

المراحل التي يمر بها حجز العقار و بيعه

1- تبليغ دائرة التسجيل العقاري بقرار الحجز .

2- تبليغ المدين بمذكرة الاخبار .

3- معاملة وضع اليد .

4- حجز حاصلات العقار المحجوز تسديدا للدين مع عدم بيعه .

المرحلة الاولى: تبليغ دائرة التسجيل العقاري بقرار الحجز

س: ما هي الاحتمالات المتوقعة بالنسبة للعقار ؟

ج: 1.. اذا كان العقار مسجل بأسم المدين فعلى وضع اشارة الحجز على سجل العقار و مخاطبة مديرية التنفيذ وتزويدها بكافة المعلومات عن العقار من حقوق عينية او تبعية و عدم رفع الحجز عن العقار الا في احوال معينة وردت على سبيل الحصر في قانون التسجيل العقاري.

2.. اذا كان العقار مسجل بأسم الموصى له او الورث فاننا نكون نكون امام احتمالين :

الاحتمال الاول : عدم اثبات الوراثه او الوصاية ، وفي هذه الحالة تمتنع دائرة التسجيل العقاري من وضع اشارة الحجز على العقار وتبليغ الدائرة الحاجزة .

الاحتمال الثاني : اثبات الوصاية او الوراثه ، وفي هذه الحالة يجب على دائرة التسجيل العقاري وضع اشارة الحجز على سجل العقار . واشعار الدائرة الحاجزة بذلك.

3.. اذا لم يكن العقار مسجل بأسم احد فعلى دائرة التسجيل العقاري وضع اشارة الحجز على سجل العقار ، واشعار الدائرة الحاجزة بذلك. وان لا تصرف به الا في الاحوال التي نصت عليها المادة (101) من قانون التسجيل العقاري.

المرحلة الثانية : تبليغ المدين بمذكرة بمذكرة الاخبار بالحجز (الاخبارية الثانية) نصت المادة (87) : (يبلغ المدين بوقوع الحجز على عقاره ولزوم تأدية الدين وملحقاته خلال (10 ايام) من اليوم التالي لتاريخ تبليغه ، والا بيع عقاره المحجوز)

س: ما اهمية تبليغ المدين بمذكرة الاخبار بالحجز على العقار؟

1.. لتسديد الدين خلال المهلة ، وانقاذ عقاره من البيع .

2- افساح المجال له لكي يعترض على قرار الحجز.

س: هل يستطيع المدين تسديد الدين بعد مهلة الاخبارية الثانية ؟

ج: نعم يجوز للمدين التسديد بعد انتهاء مدة الاخبارية الثانية بشرط ان لا يكون المشتري قد دفع الدين ومصاريف التسجيل (المادة 102/2 - تنفيذ)

المرحلة الثالثة : - تنظيم معاملة وضع اليد

ونقصد بها انتقال المنفذ العدل الى العقار المحجوز بدلالة خبير، يفضل ان يكون من دائرة التسجيل العقاري ، للوقوف على اوصاف العقار كاملة من حيث الموقع والجنس والنوع والحدود والمشمولات والمساحة وكل ما يتعلق بالعقار ، بالاضافة الى اسم شاغل العقار وصفته، بمحضر خاص وبوقع من قبل المنفذ العدل والخبير وذوي العلاقة ان وجدا اثناء عملية وضع اليد .وفي الوقت ذاته يعين المنفذ العدل اجرة الخبير ومقدارها .

س: ما الحكم لومضت مدة طويلة بين وضع اليد والمزايدة ؟

ج: يجب اجراء معاملة يد جديدة يثبت فيها التغييرات الحاصلة على العقار خاصة اذا وقعت اعتراضات بشأن هذه التغييرات او بشأن ما ادرج في محضر معاملة وضع اليد .

س: هل يمكن ابقاء العقار بيد شاغله بعد معاملة وضع اليد ؟

ج: يجوز ابقاء العقار المحجوز بحيازة شاغله حتى انتهاء المزايدة ، الا اذا الحق ضررا اوسبب نقصا في قيمته او امتنع عن عرضه للراغبين في شراؤه ، فيجوز عندئذ تخليته بقرار من المنفذ العدل (م89).

المرحلة الرابعة : الحجز على حاصلات العقار المحجوز

س: هل يمكن الحجز على حاصلات العقار المحجوز تسديدا للدين ؟

ج: نصت م 90 من قانون التنفيذ على جواز ذلك بشروط:

1- ان لا يكون العقار مرهون .

2- ان تكفي وارداته الصافيه في سنه واحدة للوفاء بالدين الذي حجز بسببه ، ويتم التأكد من ذلك بالاستعانة بالخبراء

3- ان يبقى العقار محجوزا حتى يتم تسديد الدين .

4- الا تحجز الحاصلات المذكورة لقاء دين ممتاز ، لان الدائن الممتاز يزاحم الدائن العادي المقرر تاجيل بيع العقار لمدة سنة عن دينه بينما لا يستطيع الدائن العادي مزاحمة الدائن الممتاز.

5- الا يتعذر استيفاء دين الدائن الذي حجز العقار بسببه ، والا فلا يجوز تطبيق نص المادة المادة المذكورة ، بسبب تلف الحاصلات مثلا.