

## المقدمة

ان الحماية القانونية للمال العام تعد من أهم الموضوعات التي تعمل على تحسين وتطوير المجال الاقتصادي للدولة، فوظيفة الدولة الحديثة ودورها في المجتمع لم يعد قاصراً على حفظ النظام العام بل تعدت ذلك للمساهمة في النشاط الاقتصادي ولذلك فهي تحتاج الى أموال لكي تحقق الصالح العام وخدمة الأفراد، فحماية الأموال العامة من أهم وسائل استمرارية المرافق العامة في خدمة الصالح العام. ان اخراج المال العام من دائرة التعامل القانوني التي يعترف بها القانون المدني للملكية الفردية يراد به حماية تلك الأموال وانها غير قابل للتصرف فيها .

وبالنظر لأهمية أموال الدولة كونها ملكاً للشعب، فان السلطة الادارية ملزمة بحسن التصرف فيها بما يحقق أقصى منفعة للشعب وللحفاظ على المصلحة العامة ، الأمر الذي يستوجب أن يكون البيع أو الايجار أو المساطحة وفقاً لمجموعة أحكام قانونية تنظم اجراءات التصرف بهذه الأموال بأكبر قدر من الشفافية والوضوح وأقرب الى العدالة بما يحقق الأهداف المنشودة من بيع و ايجار أموال الدولة. ولأجل ذلك تم اصدار (قانون بيع و ايجار أموال الدولة في اقليم كردستان رقم (١) لسنة ٢٠٢١)<sup>(١)</sup>، والذي دخل حيز النفاذ في ١٧ / ٥ / ٢٠٢١ .

### أولاً : أهمية وسبب اختيار البحث

وبالنظر لأهمية هذا القانون وصلته الوثيقة بالمال العام ، ولأن الواقع العملي والتطبيق الفعلي لنصوص القوانين تبين بشكل واضح ودقيق الحالات الصعبة والخلل والقصور، هذا من جانب ومن جانب آخر فان أهمية القانون تتطلب تفسيره وتوضيح نصوصه بما يسهل تطبيقه تطبيقاً سليماً يحافظ على المال العام من جهة، ويحمي الموظف المختص الذي يتعامل وفق أحكامه بما يجنبه أن يكون عرضة للمساءلة القانونية من جهة أخرى .

وسبب اختياري لموضوع البحث يرجع بالدرجة الأساس الى اننا كقضاة الادعاء العام في اقليم كردستان نحضر كمشرفين و مراقبين في لجان التقدير والبيع والايجار، ولنا علاقة مباشرة مع هذا

---

(١) - وكان القانون النافذ في اقليم كردستان قبل ذلك القانون هو قانون رقم (٣٢) لسنة ١٩٨٦ والذي نشر في جريدة الوقائع العراقية العدد (٣٠٩٠) في ٢٤ / ٣ / ١٩٨٦ وتم ايقاف العمل بها بموجب المادة ( ٣٧ / أولاً) من قانون بيع و ايجار أموال الدولة في اقليم كردستان رقم ١ لسنة ٢٠٢١ .

القانون ولا سيما أن القانون رقم (١) لسنة ٢٠٢١ قانون جديد وأتى بأحكام جديدة لم تكن موجودة في قانون رقم (٣٢) لسنة ١٩٨٦ والتي تم ايقاف العمل بها، وبالتالي أصبحت هناك حاجة ملحة الى بيان وشرح الاحكام والنصوص الجديدة الواردة في هذا القانون و خاصة النصوص المتعلقة بعملية بيع أموال الدولة.

## ثانياً : اشكالية البحث

على الرغم من أن عملية بيع أموال الدولة تجري وفق ( قانون بيع و ايجار أموال الدولة في اقليم كوردستان رقم (١) لسنة ٢٠٢١ ) وبعد دراسة المستجدات الواردة فيها ومقارنتها بالأحكام الواردة في قانون رقم (٣٢) لسنة ١٩٨٦ الملغي والتي تم ايقاف العمل بها، لاحظت فيها بعض الأحكام المتناقضة لبعضها و وجود بعض الخلل والنواقص فيها منها انه لم ينظم الحالة التي يحضر في المزايدة مزايداً واحداً فقط ونواقص أخرى ، فضلاً انه حتى الآن لم تصدر اية تعليمات من الجهات المعنية بخصوص تسهيل تنفيذ هذا القانون ولحد الآن يعمل بتعليمات الصادرة بموجب القانون رقم (٣٢) لسنة ١٩٨٦ التي تم ايقاف العمل بها وبقيت تعليمات رقم (٥) لسنة ١٩٨٦ نافذة لحد الآن، وهذا يعتبر مشكلة بالنسبة لعملية بيع أموال الدولة لأن بعض أحكام تلك التعليمات تتعارض مع أحكام القانون رقم (١) لسنة ٢٠٢١ .

## ثالثاً: منهج البحث

أما منهجي في البحث، فقد اتبعت في كتابته، منهجاً تحليلياً تطبيقياً، و يعتمد على تحليل النصوص القانونية وكذلك المنهج التطبيقي في تعزيز النصوص القانونية بالأحكام و القرارات القضائية.

## رابعاً : خطة البحث

وللاحاطة بالموضوع نقسم البحث الى مباحث ثلاثة، حيث نخصص المبحث الأول لدراسة المبادئ الأساسية للقانون رقم (١) لسنة ٢٠٢١، وذلك في مطالب ثلاثة، في المطلب الأول نتكلم عن نطاق سريان القانون وفي المطلب الثاني نبحت عن من هو صاحب قرار البيع ، وفي المطلب الثالث نبحت عن منع الذين لا يجوز لهم الاشتراك في المزايدة ، ونخصص المبحث الثاني لبحث بيع أموال الدولة وذلك في مطالب أربعة ، حيث نبين في المطلب الأول تشكيل لجنتي التقدير والبيع و من ثم نبحت في المطلب الثاني اجراءات بيع أموال الدولة غير المنقولة بالمزايدة العلنية و نبحت في المطلب

الثالث بيع أموال الدولة غير المنقولة بدون مزايمة ، و في المطلب الرابع نتطرق الى بيع أموال الدولة المنقولة وذلك في فرعين، حيث نخصص الأول لبحث بيع أموال الدولة المنقولة عن طريق المزايمة العلنية وفي الثاني نخصصه لبيعها بدون مزايمة أو اعلان ونخصص المبحث الثاني لبحث عن تسديد بدل بيع المال و نكول المشتري عن دفع بدل المبيع وذلك في مطلبين، حيث نتناول في المطلب الأول عن تسديد بدل بيع المال وتسليمها أو تسجيلها باسم المشتري وفي المطلب الثاني نتطرق الي موضوع نكول المشتري أو وفاته ثم نلحق البحث بخاتمة نبين فيها أهم الاستنتاجات والمقترحات التي بدت لنا من خلال البحث ، وادعوا الله جل جلاله أن يوفقني لما فيه خير البلاد والعباد والله من وراء القصد .

## المبحث الأول

### المبادئ الأساسية لقانون بيع و أيجار أموال الدولة في إقليم كردستان - العراق

سوف نقسم هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب، في المطلب الأول نحدد نطاق سريان القانون، وفي المطلب الثاني نبحث من هو صاحب قرار البيع، وفي المطلب الثالث نبحث عن الأشخاص الممنوعين من الاشتراك في المزايدة العلنية:

## المطلب الأول

### نطاق سريان القانون

لكل قانون عندما يصدر نطاق يحدد بموجبه الحالة أو الجهة التي يسري عليها، ومن هذه القوانين قانون بيع وأيجار أموال الدولة رقم (١) لسنة ٢٠٢١ الصادر من برلمان كردستان - العراق وسيتم البحث عن نطاق سريان القانون ضمن فرعين، حيث نخصص الفرع الأول لبحث الأموال المشمولة بأحكام القانون ونبحث في الفرع الثاني الاستثناءات على سريان القانون:

## الفرع الأول

### الأموال المشمولة بأحكام القانون

يستفاد من نص المادة الأولى من قانون بيع و ايجار أموال الدولة أن أحكامه تسري على جميع أموال الدولة المنقولة وغير المنقولة عند بيعها أو ايجارها الا في حالة وجود نص تشريعي خاص يقضي بخلاف ذلك . ويشمل تعبير أموال الدولة أموال القطاع العام أينما وردت في هذا القانون وبموجب المادة (٧١) من قانون المدني العراقي رقم (٤١) لسنة (١٩٥١) التي تنص: ((١- تعتبر أموالاً عامة العقارات والمنقولات التي للدولة أو للأشخاص المعنوية العامة والتي تكون مخصصة لمنفعة عامة بالفعل أو بمقتضى القانون. ٢- وهذه الأموال لا يجوز التصرف فيها أو الحجر عليها أو تملكها بالتقادم.)) وان أموال الدولة بموجب هذا النص على نوعين:

النوع الأول : الدومين الخاص و هي الأموال المعدة للاستغلال الاقتصادي والتي تستثمرها الدولة وتتصرف بها كما يتصرف الأفراد بأموالهم الخاصة وتخضع في تصرفاتها بهذه الأموال لأحكام القانون الخاص مثل المشاريع الصناعية و التجارية والزراعية المملوكة للدولة .

النوع الثاني . الدومين العام وهي الأموال المعدة للنفع العام وهي كافة الأموال المعدة للاستعمال العام كالانهار والطرق والجسور والموانئ والحدائق والمتاحف والمستشفيات وتخضع لأحكام القانون العام بحيث لايجوز بيعها ورهنها ولا تملكها بالتقادم<sup>(١)</sup>.

ويتضح مما سبق ان الاشياء المملوكة لاشخاص القانون الخاص سواء كانوا طبيعيين أو معنويين لا تكون الا اشياء خاصة، أما الأشياء المملوكة لاشخاص القانون العام كالدولة فانها قد تكون عامة أو خاصة و أن تقسيم الأموال الى أموال عامة ( للدومين العام ) و أموال خاصة ( للدومين الخاص ) انحدر من القانون الروماني الى القانون المدني الفرنسي ومن هذا القانون الى معظم التشريعات المدنية<sup>(٢)</sup> .

وبناء على ذلك فان نصوص هذا القانون تسري على أموال الدولة عند بيعها أو ايجارها لكن المشرع لم يحدد نوع أموال الدولة التي يسري عليها القانون هل يسري على أموال الدولة العامة أو الخاصة<sup>(٣)</sup> ؟ وعند امعان النظر الى نص المادة الأولى من القانون يظهر لنا بان بيع و ايجار أموال الدولة بانواعها يجري وفق أحكام هذا القانون على جميع أموال الدولة الا اذا وجد نصاً خاصاً في قانون آخر يسمح ببيع أو ايجار أموال الدولة<sup>(٤)</sup> .

## الفرع الثاني

### استثناءات سريان القانون

ولتوضيح حالات الاستثناءات الواردة على سريان قانون بيع و ايجار أموال الدولة واستناداً إلى أحكام المادة (٢) منه والتعليمات رقم (٥) لسنة ١٩٨٦ النافذة حول تسهيل تنفيذ القانون ، حيث قضت

---

(١) - جبار وحيد حسن، شرح قانون بيع و ايجار أموال الدولة رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣ وتعديله بالقانون رقم (٢١) لسنة ٢٠١٦، مكتبة القانون والقضاء ، الطبعة الأولى (دون مكان الطبع) ٢٠١٧م ، ص ٨ .

(٢) - محمد طه البشير والدكتور غني حسون طه، الحقوق العينية ، الجزء الأول ، العاتك لصناعة الكتاب ، القاهرة ، ص ٢٥ وما بعدها.

(٣) - ابراهيم عمر ابراهيم خوشناو، شرح قانون بيع و ايجار أموال الدولة العراقي رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣ المعدل النافذ، مكتبة السنهور ، بيروت ، لبنان ٢٠٢٢ ، ص ١٩ .

(٤) - لاحظ على سبيل المثال نص الفقرة ( من المادة (ثانياً) من المادة (١٠) من قانون الاستثمار العراقي رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ والذي ينص بان (( ١- يجوز تملك المستثمر العراقي أو الاجنبي الاراضي المخصصة للمشاريع السكنية والعائدة للدولة والقطاع العام، وللمستثمر العراقي أو الاجنبي شراء الارض العائدة للقطاع الخاص أو المختلط لاقامة مشاريع الاسكان حصراً شريطة عدم تعارضها مع استعمالات التصميم الأساسي )) .

المادة الأولى/ثانياً منها بعدم سريان أحكام هذه التعليمات على ماياتي و سيتم تناولها ضمن النقاط التالية :

أولاً - تستثنى أراضي الاصلاح الزراعي وفق قانون الاصلاح الزراعي رقم (١١٧) لسنة (١٩٧٠) المعدل من أحكام قانون بيع وايجار أموال الدولة والأراضي الزراعية المعرفة في المادة الأولى من قانون الاصلاح الزراعي هي: (( الارض الزراعية المستولى عليها والمملوكة للدولة والاميرية الصرفة والمحولة والاراضي التي آلت إليه من المصرف الزراعي أو من أي طريق قانوني آخر)) فهذه الاراضي هي تحت ادارة وزارة الزراعة وتتعامل بها الوزارة وفق قانون الاصلاح الزراعي مالم تتقرر وترفع يدها عنها و تترك التصرف فيها لوزارة المالية، ففي هذه الحالة يتعامل بها بموجب قانون بيع و ايجار أموال الدولة حين بيعها أو ايجارها .

ثانياً - أراضي المقالع والمناجم : تستثنى من أحكام القانون المذكور ، الاراضي المخصصة لاستثمارها كمقالع ومناجم، وفق أحكام قانون تنظيم الاستثمار المعدني رقم (٩١) لسنة ١٩٨٨ المعدل، وبموجب هذا القانون فان الاراضي المشمولة بأحكامها لاتسري عليها أحكام قانون بيع وايجار أموال الدولة ، وانما تسري عليها أحكام قانون الاستثمار المعدني بالنسبة لاستثمارها كالمقالع أو المناجم .

ثالثاً - الاراضي المؤجرة لاغراض المشاريع الصناعية المشمولة بأحكام قانون تنظيم الاستثمار الصناعي للقطاعين الخاص والمختلط رقم (٢٠) لسنة ١٩٨٨ .

رابعاً - الوحدات السكنية الحكومية المعدة لسكنى الموظفين والعمال والتي تشغل ايجاراً. ويقصد من هذه الفقرة الوحدات السكنية المملوكة للدولة والمعدة لسكنى موظفيها ومستخدميها، فلا تؤجرها الدولة وفق قانون بيع و ايجار أموال الدولة و انما تؤجرها وفق قانون آخر وهو قانون تحديد بدلات ايجار الوحدات السكنية لدوائر الدولة والقطاع العام رقم (٦٢) لسنة (٢٠٠٧) والصادر من السلطة التشريعية الاتحادية<sup>(١)</sup> .

خامساً - أموال الأوقاف التي لا ينطبق عليها وصف أموال الدولة.

سادساً - بموجب المادة (٣٤) من قانون بيع و ايجار أموال الدولة النافذ تم منح رئاسة مجلس الوزراء صلاحية أن تقرر عند الضرورة بيع أموال الدولة المنقولة وغير المنقولة أو ايجارها استثناء من

(١) - ابراهيم عمر ابراهيم خوشناو، المصدر السابق، ص ٢١.

الإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون، وهذا الاستثناء يتعلق بالإجراءات وليس بأحكام القانون الموضوعية (١) .

سابعاً - بموجب المادة (٣٦) من قانون بيع و ايجار أموال الدولة حيث تم استثناء المشاريع الخاضعة لأحكام قانون الاستثمار النافذ في إقليم كردستان من أحكام هذا القانون.

## المطلب الثاني

### صاحب قرار البيع

تنص المادة (٣/أولاً) من قانون بيع و ايجار أموال الدولة على أنه (( لا يجوز بيع أو ايجار أموال الدولة، ما لم تقرر السلطة المختصة ببيعها أو ايجارها عند تحقق المصلحة العامة، على أن تحدد في القرار أنواع وأوصاف وكميات الأموال المراد بيعها أو ايجارها )) يتضح لنا من خلال هذا النص أن هناك شرطين أساسيين لابد من ان يتوفران في قرار البيع والتي سوف نتناولهما في فرعين حيث نبحت في الفرع الأول اصدار القرار من قبل السلطة المختصة و نبحت في الفرع الثاني تحقق المصلحة العامة.

## الفرع الأول

### اصدار القرار من السلطة المختصة

لقد منح المشرع في المادة (٣/أولاً) من القانون صلاحية بيع أموال الدولة المنقولة وغير المنقولة بالسلطة المختصة و بموجب المادة (١/ثالثاً) من القانون فان السلطة المختصة هي كل من الوزير أو رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة أو من يخوله أي منهما على أن لا تقل درجته الوظيفية عن المدير العام ، وان عبارة (السلطة المختصة ) غير موجود في قانون بيع و ايجار أموال الدولة رقم ٢١ لسنة ٢٠١٣ النافذ في الحكومة العراقية الاتحادية وانما ذكر عبارة الوزير المختص أو رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة أو من يخوله أي منهما كما جاءت في المادة (٢) من القانون على أنه (( لا يجوز بيع أو ايجار أموال الدولة، ما لم يقرر الوزير المختص أو رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة أو من يخوله أي منهما، ببيعها أو ايجارها، عند تحقق المصلحة العامة (...)).

(١) . ينظر : المادة (٣٥) من قانون بيع و ايجار أموال الدولة رقم (١) لسنة ٢٠٢١ النافذ .

## الفرع الثاني

### تحقق المصلحة العامة

ان الشرط الجوهري في قرار بيع أموال الدولة ، هو أن يصدر تحقيقاً للمصلحة العامة، ولم يعرف القانون المقصود بالمصلحة العامة، كما ان جميع التعليمات التي صدرت من الوزارات والجهات غير المرتبطة بوزارة لم تحدد او تعرف المقصود بالمصلحة العامة ولم تضرب الامثلة على تطبيقات المصلحة العامة في هذا المجال، واذا كان القانون يتجنب ايراد التعريف وضرب الامثلة، ولكن كان من المفروض أن تأتي التعليمات التي صدرت لتسهيل تنفيذ أحكام القانون بشرح و توضيح المقصود بالمصلحة العامة، و هي في مجال التصرف باموال الدولة بالبيع والايجار تدور مع مصلحة الخزينة العامة<sup>(١)</sup>، وتحقيق المصلحة العامة من عدمها يخضع لكل حالة على حدة، فقد تتحقق المصلحة العامة في بيع أو ايجار مال معين وقد تتحقق المصلحة العامة بإدارة المال من قبل الجهة المالكة دون بيعها، اذا تبين لها بأن العرض الموجه اليها لا يحقق المصلحة العامة، لذلك ينبغي ان يحدد طلب البيع تحقق المصلحة العامة وان تقتنع السلطة المختصة بتحقق المصلحة العامة وان يكون ذلك صريحاً وواضحاً في الطلب و في الموافقة، الا انه بصفة عامة يراد بالمصلحة العامة ضمان تحقق مصلحة الخزينة العامة من عملية البيع أو الايجار عندما يتم بيع أو تأجير مال الدولة ، وان اهدار المصلحة العامة يجعل قرار البيع أو التأجير مخالفاً وحرماً بالالغاء لمخالفته نص قانوني أمر، مع عدم الاخلال بحق الدولة بمسألة الموظف عن الضرر الذي لحق بالمال العام<sup>(٢)</sup>، والمصلحة العامة هي غاية العمل الاداري حول هذه الفكرة تدور مشروعية أو عدم مشروعية تصرفات الادارة بصورة عامة والقرار الاداري بصورة خاصة<sup>(٣)</sup>.

وبعد التأكد من هذين الشرطين المذكورين وبموجب المادة (٣) من القانون فلا بد أن يحتوى قرار البيع على ما يلي :

(١) - الدكتور عصمت عبدالمجيد بكر، أحكام بيع و ايجار أموال الدولة ، مكتب صباح صادق الانباري ، مطبعة الخيرات ، بغداد شارع المتنبى ، ٢٠٠٠ ، ص١٧ .

(٢) - الدكتور عثمان سلمان غيلان العبودي، المرشد في أحكام الشراء والبيع والايجار و ابرام العقود الحكومية ، الطبعة الثانية ٢٠٠٩، بغداد ، ص٦٨ وما بعدها .

(٣) - الدكتور سليمان محمد الطماوي ، النظرية العامة للقرارات الادارية ، دار الفكر العربي ، القاهرة ، ١٩٦٦ ، ص٦٧٢ .

١- أنواع الأموال المراد بيعها، من منقول أو غير منقول .

٢- أوصاف الأموال المراد بيعها، من موقع وجنس وحدود و مشتملات و مساحة و تسلسل عقاري و ما اذا كان العقار خالياً أو مشغولاً وما نوع الاشغال والمزروعات والمغروسات و المشيدات او المنشآت.

٣- كميات الأموال المراد بيعها و عددها .

وبعد تحقق الشرطين السابقين ذكرهما فان القاعدة العامة في بيع و ايجار أموال الدولة هي بيعها بطريق المزايدة العلنية وفق الاجراءات المنصوص عليها في هذا القانون، مالم ينص القانون على خلاف ذلك ، وهذا ما ذهبت اليه محكمة تمييز العراق في قرارها المرقم ٧٩١٤ / مدني / ١٩٧٣ اذ جاء فيها أن (العقار الذي تملكه جهة رسمية لا يجوز بيعه رضاء انما يباع بطريق المزايدة الا ما استثنى بنص خاص)<sup>(١)</sup>.

### المطلب الثالث

#### الممنوعين من الاشتراك في المزايدة العلنية

لقد حاول المشرع تحديد وحصر حالات منع بعض الأشخاص والفئات من المشاركة في المزايدات الحكومية، والحكمة من هذا المنع تتمثل بعدم التأثير على المزايدات أو الانتفاع و تحقيق مصالح شخصية على حساب المال العام، و مصدر قرار المنع ليس فقط ما ورد في قانون بيع و ايجار أموال الدولة ، بل هناك حالات للمنع وردت ضمن أحكام التشريعات و القوانين الأخرى<sup>(٢)</sup> لذا سوف نبحث عن حالات المنع ضمن فروع ثلاثة حيث نبحت في الأول منع الاشتراك في المزايدة وفقاً للدستور العراقي النافذ وفي الثاني عن المنع الوارد في قانون بيع و ايجار أموال الدولة وفي الثالث عن منع غير العراقي من شراء الأموال غير المنقولة .

---

(١) - جاسم جزاء جافر هورامي ، الجامع لأهم مبادئ قضاء محكمة تمييز العراق ، قسم القانون المدني ، ج٣، الطبعة الأولى، ٢٠١٨، مكتبة يادكار، السلبيمانية ، ص ٢١٢ .

(٢) - الدكتور ياسر باسم ذنون السبعوي و أحمد موفق الحياي، المفيد في شرح أحكام قانون بيع و ايجار أموال الدولة رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣ المعدل، دار السنهوري ، بيروت، ٢٠٢١ ، ص ٢٩ .

## الفرع الأول

### منع الاشتراك في المزايدة وفقاً للدستور العراقي النافذ.

ورد في الدستور العراقي لعام ٢٠٠٥ إحدى حالات منع الاشتراك في المزايدات، حيث نصت المادة ١٢٧ منه على أنه (( لا يجوز لرئيس الجمهورية ، و رئيس و أعضاء مجلس الوزراء، و رئيس مجلس النواب و نائبيه و أعضاء المجلس، و أعضاء السلطة القضائية، و أصحاب الدرجات الخاصة ، ان يستغلوا نفوذهم في ان يشتروا أو يستاجروا شيئاً من أموال الدولة أو ان يؤجروا أو يبيعوا لها شيئاً من أموالهم ،أو أن يقاضوها عليها،أو أن يبرموا مع الدولة عقداً بوصفهم ملتزمين أو موردين أو مقاولين)).

## الفرع الثاني

### المنع الوارد في قانون بيع و ايجار أموال الدولة

لقد وردت حالات المنع ضمن المادة (٥) من قانون بيع و ايجار أموال الدولة وعلى سبيل الحصر، حيث منع المشرع في هذه المادة الموظفين المشاركين في قرار البيع أو ايجار أموال الدولة وكذلك أعضاء لجنتي التقدير والبيع أو الايجاء، شراء أو استئجار هذه الأموال بطريق المزايدة العلنية، ويشمل هذا الحكم الأزواج والأقارب حتى الدرجة الرابعة . كما ورد هذا المنع في المادة الخامسة من التعليمات رقم (٥) لسنة ١٩٨٦ النافذة في الاقليم حيث نصت على انه (( لا يجوز لمنسوبي وزارة المالية الذين اتخذوا قراراً ببيع او ايجار الأموال المشمولة بهذه التعليمات و كذلك اعضاء لجنتي التقدير والبيع الذين كلفوا بتقديرها و بيعها شراء او استئجار هذه الأموال بطريق المزايدة العلنية و يسري ذلك على ازواجهم و اقاربهم حتى الدرجة الرابعة والاقارب والاصهار الى الدرجة المذكورة، ويشمل المنع كل من :

- ١- الابوان والاجداد مهما علو .
- ٢- الاولاد والاحفاد مهما نزلوا.
- ٣- الأخوة والاخوات و اولادهم .
- ٤- الاعمام و الاخوال و اولادهم .
- ٥- الزوج والزوجة و اقاربهما بنفس الترتيب المذكور)).

ولا مجال قانوناً لاي عضو من أعضاء هذه اللجان ان يشترك في المزايدة العلنية لشراء أو استئجار المال الذي قام بتقدير قيمته للبيع أو بدل ايجاره للتأجير أو قام باي اجراء من اجراءات المزايدة العلنية بصفته عضواً في لجنة البيع أو الايجار، حتى وان تمتع اي منهم بالاجازة الاعتيادية و ان ذلك لا يغير من حكم النص القانوني بهذا الشأن ما لم تنقطع علاقة العضو باللجنة، لان حكم المنع ورد مطلقاً بالنسبة لاعضاء اللجان، و اذا ساهم أحد الأعضاء في التقدير أو البيع أو الايجار فلا يجوز له الاشتراك في المزايدة حتى لو كانت علاقته منقطعة بهذه اللجان عند البيع أو الايجار<sup>(١)</sup>.

ويذكر أنه ورد في قانون انضباط موظفي الدولة و القطاع الاشتراكي رقم (١٤) لسنة ١٩٩١ منع الموظف من الاشتراك في المزايدات التي تجريها دوائر الدولة والقطاع الاشتراكي لبيع الأموال المنقولة وغير المنقولة اذا كان مخولاً قانوناً بالتصديق على البيع لاعتبار الاحالة قطعية أو اذا كان عضواً في لجان التقدير أو اتخذ قراراً ببيع أو ايجار تلك الأموال، أو كان موظفاً في المديرية العامة أو مايعادلها والتي تعود اليها تلك الأموال<sup>(٢)</sup>.

### الفرع الثالث

#### منع غير العراقي من شراء الأموال غير المنقولة

تنص المادة (٦) من قانون بيع و ايجار الأموال الدولة على انه (( يقتصر شراء أموال الدولة غير المنقولة على المواطنين فقط مع مراعاة أحكام قانون الاستثمار النافذ في الاقليم))، ولا بد من الاشارة الى نقطة مهمة في هذا المجال وهي أن هذا المنع والذي يتعلق بغير المواطنين تشمل شراء المال غير المنقول فقط، وفي هذا يتبين لنا أن المشرع قد حصر حق الشراء بالمواطنين العراقيين في المال غير المنقول وأما شراء الأموال المنقولة فانه لغير المواطنين العراقيين شرائها استناداً لاحكام هذا القانون.

(١) - عصمت عبدالمجيد بكر، المصدر السابق، ص ٢١ .

(٢) - ينظر : المادة ( ٥/ رابعاً ) من قانون انضباط موظفي الدولة و القطاع الاشتراكي رقم (١٤) لسنة ١٩٩١ .

## المبحث الثاني

### بيع أموال الدولة المنقولة وغير المنقولة

لكي نبحت أحكام بيع أموال الدولة وفق القانون لابد أن نقسم هذا المبحث الى أربعة مطالب، نبين في المطلب الأول تشكيل لجنتي التقدير والبيع، ومن ثم نبحت في المطلب الثاني اجراءات بيع أموال الدولة غير المنقولة بالمزايدة العلنية، ونبحت في المطلب الثالث بيع أموال الدولة غير المنقولة بدون مزايدة علنية وهي خروج عن القاعدة الأصلية وتعتبر استثناء من هذا الأصل وفي المطلب الرابع نتطرق الى بيع أموال الدولة المنقولة.

### المطلب الأول

#### تشكيل لجنتي التقدير والبيع

يجرى بيع أموال الدولة غير المنقولة بالمزايدة العلنية من قبل لجان تشكل لهذه المهام، وهي لجنة التقدير ولجنة البيع وفق أحكام المواد ( ٧ و ٨ و ١٠ ) من القانون وتعليمات رقم ( ٥ ) لسنة ١٩٨٦ النافذ في اقليم كردستان - العراق ، وسيتم تناولها في فرعين حيث نبحت في الفرع الأول عن لجنة التقدير وفي الثاني نبحت عن كيفية تشكيل لجنة البيع.

### الفرع الأول

#### لجنة التقدير

من خلال النظر في المادتين ( ٨ و ٩ ) من القانون سنجد ان السلطة المختصة بالبيع تقوم بتشكيل لجنة تقدير قيمة العقار المراد بيعه من ثلاثة موظفين من ذوي الخبرة لا تقل الدرجة الوظيفية لأي منهم عن الدرجة الخامسة ، و تعتبر الشكلية التي حددها المشرع في تشكيل لجنة التقدير شرطاً مهما لصحة و سلامة تشكيلها و ان مخالفة هذه الشكلية يعد مخالفة لنص القانون، وان هذا النص اوجب شكلية محددة لتشكيل هذه اللجان من حيث العدد و الخبرة و الاختصاص و الدرجة الوظيفية و بخلافه تكون اللجنة و اعمالها عرضة للبطلان<sup>(١)</sup>. وبموجب المادة (٨/ثانياً) من القانون يقتضي ان يرافق اللجنة المنصوص عليها في الفقرة (أولاً) من المادة المذكورة موظف من دائرة التسجيل العقاري و موظف

(١) - الدكتور ياسر باسم دنون السبعوي و أحمد موفق الحياي ، المصدر السابق ، ص ٣٩ .

حسابي من منتسبي وزارة المالية والاقتصاد، وللجنة الاستعانة بأشخاص من ذوي الخبرة والاختصاص، و يلاحظ ان كل من موظف التسجيل العقاري والموظف المالي ليسا أعضاء في اللجنة المذكورة وفق البند المذكور، وإنما يرافق اللجنة بدليل نص الفقرة أولاً / ٣ من المادة (٩) من القانون التي تنص ((تنظم اللجنة محضراً يتضمن المعلومات المنصوص عليها في البندين (١ و٢) من هذه الفقرة ، ويوقع من أعضاء اللجنة وموظف التسجيل العقاري والموظف الحسابي من وزارة المالية والاقتصاد والخبراء ان وجدوا )) وكان من الافضل ان يكونا عضواً في لجنة التقدير<sup>(١)</sup> ولا يتحقق نصاب اللجنة الا بحضور جميع الأعضاء<sup>(٢)</sup> و تتخذ قرارها عند عدم الاتفاق بالأغلبية<sup>(٣)</sup>. وبالنسبة لموظف التسجيل العقاري يجب أن يكون من الموظفين الفنيين في دائرة التسجيل العقاري الذي يقع العقار المراد تقدير قيمته ضمن اختصاصها المكاني و الغرض من الموظف المذكور هو للدلالة على موقع العقار و تطبيق الخارطة أو المرسوم موقعياً و تثبيت حدوده و تحديد مساحته و كذلك تزويد اللجنة بكل المعلومات المتوفرة لدى دائرته عن العقار و الاسعار بما يساعد اللجنة على تأدية مهمتها بأكمل الوجه.

لقد حددت المادة (٩) من القانون مهام لجنة التقدير حيث نصت على ما يلي:

(( أولاً: تتولى اللجنة المشكلة بموجب المادة (٨) من هذا القانون المهام التالية - ١. اجراء الكشف على المال غير المنقول لتحديد موقعه ورقمه وجنسه ونوعه وحدوده وأوصافه ومساحته ومشمولاته، وتثبيت ما أنشئ عليه من محدثات أو ما زرع أو غرس فيه.

٢. يكون تقدير القيمة المستحقة للمال غير المنقول أو بدل ايجاره السنوي المستحق، في ضوء القيمة المقدرة له من قبل دائرة التسجيل العقاري وأقيام العقارات المجاورة او المماثلة، أو بدلات بيعها أو ايجارها السنوي الحقيقي أو المقدر لأغراض الضريبة ، وللجنة الاستعانة بمن ترى من الخبراء وتتخذ قرارها عند عدم الاتفاق بالأغلبية .

٣. تنظم اللجنة محضراً يتضمن المعلومات الواردة في البندين (١ و٢) من هذه الفقرة، و يوقع من قبل أعضاء اللجنة و موظف التسجيل العقاري و الموظف الحسابي من وزارة المالية و الخبراء ان وجدوا.

(١) - ابراهيم عمر ابراهيم خوشناو ، المصدر السابق ، ص ٣٢ .

(٢) - ينظر : المادة (٤/ثانياً) من القانون والمادة (الثامنة / ٢) من التعليمات.

(٣) - ينظر : المادة (٩ أولاً / ٢) من القانون.

ثانياً. للسلطة المختصة الطلب من لجنة التقدير القيام باعادة التقدير، اذا رأت ان البديل المقدر ليس مستحقاً أو توصلت الى نتيجة مفادها عدم تطبيق أسس التقدير الواردة في هذا القانون كما يجب)). .

وبالنظر للواقع العملي الآن في اقليم كوردستان أن عضو الادعاء العام يشارك كمراقب و مشرف في كل من لجنتي التقدير و البيع التي تشكل من أجل بيع أو ايجار مال من أموال الدولة، ألا أنه لا يوجد نص في قانون بيع و ايجار أموال الدولة يلزم أو يشترط حضور عضو الادعاء العام في تلك اللجان، على الرغم من وجود نص في قانون الادعاء العام رقم (١٥٩) لسنة ١٩٧٩ المعدل، التي أناط حماية المصلحة العامة بالادعاء العام حيث تنص المادة (١/أولاً) منه على أنه (( يهدف هذا القانون الى تنظيم جهاز الادعاء العام لتحقيق ما يأتي : اولاً : حماية نظام الدولة و أمنها ومؤسساتها، والحرص على الديمقراطية والمصالح العليا للشعب والحفاظ على أموال الدولة )) غير أن قانون بيع و ايجار أموال الدولة أغفل هذه المسألة حيث لم يأتِ بنصٍ يقضي بحضور عضو الادعاء العام في لجنتي التقدير والبيع ومن أجل حماية المصلحة العامة ولكي يكون عضو الادعاء العام على بينة من أمره عند حضوره في تلك اللجان على الرغم من عدم وجود نص صريح لتواجده، نرى انه من الضروري حضور عضو الادعاء العام لا سيما أن هذه الصفقات تتعلق بأموال الدولة وأحد أهداف قانون الادعاء العام هو الحفاظ على أموال الدولة.

## الفرع الثاني

### تشكيل لجنة البيع

بعد ورود موافقة السلطة المختصة على البيع وورود تقرير لجنة التقدير و مصادقة السلطة المختصة عليه، سيتم تشكيل لجنة البيع من قبل السلطة المختصة لبيع المال غير المنقول والمراد ببيعه، حيث نصت المادة (١٠) من قانون بيع و ايجار أموال الدولة على (( تشكيل لجنة البيع أو الايجار من (٣) ثلاثة موظفين من ذوى الخبرة لا يقل العنوان الوظيفي لأي منهم عن مدير أو رئيس ملاحظين أو ممن له خدمة وظيفية لا تقل عن (١٠) عشر سنوات تتولى اجراءات بيع أموال الدولة غير المنقولة أو ايجارها بموجب أحكام هذا القانون )) .

ان هذا النص ذو محتوى مغاير للمادة الملغاة في قانون بيع و ايجار أموال الدولة ، في ضوء الاشكاليات المنبثقة من تطبيق النص الملغاة ، حيث ادرك المشرع الكوردستاني عائقاً أمام تطبيق النص القديم في قانون بيع و ايجار أموال الدولة الملغي، والنص الجديد اتى بشكل لم يحصر عضوية لجنة البيع والايجار على موظفين لا يقل العنوان الوظيفي لأي منهم عن مدير أو رئيس ملاحظين بل فتح

باب عضوية لموظف له خدمة وظيفية لا تقل عن (١٠) عشر سنوات ، وعلى الرغم من أنه حاول إيجاد حل للمشكلة الموجودة في القانون الملغاة الا انه لم يكن حلاً جذرياً، لأن حصر مدة الخدمة الوظيفية بعشر سنوات مدة طويلة وان تشكيل لجنة البيع بموجب القانون مغاير تماماً لكيفية تشكيل لجنة التقدير وفق نفس القانون على الرغم ان مهام لجنة البيع أو الايجار أقل أهمية مقارنة بمهام لجنة التقدير، لأن عمل لجنة التقدير يعتبر أصعب وأهم من لجنة البيع ويعتبر أساساً لعمل لجنة البيع لأن على لجنة البيع أن تبيع المال المراد بيعه وفق قيمة المقدرة من قبل لجنة التقدير، ولا تستطيع لجنة البيع العدول عن بيع المال المراد بيعه بأقل القيمة المقدرة من قبل لجنة التقدير، وعليه لا مبرر لاشتراط هذه الدرجة الوظيفية العالية في أعضاء لجنة البيع ، هذا من جانب و من جانب آخر فان عمل اللجنة يكون عمل قانوني.و كما الحال في لجنة التقدير فان القانون أغفل ذكر حضور الادعاء العام في لجنة البيع .

وجدير بالذكر ان هذا القانون أضاف نصاً جديداً يقضي بانه لا يجوز الجمع بين عضوية لجنة التقدير و لجنة البيع و الايجار، حيث تنص المادة (١١) منه بأن (( عند بيع أو ايجار مال من أموال الدولة غير المنقولة لا يجوز اختيار رئيس و أعضاء لجنة التقدير أعضاء في لجنة البيع أو الايجار )) وهذا الاتجاه يعتبر خطوة مهمة لكونها جاءت لمواكبة حماية النزاهة و حسن الاجراءات في بيع أموال الدولة بعيداً عن التواطؤ<sup>(١)</sup> .

## المطلب الثاني

### اجراءات بيع الأموال غير المنقولة

تنظم لجنة بيع الأموال غير المنقولة قائمة مزايده في ضوء أوصاف العقار المثبتة من لجنة التقدير، و اذا تعددت الأموال غير المنقولة المراد بيعها فتتظم قائمة مزايده لكل منها<sup>(٢)</sup>. ولقد نظم المشرع اجراءات بيع أموال الدولة غير المنقولة بموجب أحكام المواد (١٢ و ١٣ ) من قانون بيع و ايجار أموال الدولة ، ويمكن تناول تلك الاجراءات في فروع ثلاثة، حيث نبحث في الفرع الأول الاعلان عن المزايده و في الفرع الثاني نبحث المزايده العلنية و الفرع الثالث نتناول موضوع الضم ( كسر القرار ) .

(١) - ابراهيم عمر ابراهيم خوشناو، المصدر السابق ، ص ٤٠ .

(٢) . ينظر: المادة (١٢ / اولاً ) من قانون بيع و ايجار أموال الدولة.

## الفرع الأول

### الاعلان عن المزايمة

يعد الاعلان من الاجراءات الأساسية و الجوهرية التي تسلكها الادارة عند قيامها ببيع أموالها بطريقة المزايمة العامة وفقا لقانون بيع و ايجار أموال الدولة ، فبعد أن تنتهي جهة الادارة من الاجراءات الخاصة بتهيئة المال المطلوب بيعه و تقدير القيمة الاساسية له يتم احالة الملف الخاص بالمال الى لجنة البيع التي تبدأ مهمتها من ذلك التاريخ و أول خطوة تقوم بها لجنة البيع تحقيقا لمبادئ العلانية و حرية المنافسة و المساواة ، هي الاعلان عن رغبتها في التعاقد عن طريق المزايمة العامة كي يتسنى لمن يرغب الاشتراك في هذه المزايمة الاطلاع على نوع الأموال المراد بيعها و على شروط الاشتراك في المزايمة لغرض اعداد عطائه أو عرضه ضمن المدة المحددة في الاعلان<sup>(١)</sup> .

و بعد قيام لجنة البيع بتنظيم محضر البيع تأتي مرحلة الاعلان، حيث يجب أن يتم نشر الاعلان عن البيع بالمزايمة العلنية في صحيفتين يوميتين تصدر احدهما في أربيل و الأخرى في مركز المحافظة التي تجرى فيها المزايمة، و تعلق نسخة من الاعلان في الدائرة التي تقوم ببيعه، و للجنة أن تقرر نشر الاعلان عن طريق وسائل الاعلان الأخرى و بضمنها المواقع الالكترونية الرسمية<sup>(٢)</sup> ، و أوجب القانون نشر الاعلان في صحيفتين يوميتين تصدر احدهما في أربيل و الأخرى في مركز المحافظة التي تجري فيها المزايمة ، و يكون ذلك شرطاً لصحة اجراءات بيع العقار، و بالتالي فاذا تم اجراء المزايمة دون النشر عنها وفق النص المذكور فان المزايمة تكون باطلة وهو ما قضت به محكمة التمييز/العراق في قرارها المرقم ١٥٥ / اولى / ١٩٩١ في ١٦ / ١١ / ١٩٩١ بأنه (..... و نظراً لعدم النشر في احدى دور النشر و المؤيد ذلك بكتاب الدار الوطنية للنشر و الاعلان فان البيع يعتبر باطلاً لمخالفته لنص القانون<sup>(٣)</sup> .

فأوجب القانون بموجب النص أعلاه أن يكون الاعلان في صحيفتين يوميتين بخلاف قانون بيع و ايجار أموال الدولة المعدل النافذ في الحكومة العراقية حيث اشترط فقط نشر الاعلان في صحيفة

(١) . بدر حماد صالح و عبدالله محمود محمد، الاعلان عن المزايمة العامة، مجلة جامعة تكريت للحقوق، السنة ٨، المجلد (٣) ، العدد (٢٩) ، ٢٠١٦ ، ص ٦٠ .

(٢) . ينظر : المادة (١٢ / ثانياً) من قانون بيع و ايجار أموال الدولة .

(٣) . بدر حماده صالح و عبدالله محمود محمد ، المصدر السابق ، ص ٦٩ .

يومية تصدر في بغداد<sup>(١)</sup>، وبما ان النشر في الصحف المحلية لم يبق لها ذلك الصدى الذي كان لها في الماضي وخاصة اذا ما علمنا بأن أغلب الصحف لا تصل الى كافة المدن والقصبات في البلاد، واشترط القانون أن يكون النشر في احدى الصحف في أربيل دون ان يحدد عنواناً معيناً لهذه الصحيفة حيث تصدر في أربيل عشرات الصحف وبالتالي لا يستطيع من يرغب بمتابعة الاعلانات الخاصة بالمزايدات التي تجريها الادارة متابعة و مطالعة كافة الصحف التي تصدر .

وأن هدف الادارة من بيع المال بالمزايدة العلنية هو الحصول على أفضل اعطاء من حيث السعر والشروط و يتحقق ذلك من خلال زيادة عدد المشاركين في المزايدة و ذلك عن طريق أفضل اعلان ويكون الاعلان مفضلا اذا وصل الى عدد كبير من الراغبين بالاشتراك بالمزايدة، وبما أنه في الوقت الحاضر حلت الوسائل الكترونية محل الصحف، لذا نرى أن يتم اعادة النظر في هذا النص بشكل يتلائم مع التطور التكنولوجي و يلزم فيه الادارة بنشر الاعلان عبر الانترنت و نؤيد الرأي الذي ينادي باقتراح استحداث جريدة الكترونية رسمية خاصة بنشر الاعلانات عن العقود التي تعلن عنها الدولة لما لهذه الوسائل الالكترونية و خاصة شبكة المعلومات الدولية (الانترنت) من مزايا عدة من ضمنها انخفاض تكاليف النشر فيها وسعة اطلاع الجمهور عليها مقارنة بالصحف المحلية<sup>(٢)</sup> .

وقد استنتى المشرع الكوردستاني من الاعلان في الصحف، المال غير المنقول الذي يقل بدل ايجاره السنوي عن (١٠٠٠٠٠٠) مليون دينار، و حسناً فعل المشرع بهذا الاستثناء لان هذه الصفقات ذات أهمية قليلة لا تحتاج الى صرف نفقات كثيرة عليها و الانتظار لمدة طويلة لابرامها .

و قد أوجب نص المادة ١٢/ثالثاً من القانون أن يتضمن الاعلان على بيانات تتمثل في وصف كامل للمال غير المنقول الوارد في محضر التقدير، و يوم المزايدة و تاريخها و ساعتها، و شروط الاشتراك في المزايدة والمكان الذي تجري المزايدة فيه ومقدار التأمينات الواجب ايداعه .

(١) - ينظر : المادة (١٢/ثالثاً) من قانون بيع و ايجار أموال الدولة رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣ العراقي .

(٢) - ابراهيم عمر ابراهيم خوشناو ، المصدر السابق ، ص ٦٤ .

## الفرع الثاني

### المزايدة العلنية

ورد في المادة ١٢/ رابعاً من قانون بيع و ايجار أموال الدولة والمادة الرابعة/ ثالثاً من التعليمات أن قائمة المزايدة تعد مفتوحة لمدة (٣٠) ثلاثين يوماً تبدأ من اليوم التالي لنشر الاعلان، وإذا توافقت اليوم المحدد للمزايدة عطلة رسمية فيعتبر أول يوم يلي ذلك موعداً للمزايدة العلنية، وعلى الراغبين بالشراء ممن لهم حق التمليك مراجعة الدائرة المختصة لبدء رغبتهم بالشراء على أن يودع كل منهم قبل الاشتراك في المزايدة تأمينات لا تقل عن (٢٠٪) عشرين بالمائة من القيمة المقدرة في حالة البيع، وأن نسبة التأمينات يجب أن تستوفي بأكملها عند الاشتراك في المزايدة ولا يجوز تسديد جزء منها وبعد ذلك يسدد ما يكملها في وقت لاحق.

ولا تجري مزايدة البيع الا ضمن الوحدة الادارية التي يقع فيها المال غير المنقول ولكن في حالة الضرورة وبقرار من السلطة المختصة يمكن اجراء المزايدة في مركز المحافظة التي يقع فيها المال غير المنقول، وان اجراء المزايدة في مكان آخر ولأسباب مشروعة و ضرورية لا تعتبر مخالفة لأحكام القانون، وهذا ما ذهبت اليه محكمة التمييز الاتحادية في قرارها المرقم ٣٦٦/ الهيئة الاستئنافية /٢٠٠٨ في ٢٥ /٣ /٢٠٠٨ (١) .

ويقصد بمدة الاعلان الفترة الزمنية التي يتاح للمتنافسين خلالها تقديم عروضهم أو عطاءاتهم وتمتد هذه المدة من بداية الاعلان عن المزايدة الى يوم اجراءها، فيجب أن تكون هذه المدة كافية لكي يتاح للمتنافسين المجال لدراسة أوضاعهم وأوضاع السوق و موضوع المزايدة<sup>(٢)</sup> ، وقد أوجب المشرع على الادارة بأن تكون مدة الاعلان عن بيع الأموال غير المنقولة ثلاثين يوماً و لمدة ثلاثين يوماً تبقى فيها قائمة المزايدة مفتوحة لكل من يرغب الاشتراك فيها على ان يدفع تأمينات الدخول فيها خلال هذه المدة<sup>(٣)</sup>. وفي اليوم التالي لنشر الاعلان في الصحيفة و في الزمان والمكان المحددين للبيع ينادي المنادي للاشتراك في المزايدة على أن يتضمن النداء و صفاً كاملاً للمال غير المنقول المراد بيعه، وعلى المنادي أن يوصف وصفاً دقيقاً للحاضرين العقار محل المزايدة و يرشدهم للدخول الى قاعة

(١)- نقلا عن دريد داود سليمان الجنابي ، المختار في قضاء محكمة التمييز الاتحادية ( القسم المدني ) الجزء الأول ، مطبعة الصباح ، بغداد ، ص ٣١ .

(٢) - بدر حماد صالح و عبدالله محمود محمد ،المصدر السابق ، ص ٧١ .

(٣) - ينظر : المادة (١٢/ رابعاً) من القانون .

المزايدة و الاشتراك فيها، و قبل أن تجري المزايدة على لجنة البيع أن تنظم محضراً خاصة بكل مزايدة على حدة كما بيناه سابقاً وأن تتأكد من الراغبين في الاشتراك توافر الشروط المطلوبة فيهم عن طريق السند المتضمن تعهداتهم التي سبق أن نظمتها الدائرة التي تقوم ببيع العقار، وإذا تعدد المزايدون وكان عطائهم على وجه الاشتراك فيعتبرون بحكم المزايد الواحد لاغراض المزايدة و يلتزمون بالتضامن والتكافل في تنفيذ التزاماتهم الناجمة عن هذه المزايدة<sup>(١)</sup> .

تجري المزايدة علناً، و تبدأ بما يزيد على (٧٠٪) سبعين من المئة من القيمة المقدرة<sup>(٢)</sup>، وهذا يعني ان المزايدة لا تفتح بأقل من (٧٠٪) من القيمة المقدرة، والحكمة من ذلك هي لتشجيع المزايدين و حصول المنافسة بينهم من أجل الوصول الى القيمة المقدرة أو أكثر منها، ويعد العرض الذي لا يزداد عليه خلال (٥) خمس دقائق نهاية المزايدة .وتأخذ اللجنة توقيع كل المزايدين في المحضر وتغلق المزايدة، فاذا بلغ بدل المزايدة البديل المقدر من لجنة التقدير أو أكثر في هذه الحالة على لجنة البيع ان تقرر الاحالة على صاحب العرض الأخير، وهذا يعني ليست للجنة البيع سلطة تقديرية في أن تتخذ قراراً بالاحالة من عدمها بل عليها أن تقرر الاحالة مادام العرض قد بلغ القيمة المقدرة للمال المراد بيعه و انما تكون السلطة التقديرية في التصديق النهائي للبيع وتكون السلطة المختصة بالبيع هي اما الوزير المختص أو رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة أو من يخوله أي منهما<sup>(٣)</sup>، وهذا ما أقرته محكمة التمييز الاتحادية في قرارها المرقم ٢٧٧/ الهيئة الاستئنافية عقار / ٢٠٠٦ في ١١/٩ / ٢٠٠٦ ان جاء فيه ( لا تكون المزايدة نهائية الا بعد مصادقة الوزير المختص على تلك المزايدة لتكون الاحالة قطعية)<sup>(٤)</sup> .

وأما اذا لم يتقدم للمزايدة سوى شخص واحد فقط بعد الاعلان عن المزايدة فهل يجوز اجراء المزايدة أم يتم الغائها ؟ ان القانون النافذ في الاقليم سكت عن هذه الفرضية ولا يوجد نصاً خاصاً لمعالجتها، غير أن هناك من يرى انه اذا لم يقدم في المزايدة سوى عرض واحد مستوفي للشروط وحينئذ تفقد المزايدة جوهرها القائم على المنافسة ومن ثم فان الأصل ان المزايدة تلغي و تتم اعادة طرحها من جديد<sup>(٥)</sup> .

(١) - ينظر: المادة رابعاً / أولاً من التعليمات .

(٢) - ينظر: المادة ١٢/ سابعاً من القانون.

(٣) - ابراهيم عمر ابراهيم خوشناو ، المصدر السابق ، ص ٧٢ .

(٤) - نقلاً عن دريد داود سليمان الجنابي ، المصدر السابق ، ص ١٩ .

(٥) - عصمت عبدالمجيد بكر ، المصدر السابق ، ص ٤٣ .

وهناك رأي لمجلس شورى الدولة العراقي حول اشتراك مزاييد واحد في المزاييد حيث أفتى في قرارها المرقم ٢٠١٤/١٢٨ في ٢٠١٤/١١/١٢ ( بجواز بيع و ايجار أموال الدولة بطريق المزاييد العلنية عند ظهور مزاييد واحد فقط بعد اعلانها وفقاً لقانون بيع و ايجار أموال الدولة رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣ )<sup>(١)</sup>.

ونحن بدورنا نؤيد ما ذهب اليه مجلس شورى الدولة وذلك بعد أن استنفدت المزاييد اجراءتها التي رسمها القانون و تعتبر قانونية على الرغم من اشتراك مزاييد واحد مادام عرض هذا الأخير بقدر القيمة المقدرة أو أكثر ولا يوجد نص في القانون اشترط مشاركة عدد من المزايدين .

ويجب ان تجرى المزاييد بدون أي تأثير أو ابتزاز من قبل المشاركين في المزاييد، علماً ان التأثير على المزاييد و لجوء بعض المشاركين الى ابتزاز عدد من المزايدين يشكل جريمة و يعاقب عليها القانون، فاذا تبين للجنة البيع عند اجرائها المزاييد ذلك عليه ان تحيلهم الى محكمة التحقيق<sup>(٢)</sup> .

### الفرع الثالث

#### الضم (كسر القرار)

بعد رسو المزاييد على النحو الذي بحثناه سابقاً، يحق لمن اشترك في المزاييد و لأي شخص آخر غير المشارك في المزاييد ، ان يضم على البديل الذي رست عليه المزاييد وقد ذهبت الى هذا محكمة تمييز الاقليم في قرارها المرقم (٧٧٩/ الهيئة المدنية/ ٢٠١٩ في ٢٠١٩/٢/١٧ اذ جاء فيه (انه يجوز لأي شخص كسر قرار احالة المزاييد العلنية على المزاييد الأخير خلال المدة القانونية ولو لم يشارك في المزاييد الجارية لأن هذا الحق منحه له اياه القانون)<sup>(٣)</sup> وذهب مجلس شورى الاقليم الى هذا الرأي بموجب قرارها المرقم ( ٥٨ / ٢٠١١ في ٢٠١١ / ١٢ / ٢١ والتي جاء فيه ( وحيث أن النص أعلاه ( أي نص المادة التاسعة/ ٩ من قانون بيع و ايجار أموال الدولة رقم ( ٣٢ ) لسنة ١٩٨٦ ) جاء مطلقاً ولم

(١) . هذا القرار غير منشور

(٢) - وان المادة ( ٣٣٦ ) من قانون العقوبات العراقي عالج ذلك بقولها ( ١- يعاقب بالحبس و بالغرامة او باحدى هاتين العقوبتين كل موظف او مكلف بخدمة عامة اخل بطريق الغش او باية وسيلة اخرى غير مشروعة بحرية او سلامة المزاييدات او المنافسات المتعلقة بالحكومة او المؤسسات او الشركات التي تسهم الحكومة بمالها بنصيب أو التي تجريها الدوائر الرسمية أو شبه الرسمية . ٢- و يعاقب بالعقوبة ذاتها من ارتكب الفعل المنصوص عليه في الفقرة المتقدمة من غير الموظفين او المكلفين بخدمة عامة . ٣- و يحكم برد بدل الخسارة التي نشأت عن الفعل المنصوص عليه في هذه المادة . )

(٣) - عبدالجبار عزيز حسن ، مختارات تمييزية لقضاء محكمة تمييز اقليم كردستان / القسم المدني ، ج ١ ، الطبعة الأولى / ٢٠٢١ ، مكتبة هقوليير القانونية ، ص ٣٢٢ .

يستثنى أحدا من حق الضم ,عليه يرى المجلس بأن من حق من اشترك في المزايدة و لأي شخص آخر أن يضم على البديل الذي رست عليه المزايدة (كسر القرار) بطلب تحريري يقدم الى لجنة البيع بعد دفع التأمينات القانونية (...)(<sup>١</sup>)، ومن يرغب أن يضم على البديل عليه أن يقدم بطلب تحريري خلال خمسة أيام عمل من تأريخ رسو المزايدة على ان لا يقل الضم عن (١٥ % ) خمسة عشرة من المئة من البديل الأخير الذي وصلت اليه المزايدة ولا يعتبر الطلب مقبولاً ما لم يستوف مبلغ الضم (١٥٪)<sup>(٢)</sup> ، وان احتساب المدة المذكورة يكون من تأريخ رسو المزايدة واذا تخللت هذه المدة عطلة رسمية فلا تنزل من المدة ولكن اذا انتهت هذه المدة في يوم عطلة رسمية فتمدد مدة الضم الى يوم من أيام العمل الذي يلي العطلة<sup>(٣)</sup> .

ولا يقبل طلب الضم على المزايدة ما لم يستوف التأمينات القانونية وفق النسب المحددة من البديل الذي عرضه طالب الضم، وذلك للتأكد من جدية طلب الضم والحكمة المتوخاة من استيفاء المبلغ من البديل الاخير كي لا تجري مزايدات على العقار لا ميرر لها مما يؤدي الى ارباك الادارة وزجها في اجراءات لامسوغ لها خاصة اذا كان هدف من يتقدم بالضم استعمال الخديعة التجارية بغية التأثير على من احيلت عليه المزايدة للحصول منه على منافع جراء هذا الاسلوب. وقد يكون صاحب الضم غير مشترك سابقاً في المزايدة ولم يسدد التأمينات البالغة (٢٠٪) من القيمة المقدرة فهل يطلب تسديد هذه التأمينات اضافة الى مبلغ الضم ؟ . لم يتطرق القانون والتعليمات رقم (٥) لسنة ١٩٨٦ الى هذه الفرضية، فبموجب الرأي الذي ذهب اليه الدكتور عصمت عبدالمجيد بقوله (ضمانا لحقوق الخزينة وللتعبير عن جدية طلب الضم نؤيد بعض التطبيقات العملية الجارية في عدد من الوزارات والدوائر ،استيفاء التأمينات و مبلغ الضم )<sup>(٤)</sup> ، ونحن برائنا المتواضع نؤيد هذا الاتجاه .

وإذا ما قدم شخص طلب الضم فلا تملك لجنة البيع حق رفض الطلب اذا قدم خلال المدة القانونية ، فاذا رفضت ذلك فانه يعد مخالفة لاحكام القانون ومن ثم فان الاجراءات التي تتخذها باطلا و قرار الاحالة بالنسبة للمزايدة يعد باطلا ايضا، وتعد اللجنة متعسفة بعدم قبول الضم<sup>(٥)</sup> .

(١) القرار غير منشور .

(٢) - ينظر :المادة حادي عشر /١ من التعليمات .

(٣) - ينظر : المادة (٣٣) من القانون.

(٤) - الدكتور عصمت عبدالمجيد بكر ، المصدر السابق ، ص ٣٩ .

(٥) - المصدر نفسه ، ص ٤٠ .

وإذا قررت لجنة البيع قبول الضم خارج المدة القانونية، فيجوز الطعن في هذا القرار لمخالفته أحكام القانون، وكل ما يترتب عليه يعد باطلاً وان من حق المزايد الاخير الذي رست عليه المزايدة طلب التعويض عن الاضرار التي تكبدها من نفقات المشاركة و مافاته من كسب كما يتم الغاء المزايدة والطلب من الأول قبولها<sup>(١)</sup>.

وإذا حصل الضم على النحو الذي بيناه، يعلن عن فتح مزايدة جديدة لمدة (٧) سبعة أيام من اليوم التالي لنشر الاعلان في الصحيفة، ثم تجري بعدها الاحالة كما هو الحال في المزايدة الأولى . وفي هذا المجال يظهر سؤال على أي مبلغ تفتح المزايدة الجديدة بمبلغ القيمة المقدرة أم بمبلغ البديل الذي رست عليه المزايدة ؟ .

ان المادة (١٢/ثامناً ) من قانون بيع و ايجار أموال الدولة لم تتطرق الى هذه المسألة الا أنه بالرجوع الى المادة الحادي عشر فقرة (١) من التعليمات يتبين لنا بأن يكون طلب الضم على البديل الذي ترسو عليه المزايدة بطلب تحريري و بعد قبوله يعلن عن فتح مزايدة جديدة، ويعد المبلغ الذي عرضه كاسر القرار هو البديل المقرر للعقار وفي اليوم المحدد تجري الاحالة، وإذا حصلت الاحالة فلا يجوز الضم على البديل الذي رست عليه الاحالة، و السبب في ذلك لكي لا يبقى الضم في سلسلة من المزايدات دون الوصول الى نتيجة<sup>(٢)</sup>.

وتعاد التأمينات بعد انتهاء المزايدة الى الاشخاص الذين اشتركوا في المزايدة ولم ترسوا عليهم المزايدة ما عدا المزايد ما قبل الاخير الذي يؤجل طلب اعادته لتأميناته لحين انتهاء المدة القانونية البالغة (٣٠) يوماً و كذلك صاحب الضم الاخير<sup>(٣)</sup>.

---

(١) . المصدر نفسه ، ص ٣٩ .

(٢) - جبار وحيد حسن، المصدر السابق ، ص ٣٩ .

(٣) - المادة الثامنة عشر من التعليمات.

## الفرع الرابع

### تمديد المزايدة العلنية الأصلية أو نتيجة الضم (للمزايدة الثانية )

تتضمن المادة (١٣) من قانون بيع و ايجار أموال الدولة الأحكام الواجب اتباعها في حالة عدم بلوغ بدل بيع المال غير المنقول نتيجة المزايدة العلنية القيمة المقدرة له من قبل لجنة التقدير سواء كان ذلك في المزايدة الأصلية أم في المزايدة الجديدة التي جرت جراء الضم حيث تنص المادة (١٣) على ما يلي : (( أولاً : اذا لم يبلغ البدل نتيجة المزايدة القيمة المقدرة له، تمدد المزايدة لمدة (١٥) خمسة عشر يوماً أخرى تبدأ من اليوم التالي لنشر الاعلان . ثانياً : ١- اذا لم يبلغ البدل نتيجة المزايدة الثانية (٨٠٪) ثمانين من المئة من القيمة المقدرة له يعاد تقدير المال غير المنقول من لجنة أخرى و يعلن عن اجراء مزايدة جديدة ٢- عند عدم بلوغ البدل (٨٠٪) ثمانين من المئة من القيمة المقدرة ثانية ، يعرض الأمر على السلطة المختصة للوقوف على الاسباب و معالجتها أو الغاء المزايدة العلنية )) .

فبموجب هذا النص اذا لم يبلغ بدل بيع المال غير المنقول بنتيجة المزايدة العلنية الأولى القيمة المقدرة له من قبل لجنة التقدير و مضي (٥) دقائق من آخر عطاء و بانقضائها تغلق المزايدة ولجنة البيع توصي الوزير المختص أو الجهة غير المرتبطة بوزارة أو من يخوله أي منهما باتخاذ قرار بتمديد المزايدة لمدة (١٥) خمسة عشر يوماً تبدأ من اليوم التالي لنشر الاعلان في الصحف وفق الاجراءات الواردة في المادة (١٢) من هذا القانون . واذا جرت المزايدة الثانية و لم يبلغ بدل بيع المال غير المنقول بنتيجة المزايدة الثانية (٨٠٪) من القيمة المقدرة له، يعاد تقدير المال غير المنقول من لجنة أخرى و يعلن عن اجراء مزايدة جديدة، ولا يناط القانون مهمة التقدير الى لجنة التقدير الأولى مرة ثانية و انما تشكل لجنة تقدير أخرى وفق الاجراءات التي رسمتها المادة (٨) من نفس القانون ، وبعد انتهاء مهام لجنة التقدير الثاني يتم الاعلان عن مزايدة جديدة، فيجب في هذا الحالة ان تبلغ بدل المزايدة (٨٠٪) من القيمة المقدرة له عندئذ تقرر لجنة البيع الاحالة ، أما اذا لم يبلغ بدل البيع الى تلك النسبة فتغلق لجنة البيع المزايدة و يعرض الأمر على السلطة المختصة للوقوف على الاسباب ومعالجتها أو الغاء المزايدة العلنية .

وفي كل الأحوال اذا بلغ بدل البيع القيمة المقدرة من لجنة التقدير أو أكثر فتقرر لجنة البيع، الاحالة على صاحب البدل الأخير وتصدر اللجنة قراراً بذلك موقِعاً من اعضاء اللجنة، ويعتبر المزايد الذي رست عليه المزايدة مسقطاً لجميع خياراته و مطلعاً على العقار موضوع المزايدة .

بعد حصول الاحالة على المزايذ الاخير، تقوم لجنة البيع برفع تقريرها الى الجهة المختصة وتطلب المصادقة عليها، ذلك كونها وبموجب المادة (٤) من القانون والمادة (الثالثة عشر) من التعليمات لا تعد قطعية الا بتصديقها من قبل السلطة المختصة، وبالتالي فان قرار لجنة البيع لا يصبح نهائياً الا بعد المصادقة عليه وهذا ما ذهبت اليه محكمة تمييز اقليم كردستان - العراق ، حيث قضت في قرارها المرقم ٢١٤ / الهيئة المدنية / ١٩٩٤ في ١٠/٣١ / ١٩٩٤ بقولها ( على المحكمة ان تتحقق فيما اذا كانت المزايدة الجارية واحالة الماجور بنتيجتها بعهدة المدعية صدقت من قبل الوزير المختص أو الشخص المخول أم لا كما تقضي بذلك المادة (١١) من قانون بيع و ايجار أموال الدولة رقم ٣٢ لسنة ١٩٨٦ المعدل<sup>(١)</sup>). وان المصادقة على قرار الاحالة تخضع للاعتبارات المتعلقة بالمصلحة العامة، وهي سلطة تقديرية للوزير المختص أو رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة أو من يخوله، ومن ثم فلا يجوز اجبارهم بالمصادقة على قرار الإحالة .

وبموجب المادة (٤/أولاً) من قانون بيع و ايجار أموال الدولة فان السلطة المختصة بالتصديق على قرار الاحالة تتخذ القرار النهائي خلال مدة لا تتجاوز (١٥) خمسة عشر يوماً من تأريخ وصول المحضر، ويعد قرارها قطعياً .

## الفرع الخامس

### الاعلان عن بيع الدور أو الشقق أو الأراضي السكنية العائدة للدولة

أجازت المادة (١٤) من القانون بيع الدور أو الشقق أو الأراضي السكنية العائدة للدولة التي لا تزيد مساحتها عن ٤٣٠٠م الى منتسبي الدولة أو القطاع العام للموظفين المتزوجين الذين لا يملكون هم أو أزواجهم أو أولادهم القاصرون أو من يعيلون غيرهم داراً أو شقة أو أرضاً سكنية على وجه الاستقلال وبالرجوع الى نص المادة لا بد من تتوفر الشروط التالية لكي يستطيع الموظف الدخول في هذا النوع من المزايدة :

١- أن يكون المشتري من منتسبي الدولة والقطاع العام أو من المتقاعدين .

(١) . كيلاني سيد احمد ، كامل المباديء القانونية في قضاء محكمة تمييز اقليم كردستان - العراق للسنوات (١٩٩٣) .

(٢٠١١) ج٣، الطبعة الاولى / ٢٠١٢ ، ١، مطبعة حاج هاشم ، أربيل ، ص ٣٦٩ .

٢- أن لا تزيد مساحة الدار أو الشقة أو الأرض السكنية على ٤٣٠٠ م<sup>٢</sup> ، والعلّة في وضع هذا الحد من المساحة لأن البيع وفق هذه المادة جاء على سبيل الاستثناء لغرض السماح للفئات التي هي بحاجة فعلية لعقار سكني يؤوي عوائلهم ، أما اذا كانت المساحة تزيد على ٤٣٠٠ م<sup>٢</sup> فيعد ذلك اثراء على حساب المال العام<sup>(١)</sup> .

٣- أن تكون ملكية الدار أو الشقة أو الأرض السكنية عائدة الى الدولة أو القطاع العام بما فيها العائدة لدواوين الأوقاف باستثناء الأراضي الموقوفة وفقاً صحيحاً أو ذرياً.

٤- يشترط في الموظف أن يكون متزوجاً أو معيلاً لغيره شريطة أن تثبت هذه الاعالة بقرار قضائي بات.

٥- يشترط في المشمولين أن لا يمتلكون هم أو أزواجهم أو أبنائهم القاصرون داراً أو شقة أو أرض سكنية على وجه الاستقلال .

٦- أن لا يكون المشمولون أو أزواجهم أو أبنائهم القاصرون قد حصلوا سابقاً على وحدة سكنية أو قطعة أرض سكنية من الدولة أو الجمعيات التعاونية والعلّة في ذلك لفسح المجال لمن لم يحصل سابقاً من الدولة على وحدة سكنية أو قطعة أرض سكنية ولكي لا يحدث اثراء على حساب الآخرين<sup>(٢)</sup> .

وبموجب المادة (١٤) من القانون فإنه يتم بيع العقارات السكنية العائدة لدوائر الدولة بثلاثة مراحل، الأولى هي بيعه لمنتسبي الوزارة التي تنتمي اليها الدائرة ذاتها مع مراعاة الأسبقية لمنتسبي الدائرة المالكة للعقار والمرحلة الثانية هي بيعه لمنتسبي الدولة عامة اذا لم يتقدم أحد من منتسبي الوزارة أو الدائرة المالكة أو بقي قسم منها، والمرحلة الثالثة هي بيعه الى المواطنين كافة ممن تتوافر فيهم شروط التمليك في حال عدم حصول راغب في شراء العقار من منتسبي الوزارة المعنية ومنتسبي الدولة أو بقي قسم منها . وقرار الاحالة في حالة مزيدة الأولى والثانية لا يقبل الضم الا من قبل الأشخاص المشمولين بالفقرتين أولاً أ وب من المادة ١٤ من القانون<sup>(٣)</sup> .

(١) - حيدر داود حمدالله الحسيني ، شرح قانون بيع و ايجار أموال الدولة رقم ٢١ لسنة ٢٠١٣ ، مكتبة القانون المقارن

، الطبعة الثانية ، بغداد ، ٢٠٢٢ م ، ص ١٧٦ وما بعدها

(٢) - مصدر نفسه ، ص ١٧٨ وما بعدها .

(٣) - ابراهيم عمر ابراهيم خوشناو ، المصدر السابق ، ص ٨٥ .

وبهذا الصدد نذكر ما ذهب اليه مجلس شورى الدولة في قرارها المرقم ( ٢٣/٢٠٠٥ ) في ٢٠٠٥/٦/١ على أنه (وتأسيساً على ما تقدم يرى المجلس ان نص المادة الثانية عشر من قانون بيع و ايجار أموال الدولة رقم ٣٢ لسنة ١٩٨٦ يتطلب أن تكون هناك ثلاثة اعلانات ، فيكون الاعلان الاول لمدة ثلاثين يوماً لمنتسبي الوزارة الواحدة مع اعطاء الأسبقية لمنتسبي الدائرة التي تعود الدور أو الشقق أو الأراضي السكنية اليها أما الاعلان الثاني فيكون لمدة ثلاثين يوماً ايضاً للبيع الى منتسبي الدولة عامة فيكون في حالة ما لم يتقدم أحد من منتسبي الوزارة أو الدائرة المعنية أو بقي قسم منها ، ويكون الاعلان الثالث الى المواطنين كافة لمدة ثلاثين يوماً في حالة ما لم يحصل راغب في الشراء من المشمولين أو بقي قسم من الدور أو الشقق أو الأراضي السكنية )<sup>(١)</sup> .

### المطلب الثالث

#### بيع أموال الدولة غير المنقولة بدون مزيدة علنية

سبق وأن بينا أن القاعدة الأصلية هي أن يتم بيع أموال الدولة غير المنقولة عن طريق المزيدة العلنية غير أن المادة ( ٢٢ ) من القانون جاءت بعدة استثناءات على هذا الأصل و أجازت بيعها بدون اجراء كمزيدة علنية في الحالات التالية:

أولاً : بيع العقار الى دوائر الدولة والقطاع العام للأغراض الرسمية .

أجازت المادة (٢٢ / اولاً ) من القانون بيع الأموال غير المنقولة بدون مزيدة علنية بقرار من السلطة المختصة ببدل مناسب، على ألا يقل عن (٥٠٪) خمسين في المئة من البدل الحقيقي للعقار ،الى دوائر الدولة والقطاع العام في حال استخدام العقار للأغراض الرسمية للدائرة المعنية .

ثانياً: بيع العقارات السكنية الى دوائر الدولة والقطاع العام لغرض بيعها الى موظفيها .

أجازت المادة (٢٢/ثانياً) من القانون بيع العقارات السكنية لدوائر الدولة والقطاع العام بدون مزيدة علنية بالسعر الحقيقي و حسب الأسعار السائدة لمثيلاتها والمجاورة لها والتي تقدرها لجنة التقدير والمصدقة من السلطة المختصة ،وذلك لغرض بيعها الى موظفيها عن طريق المزيدة العلنية .

(١) - حيدر داود حمدالله الحسيني ، المصدر السابق، ص ٢٠٢ .

## ثالثاً: بيع الأراضي المخصصة للاسكان

أجازت المادة (٢٢/ ثالثاً ) من القانون ،للبلدية بعد موافقة وزير البلديات والسياحة ، بيع الأراضي المخصصة للسكن بدون مزايمة علنية ، ببدل حقيقي و حسب الأسعار السائدة لمثيلاتها والمجاورة لها والتي تقدرها لجنة التقدير بموجب أحكام هذا القانون ، للمواطنين الذين لا يملكون هم أو أزواجهم أو أولادهم القاصرون داراً أو شقة أو أرض سكنية على وجه الاستقلال ولم يكونوا قد حصلوا على وحدة سكنية أو قطعة أرض سكنية من الدولة أو الجمعيات التعاونية للاسكان .

## رابعاً : بيع فضلات الطرق :

أجازت المادة (٢٢/رابعاً ) من القانون، للسلطة المختصة بيع فضلات الطرق والفضلات الناجمة عن أي مصدر آخر ذات المساحات التي تقل عن الحد الأدنى للافراز أو التي لا يمكن افرازها. وكذلك أجازت بيع القطعة المفترزة بسند مستقل أو التي يمكن افرازها ولها منفذ على طريق العام بالمزايمة العلنية كقطعة مستقلة حسب احكام هذا القانون بشرط أن لا تحجب عن القطع المجاورة .

## المطلب الرابع

### بيع أموال الدولة المنقولة

أن الأموال المنقولة المملوكة للدولة يتم بيعها اما بالمزايدة العلنية واما بدون مزايدة علنية، عليه سنقسم هذا المطلب الى فرعين نخصص الأول للبحث عن بيع أموال الدولة المنقولة عن طريق المزايدة العلنية ، والثاني نخصصه للبحث عن بيعها بدون مزايدة أو اعلان.

### الفرع الأول

#### بيع أموال الدولة المنقولة بالمزايدة العلنية

ولغرض تهيئة الأموال المنقولة للبيع بالمزايدة العلنية لا بد من اتباع اجراءات تم تنظيمها و اعتمادها ضمن قانون بيع و ايجار أموال الدولة، والتي سنتاولها في النقاط التالية:

#### أولاً : تقدير قيمة المال المنقول

تقوم الدائرة المالكة للمال المنقول المراد بيعه بتنظيم قائمة بمفردات و أنواع و أوصاف الأموال المنقولة العائدة لها، وبعد ان يؤشر عليها في السجلات المختصة ترسل الى الوزارة المختصة أو الجهة غير المرتبطة بوزارة لاصدار القرار من الوزير أو رئيس الجهة أو من يخوله ببيعها كلها أو بعضها<sup>(١)</sup>. وبعد ورود موافقة المخول بالبيع تتولى لجنة التقدير بتقدير قيمة المال المنقول المراد بيعه من خلال تنظيم محضر يتضمن أوصاف المال وقيمه و لا يشترط القانون اشراك ممثل عن مديرية التسجيل العقاري المختصة الا انه وبموجب المادة (٨/ثالثاً) من القانون بالامكان الاستعانة بخبراء مختصين لتقدير المال المنقول. وينظم محضر التقدير ويوقع من قبل أعضاء اللجنة ويعرض على الجهة المختصة بالبيع للمصادقة عليه، وبعد المصادقة عليه يتم احالة المحضر الى لجنة البيع لتقوم باجراءات بيعه.

(١) - ينظر :المادة (٣٢) من التعليمات .

## ثانياً : لجنة البيع

بعد تقدير قيمة المال المنقول المراد بيعه واحالته الى الجهة المختصة بمصادقته وقبوله وتصديقه، تقوم الجهة المختصة بتشكيل لجنة البيع وفق المادة (١٠) من القانون . وتتولى هذه اللجنة بيع المال المنقول وفق الاجراءات المنصوص عليها في المادة (٢٦) من القانون والمتمثلة بما يلي .:

- ١- تنظيم قائمة مزيدة في ضوء أوصاف المال المنقول المراد بيعه المثبتة في محضر لجنة التقدير .
- ٢- الاعلان عن وضع المال في المزيدة العلنية لمدة لا تقل عن (٧) سبعة أيام ولا تزيد على (٣٠) ثلاثين يوماً من اليوم التالي لنشر الاعلان وفقاً لذات الاجراءات المنصوص عليها في هذا القانون. ويجب ان يتضمن الاعلان جميع أوصاف المال المنقول المراد بيعه، ومكان ويوم وتأريخ المزيدة وساعتها، وشروط الاشتراك فيها ومقدار التأمينات الواجب ايداعها .
- ٣- تعد قائمة المزيدة مفتوحة من اليوم التالي لنشر الاعلان، وعلى الراغبين في الاشتراك فيها مراجعة الدائرة المختصة لابداء رغبتهم بالشراء على ان يودع كل منهم تأمينات لا تقل عن (٢٠٪) عشرين بالمئة من القيمة المقدرة للمال قبل الاشتراك في المزيدة .
- ٤- ينادي في اليوم المعين للبيع في الزمان والمكان المحددين للاشتراك في المزيدة وبالقيمة المقدرة على أن يتضمن النداء وصفا كاملاً للأموال المراد بيعها .
- ٥- تجري المزيدة علناً، ثم تقرر لجنة البيع رسو المزيدة على المزاييد الأخير، ويعد العرض الذي لا يزداد عليه بعد (٥) خمس دقائق نهاية للمزيدة .

## ثالثاً : الضم

بموجب الفقرة سادساً من المادة (٢٦) من القانون فإنه يجوز الضم على بدل المزاييد الأخير خلال (٥) خمسة أيام عمل من تأريخ الرسو على أن لا تقل عن (١٥٪) خمس عشرة من المئة من البديل الأخير ولا يعد طلب الضم مقبولاً ما لم يدفع طالب الضم التأمينات القانونية بنسبة (٢٠٪) عشرين من المئة من البديل الذي عرضه، وعندئذ يعلن عن فتح مزيدة جديدة لمدة (٧) سبعة أيام تبدأ من اليوم التالي لنشر الاعلان ثم تجري بعدها الاحالة ولا يجوز الضم على بدل المزيدة الاخير .

## رابعاً : تمديد المزايمة

بموجب المادة (٢٧) من القانون أنه اذا لم يبلغ بدل بيع المال بنتيجة المزايمة العلنية القيمة المقدره له، تممد المزايمة لمدة (١٥) خمسة عشر يوماً تبدأ من اليوم التالي لنشر الاعلان .

يباع المال في المزايمة ( الثانية) بالسعر الذي ترسو عليه اذا لم يكن من الأموال التي يمكن الافادة منها في الصناعات التحويلية .اذا رأّت لجنة البيع أن سعر الذي رست عليه المزايمة الثانية لا يحقق المصلحة العامة تممد المزايمة لمدة (١٥) خمسة عشر يوماً أخرى تبدأ من اليوم التالي لنشر الاعلان وتباع الأموال في المزايمة الثالثة بالسعر الذي ترسو عليه .

## الفرع الثاني

### بيع الأموال الدولة المنقولة بدون مزايمة أو اعلان

بموجب المواد (٢٩، ٣٠) من القانون يجوز بيع أموال الدولة المنقولة بدون نشر في الصحيفة المحلية وبدون مزايمة علنية وبالقيمة المقدره بقرار من السلطة المختصة في احدى الحالات الآتية :

- ١- اذا كان البيع لدوائر الدولة والقطاع العام .
- ٢- اذا كانت الأموال المراد بيعها سريعة التلف أو متناقضة القيمة .
- ٣- اذا كان مجموع القيمة المقدره للأموال المراد بيعها لا يزيد على (٥٠٠٠٠٠٠٠) خمسمائة ألف دينار في كل حالة .

٤- اذا كانت مصاريف حفظ وصيانة الأموال المراد بيعها باهضة الثمن مقارنة بقيمتها .

تتولى لجنة التقدير و لجنة البيع المشكلتان وفق أحكام المادتين (٨) و (١٠) من هذا القانون دون ممثل دائرة التسجيل العقاري تقدير قيمة المال المنقول وبيعه بدون مزايمة علنية.

## المبحث الثالث

### تسديد بدل بيع المال ونكول المشتري عن دفع بدل المبيع

بعد اكمال عمل لجان التقدير والبيع واجراء المزايدة ورسومها على المزايد والمصادقة عليهما من قبل السلطة المختصة وبعد مضي المدة القانونية بدون الضم يكون المشتري ملزم بتسديد بدل المال غير المنقول المباع، وقد يعدل المحال عليه عن رغبته في الشراء ولا يقوم بدفع المبالغ المستحقة الاداء خلال تلك المدة<sup>(١)</sup>، ولقد نظم المشرع الكوردستاني ضمن أحكام قانون بيع و ايجار أموال الدولة كيفية تسديد بدل البيع و نكول المشتري أو وفاته والذي نتناولهم تباعاً في مطلبين .

### المطلب الأول

#### تسديد بدل بيع المال وتسليمها أو تسجيلها باسم المشتري

سوف نتناول في هذا المطلب اجراءات تسديد بدل البيع من قبل المشتري وحالة تأخره عن تسديده واجراءات تسجيل العقار باسمه أو تسليم المبيع اليه، موزعاً على فرعين نخصص الأول لتسجيل البديل والثاني لاجراءات التسجيل أو التسليم .

### الفرع الأول

#### تسديد بدل بيع المال المنقول وغير المنقول

بموجب المادة ( ١٦ / اولاً ) من القانون ان المشتري ملزم بدفع بدل بيع المال غير المنقول دفعة واحدة خلال (٣٠) يوماً من تأريخ الاحالة القطعية، واذا كان المشتري غير قادر بدفع البديل دفعة واحدة، عليه ان يقدم طلباً الى الجهة المختصة مع بيان أسباب عدم امكانية دفعه بدل المال غير المنقول دفعة واحدة وللسلطة المختصة بالبيع، وهي اما الوزير المختص أو رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة أو من يخوله أي منهما، الموافقة على دفع بدل البيع مقسطاً<sup>(٢)</sup> غير أنه ورغم ذلك قد يتأخر المشتري عن تسديد تلك الأقساط وبالرجوع الى أحكام المادة ١٦ /ثانياً و ثالثاً من القانون نجد أنها فرق بشأن أحكام الدفع بين حالتين:

( ١ ) - ياسر باسم دنون السباعوي و احمد موفق الحيايي ، المصدر السابق ، ص ٦٠ .

( ٢ ) - جبار وحيد حسن ، المصدر السابق ، ص ٤٤ .

الحالة الاولى : اذا كان من ترسو عليه المزايدة مواطناً عادياً أي في المزايدات العامة ، ففي هذه الحالة للسلطة المختصة اصدار قرار بدفع بدل البيع مقسطاً وفقاً لما يأتي:

١- نصف بدل المبيع، وكامل المصاريف خلال مدة (٣٠) يوماً من تأريخ الاحالة القطعية.

٢- بقية بدل البيع بأقساط لا تتجاوز (٥) خمسة أقساط ، ولا يمتد أجل آخر قسط الى أكثر من (٣) ثلاث سنوات من نهاية المدة المحددة في البند (١) من هذه الفقرة.

الحالة الثانية : هي بيع العقارات السكنية العائدة للدولة والقطاع العام الى موظفيها عند تسديد بدل البيع وفي هذه الحالة و نظراً لكون بيع العقارات لمنتسبي الدولة جاء استثناء من الاحكام العامة الواردة في قانون بيع و ايجار أموال الدولة لذلك فقد وضع القانون اجراءات خاصة لتسديد بدل بيع العقار لمنتسبي الدولة والقطاع العام ، حيث وبموجب المادة (١٦/ثالثاً) من القانون يتم دفع البديل على النحو الآتي :

١. تكون نسبة التأمينات (٥%) خمسة من المئة من القيمة المقدرة للوحدة أو قطعة الأرض السكنية .

٢- تستوفي نسبة (٥%) خمسة من المئة من بدل المبيع كمقدمة و يسدد الباقي بأقساط سنوية متساوية لمدة (١٥) خمس عشر سنة من تأريخ البيع .

يتضح مما أوردناه من نصوص أن المشرع أراد أن يمنح امتيازات خاصة للموظفي الدولة وذلك تقديراً لخدماتهم التي قدمها لدوائهم<sup>(١)</sup>.

لكن ما الحكم لو تأخر المشتري في تسديد الأقساط المستحقة عليه؟ للجاجة على هذا السؤال نجد ان المشرع الكوردستاني وفي المادة (١٧) من القانون عالج هذه المسألة شريطة أن يقدم المشتري طلباً بمنحه مدة أخرى من تأريخ استحقاق القسط على أن يحتوي الطلب على الاسباب التي تستوجب هذا الامهال و في حالة حصول موافقة الجهة المختصة يتم تأجيل استيفاء هذا القسط ولمدة مناسبة وفي هذه الحالة يتحمل المشتري الفائدة التأخيرية التي تستوفيه المصارف الحكومية حسب طبيعة استعمال العقار بالنسبة للقسط المستحق . وأن لا تتجاوز مدة التأجيل تأريخ استحقاق القسط الذي يلي القسط المتأخر ويلزم المشتري بدفع القسط المؤجل قبل حلول موعد استحقاق القسط الذي يليه، فاذا حل هذا الموعد فيكون القسطان مستحقا الاداء في آن واحد مع احتساب الفائدة التأخيرية المبينة أعلاه<sup>(٢)</sup>.

(١) - حيدر داود حمدالله الحسيني ، المصدر السابق ، ص ٢١٩ .

(٢) - جبار وحيد حسن ، المصدر السابق ، ص ٤٥ . و ابراهيم عمر ابراهيم خوشناو ، المصدر السابق ، ص ٩٥ .

ومن جانب آخر فإن المشرع في الفقرة (ثانياً) من المادة (١٧) المذكورة عالج موضوع تكرار تأخير تسديد القسط أو الأقساط المستحقة الأداء ونظمه بشكل صريح حيث منحت السلطة المختصة صلاحية اتخاذ القرار اذا وجدت ضرورة تستدعي ذلك ولها أن تقرر اما بقبول تسديد القسط أو الأقساط المتأخرة مع تحميل القسط أو الأقساط المتأخرة الفائدة المنصوص عليها في البند (أولاً) من المادة (١٧) المذكورة أو بإلغاء التقسيط و استيفاء ما تبقى دفعة واحدة وذلك باتخاذ الاجرائين التاليين : .

١- اذا لم يكن العقار مسجلاً باسم المشتري في دائرة التسجيل العقاري المختصة فيباع من قبل الجهة المالكة استناداً الى أحكام هذا القانون، وفي هذه الحالة يسد المشتري الثاني بدل البيع دفعة واحدة وتستوفي من ثمنه الأقساط المتبقية في ذمة المشتري الأول مع الفوائد التأخيرية ومصاريف البيع الثاني وتعاد للمشتري الأول المبالغ المؤداة منه سابقاً ويقيد المبلغ المتبقي ايراداً للجهة المالكة .

٢- اذا كان العقار مسجلاً باسم المشتري، فيباع بموجب أحكام قانون التسجيل العقاري النافذ في الاقليم باعتباره محجوزاً بحكم الرهن التأميني<sup>(١)</sup> وتستوفي من بدل بيعه الأقساط الباقية في ذمة المشتري الاول مع الفوائد وتعاد بقية البديل للمشتري الأول من مديرية التسجيل العقاري المختصة بموجب القانون .

## الفرع الثاني

### تسجيل العقار وتسليم المبيع الى المشتري

بعد أن يكتمل الاجراءات فان اجراءات نقل الملكية تختلف حسب ما اذا كان المال منقول أو عقار أولاً / اذا كان المال عقاراً: تقوم الدائرة المختصة بعد تسديد كامل باشعار مديرية التسجيل العقاري المختصة بتسجيل العقار باسم المشتري<sup>(١)</sup> .

(١) - وان وجود عبارة ( محجوزاً ) و ( الرهن التأميني ) في آن واحد في هذه المادة منتقد لان معنى الحجز يختلف عن الرهن من حيث ماهيتهما واثارهما القانونية ، ويترتب على الحجز خروج المحجوز من تحت يد مالكة وبالتالي ليس له التصرف فيه، بينما في الرهن يبقى المرهون تحت يد الراهن ، وله ان يتصرف به بكل التصرفات الجائزة دون اذن المرتهن . والحجز نوعان: الحجز الاحتياطي والحجز التنفيذي ، فالحجز الاحتياطي هو الاجراء القضائي الذي يهدف منه الدائن منع المدين من التصرف بقسم من الاموال كي لا يهربها بالاخفاء أو بالتصرف الضار بالدائن ولقاء دين لا زال محل نزاع واما الحجز التنفيذي هو اجراء يرمي الدائن من ايقاعه منع المدين من قبل المنفذ العدل من التصرف بقسم من أمواله بقصد ايفاء حق الدائن من المال المحجوز بعد بيعه . ينظر : د . ادم وهيب الندوي ، المرافعات المدنية ، العاتك لصناعة الكتاب ، القاهرة ، الطبعة الثالثة، ٢٠١١ ، ص ٣١١ . ومدحت المحمود ، شرح قانون المرافعات المدنية رقم ٨٣ لسنة ١٩٦٩ ، الطبعة الثانية ٢٠٠٨ م ، بغداد، ص ٣٣٢ .

أما إذا تم تسديد بدل المبيع وكامل المصاريف خلال ثلاثين يوماً من تأريخ الاحالة القطعية وتقسيط النصف الثاني فان الدائرة المختصة التي تولت البيع وتسلم النصف الاول من بدل المبيع والمصاريف واجرت معاملة التقسيط، تقوم باشعار مديرية التسجيل العقاري المختصة بتسجيل العقار باسم المشتري ووضع اشارة الحجز على سجله العقاري لحين تسديد بقية الاقساط ويكون لهذه الاشارة حكم الرهن التأميني حيث يبقى العقار محجوزاً حتى يتم استيفاء بدل المبيع بتمامه. واذا كان المشتري ملزم بدفع البديل على أقساط ودفع الجزء الملزم بتسديده مع كامل المصاريف بعد الموافقة على التقسيط وينظم دفع بقية البديل وفق أحكام هذا القانون وتوضع اشارة الحجز بحكم الرهن التأميني على العقار في دائرة التسجيل العقاري المختصة<sup>(٢)</sup> .

يظهر من مضمون المادة (١٨) من القانون أن تسجيل العقار المباع لا يسجل في دائرة تسجيل العقاري المختصة الا بعد قيام المشتري بتنفيذ التزاماته والتي تتمثل في دفع كامل المصاريف المزايدة التي تم فيها بيع العقار مع البديل المستحق الأداء سواء كان كامل البديل أو جزء منه عندما يكون ملزم بدفع البديل على شكل أقساط .

والعقار المباع وفق الاجراءات المنصوص عليها في قانون بيع وايجار أموال الدولة ينعقد بيعه منذ تأريخ الاحالة القطعية و ليس من تأريخ تسجيله في دائرة التسجيل العقاري المختصة، وأن ملكية العقار تنتقل الى المشتري باتمام عملية البيع وما التسجيل في السجل العقاري الا للثبوت وليس للانعقاد فلا لزوم لأخذ اقرار الجهة البائعة<sup>(٣)</sup> . وقد ذهبت بهذا الاتجاه محكمة تمييز العراق في قرارها المرقم ١٣٧ / هئية عامة أولى / ١٩٧٦ في ١٨٧٦/٨/٧ والذي يقضي بأن ( بيع العقار الذي تم من قبل الدوائر الرسمية يعتبر باتاً برسو المزايدة وهو ناقل الملكية عند رسو المزايدة ودفع البديل وأما التسجيل في دائرة التسجيل العقاري فهو تنفيذ لهذه الاحالة )<sup>(٤)</sup> .

ثانياً / اذا كان المال المبيع منقولاً : نظم المشرع تسليم الأموال المنقولة المباعه في المادة (٣١) من القانون حيث نصت على أنه (( يجري تسليم المال المبيع بعد دفع بدل البيع والمصاريف ويعد البيع

(١) - ينظر : المادة (١٨) من القانون والتعليمات.

(٢) - ينظر: المادة (١٨) من القانون والتعليمات.

(٣) - حيدر داود حمدالله الحسيني ، المصدر السابق ، ص ١٥٧ .

(٤) - جاسم جزاء جافر ، المصدر السابق ، ج٤ ، ص٣٥٧ وما بعدها.

قطعيًا، ويلتزم المشتري بنقله خلال مدة (١٥) خمسة عشر يوماً من تأريخ الاحالة القطعية، ولا تتحمل السلطة المختصة مسؤولية التلف أو الأضرار التي تصيب المال بعد انقضاء هذه المدة)).

بناءً عليه على المشتري نقل الأموال المنقولة المبيعة خلال (١٥) يوماً من تأريخ الاحالة القطعية بغض النظر عن طبيعة الأموال المباعة ، لأن تلك المدة هي حد أقصى لا يجوز تجاوزها . ولا يترتب على عدم قيام المشتري بنقل الأموال المباعة في المدة المحددة الى فسخ العقد ، وانما يتحمل المشتري أجور الخزن . وهذه هي القاعدة العامة في استلام الأموال المنقولة ، الا أنه يرد عليه استثناء يتمثل في امهال المشتري مدة لنقل المال اذا كان هناك ضرورة تقتضي ذلك أو يوجد عذراً مشروعاً<sup>(١)</sup>، حيث جاءت في المادة ( ٣١ / ثانياً) من القانون بأنه (( للسلطة المختصة امهال المشتري مدة لا تزيد عن (٣٠) ثلاثين يوماً لنقل المال اذا وجدت ضرورة لذلك أو عذراً مشروعاً، ويتحمل المشتري أجور الخزن عن فترة الامهال)).

وبموجب المادة (٣١ / ثالثاً) من القانون فإنه ((في حالة عدم نقل المال المنقول بعد انتهاء المدة المحددة أو مدة الامهال فتستوفي منه أجور خزن بنسبة (٥%) نصف من المئة من بدل البيع عن كل يوم تأخير ولمدة (٣٠) ثلاثين يوماً، فان انتهت هذه المدة ولم يقم المشتري بنقل المال جاز للدائرة الاعلان عن بيعه للمرة الثانية وفق أحكام هذا القانون)).

وبموجب المادة (٣١ / رابعاً وخامساً) من القانون أنه في حالة كون بدل المبيع في المزايدة الثانية أقل من البديل الذي دفعه المشتري الأول فيضمن الفرق بين البديلين وأجور الخزن المتحققة، ويستوفي من المبلغ الذي كان قد دفعه فان لم يكف، فمن أمواله الأخرى وفق قانون تحصيل الديون الحكومية. وإذا لم يوجد راغب في الشراء ، فيجوز ايداعها في احدى المستودعات على ان يتحمل المشتري تكاليف النقل الايداع

(١) - ابراهيم عمر ابراهيم خؤشناو ، المصدر السابق ، ص ٢٢٧ .

## المطلب الثاني

### نكول المشتري أو وفاته

نتناول في هذا المطلب حالة نكول المشتري عن دفع بدل البيع أو حالة وفاته قبل تسديد البديل موزعا على فرعين نخصص الأول لبيان أحكام نكول المشتري والثاني لحكم وفاته قبل اتمام الاجراءات .

### الفرع الأول

#### نكول المشتري

تناول المشرع أحكام النكول في الفصل الرابع من القانون تحت عنوان نكول المشتري أو المستأجر حيث خصص المادة (٢١) منه لهذا الموضوع في حالة بيع المال غير المنقول وخصص المادة (٢٨) منه في حالة المال المنقول عليه نتطرق الى موضوع نكول المشتري في حالة بيع المال غير المنقول أولاً وفي حالة بيع المال المنقول ثانياً.

#### أولاً: نكول المشتري عند بيع المال غير المنقول

على المشتري دفع بدل البيع المال غير المنقول دفعة واحدة مع كامل المصاريف خلال مدة (٣٠) يوماً من تأريخ الاحالة القطعية وفي كل الأحوال لا بد من دفع ثلث البديل مع كامل المصاريف خلال (٣٠) يوماً من تأريخ الاحالة القطعية، ولكن قد يعدل المحال عليه المشتري عن رغبته في الشراء، أو لا يقوم بدفع المبالغ المستحقة الاداء خلال تلك المدة . لذا نظم القانون هذه الحالة الفرضية واطلق عليها (نكول المشتري)<sup>(١)</sup>.

أوضحت المادة (٢١/ أولاً وثانياً) من القانون الاجراءات الواجب اتخاذها عند عدم دفع المشتري بدل البيع والمصاريف في حالة بيع العقار خلال المدة المحددة قانوناً للتسديد، البالغة ثلاثين يوماً أو عدم تقديمه طلباً للتقسيم خلال المدة المذكورة فالمشتري يعد ناكلاً، وفي هذه الحالة يعرض العقار على المزايد الأخير الذي كف يده قبل الناكل بالبدل الذي كان قد عرضه، فاذا وافق على اخذه ودفع التأمينات القانونية وفق النسب المحددة من البديل الذي عرضه، يضمن الناكل بقرار من لجنة البيع

(١) - ابراهيم عمر ابراهيم خوشناو ، المصدر السابق ، ص ١٢٥ .

الفرق بين البديلين من تأميناته ، وان لم تكف فيتم استيفائها من أمواله الأخرى وفق الاجراءات التي رسمها قانون تحصيل الديون الحكومية النافذ في الاقليم .

أما اذا رفض المزايد الاخير الذي كف يده قبل الناكل اخذ العقار بالبديل الذي كان قد عرضه فتجري المزايدة مجدداً بعد مرور (١٥) يوماً تبدأ من اليوم التالي لنشر الاعلان في الصحيفة ، ويضمن الناكل بقرار من لجنة البيع الفرق بين البديلين ومصاريف اعادة المزايدة ويستوفي ذلك من تأميناته، فان لم تكف، فيستحصل من أمواله الأخرى بموجب أحكام قانون تحصيل الديون الحكومية النافذ في الاقليم والى هذا ذهبت محكمة تمييز العراق في قرارها المرقم ٩٨/مدني /٢ / ١٩٧٣ في ١٩٧٣/١/٢٥ بأنه ( ان رفض المزايد للاحالة التي رست بعهدته يعتبر نكولاً من جانبه عنها وليس فسحاً يلزم بالفرق بين بدل هذه الاحالة والبديل الذي ترسو بموجبه الاحالة على مزاييد آخر)<sup>(١)</sup>.

وإذا لم يحصل راغب لشراء المال غير المنقول في حالة البيع فتقيد التأمينات التي دفعها الناكل ايراداً الى الجهة مالكة المال، فان كانت أقل من مصاريف المزايدتين يضمن الناكل الفرق بينهما ويستحصل من أمواله وفق أحكام قانون تحصيل الديون الحكومية<sup>(٢)</sup>.

وفي حالة عدم مراعاة الدائرة مالك العقار لما نص عليه القانون في حالة نكول المشتري بعرض المال على المزايد قبل الأخير، فان اجراءات الدائرة تكون عرضة للطعن أمام القضاء. وهذا ما ذهبت اليه محكمة تمييز الاتحادية في قرارها المرقم (١٣٩/موسعة أولى/ ٢٠٠١ في ٢٠٠٢/٤/١٤) الذي جاء فيه ( ان المدعى عليه اضافة الى وظيفته لم يطبق أحكام المادة (١٩) من قانون بيع و ايجار أموال الدولة رق ٣٢ لسنة ١٩٨٦ بعرض المال غير المنقول على المزايد الذي كف يده قبل المزايد الأخير بالبديل الذي عرضه بغية تضمين الناكل الفرق بين البديلين وفي حالة رفض قبوله فيتم اجراء مزايدة جديدة و تضمين الناكل الفرق بين البديلين )<sup>(٣)</sup> .

(١) - الدكتور عصمت عبدالمجيد ، المصدر السابق ،ص٤٤ .

(٢) - جبار وحيد حسن ، المصدر السابق ،ص٦٢ .

(٣) - حيدر داود حمدالله الحسيني ، المصدر السابق ، ص ٢٤٤ .

## ثانياً: نكول المشتري عند بيع المال المنقول

ان احكام نكول المشتري عند بيع المال المنقول تتشابه الى حد كبير مع أحكام النكول في العقارات<sup>(١)</sup> وبموجب المادة (٢٨) من القانون فانه اذا نكل المزايد الأخير الذي رست عليه المزايدة عن دفع بدل المبيع و كامل المصاريف خلال (٧) سبعة أيام من تأريخ الاحالة القطعية، فيعرض المال المبيع على المزايد الأخير الذي كف يده قبل الناكل بالبدل الذي كان قد عرضه . فاذا وافق المزايد الأخير على أخذه ودفع التأمينات القانونية بنسبة (٢٠٪) عشرين من المئة من البدل، يضمن الناكل بقرار من لجنة البيع الفرق بين البدلين ويستوفي من تأميناته، فان لم تكف فيستوفي من أمواله الأخرى وفق قانون تحصيل الديون الحكومية النافذ في الاقليم .

واذا رفض المزايد الأخير قبل الناكل أخذ المال المبيع فتجري المزايدة مجدداً بعد مرور (١٥) خمسة عشر يوماً من اليوم التالي لنشر الاعلان وتعد قائمة البيع مفتوحة خلال مدة (٧) أيام ويضمن الناكل بقرار من لجنة البيع الفرق بين البدلين ومصاريف اعادة المزايدة ويستوفي ذلك من تأميناته فان لم تكف فمن أمواله الأخرى وفق قانون تحصيل الديون الحكومية النافذ في الاقليم .

واذا لم يحصل راغب لشراء المال المنقول فتقيد التأمينات التي دفعها الناكل ايراداً للجهة مالكة المال ،فان كانت أقل من مصاريف المزايدتين يضمن الناكل الفرق و يستوفي من أمواله الأخرى وفق قانون تحصيل الديون الحكومية النافذ في الاقليم.

## الفرع الثاني

### وفاة المشتري

ان قانون بيع و ايجار أموال الدولة لم يتناول موضوع وفاة المشتري ولكن تم معالجتها في ضمن أحكام المادة الرابعة والاربعون من تعليمات رقم (٥) لسنة ١٩٨٦ النافذ في اقليم كردستان - العراق اذ نصت على أنه ((اذا توفي المشتري أو المستأجر بعد رسو المزايدة عليه وحصل ضم على المبلغ الذي كان قد رسا عليه فيعتبر المتوفي كافاً يده على المزايدة.

واذا مات المشتري أو المستأجر بعد اجراء الاحالة عليه و اكتسابها الدرجة القطعية دون أن يقع الضم من قبل شخص آخر فاذا لم يكن العقار قد سجل باسمه في دائرة التسجيل العقاري في حالة شراء

(١) - المصدر نفسه ، ص ٣١٢ .

عقار أو تم عقد الايجار بين المستأجر والسلطة المالية في حالة الايجار أو تسليم المال في حالة بيع المنقول فعلى السلطة المذكورة أن تشعر الورثة أو من يقوم مقامهم بقبول الشراء أو الاستئجار أو عدم قبوله .

وفي حالة قبول الورثة الشراء أو الاستئجار تكمل المعاملة معهم حسب أحكام هذه التعليمات. وفي حالة عدم قبول الورثة الشراء أو الاستئجار تطبق أحكام هذه التعليمات باعتبارهم ناكلين عن قبول الشراء أو الاستئجار وبذلك تكون تركة المتوفي مسؤولة عن ضمان النقص الذي يطرأ على بدل الاحالة الجديدة بالنسبة لبديل الاحالة القديمة.

وعند وفاة المشتري أو المستأجر على مديرية عقارات الدولة في المحافظة المعنية أن تنذر الورثة الكبار وتطلب منهم أن يقدموا خلال ثلاثين يوماً قسماً شريعياً لورثة المتوفي اذا كانوا يرغبون بالشراء أو الاستئجار .

وإذا لم يراجع الورثة مديرية عقارات الدولة في المحافظة خلال المدة المعينة من الانذار أو تبين من القسام الشرعي أن بين الورثة صغيراً أو محجوراً أو غائباً فعلى المديرية المذكورة أن تطلب من المحكمة المختصة تحرير تركة المتوفي وعدم تقسيمها بين الورثة حتى يتم استيفاء بدل المبيع والايجار بكامله من التركة.

وإذا كان لدى مديرية عقارات المحافظة علم بوجود قاصر بين الورثة أو كانوا كلهم قاصرين فعليها أن تطلب مباشرة من المحكمة المختصة تحرير تركة المتوفي و نصب وصي على الصغار ليقوم الوصي بالمعاملات المترتبة على الورثة ((.

## الخاتمة

من خلال ما كتبنا في هذا البحث حول أحكام بيع أموال الدولة في ضوء قانون بيع و ايجار أموال الدولة في اقليم كردستان - العراق، توصلنا الى عدة استنتاجات و مقترحات ويمكن اجمالها فيما يأتي:

### أولاً / الاستنتاجات

ان أهم الاستنتاجات التي توصلنا اليها هي مايلي .:

١- بموجب المادة (٨/ ثانياً) من القانون يقتضي أن يرافق اللجنة المنصوص عليها في الفقرة (أولاً) من المادة المذكورة موظف من دائرة التسجيل العقاري و موظف حسابي من منتسبي وزارة المالية والاقتصاد، ويلاحظ ان كل من موظف التسجيل العقاري والموظف المالي ليسا أعضاء في اللجنة المذكورة وفق البند المذكور، وانما يرافقان اللجنة بدليل نص الفقرة ( أولاً / ٣) من المادة (٩) من القانون التي تنص ((تنظم اللجنة محضراً يتضمن المعلومات المنصوص عليها في البندين (١ و٢) من هذه الفقرة، ويوقع من أعضاء اللجنة وموظف التسجيل العقاري والموظف الحسابي من وزارة المالية والاقتصاد والخبراء ان وجدوا )) وكان من الافضل ان يكونا عضواً في لجنة التقدير.

٢- لا يوجد نص في قانون بيع و ايجار أموال الدولة يلزم أو يشترط حضور عضو الادعاء العام في تلك اللجان، على الرغم من وجود نص عام في قانون الادعاء العام رقم (١٥٩) لسنة ١٩٧٩ المعدل، التي اناط حماية المصلحة العامة بالادعاء العام حيث تنص المادة (١/أولاً) منه على أنه (( يهدف هذا القانون الى تنظيم جهاز الادعاء العام لتحقيق ما يأتي : اولاً : حماية نظام الدولة و أمنها ومؤسساتها، والحرص على الديمقراطية والمصالح العليا للشعب والحفاظ على أموال الدولة )) غير أن قانون بيع و ايجار أموال الدولة أغفل هذه المسألة حيث لم يأت بنص يقضي بحضور عضو الادعاء العام في لجنتي التقدير والبيع.

٣- ان نص المادة (١٠) من القانون اتي بشكل لم يحصر عضوية لجنة البيع والايجار على موظفين لا يقل العنوان الوظيفي لأي منهم عن مدير أو رئيس ملاحظين بل فتح باب عضوية لموظف له خدمة وظيفية لا تقل عن (١٠) عشر سنوات ، وعلى الرغم من أنه حاول ايجاد حل للمشكلة الموجودة في القانون الملغاة الا انه لم يكن حلاً جذرياً، لأن حصر مدة الخدمة الوظيفية بعشر سنوات مدة طويلة وان تشكيل لجنة البيع بموجب القانون مغايراً تماماً لكيفية تشكيل لجنة التقدير وفق نفس القانون على الرغم

ان مهام لجنة البيع أو الايجار أقل أهمية مقارنة بمهام لجنة التقدير، لأن عمل لجنة التقدير يعتبر أصعب وأهم من لجنة البيع ويعتبر أساساً لعمل لجنة البيع لأن على لجنة البيع أن تبيع المال المراد بيعه وفق قيمة المقدرة من قبل لجنة التقدير، ولا تستطيع لجنة البيع العدول عن بيع المال المراد بيعه بأقل القيمة المقدرة من قبل لجنة التقدير، وعليه لا مبرر لاشتراط هذه الدرجة الوظيفية العالية في أعضاء لجنة البيع ، هذا من جانب و من جانب آخر فان عمل اللجنة يكون عمل قانوني.و كما الحال في لجنة التقدير فان القانون أغفل ذكر حضور الادعاء العام في لجنة البيع .

٤- بموجب المادة (١٢/ثانياً) من القانون يجب أن يكون الاعلان في صحيفتين يوميتين وبما ان النشر في الصحف المحلية لم يبق لها ذلك الصدى الذي كان لها في الماضي وخاصة اذا ما علمنا بأن أغلب الصحف لا تصل الى كافة المدن والقصبات في البلاد، واشتراط القانون أن يكون النشر في احدى الصحف في أربيل دون ان يحدد عنواناً معيناً لهذه الصحيفة حيث تصدر في أربيل عشرات الصحف وبالتالي لا يستطيع من يرغب الاشتراك في المزايدة بمتابعة الاعلانات الخاصة بالمزيدات التي تجريها الادارة ومطالعة كافة الصحف التي تصدر، ولا نرى أي حكمة أو جدوى من اشتراط القانون أن تكون الاعلان في أحد الصحف التي تصدر في أربيل العاصمة .

#### ثانياً : المقترحات :

١- تعديل المادة (٨/ ثانياً) من القانون من قبل المشرع الكردستاني بحيث ان يكون كل من موظف التسجيل العقاري والموظف الحسابي أعضاء في لجنة التقدير .

٢- تعديل المادة (٨/ أولاً ) من القانون وعلى الشكل التالي: ( تشكل لجنة تقدير من عدد من الموظفين من ذوي الخبرة لا يقل عددهم عن (٣) ثلاثة أشخاص و لا تقل خدمتهم الفعلية عن (٧) سنوات وتحت رقابة واشراف عضو الادعاء في حالة تقدير قيمة العقار المراد بيعه).

٣. تعديل المادة (١٠) من القانون بأن يكون النص على الشكل التالي : ( تشكل لجنة البيع أو الايجار من (٣) موظفين من منتسبي الدائرة مالكة العقار من ذوي الخبرة على أن يكون أحد منهم حاصلًا على شهادة في القانون و لا تقل خدمتهم الفعلية عن (٧) سنوات و تحت رقابة واشراف عضو الادعاء العام) .

٤- تعديل المادة (١٢/ ثانياً) من القانون بأن يكون النص على الشكل التالي:(ينشر الاعلان عن البيع أو الايجار بالمزايدة العلنية في صحيفة يومية تصدر في مركز المحافظة التي تجري فيها

المزايدة ، وتعلق نسخة من الاعلان في الدائرة التي تقوم ببيعه أو ايجاره ، وللجنة أن تقرر نشر الاعلان عن طريق وسائل الاعلان الاخرى وبضمنها المواقع الالكترونية الرسمية ).

٥- على الرغم من أن القانون المذكور ، أصبح نافذاً في ٢٠٢١/٥/١٧ الا أنه لم تصدر لغاية الآن تعليمات لتسهيل تنفيذ أحكامه وبقيت التعليمات رقم (٥) لسنة ١٩٨٦ والتي صدرت لتسهيل تنفيذ قانون رقم (٣٢) لسنة ١٩٨٦ هي النافذة وذلك استناداً الى المادة (٣٧/ ثالثاً) منه ، عليه نقترح على وزارة المالية والاقتصاد وبالتسيق مع وزارة البلديات والسياحة الاسراع على اصدار التعليمات لتسهيل تنفيذ أحكامه.

٦- ضرورة معالجة حالة اذا لم يتقدم للمزايدة سوى شخص واحد فقط بعد الاعلان عن المزايدة ، حيث سكت القانون عن هذه الفرضية ولا يوجد نصاً خاصاً لمعالجتها .ونقترح على وزارة البلديات والسياحة عند اصدار التعليمات تسهياً لتنفيذ القانون وسد الفراغ أن تتضمن التعليمات نصاً بجواز بيع و ايجار أموال الدولة عند ظهور مزايد واحد فقط .

## قائمة المصادر

### \* القرآن الكريم

#### أولاً : الكتب القانونية

- ١- ابراهيم عمر ابراهيم خوشناو، شرح قانون بيع و ايجار أموال الدولة العراقي رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣ المعدل النافذ، مكتبة السنهوري ، بيروت ،لبنان ٢٠٢٢.
- ٢- الدكتور ياسر باسم ذنون السبعاعي و أحمد موفق الحيايي, المفيد في شرح أحكام قانون بيع و ايجار أموال الدولة رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣ المعدل، دار السنهوري ، بيروت ٢٠٢١.
- ٣- الدكتور .ادم وهيب النداوي ، المرافعات المدنية ، العاتك لصناعة الكتاب ، الطبعة الثالثة،، القاهرة ٢٠١١ .
- ٤- حيدر داود حمدالله الحسيني،شرح قانون بيع و ايجار أموال الدولة رقم ٢١ لسنة ٢٠١٣ ، مكتبة القانون المقارن ،الطبعة الثانية ، بغداد ،٢٠٢٢ م .
- ٥- جاسم جزاء جافر هورامي ، الجامع لأهم مبادئ قضاء محكمة تمييز العراق ، قسم القانون المدني ، ج٣،الطبعة الأولى ، مكتبة يادكار، السليمانية ، ٢٠١٨.
- ٦- دريد داود سليمان الجنابي ، المختار في قضاء محكمة التمييز الاتحادية ، القسم المدني الجزء الأول ، مطبعة الصباح ، بغداد ،بدون سنة الطبع.
- ٧- جبار وحيد حسن، شرح قانون بيع و ايجار أموال الدولة رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣ وتعديله بالقانون رقم (٢١) لسنة ٢٠١٦، مكتبة القانون والقضاء، الطبعة الأولى ٢٠١٧م.
- ٨- الدكتور سليمان محمد الطماوي ،النظرية العامة للقرارات الادارية ، دار الفكر العربي ، القاهرة ، ١٩٦٦ .
- ٩- الدكتور عصمت عبدالمجيد بكر، أحكام بيع و ايجار أموال الدولة ، مكتبة صباح صادق الانباري ، مطبعة الخيرات ، بغداد شارع المتنبى ، ٢٠٠٠ .
- ١٠- الدكتور عثمان سلمان غيلان العبودي، المرشد في أحكام الشراء والبيع والايجار و ابرام العقود الحكومية ،الطبعة الثانية ،بغداد ،٢٠٠٩ .

- ١١- عبدالجبار عزيز حسن ، مختارات تمييزية لقضاء محكمة تمييز اقليم كردستان ، القسم المدني، ج ١، الطبعة الأولى ، مكتبة هتولير القانونية، ٢٠٢١.
- ١٢- كيلاني سيد احمد ، كامل المبادئ القانونية في قضاء محكمة تمييز اقليم كردستان - العراق للسنوات (١٩٩٣ - ٢٠١١) ج ٣، الطبعة الاولى ، مطبعة حاج هاشم، اربيل، ٢٠١٢
- ١٣- محمد طه البشير والدكتور غني حسون طه، الحقوق العينية، الجزء الأول ، العاتك لصناعة الكتاب ، القاهرة ، بدون سنة الطبع.
- ١٤- مدحت المحمود ، شرح قانون المرافعات المدنية رقم ٨٣ لسنة ١٩٦٩ ، بغداد، الطبعة الثانية ٢٠٠٨م.

#### ثانياً : البحوث والمقالات المنشورة

- ١- بدر حماد صالح و عبدالله محمود محمد ، الاعلان عن المزايدات العامة ، مجلة جامعة تكريت للحقوق ، السنة (٨) ، المجلد (٣) ، العدد (٢٩) ، ٢٠١٦ .

#### ثالثاً : الدساتير والقوانين

- ١- الدستور العراقي لسنة ٢٠٠٥ النافذ .
- ٢- قانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ .
- ٣- قانون العقوبات العراقي رقم (١١١) لسنة ١٩٦٩ المعدل . قانون الادعاء العام رقم (١٥٩) لسنة ١٩٧٩ المعدل .
- ٤- قانون الاصلاح الزراعي رقم (١١٧) لسنة (١٩٧٠) .
- ٥- قانون الادعاء العام رقم (١٥٩) لسنة ١٩٧٩ المعدل .
- ٦- قانون تنظيم الاستثمار الصناعي للقطاعين الخاص والمختلط رقم (٢٠) لسنة ١٩٨٨ .
- ٧- قانون انضباط موظفي الدولة والقطاع الاشتراكي رقم (١٤) لسنة ١٩٩١ المعدل.
- ٨- قانون تنظيم الاستثمار المعدني رقم (٩١) لسنة ١٩٨٨ المعدل.
- ٩- قانون الاستثمار في اقليم كردستان -العراق رقم (٤) لسنة ٢٠٠٦
- ١٠- تعليمات مالية رقم (٥) لسنة ١٩٨٦ حول تسهيل تطبيق قانون بيع وايجار أموال الدولة رقم (٣٢) لسنة ١٩٨٦ .

١١- قانون بيع وايجار أموال الدولة العراقي رقم (٢١) لسنة ٢٠١٣ المعدل

#### رابعاً : الأحكام والقرارات القضائية

– قرار مجلس شوری الدولة العراقي رقم (٢٠١٤/١٢٨) في (٢٠١٤/١١/١٢) غير منشور.

– قرار مجلس شوری الاقليم رقم ( ٢٠١١/٥٨ في ٢٠١١ /١٢/٢١) غير منشور

## الفهرس

الصفحة	الموضوع
١	المقدمة
٤	المبحث الأول: المبادئ الأساسية لقانون بيع و ايجار أموال الدولة
٤	المطلب الأول : نطاق سريان القانون
٤	الفرع الأول : الأموال المشمولة بأحكام القانون
٥	الفرع الثاني : استثناءات سريان القانون
٧	المطلب الثاني : صاحب قرار البيع
٧	الفرع الأول : اصدار القرار من السلطة المختصة
٨	الفرع الثاني : تحقق المصلحة العامة
٩	المطلب الثالث : الممنوعين من الاشتراك في المزيدة
١٠	الفرع الأول : منع الاشتراك في المزيدة وفقاً للدستور
١٠	الفرع الثاني : المنع الوارد في قانون بيع و ايجار أموال الدولة
١١	الفرع الثالث : منع غير العراقي من الاشتراك في المزيدة
١٢	المبحث الثاني : بيع أموال الدولة المنقولة وغير المنقولة
١٢	المطلب الأول : تشكيل لجنتي التقدير والبيع
١٢	الفرع الأول : لجنة التقدير
١٤	الفرع الثاني : تشكيل لجنة البيع
١٥	المطلب الثاني : اجراءات بيع الأموال غير المنقولة
١٦	الفرع الأول: الاعلان عن المزيدة

١٨	الفرع الثاني :المزايدة العلنية
٢٠	الفرع الثالث : كسر القرار
٢٣	الفرع الرابع : تمديد المزايدة
٢٤	الفرع الخامس : بيع دور أو شقق أو الأراضي السكنية
٢٦	المطلب الثالث : بيع أموال الدولة غير المنقولة بدون مزايدة
٢٨	المطلب الرابع: بيع أموال الدولة المنقولة
٢٨	الفرع الأول : بيع أموال الدولة المنقولة بمزايدة علنية
٣٠	الفرع الثاني : بيع أموال الدولة المنقولة بدون مزايدة
٣١	المبحث الثالث: تسديد بدل بيع المال ونكول المشتري في دفع البديل أو وفاته
٣١	المطلب الأول:تسديد بدل بيع المال وتسليمها أو تسجيلها باسم المشتري
٣١	الفرع الأول : تسديد بدل بيع المال والتأخر في تسديدها
٣٣	الفرع الثاني : تسجيل العقار باسم المشتري أو تسليمها اليه
٣٦	المطلب الثاني : نكول المشتري أو وفاته
٣٦	الفرع الاول : نكول المشتري
٣٨	الفرع الثاني : وفاة المشتري
٤٠	الخاتمة
٤٣	قائمة المصادر
٤٦	الفهرس