

إجراءات قضائية

إعداد:

د. ناصر بن إبراهيم المحميد *

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

إثبات الحد والأطوال

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، أما بعد :
فإن إثبات التملك للعقار إذا تم واكتمل فإنه يصدر به الصك اللازم لهذا الإثبات وفق واقع العقار وقت الإثبات، إلا أن هذا العقار قد يطراً عليه نواقص أو تعديلات، أو أن الصك الأساس قد صدر قبل صدور جملة من المتطلبات، ويرغب مالكة أن يلحق به هذه النواقص، فيتقدم للمحكمة طالباً إكمال هذا النقص أو تعديل هذا الخلل، وهو ما يتم إجراؤه في المحاكم تحت اسم إثبات الحد والذرع في الصكوك التي لا يوجد بها حدود أو أطوال، أو بها حدود وأطوال لا تتفق مع الواقع، فيتم تعديلها على النحو الآتي :

الإجراءات المتبعة في إثبات الحد والذرع

الإجراءات المتبعة في إثبات الحد والذرع تنقسم إلى قسمين هما :
أولاً: إجراءات عامة في إثبات الحد والذرع .
ثانياً: إجراءات خاصة بنوع من الأنواع المدرجة تحت إثبات الحد والذرع .
وتفصيل ذلك :

أولاً: الإجراءات العامة لإثبات الحد والذرع:

- ١- حضور المنهي، أو من ينوب عنه، أو برفقته ما يثبت علاقته وشخصيته.
- ٢- وقوع العقار تحت ولاية القاضي المكانية.
- ٣- الاستفسار عن صك الملكية المراد إجراء هذا الإثبات عليه، وذلك بالكتابة لمصدره للإفادة عن سريان مفعوله، وهل لحق به ما يخل.
- ٤- تحقق القاضي من ملكية المنهي للمحدود المراد اتخاذ الإجراء عليه.

ثانياً: الإجراءات الخاصة بنوع من الأنواع المندرجة تحت إثبات الحد والذرع:

- إضافة إلى ما ذكر من الإجراءات العامة المطلوبة في إثبات الحد والذرع، هناك إجراءات خاصة بكل نوع من الأنواع المندرجة تحت إثبات الحد والذرع، وهذه الإجراءات هي:
- أ- الإجراءات الخاصة بالحقاق الذرع وإثباته.
 - ب- الإجراءات الخاصة بتعديل الذرع.
 - ج- الإجراءات الخاصة بإثبات المساحة الإجمالية.
 - د- الإجراءات الخاصة بتحويل الذرع المعماري ونحوه إلى أمتار طولية.
 - هـ- الإجراءات الخاصة بتعديل الحدود.
 - و- الإجراءات الخاصة بإثبات ضم المحدودات المتجاورة.
 - ز- الإجراءات الخاصة بذرع الجزء المتبقي.

أ- الإجراءات الخاصة بالحقاق الذرع وإثباته:

- ١- تطبيق المادة ٢٥٤ من نظام المرافعات الشرعية، وما لحقها من تعليمات بخصوص الكتابة للدوائر المختصة عن طلب المنهي، وطلب الإفادة عن رأي هذه الدوائر، وهل لها

إجراءات قضائية

معارضة بهذا الخصوص أو لا؟

وكذلك الإعلان في إحدى الصحف التي تصدر في منطقة العقار، وإذا لم يكن في المنطقة صحف منشورة فإنه يتم نشر الإعلان في إحدى الصحف الأكثر انتشاراً فيها، عن طلب المنهي، والانتظار المدة المقررة لذلك، وهي شهران.

٢- الكتابة لمهندس المحكمة - إن وجد - أو للبلدية ونحوها، للوقوف على المحدود، وتطبيق صكه عليه، وعند الانطباق يتم إعداد الكروكي اللازم للمحدود المنهي عنه، ويدون في هذا الكروكي أطوال ومساحة وحدود هذا العقار، وعروض الشوارع المحيطة به.

٣- إذا وجدت معارضة في هذا الإنهاء، سواء من جهة رسمية أو من أحد الأفراد، فإنها تسمع أثناء نظر الإنهاء، ويجرى اللازم فيها وفق النظر الشرعي والنظامي، ويعامل من لم يقنع أو من لا تعتبر قناعته وفق أحكام تمييز الأحكام.

٤- رصد هذا الإنهاء في الضبط كاملاً مفصلاً، وتقرير القاضي إثبات إلحاق الذرع لهذا المحدود.

٥- التهميش على صك الملكية بما تضمنه هذا الإنهاء، وإلحاق الذرع فيه على وفق ما حرر في الضبط، والاكتفاء بذلك عن إصدار صك مستقل؟ دفعاً لتكرار الصكوك المتعلقة بعين واحدة.

٦- إلحاق هذا التهميش في سجل صك الملكية، وتسليمه لصاحبه بعد اكتمال إجراءاته.

ب- الإجراءات الخاصة بتعديل الذرع:

تعديل الذرع للعقار إما أن يكون إلحاق زيادة في الذرع والمساحة عما اشتمل عليه

الصك الأول . . فهذا يعتبر إلحاقاً للذرع زائداً عن الذرع الأول، ويلزم هنا اتباع كامل الإجراءات المذكورة في إلحاق الذرع وإثباته، وإما أن يكون التعديل في ذرع لا تختلف فيه المساحة، أو تختلف قلة لا زيادة، فهذه لا يحتاج فيها إلى الإجراءات المذكورة في إلحاق الذرع وإثباته كاملة، وإنما يتم الأمر على النحو الآتي:

١- الكتابة لمهندس المحكمة - إن وجد - أو للبلدية ونحوها، للوقوف على المحدود، وتطبيق صكه عليه، والنظر فيما ذكر المنهي من الخلل في الأطوال، وإعداد الكروي الحديد للمحدود مشتملاً على الأطوال والمساحة الصحيحة - التي تساوي المساحة المذكورة في الصك سابقاً، أو تقل عنها - .

٢- رصد إنهاء المنهي في الضبط كاملاً مفصلاً، وتقرير القاضي إثبات تعديل الذرع بعد الاطلاع على قرار المهندس، وصك التملك .

٣- التهميش على صك الملكية بما تضمنه هذا الإنهاء، وإلحاق تعديل الذرع فيه، والاكتفاء بذلك عن إصدار صك مستقل جديد؟ دفعاً لتكرار الصكوك المتعلقة بعين واحدة .

٤- إلحاق هذا التهميش في سجل صك الملكية، وتسليمه لصاحبه بعد اكتمال إجراءاته .

ج- الإجراءات الخاصة بإثبات المساحة الإجمالية:

يذكر أحياناً في بعض الصكوك أطوال المحدود، ولا يذكر إجمالي مساحته، وهذا قصور في ذرع المحدود، إذ لا بد من ذكر أطواله بالتر الطولي، ومساحته بالتر المربع، فإذا وجد هذا القصور فإنه يتم إلحاق المساحة الإجمالية وفق الإجراءات التالية:

إجراءات قضائية

- ١- الكتابة لمهندس المحكمة - إن وجد - أو للبلدية ونحوها، للوقوف على المحدود، وتطبيق صكه عليه، والنظر في أطواله، وإخراج المساحة الإجمالية له.
- ٢- رصد إنهاء المنهي في الضبط، وقرار المهندس، وتقرير القاضي إثبات المساحة الإجمالية لهذا المحدود.
- ٣- التهميش على صك الملكية بما تضمنه هذا الإنهاء، وإلحاق المساحة الإجمالية به.
- ٤- نقل هذا التهميش في سجل صك الملكية، وتسليمه لصاحبه بعد اكتمال إجراءاته.

د- الإجراءات الخاصة بتحويل الذرع المعماري ونحوه إلى أمتار طولية:

يستعمل في بعض الصكوك بعض الوحدات القياسية غير المعتبرة في الاستعمال الرسمي المعتمد من قبل الدولة، وخاصة في الصكوك القديمة، كالذرع المعماري، والمعاد، والمخزن، والمغرس، ونحوها، فإذا كان الصك مشتملاً على ذرع بغير الأمتار الطولية، فلا بد من إجراء تحويل هذا الذرع إلى أمتار طولية، وذكر مساحته بالأمتار المربعة، وذلك لأنها هي الوحدة القياسية المعتبرة في المملكة العربية السعودية، فعند تقدم صاحب العلاقة إلى المحكمة، ينظر في الذرع المذكور في الصك عن طريق المهندس، فإن كان الذرع الموجود في الصك غير مطابق للواقع والطبيعة، فإنه يتم إلحاق ذرع جديد على وفق ما ذكر في الإجراءات المتبعة في إلحاق الذرع وإثباته، وأما إن كان الذرع مطابقاً للواقع والطبيعة، فإنه يجري فيه التحويل وفق الخطوات التالية:

- ١- الكتابة لمهندس المحكمة - إن وجد أو للبلدية ونحوها، للوقوف على المحدود، وتطبيق صكه عليه، والنظر في انطباق ذرعه عليه، وعند الانطباق يتم تحويل هذا الذرع إلى أمتار طولية، وبيان مجموع مساحته بالمتر المربع.

- ٢- رصد إنهاء المنهي في الضبط، وقرار المهندس، وتقرير القاضي إثبات تحويل الذرع إلى الأمتار الطولية، والمساحة إلى المتر المربع.
- ٣- التهميش على صك الملكية بما تضمنه هذا الإنهاء، وإلحاق الذرع المتري في صك الملكية.
- ٤- نقل هذا التهميش في سجل صك الملكية، وتسليمه لصاحبه بعد اكتمال إجراءاته.

هـ- الإجراءات الخاصة بتعديل الحدود:

- تعديل الحدود يتطلب إجراءات خاصة به، إضافة إلى ما ذكر من المطالب العامة. وهذه الإجراءات الخاصة هي:
- ١- الكتابة لمهندس المحكمة - إن وجد - أو للبلدية ونحوها، للوقوف على الموقع، وتطبيق صك عليه، والنظر في الحدود لهذا العقار، وبيان الواقع، ومساءلة المجاورين عن هذه الحدود، وأخذ موافقتهم عليها.
- ٢- وقوف عضوين من هيئة النظر برفقة مهندس المحكمة - بعد ورود خطاب البلدية - للدلالة على الحدود والجهات، والتأكد من صحة التعديل.
- ٣- الإعلان في إحدى الجرائد المحلية الصباحية عن طلب المنهي إذا كان التعديل للحدود له تعلق بأملك المجاورين ونحو ذلك، وسماع المعارضة إن وجدت، وإجراء ما يلزم وفق الإجراءات الشرعية والنظامية.
- ٤- رصد إنهاء المنهي في الضبط، وقرار المهندس وعضوي هيئة النظر، والإعلان وسماع المعارضة إن وجدت، وتقرير اللازم حيالها نفيًا أو إثباتًا، وتقرير القاضي إثبات تعديل الحدود أو عدمه.

إجراءات قضائية

٥- التهميش على صك الملكية بما تضمنه هذا الإنهاء من تعديل للحدود على وفق ما ظهر وثبت مؤخراً.

٦- نقل هذا التهميش في سجل صك الملكية وتسليمه لصاحبه بعد اكتمال إجراءاته .

و- الإجراءات الخاصة بإثبات ضم المحدودات المتجاورة:

ضم الحدود يتطلب إجراءات خاصة به ، إضافة إلى ما ذكر من المطالب العامة ، وهذه الإجراءات الخاصة هي :

١- التأكد من اكتمال صكوك المحدودات المتجاورة للإجراءات الشرعية والنظامية ، إذ يعتمد بعض أصحاب الأملاك إلى إجراء هذا الإنهاء لإخفاء الخلل في صك تملكه ، فلا بد من ملاحظة ذلك .

٢- التأكد من اتحاد ومجاورة هذه المحدودات بعضها لبعض ، فلا يمكن ضم محدود لآخر وبينهما فاصل كالشارع ، أو ملك غير ، ونحو ذلك .

٣- الكتابة لمهندس المحكمة - إن وجد - أو للبلدية ونحوها ، للوقوف على المحدودات وتطبيق صكوكها عليها ، وفي حال الانطباق يتم ضم ذرعها سوياً في كروكي شامل للمساحة العامة .

٤- تأكد القاضي من هذا الضم للمحدودات من خلال إجراء جمع مساحات الصكوك مستقلة ، ومقارنتها مع مجموع المساحة الجديد .

٥- رصد إنهاء المنهي في الضبط ، وقرار المهندس ، وتقرير القاضي إثبات ضم هذه المحدودات المتجاورة بعضها إلى بعض .

٦- إصدار صك مشتمل للذرع الجديد ومجموع المساحة، يفيد ضم المحددات المتجاورة المملوكة للمنهى في ذرع واحد، وتسجيله في السجل بعد ختمه، وتسليمه لصاحب العلاقة.

٧- التهميش على صكوك الملكية بما يفيد إجراء ضمها مع المحدودات الأخرى في صك واحد، وإلحاق هذا التهميش في سجلها.

ز- الإجراءات الخاصة بذرع الجزء المتبقي:

١- إحضار ما يفيد انتقال جزء من هذا المحدود إلى جهة أخرى، وهو صك الإفرغ الذي تم به نزع جزء من المحدود ونحو ذلك.

٢- الكتابة لمهندس المحكمة - إن وجد - أو للبلدية ونحوها، للوقوف على المحدود، وتطبيق صك الملكية وصك الإفرغ المختزل منه، وبيان ذرع ما تبقى من المحدود بعد اختزال الجزء المفرغ منه.

٣- تأكد القاضي من الذرع المتبقي، ومقداره، وذلك عن طريق جمع مساحة الجزء المفرغ، والجزء المتبقي، ومقارنتها مع مجموع المساحة الأساسية قبل الاختزال والإفرغ.

٤- رصد إنهاء المنهي في الضبط، وقرار المهندس، وتقرير القاضي إثبات ذرع الجزء المتبقي لهذا المحدود.

٥- التهميش على صك الملكية بما يفيد ذرع الجزء المتبقي لهذا المحدود بعد اختزال الجزء المفرغ منه، وإلحاق هذا التهميش في سجله وتسليمه لصاحب العلاقة.

إجراءات قضائية

وقفة:

العقار يتميز ويعرف بانضباط حدوده، ودقة أطواله، وهذا أمر مهم لا بد من العناية به، دفعاً لتداخل الأملاك، واضطراب الحقوق، ولهذا الإجراء جوانب تأصيلية في الفقه والنظام سوف أتحدث عنها في اللقاء القادم - بإذن الله -، والله الموفق وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم .