يسر أسرة تحرير مجلة العدل

تلقي الأسئلة والاستفسارات عن الإجراءات والتنظيمات في المحاكم وكتابات العدل لتعرضها على أصحاب الفضيلة القضاة وكتّاب العدل والمستشارين في الوزارة، ويمكن إرسال هذه الأسئلة على عنوان المجلة.

الدليل الإجرائي لتملك العقار لمواطني دول الخليج في المملكة

❖ ما الدليل الإجرائي لتملك العقار لمواطني دول الخليج في المملكة؟

- انطلاقاً من حرص وزارة العدل على تقديم أفضل الخدمات دأبت الإدارة المركزية للتوثيق بوضع شروط تملك مواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية للعقار في المملكة لغرض السكن إذا كان منزلاً قائماً أو أرضاً بشرط إقامتها سكناً خلال ست سنوات ولا يتصرف في شيء من ذلك ببيع إلا بعد انقضاء أربع سنوات من التملك، على أن لا تتعدى المساحة ثلاثة آلاف متر مربع ويلزم عند تسجيل العقار إحضار الهوية الوطنية وجواز السفر والسجل السكاني وخلاصة قيد الأسرة وصك العقار واسم الأم والعناوين وأرقام الهواتف والوكالة إن كان وكيلاً، وإثبات الشخصية للوكيل، علماً أنه لا يوجد رسوم للتملك، بل يعامل كالمواطن، وإن كان التملك بسبب الإرث فيعامل كالمواطن كذلك.

وإن كان حاصلاً على الجنسية عن طريق التجنيس فلا بد من مضي خمس سنوات على تجنيسه، ويستثنى العقار الواقع في مكة والمدينة، كما يحق لمواطني دول الخليج استئجار الأراضي والانتفاع بها واستثمارها في حدود المسموح به من بيع أو رهن وفقاً لما تقتضيه الأنظمة المرعية، كما يحق للدولة نزع الملكية للمنفعة العامة مقابل تعويض مناسب طبقاً للتنظيم القائم ويوجد نظام موحد ينظم تملك العقار لمواطني دول المجلس مصادق عليه بالمرسوم الملكي ذي الرقم م/٨ في ١٤٢٢/٢/١٥هـ يمكن الرجوع إليه والاستزادة من تفاصيله التي تساهم في رفع الوعي لدى المستفيدين من ذلك والراغبين في التملك من أبناء دول المجلس وبالله التوفيق.

خالد بن عبدالعزيز العثمان
مسؤول شعبة تملك العقار لمواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية

الإجراء المتبع في إثبات مماطلة المدين

❖ ما الإجراء المتبع في إثبات مماطلة المدين وتلاعبه بأموال الناس؟ وهل يعتبر ذلك سلطة تقريرية للقاضي؟ أم لا بد من إثبات ذلك شرعاً من خلال بينات يحضرها المدعي؟

- لا بد أن يقدم من يدعي الحق ما يثبت حقه أولاً إلى المحكمة لإطلاع فضيلة ناظر القضية عليها، إذ لا بد أن يكون الدائن لديه أسباب مقبولة حقيقية لا موهومة (المادة ٢٠٨) وللقاضي أن يصدر التقرير اللازم إذا لم تكفه المستندات المؤيدة لطلب الحجر، ثم تتخذ الإجراءات المعروفة كطلب المدين حسب حالته، إما عن طريق محضر الخصوم، أو عن طريق الشرطة لتبليغه بمضمون الدعوى، فإن حضر وأبدى إجابة ملاقية لدعوى المدعي أو قدم دفوعاً تستجلب صرف النظر عن الدعوى، أخذ بها، أو يحكم عليه إن عجز عن الدفع، أو أقر بالحق، وأما إن ماطل في الحضور إلى المحكمة فإن المادة (٥٥) من نظام المرافعات قد نصت على ما يجب فعله بعد التبليغ، فإنه إذا لم يحضر وقد تبلغ يعد مماطلاً في الدفع، فإن طلب وشدد في طلبه وتهرَّب عن ملاقاة خصمه ثبت قطعاً أنه متلاعب في حقوق الغير، وفي هذه الحالة يقرر القاضي تطبيق المنهج الشرعي في التعامل مع هذه القضية وأشباهها بالإلزام ولو كان متغيباً، وإعطائه الحق متى ما حضر وغير ذلك من الحقوق مما يكفل له حقه بأثر رجعي.

وعلى كل حال متى ظهر للمحكمة أن المدعى عليه يتهرب عن ملاقاة خصمه فإنها تتخذ الإجراءات السابقة رفعاً للضرر عن المدعي.

كما أن المدعي يلزمه إظهار ما يقوي دعواه سواء أكانت شهادة أم أسانيد أم أقارير توضح وتُجلّي ما يتعلق بدعواه، ولا يلزم من عدم قدرة المدعي على إثبات مماطلة مدينه وتلاعبه بحقه أن لا تقوم المحكمة بإعطائه حقه، لكن يأتي دور المحكمة في التحري عما ذكره في دعواه(٣) والفرق هنا أن المدعي إن أظهر مماطلة مدينه ببينات أظهرها للمحكمة كان أسرع في إنهاء دعواه، وقد اشترط ابن فرحون - رحمه الله - في تبصرته وجود سبب يقوي دعواه مثل شهادة العدل أو المرجو تزكيته.

أما ما جاء في إجراءات إثبات أن المدين يملك أموالاً ثابتة ومنقولة ففي هذه الحالة لا بد من تقديم طلب إلى المحكمة المختصة ثم يتفحص القاضي الطلب ويسأل المدعي عن أموال مدينه فإن كان يعرف شيئاً منها أو لا يعرف ذكر ذلك لفضيلة ناظر القضية ثم أجرى القاضي اللازم باتخاذ جميع الوسائل للكشف عما يملكه المدين، كمخاطبة وزارة المالية للبحث عن أرصدته، ومخاطبة كتابة العدل في البحث عن أملاك وعقارات المدين، وإذا ظهر أنه يملك عقارات في بلدان أخرى كتب لوزير العدل لتعميم الإجراءات المتخذة بحق هذا المدين، كما أن شهادة الشهود بأن المدين يملك منقولات أو عقارات إذا قبلت أدت إلى الغرض ذاته، ثم يتم الحجز عن هذه الأملاك ولو كانت غير ظاهرة ويوقع الحجز على ما يملكه المدين بقدر دين الدائن فحسب.

أما كيفية طلب الحجز عليها فيفهم مما سبق أنه لا بد من تقديم طلب إلى المحكمة المختصة بمقتضى طلبه مدعماً بالأسانيد التي توصل إلى صحة دعواه، وإذا لم يقم المدين بسداد ما في ذمته أو لم يستطع رد دعوى الدائن وثبت للقاضي أنه مدين بموجب ما قدمه الدائن أو بإقرار المدين ساغ للدائن طلب إيقاع الحجز التنفيذي على أموال مدينه أو أموال مدينه لدى الغير حسب المتبع، وفاء لدينه، ويتولى رئيس المحكمة أو قاضي التنفيذ (٥/٢٤٧) القيام بالإشراف على إجراءات التنفيذ متى اكتسب الحكم القطعية، ولا يجوز إيقاع الحجز التنفيذي إلا بحكم نهائي يذيل بالصيغة التنفيذية ويخضع لتعليمات التمييز ومتى ما أوفى المدين ما في ذمته زال الحجز عن أملاكه (٦/٢١٧).

أما إذا غيبها لأبنائه، ففي حالة ادعاء الدائن أن لمدينه أموالاً ويستطيع تحديد مكانها وموقعها من المدينة أظهر ذلك للمحكمة ثم كتب رئيس المحكمة لوزارة العدل للإفادة عن هذه الأموال.(٣/٢٣٢ ب).

أو ظهر للمحكمة أو لجهة التنفيذ أن للمدين أموالاً عقارية وتم تحديد مكانها والمدين يحاول إخفاءها تمت الكتابة لوزارة العدل للإفادة أيضاً (٣/٢٣٢ - ج) كما أن القاضي له أن يسجن المدين استظهاراً لحاله وبحثاً عن أمواله (١١/٢٣١)، كما أن وسائل الإثبات إذا أظهرت للقاضي أن المدين متلاعب أو مماطل أو غيب الأموال، أجرى القاضي التحري وألزم المدين بالدفع وفاء لما في ذمته، وللقاضي إجراء التحريات اللازمة للكشف عن مصير أموال المدين وذلك بمكاتبة الإمارة بتكليف الجهات الإدارية المعنية بالتحري عن هذه الأموال.ا. هـ

إبراهيم بن صالح السويد
القاضي في المحكمة العامة بمحافظة رنية

كيفية مقاضاة العنين

❖ إذا رفعت المرأة دعوى على زوجها لدى القاضي وأدّعت أنه عنين، وطلبت الطلاق منه، فهل يعتبر ذلك من العيوب الموجبة لفسخ النكاح؟

- الحمد لله وحده وبعد:

عرّف العلماء - رحمهم الله تعالى - العنين بأنه الذي لا يمكنه الوطء، وقيل: هو الذي له ذكر ولا ينتشر، وإذا كان الرجل كذلك فهو عيب فيه وتستحق به المرأة فسخ النكاح، فإذا ادعت المرأة أنه عنين وطلبت الطلاق فإن القاضي يسأله فإن صدقها وأقر أنه لم يصل إليها فيؤجله سنة كاملة يختبر فيها ويعلم حاله بها، وهذا قول عمر وعثمان وابن مسعود والمغيرة بن شعبة - رضي الله عنهم - وبه قال سعيد بن المسيب وعطاء وعمرو بن دينار والنخعي وقتادة، وعليه فتوى فقهاء الأمصار منهم مالك وأبو حنيفة وأصحابه والثوري والأوزاعي والشافعي وغيرهم من الفقهاء، وهذه السنة يحتسب منها رمضان وأيام حيضها ومدة غيبته إن غاب لحج أو غيره لامدة غيبتها ولا مدة مرضه أو مرضها إن كان لا يستطاع معه الوقاع وابتداء السنة من يوم الخصومة، إلا إذا كان الزوج صغيراً أو مريضاً أو محرماً، فإن كان كذلك فابتداء المدة من حين بلوغه أو شفائه أو تحلله من إحرامه، وقال بعض العلماء إنه لا يؤجل وروى ذلك عن علي - رضي الله عنه - لأن امرأة أتت - النبي صلى الله عليه وسلم - فقالت له: يا رسول الله إن رفاعة طلقني فبت طلاقي فتزوجت بعبدالرحمن بن الزبير وأنى له ؟ مثل هدبة الثوب فقال: تريدين أن ترجعي إلى رفاعة؟ لا حتى تذوقي عسيلته ويذوق عسيلتك، فلم يضرب الرسول صلى الله عليه وسلم له مدة.

والراجح والله أعلم:

هو القول الأول، لما روي عن أن عمر رضي الله عنه أجل العنين سنة، ولأنه عيب يمنع الوطء فأثبت الخيار كالجبِ في الرجل والرتق في المرأة.

والعنة في الرجل من العيوب الموجبة لفسخ النكاح ولكن هذا الأمر لا يتم بمجرد الدعوى، بل لا بد من خطوات وإجراءات تتمثل في الآتي:

أولاً: إذا اختارت الزوجة الفرقة فليس لها أن تفارقه من نفسها لأنها تدعي عليه العنة ومن الجائز أن تكون كاذبة فلا بد من أن ترفع الأمر إلى القاضي، فإن فعلت ذلك فلا يفرق بينهما بمجرد إخبارها بل يتبع معها ما يتبع في بقية الدعاوى وهو أن يسأله القاضي عن الدعوى المقامة عليه فإما أن يكذب الدعوى أو يصدقها، فإن كذبها وثبت أنه وصل إليها فلا يؤجل وإن صدقها أو كذبها وثبت أنه لم يصل إليها أجل سنة لأنه ثبت أن امرأة حضرت عند عمر بن الخطاب - رضي الله عنه - وأخبرته أن زوجها لم يصل إليها فأجله حولاً فلما انقضى الحول ولم يصل إليها خيرها فاختارت نفسها ففرق بينهما عمر وجعلها تطليقة بائنة.

ثانياً: سبب التأجيل سنة ولم يفرق بينهما القاضي في الحالة أنه يحتمل أن يكون الامتناع لعلة معترضة ويحتمل أن يكون من أصل الخلقة فلا بد من مدة يعرف منها ذلك وقدرت بالسنة لاشتمالها على الفصول الأربعة، لأنه إن كان من علة معترضة فإما أن تكون غلبة حرارة أو برودة أو رطوبة أو يبوسة والفصول الأربعة تشتمل على هذه الكيفيات، فالصيف حار يابس والخريف بارد يابس والشتاء بارد رطب والربيع حار رطب فإن كان مرضه ناشئاً من إحدى هذه تم علاجه في الفصل المضاد له أو عن كيفيتين فيتم في مجموع فصلين مضادين فكانت السنة تمام ما يعرف به الحال، وفي الوقت المعاصر تم اكتشاف كثير من الأدوية التي تعالج العنَّة وتقضي على ما يسمى بالضعف الجنسي فهذه المهلة كفيلة لعلاج الشخص بإذن الله.

ثالثاً: إذا مضت السنة ولم تعد المرأة إلى القاضي تسقط الدعوى، وأما إذا عادت إليه وادعت أنه لم يصل إليها في هذه المدة أحضره وسأله وحينئذ لا يخلو حاله من أحد أمرين الأول: الإقرار بما قالت، الثاني: الإنكار، فإن أقر فيأمره القاضي بطلاقها فإن امتثل فبها، وإن امتنع فرق القاضي بينهما لأنه ظلم فيرفع ظلمه إلى من له عليه الولاية وهو القاضي، وهذه الفرقة طلاق لا فسخ فإذا قرر أن تزوجها بعد ذلك ولم يكن وقع عليها طلاق غير هذا ملك عليها طلقتين، لا ثلاث ولا خيار لها في هذه الحال لأنها تزوجته وهي عالمة بحاله.

رابعاً: الخصي كالعنين في جميع الأحكام السابقة لأن الوطء مرجو منه.

خامساً: المجبوب أو مقطوع العضو المعلوم، فإن طلبت الزوجة الفرقة منه ولم تكن عالمة بحاله قبل الزواج فرق بينهما القاضي في الحال لعدم الفائدة من التأجيل.

هذا والله أعلم وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

مساعد رئيس محاكم القويعية المندوب للتفتيش القضائي بديوان الوزارة
سلمان بن محمد النشوان