

الاحكام الجديدة في بيع اموال الدولة (دراسة تحليلية مقارنة نقدية)

م.م. ابراهيم عمر ابراهيم

قسم القانون، كلية العلوم الانسانية، جامعة رابترين، رانية، العراق

ibrahim.omer@uor.edu.krd

الملخص

معلومات البحث

تاريخ البحث:

الاستلام: 2020/6/5

القبول: 2020/7/28

النشر: صيف 2020

الكلمات المفتاحية:

Sell the property,

Movable sale, Public

bidding, Payment of the

selling fee, withdrawal

the buyer

غطت هذه الدراسة الاحكام المستجدة في قانون بيع وايجار اموال الدولة رقم (21) لسنة (2013) المعدل النافذ في العراق والغير النافذ في إقليم كوردستان بخصوص بيع اموال الدولة، وتمعن الباحث في هذه الاحكام وقارنها مع الاحكام الواردة في قانون بيع وايجار اموال الدولة رقم (32) لسنة (1986) الملغى في العراق، والغاية من ذلك تكمن في استنباط واستخراج الاحكام الصائبة فيهما بصدد بيع اموال الدولة المنقولة وغير المنقولة.

ولا تقتصر هذه الدراسة على عرض المستجدات الواردة في القانون النافذ، وانما قام الباحث بتحليل وتقييم المستجدات الواردة فيه من وجه نظره سواءً بتأييدها او بعدم تأييدها، ومعززا ذلك بالاسباب التي يطرحها الباحث.

وفي ختام الدراسة توصل الباحث الى مجموعة من الاستنتاجات القاضية بوجود احكام جديدة اولى بالتأييد ومع وجود بعض الاحكام اخر جديدة بتعديل، إضافة الى وجود بعض الثغرات في القانون النافذ التي يجب على المشرع ملاءها وفقا لما يقترحه الباحث عن طريق هذا البحث.

Doi:

10.25212/lfu.qzj.5.3.27

المقدمة:

اولاً : مدخل تعريفى بموضوع البحث : لا يخلق القانون من فراغ ولا عن طريق الصدفة وانما تفرض المعاملات المالية المستجدة وليدة المتغيرات الاجتماعية او العلمية التي يعيشها هذا المجتمع او ذلك، الحاجة الى القانون يتناسب مع الطبيعة الخاصة لهذه المعاملة او تلك ونظراً للتغيرات والتطورات التي تطرأ على المجتمع والمعاملات المالية، ولتأمين مواكبة النصوص القانونية التي تحكم بيع اموال الدولة والقطاع العام المنقولة

وغير المنقولة للمتغيرات الاجتماعية والاقتصادية التي طرأت بعد نفاذ قانون بيع وإيجار أموال الدولة رقم (32) لسنة (1986) وأطلق عليه فيما بعد القانون الملغى، ولمعالجة ما أفرزته التطبيقات العملية لنصوص هذا القانون من نواحي الخلل والقصور فألغى المشرع هذا القانون وشرع قانون بيع وإيجار أموال الدولة رقم (21) لسنة (2013)، ثم عدل هذا الأخير بقانون رقم (21) لسنة (2016) تحت عنوان (قانون التعديل الأول لقانون بيع وإيجار أموال الدولة رقم (21) لسنة (2013)). ليصبح القانون النافذ، واتى هذا الأخير بمستجدات شملت غالبية المواضيع المتعلقة ببيع أموال الدولة.

ثانياً: إشكالية البحث: تكمن إشكالية موضوع البحث في وجود احكام متناقضة في القانون النافذ إضافة الى وجود بعض الأسئلة التي لم نجد جوابا لها في القانون النافذ سوف نطرح بعضها ومنها: ما حكم مصير الزيادة في البديل الذي يعرضه من ترسو عليه المزايدة في المزايدة التي تجري بعد النكول الناك، هل تكون الزيادة للمشتري الناك او للدائرة المالكة؟ ما حكم الحالة التي لم يحضر فيها المزايدين في المزايدة المعادة التي تجري بسبب الضم او يحضر فيها المزايدين لكن لا تصل عطائهم الى البديل الذي عرضه طالب الضم؟ ما حكم الحالة التي يقدم فيها شخصان او عدة اشخاص في آن واحد طلب شراء العقار او المنقول بدون مزايدة علنية ببدلات متساوية وكان عدد قطعات الارض او العقار او المنقول محدود، أي اقل من عدد المشتركين عند تقديم طلب شرائهم؟

ثالثاً: أهمية موضوع البحث واسباب اختياره: بعد صدور أي قانون جديد يبدأ عمل الفقه والقضاء والباحثين بدراسة القواعد القانونية الواردة فيه، لإظهار الجوانب الإيجابية والسلبية فيه، وبالأخص تعيين الثغرات الواردة فيه وطرح الحلول القانونية بصددها. ومن هذا المنطلق ولعدم وجود دراسة حول موضوع البحث (على حد علمنا) قررنا اجراء هذه الدراسة، تعد هذه الدراسة عنصرا إيجابيا لسد الثغرات والتخلص من التناقضات الواردة في القانون النافذ.

رابعاً: اهداف الدراسة: الغاية المرجوة من هذه الدراسة تتمثل في توضيح الاحكام المستجدة في القانون النافذ بصدد بيع أموال الدولة، وتمعن فيها ومقارنتها بالاحكام الواردة في القانون الملغى بشأن موضوع البحث، وتقديم الاقتراحات القانونية للإشكاليات والفرضيات الواردة فيها والتي لم تحض بتنظيم تشريعي.

خامساً: منهجية البحث: من اجل انجاز هذه الدراسة اتبعنا المنهج التحليلي المقارن، حيث قمنا بتحليل النصوص القانونية المتضمنة الاحكام المستجدة الواردة في القانون النافذ بصدد بيع أموال الدولة ومقارنتها بالتي وردت في التشريع الملغى ومناقشتها واستخراج الاحكام الصانبة منهما، وفي الوقت ذاته استخدمنا المنهج النقدي، وذلك من خلال القراءة النقدية لنصوص القانون النافذ والثغرات الواردة فيه.

سادساً: نطاق البحث: تسلط هذه الدراسة الضوء على نصوص قانون بيع وإيجار أموال الدولة رقم (21) لسنة (2013) النافذ بشأن بيع أموال الدولة، ونصوص قانون بيع وإيجار أموال الدولة رقم (32) لسنة (1986) الملغى بصدد بيع أموال الدولة، ولا يشمل نطاق البحث في التعليمات والقرارات الإدارية الصادرة بصدد تنفيذ القانونين وتطبيقهما.

سابعاً: خطة البحث: سوف نقسم موضوع الدراسة على مبحثين، سنركز في المبحث الأول على بيع الاموال غير المنقولة من خلال مطلبين، ونخصص المطلب الأول لبيع الاموال غير المنقولة بالمزايدة العلنية، أما في المطلب الثاني فيتناول بالبحث بيع الاموال غير المنقولة بدون مزايدة علنية، وتنتطرق في المبحث الثاني الى بيع الاموال المنقولة، وسيتم ذلك في مطلبين ايضاً، حيث ينضمن المطلب الأول بيع الاموال المنقولة بالمزايدة العلنية، أما المطلب الثاني يتناول بيع الاموال المنقولة بدون مزايدة علنية، وتعبقها الخاتمة.

المبحث الأول

بيع الاموال غير المنقولة

هناك اسلوبين لبيع اموال الدولة غير المنقولة (العقارية)، فإما ان يتم بيعها بالمزايدة العلنية او يتم بيعها بدون مزايدة علنية، سنعرض ونقيم المستجدات بشأنهما من خلال مطلبين، على شكل الاتي:

المطلب الأول

بيع الاموال غير المنقولة بالمزايدة العلنية

في هذا المطلب سنحاول الاطاحة بالمستجدات الواردة في القانون النافذ بشأن بيع الاموال غير المنقولة بالمزايدة العلنية، من خلال الفروع الاتية:

الفرع الأول

اجراءات بيع الاموال غير المنقولة بالمزايدة العلنية

اولاً. من الأمور المهمة جداً التي اتى بها القانون النافذ جواز نشر الإعلان عبر الوسائل المتعددة دون حصر ذلك في الصحف المنشورة ورقياً. حيث جاء القانون النافذ بحكم مغاير تماما مع الحكم الوارد في القانون الملغى، بحيث منح سلطة تقديرية للجنة بيع أموال الدولة غير المنقولة في اختيار ما تشاء من وسائل النشر لنشر الإعلان دون الزامها باستخدام صحيفة يومية من الصحف التي تصدر في بغداد فقط، حيث تقتضي الفقرة (ثالثاً) من المادة (12) منه بانه (يعلن عن بيع المال غير المنقول ... لنشر الإعلان في صحيفة يومية تصدر في بغداد.... وللجنة ان تقرر نشر الإعلان وإذاعته بوسائل الإعلان الاخرى إذا رأت ان المصلحة العامة تدعو الى ذلك). في حين قضى القانون الملغى نشر الإعلان في صحيفة يومية من الصحف التي تصدر في بغداد. حيث تنص الفقرة (ثالثاً) من المادة (التاسعة) منه بان (.... النشر في صحيفة يومية من الصحف التي تصدر في بغداد... وللجنة اضافة الى ذلك ان تقرر نشر الإعلان وإذاعته بوسائل الإعلان الاخرى إذا رأت ان المصلحة تدعو الى ذلك). اذاً القانون النافذ ترك الامر للجنة لكي تنشر الاعلان في صحيفة يومية من الصحف التي تصدر في بغداد، او ان تقرر نشر الاعلان بوسائل اعلان اخرى كنشرها في الوسائل الالكترونية. ويتم ذلك وفق ما تستوجب المصلحة العامة في ضوء اهمية وطبيعة الاموال غير المنقولة المراد بيعها. ولا شك ان موقف القانون النافذ هو الاجدر بالتأييد، لأنه يواكب التطورات التي حصلت في مجال النشر والإعلان وخاصة بعد التطور الهائل الذي حصل في مجال الاتصالات، لاسيما ان وسائل الطباعة في وقتنا الحاضر لم يبق لها ذلك الصدى الذي كان له في الماضي، بشكل يمكن القول بان اغلب الصحف لاتصل الى كافة المدن والقرى في البلد. (صالح و محمد، 2016، صفحة 70)

ثانياً. قضى القانون الملغى في الفقرة (خامسا) من المادة (التاسعة) بإيداع التأمينات القانونية بنسبة لا تقل عن (20%) عشرين بالمائة من القيمة المقدرة للمال المراد بيعه. إلا انه لم يبين وقت الإيداع. اما القانون النافذ اشترط ايداع تلك النسبة قبل الاشتراك في المزايدة. كما هو وارد في الفقرة (خامسا) من المادة (12) من القانون النافذ (ومن جانب اخر، اشترط كلا القانونين بان لا تقل مدة الاعلان عن (30) ثلاثين يوماً من اليوم التالي لنشره، إلا انه نرى بان هذه المدة طويلة، لذا نقترح للمشرع تقليص تلك المدة الى اقل من ثلاثين يوم، وتحديدتها بمدة لا تقل عن (10) عشرة ايام ولا تزيد على (30) ثلاثين يوماً من تاريخ نشر الاعلان حسب اهمية العقار، نظراً لغاية الاعلان. لأن غايته هي إمام اغلب الناس برغبة الجهة المعنية في بيع العقار. وبما ان القانون النافذ سمح للدائرة المالكة بنشر الاعلان في غير صحف ومنها في البوابات الالكترونية للدائرة او أية وسيلة الكترونية اخرى، فنشر الاعلان بهذه الوسائل يصل الى الجمهور بأسرع وقت لاسيما ان اغلب الناس يستخدمون هذه الوسائل في الوقت الحاضر.

ثالثاً. حصر القانون الملغى اجراء المزايدة في الوحدة الادارية التي يقع فيها المال غير المنقول المراد بيعه. (لاحظ المادة (الرابعة عشرة) من القانون الملغى) في حين اورد القانون النافذ استثناء على هذه القاعدة القانونية الجامدة، بحيث اجاز اجرائها في مركز المحافظة التي يقع فيه المال غير المنقول. (لاحظ الفقرة (سادساً) من المادة (12) من القانون النافذ) ونفضل النص الجديد، لأنه ينسجم اكثر مع الواقع العملي، وبالأخص قد يكون اجراء المزايدة في مكان اخر غير المكان الذي يقع فيه العقار تفرضه الواقع العملي وبالتحديد في الحالات الامنية. ومع ذلك نقتراح تعديل النص الجديد بخصوص الاستثناء، بصورة يسمح بإجراء المزايدة في مكان اخر عندما تقتضي الضرورة، وليس فقط في مركز المحافظة، لأن العقار قد يكون واقعاً اصلاً في مركز المحافظة واقتضت الضرورة بان تجري المزايدة بشأنه في مكان اخر، فيموجب الاستثناء الموجود في القانون النافذ لا يجوز ان تجري المزايدة الا في مركز المحافظة.

رابعاً. قضى القانون النافذ بإبداء التأمينات القانونية قبل طلب الضم. (لاحظ الفقرة (تاسعاً ب) من المادة (12) بند (ب) من القانون النافذ) وفي المقابل كان القانون الملغى يخلو من نص مماثل. وسبب ذلك ان القانون الملغى لم يقبل طلب الضم من غير المشتركين في المزايدة، في حين اجاز القانون النافذ من خلال النص المذكور الضم لمن اشترك في المزايدة او غيره، لأنه ربط قبول طلب الضم بتقديم التأمينات القانونية وفق النسب المحددة من البديل الذي عرضه طالب الضم وليس وفق التأمينات المثبتة في الاعلان عن المزايدة، ولكن يجب ان تتوافر في طالب الضم اصلاً الشروط المطلوبة في المشاركة في المزايدة. فبالتالي تستوفي الدائرة التي تقوم بالمزايدة منه التأمينات بما لا تقل عن (20%) من البديل الذي عرضه طالب الضم، وعلى هذا الأخير ان يتعهد في الدائرة بتنفيذ التزاماته الناجمة عن المزايدة. بناءً عليه يمكن القول بانه حسناً فعل المشرع في القانون النافذ، لأن الغاية من وراء اجراء المزايدة تحقيق المصلحة العامة، وقبول طلب الضم من غير المشتركين يزيد التنافس على الشراء وبالتالي يزيد بدل البيع، وفي النهاية تتحقق المصلحة العامة.

خامساً. يترتب على قبول الضم فتح المزايدة مجدداً، فما الحكم اذا حضر فيها مجموعة من المزايديين لكن لم يصل عطائهم الى البديل الذي عرضه طالب الضم للعقار؟

على الرغم من عدم وجود نص صريح في القانونين الملغى والنافذ بهذا الصدد، إلا اننا نرى انه على لجنة البيع ان تقرر الاحالة على طالب الضم بالبديل الذي عرضه في طلب الضم، لأن العرض الذي قدمه يكون بمثابة ايجاب قائم، وطالما العطاء في المزايدة لا يسقط الا بعطاء ازيد او بإقفال المزايدة دون ان ترسو على احد، (لاحظ المادة (89) من القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951) فبالتالي لا تكون المزايدة في هذه الحالة مقفولة بل تبقى مفتوحة، فيبقى عطاء طالب الضم قائماً مادام لم يوجد عطاء ازيد على عطائه الى ان تجيب لجنة البيع له. فضلاً عن ذلك يقتضي البند (تاسعاً) من المادة (12) من القانون النافذ بان تجري الاحالة في المزايدة التي تجري بعد الضم. وفي مقابل هذا النص (لاحظ نص الفقرة (تاسعاً) من المادة (التاسعة) من القانون الملغى) تأسيساً على ذلك نهيب بالمشرع تنظيم هذه الفرضية بنص صريح.

سادساً. تناولت المادة (15) من القانون النافذ بيع العقارات السكنية العائدة للدولة او للقطاع العام الى منتسبيها، كما تناولت ذلك المادة (العاشرة) من القانون الملغى، ولكن الفرق بين المادتين المذكورتين هو التعديلات التي طرأت على المادة الملغاة المذكورة في المادة النافذة فضلاً عن المستجدات فيها. حيث تعد المادة النافذة فريدة من نوعها، وتتجسد بتنظيم جيد جداً. بحيث حددت الفقرة (اولاً- أ) منها مساحة الارض المعدة للبيع بان لا تزيد عن (300م) ثلاثمائة متر مربع في حين القانون الملغى لم يحدد ذلك. والفقرة نفسها اشترطت ان يكون الموظف الراغب في الشراء متزوجاً، ولا يملك هو والذي يعيله بموجب قرار قضائي بات عقارات سكنية مبينة على وجه الاستقلال ولم يحصل عليها من الدولة او الجمعيات التعاونية، في حين ان القانون الملغى لم ينص على هذه الفقرة ولم يشترط صراحاً بان يكون الموظف متزوجاً.

ومن الامور المستجدة في الفقرة ذاتها والمهمة جدا أيضا قضت بان يجري البيع بين منتسبي الوزارة الواحدة مع اعطاء الاسبقية لمنتسبي الدائرة التي تعود الدور او الشقق او الاراضي السكنية لها اولاً، فان لم يتقدم أحد من منتسبي الوزارة او الدائرة المعنية او بقي قسم منها فتعلن مجدداً للبيع الى منتسبي الدولة عامة، فان لم يحصل راغب على شراء الاموال او بقي قسم منها، يعلن عن بيعها مرة اخرى الى المواطنين كافة ممن تتوافر فيهم شروط التملك. اما القانون الملغى كان يقضي بان يجري المزايدة بين منتسبي الدولة كافة وان لم يحصل الراغب في الشراء الاموال او بقي قسم منها يعلن عن بيعها مرة اخرى الى المواطنين كافة ممن تتوافر فيهم شروط التملك.

واضافة الفقرة ذاتها في البند (ب) من القانون النافذ فئة اخرى تطبق عليهم الاحكام اعلاه، وهم الموظفين الذين شغلوا وحدات سكنية تعود الى دوائر معينة ثم نقلوا الى دوائر اخرى ضمن الوزارة ذاتها بناء على متطلبات العمل ما داموا شاغلين لتلك الدور. اما الفقرة (ثانياً) منها فقد مكنت الموظف المتقاعد الاشتراك في المزايدة المخصصة لعموم منتسبي الدولة لبيع العقارات السكنية المبينة اعلاه في حالة توافر شروطها فيه، اما اذا كان شاغلاً للعقار فعلاً بشكل اصولي وقت بيع العقار فيعامل معاملة منتسبي الدائرة التي يعود اليها العقار بالنسبة للاشتراك في المزايدة العلنية اذا كان منتسباً لها قبل احواله على التقاعد مباشرة على ان يتعهد تحريرياً بأخلاء العقار خلال مدة (6) سنة اشهر من تاريخ اكتساب قرار احالة المزايدة بعهدته غيره الدرجة القطعية، وبخلافه تجري تخلية العقار جبراً من مديرية التنفيذ المختصة دون اي امهال اخر.

وقضت الفقرة (ثالثاً) من المادة المذكورة بان تعلن بيع العقار الى المواطنين كافة فمن توافر فيهم شروط التملك العقار المعد للبيع يتمثل في حصص المشاعة غير قابلة للإفراز. ونظراً للإمكانية المالية للفئة المذكورة اعلاه قضت الفقرة (ثالثاً) من المادة (17) من القانون النافذ بتقليص نسبة التأمينات الى نسبة (5%) خمسة من المئة من القيمة التقديرية للوحدة او قطعة الارض السكنية. من الأفضل ان ينص القانون النافذ على عدم قبول الضم في قرار الاحالة في المزايدة التي تجري بين منتسبي دوائر الدولة سوى من للمشتريين فيها. ويلاحظ خلو القانون الملغى نص مماثل.

الفرع الثاني

تسديد بدل بيع الاموال غير المنقولة بمزايدة علنية

اولاً. جاء القانون النافذ مغايراً لما كان عليه القانون الملغى بخصوص تسديد بدل بيع العقارات السكنية العائدة للدولة او القطاع العام الى منتسبيها، بصورة راعي فيه المشرع الوضع المالي للموظف المشتري، حيث قضى في الفقرة (ثالثاً) من المادة (17) منه بان يتم دفع بدل البيع على الشكل الآتي: (تستوفي نسبة (5%) خمسة من المئة من بدل المبيع كمقدمة ويسدد الباقي بأقساط سنوية متساوية لمدة (20) سنة من تاريخ البيع). بينما قضى القانون الملغى في المادة (الثالثة عشرة) منه بانه (اولاً. نصف بدل البيع، وكامل المصاريف خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الاحالة القطعية. ثالثاً. بقية بدل المبيع بأقساط سنوية لا تتجاوز عشرة اقساط).

وبالنظر الى النصين الملغى والنافذ والتمعن فيهما يظهر لنا بوضوح افضلية النص النافذ في شتى النواحي، منها ان النص الملغى كان يلزم الموظف المشتري بدفع نصف البدل في حين الزم النص النافذ المشتري بدفع (5%) خمسة من المئة من البدل، وهذا الاخير يتفق مع القدرة المالية للموظف المشتري. ومن جانب اخر قضى القانون الملغى بان يدفع الموظف المشتري بقية البدل بعشرة اقساط. ولكن لم يحدد تاريخ ابتداء الاقساط وكذلك لم يحدد الحد الاقصى لدفع اخر قسط. ويظهر هنا نقص التشريعي، واستدرك المشرع في القانون النافذ ذلك وسد ذلك الفراغ التشريعي حيث قضى بتسديد الباقي من البدل بأقساط سنوية وحدد الحد الاقصى لدفع اخر

القسط بـ(20) عشرين سنة من تاريخ البيع. بناء على ما تقدم يمكن القول بان موقف المشرع في القانون النافذ يستحق المساندة له، لأنه كما هو معروف ان المشتري في هذه الصفقة هو موظف الدولة ودخل الموظف وامكانيته المالية محدودة جداً، فتأمين وسائل الحياة له كالمسكن لا شك انه يؤثر على تنفيذ واجباته الوظيفية وادائها بإخلاص.

ثانياً. اضاف القانون النافذ الفقرة (رابعاً) للمادة (17) المشار اليها، التي تتضمن صلاحية تغيير جدول الاقساط المستحقة في المشاريع الصناعية والزراعية المبيعة، أي اذا ثبت جدول الاقساط وفقاً للمدة المحددة في القانون فيستطيع رئيس مجلس الوزراء او من يخوله اعادة جدول الاقساط وفق احكام هذا القانون بما يؤمن زيادة مدة التقسيط اذا تايّد، بناءً على توصية من لجنة مختصة تشكل بأمر من رئيس مجلس الوزراء او من يخوله، وجود مبررات او ظروف تستدعي ذلك وبالفائدة التأخيرية التي تستوفيها المصارف الحكومية حسب طبيعة العقار المباع. وتحدد نسبة الفائدة التأخيرية استنادا الى قسط الفائدة المصرفية التي تستوفيها المصارف حسب طبيعة استعمال العقار من تاريخ استحقاق القسط لحين تاريخ تسديده، فإذا كان العقار المباع سكني فتستوفي الفائدة التأخيرية التي يفرضها المصرف العقاري على قروضه.

ثالثاً. تناولت المادة (18) من القانون النافذ بعض المستجدات بخصوص تأخير المشتري في دفع الاقساط المستحقة في مواعيده والتي لم تكن موجودة في القانون الملغى، وازيغت في الفقرة (اولاً) من المادة المذكورة عبارة "حسب طبيعة استعمال العقار" أي تقتضي باستيفاء الفائدة التأخيرية في الاقساط المستحقة الاداء بالنسبة التي تستوفيها المصارف الحكومية حسب طبيعة استعمال العقار بالنسبة للقسط المستحق. (لاحظ الفقرة (اولاً) من المادة (18) من القانون النافذ) بينما القانون الملغى قضى بتحميل هذه الاقساط سعر فائدة مصرفية فقط. ومن جانب اخر فقد حسن المشرع في الفقرة (ثانياً) من المادة ذاتها بالنص على موضوع تكرار تأخير تسديد القسط او الاقساط المستحقة الاداء وتنظيمه بشكل صريح. حيث منحت للوزير المختص او رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة او من يخوله اي منهما في حالة تكرار تأخير التسديد صلاحية القرار اما بقبول تسديد القسط او الاقساط المتأخرة مع تحميل القسط او الاقساط المتأخرة الفائدة المنصوص عليها في البند (اولاً) من هذا المادة (المشروحة اعلاه) متى وجدت ضرورة تستدعي ذلك، او بإلغاء التقسيط واستيفاء ما تبقى دفعة واحدة. في حين كان القانون الملغى يقتضي في المادة (الرابعة عشرة) منه بهذا الخصوص (...إذا تكرر ذلك (تسديد البذل) فللوزير او الرئيس الاعلى للجهة غير المرتبطة بوزارة الغاء التقسيط واستيفاء ما تبقى دفعه واحدة....).

ويلاحظ ان المادة النافذة حصرت صلاحية قبول طلب المشتري بمنح المهلة له في دفع القسط المستحق الاداء على الوزير المختص او رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة فقط، في حين منحت صلاحية حسم تكرار تأخير التسديد (المراد من تكرار تأخير التسديد هو عدم تسديد القسط رغم حلول مدة التأجيل الممنوحة له) الى كل من الوزير المختص او رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة او من يخوله اي منهما. اذا لم يمنح القانون النافذ سلطة اعطاء المهلة بمن يخوله الوزير او رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة وفي الوقت ذاته منح له صلاحية حسم حالة تكرار تأخير التسديد بعد انقضاء المهلة. مع العلم ان تكرار التأخير عن دفع القسط المستحق الاداء أخطر من منح المهلة. اما النص الملغى فكان يعطي الصلاحية في الحالتين لكل من حالة الاولى والثانية للوزير المختص او رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة. (لاحظ المادة (الرابعة عشرة) من القانون الملغى) ومن الأفضل ان يمنح القانون النافذ لمن يخول الوزير المختص او رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة صلاحية منح المهلة للمشتري حينما يكون طلبه معزز بعذر مقبول وكذلك صلاحية حسم حالة تكرار تأخير التسديد مادام منح له القانون صلاحية اتخاذ القرار ببيع اموال الدولة عندما يمنحه الوزير المختص او رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة صلاحية البيع.

رابعاً. وقد يبادر في الذهن بعض الاسئلة من خلال بيان النقطة الثالثة اعلاه، منها ما الحكم اذا تأخر المشتري في دفع القسط المستحق الاداء ولم يطلب تأجيل الدفع؟ او لم يدفع القسط رغم عدم موافقة الجهة المعنية على طلب تأجيله؟ او تكرر تأخير التسديد وقررت الجهة المعنية بالغاء التقسيط ودفع ما يبقى من البذل بدفعة واحدة لكن لم يدفعه؟ فما هو الاجراء الذي بوسع الجهة المعنية اتخاذه؟

في الحقيقة لم ينظم المشرع الحالة الاولى والثانية بنص صريح لا في القانون الملغى ولا في القانون النافذ وانما نظم الحالة الاخيرة في القانون الملغى بشكل منح للجهة المختصة صلاحية بيع العقار المباع المجدد وفق احكام القانون الملغى، أي عن طريق المزايدة العلنية وفق الاجراءات التي رسمها هذا القانون، وتستوفي الاقساط الباقية من ثمن العقار. (لاحظ المادة (الرابعة العشر) من القانون الملغى) فلا توجد صعوبة اذا كان العقار لم يسجل باسم المشتري لكن هناك مشكلة في حالة اذا كان العقار المباع قد سجل باسم المشتري فكيف يمكن للجهة المختصة بيع عقار مملوك للغير (المسجل باسم الغير)؟ مع العلم يشترط القانون لبيع العقار ان يكون مسجلا في دائرة التسجيل العقاري المختصة باسم الوزارة او الجهة الاعلى غير المرتبطة بوزارة التي تقوم ببيعه. (لاحظ: المادة (الثانية) من القانون الملغى) اضافة الى ذلك لم يبين المشرع في القانون الملغى من يتحمل نفقات البيع الاول والثاني.

ولكن المشرع استدرك هذا الفراغ التشريعي وسده بنص في القانون النافذ الذي يقضي بانه (اذا تعذر استيفاء الاقساط المتأخرة وصدر قرار من الوزير المختص او رئيس الجهة غير المرتبطة بالوزارة بالغاء التقسيط واستيفاء ما تبقى دفعة واحدة فيتم اتخاذ الاجراء الاتي:

أ. إذا لم يكن العقار مسجلا باسم المشتري في دائرة التسجيل العقاري المختصة فيباع من الجهة المالكة وفق احكام هذا القانون، وفي هذه الحالة يسدد المشتري الثاني بدل البيع دفعة واحدة وتستوفي من ثمنه الاقساط المتبقية في ذمة المشتري الاول مع الفوائد التأخيرية ومصاريف البيع الثاني، ويجري تسليم المشتري الاول المبالغ المسددة منه ويقيد المبلغ المتبقي ايراداً للجهة المالكة.

ب. إذا كان العقار مسجلا باسم المشتري فيباع وفق احكام قانون التسجيل العقاري رقم (43) لسنة (1971) باعتباره محجوزا بحكم الرهن التأميني لقاء ما تبقى من بدل بيعه، وتستوفي الاقساط الباقية من ثمنه مع الفوائد، ويجري تسليم بقية الثمن الى المشتري من مديرية التسجيل العقاري المختصة على وفق القانون. (لاحظ: الفقرة (ثالثا) من المادة (18) من القانون النافذ)

يتضح لنا ان هذا النص أفضل بكثير من النص الملغى، لأنه سد العيب التشريعي الموجود في النص الملغى ولكن لدينا بعض الملاحظات عليه، وهي:

1. انه لم يعالج بوضوح حالة تأخير المشتري عن دفع القسط المستحق الاداء ولم يطلب تأجيل الدفع، وكذلك حالة عدم موافقة الوزير المختص او رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة على طلب تأجيله. ولتطبيق النص اشترط شرطين وهما تعذر استيفاء الاقساط المتأخرة وصدر قرار من الوزير المختص او رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة بالغاء التقسيط واستيفاء ما تبقى دفعة واحدة. فإذا تحقق الشرطين بإمكان تطبيق النص، ولمعالجة هذه الحالة نقترح إعادة صياغة النص كالآتي (اذا تعذر استيفاء الاقساط المتأخرة أو صدر قرار من الوزير المختص او رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة بالغاء التقسيط واستيفاء ما تبقى دفعة واحدة). باستخدام حرف (أو) ليشمل النص كل حالات التأخير عن دفع الاقساط.

2. لم يمنح المشرع سلطة اتخاذ هذه الاجراءات التي رسمها النص من قبل مدير الدائرة المالكة للعقار المباع بل منحها النص للوزير المختص او رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة حصراً. كنا نفضل ان

تمنح لمدير الدائرة المالكة للعقار المباع هذه الصلاحية مادام له صلاحية قرار بيع العقار في حالة منحه الوزير المختص او رئيس الجهة غير المرتبطة بالوزارة إذا لا مبرر لعدم منحه صلاحية اتخاذ الاجراءات، فضلاً عن ان الفقرة (أ) من النص المذكور أنزمت الجهة المالكة ببيع العقار، اضافة الى ذلك انه أكثر الامام بالصفقة والنقطة التي توصل اليها.

3. بموجب الفقرة (أ) من نص المادة يتحمل المشتري الاول المخل بالتزاماته مصاريف البيع الثاني فضلاً عن البيع الاول، أي بمعنى يعفي المشتري الثاني من مصاريف البيع الثاني. فلا يوجد سند قانوني لذلك مادام يتحمل المشتري الاول الفوائد التأخيرية بل ينشأ كسب دون سبب من جانب المشتري الثاني على المشتري الاول. ومن الأفضل ان يتحمل المشتري الثاني نفقات البيع الثاني كما هو في القاعدة العامة في هذا القانون. (لاحظ: المادة(11) من القانون النافذ) وفي وقت ذاته يكون المشتري الاول مسؤولاً عن تعويض الدائرة المالكة للعقار عن اي ضرر لحق بها جراء اخلاله بالالتزامات المترتبة عليه.

4. قضت الفقرة (أ) من المادة المذكورة بان تستوفي من ثمن العقار (البيع الثاني) الاقساط المتبقية في ذمة المشتري الاول. إذا فما الحكم اذا تم بيع العقار في البيع الثاني بسعر اقل من سعر البيع الاول بكثير، أي لم يكف لسد الاقساط المتبقية في ذمة المشتري الاول، بمعنى لم يكف لجميع الاقساط والفوائد التأخيرية؟ لم يعالج النص هذه الحالة، ونحن نرى ان الدائرة المالكة تستوفي بدل العقار من ثمنه في البيع الثاني وما يبقى من الاقساط والفوائد التأخيرية تستوفيها من التأمينات المودعة من قبل المشتري الاول، وان لم تكف ذلك تكون ديناً في ذمة المشتري الاول وللدائرة حق الامتياز العام على اموال المشتري الاول.

5. قضت الفقرة (أ) من المادة ايضاً في العبارة الاخيرة (ويقيد المبلغ المتبقي ايراداً للجهة المالكة)، وذلك يعني بالرغم من انه تم عقد البيع إلا ان ملكية العقار لم تنتقل بل تبقى ملكاً للدائرة البانعة، مادامت لم تسجل باسم المشتري الاول.

6. وقضت الفقرة (ب) منه بانه (إذا كان العقار مسجلاً باسم المشتري فبياع على وفق احكام قانون التسجيل العقاري رقم (43) لسنة (1971)). نرى ان تسمية قانون التسجيل العقاري رقم (43) لسنة (1971) بذاته ليست صياغة جيدة، لأنه قد يتم الغاء هذا القانون ويحل محله قانون اخر، لذلك من الأفضل ان يضاف عبارة (او ما يحل محله) بعد تسمية قانون التسجيل العقاري وبذلك يغطي النص احداث قد تحدث في المستقبل.

7. اما بصدد العبارة (... وتستوفي الاقساط الباقية من ثمنه مع الفوائد....) لدينا نفس الملاحظة المبينة في النقطة رقم (4) أعلاه.

وعلى الرغم من الملاحظات السابقة، فإن المشرع قد ابلى جيداً في القانون النافذ من اجل سد الثغرات وتوضيح اللبس الوارد في القانون الملغى، ومع ذلك نقترح بتعديل النص النافذ كالاتي:

(إذا تعذر استيفاء الاقساط المتأخرة أو صدر قرار من الوزير المختص او الرئيس الاعلى للجهة غير المرتبطة بوزارة او من يحوله اي منهما بالغاء التقسيط واستيفاء ما تبقى دفعة واحدة فيتم اتخاذ الاجراءات الاتية:

أ. إذا لم يكن العقار مسجلاً باسم المشتري في دائرة التسجيل العقاري المختصة فبياع من قبل الجهة المالكة وفق احكام هذا القانون، وفي هذه الحالة يسدد المشتري الثاني بدل البيع دفعة واحدة وتستوفي من ثمنه الاقساط المتبقية في ذمة المشتري الاول مع الفوائد التأخيرية فإن لم يكف ذلك

فمن امواله، ويجري تسليم المشتري الاول المبالغ المسددة منه ويقيد المبلغ المتبقي ايراداً للجهة المالكة.

ب. إذا كان العقار مسجلاً باسم المشتري فيباع على وفق احكام قانون التسجيل العقاري رقم (43) لسنة (1971) او ما يحل محله، باعتباره مثقلاً بحق الامتياز للدائرة البانعة لقاء ما تبقى من بدل بيعه، وتستوفي الاقساط الباقية من ثمنه مع الفوائد، فإن لم يكف ذلك فمن امواله، ويجري تسليم بقية الثمن الى المشتري من مديرية التسجيل العقاري المختصة وفق القانون).

الفرع الثالث

نكول المشتري

اقر القانون النافذ اغلب احكام (نكول المشتري) الوارد في القانون الملغى وهناك بعض التعديلات في القانون النافذ بهذا الشأن:

اولاً. أئزمت الفقرة (اولاً) من المادة (23) من القانون النافذ بان يدفع المزايد الاخير الذي كف يده قبل الناكل التأمينات القانونية وفق النسب المحددة من البديل الذي عرضه الناكل. وفي المقابل خلا القانون الملغى من نص مماثل. ونويد هذا التعديل لأنه ينسجم مع القواعد القانونية الواردة في قانون بيع وايجار اموال الدولة النافذ بخصوص احكام النكول وبالأخص استيفاء الفرق بين البديلين ومصاريف المزايدة في حالة نكول المشتري. أي تستوفي الدائرة المالكة للعقار الفرق بين البديلين ومصاريف المزايدة من التأمينات القانونية التي اودعها الناكل، فالزام المزايد الاخير الذي كف يده قبل الناكل يدفع التأمينات القانونية وفق النسب المحددة من البديل الذي عرضه الناكل وبالتأكيد يكون مبلغها أكثر من التأمينات التي اودعها هذا الاخير قبل اشتراكه في المزايدة، وبالتالي تزيد ضمانات الدائرة.

ثانياً. اضاف القانون النافذ في الفقرة (ثالثاً) من المادة (23) عبارة لها غاية الاهمية وهي (.... إذا كانت التأمينات اقل من مصاريف المزايدتين يضمن الناكل الفرق بينهما ويستحصل من امواله وفق احكام قانون تحصيل الديون الحكومية). وبهذه العبارة سد المشرع الفراغ التشريعي الوارد في القانون الملغى بهذا الخصوص، وأوجد جواباً لهذا السؤال: ما الحل إذا كانت التأمينات اقل من مصاريف الصفقة؟

ثالثاً. يلاحظ ان المشرع لم يحسم مصير الزيادة في البديل الذي يعرضه من ترسو عليه المزايدة في المزايدة التي تجري بعد نكول الناكل، هل تكون الزيادة للمشتري الناكل او للدائرة المالكة؟ لقاء ذلك الفراغ التشريعي نرى ان المشتري عندما عدل او نكل عن الصفقة فهذا يدل على انه قد تنازل عن الصفقة بأكملها بإرادته المنفردة، واطافة الى ذلك، عندما يقرر الناكل العدول عن الصفقة يكون مستعداً لترك التأمينات التي تم تقديمها كإحدى متطلبات المشاركة في المزايدة. فبالتالي ليس له اي حق على المال محل المزايدة بل يكون العقار محل المزايدة ملكاً صرفاً للدائرة المالكة. بناءً عليه يكون الزيادة في البديل حقاً للدائرة المالكة ويكون ايراداً للجهة المالكة للعقار المباع. تأسيساً على ذلك نوصي المشرع بسد ذلك الفراغ وفق لما بيناه.

رابعاً. يلاحظ ايضا ان المشرع لم يحسم مصير التأمينات القانونية التي اودعها الناكل، إذا تحققت الفرضية الواردة في النقطة الثالثة. ومن خلال المفهوم المخالف لفحوى الفقرة (ثالثاً) من المادة (23) من القانون النافذ القاضية (إذا لم يحصل راغب لشراء المال غير المنقول في حالة البيع او مستأجر في حالة الايجار فتعد التأمينات التي دفعها الناكل ايراداً الى الجهة مالكة المال غير المنقول.....). يمكن القول بانها على الدائرة المالكة للعقار محل المزايدة ان تعيد التأمينات الى الناكل بعد يخضم منها مصاريف اعادة المزايدة وفقاً لاحكام الفقرة (ثانياً) من المادة (23) والتي تقتضي بانها (... ويضمن الناكل بقرار من لجنة البيع والايجار الفرق بين البديلين

ومصاريف اعادة المزايدة....) مادام حصل راغب لشراء العقار على بدل يساوي او أكثر من البديل الذي عرضه وعليه الناكل.

خامساً، واخيراً وليس اخراً، اضاف القانون النافذ الفقرة (رابعاً) في المادة (23) المذكورة اعلاه، والتي لم تكن موجودة في القانون الملغى وهي التي تقتضي بانه (لا يسمح للناكل الاشتراك في المزايدة التي تسبب نكوله في اعاتتها). وهذا النص اولى بالتأييد لانه لا يوجد مبرر لمشاركة الناكل في المزايدة المعادة بسبب نكوله، إضافة لذلك نقترح بإضافة فقرة أخرى لهذه المادة بموجبها تخصص كل وزارة سجل خاص تقيد بها كل مزايد سبق له المساس بنزاهة وحرية المزايدات وخالف احكام المزايدة على مستوى ديوان الوزارة والدوائر التابعة لها، وان يوجد سجل مركزي في وزارة التخطيط يدون فيه الموظف المختص معلومات حول جميع المزايد المخالفين ويطلق عليه (السجل الاسود).

المطلب الثاني

بيع الاموال غير المنقولة بدون مزايدة علنية

سنشير الى الاحكام المستجدة في القانون النافذ بخصوص بيع اموال الدولة غير المنقولة بدون مزايدة علنية من خلال النقاط الاتية:

اولاً. اجاز القانون الملغى بيع العقار بدون مزايدة علنية في الفقرة (اولاً) من المادة (الحادية والعشرون) الى بعض الجهات المعينة. وهي (1. دوائر الدولة والقطاع الاشتراكي والجمعيات التعاونية للإسكان. 2. صاحب العقار المجاور لفضلات الطرق ذات المساحات التي تقل عن الحدود المعينة في نظام الطرق والابنية، عندما يراد بيع هذه الفضلات). وحدد بدل البيع بان يكون مناسباً تقدره لجنة التقدير ويوافق عليه الوزير المختص او رئيس الاعلى للجهة غير المرتبطة بوزارة. ويلاحظ ان هذه الفقرة لم تحدد معياراً دقيقاً لبديل العقار، لأنها قضت بان يكون مناسباً، وهذا ليس معياراً دقيقاً، لان المعيار الدقيق لا يتحمل تأويلات وانما يحدد المقوم بوضوح. لأن بدل مناسب يحمل تفسيرات كثيرة، وقد يكون بدلاً مناسباً في وجه نظر البعض وغير مناسب للبعض الاخر. واخيراً كان من الأفضل للمشرع ان يبين المقصود بلجنة التقدير، هل هي التي تشكل وفقاً لأحكام المادة (السابعة) منه؟ لان لجنة التقدير جاءت بصيغة مطلقة في المادة، لذا قد تكون ذاتها او لا تكون، وعليه فان تحديد كيفية تشكيلها امر ضروري. ومن جانب اخر لم يحدد النص اعلاه الاساس الذي تعتمد عليه لجنة التقدير في عملها.

ولمأ ثغرات هذه المادة ألغى المشرع المادة المذكورة وحل محلها نص في القانون النافذ يقتضي بيع العقار ببديل مناسب على ألا يقل عن (50%) خمسين من المنة من البديل الحقيقي للعقار. (لاحظ: الفقرة(اولاً) من المادة (25) من القانون النافذ) يظهر جلياً من النص النافذ بانه سد اغلب النواقص الواردة في النص الملغى. بحيث وضع أساساً يمكن بموجبه تحديد البديل بصورة واضحة جداً. وهو السعر الحقيقي للعقار المراد بيعه. ويتم تحديد السعر الحقيقي للعقار استناداً الى محضر لجنة الكشف وفقاً لأحكام قانون التسجيل العقاري. ويجري الكشف عند اجراء اية معاملة اخرى تتعلق بالحقوق العينية الاصلية إذا كان قد مضى على تقدير قيمة العقار سنة كاملة. وينظم محضر الكشف من قبل لجنة الكشف في الموقع متضمناً نتائج تطبيق الحدود الواردة في سجل العقار وخرائطه. والوصاف الثابتة والحقوق المترتبة عليه وقت اجراء الكشف. وكذلك تقدير القيمة الحقيقية للعقار او الحقوق العينية العقارية بعد ملاحظة موقعه وشكله ومساحته ومشمولاته او مغروساته او قيام العقارات المجاورة والقريبة والمماثلة. (لاحظ: المادة (87) والمادة(89) من قانون التسجيل العقاري رقم (43) لسنة (1971) المعدل) ومن جانب اخر اشترط القانون النافذ في بيع العقار الى دوائر الدولة بان يكون الغرض وراء شراء العقار هو استخدام العقار لأغراض رسمية وحسناً فعل المشرع، لأنه لولا حاجة الدائرة لما اشترت العقار، بخلاف القانون الملغى حيث لم يكن ذلك. ومع ذلك لم يفرق المشرع بين دوائر الدولة الممولة

مركزياً والدوائر الممولة ذاتياً. فالتمييز بين دوائر الدولة الممولة مركزياً وذاتياً امر ضروري. لأنه إذا ارادت الدائرة الممولة مركزياً شراء عقار وكان العقار المراد شرائه عائدة الى دوائر الدولة الممولة مركزياً ايضاً، فلا تقوم بشرائه لان هذا العقار يكون مسجلاً باسم وزارة المالية كقاعدة، فبالتالي يتم تخصيصه لتلك الدائرة. مع العلم انه يعتبر منتهياً في حالة انتفاء الغرض من التخصيص وعلى الجهة المختصة لها العقار اعادتها الى الجهة المالكة.

وكذلك توسع القانون النافذ في بيع الفضلات لأن القانون الملغى كان قد حصر الفضلات في فضلات الطرق بينما القانون النافذ اجاز بيع فضلات الطرق والفضلات الناجمة عن اي مصدر اخر ذات المساحات التي تقل عن الحد الأدنى للإفراز او التي لا يمكن بيعها بدون مزايدة علنية. (لاحظ: المادة(25) من القانون النافذ. والمادة(الحادية والعشرون) من القانون الملغى) وهذا الموقف اولى بتأييد في هذه النقطة لانه لا تنشأ الفضلات في الطرق فقط وانما قد تنشأ نتيجة في اي فعل مادي اخر. ومع ملاحظة ان المشرع لم يحدد في القانون النافذ بدل بيع الفضلات وكذلك لم يحدد آلية تحديده. وكذلك ولم يحدد آلية دفع بدل بيع الفضلات، كما فعل القانون الملغى. فضلاً عن ذلك انه لم يحدد شخص المشتري، ولكن هذه الفضلات لا بد ان تباع الى ملاك العقارات الملاصقة لكن من الأفضل بيان ذلك في النص حتى لا يتحمل تأويلات مختلفة.

ثانياً. اضاف القانون النافذ الفقرة (ثانياً) للمادة (25) بموجبها اجاز بيع العقارات السكنية الى دوائر الدولة والقطاع العام بدون مزايدة علنية بالسعر الحقيقي وحسب الاسعار السائدة لمثيلاتها الذي تقدره لجنة التقدير ويوافق عليه الوزير المختص او رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة لغرض بيعها الى منتسبيها بطريق المزايدة العلنية وفي المقابل (لاحظ الفقرة (اولا- أ) من المادة (الحادية والعشرون) من القانون الملغى) وغرض الدائرة من شراء تلك العقارات هو بيعها الى منتسبيها بهدف توفير وحدات سكنية لهم. وكما هو معلوم فان دخل الموظف العام محدود والذي يتمثل في راتبه الوظيفي. لأنه لا يجوز للموظف ان يمارس عملاً اخر سوى وظيفته ويجب ان يتقيد بمواعيد العمل وعدم التغيب عنه إلا بإذن، وتخصيص وقت الدوام الرسمي للعمل. ويحظر عليه الجمع بين وظيفتين بصفة أصلية أو الجمع بين الوظيفة وأي عمل آخر إلا بموجب القانون. (لاحظ: المواد (4) و(5) من قانون انضباط موظفي الدولة والقطاع العام رقم (14) لسنة (1991) المعدل وتستخدم الادارة عادة بعض الوسائل من اجل الحفاظ على الوظيفة العامة وتشجيع الموظفين واستبعادهم من كل ما يمس بالوظيفة العامة كالرشوة والاختلاس واداء عمل اخر خارج نطاق الدوام الرسمي وغيره، اهمها توفير وحدة سكنية لهم ببدل مناسب يتلائم مع دخلهم. وبالتالي في النص الملغى والنص النافذ ومقارنتهما يتضح لنا جليا ان النص الملغى أفضل بكثير لأنه حدد بدل العقار بسعر مناسب تقدره لجنة التقدير إلا ان النص النافذ حدد بدل العقار بسعر حقيقي تقدره لجنة التقدير.

ثالثاً. اتى القانون النافذ بالفقرة (ثالثاً) من المادة المذكورة التي من خلالها حاول سد الفراغ التشريعي الوارد في القانون الملغى بصدد تحديد بدل بيع الاراضي المخصصة للإسكان الى العراقيين الذين لا يملكون هم او أزواجهم أو اولادهم القاصرون داراً او شقة او ارضاً سكنية على وجه الاستقلال، ولم يكونوا قد حصلوا على وحدة سكنية او قطعة ارض سكنية من الدولة او الجمعيات التعاونية. في حين كان القانون الملغى قد اجاز بيع هذه الاراضي في الفقرة (ثانياً) من المادة (الحادية والعشرون) ولكنه لم يحدد بدل بيعها بوضوح وانما قضى ببدل مناسب، اما القانون النافذ فقد حدد البديل ببديل حقيقي وحسب الاسعار السائدة لمثيلاتها والمجاورة تقدره لجنة التقدير. وبالتالي في القانون الملغى والنص النافذ أفضل بكثير لأنه ملاً الثغرات الواردة في القانون الملغى.

رابعاً. من الجدير بالذكر انه لا بد لنا ان نشير الى بعض الحالات التي لم ينص القانون عليها والمتعلقة بالنقاط اعلاه والتي تحتاج الى تنظيم تشريعي منها تقديم التأمينات، فمن أفضل ان يشترط القانون بان يقدم طالب الشراء التأمينات او خطاب الضمان الصادر من أحد المصارف المعتمدة بمبلغ قدره لا يقل عن (20%) عشرين

من المنة من اخر تقدير للعقار عند تقديم طلب شرانه. وكذلك لم ينظم الحالة التي يقدم فيها شخصان او عدة اشخاص في آن واحد طلب الشراء ببدلات متساوية وكان عدد قطعات الارض او العقار محدودة أي اقل من عددهم، نحن نفضل في هذه الحالة ان تجري المزايدة بدون نشر الاعلان في الصحف ويشارك فيها هؤلاء الاشخاص وحدهم. ومن جانب اخر لم يحدد آلية تسديد بدل البيع، وتنظيمها امر في غاية الاهمية، لذا نهيب بالمشرع تنظيم آلية دفع بدل البيع في الحالات اعلاه بنصوص قانونية او على الاقل احالتها الى احكام دفع بدل بيع العقار في المزايدة العلنية، كما بيناه انفاً.

المبحث الثاني

بيع الاموال المنقولة

سنركز في هذا المبحث على المستجدات الواردة في القانون النافذ بشأن بيع اموال الدولة المنقولة من خلال المطالبين الاتيين:

المطلب الأول

بيع الاموال المنقولة بالمزايدة العلنية

سنوضح المستجدات الواردة في القانون النافذ المتعلقة ببيع الاموال المنقولة بالمزايدة العلنية ومقارنتها بما هو وارده في القانون الملغى بهذا الصدد من خلال النقاط الاتية:

اولاً. اتى القانون النافذ في الفقرة (اولاً) من المادة (29) باستثناء بشأن اعضاء لجنة التقدير من خلالها اخرج ممثل دائرة التسجيل العقاري من عضوية لجنة التقدير. هذه الفقرة لم تكن موجودة في القانون الملغى. فموقف القانون النافذ أفضل بالنسبة لهذه النقطة لأن طبيعة غير المنقول (العقار) تقتضي عضوية ممثل دائرة التسجيل العقاري اثناء التقدير لأنه مختص بشؤون العقارات، اما المنقول ليس له صلة بدائرة التسجيل العقاري.

ثانياً. يلاحظ ان كلا من القانون الملغى والقانون النافذ لم ينصا على عضوية عضو الادعاء العام في لجنة التقدير، ونرى بان عضوية عضو الادعاء العام امر ضروري، لأن هذه الصفقات تتعلق بأموال الدولة، وأحد اهداف قانون الادعاء العام في تنظيم جهاز الادعاء العام هو الحفاظ على اموال الدولة. تأسيساً على ذلك لا بد ان يكون عضو الادعاء العام عضواً وحاضراً في جلسات لجنة تقدير الاموال المنقولة المراد بيعها. بناءً عليه نوصي المشرع بضرورة تعديل الفقرة (اولاً) من المادة (29) المتعلقة بتشكيل لجنة التقدير.

ثالثاً. لم ينص كلا القانونين النافذ والملغى على عضوية عضو الادعاء العام في لجنة البيع. حيث قضت المادة (30) من القانون النافذ بان تشكل لجنة البيع وفق احكام المادة (9) من هذا القانون. وايضاً المادة (السادسة والعشرون) من القانون الملغى. وكما بينا في النقطة الثانية اعلاه فان عضوية عضو الادعاء العام امر قانوني وضروري، عليه نهيب بالمشرع تعديل المادة (30) بشكل يكون فيها عضو الادعاء العام عضواً في لجنة البيع.

رابعاً. اضافة الى ما تقدم لم ينص كلا القانونين الملغى والنافذ على حالة الجمع بين عضوية لجنتي التقدير وبيع المنقول، بخلاف بيع اموال الدولة غير المنقولة، والتي لا يجوز ذلك فيها وفق احكام القانون النافذ. (لاحظ: المادة(10) من القانون النافذ) حيث ان منع الجمع بين عضوية لجنة التقدير ولجنة البيع امر في غاية الاهمية، لأن له تأثير على نزاهة وحسن اجراءات بيع وايجار الاموال المنقولة، فضلاً عن انه يعد تطبيقاً لمبدأ عدم جواز الجمع بين وظيفتين.

خامساً. بخصوص نشر الاعلان، جاء القانون النافذ بحكم مغاير تماماً مع الحكم الوارد في النص الملغى، (لاحظ بهذا الخصوص الفقرة (اولاً) من المادة (السادسة والعشرون) من القانون الملغى) حيث منح لجنة بيع الاموال

المنقولة السلطة التقديرية في اختيار ما تشاء من وسائل النشر لنشر الاعلان دون الزامها باستخدام صحيفة يومية من الصحف التي تصدر في بغداد فقط، وانما ترك الامر للجنة اما ان تتبع هذه الوسيلة أي نشر الاعلان في صحيفة يومية من الصحف التي تصدر في بغداد واما ان تقرر نشر الاعلان بوسائل الاعلان اخرى كنشر الاعلان في الوسائل الالكترونية، ويتم ذلك وفق ما تستوجب المصلحة العامة في ضوء اهمية وطبيعة الاموال المنقولة المراد بيعها. (لاحظ الفقرة (اولا) من المادة(30) من القانون النافذ) ولاشك ان موقف القانون النافذ هو اجدر بالتأييد، لانه يتفق مع مواكبة التطورات التي حصلت في مجال النشر والاعلان وخاصة بعد التطور الهائل الذي حصل في مجال الاتصالات، لاسيما ان وسائل الطباعة في وقتنا الحاضر لم يبق لها ذلك الصدى الذي كان لها في الماضي وخاصة اذا ما علمنا بان اغلب الصحف لاتصل الى كافة المدن والقصبات في البلد. لاحظ للتفاصيل (صالح و محمد، 2016، صفحة 70)

سادساً، من المستجدات التي اتى بها القانون النافذ في الفقرات (ثانياً وثالثاً ورابعاً) من المادة (30) هي في الاول اضاف بيان واجب يتضمنه الاعلان وهو (...مقدار التأمينات الواجب ايداعها...). وفي الثاني اشترط ايداع التأمينات قبل الاشتراك في المزايمة عبارة (...قبل الاشتراك في المزايمة). والآخر كلمة (...للاشتراك في المزايمة بالقيمة المقدرة...) عندما ينادي المنادي. فهذه المستجدات الثلاث على الرغم من انها طفيفة إلا انها ذو اهمية بالغة، لانه من خلال الاول يعلم الراغب في الشراء مقدار التأمينات عن طريق الاعلان، وعن طريق الثاني تتضح للدائرة المالكة جدية الراغب في شراء المنقول فضلاً عن انها ضمان لحسن تنفيذ التزاماته وبالأخص عند نكوله عن الشراء، كما ان ايداع التأمينات يعد شرطاً من شروط الاشتراك في المزايمة. والثالث يبين لنا المقدار الذي يتم به افتتاح المزايمة وهو القيمة المقدرة للمنقول.

سابعاً. منح القانون الملغى في الفقرة (خامساً) من المادة (السادسة والعشرون) صلاحية تحديد وقت ارساء المزايمة او غلق المزايمة الى لجنة البيع بشرط ان لا يقل عن دقيقة واحدة ولا يزيد عن خمس دقائق على العرض الاخير حسب اهمية المال المراد بيعه. اما القانون النافذ فقد حدد ذلك الوقت بخمس دقائق، (لاحظ: الفقرة (خامساً) من المادة(30) من القانون النافذ) ونؤيد موقف القانون النافذ لأن مدة خمس دقائق ليست طويلة ولا يشعر لجنة البيع بالملل وكذلك يعتبر وقتاً كافياً لكي يتخذ المشاركون قرارهم بالشراء مقارنة بدقيقة او دقيقتين او حتى ثلاثة الواردة في نص القانون الملغى. بناءً على ما تقدم يعد العرض الذي لا يزيد عليه بعد مضي (5) خمس دقائق نهاية للمزايمة وتغلق المزايمة بعدها.

ثامناً. قضى القانون الملغى والنافذ بتمديد المزايمة لمدة (15) خمسة عشر يوماً تبدأ من اليوم التالي لنشر الاعلان إذ لم يبلغ بدل بيع المال بنتيجة المزايمة العلنية القيمة المقدرة له. (لاحظ: المادة(31) من القانون النافذ. والمادة(السابعة والعشرون) من القانون الملغى) ونعتقد ان هذه المدة طويلة جداً نظراً لانخفاض قيمة الاموال المنقولة وفعالية وسائل النشر وبالأخص إذا استخدمت الدائرة المالكة للأموال المنقولة الوسائل الالكترونية لنشر الاعلان وبالتحديد الانترنت لما يتمتع هذا الاخير بمزايا عدة منها سهولة اطلاع الجمهور عليها بأسرع وقت. عليه نقترح بتقليص الوقت المحدد الى (10) عشرة ايام تبدأ من اليوم التالي لنشر الاعلان، فهذه المدة لا تكون طويلة بحيث لا يتذكر الناس ميعاد البيع ولا تكون قصيرة بحيث لا يستطيع من اراد الدخول للمزايمة من الاستعداد لها.

تاسعاً. نلاحظ في بعض الأحيان انه قد لا يحضر أحد المزايدين في المكان والزمان المحددين للمزايمة او يحضر المزايدين لكن لا يقدم أي منهم عروض في المزايمة. وعلى الرغم من ان القانونين لم ينظما هذه الحالة إلا اننا نعتقد ان هذه الحالة تعتبر بمثابة عدم بلوغ بدل البيع الى القيمة المقدرة للأموال المراد بيعها، وهي نتيجة سلبية لإجراء المزايمة العلنية. عليه نرى بان تنظيم هذه الحالة امر ضروري.

عاشراً. اضاف القانون النافذ الفقرة (ثالثاً) في المادة (31) التي بموجبها لزم لجنة البيع تمديد المزايدة (15) خمسة عشر يوم تبدأ من اليوم التالي لنشر الاعلان إذا رأّت لجنة البيع ان السعر الذي أرست عليه المزايدة الثانية لا يحقق المصلحة العامة. وقضى النص المذكور بان تباع الاموال في المزايدة الثالثة بالسعر الذي ترسو عليه. ولا شك ان موقف القانون النافذ هو الاجدر بالتأييد لأن المشرع في القانون النافذ بذل أقصى الجهود لتحقيق المصلحة العامة. وعلى الرغم من انه لدينا نفس الملاحظة على مدة التمديد والتي طرحناها آنفاً. ونفهم من المفهوم المخالف لهذه الفقرة بانه تباع الاموال المنقولة في المزايدة الثالثة بالسعر الذي ترسو عليه بصرف النظر عن تحقيق المصلحة العامة من عدمها. لذلك من الأفضل ان يضع المشرع معياراً لهذه الحالة مثلاً إذا لم يبلغ بدل البيع (50%) خمسين بالمئة من القيمة المقدرة فتعرض اللجنة نتيجة المزايدة على الوزير المختص او رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة او من يخوله اي منهما، لتقرر بيعها دون مزايدة علنية.

أحد عشر. هناك فرضية اخرى لم ينظمها القانون، ونوصي المشرع بتنظيمها وهي الحالة التي يقدم فيها مزايدين او أكثر عرض (عطاء) متساوي القيمة في آن واحد، وكان ذلك اخر العطاء وبغ القيمة المقدرة للمال المراد بيعه. نرى في هذه الحالة انه على لجنة البيع ان تقرر بعد مضي (5) خمس دقائق بإحالة الصفقة على العطاء الاخير المشترك، ويكون اصحاب العطاء شركاء على وجه الشروع، وتكون حصتهم متساوية في ملكية الاموال وفي الالتزامات الناشئة عن المزايدة.

اثنا عشر. اشترط القانون النافذ في الفقرة (سادسا) من المادة (30) لقبول طلب الضم ان يدفع طالب الضم التأمينات القانونية بنسبة (20%) عشرين من المنة من البديل الذي عرضه المزايدين الاخير. إذا كان طالب الضم من غير المشتركين في المزايدة فعليه دفع تلك التأمينات القانونية بالنسبة المذكورة، (لأن القانون النافذ أجاز تقديم الضم من غير المشتركين في المزايدة بخلاف القانون الملغى، الذي لم يذكر شيئاً بهذا الخصوص) وإذا كان من المشتركين فعليه ان يستكمل التأمينات التي دفعها طالب الضم عند ابدانه رغبة الاشتراك في المزايدة الى نسبة (20%) عشرين من المنة من البديل الذي عرضه من ترسو عليه المزايدة.

ثلاثة عشر. لم يتطرق المشرع بوضوح الى الحالة التي لم يحضر فيها احد في المزايدة المعادة التي تجري بسبب الضم بما فيها طالب الضم او حضر طالب الضم فقط لا في القانون الملغى ولا في القانون النافذ، إلا اننا نستطيع ان نستنبط من العبارة (... ثم تجري بعدها الاحالة...) الواردة في الفقرة (سادسا) من المادة (30) من القانون النافذ، حكماً يقضي بان تنتظر لجنة البيع (5) خمس دقائق، وبعد مضي تلك المدة ان تقرر اللجنة بإحالة المزايدة الى طالب الضم (كاسر القرار) بالمبلغ الذي عرضه في طلب الضم، ويكون قرار الاحالة في هذه الحالة غير قابل للكسر، ولكن لا يكون قطعياً إلا بتصديق عليه.

اربعة عشر. ألزمت الفقرة (اولاً) من المادة (33) من القانون النافذ المشتري بتسديد بدل البيع والمصاريف بدفعة واحدة خلال سبعة ايام من تاريخ المصادقة وإلا يكون ناكلاً، كما جاء في القانون الملغى في المادة (التاسعة والعشرون). فضل بان يمنح القانون للوزير المختص او رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة او من يخوله اي منهما صلاحية تقسيط دفع بدل البيع إذا اقتضت الضرورة.

خمس عشر. اضاف القانون النافذ في الفقرة (اولاً) من المادة (33) عبارة من خلالها ألزمت المزايدين الاخير قبل الناكل دفع التأمينات القانونية بنسبة (20%) عشرين من المنة من البديل. ونعتقد ان الغاية من هذه العبارة كان تحصيل حاصل، لأنه قدم المزايدين الاخير قبل الناكل التأمينات القانونية مسبقاً قبل اشتراكه في المزايدة كأحد متطلبات الاشتراك. وإذا كان زيادة نسبة التأمينات بنسبة (20%) عشرين من المنة من البديل بدلا من القيمة المقدرة للمال المراد بيعه مبرراً لاضافة هذه العبارة، نعتقد بان ذلك لا يكون مبرراً في كل الاحوال. لأنه قد يحصل حالة فيها التأمينات بنسبة (20%) عشرين من المنة من البديل اقل من التأمينات بنسبة (20%) عشرين

من المنة من القيمة المقدرة من قبل لجنة التقدير على سبيل المثال في المزايدة الثانية والثالثة. ومن الجدير بالذكر ان المشرع لم يتفطن في إلزام المشتري بدفع المصاريف في حالة نكوله وانما نص على (...يضمن الناكّل بقرار من لجنة البيع والايجار الفرق بين البديلين ويستوفي من تأميناته، ...)، بناءً عليه فتعديل النص المذكور بصورة يضمن فيه الناكّل مصاريف المزايدة امر ضروري جداً.

سنة عشر. إذا لم يوافق المزايد قبل الناكّل اخذ المال المبيع بالبديل الذي عرضه، فتجري المزايدة مجدداً لمدة خمسة عشر يوماً تبدأ من اليوم التالي لنشر الإعلان. (لاحظ: الفقرة (ثانياً) من المادة (33) من القانون النافذ. والفقرة (ثانياً) من المادة (التاسعة والعشرون) من القانون الملغى) ونرى بان هذه المدة طويلة جداً، ولا داعي لانتظار الدائرة المالكة مادام الناكّل يتحمل الفرق بين البديلين ومصاريف المزايدة. ومن جانب اخر لم يتطرق القانونان الى مدى امكانية اشتراك المشتري الناكّل في المزايدة التي تسبب نكوله في اعادتها، نعتقد من الافضل ان ينص القانون على ذلك وبموجبه يحرم المشتري الناكّل المشاركة في المزايدة مجدداً.

سبعة عشر. لم يلاحظ المشرع الحالة التي تجري بها المزايدة بعد نكول المشتري ويعطي أحد المشترين بدل ازيد عن البديل الذي عرضه الناكّل، هل ان الزيادة حق للمشتري الناكّل او للدائرة؟ نعتقد بان الناكّل لا يستفيد من فارق الزيادة وانما تكون الزيادة ملك للدائرة المالكة للاموال المبيعة. لأنه على الرغم من ان بيع الاموال المنقولة بالمزايدة العلنية ينعقد بارساء المزايدة بغض النظر عن تاريخ دفع البديل، لكن العقد قابل للأبطال بعدول المشتري عن الشراء، إذا، فإن نكول المشتري عن الشراء يكون بمثابة تنازل المشتري عن الصفقة بشكل نهائي، وبه يبطل العقد، وبالتالي تعود الاموال المبيعة الى ذمة الدائرة المالكة. بناءً عليه تكون الزيادة حق للدائرة المالكة وليس حقاً للناكّل.

ثمانية عشر. اضاف القانون النافذ الفقرة (ثالثاً) الى المادة (33) من خلالها قضي بانها (إذا لم يحصل راجب لشراء المال المنقول فتعد التأمينات التي دفعها الناكّل ايراداً الى الجهة مالكة المال، فإن كانت اقل من مصاريف المزايدتين يضمن الناكّل الفرق ويستوفي من امواله وفق قانون تحصيل الديون الحكومية). ابلى المشرع جيداً في ذلك مع انه لنا ملاحظة عليه حيث حصرت اضرار الجهة المالكة للاموال في المصاريف التي أنفقتها الدائرة في اجراء المزايدتين، فاذا زادت نسبة الاضرار عن نسبة التأمينات التي دفعها الناكّل تستوفي الدائرة المتبقي من الاضرار (المصاريف) من اموال الناكّل، ويعتبر ذلك دين حكومي في ذمته وتستوفي منه وفق قانون تحصيل الديون الحكومية. ومن الافضل ان يمنح القانون للدائرة المالكة بنص خاص حق المطالبة بالتعويض عن الاضرار التي قد تلحق بها جراء نكول المشتري عن الصفقة، وعدم حصر الاضرار في مصاريف المزايدتين.

المطلب الثاني

بيع الاموال المنقولة بدون مزايدة علنية

سنعرض في هذا المطلب المستجدات التي اتى بها القانون النافذ بشأن بيع الاموال المنقولة بدون مزايدة علنية، من خلال النقاط الاتية:

اولاً. قام المشرع في القانون النافذ ببعض التعديلات الجيدة في المادة (34) بشأن بيع المنقول بدون مزايدة علنية. (لاحظ المادة (34) من القانون النافذ) منها حسم ارباك الآراء حول مدى ضرورة نشر الاعلان في بيع المنقول بدون مزايدة علنية حيث نصت على جواز بيع الاموال المنقولة بدون النشر في الصحف المحلية. ولكن هذا ليس بمعنى عدم نشر الاعلان في البوابة الالكترونية للدائرة المالكة الاموال. وكذلك نص على لبيع الاموال المنقولة لا بد ان يتم مقابل القيمة المقدرة للاموال المراد بيعها. في حين القانون الملغى لم ينص على ذلك وانما نص على تقدير المال المنقول المراد بيعه من قبل الجنة التقدير فقط. (لاحظ: المادة (الحادية والثلاثون) من القانون الملغى) وايضاً اضاف الحالة التي ان يتم بها بيع الاموال المنقولة بين دوائر الدولة. وهذه الامور التي

اتى بها القانون النافذ تعد من الامور الجيدة، لأن المشرع سد الثغرات الواردة في القانون الملغى بهذا الشأن. (لاحظ: المادة (الثلاثون) من القانون الملغى) إلا اننا لدينا بعض الملاحظات على المادة المذكورة، لا بد ان نشير اليها، وهي:

1. من الأفضل ان يلزم القانون بنص صريح الدائرة المالكة للأموال المنقولة المراد بيعها بدون مزايدة علنية نشر الاعلان في البوابة الالكترونية للدائرة ماعدا حالة الاستعجال التي سنطرحها.
2. انها لم تنص على إلزام الراغب في الشراء بإيداع التأمينات القانونية، ومن الأفضل ان يلزم الراغب في الشراء بإيداع التأمينات القانونية بنسبة (20%) عشرين بالمئة من القيمة المقدرة للأموال المراد بيعها.

3. فيما يتعلق بالبيع في الفقرة (اولاً)، فلا بد ان يفرق المشرع بين الصفقة التي تتم بين دوائر الدولة الممولة مركزيا او التي تتم بين دوائر الدولة الممولة مركزيا وذاتيا. فإذا كانت تناقل الاموال المنقولة بين الوزارات والجهات غير المرتبطة بوزارة وبين دوائر ومنشآت كل وزارة او جهة غير مرتبطة بوزارة ممولة مركزيا فيتم ذلك بقرار الوزير المختص او الرئيس الاعلى للجهة غير المرتبطة بوزارة او من يخوله وفق الاجراءات التي رسمها تعليمات تقييم الموجودات المنقولة ملكيتها بين دوائر الدولة والقطاعين الاشتراكي والمختلط رقم (2) لسنة (1996). (لاحظ: الفقرة (ج) من المادة(5) من تعليمات تنفيذ قانون رقم(1) الموازنة العامة الاتحادية لجمهورية العراق لسنة المالية (2019). والمادة (4) من تعليمات تقييم الموجودات المنقولة ملكيتها بين دوائر الدولة والقطاعين الاشتراكي والمختلط رقم(2) لسنة 1996) اما في حالة مناقلة الاموال المنقولة من دوائر التمويل المركزي الى دوائر التمويل الذاتي او بالعكس فيتم وفق قانون بيع وايجار اموال الدولة النافذ مع الاندثار على القيمة الدفترية للموجودات. حيث تقتضي المادة (7) من تعليمات تقييم الموجودات المنقولة ملكيتها بين دوائر الدولة والقطاعين الاشتراكي والمختلط رقم (2) لسنة (1996) بانه (ب. للوصول الى القيمة الدفترية للموجود المنقول من دوائر التمويل المركزي الى دوائر التمويل الذاتي تؤخذ قيمة تاريخ الشراء بنظر الاعتبار ويحتسب عليها الاندثار وفق النسب المحددة بالتعليمات المذكورة كما لو ان الاندثار ساري المفعول عليها من تاريخ الشراء). بناءً عليه لا بد ان ينظم المشرع مناقلة الاموال المنقولة بين دوائر الدولة بأشكالها.

4. هناك بعض الحالات لم تنص عليها المادة المذكورة والتي تحتاج فيها بيع الاموال المنقولة دون مزايدة علنية، منها:

أ. حالات الاستعجال الطارئة التي لا تحتمل اتباع اجراءات المزايدة.

ب. الاموال المنقولة التي لم تقدم أية عروض في المزايدات عنها أو التي لم يصل ثمنها إلى القيمة المحددة قانوناً أو لم يتحقق فيها المصلحة العامة او حالة نكول المشتري ولم يحصل فيها راغب شراء الاموال رغم اجراء المزايدة بشأنها.

ت. الأشياء التي تقتضي طبيعتها بيعها الى أشخاص معينين او جهات معينة.

ثانياً. من التعديلات التي اتى بها القانون النافذ في المادة (35) بشأن تشكيل لجنة التقدير هي اخراج ممثل دائرة التسجيل العقاري من عضوية اللجنة المذكورة، نرى ان هذا التعديل منطقي مع طبيعة المال محل البيع ألا وهو المنقول ومهمة دائرة التسجيل العقاري، لأنه ليس هناك اي علاقة بين تقدير قيمة المال المنقول ودائرة التسجيل العقاري. في حين لم يتطرق القانون الملغى الى ذلك.

ثالثاً. هناك حالة لم يتطرق القانون إليها، وتنظيمها ضرورة حتمية، وهي بيع الاموال المنقولة المراد بيعها الى شخص سبق له المساس بنزاهة وحرية المزادات. فيجب ان يمنع القانون بيع الاموال الي هؤلاء الاشخاص لمدة معينة على سبيل المثال من تاريخ ارتكاب الغش الى ثلاث سنوات، ومن اجل تحقيق ذلك لا بد ان تضع كل وزارة سجل خاص بها يقيد فيه كل مزاييد مخالف على مستوى ديوان الوزارة والدوائر التابعة لها، وان يوجد سجل مركزي في وزارة التخطيط يدون فيه موظف مختص المعلومات حول جميع المزايدين المخالفين ويطلق عليه (السجل الاسود).

رابعاً. هناك نصين متعارضين في القانون النافذ بصدد وقت ابرام عقد بيع المال المنقول، هما نص المادة (35) والمادة (36). فالأولى تقتضي بان لا يعد قرار البيع قطعياً إلا بتصديقه من الوزير المختص او رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة او من يخوله اي منهما. اما الثانية تقتضي بان البيع لا يعد قطعياً إلا بعد تسليم المال المبيع ودفع بدل البيع ومصاريفه. وفي ضوء هذا التناقض فان تحديد وقت ابرام عقد البيع امر صعب جداً، لأن هناك وقتين زمنيين مختلفين. فتجنب هذا التناقض بين النصين المذكورين حاجة ملحة، لأن بقائهما على حالتها يترتب عليهما اثار قانونية اهمها اصدار قرارات متضاربة ومتناقضة مع بعضها بعض. وكذلك نفس التناقض موجود في القانون الملغى في المادة (الحادية والثلاثون) والمادة (الثانية والثلاثون).

ولكن على الرغم من هذا التناقض يمكن القول بان عقد بيع الاموال المنقولة ينعقد منذ تصديق الجهة المختصة على قرار لجنة البيع بالبيع وليس من وقت تسليم المبيع. وذلك بالنظر الى السياسة التشريعية في القانونين الملغى والنافذ، وبالأخص الاثار القانونية المترتبة على اعمال لجنتي التقدير والبيع. بحيث ان اعمال تلك اللجان لا تنتج اثارها القانونية الا بتصديقها من قبل الوزير المختص او رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة او من يخوله اي منهما، سواء تعلقت تلك الاعمال ببيع الاموال المنقولة او غير المنقولة. (لاحظ: المواد (8) و(14) و(29) و(32) من القانون النافذ، والمادة (السابعة) و(الحادية العشر) من القانون الملغى) وازضافة الى ذلك اشار القانون النافذ في نهاية الفقرة (اولاً) من المادة (36) الى الاحالة القطعية كتاريخ ابتداء مدة معينة للمشتري لنقل المبيع هذا من جانب، ودفع الثمن وتسليم المبيع يعد من اثار عقد البيع من جانب اخر، فإذا لم ينعقد العقد فكيف يتم دفع الثمن وتسليم المبيع؟ وان عدم استلام بدل المبيع لا يكون سبباً لإبطال العقد بل بإمكانها اقامة دعوى بالبدل ان شاءت ذلك الدائرة البائعة. كما قضت محكمة تمييز اقليم كوردستان بذلك في قرارها رقم (224/ الهيئة المدنية / 2008) في (28-4-2008) لاحظ للتفاصيل حول هذا القرار (جافر، 2018، صفحة 68)

خامساً. اتى القانون النافذ في المادة (36) منه بتعديل احكام تسليم المبيع (الاموال المنقولة المبيعة)، حيث قضت في الفقرة (اولاً) منها بان المشتري يلزم بنقل الاموال المنقولة المبيعة خلال مدة (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ الاحالة القطعية. اما القانون الملغى فقد حدد تلك المدة بسبعة ايام من تاريخ الاحالة القطعية في المادة (الثانية والثلاثون). بناءً عليه على المشتري نقلها بغض النظر عن طبيعة الاموال المبيعة، لأن تلك المدة هي حد اقصى لا يجوز تجاوزها. ويمكن ان نطلق عليها (مدة النقل).

اذا كانت هذه هي القاعدة العامة في استلام ونقل الاموال المنقولة من قبل المشتري، فان المشرع اراد اجراء استثناء عليها والذي يتمثل في امهال المشتري مدة لا تزيد على (30) ثلاثين يوماً لنقل المبيع اذا وجدت ضرورة لذلك او عذراً مشروعاً. (لاحظ: الفقرة (ثانياً) من المادة (36) من القانون النافذ. وفي مقابل خلو التشريع الملغى من نص مماثل)

بناءً عليه يجوز للوزير المختص او رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة او من يخوله اي منهما ان يمنح للمشتري مهلة بناء على طلب تحريري من المشتري ويعزز طلبه بعذر مشروع، بشرط ان لا تتجاوز تلك المدة

عن (30) ثلاثين يوماً، يتم من خلالها نقل الاموال المبيعة. ومن الجدير بالذكر ان القانون المذكور لم يحدد وقت ابتداء هذه المدة، هل تبدأ بعد انتهاء المدة الاصلية (مدة النقل)؟ او تبدأ بعد الاحالة القطعية (وقت ابرام العقد)؟ ونحن نرى انها تبدأ بعد انتهاء مدة النقل، لأنه لا يوجد حاجة طلب منح الامهال خلال مدة النقل. ومن ناحية أخرى قضى القانون بان يتحمل المشتري طوال مدة الامهال اجور خزن الاموال المبيعة لدى الدائرة البائعة، ولكن لم يحدد نسبة الاجور. (لاحظ: الفقرة (ثانياً) من المادة (36) من القانون النافذ) وكذلك لم ينص على تبعة هلاك الاموال المبيعة خلال فترة الخزن. ووفقاً للقواعد العامة الواردة في المادة (547) من القانون المدني إذا هلك الاموال المبيعة خلال تلك المدة بقوة قاهرة او سبب اجنبي، فيكون الهلاك على الدائرة البائعة مادام التسليم لم يتم بعد، ولكن بمجرد حلول الاجل المحدد اعلاه تنتقل تبعة الهلاك من الدائرة البائعة الى المشتري حتى لو لم يتم التسليم فعلاً. وللتفاصيل لاحظ: (العمروسي، 2002، صفحة 139) ومن الأفضل ان ينظم المشرع هذه الامور بنصوص قانونية ويراعي فيها المصلحة العامة.

سادساً. يلاحظ ان القانون النافذ نظم الحالة التي لا يقوم المشتري بنقل الاموال المبيعة في الوقت المحدد له بفقرات متناقضة في المادة (36)، بحيث قضى نص الفقرة (ثانياً) منها بان تستوفي من المشتري اجور الخزن طيلة مدة الخزن. في حين قضى نص الفقرة (ثالثاً) منها بان تستوفي من المشتري اجور الخزن في حالة عدم نقل المال المنقول بعد انتهاء المدة المحددة (مدة النقل) او مدة الامهال (مدة الخزن). ويعد ذلك تناقضاً بين الفقرتين. لأن الفقرة (ثالثاً) تلزم المشتري بدفع اجور الخزن عن كل يوم تأخر فيه المشتري في نقل الاموال المبيعة بعد انتهاء مدة الامهال، وفي الوقت ذاته ألزمت الفقرة (ثانياً) المشتري بدفع اجور الخزن عن فترة الامهال. ومن اجل محو هذا التناقض نقتح حذف العبارة الاخيرة في الفقرة الثانية (...). ويتحمل المشتري اجور الخزن عن فترة الامهال، مادام القانون منح هذه المدة (الامهال) للمشتري بان يبقى الاموال المبيعة لدى الدائرة البائعة، إذا استعمال مخزن الدائرة من قبل المشتري يكون مباحاً، فالإباحة هي الأذن بالاستعمال او باستهلاك الشئ، كأذن المالك لغيره بركوب سيارته او السكن في داره او الأذن للغير بالتناول من طعامه. لاحظ للتفاصيل: (حسن، 2002، صفحة 346) والإباحة لا تستوجب اجر المثل، كما قضت محكمة تمييز اقليم كوردستان- العراق في قرارها رقم (402- مدنية ثانية-2010) في (21-6-2010) بان (للمدعي الحق في طلب اجر المثل للفترة ما بعد انتهاء الإباحة قضاءً). لاحظ للتفاصيل القرار: (جافر، 2018، صفحة 38).

على اية حال، يكون المشتري ملزماً بدفع اجور الخزن في حالة عدم نقل المبيع بعد انتهاء (15) خمسة عشرة يوماً من تاريخ الاحالة القطعية إذا لم يطلب امهاله او قدم طلبه ولكن لم يوافق عليه او طلب الامهال وانتهت مدة الامهال المتمثلة بـ(30) ثلاثين يوماً، بنسبة نصف من المنة من بدل البيع عن كل يوم تأخير ولمدة (30) ثلاثين يوماً تبدأ بعد انتهاء المدد المذكورة، (يمكننا ان نسمي هذه المدة بمدد حفظ المبيع)، وإذا انتهت هذه المدة، أي (30) ثلاثين يوماً جازت للدائرة البائعة الاعلان عن بيعه مرة ثانية وفق احكام هذا القانون. (لاحظ: الفقرة (ثالثاً) من المادة (36) من القانون النافذ)

بناءً على ما تقدم تقوم الدائرة البائعة ببيع الاموال المبيعة مرة ثانية، كأن تكون نائبة عن المشتري المخل بنقل الاموال. وحدد القانون اسلوب البيع والذي يتمثل ببيع الاموال المبيعة عن طريق مزادة علنية وفقاً لأحكام القانون النافذ، ويظهر ذلك بوضوح في المادة المذكورة وبالتحديد في العبارة (...جاء للدائرة الاعلان عن بيعه...) والعبارة (...وفي حالة كون بدل المبيع في المزادة الثانية...). إذا تقوم الدائرة ببيع الاموال وفق الاجراءات التي رسمها هذا القانون. ونظراً لصعوبة اجراءات المزادة في القانون النافذ وبالتحديد اعادة المزادة إذ لم يبلغ بدل البيع القيمة المقدرة وانتظار مدة الاعلان وغير ذلك، فنوصي المشرع بمنح الدائرة صلاحية بيع هذ الاموال بدون مزادة علنية.

وبعد بيع الاموال وفقاً لأصول المبينة اعلاه، يكون الثمن ملكاً للمشتري المخل. إلا ان القانون الناقد يقتضي في حالة كون بدل المبيع في المزايدة الثانية اقل من البديل الذي دفعه المشتري الاول بان يضمن هذا الأخير الفرق بين البديلين واجور الخزن المتحققة، وتستوفي الدائرة ذلك من المبلغ الذي دفعه ويرجع الباقي من الثمن اليه، فان لم يكف فمن امواله الاخرى وفق قانون تحصيل الديون الحكومية. (لاحظ: الفقرة (رابعاً) من المادة (36) من القانون الناقد) ومن خلال دراسة المادة (36) اعلاه، استنتجنا الملاحظات التالية:

1. انها تناولت احكام نقل الاموال المبيعة بعد دفع المشتري ثمن الاموال المبيعة الى الدائرة البائعة، لكن جاءت باحكام متناقضة وهناك تعارض بين فقرتها (ثانياً وثالثاً)، كما بيناه انفاً. وطرحنا الحل المناسب لتجنب ذلك.
2. انها منحت صلاحية بيع الاموال المبيعة الى الدائرة البائعة بعد انتهاء مدة حفظ المبيع، ولكن اشترط عليها بان تبيعها عن طريق مزايدة علنية، كما بيناه سابقاً. وكما هو معلوم ان بيع الدائرة للاموال المبيعة للمرة الثانية يكون للمصلحة المشتري المخل بالدرجة الاولى ومن ثم تتحقق مصلحة الدائرة، لأن عقد البيع بينهما قد تم، فعدم قيام المشتري بتنفيذ التزامه بنقل الاموال لا يؤدي الى فسخ العقد او ابطاله، بل بإمكان الدائرة ان تطلب من المحكمة المختصة التنفيذ العيني. لاحظ للتفاصيل: (السنهوري، 1998، صفحة 18) وفي كل الاحوال من الأفضل ان يمنح القانون صلاحية بيع الاموال المبيعة بدون مزايدة للدائرة البائعة. (وتستوفي حقوقها من بدل البيع الثاني).
3. انها ألزمت المشتري بدفع اجور الخزن طوال مدة الخزن بعد انتهاء مدة النقل او مدة الامهال إلا انها لم تنص على نفقات الحفظ وصيانة الاموال المبيعة. ومن الأفضل ان تلزم المشتري بدفع نفقات الحفظ وصيانة الاموال المبيعة طوال مدة الحفظ وأي نفقات تصرفها الدائرة لحفظ وصيانة الاموال.
4. انها لم تنص على تبعة الهلاك الواقعة في الفترة بين انعقاد البيع ونقل الاموال المبيعة، فبالتالي تطبق عليها الاحكام العامة في تبعة الهلاك أي تكون تبعة الهلاك على الدائرة البائعة إذا كان الهلاك بسبب تقصير الدائرة. (لاحظ: المادة (547) من القانون المدني) وبما ان احكام تبعة الهلاك ليست من النظام العام. (لاحظ: المادة (259) من القانون المدني) وللتفاصيل لاحظ: (الفضلي، 2011، صفحة 104) فمن الأفضل ان يحمل القانون المشتري تبعة الهلاك من وقت البيع حتى ولو كان الهلاك قد حدث نتيجة اهمال الدائرة البائعة.
5. مادامت الدائرة البائعة تقوم ببيع الاموال المبيعة مرة اخرى نيابة عن المشتري الأول (المخل) فلا داعي لإثارة المبدأ الذي يقتضي بان يتحمل الناقل الفرق بين البديلين، لأن المشتري الأول هنا ليس ناكلاً، وكان قد دفع ثمن المبيع ومصاريف البيع، ومن الأفضل ان تكتفى المادة المذكورة باستيفاء الدائرة البائعة نفقات الحفظ والصيانة واجور الخزن من بدل البيع الثاني، وما يبقى من بدل البيع الثاني يعود للمشتري الأول.
6. واخيراً، انها لم تتطرق الى الحالة التي لم يدفع فيها المشتري الأول بدل البيع والمصاريف في المادة المذكورة بوضوح، ففردى بان المشرع في هذه المادة قد خلط بين الحالة التي دفع فيها المشتري الأول بدل البيع ومصاريفه من عدمه. ويتجلى ذلك بوضوح عندما نصت على بيع الاموال المبيعة مرة ثانية من قبل الدائرة البائعة عن طريق مزايدة علنية، وكذلك عندما نصت على ان يتحمل المشتري الأول الفرق بين البديلين واجور الخزن المتحققة. ومن اجل الخروج من هذه الاشكالية، نقترح ما يلي:

أ. إذا دفع المشتري بدل البيع والمصاريف لكن لم يتم بنقل الاموال المبيعة خلال مدة النقل او مدة الامهال فللدائرة البانعة ايداع المبيع في مكان اخر في ذمة المشتري وبمصروفات يتحملها هذا الاخير او بيع المبيع مرة ثانية بسعره المعروف في الاسواق بدون اتباع الاجراءات الواردة في قانون بيع وايجار اموال الدولة، ثم تقوم بايداع الثمن في صندوق المحكمة المختصة بعد خصم مصروفات البيع والحفظ والصيانة واجور الخزن منه.

ب. يتحمل المشتري تبعه الهلاك من وقت اتمام عقد البيع بين المشتري والمخل والدائرة البانعة.

ت. يتحمل المشتري اجور الخزن بنسبة $(\frac{1}{2}\%)$ نصف من المنة من بدل البيع بعد انتهاء مدة النقل او مدة الامهال ان وجدت ونفقات الحفظ والصيانة منذ فترة اتمام البيع الى حين بيع الاموال مرة ثانية او استلامها من قبل المشتري المخل.

ث. إذ لم يدفع المشتري بدل البيع والمصاريف على الرغم من انذاره من قبل الدائرة، فانه يعتبر ناكلًا، فيعرض المبيع على الراغب الاخير الذي كف يده قبل الناكل بالبدل الذي كان قد عرضه، إن وجد الراغب قبل الناكل. فإذا وافق على اخذه ودفع التأمينات القانونية بنسبة (20%) عشرين بالمنة من البدل، يضمن الناكل بقرار من لجنة البيع والايجار الفرق بين البدلين ومصاريف البيع واجور الخزن المتحققة ونفقات الحفظ والصيانة إن وجدت، وتستوفي ذلك من التأمينات التي دفعها المشتري الأول، فان لم يكن كافيًا فمن امواله الاخرى وفق قانون تحصيل الديون الحكومية. فإذا رفض الراغب في الشراء قبل الناكل اخذ المال المبيع بالبدل الذي كان قد عرضه الناكل او لم يوجد هذا الاخير فتتبع الدائرة الاموال بدون مزيدة علنية بسعره المعروف في الاسواق، وإذا كان بدل البيع الثاني اقل من البدل الذي عرضه المشتري الناكل، فيضمن الناكل بقرار من لجنة البيع الفرق بين البدلين ومصاريف البيع واجور الخزن المتحققة ونفقات الحفظ والصيانة إن وجدت، وتستوفي ذلك من التأمينات التي دفعها الناكل.

وإذا لم يحصل راغب لشراء الاموال المنقولة فتعد التأمينات التي دفعها الناكل ايرادا الى الجهة المالكة للأموال، فإن كانت اقل من مصاريف البيع الأول والاجراءات المتبعة لبيع الاموال يضمن الناكل الفرق ويستوفي من امواله وفق قانون تحصيل الديون الحكومية.

الخاتمة

أولاً. الاستنتاجات

1. جاء القانون النافذ بحكم مغاير تماما مع الحكم الوارد في القانون الملغى بشأن نشر الاعلان، بصورة منح للجنة بيع اموال الدولة السلطة التقديرية في اختيار ما تشاء من وسائل النشر لنشر الاعلان دون الزامها باستخدام صحيفة يومية من الصحف التي تصدر في بغداد فقط. في حين الزم القانون الملغى بنشره وفق الاسلوب الاخير.

2. حصر القانون الملغى اجراء المزيدة في الوحدة الادارية التي يقع فيها المال غير المنقول المراد بيعه. في حين اورد القانون النافذ استثناء على هذه القاعدة القانونية الجامدة، بحيث اجاز اجرائها في مركز المحافظة التي يقع فيها المال غير المنقول.

3. منح القانون النافذ الاسبقية لمنتسبي الدائرة التي تعتبر مالكة للدور او الشقق او الاراضي السكنية، فان لم يتقدم أحد من منتسبي الوزارة او الدائرة المعنية او بقي قسم منها فتعلن مجددا للبيع الى منتسبي الدولة عامة عند بيعها. اما القانون الملغى كان يقضي بان يجري المزايدة بين منتسبي الدولة كافة.
4. يلاحظ ان المشرع لم يحسم مصير الزيادة في البديل الذي يعرضه من ترسو عليه المزايدة في المزايدة التي تجري بعد نكول الناك، هل تكون الزيادة للمشتري الناك او للدائرة المالكة؟ لقاء الفراغ التشريعي نرى ان المشتري عندما عدل او نكل عن الصفقة فيعتبر ذلك تنازلا عن الصفقة بأكملها بإرادته المنفردة.
5. اتى القانون النافذ بإضافة الفقرة (رابعاً) للمادة (23) والتي لم تكن موجودة في القانون الملغى وقضت بانه (لا يسمح للناك الاشتراك في المزايدة التي تسبب نكوله في اعادتها).
6. حصر القانون الملغى الفضلات في فضلات الطرق بينما القانون النافذ اجاز بيع فضلات الطرق والفضلات الناجمة عن اي مصدر اخر ذات المساحات التي تقل عن الحد الادنى للإفراز او التي لا يمكن افرازها بدون مزايدة علنية.
7. لم ينص كلا القانونين الملغى والنافذ على حالة الجمع بين عضوية لجنتي تقدير المنقول وبيعه، بخلاف بيع اموال الدولة غير المنقولة، والتي لا يجوز ذلك فيها وفق احكام القانون النافذ.
8. اضاف القانون النافذ الفقرة (ثالثاً) الى المادة (33) التي تقتضي بانه (إذا لم يحصل راغب لشراء المال المنقول فتعد التأمينات التي دفعها الناك ايرادا الى الجهة المالكة للمال، فان كانت اقل من مصاريف المزايدتين يضمن الناك الفرق ويستوفي من امواله وفق قانون تحصيل الديون الحكومية).
9. هناك نصين متعارضين في القانون النافذ بصدد تسديد بدل بيع المال المنقول، هما نص المادة (35) والمادة (36)، فالأولى تقتضي بان لا يعد قرار البيع قطعياً إلا بتصديقها من قبل الوزير المختص او رئيس الجهة غير المرتبطة بوزارة او من يخوله اي منهما. اما الثاني تقتضي بان البيع لا يعد قطعياً إلا بعدما يجري تسليم المال المبيع بعد دفع بدل البيع والمصاريف.
10. ان القانون النافذ نظم الحالة التي لا يقوم فيها المشتري بنقل الاموال المباعة في الوقت المحدد له بفقرات متناقضة في المادة (36)، بحيث نصت الفقرة (ثانياً) منها بان تستوفي من المشتري اجور الخزن طيلة مدة الخزن. في حين نصت الفقرة (ثالثاً) منها بان تستوفي من المشتري اجور الخزن في حالة عدم نقل المال المنقول بعد انتهاء المدة المحددة او مدة الامهال. ويعد ذلك تناقضاً بين الفقرتين.

ثانياً. الاقتراحات

1. بما ان قانون بيع وابعار اموال الدولة رقم (21) لسنة (2013) المعدل غير نافذ في إقليم كوردستان وانما قانون بيع وابعار اموال الدولة رقم (32) لسنة (1986) هو النافذ فيه، نوصي مشرع إقليم كوردستان باصدار قانون انفاذ قانون بيع وابعار اموال الدولة رقم (21) لسنة (2013) المعدل بعد تعديلاته وفقاً للاقتراحات المبينة في هذا البحث.

2. نقترح على المشرع تقليص مدة الاعلان الى اقل من ثلاثين يوماً، وتحديدها بمدة لا تقل عن (10) عشر يوماً ولا تزيد عن (30) يوماً من تاريخ نشر الاعلان حسب اهمية العقار وبدل بيعه، نظراً لغاية الاعلان. لأن القانون سمح بنشر الاعلان عبر وسيلة الكترونية، فنشر الاعلان بهذه الوسائل يصل الى الجمهور بأسرع وقت لاسيما اغلب الناس يستخدمون هذه الوسائل في الوقت الحاضر.
3. نقترح تعديل الفقرة (سادساً) من المادة (12) من القانون النافذ بصورة يسمح بإجراء مزايدة بيع العقار في مكان اخر عندما تقتضي الضرورة، وليس فقط في مركز المحافظة، لأن العقار قد يكون اصلا في مركز المحافظة وتقتضي الضرورة بان تجري المزايدة بشأنه في مكان اخر.
4. نقترح تنظيم الحالة التي لم يحضر فيها المزايدون في المزايدة المعادة التي تجري بسبب الضم او يحضر فيها مزايدين لكن لم يصل عطائهم الى البدل الذي عرضه طالب الضم، بالشكل الذي طرحنا في متن البحث.
5. نقترح تعديل الفقرة (ثالثاً) من المادة (18) من القانون النافذ كالاتي: (اذا تعذر استيفاء الاقساط المتأخرة أو صدر قرار من الوزير المختص أو الرئيس الاعلى للجهة غير المرتبطة بوزارة او من يخوله اي منهما بإلغاء التقسيط واستيفاء ما تبقى دفعة واحدة، فيتم اتخاذ الاجراءات الاتية:
 - أ. اذا لم يكن العقار مسجلاً باسم المشتري في دائرة التسجيل العقاري المختصة فيتم بيعه من قبل الجهة المالكة وفق احكام هذا القانون، وفي هذه الحالة يسد المشتري الثاني بدل البيع دفعة واحدة وتستوفي من ثمنه الاقساط المتبقية في ذمة المشتري الاول مع الفوائد التأخيرية فان لم يكن كافياً فمن امواله، ويجري تسليم المشتري الاول المبالغ المسددة منه ويقيد المبلغ المتبقي ايراداً للجهة المالكة.
 - ب. اذا كان العقار مسجلاً باسم المشتري المخل فيتم بيعه وفق احكام قانون التسجيل العقاري رقم (43) لسنة (1971) او ما يحل محله، باعتباره مثقلاً بحق الامتياز للدائرة البانعة لقاء ما يبقى من بدل بيعه في ذمة المشتري، وتستوفي الاقساط الباقية من ثمنه مع الفوائد، فان لم يكن كافياً فمن امواله، ويجري تسليم الباقي من الثمن الى المشتري من مديرية التسجيل العقاري المختصة على وفق القانون).
6. نقترح على المشرع بان يضيف نص في القانون النافذ من خلاله يلزم الراغب في شراء العقار او المنقول بدون مزايدة علنية تقديم التأمينات القانونية بنسبة لا تقل عن (20%) من القيمة المقدرة.
7. نوصي المشرع بتنظيم الحالة التي يقدم فيها شخصان او عدة اشخاص في آن واحد طلب شراء العقار او المنقول بدون مزايدة علنية ببدلات متساوية وكان عدد قطعات الارض او العقار محدودة، أي اقل من عدد المشتركين عند تقديم طلب شرائه. ونهيب بالمشرع ان يقوم بتنظيم آلية دفع بدل البيع المنقول بدون مزايدة علنية بنصوص قانونية او على الاقل احوالها الى احكام دفع بدل بيع العقار في المزايدة العلنية، كما بيناه سابقاً.
8. نقترح على المشرع ان يقوم بتنظيم الحالة التي تجري فيها المزايدة بعد نكول المشتري ويعطي أحد المشتركين بدل ازيد عن البدل الذي عرضه الناك، وهل ان الزيادة حق للمشتري الناكول او للدائرة؟ وفقاً للحكم المطروح في متن البحث.
9. نقترح على المشرع اضافة هذه الحالات في المادة (34) من القانون النافذ بخصوص بيع الاموال المنقولة بدون مزايدة علنية:

- أ. حالات الاستعجال الطارئة التي لا تحتل اتباع إجراءات المزايمة.
- ب. الاموال المنقولة التي لم تقدم أية عروض في المزايمة عنها أو التي لم يصل ثمنها إلى القيمة المحددة قانوناً أو لم يتحقق فيها المصلحة العامة أو حالة نكول المشتري ولم يحصل راعب لشراء الاموال رغم إجراء المزايمة بشأنها.
- ث. الأشياء التي تقتضي طبيعتها بيعها إلى أشخاص معينين أو جهات معينة.
10. ضرورة تنظيم الحالة التي تتم فيها بيع الاموال المنقولة إلى شخص سبق له المساس بنزاهة وحرية المزايمة. أي يجب ان يمنع القانون بيع الاموال إلى هؤلاء الاشخاص لمدة معينة على سبيل المثال من تاريخ ارتكاب الغش إلى ثلاث سنوات، ومن أجل تحقيق ذلك لابد ان تضع كل وزارة سجل خاص لها تفيد فيه كل مزايمة مخالفة على مستوى ديوان الوزارة والدوائر التابعة لها، وان يوجد سجل مركزي في وزارة التخطيط يدون فيه الموظف المختص بالمعلومات حول جميع المزايمة المخالفين ويسمى (السجل الاسود).
11. ومن أجل الخروج من الإشكالية الواردة في المادة (36)، نقتراح ما يلي:
- أ. إذا دفع المشتري بدل البيع والمصاريف لكن لم يتم بنقل الاموال المباعة خلال مدة النقل أو مدة الامهال فتستطيع الدائرة البائعة ايداع المبيع في مكان اخر في ذمة المشتري وبمصرفات يتحملها الاخير أو بيع المبيع مرة ثانية بسعره المعروف في الاسواق بدون اتباع الاجراءات الواردة في قانون بيع واجرار اموال الدولة، ثم تقوم بايداع الثمن في صندوق المحكمة المختصة بعد خصم مصرفات البيع والحفظ والصيانة واجور الخزن منه.
- ب. يتحمل المشتري تبعه الهلاك من وقت اتمام عقد البيع بين المشتري والمخل والدائرة البائعة.
- ت. يتحمل المشتري اجور الخزن بنسبة $(\frac{1}{2}\%)$ نصف من المنة من بدل البيع بعد انتهاء مدة الامهال ونفقات الحفظ والصيانة منذ فترة اتمام البيع إلى حين بيع الاموال مرة ثانية أو استلامها من قبل المشتري المخل.
- ث. إذا لم يدفع المشتري بدل البيع والمصاريف على الرغم من انذاره من قبل الدائرة المالكة للأموال، فإنه يعتبر ناكل، فيعرض المبيع على الراغب الاخير الذي كف يده قبل الناكل بالبدل الذي كان قد عرضه الراغب، إن وجد الراغب قبل الناكل. فإذا وافق على اخذه ودفع التأمينات القانونية بنسبة (20%) عشرين من المنة من البدل، يضمن الناكل بقرار من لجنة البيع الفرق بين البدلين ومصاريف البيع واجور الخزن المتحققة ونفقات الحفظ والصيانة إن وجدت، وتستوفي ذلك من التأمينات التي دفعها المشتري الأول، فان لم يكن كافياً فمن امواله الاخرى وفق قانون تحصيل الديون الحكومية. إذا رفض الراغب في الشراء قبل الناكل أخذ المال المبيع بالبدل الذي كان قد عرضه أو لم يوجد هذا الاخير فتبيع الدائرة الاموال بدون مزايمة علنية بسعره المعروف في الاسواق، وإذا كان بدل البيع الثاني اقل من البدل الذي كان عرضه المشتري الناكل، فيضمن الناكل بقرار من لجنة البيع الفرق بين البدلين ومصاريف البيع واجور الخزن المتحققة ونفقات الحفظ والصيانة إن وجدت، وتستوفي ذلك من التأمينات التي دفعها الناكل.

وإذ لم يحصل راغب لشراء الاموال المنقولة فتعد التأمينات التي دفعها الناكل ايرادا الى الجهة المالكة للأموال، فإن كانت اقل من مصاريف البيع الأول والاجراءات المتبعة لبيع الاموال يضمن الناكل الفرق ويستوفي من امواله وفق قانون تحصيل الديون الحكومية.

قائمة المصادر

1. الكتب

- احمد فراج حسن. (2002). الملكية ونظرية العقد. بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية.
- انور العمروسي. (2002). العقود الواردة على الملكية في القانون المدني (المجلد الاول). الاسكندرية: دار الفكر الجامعي.
- جاسم جزاء جافر. (2018). جواهر المبادئ القانونية للقضاء محكمة تمييز اقليم كوردستان- القسم المدني (المجلد الثانية). السليمانية: مكتبة يادكار.
- جعفر الفضلي. (2011). الوجيز في العقود المدنية (البيع- الايجار- المقاوله) (طبعة جديدة). بغداد، العراق: مكتبة السنهوري.
- عبدالرزاق السنهوري. (1998). مصادر الحق في الفقه الاسلامي دراسة مقارنة بالفقه الغربي (المجلد الثانية الجديدة). بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية.

2. البحوث

- بدر حماده صالح، و عبدالله محمود محمد. (2016). الاعلان عن المزادات العامة. مجلة جامعة تكريت للحقوق، السنة (8) المجلد (3)، العدد (29).

3. القوانين والتعليمات

- القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة (1951).
- قانون بيع وايجار أموال الدولة رقم (21) لسنة (2013) المعدل.
- قانون بيع وايجار أموال الدولة رقم (32) لسنة (1986) الملغى.
- قانون التسجيل العقاري رقم (43) لسنة (1971) المعدل.
- قانون انضباط موظفي الدولة والقطاع الاشتراكي رقم (14) لسنة (1991).
- تعليمات تنفيذ قانون رقم (1) الموازنة العامة الاتحادية لجمهورية العراق للسنة المالية (2019).
- تعليمات تقييم الموجودات المنقولة ملكيتها بين دوائر الدولة والقطاعين الاشتراكي والمختلط رقم (2) لسنة 1996.

4. القرارات القضائية

- قرار محكمة تملىز اقللم كوردستان- العراق رقم (224/ الهىنة المدنىة / 2008) فى (28-4-2008).
- قرار محكمة تملىز اقللم كوردستان- العراق رقم (402- مدنىة ثانىة-2010) فى (21-6-2010).

پوخته

ئهم توئزىنهموهىه روپوشى ئهحكامه نوئيهكانى ياساى فروشتن وبهكرئدانى ملك ومالى دمولعت ژماره (21)ى سالى (2013)ى همواركراوى كارا له عىراق و ناكارا له همرىمى كوردستان دمكات تايهت به فروشتنى ملك ومالى دمولعت، وه توئزمر روچوته ناو ئهو ئهحكامانه وبهراوردى كردون بهو ئهحكامانهى كه له ياساى فروشتن وبهكرئدانى ملك ومالى دمولعت ژماره (32)ى سالى (1986) هلموشاوهدا هاتون، وه نامانج لهم كارهى توئزمر خوى دهبنىتهوه له هلمئىجان ودهر هئىنانى ئهحكامى دروست له همدووكيان تايهت به فروشتنى ملك ومالى گوزراوه ونهگوزراوهى دمولعت.

وه ئهم توئزىنهموهىه ناوهستىت له خستنهرووى نوئىگهريهكانى هاتوو له ياساى كارادا، بهلكو توئزمر هلمساوه به شروفهكردن وهلمسهنگاندنى ئهو نوئىگهريانه له روانىنى خوىهوه به پالپشتى كردنىان يان به پالپشتى نهكردنىان، ئهمهش پالپشت بهو هوىانهى كه توئزمر خستويهتبه روو.

وه لهكوتابى توئزىنهموهىه، توئزمر كهيشتوته كومملىك دهرئىنجام كه پىمان دهلئىن ئهحكامى نوئى له ياساى كارادا همن كه پئويسته پالپشتى بكرئىن وه كومملىكى تر همن پئويستىان به هموار كردنه، سهمرراى بونى همدىك كهلئىن لهياساى كارا كه پئويسته لهسهرا ياسادانهر برىان بكاتوهوه بهو شئويهىه كه توئزمر پئىشنىارى كردوه له رىگهى ئهو توئزىنهموهوه.

New Provisions in The Sale of State Property (Critical Comparative Analysis Study)

Ibrahim Omer Ibrahim

Department of Law, College of Humanities, UNIVERSITY OF RAPARIN,
Rania, Iraq

ibrahim.omer@uor.edu.krd

Keywords: Sell the property, Movable sale, Public bidding, Payment of the selling fee, withdrawal the buyer.

Abstract

This study covered the new provisions in the Law of Selling and Renting State property No. (21) for the year (2013) amending in Iraq and not in force in the Kurdistan Region regarding the sale of state property, The researcher penetrated these provisions and compared them with the provisions contained in the Law of Selling and Renting State property No. (32) for the year (1986), The aim of this is to elicit and extract the right judgments in them regarding the sale of the movable and immovable state property.

This study is not limited to presenting the developments mentioned in the applicable law, Rather, the researcher analyzed and evaluated the developments contained in him from his point of view, whether with or without their support, and reinforced this with the reasons that the researcher sees.

At the conclusion of the study, the researcher reached a set of conclusions that determined the existence of new provisions, first with support, and with the existence of some provisions, another worthier of amendment, in addition to the presence of some gaps mentioned in the applicable law that the legislator must fill in according to what the researcher suggests through this research.