

## "قضايا الرهونات: ما الذي يجب أن تفعله في المحكمة" (ملاحظات ومعلومات)

### (يمكن أن يتم نظرها في كل من المحكمة الملكية العليا (Queen's Bench) وغرف الخبراء (Masters' Chambers))

مرحباً بكم في هذا الفيلم الخاص بالرهونات. يمكنك العثور على معلومات على الإنترنت عن عملية التقاضي الخاصة بالرهونات. سوف نقدم لك في نهاية هذا الفيلم قائمة بالمواقع التي يمكنك العثور على هذه المعلومات فيها.

إذا كنت موجوداً هنا بخصوص قضية للرهونات، فقد يكون ذلك بسبب أنك عجزت عن تسديد أقساط الرهن الذي تدين به للبنك. قام البنك الآن بإقامة دعوى ضدك في المحكمة حتى يسترد نقوده.

فيما يلي بعض النقاط الهامة التي يجب وضعها في الاعتبار. سوف يتحدث المحامي الموكل عن البنك أولاً في قاعة المحكمة. ثم يتحدث أنت بعد ذلك. بمجرد أن يعلن القاضي عن قراره، حاول أن تتحدث مع محامي البنك خارج قاعة المحكمة. يجب أن يكون بمقدور المحامي أن يشرح قرار القاضي، وما الذي يجب عليك فعله.

#### ما المقصود بالرهن؟

- الرهن هو اتفاقية تقوم بإبرامها مع أحد البنوك لتتعرض منه مبلغ من المال.

يقوم معظم الناس بعقد الرهن عندما يحتاجون لمبلغ ضخم من المال لشراء منزل. بعض الأشخاص لا يقومون باقتراض المال من البنك، ولكنهم يتحملون مسؤولية المالك السابق للرهن.

#### هناك نوعان رئيسيان من الرهونات:

- الرهن التقليدي (conventional mortgage) و
- الرهن المؤمن عليه (insured mortgage).

#### ما المقصود بالرهن المؤمن عليه؟

قد يكون لديك هذا النوع من الرهن إذا قمت بدفع ما يقل عن 20% من سعر شراء المنزل. إذا كان لديك رهن مؤمن عليه ولم تستطع سداه، فإن البنك يكون بمقدوره بيع منزلك ليسترد نقوده.

في حالة الرهن المؤمن عليه، إذا كان سعر بيع المنزل أقل من المبلغ الذي تدين به للبنك، فقد يتم اعتبارك مسؤولاً بصفة شخصية عن سداد أي مبلغ يستحقه البنك من باقي الرهن.

كما قد تكون مسؤولاً بصفة شخصية عن سداد المبلغ إذا قمت ببيع المنزل، وسمحت لشخص آخر بتحمل الرهن الخاص بك، وفشل هذا الشخص أيضاً في سداد الرهن. وفي هذه الحالة، فقد يطلب منك البنك، باعتبارك الشخص الذي عقد هذا الرهن في الأساس، أن تدفع أي مبلغ مازال البنك يستحقه من هذا الرهن.

### ما المقصود بالرهن التقليدي؟

قد يكون لديك هذا النوع من الرهن إذا قمت بدفع 20% أو أكثر كدفعة مقدمة من سعر المنزل. إذا كان لديك رهن تقليدي ولم تستطع سداه، فإن البنك يكون بمقدوره بيع منزلك أو الاستحواذ عليه ليسترد نقوده. إلا أنه على خلاف الرهن المؤمن عليه، لن تكون مسؤولاً بصفة شخصية عن دفع المبلغ الذي تدين به للبنك بعد بيع المنزل.

ويعني ذلك أنه بمجرد أن يقوم البنك ببيع المنزل أو الاستحواذ عليه، فإنك لا تدين للبنك بأية مبالغ إضافية بخصوص الرهن.

### ماذا يحدث إذا عجزت عن سداد أقساط الرهن؟

إذا عجزت عن سداد أقساط الرهن الخاص بك، فقد يقوم محامي البنك بتقديم صحيفة افتتاح دعوى ضدك. صحيفة افتتاح الدعوى هي مستند قانوني يقوم البنك من خلاله بإقامة دعوى ضدك ليسترد نقوده. إذا لم تستطع أن تعيد المبلغ للبنك مرة أخرى، فقد يمنحك البنك بعض الوقت لسداد أقساط الرهن الفائتة، أو بيع المنزل. ويُسمى ذلك أمر استرداد (Redemption Order).

### ما المقصود بأمر الاسترداد؟

يمنحك أمر الاسترداد بعض الوقت لتقوم بسداد أقساط الرهن الفائتة، أو بيع منزلك. يعتمد الوقت الذي سيمنحك القاضي إياه للقيام بذلك، على موقفك الشخصي، وحجم المبلغ الذي تدين به للبنك بخصوص هذا الرهن. يمكن للقاضي أن يمنحك حد أقصى من الوقت يصل إلى ستة أشهر لتقوم بسداد أقساط الرهن الفائتة، أو لبيع منزلك.

وخلال هذه الفترة، يمكنك الاستمرار في الإقامة في منزلك. إذا لم يكن بمقدورك سداد أقساط الرهن الفائتة، أو بيع المنزل خلال هذه الفترة الزمنية التي منحها لك القاضي، سيقوم البنك ببيع منزلك، أو الاستحواذ عليه، وسيجب عليك حينئذ مغادرته.

### ماذا يحدث إذا نجحت في سداد أقساط الرهن؟

إذا قمت بالسداد للبنك في الفترة الزمنية التي حددها القاضي، فإن الإجراءات القانونية ضدك سوف تتوقف. إلا أنه يجب أن تتأكد من استمرارك في سداد أقساط الرهن في المستقبل، أو عدا ذلك فإن البنك سوف يقوم بإقامة دعوى ضدك مرة أخرى.

### ماذا يحدث إذا لم تقم بسداد الرهن في الوقت الممنوح لك؟

إذا لم تقم بالسداد للبنك، فإن البنك بمقدوره أن يطلب من القاضي بيع أو شراء منزلك. كما يستطيع البنك أن يطلب من القاضي شراء منزلك ليسترد نقوده. إذا قام البنك بشراء أو بيع منزلك، سيكون لديك في الغالب 30 يوماً لمغادرة المنزل، ولكن يمكنك أن تطلب المزيد من الوقت إذا كنت تحتاج لذلك.

تذكر أنه بالنسبة للرهن المؤمن عليه، إذا كان البنك مازال يستحق مبلغ من المال بعد أن يبيع منزلك، فإن البنك يمكنه أن يقيم دعوى ضدك ليسترد هذا المبلغ.

شكراً جزيلاً لمشاهدة هذا الفيلم.

بدعم من: