إجراءات قضائية

إعداد:
د. ناصر بن إبراهيم المحيميد*

* القاضي بمحكمة التمييز بالرياض وخبير الفقه والقضاء بجامعة الدول العربية.

إثبات التملك للعقار

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

تحدثنا في الأعداد الماضية عن الإنهاءات المتعلقة بالمال المنقول، وهنا نأتي على الإنهاءات المتعلقة بالمال الثابت، ومن أهم هذه الإنهاءات وأوسعها الإنهاء بإثبات التملك للعقار(١)، ويتم إثبات هذا الإجراء على وفق إجراءات متبعة وهي قسمان:

أولاً: الإجراءات المتبعة في إثبات التملك للعقار عموماً.

ثانياً: الإجراءات المتبعة في إثبات التملك للعقار المؤقت(٢).

أولاً: الإجراءات المتبعة في إثبات التملك للعقار عموماً، وهي كما يلي:

١- حضور المنهي، أو من ينيبه، وبرفقته ما يثبت علاقته وشخصيته.

٢- وجود العقار الواقع تحت ولاية القاضي المكانية.

---

(١) العَقْرُ والـعُقْر هو القصر، وقيل: هو القصر المتهدم ببعضه على بعض، وقيل: هو البناء المـرتـفـع، وقـال الأزهري: العَقْرُ: القصر الذي يكون معتمداً لأهل القرية. لسان العرب مادة: عقر ٩/٣١٧.
والعقار: الأرض، والضياع، والنخل، وهو ما له أصل ثابت، مثل الأرض، والدار، والنخيل، والشجـر، وهـو مـا يسمى بالملك الثابت غير المنقول. القاموس الفقهي لغة واصطلاحاً: مادة عقار ص ٢٥٦-٢٥٧.

(٢) الإثبات للعقار إما أن يكون إثباتاً دائماً: فيشترط فيه شروط وإجراءات تختص به، وينتج عن هذا الإثبات تقرير الحاكم ملكية المنهي للموقـع المُنهى عنه، ويعتمد على هذا الإثبات في البيع والشراء والإفراغ والـرهـن ونحو ذلك، وإما أن يكون إثباتاً مؤقتاً: وهذا النوع من الإثبات إنما هو لغرض معين مؤقت كاستلام تعويض عن هدم، أو غرق، أو حريق، ونحوه، ولا يشترط في هذا الإجراء ما يشترط في إثبات التملك الدائم، وسيأتي تفصيل ذلك -إن شاء الله- خلال هذا الفصل.

٣- فحص وثائق التملك غير المسجلة في سجلات المحاكم المبرزة من المنهي، والاطلاع على أصلها، والنظر في مدلولها، وذلك إذا كان لهذا العقار وثائق مبايعات ونحوها.

٤- إعداد رسم توضيحي «كروكي» للعقار المطلوب حجة له بعد التأكد من كون الموقع محياً الإحياء الشرعي، وفي منطقة غير ممنوعة من إخراج إثبات التملك فيها، ويكون إعداد هذا الكروكي عن طريق مهندس المحكمة إن وجد، أو عن طريق البلدية، أو الزراعة، أو مكتب هندسي معتمد.

٥- الإعلان عن الطلب المقدم من المنهي في إحدى الصحف المحلية أو المجلات الدورية التي يكثر اطلاع الناس عليها في بلد العقار، حتى يتحقق القاضي من الفائدة المرجوة من الإعلان، وهي اطلاع العموم على مضمونه.

٦- الكتابة للجهات المعنية المختصة التي جاء التعميم بمخاطبتها عند إثبات التملك للعقار، وهي:

أ) وزارة البلدية والشؤون القروية.

ب) وزارة الزراعة في المزارع.

ج) وزارة المالية والاقتصاد الوطني - قسم أملاك الدولة-.

د) وزارة الحج والأوقاف، -وحالياً وزارة الشؤون الإسلامية-.

هـ) وزارة المواصلات.

و) وزارة البترول والثروة المعدنية، -في المواقع المنوه عنها بالكتابة لها-.

ز) المرافق والثكنات العسكرية التابعة لوزارة الدفاع والطيران في المواقع التي تقرب من مرافقها، والمنوه عنها بالكتابة لها.

ح) الحرس الوطني في المواقع التي تقرب من مرافقه، والمنوه عنها بالكتابة له.

ط) مصلحة المياه، -في المواقع التي يوجد لها مرافق، أو أوقاف مثل وقف عين زبيدة والعزيزية-.

ي) شركة الكهرباء.

ك) المؤسسة العامة للموانئ، إذا كان الموقع المنهي عنه قرب ميناء، أو في منطقة متعلقة بها.

ل) إدارة الآثار التابعة لهيئة السياحة، إذا كان الموقع المنهي عنه قريب موقع أثري، ونحو ذلك.

م) الهيئة العامة للحماية الفطرية وإنمائها، إذا كان الموقع المنهي عنه قرب المواقع المنصوص على تقرير حمايتها، ويكتب كذلك لأي جهة حكومية غير ما ذكر، إذا كان الموقع المنهي عنه له تعلق بها، أو يمكن تعارضه مع مصالحها.

ويرفق طي الخطابات الموجهة لهذه الإدارات صورة من الكروكي الخاص بهذا العقار، وصورة من طلب المنهي، وصورة من الإعلان المحرر من قبل المحكمة في الأبواك والنماذج المعدة لهذا الغرض.

٧ - إذا مضى على الإعلان في الجريدة شهر واحد، ووردت الإجابة من الجهات المختصة، فتجمع هذه الإجابات في ملف الحجة مع الكروكي، وأصل الجريدة أو المجلة والاستدعاء المقدم للمحكمة.

٨- ينظر في الجهات المعارضة، سواء كانت فردية أو رسمية، وتسمع معارضتها، ويجري حيالها الإيجاب الشرعي من صرف نظر عن المعارضة أو إثبات لمضمونها، وذلك ضمن إجراءات نظر الحجة، بعد رصد مضمون الإنهاء، -وذلك عند وجود المعارضة-.

٩ - إذا لم يكن هناك معارضة، أو كان هناك معارضة قد صرف النظر عن مضمونها،

فإنه يطلب من المنهي البينة المثبتة لإنهائه، فإذا أحضرها نظر في إيصالها وإثباتها لطلبه، فإن كانت موصلة عمل بها، وإلا فلا.

١٠- الكتابة لهيئة النظر للوقوف والإفادة عن الإحياء والمشتملات، وتطبيق الكروكي، والوثائق إذا استدعى الأمر ذلك.

١١- رصد مضمون ما تقدم في الضبط مفصلاً: من حضور المنهي، وطلبه إثبات التملك، ووصف المحدود، وذكر حدوده، وأطواله، وعرض الشوارع المحيطة به، ومجموع مساحته، ومضمون إعلانه، وإجابة الدوائر، والمعارضات - إن وجدت-، والبينة المبرزة من المنهي، أو المعارض، سواء كانت وثائق، أو شهوداً، ونحو ذلك.

١٢- تقرير القاضي ما يجب تجاه طلب المنهي من إثبات، أو نفي، وصرف نظر، وعرض ما يصدره على صاحب العلاقة. والأطراف المعارضة، وأخذ قناعتهم بذلك - إذا كانت قناعته معتبرة - أو عدمها، وتمكينهم من الاعتراض، وتقديم اللائحة الاعتراضية، ورفع هذا الإجراء لمحكمة التمييز لتدقيقه حسب المتبع.

١٣- تحرير صك متضمن لملخص ما رصد في الضبط، وختمه، وتسجيله في السجل، وتسليمه لصاحبه المستفيد منه بعد إنتهاء كامل إجراءاته، واكتسابه للقطعية.

ثانياً: الإجراءات المتبعة في إثبات التملك للعقار المؤقت، وهي كما يلي:

١- حضور المنهي، أو من ينيبه، وبرفقته ما يثبت علاقته وشخصيته.

٢- إحضار خطاب من الجهة المختصة طالبة هذا الإثبات: مثل إدارة الطرق بوزارة المواصلات إذا كان الطلب للتعويض عن أنقاض مرَّ عليها طريق، أو البلدية إذا كان الطلب للتعويض عن ضرر لحق ببناء المنهي، ونحو ذلك.

٣- إحضار بينة عادلة تعرف العقار المراد إثبات تملكه، وسبب إيلولته للمنهي، وحدوده

وموقعه.

٤- تقرير القاضي هذا الإثبات المؤقت، وإفهام المنهي طبيعة هذا الإثبات، وأنه إثبات مؤقت لا يغني عن الإثبات الدائم للعقار، ولا يستفاد منه إلا في استلام التعويضات، ولا يصلح أن يكون مستنداً في التملك إلا بعد تطبيق التعليمات الخاصة بتملك العقار.

٥- إصدار وثيقة من نسختين بهذا الإثبات تبعث إحداهما للجهة المختصة، والأخرى تبقى في المحكمة كسجل لها في مكتب القاضي، ولا يخرج بها صك مستقل، وإنما يكتفي بهذه الوثيقة المعدة مسبقاً كنموذج لهذا الإنهاء.

وقفة:

العقار من أظهر الأموال وأجلها في الجملة، فله من القدر والثمن ما يجعله رائداً وقائداً للأموال على مر الأزمنة والعصور، ومن هنا جاءت أهمية توثيقه وإثبات ملكيته، وحتى يتم تحقيق ذلك لا بد من الإجراءات التي قررتها أسباب الملك ونظامية التسجيل، وعند تحقق إثبات الملك ونفاذ إصداره يكون لهذا الملك قيمة وثمن يفوق ثمنه منفكاً عن هذا الإثبات، لأن الصكوك التي تثبت الملك؛ تكون مقررة لهذا الملك ومثبتة لحقيقته ومانعة لاعتداء الآخرين وعدوانهم، ومن هنا جاءت أهمية إثبات الأملاك وإخراج الصكوك لها، هذا ما لزم بيانه والله الموفق وصلى الله وسلم على نبينا محمد.