



دليل اجراءات العمل في سلطة الاراضي

الحجوزات وتوثيقها وفكها

تقسم الحجوزات الى عدة اقسام:

اولا: حجوزات المحاكم النظامية وذات الاختصاص

عندما يرد الى مدير تسجيل الدائرة كتاب من المحاكم النظامية ويقوم باستلامه من صاحب العلاقة والتوقيع عليه ووضع التاريخ والساعة التي استلمه بها وختم الدائرة واعطاء نسخة بعد ختمه الى صاحب العلاقة، ومن ثم يقوم المدير او الموظف المختص بالحجوزات بإعطاء الحجز رقم متسلسل على دفتر حجوزات المحاكم ومن ثم يقوم بتثبيت الحجز على صحيفة السجل في المكان المخصص على ظهر الصحيفة بحيث يثبت الرقم المتسلسل للحجز وتوقيعه والتاريخ ومن ثم تثبت ما جاء في مضمون الكتاب من حجز مشيرا الى رقم الطلب الحقوقي ورقم القضية والتاريخ ومن ثم مخاطبة الجهة او المحكمة التي قامت بالحجز بكتاب يفيد بوضع اشارة الحجز وتثبيتها وبرقم الحجز. ولا يتم فك هذا الحجز الا بعد ان يرد كتاب اخر من نفس الجهة التي قامت بالحجز يتضمن فك الحجز المذكورا في كتاب الفك رقم الدعوى والطلب اللذان تم من خلالها الحجز وكذلك التاريخ.

وإذا كان الحجز على قطعة مسجلة بسجل وصفحة (نظام قديم) يتم تثبيت الحجز في خانة الوقوعات والملاحظات مع توقيع من قام بتثبيت الحجز على جانب الصفحة.

يجب التأكد من عدم وجود أي صفقه مفتوحة على القطعة او على الشخص المحجوز على حصصه وفي حال وجدت صفقة يتم إيقاف السير في إجراءات المعاملة ورافاق صورة عن قرار الحجز في المعاملة.



دليل اجراءات العمل في سلطة الاراضي

ثانيا: حجز التأمينات والرهنات

عندما يقوم مالك العقار باتفاق بينه وبين شخص اخر سواء كان شخص طبيعي او اعتباري (بنك - شركة) بوضع حصصه في العقار تأميناً لدين مدة معينة /سواء كان يمتلك العقار كاملاً او على المشاع . في هذه الحالة يتم فتح ملف تأمين دين وبعد انتهاء ملف التأمين ودفع الرسوم المستحقة وتوقيع كلا الطرفين على سندات التأمين يقوم مدير الدائرة او الموظف المختص بتثبيت اشارة الحجز على صحيفة السجل بتثبيت الرقم المتسلسل للتأمين واسم الموظف والتاريخ وتثبيت عبارة ان العقار او حصص المدين موضوعة تأميناً للدين من الدرجة لصالح الدائن بالملف رقم وتاريخ.....

ولا يجوز فك هذا التأمين الا من خلال الدائن والمدين بواسطة ملف اخر يسمى ملف فك تأمين /او من خلال قرار محكمة.

ثالثا: حجز المحافظ

يجوز حسب القانون للمحافظ من باب الحفاظ على النظام العام والمصلحة العامة حجز عقار او قطعة ارض.

في هذه الحالة يتم تثبيت اشارة الحجز من خلال كتاب المحافظ الذي يتم فيه تثبيت تاريخ وساعة استلامه - وقد جرت العادة على انه لا يجوز فك هذا الحجز الا من خلال كتاب اخر من المحافظ يفيد برفع الاشارة او من خلال قرار محكمة و عليه يتم مخاطبة المحافظ بانه قد تم تثبيت اشارة الحجز على الصحيفة



دليل اجراءات العمل في سلطة الاراضي

رابعاً: حجز الرسوم والنفقات

وهي عبارة عن حجز رسوم الافراز القضائي والانتقال والتخارج. اي انه في حالة تم فتح ملف افراز قضائي يتم بتثبيت الحجز على القسائم التي لم يتم استيفاء الرسوم عليها. وبحيث يتم اعطاء رقم متسلسل للحجز في دفتر حجوزات الرسوم وتسجيل هذا الرقم على ظهر الصحيفة مع توقيع الموظف والتاريخ ولا يجوز اجراء اية معاملة او اي اخراج قيد على هذه القسائم او القطع الا بعد استيفاء الرسوم.

وعند استيفاء الرسوم من خلال صاحب العلاقة يتم شطب الاشارة بالحبر الاحمر من على ظهر الصحيفة وعن دفتر حجز الرسوم مذكراً بعبارة انه تم فك هذا الحجز بموجب الوصل المالي رقمبتاريخ.....

خامساً: حجز مؤسسة الاقراض الزراعي

يعتبر هذا النوع من الحجوزات القديمة التي تمت فترة الحكم الأردني من خلال مؤسسة الإقراض الزراعي ومقرها عمان وكان يتم بموجب سندات منظمة ولا يجوز اجراء اية معاملات على القطعة باستثناء نقل الارث الا بعد فك هذا الحجز.

ويتم فك الحجز من خلال فتح ملف (فك اقراض زراعي) حيث يقوم صاحب العلاقة بإحضار كتاب من هذه المؤسسة يفيد برفع الاشارة ويجب ان يكون مصدقا من السفارة الفلسطينية في الاردن ووزارة الخارجية والعدل.



دليل اجراءات العمل في سلطة الاراضي

هناك بعض الحجوزات مثبتة على بعض الصحائف سنتناول طريقة فكها او التعامل معها على النحو التالي:

- 1- بعض الصحائف يوجد ما يفيد هذه القطعة او حصص احد الشركاء منطاة بحارس املاك الغائب – في هذه الحالة ترفع الاشارة من خلال كتاب من ضريبة الأملاك (الإدارة العامة/رام الله) قسم املاك الغائبين الادارة العامة لضريبة الاملاك.
- 2- يوجد في بعض الصحائف حجز لصالح احدى الشركات او الاشخاص الاعتبارية التي لم يعد لها وجود او اثر قانوني – حيث كانت موجودة في مرحلة سابقة قبل السلطة اي زمن الاردن مثل مجلس الاعمار – في هذه الحالة يبقى الحجز ولكن يتم عليها الاجراءات من بيع وشراء وغيره – ويتم اخذ اقرار من المشتري بعلمه وجود هذه الاشارة وانه يوافق على الشراء مع علمه بوجودها وانه يتحمل كافة التبعات القانونية.
- 3- يوجد بعض الحجوزات تم تثبيتها من خلال كتب من رئيس سلطة الاراضي او الإدارة العامة – في هذه الحالة لا يجوز فك هذا الحجز الا من خلال كتاب اخر يفيد برفع الاشارة.
- 4- في حال ورد اي كتاب من اي جهة رسمية امنية او جهة رسمية بوجود تثبيت اشارة حجز على الصحف يجب مخاطبة الادارة العامة بشأن هذا الحجز واتباع اوامر الادارة في هذا الامر.
- 5- بعض الصحائف يوجد اشارة تفيد أنها محجوزة لقاء رسوم التسوية في هذه الحالة يتم شطب هذا الحجز بالقلم الاحمر وتثبت عبارة تفيد انه تم فك هذا الحجز بموجب قرار من مجلس الوزراء.. رقم تاريخ..... دون دفع رسوم التسوية.



دليل اجراءات العمل في سلطة الاراضي

- 6- في حال وجود حجز يفيد بأن قطعة الأرض مؤجرة او اشارة تفيد بوجود حجوزات مالية اخرى وانتهت مدة هذه الاجارة او مدة هذه الحجوزات مقابل مبلغ معين يتم استيفاء المبلغ مضاعفاً ودفعه في صندوق الأمانات من قبل صاحب العلاقة ويتم شطب الإشارة بموجب رقم الوصل وتاريخه.
- 7- في حال تم استيفاء رسوم أقل من المطلوب على قطعة ما وتبين لاحقاً ان المبلغ الذي يجب استيفاؤه أكبر من المدفوع يتم التأشير على ظهر الصحيفة بما يفيد ضرورة استيفاء واستكمال باقي الرسم.