

إجراءات حبس الرهن السكني من وثيقة حقوق المستهلك

توفر وثيقة حقوق المستهلك هذه إرشادات لأصحاب المنازل الذين يواجهون حبس الرهن في نيويورك. حبس الرهن هو دعوى قضائية ، ويجب على أصحاب المنازل طلب المساعدة من محام أو مستشار إسكان في استكشاف الدفاعات القانونية المحتملة للدعوى. يجب على مالكي المنازل أيضًا معرفة حقوقهم والتزاماتهم العامة الموضحة أدناه.

طوال إجراء حبس الرهن

لديك الحق في البقاء في منزلك وواجب الحفاظ على الممتلكات الخاصة بك ما لم وحتى تأمر المحكمة بإخلاء منزلك. إذا تركت منزلك، فقد يكون المدعي (البنك أو المؤسسة لإدارة الرهن العقاري) قادرًا على حبس الرهن العقاري الخاص بك من خلال عملية عاجلة في المحكمة. لمنع حدوث هذه النتيجة، ابق في منزلك وقم بمراجعة المستندات التي تتلقاها من المدعي أو المحكمة في قضية حبس الرهن الخاصة بك والرد عليها بعناية. قد يؤدي عدم الرد أو المثول أمام المحكمة عندما يُطلب منه ذلك إلى تسهيل قيام المدعي بإثبات أن الممتلكات الخاصة بك شاغرة ومهجورة ، مما قد يعرضك لخطر الرهن العاجل.

لديك الحق في أن يمثلك محام وقد يكون مؤهلاً للحصول على خدمات استشارية قانونية أو إسكانية مجانية. للحصول على الخدمات القانونية المجانية المتاحة في منطقتك ، قم بزيارة "المستهلكون والرهن العقاري وحجز الرهن" على موقع الويب الخاص بدائرة الخدمات المالية بولاية نيويورك على www.dfs.ny.gov

لديك الحق في التحرر من المضايقات أو حيل الرهن. فُكر بشدة في استشارة محام أو مستشار إسكان ، إن وجد ، قبل التوقيع على أي أوراق. إذا كنت هدفًا للمضايقات أو الاحتيال ، فاتصل بدائرة الخدمات المالية بولاية نيويورك إما عبر الإنترنت أو عن طريق الاتصال بالخط الساخن للمستهلك على (800) 3736-342.

لديك الحق في تجنب الإغلاق المسبق لإعادة سداد قرضك نهائيًا في أي وقت قبل بيع منزلك ، أو إذا تفاوضت بشأن تسوية مع المدعي.

قبل أن يتم دعوى حبس الرهن في المحكمة

لديك الحق في أن يتم إخطارك على الأقل 90 يومًا قبل رفع دعوى حبس لإعلامك بأنك متخلف عن السداد ومعرض لخطر حبس الرهن.

لديك الحق في استكشاف خيارات "تخفيف الخسارة" التي قد تسمح لك بالاحتفاظ بمنزلك وتجنب التقاضي. مطلوب من البنك أو خدمات الرهن العقاري مساعدتك على فهم خيارات التخفيف من الخسائر.

إذا كنت قد قدمت طلبًا كاملاً لتخفيف الخسارة ، فيجب على البنك أو مقدم خدمة الرهن العقاري إنهاء مراجعته لطلبك قبل متابعة دعوى حبس الرهن.

عندما يبدأ إجراءات حبس الرهن

لديك الحق في الحصول على نسخة من الأوراق القانونية في دعوى الرهن عندما تبدأ. يُعرف هذا باسم "خدمة" الاستدعاءات والشكاوى.

يجب عليك الرد على الاستدعاء والشكاوى بـ "الإجابة" في غضون 20 يومًا بعد تلقيك شخصيًا ، وفي غضون 30 يومًا إذا تم تقديمها إليك بوسائل أخرى. الجواب هو فرصتك لتوضيح دفاعاتك. يجب عليك استشارة محام أو مستشار إسكان للمساعدة في هذه العملية.

لديك الحق في المشاركة في جميع إجراءات المحكمة المتعلقة بقضيتك ، بما في ذلك مؤتمر التسوية الإلزامي ، الذي يتطلبه قانون نيويورك. للحصول على معلومات حول مؤتمر التسوية الإلزامية ، قم بزيارة قسم "مؤتمر التسوية الإلزامية" في موقع الويب الخاص بدائرة الخدمات المالية بولاية نيويورك الموجود على www.dfs.ny.gov

لديك التزام بالتمثول في جميع مواعيد المثل أمام المحكمة. إذا فشلت في الحضور ، فإنك تخاطر بفقدان حقوق هامة ، مما قد يؤدي إلى فقدان القضية ومنزلك.

لديك الحق في طلب إذن من المحكمة لإتخاذ الإجراءات دون دفع تكاليف المحكمة.

في مؤتمر التسوية الإلزامية

لديك الحق في توضيح طبيعة إجراء الرهن ضدك.

كلا الطرفين ملزمان بإحضار جميع الوثائق اللازمة إلى مؤتمر التسوية. للحصول على قائمة عامة بالمستندات المطلوبة ، قم بزيارة قسم "مؤتمر التسوية الإلزامي" في موقع الويب الخاص بإدارة الخدمات المالية بولاية نيويورك الموجود على www.dfs.ny.gov

يجب أن يتفاوض كلا الطرفين "بحسن نية" ، أي بصدق وعدالة. إذا لم تفعل ذلك ، فقد تفقد الفرصة لمتابعة تسوية تشرف عليها المحكمة. إذا فشل البنك أو مقدم خدمات الرهن العقاري في القيام بذلك ، يجوز للمحكمة أن تفرض عقوبات كبيرة مماثلة. التفاوض بحسن نية لا يتطلب تسوية أي من الطرفين.

إذا فشلت سابقًا في تقديم إجابة ، فسيتم منحك 30 يومًا إضافيًا للقيام بذلك في مؤتمر التسوية.

اتفاقية بعد التسوية أو اتفاقية التخفيف الخسارة المنفذة بالكامل

في غضون 90 يومًا من إنهاء التسوية ، يجب رفع التعيين المعلق على الممتلكات الخاصة بك ، والذي يحذر الأشخاص من أن ملكية الممتلكات الخاصة بك محل نزاع.

قد تكون مسؤولاً عن ضرائب إضافية إذا توصلت إلى تسوية تتضمن الإعفاء من الديون. اطلب المشورة من متخصص ضرائب حول أي عواقب ضريبية ناتجة.

بعد اتفاقية التسوية أو اتفاقية تخفيف الخسارة المنفذة بالكامل

في غضون 90 يومًا من إنهاء التسوية ، يجب رفع *التعيين المعلق* على الممتلكات الخاصة بك ، والذي يحذر الأشخاص من أن ملكية الممتلكات الخاصة بك محل نزاع.

قد تكون مسؤولاً عن ضرائب إضافية إذا توصلت إلى تسوية تتضمن الإعفاء من الديون. استشر من متخصص الضرائب حول أي عواقب ضريبية ناتجة.

بعد الحكم الصادر لحبس الرهن والبيع

عند الاستدلال على البيع ، يمكن للمالك الجديد أن يسعى إلى طردك من العقار.

إذا تم إعادة بيع المنزل بأكثر مما تدين به ، فيحق لك تقديم طلب إلى المحكمة للحصول على الأموال الفائضة ، وفقًا لمواعيد نهائية معينة. من المهم طلب المساعدة من مزود خدمة قانونية إذا كنت تعتقد أن لديك فائضًا.

إذا تم بيع المنزل بأقل مما تدين به ، يجوز للمقرض تقديم طلب للحصول على حكم ضدك بسبب الفرق ، المعروف باسم حكم النقص. قد يكون لك الحق في الطعن في مبلغ أي حكم يتعلق بالنقص ، بما في ذلك الفوائد والعقوبات.