

## النظام القانوني لبيع العقار بالمزايدة العلنية

(دراسة وفقا لقانون التسجيل العقاري وقانون التنفيذ العراقي)

د. سبيل جعفر حاجي عمر

كلية القانون والعلوم السياسية، جامعة دهوك، اقليم كردستان-العراق

(تاريخ استلام البحث: 2 كانون الثاني، 2019، تاريخ القبول بالنشر: 11 نيسان، 2019)

### الخلاصة

الاصل انه اذا كان الدين مستحق الاداء، فانه يتوجب على المدين الوفاء به بمجرد حلول اجله، وذلك بأن يقوم المدين طواعية بتنفيذ الالتزام الواقع عليه، ولكن اذا امتنع المدين عن الوفاء، ففي هذه الحالة يحق للدائن اللجوء الى السلطة العامة بقصد استيفاء حقه من المدين، ومن احدى هذه الوسائل هي حجز عقار المدين بقصد بيعه بالمزايدة العلنية.

فبيع العقار بالمزايدة العلنية له اهمية كبيرة وذلك لانه يحقق مصالح طرفي المعاملة اي انه يزيد من فرصة حصول الدائن على حقه بالكامل من جهة وحماية المدين بتفادي بيع عقاره بثمان بخس من جهة اخرى.

وفي القانون العراقي تقوم أكثر من جهة ببيع عقار المدين (مديرية التنفيذ، دائرة التسجيل العقاري)، وذلك في حال توافر شروط معينة، ولكن بالرجوع الى الاحكام الخاصة ببيع عقار بالمزايدة العلنية في قانون التسجيل العقاري وكذلك حسب تعليمات التسجيل العقاري، نجد بانه قد يلحق بالمدين غبن فاحش، وذلك في حال بيع عقاره في المزايدة الثانية، وذلك نتيجة عدم تقيد تلك الاحكام ببدل معين، اي انه بالامكان استناداً الى تلك الاحكام بيع العقار بأي بدل كان دون التقيد بوصول البدل (70%) من القيمة المقدرة للعقار حين وضع اليد عليه، وبما ان الامر سيحسم في المزايدة الثانية فان ذلك قد يفسح المجال لحصول التواطؤ بين الدائن والراسي عليه المزاد، وهذا الامر يتطلب ان يتدخل المشرع اما بتعديل المواد (172/4) من قانون التسجيل العقاري وكذلك المادة (سابعاً/2ب) من تعليمات التسجيل العقاري وذلك بوصول البدل الى (70%) من القيمة المقدرة حين وضع اليد عليه، او الغاء هذه المواد والرجوع الى المادة (185) من قانون التسجيل العقاري، وذلك من اجل رفع الغبن والتواطؤ الذي يمكن ان يقع على المدين.

*الكلمات الدالة:* قانون التنفيذ، التسجيل العقاري، قانون التسجيل العقاري، المزايدة العلنية قانون التنفيذ العراقي، بيع العقار

### المقدمة

ان بيع العقار بالمزايدة العلنية هو اجراء يتم من خلاله تحقيق مصالح الطرفين، اي مصلحة الدائن في الحصول على كامل حقه على الاغلب، ومصلحة المدين في ان لا تباع عقاره بثمان بخس.

#### ثانياً: اسباب اختيار الموضوع

1- لم يحظى موضوع بيع العقار بالمزايدة العلنية بعناية المشرع العراقي، حيث تم ادراج بعض المواد في قانون التنفيذ العراقي رقم (45) لسنة 1980، على خلاف مواد بيئتها قانون التسجيل العقاري رقم (43) لسنة 1971، وذلك بصدد نفس الموضوع،

#### اولاً: مدخل تعريفى بموضوع البحث

بيع العقار بالمزايدة العلنية هو بيع يتم وفق اجراءات قانونية منظمة، يراد منها بيع العقار بأعلى قدر ممكن عن طريق عرضها على الناس الذين لهم الحق قانوناً الحضور في المزايدة، وتتم المزايدة وذلك برسو على احد الحضور في حال تحقق النسبة المطلوبة قانوناً، ومن ثم تحصيل الثمن واستيفاء حقوق الدائنين منها.

## المبحث (1)

### مفهوم بيع العقار بالمزايدة العلنية

الاصل في الاجراءات التنفيذية ان يتم ايفال الحق الى  
بها بوسائل سريعة، ومما لاشك فيه ان مهمة ايفال  
لحقوق الى اصحابها هي من اهم المهام الاساسية الملقاة على  
عائق مديرية التنفيذ، وخاصة بعد مضي المدد القانونية المقررة  
بذ الرضائي، اذ ان للمديرية المذكورة ان تباشر اجراءاتها  
الجبرية، ومن ابرز هذه المظاهر بيع العقار بالمزايدة العلنية.  
كما ان هناك خلافاً فقهيّاً حول طبيعة بيع العقار  
بالمزايدة العلنية، فقد اختلفت الاراء حول تلك المسألة، عليه  
وبغية توضيح ما ذكر، فاننا نقسم هذا المبحث الى مطلبين  
وكالاتي:

المطلب (1-1) : تعريف بيع العقار بالمزايدة العلنية

المطلب (2-1) : طبيعة بيع العقار بالمزايدة العلنية

### المطلب (2-1)

#### تعريف بيع العقار بالمزايدة العلنية

لم يعرف المشرع العراقي<sup>(1)</sup> بيع العقار بالمزايدة العلنية،  
وحسنا فعل ذلك، وذلك لان مهمة وضع التعاريف ليس من  
عمل المشرع، وانما هو من صميم عمل الفقهاء، كما ان ترك  
تعريف المصطلحات للمشرع يجعل المصطلح جامداً من الصعب  
تغييره، ولذلك ذهب جانب من الفقه<sup>(2)</sup> الى تعريف بيع العقار  
بالمزايدة العلنية بانه: ( بيع العقار بالمزايدة عقد بيع منظم  
بنصوص قانونية اجرائية وموضوعية يراد منها الوصول بثمان  
الحقوق العينية العقارية القابلة للبيع الى اعلى قدر ممكن بطريق  
المزايدة العلنية بين المزايدين ممن لهم اهلية الشراء قانوناً ويتم  
العقد فيه برسو المزايدة).

ومن هذا التعريف يمكننا ان نبين اهم خصائص بيع العقار

بالمزايدة العلنية، وهي:

مما يستدعي التدخل وتوحيد تلك المواد، وذلك لعدم صدور  
احكام متناقضة بصدد مسألة واحدة.

2- قلة الدراسات القانونية المتخصصة في اطار قانون التنفيذ  
وقانون التسجيل العراقي.

### ثالثاً: مشكلة البحث

بيع العقار بالمزايدة العلنية اما ان يتم من قبل مديرية التنفيذ،  
من قبل دائرة التسجيل العقاري، وان اختصاص الاخيرة بهذا  
البيع يخول رئيس دائرة التسجيل العقاري في المزايدة الثانية ببيع  
العقار بأي بدل كان ، وان لم يبلغ (70%) من القيمة المقدرة  
للعقار حين وضع اليد عليه، بخلاف الحال في مديرية التنفيذ  
التي تقرر عدم البيع في المزايدة الثانية حتى يبلغ البدل (70%)  
من القيمة المقدرة للعقار حين وضع اليد عليه، وهذا الامر يولد  
الكثير من المشاكل الناجمة عن اختلاف تقدير قيمة العقار لدى  
هاتين الجهتين. اي ان هذا الامر يلحق الضرر بالمدين وذلك في  
حال ان تم البيع بالمزايدة الثانية عند دائرة التسجيل العقاري.

### رابعاً: منهجية البحث

سنعتمد في كتابة هذا البحث على المنهج التحليلي المقارن،  
وذلك من خلال تحليل النصوص القانونية التي تتعلق ببيع العقار  
بالمزايدة العلنية في قانون التنفيذ العراقي ومقارنتها مع النصوص  
القانونية التي تتعلق ببيع العقار بالمزايدة العلنية في قانون التسجيل  
العراقي، فضلاً عن المنهج التطبيقي الذي يعزز دراستنا بالقرارات  
القضائية كلما امكن ذلك.

### خامساً: هيكلية البحث

اقتضت دراسة هذا الموضوع ان يتم تقسيمه الى ثلاثة  
مباحث، وكالاتي: المبحث الاول: تناولنا فيه مفهوم بيع العقار  
بالمزايدة العلنية، والمبحث الثاني: تناولنا فيه اجراءات بيع العقار  
بالمزايدة العلنية، واما المبحث الثالث والاخير فقد تناولنا فيه اثار  
بيع العقار بالمزايدة العلنية، كما ختمنا البحث بخاتمة تضمنت  
ابرز ما توصلنا اليه من النتائج وتوصية

### الفرع (1-2-1)

#### الاتجاه التعاقدى

اعتبر المشرع العراقي بيع العقار بالمزايدة العلنية بموجب المادة (89) من القانون المدني رقم (40) لسنة 1951 والتي نصت على انه: ( لا يتم العقد في المزايدات الا برسو (المزايدة).....).

يتضح من النص اعلاه، ان القانون المدني العراقي، اعتبر البيع عن طريق المزايدة عقداً سواء أكان البيع جبرياً او اختيارياً، وانه يخضع في معظم اثاره الى احكام البيع الاختياري ما لم ينص القانون على غير ذلك<sup>(11)</sup>، عليه ووفقاً لذلك فان طرح المال للمزاد يعد دعوة الى التعاقد، وان تقدم الراغب في الشراء بعطاء معين يعد اجاباً، اما ارساء المزد عليه فيعد قبولاً للعقد، واذا كان العطاء يعبر عن ارادة المشتري، فمن هو الذي يعبر عن ارادة البائع، وخاصة ان المال يباع جبراً عن المدين؟

وللاجابة عن هذا التساؤل، ذهب جانب من الفقه<sup>(12)</sup>، الى فكرة النيابة، وذلك لان الدائن يباشر اجراءات البيع الجبري نيابة عن المدين، وبالتالي فهو يمثل المالك في عقد البيع، بينما ذهب جانب اخر من الفقه<sup>(13)</sup>، الى ان الدولة تنتزع من المدين سلطة التصرف في المال المحجوز وتباشرها في البيع الجبري لصالح الدائن.

انتقد هذا الاتجاه وذلك من حيث تكوين العقد واثاره، اي ان تكوين بيع العقار بالمزايدة العلنية وكذلك الآثار الناتجة عنه تختلف عن تكوين واثار البيع الاختياري، ولذلك ظهر هناك اتجاه اخر وهو الاتجاه الاجرائي غير التعاقدى.

### الفرع (1-2-2)

#### الاتجاه الاجرائي غير التعاقدى

بيع العقار بالمزايدة العلنية هو قرار يصدره موظف عام وفقاً لاجراءات منصوطة عليها قانوناً، وبالتالي لا يعد العطاء المقدم من احد الراغبين في الشراء اجاباً او حكم رسو المزد قبولاً، بل هو من اجراءات التنفيذ الجبري<sup>(14)</sup>، اي انه قرار يصدره جهة مختصة وبموجبه ينقل ملكية العقار الى المشتري الذي رسى عليه المزد مقابل الثمن الذي دفعه، عليه فان اثار هذا البيع يختلف عن اثار عقد البيع<sup>(15)</sup>.

اولاً: بيع العقار بالمزايدة العلنية من البيوع الرضائية، ونقصد بالرضائية هنا ان هذا البيع يتم بمجرد رسو المزايدة ولا يحتاج الى شكلية معينة<sup>(3)</sup>.

ثانياً: كقاعدة يجوز لكل راغب في الشراء الاشتراك في المزايدة، الا اذا كان ممنوعاً قانوناً من ذلك<sup>(4)</sup>.

ثالثاً: بيع العقار بالمزايدة العلنية لا يجوز فيه الطعن بالغبن<sup>(5)</sup>، وذلك لعدم امكان حصول الغبن في مثل هذه البيوع، كذلك لا تسمح دعوى ضمان العيوب الخفية<sup>(6)</sup>، وذلك لانه منحت الفرصة للمزايدين بأن يتفحصوا المبيع قبل الاقدام على المزايدة. رابعاً: بيع العقار بالمزايدة العلنية لا يعد بيعاً هائياً، اذ يجوز الضم على بدل المزايدة عند الاحالة القطعية للمزيد الاخير، وعرض العقار ثانية للمزايدة، وذلك حتى يبلغ العقار القيمة الحقيقية<sup>(7)</sup>.

خامساً: في حال تبليغ المدين بالاحالة القطعية يكلف بأداء الدين خلال عشرة ايام من اليوم التالي لتأريخ تبليغه، والا سجل العقار بأسم المشتري<sup>(8)</sup>.

سادساً: يتم بيع العقار بالمزايدة العلنية تحت اشراف ورقابة مديرية التنفيذ الحاجزة<sup>(9)</sup>.

سابعاً: بيع العقار بالمزايدة العلنية له اهمية كثيرة، اذ يتيح اكبر فرصة للجمهور في الاشتراك في المزايدة، وهذا ما يؤدي الى رفع ثمن العقار الى اقصى حد، وبالتالي يحقق مصلحة صاحب العقار، وذلك ببيع عقاره بأعلى ثمن<sup>(10)</sup>.

### المطلب (1-2)

#### طبيعة بيع العقار بالمزايدة العلنية

يثير تساؤل حول طبيعة بيع العقار بالمزايدة العلنية، وهل هو يعد عقداً كعقد البيع الاختياري، ام هو قرار يصدره السلطة العامة؟

وللاجابة على هذا التساؤل، فاننا سوف نقسم هذا المطلب الى فرعين، وكالاتي:

الفرع الاول: الاتجاه التعاقدى

الفرع الثاني: الاتجاه الاجرائي غير التعاقدى

المطلب الاول: معاملة وضع اليد واسس تقدير قيمة العقار  
المطلب الثاني: كيفية اجراء المزايدة والضم

### المطلب (2-1)

#### معاملة وضع اليد واسس تقدير قيمة العقار<sup>(17)</sup>

تنص المادة (88) من قانون التنفيذ العراقي على انه: ( يقوم المنفذ العدل بمعاملة وضع اليد على العقار المحجوز بحضور طالب التنفيذ او من ينوب عنه قانوناً، وينظم محضراً يدون فيه موقع العقار وجنسه ونوعه وحدوده واوصافه ومشمولاته ومساحته ورقمه وحال جميع ما أنشئ عليه او زرع او غرس فيه، مع بيان مقدار ذلك ونوعه ووقت نضوج المحاصيل وصفة شاغل العقار والمستندات التي يستند اليها ومقدار بدل الايجار وشروط تأديته ومقدار ما دفع منه والمستندات التي تثبت ذلك وقيمة المحجوز التقريبية ومقدار وارده السنوي. وله الاستعانة بكل ذلك بخبير او اكثر ويوقع المحضر المنفذ العدل والخبير وطالب التنفيذ او من ينوب عنه قانوناً والمنفذ عليه ان كان حاضراً).

يتضح لنا من هذا النص انه يتوجب على مديرية التنفيذ ان تقوم بتنظيم معاملة وضع اليد على العقار المحجوز، وذلك بحضور طالب التنفيذ او من ينوب عنه قانوناً، وكذلك تنظيم محضر يدون فيه تفاصيل دقيقة عن العقار المحجوز، وللمنفذ العدل ان يستعين بخبير او اكثر على ان يوقع على المحضر كل من المنفذ العدل والخبير وكذلك كل من طالب التنفيذ والمطلوب التنفيذ ضده ان كانا حاضرين.

ان معاملة وضع اليد تعد ضرورية لمعرفة حالة العقار واوصافه وما عليه من حقوق والتزامات، بالاضافة الى انها ستكون المرجع لحسم الخلافات التي قد تحدث عند تسليم المبيع الى المشتري<sup>(18)</sup>، عليه فان بيع العقار بدون اجراء معاملة وضع اليد او بعد اجرائها بشكل مخالف لما هو منصوص عليه في المادة (88) من قانون التنفيذ العراقي يؤدي الى ابطال المزايدة والاحالة.

يلاحظ على نص المادة المذكورة عبارة (... وقيمة المحجوز التقريبية ومقدار.....).

والذي نراه ان بيع العقار بالمزايدة العلنية هو قرار يصدره جهة مختصة ضمن اجراءات التنفيذ بالحجز ونزع الملكية، ولذلك فان العطاء الذي يتقدم به المشتري لا يعد قبولاً او ايجاباً للتعاقد، بل هو اجراء من اجراءات التنفيذ الجبري.

اي ان هذا البيع يخضع لنظام اجرائي متميز يختلف عن عقد البيع، وهذا ما يفسر اختلاف اثار هذا البيع عن اثار عقد البيع، اذ لا يمكن، تحديد اثار البيع الجبري، وذلك بالرجوع الى ارادة الاطراف، وانما يمكن تحديد هذه الاثار استناداً الى نظام قانوني خاص، ومما يؤكد صحة هذا الاتجاه، ان المشرع نفسه قد حرص في القانون المدني على استبعاد بعض احكام عقد البيع التي لا تتناسب مع هذا النوع من البيوع<sup>(16)</sup>.

### المبحث (2)

#### اجراءات بيع العقار بالمزايدة العلنية

اجاز المشرع العراقي في المادة (91) من قانون التنفيذ، للمنفذ ان يأذن للمدين ببيع عقاره المحجوز بما لا يقل عن القيمة المقدرة، على ان تستقطع دائرة التسجيل العقاري المختصة حين البيع، الدين وملحقاته، وهذا البيع يتم دون مزايدة علنية وبالتراضي بين المدين والمشتري، ومن شأن هذا البيع ان يحقق مبدأ الاقتصاد في الجهد والوقت والنفقات، وحصول الدائن على حقه بأيسر الطرق، ولكن بشرط ان لا تقل القيمة المراد بيع العقار بها عن القيمة المقدرة له من الخبراء حين وضع اليد عليه، وان يصدر قرار من المنفذ العدل بالموافقة على هذا البيع الرضائي، ويتضمن هذا القرار رفعا للحجز ايضاً، اما بيع العقار بالمزايدة العلنية فيتم وفق مجموعة من الاجراءات التي رسمها القانون، وهذه الاجراءات يتم جبراً، وذلك عندما يطالب الدائن بموجب سنده التنفيذي الحجز على اموال مدينه القابلة للحجز عليها قانوناً، وذلك لكي يتم بيعها بالمزايدة العلنية، وذلك لاستيفاء حقه من ثمنها.

عليه وبغية بيان اجراءات بيع العقار بالمزايدة العلنية، لابد من تقسيم هذا المبحث الى المطلب الآتية:

على الشراء بالبدل المقدر، بيعت الحصة الى الراغبين بالتساوي فيما بينهم اما اذا رغب احد الشركاء في شرائها ببدل اعلى، فتجري المزايدة عليها بين الشركاء وحدهم وتباع لاعلى مزايد. 3- واذا لم يقبل المدعي البيع بالبدل المقدر او لم يرغب احد الشركاء في الشراء، وبقي المدعي مصرا على طلبه، يبيع المشاع كله بالطريقة المقررة قانونا وقسم الثمن على الشركاء كل بقدر نصيبه).

يتبين لنا من النص المذكور انه اذا تبينت للمحكمة ان العقار المشاع غير قابل للقسمة فأتها تصدر قرارها ببيعه، ولكن هذا القرار لاتصدره ابتداء، وانما بناء على التسلسل المذكور في هذه المادة، كما ان تقدير بدل المثل للعقار المطلوب ازالة شيوعه يتم بناء على مراجعة المدعي او احد الشركاء بمعرفة اهل الخبرة، اي ان تقدير قيمة العقار يتم طريق الاستعانة بالخبراء المعتمدين لدى المحكمة في الجدول في الجدول الخاص بالخبراء في المحكمة. يلاحظ على ما سبق بيانه، ان معاملة وضع اليد هو اجراء الكشف على العقار من قبل جهات مختصة ويستعان عادة بخبير او اكثر، وذلك لبيان وصف العقار وتحديد قيمته وينظم محضراً بذلك يدون فيه موقع العقار وحدوده ووصافه ومساحته وما انشئ عليه من زرع او غراس او غير ذلك، واخيراً قيمة العقار التقريبية، ويوقع عليه الموظف المختص والخبير ومن حضر من اطراف المعاملة التنفيذية.

## المطلب (2-2)

### كيفية اجراء المزايدة والضم

بعد ان تتم معاملة وضع اليد على العقار ينظم المنفذ العدل قائمة بمزايدته، اذ لا يصح بيع العقار بدون تنظيم هذه القائمة، والا تصبح اجراءات بيع العقار باطلة، وقائمة المزايدة، هي استمارة مطبوعة يدرج فيها اوصاف العقار الثابتة عند وضع اليد، والغاية من تنظيمية هذه القائمة هي جعل الشخص الراغب في الشراء على علم وبينة بحالة المبيع، وذلك للحيلولة دون طلب فسخ البيع بسبب الجهالة التي قد يدعيها في المستقبل<sup>(21)</sup>.

فبعد تنظيم قائمة المزايدة، تقوم مديرية التنفيذ بالاعلان عن وضع العقار المحجوز في المزايدة العلنية لغرض بيعه، من خلال

فالمنفذ العدل واستناداً الى البيانات والمعلومات الواردة في النص له ان يقيم القيمة التقريبية للعقار المحجوز، لانه على ضوءه سوف يتم تحديد نسبة ال 70% من القيمة المقدرة للعقار، وذلك للبدء بالمزايدة، ولكن للمنفذ العدل ان يستعين بخبير او اكثر في تقييم تلك القيمة التقريبية للعقار المحجوز.

اما بالنسبة لقانون التسجيل العقاري، فان رئيس الدائرة او من يخوله من الموظفين يقوم بوضع اليد على العقار المرهون بعد انتهاء مدة التبليغ يشاركه موظف في من الدائرة وينظم بذلك محضر يوقع من قبلهما والحاضرين من ذوي العلاقة ان وجدوا<sup>(19)</sup>.

اي انه وبموجب قانون التسجيل العقاري يشترط مشاركة موظف في من الدائرة مع الموظف المختص بوضع اليد، فاستناداً الى نص المادة (1/170) من قانون التسجيل العقاري اذا لم يكن في الدائرة موظف في، فالظاهر انه لا لزوم لاشتراكه في معاملة وضع اليد، ولكن بالرجوع الى نص المادة (4/1) من تعليمات التسجيل العقاري رقم (9) لسنة 1972، على انه في حالة عدم وجود موظف في في الدائرة المختصة يجب اشراك موظف في من دائرة تسجيل عقاري اخر بوضع اليد، وذلك بتنسيب من مديرية التسجيل العقاري المختصة، اي ان اشراك موظف في في عملية وضع اليد امر وجوبي.

عليه فالغاية من معاملة وضع اليد استناداً الى قانون التسجيل العقاري هو ان يكون الراغب في شراء العقار المرهون على دراية ومعرفة بالعقار من حيث موقعه وتسلسله ووصافه والمستندات التي يستند اليها ان وجد والقيمة المقدرة وبدل الايجار وغيرها<sup>(20)</sup>.

بينما تنص المادة (1073) من القانون المدني العراقي على انه: 1- اذا تبين للمحكمة ان المشاع غير قابل للقسمة اصدرت حكماً ببيعه. 2- وفي هذه الحالة تقدر المحكمة بناء على مراجعة المدعي او احد الشركاء بدل المثل بمعرفة اهل الخبرة، فان قبل المدعي بيع حصته بالبدل المقدر عرضت المحكمة الشراء على سائر الشركاء لابتداء رغبتهم فيه خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغهم بذلك، فاذا وافق الشركاء كلهم او بعضهم

ثمانين من المئة من القيمة المقدرة للعقار حين وضع اليد عليه، فلا تجوز احواله بل تمدد المزايدة لمدة خمسة عشر يوماً تبدأ من اليوم التالي لنشر الاعلان.

ثانياً: اذا لم يبلغ البدل نتيجة المزايدة الثانية (70%) سبعين من المئة من القيمة المقدرة للعقار حين وضع اليد عليه فلا تجوز احواله بل يقرر المنفذ العدل اعادة تقدير قيمته من قبل الخبراء والاعلان عن المزايدة مجدداً وفق احكام هذا الفصل).

اي انه اذا تبين بعد اجراء المزايدة ان البدل لم يبلغ خلال مدة المزايدة (80%) من القيمة المقدرة للعقار حين وضع اليد عليه، هنا يتوجب على المنفذ العدل عدم احواله والاعلان عن تمديد المزايدة لمدة خمسة عشرة يوماً اعتباراً من اليوم التالي لتأريخ النشر، ولا يجوز الاحالة بعد انتهاء المزايدة الثانية اذا لم يبلغ البدل (70%) من القيمة المقدرة للعقار، بل يقرر المنفذ العدل اعادة تقدير قيمته من قبل الخبراء والاعلان عن مزايدة جديدة لمدة ثلاثين يوماً. وفي كل الاحوال لاياع العقار اذا لم يبلغ بدله (80%) من القيمة المقدرة عند وضع اليد عليه مجدداً، بل ينتظر المنفذ العدل فترة اخرى تتحسن فيها احوال السوق<sup>(27)</sup>.

وبهذا يختلف قانون التسجيل العقاري العراقي عن قانون التنفيذ، حيث الزم قانون التسجيل العقاري احواله العقار في المزايدة الثانية على المزايد الاخير دون التقييد بمقدار ادنى لبدله<sup>(28)</sup>، حيث نصت المادة (172/ف4) منه على ان: اذا لم يبلغ البدل ثمانين من المائة من القيمة المقدرة للعقار فلا تجوز الاحالة القطعية بل تمدد المزايدة لمدة خمسة عشر يوماً باعلان يبين فيه بلغ الرسوم الحاصل على العقار وفي نهاية مدة الاعلان تجري الاحالة القطعية بالمبلغ الذي ترسو به المزايدة)، وها هو نفس ما نصت عليه تعليمات التسجيل العقاري العراقي رقم (9) لسنة 1972، وذلك في موضوع ( المزايدة وتسجيل المبيع - سابعاً/ فقرة 2/ب) والتي جاء فيها بانه وبانتهاء مدة التمديد يقرر رئيس الدائرة احواله العقار قطعياً بأي بدل كان ومن ثم يجري تبليغ المدين بالتبليغ النهائي.

اي انه واستناداً الى المادة (172/ف4) من قانون التسجيل العقاري العراقي، فانه يمكن احواله العقار الى المشتري بالمبلغ

هذا الاعلان يتم دعوة اكبر عدد ممكن من الراغبين في شراء العقار، وذلك خلال ثلاثين يوماً من اليوم التالي لنشر الاعلان في الصحف<sup>(22)</sup>، ويتم نشر الاعلان في الصحف المحلية، وتعلق نسخة من الاعلان في المديرية القائمة باجراء المزايدة، كما يعلق نسخة منه على مدخل العقار، وللنفذ العدل اضافة الى ذلك ان يقرر نشر الاعلان بوسائل الاعلام الاخرى، اذا رأى المصلحة تدعو الى ذلك<sup>(23)</sup>.

وحسب المادة (96) من قانون التنفيذ العراقي التي نصت على ان: ( يجب ان يتضمن الاعلان جميع اوصاف العقار واحواله الثابتة وقيمته المقدرة عند وضع اليد عليه مع اسمي الدائن والمدين وشهرتهما ويوم المزايدة وساعاتها وشروط الاشتراك فيها والمديرية التي تجري فيها المزايدة).

عليه تعد المزايدة مفتوحة لمدة ثلاثين يوماً، وللراغب في شراء العقار مراجعة مديرية التنفيذ الصادر منها الاعلان، وايداع مبلغ لا يقل عن (10%) من القيمة المقدرة للعقار عند وضع اليد عليه كتأمينات، الا اذا كان المزايد هو الدائن او الشريك، فيعفى من التأمينات بقدر ما يعادل دينه او حصته<sup>(24)</sup>، وفي الساعة الثانية عشر ظهراً من اليوم الثلاثين ينادي المنادي (الدلال) ثلاثاً للاشتراك في المزايدة التي تجري علناً، وهنا لا يفتح المزايد بأقل من (70%) من القيمة المقدرة للعقار، ثم يقرر المنفذ العدل الاحالة القطعية للمزايدة الاخرى، ويعتبر العرض الذي لا يزداد عليه خلال خمس دقائق نهاية المزايدة<sup>(25)</sup>، وبعد ذلك تقوم المديرية بتبليغ المدين بالاحالة القطعية، ويطلب منه تسديد الدين والمصاريف خلال (عشرة ايام) من اليوم التالي لتأريخ تبليغه، والا سجل العقار باسم المشتري، وهذه هي الاخبارية الثالثة للمدين، هذا وقد اجاز قانون التنفيذ العراقي الضم على بدل المزايدة الاخير قبل انقضاء الايام العشرة، على ان لا تقل الضم عن خمسة من المئة من البدل الاخير، وعندئذ يعلن عن فتح مزايدة جديدة لمدة (ثلاثة ايام) ابتداء من اليوم التالي لنشر الاعلان ثم تجري بعدها الاحالة النهائية<sup>(26)</sup>.

عليه واستناداً الى نص المادة (98) من قانون التنفيذ العراقي التي نصت على ان: (ولا: اذا لم يبلغ البدل بنتيجة (80%)

دعوة المدعى عليهم للمرافعة والحكم بإبطال قيد العقارين المذكورين ليتم على ضوءها استيفاء الرسم وليس على اساس الرسم المقطوع التي قدرت قيمة كل عقار على اساس قيمتها المقدرة عند وضع اليد عليهما تمهيداً لبيعهما والمشار اليه اعلاه، واكملها الرسم القانوني على اساس القيمة المقدرة. واستناداً للكتابين الصادرين من مديرية التسجيل العقاري في بالعدين (س في 2017/8/29) و (ص في 2017/11/1)، الكتاب الاول يتضمن وضع اشارة عدم التصرف على العقارين والكتاب الثاني يتضمن ارسال اضبارقي العقارين موضوع الدعوى واجراء التدقيق عليهما، حيث تبين ان اجراءات وضع اليد على العقارين مخالف لاحكام المادة (170) من قانون التسجيل العقاري لعدم مشاركة موظف في من قبل الدائرة مع المخول بوضع اليد، كما ان الطلب المقدم من قبل الشخص الثالث لفتح باب المزايدة خلال مدة ستة اشهر لم يوقع من قبل رئيس الدائرة او من ينوب عنه، كما ان قيام دائرة التسجيل العقاري في دهوك ببيع العقارين بثمان بخس بالاستناد الى نص المادة (172/ف4) من قانون التسجيل العقاري يعتبر باطلاً، لانه يجب تطبيق احكام قانون المرافعات والتنفيذ على اجراءات بيع المزايدة فيما لم يرد فيه نص في قانون التسجيل العقاري، وان المادة (98) من قانون التنفيذ بين كيفية بيع العقار عن طريق المزايدة، وكون الشخص الثالث الى جانب المدعى عليه هو صهر صاحب العقار يوحي بوجود تواطؤ بينهما، عليه قررت المحكمة الحكم بالاتي: اولاً: ابطال قيد العقارين المرقمين (1 و2) التي تم تسجيلها بأسم (ع)، واعادة تسجيل العقار المرقم (1 و2) بأسم مالكيها واعطاء حق الرهن التامينيللمصرف واشعار مديرية التسجيل العقاري في دهوك بذلك بعد اكتساب الحكم الدرجة القطعية مع تحميل المدعى عليه والشخص الثالث المصاريف النسبية واتعاباة المحاماة، وصدر القرار استناداً لاحكام المواد 22 اثبات و 2/69 و 1/88 و 1/56 و 1/161 و 1/166 مرافعات مدنية و 4/172 و 1/176 و 185 تسجيل عقاري و 35/ ثانيا محاماة المعدل حكماً حضورياً قابلاً للاستئناف والتمييز وافهم علناً في 2018/7/8.

الذي ترسو عليه المزايدة حتى وان كان البدل اقل من نسبة (70%) من القيمة المقدرة للعقار عند وضع اليد عليه<sup>(29)</sup>، والى هذا الاتجاه تم بيع العديد من العقارات في دوائر التسجيل العقاري في اقليم كردستان العراق استناداً الى احكام المادة المذكورة ، وان كان هناك غبن فاحش اصاب المدين مبررين الرجوع الى احكام قانون التسجيل العقاري، وذلك لوجود النص فيه، وبالتالي لا يمكن الرجوع الى قانون المرافعات وقانون التنفيذ، كما اعادة المزايدة أكثر من مرة يؤدي الى عدم استقرار المعاملات.

وعلى ذلك قضت محكمة بداءة دهوك في الدعوى المرقمة (1010/ب/2017) بتاريخ 2018/7/8 قرارها كالاتي:

لادعاء وكيلنا المدعي بأن مصرف موكلبيهما (س) عقارات مرهونة تقع ضمن منطقة منطقة المدعى عليه الثاني (مديرية التسجيل العقاري في دهوك- اضافة لوظيفته، ولعدم قيام صاحب القرض بتسديد القرض، قررت ادارة المصرف فرع دهوك المطالبة باتخاذ الاجراءات القانونية لاسترداد حقوقها عن طريق بيع العقارين المرقمين (1) و (2) دهوك المرهونين بالمزايدة العلنية مقابل الدين المتبقي بذمة المقترض وتم توجيه الانذار الى الاخير ببيع العقار موضوع الرهن وانقضاء مدة النشر الاول البالغ ثلاثون يوماً، ولعدم وجود مزايد حسب ادعاء المدعى عليه الثاني الذي قام بابقاء المزايدة مفتوحة لمدة ستة اشهر وقبل انتهاء المدة المذكورة، تم فتح باب المزايدة بناء على طلب من المزايد (ع) ورست عليه المزايدة بمبلغ زهيد جداً، والذي يعتبر غبناً فاحشاً واستغلالاً للمصرف وحقوقه وتم تسجيل العقارين بأسم (ع) الذي يوجد بينه وبين صاحب العقار (ص) صلة مصاهرة مما يوحي باحتمال وجود تواطؤ في الموضوع، وحيث انه وبموجب احكام المادة (185) من قانون التسجيل العقاري تطبق احكام قانون المرافعات وقانون التنفيذ على اجراءات البيع بالمزايدة فيما لم يرد نص في القانون المذكور، وبما ان قانون التسجيل العقاري قد سكت عن النسبة التي يجب ان يصلها بدل المزايدة خلال المدة المفتوحة، عليه يجب الرجوع على قانون التنفيذ والتي قدرتها بنسبة (70%) من القيمة المقدرة عند وضع اليد، ولذا طلبنا

### المطلب (3-1)

#### الالتزام بدفع الثمن وانتقال ملكية العقار

بعد حصول الاحالة القطعية بأسم المزايد الاخير، فعلى هذا الاخير دفع بدل المزايدة، واذا تم دفع بدل المزايدة، فعلى مديرية التنفيذ اشعار دائرة التسجيل العقاري تسجيل العقار بأسم المشتري<sup>(30)</sup>، علماً بأن ملكية العقار تنتقل الى المشتري، وذلك بأنتهاء مدة العشرة أيام الممنوحة للمدين، وذلك اذا قام المشتري بتسديد البدل ورسوم التسجيل<sup>(31)</sup>.

والحكم اعلاه كما بينته قانون التنفيذ يعد استثناء من القاعدة العامة المقررة في القانون المدني وقانون التسجيل العقاري، التي تقضي بعدم انتقال ملكية العقار الى المشتري الا من تاريخ تسجيل العقار باسمه في دائرة التسجيل العقاري<sup>(32)</sup>.

### المطلب (3-2)

#### زوال الحجز على العقار المحجوز

ان بيع العقار بالمزايدة العلنية هي الغاية المتوخاة من الحجز عليه، اي تحصيل أعلى ثمن، وذلك لاستيفاء حقوق الدائنين منها.

حجز عقار المدين ينقضي، وذلك بتمام اجراءات البيع، وذلك بأنتقال ملكيتها الى المشتري، ويعتبر المشتري الذي قام بتسديد البدل ورسوم التسجيل العقاري ومصاريفه مالكا للعقار بأنتهاء مدة العشرة أيام الممنوحة للمدين<sup>(33)</sup>.

### المطلب (3-3)

#### توزيع حصيلة التنفيذ

ان تراءات التي رسمها قانون التنفيذ تهدف جميعها الى تحصيل الدين من المدين وتوزيعه على الدائنين، اي انه بتمام بيع العقار بالمزايدة العلنية يؤدي اختصاص الدائنين الحاجزين بحصيلة التنفيذ بقوة القانون، اي دون الحاجة الى اجراء اخر<sup>(34)</sup>، اي ان الدائنين الحاجزين يكون لهم أولوية اجرائية على الثمن الحاصل عن بيع العقار بالمزايدة العلنية سواء أكان الثمن كافياً لوفاء بحقوقهم جميعاً او غير كافي<sup>(35)</sup>.

مما سبق بيانه، يلاحظ بانه في المزايدة الثانية لايجوز احالة العقار اذا لم يبلغ البدل (70%) من القيمة المقدرة للعقار حسب قانون التنفيذ العراقي، بينما يجوز ذلك حسب قانون التسجيل العقاري المادة (4/172)، وكذلك حسب تعليمات التسجيل العقاري رقم (9) لسنة 1972، المادة (سابعاً) فقرة 2/ب)، والتي جاء فيها بانه وبانتهاء مدة التمديد يقرر رئيس الدائرة احالة العقار احالة قطعية بأي بدل كان.

والذي نراه بصدد هذه المسألة وحتى لا يصاب المدين بالغبن الفاحش في بعض الحالات في المزايدة الثانية، نوصي المشرع العراقي والكردستاني: اما الغاء المادة (4/172) من قانون التسجيل العقاري وكذلك المادة (سابعاً) فقرة 2/ب) من تعليمات التسجيل العقاري، والرجوع الى قانونالتنفيذ بشأن البدل في المزايدة الثانية اي المادة (185) من قانون التسجيل العقاري.

او اجراء تعديل على نص المادة (4/172) من قانون التسجيل العقاري وعلى الشكل الآتي: ( اذا لم يبلغ البدل ثمانين من المائة من القيمة المقدرة للعقار فلا تجري الاحالة القطعية بل تمدد المزايدة لمدة خمسة عشر يوماً باعلان يبين فيه مبلغ الرسوم لحاصل على العقار وفي نهاية المزايدة اذا لم يبلغ البدل(70%) سبعين من المئة فلا يجوز احالته بل يقرر المنفذ العدل اعادة تقدير قيمته من قبل الخبراء والاعلان عن المزايدة مجدداً).

### المبحث (3)

#### اثار بيع العقار بالمزايدة العلنية

ان بيع العقار بالمزايدة العلنية يترتب عدة اثار قانونية، هذه الاثار هي ليست ذات الاثار المترتبة على البيع الرضائي في القانون المدني، عليه فاننا نقسم هذا المبحث الى المطالب الثلاثة الآتية:

المطلب الاول: الالتزام بدفع الثمن وانتقال ملكية العقار

المطلب الثاني: زوال الحجز عن العقار المحجوز

المطلب الثالث: توزيع حصيلة التنفيذ



4- كما يترتب على بيع العقار بالمزايدة العلنية آثار وهي: الالتزام بدفع الثمن وانتقال ملكية العقار، زوال الحجز عن العقار المحجوز، كيفية توزيع حصيلة التنفيذ.

#### ثانياً: التوصيات

1- بالرجوع الى احكام المادة(172/ف4) من قانون التسجيل العقاري التي نصت على انه: ( اذا لم يبلغ البدل ثمانين من المائة من القيمة المقدرة للعقار فلا تجري الاحالة القطعية بل تمدد المزايدة لمدة خمسة عشر يوماً بالاعلان يبين فيه مبلغ الرسوم على العقار وفي نهاية مدة الاعلان تجري الاحالة القطعية بالمبلغ الذي ترسو به المزايدة)، وكذلك فان تعليمات التسجيل العقاري رقم (9) لسنة 1972 (سابعاً/فقرة2/ب) والتي جاء فيها بانه وبانتهاء مدة التمديد يقرر رئيس الدائرة احالة العقار قطعياً بأي بدل كان ومن ثم يجري تبليغ المدين بالتبليغ النهائي.

وعلى الرغم من المادة (185) من قانون التسجيل العقاري التي نصت على ان: ( تطبق احكام قانون المرافعات المدنية وقانون التنفيذ على اجراءات البيع بالمزاد فيما لم يرد به نص بهذا القانون).

فبيع العقار بالمزايدة العلنية في دائرة التسجيل العقاري يتوجب والحالة هذه الرجوع الى الاحكام اعلاه، ولا داعي للرجوع الى المادة (185) وذلك لوجود النص الصريح في عدم البيع في المزايدة الاولى والثانية.

وفيما يتعلق بالاحكام المذكورة وخاصة فيما يتعلق بالمزايدة الثانية، وامكانية البيع وان لم يصل البدل الى (70%) من القيمة المقدرة عند وضع اليد عليه، هذا قد يؤدي الى الحاق الغبن الفاحش بالمدين، كما يفسح المجال لوقوع التواطؤ ما بين الدائن والرسي عليه المزاد في المزايدة الثانية، وذلك لعدم امكانية وضع العقار في المزايدة مرة ثالثة استناداً الى الاحكام اعلاه، ولرفع الغبن الفاحش الذي يمكن ان يقع على المدين نقترح مايلي:

وقد نصت المادة (111) من قانون التنفيذ العراقي على انه: ( اولاً: يحسم مبدئياً من المبالغ المستحصلة، بموجب هذا القانون المصاريف التنفيذية التي انفقها الدائن في سبيل استحصال تلك المبالغ، واذا لم يكف الباقي لتسديد طلب الدائنين الذين طلبوا استيفاء ديونهم، فيقسم بينهم بنسبة مقدار كل منها، اذا كانت كلها ممتازة او عادية من مرتبة واحدة.

ثانياً: اذا كانت الديون عادية وممتازة، فيستوفي الدائنون زون ديونهم اولاً، ثم يوزع الباقي على اصحاب الديون العادية. على ان يستوفي اصحاب الديون الممتازة ذوو المرتبة مة ديونهم اولاً، ثم يليهم اصحاب الديون الممتازة ذوو المرتبة المتأخرة).

#### الخاتمة

##### اولاً: النتائج

1- بيع العقار بالمزايدة العلنية هو بيع يراد منه الوصول الى اعلى ثمن ممكن، وذلك لاستيفاء حقوق الدائنين منها.

2- هناك خلاف حول طبيعة بيع العقار بالمزايدة العلنية، وهل هو يعد عقداً كعقد البيع الاختياري ام انه يعد قرار تصدره السلطة العامة، والمشرع العراقي اعتبر عقد بيع العقار بالمزايدة العلنية واستناداً الى نص المادة (89) من القانون المدني العراقي عقداً بغض النظر فيما اذا كان البيع جبرياً او اختيارياً.

3- عند بيع العقار بالمزايدة العلنية تقوم عدة جهات (مديرية التنفيذ، دائرة التسجيل العقاري) بتقدير قيمته ومن ثم بيعه، وجدنا من خلال هذا البحث اختلاف تقدير البدل في كلا الجهتين فيما يتعلق بالمزايدة الثانية، حيث تطلب مديرية التنفيذ وصول البدل الى (70%) من القيمة المقدرة عند وضع اليد بخلاف تقدير دائرة التسجيل العقاري حيث لم تشرط ذلك، اي انه واستناداً الى احكام الجهة الاخيرة يمكن البيع بأي بدل حتى وان لم تصل الى نسبة (70%) من القيمة المقدرة عند وضع اليد.

- 13- د. فتحي والي، التنفيذ الجبري، دار النهضة العربية، القاهرة، 1980، ص529.
- 14- ينظر المواد (91-106) من قانون التنفيذ العراقي.
- 15- د. وحدي راغب، مبادئ التنفيذ القضائي الكويتي، دار النهضة العربية، القاهرة، 1980، ص163.
- 16- المواد (124/3، 569، 1134، 97) من القانون المدني العراقي.
- 17- تعد معاملة وضع اليد من اجراءات الحجز على العقار وليست من اجراءات بيعه، ولكن تم البحث عنه ضمن اجراءات البيع، وذلك لاهميته بالنسبة لهذا الموضوع وهو كيفية تقدير قيمة العقار.
- 18- د. سعيد مبارك، احكام قانون التنفيذ رقم (45) لسنة 1980، ط1، بيت الحكمة، بغداد، 1989، ص213.
- 19- المادة (170/1) من قانون التسجيل العقاري العراقي.
- 20- المادة (170/2) من قانون التسجيل العقاري العراقي.
- 21- د. سعيد مبارك، المرجع السابق، ص218.
- 22- المادة (93/اولا) من قانون التنفيذ العراقي.
- 23- المادة (95) من قانون التنفيذ العراقي.
- 24- المادة (97/اولا) من قانون التنفيذ العراقي.
- 25- المادة (97/ثانيا) من قانون التنفيذ العراقي.
- 26- المادة (97/ثالثا، رابعا) من قانون التنفيذ العراقي.
- 27- تنص المادة (2/اولا) من قانون التنفيذ العراقي على ان: ( ان اسس قانون التنفيذ هي:
- اولا: تحقيق التوازن بين مصلحة الدائن في الحصول على حقه المشروع، وبين مصلحة المدين ان لا يؤخذ من امواله او يعتدى على حريته دون وجه حق، ومراعاة الاعتبارات الانسانية والاجتماعية والاقتصادية للمدين).
- 28- مدحت حمودي حسين، دراسة في قانون التنفيذ رقم (45) لسنة 1980، بغداد، بغداد، 1980، ص81؛ مدحت محمود، شرح قانون التنفيذ رقم (45) لسنة 1980 وتطبيقاته العملية، ط1، بغداد، 2005، ص174.
- 29- قضت محكمة البداية في العمادية بالعدد 19/ب/2017 في 2017/11/2 القاضي بابطال قيود مجموعة من العقارات المسجلة بأسم (س) الشخص الثالث الى جانب المدعى عليه ضمن اختصاص المحكمة المذكورة والمؤيدة استئنفا بموجب قرار محكمة استئناف دهوك بصفتها الاصلية في الدعوى المرقمة 166/س/2017 في 2017/12/26، وذلك لانه كان في هذا البيع غبن فاحش للمدين، قرار غير منشور.
- 30- المادة (103) من قانون التنفيذ العراقي.
- 31- المادة (97/ثالثا) من قانون التنفيذ العراقي.
- أ. الغاء المادة (172/ف4) من قانون التسجيل العقاري، وكذلك (سابعا/ف2/ب) من تعليمات التسجيل العقاري رقم (9) لسنة 1972، والرجوع الى احكام المادة (98/ثانيا) من قانون التنفيذ، وذلك بالاستناد الى المادة (185) من قانون التسجيل العقاري.
- ب. او تعديل احكام المادة (172/ف4) من قانون التسجيل العقاري، وكذلك (سابعا/ف2/ب) من تعليمات التسجيل العقاري على وفق ما جاء في المادة (98/ثانيا) من قانون التنفيذ العراقي.

### الهوامش

- 1- القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951؛ قانون التنفيذ العراقي رقم (45) لسنة 1980.
- 2- محمود عبد الله حسين النعيمي، اثار البيع التنفيذي للعقار، مقالة منشورة على الموقع <https://www.hjc.iq/view.1978>، تاريخ زيارة الموقع 2018/8/2.
- 3- المادة (89) من القانون المدني العراقي التي نصت على ان: (لا يتم العقد في الزيادات الا برسو (المزايدة).....).
- 4- المادة (72/ثالثا) من قانون التنفيذ العراقي.
- 5- المادة (124/ف3) من القانون المدني العراقي، واذا سلمنا بعدم امكانية الطعن بالغبن في بيع العقار بالمزايدة الاولى التي تتطلب ان يبلغ البديل (80%) من القيمة المقدرة للعقار عند وضع اليد عليه، فان هذا الامر محل نظر فيما يتعلق بالمزايدة الثانية وذلك في دوائر التسجيل العقاري حيث ان الامر ينتهي في المزايدة الثانية بأي بدل دون التقيد بنسبة معينة. ومن هنا قد يلحق الغبن الفاحش بالمدين.
- 6- المادة (569) من القانون المدني العراقي.
- 7- المادة (97/رابعا) من قانون التنفيذ العراقي.
- 8- المادة (97/ثالثا) من قانون التنفيذ العراقي.
- 9- المادة (94) من قانون التنفيذ العراقي.
- 10- د. وحدي راغب و د. سيد احمد محمود، قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي وفقا لاحداث التعديلات التشريعية، ط1، مطابع جامعة الملك سعود، 1994، ص584.
- 11- د. عبد الباسط جميعي، نظام التنفيذ، ط1، دار الفكر العربي، القاهرة، 1968، ص65.
- 12- سيد احمد محمود، اصول التنفيذ الجبري، دار النهضة العربية، بيروت، 2009، ص573.

32- المواد (508،1126/ف2) من القانون المدني العراقي، والمادة (3) من قانون التسجيل العراقي.

7- د. وجدي راغب، مبادئ التنفيذ القضائي الكويتي، دار النهضة العربية، القاهرة، 1980.

#### ثانيا: القوانين

1- القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951.

2- قانون التسجيل العراقي رقم (43) لسنة 1971

3- قانون التنفيذ العراقي رقم (45) لسنة 1980

#### ثالثا: التعليمات

1- تعليمات التسجيل العقاري العراقي رقم (9) لسنة 1972

#### رابعا: المصادر الالكترونية

1- محمود عبد الله حسين النعيمي، آثار البيع التنفيذي للعقار، مقالة

منشورة على شبكة الانترنت وعلى

الموقع <https://www.hjc.iq/view.1978>

خامسا: القرارات غير المنشورة

1- قرار محكمة البداية في العمادية العدد 19/ب/2017 في

2017/11/2

2- قرار محكمة بداءة دهوك العدد (1010/ب/2017) في

2018/7/8

33- المادة (102/ثانيا) من قانون التنفيذ العراقي.

34- مدحت حمودي حسين، دراسة في قانون التنفيذ رقم (45) لسنة

1980، محاضرات القيت على طلبة المعهد القضائي في بغداد، 1988،

ص116.

35- د. وجدي راغب و د. سيد احمد محمود، المرجع السابق، ص117.

#### المراجع

#### اولا: الكتب القانونية

1- د. سعيد مبارك، احكام قانون التنفيذ رقم (45) لسنة 1980،

ط1، بيت الحكمة، بغداد، 1989.

2- سيد احمد محمود، اصول التنفيذ الجزري، دار النهضة العربية، بيروت،

2009.

3- د. عبد الباسط جميعي، نظام التنفيذ، ط1، دار الفكر العربي، القاهرة،

1968.

4- مدحت حمودي حسين، دراسة في قانون التنفيذ رقم (45) لسنة

1980، بغداد، بغداد، 1980.

5- مدحت حمودي حسين، دراسة في قانون التنفيذ رقم (45) لسنة

1980، محاضرات القيت على طلبة المعهد القضائي في بغداد، 1988.

6- د. وجدي راغب و د. سيد احمد محمود، قانون المرافعات المدنية

والتجارية الكويتي وفقا لأحدث التعديلات التشريعية، ط1، مطابع جامعة

الملك العربية السعودية، 1994.

#### پوخته

دنهسل دا نه گه ر هات ده ين بي مستحق بيت، پيندقيه لسه ر قه رداری رابيت ب پاپه ندبوونا خو به ره زامه ندیا خو، به لي نه گه ر هات قه رداری امتناع کر لسه ر وه فائي، دفي حاله تيدا مافي قه رده ري هه به داخازی ژ ده ستهه لاتا گشتي بکه ت ژبو وه رگرتنا مافي وي، و ئیک ژ وان ريکا کو مافي خو وه رکريت حجزا عقاري قه داری به بمزادا ناشکرا.

فروتنا عقاري قه رداری بمزادا ناشکرا گرنگيه کا مهزن يا هه ی ژ به ر کو بهرژهنديا هه ردووی لايه نا ييه، بهرژهنديا تا قه رده ري زیده که ت کو مافي خو به ته واوی وه ربگرت، وهه روهسا پاراستنا عقاري قه داری که ت کو نه هيته فروتن بهاييه کي کيم ژ لايه به کي ديته .

ول ياسا عيراقی پتر ژ جهه کي رادبيت بفروتنا عقاري قه رداری (ريته به ريا جي به جي کرنی، ريته به ريا تومارا عقاري)، هه که هات مه رج هه بوون، به لي هه که بزفرين بو احکامين تاييهت بفروتنا عقاري قه رداری ل ياسا تومارا عقاري وهه روهسا لديف رينماين تومارا عقاري، دي بين چيدبيت غبنا کا فاحش دکه فيته لسه ر قه داری، تاييه ت ل مزایدا دووی، ژ به ر کو مزایدا دووی لديف فان احکاما مه رج نينه بدل گه هيته (70٪) ژ قيمه تا عقاري ده مي ده ست نشان کرين، ژ به ر هندي چيدبيت غبن که فيته لسه ر قه رداری، وهه روهسا تواتي بهيته کرن دبينا قه رده ري وکه سي مزاد بو که فيت، ژ به ر هندي پينقيه ياسا دانه ري عيراقی تدخلي بکه ت ژ بو راکرنا في غبني، بريکا راستفه کرنا مادا (4/172) ژ ياسا تومارا عقاري، وهه روهسا (سابعا/2/ب) ژ رينماين تومارا عقاري، ژبو گه هشتتا ريژا به دلي بو (70٪) ژ قيماتا وي وه ختي ددانا بهايي وي، يان هه لوهشاندا وان مواد بورين، وزفرين بو ماده (85) ژ ياسا تومارا عقاري دا کو بزفرين بو احکامين ياسا جي به جي کری وراکرنا غبنا ممکنه چيدبيت.

**The Legal System For The Sale Of Real Property By Public Auction  
(A Study Within The Realm Of The Law Of Real Property Registration  
And The Law Of Executive)**

**Dr. SIPAL JAAFER HAJIOMER**

College of law and political science, University of Duhok, Kurdistan Region-Iraq

**ABSTRACT**

Basically, if the debt is due for performance, the debtor must fulfill it as soon as it is due, by voluntarily executing the obligation, but if the debtor fails to pay, the creditor is entitled to resort to the public authority with a view to interpolate or fulfilling his right from the debtor, One of these means is to foreclose the real estate of the debtor for the purpose of selling it by public auction.

So to sale the real estate through public auction has a great importance since it achieves the interests of both parties, that is, it increases the chance of that the creditor is getting his full rights on one hand, and it protects the debtor by avoiding selling real estate his with low price on the other hand.

In the Iraqi law, more than one hand sells the real estate of the debtor (the Directorate of Execution, The Real Estate Registration Department), in the event that certain conditions are met, but by reference to the provisions of the sale of real estate by public auction in the law of real estate registration, in accordance to the instructions of real estate registration, We find that the debtor may be oppressed in the event of selling his real estate in the second auction, as a result of non-compliance of these provisions with a certain allowance, that is, based on those provisions; the sale of the real estate in any allowance was not limited to the arrival of the allowance (70%) of the estimated value of the real estate when it is owned, Since this will be decided in the second auction, this may open the way for a collusion between the creditor and the auctioneer, this requires that the legislator interferes with the amendment of the articles (172 /4) of the Real Estate Registration Law as well as article (VII / 2 / B) of the real estate registration instructions by the arrival of the allowance to (70%) of the estimated value when the real estate is owned or repeal these articles and refer to Article (185) of the Iraqi Real Estate Registration, in order to lift the injustice and the slowdown that may occur

**KEYWORDS:** Executive law, the Real Property Registration, The Law Of Real Property Registration, Public Auction, the Iraqi executive law, The Sale Of Real Property