بيع عقار المدين المحجوز لقاء دين معين

أولا– للمنفذ العدل، ان ياذن للمدين ببيع عقاره المحجوز بما لا يقل عن القيمة المقدرة، على ان تستقطع دائرة التسجيل العقاري المختصة حين البيع، الدين وملحقاته .

ثانيا- اذا تعددت الحجوز على العقار، فيباع بمزايدة واحدة، وعلى الجهة التي تقوم بالمزايدة ان تخبر بذلك الجهات الحاجزة الاخرى، وعندئذ تنتقل الحجوز كلها الى بدل المبيع .

ثالثا– ينظم المنفذ العدل، بعد اتمام معاملة وضع اليد، قائمة بمزايدة العقار يبين فيها اوصافه الثابتة عند وضع اليد، ويعلن عن وضع العقار في المزايدة مدة ثلاثين يوما من اليوم التالي لنشر الاعلان .

رابعا – اذا تعددت العقارات المحجوزة، فتنظم قائمة مزايدة لكل عقار على حدة، الا اذا قرر المنفذ العدل ان من المصلحة بيع اكثر من عقار بقائمة واحدة .

خامسا- لا تجرى مزايدة العقار في مديرية التنفيذ التي يقع في منطقتها . واذا كان العقار خارج منطقة المديرية الحاجزة، فتجرى المزايدة بطريق الانابة، على ان تقوم المديرية المنيبة بمعاملات تبليغ المدين .

سادسا- يعلن عن بيع العقار المحجوز في الوقائع العراقية، وتعلق نسخة من الاعلان في المديرية، واخرى على مدخل العقار . وللمنفذ العدل اضافة لذلك ان يقرر نشر الاعلان واذاعته بوسائل الاعلام الاخرى . اذا راى ان المصلحة تدعو الى ذلك .

سابعا- يجب ان يتضمن الاعلان جميع اوصاف العقار واحواله الثابتة وقيمته المقدرة عند وضع اليد عليه مع اسمي الدائن والمدين وشهرتهما ويوم المزايدة وساعتها وشروط الاشتراك فيها والمديرية التي تجرى فيها المزايدة .

ثامنا– تعتبر المزايدة مفتوحة من اليوم التالي لنشر الاعلان، وعلى الراغبين في الاشتراك فيها ممن له حق التملك مراجعة مديرية التنفيذ، على ان يودع كل منهم تامينات لا تقل عن عشرة من المئة من قيمة العقار المقدرة، واذا كان المزايد هو الدائن او الشريك، فيعفى من التامينات بقدر ما يعادل دينه او حصته، مع مراعاة احكام الفقرة ثالثا من المادة 72 من هذا القانون .

تاسعا – في الساعة الثانية عشرة ظهرا من اليوم الثلاثين، ينادى في المديرية ثلاثا للاشتراك في المزايدة، وتجرى علنا، ولا تفتح المزايدة باقل من 70٪ سبعين من المئة من القيمة المقدرة، ثم يقرر المنفذ العدل الاحالة القطعية للمزايد الاخير، ويعتبر العرض الذي لا يزاد عليه خلال خمس دقائق نهاية للمزايدة .

عاشرا– يبلغ المدين بالاحالة القطعية ويكلف باداء الدين خلال عشرة ايام من اليوم التالي لتاريخ تبليغه والا سجل العقار باسم المشتري .

حادي عشر– يجوز الضم على بدل المزايدة الاخير قبل انقضاء الايام العشرة الوارد ذكرها في الفقرة المتقدمة، على ان لا يقل الضم عن خمسة من المئة من البدل الاخير، وعندئذ يعلن عن فتح مزايدة جديدة لمدة ثلاثة ايام ابتداء من اليوم التالي لنشر الاعلان، ثم تجرى بعدها الاحالة النهائية .

ثاني عشر – في حالة ازالة الشيوع يقبل الضمن بنسبة 5٪ خمسة من المئة من بدل المزايدة الاخير خلال ثلاثة ايام من اليوم التالي لتاريخ الاحالة وعند حصول الضم تفتح المزايدة لمدة ثلاثة ايام من اليوم التالي لنشر الاعلان ثم تجري بعدها الاحالة النهائية .

ثالث عشر- اذا لم يبلغ البدل بنتيجة المزايدة 80٪ ثمانين من المئة من القيمة المقدرة للعقار حين وضع اليد عليه فلا تجوز احالته بل تمدد المزايدة لمدة خمسة عشر يوما تبدا من اليوم التالي لنشر الاعلان عنها .

رابع عشر – اذا لم يبلغ البدل نتيجة المزايدة الثانية 70٪ سبعين من المئة من القيمة المقدرة للعقار حين وضع اليد عليه فلا تجوز احالته بل يقرر المنفذ العدل اعادة تقدير قيمته من قبل الخبراء والاعلان عن المزايدة مجددا وفق احكام هذا الفصل .

خامس عشر- اذا نكل المحال عليه عن دفع بدل المزايدة او رسوم التسجيل ومصاريفه فيعرض العقار على المزايد الذي كف يده قبله بالبدل الذي كان قد عرضه هو . فان اخذه هذا يضمن الناكل بقرار من المنفذ العدل الفرق بين البدلين من تاميناته وان لم تكف فمن امواله الاخرى . فان اصر المزايد قبل الناكل على كف يده ايضا، فتجري المزايدة على العقار لمدة خمسة عشر يوما تبدا من اليوم التالي لتاريخ نشر الاعلان ويضمن الناكل الفرق بين البدلين بقرار من المنفذ العدل . واذا لم يحصل راغب للشراء بعد النكول، فتعتبر التامينات عائدة للمدين وتسلم للدائن محسوبة على دينه، ويعاد تقدير قيمة العقار ويعلن عن بيعه مجددا .

سادس عشر- اذا تاخرت المزايدة لمدة لا تزيد عن ستة اشهر لاسباب قانونية فتعاد خمسة عشر يوما باعلان جديد، واذا تاخرت اكثر من ستة اشهر، فتلغى المعاملات السابقة وتجري عملية وضع اليد مجددا ويعلن عن مزايدة جديدة وفقا لاحكام هذا القانون .

سابع عشر– لا تؤجل المزايدة بسبب الادعاء بملكية العقار المحجوز او بحقوق مترتبة عليه ما لم يقدم هذا الاداء قبل الاحالة القطعية وعندئذ تكلف مديرية التنفيذ المدعي بتقديم كفيل يضمن ضرر الدائن وخسارته من جراء التاخير ثم تمهله سبعة ايام ليراجع المحكمة المختصة ويستحصل منها على قرار بتاخير التنفيذ وبخلافه تستمر مديرية التنفيذ في اجراءاتها وفقا لاحكام هذا القانون .

ثامن عشر – اذا اقيمت دعوى الاستحقاق بجزء من العقار المحجوز وقررت المحكمة المختصة تاخير المزايدة، فيجوز الاستمرار بمعاملة التنفيذ بالاجزاء الاخرى ان كان ذلك ممكنا .

تاسع عشر – على المشتري ان يدفع بدل المزايدة ورسوم التسجيل العقاري ومصاريفه خلال خمسة عشر يوما من تاريخ الاحالة النهائية والا اعتبر ناكلا .

عشرون – يعتبر المشتري الذي قام بتسديد البدل ورسوم التسجيل ومصاريفه مالكا للعقار بانتهاء مدة العشرة ايام الممنوحة للمدين وفق الفقرة ثالثا من المادة 97 .

واحد وعشرون- على مديرية التنفيذ بعد الاحالة واستلام الثمن ان تطلب من دائرة التسجيل العقاري المختصة تسجيل العقار المبيع باسم من احيل عليه نهائيا .

اثنان وعشرون- للمشتري طلب فسخ المزايدة بطلب يتقدم به الى المنفذ العدل اذا لم يسجل العقار باسمه في دائرة التسجيل العقاري خلال ثلاثين يوما من تاريخ دفعه رسوم التسجيل ومصاريفه ما لم يكن ذلك ناشئا بسبب منه .

ثلاثة وعشرون- متى سجل العقار باسم المشتري وجب على مديرية التنفيذ، ان تطلب من شاغليه وجوب تخليته وتسليمه الى المشتري خلال ثلاثين يوما . فاذا انتهت هذه المدة دون تسليم العقار، فتقوم مديرية التنفيذ بالتخلية الجبرية ما لم يمنع ذلك قانون اخر .

اربعة وعشرون – تراعى في تسليم العقار وفي حلا المنازعات التي تحدث بشانه الحالة التي كان عليها عند وضع اليد عليه .

خمسة وعشرون – تدخل في المبيع الزوائد المتصلة بالعقار بعد وضع اليد عليه .

ستة وعشرون- اذا ظهر عند تسليم العقار وجود مزروعات موسمية فيه ولم تكن داخلة في المبيع، فيكلف المشتري بدفع قيمتها قائمة، وعند عدم الاتفاق بين المشتري وصاحب المزروعات فيعين كل منهما خبيرا ويضم اليها خبير ثالث يعينه المنفذ العدل لتقدير قيمتها قائمة . فاذا لم يدفع المشتري هذه القيمة معجلا فلا ينزع العقار بل ينتظر الى حين نضوجها ثم يجرى التسليم .