

وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف

قرار رقم (٢٣) لسنة ٢٠٢٢
بتحديد القواعد المتعلقة بكيفية الحجز
على عقارات المنفذ ضده وبيعها وتوزيع حصيلة البيع

وزير العدل والشئون الإسلامية والأوقاف:
بعد الاطلاع على قانون التسجيل العقاري الصادر بالقانون رقم (١٢) لسنة ٢٠١٣،
وعلى قانون التنفيذ في المواد المدنية والتجارية الصادر بالمرسوم بقانون رقم (٢٢) لسنة ٢٠٢١، وعلى الأخص المادة (٣٣) منه،
وعلى اللائحة التنفيذية لقانون التسجيل العقاري الصادر بالقانون رقم (١٣) لسنة ٢٠١٣،
الصادرة بالقرار رقم (١٠) لسنة ٢٠١٦، المعدلة بالقرار رقم (٤) لسنة ٢٠١٩،
وعلى القرار رقم (١٢٣) لسنة ٢٠١٩ بشأن تحديد قواعد وإجراءات بيع العقار المرهون
بالمزاد العلني،
وبناءً على عرض وكيل الوزارة للعدل والشئون الإسلامية،
وبعد موافقة المجلس الأعلى للقضاء،

قرر الآتي:

مادة (١)

الحجز على العقار

تتخذ إجراءات الحجز على عقار المنفذ ضده تلقائياً من تاريخ اعتماد طلب التنفيذ إذا زادت قيمة السند التنفيذي على مبلغ عشرة آلاف دينار، وفيما عدا ذلك تتخذ إجراءات الحجز على العقار تلقائياً بعد مضي مدة خمسة عشر يوماً من تاريخ اعتماد طلب التنفيذ. كما يجوز لقاضي محكمة التنفيذ أن يصدر قراراً بالحجز على عقار المنفذ ضده في أي وقت متى ما رأى ذلك مناسباً.

مادة (٢)

وضع إشارة الحجز

يتم الحجز على عقار المنفذ ضده بوضع إشارة الحجز على قيد العقار في التسجيل العقاري. وفي هذه الحالة، يُحظر إجراء أية معاملة على العقار دون موافقة قاضي محكمة التنفيذ. وكل معاملة تتم بعد تاريخ وضع إشارة الحجز لا تكون نافذة في حق المنفذ له.

مادة (٣)

إجراءات تحضير بيع العقار

بعد الحجز على عقار المنفذ ضده، على المنفذ الخاص القيام بالإجراءات التالية لتحضير

العقار للبيع بالمزاد العلني:

١- عمل محضر يُدرج فيه موقع العقار ونوعه وحدوده وأوصافه ومشتملاته ومساحته ورقمه -

إن وجد - وحالة جميع ما أُنشئ عليه من زرع أو غراس مع بيان مقدار ذلك ونوعه، وصفة شاغل العقار، والمستندات التي يستند إليها ومقدار الإيجار وشروطه إن لم يكن شاغل العقار مالكاً له.

٢- تقديم المحضر مرفقاً به تقييم لقيمة العقار إلى قاضي محكمة التنفيذ.

وللمنفذ الخاص في سبيل الحصول على البيانات المشار إليها في البند (١) من الفقرة الأولى من هذه المادة الحق في دخول العقار، وإذا تم منع المنفذ الخاص من دخول العقار وتطلب الأمر استخدام القوة الجبرية فيُعرض الأمر على قاضي محكمة التنفيذ لتمكينه من استخدام القوة الجبرية بحضور أفراد الشرطة، والأمر بفرض الأقفال بالقوة.

مادة (٤)

إتاحة بيع العقار

يصدر قاضي محكمة التنفيذ الحكم بإتاحة بيع العقار في المزاد العلني ونقل ملكية العقار لاحقاً من يرسو عليه المزاد العلني، ويكون ذلك بعد إعلان المنفذ ضده بعشرة أيام قبل تاريخ إصدار الحكم على الأقل بالمحضر ومرافقاته المشار إليها في المادة (٣) من هذا القرار.

ولا يتم البدء في الإجراءات المنصوص عليها في المواد اللاحقة إلا بعد صدور حكم إتاحة بيع العقار في المزاد العلني نهائياً.

مادة (٥)

تثمين العقار المحجوز عليه

يقوم المنفذ الخاص بالاستعانة بإثنين من المثمنين العقاريين من المرخص لهم من قبل مؤسسةتنظيم العقاري لقيام كل منهما بتثمين العقار المحجوز عليه تمهيداً لبيعه بالمزاد العلني.

مادة (٦)

قائمة شروط بيع العقار

أ- على المنفذ الخاص إعداد قائمة شروط لبيع العقار بالمزاد العلني على أن تتضمن الآتي:

- ١- كافة بيانات طلب التنفيذ وتشمل بيانات طالب التنفيذ والمنفذ ضده والسنن التنفيذية والحكم النهائي بإتاحة بيع العقار.
- ٢- كافة البيانات الواردة في محضر الحجز وعلى الأخص وصف العقار ومشتملاته.
- ٣- الثمن المقدر للعقار بمعرفة كل مثمن من المثمنين العقاريين القائمين بالثمين.
- ٤- بيان الوسيلة المقترحة لبيع العقار في المزاد العلني.
- ٥- المصاريف المبدئية لإجراءات التنفيذ وتكليف البيع في المزاد العلني.

ب- إذا تعدد الحجز على العقار تدرج كافة السنن التنفيذية في قائمة شروط البيع، وإذا تعددت العقارات المحجوز عليها فتعد قائمة شروط بيع لكل عقار على حدة إلا إذا رأى قاضي محكمة التنفيذ أن المصلحة تقتضي بيع أكثر من عقار بقائمة شروط واحدة.

ج- تعرض قائمة شروط البيع على قاضي محكمة التنفيذ للتدقيق في صحة الإجراءات واعتراضها وبيان الثمن الأساسي الذي تبدأ به المزايدة والضمان الابتدائي بما لا يتجاوز عشر الثمن الأساسي وتحديد وسيلة بيع العقار والشخص المُكلف بإجراء البيع.

مادة (٧)

الإعلان عن ميعاد فتح وإغلاق المزاد

يتم الإعلان عن وصف العقار ومشتملاته وعن مكان وتاريخ ووقت فتح وإغلاق باب المزايدة، وذلك قبل الوقت المحدد لإجراء المزاد العلني بمدة لا تقل عن خمسة عشر يوماً، وذلك بوضع ملصق على العقار والنشر في الجريدة الرسمية وفي إحدى الصحف المحلية أو أي وسيلة أخرى يراها قاضي محكمة التنفيذ مناسبةً بحسب طبيعة العقار.

مادة (٨)

إجراءات بيع العقار في المزاد العلني

يجب أن ترسم جميع إجراءات المزايدة بالوضوح والشفافية وأن تكون مُتاحة للكافة بشكل علني وأن يقوم بإجراء البيع بالمزاد العلني شخص مُكلف بإجراء البيع.

ويجب على من يرغب في المزايدة على العقار اتباع الإجراءات المقررة في هذا الشأن من حيث التسجيل وإيداع الضمان الابتدائي المُقرر.

وتبدأ المزايدة بناءً على الثمن الأساسي.

وبعد غلق باب المزايدة، يقوم المكلف بإجراء البيع بتحرير محضر بإجراءات المزايدة التي تمت لبيع العقار بالمزاد العلني وأعلى عروض تقدمت للمزايدة والمصاريف القضائية.

ويُعتبر المزايد المتقدم بأعلى عرض هو الرامي عليه المزاد.

وإذا كان العرض المقدم يقل عن الثمن الأساسي بنسبة لا تتجاوز (١٠٪)، يجوز لقاضي محكمة التنفيذ إصدار قراره بالموافقة على العرض المقدم وإرساء البيع على المزايد المتقدم بذلك العرض.

وإذا تبين عدم وجود مُزايدين، أو كان العرض المقدم يقل عن الثمن الأساسي بنسبة تتجاوز (١٠٪)، أو إذا قرر القاضي عدم الموافقة عن العرض المقدم الذي يقل عن الثمن الأساسي بنسبة لا تتجاوز (١٠٪)، أو تبين له وجود خطأ في إجراءات الإعلان أو المزايدة، أو في حال تذر على من رسا عليه المزاد تسجيل ملكية العقار باسمه، تتم إعادة إجراءات المزايدة.

مادة (٩)

المحظور عليهم الشراء والمزايدة

لا يجوز لأي شخص منوط به القيام بواجب يتعلّق ببيع أي مال بمقتضى هذا القرار أن يشتري المال أو يزيد على شرائه.

مادة (١٠)

تختلف من رسا عليه البيع عن الوفاء بثمن البيع

إذا تختلف من رسا عليه البيع عن الوفاء بثمن البيع، يُعاد البيع على نفقة المزايدة الجديدة ويقع البيع طبقاً للأحكام المقررة في شأن البيع الأول، ولا تقبل المزايدة من المشتري المخالف عن الوفاء.

ويُلزم المشتري المخالف عن الوفاء بما ينقص من ثمن العقار، ولا حق له في الزيادة، بل يستحقها المنفذ ضده أو المنفذ له بحسب الأحوال.

مادة (١١)

دعوى الاستحقاق

لا يمنع رفع دعوى الاستحقاق من السير في إجراءات ترسية البيع، ما لم تقرر محكمة الموضوع المختصة وقف إجراءات ترسية البيع في دعوى الاستحقاق على العقار التي ترفع من صاحب الشأن قبل صدور قرار قاضي محكمة التنفيذ برسو البيع.

مادة (١٢)

رسو البيع

يصدر قاضي محكمة التنفيذ قراراً برسو البيع على صاحب أعلى عرض. ويجب أن يشتمل قرار رسو البيع على الإجراءات التي تمت بعد صدور حكم إتاحة بيع العقار في المزاد العلني.

ويتم رسو البيع بعد صدوره القرار النهائي.

وعلى من رسا عليه البيع أن يودع باقي الثمن في خزينة المحكمة خلال أسبوعين من صدوره قرار رسو البيع النهائي، ويسلم من رسا عليه البيع صورة حكم إتاحة بيع العقار وقرار رسو البيع لتقديمهما إلى جهاز المساحة والتسجيل العقاري لنقل الملكية.

ويُكلف المنفذ ضده أو الحائز بتسليم العقار خلال مدة لا تتجاوز خمسة عشر يوماً من تاريخ إيداع الثمن خزينة المحكمة، فإذا انتهت المدة دون تسليم العقار جاز اللجوء إلى قاضي محكمة التنفيذ لإصدار أمراً بالإخلاء الجبري أو التسلیم، ما لم يكن شاغل العقار حائزها له بموجب عقد إيجار أو عقد من عقود الإدارة الحسنة.

مادة (١٣)

الزيادة على الثمن المقرر في قرار رسو البيع

لكل شخص أن يقرر، خلال الأيام العشرة التالية من غلق باب المزايدة، بالزيادة بشرط ألا تقل عن (١٠٪) من الثمن الذي رسا عليه المزاد.

ويجب أن يودع الثمن تبعاً للإجراءات المتعلقة بإيداع الضمان الابتدائي، وتعاد إجراءات المزايدة من جديد طبقاً للإجراءات المنصوص عليها في المادة (٧) من هذا القرار وما يليها. وإذا أقدمت عدة تقارير بالزيادة، كانت العبرة بالقرير المشتمل على أكبر عرض أو بالقرير الأول عند تساوي العروض.

مادة (١٤)

وقف بيع العقار

توقف إجراءات بيع العقار بسداد كامل الدين والفوائد والرسوم والأتعاب والمصاريف القضائية أو بالتسوية كاملة، وذلك في أي مرحلة قبل رسو البيع بالمزاد.

مادة (١٥)**توزيع حصيلة البيع**

يصدر قرار من قاضي محكمة التنفيذ بتوزيع حصيلة البيع بين المنفذ لهم بحسب مرتبة كل منهم المقررة بمقتضى أحكام القانون، وفي حالة التساوي في المرتبة توزع الأموال بينهم حال كفائيتها وإلا ووزعت كقسمة غرماء.

مادة (١٦)**العقارات التي تعد فرزها**

تسري أحكام هذا القرار على العقارات التي تعد فرزها وال الصادر بشأنها أحكامٌ نهائية بالبيع في المزاد العلني، وذلك بما يتناسب مع طبيعتها.

مادة (١٧)**النفاذ**

على وكيل الوزارة للعدل والشئون الإسلامية تنفيذ أحكام هذا القرار، ويُعمل به من تاريخ العمل بأحكام قانون التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، وينشر في الجريدة الرسمية.

وزير العدل

والشئون الإسلامية والأوقاف

خالد بن علي بن عبدالله آل خليفة

صدر بتاريخ: ١٥ رجب ١٤٤٣ هـ

الموافق: ١٦ فبراير ٢٠٢٢ م