



اجراءات حجج الاستحكام

إعداد

د. محمد بن عبد العزيز بن أحمد الخضيرى

القاضي بمحكمة الاستئناف بالرياض

بسم الله الرحمن الرحيم

أولاً: حجج الاستحكام

التعريف

طلب صك يثبتات تملك عقار -سواء كان سكنياً أو زراعياً- في غير مواجهة خصم ابتداءً ولا يمنع من سماع الدعوى بالحق الخاص متى وجدت^(١).
وتكثر في منطقة مكة المكرمة والمدينة المنورة وعسير وجازان والباحة، ثم منطقة الرياض والقصيم وحائل ونجران، ثم المنطقة الشرقية وتبوك والحواف والحدود الشمالية.

شرح التعريف :

الإثبات هو: إقامة الدليل الشرعي أمام القاضي في مجلس قضائه على حق أو واقعة ما .

التملك هو : اتصال شرعي بين الإنسان و بين شيء يكون مطلقاً لتصرفه فيه و حجزاً عن تصرف غيره فيه .

العقار هو: العين الثابتة التي لا يمكن نقلها أو تحويلها من مكان إلى آخر ، كالأرض و الدار .

أسباب تملك العقار :

أسباب تملك الإنسان للعقار عند الفقهاء تنحصر في ما يأتي:

١ / الإحياء.

٢ / الاقطاع من ولي الأمر .

٣ / إرث العقار عن مورثه .

٤ / تملك العقار بوصية

٥ / المعاوضة عن العقار بعوض .

٦ / تلقي العقار بهبة ممن يملك الهبة .

^(١) المادة (٢٢٢) من نظام المرافعات الشرعية .

٧/ تلقي العقار بصدقة ممن يملكها .

و كل هذه الأسباب السابق ذكرها تثبت لدى كتابات العدل ما عدا (إحياء الموات والإقطاع القديم الذي لم يوثق لدى كتابة العدل والإرث والوصية) فإخراج حجج الإستحكام بموجبها من اختصاص (المحاكم) بناءً على المادة (٣١/ب) من نظام المرافعات الشرعية .

إحياء الموات :

لغة / إحياء : من حيا ، و الحياة ضد الموت .

اصطلاحاً : هو عمارة الأرض بما تنهياً به لما يراد منها من زرع أو بناء أو إجراء ماء .

ويرجع فيه إلى العرف كالتقبض والحرز وذلك بتهيئتها للإنتفاع الذي أريد لها .
*التحجير: هو الشروع في الإحياء دون تمامه مثل: إدارة الحصى أو التراب أو البناء الصغير وهو يفيد الإختصاص لا التملك فإن طال(وحدد بثلاث سنوات) أمره الحاكم بأن يحييها أو يتركها للغير .

وغالب التملك للعقار يكون بأحد طريقتين :

١ . الإحياء الشرعي، وقد صدر أمر سامٍ برقم ٢١٦٧٩ وتاريخ ١١/٩/١٣٨٧هـ بمنع الإحياء بعد هذا التاريخ^(٢) .

٢ . الإقطاع، ويكون من الملك أو رئيس مجلس الوزراء فقط^(٣)، ويرسل من مجلس الوزراء

إلى البلدية ثم إلى كتابة العدل^(٤)، ولا بد من ملاحظة ما يلي في الإقطاع:

أ- أن يكون الموقع غير مملوك لشخص آخر.

ب- أن يكون قرار المنح صادراً من رئيس مجلس الوزراء فقط.

ج- أن يكون محدد المساحة.

د- أن يكون موافقاً لما جاء في قرار المنح.

(٢) التعميم رقم ١٢/٦٠/ت في ١/٥/١٤٠٢هـ (التصنيف الموضوعي ١/١٩٥-١٩٦).

(٣) المرسوم الملكي رقم ٢٤٧/٢٦ في ٦/١٢/١٣٧٩هـ .

(٤) التعميم رقم ٢/١٤٨/ت في ٢٣/١٢/١٣٨٩هـ (التصنيف الموضوعي ١/٣٦٣-٣٦٥).

وإن زادت المساحة المعطاة عن مساحة المنح فلا بد من موافقة وزارة الشؤون البلدية والقروية على ذلك بعد تقدير قيمة المساحة الزائدة واستلامها من الممنوح.

*مما يلحق بالإقطاع:

قرارات توزيع الأراضي البور، وأراضي المقاولات بالقطيف ، منح أرامكو السعودية لموظفيها ، منح الهيئة الملكية للجبيل وينبع لموظفيها.

* الأراضي السكنية التي يتم توزيعها عن طريق البلديات شرط في المنح إذا كان التخصيص بعد قرار مجلس الوزراء رقم ٥ في ١٤٣١/١/٨ هـ أن يعطى الممنوح رخصة بناء وبعد البناء تفرغ له - التعميم رقم ٣/ت/٤٧٠٥ في ١٤٣٣/٨/١٧ هـ .

ضوابط الاختصاص

١. نظر حجج الاستحكام في محكمة بلد العقار^(٥).
٢. المعارضة على حجة الاستحكام أثناء نظر الحجة تكون لدى ناظر الحجة في بلد العقار^(٦)، أما المعارضة بعد خروج حجة الاستحكام فتكون دعوى تقام في بلد المدعى عليه^(٧).
٣. تعديل صك الحجة (بزيادة أو نقص في المساحة أو الأطوال أو تعديل الحدود أو إضافة إجابات الدوائر أو أرقامها أو تعديل الأسماء أو أرقام السجلات المدنية) يكون لدى الدائرة نفسها .
٤. إذا تغيرت الولاية القضائية للعقار بعد ضبط الحجة وقبل انقضاءها فتكمل لدى المحكمة ذات الولاية الأولى^(٨).
٥. إذا تغيرت الولاية القضائية للعقار وطُلب تعديل الحجة تقوم المحكمة صاحب الولاية الأخيرة بالنظر في طلب التعديل ، فإذا ثبت لديها التعديل فيهمش على الصك ثم يبعث إلى المحكمة التي صدر منها للتهميش على سجله وضبطه بما الحق به^(٩).
٦. إذا نقض صك حجة الاستحكام ، وليس في المحكمة سوى الدائرة مصدرة الصك ، فيندب رئيس المجلس الأعلى للقضاء أحد القضاة لإكمال لازمها^(١٠).
٦. إذا نقض الحكم في حجة الاستحكام فينظر من قبل محكمة الاستئناف^(١١).

(٥) المادة (٢٢٨) من نظام المرافعات الشرعية ، واللوائح التنفيذية (٦/٢٢٧).

(٦) التعميم رقم ٨/ت/١٢٤ في ٩/٨/١٤١٠ هـ (التصنيف الموضوعي ٣١٧/١-٣١٨).

(٧) التعميم رقم ٨/ت/١٢٤ في ٩/٨/١٤١٠ هـ (التصنيف الموضوعي ٣١٧/١-٣١٨).

(٨) اللوائح التنفيذية (٦/٢٢٧).

(٩) اللوائح التنفيذية (٧/٢٢٧-أ-ب) ، والتعميم رقم ١٣/ت/٨١٤ في ٧/٦/١٤١٦ هـ (التصنيف الموضوعي ٣٣١/١-٣٣٢).

(١٠) اللوائح التنفيذية (٢/٢٢٨).

(١١) المادة (١٩١) من نظام المرافعات الشرعية، واللوائح التنفيذية (٣،٤/١٩١).

الإجراءات

١/ يقوم المنهي بتعبئة النموذج المعدّ لذلك وتنظيمه ما يأتي :

أ- اسم مالك العقار كاملاً وقم هويته الوطنية .

ب- نوع العقار وموقعه وكيف آل إليه ووثيقة التملك إن وجدت .

ج- الحدود والأطوال والمساحة بالمتراً^(١٢)

٢/ يرفق به صور للرسم المساحي بعدد الدوائر المرسل لها ويجب ختم الصور بختم المحكمة حتى لا يتم تغييره ووثيقة التملك إن وجدت، ويقيد الطلب بقيد المحكمة^(١٣).

٣/ يحال طلب المنهي إلى الدائرة ابتداءً، وهي الذي تتولى الإجراءات كاملة^(١٤).

٤/ بعض المحاكم تقوم الدائرة بإحالة المعاملة إلى قسم الخبراء ومهندس المحكمة، فيتم تطبيق الرسم المساحي والمصادقة عليه، والتأكد من الإحياء وحدثته، ثم يتم تصوير الرسم المساحي بعدد الدوائر المرسل لها.

٥/ بعد إحالة الإنهاء إلى الدائرة يكلف المنهي بإحضار الرسم المساحي المذكور من مكتب هندسي أو مساحي مرخص مبيناً فيه ما يلي^(١٥):

أ) الحدود: إن كان له جار فيذكر اسم الجار رباعياً، وإن كان شارعاً فيذكر عرض الشارع من أول العقار إلى نهايته ويذكر اسم الجار الذي يلي الشارع ويربط العقار بمعلم ثابت^(١٦)، (كالوادي، أو المسيل أو الجبل أو المسجد أو البئر ونحوها).

ب) الأطوال: فيذكر الأطوال بالمتر والانكسارات، ودرجات الانكسار لجميع الزوايا الخاصة، واتجاهات الانكسارات ومجموع طول الحد بانكساراته و الاحداثيات الجغرافية^(١٧).

ج) المساحة الكلية بالمتر المربع.

^(١٢) اللوائح التنفيذية (٢/٢٢٩)

^(١٣) المادة (٢٢٩) من نظام المرافعات الشرعية.

^(١٤) اللوائح التنفيذية (٣/٢٥٣).

^(١٥) اللوائح التنفيذية (٥/٢٥٣)، التعميم رقم ١٢/١٥٨/ت في ١٤٠٣/٩/٣ هـ (التصنيف الموضوعي ٥٨٢/٣-٥٨٣).

^(١٦) اللوائح التنفيذية (٣/٢٢٩) والتعميم رقم ١٥٣/١٢/ت في ١٤٠٦/٧/٣٠ هـ (التصنيف الموضوعي ٣٠٠/١).

^(١٧) المادتان (٢٢٩، ٢٣٠) من نظام المرافعات الشرعية ولوائحهما التنفيذية .

٦/ تتم مخاطبة الدوائر الحكومية من أجل الإفادة عن طلب المنهي ولها مهلة شهرين للاعتراض أو الموافقة^(١٨).

الدوائر التي تتم مخاطبتها :

١. وزارة الشؤون البلدية والقروية (الأمانة / البلدية): إذا كان الإنهاء داخل داخل النطاق العمراني للمدن والقرى ولو كان زراعياً^(١٩)؛ ويقوم مندوبها بالوقوف مع المنهي وتطبيق الرسم المساحي.

٢. وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد.

٣. وزارة المالية.

٤. المؤسسة العامة لتحلية المياه المالحة.

هذه الدوائر الحكومية يجب مخاطبتها في كل حجب الاستحكام إذا كان الإنهاء داخل النطاق العمراني^(٢٠).

أما إذا كان الإنهاء خارج النطاق العمراني القائم يضاف إلى ما سبق مخاطبة الدوائر الآتية:

٥. وزارة الدفاع ..

٦. وزارة الحرس الوطني.

٧. وزارة الزراعة في المزارع دون المساكن.

٨. وزارة البترول والثروة المعدنية.

٩. وزارة النقل.

١٠. وزارة المياه والكهرباء .

١١. الهيئة العامة للسياحة و الآثار.

١٢. الهيئة السعودية للحياة الفطرية.

١٣. كل جهة صدر أمر رئيس مجلس الوزراء بمخاطبتها فتتم مخاطبتها^(٢١).

(١٨) المادتان (٢٣١، ٢٣٣) من نظام المرافعات .

(١٩) اللوائح التنفيذية (٣/٢٣١).

(٢٠) المادة (٢٣١) من نظام المرافعات .

(٢١) المادة (٢٣١) من نظام المرافعات .

١٤ . وزارة الداخلية (حرس الحدود) في المواقع الساحلية أو داخل منطقة المراقبة الجمركية^(٢٢) .

١٥ . هيئة الطيران المدني في المدن أو المحافظات التي تقع بها مطارات^(٢٣) .

١٦ . المؤسسة العامة للسكك الحديدية في المواقع القريبة من خطوط سكة الحديد ، أما المواقع القريبة من خط سكة الحجاز القديم فتتم مخاطبة وزارة النقل .

١٧ . الهيئة الملكية للجبيل وينبع في المواقع القريبة منها .

٦ / يقوم المنهي بالإعلان في إحدى الصحف التي تصدر في منطقة العقار، وفي حال عدم صدور صحف في المنطقة يطلب النشر في إحدى الصحف الأكثر انتشارا في المنطقة .^(٢٤)
ملحوظة: يمكن أن يكون الإعلان قبل مخاطبة الدوائر وتزود الدوائر بصور من الإعلان أو مع مخاطبتها أو بعدها .

٧ / تتم الكتابة إلى قسم الخبراء من أجل الوقوف على الموقع وتطبيق الرسم المساحي والإفادة عن الإحياء ونوعه ونسبته وبيان قدم الإحياء وحدثته .

٨ / إذا وردت الإجابات من الدوائر وانتهت مدة الاعتراض وهي شهران، فلا يخلو الأمر من أربع حالات:

^(٢٢) اللوائح التنفيذية (١/٢٣١)

^(٢٣) اللوائح التنفيذية (١/٢٣١)

^(٢٤) المادة (٢٣١) من نظام المرافعات .

الحالة الأولى

عدم المعارضة من الدوائر الحكومية و من الأفراد

فتضبط في ضبط الإنهاءات أو ضبط الحجج على النحو الآتي:

١. الافتتاحية وتتضمن بعد الحمد لله والصلاة والسلام على النبي ﷺ اسم القاضي والمحكمة واليوم والتاريخ.

٢. اسم المنهي أصالة ورقما لهوية الوطنية له حتى لو حضر الوكيل^(٢٥).

٣. الإنهاء وهو: ذكر ملكية العقار ونوعه وموقعه، وحدوده وأطواله والمساحة الإجمالية، والإحداثيات الجغرافية، ودرجات الانكسار لجميع الزوايا الخاصة بالعقار، ويربط بمعلم ثابت وسبب الملكية، ويورد تسلسل الشراء والإرث إن وجد، ويطلب إثبات التملك وإخراج حجة استحكام.^(٢٦)

٤. الاطلاع على وثائق التملك وتدوين مضمونها إن وجدت.

٥. يشار إلى أنه تم تطبيق المادة (٢٣١) من نظام المرافعات^(٢٧).

٦. تذكر إجابات الدوائر الحكومية برقمها وتاريخها وأنها تتضمن عدم المعارضة^(٢٨)، ولا بد أن تصرح كل إدارة في إجابتها بعدم المعارضة.

٧. يذكر اسم الصحيفة وعددها وتاريخها ورقم صفحة النشر ومضي المدة (شهران) ولم يتقدم أحد بالمعارضة^(٢٩).

٨. يورد أنه جرى الاطلاع على الرسم المساحي المصادق عليه من قبل مساح المحكمة أو قسم الخبراء أو البلدية ويذكر الحدود و الأطوال و الإحداثيات الجغرافية ودرجات الانكسار لجميع الزوايا الخاصة بالعقار والمساحة حسب الرسم المساحي ومصادقة المنهي عليها^(٣٠)،

(٢٥) التعميم ذو الرقم ٨/ت/٦٤ في ١٩/٦/١٤١١هـ، ينظر: التصنيف الموضوعي (١١٦/٢).

(٢٦) اللوائح التنفيذية (٣/٢٢٩).

(٢٧) التعميم رقم (١١/٥٢/ت) في ٢٨/٤/١٤٠٠هـ (التصنيف الموضوعي ٢٦٤-٢٦٥).

(٢٨) اللوائح التنفيذية (٢/٢٣٣)، والتعميم رقم (١٢/٥٦/ت) في ١٠/٤/١٤٠٣هـ (التصنيف الموضوعي ٢٨٢/١-٢٨٣).

(٢٩) اللوائح التنفيذية (٢/٢٣٣)، والتعميم رقم (١٢/٥٦/ت) في ١٠/٤/١٤٠٣هـ (التصنيف الموضوعي ٢٨٢/١-٢٨٣).

(٣٠) اللوائح التنفيذية (٤/٢٣٣)، والتعميم رقم (١٢/١٦٠/ت) في ٢٧/٨/١٤٠٤هـ.

وبعض القضاة: يذكر الأطوال والمساحة في الإنهاء ويشير عند الاطلاع على الرسم المساحي بأنه مطابق لإنهاء المنهي.

وكلا المنهجين سليم، والأول أولى.

٩. يطلب البينة من المنهي وهي شاهدان، يشهدان على العقار ونوعه، وموقعه، وحدوده، وسبب التملك، ويشهدان على تاريخ الإحياء قبل ٩/١١/١٣٨٧هـ، سواءً كان الإحياء من المنهي مباشرةً أو من المالك الأساسي للعقار، وإن وجدت مبايعة فيشهدان على البيع وتسلسله إلى المنهي^(٣١)، ثم يجري تزكيتهما من قبل مزكيتين.

١٠. يدون قرار قسم الخبراء المتضمن الوقوف على الموقع وتطبيق الرسم

المساحي وبيان نوع الإحياء وشموله للموقع وقدمه.

١١. يدون محضر معاينة القاضي للموقع إن وجد.

١٢. الإثبات وصيغته: (... فبناءً على ما تقدم من إنهاء المنهي وشهادة الشاهدين المعدلين

شرعاً وإجابات الدوائر المختصة فقد ثبت لدي تملك ... للعقار ... المذكور بعاليه).

١٣. يخرج صكاً بذلك يتضمن إنهاء المنهي وبياناته مع بيان الأطوال والحدود والإحداثيات

الجغرافية ودرجات الانكسار لجميع الزوايا الخاصة بالعقار ومساحته الإجمالية وعرض

الشوارع المحيطة بالعقار وأرقام وتواريخ ومضامين إجابات الدوائر الحكومية واسم

الصحيفة التي نشر فيها الطلب ورقمها وتاريخها ورقم صفحة النشر^(٣٢).

١٤. إذا توجه القاضي إلى عدم قبول الإنهاء وعدم إثبات التملك وإن لم تحصل معارضة

من الجهات المختصة أو الأفراد (مثل: كون الإحياء حديثاً أو أكثر العقار غير محيا أو

اعتدى المنهي على المصالح العامة) فالإجراء كالإجراء السابق ويضيف له محضر

معاينة القاضي أو قسم الخبراء، ويورد إجابات الدوائر المذكورة إن خوطبت، ويذكر

أسباب الحكم (التسيب) ويصرف النظر عن طلب المنهي، ويفهمه بحق في

الاعتراض.

^(٣١) التعميم رقم (١٢/٣٢)ت) في ٢/٣/١٣٩٧هـ (التصنيف الموضوعي ٢٥٨/١)، ورقم (١٢/٦٠)ت) في ١/٥/١٤٠٢هـ ينظر:

التصنيف الموضوعي (١٩٥/١-١٩٦).

^(٣٢) المادة (٢/٢٣٣) من نظام المرافعات واللوائح التنفيذية (٤/٢٣٣).

فائدة: إذا لم يقتنع القاضي بالإتهاء وتوجه إلى صرف النظر عنه لمبرر شرعي أو نظامي فيمكنه مخاطبة الدوائر وتدوين ذلك في الضبط، ويمكنه صرف النظر دون مخاطبة الدوائر.

الحالة الثانية

المعارضة من الجهات الحكومية

الإجراءات

١. إذا وردت إجابة الجهة الحكومية بالمعارضة يحدد موعداً لنظر المعارضة لا يقل عن شهر ترسل فيه الجهة مندوبها مع خطاب يخوله النيابة عنها، ولا تسمع المعارضة إلا بعد مضي ستين يوماً على آخر الإجراءات من إبلاغ الجهة أو النشر^(٣٣).
٢. الافتتاحية وتتضمن بعد الحمد لله والصلاة والسلام على النبي ﷺ اسم القاضي والمحكمة واليوم والتاريخ.
٣. اسم المنهي أصالة ورقم هويته الوطنية حتى لو حضر الوكيل^(٣٤).
٤. الإنهاء وهو: ذكر ملكية العقار ونوعه وموقعه، وحدوده وأطواله والمساحة الإجمالية والإحداثيات الجغرافية ودرجات الانكسار لجميع الزوايا الخاصة بالعقار ويربط بمعلم ثابت وسبب الملكية، ويورد تسلسل الشراء والإرث إن وجد، ويطلب إثبات التملك وإخراج حجة استحكام^(٣٥).
٥. الاطلاع على وثائق التملك وتدوين مضمونها إن وجدت^(٣٦).
٦. يشار إلى أنه تم تطبيق المادة (٢٣١) من نظام المرافعات^(٣٧).
٧. تذكر إجابات الدوائر الحكومية برقمها وتاريخها ومعارضتها الواردة في إجابتها بنصها^(٣٨).

^(٣٣) اللوائح التنفيذية (٦/٢٣١)، والتعميم رقم (٨/ت/٨٩) في ١٤١١/٩/٣ هـ (التصنيف الموضوعي (٣٢٢/١-٣٢٤).

^(٣٤) التعميم رقم (٨/ت/٦٤) في ١٤١١/٦/١٩ هـ، ينظر: التصنيف الموضوعي (١١٦/٢).

^(٣٥) اللوائح التنفيذية (٣/٢٢٩).

^(٣٦) اللوائح التنفيذية (٣/٢٢٩).

^(٣٧) التعميم رقم (١١/٥٢/ت) في ١٤٠٠/٤/٢٨ هـ (التصنيف الموضوعي (٢٦٤/١-٢٦٥).

^(٣٨) المادة (٢/٢٣٣) من نظام المرافعات، والتعميم رقم (١٢/٥٦/ت) في ١٤٠٣/٤/١٠ هـ (التصنيف الموضوعي (٢٨٢/١-٢٨٣).

٨. يذكر اسم الصحيفة التي نشر فيها الطلب ورقمها وتاريخها ورقم صفحة النشر ومضي المدة (شهران) ولم يتقدم أحد بالمعارضة^(٣٩).
٩. إذا جاء موعد الجلسة وحضر الطرفان (المنهي والمندوب) ويسأل المندوب عن معارضته فإن أضاف زيادةً على خطاب إدارته فيدون ذلك.
١٠. تعرض المعارضة على المنهي ويدون جوابه عليها.
١١. يطلب من المندوب البينة على المعارضة -وغالباً- تكون مذكورة ضمن معارضة الجهة.
١٢. إذا لم يقتنع القاضي بمعارضة الجهة الحكومية، أو لم يكن لها مستند فيطلب من المنهي البينة على الإنهاء وهي شاهدان يشهدان على العقار ونوعه، وموقعه، وحدوده، وسبب التملك، ويشهدان على تاريخ الإحياء قبل ١٣٨٧/١١/٩هـ، سواءً كان الإحياء من المنهي مباشرةً أو من المالك الأساسي للعقار، وإن وجدت مبيعة فيشهدان على البيع وتسلسله إلى المنهي^(٤٠).
١٣. يسأل القاضي مندوب الجهة المعارضة هل لديه قرح في الشاهدين، فإذا قرر بأنه لا يعرف عن حالهما شيئاً -وهو الغالب- أو ليس لديه قرح فيهما فيتم تركيتهما.
١٤. يبين أنه تم الاطلاع على الرسم المساحي والمصادقة عليه من قبل مساح المحكمة أو البلدية ويذكر الأطوال والمساحة ومصادقة المنهي على ذلك وظهوره على المصورات الجوية من عدمه.
١٥. يدون قرار قسم الخبراء المتضمن الوقوف على الموقع وتطبيق الرسم المساحي وبيان نوع الإحياء وشموله للموقع وقدمه.
١٦. يدون محضر معاينة القاضي للموقع إن وجد.
١٧. يتم الإثبات وصرف النظر عن معارضة الجهة، ويفهم مندوب الجهة الحكومية بالاعتراض ويعطى المهلة النظامية من أجل استلام نسخة الحكم لتقديم اللائحة الاعتراضية، ولا عبرة بقناعة مندوب الجهة الحكومية ويرفع الإثبات إلى محكمة الاستئناف في كل

^(٣٩) المادة (٢/٢٣٣) من نظام المرافعات، والتعميم رقم (١٢/٥٦/ت) في ١٠/٤/١٤٠٣هـ (التصنيف الموضوعي ٢٨٢/١-٢٨٣).

^(٤٠) التعميم رقم (١٢/٣٢/ت) في ٢/٣/١٣٩٧هـ (التصنيف الموضوعي ٢٥٨/١)، ورقم (١٢/٦٠/ت) في ١/٥/١٤٠٢هـ ينظر: التصنيف الموضوعي (١٩٥/١-١٩٦).

الأحوال، وصيغته: (... فبناءً على ما تقدم من إنهاء المنهي وبينته وإجابات الجهات لذا فقد ثبت لدي تملك ... للعقار المذكور وصرفت النظر عن معارضة ... وقررت استئناف ذلك حسب التعليمات ويفهم مندوب الجهة الحكومية بأن له تقديم لائحة اعتراضية خلال مدة ثلاثين يوم تبدأ من تاريخ موعد تسليم نسخة الحكم فإذا تأخر عن ذلك فيسقط حق الجهة المعارضة في تقديم اللائحة الاعتراضية...).

١٨. إذا اقتنع القاضي بمعارضة الجهة الحكومية أو لم يقتنع بصحة التملك أو سببه (مثل: كون الإحياء حديثاً أو أكثر العقار غير محيا أو اعتدى المنهي على المصالح العامة) فيصرف النظر عن طلب المنهي، ويفهمه بحقه في الاعتراض.

أبرز الجهات المعارضة ومعارضاتها

الأولي: الأمانة (البلدية) ومعارضتها كالاتي:

١. أن الإحياء حديث (أي بعد ١٣٨٧/١١/٩ هـ) ومخالف للأنظمة بناء على الأمر السامي رقم ٢١٦٧٩ وتاريخ ١٣٨٧/١١/٩ هـ^(٤١).

٢. أحياناً تكون موافقة البلدية مشروطة بكون الإحياء قبل ١٣٨٧/١١/٩ هـ، فإن ثبت الإحياء قبل ١٣٨٧/١١/٩ هـ فتعتبر موافقة، وإن ثبت أن الإحياء بعد ١٣٨٧/١١/٩ هـ فتكون معارضة ويجرى اللازم نحوها.

٣. عدم تناسب الإحياء مع المساحة.

٤. أن الرسم المساحي الذي قدمه المنهي غير مطابق للطبيعة.

والغالب أن البلدية تضع رسماً مساحياً مطابقاً للطبيعة، وإن لم تضع رسماً مساحياً فالمرجع المساح في بيان مطابقة الرسم المساحي المقدم من المنهي للطبيعة، أو يكلف المنهي بإحضار رفع مساحي جديد مطابق للطبيعة وبذلك تنتهي هذه المعارضة.

٥. أن هذا الإحياء لم تظهره المصورات الجوية:

(٤١) التعميم رقم (١٢/٦٠/ت) في ١٤٠٢/٥/١ هـ التصنيف الموضوعي (١٩٥/١-١٩٦).

* والمصورات الجوية هي عبارة عن تصوير جوي للمملكة العربية السعودية يشمل المدن والقرى وجميع التضاريس التي على ظهر الأرض.

* (وقد تم تصوير المملكة جويًا عام ١٣٨٤هـ، ثم عام ١٣٩٨هـ، ثم عام ١٤٠٢هـ، ثم عام ١٤٠٧هـ، ثم عام ١٤١٨هـ).

* والبلديات في جميع مدن المملكة لديها نسخة من المصورات الجوية ولذا تجد هذه المعارضة لدى بلديات المدن.

* والمصورات الجوية تظهر كل شيء ارتفاعه متر فأكثر، أما ما كان أقل من ذلك فلا يظهر كالمرزوعات ونحوها.

* المصورات الجوية بينة نفي تنفي إحياء المنهي عام التصوير.

* المصورات الجوية تقوي معارضة البلدية، لكونها بينة حسية لكن يرد عليها الاحتمالات الآتية^(٤٢):

أ) أن المصورات الجوية بينة نفي وشاهدي المنهي بينة إثبات، وإذا تعارضت بينة النفي مع بينة الإثبات فتقدم بينة الإثبات عند أهل العلم.

ب) أن المصورات الجوية لا تظهر جميع الأحياءات، فما كان منها أقل من متر فلا يظهر في المصورات الجوية كالمرزوعات الصغيرة ونحوها.

ج) الخطأ في تطبيق المصورات على الموقع.

د) قد يكون الإحياء قديماً ولكن وقت التصوير هدم لإعادة بنائه أو أصابته جائحة من سيل أو حريق أو زلزال فلم يظهره التصوير الجوي.

٦. أن الإنهاء معارض للتنظيم العمراني: وهذا على قسمين هما:

أ- أن يكون المنهى به معارضاً للتنظيم بالكامل.

ب- أن يكون المنهى به معارضاً للتنظيم جزئياً.

* والتنظيم هو المخطط الهيكلي التنظيمي لجميع المدينة الذي تسعى كل بلدية لتطبيقه كاملاً على المدينة بحيث يغطي جميع احتياجات المدينة من الخدمات

^(٤٢) التعميم رقم ١٢/٧٣/ت في ١٤٠٢/٥/٢٥هـ (التصنيف الموضوعي ٢٧٢/١-٢٧٣)، والتعميم رقم ١٨٣/١٢/ت في ١٤٠٤/١١/٣هـ (التصنيف الموضوعي ١٩٩/١-٢٠٠).

(مساجد، مدارس، مراكز صحية، طرق، حدائق، مواقف، كهرباء، مياه، هاتف،
صرف صحي، مراكز أمنية، مراكز دفاع مدني).

* إن كان التنظيم موجوداً بالفعل على الطبيعة واعتدى المنهي عليه فيصرف النظر
عن طلب المنهي؛ لاعتدائه على المصالح العامة.

* إن كانت المعارضة بالتنظيم جزئياً فيمكن صرف النظر عن الجزء المعارض للتنظيم
وتمليك المنهي ما بقي، ويمكن أن يعرض القاضي على المنهي التنازل عن الجزء
المعارض للتنظيم وتمليكه ما بقي.

* إن كان التنظيم مجرد مخطط على الورق فيمكن صرف النظر عن معارضة البلدية؛
للأسباب الآتية:

أ- لكونه مقترحاً لا واقعاً.

ب- أن الغالب كون المعارضة بالتنظيم المقترح موضعية تتعلق بموقع المنهي وحده
دون بقية البلد ولذلك يختلف التنظيم بين موقعين متجاورين.

٧. أن الموقع المنهي به عليه إزالة، فإن كانت الإزالة قبل الإعلان فيتم الرفع لوزارة العدل من
أجل استئذان المقام السامي في سماع الدعوى ضد الجهة التي أزالته المنهي به (وهي غالباً
البلدية)، وإن كانت الإزالة بعد الإعلان فلا ترفع إلى الوزارة.

ملحوظة: تستخدم بعض هذه المعارضات كبينة للبلدية على كون الإحياء حديثاً مثل رقم (٥).

الثانية: وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد ومعارضتها كالاتي:

١. أن المنهي به من الأوقاف العامة.

٢. أنه يوجد في العقار المنهي به أوقاف عامة (ككون جزء من العقار محدد أو مشاع أو
الغلة وقفاً على الحرمين أو إمام مسجد معين أو مؤذنه أو طلبة العلم أو الفقهاء أو
المدرسين في المسجد أو الفقراء أو الصوام أو الأرامل أو الأيتام و نحوهم من المصارف
العامة).

الثالثة: وزارة المالية ومعارضتها كالاتي:

١. أن الموقع المنهي به داخل ضمن أملاك الدولة.

٢. أن الموقع المنهى به ضمن أملاك الغائبين.
٣. قد تعلق المالية موافقتها على موافقة البلدية أو الزراعة أو الإمارة، وهنا تعتبر معارضة تبعية وليست معارضة أصلية يجري عليها ما يجري على المعارضة الأصلية، ويُنهى الإجراء في المعارضة الأصلية دون الرجوع إلى وزارة المالية أو مندوبها لكونها تابعة، ويُشار في الحكم إلى صرف النظر عن معارضة الجهة الأصلية والمالية.
٤. غالباً تكتفي المالية بمندوب البلدية أو الزراعة، ويمكن الكتابة لهم: هل يكتفون بمندوب الجهة أو يبعثون مندوباً من طرفهم؟.

الرابعة: المؤسسة العامة لتحلية المياه المالحة: ومعارضتها كالاتي:

١. العقار يقع في حریم محطة تحلية المياه المالحة.
٢. العقار يعترض مسار خطوط نقل المياه المحلاة .

الخامسة: وزارة الدفاع : ومعارضتها كالاتي:

١. أن الموقع قرب إحدى القواعد العسكرية أو مقرات وزارة الدفاع.
٢. أن الموقع ضمن حریم المدن أو القواعد العسكرية.

السادسة: وزارة الحرس الوطني: ومعارضته كالاتي:

١. أن الموقع داخل حریم المدن العسكرية أو مقرات أو معسكرات الحرس الوطني.

السابعة: وزارة الزراعة: ومعارضتها كالاتي:

١. أن الإحياء حديث بعد منع ولي الأمر.
٢. أن الموقع المنهى به يعارض نظام توزيع الأراضي البور.
٣. قد توافق الزراعة على جزء من المزرعة محدد المساحة وتعارض على الجزء الباقي من الأرض لحدثة الإحياء.

٤. قد توافق الزراعة على جزء من المزرعة محدد المساحة وتسكت عن الباقي فتعتبر معترضةً على ما سكتت عنه^(٤٣).

تنبيه: أحياناً تكون موافقة الزراعة مشروطة بكون الإحياء قبل ٩/١١/١٣٨٧هـ، أو قبل صدور نظام توزيع الأراضي البور عام ١٣٨٨هـ، فإذا ثبت الإحياء قبل ٩/١١/١٣٨٧هـ فتعتبر موافقة، وإن ثبت أن الإحياء بعد ٩/١١/١٣٨٧هـ أو بعد صدور نظام توزيع الأراضي البور فتكون معارضة ويجرى اللازم نحوها.

الثامنة: وزارة البترول والثروة المعدنية ومعارضتها كالاتي:

١. أن الموقع داخل ضمن مناطق التنقيب عن المعادن.

التاسعة: وزارة النقل ومعارضتها كالاتي:

١. أن الموقع داخل حريم الطريق كله أو بعضه.

٢. أن الموقع داخل حريم خط سكة الحديد كله أو بعضه.
فإن كانت المعارضة على بعض الموقع وتنازل المنهي عن الجزء المعارض فتنتهي المعارضة بذلك، وإن لم يتنازل المنهي فتبقى المعارضة.

العاشر: وزارة المياه والكهرباء وتنقسم إلى قسمين :

أولاً : شركة المياه الوطنية ومعارضتها كالاتي:

١. يعترض مسار خطوط الشبكة الرئيسة .

٢. العقار في حريم المواقع القريبة من مصادر المياه ومحوزاتها.

ثانياً : شركة الكهرباء ومعارضتها كالاتي:

١. أن العقار يعترض مسار أبراج الضغط العالي، فيتم النظر أيهما أقدم الملك وسببه أو

الأبراج؟

^(٤٣) اللوائح التنفيذية (٥/٢٣١).

٢. أحياناً توافق شركة الكهرباء بشرط إخراج مسار أبراج الضغط العالي، فإن وافق المنهي عليها فلا إشكال، وتعاد لمهندس أو مساح (المحكمة أو البلدية) لإخراج مساحة مسار الأبراج من المساحة الكلية، ويتم تعديل المساحة المنهي بها، وإن لم يوافق المنهي فتعتبر هذه الإجابة معارضة.

٣. إذا تم إخراج مساحة مسار الأبراج من المساحة الكلية وتضمن ذلك أن ينقسم العقار إلى جزئين غير متلاصقين فحينئذ هل يخرج لكل جزء صك مستقل بالمعاملة نفسها أو يخرج صك واحد لأحد الأجزاء ويفهم المنهي بالتقدم بمعاملة جديدة للجزء الآخر أو يصرف النظر عن طلب المنهي ويفهم بالتقدم بمعاملة مستقلة لكل جزء أو يخرج صك واحد للجزئين كاملاً؟.

الأظهر : يخرج لكل جزء صك مستقل بالمعاملة نفسها وتوضع المعاملة لأحد الأجزاء وتصور نسخة منها للجزء الآخر بحيث يصبح لكل جزء صك ومعاملة مستقلة، وعليه صدر توجيه وكيل الوزارة للشؤون القضائية بخطابه رقم ١٨/٤٤٨٥٠/١٩ في ١١/١١/١٤١٩ هـ.

٤. قد توافق شركة الكهرباء وتشتترط أخذ التعهد على المنهي بعدم الاقتراب من خطوط الشبكة وأنه إذا رغب في إزالة خطوط الشبكة فإنه يلتزم بدفع قيمة نقل خطوط الشبكة.

الحادية عشرة: الهيئة العليا للسياحة و الآثار ومعارضتها كالاتي:

١. أن الموقع داخل ضمن الآثار أو التنقيب عنها.

الثانية عشرة: الهيئة السعودية للحياة الفطرية : ومعارضتها كالاتي :

١. أن الموقع داخل إحدى المحميات .

٢. أن الموقع داخل حريم إحدى المحميات أو قربها .

الثالثة عشرة: وزارة الداخلية (حرس الحدود) : ومعارضتها كالاتي :

١. أن الموقع داخل حريم حدود أو السواحل .
٢. أن الموقع داخل منطقة المراقبة الجمركية .

الرابعة عشرة: هيئة الطيران المدني: ومعارضتها كآآتي :

١. أن الموقع قريب من مدارج المطارات المدنية فتشترط ألا يزيد المبنى عن ثلاثة أمتار حتى لا يؤثر على سلامة الطيران، فإن وافق المنهي فتنتهي المعارضة، وإن لم يوافق فتعتبر معارضة.
٢. أن الموقع ضمن الأراضي المخصصة للمطار أو توسعته.

موقف القاضي من معارضة الجهات الحكومية

لا يخلو الإنهاء من الأحوال الآتية:

الأولى: أن يكون المنهى به ظاهراً في المصورات الجوية أو غير مشمول بالمصورات الجوية وغير معترض للتنظيم.

الثانية: أن يكون المنهى به ظاهراً في المصورات الجوية أو غير مشمول بالمصورات الجوية و معترضاً للتنظيم جزئياً.

الثالثة: أن يكون المنهى به ظاهراً في المصورات الجوية أو غير مشمول بالمصورات الجوية و معترضاً للتنظيم كلياً.

الرابعة: أن يكون المنهى به غير ظاهر في المصورات الجوية وغير معترض للتنظيم.

الخامسة: أن يكون المنهى به غير ظاهر في المصورات الجوية و معترضاً للتنظيم جزئياً.

السادسة: أن يكون المنهى به غير ظاهر في المصورات الجوية و معترضاً للتنظيم كلياً.

السابعة: أن يذكر المنهى أن إحياءه بعد منع ولي الأمر (بعد ١٣٨٧/١١/٩ هـ) سواءً أكان المنهى به ظاهراً في المصورات الجوية أم غير ظاهر، وسواءً أكان معترضاً للتنظيم كلياً أو جزئياً أو غير معترض.

ففي الأحوال الأولى والثانية والثالثة: يطلب القاضي من المنهي البيئة فإذا أحضر المنهي البيئة على الإحياء قبل منع ولي الأمر (قبل ١٣٨٧/١١/٩ هـ) يحكم القاضي بثبوت التملك ويصرف النظر عن معارضة الجهة الحكومية مهما كان تاريخ التصوير الجوي.

وفي الحالة الرابعة: يقوم القاضي بالثبوت^(٤٤)، ويطلب من المنهي البيئة على الإحياء قبل منع ولي الأمر (قبل ١٣٨٧/١١/٩ هـ) فإذا أحضرها المنهي يحكم القاضي بثبوت التملك ويصرف النظر عن معارضة الجهة الحكومية.

وفي الحالة الخامسة: لها ثلاثة أقسام هي:

١. يعرض القاضي على المنهي التنازل عن الجزء المعترض للتنظيم فإذا تنازل عن المعترض للتنظيم - وهو الغالب - فيطلب منه القاضي البيئة فإذا أحضرها فيحكم

^(٤٤) التعميم رقم ١٢/٧٣/ت في ١٤٠٢/٥/٢٥ هـ (التصنيف الموضوعي ٢٧٢/١-٢٧٣)، والتعميم رقم ١٨٣/١٢/ت في ١٤٠٤/١١/٣ هـ (التصنيف الموضوعي ١٩٩/١-٢٠٠).

القاضي بثبوت تملك المنهي للجزء غير المعترض للتنظيم ويصرف النظر عن معارضة الجهة الحكومية.

٢. إن لم يتنازل المنهي عن المعترض للتنظيم فيتأكد القاضي من كون التنظيم شاملاً لجميع البلد وفعالاً واقعاً على الطبيعة فإن كان كذلك يطلب القاضي من المنهي البيئة ويحكم بثبوت التملك للجزء غير المعترض للتنظيم ويصرف النظر عن الجزء الباقي وعن معارضة الجهة الحكومية.

٣. إن لم يتنازل المنهي عن المعترض للتنظيم ولم يكن التنظيم شاملاً لجميع البلد وفعالاً واقعاً على الطبيعة فيطلب القاضي من المنهي البيئة ويحكم بثبوت التملك ويصرف النظر عن معارضة الجهة الحكومية.

وفي الحالة السادسة: ولها قسمان هما:

١. أن يتظلم المنهي من التنظيم فيعيد القاضي المعاملة للبلدية للنظر في التنظيم فإن جرى إعادة التنظيم فيأخذ حكم الحالة الخامسة.

٢. أن لا يتظلم المنهي من التنظيم أو عادت المعاملة من البلدية ببقاء التنظيم على وضعه فحينئذ يصرف القاضي النظر عن طلب المنهي.

وفي الحالة السابعة: ولها ثلاثة أقسام هي:

١. أن يكون المنهى به غير معترض للتنظيم، فحينئذ يثبت القاضي ملكية المنهي لل عقار، ويجعل للبلدية حق المطالبة باستيفاء قيمة الأرض حسب قرار الهيئة القضائية العليا رقم ١٨٦ في ٢٢/٤/١٣٩٥هـ^(٤٥)، بشرط عدم وجود سكن لدى المنهي وليس في بقائه ضرر أو خطر على أحد أو أثاره لمشاكل جماعية، ولم يكن القصد منه إحداث هجرة جديدة^(٤٦).

٢. أن يكون المنهى به معترضاً للتنظيم جزئياً، فحينئذ يتنازل المنهي عن المعترض للتنظيم ويثبت القاضي ملكيته للباقي من العقار بعد التنظيم، ويجعل للبلدية حق المطالبة باستيفاء قيمة الأرض حسب التعليمات.

٣. أن يكون المنهى به معترضاً للتنظيم كلياً، فيأخذ حكم الحالة السادسة.

^(٤٥) التعميم رقم ٢٩/١٢/ت في ١٣٩٦/٢/٣هـ (التصنيف الموضوعي ٢٥٥/١-٢٥٦).

^(٤٦) التعميم رقم ١٢/٧٠/ت في ١٥/٤/١٤٠٥هـ (التصنيف الموضوعي ٢٠٠/١-٢٠١).

إشكال: كيف يتم إثبات الملكية مع وضع حق المطالبة باستيفاء قيمة الأرض للبلدية؟
جوابه: أن القيمة المشار إليها ليست من باب بيع الأرض عليه (قيمة الأرض)؛ لأن إثبات الملكية يناقض وضع حق المطالبة باستيفاء قيمة الأرض للبلدية لكن تخرج القيمة المذكورة على مسألة التعزير المالي؛ لكون المنهي خالف تعليمات ولي الأمر بعد التاريخ المحدد.
فائدة: بعد صدور الصك واكتسابه للقطعية يتقدم المنهي للبلدية بطلب دفع قيمة الأرض بالسعر الرسمي، فتقوم البلدية بتقييم الأرض وأخذ قيمتها من المنهي، ثم تكتب للمحكمة بأنه تم استيفاء القيمة وعليه يتم التهميش على صك الملكية بذلك.
ويمكن للمنهي أن يبيع العقار ويفرغه قبل أن يسلم قيمة الأرض للبلدية، لكن يذكر في صك الإفراغ بأن للبلدية حق المطالبة باستيفاء قيمة الأرض ويفهم المشتري بذلك.
يرى بعض القضاة: أنه في هذه الحالة يتم صرف النظر عن طلب المنهي، لكون الإحياء حديثاً وهذا منهج الهيئة الدائمة لمجلس القضاء الأعلى منذ عام ١٤٢٥ هـ، وقد تبعته المحكمة العليا.

ويرى بعض القضاة: أنه في هذه الحالة يتم الكتابة على المعاملة للمقام السامي بوساطة الوزارة من أجل منح العقار للمنهي، أو الاستئذان في نظرها؛ لكون الإحياء حديثاً مع إبداء رأيه في نظر الإنهاء، وقد جرى تطبيق ذلك فتمت الموافقة على المنح في معاملات قليلة، أما إذا ورد الإذن بالنظر فيتم إثبات تملك المنهي.

ويرى بعض القضاة: أنه في هذه الحالة لا يخرج له حجة استحكام ولا يجعل للبلدية حق المطالبة باستيفاء قيمة الأرض، وإنما يحال للبلدية من أجل إفراغ العقار له بعد استيفاء قيمة الأرض مضاعفة، ثم يقوم مندوب البلدية بالإقرار بالإفراغ واستلام القيمة لدى كتابة العدل، للأسباب الآتية:

(أ) لأن إثبات الملكية يعارض أخذ القيمة.

(ب) أن القول بأن أخذ قيمة الأرض تعزير غير مسلم؛ لأن التعزير يحتاج إلى محاكمة، ولا تصدر الأموال بدون حكم.

(ج) أن التعميم رقم ٢٠٠/١٢/ت في ١١/٩/١٤٠٦ هـ^(٤٧) نص على ذلك.

^(٤٧) ينظر: التصنيف الموضوعي (٢٠٣/١).

لكن يجاب: عن هذا الرأي أنه حينما أحالت بعض المحاكم المعاملات إلى البلديات
رفضت العمل بذلك ابتداء حتى يصدر حكم من المحكمة بأن لها المطالبة باستيفاء قيمة
الأرض.

الحالة الثالثة

عدم الإجابة أو عدم الحضور

الحالة الثالثة: وهي على قسمين:

أ) إذا لم تجب الجهة الحكومية على حجة الاستحكام ومضت مدة ستين يوماً فتعتبر معارضة فيجري تحديد موعد لسماع معارضتها، وهي نوعان:

١. أن يحضر مندوبها فتسمع المعارضة كما سبق.

٢. ألا يحضر مندوبها فتشطب معارضتها وترفع الحجة إلى محكمة الاستئناف إذا أثبت التملك للمنهى^(٤٨).

ب) إذا أجابت الجهة الحكومية المختصة بالمعارضة وجرى تحديد موعد لسماع معارضتها وتأكد القاضي من تبلغ الجهة بالموعد، ولم يحضر مندوبها أو اكتفت الجهة بالمعارضة الكتابية دون بعث مندوبها فيقوم القاضي بإكمال النظر في الحجة ويرفع ذلك لمحكمة الاستئناف إذا أثبت التملك للمنهى^(٤٩).

^(٤٨) اللوائح التنفيذية (١/٢٣٣).

^(٤٩) اللوائح التنفيذية (٧/٢٣١)، التعميم رقم ٨/ت/٨٩ في ٣/٩/١٤١١هـ.

الحالة الرابعة

اعتراضات المواطنين

وهي على سبعة أنواع :

أ- اعتراض على تداخل الأملاك.

* يكون -غالباً- من الجيران فهو يعارض على كامل الإنهاء أو جزء منه.

الإجراءات

- ١- يطلب من المعارض تحديد ملكه ونوعه وحدوده وأطواله ومساحته.
- ٢- يحدد الجزء المعارض عليه وحدوده وأطواله ومساحته وسبب الاعتراض؛ لأن هذا سيؤدي إلى سؤاله عن سبب تملكه.
- ٣- يطلب منه صك الملكية أو وثائق تملكه.
- ٤- يحدد له جلسة للنظر في اعتراضه ويقوم القاضي بضبط الإنهاء وإجابات الدوائر والإعلان والرسم المساحي.
- ٥- ثم يدون اعتراض المعارض ويعرض ذلك على المنهي فإن أنكر الاعتراض يسأل المعارض عن بينته؛ لأن المعارض يكون مدعياً فتطلب منه البينة والمنهي مدعى عليه؛ لأن الأصل معه وهو وضع اليد، ويقوم القاضي بنظر الاعتراض حسب الوجه الشرعي.
- ٦- ينظر القاضي أيهما أقدم تملك المعارض أو المنهي.
- ٧- إن كان الاعتراض غير وجيه فيصرف القاضي النظر عن الاعتراض ويحكم بثبوت التملك بعد تدوين قرار قسم الخبراء وبينه المنهي على أصل الإنهاء مع فتح باب القدح للمعارض في بينة المنهي ويعرض القناعة على المعارض ويعطيه حق الاستئناف.
- ٨- إن كان الاعتراض وجيهاً على كامل الإنهاء بثبوت البينة الشرعية فيصرف القاضي النظر عن إنهاء المنهي، وهل يلزم المعارض أن يتقدم بمعاملة استحكام جديدة أو تكفي المعاملة المقدمة من المنهي في ذلك وهنا منهجان هما:

المنهج الأول/ أنه لا يلزم المعترض التقدم بمعاملة استحكام جديدة وتكفي المعاملة الأولى لإثبات تملك المعترض؛ لأن إجابات الدوائر لا تتعلق بذات المنهي وإنما تتعلق بالمنهي به ولا يختلف الأمر بين مالك وآخر، وعليه العمل في المحكمة العامة بمكة.

المنهج الثاني/ أنه يلزم المعترض التقدم بمعاملة استحكام جديدة وإعلان وإجراءات جديدة؛ وذلك لاختلاف المالك (المنهي)، وعليه يفهمه القاضي بأن هذا الإجراء لا يفيد التملك، وأن عليه التقدم بطلب جديد، وعلى هذا توجيه الوزارة في بعض المعاملات.

٩- إن كان الاعتراض وجيهاً على الجزء المتداخل مع ملك المعترض فيصرف القاضي النظر عن الجزء المتداخل مع ملك المعترض، ويحكم بثبوت تملك المنهي لباقي الملك بعد تدوين قرار قسم الخبراء وبينة المنهي على الإنهاء، ويعرض القناعة على المنهي ويعطيه حق طلب الاستئناف ويفهم المعترض بأن هذا الإجراء لا يفيد التملك في الجزء المحكوم له به.

١٠- إن كان الاعتراض وجيهاً على بعض الجزء المعترض وغير وجيه على الباقي فهل يصرّف النظر عن طلب المنهي أو عن الجزء المعترض فقط؟ هنا منهجان هما:

المنهج الأول: يصرّف القاضي النظر عن الجزء المذكور، ويثبت تملك المنهي للباقي بعد تدوين قرار قسم الخبراء وبينة المنهي على أصل الإنهاء ويعرض القناعة على الطرفين، وهذا أولى وأخصر ويؤدي المطلوب.

المنهج الثاني: يصرّف القاضي النظر عن طلب المنهي، ويفهمه بأن له حق التقدم بطلب حجة استحكام على الباقي، وهذا عليه العمل في بعض دوائر محكمة الاستئناف بالرياض.

ب- اعتراض الشراكة في الملك:

* يكون -غالباً- بين الورثة أو القرابة أو الشركاء والخلطاء في الأموال.
* يقوم القاضي بنظر القضية - كما سبق- فإذا ثبتت الشراكة يسمع البينة على أصل الإنهاء ويحكم بالتملك مشاعاً بينهم حسب سهم الشراكة، وإن لم تثبت الشراكة حكم بصرف النظر عن المعارضة وثبوت التملك للمنهي بعد ضبط الإنهاء وإجابات الدوائر والإعلان والرسم المساحي وتدوين قرار قسم الخبراء وبينة المنهي على أصل الإنهاء مع فتح باب القدح للمعترض في بينة المنهي ويعرض القناعة على المعترض.

ت- اعتراض في إدخال شارع بين العقارين أو بعضه.

* يكون غالباً بين الجيران أو الشركاء في الطريق الخاص.
* يقوم القاضي بنظر الاعتراض - كما سبق- ويطلب البينة من المعترض على وجود الشارع وعرضه، فإن ثبت ذلك حكم برفع يد المنهي عن الشارع، وإن لم يثبت فيصرف النظر عن الاعتراض ويعطي المعترض حق القناعة.

ث- اعتراض على عرض الشارع.

* يكون غالباً بين الجيران أو الشركاء في الطريق الخاص.
* يذكر المعترض أن المنهي أورد في إنهائه أن عرض الشارع الفاصل بين ملكي ومملكه أكثر من الواقع أو كثير يترتب عليه دخول الشارع في ملكي.
* يقوم القاضي بنظر الاعتراض - كما سبق- ويطلب البينة من المعترض على وجود الشارع وعرضه، فإن ثبت ذلك حكم بعرض الشارع كما أنتجت البينة، وإن لم يثبت يصرف النظر عن الاعتراض ويعطي المعترض حق الاستئناف.
* إذا ثبت وجود الشارع ولم توجد بينة على تحديد عرضه فيرجع إلى العرف ويستأنس القاضي برأي البلدية في ذلك.

* **وبعض القضاة:** يعمل بحديث أبي هريرة أن النبي صلى الله عليه وسلم قال: "إذا اختلفتم في الطريق جعل عرضه سبع أذرع"^(٥٠).

^(٥٠) متفق عليه واللفظ لمسلم، صحيح البخاري (٢٣٤١)، ومسلم (١٦١٣).

* ويرى بعض القضاة : عدم سماع هذه المعارضة؛ لأن الشوارع لها جهة مختصة تدافع عنها وتترافع فيها (البلدية أو وزارة النقل) فيصرف النظر عن هذه المعارضة.

ج- اعتراض على تحديد ملك الجار:

* يكون -غالباً- بين الجيران.

* يذكر المعارض أن المنهي حدد في إنتهائه بأرض بيضاء أو شارع والصحيح أن حده ملكي.

* يقوم القاضي بنظر الاعتراض - كما سبق - ويطلب البينة من المعارض على كون الحد ملكه فإن ثبت ذلك حكم بأن الحد (ويذكر جهته) باسم المعارض (ويذكر اسمه ثلاثياً)، وإن لم يثبت يصرف النظر عن الاعتراض ويعطي المعارض حق القنعة.

* إذا حكم القاضي بأن الحد باسم المعارض يفهم المعارض بأن هذا لا يثبت الملكية ولا يعول عليه في إثبات الملكية وإنما هو لإنهاء الخصومة.

* هذا الحكم لا يؤثر على أصل ملكية المنهي.

* ويمكن الخروج من الاعتراض بأن يقال: يحده الأرض أو الملك الذي يدعيه فلان، أو مدار النزاع بين المنهي وفلان.

* ويرى بعض القضاة: عدم سماع هذه المعارضة أو صرف النظر عنها؛ لأن التحديد بالجار وعدمه لا يفيد التملك ولا ينفيه عنه والمثبت هو الملك، والاعتراض خارج الملك.

ح- اعتراض على حقوق الارتفاق:

* يكون -غالباً- بين الجيران الذين يشتركون في الارتفاق بالمسيل أو الطريق.

* يذكر المعارض أن إثبات التملك للمنهي سيمنعه حق المسيل أو حق المرور في الطريق.

* يقوم القاضي بنظر الاعتراض - كما سبق - فإذا أثبت المعارض الضرر وأقدمية تملكه

على المنهي فيحكم بإزالة الضرر ورفع يد المنهي عن المسيل أو الطريق، وإن ثبت

تساويهما في الملكية والارتفاق فيقوم القاضي بقسمة حقوق الارتفاق حسب الأملاك،

وإن لم يثبت المعارض ذلك فيصرف النظر عن الاعتراض ويعرض القنعة على المعارض.

خ- الاعتراضات الكيدية:

- * يكون اعتراضهم في الغالب على التملك القبلي-أراضي القبيلة الفلانية أو آل فلان-.
- * يعترض لكون المنهي قد اعترض على إخراجه حجة استحكام على عقاره.
- * وهذا الاعتراض مقصود به عدم تملك المنهي أو تأخر ملكيته.
- * صدر قرار من مجلس القضاء الأعلى رقم ٥/٧٢ بتاريخ ١٤١٥/١/٢٦هـ، ورقم ٥/٣٢٣ بتاريخ ١٤٢١/٥/٨هـ بعدم التملك القبلي للأراضي^(٥١).
- * للقاضي تعزيز المعترض إذا تبين أن اعتراضه كيدي بعد صرف النظر عن اعتراضه واكتساب الحكم القطعية.

^(٥١) التعميم رقم ١٣/ت/١٦٤٧ في ١٠/٢١/١٤٢١هـ .

الإجراءات

١. الافتتاحية وتتضمن بعد الحمد لله والصلاة والسلام على النبي ﷺ اسم القاضي والمحكمة واليوم والتاريخ.
٢. اسم المنهي أصالة ورقم الهوية الوطنية له حتى لو حضر الوكيل^(٥٢).
٣. الإنهاء وهو: ذكر ملكية العقار ونوعه وموقعه ، وحدوده وأطواله والمساحة الإجمالية والإحداثيات الجغرافية ودرجات الانكسار لجميع الزوايا الخاصة بالعقار ويربط بمعلم ثابت وسبب الملكية، ويورد تسلسل الشراء والإرث إن وجد، ويطلب إثبات التملك وإخراج حجة استحكام^(٥٣).
٤. الاطلاع على وثائق التملك وتدوين مضمونها إن وجدت.
٥. يشار إلى أنه تم تطبيق المادة (٢٣١) من نظام المرافعات^(٥٤).
٦. تذكر إجابات الدوائر الحكومية برقمها وتاريخها وأنها تتضمن عدم المعارضة^(٥٥)، ولا بد أن تصرح كل إدارة في إجابتها بعدم المعارضة .
٧. يذكر اسم الصحيفة التي نشر فيها ورقمها، وتاريخها ورقم صفحة النشر ومضي المدة (شهران) ولم يتقدم أحد بالمعارضة^(٥٦).
٨. يحدد القاضي موعداً لنظر الاعتراض، فإذا جاء الموعد وحضر الطرفان (المنهي والمعترض) يدون اعتراض المعترض.
٩. يطلب من المعترض البينة على الاعتراض، وتدون في الضبط.
١٠. يفتح للمنهي باب القدح في بينة المعترض، فإذا قرر بأنه لا يعرف عن حالهما شيئاً أو ليس لديه قدح فيهما أو أحضر قدحاً غير مؤثر أو ذكر قدحاً لم يثبتته فيتم تزكيتهما.

^(٥٢) التعميم ذو الرقم ٨/ت/٦٤ في ١٩/٦/١٤١١هـ، ينظر: التصنيف الموضوعي (١١٦/٢).

^(٥٣) اللوائح التنفيذية (٣/٢٢٩).

^(٥٤) التعميم رقم (١١/٥٢/ت) في ٢٨/٤/١٤٠٠هـ (التصنيف الموضوعي ٢٦٤/١-٢٦٥).

^(٥٥) المادة (٢/٢٣٣) من نظام المرافعات، والتعميم رقم (١٢/٥٦/ت) في ١٠/٤/١٤٠٣هـ (التصنيف الموضوعي ٢٨٢/١-٢٨٣).

^(٥٦) المادة (٢/٢٣٣) من نظام المرافعات ، والتعميم رقم (١٢/٥٦/ت) في ١٠/٤/١٤٠٣هـ (التصنيف الموضوعي ٢٨٢/١-٢٨٣).

١١. إذا لم يحضر المعارض وتحقق القاضي من تبلغه لشخصه بالموعود فيدون ذلك ويشطب اعتراضه في الضبط؛ لأنه في موقف المدعي.

١٢. إذا كان تبلغ المعارض لغير شخصه فيقوم القاضي بتحديد موعد آخر فإذا لم يحضر فيدون ذلك ويشطب اعتراضه في الضبط.

١٣. ثم يطلب من المنهي البيئة على الإنهاء وهي شاهدان، يشهدان على العقار ونوعه، وموقعه، وحدوده، وسبب التملك، ويشهدان على تاريخ الإحياء قبل ١١/٩/١٣٨٧هـ، سواءً كان الإحياء من المنهي مباشرةً أو من المالك الأساسي للعقار، وإن وجدت مبايعة فيشهدان على البيع وتسلسله إلى المنهي^(٥٧).

١٤. يسأل القاضي المعارض هل لديه قدح في الشاهدين، فإذا قرر بأنه لا يعرف عن حالهما شيئاً أو ليس لديه قدح فيهما أو أحضر قدحاً غير مؤثر أو ذكر قدحاً لم يثبتته، ثم يجري تزكيتهما من قبل مزكيين.

١٥. يتم الاطلاع على الرسم المساحي والمصادقة عليه من قبل مساح المحكمة أو البلدية ويذكر الأطوال والمساحة الإجمالية والإحداثيات الجغرافية ودرجات الانكسار لجميع الزوايا الخاصة بالعقار ومصادقة المنهي على ذلك وظهوره على المصورات الجوية من عدمه.

١٦. يدون قرار قسم الخبراء المتضمن الوقوف على الموقع وتطبيق الرسم المساحي وبيان نوع الإحياء وشموله للموقع وقدمه ورأيهم في اعتراض المعارض.

١٧. يتم الإثبات وصرف النظر عن معارضة المعارض، وصيغته: (... فبناءً على ما تقدم من إنهاء المنهي وبينته وإجابات الدوائر لذا فقد ثبت لدي تملك ... للعقار المذكور وصرفت النظر عن معارضة ... وبعرض ذلك على المعارض قرر...).

١٨. إذا اقتنع القاضي بمعارضة المعارض أو لم يقتنع بصحة التملك أو سببه (مثل ما سبق في الحالة الأولى) فيصرف النظر عن طلب المنهي، ويفهمه بحقه في الاعتراض .

^(٥٧) التعميم رقم (١٢/٣٢) في ١٣٩٧/٣/٢هـ (التصنيف الموضوعي ٢٥٨/١)، ورقم (١٢/٦٠) في ١٤٠٢/٥/١هـ ينظر: التصنيف الموضوعي (١٩٥/١-١٩٦).

استئناف ونقض حجج الاستحكام

- ١- إذا صرف النظر عن معارضة الجهة الحكومية على حجة استحكام فترفع إلى محكمة الاستئناف وجوبا سواء طلب المندوب الاستئناف أو لم يطلبه (٥٨).
- ٢- إذا تبلمت الجهة المعترضة بموعء الجلسة للنظر في الاعتراض ، ولم تبعث مندوباً عنها ومضت مدة ستين يوماً فتعتبر معارضة ويرفع صك الحجة إلى محكمة الاستئناف لتدقيقه (٥٩).
- ٣- إذا أجابت إحدى الدوائر بالموافقة على جزء من المساحة ، وسكتت عن الباقي فتعد معترضة على ما سكتت عنه وترفع الحجة إلى محكمة الاستئناف (٦٠).
- ٤- إذا صرف النظر عن معارضة أحد المواطنين على حجة الاستحكام أو التعديل أو تكميلها فيطبق بشأنه تعليمات الاستئناف.
- ٥- إذا ظهر للدائرة ما يستوجب إعادة النظر في حجة الاستحكام الصادرة من غيره بالتعديل أو التكميل فينهي ذلك بالوجه الشرعي ولا يرفع ما يجريه إلى محكمة الاستئناف ما لم يكن هناك معارض (٦١)، أما إذا كان التعديل لا يؤثر على الأطوال ولا المساحة ولا المجاورين وكان داخل حدود الصك فلا تطبق بشأنه إجراءات الاستحكام ولا يرفع إلى محكمة الاستئناف ما لم يكن هناك معارض (٦٢).
- ٦- صكوك الاستحكام الصادرة على عقار خارج ولاية المحكمة المكانية ترفع إلى المحكمة العليا (٦٣).
- ٧- إذا ظهر للدائرة في قضية أو طلب معروض أمامها ما يستوجب إعادة النظر في صك تملك عقار بوجود خطأ في الإجراءات الواردة فيه يتعذر تصحيحه أو تكميله ، وقد يعود عليه بالنقض كصدور صك من غير مختص فيرفع للمحكمة العليا (٦٤).

(٥٨) المادة (٤/١٨٥) من نظام المرافعات .

(٥٩) اللوائح التنفيذية (٧/٢٣١).

(٦٠) اللوائح التنفيذية (٥/٢٣١).

(٦١) اللوائح التنفيذية (٤/٢٢٧).

(٦٢) اللوائح التنفيذية (٣/٢٢٧).

(٦٣) اللوائح التنفيذية (٤/٢٢٨).

(٦٤) اللوائح التنفيذية (٢/٢٢٧).

٨- صكوك الاستحكام التي فقد ضبطها وسجلها أو ليس لها ضبط ولا سجل ترفع إلى المحكمة العليا^(٦٥).

٩- صكوك حجج الاستحكام التي فقد ضبطها وسجلها أو ليس لها ضبط أو سجل أصلاً تعتبر لاغية دون عرضها على المحكمة العليا^(٦٦).

١٠- إذا تعذر مقابلة الصك على سجله - وذلك لتلف السجل - فيرفع أصل الصك مع صورة ضبطه إلى المحكمة العليا^(٦٧).

١١- صور صكوك حجج الاستحكام التي فقد ضبطها و سجلها أو ليس لها ضبط أو سجل تعرض صورة الصك مع صورة ضبطه أو صورة سجله على المحكمة العليا^(٦٨).

١٢- صكوك حجج الاستحكام التي لها ضبط ولا سجل لها، أو لها سجل ولا ضبط لها، يتم رفع صورة من الضبط أو السجل مع الصك إلى المحكمة العليا^(٦٩).

١٣- إذا ورد للدائرة طلب إكمال أو تعديل صك استحكام له ضبط و سجل و لم يعثر على ملف الاستحكام أو بعضه ، و ظهر للدائرة ما يوجب التحقق فعليها رفعه إلى المحكمة العليا^(٧٠).

١٤- كل صك يعرض على المحاكم وكتابات العدل يتضمن تملكاً في أحد المشاعر (منى، مزدلفة، عرفات) فلا بد من عرضه على المحكمة العليا^(٧١).

١٥- كل خصومة في أصل عقار أو منفعة داخل المشاعر (منى، مزدلفة، عرفات) و أبرز أحد الطرفين مستنداً فعلي المحكمة رفع صورة الضبط المرافقة مع المستند إلى المحكمة العليا من غير إصدار صك^(٧٢).

(٦٥) اللوائح التنفيذية (٧/٢٢٨).

(٦٦) اللوائح التنفيذية (٨/٢٢٨).

(٦٧) اللوائح التنفيذية (١٠/٢٢٨).

(٦٨) اللوائح التنفيذية (٩/٢٢٨).

(٦٩) اللوائح التنفيذية (١١/٢٢٨).

(٧٠) اللوائح التنفيذية (١٢/٢٢٨).

(٧١) اللوائح التنفيذية (٢/٢٣٥).

(٧٢) المادة (٢٣٥) من نظام المرافعات .

ثانياً: حجج الاستحكام على المساجد

- * يتقدم بها المنهي أو وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد.
- * يجري عليها ما يجري على حجج الاستحكام من الإعلان والمخاطبات.
- * تكون البيئة على قيام المنهي أو الوزارة بنائها ووقفها لإقامة الصلاة فيها جماعةً، ولا يشترط في الحجج على المساجد أن يكون الإحياء قبل منع ولي الأمر.
- * لا يحكم بثبوت الملكية وإنما تثبت وقفيتها، ولا يعطى المنهي الصك بل يرسل لوزارة الشؤون الإسلامية ويعطى صورةً منه^(٧٣).
- * قد تشترط وزارة المالية في إجابتها أن يسلم الصك لها أو يكون باسمها، فيصرف النظر عن ذلك ويعطون حق الاعتراض عملاً بقرار مجلس القضاء الأعلى رقم ٢/١٧٣ وتاريخ ٢٣/٦/١٤١٢ هـ بتسليم الصك لوزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد وألا تكون المساجد ملكاً للدولة.

ثالثاً: حجة الاستحكام على وقف

- * يتقدم بها ناظر الوقف في الأوقاف الخاصة.
- * وتتقدم بها وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد في الأوقاف العامة.
- * يجري عليها ما يجري على حجج الاستحكام من الإعلان والمخاطبات.
- * يتم ضبطها وطلب البيئة عليها وسماع المعارضة.
- * في حال ثبوتها لا يحكم بثبوت الملكية، لأن الوقف لا يملك، وتكون الصيغة (... فبناء على ما تقدم من إنهاء المنهي وبينته وإجابات الدوائر، فقد ثبت لدي أن العقار المذكور بعاليه من ضمن أوقاف... - أو من ضمن أعيان وقف... - ، وصرفت النظر عن معارضة... - في حالة وجود المعارضة-).

(٧٣) التعميم رقم ١٣/ت/١٣٠٨ في ٧/١١/١٤١٩ هـ.

رابعاً: حجة استحكام على بناء (أنقاض)

* إذا كانت الأرض مملوكة لوقف أو شخص و البناء و (الأنقاض) مملوكة لشخص أو وقف آخر، فيحق لمالك البناء التقدم بطلب حجة استحكام على البناء (الأنقاض) دون الأرض وهو قليل.

* يجري عليها ما يجري على حجج الاستحكام من الإعلان والمخاطبات.

* يتم ضبطها وطلب البينة عليها وسماع المعارضة.

* في حال ثبوتها لا يحكم بثبوت ملكية العقار للمنهي وإنما يحكم بثبوت ملكية البناء له دون الأرض.^(٧٤)

* أن ثبوت ملكية البناء (الأنقاض) لا يعني ثبوت ملكية الأرض.

* أن صكوك ملكية البناء (الأنقاض) لا يعول عليها في إفراغ كامل العقار أو نزع ملكيته وإنما هي حجة في إثبات ملكية البناء (الأنقاض).

* أن هذه الطلبات -غالباً- تكون في البناء المقام على أراضي الأوقاف.

خامساً: التعديل على حجة الاستحكام

* تتم الكتابة إلى الجهة المصدرة للصك للإفادة عن سريان مفعوله.

* التعديل لا يخلو من حالتين:

الحالة الأولى: أن يكون تعديل الصك أو تكميله في أمر لا يؤثر على مساحته بالزيادة

أو الأطوال أو المجاورين و كان داخل حدود الصك فلا ينطبق بشأنه إجراءات

الاستحكام ، و يجري التعديل من قبل الدائرة ، ولا يرفع إلى محكمة الاستئناف ما لم

يكن هناك معارض ، وإذا صرف القاضي النظر عن التعديل لم يعترض المنهي بذلك فلا

ترفع إلى محكمة الاستئناف، وإن اعترض فيعامل وفق تعليمات الاستئناف^(٧٥).

الحالة الثانية: إذا كان تعديل المساحة بزيادة داخل حدود صك الاستحكام أو ما تفرع

عنه فيطبق بشأنه إجراءات الاستحكام (المادة / ٢٣١) ، و لتحق بالصك ولا يرفع إلى

^(٧٤) اللوائح التنفيذية (٥/٢٢٨) .

^(٧٥) اللوائح التنفيذية (٣/٢٢٧) ، والتعميم رقم ١٣/ت/١٢٠١ في ١٢٠١/٥/٢١ هـ.

محكمة الاستئناف ما لم يكن هناك معارض ، وسواء كانت الحجة صادرة من قاضي الدائرة أو ممن قبله^(٧٦).

* وهل يضبط التعديل تابعا للحجة أو يضبط مستقل هناك منهجان للقضاة :

المنهج الأول : يتم ضبطها بعدد جديد ، ثم يتم التهميش على الصك وسجله بذلك .

المنهج الثاني : تضبط تابعة للحجة الأصلية .

والمنهج الأول أولى عندي .

ملحوظة: تدون إجراءات التعديل في الضبط ثم تنقل إلى الصك إذا لم يحتج الأمر رفع الإجراء إلى محكمة الاستئناف .

وإذا احتاج إلى رفع الإجراء إلى محكمة الاستئناف فتدون إجراءات التعديل في الضبط دون التعرض لصك الحجة، ثم ترفع المعاملة مع صورة الضبط وصورة صك الحجة إلى محكمة الاستئناف، فإذا صدق الإجراء بالتعديل فيتم نقل التعديل وتصديق الاستئناف على صك الحجة، وإذا صدق الإجراء بصرف النظر عن التعديل فيتم الإشارة إلى ذلك مع تصديق الاستئناف على صك الحجة.

وبعض دوائر محكمة الاستئناف تطلب: نقل نتيجة التعديل على صك الحجة ثم ترفع المعاملة مع صورة الضبط وصك الحجة إلى محكمة الاستئناف حتى تقوم محكمة الاستئناف بالتصديق على التعديل الموجود على الحجة.

والمنهج الأول عليه العمل عندي وهو أسلم.

^(٧٦) اللوائح التنفيذية (٦/٢٥١)، والتعميم رقم ٣/١٦٥ ت في ٦/١٠/١٤٠٣ هـ (التصنيف الموضوعي ٢٨٥/١، ٥٨٣/٣).

سادساً: إثبات الأطوال والمساحة

- * يكون للصكوك التي لم يذكر فيها أطوال (بالأمتار أو الذراع) ولا مساحة.
- * تتم الكتابة إلى الجهة المصدرة للصك للإفادة عن سريان مفعوله.
- * يتقدم المنهي بطلب الإثبات ويرفق صورة من صك الملكية ورفعاً مساحياً من مكتب هندسي أو مساحي معتمد مبيناً فيه الحدود والأطوال والمساحة الإجمالية و الإحداثيات الجغرافية و درجات الانكسار لجميع الزوايا الخاصة بالعقار^(٧٧).
- * يقوم القاضي بتطبيق المادة (٢٣١) من نظام المرافعات الشرعية فتتم مخاطبة الجهات المختصة والإعلان في الصحيفة.
- * يحيل الأوراق إلى قسم الخبراء مع مساح المحكمة أو البلدية لتقوم بتطبيق الصك والرسم المساحي على الطبيعة.
- * بعد ورود الإجابات من الجهات المختصة بعدم المعارضة يقوم القاضي بضبطها كالاتي:

١. يذكر الإنهاء ويورد فيه أن المنهي يملك العقار ويذكر موقعه وحدوده ورقم صكه ومصدره وأنه يطلب إثبات الأطوال والمساحة وبيئتها بالأمتار^(٧٨).
٢. يطلع القاضي على الصك ويذكر أنه مطابق لإنهاء المنهي.
٣. يذكر القاضي إجابة الجهة المصدرة للصك بأنه ساري المفعول.
٤. يورد القاضي الرسم المساحي المقدم من المنهي ومصادقة قسم الخبراء ومساح المحكمة أو البلدية عليه ومطابقته والصك للطبيعة.
٥. يقوم القاضي بإثبات الأطوال والمساحة الكلية بالأمتار.
٦. يرفع الإثبات إلى محكمة الاستئناف إذا كان هناك معارض.
٧. بعد تصديق محكمة الاستئناف يتم التهميش على صك الملكية بما يلي: (الحمد لله وحده والصلاة على من لا نبي بعده بعد الإنهاء المقدم من ... وبعد تطبيق المادة (٢٣١) من نظام المرافعات الشرعية فأجابت... - يذكر إجابة الجهات المختصة بأرقامها

^(٧٧) اللوائح التنفيذية لنظام المرافعات (٥/٢٢٧)، والتعميم رقم ١٦٥/٣/ت في ١٠/٦/١٤٠٣ هـ (التصنيف الموضوعي ٢٨٥/١، ٥٨٣/٣).

^(٧٨) التعميم رقم ١١٨/١/ت في ٩/٧/١٤٠٠ هـ (التصنيف ٢٦٦-٢٦٧).

وتواريخها- المتضمنة جميعها عدم المعارضة كما جرى الإعلان في جريدة... عدد ...
صفحة ... تاريخ / / هـ ومضت مدة شهرين ولم يتقدم أحد بالمعارضة وبناءً على
قرار قسم الخبراء ومساح المحكمة رقم ... في / / هـ وبعد الاطلاع على الرسم المساحي
المقدم من المنهي والمصادق عليه من قبل قسم الخبراء ومساح المحكمة -أو البلدية- فقد
ثبت لدي أن أطوال ومساحة العقار المملوك بباطن هذا الصك هي كما يلي غرباً ...
وشرقاً ... وجنوباً ... وشمالاً... والمساحة الكلية ... ، وذلك بموجب ما ضبط لدي
بعدد ... صفحة ... جلد ... وقد صدق ذلك من محكمة الاستئناف بموجب قرارها
رقم ... وتاريخ / / هـ، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين حرر
في / / هـ).

* هل تطلب بينة على الأطوال والمساحة؟

إن كان المنهي صاحب الحجة نفسه فلا يحتاج إلى بينة، وإن كان غير صاحب الحجة
فالبينة تكون على تسلسل البيع إلى من بيده العين (إما صكوك مبيعات أو حصر
ورثة)؛ وذلك لوجود بينة سابقة في حجة الاستحكام الأساسية.

سابعاً: إثبات المساحة الكلية (الإجمالية)

* يكون صك الاستحكام مستكماً للإجراءات الشرعية والنظامية ويوجد فيه أطوال لكن
المساحة الكلية غير موجودة.

* تتم الكتابة إلى الجهة المصدرة للصك للإفادة عن سريان مفعوله.

* ففي هذه الحالة لا حاجة إلى تطبيق المادة (٢٣١) من نظام المرافعات الشرعية.

* يتقدم المنهي بطلب الإثبات ويرفق رسماً مساحياً من مكتب هندسي أو مساحي معتمد
مبيناً فيه (الحدود والأطوال والمساحة الكلية - كما سبق-).

* يقوم القاضي بإحالة الأوراق إلى قسم الخبراء مع مساح المحكمة أو البلدية لتقوم بتطبيق
الصك والرسم المساحي على الطبيعة.

* بعد عودة المعاملة من قسم الخبراء يقوم القاضي بضبطها كالآتي:

١. يذكر الإنهاء ويورد فيه أن المنهي يملك العقار ويذكر موقعه وحدوده وأطواله و يذكر الإحداثيات الجغرافية و درجات الانكسار الخاصة بالعقار ورقم صكه ومصدره وأنه يطلب إثبات المساحة الكلية للعقار ويحددها.
٢. يطلع القاضي على الصك ويذكر أنه مطابق لإنهاء المنهي.
٣. يذكر القاضي إجابة الجهة المصدرة للصك بأنه ساري المفعول.
٤. يورد القاضي الرسم المساحي المقدم من المنهي ومصادقة قسم الخبراء ومساح المحكمة أو البلدية عليه ومطابقتة والصك للطبيعة.
٥. يقوم القاضي بإثبات المساحة الكلية للعقار بالأمتار^(٧٩).
٦. يتم التهميش على صك الملكية بما يلي: (الحمد لله وحده والصلاة على من لا نبي بعده بعد الإنهاء المقدم من ... وبناءً على قرار قسم الخبراء ومساح المحكمة رقم... في // هـ وبعد الاطلاع على الرسم المساحي المقدم من المنهي والمصادق عليه من قبل قسم الخبراء ومساح المحكمة -أو البلدية- فقد ثبت لدي أن مساحة العقار المملوك بباطن هذا الصك هي ... وذلك بموجب ما ضبط لدي بعدد... صفحة ... جلد ... وصلى الله وسلم على نبينا محمد وآله وصحبه حرر في // هـ).
٧. إذا كان الصك صادراً من كتابة العدل فالحاق المساحة الإجمالية من اختصاص كاتب العدل.

^(٧٩) اللوائح التنفيذية (١/٢٣٠).

ثامناً: تغيير الحدود

* يكون صك الاستحكام مستكملاً للإجراءات الشرعية والنظامية وقد تغيرت حدوده كلها أو بعضها.

* تتم الكتابة إلى الجهة المصدرة للصك للإفادة عن سريان مفعوله.
* تغيير الحدود له حالتان:

١. أن يكون تغيير الحدود بسبب أمرٍ خارجٍ عن إرادة المنهي كأن يكون الحد في الصك جارٍ ثم تنزع ملكية الجار من قبل جهة حكومية ويصبح الحد شارعاً أو حديقةً أو إدارةً حكوميةً ففي هذه الحالة تخاطب البلدية لأخذ إفادتها عن ذلك ولا حاجة لتطبيق المادة (٢٣١) من نظام المرافعات الشرعية ثم يثبت القاضي تغيير الحدود ولا ترفع المعاملة إلى محكمة الاستئناف.

٢. أن يكون تغيير الحدود برغبة من المنهي ويؤثر على الجاورين ففي هذه الحالة يطبق بشأنه إجراءات الاستحكام من مخاطبة الجهات الحكومية والإعلان وفق المادة (٢٣١) من نظام المرافعات الشرعية.

٣. إذا اعترض أحد الجاورين فيطبق بشأنه تعليمات الاستئناف^(٨٠).

تاسعاً: تحويل الأطوال (غير المترية) إلى مترية

* تختلف وحدات القياس من منطقة إلى أخرى، لكن صدر التعميم رقم ١/١١٨/ت وتاريخ ٧/٩/١٤٠٠هـ بأن تكون وحدة القياس بالمتر وأجزائه^(٨١).

* إن كانت الحجة مستكملة للإجراءات الشرعية والنظامية لكن الأطوال والمساحة بالذراع فلا بد من تحويل الأطوال إلى الأمتار^(٨٢).

^(٨٠) اللوائح التنفيذية (٣/٢٢٧)، والتعميم رقم ١٢/١٤٥/ت في ٢٧/١١/١٤٠٢هـ (التصنيف الموضوعي ٢٧٨/١-٢٧٩)، ورقم

١٣/ت/١٢٠١ في ٢١/٥/١٤١٩هـ.

^(٨١) اللوائح التنفيذية (١/٢٣٠).

* إذا كان الصك صادراً من كتابة العدل فتحويل الذرعة من القياس غير المتري إلى القياس المتري إذا لم يترتب عليه زيادة أو نقص فهو من اختصاص كتابة العدل، أما إذا ترتب عليه تغيير في الأطوال أو تغيير في الحدود المجاورة فهو من اختصاص المحكمة^(٨٣).

* يتقدم المنهي بهذا الطلب ويرفق به صورة صك الملكية ورسماً مساحياً صادراً من مكتب هندسي أو مساحي معتمد يبين فيه (الحدود والأطوال والمساحة بالأمتار).

* تتم الكتابة إلى السجلات للإفادة عن سريان مفعول الصك.

* تتم الكتابة إلى قسم الخبراء مع مساح المحكمة أو البلدية من أجل الوقوف مع المنهي وتطبيق الصك والرسم المساحي على الطبيعة والإفادة عن ذلك.

* بعد عودة المعاملة من قسم الخبراء يقوم القاضي بضبطها كالاتي:

١. يذكر الإنهاء ويورد فيه أن المنهي يملك العقار ويذكر موقعه وحدوده وأطواله

ومساحته بالذراع ورقم صكه ومصدره وأنه يطلب تحويل الذراع إلى أمتار.

٢. يطلع القاضي على الصك ويذكر أنه مطابق لإنهاء المنهي.

٣. يذكر القاضي إجابة السجلات بأن الصك ساري المفعول.

٤. يورد القاضي الرسم المساحي المقدم من المنهي ومصادقة قسم الخبراء ومساح المحكمة أو البلدية عليه ومطابقته والصك للطبيعة.

٥. يقوم القاضي بتحويل الأطوال والمساحة من الذراع إلى الأمتار.

٦. يتم التهميش على صك الملكية بما يلي: (الحمد لله وحده والصلاة على من لا

نبي بعده بعد الإنهاء المقدم من ... وبناءً على قرار قسم الخبراء ومساح المحكمة

رقم ... في // هـ وبعد الاطلاع على الرسم المساحي المقدم من المنهي

والمصادق عليه من قبل قسم الخبراء ومساح المحكمة -أو البلدية- فقد جرى

تحويل أطوال ومساحة العقار المملوك بباطن هذا الصك من الذراع إلى الأمتار

فأصبحت كما يلي غرباً ... وشرقاً ... وجنوباً ... وشمالاً ... والمساحة الكلية

^(٨٢) التعميم رقم ١/١١٨/ت في ١٤٠٠/٩/٧ هـ (التصنيف الموضوعي ٢٦٦/١-٢٦٧)، والتعميم رقم ١٢/٤٨/ت في ١٤٠٣/٤/٣ هـ

(التصنيف الموضوعي ٥٨١/٣).

^(٨٣) قرار مجلس القضاء الأعلى رقم ٤٨/٢٦٧ في ١٤١٩/١١/١٨ هـ.

... وذلك بموجب ما ضبط لدي بعدد ... صفحة ... جلد ... وصلى الله و

سلم على نبينا محمد وآله وصحبه حرر في / / هـ).

* لا حاجة إلى تطبيق المادة (٢٣١) من نظام المرافعات الشرعية في ذلك.

عاشراً: تطبيق المادة (٢٣١) من نظام المرافعات الشرعية

* يكون صك الحجة مستكماً للإجراءات الشرعية ولكن لم تطبق المادة (٢٣١) من نظام المرافعات الشرعية، فقد ذكر في الصك الموقع والحدود والأطوال والمساحة وسبب التملك والبينة على الملكية، ويكون -غالباً- في الصكوك القديمة أو المتفرعة عنها.

* يتقدم المنهي بطلب تطبيق المادة (٢٣١) من نظام المرافعات الشرعية مرفقاً به صورة صك الملكية ثم تتم مخاطبة الدوائر الحكومية والإعلان حسب المادة المذكورة.

* تتم الكتابة إلى الجهة المصدرة للصك للإفادة عن سريان مفعوله.

** تتم الكتابة إلى قسم الخبراء مع مساح المحكمة أو البلدية من أجل الوقوف مع المنهي وتطبيق الصك على الطبيعة والإفادة عن ذلك.

* فإذا وردت الإجابات بعدم المعارضة يقوم القاضي بضبطها كالاتي:

١. يذكر الإنهاء ويورد فيه أن المنهي يملك العقار ويذكر موقعه وحدوده وأطواله و

المساحة الإجمالية و الإحداثيات الجغرافية و درجات الانكسار لجميع الزوايا

الخاصة بالعقار ومساحته ورقم صكه ومصدره ويذكر أنه لم يطبق على الصك

المادة (٢٣١) من نظام المرافعات الشرعية ويطلب تطبيقها.

٢. يطلع القاضي على الصك ويذكر أنه مطابق لإنهاء المنهي.

٣. يذكر القاضي إجابات الجهة المصدرة للصك بأنه ساري المفعول.

٤. يورد القاضي قرار قسم الخبراء بأن الصك منطبق على الطبيعة.

٥. يذكر القاضي انه جرى تطبيق المادة (٢٣١) من نظام المرافعات الشرعية وتمت

مخاطبة الجهات المختصة ويورد إجابات الجهات بأرقامها وتواريخها وأنها

تتضمن عدم المعارضة.

٦. يذكر الإعلان في الصحيفة ورقمها و تاريخها و رقم صفحة النشر ومضي المدة (شهران) ولم يتقدم أحد بالمعارضة.

٧. يتم التهميش على الصك بذلك وصيغته: (الحمد لله وحده والصلاة على من لا نبي بعده بعد الإنهاء المقدم من ... رقم السجل ... وبناءً على المعاملة المقيدة برقم ... في // هـ فقد جرى تطبيق المادة (٢٣١) من نظام المرافعات الشرعية على العقار المملوك بباطن هذا الصك فأجابت ... -يذكر أرقام إجابات الجهات الحكومية وتواريخها- والإعلان في صحيفة ... عدد ... تاريخ ... صفحة ... وصلى الله وسلم على نبينا محمد وآله وصحبه حرر في // هـ).

* لا يثبت القاضي هنا التملك لكونه ثابتاً بموجب الحجة السابقة ولا حاجة إلى إحضار بينة في هذه الحالة.

* يكون صك الحجة مستكماً للإجراءات الشرعية وقد طبقت فيها المادة (٢٣١) من نظام المرافعات لكن ينقصه إجابة إحدى الجهات أو الإعلان فيتم عمل الإجراءات السابقة بعد استكمال الناقص من إجابة الجهات أو الإعلان.

حادي عشر: ضم الصكوك أو توحيدها

أ- تضم الصكوك بأربعة شروط هي:

١- أن يكون المالك للصكوك واحداً سواءً كان فرداً أو مؤسسة أو شركة أو شركاء متفقون على الضم.

٢- أن تكون العقارات متجاورة ليس بينهما فاصل (متلاصقة).

٣- أن يكون كل صك منها مستكماً للإجراءات الشرعية والنظامية وساري المفعول.

٤- موافقة الجهة المختصة (البلدية/الأمانة) على ذلك^(٨٤).

^(٨٤) التعميم رقم ١٣/ت/١٤٢٢ في ١٧/٦/١٤٢٢هـ.

ب- إذا كانت جميع الصكوك صادرة من كتابة العدل فيكون ضمها من قبل كتابة العدل.

ج- إذا كانت جميع الصكوك صادرة من المحكمة فيكون ضمها من قبل المحكمة.

د- إذا كانت بعض الصكوك صادرة من المحكمة وبعضها الآخر صادراً من كتابة العدل فيكون ضمها من قبل المحكمة^(٨٥).

هـ- يتقدم المنهي بطلب الضم إلى المحكمة يرفق به صور الصكوك ورسماً مساحياً صادراً من مكتب هندسي أو مساحي معتمد يبين فيه (الحدود والأطوال والمساحة لكل صك لوحده ثم الحدود والأطوال والمساحة لجميع العقارات بعد الضم، ولا بد من تطابق مجموع المساحة الجديدة مع مجموع المساحات السابقة).

و- تتم الكتابة إلى الجهة المصدرة للصك للإفادة عن سريان مفعوله.

ز- يقوم القاضي بالكتابة إلى قسم الخبراء أو مساح المحكمة أو البلدية من أجل تطبيق الصكوك والرسم المساحي على الطبيعة.

ح- إذا وردت المعاملة من قسم الخبراء يقوم القاضي بضبطها ويذكر ما يلي:

١. يذكر الإنهاء ويورد فيه أن المنهي يملك العقار ويذكر موقعه وحدوده وأطواله ومساحته ورقم صكه ومصدره وأنه يملك بجواره العقار الثاني ويحدد جهته بالنسبة للعقار الأول ويذكر موقعه وحدوده ومساحته ورقم صكه ومصدره، ويطلب ضم الصكين (ومثله العقار الثالث إن وجد ويطلب ضم الصكوك).

٢. يطلع القاضي على الصكوك ويذكر أنها مطابقة لإنهاء المنهي.

٣. يذكر القاضي إجابات الجهات المصدرة للصكوك بأنها سارية المفعول.

٤. يورد القاضي الرسم المساحي المقدم من المنهي ومصادقة قسم الخبراء ومساح المحكمة أو البلدية عليه ومطابقته والصكوك للطبيعة.

٥. يقوم القاضي بإثبات ضم الصكوك وبيان الأطوال والمساحة للعقارات بعد الضم.

٦. يقوم القاضي بإخراج صك بذلك ثم يهشم على كل صك من صكوك الملكية

بما يلي: (الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده فقد جرى ضم

^(٨٥) التعميم رقم ١٣/ت/١٤٢٢ في ١٧/٦/١٤٢٠ هـ.

العقار المملوك بباطن هذا الصك مع العقار المجاور له من الجهة ... بموجب الصك الصادر مني برقم ... وتاريخ // وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين حرر في // .

٧. إذا كان في العقار وقف أو قاصر فيرفع لمحكمة الاستئناف^(٨٦).

ثاني عشر: تحويل الملك من زراعي إلى سكني

- ❖ تتم الكتابة إلى الجهة المصدرة للصك للإفادة عن سريان مفعوله.
- ❖ إذا كان الصك صادراً من كتابة العدل فيتم التحويل من كاتب العدل.
- ❖ إذا كان الصك صادراً من المحكمة فيتم التحويل من المحكمة.
- ❖ المقصود به أن يقوم المنهي بتحويل الملك إلى سكني حتى يتمكن من تخطيطه إلى قطع أراضي سكنية يمكن بيعها.
- ❖ التحويل له حالتان:
 - الأولى: أن يكون الملك داخل النطاق العمراني فيشترط موافقة البلدية.
 - الثانية: أن يكون الملك خارج النطاق العمراني فيشترط موافقة الزراعة والبلدية.
- ❖ يمكن أن يتقدم المنهي بالطلب للمحكمة ويرفق به صورة الصك.
- ❖ تتم الكتابة على الطلب إلى البلدية أو إلى الزراعة والبلدية لأخذ موافقتهم على ذلك.
- ❖ إذا وردت المعاملة بالموافقة فيقوم القاضي بضبطها كالاتي:
 ١. يضبط الإنهاء ويتضمن ملكية المنهي للمزرعة ويذكر موقعها وحدودها وأطوالها ومساحتها وصك الملكية ومصدره ويطلب تحويل الملك من زراعي إلى سكني.
 ٢. يطلع القاضي على صك الملكية ويذكر أنه مطابق لإنهاء المنهي.
 ٣. يذكر القاضي إجابة الجهة المصدرة للصك بأن الصك ساري المفعول.
 ٤. يورد القاضي إجابة البلدية أو إجابة الزراعة والبلدية بالموافقة على التحويل.
 ٥. يقوم القاضي بتحويل الملك من زراعي إلى سكني.

^(٨٦) التعميم رقم ١٣/ت/١٤٢٢ في ١٧/٦/١٤٢٢هـ.

٦. إذا كان الملك وقفاً أو وصيةً أو لصالح قصر فيذكر القاضي تحقق الغبطة والمصلحة في تحويله من زراعي إلى سكني.

٧. يقوم القاضي بالتهميش على الصك بما يلي: (الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده بناءً على الإنهاء المقدم من ... وبناءً على موافقة البلدية بخطابها رقم ... وتاريخ // - أو بناءً على موافقة البلدية بخطابها رقم ... وتاريخ // والزراعة بخطابها رقم ... وتاريخ // - فقد جرى تحويل الملك المذكور بباطن هذا الصك من زراعي إلى سكني وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين حرر في //).

❖ وقد يتقدم المنهي إلى البلدية مباشرةً، وبعد موافقتها تحيل المعاملة إلى المحكمة وإذا كان الأمر يتطلب موافقة الزراعة فتتم مخاطبتها من قبل البلدية ثم تحيلها البلدية إلى المحكمة ويتم إجراء اللازم.

❖ قد يكون التحويل لكامل الملك، وقد يكون لجزء منه.

ثالث عشر: إثبات تملك عقار مؤقت

- ترد الطلبات بذلك من الدفاع المدني أو الإمارة.
- تكون في حالة حدوث الجوائح (السيول، الزلازل، البراكين، الحريق).
- المقصود بها إثبات ملكية المنهي للعقار بعد تلفه من أجل تعويضه.
- يضبط هذا الإثبات في نماذج مخصصة له، ولا يضبط في الضبط المفتوح.
- لا حاجة إلى تطبيق المادة (٢٣١) من نظام المرافعات الشرعية لهذا الإثبات.
- يحضر المنهي شاهدين مع مزكيين ويتم تدوين الإنهاء مع شهادة الشاهدين وتزكيتهما وإثبات ذلك وبعثه إلى الجهة التي طلبته.

رابع عشر: إثبات تملك بناء مؤقت على أرض في أحد المشاعر

- هذا خاص بالمباني في منى ومزدلفة وعرفات.

- ترد الطلبات بذلك من الدفاع المدني أو الإمارة أو هيئة تطوير منى أو الأمانة ولا يقبل الطلب إلا من جهةٍ مختصة^(٨٧).
- المقصود به تعويض صاحب المبنى عن ذلك.
- يضبط هذا الإثبات في نماذج مخصصة له، ولا يضبط في الضبط المفتوح.
- لا حاجة إلى تطبيق المادة (٢٣١) من نظام المرافعات الشرعية لهذا الإثبات.
- يحضر المنهي شاهدين مع مزكّيين ويتم تدوين الإنهاء مع شهادة الشاهدين وتزكيتهما وإثبات ذلك وبعثه إلى الجهة التي طلبته.
- عند استلام المنهي للتعويض يتم التهميش على الصك بذلك.

^(٨٧) اللوائح التنفيذية (٦/٢٣٥).

المسائل

الأولى: هل يشترط إذن الإمام في الإحياء؟

اختلف العلماء في ذلك على ثلاثة أقوال هي:

القول الأول: أنّ الإحياء لا يشترط فيه إذن الإمام، فمن أحيأ أرضاً مواتاً بلا إذن من الإمام ملكها، وهو مذهب الشافعية والحنابلة وأبي يوسف ومحمد من الحنفية.

القول الثاني: أنّه يشترط إذن الإمام، سواء أكانت الأرض الموات قريبة من العمران أم بعيدة، وهو مذهب الإمام أبي حنيفة.

القول الثالث: أنّه يشترط إذن الإمام في القريب قولاً واحداً، وهو مذهب المالكية. ولهم في البعيد طريقتان هما:

طريق اللّخمي وابن رشد: أنّه لا يفتقر لإذن الإمام .

الطريق الآخر: أنّه يحتاج للإذن .

والمفهوم من نصوص المالكية أنّ العبرة بما يحتاجه الناس وما لا يحتاجونه، فما احتاجوه فلا بدّ فيه من الإذن، وما لا فلا.

احتجّ الجمهور بعموم قوله ﷺ: "من أحيأ أرضاً فهي له"^(٨٨)؛ ولأنّ هذه عين مباحة فلا يفتقر ملكها إلى إذن الإمام كأخذ الحشيش والحطب .

واحتجّ أبو حنيفة بقوله ﷺ: " ليس للمرء إلا ما طابت به نفس إمامه "^(٨٩).

^(٨٨) أورده البخاري معلقاً بصيغة التضعيف وعن عمر بصيغة الجزم (٨٢٢ / ٢) وأخرجه الأمام أحمد مسنداً (٨/٢٣)، وأبو داود والترمذي برقم (١٣٧٩)، وابن حبان برقم (٥٢٠٥)، والبيهقي (١٤٨/٦) وابن حجر في تعليق التعليق (٣١٠/٢)، ومالك في الموطأ (٧٤٣/٢)، وقال الشيخ ابن باز هو ضعيف وأحسن منه حديث البخاري (من سبق إلى ما لم يسبق إليه مسلم فهو أحق به).

^(٨٩) رواه الطبراني في الكبير والأوسط وفيه عمرو بن واقد وهو متروك (مجمع الزوائد ٥/٥٩٦)، وأخرجه البيهقي في " المعرفة - في باب إحياء الموات " بهذا الإسناد ثم قال: وهو منقطع بين مكحول ومن فوقه ورواه عن مكحول مجهول وهذا إسناد لا يحتج به انتهى . وهذا السند وارد على الطبراني فإنه قال في " معجمه الوسط " : لا يروى هذا الحديث عن معاذ وحبیب إلا بهذا الإسناد انتهى . ولو قال : لا نعلم لكان أسلم له والله أعلم (نصب الرأية ٣ / ٤٣١) .

وبأن هذه الأراضي كانت في أيدي الكفرة ثم صارت في أيدي المسلمين، فصارت فيئاً، ولا يختصّ بالفيء أحد دون رأي الإمام كالغنائم؛ ولأنّ إذن الإمام يقطع المشاحة.

وسبب الخلاف: هو قوله ﷺ "من أحيأ أرضاً فهي له" هل قاله بصفته مفتياً أو بصفته إماماً، فمن قال: أن هذا القول بصفته مفتياً لم يشترط إذن الإمام في الإحياء . ومن قال: أن هذا القول بصفته إماماً اشترط إذن الإمام في الإحياء^(٩٠).

الثانية : المسائل على نوعين:

النوع الأول: مافيه عمل لأرباب الأملاك كالحفر أو التحبيس والتعقيم ليجري معه السيل فهذا يملك بالإحياء.

النوع الثاني: مالميس لأرباب الأملاك فيه عمل فهذا لهم فيه حق الإختصاص كالطرق والأفنية ومطرح القمامة والمحتطب ومرتكض الخيل (مرافق الأملاك).^(٩١)

* لا يجوز للإمام إقطاع المسائل لتعلق حق الغير به.^(٩٢)

* أما إذا استغنت الأرض عن المسيل كما لو حولت سكناً فإن حق الاختصاص يرتفع وتعود مواتاً .

الثالثة: موات الحرم ومشاعر الحج كعرفة هل يجوز إحياء أراضيها؟

فيه خلاف على ثلاثة أقوال هي :

١- الجواز مطلقاً ((للحرم وعرفة)) . وهو وجه عند الحنابلة.^(٩٣)

٢- عدم الجواز مطلقاً . وهو قول الجمهور وقول عند الحنابلة.^(٩٤)

٣- أن الحرم يملك بالإحياء دون منى ومزدلفة وعرفة؛ لأنها لا تملك، وهو قول بعض الشافعية^(٩٥).

وهذا القول أقرب ، وعليه العمل .

^(٩٠) ينظر: حاشية ابن عابدين (٣٨٢/٥)، كنز الدقائق (٣٥/٦)، مواهب الجليل (١١/٦-١٢)، وحاشية الدسوقي (٦٩/٤)، والفروق

للقرافي (٢٠٧/١)، الإقناع على الخطيب (١٩٥/٣)، المغني (٥٦٦/٥)، الموسوعة الفقهية (٢٤١/٢-٢٤٢).

(٩١) ينظر: الإنماءات الثبوتية (ص ٧١٠)، وفتاوى الشيخ محمد بن إبراهيم (٣٣٤/٨-٣٣٦).

(٩٢) أورد ذلك الشيخ محمد بن إبراهيم نقلاً عن الشيخ عبدالله بن محمد بن عبد الوهاب (٧٠/٨).

(٩٣) ينظر: الإنصاف (٣٦٠/٦).

(٩٤) ينظر: كشاف القناع (١٧٨/٤)، وفتاوى الشيخ محمد بن إبراهيم (٢٤٣/٨) والروض المربع بحاشية ابن قاسم (٤٧٨/٥).

(٩٥) ينظر: روضة الطالبين (٢٦٨/٥).

الرابعة: هل يشهد الشهود في حجج الاستحكام على الأطوال والمساحة؟
للقضاة فيها ثلاثة مناهج هي:

المنهج الأول: لا بد أن يشهد الشهود على الأطوال والمساحة؛ لأنه أدق.

المنهج الثاني: لا بد أن يشهد الشهود على الأطوال دون المساحة؛ لأن الشهادة على الأطوال من تمام الشهادة، خاصة إذا كان المنهى به محاطاً بأراضٍ موات، أما المساحة فلا يشهد عليها لأنها تعرف بطريقة حسابية هندسية.

المنهج الثالث: لا يشترط ذلك؛ للأسباب الآتية:

١. يؤدي إلى تلقين الشهود وقد قرر الفقهاء عدم جواز تلقين الشاهد؛ لأن الشهادة تبني على الرؤية والعلم.

٢. أن هذا يعرف عن طريق أهل الخبرة، ويكفي في ذلك الرسم المساحي المعد من قبل مكتب هندسي أو مساحي معتمد و المصادق عليه من قبل مساح المحكمة أو البلدية.

٣. قال البهوتي: (وإن ادعى داراً بين حدودها وموضعها إن لم تكن مشهورةً عند القاضي والخصمين بما يغني عن البيان، قال الغزي: إن كانت في عقار ذكر البلد والمحلة والسكة - وهي الزقاق - والحدود)^(٩٦).

٤. قال ابن أبي الدم: (ثم يقول: وإنه مالك حائز مستحق مستوجب لجميع الدار الفلانية، ويذكر بلدها ومحلته وحدودها الأربعة)^(٩٧).

٥. قال أحمد إبراهيم: (ولو ذكر الشهود الحدود وغلطوا في المساحة قبلت شهادتهم؛ وذلك لأن الحدود هي التي يتناولها حس الشاهد بالمعاينة، وأما مقدار المساحة فإنه يكون بعلم مستفاد من كسب لا يكلفه الشاهد، والجهل به أو الخطأ فيه لا يغير موقع العقار)^(٩٨).

(٩٦) ينظر: كشاف القناع (٣٤٤/٦).

(٩٧) ينظر: أدب القضاء (٥٥٢).

(٩٨) ينظر: طرق الإثبات الشرعية (١٤٧).

٦. جاء في مجلة الأحكام المادة (١٦٩١): (يلزم في الشهادة بالعقار بيان حدوده، ولكن إذا لم يذكر الشاهد حدود المشهود به وتعهد بإراءته وتعيينه في محله فيذهب إلى محله لإراءته) ومثله المادة (١٦٢٣) والمادة (١٦٩٢)^(٩٩).
وعليه العمل عندي وهو أظهر.

^(٩٩) ينظر: مجلة الأحكام العدلية (٣٤١).

الفوائد

الأولى : إذا وردت حجج الاستحكام من المقام السامي بالإذن في سماع دعوى المنهي ضد

جهة حكومية فأين تضبط حجج الاستحكام؟ للقضاة فيها منهجان هما:

المنهج الأول: تضبط في الضبط الحقوقي ويصدر فيها صك مستقل وبعد تصديقه

من محكمة الاستئناف يتم ضبط الحجة في ضبط الحجج ويخرج به صك مستقل .

المنهج الثاني: تضبط في ضبط الحجج مرة واحدة وتدخل الدعوى ضم إجراءات

الحجة ويخرج بها صك واحد وهذا أولي عندي.

الثانية : المعارضة على حجة الاستحكام أثناء نظر الحجة وقبل اكتسابها القطعية تضبط في

ضبط الحجة نفسها وأما المعارضة بعد خروج الحجة فتضبط في ضبط القضايا

الحقوقية^(١٠٠).

الثالثة : الإجراءات (خامساً/سادساً/سابعاً/ثامناً/تاسعاً/عاشراً/حادي عشر/ ثاني عشر) لا

يخرج بها صك مستقل وإنما يتم التهميش على الصك الأساسي وبعثه لمصدره لنقل

التهميش وبعد عودته يسلم للمنهي^(١٠١).

الرابعة : يحق لأحد الشركاء في عقار طلب حجة استحكام له ولشركائه ولو لم يكن معه

وكالة من بقية الشركاء سواءً أكان الاشتراك عن طريق الإرث أم غيره^(١٠٢) . وتصدر

الحجة في العقار الموروث باسم الورثة إن أمكن وإلا صدرت باسم مورثهم، وأما

^(١٠٠) اللوائح التنفيذية (٣/٢٣٣)، والتعميم رقم ١٢٤/ت/٨ في ١٤١٠/٨/٩ هـ (التصنيف الموضوعي ٣١٧/١-٣١٨).

^(١٠١) التعميم رقم ١٢/٩٨/ت في ١٣٩٤/٥/٢٨ هـ (التصنيف الموضوعي ٢٣٩/١-٢٤٠).

^(١٠٢) اللوائح التنفيذية (١/٢٢٨).

العقار المشترك من غير الإرث فتصدر الحجة باسم جميع الشركاء مع إيضاح نصيب كل شريك^(١٠٣).

الخامسة : التعديل والتهميش يلحق بصكوك حجج الاستحكام، ولا يلحق بوثائق التملك وصكوك الخصومة^(١٠٤).

السادسة : إذا كان للمنهى عقارات متلاصقة بحدود واحدة فتكون بطلب وحجة استحكام واحدة ، وإذا كان بيده حجة استحكام على عقار وله عقار ملاصق له ورغب إلحاقه بالحجة السابقة فلا ينظر في طلبه ، وله طلب صك استحكام مستقل على ذلك الجزء^(١٠٥).

السابعة : إذا كان الشخص مالكا للبناء بموجب صك استحكام دون الأرض فلا يستند عليه في إثبات ملكية الأرض، وعلى مدعي ملكية الأرض طلب إثبات ذلك بموجب إجراءات حجة استحكام جديدة^(١٠٦).

الثامنة: لا يقبل طلب حجة الاستحكام إلا إذا كان العقار تحت يد المنهى، وعليه لو كان العقار تحت يد جهة حكومية أو شخص آخر فعليه التقدم بدعوى ضد صاحب اليد فإذا صدر الحكم برفع اليد وأحقية المنهى بالعقار يتقدم بطلب الحجة.

التاسعة : هل يملك مندوب الجهة الحكومية المعارضة الصلح مع المنهى، مثال (لو اعترضت الجهة على حرم الطريق وطلبت كونه أربعين مترا فوافق المنهى على كونه ثلاثين مترا فوافق المندوب على ذلك)، فهل يكتفي بموافقة المندوب أو لا بد من خطاب رسمي من جهته؟ وهل يجب رفع هذا الصلح إلى محكمة الاستئناف لتدقيقه أو لا؟

(١٠٣) اللوائح التنفيذية (٣/٢٢٨).

(١٠٤) اللوائح التنفيذية (٥/٢٢٧).

(١٠٥) اللوائح التنفيذية (١/٢٢٩ ب-ج).

(١٠٦) اللوائح التنفيذية (٥/٢٢٨)، والتعميم رقم ١٢/١٥٣/ت في ١٣/٨/١٣٩٤ هـ (التصنيف الموضوعي ١/٢٤٢-٢٤٣).

الجواب: لا بد أن يحضر المندوب خطاباً رسمياً من جهته بالموافقة على الصلح المذكور

وانتهاء معارضتهم على الإنهاء، فإذا أحضر ذلك فلا حاجة لرفعه لمحكمة

الاستئناف، وإذا لم يحضر فالمعارضة باقية بحالها ولا عبرة بالصلح مع المندوب.

العاشرة: إذا تقدم شخص بدعوى يطلب فيها إفراز نصيبه من عقار مملوك بصك، فلا

يحكم له بالإفراز إلا بموجب مخطط معتمد من الجهة المختصة، ويكون الصك صالحاً

للإفراز^(١٠٧).

الحادية عشر:

* الذراع يعادل (٤٨ سم)^(١٠٨)، وفي منطقة الأحساء يعادل (٤٠ سم).

* يوجد في الحجاز الذراع المعماري يعادل (٦٥ سم) في المدينة و(٧٥ سم) في مكة.

* يوجد في المدينة المنورة وحدة قياس تسمى المخزن تعادل اثنين وأربعين متراً مربعاً وخمسة وعشرين بالمائة من المتر المربع.

* يوجد في القصيم وحدة قياس تسمى الشبر بطول (١٥) سم تقريباً، ووحدة قياس تسمى الباع بطول (٣٣) سم تقريباً.

* يوجد في منطقة جازان وحدة قياس تسمى المعاد تعادل ثلاثة آلاف ومائتي متر مربع.

الثانية عشرة: الأراضي الممنوعة من التملك:

(١) الأودية والمساييل وحرمها، وتحدها البلدية والزراعة^(١٠٩).

(٢) قمم الجبال وتتبع وزارة الدفاع.

(٣) الشواطئ وحرمها ٤٠٠ م باستثناء الضرورات الأمنية كخفر السواحل والقوات البحرية^(١١٠)، وأما داخل المدن فحرمها ١٠٠ م^(١١١).

(١٠٧) التعميم رقم ١٣/ت/١١٤٤ في ١١/٢/١٤١٩هـ

(١٠٨) ينظر: المقادير الشرعية للكردي (٢٩٦).

(١٠٩) اللوائح التنفيذية (٣/٢٢٣)، التعميم ١٢/١٥٠/ت في ١٣/٨/١٣٩٦هـ (التصنيف الموضوعي ١٧٨/١-١٧٩)، والتعميم رقم ١٣/ت/٨٧١ في ٢٠/١١/١٤١٦هـ (التصنيف الموضوعي ٤٤٠/٣).

(١١٠) التعميم رقم ١٣/ت/١١٥٢ في ١١/٢٨/١٤١٩هـ.

(١١١) التعميم رقم ٨/ت/١٧١ في ٣/١١/١٤٠٩هـ (التصنيف الموضوعي ٢٠٣/١).

- ٤) سكك الحديد وحرمها ٢٠٠م من كل جانب^(١١٢)، وطرق المواصلات وحرمها ١٠٠م.
- ٥) مكان إقامة الشركات أثناء تنفيذ مشاريع الدولة.
- ٦) آبار السبيل ولا مانع أن يخرج لها صك على أنها سبيل ولها حریم ولا تملك.
- ٧) الجبال التي يؤخذ منها الرخام أو الرمل الأبيض^(١١٣).
- ٨) مصادر المياه ومثله البحيرات التي تكون خلف السدود.
- ٩) الغابات وتحددها وزارة الزراعة^(١١٤).
- ١٠) المحميات التابعة للهيئة السعودية للحياة الفطرية وإمائها.
- ١١) خطوط أنابيب النفط وتولية المياه وحرمها.
- ١٢) المقابر ويمكن للبلدية إخراج صك بوقفيتها؛ لكونها المشرفة عليها.
- ١٣) أراضي المشاعر (منى، مزدلفة، عرفات) و أبنيتها^(١١٥).
- ١٤) حمى المشاعر (منى، مزدلفة، عرفات)^(١١٦).
- ١٥) أراضي صدر فيها منع خاص: كأراضي عين زبيدة بمكة^(١١٧)، وأراضي بويب والطوقي والحفس والخصاص بالرياض^(١١٨)، وأراضي عين العزيزية والأرض التي بين ذهبان وثول في جدة^(١١٩)، والأرض التي تبدأ من جنوب القاعدة البحرية في اتجاه الجنوب بطول ٦٨ كم حتى نهاية محافظة جدة ومن شاطئ البحر حتى نهاية شارع الواجهة البحرية (الكورنيش) من الشرق^(١٢٠)، وهذا المنع لا بد أن يكون بأمر سامٍ.

^(١١٢) التعميم رقم ١٧٨/٣/ت في ١٣/١٠/١٣هـ (التصنيف الموضوعي ٥٧٣/٢)، ورقم ٧٥/١٢/ت في ٢١/٤/١٤٠٤هـ (التصنيف الموضوعي ٢٩٢/١-٢٩٤).

^(١١٣) التعميم رقم ١٣/ت/١٣٦٧ في ١/٣/١٤٢٠هـ.

^(١١٤) اللوائح التنفيذية (٣/٢٢٣)، والتعميم رقم ١٥١/١٢/ت في ١٤/٨/١٤٠٥هـ (التصنيف الموضوعي ٢٩٧/١-٢٩٩)، ورقم ٦٣/ت/٨ في ١٩/٦/١٤١١هـ (التصنيف الموضوعي ١٤٣/٣).

^(١١٥) المادة (٢٣٥) من نظام المرافعات الشرعية، و اللوائح التنفيذية (١/٢٣٥).

^(١١٦) اللوائح التنفيذية (٢/٢٣٥).

^(١١٧) الأمر السامي رقم ٢٠٦/م في ٢٦/٤/١٤١٧هـ.

^(١١٨) التعميم رقم ١٢/٦١/ت في ٢٢/٤/١٤٠٣هـ (التصنيف الموضوعي ١٩٧/١-١٩٨)، ورقم ٩١/١٢/ت في ١٣/٥/١٤٠٥هـ (التصنيف الموضوعي ٢٠٢/١).

^(١١٩) التعميم رقم ٥٠/١٢/ت في ٢١/٣/١٤٠٤هـ (التصنيف الموضوعي ١٩٨/١)، التعميم رقم ٢٠٣/١٢/ت في ١/١٢/١٤٠٤هـ (التصنيف الموضوعي ٢٠٠/١).

^(١٢٠) التعميم رقم ١٣/ت/١١٣٩ في ١٢/١/١٤٠٩هـ.

١٦) داخل حدود حرم مكة و المدينة . (١٢١)

١٧) خارج حدود التنمية العمرانية في المدن و القرى . (١٢٢)

١٨) الأراضي البيضاء: وهي التي لم تحيا أبداً أو لا أثر للإحياء فيها، فهذه لا بد فيها من الكتابة إلى رئيس مجلس الوزراء (١٢٣)، عن طريق الوزارة مع إبداء وجهة نظر القاضي نحوها (١٢٤).

والحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين •

(١٢١) التعميم رقم ١٣/ت/٣٧٧٣ وتاريخ ٢٤/١٠/١٤٣٠ هـ .

(١٢٢) التعميم رقم ١٣/ت/٣٣٢١ وتاريخ ١٠/٢/١٤٢٩ هـ .

(١٢٣) المادة (٢٣٢) من نظام المرافعات الشرعية، والتعميم رقم ١٢٠/١٢/ت في ٢٠/٩/١٤٠٢ هـ (التصنيف الموضوعي ١/٢٧٥-

١٩٧، ٢٧٦).

(١٢٤) اللوائح التنفيذية (٢/٢٣٢)، والتعميم رقم ١٢/١٨٩/ت في ٩/١١/١٤٠٤ هـ.