**إجراءات حجز العقار وبيعه م.م زيد سعدي حمدي**

**استاذ مادة قانون التنفيذ**

إجراءات حجز العقاررسم القانون إجراءات معينة ينبغي مراعاتھا عند إيقاع الحجز على عقار المدين تتمثل ھذه الإجراءات بمفاتحة مديرية التسجيل العقاري المختصة وتبليغ المدين بمذكرة حجز الأموال غير المنقول وتنظيم محضر وضع اليد. وتقتضي دراسة ھذه الإجراءات تقسيم المطلب إلى الفروع الآتية: ١- مفاتحة مديرية التسجيل العقاري المختصة: يجري حجز العقار بناء على طلب من الدائن أو ممن يمثله وصدور قرار من المنفذ العدل بإيقاع الحجز، ويشترط في طلب الحجز أن يتضمن موقع العقار ورقمي القطعة والمقاطعة من دون أن يكلف الدائن بإثبات عائدية العقار للمدين أو إبراز السندات المؤيدة للملكية )العائدية(، وإنما على المنفذ العدل على ضوء طلب الدائن مفاتحة مديرية التسجيل العقاري التي يقع العقار المطلوب حجزه ضمن حدود اختصاصھا الوظيفي لتأكد عائدية العقار للمدين من عدمه. فإذا تبين من إجابة مديرية التسجيل العقاري المختصة أن العقار موضوع طلب الحجز لا يعود للمدين، وإنما يعود للغير، فان على المنفذ العدل رفض الطلب، وإذا تبين أن العقار يعود للمدين، فعلى المنفذ العدل حجز العقار. وقد ترد إجابة مديرية التسجيل العقاري المختصة أن العقار يعود لمورث المدين، ففي ھذه الحالة يستلزم صدور قرار الحجز إبراز ما يؤيد ذلك من قسام شرعي أو قانوني وحبس جنس العقار )ملك صرف أم حق تصرف( أو حكم قضائي بات بتعين الورثة ويحدد انصبتھم في الميراث، وقد يتضح من الإجابة أن العقار مسجل باسم الموصي للمدين، ففي ھذه الحالة يتطلب الحجز تزويد مديرية التنفيذ ب )الحجة المؤيدة للوصية(. وقد يتبين أن العقار موضوع طلب الحجز غير مسجل باسم أحد أصلا، إلا أن ھناك وثائق قانونية تكفي للاستناد إليھا في تسجيل العقار باسم المدين، ففي ھذه الحالة تخول مديرية التنفيذ الدائن طالب الحجز بمراجعة مديرية التسجيل العقاري المختصة لتسجيل العقار باسم المدين، ومن ثم يقرر حجز العقار. ويجب أن يتضمن قرار حجز العقار اسم الدائن واسم المدين ومقدار الدين والمصاريف التنفيذية والقضائية ورسم التحصيل ورقم العقار واسم المقاطعة وتسلسلھا، وعلى مديرية التنفيذ اشعار مديرية التسجيل العقاري المختصة بمضمون القرار لوضع إشارة الحجز على سجل العقار واضبارته، وعلى الأخير )مديرية التسجيل العقاري( اعلام مديرية التنفيذ الحاجزة بوضع الإشارة على العقار وبيان ما عليه من حقوق أصلية أو تبعية كالرھن وحق الارتفاق والحجوزات الواقعة عليه والجھات الحاجزة إن وجدت، وقد جرت العادة أن ترسل مديرية التسجيل العقاري صورة قيد العقار وخارطته مصدقة ومشروحة عليھا الحقوق الأصلية والتبعية والحجوزات السابقة والحالية

د رتب قانون التنفيذ على وضع إشارة الحجز على العقار الامتناع عن إجراء أية معاملة￼ على العقار المحجوز إلا بعد موافقة مديرية التنفيذ الحاجزة باستثناء المعاملات الآتية: ١- التصرفات الناقلة للملكية بعوض المستندة إلى حكم قضائي حائز درجة البتات أو قرار قانوني له قوة الحكم كالاستملاك وتصحيح الصنف نقدا والبيع التنفيذي ويتحول الحجز إلى الثمن ويصبح العقار محررا منه. ٢- التصرفات الفعلية التي تؤدي إلى زيادة قيمة المحجوز كتصحيح الجنس وحق الإرث والانتقال وتنقل إشارة الحجز إلى السجل الجديد- تصحيح الصنف عينا والقسمة القضائية وتنقل إشارة الحجز على سجل وبطاقة العقار الذي اختص بالمحتجز عليه. ٤- معاملات الافراز بموافقة الدائرة الحاجزة وتنقل إشارة الحجز إلى سجلات القطع المفرزة. وغني عن البيان أن إشارة الحجز الواردة على العقار لا ترفع إلا في إحدى الحالات الآتية: ١- بقرار صادر من السلطة الحاجزة أو من حل محلھا قانونا. ٢- استنادا إلى حكم قضائي حائز درجة البتات. ٣- مضي خمس عشرة سنة على آخر مراجعة أو مخابرة بشأن الحجز لدائرة التسجيل العقاري، وتكون البطاقة مرجعا للتثبت من ذلك على أن يتم إشعار الجھة الحاجزة إن كانت معلومة بقرار الدائرة لبيان اعتراضھا إن وجد خلال ثلاثين يوما من تاريخ تسلمھا الإشعار وعند انتھاء المدة وعدم ورود إشعار منھا بذلك يصبح الحجز مرفوعة بحكم القانون. ٢- تبليغ المدين بمذكرة الأخبار بالحجز: يترتب على إيقاع الحجز على عقار المدين قيام مديرية التنفيذ بتبليغ المدين بمذكرة الاخبار بحجز الأموال غير المنقولة لإفساح المجال للمدين والغير الاعتراض على إجراءات الحجز، وتنبيه المدين بلزوم تسديد الدين وملحقاته من مصاريف ورسم تحصيل خلال عشرة أيام واعتبارا من اليوم التالي للتبليغ بالمذكرة. لا تعني فوات مدة التبليغ عدم السماح للمدين بتسديد الدين بعد ذلك، وإنما تعني عدم جواز البيع قبل انقضاء مدة التبليغ، فلا يحق لمديرية التنفيذ المباشرة بإجراءات بيع العقار ما لم تنته المدة الممنوحة للمدين بموجب مذكرة الإخبار بالحجز، وإذا انتھت المدة جاز لمديرية التنفيذ المباشرة بإجراءات البيع، وفي الوقت نفسه يحق للمدين تسديد الدين والمصاريف ما لم تتم الإحالة النھائية، فإذا سدد بعد انتھاء مدة التبليغ، فان إجراءات البيع تبطل ويرفع الحجز عن العقار ويتحمل المدين المصاريف. ٣- معاملة وضع اليد يمثل وضع اليد إجراء من إجراءات الحجز التنفيذي يرد على عقار المدين تتخذه مديرية التنفيذ قبل السير في إجراءات البيع الجبري. ان الغاية من معاملة وضع اليد ھي وقوف مديرية التنفيذ الحاجزة على أوصاف العقار الواقعية ومعرفة ما عليه من حقوق والتزامات بصورة ميدانية، فقد يكون واقع حال العقار مغايرا تماما عما ھو مثبت في صورة قيد العقار، فضلا عن أن ھذه المعاملة ستكون المرجع في حسم الخلافات التي قد تثار عند تسليم المبيع إلى المشتري. لقد أناط القانون بالمنفذ العدل القيام بھذه المھمة وبحضور الدائن طالب الحجز من أجل تھيأة وسائط النقل وللدلالة على العقار فضلا عن ضمان دفع أجور المعاملة، وينبغي الاستعانة بخبير أو أكثر لتقدير قيمة العقار ومساح مديرية التسجيل العقاري للتأكد من موقع العقار، وينظم محضرا يدون فيه واقع حال العقار وجنسه ونوعه وموقعه وأوصافه ومشتملاته ومساحته ورقمه وبيان الزروع والمغروسات الموجودة فيه ومقدارھا ونوعھا ووقت نضوجھا وبيان صفة شاغل العقار والسندات التي يستند إليھا ومقدار بدل الإيجار وكيفية￼ تأديتھا ومقدار المدفوع منھا ومقدار وارد العقار السنوي وقيمته التقريبية وأجرة الخبرة والمساح، ويختم المحضر بتوقيع المنفذ العدل والحاضرين معه الإجراء. وإذا كان حضور الدائن أو من يمثله قانونا وجوبية في معاملة وضع اليد، فان حضور المدين جوازية لأن النص يختم بعبارة ))والمنفذ عليه إن كان حاضرا(( مما يستدل أن حضوره اختياري، إلا أنه يستحسن حضوره للدلالة على موقع العقار لاسيما الخفي من مشتملاته. لقد أجاز القانون إبقاء العقار المحجوز بعد الانتھاء من معاملة وضع اليد في حيازة شاغله سواء كان الشاغل ھو المدين أم الغير حتى انتھاء المزايدة، لكن إذا أحدث الشاغل أضرارا بالعقار أو قام بفعل ينقص من قيمته أو يمنع عرضه للراغبين في الشراء، فان للمنفذ العدل أن يقرر تخلية العقار من شاغليه شرط مراعاة أحكام قانون إيجار العقار التي حددت أسباب التخلية على سبيل الحصر للعقارات المؤجرة لأغراض السكني، ولم يعد بيع العقار المؤجر بالمزايدة سببا من أسباب التخلية، وأن المنفذ العدل لا يملك صلاحية تخلية العقار من شاغله إذا كان الشاغل ھو المدين لأن الحجز بصورة عامة )احتياطي أم تنفيذي( لا يخرج المال المحجوز )منقولا أم عقارا( من ملك المدين. وإذا مضت مدة طويلة بين وضع اليد والمزايدة، ففي ھذه الحالة يفضل تنظيم محضر جديد لمعاملة وضع اليد للوقوف على مستجدات العقار ومتغيراته الواقعة خلال تلك الفترة، وأن تعدد الحجوزات الواقعة على العقار تتطلب تعدد معاملة وضع اليد بعدد الحجوزات لاحتمالية تغير أوصاف العقار وأحواله ما بين حجز وآخر، فضلا عن أن المادة )٨٨( من قانون التنفيذ تستلزم تنظيم معاملة وضع اليد مع كل حجز يقع على العقار. ويثار تساءل عن وقت إجراء معاملة وضع اليد ھل يصح قبل تبليغ المدين بمذكرة الاخبار بالحجز أم في أثناء مدة التبليغ بالمذكرة أم بعد فوات مدة التبليغ البالغة عشرة أيام اعتبارا من اليوم التالي للتبليغ. يرى البعض أن معاملة وضع اليد تجري على العقار المحجوز بعد تبليغ المدين بمذكرة الأخبار بالحجز وانتھاء المدة المحددة فيھا لأن المدة الممنوحة في التبليغ ھي فرصة أعطيت للمدين للمبادرة إلى الوفاء أو تسوية الدين خلالھا حفاظا على عقاره من البيع، في حين يرى

آخرون بجواز تنظيم معاملة وضع اليد ولو قبل التبليغ أو في أثناء مدة التبليغ لقطع الطريق أمام المدين وعدم إفساح المجال له للقيام بأعمال قد تؤثر على حقوق الدائن أو قد تؤدي إلى منازعات في المستقبل، كأن يقوم المدين بھدم العقار أو تأجيره لمدة طويلة الأمد بقصد إنقاص قيمته. والذي نعتقد أن الرأي الثاني جدير بالتأييد لرجاحة مسوغاته، فضلا عن عدم وجود مانع قانوني يحول من دون إجراء معاملة وضع اليد إلا بعد انتھاء مدة التبليغ بمذكرة الأخبار بالحجز ٤- حجز واردات العقار: إذا تبين أن للعقار المحجوز حاصلات تكفي وارداته لتسديد الدين الذي حجز العقار من أجله خلال فترة زمنية، وحماية للمدين والرفق به واتباعا لمبدأ التعجيل والتيسير على الدائن، فان القانون أجاز حجر حاصلات العقار تمھيدا لسداد الدين من وارداته والحيلولة من دون بيع العقار المحجوز بالشروط الآتية:

١- أن يكون العقار المحجوز غير مثقل برھن لأن الرھن بنوعية يرتب لصاحبه حق تقدم وأولوية في استيفاء الدين من قيمة العقار المرھون ومن وارداته مقدما على بقية الدائنين العاديين. ٢- أن يكون صافي واردات العقار المحجوز كفيلا بسداد الدين خلال سنة واحدة، ويقصد بصافي الواردات، الوارد المتبقي من مجموع الواردات بعد تنزيل المصاريف والنفقات الضرورية من ضرائب ورسوم، وبإمكان مديرية التنفيذ التأكد من كفاية صافي الواردات بالاستعانة بالخبراء المختصين بشؤون الحسابات المالية )خبير محاسبة(. ٣- عدم إقرار حق امتياز على حاصلات العقار المحجوز، لأن إقرار حق امتياز يفوت فرصة استيفاء الدين من وارداته على الدائنين العاديين لما لأصحاب حقوق الامتياز من أسبقية في استيفاء ديونھم أولا. ٤- انعدام الموانع التي تحول من دون استيفاء دين الدائن العادي من الواردات، فإذا تلفت الحاصلات أو ضاعت الواردات وغيرھا من الموانع التي بوجودھا يتعذر على الدائن استيفاء دينه من الواردات. ٥- إمكانية بقاء إشارة الحجز على العقار المحجوز حتى يتم تسديد الدين كاملا، لأن بقاء الحجز على العقار ضمانة للدائن وتقييد للمدين من القيام بالتصرفات التي تضر بدائنه