

إجراءات قضائية

إعداد:

د. ناصر بن إبراهيم المحميد*

* رئيس التفتيش القضائي، خبير الفقه والقضاء بجامعة الدول العربية .

التأصيل النظامي لإثبات تملك العقار

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

تعتبر الأنظمة والتعليمات الواردة في تنظيم سير العمل في إثبات تملك العقار من أكثر الأنظمة والتعليمات الواردة للمحاكم بخصوص متعلق واحد، وذلك راجع لأهمية هذا الإثبات، وتزايد الحاجة له، وقد حرصت خلال جمعي لهذه التعاميم، واطلاعي عليها، على دراسة هذه التعاميم، وجمع شتاتها، ثم جعلت لها تبويباً ينظم مضمونها بما يتوافق مع الإجراءات المتبعة في هذا الإثبات، وقد جاء هذا التنظيم كما يلي :

أولاً: المواد الواردة في نظام تنظيم الأعمال الإدارية بالدوائر الشرعية المتعلقة بإثبات التملك، وما لحق بهذه المواد من تفسير وتوضيح وتعديل .

ثانياً: المواد الواردة في نظام المرافعات الشرعية ولوائحها التنفيذية .

ثالثاً: التعاميم الخاصة بتقديم إثبات تملك العقار، وما يتبعه .

رابعاً: التعاميم المتعلقة بإعداد الرسم التوضيحي لأطوال ومساحة العقار، وما يتبعه .

خامساً: التعاميم المتعلقة بالإعلان عن طلب إثبات التملك، وما يتبعه .

سادساً: التعاميم المتعلقة بالكتابة للدوائر المختصة .

سابعاً: التعاميم المتعلقة بسماع المعارضات، وما يتبعها .

ثامناً: التعاميم المتعلقة بالإجراءات المتخذة من قبل القاضي، أو ما ينيبه .

تاسعاً: التعاميم المتعلقة بتقرير إثبات التملك، والقناعة من عدمها، والتمييز، وتقديم اللوائح الاعتراضية .

عاشراً: التعاميم المتعلقة بطريقة تنظيم الصكوك الخاصة بإثبات التملك .

حادي عشر: التعاميم المتعلقة بإثبات التملك المؤقت .

وقد تحدثت في اللقاء السابق عن القسمين الأولين وفي هذا العدد آتي على القسم الثالث

المتعلق بالتعاميم الخاصة بتقديم طلب إثبات تملك العقار وما يتبعه كما يلي :

ثالثاً: التعاميم الخاصة بتقديم طلب إثبات تملك العقار وما يتبعه.

إذا تقدم المهني بطلب إثبات تملكه لعقار ، فإنه يقبل منه ، سواء كان هذا العقار خاصاً به ، أو مشتركاً مع آخرين ، وقد يكون الملك بين احياء وأموات ، وقد يصعب حصر الورثة لانتقاله وتوارثه دون علم بأسهمهم ، ويصعب التوكيل منهم جميعاً لكثرتهم وتفرقهم في البلاد ، إضافة إلى أن نصيب بعضهم قد يكون يسيراً لا يؤبه له ، وقد عرض ذلك على الهيئة القضائية العليا ، فأصدرت فيه قرارها رقم ١٥٢ في ٢٦ / ٥ / ١٣٩٣ هـ وقد تضمن ما نصه :

(إن على القاضي في مثل هذه الحالة الاكتفاء بإخراج حجة استحكام واحدة للملك والنخل ، على أن يشار فيها وفي الإعلان عن الملك عما يوجد فيه من نخل لغير صاحب الملك ، وعدده ، ونوعه ، وجهته ، وتحديد مكانه)(١) .

كما أصدر مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة قراره رقم ١٢٢ / ٤ / ٢٩ في ٢ / ٧ / ١٤٠١ هـ المتضمن ما نصه :

(أنه نظراً لأن إخراج حجج استحكام الأملاك المشتركة مما يحفظ تلك الأملاك بمساحتها ويسر لأهلها الاستفادة من البنك الزراعي ، ويمكن الملاك من ضبط حدودها ، ولأن الشركاء ينوب بعضهم عن بعض في الحفاظ على الأموال المشتركة ، ولا يكون إنهاؤهم ملزماً لشركائهم

(١) نظام المرافعات الشرعية الصادر برقم م/٢١ في ٢٠ / ٥ / ١٤٢١ هـ ولوائحه التنفيذية الصادر برقم ٥٦٩ في ٣ / ٦ / ١٤٢٣ هـ من صحيفة ١٨٥-١٩٥ .

إجراءات قضائية

بشيء، وإنما يحفظون لهم ما يمكن حفظه وصيانته بسبب حجة الاستحكام، ولأن طلب حجة الاستحكام ليس نقلاً للملك، ولكنه من وسائل إثباته، فإن مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة، يرى أن من حق أحد الشركاء في عقار طلب حجة استحكام له، ولو لم يكن معه وكالة من بقية الشركاء؛ لأن من حقه رد من يريد الاعتداء على الملك، وإقامة الدعوى في ذلك، ولو لم يوكله شريكه الغائب، على أن تصدر الحجة في العقار الموروث باسم مورث المنهي، وأنه خلفه لورثته، وفي العقار الذي لم ينتقل إلى المنهي وشركائه عن طريق الإرث تصدر الحجة باسم كافة الشركاء).

وانظر في ذلك التعميم رقم ١٢/١٣٣/ت في ٦/٧/١٤٠٦هـ ورقم ٨/ت/٩٨ في ٢١/٩/١٤١١هـ (٢).

ولا بد أن يذكر المنهي تحديداً للعقار المنهي عنه يُعرف به ويتميزون به عن غيره من الأملاك، فيذكر المكان الذي يقع فيه الملك كالمدينة والحلي، وذكر اسم الجار الذي يحد الملك والشوارع أو الميادين والممرات النافذة وغير النافذة التي تحد الملك. جاء ذلك في التعميم رقم ١٥٨/١٢/ت في ٣/٩/١٤٠٣هـ (٣).

كما يلزم أن يكون إنهاء المنهي خاصاً بملك واحد، وألا يحتوي على أملاك متعددة كل محدود له أطوال ومساحة غير حدود ومساحة الملك الثاني، وقد يتباعد أماكن بعضها عن بعض، وهذا يتطلب تطويل الصك، ويكون عرضة للسهو عند تنظيم الصك، كما أن فيه مشقة عند تدقيقه مما يسبب تأخر صدوره واكتمال إجراءاته، كما أن بعض طلبات حجج الاستحكام قد تنتهي بدون معارضة من أحد، والبعض منها قد يعارض فيه من قبل إحدى الدوائر الرسمية أو أحد المواطنين، ويحتاج إلى الرفع لهيئة التمييز، والبعض منها قد يلزم رفعه للمقام السامي

(٢) التصنيف الموضوعي ١/٤٥٩، ٤٣٢، وانظر اللائحة التنفيذية على نظام المرافعات الشرعية رقم ٢٥٢/١.
(٣) التصنيف الموضوعي ٥/٣٤٩، وانظر المادة ٢٣٥ من نظام المرافعات الشرعية.

د. ناصر بن إبراهيم المحيميد

إنفاذاً للمادة (٨٦)، من تنظيم الأعمال الإدارية في الدوائر الشرعية، لذا فإنه يعتمد أن يكون لكل عقار بحدوده ومساحته طلب مستقل تستوفى فيه الإجراءات الشرعية والنظامية ضماناً للمصلحة العامة. وقد جاء ذلك في التعميم رقم ٨/٣٤/ت في ١٢/٣/١٤٠٩هـ (٤).

كما يلزم إيضاح نوع الطريق الذي يمر بالمحدود المنهي عنه، إذ الشوارع تختلف منها العام، ومنها الفرعي، ومنها المزفت، ومنها المعبد، وليس جميع الشوارع المعبدة مسؤولة عنها وزارة المواصلات، لذا فإنه ينبه على جميع المحاكم بأنه في حالة طلب حجة استحكام يجب إيضاح الشارع أو الطريق المعبد الذي يحد الملك، وهل هو داخل نطاق البلدة أو خارجها، وقد جاء ذلك في التعميم رقم ١٢/٢٣٤/ت في ١٩/١٠/١٣٩٣هـ (٥).

كما يلزم أن يكون تقديم طلب إثبات التملك لدى المحكمة التي يقع العقار تحت ولايتها، ولا يتم قبول الطلب إذا لم يكن كذلك، ولا يتم تسجيل أي أرض تقع خارج حدود مقر عمل القاضي في محكمة سواء ما كان منها يعود للأفراد أو للحكومة حفظاً للمصلحة العامة، وتفادياً لما قد ينتج عن ذلك من مغالطات، أو عبث، أو غير ذلك، وقد جاء ذلك بموجب التعميم رقم ٣/١٧٩٥ في ١٤/٦/١٣٨٢هـ، وصدور به كذلك التعميم رقم ١٢/٥٨/ت في ٨/٣/١٣٩٦هـ والتعميم رقم ٣/١٤٩/ت في ١/١١/١٣٩٧هـ والتعميم رقم ١/٣٢/ت في ١٨/٣/١٤٠٠هـ والتعميم رقم ١٢/١٣٠/ت في ١٩/١٠/١٤٠٢هـ (٦).

رابعاً: التعاميم المتعلقة بإعداد الرسم التوضيحي لأطوال ومساحة العقار، وما يتبعه:

إعداد الرسم التوضيحي لعقار (الكروكي) يتم عن طريق من ثلاثة، وهي:

١- مسامح المحكمة في المحاكم التي يوجد فيها مساح.

(٤) التصنيف الموضوعي ١/٤٤٦، وانظر اللائحة التنفيذية على نظام المرافعات الشرعية رقم ٢٥٣/٢.

(٥) التصنيف الموضوعي ١/٣٥٦، وانظر اللائحة التنفيذية على نظام المرافعات الشرعية رقم ٢٥٧/٥.

(٦) التصنيف الموضوعي ١/٣٣٩، ٣٩١، ٤١١، وانظر اللائحة التنفيذية على نظام المرافعات الشرعية رقم ٢٥٢/٢.

إجراءات قضائية

٢- مساح إحدى الجهات المختصة التي يرتبط بها العقار : كالببلدية في الدور، والزراعة في المزارع، ونحو ذلك .

٣- مكاتب مساحة خاصة تُعدُّ هذه الرسوم على نفقة صاحب الملك .

وقد ذكر التعميم رقم ٧٦/١٢ت في ٢٤/٤/١٤٠٥هـ (٧) المعطوف على خطاب المقام السامي رقم ٣٣٢/٥ م في ٧/٣/١٤٠٥هـ الموجه لمعالي وزير الزراعة والمياه المعطى لوزارة الشؤون البلدية والقروية ونسخة منه أنه يرد إلى وزارة العدل معاملات من كثير من المحاكم بشأن تأخر إخراج حجج الاستحكام للمواطنين على الأراضي السكنية والزراعية، وذلك بسبب عدم تعاون المديرية الزراعية والبلديات مع المحاكم في إعطاء الرفع المساحي لما يراد إخراج حجة الاستحكام له، وقد رأى معالي وزير العدل أن يتم إبلاغ كل من وزارة الزراعة والمياه، ووزارة الشؤون البلدية والقروية بتكليف البلديات والمجمعات القروية والمديرية الزراعية بكامل فروعها بالتعاون مع المحاكم في مسح المواقع السكنية والزراعية التي يطلب إخراج حجج استحكام عليها لتتمكن المحاكم من إخراج صكوك مستوفية للحدود والمساحة بدقة، وذلك بالنسبة لكل محكمة لا يوجد بها مساح يغطي حاجتها. وقد وافق المقام السامي على ذلك، وطلب اتخاذ ما يلزم من الإجراءات التي من شأنها إيجاد التعاون بين المحاكم وفروع الوزارة فيما هو من اختصاصها، وذلك تسهيلاً لأموال المواطنين اهـ.

ويشترط في هذا الرسم التوضيحي لأطوال العقار ومساحته أن يكون بالمتر، أو يذكر مجموع المساحة، وألا يستخدم الوحدات القياسية الأخرى، ويكتفي بها: مثل المعاد بمنطقة جيزان، والمخزن بمنطقة المدينة المنورة، والمغرس في المنطقة الشرقية، ونحوها، وأن الاقتصار عليها يسبب بعض الخلل إذ المقاييس المعتمدة في الدولة هي المتر، فعند نزع ملكية بعض تلك الأملاك لصالح المرافق المختلفة

(٧) التصنيف الموضوعي ٤٢٧/١.

يتم تقدير الأجزاء المقتطعة من هذه الأملاك بواسطة لجان التقدير على أساس سعر المتر المربع، وتعويض أصحابها على هذا الأساس، لذا فإنه لا بد من توحيد وحدة القياس بالنسبة للعقارات والأراضي بأن تكون بالمتر الطولي بالنسبة للأطوال، والمتر المربع بالنسبة للمساحات الإجمالية، كما هو المتبع في أكثر المناطق، وهذا لا يمنع من ذكر المصطلحات المتعارف عليها في تلك المناطق بعد إيضاحها بالمتر، وقد جاء ذلك في التعميم رقم ١٦٩/١٢/ت في ٢٤/١٢/١٣٩٩هـ (٨).

كما يلزم ان تكون المساحة المذكورة في الكروكي قطعية لا تقريبية؛ لأن الأحكام الشرعية لا تصدر إلا على شيء مقطوع به، وحيث إن تحديد المساحات في الصكوك من اختصاص المحاكم الشرعية، وأنه في حالة ورود إجابة الجهة معدة الكروكي عن تلك المساحات بأبعاد غير قطعية، فعلى المحكمة إعادة المعاملة للجهة بطلب إعطائها مساحات قطعية، وإذا رفضت ذلك فيرفع لمرجع الجهة لاتخاذ اللازم، كما هو في التعميم رقم ٩٥/١٢/ت في ٢٧/٥/١٤٠٤هـ (٩).

كما يلزم عند إخراج حجج الاستحكام أن تكون أطوال العقار مبتدأة من جهة معينة من أي جهة كانت، ثم يستمر إلى أن يعود إلى نقطة البداية بدلاً من طريقة المقابلات الشمال والجنوب، والشرق والغرب، وقد قرر القسم الهندسي بوزارة العدل حلاً لذلك ما يلي:

- ١- ينبغي أن تحدد الأرض بأضلاع وزوايا عند كل تغيير في استقامة الضلع.
- ٢- يتم ربط نقاط مضلع الأرض بمعلم طبيعي ثابت يمكن الرجوع إليه عند الحاجة.
- ٣- يتم التحقق من العمل المساحي بالحصول على مضلع مغلق، أي العودة إلى النقطة التي بدأ منها القياس.

- ٤- يتم تحديد وتعيين الجار من مختلف جهات الأرض.
- ٥- يتم رسم للأرض يتضمن جميع المعلومات المذكورة أعلاه، وأي معلومات أخرى

(٨) التصنيف الموضوعي ٣٤٤/٥. وانظر اللائحة التنفيذية على نظام المرافعات الشرعية رقم ٢٥٣/٤، ٥.
(٩) التصنيف الموضوعي ٣٥١/٥.

إجراءات قضائية

توضيحية يراها المساح الذي يقوم بالعمل ، ويكون الرسم موجهاً أي محدداً عليه الشمال ، جاء ذلك في التعميم رقم ١٢ / ١٥٣ / ت في ٣٠ / ٧ / ١٤٠٦ هـ (١٠) .

كما يلزم التنبيه على المساحين العاملين بالمحاكم بعدم التهاون فيما يسند إليهم من أعمال ، وأنه ينبغي تحري الدقة أثناء قيامهم بالرفع المساحي للأراضي أو المنشآت الخاصة بملكيات المواطنين أو غيرها حينما يكلفون بذلك من قبل مراجعهم ، واكتفائهم أثناء عملهم بقياس الأضلاع فقط ، واستخراج المساحات على ضوئها ، دون الأخذ في الاعتبار الأوتار أو الزوايا لكل ما يراد مسحه ، لذا فإنه لا بد من استخدام الأجهزة المساحية الحديثة بجانب استخدام شريط القياس لعمل الكروكيات بمقياس رسم لكل أرض أو منشأة على الأوتار أو الزوايا ، وحتى يتضح شكل الكروكي المطلوب ، ولكي يتم ذلك على الوجه المطلوب ينبغي أن يؤمن لكل مساح لديكم الأدوات المساحية اللازمة المحددة في التعميم رقم ٧ / ١٢٩ / ت في ٥ / ٧ / ١٤٠٥ هـ (١١) .

خامساً: التعميم المتعلقة بالإعلان عن طلب إثبات التملك، وما يتبعه:

لقد ورد القرار رقم ٦٧٤٤ في ٢٥ / ١١ / ١٣٩٩ هـ المرفق به الأمزوج الخاص بالإعلان حجج الاستحكام من قبل المحاكم الشرعية ، ويراعى في هذا الإعلان ونموذجه أن تكون مدة الإعلان شهراً واحداً فقط تمثيلاً مع منطوق المادة ٨٥ من نظام تنظيم الأعمال الإدارية في الدوائر الشرعية ، وقد أكد ذلك بموجب التعميم الصادر برقم ١١٤ / ١٢ / ت في ٢٨ / ٨ / ١٤٠٢ هـ ويكون إعداد وطبع هذا النموذج المعتمد من قبل الوزارة : من قبل الفروع وراثسات المحاكم في المناطق التي لم يفتح بها فروع في أبوك من أصل وصورتين ، وذلك تمثيلاً مع ما تهدف إليه وزارة العدل من دعم نظام اللامركزية وتبسيط الإجراءات ، انظر التعميم رقم ٦٧٤٤ في ٢٥ / ١١ / ١٣٩٩ هـ (١٢) .

(١٠) التصنيف الموضوعي ٣٥٤/٥ .

(١١) التصنيف الموضوعي ٣٥٢/٥ .

(١٢) التصنيف الموضوعي ٣٩٠/١ ، وانظر المادة ٢٥٤ من نظام المرافعات الشرعية.

كما ينبغي عند الإعلان عن إنهاء أي مواطن بطلب حجة استحكام في أي منطقة أن يصف العقار المنهي عنه بوصف لا ينطبق على غيره من ناحية الموقع والبعد عن مركز المدينة مثلاً، أو على أي كيلو إذا كان على أحد الطرق الرئيسية، وإيضاح حدوده تمام الوضوح، وختم الإعلان، وتوقيعه، وعدم إعطائه للمواطن مناولة خشية التعديل أو التبديل فيه، وبالتالي التمويه على المسؤولين عن ذلك، جاء ذلك في التعميم رقم ١٩٨/٨ ت في ٢٣/١٢/١٤٠٧ هـ، كما أشار إلى ذلك التعميم رقم ٣/٩٤ ت في ٢٨/٥/١٣٩٢ هـ، والتعميم رقم ١٢٩-١٢ ت في ١٨/١٠/١٤٠٢ هـ والتعميم رقم ١٥٨/١٢ ت في ٣/٩/١٤٠٣ هـ (١٣).

كما ينبغي عند الإعلان أن يشار فيه إلى تسلسل المبيعات من البائع الأول حتى البائع الأخير، وأن ذلك يسهل على الأمانة سرعة إرسال الإجابة إلى المحكمة دون الحاجة إلى مراجعة الأمانة، جاء ذلك في التعميم رقم ٣٢/١٢ ت في ٢/٣/١٣٩٧ هـ (١٤).

كما ينبغي أن يوضح عرض الشوارع والطرق التي تمر بالملك، حيث ظهر أن بعض الصكوك التي يتقدم أصحابها مطالبين باستحقاق تعويضهم عما اقتطع من أملاكهم لصالح المشاريع المختلفة، وهذه الأملاك يكون بعضها محددًا بشوارع دون أن يحده عرضها، وقد تضيع معالم الشوارع، أو يضيع بعضها بدخول الأملاك على أجزاء من الشوارع، الأمر الذي يجعل التطبيق بسبب ذلك غير دقيق، إذ قد يدخل جزء من الشارع في التطبيق، أو قد يترك جزء من الملك عند البداية ثم يدخل جزء من ملك شخص آخر، في حين أن الشوارع لو كان عرضها محددًا في الصك لأمكن للمساح أولاً أن يحدد عرض الطريق حسب الصك، ثم يبدأ في التطبيق للصك في حد ثابت، وهو النهاية الصحيحة للشارع، ولكي يكون العمل دقيقاً، فإن الأمر يستلزم أن تكون الشوارع والطرق محددة عرضها في كل الصكوك، جاء ذلك في التعميم

(١٣) التصنيف الموضوعي ٤٤٢/١.

(١٤) التصنيف الموضوعي ٣٨٠/١.

إجراءات قضائية

رقم ١٢/٧٥/ت في ١٤/٥/١٤٠٣هـ، كما أكد على ذلك بموجب التعميم رقم ١٥٨/١٢/ت في ٣/٩/١٤٠٣هـ بضرورة ذكر عرض الشوارع والميادين والممرات النافذة وغير النافذة (١٥).

سادساً: التعميم المتعلقة بالكتابة للدوائر المختصة:

إذا طلب من المحكمة عمل استحكام للعقار، فإن عليها أن تكتب إلى كل من البلدية والأوقاف والمالية للاستفسار عما إذا كان هناك مانع لديها من إجراء ذلك، وذلك بموجب ما ورد في المادة ٨٥ من تنظيم الأعمال الإدارية في الدوائر الشرعية.

وأحق بذلك وزارة الزراعة والمياه بموجب الخطاب الصادر من المقام السامي رقم ٩٥٢٧ في ٢٨/٤/١٣٩١هـ والمعمم على المحاكم برقم ٩٦/٢/ت في ٢٤/٥/١٣٩١هـ المتضمن ما نصه: صاحب المعالي وزير العدل: بناءً على طلب وزارة الزراعة بخطابها رقم ٢٩٥/١٨٨٩/١٨ في ١٠/٣/١٣٩١هـ التعميم على المحاكم بعدم إخراج حجج استحكام على الأراضي الزراعية الواقعة خارج حدود القرى والمدن إلا بعد أخذ رأي وزارة الزراعة تفادياً من الوقوع في المشاكل التي تحدث من جراء استيلاء بعض الأشخاص على الأراضي البور بطريقة غير مشروعة.

ولموافقتنا على ذلك يقتضي التعميم على كافة المحاكم في المملكة بالرجوع إلى وزارة الزراعة بالنسبة لطلب إخراج حجج استحكام للأراضي الزراعية خارج المدن والقرى، واعتبار هذا التعميم مجرد تفسير لتطبيق المادة [٨٦] من نظام الأعمال الإدارية في الدوائر الشرعية وقد أبلغت بنسخة من هذا وزارة الداخلية ووزارة الزراعة للإحاطة والاعتماد. اهـ. وأكد ذلك بالتعميم رقم ٦٧/١٣/ت في ٢٥/٤/١٤٠١هـ والتعميم رقم ١٨/١٢/ت في ١٦/٢/

(١٥) التصنيف الموضوعي ١/٤١٤، ٣٤٩/٥.

(١٦) التصنيف الموضوعي ١/٣٥٢، وانظر المادة ٢٥٤ من نظام المرافعات الشرعية.

١٤٠٢ هـ ورقم ١٢١/٩٩/ت في ١٩/٦/١٤٠٣ هـ (١٦).

كما جاء خطاب المقام السامي رقم ٧٤٤٨ في ٦/٣/١٣٩٥ هـ المعمم على المحاكم برقم ٨٧/٢/ت في ٢٢/٤/١٣٩٥ هـ (١٧) المتضمن اقتراح الحل المناسب للأراضي البعلية التي تزرع موسمياً بواسطة مياه الأمطار، الصادر من اللجنة المشكلة من وزارة الزراعة والداخلية والعدل القرار المتضمن ما يلي:

أي مواطن سبق أن وضع يده على أرض موات وأحيائها الإحياء الشرعي، سواء بزراعتها بعللاً، أو إحاطتها بجدار أو هيأها لما تصلح له قبل صدور نظام توزيع الأراضي البور، فإنه أحق بها، ولكن نظراً أن الإحياء من المسائل التي جاءت الشريعة الإسلامية بها ولم تحدها، فقد أرجعه الفقهاء إلى العرف والعادة كالقبض والحرز، فما يعد إحياء بالبعل وتملك به الأرض في جنوب المملكة، قد لا يعد إحياء في شمالها، ولذات فإن العرف هنا له دخل كبير فيما يعد إحياء، وما لا يعد إحياء وليس من المستطاع وضع قاعدة عامة بالنسبة لأراضي البعل في أنحاء المملكة، وإنما الذي يحدد ذلك قضاة كل جهة حسب عرف البلاد، ولا شك أن المحكمة التي ستنظر في طلب إخراج حجة استحكام ستتخذ الاحتياطات اللازمة الشرعية والإدارية المنصوص عليها في المادتين (٨٥-٨٦) من نظام تنظيم الأعمال الإدارية في الدوائر الشرعية، وما ألحق بهما من أوامر وتعليمات، فإذا أثبت المنهي إثباتاً شرعياً تملكه للأرض بأي سبب من الأسباب للملك، سواء كان هذا السبب كاشفاً، أو ناقلاً، وحكم بحصته، فإن المنهي يملك الأرض، سواء كانت بعلية أو سقوية، وحيث إن وزارة الزراعة والمياه هي الجهة المسؤولة عن توزيع الأراضي البور، ورفع يد كل من يضع يده على شيء منها بدون سبب مشروع، فلها حق الاعتراض على إخراج حجج الاستحكام على الأراضي الزراعية بعلية كانت أو سقوية؛

(١٧) التصنيف الموضوعي ٣٥٢/١.

إجراءات قضائية

ما لم يقتنع بوجاهة الطلب . وقد وافق المقام السامي على هذا القرار ، وأمر باعتماد إنفاذ موجه . كما جاء التعميم رقم ٨ / ت / ٦٣ في ١٩ / ٦ / ١٤١١ هـ (١٨) ، بالتأكيد على المحاكم بضرورة التنسيق مع وزارة الزراعة قبل إصدار صكوك على الأراضي الواقعة في مناطق الغابات ، والمراعي ، والأراضي البور . الخ هـ .

كما ألحق بالدوائر التي يكتب لها عند إثبات التملك : وزارة المواصلات بموجب خطاب المقام السامي رقم ١٧٤٩٤ في ٤ / ٩ / ١٣٨٩ هـ المعمم على المحاكم برقم ١٣٥ / ٢ / ت في ١٧ / ١١ / ١٣٨٩ هـ المتضمن إشعار المحاكم الشرعية في جميع أنحاء المملكة بعدم إخراج صكوك التملك للأراضي التي تمربها الطرق إلا بعد الرجوع إليها ، أو إلى إدارتها لإيضاح حدود منطقة حرم الطريق . هـ . وقد أكد ذلك بالتعميم رقم ٨٠ / ١٢ / ت في ٥ / ٦ / ١٤٠٠ هـ ورقم ٣٥ / ١٢ / ت في ٤ / ٣ / ١٣٩٣ هـ ورقم ٣٢ / ٣ / ت في ٣ / ٣ / ١٣٩١ هـ (١٩) .

كما جاء التعميم رقم ٦٨ / ١٢ / في ٣ / ٥ / ١٤٠١ هـ المتضمن طلب التأكيد على المحاكم الشرعية في جميع أنحاء المملكة بعدم إخراج حجج الاستحكام للأراضي إلا بعد الرجوع إلى وزارة المواصلات ، أو إحدى إداراتها لإيضاح حدود منطقة حرم الطريق ، وفي حالة عدم وجود إدارة للطرق في المنطقة التي توجد بها المحكمة ، فإنه ينبغي الكتابة للوزارة مباشرة لتتولى اتخاذ الإجراءات اللازمة حيال الطلب من قبلها تنفيذاً للمادتين (٨٥-٨٦) من تنظيم الأعمال الإدارية بالمحاكم الشرعية ، والأمر السامي السالف الذكر . هـ (٢٠) .

كما جاء التعميم رقم ١٣٥ / ٢ / ت في ١٣ / ١٠ / ١٣٩٠ هـ مؤكداً على مراعاة وتاريخ ٣ / ٤ / ١٣٨١ هـ ، وقد جاء في المادة الأولى منه ما يلي :

(١٨) التصنيف الموضوعي ٣٨٥ / ٤ .

(١٩) التصنيف الموضوعي ٣٤٦ / ١ .

(٢٠) التصنيف الموضوعي ٣٩٩ / ١ .

أ) تعتبر مئتا متر من مركز خط سكة الحديد على كلا الجانبين ملكاً عاماً للدولة، وتسمى منطقة أراضي سكة الحديد.

ب) ويجوز بقرار من مجلس الوزراء بناء على اقتراح من وزير المواصلات إنقاص هذه المسافة في بعض المرافق وفقاً لما تقتضيه المصلحة العامة.

لذا ينبغي ملاحظة ذلك عندما يتقدم أحد من المواطنين بطلب حجة استحكام على شيء من الأراضي التي تقع بمحاذاة خط سكة الحديد من الجانبين، وأما الأملاك الثابتة تملكها بصكوك سابقة لصدور المرسوم. فإذا طالبت وزارة المواصلات انتزاع ملكيتها فيجري العرض للمقام السامي للنظر في تعويض مالكيها.

كما جاء التعميم رقم ١٢/٧٥/ت في ٢١/٤/١٤٠٤هـ، مؤكداً لذلك، ومفسراً لبعض أحوال حرم طريق سكة الحديد الحجازية (٢١).

كما ألحق بالدوائر التي يكتب لها: قيادة سلاح الحدود، وذلك في أي محكمة شرعية في المدن الساحلية، بالألا تخرج صكوكاً شرعية على أي أرض ساحلية إلا إذا كانت لأغراض حكومية، وبعد أخذ وجهة نظر أقرب قيادة لسلاح الحدود إذا كانت تلك الأراضي واقعة في حدود حرم البحر، وهي مائة متر داخل المدن، ومائتا متر خارجها، وذلك بموجب التعميم رقم ٨/ت/١٧١ في ٣/١١/١٤٠٩هـ (٢٢).

كما جاء التعميم رقم ٤٨/١٢/ت في ٤/٤/١٤٠١هـ المعطوف على خطاب نائب رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٠٩ في ٤/٣/١٤٠١هـ المتضمن طلب التعميم على كافة المحاكم وهيئات التمييز في المملكة بتزويد وزارة الدفاع والطيران بصورة من طلبات الإنهاء على الأراضي التي تقع في مناطق يوجد بها قيادات عسكرية، ومن ثم انتظار إجابتها على ذلك خلال المدة المنصوص

(٢١) التصنيف الموضوعي ٤٢٣/١، ٣٥٠.

(٢٢) التصنيف الموضوعي ٤٤٨/١.

إجراءات قضائية

عليها في النظام، وقد أكد ذلك بالتعميم رقم ٢٣/١٢/ت في ٧/٧/١٤٠٧هـ، وبالتعميم رقم ١٢/٤٠/ت في ٣٠/٢/١٤٠٦هـ، وبالتعميم رقم ٤/١٢/ت في ٩/١/١٤٠٦هـ. ومن الدوائر التي ألحقت بالكتابة لها وزارة البترول والثروة المعدنية، فقد جاء التعميم رقم ٨/ت/١٧٠ في ١٢/١١/١٤٠٩هـ المعطوف على خطاب نائب رئيس مجلس الوزراء رقم ٨٢٣/٨ في ٢٣/١٠/١٤٠٩هـ المتضمن أنه قد طلب معالي وزير البترول والثروة المعدنية التعميم على المحاكم الشرعية بضرورة استشارة وزارة البترول والثروة المعدنية قبل إخراج أي صكوك استحكام جديدة، ولذا فإنه يعمم على كافة المحاكم بتزويد وزارة البترول والثروة المعدنية بصورة من طلبات الإنهاء على الأراضي الواقعة خارج نطاق المدن والقرى، وانتظار إجابتها خلال المدة النظامية. اهـ.

كما ألحق بالدوائر التي يكتب لها شركة الكهرباء في كل مدينة، وذلك بموجب التعميم رقم ٨/ت/٢٣ في ٧/٢/١٤١٢هـ المتضمن ورود الأمر السامي رقم ١٩٦٠/م في ٣٠/١٠/١٤١١هـ بأن يتم التعميم على كافة المحاكم بالكتابة إلى مرافق الكهرباء وفروعها في جميع مناطق المملكة عند طلب احد المواطنين حجة استحكام على عقارات توجد فيها خطوط وشبكات الكهرباء، وذلك أسوة بالجهات الحكومية الأخرى.

وقفة:

التأصيل النظامي لإثبات التملك للعقار من أوسع النصوص النظامية كما أسلفنا وقد وعدت بالعدد الماضي أن يتم تقسيم التأصيل على حلقتين - بإذن الله - وهذه هي الحلقة الأولى وسوف يتم إكمال التأصيل النظامي العدد القادم - بإذن الله - سائلاً المولى أن يعين على تحقيق ذلك والله الموفق وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.