



EDBS/KH/C/59/2020
29th September 2020

Chief Executive Officers
All Retail Banks
All Financing Companies
Manama
Kingdom of Bahrain

Dear Sir/ Madam,

Resolution No. (123) with respect to the Regulations and Implementing Procedures for Selling Mortgaged Properties in Public Auction

With reference to the Ministry of Justice and Islamic Affairs' Resolution No. (123) for the year 2019 with respect to the Regulations and Implementing Procedures for Selling Mortgaged Properties in Public Auction, it has come to CBB's attention that some licensees are not complying with the said Resolution.

Licensees are hereby directed to comply with the regulations and procedures under the above-mentioned Resolution, in particular, in relation to accelerating the process of selling mortgaged properties and the fulfillment of debts and accumulated expenses within the specified period in line with the approved legal framework within the judicial system.

Yours faithfully,

Khalid Hamad Al-Hamad

cc: Bahrain Association of Banks

Attached: Copy of the Resolution



قرار رقم (١٤٣) لسنة ٢٠١٩

بشأن تحديد قواعد وإجراءات بيع العقار المرهون بالمزاد العلني

وزير العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف

- بعد الاطلاع على قانون المرافعات المدنية والتجارية الصادر بالمرسوم بقانون رقم ١٢ لسنة ١٩٧١، وتعديلاته،
- وعلى القانون المدني الصادر بالمرسوم بقانون رقم ١٩ لسنة ٢٠٠١، المعدل بالقانون رقم (٢٧) لسنة ٢٠١٧،
- وعلى قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٧، وعلى الأخص المادة (١٠٢) منه،
- وبعد الاتفاق مع رئيس مجلس إدارة مؤسسة التنظيم العقاري،
- وبناء على عرض وكيل الوزارة للعدل والشؤون الإسلامية.

قرر الآتي:

" المادة الأولى "

- يكون التنفيذ على العقار المرهون بموجب طلب يقدم إلى محكمة التنفيذ مباشرة، وموقعاً من طالب التنفيذ أو ممن ينوب عنه ومشفوعاً بسند الرهن، ويجب أن يرفق في الطلب الآتي:
- أ- البيانات الشخصية لطالب التنفيذ وتفاصيل الاتصال وفقاً للنموذج المعد لذلك.
 - ب- البيانات الشخصية للمطلوب التنفيذ ضده وتفاصيل الاتصال وفقاً للنموذج المعد لذلك.
 - ج- بيان خلاصة طلب التنفيذ، مع إرفاق كشف حساب بالعمليات المالية تفصيلاً.
 - د- بيان صافي أصل الدين، وتفاصيل المبلغ المسدد منه من حيث قيمة كل منها وتاريخ السداد، وتحديد المبلغ المتخلف عن سداد من صافي أصل الدين حتى تاريخه.
 - هـ- بيان تفاصيل الرسوم والمصاريف والفوائد المستحقة لطالب التنفيذ بموجب عقد الرهن محل التنفيذ "إن وجدت"، مع بيان المبلغ المسدد منها وتاريخه.
 - و- إرفاق أصل الكتاب المسجل بعلم الوصول، على أن يكون قد مضى على إنذار المطلوب التنفيذ ضده ٣٠ يوماً على الأقل.
 - ز- إرفاق التثمين للعقار المرهون، على أن يكون من مئمن عقاري مرخص له لدى مؤسسة التنظيم العقاري.



"المادة الثانية"

أ- يتخذ القاضي الإجراءات التمهيديّة التالية دون إعلان لبيع العقار في المزاد العلني:

- ١- يصدر قراراً بالحجز على العقار المرهون.
- ٢- يصدر قراراً باعتماد قيمة العقار السوقية، والتمن الأساسي لبدء المزايده، وذلك بموجب التّمين المقدم مع طلب التنفيذ، وله الاستعانة بمثمن عقاري أو أكثر إن رأى حاجة لذلك.

ب- يصدر قراراً بتكليف المنفذ ضده بالوفاء قبل بيع العقار في المزاد العلني، ويشتمل هذا التكليف على البيانات الآتية:

- ١- تفاصيل السند التنفيذي، ومقدار الدين والفوائد إن وجدت.
- ٢- العقار محل التنفيذ.
- ٣- القيمة السوقية المعتمدة للعقار.
- ٤- التكليف بالوفاء خلال سبعة أيام من تبليغه.
- ٥- التّمن الأساسي الذي تبدأ به المزايده.
- ٦- المصاريف المترتبة على التنفيذ تقديرياً.

"المادة الثالثة"

إذا لم يتمّ المدين بسداد الدين مع الرسوم والفوائد والمصاريف خلال سبعة أيام من تبليغه التكليف بالوفاء ولم يطلب تأجيل بيع العقار المرهون، يأمر القاضي ببيع العقار في المزاد العلني، وذلك بالوسائل الإلكترونية أو أية وسيلة أخرى يراها القاضي مناسبة، ويحدد ميعاد فتح وغلق باب المزايده على أن لا تقل مدة المزايده العلنية عن خمسة عشر يوماً من تاريخ الإعلان عن بيع العقار المرهون في الجريدة الرسمية.

"المادة الرابعة"

يتولى المكلف ببيع العقار في المزاد العلني الإعلان عن ميعاد فتح وغلق باب المزايده على العقار محل التنفيذ في الجريدة الرسمية، وكذلك بالوسائل الإلكترونية أو بأية وسيلة أخرى يراها مناسبة على أن يتضمن الإعلان مواصفات العقار محل التنفيذ، ومواعيد إجراء المزاد العلني.

"المادة الخامسة"

يتولى المكلف بالبيع إدارة وتنظيم المزاد العلني، واستحصال عشر التّمن من أعلى مزايده خلال ثلاثة أيام عمل من ميعاد رسو المزاد، وإيداعه خزانه الحكمة فوراً بعد البيع، ويعد تقريراً مفصلاً بالإجراءات التي تمت وما أسفرت عنه تلك الإجراءات.

ويعرض التقرير على القاضي للتدقيق في صحة الإجراءات التي تمت وإصدار قراراً برسو المزاد على من تقدم بأعلى عرض، وعلى المكلف بالبيع استحصال باقي التّمن من الراسي عليه المزاد



خلال شهر من تاريخ صدور قرار القاضي برسو المزاد عليه ويتم إيداعه خزانة المحكمة فوراً،
وإلا أعيدت المزايدة على مسئولية من رسا عليه، كما يجوز للقاضي التكليف بإعادة إجراءات المزايدة
متى رأى مبرراً لذلك

"المادة السادسة"

لكل شخص أن يقرر خلال الأيام العشرة التالية لرسو مزاد العقار، بالزيادة على الثمن،
بشرط ألا تقل الزيادة عن عشر الثمن ويجب عليه إيداعها في خزانة المحكمة خلال تلك المدة،
ويقدم طلب للقاضي بطلب إعادة فتح باب المزايدة، ويحدد القاضي ميعاد فتح واغلاق باب المزايدة
العينية الجديدة لإعادة المزايدة العلنية على العقار بالإجراءات التي يراها مناسبة.

"المادة السابعة"

بعد سداد الراسي عليه المزاد ثمن العقار بالكامل، وتحقق القاضي من صحة الإجراءات التي تمت،
يصدر القاضي حكماً بإيقاع البيع، والأمر بتسجيل العقار باسم المشتري، وتسليمه العقار،
ولا يجوز إجراء معاملة تسجيل العقار إلا بعد صيرورة الحكم نهائياً.

"المادة الثامنة"

تتسبب أتعاب الوسيط العقاري والتأمين وأية مبالغ أخرى يوافق عليها القاضي من ضمن
مصاريف البيع في المزاد العلني.

"المادة التاسعة"

فيما لم يرد بشأنه نص خاص في هذا القرار أو قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون
رقم (٢٧) لسنة ٢٠١٧، تسري أحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية الصادر بالمرسوم بقانون
رقم (١٢) لسنة ١٩٧١.

"المادة العاشرة"

على وكيل وزارة العدل والشؤون الإسلامية تنفيذ أحكام هذا القرار، ويعمل به من تاريخ نشره
في الجريدة الرسمية.

خالد بن علي بن عبدالله آل خليفة
وزير العدل
والشؤون الإسلامية والأوقاف

صدر بتاريخ: ٧ ربيع الآخر ١٤٤١هـ
الموافق: ٤ ديسمبر ٢٠١٩م