بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل

[٢٧٧]
إدارة التعاميم

الرقم ١٣/ب/٧٢٣٨
التاريخ ١٤٣٩/٦/١٦
المرفقات

الموضوع : الدليل الإرشادي لأعمال كتابات العدل.

تعميم إداري
على كافة المحاكم وكتابات العدل

فضيلة / **حفظه الله**

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، أما بعد:

إشارة إلى تعميم الوزارة رقم ١٣/ت/٦٢٧١ في ١٤٣٧/٧/٢١هـ بشأن الأمر السامي رقم ٣١٩٨٦ في ١٤٣٧/٧/٤هـ القاضي بأن على الأجهزة الحكومية تطوير وتبسيط إجراءات العمل بها وإعداد أدلة إجراءات عمل وتوثيقها بما يسهم باقتدار في الرقي بأدائها.

وإشارة إلى القرارين رقم ٥٨٠٤٥ في ١٤٣٦/١٠/٢٤هـ، ورقم ٦٤٧ في ١٤٣٧/١/١٨هـ بشأن تشكيل فريق في الوزارة لدراسة آليات العمل التوثيقي وإعداد القواعد والأدلة الإجرائية للعمل في كتابات العدل.

وإشارة إلى العرض المقدم من فضيلة وكيل الوزارة رقم ٣٩/٣٠٨٢٥٠٨ في ١٤٣٩/٦/٦هـ المتضمن إعداد الفريق لدليل إرشادي لأعمال كتابات العدل المرفق.

ولموافقتنا نرغب إليكم الاطلاع واعتماد موجبه، وتجدون برفقه نسخة من الدليل الإرشادي المشار إليه. **والله يحفظكم.**

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

وزير العدل

وليد بن محمد الصمعاني

التصنيف: كتاب العدل، تنظيم

صورة لـــ:

- مكتبنا
- فضيلة وكيل الوزارة للشؤون القضائية
- فضيلة وكيل الوزارة للتوثيق والتسجيل العيني للعقار
- سعادة وكيل الوزارة للتخطيط والتطوير والمعلومات
- مدير عام الشؤون الإدارية والمالية
- فروع الوزارة
- إدارة التعاميم مع الأساس
- مكتب معالي وكيل الوزارة
- فضيلة وكيل الوزارة للتنفيذ
- فضيلة وكيل الوزارة للأنظمة والتعاون الدولي
- السكرتارية الخاصة بمكتبنا
- الإدارة العامة للإعلام والاتصال المؤسسي
- مركز الوثائق والمحفوظات مع المسودة

القيد رقم ٣٩/٣٠٨٢٥٠٨ في ١٤٣٩/٦/١٠هـ الفالح

بسم الله الرحمن الرحيم

الرقم: _____
التاريخ: _____
المرفقات: _____
الموضوع: _____

دليل إجراءات
أعمال كتابات العدل الأولى

طبع في ١٤٣٦هـ
نموذج ٠٠٣ - ٠٧ - ١

❖المتطلبات الرئيسية لإثبات الشخصية لدى كتابات العدل .

- المواطن السعودي: الهوية الوطنية .[١]
- المواطنة السعودية: الهوية الوطنية[٢] أو سجل الأسرة[٣] وفي حال تعذره يكتفى بنسخة مصدقة[٤] من بيانات السجل المدني للمرأة من الأحوال المدنية.
- القاصر سناً من الأبناء والبنات من المواطنين السعوديين سجل الأسرة أو الهوية الوطنية.
- الخليجي:البطاقة الوطنية أو جواز السفر .[٥]
- النازحون الذين يقيمون في المملكة العربية السعودية البطاقة المؤقتة[٦] ذات الخمس سنوات على أن تكون سارية المفعول وصادرة من الجوازات وجواز السفر.[٧]
- المقيم في السعودية من غير رعايا دول مجلس التعاون الخليجي هوية مقيم الصادرة من الجوازات .[٨]
- (الزائر):هوية زائر أو جواز السفر على أن يكون لديه تأشيرة زيارة سارية المفعول أو عمرة أو استثمار.[٩]

---

(١) المادة (٦٧-٦٩-٧٠) نظام الأحوال المدنية

(٢) المادة (٦٧-٦٩-٧٠) نظام الأحوال المدنية

(٣) المادة(٧٢) نظام الأحوال المدنية ، واللائحة (١٦١)

(٤) ١٣/ت/٢٢٧٠ بتاريخ ١٤٢٤/٦/٢٥هـ و ١٣/ت/١٩٩١ بتاريخ ١٤٢٣/٥/٧هـ

(٥) ١٣/ت/٤٣١٧ بتاريخ ١٤٣٢/٧/٢٣هـ

(٦) ١٣/ت/٩٧٨ بتاريخ ١٤١٧/١١/١هـ ، ١٣/ت/١٠٩٦هـ بتاريخ ١٤١٨/٨/٨هـ

(٧) ١٣/ت/٤٠٥١ بتاريخ ١٤٣١/٧/١٩هـ

(٨) ١٣/ت/٢٣٢٨ بتاريخ ١٤٢٤/٩/١٨هـ

(٩) ١٣/ت/٦٠٤٨ بتاريخ ١٤٣٧/٣/٤هـ و١٣/ت/٥٥٤٥ بتاريخ ١٤٣٦/١/١٠هـ

❖ **تنبيه:**

يكون الاعتماد في إثبات الشخصية على أصل الإثبات[١] الصادر من الجهة المختصة ، بشرط أن يكون ساري المفعول [٢].

يشترط في حال عدم مطابقة البصمة للمرأة معرف من محارمها أو معرفين من غير محارمها.[٣]

❖ **المتطلبات الرئيسة في الصكوك المقدمة للإجراء أمام كتاب العدل :**

أولا : صك الوكالة /

ويشترط للاستناد على الصك ما يلي :

أ . أن يكون صادراً من كتابات العدل[٤] أو المحاكم في المملكة العربية السعودية أو الموثقين[٥] المرخص لهم أو أن يكون صادراً من سفارات[٦] المملكة العربية السعودية في الخارج أو الجهات المختصة خارج المملكة بعد تصديقه[٧] من وزارة الخارجية ووزارة العدل أو أحد فروعهما .

ج . أن لا يكون صك الوكالة قد مضى عليه أكثر من خمس سنوات من تاريخ صدوره ، ما لم تحدد الوكالة بمدة أقل أو يطرأ عليها ما يبطلها وفق ما هو منصوص عليه شرعا .[٨]

---

(١) ١٣/ت/٢٢٢٧ بتاريخ ١٤٢٤/٤/١٤هـ

(٢) ١٣/ت/٦٢٥١ بتاريخ ١٤٣٧/٧/٥هـ

(٣) ١٣/ت/٦١٩٨ بتاريخ ١٤٣٧/٦/٦هـ

(٤) المادة(٢) اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٥) المادة (١) لائحة الموثقين وأعمالهم

(٦) ٨/ت/١١٩ بتاريخ ١٤١٢/١٠/١٠هـ

(٧) المادة (٣٩) اللائحة التنفيذية لاختصاص كتابات العدل وتعميم ١٣/ت/٤٧٦١ بتاريخ ١٤٣٣/١١/١٤هـ

(٨) ١٣/ت/٦١٩٨ بتاريخ ١٤٣٧/٦/٦هـ

د . إذا كان صك الوكالة بلغة غير العربية فيجب ترجمته من مكتب معتمد للترجمة ويصادق عليه من وزارة الخارجية ووزارة العدل أو أحد فروعهما .[1]

هـ . أن يشتمل صك الوكالة على ما يلي:

١. اسم الموكل ورقم الإثبات الرسمي المعتمد له وجنسيته وصفته وبيانات الصفة.
٢. اسم الوكيل الرباعي مشتملاً على رقم الإثبات الرسمي إذا كانت الوكالة عامة أو في شيء مالي .[2]
٣. النص على القيام بالإجراء وإنهائه .[3]
٤. تاريخ ميلاد القاصرين سناً .

ثانياً :صك الولاية

ويشترط للاستناد على الصك ما يلي :

أ . أن يكون صادرا من المحكمة المختصة بالمملكة وإذا كان صادراً من خارج المملكة فيصادق عليه من وزارة الخارجية ووزارة العدل أو أحد فروعهما

ب . أن يشتمل صك الولاية على ما يلي:

١. اسم الولي ورقم إثباته الرسمي .
٢. اسم المولى عليه وإذا كان القصور لأجل السن فلابد من الإشارة إلى تاريخ الميلاد.

---

(١) المادة (٢٣) من نظام المرافعات الشرعية

(٢)١٣/ت/٢٩٠٥ بتاريخ ١٤٢٧/٦/٥هـ

(٣)المادة (١٤) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

ثالثاً :صك حصر الورثة /[1]

ويشترط للاستناد على الصك ما يلي :

أ . أن يكون صادراً من المحكمة المختصة وإذا كان صادراً من خارج المملكة فيصادق عليه من وزارة الخارجية ووزارة العدل أو أحد فروعهما .

ب . أن يشتمل صك حصر الورثة على ما يلي :أسماء الورثة وأهليتهم ونوع القرابة من المورث مع ذكر اسم المتوفى كاملاً بما يميزه عن غيره من واقع هويته الشخصية ويسجل رقمها إن وجدت.

رابعا : صك النظارة على الوقف

ويشترط للاستناد على الصك ما يلي :

أ . أن يكون صادراً من المحكمة المختصة[2] وإذا كان صادراً من خارج المملكة فيصادق عليه من وزارة الخارجية ووزارة العدل أو أحد فروعهما .

ب . أن يشتمل صك النظارة على ما يلي:

١. التخويل للناظر بالقيام بالإجراء وله حق التأجير[3] لمدة لا تزيد على عشر سنوات والمرافعة والمدافعة[4] وفتح الحسابات المصرفية والسحب والإيداع[5] دون اشتراط النص على ذلك في الصك .

---

(١) المادة (٢٣٦) من نظام المرافعات الشرعية ولوائحها التنفيذية

(٢)المادة (٣٣) من نظام المرافعات الشرعية ولوائحها التنفيذية .

(٣) المادة (٢٢٣) من نظام المرافعات الشرعية

(٤) ١٣/ت/١١٤٣ بتاريخ ١٤١٩/١/٢هـ

(٥) ١٣/ت/٢٦١٠ بتاريخ ١٤٢٦/٣/١٠هـ

٢. اسم الناظر كاملاً ورقم إثباته الرسمي .

٣. أوصاف الوقف ومستندات ملكيته ويشترط إذا كان العقار داخل المملكة العربية السعودية أن يكون صك الوقفية صادراً [١] من المحكمة المختصة في المملكة .

خامساً : صك الوصية

ويشترط للاستناد على الصك ما يلي :

أ . أن يكون صادراً من الجهة المختصة[٢] وإذا كان صادراً من خارج المملكة فيصادق عليه من وزارة الخارجية ووزارة العدل أو أحد فروعهما .

ب . أن يشتمل صك الوصاية على ما يلي:

١. اسم الموصي والموصى له كاملاً ورقم إثباتهما الرسمي .

٢. إذا كان الموصى به عقاراً فيتم بيان أوصافه ورقم صكه وتاريخه ومصدره.

سادساً/ صك الاستحكام

ويشترط للاستناد على الصك ما يلي :

أ. أن يكون صادراً من المحكمة[٣] التي يقع العقار في نطاق اختصاصها المكاني[٤] أو صدر من محكمة ذات اختصاص مكاني وولائي في حينه.

ب. أن يكون على عقار واحد فقط.[٥]

---

(١) المادة (٣١-٣٣) من نظام المرافعات الشرعية

(٢) المادة (٣٣) من نظام المرافعات الشرعية

(٣) المادة (٣١) من نظام المرافعات الشرعية

(٤) المادة (٦/٢٢٧) من نظام المرافعات الشرعية

(٥) ٨/٣٤/ت بتاريخ ١٤٠٩/٣/١٢هـ ، المادة (١/٢٢٩-أ) من نظام المرافعات الشرعية ولائحته التنفيذية

ج. ألا يكون العقار واقعاً في المساييل ومجاري الأودية والسيول[1] وكذلك أراضي منى وباقي المشاعر وحماها وأبنيتها[2] .

د . أن يذكر القاضي ثبوت ما ذكر لديه شرعاً في صك الحجة .[3]

هـ . أن يشتمل صك حجة الاستحكام[4] على ما يلي :

١. اسم مالك العقار ورقم إثباته الرسمي .

٢. وصف العقار (سكني . زراعي . ونحوهما) .

٣. موقع العقار وأطواله بالمتر وحدوده والإحداثيات الجغرافية ودرجات الانكسار لجميع الزوايا الخاصة بالعقار .

٤. مساحته الإجمالية .

٥. أن تدون أطوال أضلاع العقار ومساحته كتابةً.

٦. عرض الشوارع المحيطة به.

٧. النص على مضي ستين يوماً على آخر الإجراءين من إبلاغ الجهات الرسمية المختصة أو النشر في الجريدة الرسمية ولم ترد معارضة .[1]

٨. ذكر مضامين إجابات الجهات المطلوب الكتابة لها وأرقامها واسم الصحيفة التي نشر فيها طلب الاستحكام ورقمها وتاريخها ورقم صفحة النشر .[5]

❖ وفيما يتعلق بإجابات الدوائر الحكومية فما كان قبل تاريخ ١٤٠٣/٤/١٠هـ فيكتفى بالإشارة إلى تطبيق المادتين ٨٥ و٨٦ من تنظيم الأعمال الإدارية في الدوائر

---

(١) ١٣/ت/٨٧١ بتاريخ ١٤١٦/١١/٢٠هـ ، المادة (٣/٢٣٠) من نظام المرافعات الشرعية ولائحته التنفيذية

(٢) المادة (٢٣٥) من نظام المرافعات الشرعية

(٣) ١١٢٣/م/٣ بتاريخ ١٣٨٤/٤/١٨هـ ، ١٣/ت/٢٣٣٠ بتاريخ ١٤٢٤/١٠/٦هـ

(٤) المادة (٢٢٩) من نظام المرافعات الشرعية

(٥) المادة (٢٣٣) من نظام المرافعات الشرعية

الشرعية على أن يذكر مُصدِر الحجة أنه استفسر من الدوائر ذات العلاقة ولم يظهر معارض وما صدر بعد هذا التاريخ فلا بد من النص على تطبيق المادتين ٨٥ ، ٨٦ وما ألحق بهما من تعليمات وذكر أرقام وتواريخ ومضامين إجابات الدوائر الحكومية في صلب صك الاستحكام.[١]

❖ حجج الاستحكام التي صدرت قبل نظام المرافعات الشرعية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٢١) وتاريخ ١٤٢١/٥/٢٠هـ يتعامل معها وفقاً للأنظمة والتعليمات الصادرة وقت صدور الحجة على أن تكون حجة الاستحكام مشتملة على اسم المالك ورقم إثباته وحدود وأطوال ومساحة العقار واتجاه الانكسارات وعرض الشوارع وأن تكون خالية من المعارضة أو مكتسبة القطعية بالتصديق من محكمة التمييز إذا كان صدورها بعد تاريخ ١٣٨١/٤/١هـ.

❖ يشترط تدقيق حجة الاستحكام والمصادقة عليها من قبل محكمة الاستئناف في الحالات الآتية:

١. إذا لم يقتنع الشخص المعارض على صدور الحجة
٢. إذا كانت المعارضة من الولي والوصي والناظر وجهة حكومية ولم يتم تلبية طلبهم.[٢]
٣. إذا جرى على الحجة تعديل على المساحة والأطوال أو تغيير في جهات المجاورين ووجود معارض.[٣]
٤. الحجة التي تعارض فيها البلديات وتسمع المحكمة معارضتهم ثم يقرر المحامي بعد المرافعة قناعته بالحكم .[٤]

---

(١) ٨/ت/٦١ بتاريخ ١٤١١/٦/٧هـ ، ٥٦/١٢/ت بتاريخ ١٤٠٣/٤/١٠هـ

(٢) المادة (١٦٥-١٨٥-٢٣١) من نظام المرافعات الشرعية

(٣) المادة (٢٢٧/٣-٤) من نظام المرافعات الشرعية ولائحته التنفيذية

(٤) ٨٠/١٢/ت في ١٤٠٦/٤/١٨هـ والمادة (٨) من تعليمات تمييز الأحكام الشرعية

سابعاً : الصكوك الصادرة من كتابات العدل أو المحاكم التي تقوم بعمل كتابات العدل.

القسم الأول / صك المنحة :

أ . المنح الصادرة من وزارة الإسكان أو المنح الصادرة من الأمانات والبلديات بأمر سام[1] أو التي توزعها وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم ١٠٠٣ وتاريخ ١٣٨٦/٥/٨هـ ، ويشترط للاستناد على الصك أن يكون مشتملاً على ما يلي :

١. موقع المنحة وحدودها والأطوال والمساحة الإجمالية لها وعرض الشوارع والممرات والميادين المحيطة بها .[2]
٢. رقم الأمر السامي وتاريخه إن كانت المنحة صريحة .
٣. رقم قرار التخصيص من صاحب الصلاحية.
٤. اسم الممنوح ورقم إثباته الرسمي .

ب . المنح التي وزعتها وزارة الدفاع

ويشترط للاستناد على الصك أن يكون مشتملاً على ما يلي:

١. موقع المنحة والحدود والأطوال والمساحة الإجمالية لها وعرض الشوارع والممرات والميادين المحيطة بها .[3]
٢. رقم أمر المنح وتاريخه وأن يكون باسم الأمير سلطان بن عبد العزيز أو أمره
٣. اسم الممنوح ورقم إثباته الرسمي.

---

(١) المادة (٢٦) اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل ، ١٨٢/١٢/ت بتاريخ ١٣٩٤/٩/١٧هـ

(٢) ١٥٧/١٢/ت بتاريخ ١٤٠٠/١٢/٢٦هـ ، ١٥٨/١٢/ت بتاريخ ١٤٠٣/٩/٣هـ ، ١٣/ت/١٣٤٦ بتاريخ ١٤٢٠/١/٢٩هـ

(٣) ١٥٨/١٢/ت بتاريخ ١٤٠٣/٩/٣هـ ، ١٣/ت/١٣٤٦ بتاريخ ١٤٢٠/١/٢٩هـ

٤. أن يثبت بما لا يدع مجالاً للشك أن الصك صادراً قبل تاريخ ١٤٢٣/٦/٥هـ.[١]

٥. أن يكون مشمول الصك خالياً من الشوائب والملكيات الخاصة أو العامة .[٢]

ج . المنح الزراعية[٣] :

ويشترط للاستناد على الصك أن يكون مشتملاً على ما يلي :

١. موقع المنحة والحدود والأطوال والمساحة الإجمالية للمنحة وعرض الشوارع والممرات والميادين المحيطة بها .[٤]

٢. رقم خطاب وزارة البيئة والمياه والزراعة أو احد فروعها .

٣. رقم قرار وزير البيئة والمياه والزراعة .

٤. رقم الأمر السامي وتاريخه على أن يكون تاريخ التوزيع قبل تاريخ ١٤٢٣/١٢/٢٥هـ.[٥]

٥. النص على نوع الاستخدام للأراضي الزراعية .

٦. اسم الممنوح ورقم إثباته الرسمي .

القسم الثاني / صك بيع العقارات من المالية أو الجهات الحكومية الأخرى:

ويشترط للاستناد على الصك أن يشتمل على ما يلي :

أ. اسم المشتري ورقم إثباته الرسمي .

---

(١) ١٣/ت/٥١٠٢ بتاريخ ١٤٣٤/١١/٤هـ

(٢) ١٣/ت/٥١٠٢ بتاريخ ١٤٣٤/١١/٤هـ

(٣) المادة (٢٦) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٤) ١٢/١٥٨/ت بتاريخ ١٤٠٣/٩/٣هـ ، ١٣/ت/١٣٤٦ بتاريخ ١٤٢٠/١/٢٩هـ

(٥) ١٣/ت/٤١٣٠ بتاريخ ١٤٣١/١٢/٢٥هـ ، ١٣/ت/٥٢٠٩ بتاريخ ١٤٣٥/٢/١هـ

ب.موقع العقار والحدود والأطوال والمساحة الإجمالية للعقار وعرض الشوارع والممرات والميادين المحيطة بها .[1]

ج. رقم موافقة صاحب الصلاحية على البيع وتاريخها .

د. رقم صك العقار المستند عليه في الإفراغ وتاريخه ومصدره إن كان البيع بموجب صك.[2]

القسم الثالث /صك بيع البلدية[3]:

ويشترط للاستناد على الصك ما يلي:

أ. أن يكون الصك صادراً قبل تاريخ ١٣٩٥/٢/١هـ أو تم معالجة البيع وإجازته وفقاً للائحة التصرف بعقارات البلدية أو كان البيع وفقاً للأمر السامي رقم ٥٧١/م وتاريخ ١٤٠٥/٣/٢٦هـ.[4]

ب.أن يشتمل الصك على ما يلي:

- موقع العقار والحدود والأطوال والمساحة الإجمالية للأرض وعرض الشوارع والممرات والميادين المحيطة بها .[5]
- رقم وتاريخ إيصال استيفاء قيمة المبيع وأنه تم استيفاء القيمة .
- اسم المشتري ورقم إثباته الرسمي.

القسم الرابع / صك الإفراغ :

يشترط للاستناد على الصك أن يشتمل على ما يلي:

---

(١) ١٢/١٥٨/ت بتاريخ ١٤٠٣/٩/٣هـ ، ١٣/ت/١٣٤٦ بتاريخ ١٤٢٠/١/٢٩هـ

(٢) ١٢/١١٩/ت بتاريخ ١٣٩٤/٦/٢٠ والمادة (١٩٠) من نظام تركيز مسؤوليات القضاء الشرعي ، ١٢/٣٢/ت بتاريخ ١٤٠٣/٣/١٢هـ والمادة (٣٧) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٣) لائحة التصرف بالعقارات البلدية ، ١٣/ت/٢٥١٣ بتاريخ ١٤٢٥/٨/٢٥هـ

(٤) ١٢/٧٠/ت بتاريخ ١٤٠٥/٤/١٥هـ ، ١٣/ت/٢٦١٩ بتاريخ ١٤٢٦/٣/٢٣هـ ، ١٣/ت/٤٨٧٠ بتاريخ ١٤٣٤/٣/٢٩هـ

(٥) ١٢/١٥٨/ت بتاريخ ١٤٠٣/٩/٣هـ ، ١٣/ت/١٣٤٦ بتاريخ ١٤٢٠/١/٢٩هـ

أ. اسم المالك ورقم إثباته الرسمي .

ب.رقم مستند التملك وتاريخه ومصدره .[١]

ج. موقع العقار والحدود والأطوال والمساحة الإجمالية للعقار وعرض الشوارع والممرات والميادين المحيطة بها .[٢]

د. ثمن العقار إذا كان مبايعةً.[٣]

هـ. أن لا يكون مفرغاً خارج الولاية المكانية بعد تاريخ ١٤٠٠/٣/١٨هـ إلا في الحالات المستثناه.[٤]

القسم الخامس / صك التجزئة والفرز ويشترط للاستناد عليه أن يشتمل على ما يلي:

أ. اسم المالك ورقم إثباته الرسمي.

ب.موقع العقار والحدود والأطوال والمساحة الإجمالية للعقار وعرض الشوارع والممرات والميادين المحيطة بها .[٥]

ج. رقم مستند التملك وتاريخه ومصدره .[٦]

د. رقم مستند التجزئة والفرز وأن تكون التجزئة وفقاً للأنظمة والتعليمات.[٧]

---

(١) ١١٩/١٢/ت بتاريخ ١٣٩٤/٦/٢٠ والمادة (١٩٠) من نظام تركيز مسؤوليات القضاء الشرعي ، ٣٢/١٢/ت بتاريخ ١٤٠٣/٣/١٢هـ والمادة (٣٧) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٢) ١٥٨/١٢/ت بتاريخ ١٤٠٣/٩/٣هـ ، ١٣/ت/١٣٤٦ بتاريخ ١٤٢٠/١/٢٩هـ

(٣) ٨/٢٠٠/ت بتاريخ ١٤٠٧/١٢/٢٨هـ ، ١٣/ت/٥١٤٦ بتاريخ ١٤٣٤/١٢/٢٣هـ

(٤) المادة (٥-١٧) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٥) ١٥٨/١٢/ت بتاريخ ١٤٠٣/٩/٣هـ ، ١٣/ت/١٣٤٦ بتاريخ ١٤٢٠/١/٢٩هـ

(٦) ١١٩/١٢/ت بتاريخ ١٣٩٤/٦/٢٠ والمادة (١٩٠) من نظام تركيز مسؤوليات القضاء الشرعي، ٣٢/١٢/ت بتاريخ ١٤٠٣/٣/١٢هـ والمادة (٣٧) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٧) المادة (٢١) من نظام الطرق والمباني والمادة (٤/٣) من قواعد تحديد النطاق العمراني

❖ **المتطلبات الرئيسة في عقد الشركة والسجل التجاري وخطابات التفويض المقدمة لكتاب العدل**

أولاً . عقود الشركات[1] :

يشترط للاستناد على عقد الشركة أن يشتمل على ما يلي:

١. اسم الشركة ونوعها والغرض منها .
٢. أسماء الشركاء وجنسياتهم ورقم إثباتاتهم الرسمية .
٣. رأس مال الشركة وإدارة الشركة ومدتها وصلاحيات مديرها .
٤. توقيع الشركاء أو من يمثلهم على العقد وقرارات الشركة.
٥. أن يكون العقد وقرارات الشركاء موثقة لدى كاتب العدل .[2]

ثانياً . السجل التجاري[3] :

يشترط للاستناد على السجل التجاري أن يشتمل على ما يلي:

١. اسم التاجر ورقم إثباته .
٢. اسم المنشأة ونوع النشاط ورقم التسجيل وتاريخه وانتهاؤه.

ثالثاً . خطاب التفويض :

يشترط للاستناد على خطاب التفويض ما يلي:

١. أن يكون صادراً من جهة حكومية أو شركة مملوكة للدولة .
٢. أن يكون صادراً من صاحب الصلاحية وفقاً لنظام الجهة .
٣. أن يشتمل على اسم المفوض ورقم إثباته الرسمي.

---

(١) المادة (٣١) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٢) المادة (١٢) من نظام الشركات

(٣) المادة (١٤) من نظام السجل التجاري

٤. أن يتم النص في التفويض صراحة على تخويل المفوض بإتمام الإجراء.[١]

٥. أن يحمل التفويض رقماً وتاريخاً .

❖ **إفراغ العقار :**

ويشمل نقل ملكية العقار بالبيع أو الشراء أو الهبة أو التنازل (أو مقايضة عقار بآخر)

أولا : إفراغ العقار بيعاً وشراءً:

يشترط له ما يلي :

١. حضور طرفي المبايعة أو من يمثلهما .[٢]

٢. إحضار أصل صك التملك .[٣]

٣. الاستفسار عن سريان مفعول الصك وسجله وإذا كان سجله خارج الإدارة فيشترط أن يكون الاستفسار وفق أصل النموذج المعد من الوزارة .[٤]

٤. التحقق من إثبات شخصية المتعاقدين وأهليتهم الشرعية .[٥]

٥. ضبط المبايعة في النظام مع الإشارة إلى رقم وتاريخ الاستفسار عن صك التملك وتاريخه إذا كان سجله خارج الإدارة وكذلك الإشارة للثمن وطريقة استلامه وأن يكون بوسائل بنكية مصدقة إذا كان الثمن يزيد عن مائة ألف ريال.[٦]

٦. أخذ إقرار المتعاقدين وتوقيعهما على الضبط بجوار ختم وتوقيع كاتب العدل.[٧]

---

(١) المادة (١٤) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٢) المادة (٢٣) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٣) المادة (١٣) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٤) (١٦-١٨-١٩) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل ، ١٣/ت/٥٦٩٨ بتاريخ ١٤٣٦/٥/٢٧هـ

(٥) المادة (٢١) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٦) المادة (١٨) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل ، ١٣/ت/٢٢٧٤ بتاريخ ١٤٢٤/٧/٩هـ ، ١٣/ت/٥١٤٦ بتاريخ ١٤٣٤/١٢/٢٣هـ ، ١٣/ت/٥٨١٧ بتاريخ ١٤٣٦/١٠/٧هـ

(٧) المادة (٢٣) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

٧. يمسح ضبط المبايعة بعد توقيع المتعاقدين و كاتب العدل وكذلك صك التملك وجميع المستندات الواردة من الجهات الحكومية التي تنص بالموافقة على الإجراء[١]

٨. إصدار صك بموجب الضبط وتسليمه للمشتري.[٢]

٩. إذا كان البائع وارثاً فيشترط إحضار صك حصر ورثة المتوفى.

١٠. إذا كان استعمال العقار زراعياً فيجري عليه ما ذكر سابقاً بالإضافة إلى أخذ الموافقة من صندوق التنمية الزراعية على الإفراغ ويشار إلى رقمها وتاريخها في الضبط ما لم يكن العقار يقع في مخطط استراحات.[٣]

١١. إذا كان الإفراغ للعقار مشاعاً فيجرى في المبايعة ما ذكر أعلاه ويضاف على ذلك أن كاتب العدل يقوم بإصدار صكوك لها صفة الشيوع لكل ملاك العقار مضافاً عليها النسبة المئوية لكل نصيب.

ثانياً : إفراغ العقار المرهون :

يكون إفراغ العقار المرهون وفقاً لما يلي :

- اتخاذ الإجراءات الوارد ذكرها في الفقرة أولاً بالإضافة إلى حضور المرتهن أو من يمثله لأخذ إقراره بالموافقة على البيع إذا كان الرهن لفرد أو جهة أهلية وإذا كان الرهن لجهة الصناديق الحكومية فيكتفى بخطاب بالموافقة على ذلك على أن يشار في الضبط إلى ما يرد من الجهة من استمرار الرهن أو فكه.[٤]

ثالثاً : إفراغ المواطن الخليجي:

---

(١) المادة (٢٣) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٢) المادة (٤٥) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٣) ٨/ت/٥٧ بتاريخ ١٤١١/٥/٢٨هـ ، ١٣/ت/٣٣١٩ بتاريخ ١٤٢٩/٢/٩هـ

(٤) ١٢/١١٧/ت بتاريخ ١٤٠٧/٦/٢٧هـ ، ١٢/١٢٢/ت بتاريخ ١٤٠٧/٧/٤هـ

١. **شراء الخليجي للعقار :**

يعامل المواطن الخليجي في الشراء كما يعامل المواطن السعودي ويحظر تملكه للعقار الزراعي وكذلك العقارات الواقعة في حدود مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة وتضبط المعاملة وفقاً للإجراءات الوارد ذكرها في أولاً[١] على أن يتم إصدار صك بالإفراغ ويبعث صورة منه للجهة المختصة بوكالة التوثيق[٢].

٢. **بيع الخليجي للعقار**[٣] :

يعامل المواطن الخليجي كمعاملة المواطن السعودي في بيع عقاره إذا كان مبنياً أو بناه واستكمل بناءه أو كانت أرضاً ومضى على تملكه أربع سنوات أو صدر له إذن من وزارة العدل باستثنائه من مدة الأربع سنوات وتضبط وفقاً للإجراءات الوارد ذكرها في أولاً وإذا صدر إذن بالبيع قبل المدة النظامية السنوات الأربع فيشار في الضبط إلى رقم الإذن وتاريخه.

رابعاً :إفراغ العقار لغير السعودي من غير رعايا دول مجلس التعاون الخليجي

. يجوز لغير السعودي تملك العقار في المملكة العربية السعودية فيما عدا مكة والمدينة أو الإرث في الحالات الآتية :

أ . المستثمر غير السعودي[٤]

يحق له شراء عقار مقراً لشركته وسكناً لعماله، وكذلك إذا كان استثمار شركته في العقار لا تقل تكلفة المشروع الإجمالية ثلاثين مليون ريال فأكثر وتضبط معاملة الإجراء بعد صدور موافقة من الهيئة العامة للاستثمار لتملك العقار ويتخذ فيها جميع إجراءات

---

(١) تنظيم تملك مواطني دول المجلس للعقار في الدول الأعضاء بمجلس التعاون لغرض السكن والاستثمار ، ١٣/ت/٤٨٨٣ بتاريخ ١٤٣٤/٤/٧هـ

(٢) ١٣/ت/٤٥٠٨ بتاريخ ١٤٣٣/٣/٥هـ

(٣) المادة (٢-٣) تنظيم تملك مواطني دول المجلس للعقار في الدول الأعضاء بمجلس التعاون لغرض السكن والاستثمار

(٤) نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره ، ١٣/ت/٢٠١٣ بتاريخ ١٤٢٣/٦/١٩ هـ

المبايعة الوارد ذكرها في الفقرة(أولاً)بعد استيفاء ما ذكر على أن يتم توثيق وتسجيل العقار باسم الشركة أو المؤسسة حسب ما يرد اسمها في قرار الموافقة على تملك العقار الذي يصدر من الهيئة العامة للاستثمار ويجب أن ينص في الضبط والصك على الأمور الآتية :

١. ضوابط الاستثمار الواردة في قرار التمليك

٢. ضم العقار إلى رأس مال الشركة بعد نقل الملكية

٣. التزام أصحاب الشركة بتهيئة العقار والاستفادة منه للغرض الذي تم التملك من أجله

٤. عدم التصرف بالعقار تصرفاً ناقلاً للملكية أو الحِكر أو الهبة إلا بعد الموافقة عليه من الهيئة العامة للاستثمار

٥. إذا كانت الأرض فضاء فعلى الشركة بناء الأرض خلال خمس سنوات من تاريخ تسجيل الأرض باسمها وإلا كان للهيئة العامة للاستثمار الحق في التقدم للجهة المختصة بطلب الإذن بالتصرف بالعقار

٦. تزود كتابة العدل الهيئة العامة للاستثمار بصورة طبق الأصل من الصك الذي يصدر ويرسل عبر القنوات الرسمية على عنوان وكيل الهيئة لخدمات الاستثمار

٧. تزود الإدارة المركزية للإذن بالتوثيق بصورة من الصك.

٧. تزود الإدارة المركزية للإذن بالتوثيق بصورة من الصك.

ب- **المقيم في المملكة العربية السعودية[١] يشترط لتملكه ما يلي :**

١. إقامة نظامية .[٢]
٢. يكون لأجل السكن الخاص به .
٣. موافقة وزارة الداخلية على التملك .
٤. يتم ضبط المبايعة وفقاً للإجراءات الوارد ذكرها في الفقرة (أولاً) على أن يشار في الضبط إلى رقم وتاريخ موافقة وزارة الداخلية .

ج -**الممثليات الأجنبية كالسفارات ونحوها[٣] يشترط لتملكها ما يلي :**

١. أن يكون مقراً للممثلية الأجنبية أو سكناً لمنسوبيها.
٢. موافقة وزارة الخارجية على التملك .
٣. تضبط المعاملة بحضور الممثل النظامي للممثلية الأجنبية والطرف الآخر وفقاً للإجراءات الوارد ذكرها في الفقرة (أولاً) على أن يشار في الضبط إلى رقم وتاريخ موافقة وزارة الخارجية .

د – **الهيئات الدولية والإقليمية التي لها فروع بالمملكة[٤] يشترط لتملكها ما يلي:**

١. أن يكون مقراً للهيئة الإقليمية أو أحد فروعها.

---

(١) نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره

(٢) ١٣/ت/٢٣٢٨ بتاريخ ١٤٢٤/٩/١٨هـ

(٣) المادة (٣) من نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره

(٤)نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره

٣. تضبط المعاملة بحضور الممثل النظامي للهيئة الإقليمية والطرف الآخر وفقاً للإجراءات الوارد ذكرها في الفقرة (أولاً) على أن يشار في الضبط إلى رقم وتاريخ موافقة وزارة الخارجية .

هـ – الأجنبي الذي صدرت له موافقة من رئيس مجلس الوزراء بتملك مسكن خاص فقط تتم المبايعة وتضبط بعد حضور طرفي العقد وفقاً للإجراءات الوارد ذكرها في الفقرة (أولاً) على أن يشار في الضبط إلى رقم وتاريخ الأمر السامي الذي أجاز تملكه[١] .

و–بيع المستثمر الغير سعودي للعقار[٢] .

ويشترط لتوثيقه ما يلي :

١. ورود خطاب من الهيئة العامة للاستثمار بالموافقة على بيع العقار

٢. ضبط الإجراء في النظام وفقاً للإجراءات الوارد ذكرها في الفقرة (أولاً) وأخذ إقرار وتوقيع الطرفين على الضبط بجوار ختم وتوقيع كاتب العدل ويصدر بذلك صك ويسلم للمشتري على أن يشار في الضبط إلى رقم وتاريخ موافقة هيئة الاستثمار[٣] .

ز – إفراغ غير السعودي لعقاره– إذا كان غير مستثمر أو أحد رعايا دول مجلس التعاون الخليجي –يشترط لذلك ما يلي:

١. استيفاء نسبة ١٠% من نصيبه من قيمة العقار في حال البيع .[٤]

---

(١) المادة (٤) نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره

(٢) ١٣/ت/٣٦٠٧ بتاريخ ١٤٣٠/٤/٩هـ ، ١٣/ت/٢٠١٣ بتاريخ ١٤٢٣/٦/١٩هـ

(٣) المادة (٢٣) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٤) المادة (٤٢) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل ، المرسوم الملكي رقم ٤٤ في تاريخ ١٣٧٧/١١/٢٩هـ و ٢/٣/م بتاريخ ١٣٨٦/١/١هـ

٢. استيفاء نسبة ١٠% من قيمة ثمن المثل عند انتقال الملكية بطريق آخر غير البيع عدا حالات الإرث أو الهبة للوالدين والأولاد أو الوصية أو الوقف أو التبرع للجهات الخيرية السعودية كالأوقاف ونحوها[١]

٣. يتم استيفاء الرسم عن طريق الإدارة المالية في وزارة العدل أو مؤسسة النقد العربي السعودي.[٢]

٤. بعد استيفاء الرسم يتم ضبط الإجراء في النظام وأخذ توقيع وإقرار المتعاقدين على الضبط بجوار توقيع وختم كاتب العدل وفقاً للإجراءات الوارد ذكرها في الفقرة (أولاً)على أن يشار في الضبط إلى رقم وتاريخ الخطاب وأمر استيفاء الرسم ويصدر بذلك صك ويسلم للمشتري.

❖ تنبيهات عامة:

- لا يجوز توثيق أي عقد أو مبايعة أو إقرار يفضي إلى تمليك غير السعودي عقاراً في حدود مدينتي مكة المكرمة أو المدينة المنورة عدا ما يؤول للأشخاص بالإرث[٣]
- يحظر على غير السعودي التملك أو حق الانتفاع أو الارتفاق من بداية الحد الدولي للمملكة إلى مسافة ١٠ كيلو من داخل أراضي المملكة .[٤]
- يحظر على غير السعودي التملك أو الانتفاع أو الارتفاق في حدود ٥٠٠ متر من القواعد والمدن العسكرية .[٥]

---

(١) ١٣/ت/٣٧٩٧ بتاريخ ١٤٣٠/١١/٢١هـ ، ١٣/ت/٤٥٩٥ بتاريخ ١٤٣٣/٦/٨هـ

(٢) المادة (٤٢) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٣) المادة (٥-٧) نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره ، المادة (٤٠) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٤) المادة (٧/د) من نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره ، ١٣/ت/٢٦٠٤ بتاريخ ١٤٢٦/٣/٤هـ

(٥) المادة (٧/د) من نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره ، ١٣/ت/٢٦٠٤ بتاريخ ١٤٢٦/٣/٤هـ

خامساً: إفراغ الوحدات السكنية (الشقق والأدوار والدكاكين)[1].

ويشترط لإفراغها ما يلي:

- ورود معاملة من وزارة الإسكان أو أحد فروعها لتجزئة الوحدات سواء كانت شققاً أو أدواراً أو محلات تجارية .[2]
- يتم ضبط المعاملة في النظام وفقاً للخطوات المذكورة في الفقرة (أولاً)على أن يشار في الضبط إلى رقم وتاريخ خطاب وزارة الإسكان أو أحد فروعها و النص على الأجزاء المشتركة التي لا تقبل القسمة على الملاك وكذلك أن يوصف المبيع وصفاً دقيقاً بإيضاح حدوده وأطواله ومساحته وذلك بتحديد الطابق ورقم الشقة أو المحل وكذلك نصيب المشتري من الأرض المقام عليه المبنى وتحديد حقوق الارتفاق من طرق ومعدات وسطوح ومواقف سيارات وغيره .[3]
- في حال كون الإجراء فرزاً لشقق أو أدوار أو محلات بدون بيع فيتم اتخاذ ذات الخطوات بحضور المالك فقط .

سادساً : الإفراغ للجهات الحكومية :.

١. نزع الملكية[4] ويشترط له ما يلي :.

- ورود معاملة نزع ملكية العقار من الجهة المختصة عبر القنوات الرسمية إلى كتابة العدل وتكون مشتملة على قرار النزع من رئيس الجهة أو الوزير المختص[5]

---

(١) نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها ولائحته التنفيذية، ١٣/ت/٦٠٨٣ بتاريخ ١٤٣٧/٣/٢٥هـ

(٢) المادة (٩) من اللائحة التنفيذية ، نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها

(٣) المادة (٢٤-٢٥) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل ، نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها ولائحته التنفيذية

(٤) نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار

(٥) المادة (٥) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار

- حضور مالك العقار أو من يمثله .[1]
- حضور مندوب أملاك الدولة .[2]
- إحضار أصل صك التملك .[3]
- الاستفسار عن سريان سجل الصك .[4]
- ضبط الإجراء في النظام وأخذ إقرار وتوقيع مالك العقار ومندوب أملاك الدولة بجوار توقيع وختم كاتب العدل .[5]
- الإشارة في الضبط إلى رقم وتاريخ قرار النزع وجهة صدوره وكذلك الخطاب الذي وردت به المعاملة .
- مسح الضبط بعد توقيع المتعاقدين وكاتب العدل وصك التملك وقرار النزع.
- إصدار صك باسم مصلحة أملاك الدولة لصالح الجهة المستفيدة وبعثه لمصلحة أملاك الدولة بصفة رسمية .[6]
- إذا كان العقار وقفاً أو لقاصر أو غائب أو لم يحضر أو كان في هذا العقار حصة شائعة لأي منهم فيتم إيداع قيمة نصيب الوقف والقاصر والغائب ومن لم يحضر عن طريق المحكمة في مؤسسة النقد العربي السعودي أو أحد فروعها أو أحد المصارف فإن كان الولي على القاصر هو الأب فيتم تسليمه قيمة التعويض .[7]
- إذا كان مالك العقار غائباً فلا بد من صدور حكم قضائي يثبت غيبته .[8]

---

(١) المادة (٢٣) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٢) ١٣/ت/٥٦٤٧ بتاريخ ١٤٣٦/٤/٢٠هـ

(٣) المادة (١٣) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٤) المادة(١٦-١٨-١٩) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل ، ١٣/ت/٥٦٩٨ بتاريخ ١٤٣٦/٥/٢٧هـ

(٥) المادة (٢٣) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٦) ١٢/١٤٣/ت بتاريخ ١٣٩٦/٧/٢٢هـ ، ١٢/١٤٦/ت بتاريخ ١٤٠٥/٧/٣٠هـ ، ١٣/ت/٦٣٦١ بتاريخ ١٤٣٧/٩/٢٢هـ ، ١٣/ت/٦١٤١ بتاريخ ١٤٣٧/٥/١هـ

(٧) المادة (٢٢٦) من نظام المرافعات الشرعية

(٨) ١٣/ت/٥٥٤٠ بتاريخ ١٤٣٦/١/٣هـ

- إذا كان مالك العقار ممتنعاً من الحضور فلا بد أن يرد من الجهة النازعة ما يفيد بأنها قامت بتبليغ مالكه حسب نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار.[١]
- يشترط الكتابة قبل الإفراغ للهيئة العامة للولاية على أموال القاصرين ومن في حكمهم عندما يكون العقار لمن لا يعرف له وارث أو الغائب أو المفقود أو المجهول أو أوقاف أهلية لا ناظر عليها.[٢]
- إذا كان البدل في معاملة النزع للوقف والقاصر عقاراً فيكون من اختصاص المحكمة.[٣]
- إذا كان النزع لأنقاض فيتم اتخاذ كافة الإجراءات التي تم ذكرها بعد إحضار وثيقة من المحكمة المختصة تثبت تملكه للأنقاض دون المطالبة بإحضار صك تملك للأرض ويكتفى بالضبط والشرح على الوثيقة باستلام صاحب العلاقة التعويض دون المطالبة بإحضار صك تملك للأرض وتسلم الوثيقة لمندوب أملاك الدولة دون الحاجة لإصدار صك .[٤]
- إذا اختلفت المساحة بين الصك والطبيعة في معاملة نزع الملكية فيكون التعويض على الأقل منهما .[٥]
- **تعامل الشركات التي تتولى إدارة أحد المرافق العامة لتنفيذ مشروعاتها كالكهرباء وشبكات المياه والهاتف والغاز والصرف الصحي والخطوط الحديدية والطرق العامة ونحوها في نزع العقارات التي تحتاجها في تنفيذ**

---

(١) ١٣/ت/٥٥٤٠ بتاريخ ١٤٣٦/١/٣هـ

(٢) ١٣/ت/٥٤١٧ بتاريخ ١٤٣٥/٨/٣هـ

(٣) المادة (٢٢٦) من نظام المرافعات الشرعية

(٤) ١٣/ت/٤٧٧٨ بتاريخ ١٤٣٣/١٢/١٨هـ

(٥) المادة (١٤) نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار ، ١٢/٧٣/ت بتاريخ ١٤٠٤/٤/١٩هـ

مشروعاتها بنفس الإجراءات التي تعامل بها الجهات الحكومية عند نزع العقار لصالحها بالإضافة[1] إلى ما يلي :

١. يكون صدور قرار النزع من الوزير المختص المشرف على المرفق .

٢. حضور مندوب الشركة بدلاً من حضور مندوب أملاك الدولة .

٣. تسليم التعويض من قبل الشركة

٤. تسجيل الصك باسم الشركة وتسليمه لمندوبها .

- **إذا كان العقار مرهوناً لصندوق التنمية العقارية[2] وتم نزعه فيتخذ عند نزعه ما يلي:**

١. الكتابة لصندوق التنمية الزراعية إذا كان العقار زراعياً وحجز ما يخص الصندوق من مبالغ الموجب شيكات ترسل له من قبل كتابة العدل[3]

٢. إذا كان النزع لا يؤثر على البناء فتسلم قيمة التعويض للمالك وكذلك إذا كان الرهن على مساحة معينة لا تدخل في مساحة المنزوع

٣. إذا كان الجزء المتبقي بعد النزع سواء كان بناءً أو أرضاً ذا قيمة تغطي قيمة الرهن فيعطى المالك قيمة الجزء المقتطع مع بقاء الرهن على الجزء المتبقي .

٤. إذا اقتطع جميع العقار في النزع فيتم تحويل ما يوازي قيمة القرض أو ما تبقى من القرض لصندوق التنمية العقارية وما بقي من قيمة التعويض يسلم للمالك.

٥. يجب الإشارة في الضبط إلى رقم وتاريخ خطاب صندوق التنمية العقارية وصندوق التنمية الزراعية .

---

(١) المرسوم الملكي رقم (م/١٥) في ١٤٢٤/٣/١١هـ ، ١٣/ت/٢٢١٨ بتاريخ ١٤٢٤/٤/٤هـ

(٢) ١٨٢/١٢/ت بتاريخ ١٣٩٦/٩/١١هـ

(٣) ٨/ت/٥٧ بتاريخ ١٤١١/٥/٢٨ هـ ، ١٣/ت/٢٣٢٤ بتاريخ ١٤٢٤/٩/١٠هـ

٦. إذا كان العقار المنزوع مملوكاً لغير سعودي فيستحصل نسبة ١٠% من قيمة التعويض ما عدا رعايا دول مجلس التعاون الخليجي والمستثمر الأجنبي .[١]

٢. إفراغ المرافق للجهات الحكومية[٢]

أ. إفراغ من الدولة إلى الدولة أو من جهة حكومية إلى جهة حكومية فيشترط له ما يلي:

- صدور قرار بالتخصيص من صاحب الصلاحية وزير الشؤون البلدية والقروية[٣] أو من يفوضه[٤] .
- ورود معاملة من الأمانة أو البلدية[٥] .
- حضور مندوب البلدية ومندوب الجهة المستفيدة[٦]
- ضبط الإجراء في النظام وأخذ إقرار وتوقيع مندوب البلدية وأملاك الدولة بجوار توقيع كاتب العدل وختمه[٧] .
- مسح الضبط ضوئياً بعد توقيع أصحاب العلاقة وكذلك قرار وزير الشؤون البلدية والقروية.
- إصدار صك باسم[٨] أملاك الدولة لصالح الجهة المستفيدة ويرسل إلى أملاك الدولة بصفة رسمية باستثناء الصكوك التي تصدر على المساجد فإن أصولها ترسل

---

(١) ١٣/ت/١١٥٨ بتاريخ ١٤١٩/٢/٨هـ

(٢) المادة (٢٧) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٣) ١٣/ت/٤٠١٣ بتاريخ ١٤٣١/٦/٤هـ ، ١٣/ت/٦٣٠٣ بتاريخ ١٤٣٧/٨/٩هـ ، ١٣/ت/٤٧٥٣ بتاريخ ١٤٣٣/١٠/٢٩هـ

(٤) ١٣/ت/٣٤٤٥ بتاريخ ١٤٢٩/٨/١هـ ، المادة (٢٧) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٥) ١٣/ت/١٥٢٤ بتاريخ ١٤٢١/٢/٣هـ

(٦) المادة (٢٧) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل ، ١٢/١٥٨/ت بتاريخ ١٤٠٤/٨/٢٥هـ

(٧) المادة (٢٣) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٨) ١٢/١٤٣/ت بتاريخ ١٣٩٦/٧/٢٢هـ ، ١٢/١٤٦/ت بتاريخ ١٤٠٥/٧/٣٠هـ ، ١٣/ت/٦٣٦١ بتاريخ ١٤٣٧/٩/٢٢هـ

إلى وزارة الشؤون الإسلامية والدعوة والإرشاد وتزود مصلحة أملاك الدولة بنسخة ضوئية من الصك[١] .

- إذا كان المرفق مملوكاً لجهة حكومية غير الشؤون البلدية والقروية فيلزم ما يلي:

١. صدور أمر سامي بالموافقة على نقل ملكيتها[٢] .

٢. إذا كان المرفق تابعاً لأملاك الدولة فلا بد من صك يعتمد عليه في الإفراغ إن وجد وتجرى المعاملة وفقاً لما ذكر أعلاه .

ملاحظة: صدر تعميم ١٣/ت/٦١٩٢ بتاريخ ١٤٣٧/٦/٥هـ وتعميم ١٣/ت/٦٣٦٧ بتاريخ ١٤٣٧/٩/٢٣هـ بقبول قرارات تخصيص وزارة المالية ووزارة البيئة والمياه والزراعة للجهات الحكومية بعد التنسيق مع وزارة الشؤون البلدية والقروية

ب. **إفراغ مواطن لجهة حكومية ويشترط له ما يلي :**

- حضور مالك العقار أو من يمثله[٣] .
- حضور مندوب الجهة المستفيدة[٤] .
- إحضار أصل صك التملك[٥] .
- الاستفسار عن سريان مفعول الصك وسجله ، وإذا كان خارج الإدارة فيشترط أن يكون الاستفسار وفق أصل النموذج المعد من الوزارة[٦] .
- ضبط الإجراء في النظام وأخذ إقرار وتوقيع الطرفين بجوار ختم وتوقيع كاتب العدل على الضبط.

---

(١) ١٣/ت/٢٨٥٣ بتاريخ ١٤٢٧/٣/١٧هـ

(٢) ١٣/ت/٢٠٠٧ بتاريخ ١٤٢٣/٦/١٢هـ ، ١٣/ت/٢٧٣٣ بتاريخ ١٤٢٦/٩/٨هـ ، ١٣/ت/٤٨٦١ بتاريخ ١٤٣٤/٣/٢١هـ

(٣) المادة (٢٣) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٤) المادة (٢٧) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل، ١٢/١٥٨/ت بتاريخ ١٤٠٤/٨/٢٥هـ

(٥) المادة (١٣) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٦) المادة (١٦-١٨-١٩) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل ، ١٣/ت/٥٦٩٨ بتاريخ ١٤٣٦/٥/٢٧هـ

- مسح الضبط ضوئياً بعد توقيع أصحاب العلاقة وصك التملك.[١]
- إصدار صك باسم عقارات الدولة لصالح الجهة الحكومية المتنازل لها ويرسل الصك بصفة رسمية إلى مصلحة أملاك الدولة[٢]

سابعاً – إفراغ الأراضي المملوكة للدولة بالبيع أو بالمنح

أ. إفراغ زوائد المنح:

١. زوائد المنح: هي مساحة الأرض المخصصة للممنوح التي تزيد عن المساحة المقررة في أمر المنح[٣].

٢. مساحة المنح التي توزعها البلدية وفقاً للأمر ١٠٠٣ وتاريخ ١٣٨٦/٥/٨هـ هي (٦٢٥م) ويسمح بالزيادة عليها إلى خمسين بالمائة ٥٠% من مساحة الأرض في أمر المنح وفوق ٥٠% إذا كان مخطط المنح معتمداً للمنح قبل تاريخ ١٤٢١/٧/١٢ هـ[٤].

٣. مساحة المنح الصريحة التي تصدر بأوامر سامية هي ما قدر في الأمر السامي ويسمح بالزيادة على مساحة أمر المنح إلى ٢٥% من مساحة أمر المنح.[٥]

ويشترط لإفراغ زوائد المنح ما يلي :

١. صدور قرار بالبيع من وزير الشؤون البلدية والقروية أو من يفوضه[٦].

---

(١) المادة (٢٣) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٢) ١٢/١٤٣/ت بتاريخ ١٣٩٦/٧/٢٢ ، ١٢/١٤٦/ت بتاريخ ١٤٠٥/٧/٣٠هـ ، ١٣/ت/٦٣٦١ بتاريخ ١٤٣٧/٩/٢٢هـ

(٣) المادة (١) من لائحة التصرف في العقارات البلدية

(٤) ١٣/ت/١٦٠٣ بتاريخ ١٤٢١/٨/٣هـ ، ١٣/ت/٢٤٧٩ بتاريخ ١٤٢٥/٦/٢٩هـ ، ١٣/ت/٢٢٠٦ بتاريخ ١٤٢٤/٣/١٣هـ

(٥) ١٣/ت/٣٩٥٦ بتاريخ ١٤٣١/٣/٢٨هـ

(٦) المادة (٣) من لائحة التصرف في العقارات البلدية ، ١٣/ت/٢٧٨٤ بتاريخ ١٤٢٦/١١/٢٣هـ

٢. ورود معاملة المنح من الأمانة أو البلدية مشتملة على إيصال قيمة الأمتار الزائدة على أمر المنح[١].

٣. حضور مندوب البلدية[٢].

٤. ضبط إفراغ الزائدة مع المنحة في ضبط واحد ويكتفى بصدور صك المنحة على أن يشار فيه إلى مساحة الأمتار الزائدة وأن قيمتها استوفيت بإيصال ويدون رقمه وتاريخه.

ب . إفراغ زوائد التخطيط.

- زوائد التخطيط[٣]: هي مساحة الأرض التي تنشأ من إعادة تنظيم مخططات الأراضي الحكومية .
- إذا كانت أنظمة البناء لا تسمح بإقامة مبان مستقلة عليها وكان في بيعها على غير مجاورها ضرر عليه فيكون بيعها عليه بعد إثبات الضرر[٤].
- إذا كانت أنظمة البناء بإقامة مبان مستقلة على الزائدة التخطيطية فيتم دمج صكها بعد صدوره مع صك عقار المشتري المجاور للزائدة[٥].

ويشترط لإفراغ زوائد التخطيط ما يلي :

١. صدور قرار بالبيع من وزير الشؤون البلدية والقروية أو من يفوضه[٦].

---

(١) ١٣/ت/١٥٢٤ بتاريخ ١٤٢١/٢/٣هـ ، ١٣/ت/٣٩٩٦ بتاريخ ١٤٣١/٥/١٠هـ

(٢) المادة (٢٧) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل ، ٨/ت/١٦٩ بتاريخ ١٤١٠/١١/٢٥هـ

(٣) المادة (١) من لائحة التصرف في العقارات البلدية

(٤) المادة (٣) من لائحة التصرف في العقارات البلدية

(٥) المادة (٣) من لائحة التصرف في العقارات البلدية

(٦) المادة (٣) من لائحة التصرف في العقارات البلدية ، ١٣/ت/٢٧٨٤ بتاريخ ١٤٢٦/١١/٢٣هـ ، ١٣/ت/٤٨٦١ بتاريخ ٢١ /١٤٣٤/٣هـ

٢. وجود مخطط تنظيمي لدى كتابة العدل يشتمل على الزائدة التخطيطية معتمد من صاحب الصلاحية[١].

٣. ورود معاملة من الأمانة أو البلدية مشتملة على قرار اعتماد المخطط و رفع مساحي[٢] أو محضر يحدد الأطوال والحدود الزائدة التخطيطية[٣].

٤. حضور مندوب البلدية[٤].

٥. حضور المشتري أو من يمثله[٥].

٦. ضبط الإجراء في النظام وأخذ إقرار وتوقيع الطرفين على الضبط بجوار توقيع كاتب العدل وختمه ويصدر بذلك صكاً ويسلمه للمشتري[٦].

٧. مسح الضبط ضوئياً بعد توقيع أصحاب العلاقة وكافة الموافقات الواردة في المعاملة.

ج . إفراغ زوائد التنظيم:

- زوائد التنظيم:هي مساحة الأرض التي تنشأ من إعادة تنظيم مناطق سكنية قائمة[٧].
- يتم توثيق إفراغها وفقاً للإجراءات المتبعة في إفراغ زوائد التخطيط .

❖ تنبيه متعلق بزوائد التخطيط والتنظيم.

---

(١) المادة (٣٠) من لائحة التصرف في العقارات البلدية ، ٢/١٥٤/ت بتاريخ ١٣٩٠/١١/١٥ ، ٣/١٥٠/ت بتاريخ ١٣٩١/٩/٧هـ

(٢) ٨/ت/٩٩ بتاريخ ١٤١٣/١١/١٧هـ

(٣) ٨/ت/١٦٩ بتاريخ ١٤١٠/١١/٢٥هـ

(٤) المادة (٢٣) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٥) المادة (٢٣) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٦) المادة (٢٣) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٧) المادة (١) من نظام التصرف في العقارات البلدية

زوائد التخطيط والتنظيم التي أشير إليها سابقاً يراد بها ما كان في مخططات حكومية أما إذا كانت في مخططات أهلية فيكون التصرف بها مقصوراً على مالك المخطط وهو المتصرف بها وفقاً للإجراءات التي تم تفصيلها في زوائد التخطيط والتنظيم التي تمتلكها الدولة.

د . إفراغ الأراضي الحكومية المقام عليها مساكن وتنطبق عليها الشروط الواردة في الأمر السامي رقم ٥٧١ /م وتاريخ ١٤٠٥/٣/٢٦هـ [١] ويشترط لها ما يلي :

١. صدور قرار بالبيع من وزير الشؤون البلدية والقروية [٢].
٢. أن يكون موقع العقار مربوطاً بمعلم ثابت.
٣. ورود معاملة من البلدية مستوفية الشروط الواردة في الأمر السامي المنوه عنه والتي من بينها تشكيل لجنة التقديرات بموجب قرار من وزير الشؤون البلدية والقروية من الجهات البلدية والمالية والأمارة على أن يتم استيفاء القيمة المقدرة مضاعفة بإيصال مرفق في المعاملة [٣].
٤. حضور الطرفين المشتري ومندوب البلدية وضبط الإجراء في النظام مع الإشارة إلى رقم الإيصال وتاريخه وأخذ إقرار وتوقيع الطرفين بجوار ختم وتوقيع كاتب العدل ويصدر بذلك صكاً يسلم للمشتري [٤].

هـ . إفراغ المنح التي توزعها وزارة الشؤون البلدية والقروية بموجب الأمر رقم ١٠٠٣ وتاريخ ١٣٨٦/٥/٨هـ

---

(١) ٧٠/١٢/ت بتاريخ ١٤٠٥/٤/١٥هـ ، ١٣/ت/٤٧١٥ بتاريخ ١٤٣٣/٩/٢٣هـ ، ١٣/ت/٥٠٨١ بتاريخ ١٤٣٤/١٠/١٤هـ

(٢) المادة (٣) من لائحة التصرف في العقارات البلدية

(٣) المادة (١٥) لائحة التصرف ، ١٣/ت/٤٨٩٥ بتاريخ ١٤٣٤/٤/٢٠هـ

(٤) المادة (٢٣) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل ، ١٢/٢٠٠/ت بتاريخ ١٤٠٦/١١/٩هـ

فيما يتعلق بالمنح الصادرة من البلديات فقد تم نقل اختصاص المنح من وزارة الشؤون البلدية والقروية إلى وزارة الإسكان ولم يصدر شيء ينظم توزيعها من قبل وزارة الإسكان[١].

و . إفراغ المنح الصريحة التي تصدر بأوامر سامية ويشترط لها ما يلي:

١. ورود معاملة من الأمانة أو البلدية[٢] مشتملة على ما يلي :

أ. نسخة من الأمر السامي[٣].

ب. نسخة من قرار التخصيص الصادر من صاحب الصلاحية[٤].

ج. تقرير يؤكد خلو المنحة من الشوائب و ادعاء الملكية وأن منحها يتماشى مع الأوامر والتعليمات[٥]

د. رفع مساحي يحدد القطعة المراد منحها وموقعها في المخطط ومساحتها وحدودها وأطوالها[٦].

٢. حضور الممنوح[٧] أو من يمثله ومندوب الأمانة[٨] أو البلدية.

٣. ضبط الإجراء في النظام وأخذ إقرار وتوقيع الطرفين على الضبط بجوار توقيع وختم كاتب العدل[٩].

---

(١) ١٣/ت/٤٩٣٩ بتاريخ ١٤٣٣/٦/١١هـ

(٢) ١٣ت/٣٤٤٥ بتاريخ ١٤٢٩/٨/١هـ ، ١٣/ت/١٥٢٤ بتاريخ ١٤٢١/٢/٣هـ

(٣) المادة (٢٦) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٤) ١٣/ت/٤٠١٣ بتاريخ ١٤٣١/٦/٤هـ ، ١٣/ت/٦٣٠٣ بتاريخ ١٤٣٧/٨/٩هـ

(٥) ٨/ت/١٦٩ بتاريخ ١٤١٠/١١/٢٥هـ ، ١٢/٢٤/ت بتاريخ ١٤٠٦/٢/٧هـ

(٦) ٨/ت/١٦٩ بتاريخ ١٤١٠/١١/٢٥هـ

(٧) المادة (٢٣) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٨) المادة (٢٦) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٩) المادة (٢٣) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

٤. يصدر بذلك صك ويسلم للممنوح[١].

٥. يتم المسح الضوئي لضبط المنحة بعد توقيع الأطراف والأمر السامي وقرار التخصيص والرفع المساحي .

٦. تحفظ معاملة المنح بأرشيف كتابة العدل بعد تدوين رقم الصك وتاريخه عليها[٢]

❖ **تنبيهات خاصة بالمنح:**

١. لا يجوز إصدار صكوك بالمنح على الأماكن التالية :

- عموم شواطئ المملكة بعمق ٤٠٠ م[٣].
- المسايل ومجاري الأودية والسيول[٤].
- المشاعر المقدسة وحرمها[٥].
- الأراضي الواقعة على شوارع تجارية[٦].

٢. تعديل بيانات الممنوح ونقل المنحة في المنح السامية يكون من قبل معالي رئيس الديوان الملكي[٧].

٣. إيقاف المنح التي توزعها البلدية اعتباراً من تاريخ ٢/٦/ ١٤٣٤هـ عدا المنح الصريحة التي تصدر بأوامر سامية[٨].

٤. تنفيذ المنح الصريحة يكون لمن لم يسبق لهم المنح إلا مرة واحدة وما زاد عن ذلك فيحتاج إلى صدور أمر يستثنيه من أسبقية المنح[٩].

---

(١) المادة (٤٥) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٢) المادة (٢٦) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٣) ١٣/ت/١١٥٢ بتاريخ ١٤١٩/١/٢٨هـ ، ١٣/ت/١٨١٥ بتاريخ ١٤٢٢/٦/٢٧هـ ، ١٣/ت/٥٨٦٩ بتاريخ ١٤٣٦/١٠/٢٨هـ

(٤) ١٣/ت/٤٠٤٣ بتاريخ ١٤٣١/٧/١٦هـ ، ١٣/ت/٨٧١ بتاريخ ١٤١٦/١١/٢٠هـ

(٥) المادة (٢٣٥) من نظام المرافعات الشرعية

(٦) المادة (٤) من لائحة التصرف في العقارات البلدية

(٧) ١٨١/١٢/ت بتاريخ ١٤٠١/١٠/٢٤هـ

(٨) ١٣/ت/٤٩٣٩ بتاريخ ١٤٣٤/٦/١١هـ ، ١٣/ت/٥٢٦٣ بتاريخ ١٤٣٥/٤/٥هـ ، ١٣/ت/٥٢٩١ بتاريخ ١٤٣٥/٥/١٩هـ

(٩) ١٣/ت/٢٥٤٧ بتاريخ ١٤٢٥/١١/٢٤هـ

٥. يتم استخراج صكوك على المنح التي توزعها البلدية بموجب الأمر السامي رقم ١٠٠٣ إذا ثبت لدى كاتب العدل أن المنحة تم تنفيذها قبل تاريخ ١٤٣٢/٦/٢هـ

٦. إذا توفي صاحب المنحة تسجل باسم الورثة .[٥]

٧. إذا كانت المنحة بديلة عن منحة سابقة فيتخذ جميع الإجراءات التي ذكرت في إجراءات المنح بالإضافة إلى إحضار الصك القديم والشرح عليه وعلى سجله بصدور صك المنحة البديلة ويحفظ الصك القديم (المستبدل) مع معاملة المنحة البديلة .

٨. يقوم كاتب العدل بتوثيق المساحة المتبقية من أمر المنح إذا كان المتبقي ٢٥% من مساحة المنح أو أكثر وفقاً لإجراءات المنح المذكورة أنفاً[١] .

ز . إفراغ المنح الزراعية

ويشترط لها ما يلي :

١. ورود معاملة من وزارة البيئة والمياه والزراعة أو أحد فروعها تشتمل على ما يلي:

أ. قرار التوزيع على أن يكون تاريخ القرار قبل ١٤٢٣/١٢/٢٥هـ [٢] .

ب . قرار التمليك .

ج . نسخة من الأمر السامي بالمصادقة على قرار التمليك[٣] .

د . نسخة مصدقة من المخطط الزراعي للأرض الممنوحة على أن تربط بمعلم ثابت .

---

(١) ١٣/ت/١٦٠٣ بتاريخ ١٤٢١/٨/٣هـ ، ١٣/ت/٢٤٧٩ بتاريخ ١٤٢٥/٦/٢٩هـ

(٢) ١٣/ت/٥٢٠٩ بتاريخ ١٤٣٥/٢/١هـ

(٣) ١٢/١٨٥/ت بتاريخ ١٤٠٤/١١/٤هـ

٢. حضور الممنوح و مندوب وزارة البيئة والمياه والزراعة[١]

٣. التأكد من كون الأرض الممنوحة تقع خارج النطاق المخصص لشبكة الخطوط الحديدية ويكفي في ذلك إفادة وزارة البيئة والمياه والزراعة أو أحد فروعها[٢].

٤. ضبط الإجراء في النظام وأخذ إقرار وتوقيع الطرفين بجوار توقيع وختم كاتب العدل[٣].

٥. يصدر بذلك صك يسلم للممنوح[٤].

٦. يتم المسح الضوئي لضبط المنحة بعد توقيع الأطراف وكذلك قرار التمليك أو الأمر السامي المصادق على قرار التمليك .

٧. تحفظ المعاملة بعد تدوين رقم الصك وتاريخه على المعاملة[٥].

ثامناً : إفراغ العقارات للشركات:

أ . الشركات العقارية :

ويشترط للإفراغ ما يلي :

١. حضور ممثل الشركة النظامي أو وكيله[٦].

٢. إحضار عقد التأسيس وقرارات الشركاء والسجل التجاري للشركة[٧].

٣. إحضار أصل صك التملك[٨].

---

(١) المادة (٢٣-٢٦) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل ، ١٢/١٨٥/ت بتاريخ ١٤٠٤/١١/٤هـ

(٥) ١٦٥/١٢/ت وتاريخ ١٤٠٥/٩/٧

(٢) ١٣/ت/١٩٧٧ بتاريخ ١٤٢٣/٤/١هـ ، ١٣/ت/٥٨٥٨ بتاريخ ١٤٣٦/١٠/٢١هـ

(٣) المادة (٢٣) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٤) المادة (٤٥) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٥) المادة (٢٦) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٦) المادة (٢٣) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٧) المادة (١٤) من نظام السجل التجاري ، ١٢/١٠/ت بتاريخ ١٤٠٧/١/١٦هـ

(٨) المادة (١٣) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

٤. الاستفسار عن سريان مفعول سجل الصك[١].

٥. حضور الطرف الأخر أو من يمثله[٢].

٦. إذا كانت الشركة مصرفاً أو بنكاً فيلزم إحضار الموافقة من مؤسسة النقد العربي السعودي على الشراء شرط أن يكون ذلك العقار ضرورياً لإدارة أعمال للبنك أو لسكن موظفيه أو الترفيه عنهم أو وفاءً لدين للبنك من قبل الغير[٣].

٧. ضبط الإجراء في النظام وأخذ توقيع الطرفين على الضبط بجوار ختم وتوقيع كاتب العدل[٤].

٨. مسح الضبط ضوئياً بعد تواقيع الأطراف عليه وكذلك صك التملك وموافقة مؤسسة النقد السعودي في حال كان المشتري مصرفاً أو بنكاً.

٩. يصدر بذلك صك يسلم للمشتري[٥].

ب . الشركات ذات النشاط غير العقاري :

- يجري في الإفراغ لهذه الشركات ما يجري في الشركات ذات النشاط العقاري على أن يكون إفراغ العقارات مقصوراً على ما تحتاجه الشركة في تنفيذ نشاطها وسكن عمالها

---

(١) المادة (١٦-١٨-١٩) اللائحة ، ١٣/ت/٥٦٩٨ بتاريخ ١٤٣٦/٥/٢٧هـ

(٢) المادة (٢٣) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٣) المادة (١٠) من نظام مراقبة البنوك

(٤) المادة (٢٣) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٥) المادة (٤٥) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

- لا يجوز إفراغ العقار الواقع داخل حدود مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة للشركات المملوكة لغير السعوديين أو كان أحد الشركاء فيها غير سعودي[1].
- إذا كانت الشركة مسجلة في أحد دول مجلس التعاون الخليجي فتعامل معاملة المواطن الخليجي حتى ولو كان رأس المال والشركاء سعوديون ١٠٠% وكذلك الشركة السعودية ذات رأس المال الخليجي أو المختلط[2].

تاسعاً: إفراغ الهبة

ويشترط لذلك ما يلي:

١. حضور الواهب والموهوب له أو من يمثلهما[3].
٢. إحضار أصل صك التملك[4]

٣. الاستفسار عن سريان سجل الصك[5]

٤. ضبط الإجراء في النظام وأخذ توقيع الطرفين بجوار توقيع وختم كاتب العدل[6].
٥. مسح الضبط ضوئياً بعد تواقيع الأطراف عليه بالإضافة إلى صك التملك.
٦. إصدار صك يسلم للموهوب

---

(١) المادة (٥) نظام تملك غير السعوديين للعقار والاستثمار ، المادة (٤) تنظيم تملك مواطني دول المجلس للعقار في الدول الأعضاء بمجلس التعاون لغرض السكن والاستثمار

(٢) ١٣/ت/٤٣٩٨ بتاريخ ١٤٣٢/١٠/٣٠هـ

(٣) المادة (٢٣) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٤) المادة (٢٣) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٥) المادة (١٦-١٨-١٩) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل، ١٣/ت/٥٦٩٨ بتاريخ ١٤٣٦/٥/٢٧هـ

(٦) المادة (٢٣) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

٧. يجوز لكاتب العدل إفراغ العقار للقاصر هبة بحضور وليه الشرعي[١]

٨. إذا كان الواهب هو الولي والموهوب هو المولى عليه فيكتفى بحضور الولي ويتولى طرفي العقد .

عاشراً: إفراغ العقار للقاصر :

أ . إفراغ عقار للقاصر إذا كان البائع مقراً بالبيع وقبض[٢] الثمن حال حياة المشتري (المُورِث) يشترط له ما يلي :

١. حضور البائع وولي القاصر أو من يمثلهما .[٣]

٢. إحضار أصل صك العقار[٤]

٣. الاستفسار عن سريان سجل الصك[٥]

٤. ضبط الإجراء في النظام والإشارة في الضبط بأن المبايعة تمت في حياة مورث القاصر وأن البائع مقر باستلام القيمة سلفاً حال حياة المورِث.

٥. مسح الضبط ضوئياً بعد تواقيع أصحاب العلاقة وكذلك صك التملك.[٦]

٦. أخذ إقرار الطرفين على الضبط وتوقيعهما بجوار ختم وتوقيع كاتب العدل ويصدر صك باسم القاصر يسلم لوليه .[١]

---

(١) المادة (٣٨) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٢) المادة (٣٨) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٣) المادة (٢٣) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٤) المادة (١٣) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٥) المادة (١٦-١٨-١٩)من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل ١٣/ت/٥٦٨٩ بتاريخ ١٤٣٦/٥/٢٧هـ

(٦) المادة (٢٣) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

ب . إفراغ عقار القاصر إذا كان الولي الأب[٢] :

. الإفراغات التي تخص القاصر وكان الولي هو الأب يتخذ فيها الإجراءات الواردة في أولاً ويحق للأب دون غيره من الأولياء البيع أو الشراء لولده القاصر سواء لصغر سنه أو قصور عقله بعد بلوغه على أنه يطلب في الحالة الأخيرة صك باستمرار ولايته وله الحق في تولي طرفي العقد في جميع العقود الخاصة بولاية القاصر[٣] .

ج . الإفراغات التي تخص القاصر وكان الولي فيها غير الأب يتخذ فيها الإجراءات الواردة في (أولاً) بعد إحضار صك إذن بالبيع أو الشراء من المحكمة[٤] :

الحادي عشر: الرهونات وفكها[٥] :

أ. رهن الأفراد والجهات الأهلية[٦]

ويشترط لتوثيقه ما يلي :

١. حضور الراهن والمرتهن أو من يمثلهما .[٧]
٢. إحضار أصل صك العقار إذا كان المرهون عقاراً.[٨]
٣. الاستفسار عن سريان سجل الصك .[١]

---

(١) المادة (٢٣) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٢) المادة (٣٨) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل و (٢/٢٢٤) من نظام المرافعات الشرعية ولائحته التنفيذية

(٣) المادة (٨/٣٣) من نظام المرافعات الشرعية ولائحته التنفيذية ، ١٣/ت/٢٩٩٥ بتاريخ ١٤٢٧/١٠/٢٨هـ

(٤) المادة (٤/٢٢٤) من نظام المرافعات الشرعية ولائحته التنفيذية

(٥) نظام الرهن العقاري المسجل

(٦) ١٣/ت/١٤٨٩ بتاريخ ١٤٢٠/١١/٢هـ

(٧) المادة (٢٣) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٨) المادة (١٣) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

٤. يذكر في الضبط قدر المال المرتهن فيه وقدر الدين وسببه وحلوله وكيفية سداده ومقدار كل قسط إن كان مقسطاً وفي حال كون المرهون أعياناً سوى العقار فيشار إلى وصفها وصفاً تنضبط به بدقة وإن كان لهذه الأعيان شهادات أو استمارات فتذكر أرقامها وتاريخها ومصدرها.

٥. ضبط الإجراء في النظام وأخذ إقرار وتوقيع الطرفين على الضبط بجوار ختم وتوقيع كاتب العدل .[٢]

٦. يتم المسح الضوئي لصك التملك وخطابات الرهن وشهادات واستثمارات الأعيان والضبط بعد توقيع الأطراف عليه .

٧. يصدر بذلك صك ويسلم في حال كان المرهون عقاراً للراهن وفي غير ذلك يسلم للمرتهن[٣]

ب . فك رهن الأفراد:

ويشترط لتوثيقه ما يلي :

١. حضور المرتهن[٤]

٢. إحضار أصل صك العقار إذا كان المرهون عقاراً .[٥]

٣. الاستفسار عن سريان سجل الصك .[٦]

---

(١) المادة (١٦-١٨-١٩) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل ١٣/ت/٥٦٩٨ بتاريخ ١٤٣٦/٥/٢٧هـ

(٢) المادة (٢٣) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٣) ١٢/٩٩/ت بتاريخ ١٣٩٨/٦/٢هـ

(٤) المادة (٢٣) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٥) المادة (١٣) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٦) المادة (١٦-١٨-١٩) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل، ١٣/ت/٥٦٩٨ بتاريخ ١٤٣٦/٥/٢٧هـ

٤. ضبط الإجراء في النظام وأخذ إقرار وتوقيع المرتهن بجوار ختم وتوقيع كاتب العدل ويصدر صك بذلك .[١]

٥. المسح الضوئي لضبط الإجراء بعد توقيع أصحاب العلاقة وكذلك صك التملك إن كان عقاراً.

٦. في حال كون المرهون عقاراً يصدر صك ويسلم إلى مالكه أو أحد الملاك في حال تعددهم وفيما عداه فيكتفى بالضبط والشرح على الصك وسجله بما يفيد بفك الرهن.

ج. رهن الجهات الحكومية (صندوق التنمية الزراعية[٢]، صندوق التنمية العقارية[٣]، صندوق التنمية الصناعية السعوديّ ، بنك التنمية الاجتماعي[٤]، شركة أرامكو السعودية[٥]، شركة الاتصالات السعودية[٦]:

- يكتفى في رهن العقار وفكه لهذه الجهات بورود خطاب من الجهة بتوقيع صاحب الصلاحية دون حضور ممثليها ويجرى في عملية الرهن المذكورة الإجراءات المتخذة في رهن الأفراد وفكه وفيما عدا ذلك من الجهات الحكومية والشركات والمؤسسات فيشترط حضور ممثل الجهة في الرهن وفكه ويسلم صك العقار المرهون للمالك وفي حال فكه يسلم للمالك وإذا تعدد الملاك فيسلم لأحدهم .

❖ تنبيهات عامة للرهن:

---

(١) المادة (٢٣) اللائحة

(٢) ١٢/١٠٤/ت بتاريخ ١٤٠٦/٦/١هـ

(٣) ٩٥/١٢/ت بتاريخ ١٣٩٥/٤/٢٧هـ

(٤) ١٦٨/١٢/ت بتاريخ ١٣٩٦/٨/٢٠هـ

(٥) ١٧٠/١٢/ت بتاريخ ١٤٠٥/٩/١٣هـ

(٦) ١٣/ت/٢٧٠١ بتاريخ ١٤٢٦/٧/١٨هـ

١. يجوز للمالك رهن عقاره مقابل دين غيره[١].

٢. يجوز الرهن أكثر من مرة على العقار المرهون أو العين المرهونة في حال موافقة المرتهن وتوقيعه على ضبط الإجراء أو بخطاب من الجهات الحكومية (صندوق التنمية الزراعية ، صندوق التنمية العقارية ، صندوق التنمية الصناعية السعودي ، بنك التنمية الاجتماعي ، شركة أرامكو السعودية ، شركة الاتصالات السعودية)[٢].

٣. يتم رهن عقار القاصر أو الغائب أو الوقف بعد صدور صك الإذن بالرهن من القاضي وحضور الولي أو ناظر الوقف أو من يمثلهما ويجرى عليه بعد ذلك كما يجرى على رهن البالغين[٣].

٤. يجوز توثيق رهن العقار عند البيع في الثمن المؤجل كاملاً أو جزءا منه إذا طلب المتبايعان[٤].

٥. يجوز فك رهن الأفراد والجهات الأهلية بموافقة المرتهن ولو لم يتم سداد كامل الدين الذي من أجله تم الرهن.[٥]

٦. إذا كان الرهن لصندوق التنمية الصناعية السعودي فيكتفى بالضبط والشرح والتوقيع والختم على ما ورد من الصندوق من البيانات المدون بها الأعيان المرهونة دون الحاجة لإصدار صك.[٦]

٧. يزود صندوق التنمية الصناعية السعودي بنسخة مصدقة من ضبط الرهن بعد الشرح عليها بعبارة تفيد ذلك.[٧]

---

(١) المادة (٤) من نظام الرهن التجاري ، المادة (٢-٣) من نظام الرهن العقاري المسجل

(٢) المادة (٢٤) من نظام الرهن العقاري المسجل

(٣) المادة (٨/٢٢٣) و(٤/٢٤٤) من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية

(٤) ١٣/ت/١٤٨١ بتاريخ ١٤٢٠/١٠/١٩هـ

(٥) المادة (٤١) من نظام الرهن العقاري

(٦) ١٢/٩٩/ت بتاريخ ١٣٩٨/٦/٢هـ

(٧) ١٣/ت/٥٧٤٠ بتاريخ ١٤٣٦/٧/٩هـ

لا يجوز أن يشترط في عقد الرهن[1]:

١- أن تكون له منفعة .

٢- أن يمتلك المرتهن العقار المرهون.

وفي كلتا الحالتين الرهن صحيح والشرط باطل.

الثاني عشر: عقد الإيجار:

ويشترط في توثيقه ما يلي :

١. حضور المؤجر والمستأجر أو من يمثلهما[2].

٢. إحضار أصل صك التملك[3].

٣. الاستفسار عن سريان سجل الصك[4].

٤. إذا كان الملك زراعياً فيشترط موافقة صندوق التنمية الزراعية على التأجير ويدون في الضبط رقمها وتاريخها والشروط التي تخص صندوق التنمية الزراعية إن وجدت[5].

٥. ضبط الإجراء في النظام على أن يذكر وصف العين المؤجرة وما عليها من منشآت ومعدات ومدة العقد وقيمة الأجرة والشروط التي بين العاقدين ثم يؤخذ

---

(١) المادة (١٩) نظام الرهن العقاري المسجل

(٢) المادة (٢٣) من لائحة التنفيذ لاختصاص كتاب العدل

(٣) المادة (١٣) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٤) المادة (١٦-١٨-١٩) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل ، ١٣/ت/٥٦٩٨ بتاريخ ١٤٣٦/٥/٢٧هـ

(٥) ٨/ت/٥٧ بتاريخ ١٤١١/٥/٢٨هـ ، ١٣/ت/٢٣٢٤ بتاريخ ١٤٢٤/٩/١٠هـ

إقرار وتوقيع الطرفين على الضبط بجوار ختم وتوقيع كاتب العدل ويصدر صك بعقد الأجرة ويسلم للمستأجر على أن يبقى صك العقار بيد مالكه[١].

٦. يتم المسح الضوئي لصك التملك والضبط بعد توقيع الأطراف وشروط صندوق التنمية الزراعية.

٧. يجوز لغير السعودي المسلم استئجار العقار داخل حدود مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة لمدة لا تزيد على سنتين ، قابلة للتجديد لمدة أو مدد مماثلة[٢] .

الثالث عشر: تحويل استخدام العقار من زراعي إلى سكني تجاري صناعي:

ويشترط لتوثيقه ما يلي :

١. حضور المالك أو من يمثله[٣].

٢. إحضار أصل صك التملك[٤].

٣. الاستفسار عن سريان مفعول الصك وسجله[٥].

٤. ورود معاملة من البلدية بالموافقة من صاحب الصلاحية على تحويل الملك من زراعي إلى سكني ومرفق بها موافقة وزارة البيئة والمياه والزراعة وصندوق التنمية الزراعية[٦]

---

(١) المادة (٢٣) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل، ٨/ت/٩٧ بتاريخ ١٤١١/٩/١٨هـ

(٢) المادة (٥) من نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره

(٣) المادة (٢٣) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٤) المادة (٢٣) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٥) المادة (١٦-١٨-١٩) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل ، ١٣/ت/٥٦٩٨ بتاريخ ١٤٣٦/٥/٢٧هـ

(٦) ١٣/ت/٥٤٠٧ بتاريخ ١٤٣٥/٧/١٩هـ ، ١٣/ت/٣٣١٩ بتاريخ ١٤٢٩/٢/٩هـ ، ٨/ت/٥٧ بتاريخ ١٤١١/٥/٢٨هـ ، ١٣/ت/٤٠١٣ بتاريخ ١٤٣١/٦/٤هـ

٥. ضبط الإجراء في النظام والشرح على الصك وأخذ إقرار وتوقيع صاحب العلاقة بجوار ختم وتوقيع كاتب العدل والشرح بموجبه على صك العقار وسجله[١].

٦. يتم المسح الضوئي للضبط بعد توقيع أصحاب العلاقة وكذلك صك التملك وخطابات الموافقة.

٧. إذا كان تحويل استخدام العقار من تجاري إلى سكني فيشترط ورود موافقة البلدية.

❖ **تنبيه :**

إذا كان الصك صادراً من المحكمة فيكون تعديل استعماله من اختصاص المحكمة[٢].

الرابع عشر: تحديث الصك[٣]:

- يشترط لأي عملية تجرى في النظام الإلكتروني أن يكون صك العقار محدثاً ومدخلاً في النظام ويشترط لتحديث الصك ما يلي:

١. حضور مالك الصك وإذا كان الملاك ورثة أو شركاء فيكتفى بحضور أحدهم دون اشتراط حضور الجميع[٤].

٢. إحضار أصل صك العقار[٥].

٣. الاستفسار عن سريان مفعول الصك وسجله[٦].

٤. أن يكون صك العقار مستوفياً لمتطلبات إدخاله في النظام .

---

(١) المادة (٢٣) اللائحة

(٢) ١٣/ت/٥٩٤٤ بتاريخ ١٤٣٧/١/١هـ

(٣) ١٣/ت/٥٥٩٢ بتاريخ ١٤٣٦/٢/١٨هـ

(٤) المادة (٢٣) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل ، ١٣/ت/٦١٩٨ بتاريخ ١٤٣٧/٦/٦هـ

(٥) المادة (١٣) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٦) المادة (١٦-١٨-١٩) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل ، ١٣/ت/٦٥٩٨ بتاريخ ١٤٣٦/٥/٢٧هـ

٥. الكتابة إلى صندوق التنمية الزراعية لإبلاغه بتحديث الصك ورقمه الجديد إذا كان استخدام العقار زراعياً[١].

٦. إدخال بيانات الصك في النظام

٧. ضبط الإجراء في النظام وأخذ إقرار وتوقيع المالك أو أحد الملاك على الضبط بجوار توقيعه وختم كاتب العدل[٢].

٨. المسح الضوئي للضبط بعد توقيع أصحاب العلاقة وكذلك صك التملك.

٩. يصدر صك بذلك ويسلم للمقر[٣]

١٠. إذا كان التحديث بناءً على طلب من قاضي التنفيذ فيكتفى بالخطاب أو حضور الشخص المفوض دون حضور مالك الصك[٤].

الخامس عشر: إجراءات إخراج بدل المفقود والمتلف والصور الضوئية والنسخ الخطية للصكوك المفقودة والملغاة:

أ. إجراءات بدل المفقود والصور الضوئية والنسخ الخطية للصكوك المفقودة والملغاة.

١. تقديم استدعاء من المالك شخصياً أو من يمثله[٥]

٢. النص في الوكالة على استخراج صك بدل مفقود[٦].

---

(١) ١٣/ت/٥٧٧٤ بتاريخ ١٤٣٦/٨/٢١هـ

(٢) المادة (٢٣) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٣) المادة (٤٥) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٤) المادة ٤٥/٥من نظام التنفيذ ولائحته التنفيذية ، ١٣/ت/٦٠٧٤ بتاريخ ١٤٣٧/٣/١٧هـ

(٥) المادة (٤٦) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٦) المادة (٤٦) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

٣. يقيد الاستدعاء في الإدارة ويحفظ في ملف طلبات بدل المفقود[١].

٤. التأكد من سريان مفعول سجل الصك[٢].

٥. يصدر صك بدل مفقود ويسلم للمالك أو من يمثله[٣].

٦. يدون على سجل الصك المخرج بأنه تم إخراج صك بدل مفقود .

٧. يختص بإخراج بدل المفقود رئيس الإدارة[٤].

٨. تختص الإدارة التي لديها سجل العقار بإخراج صك بدل مفقود ولو كان العقار خارج ولايتها المكانية[٥]

٩. صكوك أقارير الوكالات لا يخرج لها إطلاقاً صكوك بدل مفقود أو متلف.

١٠. صكوك الأقارير (تنازل عن الجنسية ، الكفالة ، التنازل عن براءة الاختراع ، الكفالة الغرمية من جهة المحكمة ، تغيير الاسم الأول) لا يخرج لها صك بدل مفقود إلا بطلب من الجهة الحكومية التي رغبت باستخراجها أولاً .

١١. يستخرج نسخة خطية للصك الملغي أو الموقوف بأمر شرعي ويبعث الصك بصفة رسمية إلى الجهة الطالبة[٦].

١٢. يقتصر على إعطاء صاحب الشأن نسخة ضوئية من سجل الصك الملغي أو الموقوف في حال القناعة بوجاهة الطلب من قبل الإدارة ويشرح على الصورة وسجل الصك الملغي أو الموقوف بما يفيد ذلك[٧].

---

(١) المادة (٤٦) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٢) المادة (٤٦) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٣) المادة (٤٦) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٤) المادة (٧) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٥) ١٣/ت/٦١٩٨ بتاريخ ١٤٣٧/٦/٦هـ

(٦) ١٣/ت/٢٤٣٤ بتاريخ ١٤٢٥/٤/٦ هـ

(٧) ١٣/ت/٢٤٣٤ بتاريخ ١٤٢٥/٤/٦ هـ

١٣. تزود الجهات الحكومية بصورة إذا طلبت نسخة ضوئية من الصك الملغي أو الموقوف ويشرح على الصورة وسجل الصك بما يفيد ذلك على أن ترسل إلى الجهة الطالبة بصفه رسمية[١].

١٤. يتم تزويد قضاة التنفيذ بنسخة خطية أو إلكترونية من واقع سجل صك العقار بعد ورود طلب من قاضي التنفيذ على أن يتم الشرح على سجل الصك والنسخة المستخرجة بما يفيد أنه تم استخراج نسخة خطية أو إلكترونية من واقع سجله بناءً على كتاب قاضي التنفيذ ويدون رقم الكتاب وتاريخه وتكون هذه النسخة المستخرجة في حال أثبت عليها قاضي التنفيذ أي شرح سواء بانتقال الملك أو غيره هي النسخة المعتمد عليها وإذا ورد صك التملك فيما بعد فيشرح عليه بما تم إلحاقه في سجله بموجب النسخة المستخرجة[٢].

١٥. إذا عثر على صك العقار الذي استخرج له بدل مفقود وفقاً للتعليمات يتم الشرح عليه بما يفيد أنه أصدر له بدل مفقود وأن المعتمد في الإجراء هو الصك بدل المفقود ويتم حفظ هذا الصك في ملف طلبات بدل المفقود[٣].

١٦. يتم تزويد لجنة المساهمات العقارية بنسخة خطية من سجل الصك في حال عدم وجود الصك لديها لغرض الإفراغ بناء على طلبها[٤].

١٧. إذا تقدم أحد بطلب صورة صك عقار يقع في أحد المشاعر فيستخرج صورة من سجله مصدقة وترفع للمحكمة العليا[٥]

---

(١) ١٣/ت/٢٤٣٤ بتاريخ ١٤٢٥/٤/٦ هـ

(٢) المادة (٤٥/٥) من اللائحة التنفيذية لنظام التنفيذ، ١٣/ت/٤١٧٨ بتاريخ ١٤٣٢/٣/٢٧هـ ، ١٣/ت/٦٥٨٣ بتاريخ ١٤٣٨/٣/٨هـ

(٣) ١٣/ت/٤٥٣١ بتاريخ ١٤٣٣/٤/٤هـ

(٤) ١٣/ت/٥٦١٦ بتاريخ ١٤٣٦/٣/١٣هـ

(٥) المادة (٤/٢٣٥) من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية

ب . إجراءات إصدار صك بدل متلف

يصدر صك بدل متلف وفقاً لما يلي :

١. تقديم استدعاء من صاحب العلاقة أو من يمثله ويحفظ في الإدارة .

٢. إحضار أصل صك العقار المتلف[١] .

٣. إصدار الصك بعد التأكد من سريان مفعوله على أن يشرح على الصك وسجله بما يفيد استخراج بدل متلف[٢] .

٤. يسلم الصك للمالك أو أحدهم حال تعددهم .

السادس عشر : الحجز على صكوك العقار[٣]، ويتم وفقاً لما يلي :

١. إذا ورد من الوزارة ما يفيد الحجز يتم الحجز بموجبه على العقار بالتأشير على سجله .

٢. إذا كان هناك قضية منظورة لدى القاضي فيتم الحجز بالتأشير على سجل صك العقار بموجب كتاب من قاضي الموضوع .

٣. يتم التأشير على سجل العقار بالحجز بموجب ما يرد من قاضي التنفيذ[٤] .

---

(١) المادة (١٣) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٢) المادة (١٦-١٨-١٩) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل، ١٣/ت/٥٦٩٨ بتاريخ ١٤٣٦/٥/٢٧هـ

(٣) المادة (٣٦) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل، ١٣/ت/٦٠٠٤ بتاريخ ١٤٣٧/١/٣٠هـ

(٤) المادة (٤٥) ولوائحها من نظام التنفيذ

٤. يتم التأشير والشرح بالحجز والإيقاف على سجلات الصكوك إلكترونياً وورقياً من قبل رئيس كتابة العدل في حال ورود ما يفيد ذلك من قبل الوزارة أو المحكمة[١].

التاسع عشر: الفرز والتجزئة وتخطيط العقار والدمج

أ. فرز العقار وتجزئته

١. يحظر تجزئة أو تخطيط الأراضي باستعمالاتها المختلفة داخل النطاق العمراني أو خارجه من قبل أي جهة إلا بعد موافقة وزارة الشؤون البلدية والقروية على المخططات قبل اعتمادها[٢].

٢. تتم تجزئة الأراضي السكنية الواقعة داخل المخططات المعتمدة بعد موافقة الأمانة أو البلدية.

٣. تتم عملية التجزئة وفقاً لما يلي:

أ. ورود معاملة بالتجزئة من البلدية[٣].

ب. حضور المالك أو من يمثله[٤].

ج. إحضار أصل صك التملك[٥].

---

(١) المادة (٧) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٢) المادة (٤/٣) قواعد تحديد النطاق العمراني حتى عام ١٤٥٠هـ والوثائق المتعلقة بها والفقرة (٤/١٢-١) من لائحة القواعد المتضمنة: أن على الأمانات رفع ما يرد لها من طلبات تجزئة أو تخطيط من أي جهة حكومية لوكالة الوزارة لتخطيط المدن لدراسة الطلب والموافقة على المخطط ١٣/ت/٣٣٥٦ بتاريخ ١٤٢٩/٤/٦هـ

(٣) المادة (٢٤) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٤) المادة (٢٣) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٥) المادة (١٣) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

ح. الاستفسار عن سجل الصك[١].

د. ضبط الإجراء في النظام بحضور وإقرار صاحب العلاقة على الضبط وتوقيعه بجوار ختم وتوقيع كاتب العدل[٢].

هـ. يتم المسح الضوئي لمعاملة التجزئة والضبط بعد توقيع الأطراف عليه.

و. إصدار صكوك بذلك وتسليمها لمالك العقار.

ب . تخطيط الأراضي السكنية

١. يتم تخطيط الأراضي السكنية بعد موافقة وزارة الشؤون البلدية والقروية وصدور قرار الاعتماد من أمين المنطقة أو وكيل الوزارة لتخطيط المدن حسب اختصاص وصلاحيات كل منهما على أن يتم تدوين رقم قرار الاعتماد وتاريخه[٣] على المخطط[٤]

٢.تزود كتابة العدل بنسخة من المخطط المعتمد

٣. إحضار أصل صك العقار[٥]

٤. يتم الاستفسار عن سريان مفعول الصك وسجله[٦]

٥. حضور المالك أو من يمثله[٧]

---

(١)المادة (١٦-١٨-١٩) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل ، ١٣/ت/٥٦٩٨ بتاريخ ١٤٣٦/٥/٢٧هـ

(٢)المادة (٢٣) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٣) ٨/ت/٩٩ بتاريخ ١٤١٣/١١/١٧هـ

(٤) ١٣/ت/٤٠١٣ بتاريخ ١٤٣١/٦/٤هـ و ١٣/ت/٦٣٠٣ بتاريخ ١٤٣٧/٨/٩هـ

(٥)المادة(١٣) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٦) (١٦-١٨-١٩) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل ، ١٣/ت/٥٦٩٨ بتاريخ ١٤٣٦/٥/٢٧هـ

(٧)المادة(٢٣) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

٦. ضبط الإقرار في النظام وأخذ إقرار وتوقيع صاحب العلاقة على الضبط بجوار توقيع وختم كاتب العدل[١]

٧. يتم المسح الضوئي لموافقة وزارة الشؤون البلدية والقروية والضبط بعد توقيع المالك.

٨. يتم الشرح على الصك وسجله بما يفيد تخطيط مشموله

٩. يجب إفراغ المساجد في المخططات الأهلية وإصدار صكوكها أولاً قبل إفراغ القطع الأخرى[٢] والأراضي التي تمنح للجمعيات الخيرية لتحفيظ القران الكريم تبقى لما خصصت له ولا يجوز التصرف بها أو استعمالها لغير ذلك واثبات ذلك في الصكوك التي تصدر[٣]

١٠. يجب على كاتب العدل مطابقة مساحة المخطط وحدوده وأطواله مع ما هو مدون في صك الملكية

ج . الدمج

- يتم دمج صكوك العقارات وفقاً لما يلي :

١. يشترط في الصكوك التي يراد دمجها ما يلي:

أ . أن تكون صكوكها جميعاً صادرة من كتابة العدل.[٤]

ب . أن تكون محدوداتها متجاورة غير مفصولة بشارع أو بأملاك لآخرين.[٥]

---

(١) مادة (٢٣) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٢) ١٣/ت/١٦٦٣ بتاريخ ١٤٢١/١١/١٣هـ و١٣/ت/٣٦٧٠ بتاريخ ١٤٣٠/٦/١٤هـ

(٣) التعميم رقم ١٣/ت/٧٢٩ في ١٤١٦/٣/٤هـ

(٤) المادة (٤١) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٥) المادة (٤١) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

ج . أن لا تزيد مساحة العقار في صك الدمج عن مجموع مساحات الصكوك المراد دمجها وإذا تم نقص المساحة بسبب ما ورغب المالك في إتمام عملية الدمج مع نقص المساحة فيؤخذ إقراره وتوقيعه على ذلك.[١]

د . ورود معاملة من الجهة المختصة تفيد بالموافقة على دمج الحدود والأطوال للعقارات في محدود واحد مرفقاً بها الرفع المساحي للعقارات بعد دمجها.

٢. يقوم كاتب العدل بإجراءات الدمج بعد تحقيق ما ذكر أعلاه بالإضافة إلى ما يلي :

أ . حضور المالك أو من يمثله[٢]

ب . إحضار أصول صكوك التملك[٣]

ج . الاستفسار عن سريان مفعول الصكوك وسجلاتها[٤]

د . ضبط الإجراء في النظام وأخذ إقرار وتوقيع صاحب العلاقة على الضبط بجوار توقيع وختم كاتب العدل[٥]

هـ . المسح الضوئي لصكوك التملك وموافقة البلدية والضبط بعد التوقيع عليه

د . إصدار صك وتسليمه للمالك بعد الشرح على صكوك التملك بما يفيد الدمج.[٦]

٣. إذا كان العقار مشاعاً وعليه أكثر من صك صادر من كتابة العدل بأكثر من مالك أو مالك واحد وأراد الملاك دمج صكوك العقار فيتم إجراء اللازم عن

---

(١) المادة (٢٩-٣٠) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٥) التعميم رقم ١٣/ت/٧٢٩في ١٤١٦/٣/٤هـ

(٢) المادة (٢٣) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٣) المادة (١٣) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٤) المادة (١٦-١٨-١٩) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل، ١٣/ت/٥٦٩٨ بتاريخ ١٤٣٦/٥/٢٧هـ

(٥) المادة (٢٣) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٦) المادة (٤٥) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

طريق كتابة العدل مباشرة وأخذ إقرار وتوقيع مالكي العقار بجوار ختم وتوقيع كاتب العدل ويصدر صك ويسلم لصاحب العلاقة.

٤. تجري كتابة العدل دمج صكوك العقار التي يملكها قاصر أو غائب أو وقف ولو كانت صكوكها صادرة من المحكمة بعد إذن القاضي[١]

العشرون: الشروحات الواردة من المحكمة ومن غيرها

❖ يجب أن يسبق نقل الشرح استفسار عن سجل الصك[٢]

١. الشرح الخاص بنقل الملكية والوصايا والأوقاف ونحوها :

- يقوم رئيس كتابة العدل بضبط الإجراء والتوقيع والختم عليه من قبله وإصدار صك جديد بمضمون الشرح ويبعث للمحكمة أو كتابة العدل وفي حال كان السجل ورقياً فيكتفى بالشرح على سجله وإعادة أصله إلى المحكمة أو كتابة العدل بصفه رسمية دون حضور صاحب العلاقة.

٢. الشرح بموجب القرار الوارد من قاضي التنفيذ:

- إذا ورد قرار الترسية إلى كتابة العدل فيتم إحالته عن طريق مكتب الإحالات ويتم ضبط المبايعة بموجبه دون حضور صاحب العلاقة ويقوم كاتب العدل بالتوقيع والختم على الضبط ويصدر بذلك صك يتم بعثه إلى قاضي التنفيذ أو محكمة التنفيذ[٣]

٣. الشرح بإلغاء صك

---

(١) المادة (٨/٢٢٣) والمادة (٤/٢٢٤) من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية

(٢) ١٣/ت/٥٠٤١ بتاريخ ١٤٣٤/٩/٦هـ

(٣) المادة (٥/٥٣) من اللائحة التنفيذية لنظام التنفيذ

- إذا كان الشرح على الصك الوارد من المحكمة متعلقاً بإلغائه فيتم ضبط الإلغاء في النظام ويقوم رئيس كتابة العدل بالتوقيع على الضبط ويكتفى بهذا الأجراء وإن كان سجله ورقياً فيكتفى بالشرح على هامش سجله بالإلغاء فقط.[1]

٤. الشرح على سجل العقار الوارد في رأس مال الشركة[2]:

- يقوم رئيس كتابة العدل بضبط الإجراء في النظام والتوقيع والختم على الضبط وإصدار صك بموجبه يبعث إلى جهة وروده ، فإذا كان عقد التأسيس وملحقه خارج الولاية المكانية للعقار فيتم إضافة إلى ذلك التهميش على صك العقار فيما إذا كان توثيق العقد خارج الولاية المكانية لموقع العقار.
- إذا كان سجل الصك ورقياً فيتم الشرح بموجبه في كلا الحالتين دون إصدار صك .

❖ تنبيهات عامة حول تعديل الصكوك[3]

- يختص كاتب العدل بتعديل ما صدر منه من صكوك وأقارير وما صدر من سلفه . الذي يحمل تقسيم مكتبه . ومن يقوم بعمله حال إجازته أو سلفه الذي يعمل في نفس التقسيم وما أحيل عليه بإحالة رسمية في حال وجود مكتب دون تقسيم ولم يشغل بكاتب عدل أو صك ليس له تقسيم على أن تكون الإحالة على جميع كتاب العدل بالتساوي في الحالتين الأخيرتين.[4]
- التعديل على صكوك كاتب العدل الغير موجود وليس لديه إجازة أو نحوها[5]

---

(١) المادة (٣٦) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٢) المادة (٣١) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٣) المادة (٢٩-٣٠) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٤) ١٣/ت/٣١٩٨ بتاريخ ١٤٢٨/٨/١٤هـ

(٥) ١٣/ت/٦١٩٨ بتاريخ ١٤٣٧/٦/٦هـ

- تختص كتابة العدل بالتعديل على الصكوك التي صدرت من المحاكم وقت قيامها بأعمال كتابة العدل قبل افتتاح كتابة العدل وذلك على الضبط إن وجد وإن لم يوجد في كتابة العدل فيتم ضبط إقرار التعديل ويشرح على الصك وسجله بموجبه أو يرسل إلى المحكمة لنقل الشرح على سجله.[1]
- تختص كتابة العدل ذات الولاية المكانية الأخيرة بالتعديلات التي تطرأ على الصكوك وإن كانت صادرة من كتابة عدل أو محكمة وقت الولاية المكانية السابقة على أن تجرى في ضبوط كتابة العدل ذات الولاية الأخيرة ويشرح به على الصك ويرسل إلى مقر سجله لنقل الشرح على هامش سجله وتكون بالإحالة بالتساوي بين كتاب العدل.
- لا يجوز لكاتب العدل تعديل صك بالزيادة في مساحة الصك أو أطواله إلا ما كان خطأ قلمياً أو مطبعياً لا يتفق مع أصله المفرغ منه ليكون التعديل مطابقاً لأصله أو بموجب مستند رسمي إذا كان أصله منحة.[2]
- إذا كان التعديل بالزيادة في المساحة أو الأطوال الذي يكون تصحيحاً لخطأ[3] قلمي أو ليتوافق مع أصله المفرغ منه أو تعديلاً بالنقص من المساحة والأطوال أو تغيير الجهات أو عرض الشوارع أو إضافة رقم مخطط أو تعديل الاسم أو رقم الهوية الوطنية فلا بد من الإشارة إلى مستند التعديل ومسوغه بالرقم والتاريخ والمصدر[4] ومسحه ضوئياً وتوقيع صاحب العلاقة على الضبط.
- يجب أخذ إقرار البائع والمشتري وتوقيعهما على ضبط إقرار تعديل قيمة المبيع بالنقص أو الزيادة .

---

(١) ١٣/ت/٤٦٦٧ بتاريخ ١٤٣٣/٨/١٨هـ

(٢) المادة (٢٩) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٣) المادة (٢٩) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٤) المادة (٣٠) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

- يجب ضبط جميع التعديلات التي تطرأ على الصكوك وأخذ توقيعات أصحاب العلاقة عليها بجوار ختم وتوقيع كاتب العدل .[1]

- يجب الاستفسار عن سريان مفعول سجل الصك الذي يراد تعديله قبل القيام بالأجراء.[2]
- يتم التعديل على صك العقار إذا اقتضت إجراءات التنفيذ إكمال النواقص بموجب كتاب من قاضي التنفيذ دون حضور صاحب الصك كما يتم التعديل أيضاً على صك العقار بحضور الدائن أو وكيل البيع القضائي أو غيرهما بموجب قرار من قاضي التنفيذ يحدد فيه المذكورين.[3]

❖ تنبيهات عامة:

١. يشترط قبل القيام بأي إجراء يتعلق بصكوك العقار الاستفسار عن سريان مفعول سجلاتها والتأكد من سريانها وإذا كان الصك خارج الإدارة فيكون الاستفسار وفق النموذج المعتمد وعبر القنوات الرسمية.[4]

---

(١) المادة (٢٣) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٢) المادة (١٦-١٨-١٩) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل، ١٣/ت/٥٦٩٨ بتاريخ ١٤٣٦/٥/٢٧هـ

(٣) المادة (٤/٤٥) من اللائحة التنفيذية لنظام التنفيذ ،١٣/ت/٦٠٧٤ بتاريخ ١٤٣٧/٣/١٧هـ

(٤) المادة (١٦-١٨-١٩) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل، ١٣/ت/٥٦٩٨ بتاريخ ١٤٣٦/٥/٢٧هـ

٢. لا يجوز القيام بتوثيق عقد أو إقرار إلا بحضور أصحاب العلاقة أو من يمثلهم ما لم يأذن النظام والتعليمات بإجرائه دون حضورهم.[١]

٣. التقيد بالولاية المكانية في العقود والأقارير التي تتضمن انتقال مشمول العقار وعدم إجراء شيء من ذلك إلا وفق الحالات التي يسمح بها النظام والتعليمات[٢]

٤. التأكد من شخصية المقر وفقاً لإثباته الرسمي الذي أشير إليه في مقدمة الدليل وكذلك من صفة المقر ورضاه وأنه في حالته المعتبرة شرعاً و بكامل الأهلية[٣]

٥. لا يجوز القيام بأي إجراء من عقد أو إقرار إلا بعد الإحالة الرسمية على كاتب العدل[٤]

٦. يجب الاعتماد على أصول الصكوك ولا يجوز الاعتماد على شيء من صورها.[٥]

٧. يجب أن يقوم كاتب العدل بأخذ إقرار المقر بنفسه وعدم استنابة غيره في ذلك.[٦]

٨. يجب أن يمسح ضوئياً بعد الانتهاء من ضبط الإجراء أصول صكوك التملك والمستندات التي اعتمد عليها كاتب العدل في الإجراء بالإضافة إلى الضبط بعد توقيع أصحاب العلاقة في جميع المعاملات التي يجريها كاتب العدل بدون استثناء.

---

(١) المادة (٢٣) اللائحة ، المادة (٤٥) من نظام التنفيذ ولائحته ، المادة (٥/٥٣) اللائحة التنفيذية لنظام التنفيذ ، ١٣/ت/٦٠٧٤ بتاريخ ١٤٣٧/٣/١٧هـ و ١٣/ت/٥٦١٦ بتاريخ ١٤٣٦/٣/١٣هـ

(٢) المادة (٥) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٣) المادة (١١) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٤) المادة (١٠) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٥) المادة (١٣) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٦) المادة (١١) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

بسم الله الرحمن الرحيم

الرقم: _____
التاريخ: _____
المرفقات: _____
الموضوع: _____

دليل إجراءات
أعمال كتابات العدل الثانية

طبع في ١٤٣٦هـ
نموذج ٠٠٣ - ٠٧ - ١

أعمال كتابات العدل الثانية

أولاً: الوكالات:

أ . الوكالات :

يشترط في ضبطها وإنهائها ما يلي[1]:

١. حضور المقر الموكل أو من يمثله.

٢. النص على الشيء المراد التوكيل فيه .

٣. يتم ضبط الوكالة في النظام و أخذ اقرار وتوقيع المقر على الضبط بجوار ختم وتوقيع كاتب العدل .

٤. اصدار صك ويسلم للمقر .

ب . وكالة الاستقدام

يشترط لإنهاء وضبط وكالة الاستقدام ما يلي:

١. حضور المقر أو من يمثله[2]

٢. إحضار رقم وتاريخ ومصدر تأشيرة الاستقدام

٣. أن يكون الوكيل أحد الفئات التالية :

- مكتب استقدام مرخص له بذلك ويشار إلى رقم الترخيص في الوكالة
- أحد أقارب الموكل من الدرجة الأولى للتأشيرات التي تصدر للأفراد شرط أن يكون سعودي الجنسية .

---

(١) ٢/١٧٣/ت بتاريخ ١٣٩٠/١٢/٢٥هـ

(٢) ١٣/ت/٤٥٤١ بتاريخ ١٤٣٣/٤/١١هـ

- أن يكون العامل نفسه المراد استقدامه .

❖ **تنبيهات بشأن وكالات الاستقدام :**

١. لا يجمع بين موكلين في وكالة واحدة

٢. يجب ذكر رقم وتاريخ ومصدر التأشيرة في الوكالة

٣. يذكر في الوكالة جنسية ومهنة المستقدم

مدة العمل بالتأشيرة سنتين من صدورها وفقاً للمادة ١٩/١٥ من نظام العمل والعمال ولائحته التنفيذية .

ج- الوكالات على التصرف بالمركبات :

١. عند التوكيل على التصرف بالمركبة المسجلة في أحد دول مجلس التعاون الخليجي العربي فيلزم إصدار الوكالة من دولة تسجيل المركبة وإذا كان هناك حالة نادرة وضرورية ومستعجلة يتطلب الإجراء إصدار وكالة للتصرف في المركبة فيطلب من الشخص ما يثبت الحاجة من الجهة ذات العلاقة في الموضوع مع إحضار شهادة براءة ذمة للمركبة صادرة من الجهة المختصة في البلد المسجلة بها سارية المفعول.[١]

٢. إذا كان المالك غير سعودي فيجب إيقاف المركبة في معرض للسيارات وإحضار ما يثبت ذلك.[٢]

٣. يدون في الوكالة مواصفات السيارة أو المركبة المراد التوكيل عليها وهي كما يلي:

نوعها / ولونها/ ورقم لوحتها/ وسنة صنعها.

---

(١) ١٣/ت/٢٧٥ بتاريخ ١٤٢٨/١٢/٢هـ

(٢) ١٣/ت/٥٢٢ بتاريخ ١٤٢٩/١٢/١٦هـ

٤. يمنع إصدار الوكالات على قيادة المركبة أو السيارة وينص في الوكالة على جملة التصرف بالمركبة دون قيادتها .

٥. يحظر التوكيل على بيع المركبة المسجلة في المملكة العربية السعودية خارج المملكة إلا بعد إحضار شهادة براءة ذمة سارية المفعول صادرة من إدارة المرور تفيد أن المركبة مصدرة.[١]

٦- يجوز إصدار توكيل على شحن مركبة أو سيارة الأجنبي المقيم في المملكة في حال خروجه من البلد نهائياً على أن يتم النص على عدم قيادتها.

❖ **وكالة غير السعودي :**

- تكون وكالة السعودي لغير السعودي داخل المملكة مقصورة في عمل محدد ومعين.[٢]
- غير السعودي إذا كان عضواً منتدباً أو مدير شركة فيحق له التوكيل عن شركته في أمر معين مخصوص وفقاً لصلاحيات عقد الشركة. [٣]
- لا يجوز لغير السعودي أن يكون وكيلاً في مراجعة مكتب الاستقدام .
- لا يجوز لغير السعودي التوكيل في الترافع عنه في الدعاوى داخل المملكة إلا الأشخاص التالين وهم :

١- السعودي .

٢- زوجه أو أصهاره أو أحد أقاربه إلى الدرجة الرابع .

---

(١) ١٣/ت/٩٢٠ بتاريخ ١٤٣١/٢/٢٥هـ

(٢) ٤٦٩/٣ بتاريخ ١٣٨٠/١/٣٠هـ

(٣) ١٣/ت/٢٢٧٤ بتاريخ ١٤٢٤/٧/٩هـ

❖ **ضوابط عامة:**

- أرباب الطوافة أو مؤسساتها يشترط عند توكيلهم إحضار موافقة من وزارة الحج.[1]
- توثق أقارير الأخرس الذي يعرف القراءة والكتابة للتوكيل او غيره من قبل كتابة العدل .[2]
- يجب الإشارة إلى رقم الهوية الوطنية للوكيل في جميع الوكالات داخل المملكة.
- التوكيل على استلام المعونات الزراعية يكون خاصاً بالنساء فقط.[3]
- لا يجمع في الوكالة بين التوكيل على استخرج المنحة وبيعها .
- إذا كان التوكيل بموجب وكالة فيقصر التوكيل على الوكيل الأول للموكل
- يحظر التوكيل على إصدار الجواز السعودي واستخراجه إلا في حالة كبار رجال الأعمال بموجب ما يثبت ذلك من وزارة التجارة أو الغرفة التجارية على أن تكون الوكالة محددة ومقيدة.[4]
- يجوز إصدار الوكالات للوافدين بموجب هوية زائر وتأشيرات الزيارة أو الحج والعمرة ويشترط لها سريان المفعول وتقوم مقام هوية مقيم [5].
- منع توكيل السعودي للأجنبي في استيراد البضائع من الخارج[6].
- يشترط في التوكيل على استلام النساء أن يكون الوكيل محرماً للمرأة.

---

(١) ١٢/١٤٢/ت بتاريخ ١٣٩٩/٩/٢٨هـ

(٢) ١٤/٣٣ من نظام المرافعات الشرعية

(٣) ١٢/١٠٨/ت بتاريخ ١٣٩٩/٧/٩هـ

(٤) ١٣/ت/٥٣١٣ بتاريخ ١٤٣٥/٥/٩هـ

(٥) ١٣/ت/٥٥٤٥ بتاريخ ١٤٣٦/١/١٠هـ

(٦) ١٢/١٥٠/ت بتاريخ ١٤٠١/٨/١٩هـ

- يعمل بالوكالة مدة خمس سنوات من تاريخ صدورها ، ما لم يقيدها الموكل بمدة أو يطرأ عليها ما يُبطلها وفق ما هو منصوص عليها شرعاً .
- لا يجوز اصدار وكالة على التصرف بالسلاح أو تجديد ترخيصه ونحوهما [1].
- لا يجوز اصدار وكالة في النكاح لمن يحمل تأشيرة حج أو عمرة .

ثانياً: فسخ الوكالات

١. إذا كان طالب الفسخ الموكل فيتخذ ما يلي[2]:

- يتم ضبط الإجراء بعد التحقق من وجود الوكالة في نظام الوكالات الإلكتروني وسريان مفعولها ثم أخذ إقرار الموكل بالفسخ وتوقيعه على الضبط وإصدار صك بذلك يسلم له على أن يتم التأشير بفسخ الوكالة آلياً عن طريق النظام وإذا كان طالب الفسخ هو الوكيل فيتخذ نفس الاجراء المذكور .

٢. إذا كانت الوكالة غير مدرجة في النظام أو سابقة للنظام وأراد أحدهما الموكل أو الوكيل فسخها فيتم ضبط ذلك في النظام وإصدار صك يسلم للمقر ويتم الشرح بموجبه على أصل الوكالة وإن تعذر احضار الأصل يبعث ذلك إلى جهة صدور الوكالة داخل الإدارة أو خارجها للشرح بموجبه على ضبط الوكالة.

٣. إذا كان الوكيل محامياً يفهم الموكل بما ورد في المادة رقم ١/٢٧ من اللائحة التنفيذية لنظام المحاماة ونصها (على الموكل إذا عزل محاميه إبلاغه بخطاب مسجل مصحوب

---

(١) ١٣/ت/٣٠١٧ بتاريخ ١٤٢٧/١١/٢٩هـ

(٢) ١٣/ت/٢٤٥٨ بتاريخ ١٤٢٥هـ

بعلم الوصول كذلك إبلاغ الجهة ناظرة القضية بذلك ولا يحق له الإعلان في أي وسيلة إعلامية إلا بعد موافقة الإدارة العامة للمحاماة).

٤. يقوم كاتب العدل بالشرح على الوكالة وسجلها في حال وفاة الموكل أو فقدان أهليته بموجب صك يثبت ذلك صادر من المحكمة أو شهادة رسمية من الجهة المختصة في حال وفاته[١] .

ثالثاً : إقرار تغيير الاسم

ويشترط لتوثيقه ما يلي:

١. أن يكون للاسم الأول فقط.[٢]

٢. ورود معاملة من الأحوال المدنية بصفة رسمية.[٣]

٣. أن يكون المتقدم يحمل هوية مستقلة وليس مضافاً مع غيره

٤. يضبط الإقرار في النظام ويؤخذ إقرار وتوقيع المقر على تغيير الاسم ويصدر بذلك صك يسلم لصاحب العلاقة وتحفظ المعاملة في أرشيف الإدارة ويشار الى رقم الصك وتاريخه .

رابعاً : أقارير التنازل:

أ. التنازل عن حق الاختصاص بالقرض العقاري

ويشترط لتوثيقه ما يلي:

---

(١) ١٣/ت/٣٩٣٥ بتاريخ ١٤٣١/٣/٤هـ

(٢) ٢٥/٢/ت بتاريخ ١٣٨٨/٤/٣هـ

(٣) ١٣/ت/٣١٥٢ بتاريخ ١٤٢٨/٦/٢٦هـ

١. ورود معاملة من صندوق التنمية العقارية تتضمن طلب توثيق تنازل الورثة عن حق الاختصاص في القرض الصادر لمورثهم

٢. حضور المتنازلين و المتنازل له

٣. ضبط الإجراء في النظام وأخذ إقرار وتوقيع الطرفين بجوار ختم وتوقيع كاتب العدل

٤- إصدار صك بذلك وبعثه رسمياً إلى صندوق التنمية العقارية.

٥- حفظ المعاملة في ارشيف الإدارة مع الإشارة الى رقم الصك وتاريخ المعاملة .

ب . التنازل عن براءة الاختراع والتصاميم التخطيطية للدارات المتكاملة والأصناف النباتية والنماذج الصناعية والتنازل عن طلب الحماية أو وثيقة الحماية نفسها

ويشترط لتوثيقه ما يلي[1] :

١. ورود معاملة من مدينة الملك عبدالعزيز للعلوم والتقنية

٢. حضور المتنازل والمتنازل له

٣. ضبط الإقرار في النظام وأخذ إقرار وتوقيع المتنازل والمتنازل له بجوار توقيع وختم كاتب العدل

٤. يصدر بذلك صك ويرسل إلى مدينة الملك عبدالعزيز للعلوم والتقنية بصفة رسمية

٥. إذا كان التنازل عن وثيقة الحماية فلا بد من الإشارة إلى رقم الوثيقة وتاريخها ومنشأ أو جهة صدورها

---

(١) ١٣/ت/٢٦٧٢ بتاريخ ١٤٢٦/٦/٣هـ ، ١٣/ت/٤٢٨٤ بتاريخ ١٤٣٢/٦/١٢هـ

٦- تحفظ المعاملة في الإدارة ويشار الى رقم وتاريخ الصك .

ج . التنازل عن العلامات التجارية أو الحق في استخدام جزء منها

ويشترط لتوثيقه ما يلي[١]:

١. حضور المتنازل والمتنازل له

٢. ورود خطاب من وزارة التجارة والصناعة

٣. إحضار شهادة العلامة التجارية

٤. ضبط الإجراء في النظام وأخذ تواقيع الطرفين على الضبط بجوار ختم وتوقيع كاتب العدل وإصدار صك وإرساله إلى وزارة التجارة والصناعة بصفة رسمية

د . التنازل عن الأموال الثابتة والمنقولة

ويشترط لتوثيقه ما يلي[٢]:

١. حضور المتنازل والمتنازل له

٢. إحضار صك حصر الإرث

٣. ضبط الإجراء في النظام على أن يشتمل الضبط على ذكر الأعيان وحصر الأموال التي يستطيع الورثة حصرها ويبين مقدار العوض إذا كان التنازل على عوض ويؤخذ إقرار وتوقيع الطرفين على الضبط بجوار ختم وتوقيع كاتب العدل ويصدر بذلك صك ويسلم للمتنازل له

---

(١) ١٣/ت/٥٥٤٦ بتاريخ ١٤٣٦/١/١٠هـ

(٢) ١٣/ت/٦٤٥٢ بتاريخ ١٤٣٧/١١/٢٦هـ

٤. لا يتم توثيق هذه التنازلات من قبل كتابة العدل إذا كانت بعوض وكان المتنازل له قاصرا أو فيهم قاصر وكذلك لا يتم توثيق تنازل قاصر سواء بعوض أو بغير عوض

هـ . التنازل عن الجنسية

ويشترط لتوثيقه ما يلي[1]:

١. ورود معاملة من الأحوال المدنية بصفة رسمية .

٢. أن تكون المتنازلة عن الجنسية امرأة وتحمل وثيقة أجنبية تثبت جنسيتها سواء كانت هويتها سارية المفعول أم منتهية

٣. ضبط الإقرار في النظام وأخذ إقرار وتوقيع المرأة على الضبط بجوار توقيع وختم كاتب العدل.

٤. يصدر بذلك صك يرسل للأحوال المدنية بصفة رسمية .

٥- تحفظ المعاملة في ارشيف الإدارة على ان يشار الى رقم وتاريخ الصك .

خامساً : الإقرار بالدين

ويشترط لتوثيقه ما يلي[2]:

١. حضور طرفي الدين المقر والمقر له عند ضبط الإقرار

٢. قيام كاتب العدل بالتحقق من الوجه الشرعي والنظامي لمعاملة الدين قبل ضبط الإقرار

---

(١) ١/١٢٤/ت بتاريخ ١٤٠٢/١٠/١٣هـ ، ١٣/ت/٣٠٥٤ بتاريخ ١٤٢٨/٢/١٠هـ

(٢) ١٣/ت/٣٧٠٢ بتاريخ ١٤٣٠/٧/١٩هـ، ١٣/ت/٥٥٤٩ بتاريخ ١٤٣٦/١/١٣هـ

٣. ضبط الإقرار في النظام على أن يحتوي الضبط على سبب الدين وحلول أجله وقدره وكيفية سداده

٤. أخذ توقيع المقر والمقر له على الضبط بجوار ختم وتوقيع كاتب العدل .

٥- إذا كان الدين متعلقاً بمساهمة عقارية فيشترط ورود معاملة من لجنة المساهمات العقارية لتوثيق إقرار الدين وفقاً للآلية المشار إليها أعلاه[١] .

٦- اصدار صك وتسليمه للمقر له.

سادساً : الإقرار باستلام المبالغ والأعيان (عدا العقار وما صدر به حكم من المحكمة)

ويشترط لتوثيقه ما يلي[٢]:

١. حضور المقر .

٢. قيام كاتب العدل بالتحقق من الوجه الشرعي والنظامي لمعاملة إقرار استلام مبلغ

٣. ضبط الإقرار في النظام على أن يحتوي الضبط على قدر المبلغ المستلم وطريقة استلامها وكيفية استلامه وسبب استحقاقه وفي الاعيان وصفها وصفاً دقيقاً .

٤. أخذ إقرار وتوقيع المقر على الضبط بجوار توقيع كاتب العدل وختمه

٥. إصدار صك وتسليمه للمقر.

---

(١) ١٣/ت/٣٩٦٨ بتاريخ ١٤٣١/٤/١٢هـ

(٢) ١٣/ت/١٤٨١ بتاريخ ١٤٢٠/١٠/١٩هـ ، ١٢/٢١/ت بتاريخ ١٣٩٩/٧/٢٤هـ

سابعاً : الكفالات

أ . الكفالات الزراعية

ويشترط لتوثيقه ما يلي[1]:

١. ورود معاملة من صندوق التنمية الزراعية تتضمن أسماء الكفلاء ومبلغ القرض .

٢. حضور الكفلاء.

٣. ضبط الإجراء في النظام وأخذ تواقيع الكفلاء على الضبط بجوار توقيع كاتب العدل وختمه

٤. إصدار صك بذلك وتسليمه للمراجع

٥- حفظ المعاملة في ارشيف الادارة ويشار الى رقم وتاريخ صك الكفالة .

- **توثق الكفالات الزراعية من قبل كاتب العدل في كامل التبعية الادارية لأمارة المنطقة.**

ب . الكفالات الغرامية:

ويشترط لتوثيقها ما يلي[2]:

١. ورود خطاب من المحكمة المختصة يتضمن اسم الكفيل والمكفول وسبب الكفالة

٢. حضور الكفيل

٣. ضبط الإجراء في النظام وأخذ إقرار وتوقيع الكفيل على الضبط بجوار توقيع وختم كاتب العدل

٤. إصدار صك وتسليمه للمقر .

---

(١) ١٣/ت/١٩٩٥ بتاريخ ١٤٢٣/٥/١٧هـ

(٢) ١٢/٣٤/ت بتاريخ ١٤٠٥/٢/٢٠هـ

٥- حفظ المعاملة في ارشيف الادارة على ان يشار الى رقم وتاريخ صك الكفالة .

ثامناً: توثيق عقود الشركات[1]

ويشترط لتوثيقها ما يلي:

١. ورود معاملة من وزارة التجارة والصناعة إلى كاتب العدل تتضمن طلب توثيق عقد الشركة أو قرار للشركاء .

٢. حضور أصحاب العلاقة من الشركاء أو من يمثلهم[2] .

٣. التأكد من موافقة عقد الشركة أو قرار الشركاء للوجه الشرعي والمقتضى النظامي

٤. ضبط الإجراء في النظام وأخذ إقرار وتواقيع أصحاب العلاقة على الضبط بجوار توقيع وختم كاتب العدل.

٥. الشرح على نسخ عقود الشركة أو قرار الشركاء بأنه تم توثيقه ويوضح رقم الضبط وتاريخه على ذلك ويوقع ويختم من قبل كاتب العدل .

٦. إذا كان من ضمن رأس مال الشركة عقار يجب الاستفسار عن سريان مفعول سجل الصك قبل الإجراء .

٧. يقوم كاتب العدل بالشرح على صكوك العقارات التي من بين رأس مال الشركة إذا كانت داخلة في الولاية المكانية ويرسلها إلى مصدرها للشرح على سجلاتها بما جرى عليها وإذا كانت خارج الولاية المكانية فيتم بعثها إلى مصدرها للشرح عليها وعلى سجلاتها بما تم توثيقه على أن لا يتم تسليم

---

(١) ١٤/١٢/ت بتاريخ ١٣٩٦/١/١٢هـ، المادة (٣١) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٢) ١٣/ت/٣٩٤٩ بتاريخ ١٤٣١/٣/٢٣هـ

نسخ عقود الشركة للشركاء إلا بعد تأكد كاتب العدل من نقل شروحات الصكوك على سجلاتها .

٨. لا يجوز لكتابة العدل توثيق عقد تأسيس شركة أو قرار للشركاء إذا كان أحد أطراف العقد قاصر ما لم يكن الولي هو الأب .

تاسعاً : وكالة الاقتضاء[1] :

١- يكون خروج لأخذ إقرار المريض والعاجز والمخدرة والسجين بإذن من رئيس كتابة العدل .

٢- يجب إحضار تقرير طبي للمريض ويُبين فيه حالته المعتبرة شرعاً إذا كان في المستشفى ويكتفي بشهادة أقاربه إذا كان في المنزل .

٣- طلب الاقتضاء يكون وفق النموذج المعتمد من قبل الوزارة بعد قيده في الإدارة .

٤- يجب على كاتب العدل الخروج بنفسه والتأكد من أهلية المقر وسماع إقراره ولا يجوز له استنابة غيره من الموظفين ونحوهم .

٥- يكون خروج كاتب العدل في نفس الوقت إن أمكن ، أو يحُدد موعداً لا يتجاوز ثلاثة أيام .

٦- الخروج لأخذ إقرار السجين يكون بناء على كتاب من إدارة السجن .

٧- ضبط الإجراء في النظام وأخذ إقرار وتوقيع الموكل بجوار توقيع وختم كاتب العدل .

---

(١) ١٣/ت/١١٢٤ بتاريخ ١٤١٨/١٠/٢٥هـ

عاشراً: القسمة [٥]

ويشترط لتوثيقها ما يلي :

١. حضور المقتسمين أو من يمثلهما[١] .

٢. إذا كان المقتسمون ورثة فيشترط إحضار صك حصر الورثة .

٣. إحضار أصل صكوك التملك إذا كان المراد قسمته عقاراً ، ولا يشترط أن تكون داخل الولاية المكانية لكتابة العدل[٢].

٤. الاستفسار عن سريان الصكوك داخل أو خارج الولاية[٣]

٥. ضبط الإجراء في النظام وأخذ إقرار وتوقيع أطراف القسمة على الضبط بجوار ختم وتوقيع كاتب العدل[٤].

٦. يتم المسح الضوئي لصكوك التملك وحصر الورثة والضبط بعد تواقيع الأطراف عليه .

٧. إصدار صك بموجب ما تم ضبطه بالمقاسمة ويتم بموجبه الشرح على صكوك التملك وسجلاتها ونقلها إلى ملكية كل مقتسم وإذا كانت خارج الولاية المكانية فيتم الشرح على الصكوك ثم بعثها إلى مصدرها لنقل الشروحات على سجلاتها وتسلم الصكوك لملاكها بعد ورود ما يفيد نقل ذلك على هامش سجلاتها[٥].

❖ **تنبيه :**

(تختص كتابة العدل بقسمة البالغين بالتراضي فقط)[٦].

---

(١) المادة (٢٣) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٢) المادة (٥-١٣) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٣) المادة (١٦-١٨-١٩) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل، ١٣/ت/٥٦٩٨ بتاريخ ١٤٣٦/٥/٢٧هـ

(٤) المادة (٢٣) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٥) ١٣/ت/٦٤٥٢ في ١٤٣٧/١١/٢٦هـ

(٥) المادة (٤٣) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

(٦) المادة (٣٣-٢٢٤) من نظام المرافعات الشرعية ، والمادة (٢) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل