

# وَرِشَةُ عَمَلٍ تَحْرِيرِيَّةٍ

## المحاكم العقارية

- المشاركون في الورشة:  
فضيلة الشيخ / فوزان بن عبد الله الفوزان  
قاضي استئناف - مساعد رئيس المحكمة العامة بمحافظة عنيزة
- فضيلة الشيخ / أحمد بن عبد الله الطعفي  
رئيس المحكمة الجزئية بمحافظة القطيف
- فضيلة الشيخ / عبد الرحمن بن منصور السدرة  
القاضي بالمحكمة العامة بأبها
- فضيلة الدكتور / وليد بن سليمان التويجري  
أستاذ التحكيم والأنظمة النجارية بالمعهد العالي للقضاء
- سعادة الدكتور / فهد بن إبراهيم قاسم  
الحاجي والمستشار القانوني

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعده:  
 يلحظ المراقبون أن وتيرة نمو القطاع العقاري يشهد تسارعاً كبيراً في السنوات الأخيرة مدفوعاً بإنشاء المدن الصناعية والتعليمية والمالية في عموم مناطق المملكة، إضافة إلى الدعم الكبير الذي تلقاه صندوق التنمية العقارية من إعتمادات مالية أمر بها خادم الحرمين الشريفين الملك عبدالله بن عبدالعزيز والذي رفع نسبة إنشاء المباني السكنية إلى مستويات قياسية عنها في السنوات العشر الأخيرة، كما أن إنشاء وزارة للإسكان والدعم الضخم الذي أمر به خادم الحرمين الشريفين لمشاريعها الإسكانية يعد الأبرز من بين الأنشطة العقارية في السنوات الأخيرة.

ويرى المراقبون أن في مدينة الرياض فقط يزيد النمو العقاري باستثمارات تقدر بـ ١٥٠ مليار ريال خلال العام ١٤٣٣هـ - ٢٠١٢م مما جعلها مقصداً للعديد من الشركات الإقليمية للمشاركة في جملة المشاريع العقارية الجديدة إلى جانب الشركات العالمية التي تتخذ من مدينة الرياض مقراً لها.. وحدد بعض المراقبين أن حجم الاستثمارات العقارية في المملكة بلغ أكثر من تريليون ريال مما جعل المملكة تحتل المرتبة الثانية لأكبر سوق عقارية في العالم، مشيرة هذه المصادر إلى أن الأوساط العقارية تقدر حاجة السعودية بنحو ٤,٥ مليون وحدة سكنية بحلول عام ٢٠٢٠م، فيما تقدر حجم التمويل الإسكاني بنحو ١١٧ مليار ريال سنوياً لاستغلال مساحة ١١٠ ملايين متر مربع لمواجهة

النمو السكاني المتزايد.

وأمام هذا النمو المطرد والسريع والمتنوع للنمو العقاري ينتج عنه إشكالات تزدهم بها المحاكم العامة، حيث تشكل القضايا العقارية نسبة كبيرة من حجم القضايا المنظورة في المحاكم وفقاً لإحصائيات وزارة العدل.

وتتمثل هذه القضايا بالمنازعات العقارية بأنواعها ومنها تداخل الصكوك ودعاوى الإيجارات والمطالبة بالأجرة أو الإخلاء ودعاوى الإلتلاف والمطالبة ببيع العقارات المرهونة عند توافر موجب لذلك وكذلك القضايا المرتبطة بعين العقار في عقود التمويل بعامه وغيرها من القضايا والتي تستجد بأنواعها مع تطور النمو التجاري للعقار.

وفي إطار الأهداف العامة لمجلة القضائية وفي زاويتها الحوارية ورشة عمل تحريرية استطلعت في هذه الزاوية آراء عدد من المختصين حول إمكانية إنشاء محاكم عقارية متخصصة في نظر الخصومات العقارية والحكم فيها وذلك في المحاور التالية:

- مناسبة إنشاء هذه المحاكم.
  - موجبات ومسببات إنشائها.
  - طبيعة القضايا التي تختص بها.
  - تجارب دولية أخذت بهذا الاختصاص.
- فإلى فقرات هذه الورشة.

## جواز التولية المتخصصة

### الفوزان؛

- الدول المتقدمة اقتصادياً اهتمت كثيراً بوضع النظم والقوانين الخاصة بالعقار.
- مكة المكرمة والمدينة المنورة والرياض وجدة والدمام بحاجة إلى إنشاء محاكم عقارية.
- سبق إلى هذه التجربة دول كثيرة مثل المغرب وتونس وبعض دول الخليج وعدد من الدول الأجنبية.

من أهم ما يميز الدول في هذا الزمن وفي المقياس العالمي والمحافل الدولية، ويصنع هيبتها وثقلها الدولي هو اقتصادها. وليس سرّاً أن الثقل السياسي والقيمة الدولية تحظى به الدول المتقدمة اقتصادياً. وإن من أهم ما يصنع التقدم والرقى الاقتصادي ويدعمه هو وجود الأنظمة والقوانين التي تحفظ حق الفرد والمجتمع وتخلق مناخاً صالحاً للتجارة الآمن.

ومن أهم الأنظمة والقوانين في جميع الدول هو نظام القضاء الذي يعنى بكبح جماح المعتدين وحفظ الحقوق لأهلها.

وإذا رأيت دولة قوية باقتصادها فاعلم أن لديها نظاماً قضائياً قوياً.

والمملكة العربية السعودية مميّزها الله تعالى بإقامة أفضل نظام وقانون على وجه الأرض وهو تطبيق شرع الله تعالى، الذي رضيه للعبادة فلا يتصور أن يوجد نظام عادل محكم أقوى وأعدل من شرع الله جلّ وعلا وما رضيه لخلقه قال تعالى ﴿وَمَنْ أَحْسَنُ مِنَ اللَّهِ حُكْمًا لِقَوْمٍ يُوقِنُونَ﴾ (المائدة: ٥٠).

وحيثما يجتهد الحاكم والجهات التشريعية في الدولة المسلمة بوضع نظام للقضاء يعنى بتنظيم طرق الترافع وتخصيص النظر وتقيده بما لا يخالف القواعد الشرعية. ومراجعة الأنظمة حسب مقتضيات العصر وطبيعة المرحلة فإن ذلك لا يعنى الاعتداء على أصل الشرع أو التغيير في حكم الله، بل يعنى التنظيم وفق ما شرعه الله. وفي هذا العصر تعيش المملكة العربية السعودية طفرة اقتصادية لم تشهدها من قبل، وقد صاحب هذه الطفرة حراك تنظيم تتطلبه طبيعة هذه المرحلة وتدعمه همة الحكومة الرشيدة.

ومن هذا الحراك التنظيمي صدور أمر خادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله بن عبد العزيز -حفظه الله- بتطوير مرفق القضاء الذي من أبرز سماته إبراز سيادة القضاء واستقلاله وتعزيز القضاء المتخصص بإنشاء المحاكم المتخصصة. ويُعد ذلك متوافقاً مع ما قرره الفقهاء وسلف الأمة من جواز التولية المتخصصة. بحيث يكون نظر القاضي فيما يعرض عليه «خصوص نظر بخصوص عمل» وهو أن ينظر القاضي بنوع من أنواع القضايا في منطقة جغرافية محددة، وهذا من التنظيم المحمود.

وبما أن اقتصاد الدول يقوم على ما تنتجه الدولة من المعادن المستخرجة من باطن الأرض أو الصناعة أو التجارة فإن جميع الدول بينها قاسم مشترك في تجارتها وتنمية اقتصادها وهو الاتجار العقاري الذي يلامس حياة جميع المواطنين والمقيمين على اختلاف طبقاتهم. إذ لا غنى للناس عن العقار تملكاً أو إيجاراً أو تأجيراً. وهم يعيشون فوق سطح الأرض التي هي العقار.

وعدم استقرار السوق العقارية ينعكس سلباً على الاقتصاد العام للدولة ويؤثر على استقرارها التجاري والاقتصادي، ويخلق مناخاً طارداً لرؤوس الأموال والتجار

عن البلد ويخلخل البنية الاقتصادية فيها.

ولذا فإننا نجد أن الدول المتقدمة اقتصادياً قد اهتمت كثيراً بوضع النظم والقوانين الخاصة بالعقار التي تتواءم مع طبيعة كل عصر ومرحلة. محاولةً بذلك تسهيل عملية تداول العقار والاتجار به وانتقاله من شخص لآخر، غير غافلة عن طرق الإثبات والتملك.

ومع ذلك كله فإنه وبطبيعة الحال وطبيعة العمل العقاري وكونه يتداول بين المؤسسات الخاصة والعامه والشركات والأفراد بالإضافة إلى تأثيره بطبيعة الأرض وجغرافيتها وتركيبها الجيولوجيه فإنه لا بد أن تنشأ الخلافات بين المتعاملين بهذه السوق مما يتطلب اللجوء إلى القضاء لفض المنازعات وتسوية الخلافات ورد الحقوق وإيقاف المعتدي. ولا شك أن سرعة البت في القضايا العقارية مطلب شرعي وضروري ذلك أن الإشكالات العقارية لا تؤثر على تجارة أصحابها فحسب، بل تنعكس على الاقتصاد العام، كما تنعكس سلبيًا على تنظيم المدن والقرى وعلى الفرد والمجتمع؛ لا سيما في المخططات والأراضي الكبيرة والحيوية مما يعطل مصالح الناس ويفقد المدن الاستفادة العامة من بعض المواقع الحيوية بالبلد ويعطل التنمية الاقتصادية ويخلق جواً طارداً لأصول التنمية وربان الاقتصاد.

ومما تقدم كله تظهر بجلاء الضرورة الملحة لإنشاء محاكم عقارية متخصصة تختص بنظر الإشكالات والدعوى العقارية الناشئة عن المبيعات والصفقات والمساهمات العقارية، كما تنظر في إثبات التملك وإخراج الصكوك اللازمة لذلك والنظر في حجج الاستحكام وغير ذلك مما له صلة بالعقار والمنازعات العقارية. على أن تعمم هذه المحاكم في جميع المدن الكبيرة ذات الحركة العقارية البارزة مثل: مكة المكرمة والمدينة المنورة والرياض وجدة والدمام؛ مع وضع دوائر عقارية في المدن والمحافظات حسب

- مقتضى الحاجة تنظر بنفس التخصص ويوضع لها من الأنظمة والتعليمات ما يكون رافداً ومعيناً لها على سرعة النظر والبت في الدعوى وذلك بوضع ما يلي:
- ١- نظام محكم وواضح وصريح بما تختص به هذه المحاكم من النظر. بحيث يقضي على داء التدافع بينها وبين غيرها من المحاكم.
  - ٢- توفير المباني اللائقة، حسب المعايير العالمية.
  - ٣- تخصيص عدد كافٍ من القضاة ممن لديهم الخبرة الكافية، يتم اختيارهم من قبل المجلس الأعلى للقضاء وفق معايير دقيقة ومنظمة.
  - ٤- توفير الأجهزة المساندة كهيئات النظر والخبراء والمهندسين والمساحين.
  - ٥- وضع الخطط التدريبية للقضاة وتدريبهم على ما يجد من أنظمة وتعليمات.
  - ٦- وضع برامج تدريبية للأجهزة المساندة لهذه المحاكم من الخبراء والمهندسين وهيئات النظر تعنى بتدريبهم تدريباً متخصصاً.
  - ٧- إيجاد مستشارين ومتخصصين في مجال الفقه والأنظمة العقارية يعنون بدراسة القضايا وتحليلها وتقديم الدراسات الشرعية والنظامية للجهات القضائية في هذه المحاكم.
  - ٨- مراجعة الأنظمة والتعليمات الخاصة بهذه المحاكم بشكل دوري ومنتظم وتجديدها وتعديلها وتطويرها حسب مقتضى الحاجة لذلك.
- لاسيما أن إنشاء هذا النوع من المحاكم ليس بدعاً من الأمر كونه يأتي وفقاً لما قرره خادم الحرمين الشريفين بإنشاء محاكم متخصصة ومتوافقة مع من أهل العلم من جواز التولية المتخصصة. وقد سبق إلى هذه التجربة كثير من الدول العربية كالمغرب العربي وتونس وبعض دول الخليج بالإضافة إلى بعض الدول الأجنبية وهي تجربة ليست بجديدة على الأنظمة.

وإنني أرى الاستعجال بإنشاء المحاكم العقارية لما أسلفته من أسباب ومبررات من سرعة البت في القضايا العقارية والإسهام في توحيد الإجراءات الشرعية والنظامية واقتراح المبادئ القضائية ورفعها للمحكمة العليا لإقرارها على أن يكون إنشاء هذه المحاكم وتشغيلها بعد استكمال جميع ما تتطلبه من الأنظمة والتعليمات وتوفير الكوادر القضائية والإدارية والهيئات المساندة وتوفير جميع متطلباتها من المباني والأجهزة وفقاً للمعايير المعتمدة لمثلها.

وبالله التوفيق.

## المحاكم العقارية تقرب الاجتهادات القضائية

### الجعفري:

- تعدد مجالات النشاط العقاري ضاعف حجم الاستثمار فيه وأفرز كثيراً من النزاعات العقارية المتنوعة.
- في هذه المرحلة وهذه الأسباب لا أميل للتوسع في فتح المحاكم المتخصصة غير ما نص عليه نظام القضاء الأخير.
- ضعف التنظيمات العقارية ونقص القضاة من أسباب كثرة المنازعات العقارية.

من المعلوم أن النشاط العقاري المتمثل في تملك العقار واستثماره بكافة أنواع الاستثمار يُعدُّ إحدى الركائز المهمة لاقتصادات الدول. ومن الملاحظ توسع هذا النشاط في المملكة بشكل متسارع - خاصة في السنوات القليلة الماضية - وتعدد مجالاته مما ضاعف حجم الاستثمار فيه وأفرز عدداً من الشركات المتخصصة في مجال الاستثمار العقاري، والمؤشرات تدل على أنه مرشح لمزيد من التوسع استجابة لعدد من المعطيات كتوفر رأس المال والاستقرار الأمني والزيادة السكانية المطردة، إضافة لوجود عدد من المشاريع الاقتصادية العملاقة؛ كالمدن الصناعية والمالية وشبكة السكك الحديدية وغيرها، ومع هذا التوسع بدأت تظهر بشكل أكبر عدد من النزاعات العقارية، سواء في أصل التملك وما يندرج فيها من قضايا حجج الاستحكام وتداخل الصكوك أو ما ينشأ من نزاعات بين ملاك العقار ومطوريه أو بين الباعه والمشتريين أو الدعاوى الناشئة عن عقود تأجير العقار للسكنى أو الاستثمار

أو الدعاوى بين الشركاء في العقار وغيرها كثير، خصوصاً في ظل تجدد صور مستحدثة، كبيع الوحدات السكنية ذات البناء الواحد (شقق التمليك) والرهن العقاري حال إقراره .

ولأن كثيراً من هذه النزاعات يستغرق الفصل فيها مدة طويلة، مما يعود سلباً على اقتصاد البلد عامة والسوق العقارية على وجه الخصوص، لاسيما أن بعض هذه النزاعات يعطل الانتفاع بمساحات كبيرة من الأراضي أو يعوق تدوير مبالغ كبيرة من رؤوس الأموال -وبعضها استثمارات أجنبية- أو يسبب حرجاً بالغاً لطرفي النزاع؛ كقضايا تحصيل الإيجارات وإخلاء العقارات ونحوها، نادى بعض المهتمين بضرورة إنشاء محاكم عقارية متخصصة في مدن المملكة الرئيسة أو بعضها، توحّد إجراءات النظر في مثل هذه القضايا، وتقرب الاجتهادات القضائية، سعياً نحو عدالة ناجزة في هذا النوع من القضايا، خصوصاً أن نظام القضاء يجيز فتح محاكم متخصصة بعد موافقة المقام السامي عليها وثمة تجارب دولية وعربية، بل وخليجية يستفاد منها.

ومع تقديري لأهمية المبررات الموجبة لهذا القول إلا أنني لا أميل -في الوقت الحالي- للتوسع في فتح المحاكم المتخصصة -الزائدة عما نص عليه النظام من فتح محاكم جزائية وتجارية وأحوال شخصية وعمالية- خصوصاً في هذه المرحلة الانتقالية نحو القضاء المتخصص وذلك للأسباب الآتية:

- ١- من باب التدرج في الولوج نحو المحاكم المتخصصة وما يستدعيه من متطلبات كبيرة تنظيمية وموارد بشرية وتهيئة للبنية التحتية.
- ٢- سعياً نحو تقييم تجربة المحاكم المتخصصة التي تحتاج أن تأخذ وقتاً كافياً حتى تستقر وتتجلى آثارها وتظهر فوائدها ونقائصها.
- ٣- بعداً عن إشكالية تدافع الاختصاص المتوقع ظهورها، مما سيحدث أثراً سلبياً

على الهدف الرئيس للفكرة وهو العدالة الناجزة.

٤- أن أسباب كثرة المنازعات العقارية وطول أمد الفصل في قضاياها له مسببات كثيرة؛ كضعف التنظيمات العقارية ونقص القضاة مقارنة بكثرة القضايا وغيرها من الأسباب العامة في بطء التقاضي، مما يعني أن الأمر غير محصور في القضايا العقارية، ولهذا فإن مجرد فتح هذه المحاكم ليس الوسيلة الرئيسة لحل ما سبق من إشكالات في القضايا العقارية بدليل وجود تجارب عربية بها محاكم عقارية متخصصة لكنها لم تحقق العدالة الناجزة.  
ما أقترحه يتلخص في الآتي:

### أولاً في الجانب التنظيمي:

- ١- تنظيم الشأن العقاري بشكل أفضل وذلك بتحديث الأنظمة العقارية وتلافي ما فيها من قصور، لتواكب مستجدات التنمية كتتنظيم العلاقة بين الملاك والمستأجرين، وكل ما يتعلق بآلية تحصيل أجور العقارات وأعمال سمسرة العقار وإثبات التملكات القديمة (حجج الاستحكام)، وتنظيم طرح المساهمات العقارية ونظام تملك الوحدات العقارية وفرزها ونحوها، وحبذا لو جمعت جميعاً في نظام حديث يلّم شتات المسائل العقارية.
- ٢- التعجيل في سنّ التنظيمات ذات الصلة بالشأن العقاري، كنظام الرهن العقاري وتفعيل بعض الأنظمة التي سبق إقرارها؛ كالتسجيل العيني للعقار.
- ٣- إصدار نظام المرافعات الشرعية الجديد ولائحته التنفيذية وتضمينه مواد واضحة ومستوفية بشأن الاختصاص النوعي في النزاعات العقارية بأنواعها.

## ثانياً: في الجانب القضائي:

- ١- افتتاح دوائر متخصصة لنظر القضايا العقارية في المحاكم العامة في المدن والمحافظات ذات النشاط العقاري الكبير.
- ٢- تأهيل عدد من القضاة في محاكم الدرجة الأولى والاستئناف -من بينهم قضاة الدوائر العقارية- لنظر النزاعات العقارية، من خلال برامج تدريب متخصصة.
- ٣- البت بشكل عاجل واستثنائي في قضايا المساهمات العقارية المتعثرة، والعمل بما تضمنه قرار مجلس الوزراء بشأنها من تفريغ عدد من القضاة في المحاكم العامة أو تكليفهم خارج وقت الدوام الرسمي من أجل سرعة البت في القضايا المتعلقة بالمساهمات العقارية.
- ٤- إقرار مبادئ قضائية بشأن ما هو محل تنازع في الاختصاص النوعي من القضايا العقارية ذات الصبغة التجارية؛ كقضايا المساهمات العقارية والنزاعات بين الملاك والمطورين وعقود السمسرة والمقاولات ونحوها.

## ثالثاً: في الجانب التنفيذي:

- ١- تفعيل الدور الرقابي للجهات الرقابية المختصة، وكذلك في الإدارات الرقابية المعنية في الجهات التنفيذية لضمان الالتزام بتعليمات الأنظمة العقارية؛ كالرقابة على التعدي على الأراضي البيضاء وضوابط المساهمات العقارية والأنظمة البلدية وغيرها.
  - ٢- التوسع والاستعجال في إدخال التقنية والحوسبة في الأعمال ذات الصلة بالشأن العقاري، سواء ما يتعلق بحفظ الثروة العقارية وما يطرأ عليها من نقل للملكية أو رهن أو تأجير ونحوها، للحد من إشكالات تداخل الصكوك وتعدددها.
- وصلّى الله وسلّم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

## من المناسب إنشاء المحاكم العقارية

### السدرة:

- عدم الاستفادة المبكرة من أنظمة تملك الأراضي وتسجيلها أدى إلى كم هائل من النزاعات والخصومات.
- مما يساعد على إنشاء المحاكم العقارية الإمكانات المادية المتوفرة ولله الحمد والمنة.
- تركيز جهد القاضي وموظفيه في هذا الاختصاص يختصر الوقت والجهد.
- أفضل دولة نظمت العلاقة بين المالك أو المنتفع بالعقار هي فرنسا.

- إن المطلع على واقع الملكية العقارية في المملكة العربية السعودية وطريقة التنظيم والتوثيق يجد في البنية التنظيمية المعنية بالعقار فراغاً ونقصاً في بعض الجوانب المعنية بالتوثيق، مما نتج عن ذلك حدوث النزاعات العقارية بكافة أنواعها. حاول المنظم السعودي أن يستدرك ذلك بنظام التسجيل العيني للعقار؛ لأن التنظيم والتوثيق يُعدان أهم خطوة لرفع مستوى النشاط العقاري، واتضح على أرض الواقع المعوقات التي من شأنها أن تشعر المهتم بعدم فعالية هذا النظام، وقد يكون ذلك لطريقة التنظيم وأدواته أو للنظام أو لعدم الاستفادة من القطاع الخاص، الذي أثبت الكفاءة في مشاريع مهمة. ومن المعلوم أن النوع الثاني من طرق التوثيق التسجيل الشخصي للعقار ولم يثبت نجاحه إلا في بعض الدول الاسكندنافية وإحدى الدول الخليجية بخلاف التسجيل العيني الذي نجحت تجربته في كثير من الدول.

أخلص من هذا التوضيح إلى أن المملكة العربية السعودية في ظل الطفرات العقارية

والمردود العالي من الدخل القومي، الذي يوازي ١٥٪، وهذا مع وجود أهم نظامين للتوثيق الذي يكسب الثقة بين المتعاملين في العقار ويجلب رؤوس الأموال والاستثمارات، فنتج عن ذلك وجود طريق لا تعتمد على أي من أنظمة التوثيق العيني أو الشخصي لعلي أستطيع أن اسميه طريق الحاجة والضرورة وذلك من خلال التوثيق بأوراق رسمية وغير رسمية، إن عدم الاستفادة المبكرة من أنظمة تملك الأراضي وتسجيلها أدى إلى كم هائل من النزاعات والخصومات وخلل ونقص فيما تتضمنه الملكية من معانٍ، وبالتالي كثرة القضايا العقارية، كما يتضح ذلك من خلال الإحصاءات في وزارة العدل. وعلى أثر هذا التأخر في أنظمة التوثيق وبتمعن طرق التملك للأراضي والإشكالات والنزاعات التي سببها في المقام الأول عدم التنظيم والدقة في إجراءات تملك الأراضي أو الاستفادة منها بأي صورة كانت، ذلك كله يكون على عاتق القاضي المختص وغير المتخصص، فمن هذه الزاوية أرى من المناسب إنشاء هذه المحاكم العقارية.

- وفي ظل التسارع المستمر لعجلة الاقتصاد والتنافس المحموم بين تجار العقار وشركاته لتقديم خدمات ومنتجات تنافسيه، وبالتالي صيغ عقود متجددة الأفكار، وفي ظل الرؤية الإستراتيجية للمملكة للاستفادة من هذا السوق ودخول المملكة العربية السعودية عضوًا في منظمة التجارة العالمية وإقبال الاستثمارات الأجنبية على البلد والاستفادة منها والتشجيع على الاستثمار. وقد ذكرت أن أنظمة التوثيق بالمملكة تعاني تأخرًا في التوثيق وهي تُعدُّ أهم معيار في الإقبال على الاستثمار العقاري سواء للمستثمر الأجنبي أو المحلي، إذ لا بد من ضمانه لتحقيق هذه المكاسب وللتزامن مع الطفرة التي تمرّ بها البلاد ولا توجد ضمانه أفضل من إنشاء محاكم عقارية متخصصة، فمن هذا المنظور تُعدُّ هذه المحاكم المتخصصة في حاجة ملحة لمستقبل الدولة ومراعاة ظروف تكوين الهياكل التنظيمية والقضائية فيها.

### مناسبة إنشاء هذه المحاكم:

- ١- من المناسب استحداث مثل هذه المحاكم خصوصاً مع روح التجديد والتغيير التي يشهدها الواقع القضائي بشكل عام.
- ٢- وجود كوادر قضائية مؤهلة لدراسة وإنشاء مثل هذه المحاكم وقدرتها - بعد توفيق الله - على وضع خطط شاملة لإنجاح هذه المشاريع.
- ٣- مما يساعد على إنشاء هذه المحكمة الإمكانيات المادية المتوفرة والله الحمد والمنة، وذلك متى أخذنا بعين الاعتبار التعريف الصحيح بهذه الموارد.

### موجبات إنشاء هذه المحاكم:

- ١- كثرة التعامل بالعقار بكل صورته
- ٢- كثرة النزاعات العقارية الناشئة عن هذه التعاملات.
- ٣- حاجة الناس لإنهاء معاملاتهم وتملك حقوقهم.
- ٤- تركيز جهد القاضي وموظفيه في هذا الاختصاص يختصر الوقت والجهد وتكون الإنتاجية مميزة - بإذن الله.
- ٥- إن قضايا العقار لا تقل أهمية عن القضايا العمالية والمرورية وغيرهما مما استحدث لهما محاكم خاصة.

### طبيعة القضايا التي تختص بها المحاكم العقارية:

أرى أن كل ما له ارتباط بالقضايا العقارية يكون من اختصاص هذه المحاكم.

### تجارب دولية أخذت بهذا الاختصاص:

- تونس من الدول التي أنشأت المحاكم العقارية، وكانت تعرف بالمجلس المختلط

- العقاري، ثم سميت المحكمة العقارية بالبلاد التونسية في عام ١٩٥٧ م.
- أفضل دولة نظمت العلاقة بين المالك أو المنتفع بالعقار هي فرنسا.
  - لبنان تُعدُّ أفضل الدول العربية في التنظيمات العقارية وهي البلد الوحيد عربياً التي سجلت جميع أراضيها.
  - المغرب وتونس والجزائر وكلها هناك تطبيقات المحاكم شبه العقارية.
  - قسم خاص بالعقار وإحالة مختصة لفض النزاعات مثل دبي.
  - يدل على أن ضريبة تكوين البلد والأنظمة العقارية له دور في إنشاء هذه المحاكم من عدمها أو حلول أخرى.
  - إن الاختلافات بين الدول ناتجة عن خلفية تكوينها، وهذا يدل على أن طبيعة تكوين كل بلد وأنظمتها العقارية لها الدور الأكبر في إنشاء هذه المحاكم المتخصصة من عدمها أو مناسبة حلول أخرى.

## للأهمية إنشاء المحاكم أو الدوائر العقارية المتخصصة

### التويجري:

- في إنشاء المحاكم العقارية تركيز لعمل القاضي وعدم تشتيته وينشأ عنها إتقان العمل وصقل المهارات.
- فكرة إنشاء محاكم أو دوائر عقارية تنسجم مع أبرز ملامح التطوير في نظام القضاء الجديدة وأهم ميزاته.
- أرى في بداية الأمر الاقتصار على تخصيص دوائر عقارية داخل المحاكم العامة وعدم الاستعجال في إنشاء محاكم عقارية.

- ترجع أهمية إحداث دوائر قضائية متخصصة بقضايا العقار، إلى عدة أسباب، منها:
- ١- تركيز عمل القاضي وعدم تشتيته، وما يترتب ذلك من إتقان العمل وصقل المهارات.
  - ٢- إكساب القاضي خبرة تمكنه من الإلمام بالأحكام الشرعية والنظامية والعرفية والسوابق القضائية الخاصة بالقضايا العقارية، وما يحيط بها من ظروف اقتصادية واجتماعية.
  - ٣- مواكبة ما يشهده القطاع العقاري من تطور عقوده وتجدها وكثرتها، وما يترتب على ذلك من منازعات متشعبة ومعقدة.
  - ٤- رفع كفاءة أعوان القاضي وإكسابهم مهارات المساندة القضائية المتخصصة.
  - ٥- المساهمة في سرعة إنهاء القضايا مع الاحتفاظ بالجودة العالية.

- ٦- المساهمة في توحيد نماذج خاصة بصحائف الدعاوى العقارية.
- ٧- المساهمة في توحيد الإجراءات والاجتهادات والمبادئ القضائية المتعلقة بالقضايا العقارية، وتسهيل نشرها والإطلاع عليها من قبل الجميع .
- ٨- المساهمة في إيجاد مكاتب محاماة واستشارات متخصصة بالمنازعات العقارية.
- ٩- أهمية القطاع العقاري من الناحية الاقتصادية، فقد بلغ عدد الصفقات العقارية وفقاً للمؤشر العقاري في مدينة الرياض فقط ٨٣,٩١٥ صفقة بقيمة ١٠٧,٩٧٥,٥٠٣,٢٠٨ لعام ١٤٣٢هـ، و ٩٥,٨٩٨,٩٥ صفقة بقيمة ٩٩,٣٧٣,١٦٤,٧٦٨ ريال لعام ١٤٣١هـ.

## الموقف النظامي

وفيما يتعلق بإمكانية إحداث محاكم أو دوائر قضائية تختص بالقضايا العقارية من الناحية النظامية، فإن الفكرة بشكل عام تنسجم مع أبرز ملامح التطوير في نظام القضاء الجديد وأهم ميزاته، وهو ترسيخ وتفعيل مبدأ المحاكم والدوائر المتخصصة نوعياً في جميع درجات التقاضي الثلاث، بعد أن كان أمراً جوازياً في النظام السابق، حيث نص النظام في المادة (٩) على أن محاكم الدرجة الأولى هي: المحاكم العامة، والمحاكم الجزائية، ومحاكم الأحوال الشخصية، والمحاكم التجارية، والمحاكم العمالية. ثم أكد النظام على مبدأ التخصص الدقيق حينما نص على أن هذه المحاكم تؤلف من دوائر متخصصة، ونص على تسمية بعض الدوائر، كدوائر الإثباتات ودوائر حوادث السير والمخالفات المرورية في المحكمة العامة ودوائر المحكمة الجزائية، وترك تسمية بقية الدوائر للمجلس الأعلى للقضاء، وذلك وفقاً للمواد (٦/د، ٣/٩، ١٩، ٢٠، ٢١، ٢٢، ٢٣). ونصت المادة (١٦) على أن دوائر محاكم الاستئناف هي: الدوائر الحقوقية، والدوائر

الجزائية، ودوائر الأحوال الشخصية، والدوائر التجارية، والدوائر العمالية. كما نصت المادة (١٠ / ٤) على أن تباشر المحكمة العليا اختصاصاتها من خلال دوائر متخصصة. ولم يقف نظام القضاء عند متطلبات الحاضر، بل راعى متغيرات المستقبل وتطوراته، فأجاز في المادة (١٠) للمجلس الأعلى للقضاء إحداث محاكم متخصصة أخرى بعد موافقة الملك.

ولكن من باب استشراف المستقبل بناءً على الوقائع الماضية والمعطيات الحاضرة، فإنني أقترح في بداية الأمر الاقتصار على تخصيص دوائر عقارية داخل المحاكم العامة، وعدم الاستعجال بإنشاء محاكم عقارية؛ وذلك لعدة مبررات، منها: أنه مضى على صدور نظام القضاء أربع سنوات ونصف تقريباً، ومع ذلك فإن المحاكم المتخصصة التي نص عليها النظام لم تنشأ بعد أو لم تباشر عملها حتى الآن. كما أن الإجراءات النظامية والإدارية والمتطلبات المالية والبشرية المتعلقة بتأليف دوائر عقارية داخل المحاكم، أسهل وأقل من إنشاء محاكم عقارية متخصصة، فمثلاً يمكن تأليف دوائر عقارية متخصصة بقرار من المجلس الأعلى للقضاء، بينما يتطلب إنشاء محاكم عقارية متخصصة موافقة الملك. فضلاً عن أن منهج التدرج في التنفيذ والتطبيق، يقتضي البدء أولاً بتخصيص دوائر عقارية داخل المحاكم في المدن الكبرى فقط، ثم في المحافظات الكبيرة بعد فترة معينة. ويتم مراقبة هذه الدوائر ودراسة حجم قضاياها وتقييم أدائها ومدى نجاحها في تحقيق أهدافها، وبناءً عليه يمكن النظر في مدى الحاجة إلى إنشاء محاكم عقارية متخصصة.

### أنواع القضايا العقارية

وفيما يتعلق بالقضايا التي تختص بها المحاكم أو الدوائر العقارية، فإن ذلك يشمل جميع المنازعات المتعلقة بالعقارات، مثل: المنازعات على ملكية العقار وتعدد الصكوك،

والمنازعات المتعلقة ببيع العقار، والمساهمات العقارية، والبيع على الخريطة، وعقود المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية، وعقود التمويل العقاري، مثل الإيجار المنتهي بالتمليك، والشراكة المتناقصة، والدعوى المتعلقة بالعقار المرهون والتنفيذ عليه، والبيع الصوري للعقار، والمنازعات المتعلقة بمقاولات البناء والإنشاءات وعقود الفيديك (FIDIK)، والمنازعات الخاصة بالإيجارات، كالمطالبة بالأجرة، ومقدار الأجرة، وانتهاء عقد الإيجار أو تمديده، والتأجير من الباطن، وفوات منفعة الإيجار أو بعضها والتعويض عنها، وطلبات الإخلاء، والفتح الجبري للعقار، والتصرف بموجودات المستأجر، والتعويض عن الأضرار بسبب سوء استخدام العقار أو إهماله.

أما دعاوى الإنهاءات المتعلقة بحجج الاستحكام، فهي محل نظر وتردد بين الدوائر العقارية والدوائر الإنهائية؛ لأن موضوع الدعوى متعلق بالعقار، لكن طبيعة الدعوى إنهائية. وهذه الدعوى تشمل: طلبات إصدار حجج الاستحكام، والمعارضة عليها قبل وبعد صدورهما، وطلبات التكميل والتعديل على مساحات حجج الاستحكام، والنزاعات على عقار ليس له حجة استحكام مسجلة، ونحو ذلك.

أما ما يتعلق بدعاوى الإنهاءات المتعلقة بالأوقاف، من تسجيل إنشاء الأوقاف وتوثيقها، ونقلها واستبدالها وبيعها وشرائها وفرزها، وإفراغ بعضها، والاقتراض والرهن وفك الحكر والمضاربة لها، وما يتعلق بالنظارة على الأوقاف والمعارضة عليها، ونحو ذلك، فإن الأقرب إلحاق مثل تلك الدعوى بالدوائر الإنهائية؛ مراعاة لطبيعتها الوقفية. ويمكن في المستقبل تشكيل دوائر قضائية تختص بالأوقاف عند ظهور الحاجة لذلك.

## التجارب الدولية

وقد اتجه كثير من الدول إلى الأخذ بفكرة المحاكم أو الدوائر القضائية المختصة بالقضايا العقارية فقط، كما في بريطانيا وأمريكا وأستراليا، وفرنسا، وتونس والكويت والإمارات العربية المتحدة.

فمثلاً قامت حكومة دبي في عام ٢٠٠٨م بإنشاء المحكمة العقارية ضمن تشكيل المحاكم الابتدائية المتخصصة، بالإضافة إلى دائرة الدعوى العقارية الكلية ودائرة الدعوى العقارية الجزئية في كل من محكمة الاستئناف والتمييز.

وفي الكويت، يوجد دوائر إيجارات في تشكيل المحاكم الابتدائية (الكلية) تختص بالنظر في النزاعات المتعلقة بالإيجار والتعويضات الناشئة عنه، وتصدر أحكامها من ثلاثة قضاة، وتكون مشمولة بالنفذ المعجل، فيما عدا الأحكام الصادرة بالإخلاء، وإذا رفعت الدعوى التي تختص بها دوائر الإيجارات أمام دائرة أخرى أحالتها من تلقاء نفسها إلى دوائر الإيجارات. كما يوجد خمس دوائر إيجارات بمحكمة الاستئناف.

كما نص قانون الإيجارات في أبوظبي وفقاً للتعديلات الجديدة في عام ٢٠١٠م على تشكيل ثلاث درجات قضائية (ابتدائية واستئناف ونقض) خاصة بقضايا الإيجارات.

## إنشاء المحاكم العقارية أصبح ضرورة

### قاسم:

- أتمنى أن يصدر المجلس الأعلى للقضاء أوامر بإنشاء محاكم عقارية لما لهذا القطاع من أهمية لمواكبة ما تمر به المملكة من نهضة عمرانية وعقارية واسعة.
- كثرة النزاعات في القطاع العقاري والتأخر في حلها والبت فيها يعد من المعوقات الاقتصادية للمملكة.
- أرى أن تختص هذه المحاكم بجميع القضايا والنزاعات العقارية بما فيها التي تكون الدولة طرفاً فيها.

أصدر المجلس الأعلى للقضاء عدة أوامر تطويرية لمرافق القضاء، وذلك فيما يتعلق بتعديل مسمى المحكمة الجزئية للضمان والأنكحة في كل من الرياض وجدة إلى محكمة الأحوال الشخصية، كما اشتمل التطوير على صدور قرار المجلس بتأليف الدوائر القضائية في محكمة الاستئناف في منطقة تبوك، والمكونة من: دائرتين لنظر القضايا الجزائية ودائرة لنظر القضايا الإنهائية والأحوال الشخصية ودائرة للقضايا الحقوقية، وكذلك قرر المجلس إنشاء دائرة حقوقية سابعة إضافية لمحكمة الاستئناف في منطقة مكة المكرمة، إضافة إلى ذلك فقد أصدر المجلس قراره بتعديل مسمى المحاكم الجزئية القائمة حالياً إلى محاكم جزائية، وذلك تمهيداً لتحويل أعمالها إلى محاكم جزائية بعد صدور نظامي المرافعات الشرعية والإجراءات الجزائية المعدلين.

وكم أتمنى أن تتطرق قرارات المجلس في المستقبل القريب لموضوع إنشاء محاكم عقارية متخصصة، لما لهذا القطاع من أهمية في الوقت الحاضر وفي المستقبل القريب، وذلك لمواكبة ما تمر به المملكة العربية السعودية من نهضة عمرانية وعقارية ملحوظة. إن اقتصاد أي دولة يقوم على عدة محاور من أهمها المحور العقاري، حيث يشكل نسبة كبيرة من اقتصاد أغلب الدول المدنية. ومن خلال استقراء بسيط للمؤشر العقاري لمدينة الرياض على موقع وزارة العدل السعودية في الفترة بين بداية العام الحالي ١٤٣٣هـ وحتى نهاية شهر ربيع الأول من نفس العام؛ أي خلال الفترة الربع سنوية الأولى، نجد أن المؤشر يشير إلى (١٧,٢٥٠) صفقة عقارية ما بين تجاري وسكني بقيمة إجمالية قدرها (٣٣٤,٤٤٩,٩٩٧,٢٩) ريال، وهذه الأرقام إن دلت على شيء فهي تدل على قوة هذا المحور الاقتصادي، ومدى احتمالية تأثيره على المحاور الاقتصادية الأخرى للدولة.

من المعروف أن التطور والتوسع في الاستثمار في قطاع رئيس مثل العقار سوف يرتبط ارتباطاً طردياً مع زيادة عدد النزاعات بهذا القطاع، مما قد يؤثر على حجم الاستثمار والثقة في هذا القطاع، ويستوجب على المختصين تبني مجموعة أفكار وإيجاد حلول للحد من اتساع رقعة هذه النزاعات، ولعل إنشاء محاكم متخصصة تنظر في مثل هذه النزاعات قد يكون من الحلول المطروحة، وذلك لإيجاد نوع من الحماية القضائية للاستثمار في هذا القطاع. وهذا بدوره يؤدي إلى زيادة الإقبال على التعامل العقاري بشتى صورته وبأريحية تامة، سواء من قبل الأفراد والشركات، وكذلك مؤسسات الدولة، وقد يكون ذلك من أول الأسباب التي تؤيد فكرة تبني إنشاء محاكم عقارية متخصصة، حيث إن كثرة النزاعات التي تشوب هذا القطاع الرئيس تُعدُّ من المعوقات الاقتصادية للمملكة. أما ثاني سبب فقد يكون هو سرعة

البت في القضايا والنزاعات العقارية، وبالتالي التقليل من مدد التقاضي، ولكي نقول بهذا الحل فلا بد من وجود محاكم متخصصة يتوافر بها الخبرات الكافية من الشرعيين والقانونيين والمهندسين وذوي الاختصاص من الخبراء للنظر في مثل تلك النوعية من القضايا، وكذلك وجود أنظمة وإجراءات محددة تساعد على الفصل في مثل هذه النزاعات وبشكل وجيز. ومن الأسباب أيضاً التي تؤيد فكرة خلق هذا النوع من المحاكم هو زيادة حجم المنازعات العقارية، وكذلك كثرة الأنظمة والتشريعات والقرارات والمرتبطة بها.

وحيث إنه من صلاحيات المجلس الأعلى للقضاء إنشاء محاكم متخصصة بناءً على نص المادة السادسة من نظام القضاء الصادر بالمرسوم الملكي الكريم ذي الرقم (م/ ٧٨) وتاريخ ١٩ / ٩ / ١٤٢٨هـ، حيث نصت المادة على أن "يتولى المجلس الأعلى للقضاء بالإضافة إلى الاختصاصات الأخرى المبينة في هذا النظام ما يلي:  
 «ثم نصت الفقرة (د) من نفس المادة على "إنشاء محاكم وفق الأسماء المنصوص عليها في المادة التاسعة من نفس النظام أو دمجها أو إلغائها وتحديد اختصاصها المكاني والنوعي بما لا يتعارض مع حكم المادة الخامسة والعشرين من نفس النظام وتأليف دوائر فيها». وكذا ذكر نظام القضاء في مادته التاسعة، والتي تطرقت إلى ترتيب المحاكم على النص التالي:

«يجوز للمجلس الأعلى للقضاء إحداث محاكم متخصصة أخرى بعد موافقة الملك». فلا أرى هناك عائقاً في إنشاء محاكم عقارية متخصصة طالما سمح النظام بذلك بنصوص صريحة.

ولعلنا نستفيد من تجارب الدول الأخرى، والتي تبنت فكرة وجود محكمة عقارية متخصصة تفصل في النزاعات العقارية، ومن هذه الدول دولة الإمارات العربية

المتحدة وبالتحديد إمارة دبي، فقد تم إنشاء المحاكم الابتدائية المتخصصة في الإمارة المذكورة في عام ٢٠٠٨م وفقاً لما جاء في موقع حكومة دبي، وهذه المحاكم هي: المحكمة المدنية والمحكمة التجارية ومحكمة الأحوال الشخصية والمحكمة الجزائية والمحكمة العمالية والمحكمة العقارية. وتختص هذه المحاكم العقارية التي تقع تحت مظلة المحاكم الابتدائية بالفصل في النزاعات والخصومات المترتبة والناجمة عن المعاملات والعقود الماسة والمتصلة بحقوق الملكية وأية حقوق عينية أو تابعة، وقد استثنى المشرع اختصاص تلك المحاكم بالنزاعات المتعلقة بأجرة العقار، وأوكل هذا الاختصاص للجنة تسمى بلجنة فض المنازعات الإيجارية. وحيث إن تجربة إمارة دبي جديدة فقد لا تكون مقياساً ومعياراً ممتازاً للأخذ به، حيث إن إيجابيات وسلبيات التجربة قد لا تكون واضحة في هذه الفترة من الزمن لحداثة إنشاء المحاكم العقارية.

وقد تكون التجربة التونسية أقدم من تجربة محاكم دبي فيما يتعلق بإنشاء محاكم عقارية، بل ومن أقدم التجارب الموجودة في الأنظمة القضائية في العالم، حيث اشتمل التنظيم القضائي التونسي على مجموعة من أصناف المحاكم، وهي: محاكم القضاء العدلي ومحاكم القضاء الإداري ولجان شبه قضائية. وقد قسم التنظيم القضائي التونسي محاكم القضاء العدلي إلى عدة أقسام وهي: محاكم التعقيب ومحاكم الاستئناف والمحاكم الابتدائية ومحاكم النواحي والمحكمة العقارية، وقد جعل المشرع التونسي مقراً رئيسياً للمحكمة العقارية وأربعة عشر فرعاً بمدن مختلفة للبت في المنازعات العقارية.

وحسب موقع بوابة العدل في تونس فقد كانت المحكمة العقارية تعرف باسم المجلس المختلط العقاري، والتي تأسست في ١٨٨٥م وبعد ذلك أصبحت تعرف باسم المحكمة العقارية بالبلاد التونسية، وذلك في عام ١٩٧٥م.

وجدير بالذكر أن نتطرق إلى التجربة الجزائرية أيضاً، حيث إن التنظيم القضائي الجزائري قد أخذ بمبدأ وجود أقسام داخلية للمحكمة العامة، منها قسم مختص بنظر القضايا العقارية، وإن كان المشرع السعودي قد أخذ في التنظيم القضائي الجديد على مبدأ تقسيم الاختصاص النوعي للمحاكم، فيظهر لي أنه لا يوجد مانع في حالات محددة أن يستفاد من التجربة الجزائرية، بحيث يوجد قسم أو دوائر متخصصة بنظر القضايا والنزاعات العقارية داخل المحكمة العامة.

قد يرى البعض عدم الحاجة إلى إنشاء محاكم عقارية متخصصة، وإنما يكفي بإيجاد دوائر متخصصة داخل المحكمة العامة للنظر في مثل هذا النوع من القضايا، فهذا قد يفيد من ناحية خفض التكلفة المترتبة على افتتاح محاكم جديدة، بالإضافة إلا أنه قد لا تكون هناك حاجة إلى سلخ الاختصاص في نظر مثل تلك القضايا من المحكمة العامة وتوليته لمحكمة أخرى، بل يكفي بنقل سجلات وأوراق وملفات القضايا العقارية لهذه الدوائر المتخصصة، والتي سوف تكون تحت مظلة المحكمة العامة لفهرستها واستكمال نظر تلك القضايا والبت فيها.

وقد يرى البعض الآخر أن هناك حاجة ملحة لإنشاء محاكم متخصصة جديدة مستقلة عن المحاكم العامة للنظر في القضايا العقارية بغض النظر عن التكاليف، وذلك في المدن الرئيسية في المملكة مثل: الرياض ومكة المكرمة والمدينة المنورة وجدة وجازان والدمام وبريدة وحائل، مع الأخذ بعين الاعتبار إنشاء دوائر في المحافظات الكبيرة، وذلك بناء على دراسة حجم وكثرة عدد القضايا الواردة للمحاكم في تلك المحافظات، وقد أتبنى هذا الرأي لأسباب منها: وجود الكفاءات المتخصصة من القضاة والخبراء الشرعيين والقانونيين والمهندسين وذوي الاختصاص ولسرعة البت في مثل تلك القضايا.

أما فيما يتعلق بالاختصاص النوعي لتلك المحاكم العقارية المتخصصة فأرى أن تختص بجميع القضايا والنزاعات العقارية بما فيها القضايا والمنازعات العقارية، والتي تكون الدولة طرفاً فيها. وتشمل تلك الاختصاصات جميع الدعاوى المتعلقة بالعقار من المنازعات في حق الملكية أو أي حقوق متصلة به، أو دعاوى الضرر من العقار نفسه أو من المنتفعين به، أو دعوى أقيام المنافع، أو الإخلاء، أو دفع الأجرة أو المساهمة فيه، أو دعوى منع التعرض للحيازة واستردادها، أو دعاوى التعدي، أو دعاوى نزاع الملكية، وإصدار صكوك الاستحكام بملكية العقار وإثباتها، أو الفصل في المنازعات والمساهمات العقارية، أو أي دعوى تتعلق بعقار، فيما يتعلق بتنفيذ نظام التسجيل العيني للعقار، أو أي دعوى تنشأ نتيجة تشريعات عقارية مستقبلية مثل: مشروع نظام الرهن العقاري ومشروع التمويل العقاري.

هذا وصلّى الله وسلّم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم..

## توصيات

- عدم سرعة البت في القضايا العقارية ينعكس على الاقتصاد العام ويعطل التنمية الاقتصادية ويخلق جواً طارداً لأصول التنمية وهذا يُظهر بجلاء الحاجة لإنشاء محاكم عقارية في المدن الرئيسية ذات الكثافة العالية في القضايا.
- مناسبة إنشاء دوائر عقارية في محاكم المدن حسب مقتضى الحاجة.
- التعجيل في سنّ ماتبقى من التنظيمات ذات الصلة بالشأن العقاري.
- إقرار مبادئ قضائية بشأن ما هو محل تنازع في المسائل العقارية.
- المحاكم العقارية سينشأ عنها تركيز لعمل القاضي وصقل لمهاراته ورفع لكفاءة أعوانه وإكسابهم مهارات المساندة القضائية المتخصصة.
- ضرورة الإسراع في إصدار نظام التوثيق.