إجراءات قضائية

إعداد
د. ناصر بن إبراهيم المحيميد *

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

التأصيل النظامي لإثبات تملك العقار

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

فتعتبر 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 دراستها، وجمع شتاتها، ثم جعلت لها تبويباً ينظم مضمونها بما يتوافق مع الإجراءات المتبعة في هذا الإثبات».

وقد تحدثت في اللقاءين السابقين عن ستة أقسام من هذه التنظيمات، وفي هذا العدد آتي على باقيها، وهي تبدأ من القسم السابع على النحو الآتي:

وإليك تفصيل ذكرها.

سابعاً: التعاميم المتعلقة بسماع المعارضات وما يتبعها:

إذا عارضت جهة حكومية على طلب استحكام، فإن عليها أن تبعث مندوبها للحضور لدى المحاكم الشرعية، وأما الاعتراض الخطي فلا يعد، وإنما هو مجرد إبداء وجهة نظر تجعل القاضي يتريث في إخراج حجة الاستحكام إلى أن يتسنى للجهة المعارضة أن تندب ممثلها ليدافع عن وجهة نظرها، جاء ذلك في خطاب المقام السامي الموجه لمعالي وزير الزراعة والمياه بالرقم ١٧٤٨٨ في ٢١/ ٧/ ١٤٠٣هـ المعمم على المحاكم بالرقم ١٤٦/ ١٢/ ت في ٢٠/ ٨/ ١٤٠٣هـ(١).

(١) التصنيف الموضوعي ١/ ٤١٥.

كما أنه إذا عارضت الجهة الحكومية على طلب حجة استحكام وأجابت على خطاب المحكمة بما يفيد معارضتها للمنهي في المنهى عنه، فعلى المحكمة أن تحدد موعداً لسماع دعوى الجهة المعارضة في مواجهة مدعي الملكية، ثم تُعد خطاباً رسمياً لهذه الجهة تخطرها فيه بموعد الجلسة المقررة لسماع دعواها، وأن عليها بعث مندوب عنها في الوقت المحدد؛ على أن يكون الموعد بعد شهرين من تاريخ الإخطار به، لتتمكن خلال تلك المدة من إكمال إجراءات بعث المندوب.

وإذا لم تبعث الجهة المعترضة مندوباً عنها في الوقت المحدد لسماع الدعوى مع تحقق استلامها للإخطار، فعلى المحكمة إكمال ما يلزم نحو القضية شرعاً ونظاماً، وإذا تم تنظيم صك الحجة، فيرفع لمحكمة التمييز لدراسته، لأن عدم قيام الجهة المعارضة، وهي المدعية، ببعث مندوب عنها مع علمهما بذلك، يعتبر سكوتاً منها، والمدعي إذا سكت ترك، جاء ذلك في التعميم ذي الرقم ٨/ ت/ ٩٨ في ٣/ ٩/ ١٤١١هـ(٢).

ومعارضة الدوائر الحكومية على طلبات الاستحكام ونحوها هي من قبيل الدعوى منها ضد طالب الاستحكام، فهي في موقف المدعي، وفي هذه الحال على الجهة الحكومية إبداء معارضتها ومتابعة دعواها إلى أن تنتهي وفقاً للإجراءات الشرعية المتبعة؛ دون الحاجة إلى الاستئذان من المقام السامي في ذلك، لأن الاستئذان إنما يكون عند إقامة الدعوى ضد الجهات الحكومية، فيجعل الدائرة الحكومية في موقف المدعى عليه، جاء ذلك في التعميم ذي الرقم ٨/ ٤٢/ ت في ٢٠/ ٣/ ١٤٠٨هـ المستند إلى خطاب المقام السامي ذي الرقم ٤/ ي/ ١٣٩٩هـ في ١٤/ ٥/ ١٤٠٢هـ(٣).

وقد جاء قرار الهيئة القضائية العليا ذو الرقم ١٨٦ في ٢٢/ ٤/ ١٣٩٥هـ المتعلق بدراسة حجج الاستحكام التي يتقدم بها بعض المواطنين على بيوتهم، وتقوم المحكمة بالكتابة للدوائر ذات العلاقة،

(٢) التصنيف الموضوعي ١/ ٤٥٤.
(٣) التصنيف الموضوعي ١/ ٤٤٣.

فتعترض البلدية عليها بدعوى أن البيت أقيم على أرض خططتها، ووضحت شوارعها، بموجب مخططات حفظ لديها، ولذا فهي تطلب من صاحب البناء شراء الأرض بالقيمة الرسمية الرمزية، وقد تكون هذه البيوت أقيمت على الشوارع الموضحة في المخططات، وعلى أرض الموات، والبعض يرى أنها خرجت عن حكم الموات لسبق البلدية إليها، ولأن الاختلاف في قضيتين متماثلتين قد يسترعي انتباه من لا يعرف أحكام الشريعة، لذا فإنه يطلب صدور فتوى بهذا الشأن تتمشى بموجبها المحاكم وهيئات التمييز، وبدراسة الهيئة القضائية العليا لذلك، وبالرجوع إلى الأوامر الصادرة في شأن الأراضي الواقعة في دائرة اختصاص بلديات المدن والقرى، وجد أنها جاءت بتنظيم توزيع الأراضي بالإقطاع أو البيع، ومنعت من وضع أحد يده على أرض موات إلا بإذن ولاة الأمر، وصدور المنحة له، وجعلت الأراضي المحيطة بالمدن والقرى تحت تصرف البلديات لتنفذ فيها أوامر الدولة، وكان آخرَ أمر صدر بهذا الشأن الأمر السامي ذو الرقم ٢١٦٧٩ في ٩/ ١١/ ١٣٨٧هـ والذي نص على عدم اعتبار دعوى وضع اليد بهذا اللفظ: «كل من يدعي وضع اليد لا يلتفت لدعواه من الآن فصاعداً»، وهذا أمر صريح، ومن المعلوم أن الشريعة جاءت بوجوب طاعة ولاة الأمر ما لم يأمروا بمعصية الله، وليس هذا أمراً بمعصية، بل يقصد منه ولاة الأمر إلى تنظيم وتخطيط البلد على أصول وترتيب يرونها أضمن للمصلحة، وهم الذين إليهم التنظيم، ويتعين على الناس طاعتهم في ذلك، فمخالفة أمرهم غير معتبرة، ولكن ولاة الأمر جعلوا تعليمات تطبق على من خالف الأوامر في هذا الشأن؛ فإذا كان واضع اليد على الأرض قام بإحيائها، ولم يكن إحياؤه مخالفاً للتخطيط والتنظيم، ولم يقع على ما خصص للغير، ولم يكن على جزء مخصص لإقامة مرفق عليه أو مسجد، فإنها تباع عليه بالقيمة المقررة. لذلك كله ترى الهيئة القضائية العليا ما يلي:

١- من وضع يده على أرض غير معدة لإقامة مسجد، أو مبنى حكومي عليها، كمدرسة، أو أي مرفق عام كالشارع مثالاً، ولم تكن مخططة تخطيطاً فعلياً واقعاً على نفس الأرض، لا على

الورق فقط، ولم تكن مقعطة لأحد قبل إحيائه لها، ولم يتعارض بناؤه مع التنظيم، وكان بناؤه قبل صدور الأمر السامي ذي الرقم ٢١٦٧٩ في ٩/ ١١/ ١٣٨٧هـ فإنها تكون ملكه، ولا سبيل للبلدية عليه، فإن وقع إحياؤه على أرض مخططة، وكان قبل الأمر المشار إليه وتعارض إحياؤه مع التنظيم، طبقت بحقه التعليمات الصادرة بهذا الشأن، وأن ما يتعارض مع التنظيم بدون مقابل.

٢- إذا كان إحياؤه بعد الأمر المشار إليه أعلاه، وتعارض مع التخطيط، أزيل ما يتعارض مع التخطيط ولا يستحق تعويضاً عن ما رفعت يده عنه، لأن عمله هذا حصل بعد منع ولي الأمر المؤكد الذي جاء فيه: «من الآن فصاعداً».

٣- إذا كان إحياؤه بعد الأمر المذكور، ووقع على أرض معدة لأن تكون مسجداً، أو مرفقاً عاماً، فإنه يزال بناؤه، ولا تعويض له.

٤- إذا كان إحياؤه بعد الأمر المشار إليه، ولم يتعارض مع التخطيط، ولم يكن على أرض عبدت لمشروع، أو اقتطعت لأحد، فإنها تباع عليه بالقيمة حسب التعليمات ا. هـ(٤).

كما جاء خطاب المقام السامي ذو الرقم ٤/ ص/ ١٩٤٧ وتاريخ ٢٨/ ١/ ١٤٠٣هـ المتضمن تأييده لما رأته الهيئة القضائية العليا في قرارها ذي الرقم ٢٤٥ وتاريخ ٢٠/ ٨/ ١٣٩٣هـ من أن المعارضة في حجة الاستحكام إذا كانت قبل إنهاء إجراءات الحجة، وقبل صدور صك الاستحكام، لا تعتبر دعوى مستقلة، بل ينظرها القاضي الذي ينظر في إنهاء طلب الاستحكام من ضمن إجراءات حجة الاستحكام، سواء أكان المعترض مقيماً في البلد الذي يوجد فيه العقار المطلوب له حجة استحكام، أم كان مقيماً في بلد آخر، وأما إذا كانت المعارضة بعد خروج الحجة فتعتبر قضية مستقلة تقام فيها الدعوى في بلد المدعى عليه. وقد عمم على المحاكم بالرقم ٨/ ٨٧/ ت في ٢٢/ ٥/ ١٤٠٨هـ كما ألحق به التعميم ذو الرقم ٨/ ت/ ١٢٤ في ٩/ ٨/ ١٤٠١هـ المعطوف على خطاب معالي رئيس

(٤) التصنيف الموضوعي ١/ ٣٧٤-٣٧٧.

مجلس القضاء الأعلى بالنيابة ذي الرقم ٨١٦/ ١ في ٢٣/ ٧/ ١٤١٠هـ ومشفوع قرارِ المجلس بهيئته العامة ذي الرقم ٢٣٧/ ٣٥ في ١٥/ ٧/ ١٤١٠هـ ونصه ما يلي:

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد.. فقد اطلع مجلس القضاء الأعلى بهيئته العامة على الأوراق المتعلقة بشأن نظر المعارضات على حجج الاستحكام، وهل يتم نظرها ضمن إجراءات الحجة في ضبط الإنهاء، أم تنظر في ضبط الحقوق، كما اطلع على قرار الهيئة القضائية العليا الصادر برقم ٢٤٥ في ٢٠/ ٨/ ١٣٩٣هـ المتضمن أن الهيئة ترى أن المعاوضة في حجة الاستحكام إذا كانت قبل إنهاء إجراءات حجة الاستحكام، وقبل صدور صك الاستحكام لا تعتبر دعوى مستقلة، بل ينظرها القاضي الذي ينظر في إنهاء طلب الاستحكام من ضمن إجراءات حجة الاستحكام.. إلخ، كما تم الاطلاع على التعميم الصادر من وزارة العدل ذي الرقم ٨/ ٨٧ت في ٢٢/ ٥/ ١٤٠٨هـ والمشار فيه إلى الأمر السامي ذي الرقم ٤/ ص/ ١٩٤٧ في ٢٨/ ١/ ١٤٠٣هـ المتضمن تأييد ما رأته الهيئة القضائية العليا في قرارها المشار إليه، وبعد الاطلاع على ذلك، واستعراض إجابات بعض أصحاب الفضيلة رؤساء وقضاة المحاكم بالمملكة حول ما جرى العمل عليه لديهم عند ضبط المعاوضات على حجج الاستحكام، ودراسة وجهات نظرهم حيال ذلك، فإن مجلس القضاء الأعلى بهيئته العامة بناء على الصلاحية المخولة له بموجب نظام القضاء يقرر:

أن نظر المعاوضات على حجج الاستحكام يكون ضمن إجراءات الحجة في ضبط الإنهاءات الخاصة بحجج الاستحكام على ضوء ما تضمنه قرار الهيئة القضائية العليا ذو الرقم ٢٤٥ في ٢٠/ ١/ ١٣٨٧هـ المؤيد بالأمر السامي ذي الرقم ٤/ ص/ ١٩٤٧ في ٢٨/ ١/ ١٤٠٣هـ(٥).

(٥) التصنيف الموضوعي ١/ ٤٤٤، ٤٥٣، وانظر المادة ٢٥١ من نظام المرافعات الشرعية ولوائحها التنفيذية ٣، ٤، ١٠، ٢٠.

ثامناً: التعاميم المعتلقة بالإجراءات المتعلقة من قبل القاضي، أو من ينيبه:

لقد جاء التعميم ذو الرقم ١١٤/ ١٢/ ت في ٦/ ٧/ ١٤٠١هـ المعطوف على خطاب سمو وزير الشؤون البلدية والقروية ذي الرقم ١٥٤/ ٣ في ٢٤/ ١/ ١٤٠١هـ المتضمن: أن المحاكم الشرعية تقوم بإظهار صكوك على أراض حكومية لبعض المواطنين لمجرد وضع اليد؛ رغم معاوضات البلديات ودفاعها بأن هذه الأراضي حكومية، إلا أن المحاكم نهجت على صرف النظر عن اعتراض البلديات، دون الإشارة إلى الوجه الشرعي المعتمد عليه في ذلك.

ويرغب سموه قيام قاضي المحكمة، أو من ينيبه، بالوقوف على محل الإنهاء في حالة ادعاء الإحياء، ومعارضة البلدية، ليكون القاضي على علم، وتظهر له الحقيقة من واقع الوقوف على الطبيعة... إلخ، وحيث إن المادة (٨٦) من تنظيم الأعمال الإدارية في الدوائر الشرعية تؤيد ما أشار إليه سموه، فإننا نؤكد عليكم باعتماد ما أشير إليه(٦).

كما جاء خطاب المقام السامي ذو الرقم ٢٠١١ في ١٤/ ٤/ ١٤٠٢هـ المشار فيه إلى قرار مجلس القضاء الأعلى ذي الرقم ١٧/ ٤/ ٥ في ٢١/ ١/ ١٤٠٢هـ المعمم على المحاكم بالرقم ٧٣/ ١٢/ ت في ٢٥/ ٥/ ١٤٠٢هـ المتضمن: أنه إذا نفى التصوير الجوي والمخطط وجود إحياء في المنطقة المدعى بها الإحياء، تعيّن على القاضي التثبت من ذلك، وعلى جهات الاعتراض التعاون مع المحكمة بما يكشف الحقيقة، ويثبت الواقع بإحضار محاميها لدى القضاة، والبحث في جرح البينة ومناقشتها، وتقديم الأدلة والمستندات، وعلى المحكمة المقدم لها لإنهاء معاقبة من ثبت تزويره في شهادته(٧).

كما جاء خطاب المقام السامي ذو الرقم ٤/ ٢٩٠/ م في ٤/ ٢/ ١٤٠٤هـ الموجه إلى معالي وزير الشؤون البلدية والقروية، والمعطى وزارة العدل صورة منه، والمعمم بالرقم ١٢/ ٤٠/ ت في ٦/

(٦) التصنيف الموضوعي ١/ ٤٠٠.
(٧) التصنيف الموضوعي ١/ ٤٠٢.

٣/ ١٤٠٤هـ المتضمن دراسة طلب وزارة الشؤون البلدية والقروية تزويد أمانة مدينة الرياض صورة من ملفات الاستحكام الصادرة على أراض داخل حدود مدينة الرياض، لأن دراسة حجج الاستحكام وتطبيقها يقتضي النظر في صور ملفاتها للتأكد من الوثائق التي بنيت عليها، واعتذار وزارة العدل عن تلبية طلب الأمانة، بحجة أن ذلك يخص المحكمة، وإشارتكم إلى أنه لدى مراجعة نظام تنظيم الأعمال الإدارية في الدوائر الشرعية اتضح أنه ليس فيه نص يبحث في إلزام المحاكم بتزويد الجهات الإدارية بصور من ملفات حجج الاستحكام في حال طلبها منها . . . إلخ، وقد جاء في هذا الخطاب ما يلي: وحيث إن تزويد الأمانة بصور من ملفات جميع الحجج أمر فيه صعوبة على المحاكم، نخبركم بأن التأكد من صحة الوثائق التي تبنى عليها صكوك الاستحكام، من اختصاص المحاكم، وإذا حدث إشكال أو اشتباه في إحدى حجج الاستحكام، وكان الاطلاع على ملف الحجة من شأنه المساعدة في حل الإشكال، فعلى الأمانة بعث مندوب منها إلى المحكمة للاطلاع على الملف في المحكمة، أو الرفع لنا عن حجة الاستحكام مدار الإشكال للنظر فيها، وعلى المحكمة التعاون مع الأمانة في هذا الشأن(٨).

تاسعاً: التعاميم المتعلقة بتقرير إثبات التملك والقناعة من عدمها:

لقد جاء التعميم ذو الرقم ٩٧/ ١٢/ ت في ١٥/ ٧/ ١٤٠٢هـ المعطوف على خطاب المقام السامي ذي الرقم ١٢٧٩٤ في ٢٩/ ٥/ ١٤٠٢هـ؛ أن حجج الاستحكام التي أعلن عنها، وزودت الجهات المعنية بصورة من الإنهاء، واعترضت عليها الأمانة، ونظر اعتراضها لدى المحاكم، ثم صرف النظر عن معارضتها شرعاً، وحكم بثبوت تملك صاحب الإنهاء للمحدود المنهى عنه واكتسب الحكم القطعية، فهذه الحجة تعتبر مستكملة للإجراءات الشرعية والإدارية، وإذا لم تقتنع الأمانة بذلك، وكان لها ملاحظة عليها، فلها أن ترفع الأمر إلى المراجع العليا بطلب إحالة حجة الاستحكام إلى

(٨) التصنيف الموضوعي ١/ ٤١٩.

مجلس القضاء الأعلى للنظر فيها، وتقرير ما يجب(٩).

كما جاء التعميم ذو الرقم ١٢/ ١٥١/ ت في ١٤/ ٨/ ١٤٠٥هـ المعطوف على خطاب المقام السامي ذي الرقم ١١٨٢/ ٨ في ٥/ ٧/ ١٤٠٥هـ المتضمن طلب تشكيل لجنة برئاسة مفتش قضائي من وزارة العدل للاطلاع على الحجج الصادرة بتمليك أجزاء من الغابات، ومنها غابة رغدان، والتحقق منها، فما كان منها مستوفياً لكافة الإجراءات الشرعية والنظامية المرعية الصادرة بشأن حجج الاستحكام، فلصاحبها حرية التصرف في أرضه، وإذا كان لأي جهة حكومية اعتراض على أي من تلك الحجج، فعليها تكليف محام عنها للمرافعة ضد من بيده تلك الحجة، وما يحكم به الشرع ينفذ بعد اكتسابه القطعية، وعلى المحكمة رفع الحكم لمحكمة التمييز حيث إن رضى ممثل السلطة العامة لا يعتد به، ولا يمنع من تمييز ما يصدر ضدها من أحكام، أما الصكوك التي لم تستكمل فيها الإجراءات الشرعية والنظامية، فعلى أصحابها إكمال تلك الإجراءات من قبل المحكمة التي أصدرتها، وللجهات الحكومية وغيرها حق الاعتراض، وما يحكم به الشرع ينفذ بعد اكتسابه القطعية.

وأكد بالتعميم ذي الرقم ٨/ ٤٤ت في ١٢/ ٤/ ١٤٠٩هـ، والتعميم ذي الرقم ٨/ ت/ ٦٣ في ١٩/ ٦/ ١٤١١هـ(١٠).

كما جاء التعميم ذو الرقم ١٢/ ٨٠/ ت في ١٨/ ٤/ ١٤٠٦هـ(١١) المتعلق بعدم تمييز الأحكام التي يقنع بها محامو البلديات، وذلك للمبررات التي ذكرتها الدائرة المختصة بمحكمة التمييز بالمنطقة الغربية، وقد تم دراسة الموضوع، وتبين ما يلي:

أولاً: القضايا التي تكتب الجهة المختصة بالبلدية رسمياً للمحكمة أنه ليس لها معارضة في

(٩) التصنيف الموضوعي ١/ ٤٠٤.
(١٠) التصنيف الموضوعي ١/ ٤٢٩.
(١١) التصنيف الموضوعي ١/ ٤٣١.

الإنهاء، فهذا لا حاجة لتمييزه، أسوة بالدوائر الأخرى التي تجيب على الاستحكام.

ثانياً: القضايا التي تعارض فيها البلديات، وتسمع المحكمة معارضتهم، ثم يقرر المحامي بعد المرافعة أنه قانع بالحكم، فهذا لا بد من تمييزه، عملاً بالمادة الثامنة من تعليمات تمييز الأحكام الشرعية التي تنص على ما يلي:

إذا كان المحكوم عليه ناظر وقف، أو وصياً، أو مأمور بيت مال ونحوها، أو كان المحكوم عليه غائباً، فعلى المحكمة أن ترفع الحكم لهيئة التمييز لتدقيقه مهما كان موضوع الحكم، ومحامي البلدية يدخل في كلمة «ونحوها» من المادة المذكورة، قياساً على ما قبله، في أن الحكم ليس له، إنما هو يمثل جهة رسمية، كغيره من ممثلي الدوائر الأخرى.

كما جاء التعميم ذو الرقم ١٠٩/ ١٢/ ت في ١٠/ ٨/ ١٤٠٠هـ(١٢) المعطوف على خطاب سمو وزير الشؤون البلدية والقروية بالنيابة المتضمن طلب الإيعاز إلى المحاكم بالتأكيد عليها بتزويد البلديات بنسخة من الصكوك الصادرة منها، والمعارض عليها من قبل البلديات لإمكان إعداد اللائحة الاعتراضية عليها.

كما جاء التعميم ذو الرقم ١٢٠١/ ٤ في ٥/ ٤/ ١٣٩٠هـ المعطوف على خطاب نائب رئيس القضاة ذي الرقم ٣١٢/ ١ في ٢١/ ٢/ ١٣٩٠هـ المتضمن تسليم المحكوم عليه في حالة عدم قناعته الصك لتقديم لائحته الاعتراضية على الحكم.

كما جاء التعميم ذو الرقم ٨١/ ٣ في ١٧/ ١/ ١٣٨٣هـ(١٣) المتضمن أن التعليمات تقضي بأن تسجل ملكية أي عقار باسم الدولة، لا باسم الجهة الشاغلة، أو المنتفعة به، فعليه يعتمد أن يذكر في كل صك يراد إخراجه لأي عقار من أي جهة حكومية جملة تنص على أنه ملك من أملاك الدولة.

(١٢) التصنيف الموضوعي ١/ ٣٩٥.
(١٣) التصنيف الموضوعي ١/ ٣٣٩.

كما جاء التعميم ذي الرقم ١٢/ ١٤٦/ ت في ٣٠/ ٧/ ١٤٠٥هـ(١٤) المعطوف على خطاب المقام السامي ذي الرقم ٤/ ١٤٧١/ م في ٣/ ٧/ ١٤٠٥هـ المتعلق بتنظيم الصكوك، وإخراجها للأملاك التي تخص أي جهة حكومية باسم أملاك الدولة، وطلب وزير الحج والأوقاف استثناء صكوك المساجد من قرار مجلس الوزراء المشار إليها بحيث يكون تنظيم صكوكها وإخراجها باسم وزارة الحج والأوقاف، وأنه تم إحالة الموضوع إلى شعبة الخبراء لدراسته، وإبداء الرأي فيه، ورأت الشعبة عرض الموضوع على مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة لإبداء الرأي بما تضمنه الخطاب، وهل المسجد الذي تقوم الدولة بإنشائه يكون وقفاً يخضع لما تخضع له الأوقاف الخيرية من أحكام؟ وهل هناك فرق بين المسجد، والمدرسة، والمستشفى، وغير ذلك مما تخصصه الدولة للمنفعة العامة؟ وبعرض ذلك على مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة أصدر حياله القرار ذا الرقم ٥٢/ ٤/ ١٧ في ١٣/ ٢/ ١٤٠٥هـ المتضمن أنه لم يظهر للهيئة الدائمة بالمجلس ما يميز وزارة الحج والأوقاف عن غيرها من الوزارات والمصالح الحكومية، وما دام الأمر ما ذكر فإننا نخبركم بأنه لا داعي لبحث الموضوع ونرغب إليكم استمرار العمل بقرار مجلس الوزراء ذي الرقم ٩٨٣ في ١٥/ ٦/ ١٣٩٦هـ.

عاشراً: التعاميم المتعلقة بطريقة تنظيم الصكوك الخاصة بإثبات التملك:

لقد جاء التعميم ذو الرقم رقم ١١٢٣/ ٣/ م في ١٨/ ٤/ ١٣٨٤هـ(١٥) المتضمن الملاحظة في بعض صكوك الإنهاءات الصادرة من بعض المحاكم اقتصار القاضي على نص الإنهاء والبينة التي تقدم بها المنهي، وإنهاء الصك دون التعرض لإثبات المنهي عنه، وحيث إن هذا الاختصار مخل، وفيه تقصير وتفريط، ومما يسبب ضياع الحقوق والإطالة وتكليف أرباب الحقوق والمصالح، لذلك فإنه يجب عليكم ملاحظة ما يلي:

(١٤) التصنيف الموضوعي ١/ ٤٢٨.
(١٥) التصنيف الموضوعي ١/ ٣٤٠.

أولاً : لا بد من طلب جميع ما يستدعيه إثبات المنهي عنه شرعاً .

ثانياً: بعد الاقتناع من مستلزمات الإثبات يجب أن يصرح القاضي بثبوت ما ذكر لديه شرعاً في نفس الصك .

ثالثاً: عليكم ملاحظة ما ذكرناه، وعدم إصدار أي صك ما لم يكن متصفاً بما أشرنا إليه .

كما جاء التعميم ذو الرقم ٧٦/ ت في ١٥/ ٤/ ١٣٩٥هـ(١٦) المتضمن : أن لا يخرج صك بثبوت ملكية أي أرض لأحد الطرفين المتنازعين إلا بعد إجراء نظام الاستحكام، وتطبيق المادتين «٨٥-٨٦» من تنظيم الأعمال الإدارية في الدوائر الشرعية، وما ألحق بهما . . . . وإذا استدعى الحال ضرورة الإسراع في فصل النزاع دون تطبيق المادتين المشار إليهما، فلا بد من أن ينص في صك الحكم على أن هذا الحكم لا يكفي لإثبات التملك، ولا يقوم مقام حجة الاستحكام، ولا يستند عليه في أي إفراغ .

كما جاء التعميم ذو الرقم ٥٦/ ١٢/ ت في ١٠/ ٤/ ١٤٠٣هـ(١٧) المتضمن أن يذكر أرقام وتواريخ ومضامين جوابات الدوائر الحكومية ذات العلاقة سلباً أو إيجابياً في صك أي حجة استحكام يجري إخراجها من المواطنين .

كما جاء التعميم ذو الرقم ١٣/ ت ١٠٠٨ في ٤/ ١/ ١٤١٨هـ المتعلق بتسجيل حجج الاستحكام في سجلات منفردةً عن غيرها، وذلك لأن العمل الحالي جار في المحاكم على تسجيل جميع أنواع القضايا بما في ذلك حجج الاستحكام في سجلات واحدة متسلسلة، ونظراً لأن حجج الاستحكام قليلة بالنسبة لبقية القضايا، مما يصعب معه إدخال سجلات الثروة العقارية في الحاسب الآلي الذي تسعى الوزارة للاستفادة من التقنية الحديثة لهذا الخصوص .

وبناءً على ذلك وعلى ما تقتضيه المصلحة العامة، لذا فإنه يرغب اعتماد تسجيل صكوك التملك

(١٦) التصنيف الموضوعي ١/ ٣٦٨، وانظر: المادة ٢٥٨ من نظام المرافعات الشرعية ولوائحها التنفيذية.
(١٧) التصنيف الموضوعي ١/ ٤١٣.

بسجلات منفردة عن غيرها من القضايا اعتباراً من ١/ ١/ ١٤١٨هـ وذلك لتسهيل عملية إدخالها في الحاسب الآلي مستقبلاً.

الحادي عشر: التعاميم المتعلقة بإثبات التملك المؤقت:

لقد جاء التعميم ذو الرقم ٣/ ١٢/ ت في ٣/ ١/ ١٤٠١هـ(١٨) المعطوف على خطاب صاحب السمو الملكي نائب رئيس مجلس الوزراء ذي الرقم ٢٧٩٥٣ في ٤/ ١٢/ ١٤٠٠هـ الموجه لمعالي وزير المالية والمعطى لنا صورة عنه، ونصه بعد المقدمة: اطلعنا على خطابكم رقم ٥/ ١٩٣١٦ بتاريخ ٤/ ١١/ ١٤٠٠هـ الذي تشيرون فيه إلى أن بعض مشاريع الدولة تتعرض عند تنفيذها لأنقاض أقامها بعض المواطنين على أرض لا يملكونها أصلاً، مما يترتب عليه مطالبتهم بالتعويض عن تلك الأنقاض عند إزالتها، وقد دأبت الجهات التي تقوم بتنفيذ المشاريع بحصر تلك المنشآت على أنها محياة يعوض ملاكها عنها، وهناك حالات كثيرة من هذا النوع في العديد من المناطق، وأن الأنقاض تندرج تحت فئتين:

الفئة الأولى:

أنقاض أقيمت على أراض حكومية في غفلة من المراقبين والمختصين، وهذه لها صفة الاعتداء على ملك من أملاك الدولة، ويجب أن يزال الاعتداء دون أن يعوض أصحابها.

الفئة الثانية:

أنقاض أقيمت على أراض رحمانية، ولها صفة الإحياء، إلا أن أصحابها لم يتمكنوا من الحصول على حجج استحكام لعدم توفر المستندات الكافية، وتقترحون أن يقتصر التعويض على الفئة الثانية، ويكون قاعدة تطبق على مثل هذه الحالات، ونخبركم بموافقتنا على ذلك، وقد أعطي نسخة من هذا لكافة الجهات للاعتماد.

---

(١٨) التصنيف الموضوعي ١/ ٢٨٧، وانظر اللائحة التنفيذية عى نظام المرافعات الشرعية رقم ٢٥٢/ ٧-٨.

ولقد لحقه التعميم ذو الرقم ٢٨/ ١٢/ ت في ٣٠/ ٢/ ١٤٠١هـ(١٩) المتضمن ما يلي :

١- أن المقصود بالأراضي الحكومية التي يكون البناء أو إقامة المنشآت عليها في حكم الاعتداء، وبالتالي لا يعوض أصحاب الأنقاض عنها، هي كل أرض حكومية عليها صك شرعي بتملك الدولة لها، أو حددت لمشروعات حكومية، أو جرى تخطيطها من قبل البلديات، وأعدت لأن تكون مرفقاً حكومياً، أو عاماً، وكذلك ما يجري تخطيطه وفق الأنظمة والتعليمات، فأي منشآت تقام على هذه الأراضي أو تتعارض مع التخطيط، يعتبر لها صفة الاعتداء، وتزال دون أن يعوض أصحاب الأنقاض عنها، وهذا يتمشى أيضاً مع الأمر السامي ذي الرقم ٢١٦٧٩ في ٩/ ١١/ ١٣٨٧هـ ومع ما رأته الهيئة القضائية العليا بقرارها ذي الرقم ١٨٦ في ٢٢/ ٤/ ١٣٩٥هـ.

٢- أما الأراضي الرحمانية، فهي الأراضي البيضاء البعيدة عن العمران، والتي لم يتم تخطيطها، وتخصيصها لمشروع من مشاريع الحكومة، ولم يصدر عليها صك بتملك الدولة لها، فمثل هـذه الأراضي هي التي تدخل في مفهوم الفئة الثانية.

٣- على الجهات الحكومية المنفذة للمشاريع تحري الدقة التامة في تعليق الأمر السامي ذي الرقم ٣/ و/ ٢٧٩٥٢ في ٤/ ١٢/ ١٤٠٠هـ، فإذا وُجدت أنقاض مما يقع تحت الفئة الثانية أن تقوم لجان التقدير بحصر أصحاب هذه الأنقاض بموجب بيانات تعد لذلك، مع إيضاح نوعية الأنقاض ومسطحاتها ومقاساتها وأقيامها، وذلك منعاً لأي ادعاء يظهر بعد تنفيذ المشروع ا.هـ.

ثم بعد اكتمال المتطلبات الفقهية والنظامية يتم تحرير صورة ضبط إثبات التملك للعقار، وهي من الصور المتنوعة حسب أيلولة الملك وطريقة التملك، فما كان سببه الإحياء له صيغية وما كان سببه الإرث فله ما يناسبه. وما كان سببه الشراء فله ما يناسبه وهكذا.. هذا ما لزم تحريره وبيانه والله الموفق وصلى الله وسلم على نبينا محمد وآله وصبحه وسلم.

(١٩) التصنيف الموضوعي ١/ ٢٨٨.