



المنازعات العقارية



(حقيبة المدرب القضائي)

المنازعات العقارية

وطرق حلها

إعداد

إبراهيم بن ناصر السيارى

القاضي بمحكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية

العام التدريبي ١٤٣٥هـ



المنازعات العقارية

المقدمة

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وعلى آله وصحبه أجمعين. أما بعد



فيعتبر التدريب القضائي من أهم المرتكزات التي ترقى بالمنظومة العدلية نحو تحقيق أهدافها التطويرية، والتي منها تنمية الكوادر البشرية والرفع من جودة المنتج القضائي، وذلك بإعداد الأفراد من أعضاء السلك القضائي شكلياً وإكسابهم المهارات الإجرائية في أعمالهم. وقد أخذ الجهاز العدلي على عاتقه مهمة التدريب القضائي، إنفاذاً للفقرة (أ) من المادة السادسة من نظام القضاء.

فانبثق عن ذلك إقرار المجلس الأعلى للقضاء خطة تدريبية لعام كامل، وشرعت وزارة العدل بتنفيذها موزعة على بعض مناطق المملكة.

وقد انبثقت تلك الخطة عن برنامجنا التدريبي الحالي "المنازعات العقارية".

أسأل الله عز وجل أن يجعل فيما أقدم النفع والفائدة للجميع وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

إعداد

إبراهيم بن ناصر السيارى

القاضي بمحكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية



المنازعات العقارية

دليل البرنامج

اسم البرنامج :

المنازعات العقارية.

الهدف العام للبرنامج :

إحاطة القاضي بفقہ المنازعات العقارية، وإجراءات التقاضي وفق ما تملیه الأنظمة والتعليمات.

الأهداف التفصيلية :

- ١ - أن يدرك المتدرب فقہ المنازعة العقارية وإجراءاتها.
- ٢ - أن يُلمَّ المتدرب بالتعاميم والأنظمة المقننة لتلك الإجراءات.
- ٣ - أن يفقه المتدرب الإجراءات الناشئة والمصاحبة والتابعة.
- ٤ - أن يتقن المتدرب طريقة إنهاء المنازعة العقارية بجودة وكفاءة.
- ٥ - أن يعرف المتدرب مناهج القضاة في ذلك.

المستهدفون من البرنامج : القضاة في المحاكم العامة.

مدة البرنامج : أربعة أيام.

عدد الساعات : عشرون ساعة تدريبية.





المنازعات العقارية

مهاور الدورة:



١. تعريف العقار واهم أنظمتة ومزاياه وعناية الشريعة به.

٢. إجراءات إثبات ملكية العقار وتوثيق التصرف فيه.

٣. أهم الإجراءات القضائية في العقار

الدعوى على من بيده العين- المختص بها المحاكم العامة- دعوى الحيابة واستردادها

٤. طرق حل المنازعات العقارية .

٥. تداخل الصكوك.

٦. المقاومات المعمارية.

٧. النزاعات في الاجارة وإخلاء العقارات وفتحها .

٨. الشرط الجزائي.

٩. بيع المرهون.

١٠. الشفعة.

١١. القسمة.

١٢. المساهمات العقارية.



المنازعات العقارية



المادة العلمية





المنازعات العقارية

تعريف العقار

لغةً: الضيعة والنخل والأرض ونحوه يقال ماله دار ولا عقار .

– تاج العروس ١٠/١٣ – لسان العرب ٥٩٧/٤ .

قال في المصباح المنير ٤٢١/٢ (العقار كل ملك له أصل ثابت كالدار والنخل).

اصطلاحاً: العقار هو الأرض .

الحنفية العناية شرح الهداية ٤٠٣/٩ ورد المحتار ٣٦١/٤ . الحنابلة المغني ٣٦٤/٧ الانصاف ٣٧٠/١٥ .

ويطلقون على الغراس والبناء عقاراً بالتبع فإذا انفصلت فليست عقاراً قال في كشف القناع

(ولا شفعة فيما ليس بعقار كشجر وصيوان وبناء مفرد عن الأرض) ١٤٠/٤ .

٢– العقار يطلق على البناء والشجر كما يطلق على الأراضى.

المالكية مختصر خليل ١٨٦/٦ . الشافعية المحتاج شرح المنهاج ٩٣/٤ .

ولعل الراجح الثاني لأنه يشمل البناء والغراس لأنه يوافق أهل السنة واللغة .

تعريف العقار نظاماً:



هو الأملاك المبنية والأرض المشجرة والعرصات والمياه وكل ما يتفرع عن ذلك من حقوق.

تعليمات إيجار عقار الدولة – مطابع الحكومة ١٣٩٢ الفقرة ٢ ص ٣ .

• تعريف الوحدة العقارية:

هي الدار أو الطبقة أو الشقة أو المرآب (الكراج) أو الدكان أو جزء البناء النظامي يمكن فرزه أو إجراء حقوق الملكية عليه

والتصرف به مستقلاً عن أجزاء البناء الأخرى – نظام ملكية الوحدات السكنية (٢/١).

وقد ورد لفظ العقار في السنة المطهرة في عدة أحاديث .

يراجع صحيح البخاري ومسلم ٢٦٣٠ ومسلم ١٧٧١ – ١ البخاري ومسلم ٣٤٧٢ .



المنازعات العقارية



– وسمي العقار عقاراً لأنه يحجز المال ويعقره من الضياع.



المنازعات العقارية

أهم الأنظمة العقارية في المملكة

الأنظمة العقارية كثيرة نظراً لأهمية العقار لكونه ركيزة اقتصادية خصوصاً في مكة



والمدينة كما أن مشاكل العقار كثيرة فلا بد من إنارة الطريق أمام المستثمرين وإيجاد الحلول الوقائية والعلاجية لمشاكل العقار ولذا وضعت ضوابط واشترطات للمخططات والمباني السكنية أو الاستثمارية وكذا نزع العقار للمنفعة العامة والأنظمة العقارية كثيرة لعل أهمها:

١ - نظام التسجيل العيني للعقار الصادر عام

١٤٢٣هـ في ٧٨ مادة.

٢ - نظام ملكية الوحدات السكنية وفرزها الصادر عام ١٤٢٣هـ في ٢٣ مادة.

٣ - نظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية الصادر عام ١٤٢٧هـ في ١٢ مادة

وهي ما يسمى بعقود مشاركة الوقت (time share).

٤ - نظام تملك غير السعوديين للعقار الصادر عام ١٤٢١هـ .

٥ - نظام تملك مواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربي للعقار الصادر عام ١٤٢٢هـ .

٦ - نظام تحديد العلاقة بين المالك والمستأجر الصادر عام ١٣٩٤هـ في ٦ مواد.

٧ - نظام نزع ملكية العقار للمنفعة العامة الصادر عام ١٤٢٤هـ في ٢٧ مواد .

٨ - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادر عام ١٤٢٣هـ في ٣٤ مادة .

٩ - ضوابط طرح المساهمات العقارية الصادر في عام ١٤٢٦هـ في ٨ مواد.

١٠ - مشروع نظام الرهن العقاري في ٤٩ مادة.

١١ - نظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه.

١٢ - تنظيم وزارة الاسكان.

١٣ - نظام توزيع الأراضي البور.

١٤ - نظام الطرق والمباني.



المنازعات العقارية



وهذه الأنظمة وغيرها مذكورة في مجموعة الأنظمة السعودية المطبوعة من قبل هيئة الخبراء بمجلس الوزراء الطبعة الثانية عام ١٤٣٠هـ .
ومن المهم للقاضي عند نظره لأي قضية دراسة النظام المرتبط بالعقار موضوع الدعوى مع بقية اللوائح المتعلقة بذلك.



المنازعات العقارية

مزايا العقار عن غيره من الأموال



- ١ - أن العقار من التجارة التي لا يدخلها الربا في الغالب فتدخله البركة وبركة العقار ظاهرة عبر التاريخ .
- ٢ - أجاز بعض العلماء بيع العقار قبل قبضه بخلاف باقي الأموال .
البحر الرائق ١٢٦/٦ - مواهب الخليل ٢٨٢/٤ - الفروع ١٣٧/٤ - الانصاف ٥٠٦/١ .
- ٣ - ثبوت الشفعة فيه دون غيره من الأموال عند الجمهور .
- ٤ - جواز وقفه وهذا بالإجماع .
- ٥ - أن العقار وإن ملكه الإنسان ملكاً خاصاً إلا إنه قد تتعلق به حقوق الغير من الدائنين كالرهن والإمتياز .



المنازعات العقارية

عناية الشريعة بالعقار:

- ١ - مبدأ الخلافة في الأرض .
قال الله عز وجل ((وهو الذي جعلكم خلائف في الأرض)) ... الآية ١٦٥ (الأنعام) .
((إني جاعل في الأرض خليفة)) ... الآية ٣٠ (البقرة) .
((هو الذي خلق لكم ما في الأرض جميعاً)) ... الآية ٢٩ (البقرة).
- ٢ - تنظيم أسباب التملك:
الإرث- الإحياء- الوصية- العقود النافذة للملك كالبيع والشراء والهبة .
٣- الأمر بتوثيقه ((يا أيها الذين آمنوا اذا تداينتم بدين إلى أجل مسمى فاكتبوه))... الآية ٢٨٢ (البقرة).
- ٤- تحريم الغصب: بوب البخاري في صحيحه (ثم من ظلم شيئاً من الأرض) وأورد فيه حديث ((من ظلم من الأرض شيئاً طوقه من سبع أرضين)) البخاري رقم الحديث ٢٤٥٢ .
وحديث ((ومن ظلم من الأرض قيد شبر قيده من سبع أرضين)) البخاري ٢٤٥٣ ومسلم ١٦١٢ - ١ .
- ٥- رفع الضرر بالعقار:
ومن القواعد الفقهية الكبرى ((لا ضرر ولا ضرار))
ولذا رفعت الشريعة الضرر فشرعت الشفعة فيه دون غيره عند الجمهور.
قال العلامة ابن القيم في اعلام الموقعين ٩٢/٢ (ومن محاسن الشريعة وعدلها وقيامها بمصالح العباد وروها بالشفعة).
- ٦- اثبات حق الارتفاق مثل المسيل والأحرام والطريق بما يحقق لصاحب العقار المصلحة ويرفع عنه الضرر.
ومن الأدلة قصة شراج الحرة
(أسق يا زبير ثم أرسل الماء لجارك) أخرجه البخاري ٢٣٦٠ ومسلم ٢٣٥٧ - ١ .
وحديث أبي هريرة في صحيح مسلم ((لا يمنع أحدكم جاره أن يفرز خشبه في جداره)) ١٦٠ - ١
وحديث ((وإذا اختلفتم في الطريق جعل عرضه سبعة أذرع)) رواه مسلم ١٦١٣ - ١ .



المنازعات العقارية

٧- مشروعية الوقف :

حديث عمر لما أتى يستأمر النبي (صلى الله عليه وسلم) في أرض خيبر قال له { إن شئت حبست أصلها وتصدقت بها } البخاري ٢٧٧٢ ومسلم ١٦٣٢ - ١ .
والوقف له ضوابط وشروط في كتب الفقه .

٦ - تقييد تملك العقار:

جاء الشرع بذلك مراعاة للمصالح ودرءاً للمفاسد ومن ذلك منع التملك لبعض العقار كالمشاعر وحماها والأودية والمرافق العامة.

تطوير مراحل العقار:

- ١ - تملك العقار للسكنى والمعاش بقدر لا يتجاوز الحاجة .
- ٢ - الانتقال من مرحلة السكنى إلى الترفه والتكاثر.
- ٣ - الانتقال من مرحلة الإقتناء إلى مرحلة كونه نشاطاً تجارياً



المنازعات العقارية

أهمية العقار الاقتصادية



١ - العقار مهم في دخل الدول ففي المملكة يشكل العقار ١٢٪ من الدخل القومي وارتفعت نسبة مساهمة العقار في الناتج المحلي من ٤١,٧ مليار ريال عام ٢٠٠٠م إلى أكثر من ٥٤,٥ مليار ريال عام ٢٠٠٥م .

٢ - ازدياد حجم الاستثمار العقاري في العالم وخصوصاً في الخليج لكثرة السيولة وبلغ حجم الاستثمار في المشروعات العقارية في دول الخليج إلى ٩٠ مليار دولار تستحوذ المملكة العربية السعودية ودولة الإمارات العربية المتحدة على ٨٠٪ منها .

وحجم الإيجارات في مدينة الرياض وحدها ٢٠٠٤م أكثر من ٤ مليارات ريال وبلغ حجم المشاريع العقارية في الشرق الأوسط تريليون دولار أمريكي منها ما يقارب ١٠٠ مليار تمثل نشاط الأموال الخليجية في شمال أفريقيا العربي .

٣ - النمو السكاني الحاصل في العالم وبالذات في دول الخليج فيقدر وصول سكان المملكة عام ٢٠٢٠م إلى ٣٥ مليون نسمة بمعدل ٣,٥٪ وهذا يعني أن المملكة بحاجة إلى ٤,٣ مليون وحدة سكنية خلال العشر سنوات القادمة .

٤ - فتح باب العمرة على مدار السنة وتوافد الحجاج أظهر الحاجة إلى مشاريع عقارية ووحدات سكنية حيث أن الإشغال في العشر الأواخر لرمضان في مكة والمدينة ١٠٠٪ ووصلت نسبة الإيجارات عام ١٤٢٧هـ إلى ٤٠٠ مليون دولار بل إن غرفة واحدة أُجرت ليلة واحدة بمبلغ ٤٩,٠٠٠ ألف ريال سعودي.

٥ - ارتفاع نشاط المساهمات العقارية التي تعرض للجمهور وتجمع فيها أموال المساهمين . وقد بلغ حجم المساهمات العقارية الغير مرخصة في المملكة ٣٣ مليار ريال .

وسبب أهمية العقار الاقتصادية:



المنازعات العقارية

- ١ - تحوله من وسيلة سكن إلى أن اصبح سلعة وتجارة.
- ٢ - العقار يعطي أماناً تجارياً ((العقار يمرض ولا يموت)).
وفي الحديث ((من باع داراً أو عقاراً فلم يجعل ثمنه في مثله كان قمناً)) حسنه الألباني في صحيح ابن ماجه ٦٧/٢ ومعنى قمن: بفتح القاف جدير وحقيق.
- ٣ - القوة الائتمانية للعقار لأنه أنفس ما يقدم لطلب التمويل .
- ٤ - الانفتاح على التجارة العالمية التي تلغي احتكار العقار لمواطني الدولة.
- ٥ - العقار يحمي مالكه من سرعان التضخم إلى أمواله لأن العقارات وعوائدها في زيادة .



المنازعات العقارية

إجراءات إثبات ملكية العقار وتوثيق التصرف فيه

أولاً/ إجراءات توثيق التصرف في العقار.

التصرفات في العقار كثيرة منها البيع أو الرهن أو الهبة أو الوصية أو الوقف .
والتوثيق نوعان:

النوع الأول: التوثيق الشرعي: وهو ثبوت البيع أو الهبة أو الوصية أو الوقف أو الرهن بطرق شرعية من إشهاد وكتابة وحياسة أو رهن.

النوع الثاني: التوثيق النظامي: وذلك بالإفراغ للمشتري أو الموهوب أو إثبات الرهن لدى كتابة العدل أو إثبات الوصية أو الوقف لدى المحكمة .

❖ ويشترط في التوثيق النظامي لدى المحكمة أو كتابة العدل أن تكون المحررات وهي الصكوك مستكملة الإجراءات وصالحة للاعتماد عليها في الإفراغ.

والصكوك المعتمدة نظاماً هي إما حجج الاستحكام أو المنح البلدية أو السامية أو قرارات التمليك للأراضي الزراعية أو بيع البلدية.

ثانياً/ إجراءات إثبات التملك

والذي يهمنا هو الإقطاع والاستحكام

وقبل الحديث عن إجراءات اثبات التملك نبين أنواع التملك وهي:

١- تملك عين العقار (رقبة العقار).

فمن ملك العقار ملك منفعة وحق الانتفاع به والانتفاع بحقوق الارتفاق الخاصة به.

٢- تملك منفعة العقار

والمنفعة هي: ما بالأعيان أو ينتج عنها من غلة ونفع.

والأصل أن من ملك المنفعة ملك أن يعطي لغيره حق الانتفاع بعوض أو بدون عوض.

٣- حق الانتفاع من العقار

ويستمد من هذا الحق ممن يملك اعطائه له وهو مالك المنفعة في الأصل أو مالك العين مطلقاً.



المنازعات العقارية

الإقطاع

• الإقطاع (المنح) وهو إعطاء الإمام أرضاً مواتاً لمن يحييها.

وهو إما إقطاع أرض للسكن فهذا يملك بمجرد المنح.

أما الأراضي الزراعية فلا تملك بمجرد الإقطاع إذ لا بد من الإحياء.

وقد اتفق العلماء من أصحاب المذاهب الأربعة على مشروعية الإقطاع فقد أقطع النبي (صلى

الله عليه وسلم) الزبير أرضاً فيها شجر ونخل - البخاري ٥٢٢٤ ومسلم ٢١٨٢ - ١ وفعل الخلفاء بعده

ذلك فقد أقطع أبوبكر الزبير ما بين الجرف إلى قناة كذا أقطع عمر وعثمان وعلي رضي الله عنهم

أجمعين .



المنازعات العقارية

❖ هل الإقطاع يفيد التملك؟

فيه خلاف على قولين وقد اخذت الهيئة القضائية العليا بأنه يفيد التملك التعميم رقم ١٢/١٧٩/ت في ٢٨/٨/١٣٩٦هـ .

❖ الإقطاع لا بد أن يكون من الملك أو رئيس مجلس الوزراء و يرسل من مجلس الوزراء إلى البلدية

ثم إلى كاتب العدل.

❖ ويكون الإقطاع معتبراً وفق ما يلي:

- أ. أن يكون الموقع غير مملوك.
- ب. أن يكون من رئيس مجلس الوزراء.
- ج. أن تكون المساحة محدودة.
- د. أن يكون موافقا لما جاء في قرار المنح.
- هـ. أن لا يكون الموقع متعلق بحق الغير كالمسايل
- و. أن تكون الأرض سكنية.

فتاوى الشيخ محمد ٧٠/٨

فإذا توفرت هذه الشروط فإنه يفيد التملك .

❖ مما يلحق بالإقطاع:

قرارات توزيع الأراضي البور وأراضي المقاولات بالقطيف - ومنح أرامكو - والهيئة الملكية

للجبل وينبع.



المنازعات العقارية

أسباب وطرق تملك العقار

وهي ثمانية: (الميراث- المعاوضات- الهبات- الوصايا- الاقطاع- الغنيمة- احياء الموات- الصدقات)

ويمكن أن تقسم طرق التملك إلى ثلاثة:

أ - طرق مرتبطة بالإنسان نفسه وهي المنشئة للملكية ويدخل فيها إحياء الموات والغنيمة.

ب - طرق مرتبطة بعمل غيره وتسمى الناقلة عن الملكية كالبيع والهبة .

ج - طرق خارجة عن إرادة الإنسان وعن غيرها وسببها خلافة الإنسان لغيره كالإرث

والوصية .

❖ هل يشترط إذن الإمام في الإحياء؟

فيه خلاف على اربعة أقوال:

١ - الحنفية يشترط إذن الإمام.

٢ - الجمهور لا يشترط.

٣ - يشترط لغير المسلم بعض الحنفية.

٤ - يشترط في القريب دون البعيد مال إليه الشيخ محمد بن إبراهيم ٢٢٠/٨.

سبب الخلاف هل قال النبي صلى الله عليه وسلم ((من أحيأ ارضاً ميتةً فهي له))

بصفته إماماً أو مفتياً.

إذا منع ولي الأمر إحياء أرض معينة فلا يجوز إحيائها ويكون الإحياء غير صحيح. فتاوى

الشيخ محمد ٢٠٦/٨ - ٢٠٨ والأمر السامي رقم ٢١٦٧٩ في ٩/١١/١٣٨٧هـ.

❖ إذا لم يشترط ولي الأمر استئذانه؛ وسكت فهل يصح الإحياء؟

❖ المسائل هل تملك؟؛ فصل فيها الشيخ محمد بن إبراهيم ٣٣٤/٨ - ٣٣٦

❖ موات الحرم ومشاعر الحج كعرفة هل يجوز إحياء أراضيها؟



المنازعات العقارية



من الناحية الفقهية فيها خلاف على ثلاثة أقوال:

- ١ - المنع مطلقاً ٢- الجواز مطلقاً ٣- الجواز في الحرم دون المشاعر.



المنازعات العقارية

التأصيل النظامي لحجج الاستحكام:

- ١- الاستحكام: هو طلب صك بإثبات تملك العقار في غير مواجهة خصم ابتداء، ولا يمنع من سماع الدعوى بالحق متى وجدت (م٢٢٧).
- ٢- المعارضة على الحجة بعد اكتساب القطعية تكون في بلد المدعى عليه، أما قبل اكتساب القطعية فنفس المحكمة مُصدرة الحجة (مادة ٣/٢٣٣).
- ٣- لا يقبل طلب حجة الاستحكام إلا على عقار تحت يد المنهي (م٢٢٨). هل يستثنى شيء من هذه. نعم العقار المنزوع للطرق فإنه يسوغ إخراج حجة استحكام عليه لأجل التعويض - ابن خنين ٥١٣/٢
- ٤- إذا كان المدعى عليه صاحب الحجة في نفس بلد الحجة والقاضي لا يزال بالمحكمة فمن ينظر هذا الاعتراض في النظام القديم ينظرها مصدر الحجة إذا كان لا يزال بالمحكمة ولو انتقل إلى مكتب آخر (٣/٢٥١) أما النظام الجديد فلم يرد شيء بخصوصه.
- ٥- هل يلزم رفع التعديل إلى الحجة على محكمة الاستئناف؟
التعديل له ثلاث حالات:
 - أ- أن تكون الإجراءات فيها خطأ يتعذر تكميله أو تصحيحه وقد يعود عليه بالنقض فيرفع إلى المحكمة العليا (٢/٢٢٧).
 - ب- أن يكون التعديل لا يؤثر على المساحة والحدود والأطوال وداخل حدود الصك ولا يؤثر على المجاورين فلا يرفع لمحكمة الاستئناف (٣/٢٢٧).
 - ج- أن يكون التعديل للمساحة بزيادة على الصك أو ما تفرع عنه وهو داخل حدود صك الاستحكام فلا يرفع لمحكمة الاستئناف (٤/٢٢٧).
 - ٦- الصكوك التي ليس بها أطوال ومساحة تستوفى إجراءات الاستحكام عليها وتلحق بالصك (٥/٢٢٧) هل ترفع لمحكمة الاستئناف - لم يرد بالمادة شيء.
 - ٧- ما حكم إخراج حجج الاستحكام على الأراضي والأبنية في منى وعرفة ومزدلفة وحمى المشاعر. لا يجوز (١/٢٣٥)



المنازعات العقارية

- ٨ - إذا كان الغرض من إثبات التملك في المشاعر التعويض فما الحكم. يجوز ويخرج به وثيقة تملك مؤقتة بناءً على طلب الجهة المعوضة (٦/٢٣٥).
- ٩ - الصكوك الصادرة على عقارات بالمشاعر سواء من المحكمة أو كتابة العدل تعرض على المحكمة العليا (٢/٢٣٥).
- ١٠ - صكوك الخصومة على عقار داخل المشاعر تعرض على محكمة الاستئناف وإن قنع به الطرفين (٥/٢٣٥).
- ١١ - الجهات الحكومية في المعارضة على الحجج هي المدعيه وإذا اسكتت تركت وحكم في القضية ورفعت للإستئناف. التعميم رقم ٤٢/٨/ت في ٢٠/٣/١٤٠٨ هـ ورقم ٨/ت/٩٨ في ٣/٩/١٤١٢ هـ التصنيف ٤٥٤/١ والمادة (٧/٢٣١).
- ١٢ - إذا عارضت الجهة الحكومية ثم وافق مندوبها أثناء المرافقة وقرر قناعته بالحكم فما هو الإجراء. يرفع للاستئناف لتدقيقه (٤/١٨٤).

١٣ - هل تستثنى المساجد من تسجيل الصك بإسم أملاك الدولة؟

المساجد على نوعين:

- ١ - أن يكون موقع المسجد مخصص من قبل الدولة داخل مخطط حكومي فلا يستثنى وإنما يسجل صك المسجد باسم أملاك الدولة لصالح وزارة الشؤون الإسلامية التعميم رقم ١٢ / ١٤٦ / ت في ٣٠ / ٧ / ١٤٠٥ هـ - التصنيف ٤٢٨ / ١ والصك يسلم لمصلحة أملاك الدولة وتعطى وزارة الشؤون الإسلامية صورة منه .
- ٢ - المساجد القائمة التي ليس عليها صكوك فإن وزارة الشؤون الإسلامية تتقدم بطلب حجة عليها لأنها أوقاف ويبقى الصك لديهم (٣/٢٢١)

١٤ - إذا أخذ العقار لمشروع ليس عليه حجة فما العمل؟

له ثلاث حالات:



المنازعات العقارية

الأولى: منطقة مسموح بالتملك بها ولا مانع من الجهة من إعطاءه حجة فيخرج عليه حجة ابن خنين ٥١٣/٢.

الثانية: منطقة مسموح بالتملك بها وتعرض الجهة على التملك فلا بد من إقامة دعوى ضدها وبعد الحكم ورفع اليد يتقدم بطلب حجة استحكام.

الثالثة: غير مسموح بالتملك بها كالمناطق الحدودية أو الواقعة خارج النطاق العمراني فيخرج له اثبات تملك مؤقت م(٦/٢٣٥)



المنازعات العقارية

عوامل إجرائية في إثبات التملك



- الصكوك المفرغة من الحجة غير مستكملة الإجراء؛ - تستكمل إجراءات الحجة على صك الإفراغ. (م/٢٢٧/٤)
- الحجج القديمة قبل التسعين هل تستكمل أو يخرج حجة جديدة؟. فيه منهجان للقضاة والأولى التكميل يراجع التعميم رقم ١٢/٩٨/ت في ٢٨/٥/١٣٩٤هـ حيث نص على عدم تعارض المنهجين لكن عدم الإلغاء هو الأيسر والأسرع في الانجاز.
- إذا كان إثبات التملك صادر قبل عام ١٣٧٢هـ فيعتبر وثيقة لأنها صادرة قبل نظام تنظيم الأعمال الإدارية في الدوائر الشرعية عام ١٣٧٢هـ الكاشف لابن خنين ٥١٦/٢٠.
- هل الشهادة على الأملاك الثابتة لا بد فيها من ذكر الأطوال والحدود والمساحة بالنص أو يكفي سواء بسواء وما أشبهها؟ فيه خلاف يراجع كشاف القناع ٣٣٤/٦ - الشرح مع الانصاف تحقيق د. التركي ٢٧٧/٢٩ - طرق الإثبات لأحمد بن إبراهيم ص ١٤٧ نظرية الدعوى ص ٣٥٠.
- يلزم تدوين أرقام إجابات الدوائر وتواريخها في الصك؟ (م/٢٣٣/٢)
- الصكوك القديمة والحديثة التي لم تدون بها أرقام الاجابات هل تلحق بها. إذا كان الصك صدر بعد ١٤٠٣/٤/١٠هـ فيلزم وما قبله لا يلزم التعميم رقم ١٢/٥٦/ت في ١٠/٤/١٤٠٣هـ والتعميم رقم ٣/١٢/ت في ١٨/١/١٤٠٧هـ.
- الإحياء إذا كان بعد المنع ولم يعارض التخطيط أو تعين الأرض لمشروع أو أقطعت لأحد هل يشمل المزارع أم هو خاص بالبيوت؟ الذي يظهر من التعميم رقم ١٢/١٩/ت في ٣/٢/١٣٩٦هـ المبني على قرار الهيئة القضائية العليا رقم ١٨٦ في ٢٢/٤/١٣٩٥هـ أنه خاص بالبيوت.
- يحق لأحد الشركاء بالإرث أو غيره طلب حجة استحكام بدون وكالة من بقية الشركاء. (م/٢٢٨/١)



المنازعات العقارية

- حجة الاستحكام تصدر من المحكمة التي يقع العقار في نطاق اختصاصها المكاني (٦/٢٢٧) وإذا اختلفت ولاية عقار مكانياً وعليه صك فإن كان قد بدأ بالضبط فالمحكمة مصدرة الصك وإذا لم يبدأ بالضبط فصاحبة الولاية الأخيرة (٧/٦/٢٢٧).
- إذا نقضت الحجة وليس بالمحكمة إلا قاض فيكلف رئيس المجلس من ينظرها بالمحكمة نفسها (٤/٢٢٨).
- إذا عرض على القاضي حجة استحكام مخرجة على عقار خارج الولاية المكانية فإنه يرفعها إلى المحكمة العليا (٤/٢٢٨).
- صور صكوك حجج الإستحكام التي فقد ضبطها وسجلها أو ليس لها ضبط أو سجل تعتبر لاغية دون عرضها على المحكمة العليا (٨/٢٢٨).
- إذا كان البناء مملوكاً بموجب حجة دون الأرض ثم حضر مدعي ملكية الأرض فإنه تتخذ على طلبه إجراءات حجة الاستحكام (٥/٢٢٨).
- كيفية معالجة الصكوك التي فقد ضبطها وسجلها أو أحدهما أو تلف (٧/٢٢٨ - ١١) وجرى عمل الاستئناف على إلغاء الصك الذي ليس له ضبط أما إذا كان له ضبط وليس له سجل فإنه يسجل عند الاطمئنان الكاشف لإبن خنين ٥٢١/٢.
- الحجة التي لم يعثر على معاملتها الأصلية تعرض على المحكمة العليا (١٢/٢٢٨).
- حجج الاستحكام التي يختلف الضبط عن الصك والسجل. (حجج أرامكو السعودية) أرى أن تعرض على المحكمة العليا حسب المادة (٧/٢٢٨ - ١١).
- الضبوط والسجلات التي لم توقع وتختم. لها أربع حالات:
 - ١- أن يكون المصدر قد أحيل للتقاعد لمصلحة العمل. فتطبق المحكمة المادة (٧٧) من تركيز مسؤوليات القضاء.
 - ٢- أن يمكن حضور مصدر الصك . فيطلب حضوره لكي يوقع الضبط أو السجل.
 - ٣- أن يكون الصك والسجل موقعين ومختومين والضبط لم يوقع . فبعد التحقق وفق المادة (٧٧) من تركيز مسؤوليات القضاء يهمل على الضبط أنه نظم به الصك المسجل برقم..... في



المنازعات العقارية

- ٤- أن يكون السجل لم يوقع ويختم والضبط موقع . فيعالجه الخلف وفق المادة (٧٧).
- وذلك حسب التعميم الوزاري رقم ١٣/ت/١٣٤٤ في ١٣/١/٢٤هـ الموافق ١٤٢٠/١/٢٤هـ على قرار المجلس رقم ٤٨/٢٧ في ١٨/١١/١٨هـ .
- طلب حجة على عقارات منفصلة يكون لكل عقار حجة إلا إذا كانت متلاصقة فتكون بحجة واحدة (م/١/٢٢٩أ - ب)
 - إذا كان الشخص معه حجة وله عقار ملاصق فتخرج عليه حجة مستقلة (م/١/٢٢٩ج).
 - المنطقة الشرقية تلزم الكتابة فيها إلى وزارة البترول سواء كان العقار داخل النطاق العمراني أو خارجه التعميم رقم ١٣/ت/٥٢٨٥ في ١٢/٤/١٤٣٥هـ وكذا كل بلد بها مناطق الامتياز أو عمليات ومشاريع للزيت أو الغاز والتعدين..
 - فيه فروقات بالألغاز نظام المرافعات داخل النطاق العمراني وخارجه، نظام المباني داخل حدود التنمية العمرانية وخارجها حسب قرار مجلس الوزراء رقم ١٥٧ في ١١/٥/١٤٢٧هـ ضواحي المدن والقرى الرئيسية وخارجها التعميم رقم ١٣/ت/١٣٣٢١ في ١٠/٢/١٤٢٩هـ.
 - إذا تبلفت الجهة المختصة ولم تبعث مندوباً فعلى المحكمة إكمال ما يلزم نحو الطلب وبعد صدور صكة حجة الاستحكام ترفع الحجة لمحكمة الاستئناف (م/٧/٢٣١) وإذا كانت القضية قد تهيأت للحكم في الاعتراض فللمنهي أن يطلب من المحكمة عدم الشطب والحكم فيها وبعد الحكم في حق الجهة المعترضة غيابياً (م/٥٦) .
 - الاستحكام على الأرض الفضاء لم يسبق إحيائها لابد من رفعه للمقام السامي مع إبداء وجهة النظر حياله (م/٢٣٢،١/٢) .
 - لاتبدأ الدائرة بتدوين الإنهاء أو الشروع في إجراءات الاثبات على الأرض الفضاء التي لم يسبق إحيائها إلا بعد ورود الإجابة من رئيس مجلس الوزراء (م/٢٣٣،٢) .
 - صكوك الخصومات والمبايعات والإقرارات والوثائق لا يلحق بها نظام الاستحكام (م/٥/٢٢٧) .
 - الأضلاع المتعرجة تحدد الزوايا والانكسارات وعرض الشوارع (م/٤/٢٣٣) .



المنازعات العقارية

- إذا كان العقار في منطقة لجهة حكومية فيها اختصاص فيكتب لها مثل سكة الحديد وحرس الحدود ومصلحة المياه (م/٢٣١/٤).
- البلدان التي ليس بها مكاتب هندسية للمحكمة الاستعانة بالبلدية والزراعة التعاون في مسح المواقع حسب الاختصاص (٤/٢٣٠).
- الخصومة في العقار الذي ليس عليه حجة نوعين (خصومة في بلد العقار - خصومة خارج بلد العقار فإذا كانت في بلد العقار فينظر الاستحكام مع الدعوى إلا إذا اقتضى الحال ضرورة الإسراع في فصل النزاع وإذا كانت الخصومة في غير بلد العقار فتفصل فيه دون اتخاذ إجراءات الاستحكام ثم ترسل الصك إلى المحكمة التي يقع العقار داخل اختصاصها المكاني لتتولى إجراءات الاستحكام (م/٢٣٤) في كلا الحالتين إذا فصل في الدعوى دون اتخاذ إجراءات الاستحكام ينص في صك الحكم على أن الحكم لا يستند إليه بمثل ما يستند على صكوك الاستحكام.
- إذا كان العقار فيه نخل لغير المالك لكامل النخل فلا يخرج له حجة استحكام مستقلة وإنما يشار في حجة الاستحكام الأصلية لتلك النخلات وعددها نوعها مكانها التعميم رقم ٨/ت/٩٨ في ٢١/٩/١٤١١هـ المبني على قرار الهيئة القضائية رقم ١٥٢ في ٢٦/٥/١٣٩٣هـ.
- المساحة لا بد أن تكون بالجزم وليس بالتقريب وأن تكون هي والأطوال بالمتري ولا مانع من ذكر المصطلحات التي بالمناطق بعد إيضاح المتر. التعميم رقم ١٢/١٢٩/ت في ٢٤/٩/١٣٩٩هـ ورقم ١٢/٩٥/ت في ٢٧/٥/١٤٠٤هـ والمادة رقم (٢٣٠)
- في الإعلان يذكر وصف العقار وبعده عن مركز المدينة ولا يسلم للمواطن خشية التعديل وأن يتضمن الاعلان عن تسلسل المبيعات لأنه يسهل على البلديات. التعميم رقم ٨/١٦٢/ت في ١٢/٩/١٤٠٧هـ ورقم ١٢/٣٢/ت في ٢/٣/١٣٩٧هـ.
- الحجج تكون في سجلات مستقلة لإدخال الثروة العقارية اعتباراً من ١/١/١٤١٨هـ . ويستحسن أيضاً الضبوط اذا كانت المحكمة بها حجج كثيرة . التعميم ١٣/ت/١٠٠٨ في ١٢/١/١٤١٨هـ
- تكميل الإجراءات على صكوك حجج الاستحكام يكون من ذات المكتب القضائي سواءً كان مصدره على رأس العمل أو انتقل .مجلة العدل عدد ٣٦ ص ١٢



المنازعات العقارية

- لا يملك أحد على السواحل بعمق أربعمئة متر على الأقل من الشاطئ خارج المدن باستثناء الضرورات الأمنية أما داخلها فمئة متر. التعميم ١٣/ت/١٨١٥ في ١٣/٢٧/٦/١٤٢٢هـ ورقم ١٣/ت/١٤٣٣ في ٢٢/٧/١٤٢٠هـ ورقم ٨٠/ت/١٧١ في ٣/١١/١٤٠٩هـ
- يلزم تسجيل الإحداثيات في صكوك الحجج الزراعية إذا وردت من الجهة المختصة بالتعميم رقم ١٣/ت/٢٢٨٥ في ٢٣/٧/١٤٢٤هـ ورقم ١٣/ت/٢٩٤٤ في ١٠/٨/١٤٢٧هـ
- إذا نقضت حجة الاستحكام مرتين وليس بالمحكمة سوى الدائرة (القاضي) مصدرة الحكم فيفهم من المواد (١٩٠). (١/١٩٨). (٢/٢٢٨) أن رئيس المجلس يكلف من ينظرها بنفس المحكمة .
- إذا توجه القاضي لعدم قبول الإنهاء وإن وافقت جميع الجهات المختصة فيصرف النظر ولا يصدر صكاً وإنما يصور الضبط ويعطى للمنهى صورة منه لتقديم الاعتراض خلال شهر. التعميم رقم ٤٣٠ في ١٣/٩/١٣٥٩هـ - مجلة العدل عدد ٣٦ ص ١٩ .
- أحياناً في معارضة الكهرباء تطلب إخراج مسار الأبراج وتوافق فيصير العقار قسمين فهل يخرج بحجة واحدة أو بحجتين بنفس المعاملة أو توضع المعاملة لأحد الأقسام ويتقدم من جديد للقسم الآخر . للقضاة فيه عدة مناهج مفصلة في مجلة العدل عدد ٣٦ .
- لا يجوز إخراج حجج الاستحكام باسم القبائل . قرار المجلس رقم ٥/٧٢ في ٢٦/١/١٤١٥هـ ورقم ٥/٣٢٣ في ٨/٥/١٤٢١هـ المعمم برقم ١٣/ت/١٦٤٧ في ٢١/١٠/١٤٢١هـ .
- لا يجوز إخراج حجج استحكام على الهجر ويمنع نزول قبيلة على أخرى التعميم رقم ١٣٥/١٢/ت في ٢٧/١٠/١٤٠٢هـ
- الأراضي الممنوع تملكها:
الأودية والمساييل - قمم الجبال - الشواطئ ٤٠٠ خارج المدن ١٠٠ داخل المدن - سكة الحديد بالحجاز ٢٠٠ متر- طرق المواصلات ١٠٠ متر - مكان إقامة الشركات أثناء تنفيذ المشروعات - آبار السبيل - الجبال التي يؤخذ منها الرخام والرمل الأبيض - مصادر المياه مثل البحيرات التي خلف السدود - الغابات - المحميات - خطوط أنابيب النفط وتحلية المياه وحرماها - المقابر - أراضي المشاعر وحماها - ما جاء فيه منع خاص - الأراضي البيضاء .
- تغيير الحدود عالجتة المادة (٤,٣/٢٢٧).



المنازعات العقارية

- لا تقبل إجابات رؤساء الدوائر على العقارات الخاصة بهم في حجج الاستحكام قرار المجلس رقم ٣ في ١٣٩٦/١/٢ هـ
- إذا كان نصف العقار شائعاً عليه حجة ولم يذكر مالك النصف الآخر ثم تقدم شخص بطلب اثبات تملكه لذلك النصف فلا يخرج له حجة مستقلة وإنما يضاف إلى الصك الأصلي .
- الأراضي البلدية تملك حسب العرف التعميم رقم ٢/٨٧/ت في ١٣٩٥/٤/٢٢ هـ .
- على البلدية إذا أرادت أن تطلع على الوثائق بعث مندوبها إلى المحكمة. التعميم رقم ٤٠/١٢/ت في ١٤٠٤/٣/٦ هـ .
- المساكر والحضر على شواطئ البحر فيها تفصيل ذكره الشيخ محمد بن إبراهيم في الفتاوى ج ٢٦٨/٨ .
- الأعمال التي قام بها القاضي بصفته قائماً بعمل كاتب العدل الذي يكملها كاتب العدل قرار المجلس الأعلى للقضاء رقم ٤٢/٣٢٣ في ١٤١٦/٤/١٠ هـ وخطاب سماحة رئيس المجلس لفضيلة رئيس محاكم المنطقة الشرقية رقم ٤٦٦/١ في ١٤١٦/٤/١٧ هـ
- طلب الفرز لا بد أن يكون العقار عليه صك نظامي ووفق مخطط معتمد وموافقة الجهة المختصة. التعميم رقم ١٣/ت/١١٤٤ في ١٤١٩/١/٢ هـ مجلة العدل عدد ٣٦ ص ٧٠ .
- الإعلان والنفقات كلها على المدعي في العقار الذي ليس عليه حجة إذا أريد إخراج الحجة أثناء النظر وبعد انتهاء القضية واثبات التملك له أو لخصمه استقر ضمانها على من يقضى له بالعقار فإن امتنع الخصمان تسليمها فللمحكمة أن تقرر إيقاف نظر الإنهاء حتى تدفع النفقات (م ١٢٩) والكاشف لإبن حنين ٥٤٥/٢
- اختلاف الاطوال في صك الافراغ اذا كان الأصل حجة استحكام له حالات:
الأولى/ أن تكون الأخطاء في ذات الأصل حجة الاستحكام فيطبق الاستحكام.
الثانية/ أن تكون الأخطاء في صك الإفراغ دون الحجة فيطلب صاحب الحجة لتعديل أطوال صك الإفراغ لدى كاتب العدل .
- المعارضة على الحجة قبل الحكم تسمع ضمن إجراءات الحجة (م ٣/٢٣٣) .



المنازعات العقارية

أما بعد الحكم سواءً أكتسب القطعية أم لا فلم يتعرض لها النظام . وفي النظام القديم فيها تفصيل موضح بالمادة (٣,٢/٢٥١).

حرس الحدود يكتب له بالنسبة للعقارات الساحلية والعقارات الواقعة داخل منطقة المراقبة الجمركية . (م١/٢٣١)

الطيران المدني يكتب له في المدن والمحافظات التي بها مطار (م١/٢٣١) .

لا يسمع الإنهاء بطلب حجة الاستحكام على الأرض التي بها أنقاض وأزيلت من قبل جهة حكومية إلا بعد إقامة دعوى على الجهة (م١/٢٣٤).

- لا يحق للبلدية أخذ قيمة الأمتار الزائدة في المخططات الأهلية . لأنها ملك الغير والبلدية إنما تأخذ قيمة الزوائد والأمتار الزائدة في المخططات الحكومية.



المنازعات العقارية



لا تتركها بيضاء !!





المنازعات العقارية

أحكام وخصائص المنازعات العقارية

من المقرر أن القضاء في المملكة العربية السعودية قضاء شرعي بحت، وهذا يعني أن أي نزاع سواء كان عقارياً أو غيره سيخضع لإجراءات القضاء الشرعي.

وقد اهتم الفقه الإسلامي في موضوع العقار، ويظهر ذلك جلياً من خلال أقوال الفقهاء في كتاب البيوع، وفي باب الرهن والإجارة والشركة والشفعة والهبية، وكما في كتاب الوقف والوصايا... الخ. والفقه الإسلامي، وكتب القضاء في الإسلام زاخرة بالمادة العلمية التي تخدم موضوع العقار.

وقد سار العمل في محاكم المملكة طيلة السنين الماضية على ماقرره الفقهاء وقضاة الإسلام من قواعد عامة وخاصة في فض المنازعات العقارية وفق إجراءات التقاضي المتبعة. ولم يكن هناك أنظمة خاصة في موضوع العقار في حينه، حتى صدرت مؤخراً بعض الأنظمة ومن أبرزها نظام التسجيل العيني للعقار ونظام الرهن العقاري. وذلك للحاجة الملحة إلى بعض التنظيمات الشكلية والإجرائية التي تخدم المصلحة العامة في البلد، دون المساس بمبدأ تطبيق الشريعة الإسلامية، وهي مايسمى بالمصالح المرسلة. وخلاصة القول أن المنازعات العقارية تخضع للقواعد القضائية العامة، وأول نظام يعالج وينظم العقارات بشكل عام ملموس للجميع هو نظام التسجيل العيني للعقار والذي ابتداءً تطبيقه في مرحلته الأولى عام ١٤٢٩هـ.



المنازعات العقارية

أهم الإجراءات القضائية في العقار



من المعلوم أن القضاء في المملكة العربية السعودية قضاء شرعي وهذا يعني أن النزاعات في العقار أو غيره ستخضع للقضاء الشرعي .
وقد أهتم الفقهاء في موضوع العقار ويظهر ذلك جلياً في كتاب البيوع وفي الرهن وفي الإجارة وفي الشفعة وفي الهبة وفي الوقف وغيرها .

وهناك قواعد مهمة في نظر الدعاوى العقارية:

١- الدعوى على من بيده العين:

وهي من القواعد المستقرة في القضاء ويبحثها الفقهاء في حد يثهم عن أحكام الغصب أو حين الحديث عن المدعى عليه في كتاب القضاء ويعبر عن هذه القاعدة أيضاً بـ (الخصم في دعوى العين هو ذو اليد فقط)).

- والعين هنا تشمل العقار (الثابت) والمنقول .

ويقابلها الدين

وموجب هذه القاعدة: أنه لا يمكن أن يكلف بتسليم العين من ليست في حوزته .

وهناك مسائل متفرعة عن هذه القاعدة:



المنازعات العقارية

- أ - هل لمدعي العين مطالبة بآئع العقار (الذي يملكه) بالضمان بسبب تعديه أو بيع العقار إذا لم يكن العقار بيده .
- ب - إذا حكمت المحكمة على من بيده العين بتسليمها للمدعي فله الرجوع على من باعه لاسترداد حقه .
- ج - إذا أقيمت دعوى على شخص بعين ثم باعها بعد تبليغه بإقامة الدعوى كلف بإحضار المشتري.. ٦/٧٦ . وهذا في النظام القديم أما الجديد فلم أجد شيئاً .
- د - إذا نشأت دعوى عن الدعوى الأصلية المتعلقة بالعين فالمختص بنظرها ناظر دعوى العين ٧/١١ . من النظام القديم أما الجديد فلم يرد بهذا الخصوص شيء .



المنازعات العقارية

٢- المختص بنظر القضايا العقارية المحاكم العامة.



وهناك مسائل تتعلق بهذه القاعدة:

- أ - العقار الواقع خارج المملكة المختص به بلد العقار م (٢٤) ويدخل في ذلك مع العين الانتفاع والارتفاق والوقف ٢/٢٤ .
- ب - دعوى الضرر من المنتفعين بالعقار سواء كانوا عزاباً أو غيرهم من اختصاص المحاكم الجزئية ١٣/٣١ . أما دعوى الضرر من العقار نفسه ومن ذلك انشاء قصور الأفراح أو محطة وقود فمن اختصاص المحاكم العامة . ٣/٣١ من النظام القديم أما الجديد فمن اختصاص المحاكم العامة حسب المادة (٣١/أ).
- ج - هل يشترط إذن المقام السامي في الدعوى ضد الدولة (م ٣٧ - ١/١٣٤) وفيه تفصيل وارد بالتعميم رقم ١/٧٩٤ في ١٣/٦/١٤٣٠ هـ المتضمن لاتسمع الدعوى ضد الدولة في عقار تحت يدها أو عليه صك أو وثيقة إلا بعد استئذان المقام السامي . أما إذا لم يكن لدى الدولة صك أو وثيقة ومع المدعي صك تملك فتسمع الدعوى بدون استئذان
- د - الدعوى على عقار داخل المشاعر لابد من عرض الحكم على محكمة الاستئناف وإن قنع به المتداعيين (٥/٢٣٥).
- هـ - الدعوى العقارية ضد الشركات التي تملك الدولة فيها أكثر من النصف لا تسمع إلا بإذن من المقام السامي وخصوصاً شركة أرامكو السعودية . وفيها التعميم رقم ١٣/ت/٤٥/٨ في ١٩/٣/١٤٣٣ هـ .



المنازعات العقارية



و- دعوى الاعتراض على تامين العقارات المنزوعة للمصلحة العامة من اختصاص القضاء

الإداري .



المنازعات العقارية

٣- تكون الدعوى العقارية في بلد المدعى عليه. ويستثنى من ذلك:

- ١ - تعدد المدعى عليهم فإذا تعددوا كان الاختصاص لمحل إقامة الأكثرية بالرؤوس لا بالسهم ٥/٣٦ سواء كانوا ورثة أو غير ورثة .
- ٢ - الاعتراض على حجة الاستحكام أثناء النظر وقبل اكتساب الحكم القطعية يكون نظرها في بلد العقار من قبل ناظر الحجة (م٣١/ب)، (٣/٢٣٣).
- ٣ - جميع الإجراءات المتعلقة بالحجج تنظر في محكمة بلد العقار ولو كان الصك صادراً من غيرها ٧/٢٢٧ .
- ٤ - إذا كان القاضي ممنوعاً من نظر القضية لأي سبب فتتظر لدى قاضٍ آخر في المحكمة ذاتها إن وجد وإلا ففي أقرب محكمة ١/٩٧ إلا حجج الاستحكام فمن نفس المحكمة (٢/٢٢٨).
- ٥ - إذا تنازل المدعى عليه عن حقه صراحة أو ضمناً كأن يجيب على الدعوى (م٧٥).
- ٦ - إذا رضي الطرفان بنظر دعواهما في بلد آخر (م٤٧، ٢٨).
- ٧ - إذا وجد شرط بين الطرفين سابق للدعوى بأنه إذا حصل خصومة فتقام الدعوى في بلد معين (م٣/٣٦).
- ٨ - إذا كان المدعى عليه أجنبياً أو ليس له محل إقامة عام أو مختار في المملكة ومحاكم المملكة مختصة بنظر الدعوى ضده (م٣٦ و ٢/٢٧).
- ٩ - السعودي الذي ليس له محل إقامة مختار (م٣٦).
- ١٠ - إذا تساوى عدد رؤوس المدعى عليهم في عدة ولايات مكانية إختار المدعي أحدها (م٣/٣٦).
- ١١ - إذا كان للمدعى عليه أكثر من مقر إختار المدعي أحدها (م٤/٣٦).
- ١٢ - السجن فالدعوى عليه تكون في بلد السجن وتستمر الولاية ولو بعد الإفراج عنه إذا سمعت الدعوى (م١/٩).
- ١٣ - إذا قيدت الدعوى في محكمة مختصة مكاناً ثم تغير مكان إقامة المدعى عليه فيبقى الاختصاص (م١/٣٦).



المنازعات العقارية



- ١٤- العبارة بالسكن وليس مكان العمل ما لم يكن مقيماً أيام العمل في بلد عمله فتسمع الدعوى فيه (م/٣٦/٢).
- ١٥- الدعوى ضد ناقص الأهلية أو الوقف تكون في بلد الولي أو ناظر الوقف (م/٣٦/٦).
- ❖ العبارة بالأصيل وليس الوكيل (م/٣٦/٧).



المنازعات العقارية

٤- دعوى منع التعرض للحيازة استردادها

يقصد بمنع التعرض: هو الطلب من القضاء بإلزام المتعرض بالكف عن تعرضه .
ويقصد باسترداد الحيازة: إعادة الحيازة إلى من كانت بيده قبل النزاع .
والمختص بدعوى الحيازة واستردادها في القضايا العقارية هي المحاكم العامة (م/٣١/أ).
أما دعوى غير العقار فلم يرد في المادة شيء بخصوصه وفي النظام القديم (م/٣١/أ) من اختصاص المحاكم الجزائية.

أما دعوى الضرر في العقار فهي ثلاثة أنواع:

النوع الأول/ دعوى الضرر من المنتفعين بالعقار سواء كانوا عزباً أو غيرهم في النظام القديم الجزئية أما الجديد فلم يتعرض لها شيء والذي يظهر أنها من اختصاص العامة إلا ضد العزاب الساكنين بجانب متأهلين فمن اختصاص الجزائية لأنه حق لله . قال في كشاف القناع ١٢٨/٦ (وسكنى المرأة بين الرجال وسكنى الرجل بين النساء يمنع منه حق لله تعالى ومنع عمر بن الخطاب رضي الله عنه العزب أن يسكن بين المتأهلين والمتأهل بأن يسكن بين العزاب) .

النوع الثاني/ إذا كان العقار مشتملاً على عدة وحدات مؤجرة على عزاب فتكون الدعوى على المالك لمنعه من تأجير العزاب - ولم يرد في النظام شيء وحسب القواعد العامة من اختصاص العامة .

النوع الثالث/ دعاوي الضرر من العقار ومن ذلك منع انشاء قصر للأفراح أو محطة وقود

ونحوها - المحاكم العامة .



المنازعات العقارية

طرق حل المنازعات العقارية

١- النزاع المتعلق بملكية العقار

- النزاع في الملكية:

إذا وجد عقار (عمارة- بيت- نخل..) تحت يد شخص ثم ادعى شخص آخر أن هذا العقار ملكه .

فينبغي اتخاذ الإجراءات الآتية:

- ١ - واضع اليد يكون في موقف المدعى عليه.
- ٢ - بعد تحرير الدعوى يتحقق هل على العقار صك وهل هو مستوفٍ للإجراءات ومدى سرعان مفعوله .
- ٣ - لابد من ذكر الحدود والأطوال والمساحة حتى يتميز العقار عن غيره. ويستأنس بالمادة (٢٢٩) ولوائحها.
- ٤ - هل يصادق المدعى عليه على الدعوى أو ينكرها.
- ٥ - إذا حكم في القضية التي ليس عليها صك تملك فيطبق في حقه الطرفين مضمون المادة (٢٣٤م) .



المنازعات العقارية

فوائد في دعاوى التملك

الأولى: قد يتنازع طرفان على عقار بقصد اثبات الملكية لأحدهما ويعرف بقرائن منها

- أن لا يكون بيدهما صك
- الأرض غير محياة.
- لا يوجد مستندات.
- سرعة الحرص على انتهاء القضية صلحاً.
- إقرارا أحدهما للآخر بالملكية .

الثانية: الصكوك التي بإسم القبائل لا يعول عليها في الحكم . التعميم رقم ١٣/ت/١٦٤٧ في

١٠/٢١/١٤٢١هـ المبني على قرار المجلس رقم ١٢/١٣٤/ت في ٨/٧/١٤٠٦هـ .

الثالثة: الصكوك العائمة لا يعول عليها.

الرابعة: قدم الصك لا يعني قدم الملك .

الخامسة: ينبغي للقاضي الانتباه لمعالم الأرض . لأن بعض الأشخاص يغير معالم الأرض ليأخذ

مالا يشمل الصك.

السادسة: ينبغي للقاضي الوقوف على الطبيعة على العقارات موضع النزاع لكي يتصور النزاع

أكثر ويسهل التطبيق .

السابعة: إذا كانت الأرض فضاء ولا يوجد سبب تملك صحيح ولا بينة فيحكم القاضي برفع

يد الطرفين عنها لأنها موات وإذا لم يقتنعوا بالحكم فترفع لمحكمة الاستئناف بصورة ضبط ولا

يصدر فيها صك لأنه لم يحكم لأحد منهما .



المنازعات العقارية

٢-تداخل الصكوك

إذا رفعت للمحكمة دعوى على عقار وكل واحد من المتداعيين معه صك فينبغي التحقق من التداخل ومقداره بما يلي:

١ - يحضر كل واحد منهما كروكي لما يدعيه مطابق لصكه . مذكورة به ما نصت عليه المادة (٣/٢٢٩) .

٢ - تذكر حدود وأطوال ومساحة المتداخل سواءً كان كامل الصك أو جزء منه.

٣ - يبين هل التداخل في الصكوك فقط أو في الطبيعة دون الصكوك أو فيهما معاً مع ذكر السبب .

٤ - تؤخذ الإجابة عن ذلك .

٥ - يستفسر عن الصكوك .

٦ - تطبق الصكوك على الطبيعة بواسطة أهل الخبرة.

فإذا وجد تداخل ينظر للأسبق في الملك ويحكم له .



المنازعات العقارية

فوائد في تداخل الصكوك

أسباب تداخل الصكوك كثيرة منها:

- ١ - أن تكون الصكوك عائمة.
- ٢ - الحدود ليست دقيقة .
- ٣ - وجود الانكسارات.
- ٤ - عدم الربط بمعلم ثابت.
- ٥ - الرغبة في التعدي على الأراضي الحكومية .

الثانية/ التداخل قد يكون بين الحجج أو المنح أو منحة وحجة .

الثالثة/ هذا النوع من الدعاوى إذا كان بيد أحدهما حجة استحكام يعتبر من الاعتراض على الحجج فالمختص محكمة بلد العقار إذا كانت الحجة لم تكتسب القطعية أو المدعى عليه يقيم في بلد العقار أما إذا كان بعد اكتساب الحجة القطعية والمدعى عليه يقيم في غير بلد العقار فتقام في بلد إقامته .

الرابعة/ وقوف القاضي على موقع النزاع له دور في تصور القضية ومعرفة سبب النزاع والتداخل.
الخامسة/ إذا تداخلت فيقدم من عنده بينة ثم الأقدم صكاً ووضعاً لليد وإن تساوى فيقدم واضع اليد.

السادسة/ عند تطبيق الصكوك لا بد من الإنطلاق من نقطة ثابتة يتفق عليها المتداعيين كمبنى مسجد أو مدرسة أو نحوهما أو شارع أو وادي... الخ.

السابعة/ قد يتعذر التطبيق ولا بينة أو تتعارض فهنا يلجأ للصالح عن طريق أهل الخبرة بتصنيف موضع النزاع أو التعويض لأحدهما عنه من مال الآخر .

الثامنة/ يهمل على الصكوك بما تم الحكم به بعد تصديقه من محكمة الاستئناف .

❖ يكون التداخل أحياناً ليس في الصكوك وإنما في المباني والإنشاءات وسببه الخطأ في تطبيق الرخصة. يمكن تطبيق القاعدة (٧٦) من قواعد بن رجب (من اتصل ملكه بملك غيره متميزاً



المنازعات العقارية

عنه وهو تابع له ولم يمكن فصله بدون ضرر يلحقه وفي إبقاءه على الشركة ضرر ولم يفصله مالكه فلمالك الأصل أن يمتلكه بالقيمة من مالكه ويجبر المالك على القبول.. ومنها غرس المشتري من الغاصب إذا لم يعلم الحال المنصوص عن أحمد أنه يمتلك بالقيمة ولا يقلع مجاناً نقله عنه حرب ويعقوب بن بختان في رجل باع أرضاً على رجل فعمل فيها وغرس ثم استحقها آخر . قال يرد عليه قيمة الغرس أو نفقته ليس هذا مثل من غرس في أرض غيره . قال بن رجب هذا هو الصحيح ولا يثبت عن أحمد سواء وهو قول الليث ومالك وأبي عبيدة وبه قضى عمر بن الخطاب وعمر بن عبدالعزيز - رضي الله عنهما - لكن عمر خير صاحب الأرض بين أن يعطي الغارس قيمة غرسه وبين أن يدفع الغارس إليه قيمة أرضه .

المقاولات المعمارية



وهي من أصعب القضايا لأن رب العمل والمقاول يتفقون في العموميات ويختلفون في تطبيق الجزئيات لصعوبة اثباتها بالبينة أو عدم ظهورها .

أنواع الدعاوى في المقاولات:

- ١ - عيوب التنفيذ.
- ٢ - الزوائد أو النواقص عن العقد أو المخطط .
- ٣ - المطالبة بأجرة العمل .
- ٤ - التأخر في التنفيذ (الشرط الجزائي).



المنازعات العقارية



وينبغي ان تشمل الدعوى في الضبط على ما تم الاتفاق عليه من حيث نوع العمل ومدته وأجرته وتوضيح العيوب أو النواقص وتدوين الاتفاقية ثم يكتب لأهل الخبرة لتطبيق الاتفاق والمخطط على الطبيعة ثم بعد ذلك الحكم .



المنازعات العقارية

فوائد في المقاولات المعمارية

الأولى / تقرير الخبراء إما أن يثبت الدعوى أو لا يثبتها .

الثانية / العيوب في التنفيذ على قسمين:

- عيوب مؤثرة على الانشاء ومؤثرة على الهيكل وقد يسقط فيحكم بإزالة البناء على حساب المقاول ويرد ما استلمه من الأجرة ويفسخ العقد بين الطرفين .
- عيوب غير مؤثرة على الانشاء فتقدر قيمتها وتخصم من قيمة المقولة.

الثالثة / الزوائد في التنفيذ لا تخلو من حالين.

- أن يكون العمل محتاجاً إليها فتدخل ضمن أجرة العمل .
- أن لا يكون العمل محتاجاً لها ويعترف بها فيحكم بأجرتها .

كما أنها قد تكون ظاهرة فتثبت بمجرد تطبيق الاتفاق والمخطط وقد لا تكون ظاهرة وتحتاج إلى بيئة فيرجع في ذلك إلى المهندس المشرف على التنفيذ .

الرابعة / عقد المقولة إذا كان يشتمل على العمل وتأمين المواد فالدعوى فيه من اختصاص المحكمة التجارية (٣٥/ب) وقد فصلها التعميم رقم ١٣/ت/٢٥٩٣ في ٣٠/٢/١٤٢٦ هـ .

وإذا كان لم يشتمل على تأمين المواد فهو من اختصاص المحاكم.

❖ **مسألة:** لو انهدم المبنى لوجود عيب في تنفيذه وتلف بسبب ذلك أناس أو مال ضمنهم المالك

ويرجع على المقاول.



المنازعات العقارية

المنازعات المتعلقة بعقد الإجارة



المختص بنظر دعاوى الأجرة المحاكم العامة.

القضايا الناشئة عن عقد الإجارة كثيرة لعل من أهمها وأكثرها حدوثاً موضوع صيانة العين المؤجرة ومن المسئول عنها .

وفي الجملة الصيانة نوعين:

النوع الأول/ الصيانة التشغيلية وهي صيانة العين لتمكين المستأجر من الاستمرار في استخدامها مثل تغيير واصلاح أجهزة الإنارة أو التكييف ونحوهما فهذه على المستأجر .

النوع الثاني/ الصيانة الأساسية وهي المتعلقة بأصل العقار وهي التي تتعلق بإمكانية الانتفاع بالعين من الأساس فهذه تلزم المؤجر ولايجوز اشتراطها في العقد على المستأجر فإن اشترطت فالشرط باطل . يقول بن مفلح في الفروع (وما كان من تنظيف على مكر كرش وكنس وتنقية آبار . وما كان من حفظ بنية لبناء حائط وتغيير الجذع على المكر) أهـ .

ومعرفة هذا التقسيم له فائدة هي التقليل من المنازعات خصوصا إذا ضمنت عقد التأجير.

مسألة: إذا أهمل المستأجر صيانة العين إلى أن صارت لا ينتفع بها فعلى من تقع المسؤولية وهل

يتحمل المستأجر أجرة العين إلى اصلاحها ؟

الجواب: إذا كان ذلك بسبب المستأجر فإنه يتحمل المسؤولية . وعليه سداد الأجرة إلى حين

اصلاح العين لأنه أمين والأمين يضمن في حالتي التعدي أو التفريط وهو هنا قد فرط .



المنازعات العقارية

إخلاء العقار المستأجر



إخلاء العقار له حالتان:

الحالة الأولى: أن يكون المدعى عليه حاضراً.

فإذا صادق المدعى عليه على الدعوى ودفع بسداد الأجرة وعدم المخالفة لشرط عقد الايجار فحينئذٍ يتم بحث موضوع السداد ومخالفة العقد فقط فإذا ثبتت دعوى المدعي حكم على المدعى عليه بالإخلاء وإذا لم تثبت صرف النظر عنها .

وإذا كان العقد قد انتهى يحكم على المدعى عليه بإخلاء العين وتسليمها للمدعي بعد تصفية

الماء والكهرباء .

الحالة الثانية: أن يكون المدعى عليه غائباً سواءً عن مجلس الحكم أو لا يعرف مكانه فبعد

ضبط الدعوى وطلب المدعى عليه إخلاء العقار لانتهاء العقد أو لكون المستأجر لم يسدد الأجرة أو حصل مخالفة لشرط في عقد الايجار رُتب عليه الاخلاء .

وحصول التبليغ لشخصه أو لغير شخصه مرتين تطلب البينة (صك التملك + عقد الايجار).

ثم تطلب من المدعي يمين الاستظهار أن العقد قد انتهى ولم يجدد ويحكم على المدعى عليه

بالاخلاء وتسليمها للمدعي ويرفع الحكم لمحكمة الاستئناف .

س/ هل يحتاج إلى بينة (شهود) على بداية العقد أو نهايته ؟

ج/ لا . لأن الأصل التخليه وغالب العقود سنة .



المنازعات العقارية

فتح العقار أو المحل المستأجر

• الإجراءات:

- ١ - التأكد من إغلاقه عن طريق الشرطة . وذلك بسؤال الجيران عن عدم وجود أحد وإغلاقه ووضع لوحة تتضمن أن صاحبه مطلوب للمحكمة .
 - ٢ - بعد ورود الجواب تضبط الدعوى.
 - ٣ - الاطلاع على صك التملك . ووثيقته إن وجدت.
 - ٤ - يدون عقد الايجار وجواب الشرطة .
 - ٥ - البينة على العقد ونهايته وإغلاق العقار وخلوه من المستأجر.
 - ٦ - يحكم بفتح المحل بواسطة اللجنة لتستلم موجودات المحل وتسلمها لبيت المال .
- هذا الإجراء هل يحتاج إلى رفعه لمحكمة الاستئناف .
- س/ أين يضبط مثل هذا النوع من القضايا؟
- من قال انه يضبط في الانهاء يطلب البينة على التأجير وانتهاء المدة وأن المنهي يطلب الإذن ثم يأذن في فتحه ولا يحتاج إلى رفعه للاستئناف .
- من قال يضبط بالحقوقي قال انها دعوى على غائب ولذا يحكم بالفتح ويقول الغائب على حجته إذا حضر وهو الذي عليه عمل أكثر القضاة .

الموجودات يقوم بيت المال ببيعها وحفظ ثمنها إلا الذهب والفضة .

مسائل في عقود الأجرة:

- الأولى/ هل للمؤجر المطالبة بالأجرة الباقية من قيمة الأثاث المودع ببيت المال ؟
- نعم في مواجهة بيت المال ولكن بعد اثبات مقدار الأجرة ببينة مع يمين الاستظهار من المدعي على أنه لم يستلم الأجرة وأنها باقية في ذمة المستأجر الغائب ويرفع الحكم لمحكمة الاستئناف .



المنازعات العقارية

الثانية/ إذا تأخر المستأجر في دفع الأجرة أو ماطل فيها فهل للمؤجر المطالبة بفسخ المدة المتبقية. الأصل انه اذا تمت الاجارة فليس للمؤجر المطالبة بالفسخ وانما له المطالبة بالأجرة . ويمكن أن يقال له المطالبة بأتعاب المحاماة أو التعويض بما لحقه من ضرر- وهو محل نظر . ويرى شيخ الإسلام ابن تيمية (يرحمه الله) - تراجع الاختيارات الفقهية ص ١٢٦ - أن المشتري أو المستأجر اذا ماطل وتعذر السداد فله الفسخ مثل المعسر أو الغائب في الاجارة دفعا للضرر وصوبه في الانصاف .

الثالثة/ اذا اشترط المؤجر أو البائع حلول كامل الدين أو الأجرة اذا تخلف عن سداد قسطين متتاليين هل يصح ؟
أجازه ذلك مجمع الفقه الإسلامي بقراره رقم ٥١ (٦/٢) .
الفقرة الخامسة ونصها (يجوز شرعاً أن يشترط البائع بالأجل حلول الأقساط قبل موعدها عند تأخير المدين عن أداء بعضها مادام المدين رضي بهذا الشرط عند العقد) أ.هـ.
وترى اللجنة الدائمة للإفتاء عدم صحة هذا الشرط . فتاوى اللجنة الدائمة ج١٣ ص ١٨١ فتوى رقم ١٨٧٩٦.

الرابعة/ هل الأصل في الشروط والعقود الصحة والجواز أو التحريم والبطلان؟
يرى شيخ الإسلام ابن تيمية وتلميذه ابن القيم (يرحمهما الله) أن الأصل الصحة والجواز وهو مذهب المالكية وقريب منه مذهب الحنابلة .
الخامسة/ شرط السلامة من كل عيب
يرى شيخ الإسلام ابن تيمية (يرحمه الله) أن البائع إن كان عالماً بالعيب فللمشتري الرد بكل حال وإن لم يكن عالماً فالشرط صحيح -تراجع الاختيارات الفقهية ص١٢٤- وهو ما يرجحه الشيخ ابن عثيمين (يرحمه الله)



المنازعات العقارية

بيع العربون:

حديث ((نهى عن بيع العربان)) رواه أبو داود والترمذي ومالك وفيه ضعف.

هذا البيع فيه خلاف:

الجمهور يرون عدم صحة البيع لأن الحديث له طرق يقوي بعضها بعض والحديث حسن وهذا القول هو اختيار الشوكاني في نيل الأوطار ٢٥/٥ .
الحنابلة يرون جواز البيع لعدم ثبوت الحديث ولأن هذا النوع من البيوع شائع بين الناس والحاجة داعية إليه.
قال الإمام أحمد لما سئل عن بيع العربون أي شيء أقول هذا عمر رضي الله عنه قال به .



المنازعات العقارية

الشرط الجزائي:



وهو اتفاق بين الطرفين على تقدير التعويض الذي يستحقه من شرط له عن الضرر الذي يلحق به اذا لم ينفذ الطرف الآخر ما التزم به أو تأخره في تنفيذه .

والأصل جواز الشرط الجزائي وقد صدر به قرار هيئة كبار العلماء بالمملكة رقم ٢٥ في ٢١/٨/١٣٩٤هـ وأيضاً قرار المجمع الفقه الإسلامي رقم ١٠٩ (١٢/٣) عام ١٤٢١هـ .

❖ وهناك مسائل مهمة وردت في القرارين هي:

- ١- يجوز أن يكون الشرط الجزائي مقترناً بالعقد الأصل وأن يكون في اتفاق لاحق قبل حصول الضرر .
- ٢- يجوز اشتراطه في المقاولات والتوريد والاستصناع بالنسبة للمصانع ولا يجوز في الديون والبيع بالتقسيط بسبب التأخر في سداد الأقساط ولا يجوز في عقد الاستصناع بالنسبة للمصنع اذا تأخر في أداء ما عليه .
- ٣- لا يعمل بالشرط الجزائي اذا كان الإخلال بالعقد بسبب خارج عن الإرادة أو اذا ثبت عدم أن من شرطه لم يلحقه ضرر من الإخلال بالعقد .
- ٤- الضرر الذي يعرض عنه هو الضرر المالي الفعلي وما لحق المتضرر من خسارة حقيقية أو كسب مؤكد ولا يشمل الضرر المعنوي أو الأدبي .
- ٥- اذا كان الشرط الجزائي كثيراً عرفاً بعيد عن مقتضى القواعد الشرعية والقصد منه التهديد المالي فللمحكمة التعديل فيه بحسب ما فات المشتري من منفعة أو لحقه من ضرر عن طريق أهل الخبرة والنظر .

❖ وقد حدد نظام المشتريات الحكومية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/١٤ في ٧/٤/١٣٩٧هـ

المادة (٩) مقدار الشرط الجزائي بما لا يتجاوز ١٠٪ من قيمة العقد .



المنازعات العقارية

الدعاوى في الشرط الجزائي على نوعين:

١ - طلب تنفيذ الشرط الجزائي.

٢ - الاعتراض على نسبة الشرط الجزائي.

ولابد في دعاوى الشرط الجزائي مما يلي:

١ - تحديد الشرط الجزائي ومدة التأخير ومجموع مقداره.

٢ - هل يصادق الطرف الثاني على الدعوى أو ينكره أو ينكر المقدار أو حصول التأخير.

أو أن التأخير كان بسبب المدعي أو بسبب خارج عن الإرادة.

إذا كان الشرط الجزائي غير محدد أو مبالغ فيه فيرجع في تقديره إلى أهل الخبرة.

إذا لم يوجد شرط جزائي وتأخر المداول في العمل .

ينظر هل لحقه ضرر من التأخير أم لا . فإذا كان قد لحقه ضرر فيقدر عوض الضرر ويحكم

به.

الهدف من الشرط الجزائي:

١ - حث المداول على انجاز العمل.

٢ - تعويض المالك عما لحقه من ضرر جراء التأخير.



المنازعات العقارية

بيع المرهون

عقود التمويل العقاري مرت بثلاث مراحل :

الأولى/ البيع بالتقسيط مما يعني نقل ملكية العين إلى المشتري ويكون له حرية التصرف فيه.

وله ضمانات للسداد كالكفيل الغارم.

لكن هذه الضمانات غير كافية ولذا رفعت الفائدة التمويلية.

الثانية/ رهن السلعة بثمنها.

بحيث يتم نقل ملكية العقار للمشتري إلا أن البائع يشترط رهنها في باقي المديونية .

الثالثة/ الإيجار المنتهي بالتمليك (الإيجار التمويلي).

وأول ما خرجت هذه الطريقة في إنجلترا عام ١٨٤٦م.

وهذه الطريقة رأت هيئة كبار العلماء بالأكثرية في دورتها الثانية والخمسين المنعقدة

بالرياض في ٢٩/١٠/١٤٢٠هـ عدم صحة هذا العقد لأنه جمع بين عقدين على عين واحدة غير

مستقر على أحدهما وهما مختلفان في الحكم متنافيان فيه.

ثم حصل تطوير لهذا العقد بحيث يتوافق مع القواعد الفقهية وذلك بجعل الأصل هو الإجارة

أما الملك فينتقل إما بالبيع أو الهبة الموعود بها في نهاية العقد.

وهو ما ورد مفصلاً في قرار المجمع الفقهي المنبثق عن منظمة المؤتمر الاسلامي رقم ١١٠ في

١٤٢١/٦/٢٥هـ.

ووفقاً لقرار المجمع لا بد أن يكون عقد التأجير مستقلاً عن عقد البيع أو الهبة وأن يكون بينهما

زماناً ويكون بوثيقة مستقلة عن التأجير كما اشترط القرار أن تكون الإجارة فعلية وليست ساتره

للبيع.

كما أن مجمع الفقه قد أكد على بعض الشروط المهمة ومنها:

١- أن يكون ضمان العين المؤجرة على المالك لا على المستأجر.

٢- أن يكون التأمين تعاونياً إسلامياً ويكون على المالك لا على المستأجر.

٣- نفقات العين التشغيلية تكون على المالك (المؤجر) طوال مدة الإجارة لا على المستأجر.



المنازعات العقارية

مسألة بيع العقار المرهون.

إذا باع شخص عقاراً مرهوناً وبعد مدة من البيع حصل خلاف بين البائع والمشتري أو مات أحد المتبايعين قبل الإفراغ وتبين أن العقار مرهوناً فما العمل.
هذا النوع من الدعاوى يصح من البائع يطالب بفسخ البيع.
ويصح من المشتري يطالب بتصحيح البيع.
واقع العمل في المحاكم على منهجين:
المنهج الأول:

يرى عدم صحة البيع لأن العين المرهونة والقاعدة الفقهية التي ذكرها غير واحد من العلماء يراجع المنشور ١٧٤/٣ والأشباه والنظائر للسيوطي ١٥١ (والمشغول لا يشغل) وبناء عليه يحكم ببطلان البيع.

وهذا المنهج يتفق مع المذهب.

يراجع المغني ج ٤٨٣/٦ وكشاف القناع ٣/٣٩٠ ويترتب على هذا المنهج ما يلي:

- ١ - رجوع العقار على البائع.
- ٢ - عودة الثمن إلى المشتري.
- ٣ - غرم البائع للمشتري الأقساط التي سددها المشتري للمرتهن.
- ٤ - ضمان المشتري لمنفعة العقار من تاريخ انتفاعه بعد الشراء حتى يحكم بالبطلان لأن المقبوض بعقد فاسد مضمون. القاعدة (٦٦) من قواعد بن رجب.

المنهج الثاني:

صحة بيع المرهون بشرط اذن المرتهن.

وهو رويه في المذهب واختيار شيخ الاسلام ابن تيمية ولهذا القول آثاره هي:

- ١ - ملكية المشتري للعقار من تاريخ البيع.
- ٢ - الزام المشتري بسداد الاقساط الحالية والباقية.



المنازعات العقارية

- ٣ - إذا كان قد خصم على البائع أقساط من الدوله رجع بها على المشتري.
- ٤ - نقل القرض باسمه.
- ٥ - وهذا القول له حظ من النظر والرفق بالناس ويرجحة أمور:
 - أ - تشوف الشارع إلى تصحيح العقود ما أمكن. يراجع قواعد الأحكام ٧٩/١ ومجموع الفتاوى ٢٥٠/٢٩ القواعد النورانية ٢٠٦ مجلة الأحكام العدلية م ٨٣ وشرحها لعلي حيدر (٧٤/١)
 - ب- قاعدة الاصل في العقود حملها على السلامة من المفسد. يراجع المنثور في القواعد ١٥٤/١.
 - ج- قاعدة تصحيح العقود إذا ترتب على إبطالها ضرر مجموع الفتاوى ٢٥٠/٢٩ وقواعد الأحكام في مصالح الأنام ١٧٩/١
 - د- من مقاصد الشرع ثبات التعامل بين الناس واستقراره. مقاصد الشريعة لابن عاشور (١٨٣، ١٨١، ٧٥).
 - هـ- كما أن المنع من البيع لحق المرتهن وقد رضي فإذا رضي أو ضمن له حقه زالت علة المنع من بيع المرهون.

❖ مسائل مهمة:

الأولى: هل يحكم بدفع الأقساط الحالة للبائع أو المرتهن فيه منهجان:

١ - يحكم بها للمرتهن وفي هذا حفظ لحقه.

٢ - يحكم بها للبائع ثم يقوم بالتسديد للمرتهن

والأولى الأول.

الثانية: إذا كان الرهن مكتوب بورقة عرفية ولم يهמש على الصك ثم تصرف الراهن في

الرهن فعلى عن تقام الدعوى.

الأولى أن تقام على الراهن ويدخل المشتري وإذا ثبت الرهن قبل البيع يحكم بثبوت الرهن

ويطلان البيع ثم يلزم الراهن برد القيمة للمشتري.



المنازعات العقارية

الثالثة: هل يشترط القبض في الرهن. فيه خلاف:

١ - يشترط ل لزوم الرهن القبض وهو قول الجمهور - ينظر بدائع الضائع ١٤٢/٦ المغني ٤٤٥/٦ الموسوعة الفقهية ١٨٢/٢٣.

٢ - لا يشترط ل لزوم الرهن قبض المرهون وهو قول المالكية (بداية المجتهد ٢٠٦/٢) رواية عن الإمام أحمد (الدرر السنية ٢٣٥/٦ - ٢٣٨).

ولعل الراجح الثاني لأن فيه توسعة للناس المقنع مع الشرح والانصاف ٣٩٠/١٢ - المغني ٤٤٥/٦ الدرر السنية ٢٣٦/٦، ٢٣٧ - ٢٣٨.

الرابعة: الرهن الحيازي هل يأخذ أحكام الرهن الحقيقي . نعم لأننا رجحنا عدم اشتراط

القبض في لزوم الرهن وتسليم الصك للحائز دليل على الرهن.

الخامس: بيع الوحدات السكنية التي ليس عليها صكوك وإنما عليها عقد بين الصندوق

والمشتري والقيمة مقسطة ولا يحال لكاتب العدل حتى يسدد كامل القرض هل تأخذ حكم الرهن. محل بحث ولعلها تأخذ حكم المرهون.

السادسة: تنازل الصندوق عن مبلغ القرض لموت الشخص الذي باسمه القرض بعد البيع هل هو

حق للورثة أو حق للمشتري.

محل بحث ولعل الراجح أنها حق للمورث.



المنازعات العقارية

صناعة التقييم والتمين العقاري

التمين والتقييم العقاري إجراء يحتاجه القضاة في كثير من القضايا لأنه الطريق الصحيح

العادل في القضايا العقارية والمعمارية والشرط الجزائي وغيرها لأن العقار والمقاولات لا تثبت على قيمة ويدخل فيها قضايا كثيرة منها نزع العقار للمنفعة العامة وبيع نصيب القاصر وشراؤه وكذا الأوقاف والوصايا وقمسة الشركات إذا كان بها أوقاف أو وصايا أو قاصرين.



فلا بد من معرفة التمين والتقييم والفرق بينهم.

فالقيمة: هي الثمن الذي يقدره المقومون للسلعة وقت التقييم.

والثمن: هو السعر الذي يتراضا عليه الأطراف بغض النظر عن القيمة السوقية.

فالثمن أعم من القيمة.

مما سبق يتضح أن القيمة هي السعر الحقيقي للسلعة المقومة وعليه فالعبرة في قضايا العقار

غالباً هي القيمة.

والمعتمد عليه في التقييم هو قول أهل الخبرة في العقد.

وكل نوع من العقار له معايير في التقييم.

فالعقار التجاري يختلف عن الصناعي وعن السكني وعن الزراعي.

من القضايا التي يحتاج إلى التقييم فيها:



المنازعات العقارية

نزع العقار للمنفعة العامة.

ويشترط له حسب المادة (١) من نظام نزع العقار للمنفعة العامة ما يلي:



١- أن يكون النزع من قبل الوزارات أو المصالح

الحكومية ذات الشخصية المعنوية.

٢- أن يكون النزع للمنفعة العامة.

٣- أن يكون التعويض عادلاً:

٤- أن لا توجد أرض حكومية تفي بحاجة

المشروع.

٥- وأن يكون المشروع معتمداً في الميزانية.

٦- أن لا يؤدي العقار المنزوع من مالكه إلى توظيفه في استثمار العام أو الخاص .

١٢م من النظام..

إذا اقتصر نزع الملكية على جزء من العقار ونقصت قيمة الجزء أو الأجزاء الباقية منه بسبب

تنفيذ المشروع وجب مراعاة النقصان عند تقدير التعويض المستحق.

١٩م من النظام..

نصت على أنه يحق لمالك العقار الأساسي استرداد ما زاد من الأمتار عن حاجة المشروع بالقيمة

العادلة .



المنازعات العقارية

وضع اليد المؤقت

أجازت الأنظمة للدوله وضع اليد المؤقت على ملك الغير يشروط:

١ - أن يكون التعويض عادلاً عن وضع اليد لا يقل عن أجر المثل.

٢ - أن يكون في حالة الكوارث والطوارئ وما أشبهها.

٣ - المده القصوى له ثلاث سنوات.

- العقار لمنزوع لصالح المنفعة العامة هو ما نزع وفقاً لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار.

مسأله: هل الشركات العقارية المساهمة مثل شركة مكة وطيبة ما تأخذه يأخذ أحكام نزع

الملكية للمنفعة العامة؟ م ٢/٢٢٦

ج/ أن العقار المنزوعة ملكيته لا يعتبر للمصلحة العامة فلا يباع إلا بعد صدور إذن من المحكمة

المختصة بعد التحقق من الغبطة والمصلحة وفي حال عدم تحقق الغبطة تقوم المحكمة في إدخال

الشركة لزيادة نصيب الوقف أو الوصية بما يحقق الغبطة. م ٢/٢٢٦

مسأله: إذا صرف النظر عن استخدام العقار المنزوعة ملكيته فهل يستحق المالك الأساسي

استردادده؟ نعم بالقيمة العادلة (م ١٩).



المنازعات العقارية





المنازعات العقارية

أحكام الشفعة

مأخوذة من الشفع ضد الوتر

وهي استحقاق الشريك انتزاع حصة شريكة ممن انتقلت إليه بعوض مالي.
الأصل أن الشفعة فيما لم يقسم فإذا وقعت الحدود وصرفت الطرق فلا شفعة لحديث جابر عند البخاري.

والحكمة من شرعيتها دفع الضرر الذي قد ينشأ عن المجاورة.

ولعل من أهم مسائل الشفعة ما يلي:

أولاً: هل تثبت الشفعة بالجوار:

١ - الثبوت للجار الملاصق. (الحنفية وبعض الحنابلة)

٢ - عدم الثبوت مطلقاً. (المالكية والصحيح عند الشافعية ومذهب الحنابلة)

٣ - ثبوتها للجار إذا كان شريكاً في حقوق الملك من طريق ومسيل ومشرب ونحو ذلك. (وجه

عند الشافعية ورواية عند الحنابلة واختيار شيخ الإسلام ابن تيمية وهيئة كبار العلماء بالمملكة

ولعله الراجح - مجلة العدل عدد ١٢ ص ١٠٢)

ثانياً: هل تثبت الشفعة في تملك الطوابق والشقق.

بعبارة أخرى (السفل والعلو)

١ - ثبوت الشفعة. (الحنفية ووجه عند الشافعية والحنابلة).

٢ - عدم الثبوت. (قول الجمهور لعل الراجح الثبوت لأن الشفعة شرعت لرفع الضرر-نوازل

العقار د. أحمد العميرة ص ٢٢١ - ٢٢٢)

ثالثاً: هل تثبت الشفعة في غير العقار وما يتعلق به (المنقول)

١ - عدم الثبوت. (قول الجمهور) ٢ - ثبوتها في كل شيء. (قول مالك ورواية عن أحمد

ورجحه ابن القيم في أعلام الموقعين ٢/١٢٠ - ١٢٤ تراجع الموسوعة الفقهية الكويتية ج ٢٦ ص ١٤٧ -

(١٤٨)



المنازعات العقارية

رابعاً: هل الشفعة على الفور: نعم الأثر ((الشفعة كحل العقال)) المغني ٤٥٣/٧ كشف القناع
١٤١/٤.

خامساً: لو أبدى الشريك عدم الرغبة في نصيب شريكة ثم باع فتسمع دعواه الشفعة.

سادساً: الشركاء إذا كانت أنصبتهم متفاوتة فيه خلاف:

١- تثبت لهم الشفعة بالتساوي .

٢- حسب الأنصاء .ولعله الراجح -الشرح الكبير للدردير ٤٨٦/٣ والمغني ٤٧٩/٧ بدائع الضائع

٥/٥.

سابعاً: هل تسمع دعوى الشركاء بالشفعة مع بعض أو كل واحد بدعوى مستقلة أو يدخلون
مع بعض.

فيه منهجان للقضاة ولعل سماعها مع بعض أولى لاتحاد السبب والموضوع في الدعوى.

ثامناً: لو طلب الشريك الأجرة مدة بقاء المشتري في العقار محل الشفعة فلا تسمع دعواه لأنه
قد انتفع بها ويده يد ملك فلا أجرة عليه.

تاسعاً: لو أن المشتري اوقف نصيبه فهل تسقط الشفعة.

إذا كان القصد الحيلة على الاسقاط فلا تسقط حاشية الروض ٦٤٥/٧ .

عاشراً: أين تقام دعوى الشفعة.

في بلد المدعى عليه.



المنازعات العقارية

القسمة

الأول: العقارات. الثاني: التركات.

العقارات تنقسم إلى قسمين:

الأولى: قسمة تراضي وهي خاصة بالأموال التي لا تقسم الا بضرر او ببرد عوض مثل الدار الصغيره لأنها في حكم البيع.

الثاني: قسمة إجبار وهي ما لا ضرر في قسمه ولا رد عوض مثل القرية والبستان والدار الكبيرة.

التركات تنقسم إلى قسمين:

الأول: قسمة تراضي وتكون من القضايا الانهائية.

وإذا كان المتقاسمين بالغين فهي من اختصاص كتابة العدل .

أما إذا كان من ضمنهم غائب أو قاصر أو في التركة وقف أو وصية فمن اختصاص المحكمة وتعرض على الاستئناف.

الثاني قسمة إجبار: وتكون من القضايا الحقوقية وهي المرادة هنا وتطبقها على الواقع فيه صعوبة.

لاختلاف أملاك المورث ووجود وصايا أو ديون له أو عليه.

ومن أهم أشكال دعوى القسمة:

- ١ - عدم معرفة بعض الورثة لأعيان التركة.
- ٢ - وجود عقارات بدون صكوك ملكية أو تكون غير مكتملة نظاماً.
- ٣ - وجود عقارات مسجلة باسم ذكور الورثة.
- ٤ - ادعاء بعض الورثة أن العقار المسجل باسم المورث له أو العكس.
- ٥ - دعوى شخص أجنبي أن العقار الذي باسم المورث له.



المنازعات العقارية

الإجراءات

أولاً طلب المستندات الآتية:

- ١ - حصر الورثة والولاية والوكالات والوصية.
- ٢ - صكوك العقارات.
- ٣ - كشف حسابات المتوفى في البنوك التي تبين الأرصدة.
- ٤ - كشف بالمحافظ الاستثمارية والأسهم.
- ٥ - شهادات ملكية الأسهم.
- ٦ - بيان بأعيان التركة المنقولة.

ثانياً: بعد حصر التركة اجمع يستبعد:

أ - الديون المعدومة (على المماطل والمعسر)

ب - الاملاك التي عليها نزاع أو ليس عليها صكوك مطابقة أو صكوكها ناقصة.

ثالثاً: تقدير ما يحتاج إلى تقدير عن طريق أهل الخبرة وعقارات - اسهم - منقولات) .

رابعاً: السؤال عن الوصية وهل هي ثابتة شرعاً وإن لم تكن ثابتة فهل يقربها الورثة.

خامساً: تضبط الدعوى وتفصل بها التركة.

سادساً: بعد الضبط يتم عرض تقدير اهل الخبرة للعقارات والمنقولات ويعرض عليهم القسمة

فإن تراضوا بقسمتهما قسمها والا باع القاضي التركة وحول العقارات والمنقولات والأسهم إلى أموال

نقدية وقسمها بينهم . . .

❖ هل يحكم القاضي بالبيع بواسطة المزاد وبعد ذلك يقوم القاضي بتكوين لجنة من أهل

الخبرة لبيع العقار بواسطة المزاد وإذا تم البيع أفرغ للمشتري.

أو يقوم القاضي بتقرير البيع وتكوين لجنة ويبيع بواسطة المزاد وإذا تم المزاد ورسى البيع على

المشتري ضبط ذلك وحكم بموجبه.



المنازعات العقارية

كلاهما سائغ ولعل الأخير أكثر اختصاراً. لكن الأول هو الذي ينسجم مع التعليمات لأن البيع وتقسيم القيمة الآن من اختصاص قضاء التنفيذ كما أن الإجراء الثاني فيه نفقات فإذا نقض الحكم فمن الذي يتحملها ؟

مسائل مهمة:

الأولى: أين تكون دعاوي القسمة ؟ في بلد إقامة الأكثرية بالرؤوس (م/٣/٥)

الثانية: إذا كان من ضمن الشركة متاجر أو مصانع ومستغلات تجارية ومزارع وعقارات تؤجر تحتاج إلى متابعة فإن القاضي يعلن عن طلب حارس قضائي وتعيينه من قبل المحكمة.
الثالثة: هل يمكن قسمة جزء من المال بين الورثة إذا أظهرت الحاجة حتى تتم قسمة كامل الشركة.

نعم لأن القسمة في الغالب تحتاج إلى وقت طويل.

الرابعة: إذا باع المورث عقاراً لشخص ولم يفرغ له في حياته فما العمل.

إن أقر الورثة وكانوا بالغين فيفرغ العقار لدى كاتب العدل وإن أنكروا أو كان فيهم قاصرين فلا بد من بيعة تشهد بالبيع وقبض الثمن ثم يمين الاستظهار ويرفع الحكم لمحكمة الاستئناف.

الخامسة: هل تقسم الأسهم الربوية.

نعم ويفهمون بأن لهم رأس المال أما الربا فلا يجوز تملكه.



المنازعات العقارية

المساهمات العقارية وتوظيف الأموال

حجم السوق العقارية بالمملكة عام ١٤٢٨هـ ما يقارب ١,٣ تريليون ريال صحيفة عكاظ عدد

١٢١٢٧١ في ١٤٢٨/٣/٢٦هـ .



تشكل المساهمات العقارية منه ما يقارب ٤٠ مليار

ريال . صحيفة الشرق الأوسط عدد ١٠٥٣٢ في

١٤٢٨/٦/١٨هـ .

أحيل ل لجنة تصفية المساهمات أربعة وثلاثين مساهمة

من المساهمات العقارية المرخصة وتشكل ٧٠٪ من إجمالي

المساهمات وبقيمة تبلغ ١٣٣٣ مليار ريال صحيفة عكاظ عدد ١٣٠٦٣ في ١٤٣٠/١١/١٧هـ .

تعريف المساهمات العقارية

عقد بين طرفين فأكثر يسمى الأول مساهماً والثاني مديراً للمساهمة يتولى بموجبه الثاني

المتاجرة بعقار مقسم إلى أسهم متساوية يستحق ملاك الأسهم في حالة الربح مقداراً منه متفقاً عليه

مقابل الأموال التي دفعوها وذلك بعد تصفية المساهمة وخصم ما عليها من إلتزامات .

أقسام المساهمات

القسم الأول: ما يكون دور مدير المساهمة فيها محصوراً على الإدارة والتسويق.

ولها صور:

١ - شراء أرض بأموال المساهمين .

٢ - يكون لدى المدير أرضاً ثم يبيعه على المساهمين .

٣ - يشتري المدير أرضاً ويدفع عربوناً ثم يفتح بها مساهمة ويسدد القيمة من أموال المساهمين .

القسم الثاني: ما يكون دور مدير المساهمة فيها الإدارة بالإضافة إلى المشاركة بقصد المتاجرة



المنازعات العقارية

ولها صور:

- ١ - فتح المساهمة في أرض يشتريها بماله ومال المساهمين.
- ٢ - يكون لدى المدير أرضاً ثم يبيع جزءاً منها على المساهمين .
- ٣ - يشتري أرضاً ويدفع عربوناً ثم يفتح المساهمة ويسدد القيمة من ماله ومال المساهمين .

وهناك نوع آخر من المساهمات يطلق عليه تشغيل الأموال .

وله صورتان:

- الأولى: يأخذ من المساهمين مبالغ للمتاجرة في العقار وغيره والربح بينهما.
- الثانية: يأخذ من المساهمين مبالغ ويضم معها مبالغ من عنده بقصد المتاجرة والربح بينهما .
- التوصيف الشرعي لعقد المساهمة العقارية وغيرها:

عقود المساهمات عقود جديدة يطبق عليها أحكام شركة المضاربة إذا لم يكن لصاحب المساهمة مبلغ مالي في المساهمة أما إذا كان له مبلغ مالي في المساهمة فيطبق عليه أحكام شركة العنان - المساهمات العقارية لوحيد آل عبدالقادر بحث تكميلي في المعهد العالي للقضاء ص ٣٦ وما بعدها.

أبرز دعاوى المساهمات:

- ١ - طلب التصفية وتوزيع الأرباح.
- ٢ - إعادة رأس المال.
- ٣ - خيانة صاحب المساهمة.
- ٤ - كون المساهمة وهمية .

الإجراءات:

يتقدم المساهم بدعوى ضد صاحب المساهمة يوصف فيها العقار ومقدار مساهمته فيه ويطلب التصفية وتسليم رأس المال والأرباح .

وجواب المدعى عليه له حالات:



المنازعات العقارية

- ١ - المصادقة فيحكم بإعادة رأس المال والأرباح إن وجدت .
 - ٢ - إنكار بيع العقار والتصفية فإن ذكر سبباً وجيهاً لعدم البيع والتصفية فحينئذٍ يحكم بصرف النظر إلى أن يزال الضرر.
 - ٣ - إذا كان السبب غير وجيه أو حصل منه تفريط فيحكم بإعادة رأس المال لأنه أمين والأمين يضمن إذا فرط أو تعدى.
 - ٤ - إذا كان قد باع ولم يصف فيحكم بالتصفية بواسطة أهل الخبرة .
 - ٥ - إذا كان سبب عدم التصفية عدم بيع كامل المساهمة فيحكم على المدعى عليه بدفع نصيب المدعي حسب ما تمت تصفيته .
 - ٦ - إذا رفض المدعى عليه البيع أو التصفية فيحكم ببيع العقار عن طريق أهل الخبرة ثم يوزع الثمن على المساهمين حسب أنصبتهم .
- ❖ إلا إذا كان على صاحب المساهمة وبقية المساهمين ضرر.

حيل أصحاب المساهمات العقارية على المساهمين

- ١ - يبيع أرض المساهمة ويبقى جزءاً قليلاً فإذا طالبوا بالتصفية احتج بعدم بيع كامل الأرض .
- ٢ - بعض أصحاب المساهمات يشتري الأرض لنفسه ثم يبيعها بسعر أرفع ويأخذ عليهم مع الريح سعياً .
- ٣ - يفتح مساهمة في أرض ويأخذ أموال المساهمة ثم يشتري أرضاً أخرى ويذكر للمساهمين بأن الأرض السابقة قد ربحت ويعرض عليهم أخذ الربح أو الدخول في مساهمة جديدة فيوافقون ويبدأون يروجون له .



المنازعات العقارية

- ٤ - يفتح مساهمة وهمية وهي في الحقيقة توظيف أموال فيتاجر بأموال المساهمين حتى يستفيد فإذا طالبه أحد أعطاه ما أخذ لاحقاً حتى يغري بكثرة الربح ويكسب أكبر قدر ممكن من المساهمين ثم تتبين الحقيقة بعد الانهيار وضياع أموال المساهمين .
- ٥ - بعض أصحاب المساهمات يتخذ من طلبه العلم دعاية لمساهمته .

شروط صحة المساهمات العقارية نظاماً

بعد ظهور مشاكل المساهمات وتعثرها وكثرة التلاعب فيها وضع المنظم ضوابط لصحة المساهمات العقارية حيث صدر قرار مجلس الوزراء رقم ٢٢٠ في ٢٢/٨/١٤٢٦هـ يحتوي ثمان مواد نلخصها فيما يلي:

أولاً/ اشتراطات خاصة بالصك:

- ١ - أن تكون الأرض مملوكة بموجب صك شرعي نظامي .
- ٢ - أن يكون الصك بإسم المتقدم بطلب فتح المساهمة .
- ٣ - أن لا تقل ملكية طالب المساهمة عن ٢٠٪ من قيمتها .
- ٤ - التهميش على الصك أن الأرض تحت المساهمة .

ثانياً/ الشروط التي تتعلق بالتصاريح:

- ١ - حصول موافقة وزارة التجارة والموافقة على تخطيط الأرض .
- ٢ - إذا كانت المساهمة في وحدات فلا بد من رخصة بناء سارية من الأمانة .

ثالثاً/ شروط خاصة بالإعلان:

للإعلان عن المساهمة في وسائل الإعلام لابد من حصول موافقة من هيئة سوق المال على فتح صندوق استثماري بإسم المساهمة بعد صدور موافقة وزارة التجارة . ويشمل الإعلان التصاريح.



المنازعات العقارية

وأوجب النظام على وزارة التجارة المراقبة بالتعاون مع الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين لاختيار مراجعي حسابات .

حكم تداول وحدات الصندوق العقاري " الأسهم "

له ثلاث حالات:

- ١ - أن يغلب على رأس المال أن يكون عرض بأن يكون غالب قيمة الوحدة (السهم) أصولاً عقارياً فبيع الوحدة جائز لأنه من قبل بيع المشاع
 - ٢ - أن يكون الغالب على قيمة الوحدة أثماناً بأن يكون رأس المال نقداً فلا يجوز لأن البيع في حكم الصرف .
 - ٣ - أن تتساوى الأصول النقدية بالأصول غير النقدية فلا يجوز تغليباً لجانب التحريم.
- ينظر نوازل العقار د. أحمد العميرة ص ٣٤٥ - ٣٤٧

مسائل في المساهمات

المسألة الأولى:

إذا كانت المساهمة محددة بوقت ثم انتهى فماذا يعمل.

- أ - إذا كانت قد صفيت بمعنى قد بيعت فتعاد رؤوس الأموال ويقسم الربح .
- ب - إذا كانت لا تزال عرض ففيه خلاف .

والراجح أن الشركة تنقضي وتباع ويعطى الشركاء أنصبتهم ومديرها نصيبه من

الربح أو تقسم كلٌ بحسب نصيبه . نوازل العقار ص ٣٥٢ - ٣٥٤

المسألة الثانية:



المنازعات العقارية

موت مدير المساهمة

أ - إذا كان بعد التصفية فيتم إعادة رأس المال إلى المساهمين وتوزع الأرباح. ويأخذ ورثة مدير المساهمة ما حصل من اتفاق .

ب - إذا كان رأس المال لا يزال عرض - أي أرضاً -
فيه خلاف .

والصحيح ان المضاربة تنفسخ لأن المضارب في حكم الوكيل والوكالة تنفسخ

بالموت . نوازل العقار ص ٣٦٠ - ٣٦٢