملكية عقار لا ينعقد إلا إذا روعيت فيه الطريقة المقررة قانوناً). كما وأن المادة (2/3) من قانون التسجيل العقاري تنص على إن (لا ينعقد التصرف العقاري إلا بالتسجيل في دائرة التسجيل العقاري)<sup>(1)</sup>.

وكذلك أجازت المادة (178) تسجيل عقاري للمدين تسديد مبلغ الدين والفوائد والمصاريف للدائن المرتهن قبل تسجيل العقار المبيع باسم المشتري المحال عليه، وذلك أن التسجيل يعتبر ركناً من أركان الانعقاد، وأن الملكية لا تنتقل للمحال عليه إلا بتسجيل العقار باسمه في دائرة التسجيل العقاري المختصة<sup>(2)</sup>.

(1) مصطفى محيد، شرح قانون التسجيل العقاري، ج3، المصدر السابق، ص305.

(2) عامر خطاب عمر، بيع العقار عن طريق المزايدة، المصدر السابق، ص231.

فحسب هذا الاتجاه فإن البيع لا يتم والملكية لا تنتقل إلى المشتري إلا بتسجيل العقار في دائرة التسجيل العقاري وليس بمجرد رسو المزايدة عليه وإحالة العقار باسمه لأن اعتبار انتقال الملكية وانعقاد العقد بمجرد رسو المزايدة حسب هذا الرأي يخالف القاعدة العامة في التشريع العراقي التي تقضي بأن بيع العقار لا ينعقد ولا يوجد إلا بتسجيله في دائرة التسجيل العقاري<sup>(1)</sup>.

وذهب رأي آخر إلى القول أن البيع الجاري عن طريق المزايدات الجبرية هو بيع صحيح يتم برسو المزايدة إلا أنه ينعقد معلقاً على شرط واقف، هو تسجيل المبيع باسم المحال عليه في دائرة التسجيل العقاري. أما قبل التسجيل فيجوز للمدين المطالبة بفسخه إذا دفع الدين وملحقته من النفقات. وهذا ما يفهم من مفهوم المخالفة لنص المادة 178 تسجيل عقاري، وكذلك يفهم من مفهوم المخالفة لنص المادة 104 تنفيذ التي أعطت للمشتري حق الفسخ عند تأخر التسجيل ونفس الحكم بالنسبة للمادة (181) تسجيل عقاري والمادة (5/175) من قانون التسجيل العقاري التي اعطت الحق لمدير دائرة التسجيل العقاري تسجيل العقار باسم المشتري عند النكول وعدم وجود راغب لشراء العقار. فالشرط الواقف في هذه المادة واضح وهو عدم وجود راغب للشراء. وبين على ذلك أنه إذا تم تسجيل العقار في دائرة التسجيل العقاري، فإن الشرط الواقف يتحقق وتنتقل ملكية العقار ومنافعه إلى المحال عليه من تاريخ الإحالة القطعية أو النهائية لا من تاريخ تسجيل العقار باسم المشتري<sup>(2)</sup>.

وذهب رأي آخر وهو الأرجح إلى أن ملكية العقار المبيع عن طريق المزايدة العلنية تنتقل إلى المشتري برسو المزايدة وقيامه بدفع البديل والرسوم والمصاريف حتى قبل تسجيل العقار باسم المحال عليه فيعتبر العقد منعقداً قبل التسجيل، واستند اصحاب هذا الرأي على نص المادة (89) من القانون المدني المشار إليها سابقاً فالمادة أعلاه تقرر تمامية العقد في المزايدات برسو المزايدة، وحكم الفقرة الثانية من المادة 102 من قانون التنفيذ التي اعتبرت المشتري الذي قام بتسديد البديل ورسوم التسجيل ومصاريفه مالكاً للعقار بانتهاء مدة العشرة أيام الممنوحة للمدين. فملكية العقار تنتقل إلى المشتري إذا مرت المدة المذكورة دون أن يقوم المدين بأداء الدين وقام المشتري بتسديد البديل ورسوم التسجيل ومصاريفه أي أن الملكية تنتقل إلى المشتري قبل تسجيل العقار باسمه في دائرة التسجيل العقاري<sup>(3)</sup>.

ففي حالات البيع بالمزايدة ليس للتسجيل حتى في ظل قانون التسجيل العقاري رقم 43 لسنة 1971 المعدل إلا الأثر الناقل للملكية العقارية فلا تنتقل الملكية إلا بالتسجيل فينعقد صحيحاً ولكن لا ينفذ إلا

---

(1) شاکر ناصر حیدر، الوجیز فی الحقوق العینیة الأصلیة، الجزء الأول، فی حق الملكية، مطبعة العاني، بغداد 1969، ص145.

(2) عبد المنعم یحیی جواد، کسب الملكية العقاریة بالطرق القانونیة، العقد والإرادة المقررة، دراسة مقارنة، رسالة ماجستير مقدمة إلى كلية القانون والسیاسة بجامعة بغداد سنة 1983، ص189.

(3) الدكتور سعید مبارک، الدكتور طه الملا حویش الدكتور صاحب عبید الفتلاوی، الموجز فی العقد والمسماءة الملكية القانونیة، بغداد 2011، ص90.

بالسجل وأن كان نص المادة الثالثة من قانون التسجيل العقاري لا يذهب إلى هذا الجواز. ولكن قانون التنفيذ باعتباره قانوناً لاحقاً يشير إلى هذا الأثر ضمناً في المواد (103 و104) من قانون التنفيذ<sup>(1)</sup>.

فتسجيل العقار في دوائر التسجيل العقاري هو للثبوت وليس للانعقاد ولأجل تمكن المشتري من التصرف به تجاه الغير. وقد استقر القضاء العراقي على هذا المبدأ أيضاً لأن المادة (89) مدني لم تعتبر التسجيل في معاملات البيع بالمزايدة ركناً للانعقاد، ولم يفرض شكلاً معيناً للعقد. وإنما اعتبرت العقد تاماً برسو المزايدة، وعليه يكون البيع صحيحاً وملزماً ولو لم يتم تسجيله في دائرة التسجيل العقاري إذ إن هذا التسجيل ما هو إلا تنفيذ للإحالة التي تتم للمبيع على المشتري<sup>(2)</sup>.

وأن اعتبار انتقال ملكية العقار إلى المشتري قبل التسجيل يعتبر استثناء من القواعد العامة في البيوع التي تخضع إلى شكلية معينة<sup>(3)</sup>.

عليه فإن بيع العقار بالمزايدة الجارية من قبل القضاء أو التنفيذ أو الإدارة يعتبر باتاً ومستوفياً شروطه وملزماً للطرفين وتنتقل ملكية البيع (برسو المزايدة) بغض النظر عن تاريخ دفع البدل، أما وجوب التسجيل بدائرة التسجيل العقاري فيخص البيوع الرضائية ولا يشمل البيع بالمزايدة الرسمية وهنالك العديد من القرارات التمييزية بهذا الخصوص كالقرار المرقم 163/ هيئة عامة/ 17 بتاريخ 1973/3/25 الذي نص على (تنتقل ملكية العقار ومنفعته إلى من رست المزايدة بعهدته في يوم رسو المزايدة) والقرار 173، هيئة عامة أولى/ 76 بتاريخ 1976/8/7 الذي نص على (أن بيع العقار الذي يتم من قبل الدوائر الرسمية يعتبر باتاً برسو المزايدة وهو ناقل للملكية عند رسو المزايدة ودفع البدل، وأما التسجيل في دوائر التسجيل العقاري فهو تنفيذ لهذه الإحالة)<sup>(4)</sup>.

وفي قرار آخر بينت محكمة التمييز الهيئة المدنية في إقليم كردستان على إنه (على المحكمة اعتبار رسم المزايدة أساساً لإتمام العقد عملاً بأحكام المادة (89) مدني وليس تاريخ التسجيل في دائرة التسجيل العقاري كما تراه محكمة الموضوع. وأن الزيادة الحاصلة في المبيع بعد العقد كالثمار تكون حقاً للمشتري وفق أحكام المادة (2/572) مدني)<sup>(5)</sup>. وفي قرار آخر لمحكمة تمييز إقليم كردستان جاء فيه (إن المحكمة أصدرت حكمها دون أن تلاحظ أحكام المادتين (89) من القانون المدني و(103) من قانون التنفيذ وبموجبها يعتبر المشتري المحال عليه العقار مالاً للعقار في البيع القضائي الجبري وتقطع علاقة

(1) أسعد عبيد عزيز الجميلي، بيع العقار في القانون المدني العراقي، رسالة ماجستير مقدمة لكلية القانون والسياسة جامعة بغداد سنة 1984، ص104.

(2) مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري، الجزء الأول، المصدر السابق، ص49.

(3) مدحت محمود، شرح قانون التنفيذ، المصدر السابق ص181.

(4) المحامي جمعة سعدون الربيعي، المرشد إلى إقامة الدعاوى المدنية، الطبعة الأولى، 1993، ص169-197.

(5) القرار 125/ الهيئة المدنية/ 1996 في 1996/4/22 أشار إليه المحامي كيلاني سيد أحمد، المبادئ القانونية في قضاء محكمة تمييز إقليم كردستان للسنوات 1993-1998، الطبعة الأولى، مطبعة زانكو صلاح الدين، اربيل، 1999، ص191.

المالك السابق بالعقار بعد استلامه البديل من المحكمة لأن أحكام المادة (508) من القانون المدني لا تسري على البيوعات القضائية الجبرية<sup>(1)</sup>.

وهناك العديد من القرارات بهذا الخصوص كلها تتجه إلى اعتبار البيع الجاري عن طريق المزايدة للعقار ناقلاً للملكية إلى المشتري قبل تسجيل العقار باسمه في دائرة التسجيل العقاري.

## المطلب الثاني

### آثار نقل ملكية العقار بالمزايدة

بينا فيما سبق أن ملكية العقار المبيع بالمزايدة العلنية تنتقل إلى المحال عليه بعد رسو المزايدة وقيامه بدفع الرسوم والمصاريف والبديل ويترتب على ذلك آثار عديدة تتعلق بالعقار المبيع وبال دائن والمدين والمشتري والغير .

فالرهن التأميني على العقار المبيع ينقضي ببيع العقار بالمزايدة العلنية نتيجة التنفيذ عليه سواء حصل التنفيذ بناء على طلب المرتهن أم بناء على طلب غيره من الدائنين وسواء حصل التنفيذ في مواجهة الراهن أم في مواجهة الحائز وسواء رسا المزاد على الحائز أو على الغير، ويلاحظ أن الرهن لا ينقضي بمجرد رسو المزايدة بل يجب لذلك أن يقوم الراسي عليه المزاد بإيداع الثمن الذي رست به المزايدة في صندوق المحكمة لكي يتولى القضاء توزيعه على مستحقيه وما عاد من المبالغ إلى الدائنين الذين لم يراجعوا يوضع باسم اصحابه في إحدى المؤسسات المالية المصرفية، ولا يترتب على بيع العقار بالمزاد على النحو الذي سبق بتحرير العقار من الرهون التأمينية فحسب بل يتحرر العقار من كل الحقوق المسجلة عليه وقد تضمنت المادة (1316) مدني الأحكام السابقة وهي في ذلك تقضي بأنه (إذا بيع العقار المرهون بالمزايدة العلنية سواء كان ذلك في مواجهة الراهن أو الحائز فإن الحقوق المسجلة على هذا العقار تنتقضي بإيداع الثمن الذي رست به المزايدة في صندوق المحكمة وما عاد من المبالغ إلى الدائنين الذين لم يراجعوا يوضع باسم أصحابه في إحدى المؤسسات المالية المعروفة)<sup>(2)</sup>.

كذلك عدت المادة (1/344) من قانون التسجيل العقاري الرهن مفسوخاً عند بيع العقار المرهون بالمزايدة العلنية سواء كان ذلك في مواجهة الراهن أو الحائز، إذ إن الحقوق المسجلة على العقار تنتقضي

---

(1) القرار رقم (214/ الهيئة المدنية/ 2005 والمؤرخ في 2005/10/4) أشار إليه المحامي كيلاني سيد أحمد، كامل المبادئ القانونية في قضاء محكمة تمييز إقليم كردستان - العراق، قسم القانون المدني، الطبعة الأولى، اربيل 2012، ص 167، الجزء الأول. والقرار المرقم 8، هيئة مدنية استئنافية/ 2008 بتاريخ 2008/2/24 المنشور من قبل نفس المؤلف في الجزء الثاني من كتابه كامل المبادئ القانونية، الطبعة الأولى، اربيل 2012، ص 331.

(2) محمد طه البشير، الدكتور غني حسون طه، الحقوق العينية، المصدر السابق، ص 477.

بايداع الثمن الذي رست به المزايمة في صندوق المحكمة، حيث تنتقل تلك الحقوق ومن ضمنها حق الرهن إلى البديل ويحرر العقار من الحقوق المقيدة كاملة<sup>(1)</sup>.

أما بخصوص الضمان في حالة البيع الجبري، فمن المعلوم أن كل بيع ينشئ الضمان، فيتولد عنه التزام في ذمة البائع بعدم التعرض للمشتري، كما أن كل بيع ينشئ ضمان التعرض الصادر من الغير، ويستوي في ذلك أن يكون البيع اختيارياً أو جبرياً، فبيع المزاد كبيع المساومة سواء كان التعرض من البائع نفسه أو من الغير، غير أن بعض الفقهاء قد ذهبوا إلى أنه لا ضمان على البائع في البيع الجبري، كبيع أموال المدين جبراً عنه وفاء لديونه. أو بيع أموال التاجر المفلس. وحجتهم في ذلك أن البيع في هذه الحالة لا يتم بإرادة البائع، وإنما بناء على حكم صادر من المحكمة ببيع الأموال عن طريق المزايمة، ولكن هذا الرأي غير صحيح لأن من الثابت أن المشتري بالمزاد لم يحرمه القانون إلا من الرجوع بضمن العيوب الخفية. فإذا باع الدائنون أموال مدينهم عن طريق المزايمة نشأ عن هذا البيع التزام بضمن التعرض، وهذا الالتزام يتعلق بذمة البائع الذي بيع المال عليه. لا بذمة الدائنين الذين طلبوا بيع المال، فلو فرضنا أن الدائنين باعوا عيناً غير مملوكة لمدينهم باعتبار أنها مملوكة له. ونزع المالك الحقيقي العين ممن رسا عليه المزاد، فإن المشتري يرجع بضمن الاستحقاق على المدين لا على الدائن، ولكن يغلب أن يكون المدين معسراً في مثل هذه الظروف، فيستطيع المشتري أن يرجع على الدائنين الذين استوفوا حقوقهم من الثمن الذي دفعه في المزايمة وذلك في حالتين، الحالة الأولى إذا ثبت أن الدائنين كانوا يعلمون أن العين التي باعوها غير مملوكة لمدينهم. أو كان ينبغي عليهم أن يعلموا بذلك، فيجوز للمشتري أن يرجع عليهم بدعوى المسؤولية التقصيرية الناشئة عن غشهم أو تقصيرهم والحالة الثانية يستطيع المشتري أن يعتبر البيع الصادر له في المزاد بيعاً لملك الغير، فإذا نقض المالك الحقيقي العقد بانتزاعه المبيع من المشتري، جاز لهذا الأخير الرجوع على الدائنين الذين حصلوا على الثمن بدعوى الإثراء بلا سبب<sup>(2)</sup>.

وقد استقر الفقه والقضاء على أن المدين المحجوز عليه هو الذي يلتزم بالضمان لأنه هو البائع الحقيقي ولا يهم بعد هذا أن يكون البيع قد وقع اختيارياً أو جبراً عنه عن طريق التنفيذ القهري<sup>(3)</sup>. أما بخصوص ضمان العيوب الخفية في البيوع التي تجري عن طريق المزاد العلني بمعرفة الجهات الحكومية فإن البيع عن طريق المزايمة مستثنى من ضمان العيوب الخفية حيث نصت المادة (569) من القانون المدني على أنه (لا تسمع دعوى ضمان العيب فيما بيع بمعرفة المحكمة أو الجهات الحكومية الأخرى بطريق المزايمة العلنية). ويعلل المنع هنا بأن مثل هذه البيوعات تسبقها إجراءات طويلة تتاح خلالها

(1) خالد لفته شاكر، عبد الله غزاي سلمان، شرح قانون التسجيل العقاري، دار الكتب والوثائق، بغداد، 1990، ص 173.

(2) الدكتور سعدون العامري، الوجيز في شرح العقود المسماة، الجزء الأول، في البيع والايجار، الطبعة الثانية، مطبعة العاني، بغداد، 1970، ص 133.

(3) الدكتور حسن علي الذنون، شرح القانون المدني العراقي، المصدر السابق، ص 205.

الفرصة للمزيدين فحص المبيع قبل الاقدام على الشراء بحيث يصبح عدم اكتشاف العيب الخفي أمراً نادر الوقوع<sup>(1)</sup>.

وليس لمشتري العقار بالمزايدة العلنية الطعن بالغبن وقد نصت على ذلك الفقرة الثالثة من المادة (124) مدني إذ نصت على (أ- لا يجوز الطعن بالغبن في عقد تم بطريق المزايدة العلنية). فلا يجوز الطعن بالغبن ولو اقترن بالتغيرير في عقد تم بطريق المزايدة العلنية، لأن المزايدة العلنية تنفي كون الدافع إلى التعاقد هو التغيرير، كما أنها تصلح دليلاً على أن السعر الذي رست عليه المزايدة هي القيمة الحقيقية للشيء فينتفي كون الغبن واقعاً<sup>(2)</sup>.

---

(1) الدكتور جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية البيع -الإيجار- المقالة، المكتبة القانونية، بغداد، ص137.

(2) الدكتور عبد المجيد الحكيم والاستاذ عبد الباقي البكري والاستاذ المساعد محمد طه البشير، الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي، الجزء الأول، مصادر الالتزام، المكتبة القانونية، بغداد 2010، الطبع الرابعة، ص91.

## الخاتمة

أنتهيت بعونه تعالى من كتابة هذا البحث المتواضع الذي تناولت فيه موضوع بيع العقار بالمزايدة بين قانوني التسجيل العقاري والتنفيذ. وحاولت من خلاله الوقوف على الأحكام والإجراءات المتبعة في كل من دوائر التسجيل العقاري ودوائر التنفيذ فيما يتعلق بطريقة بيع العقار بالمزايدة العلنية. وأوجه الشبه والاختلاف بينهما. وتبين لنا خلال هذا البحث أن نصوص قانون التنفيذ الملغي رقم 30 لسنة 1957 كانت أقرب ما تكون إلى نصوص قانون التسجيل العقاري الحالي المرقم 43 لسنة 1971 المعدل فيما يتعلق ببيع العقار بالمزايدة. أما قانون التنفيذ الحالي المرقم 45 لسنة 1980 فإنه يختلف نوعاً ما عن ما هو موجود في قانون التسجيل العقاري عليه يمكن إيجاز ما توصلنا إليه وكالاتي:

### - الاستنتاجات:

- 1- بخصوص التبليغات فإن قانون التنفيذ يعتمد في تبليغ المدين بأداء الدين على ما جاء بقانون المرافعات المدنية. بينما وردت نصوص خاصة في قانون التسجيل العقاري تنظم طريقة التبليغ.
- 2- فيما يتعلق بفتح المزايدة حسب قانون التنفيذ لا يجوز فتح المزايدة بأقل من 70% من قيمة العقار المقدرة عند وضع اليد ولا يجوز فتح المزايدة بأقل من قيمة الدين المؤمن في حالة بيع العقار المرهون بناءً على طلب الدائن العادي. بينما لم يحدد قانون التسجيل العقاري هذه النسبة.
- 3- لا يجوز وفق قانون التنفيذ إحالة العقار في المزايدة الثانية وهي التي تجري بعد الإعلان عنها لمدة خمسة عشر يوماً عندما لا يصل المبلغ في المزايدة الأولى (80%) إلا إذا بلغ البديل 70% من قيمة العقار بينما أجاز قانون التسجيل العقاري إحالة العقار بأي بدل كان في المزايدة الثانية.
- 4- بعد الإحالة القطعية يتم إمهال المدين لتسديد الدين خلال عشرة أيام وفق قانون التنفيذ بينما يتم إمهال المدين لمدة ثلاثة أيام فقط لتأدية الدين وفق قانون التسجيل العقاري.
- 5- يجوز الضم على بدل المزايدة الأخير قبل انقضاء الأيام العشرة الممنوحة للمدين على أن يدفع طالب الضم تأمينات بمقدار 5% من البديل الأخير وفق قانون التنفيذ. بينما يجوز الضم على بدل المزايدة الأخيرة وقبل انقضاء الثلاثة أيام الممنوحة للمدين على أن يدفع طالب الضم تأمينات مقدارها 10% من البديل الأخير.
- 6- في حالة نكول المحال عليه إذا لم يحصل راغب للشراء بعد النكول فتعتبر التأمينات المدفوعة من قبله عائدة للمدين وتسلم للدائن محسوبة على دينه وبعدها يعاد تقدير العقار ويعلن عن بيعه مجدداً وفق قانون التنفيذ. أما وفق قانون التسجيل العقاري. فيعتبر المزايد الناكول مشترياً للعقار بقرار من رئيس الدائرة ويستوفي منه بدل الشراء والمصاريف والرسوم من أمواله وفق قانون التنفيذ.



7- أجاز قانون التسجيل العقاري للمدين دفع الدين والفوائد والمصاريف والرسوم قبل تسجيل العقار المباع بالمزايدة وحينئذ تعتبر المزايدة مفسوخة وكذلك أجازت للمحال عليه التنازل عن العقار الذي اشتراه أو تفرغه لآخر. ولم يورد نص بهذا الخصوص في قانون التنفيذ.

وغير ذلك من أوجه الاختلاف المتعلقة بتسليم العقار المبيع إلى المشتري وتوزيع البديل بين الدائنين والصلاحيات الممنوحة لكل من المنفذ العدل ومدير دائرة التسجيل العقاري ومراجعة طرق الطعن.

## - الاقتراحات

ولما كان هدف بيع العقار بالمزايدة سواء تم في دوائر التنفيذ أو في دوائر التسجيل العقاري هو استيفاء الديون وبيع العقار بأعلى سعر ممكن عليه نقترح:

1- حصر بيع العقار عن طريق المزايدة وجعله من اختصاص دوائر التنفيذ دون سواها لأن العمل الأساسي لدوائر التسجيل العقاري هو توثيق التصرفات العقارية أما التنفيذ فهو من اختصاص دوائر التنفيذ.

2- إلغاء أو تعطيل الفصل السابع من قانون التسجيل العقاري الخاص بالمزايدة وتسجيل المبيع (المواد من 161 ولغاية 185).

3- نظراً لمرور أكثر من ثلاثين عاماً على نفاذ قانون التنفيذ وأكثر من أربعين عاماً على قانون التسجيل العقاري فإن نصوص القانونين فيما يتعلق بالبيع الجبري تحتاج إلى مراجعة وتعديل يتلاءم مع الظروف الاقتصادية والاجتماعية التي مر بها المجتمع طيلة هذه الفترة وخاصةً إذا ما علمنا أن أغلب البيوع التي تجري عن طريق المزايدة لا تصل إلى القيمة الحقيقية للعقار المبيع نظراً لعدم الرغبة بالمشاركة لأسباب اجتماعية. مما يؤثر سلباً على حقوق المدين والدائن في آن واحد.

## المصادر

### أولاً: الكتب

- 1- المحامي إيفان زهير عبد الرحمن، المبادئ القانونية في قرارات محكمة استئناف دهوك بصفتها التمييزية، الجزء الأول، الطبعة الأولى، مطبعة هوار، دهوك، 2012.
- 2- د. جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية البيع -الإيجار- المقاوله، المكتبة القانونية، بغداد، بدون تاريخ.
- 3- المحامي جمعة سعدون الربيعي، المرشد إلى أحكام إزالة الشيوخ، دار الكتب والوثائق، بغداد، 1989.
- 4- المحامي جمعة سعدون الربيعي، المرشد إلى إقامة الدعاوى المدنية، الطبعة الأولى، 1993.
- 5- د. حسن علي الذنون، شرح القانون المدني العراقي، العقود المسماة عقد البيع، مطبعة الرابطة، بغداد، بدون تاريخ.
- 6- خالد لفته شاكر، عبد الله غزاي سلمان، شرح قانون التسجيل العقاري، دار الكتب والوثائق، بغداد، 1990.
- 7- د. سعدون العامري، الوجيز في شرح العقود المسماة، الجزء الأول، في البيع والإيجار، الطبعة الثانية، مطبعة العاني، بغداد، 1970.
- 8- د. سعيد مبارك، أحكام قانون التنفيذ رقم 45 لسنة 1980، المطبعة الوطنية، بغداد، 1989.
- 9- د. سعيد مبارك، الدكتور طه الملا حويش الدكتور صاحب عبيد الفتلاوي، الموجز في العقود المسماة، المكتبة القانونية، بغداد 2011.
- 10- شاکر ناصر حيدر، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، الجزء الأول، في حق الملكية، مطبعة العاني، بغداد 1969.
- 11- عامر خطاب عمر، بيع العقار عن طريق المزايده، مطبعة الزهراء، بغداد، 1973.
- 12- د. عبد المجيد الحكيم والاستاذ عبد الباقي البكري والاستاذ المساعد محمد طه البشير، الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي، الجزء الأول، مصادر الالتزام، المكتبة القانونية، بغداد 2010.

- 13- القاضي عثمان ياسين علي، المبادئ والتطبيقات القانونية في قرارات محكمة استئناف اربيل بصفتها التمييزية، الطبعة الثانية، مطبعة روز هلات، اربيل، 2010.
- 14- د. عصمت عبد المجيد بكر، أحكام بيع وإيجار أموال الدولة، دراسة في ضوء القانون رقم 32 لسنة 1986، المكتبة الوطنية، بغداد، 2000.
- 15- علي مظفر حافظ، شرح قانون التنفيذ المعدل، مطبعة العاني، بغداد، 1971.
- 16- د. غازي عبد الرحمن ناجي، ملكية الشقق والطوابق، دار الحرية للطباعة، بغداد، 1987.
- 17- القاضي كيلاني سيد أحمد، المبادئ القانونية في قضاء محكمة تمييز إقليم كردستان-العراق، للسنوات 1993-1998، الطبعة الأولى، مطبعة زانكو صلاح الدين، اربيل، 1999.
- 18- القاضي كيلاني سيد أحمد، كامل المبادئ القانونية في قضاء محكمة تمييز إقليم كردستان - العراق، قسم القانون المدني، الطبعة الأولى، مطبعة الحاج هاشم، اربيل 2012.
- 19- القاضي كيلاني سيد أحمد، كامل المبادئ القانونية في قضاء محكمة تمييز إقليم كردستان - العراق، الجزء الثاني، الطبعة الأولى، مطبعة الحاج هاشم، اربيل 2012.
- 20- لويس معلوف، المنجد في اللغة والإعلام، دار الشرق، بيروت، ط4، 2003.
- 21- محمد طه البشير، الدكتور غني حسون طه، الحقوق العينية، الجزء الثاني، جامعة بغداد، بدون تاريخ.
- 22- القاضي مدحت محمود، شرح قانون التنفيذ، المكتبة القانونية، بغداد، 2005.
- 23- مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري، الجزء الأول، مطبعة الإرشاد، بغداد، 1973.
- 24- مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري، الجزء الثالث، المكتبة القانونية، بغداد، 1973.
- 25- مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري، الجزء الثاني، المكتبة القانونية، بغداد، 1978.

### ثانياً: الأبحاث والمقالات ومواقع الانترنت

- 1- أسعد عبید عزیز الجميلي، بيع العقار في القانون المدني العراقي، رسالة ماجستير مقدمة لكلية القانون والسياسة جامعة بغداد سنة 1984.
- 2- بلقاسم محمد أمين، أحكام البيع بالمزاد العلني وتطبيقاته في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير مقدمة إلى جامعة البويرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، منشورة على موقع. [www.dspace.univ-bouira.dz:8080](http://www.dspace.univ-bouira.dz:8080)، متاح على الإنترنت يوم 2018/10/2.

- 3- صلاح عباس، حكم البيع بالمزاد العلني ومحضوراته، دراسة منشورة على صفحة الإنترنت - الملتقى الفقهي، <http://www.fiqh.islammessage.com>، متاح على الإنترنت يوم 2018/9/30.
- 4- عاطف محمد حسين، عقود المناقصات في الفقه الإسلامي، رسالة ماجستير مقدمة إلى الجامعة الإسلامية بغزة، منشورة على صفحة الإنترنت: [www.srartimes.com](http://www.srartimes.com)، متاح على الإنترنت يوم 2018/10/1.
- 5- عبد المنعم يحيى جواد، كسب الملكية العقارية بالطرق القانونية، العقد والإرادة المقررة، دراسة مقارنة، رسالة ماجستير مقدمة إلى كلية القانون والسياسة بجامعة بغداد سنة 1983.
- 6- القاضي محمود عبدالله حسين النعيمي، آثار البيع التنفيذي للعقار، دراسة منشورة على صفحة الإنترنت: [www.hjc.iq/view1978](http://www.hjc.iq/view1978)، متاح على الإنترنت يوم 2018/9/30.
- 7- الوقائع العدلية، العدد 19 السنة الثانية، حزيران 1980.
- 8- الوقائع العدلية، العدد 33 السنة الثالثة، حزيران 1981.

### ثالثاً: الأحكام والقرارات القضائية

- 1- قرار محكمة تمييز إقليم كردستان رقم 173 / الهيئة المدنية الاستئنافية / 2018 المؤرخ في 2018/10/2 غير منشور.

### رابعاً: القوانين والتعليمات

- 1- قانون التسجيل العقاري المعدل رقم 43 لسنة 1971 المعدل.
- 2- قانون التنفيذ رقم 45 لسنة 1980 المعدل.
- 3- قانون المرافعات المدنية رقم 83 لسنة 1969 المعدل.
- 4- قانون إدارة الأوقاف رقم 64 لسنة 1966 المعدل.
- 5- قانون تحصيل الديون الحكومية رقم 56 لسنة 1977.
- 6- قانون بيع وإيجار اموال الدولة المنقولة وغير المنقولة رقم 32 لسنة 1986 المعدل.
- 7- قانون إدارة بلديات إقليم كردستان العراق رقم 6 لسنة 1993.

- 8- قانون المحاماة لإقليم كردستان رقم 17 لسنة 1999.
- 9- القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951.
- 10- نظام الطابو رقم 36 لسنة 1943.
- 11- نظام الطابو رقم 64 لسنة 1959.
- 12- مجموعة تعليمات التسجيل العقاري، وزارة العدل، مديرية التسجيل العقاري العامة، دار الحرية، بغداد، 1975.

## الفهرست

1	المقدمة.....
11-2	المبحث الأول: مفهوم بيع العقار بالمزايدة وحالاته.....
2	المطلب الأول: مفهوم بيع العقار بالمزايدة.....
3	المطلب الثاني: الحالات التي يتم فيها البيع بالمزايدة.....
4	الفرع الأول: بيع العقار بالمزايدة في دوائر التسجيل العقاري.....
6	الفرع الثاني: بيع العقار بالمزايدة في دوائر التنفيذ.....
11	الفرع الثالث: بيع العقار بالمزايدة في محاكم البداية.....
11	الفرع الرابع : بيع عقارات الدولة بالمزايدة العلنية.....
30-12	المبحث الثاني: إجراءات البيع بالمزايدة.....
12	المطلب الأول: الإجراءات في دوائر التسجيل العقاري.....
12	الفرع الأول: التبليغات.....
14	الفرع الثاني: وضع اليد وقائمة المزايدة.....
15	الفرع الثالث: الاعلان عن بيع العقار بالمزايدة العلنية وقبول الضمانم.....
17	الفرع الرابع: المزايدة وإجراءاتها.....
22	المطلب الثاني: الإجراءات في دوائر التنفيذ.....
23	الفرع الأول: التبليغات.....
24	الفرع الثاني: وضع اليد وقائمة المزايدة.....
25	الفرع الثالث: الإعلان عن بيع العقار بالمزايدة العلنية وقبول الضمانم.....
25	الفرع الرابع: المزايدة وإجراءاتها.....
-31	المبحث الثالث: انتقال الملكية في البيوع الجبرية للعقار وأثره.....
31	المطلب الأول: انتقال ملكية العقار بالمزايدة.....
34	المطلب الثاني: آثار نقل ملكية العقار بالمزايدة.....
37	الخاتمة.....
39	المصادر.....