إجراءات قضائية

إعداد:
د. ناصر بن إبراهيم المحيميد*

* رئيس التفتيش القضائي بالمجلس الأعلى للقضاء، وخبير الفقه والنظام بجامعة الدول العربية.

إثبات الأنقاض [1]

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، أما بعد:

إن الأملاك العقارية قد تكون شاملة للقرار والبناء تحت ملكية واحدة، وقد يختلف من يملكهما، فيكون القرار لمالك، والبناء لآخر، وقد يأتي طلب قضائي لإثبات البناء ووصفه، وهذا يتم وفق الإجراءات التالية:

أولاً: الإجراءات المتبعة في إثبات الأنقاض:

١- حضور صاحب العلاقة، أو من ينوب عنه، وبرفقته ما يثبت علاقته وشخصيته.

٢- إحضار الصك المثبت للعقار المراد إثبات الأنقاض عليه.

٣- الاستفسار عن هذا الصك، والتأكد من خلو سجله من الخلل أو المانع.

٤- إحضار البينة العادلة المثبتة لإنهاء المنهي، وتحقق وجود الأنقاض وصفته.

٥- تقرير القاضي إثبات الأنقاض، وإقامتها من قبل المنهي.

٦- التهميش على صك الملكية ما تضمنه هذا الإنهاء، والاكتفاء بذلك، وعدم إخراج

(١) النقض: هو إفساد مأبرم من عقد أو بناء، والنقض هو اسم البناء المنقوض إذا هدم، والأنقاض هي البناء ونحوه، لسان العرب مادة نقض ٢٤/ ٢٦٢ -٢٦٣، والقاموس الفقهي لغة واصطلاحاً، مادة نقض ص٣٥٩.

صك مستقل بذلك، ما لم يكن هناك ما يدعو إلى ذلك، كأن يكون مالك الأنقاض غير مالك الأرض، ونحو ذلك.

٧- عند الحاجة لوقوف هيئة النظر، فإنه يكتب لهم بذلك، ويكتفى بتقريرهم عن شهادة الشهود على إثبات الأنقاض إذا كانت وافية بالغرض.

ثانياً: التأصيل الفقهي لإثبات الأنقاض

لقد تحدث أهل العلم عن أن من ملك أرضاً ملك قرارها وهواءها، وأنه إن أقام عليها بناءً كان ذلك ملكاً له بالتبع؛ لأنه يملكها، ويملك ما يضعه فيها(٢) وإذا ثبت تملكه القرار، ثم ألحقه أنقاضاً، وأراد إثبات ذلك، فإنه يثبت له ما أقام من أنقاض، وتكون مقامه على أصل ملكه الجاري تحت تصرفه ويده، ويكون ملك الأنقاض تبعاً للأرض.

وقد يستأجر المرء أرضاً وقتاً معلوماً من مالكها ليقيم عليها أنقاضه، أو لينتفع بها سائر الانتفاعات، فإن ذلك جائز، قال ابن المنذر - رحمه الله- : أجمع عوام أهل العلم، على أن اكتراء الأرض وقتاً معلوماً، جائز بالذهب والفضة، فيكون ملك الأرض لصاحبها، ويكون للمستأجر حق الانتفاع بهذه الأرض وقت الأجرة المحددة له مع مالك الأرض، مقابل بذل العوض المتفق عليه.

ثالثاً: التأصيل النظامي لإثبات الأنقاض

لقد جاء التعميم ذو الرقم ١٥٣/ ١٢/ ت في ٣/ ٨/ ١٣٩٤هـ متضمناً ما يلي: لاحظنا أن بعض الأشخاص يتقدمون إلى المحاكم بصكوك تثبت ملكيتهم للبناء دون الأرض

(٢) المغني ٨/١٤٦، ١٥٧.

المقام عليها هذا البناء، ويطلبون الحكم لهم بإضافة الأرض إلى البناء المملوك لهم. كما أن البعض الآخر يتقدمون إلى المحاكم بصكوك تثبت ملكيتهم للأرض دون البناء المقام عليها، ويطلبون الحكم لهم بإضافة المباني إلى الأرض المملوكة لهم. وقد أشكل الأمر على بعض القضاة، مما رأينا معه توجيه المحاكم إلى القاعدة التالية:

أولاً: إذا كان الشخص يحمل حجة استحكام بملكيته للأرض، ثم أقام عليها بناء، فإن البناء يكون تابعاً للأرض التي هي الأصل، ومتى ثبت الملك في الأصل يثبت التبع. ولا تكون المحكمة وهي في سبيل بحث طلب إضافة ملكية البناء إلى حجة استحكام مالك الأرض، مقيدة بالإجراءات المنصوص عليها في المادتين «٨٥-٨٦» من تنظيم الأعمال الإدارية في الدوائر الشرعية وما ألحق بهما من الأوامر والتعليمات، وعليها إجابة المدعي إلى طلبه.

ثانياً: إذا كان الشخص مالكاً للبناء بموجب حجة استحكام دون الأرض المقام عليها البناء، فإنه لا بد أن يثبت المدعي ملكيته للأرض؛ لأن الأصل لا يتبع الفرع، فملكيته للبناء لا تعني ملكيته للأرض المقام عليها هذا البناء، وعلى المحكمة، وهي في سبيل بحث طلب إضافة ملكية الأرض إلى حجة استحكام مالك البناء أن تتقيد بالإجراءات المنصوص عليها في المادتين «٨٥-٨٦» من تنظيم الأعمال الإدارية في الدوائر الشرعية، والأوامر والتعليمات الملحقة بها. وعليها أن تكلف المدعي بإثبات ملكيته لهذه الأرض، ثم تصدر حكمها حسبما يتضح لها طبقاً للوجه الشرعي.

وقد أكد بالتعميم ذي الرقم ١٢/ ١٥/ ت في ٢٠/ ١/ ١٤٠٥هـ(٣).

كما نصت اللائحة ذي الرقم ٢٥٢/ ٧, ٨ على أنه إذا كان البناء مملوكاً بموجب صك

(٣) المغني ٨/١٤٦, ١٥٧.

استحكام دون الأرض، فإن هذا لا يكفي لإثبات تملك الأرض وعلى مدعي ملكية الأرض والبناء لا يحتاج إلى إثبات إذا كان تابعاً للأرض، المملوكة بصك مستكمل للإجراءات، ويكتفي بالإقرار به من البائع والمشتري عند البيع.

رابعاً: صورة ضبط إثبات تملك الأنقاض دون الأرض

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد. فلدي أنا . . . . . (اسم القاضي والمحكمة) حضر . . . . . (اسم المنهي رباعياً) يحمل بطاقة الأحوال رقم . . . . . (أو حفيظة النفوس الصادرة من . . . . . برقم . . . . . في . . . . .) وحضر لحضوره فلان بن فلان يحمل بطاقة الأحوال رقم . . . . . وأنهى الأول قائلاً: لقد اتفقت مع هذا الحاضر على أن أقوم ببناء عمارة مكونة من . . . . . على أرضه الواقعة في . . . . . المملوكة له بموجب الصك الصادر من . . . . . برقم . . . . . في . . . . . وتكون غلة هذه العمارة بيننا مناصفة، ما بقي عين هذا البناء صالحاً للاستغلال، وإن حصل تعويض، فإنه يكون بيننا مناصفة، وملكية البناء لي خاصة، وملكية الأرض له خاصة، وعند تلف العين، أو حصول عيب فيها، أقوم بإزالتها على نفقتي الخاصة، أطلب إثبات ملكيتي للأنقاض المقامة على الأرض الواقعة في . . . . . المملوكة لفلان بن فلان، هكذا أنهى. فجرى الاطلاع على الصك المشار إليه أعلاه، فوجدته مطابقاً لما عطف عليه، كما جرى الاستفسار عن سجله، فوردنا الجواب من . . . . . برقم . . . . . في . . . . . المتضمن سريان مفعول هذا الصك وعدم ما يخل به، وبعرض ما ذكره المنهي على الحاضر معه فلان بن فلان (مالك الأرض) صادق عليه جملة وتفصيلاً، وبطلب البينة من المنهي المثبتة لإنهائه أحضر للشهادة فلان بن فلان يحمل بطاقة الأحوال رقم . . . . . وفلان بن فلان

يحمل بطاقة الأحوال رقم . . . . . وقد شهدا قائلين: نشهد أن المنهي قد أقام بماله الخاص عمارة مكونة من . . . . . على الأرض العائدة للمدعو . . . . . بموجب اتفاق بينهما بهذا الخصوص، وقد طلب منا الشهادة على أن الأنقاض تخص المنهي، والأرض تخص مالكها فلان بن فلان، والأجرة منها مناصفة، والتعويض عن النزع إن حصل كذلك مناصفة بينهما، هكذا شهدا، وعدلا من قبل فلان بن فلان، وفلان بن فلان، فبناء على ما سلف، فقد ثبت لدي أن فلان بن فلان قد أقام عمارة مكونة من . . . . . وأنه يملك الأنقاض دون الأرض، على حسب ما ذكر أعلاه، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد، وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في: / / ١٤هـ.

ثم يهمش على صك الملكية للعقار بما صورته:

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد. فقد ثبت لدي أن فلان بن فلان (مالك العقار) قد اتفق مع المدعو فلان بن فلان، على أن يقوم ببناء عمارة على هذا العقار الموصوف أعلاه، مكونة من . . . . . وقد نفذها، ويكون البناء ملكاً لمن قام بإعماره، والأرض ملكاً لصاحبها، والغلة مناصفة بينهما، وذلك بموجب الصك الصادر مني برقم . . . . . في . . . . . وأمرت بإلحاق ذلك بسجله. قاله مثبتاً له القاضي بالمحكمة . . . . . ، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد، وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في: / / ١٤هـ.

خامساً: صورة ضبط إنشاء الأنقاض وبنائها

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد. فلدي أنا . . . . . (اسم القاضي والمحكمة)، حضر . . . . . (السم المنهي رباعياً) يحمل بطاقة الأحوال

رقم . . . . . (أو حفيظة النفوس الصادرة من . . . . . برقم . . . . . في . . . . .) وأنهى قائلاً: إن من الجاري في ملكي وتحت تصرفي كامل قطعة الأرض الواقعة في . . . . . المملوكة لي بموجب الصك الصادر من . . . . . برقم . . . . . في . . . . . وقد أقمت عليها عمارة مسلحة مكونة من أربعة أدوار متكررة، في كل دور ست غرف بمنافعها الشرعية . . . إلخ، أطلب إثبات ذلك، وبطلب البينة منه أحضر للشهادة المدعو فلان بن فلان يحمل بطاقة الأحوال رقم . . . . . وفلان بن فلان يحمل بطاقة الأحوال رقم . . . . . وقد شهدا قائلين: لقد أقام المنهي على أرضه الواقعة في . . . . . المملوكة له بموجب الصك الصادر من . . . . . برقم . . . . . في . . . . . عمارة مكونة من . . . . . هكذا شهدا، وعدلا من قبل فلان بن فلان، وفلان بن فلان، كما جرى الاستفسار عن صك الملكية المشار إليه أعلاه، فوردنا الجواب من . . . . . برقم . . . . . في . . . . . المتضمن سريان مفعول هذا الصك، وأنه لم يطرأ على سجله ما يخل به، فبناء على ما سلف، فقد ثبت لدي أن المنهي قد أنشأ على أرضه الواقعة في . . . . . عمارة مكونة من . . . . . وأمرت بإلحاق ذلك في صك الملكية وسجله، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد، وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في: / / ١٤هـ.

صورة الكتابة لهيئة النظر لبيان مشتملات البناء، والاكتفاء بها عن شهادة الشهود في الضبط على ما يلي:

فجرت الكتابة لهيئة النظر للوقوف على الموقع، وتطبيق الصك عليه، وعند الانطباق بيان مشتملات البناء المقام على هذا الموقع، فوردنا الجواب منهم برقم . . . . . في . . . . . المتضمن أنه تم الوقوف على الموقع، وتطبيق الصك عليه، فوجدناه ينطبق حداً وذرعاً، كما جرى الاطلاع على البناء، فوجدناه عمارة مسلحة مكونة من . . . . . إلخ. ا.هـ.

فبناء على ما سلف، فقد ثبت لدي . . . إلخ .

ثم يهمش على صك الملكية للعقار بما صورته :

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد. فقد ثبت لدي أن مالك العقار الموصوف أعلاه قد أقام عليه عمارة مسلحة مكونة من . . . . . وذلك بموجب ما ضبط لدي بعدد . . . . . وصحيفة . . . . . من الجلد . . . . . الإنهائي لعام . . . . . ١٤هـ ، وأمرت بإلحاق ذلك بسجله، قاله مثبتاً له القاضي بالمحكمة . . . . . ، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد، وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في / / ١٤هـ.

وقفة:

إذا وجد الداعي لهذا الإثبات، فإن القاضي يجري هذا الإثبات وفق المقتضى الشرعي والنظامي، وإن لم يوجد ما يدعو لهذا الأمر، فإن القاعدة العامة أن من ملك القرار ملك ما عليه، وهذا ما جرى عليه العمل في المحاكم وكتابات العدل في المملكة العربية السعودية – حرسها الله وأدام عزها – فليتنبه لذلك، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصبحه وسلم.