

## محاضرة حجز العقار

ان حجز العقار تعتبر المرحلة الاولى من مراحل الحجز والتي تتطوي على الاجراءات الاتية :

### **أولا : تبليغ دائرة التسجيل العقاري بقرار الحجز او البيع**

ان المعاملة الحجزية تبدأ بطلب من الدائن وصدور قرار من المنفذ العدل بالحجز والبيع ، علما ان قرار الحجز يصدر بناء على مجرد وقوع الطلب ودون حاجة الى تكليف الدائن بإبراز مستندات لإثبات ملكية مدينه للمال غير المنقول ( العقار) الذي يطلب حجزه حيث يكفي منه ببيان موقع العقار ورقمي القطعة والمقاطعة او تسلسلها او عدد محفظتها في دائرة التسجيل العقاري .

وإذا تقرر حجز العقار يجب على المنفذ العدل ان يخبر دائرة التسجيل العقاري التي يقع العقار في منطقتها بوضع اشارة الحجز على سجل العقار وعلى دائرة التسجيل العقاري اخبار الدائرة الحاجزة بوضع اشارة الحجز على العقار مع بيان ما عليه من حقوق اصلية وتبعية .

**وبعد أن يتم حجز العقار على دائرة التسجيل الامتناع عن اجراء اي معاملة تصريفه على العقار المحجوز من غير موافقة الدائرة الحاجزة باستثناء الحالات التي نصت عليها المادة (101) من قانون التسجيل العقاري وهذه التصرفات :**

- التصرفات الناقلة للملكية بعبوض المستندة الى حكم قضائي حانز درجة البتات او قرار قانوني له قوة الحكم كالاستملاك وهنا يتحول الحجز الى الثمن ويصبح العقار محرر من الحجز .

- التصرفات الفعلية التي تزيد من قيمة العقار مثال ذلك تصحيح الجنس وحق الارث والانتقال وهنا ينتقل الحجز الى السجل الجديد .

- تصحيح الصنف عينا والقسمة القضائية وتنتقل اشارة الحجز الى سجل وبطاقة العقار الذي اختص بالمحتجز عليه .

- معاملات الافراز بموافقة دائرة التنفيذ وتنتقل اشارة الحجز الى سجلات القطع المفرزة .

**وعلى دائرة التسجيل العقاري الامتناع عن رفع الحجز الا في الحالات التي نصت عليها المادة (103) من قانون التسجيل العقاري وهي :**

- اذا صدر قرار برفع الحجز من الدائرة الحاجزة او السلطة التي حلت محلها قانونا .

- اذا صدر بذلك حكم قضائي حانز درجة البتات .

- اذا مضت مدة 15 سنة على اخر مراجعة او مخاطرة بشأن الحجز لدائرة التسجيل العقاري وتكون بطاقتها

مرجعا للتثبت من ذلك وعلى ان يتم اشعار الجهة الحاجزة بقرار التسجيل العقاري لبيان اعتراضها ان وجد

خلال مدة 30 يوم من تاريخ تسلمها الاشعار وعند انتهاء المدة وعدم ورود اشعار منها بذلك يصبح الحجز

مرفوعا حكما على انه عليها مراعاة حكم المادة (112) من قانون التنفيذ التي نصت على انه تسقط القوة

التنفيذية للحكم او المحرر التنفيذي اذا لم يراجع صاحبه بشأنه سبع سنوات من تاريخ اخر معاملة .

وبعد تبليغ دائرة التسجيل العقاري بقرار الحجز يمكن ان تكون هنالك عدة احتمالات وهي :

1- اذا تبين ان العقار مسجل باسم المدين فعلى دائرة التسجيل العقاري القيام بالاتي **(التأشير في سجل الحجز عن الحجز المقرر + تسلسل العقار المحجوز + التفاصيل الخاصة بطلب الحجز + تاريخ ورود قرار الحجز اليها مع وضع تسلسل رقم هذا الحجز + ثم تأشير رقم وتاريخ الحجز ورقم سجل والحجز في السجل العقاري وبطاقة العقار)** وبعد ذلك عليها اخبار دائرة التنفيذ الحاجزة بانها وضعت اشارة الحجز مع تزويدها بكل معلومات العقار المحجوز من حقوق اصلية وتبعية وحجوز سابقة وقد جرت العادة ان ترسل دائرة التسجيل العقاري صورة مصدقة من آخر قيد للعقار المحجوز الى الدائرة الحاجزة .

2- اذا تبين ان العقار مسجل باسم مورث المدين او موصي المدين وابرز قسام شرعي او حكم قضائي حائز درجة البتات يؤيد ذلك او انه مسجل باسم موصي المدين وابرز ما يثبت الوصية من حكم قضائي حائز درجة البتات او حجة شرعية او وصية منظمة من الكاتب العدل او انه غير مسجل باسم احد الا ان ملكيته ثابتة للمدين بوثائق تعتبر قانونا كافية للتسجيل باسمه ففي هذه الاحوال تسجل دائرة التسجيل العقاري الحجز في سجل الحجز وتضع اشارة الحجز على بطاقة العقار وتخبر الدائرة الحاجزة بذلك وتكلف الحاجز بدفع الرسوم اللازمة لتسجيل العقار باسم المدين وخلافه تبقى اشارة الحجز على بطاقة العقار وتمتنع عن اجراء المعاملات التي تؤدي الى نقل الملكية والتصرف بالعقار الا اذا تحققت حالة من الحالات المنصوص عليها في المادة (101) من قانون التسجيل العقاري .

3- اذا تبين ان العقار مسجل باسم شخص آخر غير المدين وغير مورثه وغير الموصي او باسم المورث او الموصي ولم تبرز وثائق لإثبات الوراثة او الوصية فعلى دائرة التسجيل العقاري الامتناع عن وضع اشارة الحجز على العقار واخبار الدائرة الحاجزة بذلك .

4- اذا تبين ان العقار غير مسجل باسم احد ولم تبرز وثائق كافية لتسجيله باسم المدين فعلى دائرة التسجيل العقاري الاكتفاء بوضع الحجز على بطاقة العقار واخبار الدائرة الحاجزة بذلك وعدم رفع اشارة الحجز الا اذا تحققت الحالات المنصوص عليها في المادة (103) من قانون التسجيل العقاري ، كما عليها الامتناع عن اجراء اي تصرف في العقار المحجوز الا اذا تحققت حالة من الحالات المنصوص عليها في المادة (101) من قانون التسجيل العقاري ، كما لا يحجز بيع العقار الا اذا تم تسجيله باسم المدين واذا بيع فلا يمكن تسجيله الا وفقا لنص المادة (209) من قانون التسجيل العقاري التي نصت على انه كل بيع جرى بطريق المزايمة او غير ذلك من قبل الجهات القضائية او الرسمية وشبه الرسمية وطلب تسجيله في دائرة التسجيل العقاري وتبين ان البيع غير مسجل او كان سجله مفقود فلا يجري تسجيله الا بعد اكمال النواقص .

## ثانيا : تبليغ المدين بمذكرة الاخبار

يجب على دائرة التسجيل العقاري بعد تسجيل الحجز في سجل الحجز ووضع اشارة الحجز على بطاقة العقار ان تقوم بتبليغ المدين بمذكرة الاخبار بوقوع الحجز وتبليغه بلزوم تسديد الدين والفوائد خلا مدة 10 ايام من اليوم التالي لتاريخ التبليغ وخلاف ذلك ستتخذ الاجراءات اللازمة لبيع العقار المحجوز ، والغاية من التنبيه هو افساح المجال للمدين لتسديد الدين اذا رغب من جهة وتمكينه من الاعتراض على الحجز ان كان له اعتراض من جهة اخرى واذا لم يسدد المدين الدين خلال المدة القانونية فان مديرية التنفيذ تقوم بوضع اليد على العقار المحجوز تمهيدا لإعلان بيعه ولكن هذا لا يعني عدم جواز ايفاء المدين للدين بعد انقضاء المدة القانونية وذلك لان المدين يكون له حق تسديد الدين الى حين تسجيل العقار باسم من احيل عليه نهائياً ، ويترتب على ما تقدم وجوب رفع الحجز والغاء الاحالة في حال قيام المدين بتسديد الدين قبل تسجيل العقار باسم المحال عليه بشرط ان لا يكون المشتري قد دفع البدل ومصارييف التسجيل لأنه في هذه الحالة يتحمل المدين كافة مصارييف معاملة البيع ، ومخافة الاجراءات اعلاه المنصوص عليها في المادة (87) من قانون التنفيذ يستوجب ابطال كافة المعاملات التي تمت منذ بدء المخالفة .

## ثالثا : معاملة وضع اليد

على دائرة التنفيذ قبل المباشرة بالإعلان عن بيع العقار وفتح المزايمة القيام بمعاملة وضع اليد على العقار ، ولكن هل يشترط لإجراء معاملة وضع اليد تبليغ المدين بأخباريه الحجز وفوات المدة القانونية على التبليغ ؟

يذهب رأي الى عدم جواز اجراء معاملة وضع اليد قبل تبليغ المدين بأخباريه الحجز وفوات المدة القانونية على التبليغ ، بينما يذهب رأي آخر الى جواز اجراء معاملة وضع اليد ولو قبل تبليغ المدين بالإخبارية وانتهاء مدتها القانونية ونرجح هذا الرأي لان تعليق معاملة وضع اليد على تبليغ المدين بأخباريه الحجز وفوات المدة القانونية يؤدي الى افساح المجال للمدين القيام بأعمال قد تؤثر على حقوق الدائن او قد يؤدي الى منازعات في المستقبل وخاصة ان نص المادة (88) من قانون التنفيذ نصت على ان يقوم المنفذ العدل بمعاملة وضع اليد على العقار المحجوز اي انها تتطلب وضع اليد بعد الحجز .

وان معاملة وضع اليد ضرورية لمعرفة العقار واوصافه وما عليه من حقوق والتزامات كما انها تكون مرجعا لحسم الخلافات التي قد تحدث مستقبلاً عند تسليم المبيع الى المشتري لذلك فان بيع العقار بدون اجراء معاملة وضع اليد او بعد اجرائها بشكا مخالف للقانون يؤدي الى ابطال المزايمة والغاء الاحالة كما لو ادرجت في محضر وضع اليد مدة إجارة العقار بشكل مخالف للواقع او لم يدرج فيه بعض الحقوق الموجودة على العقار .

ويقوم المنفذ العدل بمعاملة وضع اليد على العقار المحجوز وينظم محضر يدون فيه الاتي **(موقع العقار + جنسه + نوعه + حدوده + مساحته ورقمه + جميع ما انشئ عليه من زرع او غرس مع بيان مقدار ذلك ونوعه ووقت نضوج الحاصلات + صفه شاغله والمستندات التي يستند اليها + مقدار بدل الايجار وشروط تأديته ومقدار المدفوع منه والمستندات المثبته لذلك + قيمة العقار المحجوز التقريبية + مقدار**

**وارده السنوي) ، وللمنفذ العدل الاستعانة بخبير او اكثر ويوقع على المحضر المنفذ العدل والخبير وكل من طالب الحجز والمنفذ عليه ان كانوا حاضرين ولا يشترط حضور احد الطرفين او المختار او شاهدين اثناء القيام بمعاملة وضع اليد لذا يجوز اجرائها بغياب الدائن والمدين وبدون شهود وان كان من الافضل ان تتم بحضور شاهدين وتوقيعهما على المحضر مع المأمور لتأييد محتوياته .**

وفي حاله مضي مدة طويلة بين وضع اليد والمزايدة من الافضل اجراء معاملة وضع يد جديدة لتثبت التغييرات الحادثة ولا سيما اذا وقعت اعتراضات بشأن هذه المتغيرات او بشأن ما ادرج في محضر وضع اليد ، ومن الضروري تعدد معاملة وضع اليد عند تعدد الحجوز لاحتمال تغير اوصاف العقار واحواله ومشمولاته وشاغليه ما بين حجز وآخر .

من الجدير بالذكر ان وضع اليد لا يعني رفع يد المدين او شاغله عنه كما لا يعني وضع يد مديرية التنفيذ فعلا على العقار لان العقار يبقى بيد المدين او شاغله الى حين انتهاء المزايدة الا اذا الحق ضرر بالعقار سبب نقص قيمته او امتنع عرضه للراغبين بالشراء يجوز في هذه الحالة تخليه العقار بقرار من المنفذ العدل مع ملاحظة وجوب مراعاة احكام قانون تنظيم ايجار العقار والسبب في ابقاء يد المدين او شاغله على العقار المحجوز هو تعذر تصرفهم في العقار من جهة ولغرض الانتفاع به خلال مدة الحجز من جهة اخرى .

#### **رابعا : حجز حاصلات العقار المحجوز تسديداً للدين**

المادة (90) من قانون التنفيذ نصت على انه اذا كان عقار المدين المحجوز غير مرهون وكانت وارداته الصافية في سنة واحدة تكفي للوفاء بالدين الذي حجز العقار بسببه يجوز للمنفذ العدل ان يقرر حجز حاصلات العقار تسديداً للدين على ان يبقى العقار محجوز حتى الوفاء بالدين كاملا ، الا انه اذا حجزت الحاصلات بدين ممتاز او تعذر استيفاء هذا الدين فيجوز عندئذ بيع العقار المحجوز ، وهذا يعني يجب توفر الشروط الاتية :

-ان يكون العقار غير مرهون .

-ان تكفي واردات العقار المحجوز الصافية في سنة واحدة للوفاء بالدين الذي حجز العقار بسببه .

-ان يبقى العقار محجوز حتى يتم تسديد الدين .

-ان لا تحجز الحاصلات لقاء دين ممتاز لان الدائنين اصحاب حقوق الامتياز يزاحمون الدائن

العادي المقرر تأجيل البيع لمدة سنة عن دينه بينما لا يستطيع الدائن العادي مزاحمة الدائن الممتاز .

- ان لا يتعذر استيفاء الدين الذي حجز العقار بسببه ولا فلا تطبق المادة اعلاه مثال ذلك تلف

الحاصلات بفعل المدين او قوة قاهرة .

والحكم اعلاه هو رغبة المشرع في حماية مصلحة المدين بالإبقاء على عقاره وعدم انتزاعه منه قدر الامكان .