

تعديل وتكميل الصكوك العقارية

إعداد

عبدالإله بن عبدالرحمن الصقيهي

١٤٣٩هـ

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين..

إن تعديل الصكوك العقارية وتكميلها من المسائل التي ترد للمحاكم العامة بكثرة؛ نظراً لتعدد المشاريع مما ينتج عنه نزاع العقارات، وحيث إن الجهات لا تقوم بصرف التعويض إلا بعد استكمال الصك للإجراءات الشرعية والنظامية، إضافة إلى مشاريع الوزارة في المحافظة على الثروة العقارية وتحديث الصكوك وإدخالها بالنظام.

وحيث أنني لم أجد من جمع هذا الموضوع مع أهميته وحاجة المحاكم له سواء من القضاة أو الموظفين، فقد استعنت بالله وجمعت أهم المسائل في تعديل وتكميل الصكوك العقارية، سائلاً الله سبحانه وتعالى أن يجعلها خالصة لوجهه الكريم وأن يعم بنفعها.

عبدالإله بن عبدالرحمن الصقيهي

So.g3@hotmail.com

• تعريفات عقارية

• الأرض السكنية:

هي القطعة المخصصة لتشييد بناء عليها وإنشاء مرافقه وخدماته حسب المخطط الهندسي المعتمد برخصة البناء^(١).

• الوحدة العقارية:

هي الدار أو الطبة أو الشقة أو المرآب (القراج) أو الدكان أو أي جزء من البناء النظامي يمكن فرزه وإجراء حقوق الملكية عليه والتصرف به مستقبلاً عن أجزاء البناء الأخرى^(٢).

• صك العقار:

هو الوثيقة التي تفيد تملك العقار مستكملة لإجراءاتها الشرعية والنظامية الصادرة من قاض أو كاتب عدل المتضمنة لمحتوى ما تم ضبطه.

• التهميش:

هو الإجراء الطارئ على الصك أو السجل أو دفتر الضبط من نقل أو رهن أو توثيق أو إيقاف أو إلغاء أو تعديل أو إضافة ونحوه^(٣).

• الخرجة:

هي الاستدراك الناشئ عن سهو فيما تم ضبطه أو تسجيله أو تنظيمه، توضع على صحيفة الضبط أو السجل أو الصك وتكون أمام موقعها الأصلي ما أمكن وتعطى رقماً يدل على موضعها^(٤).

• الإفراغ:

هو نقل ملكية محتوى الصك أو جزء منه من طرف إلى آخر^(٥).

(١) المادة الأولى من نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها.

(٢) المادة الأولى من نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها.

(٣) المادة الأولى من لائحة اختصاص كتاب العدل.

(٤) المادة الأولى من لائحة اختصاص كتاب العدل.

(٥) المادة الأولى من لائحة اختصاص كتاب العدل.

- الاستحكام:

هو طلب صك بإثبات تملك عقار في غير مواجهة خصم ابتداءً ولا يمنع من سماع الدعوى بالحق متى وجدت^(١).

- الفرز:

هو تجزئة محتوى الصك إلى عدة أجزاء وفق التعليمات المنظمة لها^(٢).

- الدمج:

هو ضم صكوك محددين متجاورين أو أكثر في صك واحد^(٣).

- العقار المخصص للنفع العام:

الأراضي أو المباني المخصصة لبيع الماشية واللحوم والخضار والفواكه والخطب والفحم وما في حكمها.

- الطرق:

هي جميع الشوارع والطرق العامة والخاصة والميادين والأرصفة الواقعة ضمن حدود البلدية^(٤).

- البناء:

كل إنشاء حديث بما في ذلك حفر الأساسات أو أي أعمال إنشائية بمادة واحدة أو أكثر من مواد الإنشاء سواء كان معروفاً استعمالها أو غير معروف أو إقامة رواشين أو مشارف (براندات) أو مظلات^(٥).

(١) المادة ٢٢٧ من نظام المرافعات الشرعية.

(٢) المادة الأولى من لائحة اختصاص كتاب العدل.

(٣) المادة الأولى من لائحة اختصاص كتاب العدل.

(٤) المادة الثانية من نظام الطرق والمباني.

(٥) المادة الثانية من نظام الطرق والمباني.

- الترميم:

هو إزالة أي خراب طراً على بعض أو كل بناء قائم وإصلاحه على الوضع الذي كان عليه قبل وقوع الخراب (١).

- العقار المخصص للنشاط الخدمي:

الأراضي أو المباني المخصصة للورش؛ الصناعية، الحرفية، المهنية (ومراكز توزيع الغاز، ومعارض السيارات، وتفكيك السيارات التالفة؛ التشليح) وما في حكمها (٢).

- العقارات البلدية:

هي العقارات التي تملكها البلديات وفق الأنظمة والتعليمات (٣).

- زوائد المنح:

هي مساحة الأرض المخصصة للممنوح التي تزيد على المساحة المقررة في أمر المنح (٤).

- زوائد التخطيط (٥):

هي مساحة الأرض التي تنشأ من إعادة تنظيم مخططات الأراضي.

- زوائد التنظيم (٦):

هي مساحة الأرض التي تنشأ من إعادة تنظيم مناطق سكنية قائمة.

- النطاق العمراني (٧):

هو سياسة لتوجيه وضبط التنمية العمرانية من خلال تعيين الحدود الملائمة لتوطين الأنشطة الحضرية واستيعاب النمو العمراني خلال فترة زمنية محددة وتوفير الخدمات والمرافق العامة لتحقيق أعلى

(١) المادة الثانية من نظام الطرق والمباني.

(٢) المادة الأولى من لائحة التصرف بالعقارات البلدية.

(٣) المادة الأولى من لائحة التصرف بالعقارات البلدية.

(٤) المادة الأولى من لائحة التصرف بالعقارات البلدية.

(٥) المادة الأولى من لائحة التصرف بالعقارات البلدية.

(٦) المادة الأولى من لائحة التصرف بالعقارات البلدية.

(٧) اللائحة التنفيذية لقواعد تحديد النطاق العمراني.

قدر من الكفاءة الاقتصادية للموارد المتاحة للوصول للحجم الأمثل للمدن والقرى وفقا لتوجهات الاستراتيجية العمرانية الوطنية.

• حدود النطاق العمراني(١):

هي الخطوط المبينة بخرائط وثائق النطاق العمراني وفق قواعد تحديد النطاق العمراني المعتمدة، التي توضح مراحل التنمية العمرانية المختلفة، وحد حماية التنمية، وتمثل الحدود الملائمة لتوطين الأنشطة الحضرية، واستيعاب النمو العمراني خلال فترة زمنية محددة .

• منطقة حماية التنمية(٢):

هي المساحة المساندة للتنمية والمحصورة بين حد مراحل التنمية العمرانية حتى عام ١٤٥٠هـ وحد حماية التنمية طبقا للحدود والضوابط المبينة بوثائق النطاق العمراني.

• حدود حماية التنمية (٣):

هي الخطوط الموضحة بخرائط وثائق النطاق العمراني، والتي تحدد منطقة حماية التنمية حتى ١٤٥٠هـ.

• ضواحي المدن والقرى الرئيسية(٤):

الضواحي هي جميع الأراضي الواقعة خارج حدود حماية التنمية المعتمدة بقرار مجلس الوزراء رقم

١٥٧ وتاريخ ١١/٥/١٤٢٨هـ.

• الأراضي البيضاء(٥):

كل أرض فضاء مخصصة للاستخدام السكني، أو السكني التجاري ؛ داخل حدود النطاق العمراني

ولم تتم تنميتها بأي أنواع التنمية.

(١) اللائحة التنفيذية لقواعد تحديد النطاق العمراني.

(٢) اللائحة التنفيذية لقواعد تحديد النطاق العمراني.

(٣) اللائحة التنفيذية لقواعد تحديد النطاق العمراني.

(٤) اللائحة التنفيذية لقواعد تحديد النطاق العمراني.

(٥) اللائحة التنفيذية لقواعد تحديد النطاق العمراني.

❖ الصكوك

لا يستند في التملك إلا على صك مكتمل للإجراءات الشرعية والنظامية،

وأهم الإجراءات في صكوك الاستحكام:

- ١- أن يكون الصك مفيدا للتملك لشخص أو جهة اعتبارية، لا أن يكون لإنهاء الخصومة ونحو ذلك.
- ٢- أن يكون الصك صادرا من مختص ويحمل توقيعه وختمه الذاتي.
- ٣- الإشارة إلى وقوف القاضي أو من ينوبه على العقار والتحقق من الحدود والأطوال والمساحة.
- ٤- الكتابة للجهات الحكومية ذات العلاقة وذكر أرقام إجاباتها وتواريخها، والمعارضة من عدمها.
- ٥- اكتساب الحكم القطعية.
- ٦- إذا كان الإحياء بعد ١٣٨٧هـ فلا بد من استيفاء القيمة^(١).
- ٧- ذكر مستند التملك: الإحياء، أو الشراء من محي.. إلخ ونحو ذلك.
- ٨- وجود المساحة والحدود والأطوال وعروض السكك والشوارع، وأن تكون المساحة والأطوال بالمتري.
- ٩- ذكر اسم المالك ورقم هويته.

وأهم الإجراءات في الصكوك الصادرة من كتابة العدل:

- ١- أن يكون الصك مفيدا للتملك لشخص أو جهة اعتبارية، لا أن يكون بتحديد هجرة أو تحديد إقطاع قديم ولم تحصر في الصك الأراضي السكنية أو الزراعية ونحو ذلك.
- ٢- أن يكون الصك صادرا من مختص ويحمل توقيعه وختمه الذاتي.
- ٣- ذكر مستند التملك مثل: بيع البلدية أو مخطط معتمد أو منحة.. إلخ ونحو ذلك.
- ٤- وجود المساحة والحدود والأطوال وعروض السكك والشوارع، وأن تكون المساحة والأطوال بالمتري.
- ٥- ذكر اسم المالك ورقم هويته.

(١) وفي استخراج الاستحكام بعد المنع خلاف بين القضاة، ويوجد بحث في ذلك باسم (استخراج حجج الاستحكام بعد المنع).

وفيما يلي أهم المسائل في الصكوك، والتي ينبغي مراعاتها قبل تعديل أو تكميل الصك:

• المسألة الأولى: الصكوك التي لا تفيد التملك ولا يستند عليها في الإفراغ:

قد تصدر بعض الصكوك من المحاكم أو كتابات العدل^(١) وتذكر فيها الحدود والأطوال والمساحة أو لا تذكر إلا أنها لا تفيد التملك، وعليه فلا يستند عليها في التملك ولا يلحق بها أي شيء من إثبات، ومن أمثلة هذه الصكوك:

١- صكوك الخصومة^(٢).

٢- الصكوك الصادرة من كاتب العدل بتحديد هجرة أو تحديد إقطاع قديم ولم تحصر في الصك الأراضي السكنية أو الزراعية وأفرغت من هذه الصكوك صكوك أخرى بالبيع أو الهبة فلا يعتد بها لأن الإقطاعات القديمة للهجر لا يقصد بها التملك وإنما يقصد بها السماح بالسكن والاستيطان ومنع نزول قبيلة على أخرى^(٣).

٣- صكوك المخالصة والمخارجة أو الصكوك التي تتضمن صلحاً انتهى إلى بيع الأرض المتنازع عليها للآخر^(٤).

(١) المادة السابعة والثلاثون من لائحة اختصاص كتاب العدل (الصكوك والإقرارات التي لا تستند في إثبات الملكية على صكوك شرعية مستكملة إجراءات التملك لا يجوز الاعتماد عليها مطلقاً، ويفهم صاحب العلاقة بمراجعة الجهات المعنية)
(٢) المادة ٥/٢٢٧ من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية، ونصها (صكوك الاستحكام التي لم = تشتمل على أطوال ومساحة تستوفي بإجراءات جديدة وفق تعليمات الاستحكام، وتلحق تلك الإجراءات في الضبط وصكوك الاستحكام، أما وثائق التملك وصكوك الخصومة فلا يلحق بها شيء من ذلك).

(٣) الأمر السامي رقم ١٤٩٢/٤ م في ١٤٠٦/٨/٢٠ هـ والمعمم على المحاكم برقم ١٩٠/١٢ ت في ١٤٠٦/١٠/٢٢ هـ ونص الحاجة منه (الصكوك التي تنقصها الأطوال والمساحة والصكوك المفرغة منها لا يعتد بها إلا بعد تثبيت الأطوال والمساحة وفقاً لما يقضي به تعميم وزير العدل رقم ٣/١٦٥ ت في ١٤٠٣/١٠/٦ هـ القاضي بأنه لا بد من اتخاذ ما تقتضيه المادتان ٨٥ و٨٦ من تنظيم الأعمال الإدارية في الدوائر الشرعية وما لحقهما من تعليمات وما يقتضيه الوجه الشرعي من قبل المحكمة المختصة لإثبات الأطوال والمساحة في صكوك التملك الحالية منها أصلاً).

(٤) الأمر السامي رقم ١٤٩٢/٤ م في ١٤٠٦/٨/٢٠ هـ والمعمم على المحاكم برقم ١٩٠/١٢ ت في ١٤٠٦/١٠/٢٢ هـ ونص الحاجة منه (صكوك المخالصة والمخارجة أو الصكوك التي تتضمن صلحاً انتهى إلى بيع الأرض المتنازع عليها للآخر فمعلوم أنها لا تقوم مقام حجة الاستحكام؛ لأنها لا تكفي في إثبات التملك وفقاً لما قرره الهيئة القضائية العليا بقراريها رقم ١٣١ في ١٣٩٢/٥/٨ هـ ورقم ١٨٥ في ١٣٩٣/٧/١٨ هـ ولما جاء في تعميم وزير العدل رقم ٧٦ ت في ١٣٩٥/٤/١٥ هـ).

٤- صكوك الصبرة والمغارسة والتي لم يذكر بالصك أساس ملكية الرقبة ولا المساحة والأطوال وتنقصها الإجراءات الإدارية.^(١)

٥- وثائق التملك المصدقة من المحكمة أو كتابة العدل.^(٢)

• المسألة الثانية: صدور صك التملك من غير مختص :

فقد يصدر الصك من محكمة مختصة نوعاً ومكاناً إلا أن من صدر منه الصك لا ولاية له مثل الملازم القضائي فإنه لا ولاية له في إصدار صكوك التملك^(٣)، وقد يصدر الصك من محكمة غير مختصة نوعاً كما لو صدر من محكمة الأحوال الشخصية أو الجزائية ففي هذه الحالة لا بد من رفعة للمحكمة العليا،

أما إذا صدر صك التملك من محكمة غير مختصة مكاناً فما العمل ؟
هذه المسألة تنقسم إلى أقسام:

القسم الأول: بداية اعتبار الولاية المكانية في إصدار صك التملك.

القسم الثاني: المحاكم التي صدرت منها صكوك وهي محل نظر.

القسم الثالث: العمل في حال عرض على الدائرة صك من خارج الولاية المكانية.

(١) الأمر السامي رقم ١٤٩٢/٤ م في ١٤/٨/٢٠ هـ والمعمم على المحاكم برقم ١٩٠/١٢ ت في ٢٢/١٠/١٤٠٦ هـ ونص الحاجة منه (صكوك الصبرة والمغارسة والتي لم يذكر بالصك أساس ملكية الرقبة ولا المساحة والأطوال وتنقصها الإجراءات الإدارية فمعلوم أنها غير كافية لإثبات الملكية ولا بد من إحضار صك يثبت ملكية الرقبة مستوف للإجراءات الشرعية والنظامية).

(٢) الأمر السامي رقم ١٩٧٧٤ في ١٧/٨/١٤٠٢ هـ والمعمم على المحاكم برقم ١٢/١٢٠ ت في ٢٠/٩/١٤٠٢ هـ، وتعميم الوزارة رقم ١٣ ت/١١٨٧ في ٢٦/٤/١٤١٩ هـ، والمادة ٥/٢٢٧ من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية المشار إليها سلفاً.

(٣) بناء على المادة الثامنة من تنظيم أعمال الملازم القضائيين، ولا بد من رفع الصك للمحكمة العليا بناء على المادة ٢/٢٢٧ ونصها (إذا ظهر لدائرة في قضية أو طلب معروض أمامها ما يستوجب إعادة النظر في صك تملك عقار لوجود خطأ في الإجراءات الواردة فيه يتعذر تصحيحه أو تكميله وقد يعود عليه بالنقض فترفعه إلى المحكمة العليا لتقرر ما تراه بشأنه، وذلك كصدور الصك من غير مختص).

القسم الأول: بداية اعتبار الولاية المكانية في إصدار صك التملك:
الأصل أن أي قاض بإمكانه إصدار صك تملك خارج حدود ولايته المكانية متى ما استكمل الإجراءات الشرعية والنظامية وذلك حتى ١٤٠٠/٣/١٨هـ، وعليه فإن أي صك تملك يصدر بعد هذا التاريخ فهو محل نظر -وستانتي آلية التعامل معه^(١).

القسم الثاني: أسماء بعض المحاكم وكتابات العدل التي صدرت منها صكوك وهي محل نظر:
صدرت عدة تعاميم تضمنت أسماء عدد من القضاة ممن صدرت منهم صكوك بالتملك قد تتضمن بعض الأخطاء أو الإشكالات فيتنبه منها، والمحاكم التي صدرت منها هذه الصكوك هي:

١- الصكوك الصادرة من محكمة مدركة.^(٢)

(١) بناء على تعميم الوزارة رقم ١/٢٣/ت في ١٤٠٠/٣/١٨هـ ونصه (سبق أن أبلغتم بتعميم رئاسة القضاة رقم ٣/١٧٩٥ وتاريخ ١٣٨٢/٦/١٤هـ المبني على خطاب سمو وزير الداخلية رقم ٤٩٦١ في ١٣٨٢/٤/٢٣هـ بشأن ما تقدمت به بلدية الخبر من اقتراح حول عدم تسجيل الأراضي التي ليست في المنطقة المسجلة فيها. وذلك نتيجة لما وقع من قاضي النماص وقاضي أحد رفيده، حيث قاما بتسجيل أرضين تقعان في الخبر الشمالية وقد نص التعميم المذكور على عدم جواز تسجيل الأراضي التي لا تقع في منطقة عمل المحكمة أو كتابة العدل حفظاً للمصلحة العامة وتفادياً لما قد ينتج عن ذلك من مغالطات أو عبث. وحيث لاحظنا كثرة المشاكل التي حدثت مؤخراً بسبب مخالفة التعميم المذكور فإننا نخطركم بالتوقف حالاً عن تسجيل أي أرض تقع خارج حدود مقر عملكم سواء ما كان فيها يعود للأفراد أو للحكومة في المبيعات أو الهبات أو الرهن أو غير ذلك إلى أن تصدر اللائحة التي نصت عليها المادة «٩٣» من نظام القضاء الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٦٤ وتاريخ ١٣٩٥/٧/١٤هـ وسنحملكم المسؤولية كاملة في حالة وقوع أية مخالفة لهذا الأمر. فاعتمدوا ذلك ونفذوه بكل دقة)، وتعميم الوزارة رقم ١٣/ت/٦٦١٢ في ١٤٣٨/٣/٢٨هـ، والمادة السابعة عشرة من لائحة اختصاص كتاب العدل ونصها (إذا كان الصك المقدم إلى كاتب العدل صادراً من خارج الولاية أو مجرى عليه بالتمهيش بانتقال ملكية العقار وكان بعد تاريخ ١٤٠٠/٣/١٨هـ ف يتم عرضه على الوزارة مع إرفاق صورة من إثبات شخصية المتقدم وما كان قبله أو حالة لم يشترط النظام لها الولاية المكانية كالحالات الواردة في المادة الخامسة من هذه اللائحة، فإن عليه الكتابة إلى الجهة المصدرة للصك للاستفسار عن سريان سجله مع أخذ صورة إثبات شخصية المتقدم).

(٢) والمنوه عنها بالتعميم الوزارة رقم ١/١٣٦/ت في ١٤٠٠/١١/٤هـ ونص الحاجة منه (نتيجة للتحقيق المتخذ في حق قاضي مدركة الشيخ/..... المحال على التقاعد حالاً وما أصدره من صكوك تملك عقار داخل ولاية قضاء مدركة وخارجها وهي لا تتفق والأصول المتبعة. وبناء على التعاميم الوزارية رقم ١٢/٥٨/ت في ١٣٩٦/٣/٨هـ المعطوف على الأمر السامي رقم ٣٤٨٩٥ في ١٣٩٥/١٢/٢١هـ والأمر السامي رقم ٣٦٨٥ في ١٣٩٦/٢/٩هـ والتعميم التأكيدي رقم ١٢/٣١/ت في ١٣٩٦/٢/٣هـ ورقم ٣/١٤٩/ت في ١٣٩٧/١١/١٠هـ المتضمنة المنع من إخراج صكوك للعقار الذي يقع خارج ولاية القاضي واختصاصه. وبناء على التعميم الوزاري رقم ١/٢٣/ت في ١٤٠٠/٣/١٨هـ المتضمن عدم تسجيل أو إفراغ أي عقار يقع خارج ولاية القاضي أو كاتب العدل... فإننا نعلمكم بما يلي: ١- أن أي صك تملك لعقار خارج ولاية قضاء مدركة صادر من قاضيها السابق الشيخ/..... أو أي صك إفراغ =

- ٢- الصكوك الصادرة من محكمة ميسان ^(١).
- ٣- الصكوك الصادرة من محكمة الجموم.
- ٤- الصكوك الصادرة من محكمة خليف.
- ٥- الصكوك الصادرة من محكمة الليث.
- ٦- الصكوك الصادرة من محكمة الباحة.
- ٧- الصكوك الصادرة من المحكمة العامة في ظلم ^(٢).
- ٨- الصكوك الصادرة من كتابة عدل الباحة ^(٣).

= يكون مستنداً في الأصل على صك صادر من القاضي المذكور لأي عقار خارج ولاية قضاء مدركة لا يجوز إفراغه بحال ولا التهميش على سجله بأي شرح ويتعين على الجهة التي أبرز لديها إرساله إلينا ليجري اتخاذ ما يلزم حسب المتبع. ٢- أن أي صك تملك لعقار داخل ولاية قضاء مدركة صادر من قاضيها السابق الشيخ/..... لا يجوز إفراغه من القاضي المختص بمدركة إلا بعد التأكد من مطابقة إجراءاته للأصول المتبعة الشرعية والنظامية وبعد الوقوف على سجله وضبطه وفي حال عدم مطابقته لأصله أو عدم استيفاء إجراءاته يجري رفعه إلينا لتجري دراسته من الجهة المختصة ومن ثم التوجيه بما يلزم).

(١) والمنوه عنها بالتعميم رقم ١/٩/ت في ١٤٠٤/١/٦هـ ونص الحاجة منه (فإلحاقاً لتعاميم الوزارة رقم ١/١٣٦/ت في ١٤٠٠/١١/٤هـ ورقم ١/١٨٨/ت في ١٤٠١/١١/٨هـ ورقم ١/٢٣/ت في ١٤٠٠/٣/١٨هـ بصدد الصكوك المخرجة من بعض القضاة المحالين على التقاعد لصكوك جرت منهم مخالفات في إخراجها وهم كل من: قاضي مدركة سابقاً الشيخ/..... وقاضي ميسان سابقاً الشيخ/..... وقاضي الجموم سابقاً الشيخ/..... وقاضي خليف سابقاً الشيخ/..... نخبركم أن مقتضى التعاميم المذكورة يسري حكمها على الصكوك الصادرة من قاضي الليث سابقاً الشيخ/..... المحال على التقاعد. وعليه يعتمد ما يلي: ١- إن أي صك تملك عقار خارج ولاية قضاء الليث يكون صادراً من قاضيها السابق الشيخ/..... أو أي صك إفراغ يكون مستنداً في الأصل على صك صادر من القاضي المذكور لأي عقار خارج ولاية قضاء الليث لا يجوز إفراغه بحال ولا التهميش على سجله بأي شرح ويتعين على الجهة التي أبرز لديها إرساله إلينا ليجري اتخاذ ما يلزم حسب المتبع. ٢- إن أي صك تملك لعقار داخل ولاية قضاء الليث صادر من قاضيها السابق الشيخ/..... لا يجوز إفراغه من كتابة عدل الليث ولا اتخاذ أي إجراء عليه من المحكمة إلا بعد التأكد من مطابقته للأصول الشرعية والتعليمات وبعد الوقوف على سجله وضبطه ومعاملته والشرح بتطابقها وفي حال عدم المطابقة يجري رفعه إلينا لتجري دراسته من الجهة المختصة ومن ثم التوجيه باللازم. ٣- ٤- إن على أصحاب الفضيلة القضاة وكتاب العدل إذا حرر إليهم صكوك استحكام خارجة من أحد القضاة المذكورين أو غيرهم على عقار خارج ولايته عدم اتخاذ أي إجراء شرعي)، وتعميم الوزارة رقم ٢/٢٩/ت في ١٤٠٣/٣/٦هـ، وتعميم الوزارة رقم ١/١٢/ت في ١٤٠٣/١/٢٣هـ.

(٢) تعميم المجلس الأعلى للقضاء رقم ١٠٣٣/ت في ١٤٣٩/٥/١٨هـ.

(٣) والمنوه عنها بالتعميم رقم ١٣/ت في ٦١٣٠/٤/٢٤هـ ونصه (فقد ورد للوزارة نسخة من الأمر الملكي البرقي الكريم رقم ٥٠٨١٨ في ١٤٣٣/١١/٢٥هـ الموجه إلى وزارة الداخلية، والمشار فيه إلى البرقية رقم ٥٢٨١٧ في ١٤٣٣/٨/٥هـ المرفق بها تقرير اللجنة المشكلة لدراسة ما توافر من معلومات عن تغيير مسار طريقتين في الباحة وتقديم صكوك مزورة للحصول على تعويضات =

فالصكوك الصادرة من المحاكم المشار إليهم وكتابة العدل إما أن تكون خارج الولاية المكانية أو داخلها، فإن كانت خارج الولاية فيرفع الصك للجهة المختصة، وإن كان داخلها فيتحقق من استكمال الإجراءات الشرعية والنظامية، وفي حال عدم اكتمالها فترفع للجهة المختصة.

القسم الثالث: العمل في حال عرض على الدائرة صك من خارج الولاية المكانية:

١- أن يكون الصك صادراً قبل ١٨/٣/١٤٠٠هـ، ومن غير القضاة وكتاب العدل المشار إليهم سلفاً، ففي هذه الحالة يستند عليه بعد التحقق من اكتمال الإجراءات الشرعية والنظامية وقت صدوره، ثم يلحق عليه ما يستجد من المحكمة صاحبة الولاية الأخيرة، ثم يبعث للمحكمة أو كتابة العدل التي أصدرته لنقل التهميش على ضبطه وسجله.

٢- أن يكون أصل الصك حجة استحكام صدر بعد ١٨/٣/١٤٠٠هـ والمحاكمة التي صدر منها الصك ليست مختصة مكاناً وقت إصدار الصك ففي هذه الحالة يرفع الصك للمحكمة العليا^(١).

=عن الأراضي، وقد تضمن الأمر الملكي الكريم المشار إليه أن على كل من وزارة العدل والمجلس الأعلى للقضاء وإمارة منطقة الباحة اتخاذ ما يلزم حيال ما ورد في الفقرتين (٩،٨) من مريثات اللجنة ونصها: [٨- الكتابة للمجلس الأعلى للقضاء ووزارة العدل بالتعميم على محاكم منطقة الباحة وكتابة العدل بها وتعميدها بعدم إجراء أي توثيق على أي صك صادر من مساعد رئيس المحاكم بمنطقة الباحة سابقاً القاضي /.... وكاتب العدل سابقاً بكتابة عدل الباحة /..... - (فيما يتعلق بإجراءاته على الصكوك الصادرة من القاضي..... - (إلا بعد التأكد من صحتها وسلامتها ومطابقتها على معاملاتها وما ورد في ضبوطها وسجلاتها والتأكد من سريان مفعولها وصحة وسلامة الإجراءات الشرعية والنظامية المتبعة في استخراجها وما بنيت عليه، ورفع أي صك مخالف لمقتضى الوجه الشرعي والتعليمات لمحكمة الاستئناف لتقرير ما تراه بشأنه إنفاذاً لقرار مجلس القضاء الأعلى رقم (٦٦) في ١١/٤/١٤٠٤هـ المبلغ للمحاكم بالتعميم رقم ٧٦/١٢/ت في ٢٢/٤/١٤٠٤هـ وعملاً بما نص عليه التعميم رقم ١٢/٣٢/ت في ١٢/٣/١٤٠٣هـ والمتضمن أنه لا يسوغ لأي موثق من قاض أو كاتب عدل أن يجري توثيق أي إقرار من بيع أو هبة أو قسيمة أو وصية أو نحو ذلك من أنواع التصرفات على أي عقار إلا إذا كان العقار يستند على صك تملك شرعي مستوف لإجراءاته الشرعية والنظامية. ٩- التأكيد على إمارة منطقة الباحة بالتعميم على الدوائر الحكومية ذات الاختصاص بمنطقة الباحة بتفعيل قرار مجلس القضاء الأعلى رقم (٢٦٠) في ١٤/٣/١٤١٩هـ والمتضمن (أن على الدوائر الحكومية ذات الاختصاص القيام بواجبها حيال كل صك ترى أنه صدر بغير مسوغ شرعي...) للعمل بموجبه وحثها على ضرورة وأهمية المحافظة على الأراضي الحكومية استناداً للأوامر السامية والأنظمة والتعليمات التي تؤكد على ذلك. [أهكذا نرغب إليكم الاطلاع واعتماد موجبه. والله يحفظكم /ك].

(١) المادة ٤/٢٢٨ من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية ونصها (صكوك الاستحكام الصادرة على عقار خارج ولاية المحكمة المكانية ترفع إلى المحكمة العليا)، والمادة ٢/٢٢٧ ونصها (إذا ظهر لدائرة في قضية أو طلب معروض أمامها ما يستوجب إعادة النظر في صك تملك عقار لوجود خطأ في الإجراءات الواردة فيه يتعذر تصحيحه أو تكميله وقد يعود عليه بالنقض =

٣- أن يكون أصل الصك حجة استحكام صدر بعد ١٤٠٠/٣/١٨هـ والمحكمة التي صدر منها الصك مختصة مكانا وقت إصدار الصك ثم تغيرت الولاية المكانية، ففي هذه الحالة يستند عليه بعد التحقق من اكتمال الإجراءات الشرعية والنظامية وقت صدوره، ثم تلحق عليه المحكمة صاحبة الولاية الأخيرة ما يستجد ويبعث للمحكمة التي أصدرته لنقل التهميش على ضبطه وسجله^(١).

٤- أن يكون الصك صادرا بعد ١٤٠٠/٣/١٨هـ من كتابة عدل غير مختصة مكانا وقت إصدار الصك، ففي هذه الحالة يرفع الصك للوزارة للتوجيه بشأنه^(٢).

٥- أن يكون الصك صادرا بعد ١٤٠٠/٣/١٨هـ من كتابة عدل مختصة مكانا وقت إصدار الصك، ثم تغيرت الولاية، فهنا يستند عليه وتتولى كتابة العدل أو المحكمة صاحبة الولاية الأخيرة -بحسب

=فترفعه إلى المحكمة العليا لتقرر ما تراه بشأنه، وذلك كصدور الصك من غير مختص).

(١) المادة ٧/٢٢٧ من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية ونصها (جميع الإجراءات المتعلقة بمجيج الاستحكام من تكميل أو تعديل أو إضافة ونحوها، تنظر لدى محكمة بلد العقار، فإذا تغيرت الولاية المكانية للعقار فيتم إجراء الآتي: أ- تقوم المحكمة صاحبة الولاية الأخيرة التي يقع في نطاق اختصاصها العقار بإكمال ما يلزم إكمالها شرعاً ونظاماً للصكوك التي تقدم لها، مع مراعاة تطبيق التعليمات المتعلقة بصكوك الاستحكام.

ب- تبعث المحكمة ما أجرته على صك الاستحكام إلى المحكمة التي أصدرته للتهميش على سجله وضبطه بما ألحق به).

(٢) التعميم رقم ١٣/ت/٦٦١٢ في ١٤٣٨/٣/٢٨هـ ونصه (إشارة إلى تعميم الوزارة رقم ١٣/ت/٢٤٦٠ في ١٤٢٥/٥/٢٥هـ بشأن اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل. وإشارة إلى المادة (١٧) من اللائحة بشأن الصك المقدم لكتابة العدل والصادر خارج الولاية قبل تاريخ ١٤٠٠/٣/١٨هـ وأن يكتب إلى الجهة المصدرة للصك للاستفسار عن سريان سجله مع أخذ صورة إثبات شخصية المتقدم. وبناءً على ما تقتضيه مصلحة العمل وتنظيماً لما ورد في المادة المشار إليها. يعتمد عدم اتخاذ أي إجراء تجاه أي صك صادر خارج الولاية إلا بعد الرفع إلينا مع صورة مصدقة بأنها مطابقة لأصل الصك المبرز و صدور توجيه كتابي منا بشأنه. للاطلاع والتقيد بما أشير إليه وإبلاغه لمن يلزم. والله يحفظكم)، وتعميم الوزارة رقم ١٣/ت/١٤٨١ في ١٤٢٠/١٠/١٩هـ ونص الحاجة منه (الصكوك التي ترد إلى كتابة العدل وهي صادرة من خارج الولاية ما كان منها بعد المنع فيتم العرض عنه للوزارة حسب المتبع)، والمادة السابعة عشرة من لائحة اختصاص كتاب العدل ونصها (إذا كان الصك المقدم إلى كاتب العدل صادرا من خارج الولاية أو مجرى عليه بالتهميش بانتقال ملكية العقار وكان بعد تاريخ ١٤٠٠/٣/١٨هـ فيتم عرضه على الوزارة مع إرفاق صورة من إثبات شخصية المتقدم وما كان قبله أو حالة لم يشترط النظام لها الولاية المكانية كالحالات الواردة في المادة الخامسة من هذه اللائحة، فإن عليه الكتابة إلى الجهة المصدرة للصك للاستفسار عن سريان سجله مع أخذ صورة إثبات شخصية المتقدم).

الحال- التحقق من اكتمال الإجراءات الشرعية والنظامية وقت صدوره، ثم يلحق عليه ما يستجد ويبحث للمحكمة أو كتابة العدل التي أصدرته لنقل التهميش على ضبطه وسجله^(١).

• المسألة الثالثة: الصكوك الصادرة بالتملك ولم يطبق بشأنها مقتضى المادتين ٨٥، ٨٦ من تنظيم الأعمال الإدارية:

المادتان المشار إليهما تتضمن الكتابة لإدارة الأوقاف والمالية والبلدية فإن لم يكن هناك مانع فيعلن في الجريدة الرسمية، إضافة إلى وقوف القاضي أو نائبه على العقار محل الإنهاء، وقد ألغي التنظيم المشار إليه وحل محله نظام المرافعات الشرعية، وأشارت المادة ٢٣٠ و ٢٣١ إلى مقتضى المادتين المشار إليهما.

وقد صدر قرار الهيئة القضائية العليا رقم ١٣١ في ١٣/٨/١٣٩٢هـ والمتضمن أن الصكوك التي لم يطبق بشأنها مقتضى المادتين ٨٥، ٨٦ لا تكفي للاعتماد عليها في ثبوت الملكية وأنها غير صالحة للاستناد عليها في إفراغ ما انتزع من مشتملاتها حتى تستكمل مقتضى المادتين ٨٥ - ٨٦.^(٢)

(١) التعميم رقم ١٣/ت/٦٨٠٤ في ١٢/٨/١٤٣٨هـ ونصه (إشارة إلى تعميم الوزارة رقم ١٣/ت/٦٦١٢ في ٢٨/٣/١٤٣٨هـ المشار فيه إلى المادة (١٧) من اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل وتضمن التعميم = عدم اتخاذ أي إجراء تجاه أي صك صادر خارج الولاية إلا بعد الرفع إلينا و صدور توجيه كتابي منا بشأنه. وإشارة إلى ما ورد للوزارة من عدد من المعاملات من بعض كتابات العدل من استفسارات حول صكوك ملكية صادرة من كتابه عدل أو محكمة قائمة بعملها ذات ولاية مكانية سابقة ثم انتقلت الولاية هل ترفع وفقاً للتوجيه الوارد في تعميم الوزارة رقم ١٣/ت/٦٦١٢ في ٢٨/٣/١٤٣٨هـ المشار إليه. وبناء على ما ذكر فإن الصكوك التي ترفع حسب التعميم المشار إليه هي الصكوك التي تصدر من كتابة العدل أو محكمة قائمة بعملها التي لم يكن لها ولاية أصلاً أما ما كان لها فيه ولاية سابقة فهي غير مشمولة بالرفع على أن يسبق ذلك التحقق من سريان المفعول من جهة صدور الصك وسلامة إجراءاته. للاطلاع واعتماد موجه. والله يحفظكم /و).

(٢) قرار الهيئة القضائية العليا رقم ١٣١ في ١٣/٨/١٣٩٢هـ والمتضمن (أن الهيئة القضائية ترى أن هذه الحجج لا تكفي للاعتماد عليها في ثبوت الملكية وأنها غير صالحة للاستناد عليها في إفراغ ما انتزع من مشتملاتها لصالح الطريق العام حتى تستكمل مقتضى المادتين ٨٥-٨٦ مع مراعاة مقتضى التعميم رقم ٩٢/٢/ت في ١٦/٧/١٣٩٠هـ ورقم ١٣٠/٢ في ٧/١١/١٣٩٠هـ الصادرين من رئاسة القضاة سابقاً كما ترى الهيئة إفهام المذكورين بذلك واستعادة الصكوك من أيديهم ثم استكمال إجراءات كل معاملة منها على حدة وعند انتهائها يلحق بكل صك نتيجة ما انتهت إليه).

• **المسألة الرابعة:** إذا تم تطبيق مقتضى المادة ٨٥ من تنظيم الأعمال الإدارية في الدوائر الشرعية

وذلك بالكتابة للجهات المعنية ولم تذكر أرقام إجابات الدوائر:

إذا تم تطبيق مقتضى المادة ٨٥ - المادة ٢٣١ من نظام المرافعات الشرعية - ولم يتم ذكر أرقام إجابات الدوائر، فإما:

- أن يكون الصك صادراً قبل ١٠/٤/١٤٠٣هـ فالأصل هنا أن يكتفى بذكر حاكمه أن الدوائر الحكومية أجابت بعدم المعارضة، أو ذكره لتطبيقه للمادتين ٨٥ - ٨٦ من تنظيم الأعمال الإدارية في الدوائر الشرعية، أو مصادقة محكمة التمييز عليه.
- وإما أن يصدر بعد ١٠/٤/١٤٠٣هـ فهنا لا بد أن يذكر فيه أرقام إجابات الدوائر الحكومية وتواريخها (١)، وفي حال عدم ذكر الأرقام والتواريخ فيكلف مبرز الصك باستكمال ذلك من المحكمة مصدرة الحجة.

(١) ينظر: تعميم الوزارة رقم ١٢/٥٦/ت في ١٠/٤/١٤٠٣هـ ونصه (وردنا خطاب معالي وزير المالية والاقتصاد الوطني رقم ٢٩٥/٥ في ١٠/٢/١٤٠٣هـ المتضمن أن الوزارة لاحظت أن أغلب الصكوك التي تقدم لها من قبل أصحاب الأملاك المنزوعة لصالح الطرق العامة أو مشاريع الدولة المختلفة قد أغفل فيها أرقام وتواريخ إجابات الدوائر الرسمية المعنية في إبداء الموافقة أو المعارضة ورغبة معاليه إبلاغ المحاكم بلزوم إيضاح ما ذكر في صلب أي حجة استحكام. ونفيدكم بأنه يتعين ذكر أرقام وتواريخ ومضامين جوابات الدوائر الحكومية ذات العلاقة سلباً أو إيجاباً في صك أي حجة استحكام يجري إخراجها مستقبلاً من قبلكم لأي من المواطنين).

وينظر تعميم الوزارة رقم ٨/ت/٦١ في ٧/٦/١٤٣٣هـ: ونص الحاجة منه (فيعتمد ما يلي: أولاً: الصكوك التي صدرت بعد التعميم رقم ١٢/٥٦/ت في ١٠/٤/١٤٠٣هـ فهذه يتعين فيها النص بتطبيق المادتين «٨٥-٨٦» وما = لحقهما من تعليمات وذكر أرقام وتواريخ ومضامين إجابات الدوائر الحكومية ذات العلاقة في صلب صك الحجة. ثانياً: الصكوك التي صدرت قبل هذا التعميم وقد أشار فضيلة مصدر الصك إلى أنه جرى تطبيق المادتين «٨٥-٨٦» أو ذكر بأنه استفسر من الدوائر ذات العلاقة ولم يظهر معارض أو ظهر معارض فيها وصدق من التمييز فهذه يكتفى بالنص المذكور وليس للتعميم رقم ١٢/٥٦/ت في ١٠/٤/١٤٠٣هـ أثر رجعي على هذه الصكوك. ثالثاً: الصكوك التي صدرت قبل التعميم رقم ١٢/٥٦/ت في ١٠/٤/١٤٠٣هـ ولم ترد الإشارة فيها مطلقاً إلى أنه جرى تطبيق مقتضى المادتين «٨٥ - ٨٦» ولا إلى أنه جرى الاستفسار من الدوائر الحكومية ذات العلاقة فهذا لا يسوغ الإفراغ منها إلا بعد الرجوع إلى المحكمة التي صدر منها الصك لمساءلتها هل جرى تطبيق مقتضى المادتين «٨٥-٨٦» وما لحقهما من تعليمات في ذلك أم لا ؟ فإذا كانت الإجراءات في الضبط مكتملة فينوه عن ذلك في الصك وسجله من قبل فضيلة مصدره أو خليفته ثم يجري لازم الإفراغ، وإلا فيتوقف كاتب العدل عن الإفراغ حتى تستكمل)، وبناء على المادة ٢٣٣ من نظام المرافعات الشرعية (تثبت في ضبط الاستحكام مضامين إجابات الجهات التي كتب إليها وأرقامها وتواريخها واسم الصحيفة التي نشر فيها طلب الاستحكام ورقمها وتاريخها ورقم صفحة النشر. بعد استكمال إجراءات الإثبات ينظم صك الاستحكام، على أن يشتمل =

• المسألة الخامسة: حجج الاستحكام التي لا تحتوي على الأطوال والمساحة:

حجج الاستحكام التي لا تحتوي على الأطوال والمساحة لا يعتد بها في الملكية إلا بعد استكمال إجراءات حجج الاستحكام وفقاً للمادة ٥/٢٢٧ من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية، ووفقاً للأمر السامي رقم ١٤٩٢/٤ م في ١٤٠٦/٨/٢٠ هـ (١).

• المسألة السادسة: الصكوك الصادرة من كتابة العدل ولم يشر فيها إلى أساس التملك:

الصكوك الصادرة من كاتب العدل والتي لم يشر فيها إلى أساس التملك كونها حجة استحكام أو منحة أو نحو ذلك، فتعاد لكاتب العدل لمعرفة الأساس الذي بني عليه الصك كونه حجة استحكام أو منحة أو مخطط معتمد ونحو ذلك، فإن كانت حجة استحكام فيتحقق من الصك و اكتمال الإجراءات الشرعية والنظامية وقت صدوره^(٢).

=على البيانات اللازمة المدونة في ضبط الاستحكام، ثم يوقع عليه ويختمه القاضي الذي أثبت الاستحكام، ويسجل الخاص بذلك).

(١) نصت المادة ٥/٢٢٧ من نظام المرافعات الشرعية على أن (صكوك الاستحكام التي لم تشمل على أطوال ومساحة تستوفي بإجراءات جديدة وفق تعليمات الاستحكام)، ونص الأمر السامي رقم ١٤٩٢/٤ م في ١٤٠٦/٨/٢٠ هـ والمعمم على المحاكم برقم ١٩٠/١٢ ت في ١٤٠٦/١٠/٢٢ هـ (الصكوك التي تنقصها الأطوال والمساحة والصكوك المفرغة منها لا يعتد بها إلا بعد تثبيت الأطوال والمساحة وفقاً لما يقضي - به تعميم وزير العدل رقم ٣/١٦٥ ت في ١٤٠٣/١٠/٦ هـ القاضي بأنه لا بد من اتخاذ ما تقتضيه المادتان ٨٥ و ٨٦ من تنظيم الأعمال الإدارية في الدوائر الشرعية وما لحقهما من تعليمات وما يقتضيه الوجه الشرعي من قبل المحكمة المختصة لإثبات الأطوال والمساحة في صكوك التملك الحالية منها أصلاً).

(٢) الأمر السامي رقم ١٤٩٢/٤ م في ١٤٠٦/٨/٢٠ هـ والمعمم على المحاكم برقم ١٩٠/١٢ ت في ١٤٠٦/١٠/٢٢ هـ ونص الحاجة منه (الصكوك الصادرة من كاتب العدل بإفراغ جزء من أرض موصوفة بصك صادر من محكمة لم يشر - كاتب العدل أنه حجة استحكام أو الصك المفرغ من صك آخر صادر من كاتب عدل لا بد من معرفة الأساس الذي بنيت عليه فإن كانت مبنية على حجة استحكام مستوفية لكافة الإجراءات الشرعية والنظامية أو بناء على صك إفراغ من كتابة العدل بناء على أمر منح صادر وفقاً للأنظمة والتعليمات أو بناء على صك آخر معتبر).

• المسألة السابعة: الصكوك القديمة المبنية على شهادة الشهود فقط:

الصكوك القديمة المبنية على شهادة الشهود فقط وتنقصها الإجراءات الإدارية فهذه يطلب من أصحابها استكمال ما ينقصها من إجراءات شرعية ونظامية وذلك وفقاً لمقتضى قرار الهيئة القضائية العليا رقم ١٨٥ في ١٨/٧/١٣٩٣هـ^(١).

• المسألة الثامنة: الصكوك الصادرة من كتابة العدل وأساس تملكها بيع البلدية:

فهذا الصكوك لها حالات:

- الحالة الأولى: أن يكون بيع البلدية والإفراغ قبل ١/٣/١٣٩٥هـ فهنا يستند عليه.
- الحالة الثانية: أن يكون بيع البلدية قبل ١/٣/١٣٩٥هـ والإفراغ بعد هذا التاريخ فهنا أيضاً يستند عليه.
- الحالة الثالثة: أن يكون بيع البلدية بعد ١/٣/١٣٩٥هـ ومتوافق مع لائحة التصرف بالعقارات البلدية فهنا يستند عليه.
- الحالة الرابعة: أن يكون بيع البلدية بعد ١/٣/١٣٩٥هـ وغير متوافق مع لائحة التصرف بالعقارات البلدية فهنا يفهم المشتري برفع طلبه للمقام السامي لإجازته عن طريق وزارة الشؤون البلدية والقروية، أو التقدم للمحكمة المختصة لتطبيق تعليمات حجج الاستحكام^(٢).

(١) تعميم الوزارة رقم ١٢/٩٨/ت في ٢٨/٥/١٣٩٤هـ ونص الحاجة منه (أصدرت الهيئة القضائية قرارها رقم ١٨٥ في ١٨/٧/١٣٩٣هـ نحو صك لم تطبق فيه المادتان «٨٥ — ٨٦» ورأت في هذا القرار إعادة المعاملة والصك إلى قاضي المحكمة لاستكمال مقتضى المادتين المذكورتين وما ألحق بهما وإلحاق الإجراءات المطلوبة بالصك الأساسي وعلى هامش سجله دون الحاجة إلى إلغائه)، الأمر السامي رقم ١٤٩٢/٤م في ٢٠/٨/١٤٠٦هـ والمعمم على المحاكم برقم ١٢/١٩٠/ت في ٢٢/١٠/١٤٠٦هـ ونص الحاجة منه (الصكوك القديمة المبنية على = شهادة الشهود فقط وتنقصها الإجراءات الإدارية فهذه يطلب من أصحابها استكمال ما ينقصها من إجراءات شرعية ونظامية وذلك وفقاً لمقتضى قرار الهيئة القضائية العليا رقم ١٨٥ في ١٨/٧/١٣٩٣هـ).

(٢) تعميم الوزارة رقم ١٣/ت/١٩٩٥ في ١٧/٥/١٤٢٣هـ ونص الحاجة منه (الأراضي التي باعتهما البلدية قبل تاريخ ١/٣/١٣٩٥هـ أو بعده والتي صدر المرسوم الملكي بعدم تنفيذ أوامر البيع إلا بعد الرفع من وزارة الشؤون البلدية والقروية للمقام السامي، فيفهم أصحابها بعدم إمكانية توثيقها إلا بعد إجازة بيعها من قبل المقام السامي الكريم أو التقدم إلى المحكمة المختصة لتطبيق تعليمات حجج الاستحكام) وتعميم الوزارة رقم ١٣/ت/٢٦١٩ في ٢٣/٣/١٤٢٦هـ ونصه (إشارة إلى الاستفسارات الواردة من بعض المحاكم وكتابات العدل بشأن ما تضمنته الفقرة الرابعة من تعميمنا رقم ١٣/ت/١٩٩٥ وتاريخ ١٧/٥/١٤٢٣هـ، ونصها: [الأراضي التي باعتهما البلدية قبل تاريخ ١/٣/١٣٩٥هـ أو بعده، والتي صدر المرسوم الملكي بعدم تنفيذ أوامر البيع إلا بعد الرفع =

• المسألة التاسعة: الصكوك الصادرة قبل الدولة السعودية:

الصكوك الصادرة قبل الدولة السعودية إما أن يكون لها سجل أو لا، فإن لم يكن لها سجل فلا يعتمد عليها في الملكية، وإن كان لها سجل فلا بد من تطبيق مقتضى المادتين ٨٥، ٨٦ من تنظيم الأعمال الإدارية، والتي حل محلها المادتان ٢٣٠، ٢٣١ من نظام المرافعات الشرعية حتى يستند عليها في الملكية (١).

• المسألة العاشرة: صكوك تملك البناء (الأنقاض):

إذا كان البناء مملوفاً بموجب صك استحكام دون الأرض فلا يستند عليه في إثبات ملكية الأرض، وعلى مدعي ملكيتها طلب إثبات ذلك وفقاً لإجراءات حجة الاستحكام. (٢)

=من وزارة الشؤون البلدية والقروية للمقام السامي فيفهم أصحابها بعدم إمكانية توثيقها إلا بعد إجازة بيعها من قبل المقام السامي الكريم أو التقدم إلى المحكمة المختصة لتطبيق تعليمات حجج الاستحكام]. وما انتهت إليه المكاتبات الدائرة مع وزارة الشؤون البلدية والقروية بهذا الخصوص والمتضمنة بأن الإلغاء هو لطلبات البيع التي لم تنفذ وهي ما تم بيعه بعد أمر الإيقاف، أما ما تم بيعه قبل ١٣٩٥/٣/١هـ، ولم يتم إفراغه فيتم معاملته وفق الأمر الملكي رقم ٩٧٥ / م وتاريخ ١٤٠٥/٤/٣٠هـ، والذي يفيد بعدم شموله بالإيقاف. وبناءً على الأمر الملكي الصادر أخيراً برقم ٣/ب/٣٨٣١٣ وتاريخ ١٤٢٣/٩/٢٤هـ، الذي صدر بموجبه تعميمنا رقم ١٣/ت/٢٤٠٧ وتاريخ ١٤٢٥/٢/١٦هـ، بشأن الموافقة على لائحة التصرف بالعقارات البلدية، وأنها تلغي جميع ما يتعارض معها من أحكام، فإن الفقرة الرابعة من التعميم المنوه عنه أعلاه على ضوء ذلك تعد ملغاة، ويكون العمل على وفق ما تضمنه الأمر السامي رقم ٣/ب/٣٨٣١٣ وتاريخ ١٤٢٣/٩/٢٤هـ، وتعامل البيوع الصادرة من البلدية وفق ما ورد فيه من شروط، والتي منها ما صدر به تعميمنا رقم ١٣/ت/٢٥١٣ وتاريخ ١٤٢٥/٨/٢٥هـ. وكل بيع قديم لا يتم إجازته على ضوء هذه اللائحة يفهم المشتري بضرورة رفعه للمقام السامي لإجازته أو التقدم للمحكمة المختصة لتطبيق تعليمات حجج الاستحكام. لذا نرغب إليكم الاطلاع والعمل بموجبه).

(١) تعميم الوزارة رقم ٢٨١٤ في ١٣٥٨/٧/٢٥هـ ونصه (فقد حصلت مخابرة بيننا وبين المراجع العالية في خصوص سجلات شيخ السادة بمكة التي لم يعثر عليها ورفعنا أخيراً لسمو نائب جلالة الملك المعظم خطاباً برقم ١٢٢١ في ١٣٥٨/٤/٢هـ بأنه إذا لم يعثر على سجلات شيخ السادة فجميع صكوكه التي بأيدي الناس والتي لم يعثر على سجلاتها تكون غير معتبرة إلا إذا ثبت بالوجه الشرعي فتلقينا من سمو نائب جلالة الملك المعظم برقم ٧٥٤٢ في ١٣٥٨/٦/٢٨هـ أنه صدرت الإرادة السنية في خطاب الديوان العالي رقم ١٧/١/٣٢ في ١٣٥٨/٦/٨هـ بالموافقة على ما أشرنا إليه مع إضافة ما يأتي: أولاً: يسري ما ذكرته رئاسة القضاة على الصكوك المذكورة إذا كانت صادرة في زمن سابق لزمان حكومتنا. ثانياً: أما إذا كان شيخ = السادة أ صدر صكوكاً في زمن حكومتنا فهذا غير جائز لأنه يكون عمله كحكومة ضمن حكومة ولا تعتبر الصكوك التي يكون إصدارها إلا إذا أعيد إثباتها بالوجه الشرعي لدى جهات الاختصاص في = حكومتنا. فيبلاغاً لكم بذلك لإنفاذه. انتهى/ر)، وقرار الهيئة القضائية رقم ١٣١ في ١٣٩٢/٥/٨هـ المشار إليه سلفاً.

(٢) المادة ٥/٢٢٨ من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية ونصها (إذا كان البناء مملوفاً بموجب صك استحكام دون =

• المسألة الحادية عشرة: المناطق التي يمنع التملك فيها:

- ١- الأودية والمساييل وحرمها، وتحدها البلدية والزراعة (١).
- ٢- قمم الجبال وتتبع وزارة الدفاع.
- ٣- الشواطئ وحرمها ٤٠٠م باستثناء الضرورات الأمنية كخفر السواحل والقوات البحرية (٢)، وأما داخل المدن فحرمها ١٠٠م (٣).
- ٤- سكك الحديد وحرمها ٢٠٠م من كل جانب (٤)، وطرق المواصلات وحرمها ١٠٠م.
- ٥- مكان إقامة الشركات أثناء تنفيذ مشاريع الدولة.
- ٦- آبار السبيل ولا مانع أن يخرج لها صك على أنها سبيل ولها حريم ولا تملك.
- ٧- الجبال التي يؤخذ منها الرخام أو الرمل الأبيض (٥).
- ٨- مصادر المياه ومثله البحيرات التي تكون خلف السدود.
- ٩- الغابات وتحدها وزارة الزراعة (٦).
- ١٠- المحميات التابعة للهيئة الوطنية لحماية الحياة الفطرية وإنمائها.
- ١١- خطوط أنابيب النفط وتحلية المياه وحرمها.
- ١٢- المقابر ويمكن للبلدية إخراج صك بوقفيتها؛ لكونها المشرفة عليها.
- ١٣- الأراضي الواقعة داخل حدود الحرمين (٧).

=الأرض فلا يستند عليه إثبات ملكية الأرض، وعلى مدعي ملكيتها طلب إثبات ذلك، وتقوم المحكمة باتخاذ الإجراءات الخاصة بصكوك الاستحكام).

(١) اللوائح التنفيذية ٣/٢٣٠، التعميم ١٢/١٥٠/ت في ١٣/٨/١٣٩٦هـ (التصنيف الموضوعي ١/١٧٨-١٧٩)، والتعميم رقم ١٣/٨٧١/ت في ٢٠/١١/١٤١٦هـ (التصنيف الموضوعي ٣/٤٤٠).

(٢) التعميم رقم ١٣/ت/١١٥٢ في ١٩/١/١٤١٩هـ.

(٣) التعميم رقم ٨/ت/١٧١ في ٣/١١/١٤٠٩هـ (التصنيف الموضوعي ١/٢٠٣).

(٤) التعميم رقم ٣/١٧٨/ت في ١٣/١٠/١٣٩١هـ (التصنيف الموضوعي ٢/٥٧٣)، ورقم ١٢/٧٥/ت في = ٢١/٤/١٤٠٤هـ (التصنيف الموضوعي ١/٢٩٢-٢٩٤).

(٥) التعميم رقم ١٣/ت/١٣٦٧ في ١/٣/١٤٢٠هـ.

(٦) اللوائح التنفيذية ٣/٢٣٠، والتعميم رقم ١٢/١٥١/ت في ١٤/٨/١٤٠٥هـ (التصنيف الموضوعي ١/٢٩٧-٢٩٩)، ورقم ٨/ت/٦٣ في ١٩/٦/١٤١١هـ (التصنيف الموضوعي ٣/١٤٣).

(٧) الأمر الملكي ٢/١٣٩٢٦ في ١/٩/١٤٢٨هـ المعم على المحاكم بتعميم معالي وزير العدل رقم ١٣/ت/٣٧٧٣ في ٢٤/١٠/١٤٣٠هـ.

- ١٤- أراضي المشاعر (منى، مزدلفة، عرفات) (١).
- ١٥- حمى المشاعر (منى، مزدلفة، عرفات) (٢).
- ١٦- الأراضي الواقعة في ضواحي المدن والقرى الرئيسية (٣)، والمقصود بضواحي المدن والقرى الرئيسية: جميع الأراضي الواقعة خارج حدود حماية التنمية العمرانية المعتمدة بقرار مجلس الوزراء رقم ١٥٧ في ١١/٥/١٤٢٨هـ حسبما هو محدد في وثائق النطاق العمراني (٤).
- ١٧- الأراضي الواقعة داخل حدود حماية التنمية وخارج النطاق العمراني في محافظة جدة (٥).
- ١٨- أراضي صدر فيها منع خاص: كأراضي عين زبيدة بمكة (٦)، وداخل الدائري الأول في مكة إلا للأوقاف، والمنطقة المركزية في المدينة المنورة، وأراضي بويب والطوي والحفس والخصائص بالرياض (٧)، وأراضي عين العزيزية والأرض التي بين ذهبان وثول في جدة (٨)، والأرض التي تبدأ من جنوب القاعدة البحرية في اتجاه الجنوب بطول ٦٨ كم حتى نهاية محافظة جدة ومن شاطئ البحر حتى نهاية شارع الواجهة البحرية (الكورنيش) من الشرق (٩)، وهذا المنع لا بد أن يكون بأمر سامٍ.

(١) المادة (٢٣٥) من نظام المرافعات الشرعية.

(٢) اللوائح التنفيذية لنظام المرافعات (٣/٢٣٥).

(٣) الأمر السامي السري البرقي رقم ٧٨٨/م ب وتاريخ ١/٢/١٤٢٩هـ والمعم على المحاكم بتعميم معالي وزير العدل رقم ١٣/ت/٣٣٢١ في ١٠/٢/١٤٢٩هـ.

(٤) الأمر السامي الكريم البرقي رقم ١١٦٤٨ في ١٨/٢/١٤٣٣هـ والمعم على المحاكم بتعميم معالي وزير العدل رقم ١٣/ت/٤٥٠٢ في ٢/٣/١٤٣٣هـ.

(٥) ١٣/ت/٥٢٢٣ في ١/٣/١٤٣٥هـ المبني على الأمر السامي رقم ٣٩٩٧ في ١/٢/١٤٣٥هـ.

(٦) الأمر السامي رقم ٢٠٦/م في ٤/٢/١٤١٧هـ.

(٧) التعميم رقم ١٢/٦١/ت في ٢٢/٤/١٤٠٣هـ (التصنيف الموضوعي ١٩٧/١-١٩٨)، ورقم ٩١/١٢/ت في ١٣/٥/١٤٠٥هـ (التصنيف الموضوعي ٢٠٢/١).

(٨) التعميم رقم ٥٠/١٢/ت في ٢١/٣/١٤٠٤هـ (التصنيف الموضوعي ١٩٨/١)، التعميم رقم ٢٠٣/١٢/ت في ١/١٢/١٤٠٤هـ (التصنيف الموضوعي ٢٠٠/١).

(٩) التعميم رقم ١٣/ت/١١٣٩ في ١٢/١/١٤٠٩هـ.

١٩- الأراضي البيضاء: وهي التي لم تحيا أبداً أو لا أثر للإحياء فيها، فهذه لا بد فيها من استئذان المقام السامي^(١)، عن طريق الوزارة مع إبداء وجهة نظر القاضي نحوها^(٢).

• المسألة الثانية عشرة: تعديل أو تكميل الصكوك الواقعة داخل المناطق التي يمنع التملك فيها بحجة استحكام:

أكثر ما يرد للمحاكم من طلبات تعديل أو تكميل الصكوك هو ما يقع ضمن حدود الحرمين الشريفين، أو ما كان واقعا خارج حدود حماية التنمية العمرانية، فهل يتم تعديل أو تكميل الصكوك؟ فيما يلي تفصيل لذلك:

■ أولاً: صكوك العقارات الواقعة داخل حدود الحرمين الشريفين:

لا يخلو الأمر من أحوال:

○ الأول: أن تكون حجة الاستحكام مستكملة للإجراءات الشرعية والنظامية وبها خطأ مادي بحث ففي هذه الحالة يتم تعديله^(٣).

(١) المادة (٢٣٢) من نظام المرافعات الشرعية، والتعميم رقم ١٢/١٢٠/ت في ٢٠/٩/١٤٠٢هـ (التصنيف الموضوعي ١/٢٧٥-١٩٧-٢٧٦).

(٢) اللوائح التنفيذية (٢/٢٣٢)، والتعميم رقم ١٨٩/١٢/ت في ٩/١١/١٤٠٤هـ.

(٣) تعميم الوزارة رقم ١٣/ت/٥٥٦٢ في ١/٢٤/١٤٣٦هـ ونصه (إشارة لتعميم الوزارة رقم ١٣/ت/٣٧٧٣ في ٢٤/١٠/١٤٣٠هـ، المبني على الأمر السامي البرقي الكريم رقم ٧٩٦٠/م ب في ٢٩/٩/١٤٣٠هـ، القاضي بالتأكيد على عدم النظر في أي طلب من طلبات حجج الاستحكام داخل حدود الحرمين الشريفين أيّاً كان موقع الطلب بما في ذلك سفوح الجبال، وعدم سماع أي دعوى ترفع ضد أمانة العاصمة المقدسة أو أمانة منطقة المدينة المنورة فيما أزالته لجنة مراقبة الأراضي وإزالة التعديات من اعتداءات، وعدم سماع أي دعوى بالملكية في هذه الأماكن ما لم تستند على صك شرعي مستكمل الإجراءات... الخ. عليه فقد = تلقينا نسخة من الأمر السامي الكريم البرقي رقم ٢٣٠٥ في ١٦/١/١٤٣٦هـ ونصه: [اطلعنا على برقية سمو وزير الداخلية رقم ١٢٥٩٤٣ في ٤/١١/١٤٣٤هـ المشار فيها إلى الأمر الملكي رقم ٢/١٣٩٢٦ في ١/٩/١٤٢٨هـ القاضي بعدم النظر في أي طلب من طلبات حجج الاستحكام داخل حدود الحرمين الشريفين، وأن على وزارة الشؤون البلدية والقروية ووزارة المالية كل فيما يخصه الرفع عن كافة الأراضي داخل حدود الحرمين الشريفين التي ليس عليها ملكيات خاصة بموجب صكوك شرعية مستكملة الإجراءات لتكون وقفاً على المسجد الحرام بمكة المكرمة، والمسجد النبوي بالمدينة المنورة. والأمر رقم ٢١٧٩٩ في ٢٤/٤/١٤٣٣هـ القاضي بتكوين لجنة من وزارات (الشؤون البلدية والقروية، والداخلية، والشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد، والمالية، والعدل) والرئاسة العامة لشؤون المسجد الحرام والمسجد النبوي لدراسة الموضوع من كافة جوانبه في ضوء ما تضمنه الأمر الملكي المشار إليه وفي ضوء ما أوصته ورأته وزارتا الشؤون البلدية والقروية والعدل. وما أوصحه سمو وزير الداخلية من أن تلك اللجنة قدمت محضراً توصلت فيه إلى عدة نتائج، وأوصت بعدد من التوصيات. كما اطلعنا على الكتب والبرقيات المتعلقة بعدد من =

○ الثاني: أن يكون صك العقار لوقف قائم بيد الناظر ثم نزع لصالح توسعة المسجد الحرام وسجل في بيانات النزاع، وتنقصه بعض الإجراءات ويشترط لاستكمالها تطبيق مقتضى المادتين ٢٣١، ٢٣٠ من نظام المرافعات الشرعية:

ففي هذه الحالة يتقدم الناظر بطلبه للجنة مكونة من وزارات (الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد، والمالية، والعدل) للتحقق من الضوابط المشار إليها ثم يحال الطلب للمحكمة للتهميش على الصك، وفي حال لم تنطبق الضوابط فترفع اللجنة طلبه للمقام السامي^(١).

=الموضوعات ذات الصلة والموضحة أرقامها وتواريخها ومواضيعها في البيان المرفق. وحيث إن الأمر الملكي المشار إليه احتوى مضامين مهمة للغاية بني عليها التوجيه الوارد فيه، ومن ذلك وجوب المحافظة على الممتلكات العامة، والحرص على وجود أكبر قدر من الأوقاف للحرمين الشريفين وما سيحققه ذلك من ريع مستمر على احتياجاتهما ومشاريعهما، والإيمان بقدسية الرحاب الطاهرة التي تستوجب الاحتياط لحزمة أراضي الحرمين الشريفين التي أصبحت عرضة للاستنزاف بالادعاءات التي لا سند لها من الصحة مع استقرار أيدي الناس على أملاكهم بصكوك شرعية، كما أن الأمر الملكي قد عزز في نفوس المواطنين حرمة المال العام ووجوب المحافظة عليه واحترام الممتلكات العامة وزاد من الشعور بالمسؤولية حيال المحافظة على أراضي الدولة ومنع الاستيلاء عليها من قبل ضعاف النفوس، وأن من الأهمية الاستمرار في تغذية هذا الشعور وحمايته والمحافظة عليه. نرغب إليكم بقاء الأمر الملكي رقم ١٣٩٢٦/٢ = في ١٤٢٨/٩/١هـ على ما استقر عليه بعد نفاذه، وألا يتم النظر في أي طلب بهذا الشأن إلا فيما يتعلق بتعديل خطأ مادي بحج يوجب تعديل حجة استحكام مستكملة لإجراءاتها الشرعية والنظامية قبل صدور الأمر الملكي المشار إليه، وأن يتم الرفع عما يستدعي الرفع عنه لكل حالة على حدة. وقد زدنا الجهات المعنية بنسخ من أمرنا هذا للاعتماد.. فأكملوا ما يلزم بموجبه] اهـ. لذا نرغب إليكم الاطلاع واعتماد موجبه. والله يحفظكم).

(١) تعميم الوزارة رقم ١٣/٥٩٩/ت في ١٤٣٤/١٠/٢٦هـ ونصه (لحاقاً لتعميم الوزارة رقم ١٣/٤٦٩٣/ت في ١٤٣٣/٩/١٠هـ المبني على الأمر الملكي رقم ٣٤٦٢٧ في ١٤٣٣/٧/٢٠هـ بشأن الأوقاف المغربية في مكة المكرمة المنزوعة ملكيتها لصالح توسعة المسجد الحرام. فقد تلقينا نسخة من الأمر الملكي الكريم البرقي رقم ٣٧٨٧٠ في ١٤٣٤/١٠/١٣هـ الموجه أصله لمعالي وزير المالية ونصه: [اطلعنا على خطابكم رقم ٤٨٢ في ١٤٣٤/١/١٨هـ وبرقية معالي وزير الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد رقم ١٧٧١/٣/٥/١ في ١٤٣٤/٧/٢٢هـ بشأن الأوقاف العامة والأهلية المنزوعة ملكيتها لصالح الحرم المكي الشريف والمشار فيهما إلى الأمر رقم ٣٤٦٢٧ في ١٤٣٣/٧/٢٠هـ بشأن الأوقاف المغربية في مكة المكرمة المنزوعة ملكيتها لصالح توسعة المسجد الحرام وأن صكوكها تفتقد إلى وجود الذرعة وقد توقفت المحكمة عن النظر في طلبات حجج الاستحكام..، والقاضي بالموافقة على استثناء هذه الأوقاف من شرط تطبيق المادتين (٢٥٤، ٢٥٣) من نظام المرافعات الشرعية مما يتيح صرف تعويضاتها المرصودة لها، وإيجاد البدائل الشرعية لها بالتنسيق مع المحاكم العامة وفقاً للإجراءات النظامية المتبعة. وترون أن يكون الأمر شاملاً لهذه الأوقاف. وتؤيد وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد ما رأيتموه وأنه ينسجم مع المقتضى الشرعي في أهمية صرف تعويضات عموم الأوقاف العامة والأهلية المنزوعة لتتمكن الوزارة ونظار الأوقاف =

○ الثالث: أن يكون صك العقار غير مستكمل للإجراءات الشرعية والنظامية:

كأن لا يحتوي الصك على مساحة أو أطوال، أو أن الحدود تغيرت ونحو ذلك، فهل يتم تعديل أو تكميل الصك ؟

اختلف القضاة في ذلك على رأيين:

الرأي الأول: منع التعديل حتى يصدر إذن من المقام السامي، استناداً لما يلي:

أولاً: الأمر السامي الكريم البرقي رقم ٢٣٠٥ في ١٦/١/١٤٣٦هـ ونص الحاجة منه (وَألا يتم النظر في أي طلب بهذا الشأن إلا فيما يتعلق بتعديل خطأ مادي بحت يوجب تعديل حجة استحكام مستكملة لإجراءاتها الشرعية والنظامية قبل صدور الأمر الملكي المشار إليه) فقد نص الأمر على قصر التعديل على الخطأ المادي البحت فقط دون ما سواه.

ثانياً: الأمر السامي الكريم البرقي رقم ٢٣٠٥ في ١٦/١/١٤٣٦هـ ونص الحاجة منه (وَأن يتم الرفع عما يستدعي الرفع عنه لكل حالة على حدة) فقد نص الأمر على أنه في حال عرض على المحكمة طلب تعديل غير الخطأ المادي البحت فإنها ترفع الطلب للمقام السامي لاتخاذ ما يلزم بشأنه، ولم يجعل للمحكمة النظر في التعديل أو التكميل.

الرأي الثاني: إجراء التعديل والتكميل دون حاجة لاستئذان المقام السامي:

نص الأمر الملكي رقم ٢/١٣٩٢٦ في ١/٩/١٤٢٨هـ على عدم النظر في أي طلب ما لم يكن لدى صاحبه صك مستكمل للإجراءات الشرعية والنظامية، وعليه فإن كان الصك وقت صدوره مستكملاً للإجراءات الشرعية والنظامية فيستند عليه في التملك ويتم إكمال الإجراءات دون حاجة للرفع؛ لأن الأنظمة والقرارات والأوامر لا تسري بأثر رجعي، وفي عدم إكماله تفريغ لصك الملكية من محتواه.

=الأهلية بالتنسيق مع المحاكم العامة من إيجاد البدائل المناسبة لها وهو ما تبرأ به الذمة. ونخبركم بموافقتنا على ما رأيتموه وأيدته وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد مع إحاطة اللجنة المشكلة بالأمر رقم ٢١٧٩٩ في ٢٤/٤/١٤٣٣هـ بذلك وأن يقتصر في ذلك على أعيان الأوقاف التي كانت قائمة وتحت أيدي نظارها قبل نزاع ملكيتها بموجب وثائق قديمة ومعتبرة، ومسجلة في بيانات نزاع الملكية لتوسعة = الحرميين، وتشكل لجنة من وزارات (الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد، والمالية، والعدل) للتحقق مما ذكر، وما لا تنطبق عليه هذه الضوابط فيدرس من هذه اللجنة، ويرفع عن كل حالة على حدة.. فأكملوا ما يلزم بموجبه] اهـلذا نرغب إليكم الاطلاع واعتماد موجبه. والله يحفظكم /و.

والأول أولى وهو المتفق مع منطوق الأمر الملكي، وما ذكر من تفريغ صك الملكية من محتواه غير وجيه لأن الأمر الملكي نص على رفع كل حالة على حدة.

■ ثانيا: صكوك العقارات الواقعة خارج حدود حماية التنمية:

إذا صدر صك استحكام على عقار خارج حدود حماية التنمية قبل ١٤٢٩/٢/١هـ ثم اقتضى الأمر تعديله أو تكميله فهل تقوم المحكمة بذلك؟

لا يخلو الأمر من حالين:

الأول: أن يكون الصك وقت صدوره غير مستكمل للإجراءات الشرعية والنظامية ففي هذه الحالة ليس للمحكمة التعديل والتكميل؛ لأن الصك لا يستند عليه في التملك أصلا.

الثاني: أن يكون الصك وقت صدوره مستكملا للإجراءات الشرعية والنظامية ويستند عليه في التملك، ففي هذه الحالة إما أن يكون التعديل أو التكميل مؤثرا على الحدود أو الأطوال أو المساحة بالزيادة أو المجاورين أو لا يكون مؤثرا، فإن لم يكن مؤثرا فيتم التعديل أو التكميل^(١)، وإن كان مؤثرا فقد اختلفت القضاة في ذلك على رأيين:

(١) فقد جاء في خطاب المشرف على الإدارة العامة للمستشارين المساعد الجوابي على خطاب رئيس المحكمة العامة بالرياض رقم ٣٩١١٠٠٤٣٦ في ١٩/٣/١٤٣٩هـ ونص الحاجة منه (وأفيد فضيلته أن استكمال صك الاستحكام الواقع خارج حدود التنمية أو تعديله إن كان لا يستدعي إجراءات الاستحكام وفقا للمادة ٣/٢٢٧ من اللوائح التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية وذلك في الحالات التي يكون الاستكمال لا يؤثر على مساحة الصك بالزيادة أو الأطوال أو المجاورين وكان داخل حدود الصك لا يوجد ما يمنع من الاستكمال لعدم دخوله في مشمول الأمر السامي البرقي رقم ٧٨٨/م ب في ١٤٢٩/٢/١هـ أما إن كان الاستكمال أو التعديل يؤثر على مساحة الصك بالزيادة أو الأطوال أو المجاورين أو كان التعديل خارج حدود الصك فهو داخل في المنع المذكور في الأمر السامي البرقي رقم ٧٨٨/م ب في ١٤٢٩/٢/١هـ).

الرأي الأول: عدم إجراء التعديل إلا بعد صدور إذن من المقام السامي^(١) :

ويستدل أصحاب هذا الرأي بالأمر السامي السري البرقي رقم ٧٨٨/م ب في ١٤٢٩/٢/١هـ حيث جاء فيه (ويشمل أمرنا هذا كافة الطلبات التي لم يصدر فيها حكم نهائي حتى تاريخه، والأراضي الموقفة بأوامر قضائية على خلفية النزاع عليها) وطلب التعديل والتكميل لم يصدر به حكم نهائي فيشملة^(٢).

(١) وهو ما أيدّه خطاب المشرف على الإدارة العامة للمستشارين المساعد المشار إليه سلفاً.

(٢) تعميم الوزارة رقم ١٣/ت/٣٣٢١ في ١٤٢٩/٢/١٠هـ ونصه (فقد تلقينا الأمر السامي السري البرقي رقم ٧٨٨/م ب بتاريخ ١٤٢٩/٢/١هـ ونصه: [انطلاقاً من أهمية الاستفادة من ضواحي المدن والقرى الرئيسية لتلبية متطلبات توفير المساحات اللازمة من الأراضي، في كافة المناطق لتكون في الحاضر والمستقبل مساكن ذوي الدخل المحدود، وفق البرنامج والخطط الاستشرافية، والتي من أولوياتها التوظيف الأمثل للأراضي الحكومية، باعتبارها حقاً مشروعاً بين الجميع، لا يجوز التصرف فيه، وهذا الأمر أمانة في أعناقكم أمام الله سبحانه وتعالى ثم أمام وطننا ومواطنينا وفاءً بالعهد والواجب الذي يمثل الاستحقاق الشرعي والوطني تجاه المسؤولية الملقاة على عاتقكم. وبناء على ما سبق وأداءً للأمانة التي أولانا الله إياها، نرغب إليكم عدم التصرف في أي من ضواحي المدن والقرى الرئيسية، بأي نوع من أنواع التصرف = ولأي كائن من كان، كما نرغب إليكم عدم سماع أي إنهاء لأي أرض بحجة استحكام لضواحي المدن والقرى الرئيسية، ويشمل أمرنا هذا كافة الطلبات التي لم يصدر فيها حكم نهائي حتى تاريخه، والأراضي الموقفة بأوامر قضائية على خلفية النزاع عليها، كما نرغب إليكم التأكد من جميع الصكوك التي في ضواحي المدن والقرى الرئيسية وسلامتها، فأكملوا ما يلزم بموجبه..] أهـ لذا نرغب إليكم الاطلاع واعتماد موجب فيما يخصكم. والله يحفظكم)، وتعميم الوزارة رقم ١٣/ت/٤٧١٥ في ١٤٣٣/٩/٢٣هـ ونصه (إلحاقاً لتعميمي الوزارة رقم ٧٠/١٢/ت في ١٤٠٥/٤/١٥هـ المبني على الأمر السامي رقم ٥٧١/م ب في ١٤٠٥/٣/٢٦هـ الخاص بمعالجة التعدي على الأراضي الحكومية، ورقم ١٣/ت/٣٣٢١ في ١٤٢٩/٢/١٠هـ المبني على الأمر السامي رقم ٧٨٨/م ب في ١٤٢٩/٢/١هـ القاضي بعدم سماع أي إنهاء لأي أرض بحجة استحكام لضواحي المدن والقرى الرئيسية. فقد تلقينا نسخة من الأمر السامي البرقي رقم ٥٣٢٦/م ب في ١٤٣٢/٨/١٣هـ الموجه أصله لصاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية ونصه: — [نبعث لكم مشفوعات برقية الوزارة رقم ٧٦٨٢٤ في ١٤٣٠/١٠/١٧هـ المشار فيها إلى الأمر رقم ٧٨٨/م ب في ١٤٢٩/٢/١هـ القاضي بعدم التصرف في أي من ضواحي المدن والقرى الرئيسية بأي نوع من أنواع التصرف، ولأي كائن من كان، وعدم سماع أي إنهاء لأي أرض بحجة استحكام لضواحي المدن والقرى الرئيسية، ويشمل الأمر كافة الطلبات التي لم يصدر فيها حكم نهائي حتى تاريخه. والمتضمنة أنه ورد للوزارة استفسارات من بعض الأمانات ومن ضمنها خطاب أمانة منطقة نجران رقم ١٣٢٠٥ في ١٤٢٩/١١/١٣هـ بطلب التوجيه حيال تطبيق الأمر رقم ٥٧١/م ب في ١٤٠٥/٣/٢٦هـ الخاص بمعالجة التعدي على الأراضي الحكومية على بعض المساكن الواقعة ضمن ما هو مشمول بالأمر رقم ٧٨٨/م ب في ١٤٢٩/٢/١هـ، وهل يتم إنهاء إجراءات البيع وفقاً للأمر رقم ٥٧١/م ب في ١٤٠٥/٣/٢٦هـ، أم يشملها منع التصرف بموجب الأمر رقم ٧٨٨/م ب في ١٤٢٩/٢/١هـ سالف الذكر. وأن الأمر رقم ٧٨٨/م ب في ١٤٢٩/٢/١هـ لم يرد فيه ما يستثنى ما قضى به الأمر رقم ٥٧١/م ب في ١٤٠٥/٣/٢٦هـ وطلبت الوزارة التوجيه نحو تطبيق الأمر رقم ٥٧١/م ب في ١٤٠٥/٣/٢٦هـ على المنشآت التي تقام عن طريق التعدي ضمن ضواحي المدن والقرى المشمولة بالأمر رقم ٧٨٨/م ب في ١٤٢٩/٢/١هـ وحيث إن =

الرأي الثاني: إجراء التعديل دون حاجة لاستئذان المقام السامي:

ويستدل أصحاب هذا الرأي بما يلي:

أولاً: الأمر السامي السري البرقي رقم ٧٨٨/م ب في ١٤٢٩/٢/١هـ حيث جاء فيه (كما نرغب إليكم عدم سماع أي إنهاء لأية أرض بحجة استحكام لضواحي المدن والقرى الرئيسية) فالمنع خاص بالنظر في حجة الاستحكام قبل إثبات التملك.

ثانياً: الأمر السامي السري البرقي رقم ٧٨٨/م ب في ١٤٢٩/٢/١هـ حيث جاء فيه (كما نرغب إليكم التأكد من جميع الصكوك التي في ضواحي المدن والقرى الرئيسية وسلامتها) وهذا يدل على أنه بعد التحقق من صحتها وسلامتها فيستند عليها ولم يرد في الأمر إلغاؤها وعدم الاعتداد بها وبالتالي إن احتاجت إلى تعديل أو تكميل فيتم ذلك.

والأول أولى لأن التعديل المشار إليه يؤدي إلى تعديل المساحة بالزيادة أو الحدود أو المجاورين ولا بد معه إلى إجراءات استحكام جديدة، فيدخل في المنع من السماع، إلا بعد استئذان المقام السامي، مع إبداء رأي القاضي.

= الأمر رقم ٥٧١/م في ١٤٠٥/٣/٢٦هـ عالج موضوع المنازل المقامة على أراض غير مملوكة ببيع أرض المنزل على صاحبه بالقيمة المضاعفة وفق ضوابط معينة، كما أن الأمر رقم ٤/ب/١٤٨٦٧ في ١٤٠٧/١٠/١٧هـ قصر الإجازة في الأمر رقم ٥٧١/م في ١٤٠٥/٣/٢٦هـ على السكن الفعلي، وبقدر الحاجة دون الأراضي البيضاء والأحواش ذات المساحة الكبيرة، وأن ما أشارت إليه الوزارة من صدور أوامر تضمنت معالجة وضع منشآت مقامة عن طريق التعدي، وذلك بموجب الأمرين رقم ٥٧١/م في ١٤٠٥/٣/٢٦هـ، ورقم ٤/ب/١٤٨٦٧ في ١٤٠٧/١٠/١٧هـ، وموقع تلك المنشآت مشمول بالأمر رقم ٧٨٨/م ب في ١٤٢٩/٢/١هـ المشار إليه قد تمت وفقاً لدراسته كل حالة على حدة. نرغب إليكم أن تتم معالجة وضع المساكن المقامة بالتعدي على الأراضي الحكومية كل حالة على حدة، وحسب ظروفها، وملابستها بعد الرفع من قبل = الجهات المعنية بمبرئياتها، ويصدر التوجيه حيال معالجتها وفقاً لما قضى به الأمر رقم ٥٧١/م في ١٤٠٥/٣/٢٦هـ من عدمه.. فأكملوا ما يلزم بموجبه [أهـ.لـذا نرغب إليكم الاطلاع واعتماد موجبه. والله يحفظكم].

• المسألة الثالثة عشرة: الإقطاعات والمنح:

كان من الجاري قبل ١٣٨٢هـ الإقطاع أو المنح لعدد من المواطنين ومن ثم يتقدم المقطع أو الممنوح للمحكمة بطلب استخراج حجة استحكام ولو لم يكن ثمة إحياء، فلو تقدم أحد المواطنين بوثيقة إقطاع طالبا استخراج حجة استحكام على الموقع المقطع فهل يجب لطلبه؟ في الجواب تفصيل:

أولاً: أن لا يملك المنهي أصل وثيقة الإقطاع، ففي هذه الحالة لا يستند عليها ولا تكمل إجراءاتها^(١).

ثانياً: أن لا يملك المنهي أصل وثيقة الإقطاع، وأصلها محفوظ في جهة حكومية، ففي هذه الحالة تطلب أصل الوثيقة للاطلاع عليها، فإذا وردت فترفع للمقام السامي للإفادة عن صحتها والإذن في استكمالها، وبعد ورود الإفادة بصحتها والإذن بالاستكمال، يتم إكمال اللازم^(٢).

ثالثاً: أن يملك المنهي أصل وثيقة الإقطاع، ففي هذه الحالة ترفع الوثيقة للمقام السامي للإفادة عن صحتها والإذن في استكمالها، وبعد ورود الإفادة بصحتها والإذن بالاستكمال، يتم إكمال اللازم^(٣).

(١) تعميم الوزارة رقم ١٢/٢٠٧/ت في ١٢/١٧/١٤٠٤هـ- ونصه (تروى فيما يلي نص خطاب معالي رئيس ديوان رئاسة مجلس الوزراء رقم ١٨٨٥٨/ر في ١٠/١١/١٤٠٤هـ « صاحب المعالي وزير العدل. بعد التحية، » أشير إلى صورة خطابكم رقم ٣٠٢٩/٣ خ في ١٤/٩/١٤٠٤هـ الموجه أساساً لفضيلة كاتب عدل الخرج المبني على الأمر السامي رقم ٨/١٧٣١ في ٨/٦/١٤٠٤هـ بشأن الأرض الواقعة شمال القاعدة العسكرية بالخرج التي يدعي ملكيتها.... وما تضمنه خطابكم المشار إليه من تعميم كاتب عدل الخرج بالتمهيش بإلغاء جميع الإجراءات التي تمت من قبله فيما يتعلق بثبوت ملكية..... وأنكم أعطيتهم هيئة الرقابة والتحقيق نسخة من خطابكم لتعميد مندوب عنها للبحث عن المعاملة الأساسية المفقودة المشار إليها في الفقرة (رابعا) من الأمر السامي سالف الذكر. وحيث إن الأمر السامي ينص في الفقرة (سادساً) على عدم الاعتراف مطلقاً بما يقدم من صور أوامر إقطاعات قديمة، أما إذا تقدم أحد بأصل إقطاع قديم فيرفع عنه لهذا المقام للتحقق من صحته أولاً قبل اتخاذ أي إجراء بشأنه، وحيث لا يتبين من صورة خطابكم المشار إليه أنه جرى تعميم ذلك على عموم القضاة وكتاب العدل. أمل الاطلاع واتخاذ ما يلزم نحو إبلاغ المذكورين بمضمون الفقرة السادسة من الأمر السامي سالف الذكر وتقبلوا تحياتي. اهـ» نرغب الإحاطة واعتماد ما أشير إليه.) انتهى /و. الأمر السامي المشار إليه برقم ٨/١٧٣١ في ٨/٦/١٤٠٤هـ قـــــــد سبق أن عمم برقم ١٢/١٥٦/ت في ٢٢/٨/١٤٠٤هـ/و

(٢) تعميم الوزارة رقم ١٢/١٠/ت في ٢٦/٥/١٤٠٥هـ ونصه (أن القواعد الواردة بالأمر رقم ٨/١٧٣١ في ٨/٦/١٤٠٤هـ لا تشمل الإقطاعات الموجودة أصولها لدى الدوائر الحكومية إذا كانت وصلت إليها عن طريق مرجعها وقد زدنا الجهات المعنية بنسخة من أمرنا هذا للاعتماد. فأكملوا ما يلزم بموجبه).

(٣) تعميم الوزارة رقم ١٢/٢٠٧/ت في ١٢/١٧/١٤٠٤هـ والمشار له سلفاً.

الجهة المختصة بالنظر في الإقطاعات والمنح:
لا يخلو الأمر من أحوال:

أولاً: أن يكون الإقطاع أو المنح قبل عام ١٣٨٢هـ فالمختص بذلك المحكمة وفقاً لإجراءات حجج الاستحكام^(١).

ثانياً: أن يكون الإقطاع أو المنح بعد عام ١٣٨٢هـ، فالمختص بإصدار الصك كتابة العدل.^(٢)

• هل الإقطاع يفيد التملك؟

الأصل في الإقطاع أنه يفيد التملك ولو لم يكن هناك إحياء، إلا إن رافق الإقطاع شرط الإحياء للتملك^(٣).

(١) الأمر السامي رقم ١٤٥٠/٤م في ١٤٠٧/٩/٥هـ ونص الحاجة منه (أن معالي أمين مدينة الرياض أن إخراج الصكوك على الوثائق الصادرة من الأمانة قبل عام ١٣٨٢هـ يكون من قبل المحكمة الكبرى بعد إجراءات حجج الاستحكام والعمل جار على ذلك وأما صكوك المنح الآن فيتم إخراجها من قبل كتابة العدل ومادام الأمر ما ذكر ولأن الأمانة وكتابة العدل رأتا إحالة طلب المذكورين إلى المحكمة لا إلى كتابة العدل تم شياً مع خطاب فضيلة نائب رئيس القضاة رقم ٢/٣٧٤٥ في ٢٢/١٢/١٣٨٢هـ الموجه لرئيس المحكمة لاعتماد إصدار الصكوك في مثل هذه الحالة بعد تحري الدقة ومراعاة الأوامر أما المنح اللاحقة لهذا التاريخ فتصدر صكوكها من كتابة العدل وقد أيدت وزارة العدل ما رأته الأمانة ولأن إخراج حجج استحكام من المحكمة والحال هذه أحوط من إفراغها من قبل كتابة العدل، نخبركم بموافقتنا على ما رأته وزارة الشؤون البلدية والقروية بهذا الشأن من العمل بما جاء بخطاب نائب رئيس القضاة رقم ٢/٣٧٤٥ في ٢٢/١٢/١٣٨٢هـ فأكملوا ما يلزم بموجبه) أ.هـ والأمر السامي رقم ٨٧٧٥ / م في ١١/٦/١٤٢٦هـ ونص الحاجة منه (وحيث سبق أن صدر الأمر السامي رقم ١٤٥٠/٤م في ١٤٠٧/٩/٥هـ بشأن من يتولى إخراج الصكوك على الأراضي الممنوحة ويقضي بالموافقة على ما رأته وزارة الشؤون البلدية والقروية من العمل بما جاء نائب رئيس القضاة رقم ٢/٣٧٤٥ في ٢٢/١٢/١٣٨٢هـ من اعتماد إصدار الصكوك في مثل هذه الحال بعد التحري الدقة ومراعاة الأوامر من قبل المحكمة لما قبل عام ١٣٨٢هـ أما المنح اللاحقة لهذا التاريخ فتصدر صكوكها من كتابة العدل كما صدر الأمر رقم ٤/ب / ٢٨٢١٧ في ١٨/٧/١٤٢٣هـ بأن العمل على ما صدر به الأمر رقم ١٤٥٠/٤م في ١٤٠٧/٩/٥هـ المشار إليه، نرغب إليكم التأكيد على الجهات المعنية بأن العمل على ما جاء بالأمرين رقم ١٤٥٠/٤م في ١٤٠٧/٩/٥هـ و رقم ٤/ب / ٢٨٢١٧ في ١٨/٧/١٤٢٣هـ المشار إليهما بالنسبة للمنح والإقطاعات الصادرة حسب الأنظمة والتعليمات أما ما عدا ذلك فيكون إخراج الصكوك من قبل المحاكم الشرعية وفقاً لتعليمات حجج الاستحكام فأكملوا ما يلزم بموجبه) أ.هـ

(٢) بناء على الأمر السامي المشار إليه سلفاً ووفقاً للمادة السادسة والعشرين من لائحة اختصاص كتاب العدل.

(٣) تعميم الوزارة رقم ١٧٩/١٢/ت في ١٣٩٦/٨/٢٨هـ ونصه ((تلقت الوزارة صورة خطاب رئيس ديوان رئاسة مجلس الوزراء الموجه لصاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم ١٧٨٩٧ في ١٣٩٦/٧/٢٨هـ ومشفوعه صورة قرار المجلس =

• المسألة الرابعة عشرة: إذا فقد ضبط أو سجل أو ملف حجة الاستحكام:

لا يخلو الأمر من أحوال:

أولاً: صكوك الاستحكام التي فقد ضبطها وسجلها أو ليس لها ضبط ولا سجل ترفع إلى المحكمة العليا (١).

ثانياً: صور صكوك الاستحكام التي فقد ضبطها وسجلها أو ليس لها ضبط ولا سجل أصلاً تعتبر لاغية

= رقم ١٢٥٠ في ١٦/٧/١٣٩٦هـ المتضمن الموافقة على رأي الهيئة القضائية العليا بأن الإقطاع يفيد التملك. تجدون بطي هذا صورة من القرار المشار إليه للإحاطة واعتماد موجبته. انتهى /و. نص القرار رقم ١٢٥٠ في ١٦/٧/١٣٩٦هـ «إن مجلس الوزراء. بعد الاطلاع على المعاملة المرافقة لهذا المشتعلة على خطاب معالي وزير العدل رقم ٣٦٨ في ٨/٤/١٣٩٥هـ المرفق به خطاب فضيلة رئيس المحكمة الكبرى بالرياض رقم ٧٧٢ في ٢٨/٢/١٣٩٥هـ ومشفوعه صورة خطاب معالي وزير المالية والاقتصاد الوطني التعميمي رقم ١١١١٨ في ٩/٦/١٣٩٤هـ المعطوف على خطاب وكيل وزارة العدل رقم ١٩٦٩ في ١٩/٥/١٣٩٤هـ بشأن الأراضي الموات المقطعة من ولي الأمر وبيعها وصكوكها وطلب معاليه من المسؤولين في الوزارات والمصالح الحكومية ملاحظة وجوب توفر حجج الاستحكام للأراضي التي يرغب شراؤها من أصحابها تجنباً لما قد يندشأ من تأخير في تولي الوزارة إخراج حجج استحكام لاحتمال ظهور اعتراضات من الغير وبالتالي يترتب على ذلك تأخر في تنفيذ المشروعات وقد أفاد فضيلة رئيس المحكمة أن ظاهر ما ذكر قصر حجة الاستحكام على ما أحيي وسيترتب على ذلك أضرار لأن كثيراً من الأراضي لم يتم إحيائها وليس عليها إلا أوراق من البلدية أو وزارة الدفاع أو المالية ولو منع الناس من إعطائهم حجج استحكام على مثل هذه الأراضي إلا بعد الإحياء لحصل عليهم ضرر في ذلك وأنه إذا كانت الأرض للحكومة ثم أقطعتها وكتبت وثيقة الإقطاع لدى كاتب العدل فما الفرق بينها وبين حجة الاستحكام إذ الحجة لا تمنع من يدعي استحقال الأرض أن يطالب بها وكثيراً من الصكوك أخرجها كاتب العدل على أرض ليس عليها حجج استحكام وإنما هي حكومية بيعت بواسطة أمانة مدينة الرياض وحصل الإفراغ استناداً على هذه الصكوك يأمل فضيلته تأمل الموضوع وإفادته بما يتقرر وحيث إنه سبق أن أصدرت الهيئة القضائية العليا قرارها رقم ٩٤ في ١٤/٣/١٣٩٤هـ على معاملة مطالبة..... بالتعويض عن الأجزاء التي اقتطعت من أملاكه لمشروع طريق المدينة — القصيم وقد تضمن القرار أن عمل الحكومة قديماً وحديثاً في اعتبار الإقطاع مفيد للتملك وأنها تصدر وثائق الإقطاع وتكتب الجهات الرسمية للمحاكم لإعطاء المقطعين حجج الاستحكام على الأراضي المقطعة لهم بناء على الأوامر السامية فيبيعون تلك الأراضي تحت سمع وبصر الحكومة وتشتري في بعض الحالات الحكومة منهم وليس في عمل الحكومة هذا ما يخالف الشرع بل تشهد له قواعد الشريعة. وبناء على ما تقدم فإن الهيئة القضائية ترى أن الإقطاع يفيد التملك وهو الذي عليه العمل الجاري من الحكومة إلا ما رافقه شرط حين الإقطاع بأنه لا يملكه صاحبه إلا بالإحياء فيكون الشرط معتبراً ولا يتحقق ملك بدونه وقد أيد معالي وزير العدل ما قرره الهيئة القضائية العليا ويرى أنه هو الأصح ويرجو إبلاغه بما تقرر. وبعد الاطلاع على توصية اللجنة التحضيرية رقم ١١١ في ١٠/٢/١٣٩٦هـ يقرر: « الموافقة على رأي الهيئة القضائية العليا بأن الإقطاع يفيد التملك وهو الذي عليه العمل الجاري من الحكومة إلا ما رافقه شرط حين الإقطاع بأنه لا يملكه صاحبه إلا بالإحياء فيكون الشرط معتبراً ولا يتحقق ملك بدونه. ولما ذكر حرر)

دون عرضها على المحكمة العليا^(١).

ثالثا: صور صكوك الاستحكام التي فقد ضبطها وسجلها أو ليس لها ضبط أو سجل تعرض صورة الصك مع صورة ضبطه أو صورة سجله على المحكمة العليا^(٢).

رابعا: إذا تعذر مقابلة الصك على سجله وذلك لتلف السجل فيرفع أصل الصك مع صورة ضبطه إلى المحكمة العليا^(٣).

خامسا: صكوك الاستحكام التي لها ضبط ولا سجل لها، أو لها سجل ولا ضبط لها، يتم رفع صورة من الضبط أو السجل مع الصك إلى المحكمة العليا^(٤).

سادسا: إذا ورد للدائرة طلب إكمال أو تعديل صك استحكام له ضبط وسجل ولم يعثر على ملف طلب الاستحكام أو بعضه، وظهر للدائرة ما يوجب التحقق فعلها رفعه إلى المحكمة العليا^(٥).

• المسألة الخامسة عشرة: إذا فقد ضبط أو سجل صك صادر من كتابة العدل:

- إذا عرض على كاتب العدل صك أو صورة صك لم يعثر على أصله رغم البحث عنه ولا ضبط له ولا سجل فلا اعتبار له، ويتعين على كاتب العدل أخذ ما يثبت شخصية المتقدم وتحرير محضر بالواقعة ورفعها للوزارة^(٦).

- إذا عرض على كاتب العدل صكوك فقدت سجلاتها وضبوطها أو أحدهما فعلى كاتب العدل الكتابة إلى الوزارة لتقرير ما يلزم بشأنها^(٧).

• المسألة السادسة عشرة: وحدة القياس المعتمدة للأطوال والمساحة:

وحدة القياس المعتمدة للأطوال والمساحة هي المتر وأجزأؤه^(٨).

(١) المادة ٨/٢٢٨.

(٢) المادة ٩/٢٢٨.

(٣) المادة ١٠/٢٢٨.

(٤) المادة ١١/٢٢٨.

(٥) المادة ١٢/٢٢٨.

(٦) المادة ٣٤ من لائحة اختصاص كتاب العدل.

(٧) المادة ٣٥ من لائحة اختصاص كتاب العدل.

(٨) المادة ١/٢٣٠ من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية ونصها (المتر وأجزأؤه هو: وحدة القياس الخاصة بأطوال الأملاك ومساحتها الكلية) وبناء على تعميم الوزارة رقم ١/١١٨ ت في ١٤٠٠/٩/٧ هـ ونصه (-وبعد: (فإن اللجنة المؤلفة من وكيل وزارة=

• المسألة السابعة عشرة: إفراغ الزائدة التنظيمية أو زائدة التخطيط:

إن كان الصك أصله صادر من كتابة العدل، فتتولى إضافة الزائدة بعد التحقق من تطبيق إجراءات لائحة التصرف بالعقارات البلدية.

إن كان الصك صادراً من المحكمة فهل تتولى كتابة العدل الإفراغ أم المحكمة ؟

=المواصلات ووكيل وزارة العدل المساعد للشئون القضائية وذلك بناء على خطابنا الموجه لوزير المواصلات برقم ١٤١١/١/ق في ١٥/٥/١٤٠٠هـ والمعطوف على خطابه رقم ٦١١/٣/٤ في ١٠/٤/١٤٠٠هـ بصدد النظر في طلب معاليه إبلاغ المحاكم الشرعية بوضع أطوال الأملاك في الصكوك القديمة التي لا تحمل ذلك.. إلخ. فقد وردنا خطاب معاليه رقم ١٤١٤/٤ في ١٨/٨/١٤٠٠هـ ومشفوعه قرار اللجنة المذكور والذي هذا نصه: «بالاطلاع على ما ورد في خطاب معالي وزير المواصلات السابق الإشارة إليه وتبادل وجهات النظر، تبين أنه واجهت الإدارات المختصة في وزارة المواصلات بعض الإشكالات عند اقتطاع أجزاء من أملاك المواطنين لصالح الطرق التي يتم فتحها وعدم إمكان تحديد الجزء المقتطع والجزء الباقي من الملك على وجه الدقة بموجب وحدة القياس الرسمية المتبعة وهي المتر لعدم اشتغال الصكوك على الأطوال وإنما اكتفي فيها بذكر الحدود فقط والتي تكون في الغالب عرضة للتغيير والتبديل نتيجة لتغير ظروف المناطق المحيطة بالأملاك. جرى إضافة إلى ذلك دراسة ما تواجهه وزارة المواصلات عند الاقتطاع من أملاك تحمل صكوكاً شرعية قديمة صكوك وقفية أو تملك، وقد جرى فيها ذكر أطوالها بمقياس غير المتر كالذراع المعماري ونحوه... وبعد التأمل والدراسة للموضوع من جميع جوانبه والنظر في التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٠٤٦/٣/م في ١٤/٤/١٣٨٦هـ من ضرورة جعل الأطوال بالمتر فقد صار الاتفاق على ما يلي: ١- ضرورة أن يكون مقياس الأطوال للأملاك بالمتر لا غير. ٢- الصكوك القديمة التي لا تحمل الذرعة لأطوالها لا بد من إجراء ذرعة أطوال بالمتر مع مراعاة أن يتأكد الحاكم الشرعي من صكوك الجوار ومعالم العقار المراد وضع أطواله بالمتر. ٣- الصكوك القديمة التي تحمل الأطوال بغير المتر كالذراع المعماري ونحوه لا بد من إجراء تحويل أطوالها إلى القياس المتري. ونظراً لما في ذلك من مصلحة تعود لضبط حق المالك والجهة المقتطعة فإننا نوصي بأن يتم التعميم بموجب ما ذكر على المحاكم الشرعية. والله موفق. اهـ». وطلب معالي وزير المواصلات موافقتنا عليه وتعميمه. ونخبركم بموافقتنا على ما ذكر فاعتمدوا موجهه.، و التعميم رقم ١٢/١٦٩/ت في ٢٤/١٢/١٣٩٩هـ ونصه (١٣٩٩/هـ) بحج صوص الصكوك وحجج الاستحكام التي تصدر من المحاكم بمنطقة جيزان وبعض مناطق أخرى مثل المخزن في المدينة المنورة والمغرس في الشرقية وغيرهم التي اتضح أنه يستعمل فيها قياس المساحات بـ «المعاد» مع ذكر المساحة الإجمالية أحياناً وعدم إيضاح الأطوال بالمتر وبما أن الدولة تقوم بنزع ملكية بعض تلك الأملاك لصالح المرافق المختلفة ومنها الطرق ويتم تقدير الأجزاء المقتطعة من هذه الأملاك بواسطة لجان التقدير على أساس سعر المتر المربع وتعويض أصحابها على هذا الأساس، وقد رغب سعادة وكيل وزارة المواصلات الكتابة لفضيلتكم للتعميم على المحاكم لتوحيد 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 مثل المعاد وغيره بعد إيضاحها بالمتر. ولتأيدنا لذلك تسهياً لإجراءات الصرف وعدم تعطيلها. نأمل من فضيلتكم التعميم على المحاكم بموجب. شاكرين تعاونكم بما يخدم المصلحة العامة. اهـ» ولوجهة اقتراح سعادته فإننا نعدكم بالعمل بموجبه وإبلاغه لمن يلزم) أهـ.

اختلف القضاة في ذلك على رأيين:

الرأي الأول: أن الإفراغ من اختصاص كتابة العدل ؛ لأن كتابة العدل هي من تتولى إصدار صكوك التملك بما في ذلك حجج الاستحكام بعد استكمال الإجراءات الشرعية والنظامية وعليه فالصك صادر من كتابة العدل فهي المختصة بالإفراغ ويكون بصك جديد وليس بالاكتفاء بالتهميش على صك المحكمة.

الرأي الثاني: أن الإفراغ من اختصاص المحكمة ؛ لأن الصك صادر من المحكمة وصك كتابة العدل لا يعدو أن يكون توثيقا لصك المحكمة.

• المسألة الثامنة عشرة: إذا نقض صك التملك أو ألغي:

إذا نقض صك التملك أو ألغي فإما أن ينص قرار النقض أو الإلغاء على رفع اليد، أو لا ينص، فإن نص على الرفع فالصك الذي بيده كأن لم يكن ولا يعتد به، وإن لم ينص القرار على الرفع وهو الأصل فإن الصك الذي بيده يعتبر وثيقة صالحة للاستناد عليها حال التقدم بحجة استحكام جديدة^(١).

• المسألة التاسعة عشرة: تعديل الصكوك:

التعديل على الصكوك أو تكميلها إما أن يكون مؤثرا أو غير مؤثر، والمؤثر إما أن يكون بالزيادة أو النقصان، وتفصيل ذلك على النحو التالي:

١- إذا كان التعديل أو التكميل على صك الاستحكام في أمر لا يؤثر على مساحته بالزيادة أو الأطوال أو المجاورين وكان داخل حدود الصك فلا تطبق بشأنه إجراءات الاستحكام، ولا يرفع إلى محكمة الاستئناف ما لم يكن هناك معارض^(٢).

(١) قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئة الدائمة رقم ٤/٣١ في ١٠/١/٢٨هـ والمتمم ضمن (أن نقض الصك أو إلغاؤه لا يرتب رفع اليد صاحب الصك المنقوض وإنما يمنع اعتبار الصك صالحا للإفراغ أو الرهن ويعتبر وثيقة صالحة للاستناد عليها حال التقدم بحجة استحكام جديدة)، وقرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم ١١/٢/٥٤ في ١٧/٢/١٤٠٤هـ والمتمم ضمن أن (إلغاء صك الأرض لا يستلزم رفع يد واضعها ما لم يصدر حكم بمنعه منها مستوف للإجراءات).

(٢) المادة ٣/٢٢٧ من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية ونصها (٣/٢٢٧) إذا كان تعديل صك الاستحكام أو تكميله في أمر لا يؤثر على مساحته بالزيادة أو الأطوال أو المجاورين وكان داخل حدود الصك فلا تطبق بشأنه إجراءات الاستحكام، ولا يرفع إلى محكمة الاستئناف ما لم يكن هناك معارض).

٢- إذا كان التعديل أو التكميل على الصكوك الصادرة من كتابة العدل لا يؤثر على الحدود ولا الأطوال ولا المساحة بالزيادة، ولا المجاورين وكان داخل مشمول الصك فيتم التعديل أو التكميل من قبل كتابة العدل^(١).

٣- إذا كان التعديل أو التكميل في أمر يؤثر على المساحة أو الحدود أو الأطوال، بزيادة داخل حدود صك الاستحكام أو ما تفرع عنه من إفراغ فيطبق بشأنه إجراءات الاستحكام، وتلحق بالصك ولا يرفع إلى محكمة الاستئناف ما لم يكن هناك معارض^(٢).

(١) التعميم رقم ١٣/ت/١٤٨١ في ١٩/١٠/١٤٢٠هـ ونص الحاجة منه (الصكوك التي ليس فيها مجموع مساحة أو أطوال وهي صادرة من كتابة العدل، ومبنية على صكوك مستوفية لجميع الإجراءات الشرعية والنظامية، فإن على كاتب العدل إضافة الأطوال ومجموع المساحة في الصك الصادر من كتابة العدل بعد الكتابة للبلدية، وإعداد قرار مساحي يتفق مع مشمول الصك، شريطة أن لا ينتج عن ذلك زيادة فإذا كان ينتج عن ذلك زيادة أو خلاف ما ذكر، فمرده إلى المحكمة بناء على التعميم رقم ١٣/ت/١٣١٨ في ٣/١٢/١٤١٩هـ) والتعميم رقم ١٣/ت/١٣١٨ في ٣/١٢/١٤١٩هـ ونص الحاجة منه (الحاقاً لتعميمي الوزارة رقم ٤٨/١٢/ت في ٣/٤/١٤٠٣هـ ورقم ١/٦٩/ت في ٦/٥/١٤٠٣هـ المتضمنة أن أي تعديل لحد ذرعة هو من اختصاص المحاكم.. الخ. وعليه فقد تلقينا خطاب معالي رئيس مجلس القضاء الأعلى رقم ٢٢٤٧/١ في ٢١/١١/١٤١٩هـ ومشفوعه قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته العامة رقم ٤٨/٢٦٧ بتاريخ ١٨/١١/١٤١٩هـ المتضمن أن تحويل الذرعة من القياس غير المتري إلى القياس المتري إذا لم يترتب عليه زيادة أو نقص فتقوم كل جهة بتحويل ذرعة ما صدر منها من صكوك، أما إن كان الأمر يتعلق بتعديل في الأطوال أو تغيير في الحدود المجاورة فإن ما يحتاج إلى إثبات يتم من قبل المحكمة. انتهى. لذا نرغب الاطلاع واعتماد العمل بموجبه)، والمادة التاسعة والعشرون من لائحة اختصاص كتاب العدل (ليس لكاتب العدل تعديل المساحة والأطوال بالزيادة فيما تم توثيقه لديه أو لدى سلفه إلا إذا وقع خطأ قلبي أو مطبعي بشأن حد أو ذرعه، فإن على كاتب العدل القائم على رأس العمل أن يعدل ذلك ليتفق مع أصله المفرغ منه مع التنويه عن سبب ذلك التعديل في هامش ضبطه وسجله مع أخذ توقيع صاحب العلاقة بذلك وما عدا ما ذكر فهو من اختصاص المحكمة المختصة).

(٢) المادة ٢٢٧/٤ من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية ونصها (إذا كان تعديل المساحة بزيادة داخل حدود صك الاستحكام أو ما تفرع عنه من إفراغ فيطبق بشأنه إجراءات الاستحكام، وتلحق بالصك ولا يرفع إلى محكمة الاستئناف ما لم يكن هناك معارض) ففي حال عدم المعارضة لا يرفع الصك لمحكمة الاستئناف، وبعض القضاة يرى التفريق بين ما إذا كان القاضي مصدر الحجة على رأس العمل أو لا، فإن كان على رأس العمل وهو من أكمل أو عدل على حجة الاستحكام فلا حاجة لرفعها وإن كان مصدر الحجة ليس على رأس العمل كما لو توفي أو تقاعد أو نحو ذلك فإنه لا بد من الرفع لمحكمة الاستئناف عملاً بالتعميم رقم ١٤٥/١٢/ت في ٢٧/١١/١٤٠٢هـ ونصه (تلقينا خطاب سماحة رئيس مجلس القضاء الأعلى بالنيابة رقم ١/١٢٩٦ في ١٥/٨/١٤٠٢هـ هذا نصه بعد المقدمة: «الحاقاً لخطابنا رقم ٢/٢٢٥٨ في ٣٠/١١/١٤٠١هـ الجوابي لخطابكم المرفق رقم ١١٩٠ في ١/١١/١٤٠١هـ عطفًا على خطاب رئيس هيئة التمييز بالمنطقة الغربية المرفق رقم ١/٦٤٨٩ في ٢٥/١٠/١٤٠١هـ بشأن حجج الاستحكام التي أصدرها قضاة ثم انفصلوا عن العمل إما أن يكونوا قد توفوا أو تقاعدوا أو نقلوا إلى محاكم غير المحاكم التي أخرجت=

٤- إذا كان التعديل أو التكميل في أمر يؤثر على المساحة أو الحدود أو الأطوال بالزيادة داخل حدود الصك الصادر من كتابة العدل أو ما تفرع عنه من إفراغ فيطبق بشأنه إجراءات الاستحكام وهو من اختصاص المحكمة^(١).

٥- إذا كان التعديل يؤثر على المساحة بالنقص وداخل مشمول الصك ولا يؤثر على الحدود ولا المجاورين، فإن كان الصك صادراً من المحكمة فتتولى المحكمة التعديل ولا يطبق بشأنه إجراءات حجة الاستحكام، وإن كان صادراً من كتابة العدل فتتولى التعديل^(٢).

=منها حجة الاستحكام فيتضح للقاضي الحالي أن الحجة تحتاج إلى تعديل أو تكميل بعض الإجراءات. وحيث إن القضاة ممنوعون من التعرض للصكوك السابقة بالإلغاء فقد طلب فضيلته التوجيه بمن يتولى إعادة النظر في هذه الصكوك ثم الحكم بما يقتضيه الوجه الشرعي. نفيدكم أن هذا الموضوع عرض على مجلس القضاء الأعلى في دورته الثالثة والعشرين المعقودة في ١٥/٧/١٤٠٢هـ فاقتضى النظر أن القاضي الحالي إذا اتضح له أن الأمر يستوجب إعادة النظر من قبله في حجة الاستحكام بالإلغاء أو التعديل أو التكميل فإن عليه النظر في ذلك وإنهاءه بالوجه الشرعي ثم إحالة ما يصدر منه إلى هيئة التمييز حيث إنها هي التي تتولى إلغاء صكوك القضاة السابقين إذا تحقق لديها أن تلك الصكوك مخالفة للقواعد الشرعية أو التعليمات والأنظمة كما حصل ذلك في بعض الصكوك الصادرة من محكمة مدركة وغيرها. اهـ». فرغب الاطلاع والعمل بموجبه. والذي يظهر أن نص النظام أصرح من التعميم ومتأخر عنه.

(١) التعميم رقم ١٣/ت/١٤٨١ في ١٩/١٠/١٤٢٠هـ ونص الحاجة منه (الصكوك التي ليس فيها مجموع مساحة أو أطوال وهي صادرة من كتابة العدل، ومبنية على صكوك مستوفية لجميع الإجراءات الشرعية والنظامية، فإن على كاتب العدل إضافة الأطوال ومجموع المساحة في الصك الصادر من كتابة العدل بعد الكتابة للبلدية، وإعداد قرار مساحي يتفق مع مشمول الصك، شريطة أن لا ينتج عن ذلك زيادة فإذا كان ينتج عن ذلك زيادة أو خلاف ما ذكر، فمرده إلى المحكمة بناء على التعميم رقم ١٣/ت/١٣١٨ في ٣/١٢/١٤١٩هـ) والتعميم رقم ١٣/ت/١٣١٨ في ٣/١٢/١٤١٩هـ ونص الحاجة منه (الحاقاً لتعميمي الوزارة رقم ٤٨/١٢/ت في ٣/٤/١٤٠٣هـ ورقم ١/٦٩/ت في ٦/٥/١٤٠٣هـ المتضمنة أن أي تعديل لحد ذرعة هو من اختصاص المحاكم.. الخ. (وعليه فقد تلقينا خطاب معالي رئيس مجلس القضاء الأعلى رقم ٢٢٤٧/١ في ٢١/١١/١٤١٩هـ ومشفوعه قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته العامة رقم ٤٨/٢٦٧ وتاريخ ١٨/١١/١٤١٩هـ المتضمن أن تحويل الذرعة من القياس غير المتري إلى القياس المتري إذا لم يترتب عليه زيادة أو نقص فتقوم كل جهة بتحويل ذرعة ما صدر منها من صكوك، أما إن كان الأمر يتعلق بتعديل في الأطوال أو تغيير في الحدود المجاورة فإن ما يحتاج إلى إثبات يتم من قبل المحكمة. انتهى. لذا نرغب الاطلاع واعتماد العمل بموجبه).

(٢) التعميم رقم ١٣/ت/١٤٨١ في ١٩/١٠/١٤٢٠هـ ونص الحاجة منه (الصكوك التي ليس فيها مجموع مساحة أو أطوال وهي صادرة من كتابة العدل، ومبنية على صكوك مستوفية لجميع الإجراءات الشرعية والنظامية، فإن على كاتب العدل إضافة الأطوال ومجموع المساحة في الصك الصادر من كتابة العدل بعد الكتابة للبلدية، وإعداد قرار مساحي يتفق مع مشمول الصك، شريطة أن لا ينتج عن ذلك زيادة فإذا كان ينتج عن ذلك زيادة أو خلاف ما ذكر، فمرده إلى المحكمة بناء على التعميم رقم ١٣/ت/١٣١٨ في ٣/١٢/١٤١٩هـ) والتعميم رقم ١٣/ت/١٣١٨ في ٣/١٢/١٤١٩هـ ونص الحاجة منه (١) الحاقاً لتعميمي الوزارة رقم ٤٨/١٢/ت =

٦- إذا كان التعديل في الحدود والأطوال بالزيادة في الصكوك الصادرة من كتابة العدل بناء على مخططات خاصة فيكون التعديل من قبل كتابة العدل بشرط موافقة البلدية على التعديل وعدم معارضة صاحب المخطط على ذلك، وفي حال الاعتراض فتختص المحكمة بذلك^(١).

• المسألة العشرون: التوقيع على الضبط والصك والسجل:

لا يعتمد على الصك إلا إذا كان هو والسجل موقعين من مصدره وكذلك الخرجات إن وجدت^(٢).

= في ١٤٠٣/٤/٣ هـ ورقم ١/٦٩/ت في ١٤٠٣/٥/٦ هـ المتضمنة أن أي تعديل لحد ذرعة هو من اختصاص المحاكم.. الخ. (وعليه فقد تلقينا خطاب معالي رئيس مجلس القضاء الأعلى رقم ٢٢٤٧/١ في ١٤١٩/١١/٢١ هـ ومشفوعه قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته العامة رقم ٤٨/٢٦٧ تاريخ ١٤١٩/١١/١٨ هـ المتضمن أن تحويل الذرعة من القياس غير المتري إلى القياس المتري إذا لم يترتب عليه زيادة أو نقص فتقوم كل جهة بتحويل ذرعة ما صدر منها من صكوك، أما إن كان الأمر يتعلق بتعديل في الأطوال أو تغيير في الحدود المجاورة فإن ما يحتاج إلى إثبات يتم من قبل المحكمة. انتهى. لذا نرغب الاطلاع واعتماد العمل بموجبه. /و/.

(١) تعميم الوزارة رقم ١٣/ت/١٤٨١ في ١٤٢٠/١٠/١٩ هـ ونص الحاجة منه (النظر في توثيق ما يطلب من التعديل في الحدود والأطوال بالزيادة في الصكوك الصادرة بناء على مخططات خاصة شريطة موافقة البلدية على التعديل وعدم معارضة صاحب المخطط على ذلك، وفي حالة الاعتراض يتوقف عن إجراء ذلك ويفهم أصحاب العلاقة بمراجعة المحكمة).

(٢) تعميم الوزارة رقم ١٢/١٩٥/ت في ١٣٩٧/١٢/٧ هـ ونص الحاجة منه (أخذ توقيع القاضي في المحكمة وكتب العدل في كتابة العدل على كل خرجة أو تهميش في السجل) وتعميم الوزارة رقم ١٢/١٩٦/ت في ١٣٩٢/١٢/٢٨ هـ ونص الحاجة منه (أخذ توقيع القاضي بديل كل قضية وعلى كل هامش وخرجة في الضبط)، وتعميم الوزارة رقم ١٢/ت/٩٣ في ١٤١٠/٦/٥ هـ ونصه (لاحظنا من واقع تقارير المفتشين ومن المعاملات التي ترد للوزارة تساهل بعض القضاة وكتاب العدل في استكمال توقيع الضبوط والسجلات حال الانتهاء من الجلسة أو ضبط الإقرار الأمر الذي ترتب عليه وجود كثير من الضبوط والسجلات في المحاكم = وكتابات العدل خالية من توقيع من نسبت إليه وحيث إن هذا يعتبر مخالفة صريحة لما قضت به التعليمات من ضرورة توقيع القاضي أو كاتب العدل على ما يجريه حال الانتهاء منه كما أنه لا يسوغ بوجه من الوجوه إصدار الصك قبل استكمال إجراءاته ومنها التوقيعات. لذا يعتمد الرجوع إلى جميع الضبوط والسجلات واستكمال توقيعاتها خلال مدة شهر من تاريخه وإفادتنا والعمل مستقبلاً على توقيع الضبوط والسجلات في وقتها وإننا إذ نؤكد على ذلك فسوف نحمل المسؤولية مستقبلاً كل متساهل وقد أعطينا مجلس القضاء ولجنة كتاب العدل صورة من تعميمنا هذا لاتخاذ اللازم فور تبليغهم بتساهل أحد فيما أشير إليه) أه، والمادة العشرون من لائحة اختصاص كتاب العدل (بعد الانتهاء من إجراءات الضبط وتلاوته على أصحاب العلاقة وتوقيعه من كاتب العدل وكاتب الضبط ينظم الصك، ومن ثم يحال لتسجيله في السجل وترقيمه وتظهره، ثم يشرح على صحيفة ضبطه بما يفيد أنه جرى تنظيم صك وسجل برقم وتاريخ، ثم يشرح على صك وسجل مستنده المبني عليه بما تم من إجراء مع ختم وتوقيع الشروحات بعد أن يتم التأكد من نقلها إلى سجلها. وفي حال الاكتفاء بالشرح على الصك دون الحاجة إلى تنظيم =

وفي حال كان الصك أو السجل أو الضبط غير موقع ومختوم من القاضي وتعذر توقيعه وختمه، فلا يخلو من أحوال:

الحالة الأولى: إذا كان الصك أو السجل غير موقعين و الضبط موقع من القاضي فيقوم القاضي الخلف بإصدار الصك من واقع ضبطه، ثم يوقعه ويختمه ويشير إلى من أصدر الحكم، سواء أكان حاكم القضية لا زال في السلك القضائي أو خارجه^(١).

=صك جديد فعلى كاتب العدل التأكد من نقل الشرح على هامش سجله وتوقيعه وختمه) أ.هـ، قرار المجلس الأعلى للقضاء رقم ٣٤/١/٨٧ في ١٥/٤/١٤٣٤هـ والمعمم على المحاكم بتعميم رئيس المجلس رقم ٣٥٤/ت في ١٢/٥/١٤٣٤هـ ونص الحاجة منه (توقع الدائرة جميع صفحات الصك والقرار والسجل وما تلحقه فيها من تظهير أو تهميش وتضع خاتمتها الذاتي بجانب توقيعها وتختم جميع الصفحات وما ألحقها فيها بالخاتم الرسمي)، المادة ٢٢٣ من نظام المرافعات الشرعية (بعد استكمال إجراءات الإثبات ينظم صك الاستحكام، على أن يشتمل على البيانات اللازمة المدونة في ضبط الاستحكام، ثم يوقع عليه ويختمه القاضي الذي أثبت الاستحكام، ويسجل الخاص بذلك) أ.هـ.

(١) المادة ١٦٧ من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية ونص الحاجة منها (أن تكون القضية منظورة من دائرة مكونة من قاضٍ فرد، فيقوم القاضي الخلف بإصدار الصك من واقع ضبطه وفقاً للفقرة (١) من المادة السادسة والستين بعد المائة من هذا النظام، ثم يوقعه ويختمه ويشير إلى من أصدر الحكم، سواء أكان حاكم القضية لا زال في السلك القضائي أو خارجه)، و تعميم الوزارة رقم ١٣/ت في ١٣٤٤/١٠/١٤٢٠هـ ونصه (فقد تلقينا قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته العامة رقم ٤٨/٢٧٠ وتاريخ ١٨/١١/١٤١٩هـ المتضمن أن المجلس بهيئته العامة استعرض موضوع ضبوط وسجلات القضاة الذين ليسوا على رأس العمل ولم توقع ممن نسبت إليهم وقرر ما يلي: أولاً: إذا كان الإشكال في كون السجل لم يوقع أو يختم واستدعى الحال مراجعة أصحابه فعلى القاضي الخلف التأكد من توقيع الضبط وسلامة إجراءات الصك وأن يعالج وضعه وفقاً لما ورد في المادة (٧٧) من تركيز مسؤوليات القضاء الشرعي، أما الصكوك التي صدرت ولم يقم حولها نزاع وسلمت لأصحابها وتطلب الأمر مراجعة سجلاتها فلم توجد موقعة فيطلب ممن صدرت منه الحضور إلى المحكمة التي صدرت منها لتوقيع سجلاتها وضبوطها إن لم تكن موقعة ما لم يكن مصدرها ممن أحيل على التقاعد للمصلحة العامة فيعامل وفق المادة (٧٧) السابقة. ثانياً: إذا كان الصك والسجل موقعين ولم يتم التوقيع على الضبط من القاضي فيوقع الخلف بأنه نظم منه الصك الموقع عليه وعلى سجله من مصدره بعد المطابقة والتثبت وفق المادة (٧٧) السابقة. ثالثاً: إذا لم يكن الضبط والسجل موقعين من القاضي وكان الصك موقعاً منه فإن كان بالإمكان حضوره للتوقيع حضر ووقع، وإن كان متعذراً الحضور أو كان القاضي أحيل للمصلحة العامة فعلى خلف القاضي التحقق من صحة الإجراءات وسلامتها وأن يدون في ذيل السجل والضبط ما يدل على ذلك للاعتماد عليه).

الحالة الثانية: إذا كان الصك والسجل موقعين ولم يتم التوقيع على الضبط من القاضي فيوقع الخلف بأنه نظم منه الصك الموقع عليه وعلى سجله من مصدره بعد المطابقة والتثبت^(١).

الحالة الثالثة: إذا لم يكن الضبط والسجل موقعين من القاضي وكان الصك موقعاً منه فعلى خلف القاضي التحقق من صحة الإجراءات وسلامتها وأن يدون في السجل والضبط ما يدل على ذلك للاعتماد عليه^(٢).

الحالة الرابعة: أن يكون الضبط والصك والسجل غير موقعة من القاضي، ففي هذه الحالة لا يستند عليها.

• المسألة الواحدة والعشرون: الاستفسار عن سريان مفعول الصك:

لا يتم تعديل أو تكميل أي صك إلا بعد التحقق من سريان مفعوله ومطابقته لسجله.

• المسألة الثانية والعشرون: نموذج مقترح لدراسة صك:

نموذج دراسة صك صادر من المحكمة		
المحكمة مصدر الصك		المحكمة العامة بـ
القاضي مصدر الصك		القاضي:
هل الصك موقع من القاضي ومختوم بجتمه الذاتي	نعم	لا
رقم الصك		
تاريخ الصك		
موقع العقار		
هل العقار يقع ضمن المواقع الممنوعة	نعم	لا
هل الصك صدر من محكمة ذات ولاية مكانية	نعم	لا
هل الصك يفيد التملك ١١	نعم	لا
هل التملك للأرض والبناء ؟	نعم	لا
هل تمت الإشارة لوقوف القاضي أو المهندس ونحوه للتحقق من الحدود والأطوال والمساحة	نعم	لا

(١) تعميم الوزارة رقم ١٣/ت/١٣٤٤ في ١٤٢٠/١/٢٤هـ المشار له سلفاً.

(٢) تعميم الوزارة رقم ١٣/ت/١٣٤٤ في ١٤٢٠/١/٢٤هـ المشار له سلفاً.

هل الصك يشتمل على حدود	نعم	لا
هل الصك يشتمل على أطوال	نعم	لا
هل الصك يشتمل على مساحة	نعم	لا
هل أرقام إجابات الدوائر موجودة	نعم	لا
هل الصك مؤيد من محكمة الاستئناف	نعم	لا
إذا كان الإحياء بعد ١٣٨٧ هـ فهل استوفت البلدية القيمة	نعم	لا
هل الصك ساري المفعول ومطابق لسجله	نعم	لا

نموذج دراسة صك صادر من كتابة العدل		
كتابة العدل مصدرة الصك	كتابة العدل بـ	
كاتب العدل مصدر الصك	كاتب العدل:	
هل الصك موقع من كاتب العدل ومختوم بمختمه الذاتي	نعم	لا
رقم الصك		
تاريخ الصك		
موقع العقار		
هل العقار يقع ضمن المواقع الممنوعة	نعم	لا
هل الصك صدر من كتابة عدل ذات ولاية مكانية	نعم	لا
هل الصك يفيد التملك	نعم	لا
هل التملك للأرض والبناء ؟	نعم	لا
هل أشار كاتب العدل لمستند التملك	نعم	لا
هل الصك يشتمل على حدود	نعم	لا
هل الصك يشتمل على أطوال	نعم	لا
هل الصك يشتمل على مساحة	نعم	لا
هل العقار وقف	نعم	لا
هل العقار لقاصر	نعم	لا
هل الصك ساري المفعول ومطابق لسجله	نعم	لا

❖ إجراءات تعديل أو تكميل الصكوك:

• أولاً: تحويل الأطوال غير المترية إلى أمتار:

الإجراءات:

أ - أن يكون الصك صادراً من المحكمة:

١- أن يتقدم المنهي بطلب التحويل مرفقاً به صك العقار، وكروكي مساحي من مكتب هندسي معتمد للمحدود بالمتر.

٢- التحقق من سريان مفعول الصك.

٣- الكتابة للمهندس أو المساح للوقوف على المحدود والتحقق من الأطوال والمساحة.

٤- إن كان هناك زيادة فلا بد من تطبيق إجراءات حجة الاستحكام، وإن لم يكن زيادة فيتم ضبط الإنهاء.

٥- يهشم على صك الملكية بمضمون ما ضبط.

٦- يبعث الصك إلى مصدره لنقل التهميش.

ب - أن يكون صادراً من كتابة العدل:

فتتولى كتابة العدل التحويل إلى المتر ما لم يكن هناك زيادة فإن كان هناك زيادة فتتولى المحكمة التحويل وفق الإجراءات سالفه الذكر^(١).

نموذج ضبط

(وأنها قائلاً: إنني أملك العقار الكائن في..... بموجب الصك الصادر من..... برقم..... في..... وحدوده وأطواله كالتالي: من الشمال:..... بطول..... ومن الجنوب:..... بطول..... ومن الشرق:..... بطول..... ومن الغرب:.....

(١) التعميم رقم ١٣/ت/١٣١٨ في ١٤١٩/١٢/٣ هـ ونص الحاجة منه (الحاقاً لتعميمي الوزارة رقم ١٢/٤٨/ت في ١٤٠٣/٤/٣ هـ ورقم ١/٦٩/ت في ١٤٠٣/٥/٦ هـ المتضمن أن أي تعديل لحد ذرعة هو من اختصاص المحاكم.. الخ. (وعليه فقد تلقينا خطاب معالي رئيس مجلس القضاء الأعلى رقم ٢٤٧/١ في ١٤١٩/١١/٢١ هـ ومشفوعه قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته العامة رقم ٤٨/٢٦٧ وتاريخ ١٤١٩/١١/١٨ هـ المتضمن أن تحويل الذرعة من القياس غير المتري إلى القياس المتري إذا لم يترتب عليه زيادة أو نقص فتقوم كل جهة بتحويل ذرعة ما صدر منها من صكوك، أما إن كان الأمر يتعلق بتعديل في الأطوال أو تغيير في الحدود المجاورة فإن ما يحتاج إلى إثبات يتم من قبل المحكمة. انتهى. لذا نرغب الاطلاع واعتماد العمل بموجبه).

بطول..... وقد أثبتت أطواله بـ(الذراع المعماري، الشبر، المعاد.. إلخ) أطلب تحويل الأطوال إلى المتر وأجزائه وإثبات المساحة هكذا أنهى فجرى الاطلاع على الكروكي المرفق بطلب المنهي والصادر من مكتب..... والمتضمن أن حدود وأطوال العقار بالمتر كالتالي: من الشمال:..... بطول..... (م) ومن الجنوب:..... بطول..... (م) ومن الشرق :..... بطول..... (م) ومن الغرب:..... بطول..... (م) والمساحة الإجمالية..... (م) أهفجرى منا الكتابة (لقسم السجلات بالمحكمة) (لكتابة العدل الأولى بـ) للاستفسار عن سريان مفعول الصك بخطابنا رقم..... في..... فوردنا الجواب بنفس الرقم في..... والمتضمن أن الصك ساري المفعول ومطابق لسجله، كما جرى منا الكتابة لمهندس المحكمة بخطابنا رقم..... في..... للوقوف على العقار وتطبيق الصك والكروكي على الطبيعة وبيان أطواله ومساحته بالمتر وأجزائه وهل هناك اختلاف في الصك عن الطبيعة زيادة أو نقصانا أو تأثير على الحدود والأطوال والمجاورين فوردنا الجواب بنفس الرقم في... والمتضمن () أهفبناء على ما تقدم من إنهاء المنهي ولما جاء في إفادة المهندس وبما أن التحويل لا يؤثر على الحدود أو الأطوال أو المساحة بالزيادة ولا على المجاورين وبناء على المادة ١/٢٣٠ من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية ونصها (المتر وأجزاؤه هو: وحدة القياس الخاصة بأطوال الأملاك ومساحتها الكلية) وبناء على تعميم الوزارة رقم ١/١١٨/ت في ١٤٠٠/٩/٧هـ لذا فقد ثبت لدي أن أطوال ومساحة المحدود أعلاه هي كما ذكرت آنفا بعد تحويلها إلى أمتار طولية للأطوال وأمتار مربعة للمساحة وقررت التهميش على صكه وسجله. وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم. حرر في.....

نموذج تهميش

(الحمد لله وحده والصلاة على من لا نبي بعده فلدي أنا..... القاضي بالمحكمة العامة بـ.... بناء على ما تم ضبطه لدينا في الضبط الإنهائي رقم... صحيفة رقم..... فقد جرى تحويل أطوال ومساحة العقار المملوك بباطن هذا الصك من.... إلى المتر فأصبحت كما يلي غرباً... وشرقاً... وجنوباً... وشمالاً... والمساحة الكلية... وصلى الله وسلم على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم حرر في / / هـ).

• ثانيا: طلب إضافة الأطوال والمساحة والحدود:

إذا صدر صك العقار وليس به أطوال ومساحة وتغيرت الحدود، فلا بد من تطبيق إجراءات الاستحكام. الإجراءات:

أ - أن يكون الصك صادرا من المحكمة:

١- أن يتقدم المنهي بطلب إضافة الحدود والأطوال والمساحة، مرفقا به صك العقار، وكروكي مساحي من مكتب هندسي معتمد للمحدود يحتوي على الحدود والأطوال والمساحة.

- ٢- التحقق من سريان مفعول الصك.
- ٣- وقوف القاضي على العقار برفقه المهندس أو المساح، أو من ينيبه كالمهندس أو المساح ونحوهما والتحقق من صحة الحدود والأطوال والمساحة.
- ٤- الكتابة للجهات الحكومية ذات العلاقة للإفادة عن المعارضة، والإعلان لعموم الأفراد في إحدى الصحف التي تصدر في منطقة العقار.
- ٥- بعد انتهاء المدة النظامية من آخر الإجراءين - الكتابة للجهات الحكومية أو الإعلان في إحدى الصحف - يتم النظر في الطلب مع إبلاغ الجهات أو الأفراد المعارضين إن كان ثمة معارضة.
- ٦- يضبط الإنهاء.
- ٧- في حال المعارضة يصدر صك فإذا اكتسب القطعية همش بمضمونه على صك العقار.
- ٨- إن لم يكن هناك معارض فلا يصدر صك ويكتفى بما تم ضبطه ويهمش بمضمونه على صك العقار^(١).

٩- يبعث صك العقار إلى مصدره لنقل التهميش.

ب - أن يكون الصك صادرا من كتابة العدل:

إذا كان الصك صادرا من كتابة العدل وليس به مجموع مساحة أو أطوال، فيختص كاتب العدل بإضافة الأطوال ومجموع المساحة في الصك الصادر من كتابة العدل بعد الكتابة للأمانة، وإعداد قرار مساحي يتفق مع مشمول الصك، شريطة أن لا ينتج عن ذلك زيادة فإذا كان ينتج عن ذلك زيادة، فمرده إلى المحكمة^(٢).

(١) المادة ٥/٢٢٧ من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية ونصها (صكوك الاستحكام التي لم تشتمل على أطوال ومساحة تستوفي بإجراءات جديدة وفق تعليمات الاستحكام، وتلحق تلك الإجراءات في الضبط وصكوك الاستحكام، أما وثائق التملك وصكوك الخصومة فلا يلحق بها شيء من ذلك).

(٢) المادة التاسعة والعشرون من لائحة اختصاص كتاب العدل ونصها (ليس لكاتب العدل تعديل المساحة والأطوال بالزيادة فيما تم توثيقه لديه أو لدى سلفه إلا إذا وقع خطأ قلبي أو مطبعي بشأن حد أو ذرعه، فإن على كاتب العدل القائم على رأس العمل أن يعدل ذلك ليتفق مع أصله المفرغ منه مع التنويه عن سبب ذلك التعديل في هامش ضبطه وسجله مع أخذ توقيع صاحب العلاقة بذلك وما عدا ما ذكر فهو من اختصاص المحكمة المختصة)، والمادة الثلاثون من لائحة اختصاص كتاب العدل (إذا كان التعديل مختصا بالنقص من المساحة أو الأطوال أو تغيير الجهات أو عرض الشوارع أو إضافة رقم مخطط أو رقم قطعة أو تعديل الاسم أو رقم سجله المدني وتاريخه فلا بد من الإشارة إلى مستند التعديل ومسوغه بالرقم والتاريخ وتوقيع صاحب العلاقة، وفي حال كون التعديل في قيمة المبيع فينص على رضا الطرفين بذلك ويؤخذ توقيعهما مذيلا ذلك كله بتوقيع=

نموذج ضبط:

(وأنها قائلاً: إن من الجاري في ملكي وتحت تصرفي كامل المحدود الواقع..... حدوده وأطواله كالتالي: (تذكر الحدود كما هي في الصك) شرقاً: وغرباً:.....، وجنوباً:.... وذلك بموجب حجة الاستحكام الصادرة من هذه المحكمة برقم..... في.... والمبني عليها الصك الصادر من كتابة عدل الأولى بـ برقم..... في.... إلا أن هذا الصك لم يتضمن الأطوال ولا المساحة وهي كالتالي: شمالاً:..... بطول..... (م)، وجنوباً:..... بطول..... (م)، وشرقاً:..... بطول..... (م)، وغرباً:..... بطول (م) والمساحة الاجمالية..... (..... م) أطلب إثبات الحدود والأطوال و المساحة الإجمالية بالصك المذكور هكذا أنهى فجرى الاطلاع على الكروكي المرفق بالطلب الصادر من مكتب..... والمتضمن أن حدود وأطوال العقار كالتالي: الاتجاه: الأطوال والحدود وعروض الشوارع والسكك: شمالاً:..... بطول..... وبزاوية..... قدرها..... درجة وبإحداثي شرقي.....، وبإحداثي شمالي.....، وشرقاً:..... بطول..... وبزاوية..... قدرها..... درجة وبإحداثي شرقي.....، وبإحداثي شمالي.....، وجنوباً:..... بطول..... وبزاوية..... قدرها..... درجة وبإحداثي شرقي.....، وبإحداثي شمالي..... وغرباً:..... بطول..... وبزاوية..... قدرها..... درجة وبإحداثي شرقي..... و بإحداثي شمالي..... وعرض السكة.....، والمساحة الإجمالية..... (.....) أه فجرى الاطلاع على الصك الصادر من كتابة العدل فوجدته مطابقاً لما ذكر كما جرى الاطلاع على حجة الاستحكام فوجدتها مطابقة لما ذكر أعلاه، فجرى الاستفسار عن حجة الاستحكام بخطابنا رقم..... في.... فوردنا الجواب من السجلات بالمحكمة برقم..... في.... والمتضمن أن الصك ساري المفعول ومطابق لسجله أه كما جرى الاستفسار عن الصك الصادر من كتابة العدل بخطابنا رقم..... في.... فوردنا الجواب رقم..... في.... والمتضمن أن الصك ساري المفعول ومطابق لسجله أه، فجرى منا الكتابة لمهندس المحكمة لتطبيق الصك والكروكي على المحدود الموصوف أعلاه وذعره وبيان أطواله ومساحته وربطه بمعلم ثابت وترجمة الكروكي لتطبيق مقتضى المادتين ٢٣٠، ٢٣١ من نظام المرافعات الشرعية، فوردنا الجواب منه برقم..... في.... المتضمن (....) أه فجرى تطبيق مقتضى المادة ٢٣١ من نظام المرافعات الشرعية وذلك بالكتابة للجهات الحكومية ذات العلاقة فوردنا الجواب من برقم..... والمتضمن..... (تذكر جميع الجهات وأرقام إجاباتها والمعارضة من عدمها)، كما جرى الإعلان

= كاتب العدل وختمه على ما تم إجراؤه، و التعميم رقم ١٣/ت/١٤٨١ في ١٩/١٠/١٤٢٠هـ ونص الحاجة منه (الصكوك التي ليس فيها مجموع مساحة أو أطوال وهي صادرة من كتابة العدل، ومبنية على صكوك مستوفية لجميع الإجراءات الشرعية والنظامية، فإن على = كاتب العدل إضافة الأطوال ومجموع المساحة في الصك الصادر من كتابة العدل بعد الكتابة للبلدية، وإعداد قرار مساحي يتفق مع مشمول الصك، شريطة أن لا ينتج عن ذلك زيادة فإذا كان ينتج عن ذلك زيادة أو خلاف ما ذكر، فمرده إلى المحكمة بناء على التعميم رقم ١٣/ت/١٣١٨ في ٣/١٢/١٤١٩هـ).

للعوم في صحيفة... بعددها ... في.... ولم يتقدم أحد بالمعارضة أهفبناء على ما تقدم من إنهاء المنهي وما جاء في إجابات الدوائر وما جاء في خطاب مهندس المحكمة، فقد ثبت لدي أن حدود وأطوال ومساحة المحدود المملوك بالصك رقم... في... هو ما ذكر أعلاه وقررت إلحاقه بالصك، وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في / / ١٤هـ

نموذج تهميش

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا..... القاضي بالمحكمة العامة ب.... فبناء على (ما تم ضبطه لدينا في الضبط الإنهائي رقم..... صحيفة رقم...) (الصك الصادر منا برقم.... في.... والمؤيد من محكمة الاستئناف بالقرار رقم... في....) فقد جرى تطبيق مقتضى المادتين ٢٣١، ٢٣٠ من نظام المرافعات الشرعية على العقار المملوك بباطن هذا الصك فأجابت... -تذكر أرقام إجابات الجهات الحكومية وتوارينها- وجرى الإعلان في صحيفة... عدد... تاريخ... ولم يتقدم أحد بالمعارضة وعليه فإن حدود وأطوال ومساحة العقار كالتالي: شمالاً:..... بطول..... (م)، وجنوباً:..... بطول..... (م)، وشرقاً:..... بطول..... (م)، وغرباً:..... بطول (م) والمساحة الاجمالية..... (..... م) أهوبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم. حرر في...

• ثالثاً: طلب تطبيق مقتضى المادة ٢٣١ من نظام المرافعات الشرعية:

إذا كانت حجة الاستحكام بها حدود وأطوال ومساحة وطلب المنهي تطبيق مقتضى المادة ٢٣١ من نظام المرافعات الشرعية وذلك بالكتابة للجهات الحكومية والإعلان في الصحيفة فهل يجاب لطلبه ؟ لا يخلو الأمر من ثلاثة أحوال:

الحال الأولى: أن يكون الصك صادراً قبل ١٠/٤/١٤٠٣هـ فإن كان مصدر الصك أفاد بأن الدوائر الحكومية أجابت بعدم المعارضة أو ذكر تطبيقه لمقتضى المادتين ٨٥ - ٨٦ من تنظيم الأعمال الإدارية في الدوائر الشرعية أو، صادقت محكمة الاستئناف على الصك فهنا لا يجاب المنهي لطلبه.

الحال الثانية: أن يكون الصك صادراً قبل ١٠/٤/١٤٠٣هـ ولم يذكر حاكمه أنه قام بتطبيق مقتضى المادتين المشار إليهما، ولم يشر إلى عدم معارضة الجهات الحكومية، ولم تصادق محكمة الاستئناف على الحكم، فهنا يجاب لطلبه.

الحال الثالثة: أن يكون الصك صادراً بعد ١٠/٤/١٤٠٣هـ ولم يذكر فيه أرقام إجابات الدوائر الحكومية وتواريخها فهذا يجب طلبه^(١).

الإجراءات:

١- أن يتقدم المنهي بطلب تطبيق مقتضى المادة ٢٣١، مرفقاً به صك العقار، وكروكي مساحي من مكتب هندسي معتمد.

٢- التحقق من سريان مفعول الصك.

٣- طلب ملف الحجة من الإرشيف والاطلاع عليه، والتحقق من الكتابة للدوائر وورود الإجابات.

٤- إن لم يكتب حاكم الصك للجهات ولم يعلن في الصحيفة، فتتم الكتابة للجهات والإعلان في الصحيفة وبعد مضي المدة النظامية يشرع في النظر في الطلب وإبلاغ المعارضين إن كان ثمة

(١) ينظر: تعميم الوزارة رقم ١٢/٥٦/ت في ١٠/٤/١٤٠٣هـ ونصه (وردنا خطاب معالي وزير المالية والاقتصاد الوطني رقم ٢٩٥/٥ في ١٠/٢/١٤٠٣هـ المتضمن أن الوزارة لاحظت أن أغلب الصكوك التي تقدم لها من قبل أصحاب الأملاك المنزوعة لصالح الطرق العامة أو مشاريع الدولة المختلفة قد أغفل فيها أرقام وتواريخ إجابات الدوائر الرسمية المعنية في إبداء الموافقة أو المعارضة ورغبة معاليه إبلاغ المحاكم بلزوم إيضاح ما ذكر في صلب أي حجة استحكام. ونفيدكم بأنه يتعين ذكر أرقام وتواريخ ومضامين جوابات الدوائر الحكومية ذات العلاقة سلباً أو إيجاباً في صك أي حجة استحكام يجري إخراجها مستقبلاً من قبلكم لأي من المواطنين).

وينظر تعميم الوزارة رقم ٨/ت/٦١ في ٧/٦/١٤٣٣هـ: نص الحاجة منه (فيعتمد ما يلي: أولاً: الصكوك التي صدرت بعد التعميم رقم ١٢/٥٦/ت في ١٠/٤/١٤٠٣هـ فهذه يتعين فيها النص بتطبيق المادتين «٨٥—٨٦» وما لحقهما من تعليمات وذكر أرقام وتواريخ ومضامين إجابات الدوائر الحكومية ذات العلاقة في صلب صك الحجة. ثانياً: الصكوك التي صدرت قبل هذا التعميم وقد أشار فضيلة مصدر الصك إلى أنه جرى تطبيق المادتين «٨٥—٨٦» أو ذكر بأنه استفسر من الدوائر ذات العلاقة ولم يظهر معارض أو ظهر معارض فيها وصدق من التمييز فهذه يكتفى بالنص المذكور وليس للتعميم رقم ١٢/٥٦/ت في ١٠/٤/١٤٠٣هـ أثر رجعي على هذه الصكوك. ثالثاً: الصكوك التي صدرت قبل التعميم رقم ١٢/٥٦/ت في ١٠/٤/١٤٠٣هـ ولم ترد الإشارة فيها مطلقاً إلى أنه جرى تطبيق مقتضى المادتين «٨٥—٨٦» ولا إلى أنه جرى الاستفسار من الدوائر الحكومية ذات العلاقة فهذا لا يسوغ الإفراغ منها إلا بعد الرجوع إلى المحكمة التي صدر منها الصك لمساءلتها هل جرى تطبيق مقتضى المادتين «٨٥—٨٦» وما لحقهما من تعليمات في ذلك أم لا؟ فإذا كانت الإجراءات في الضبط مكتملة فينوه عن ذلك في الصك وسجله من قبل فضيلة مصدره أو خليفته ثم يجري لازم الإفراغ، وإلا فيتوقف كاتب العدل عن الإفراغ حتى تستكمل)، وبناء على المادة ٢٣٣ من نظام المرافعات الشرعية (تثبت في ضبط الاستحكام مضامين إجابات الجهات التي كتب إليها وأرقامها وتواريخها واسم الصحيفة التي نشر فيها طلب الاستحكام ورقمها وتاريخها ورقم صفحة النشر. بعد استكمال إجراءات الإثبات ينظم صك الاستحكام، على أن يشتمل على البيانات اللازمة المدونة في ضبط الاستحكام، ثم يوقع عليه ويختمه القاضي الذي أثبت الاستحكام، ويسجل الخاص بذلك).

معارض وإن لم يكن هناك معارض فيضبط الإنهاء وتذكر الإجابات ومضمونها ثم يهמש على الصك.

- ٥- وإن كان حاكم الصك قد كتب للجهات ووردت الإفادات ولم يشر إليها في الصك فتتم الإشارة إلى ذلك في الضبط ومن ثم يهמש على الصك.
- ٦- يبعث الصك لمصدره لنقل التهميش.

نموذج ضبط

وأنتهى قائلاً: إني أملك العقار الكائن في..... بموجب الصك الصادر من..... برقم..... في..... وحدوده وأطواله كالتالي: من الشمال:..... بطول..... (م) ومن الجنوب:..... بطول..... (م) ومن الشرق:..... بطول..... (م) ومن الغرب:..... بطول..... (م) والمساحة الإجمالية:..... (م) ولم يتم تطبيق مقتضى المادة ٢٣١ من نظام المرافعات الشرعية أطلب تطبيق المادة المشار إليها هكذا أنهى فجرى الاطلاع على الكروكي المرفق بطلب المنهي الصادر من مكتب..... والمتضمن أن حدود وأطوال العقار كالتالي: من الشمال:..... بطول..... (م) ومن الجنوب:..... بطول..... (م) ومن الشرق:..... بطول..... (م) ومن الغرب:..... بطول..... (م) والمساحة الإجمالية:..... (م) أهفجرى منا الكتابة (لقسم السجلات بالمحكمة) (لكتابة العدل الأولى بـ) للاستفسار عن سريان مفعول الصك بخطابنا رقم..... في..... فوردنا الجواب بنفس الرقم في..... والمتضمن أن الصك ساري المفعول ومطابق لسجله، كما جرى منا الكتابة لمهندس المحكمة بخطابنا رقم..... في..... للوقوف على العقار وتطبيق الصك والكروكي على الطبيعة وهل هناك اختلاف في الصك عن الطبيعة زيادة أو نقصاناً وترجمة الكروكي لتطبيق المادة ٢٣١ من نظام المرافعات الشرعية، فوردنا الجواب منه برقم..... في..... المتضمن (....) أهفجرى منا الكتابة للجهات الحكومية ذات العلاقة فوردنا الجواب من برقم..... والمتضمن.... (تذكر جميع الجهات وأرقام إجاباتها والمعارضة من عدمها)، كما جرى الإعلان للعموم في صحيفة... بعددها ... في..... ولم يتقدم أحد بالمعارضة أهفبناء على ما تقدم من إنهاء المنهي وما جاء في إجابات الدوائر والإعلان وحيث لم يتقدم أحد من الأفراد بالمعارضة وحيث جرى تطبيق مقتضى المادة ٢٣١ من نظام المرافعات الشرعية فقد قرت إلحاق ذلك بالصك وسجله وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم. حرر في...

نموذج تهميش

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا.... القاضي بالمحكمة العامة بـ..... فبناء على ما تم ضبطه لدينا في الضبط الإنهائي رقم..... صحيفة رقم..... فقد جرى تطبيق مقتضى المادة ٢٣١ من نظام المرافعات الشرعية فأجابت... - تذكر أرقام إجابات الجهات الحكومية وتواريخها- وجرى الإعلان في صحيفة... عدد... تاريخ... ولم يتقدم أحد

بالمعارضة وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم. حرر في...

• رابعاً: طلب إضافة المساحة الإجمالية:

قد يصدر صك العقار متضمناً الحدود والأطوال وتنقصه المساحة الإجمالية، فيتم إضافتها وفق الإجراءات التالية:

أ - أن يكون الصك صادراً من المحكمة:

١- أن يتقدم المنهي بطلب إضافة المساحة الإجمالية، مرفقاً به صك العقار، وكروكي مساحي من مكتب هندسي معتمد مشتمل على الحدود والأطوال المذكورة في الصك والمساحة.

٢- التحقق من سريان مفعول الصك.

٣- الكتابة لمهندس المحكمة أو المساح للتحقق من المساحة على الطبيعة.

٤- ضبط الإنهاء.

٥- إن كانت المساحة على الطبيعة مطابقة للصك أو أقل ورضي بها المنهي فيهمش على الصك بالمساحة، وإن كانت المساحة على الطبيعة أكثر فتطبق إجراءات حجة الاستحكام سالفه الذكر.

٦- يبعث الصك إلى مصدره لنقل التهميش.

ب - أن يكون الصك صادراً من كتابة العدل:

فتتولى كتابة العدل إضافة المساحة إن كانت مطابقة للطبيعة أو أقل ورضي المالك، أما إن كانت أكثر فتتولى المحكمة إثبات الزيادة بعد تطبيق إجراءات حجة الاستحكام سالفه الذكر.

نموذج ضبط

وأنها قائلاً: إنني أملك العقار الكائن في..... بموجب الصك الصادر من..... برقم..... في..... وحدوده وأطواله كالتالي: من الشمال:..... بطول..... (م) ومن الجنوب:..... بطول..... (م) ومن الشرق:..... بطول..... (م) ومن الغرب:..... بطول..... (م) ولم تذكر به المساحة الإجمالية أطلب إضافتها هكذا أنهى فجرى الاطلاع على الكروكي المرفق بطلب المنهي الصادر من مكتب.... والمتضمن أن حدود وأطوال العقار كالتالي: من الشمال:..... بطول..... (م) ومن الجنوب:..... بطول..... (م) ومن الشرق:..... بطول..... (م) ومن الغرب:..... بطول..... (م) والمساحة الإجمالية:..... (م) أهـ فجرى منا الكتابة (لقسم السجلات بالمحكمة) (لكتابة العدل الأولى بـ) للاستفسار عن سريان مفعول الصك بخطابنا رقم..... في..... فوردنا الجواب بنفس الرقم في..... والمتضمن أن الصك ساري المفعول ومطابق لسجله، كما جرى منا الكتابة لمهندس المحكمة بخطابنا رقم..... في..... للوقوف على العقار وتطبيق الصك والكروكي على الطبيعة والإفادة عن المساحة وهل هناك اختلاف في الصك عن الطبيعة

زيادة أو نقصانا فوردنا الجواب منه برقم.... في.... المتضمن (....) أهفبناء على ما تقدم من إنهاء المنهي وما جاء بخطاب مهندس المحكمة وحيث إن المساحة لا تتأثر بالزيادة فقد ثبت لدي أن مساحة محدود الصك كما ذكر بأعلاه وقررت التهميش على صكه وسجله، وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم. حرر في...

نموذج تهميش

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا.... القاضي بالمحكمة العامة بـ... فبناء على ما تم ضبطه لدينا في الضبط الإنهائي رقم..... صحيفة رقم.... فقد ثبت لدي أن مساحة العقار المملوك بباطن هذا الصك هي... (م). وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم. حرر في...

• خامسا: طلب تعديل الحدود:

قد يتغير حال العقار بسبب تغير العقار المجاور فقد يتحول إلى شارع أو مرفق حكومي أو مسجد ونحو ذلك، فيتقدم مالك العقار بطلب تعديل الحد. الإجراءات:

أ - إذا كان الصك صادرا من المحكمة:

١- أن يتقدم المنهي بطلب تعديل الحد، مرفقا به صك العقار وكروكي مساحي من مكتب هندسي معتمد مشتمل على الحدود والأطوال والمساحة.

٢- التحقق من سريان مفعول الصك.

٣- الكتابة للأمانة أو البلدية للإفادة عن العقار المجاور، وهل في التعديل تأثير على الحدود أو المجاورين أو المساحة بالزيادة.

٤- إن وردت الإفادة بصحة إنهاء المنهي وعدم التأثير فيضبط الإنهاء ويهمش مضمونه على الصك، ثم يبعث لمصدره لنقل التهميش.

٥- وإن كان هناك تأثير على المساحة بالزيادة أو المجاورين ونحو ذلك فتطبق إجراءات حجة الاستحكام سالفه الذكر.

ب - إذا كان الصك صادرا من كتابة العدل:

فتتولى كتابة العدل إضافة التعديل ما لم يكن هناك مؤثر على المساحة بالزيادة أو على المجاورين فتختص بذلك المحكمة.

نموذج ضبط (١)

وأنتهى قائلا: إنني أملك العقار الكائن في..... بموجب الصك الصادر من..... برقم..... في..... وحدوده وأطواله كالتالي: من الشمال:..... بطول..... (م) ومن الجنوب:..... بطول..... (م) ومن الشرق:..... بطول..... (م) ومن الغرب:..... بطول..... (م) والمساحة الإجمالية..... (م) وقد تغير الحد..... من..... إلى..... بسبب... أطلب تعديل الحد هكذا أنهى فجرى الاطلاع على الكروكي المرفق بطلب المنهي الصادر من مكتب..... والمتضمن أن حدود وأطوال العقار كالتالي: من الشمال:..... بطول..... (م) ومن الجنوب:..... بطول..... (م) ومن الشرق:..... بطول..... (م) ومن الغرب:..... بطول..... (م) والمساحة الإجمالية..... (م) أه فجرى منا الكتابة (لقسم السجلات بالمحكمة) (لكتابة العدل الأولى بـ) للاستفسار عن سريان مفعول الصك بخطابنا رقم..... في..... فوردنا الجواب بنفس الرقم في..... والمتضمن أن الصك ساري المفعول ومطابق لسجله كما جرى منا الكتابة لمهندس المحكمة بخطابنا رقم..... في..... للوقوف على العقار وتطبيق الصك والكروكي على الطبيعة والإفادة عن الحد المتغير وهل هناك اختلاف في الصك عن الطبيعة زيادة أو نقصانا وهل في تعديله تأثير على المجاورين أو المساحة أو الأطوال بالزيادة وهل التعديل داخل مشمول الصك فوردنا الجواب منه برقم..... في..... المتضمن (....) أه فبناء على ما تقدم من إنهاء المنهي ولما جاء بخطاب مهندس المحكمة وبما أن التعديل غير مؤثر لذا فقد ثبت لدي أن الحد..... هو..... وقررت التهميش على الصك وسجله بذلك وحتى لا يخفى جرى تحريره وإحاقه وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم. حرر في....

نموذج تهميش (١)

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا..... القاضي بالمحكمة العامة بـ..... فبناء على ما تم ضبطه لدينا في الضبط الإنهائي رقم..... صحيفة رقم..... فإن الحد..... هو..... وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم. حرر في....

نموذج ضبط (٢)

فقد وردنا خطاب أمين..... رقم..... في..... والمتضمن أن الحد..... من العقار الكائن في..... والمملوك بالصك الصادر من..... قد تغير من..... إلى..... بسبب وأن التعديل غير مؤثر على الحدود والأطوال والمساحة والمجاورين وهو داخل مشمول الصك ويطلب إكمال اللازم أه فجرى الاطلاع على صك العقار والمتضمن أن حدوده وأطواله كالتالي: من الشمال:..... بطول..... (م) ومن الجنوب:..... بطول..... (م) ومن الشرق:..... بطول..... (م) ومن الغرب:..... بطول..... (م) والمساحة الإجمالية..... (م) أه فجرى منا الكتابة (لقسم السجلات بالمحكمة) (لكتابة العدل الأولى بـ) للاستفسار عن سريان مفعول الصك بخطابنا رقم..... في..... فوردنا الجواب بنفس

الرقم في..... والمتضمن أن الصك ساري المفعول ومطابق لسجله كما جرى منا الكتابة لمهندس المحكمة بخطابنا رقم..... في..... للوقوف على العقار وتطبيق الصك وخطاب الأمين على الطبيعة والإفادة عن الحد المتغير وهل هناك اختلاف في الصك عن الطبيعة زيادة أو نقصانا وهل في تعديله تأثير على المجاورين أو المساحة أو الأطوال بالزيادة وهل التعديل داخل مشمول الصك فوردنا الجواب منه برقم..... في..... المتضمن (....) أهـ فبناء على ما تقدم ولما جاء في خطاب أمين.... وجاء خطاب مهندس المحكمة وبما أن التعديل غير مؤثر لذا فقد ثبت لدي أن الحد..... هو..... وقررت التهميش على الصك وسجله بذلك وحتى لا يخفى جرى تحريره وإحاقه وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم. حرر في....

نموذج تهميش (٢)

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا..... القاضي بالمحكمة العامة ب..... فبناء على ما تم ضبطه لدينا في الضبط الإنهائي رقم..... صحيفة رقم..... ولما جاء بخطاب أمين.... رقم... في.... فإن الحد..... هو..... وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم. حرر في....

• سادسا: طلب تعديل الحدود والأطوال والمساحة بعد نزع جزء من العقار:

تعديل الصك في هذه الحالة من اختصاص كاتب العدل كونه يتضمن إصدار صك تملك للجهة النازعة (أملاك الدولة) ثم التهميش على صك الملكية بذلك وبيان المتبقي من الصك بعد النزع وإخراج صك جديد بذلك^(١).

• سابعا: طلب تحويل العقار من زراعي إلى سكني:

أ - إذا كان الصك صادرا من المحكمة:

١- أن يتقدم المنهي بطلب تحويل ملكه من زراعي إلى سكني مرفقا به صك العقار.

٢- التحقق من سريان مفعول الصك.

٣- إن كان العقار داخل النطاق العمراني فيكتب للأمانة لأخذ رأيهم في التحويل، وإن كان خارج النطاق فيكتب للأمانة ووزارة الزراعة.

٤- بعد ورود الإفادة بالموافقة، يتم ضبط الإنهاء وتحويل الملك من زراعي إلى سكني، ومن ثم التهميش على صك الملكية بمضمون ما ضبط.

٥- بعث الصك لمصدره لنقل التهميش.

(١) وفقا لتعميم الوزارة رقم ١٣/ت/١٩٩٥ في ١٧/٥/١٤٢٣هـ

ب - إذا كان الصك صادرا من كتابة العدل:
فتتولى كتابة العدل التحويل من زراعي إلى سكني.

نموذج ضبط

وأنتهى قائلا: إنني أملك العقار الكائن في..... بموجب الصك الصادر من..... برقم..... في..... وحدوده وأطواله كالتالي: من الشمال:..... بطول..... (م) ومن الجنوب:..... بطول..... (م) ومن الشرق:..... بطول..... (م) ومن الغرب:..... بطول..... (م) والمساحة الإجمالية..... (م) (وهو زراعي أطلب تحويله لسكني) (وهو سكني أطلب تحويله لزراعي) هكذا أنهى فجرى منا الكتابة (لقسم السجلات بالمحكمة) (لكتابة العدل الأولى بـ) للاستفسار عن سريان مفعول الصك بخطابنا رقم..... في..... فوردنا الجواب بنفس الرقم في..... والمتضمن أن الصك ساري المفعول ومطابق لسجله فجرى منا الكتابة لأمانة العاصمة بخطابنا رقم..... في.... ولفرع وزارة الزراعة بخطابنا رقم... في... للإفادة عن تحويل العقار (من زراعي لسكني) (من سكني لزراعي) فوردنا الجواب من الأمانة برقم..... في..... ومن فرع وزارة الزراعة برقم... في... وتتضمن الموافقة على التحويل أهفبناء على ما تقدم من إنهاء المنهي ولما جاء في خطاب الأمانة وفرع وزارة الزراعة فقد جرى تحويل هذا العقار (من زراعي لسكني) (من سكني لزراعي) وحتى لا يخفى جرى تحريره وقررت التهميش على الصك وسجله بذلك. وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم. حرر في....

نموذج تهميش

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا..... القاضي بالمحكمة العامة بـ..... فبناء على ما تم ضبطه لدينا في الضبط الإنهائي رقم..... صحيفة رقم..... ولما جاء بخطاب أمانة..... رقم... في.... وخطاب فرع وزارة الزراعة رقم..... في... فقد جرى تحويل هذا العقار (من زراعي لسكني) (من سكني لزراعي) وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم. حرر في....

• ثامنا: طلب إثبات بناء ممن يملك الأرض:

إذا تقدم المنهي بطلب إثبات بناء على الأرض التي يملكها فلا يجاب إلى طلبه لأن الأصل ثابت و الهواء تابع للقرار^(١).

(١) المادة ٦/٢٢٨ من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية ونصها (البناء لا يحتاج إلى إثبات إذا =

= كان تابعا للأرض المملوكة بصك مستكمل للإجراءات، ويكتفى بالإقرار به من البائع والمشتري عند البيع) وتعميم الوزارة رقم ١٣/ت/ ١٥٧٥ في ١٤٢١/٦/٧هـ (إلحاقا لتعميم الوزارة رقم ١٣/ت/ ١٣٧٠ في ١٤١٨/٣/١٦هـ المتضمن في فقرته السادسة إثبات الإذشاء على صكوك التملك لمن أراد ذلك.. إلخ. وعليه فقد تلقينا خطاب معالي رئيس مجلس القضاء الأعلى رقم ١١٥٧/١ في =

• تاسعا: طلب إضافة السجل المدني للمالك:

قد تصدر بعض صكوك العقارات ولم يشر حاكمها إلى السجل المدني فيتقدم المالك للمحكمة بطلب إثبات السجل المدني، فهل يجاب إلى طلبه ؟
لا يخلو الأمر من ثلاثة أحوال:

الحالة الأولى: أن يذكر مصدر الصك رقم حفيظة المالك، والحفيظة مطابقة لما في الهوية، ففي هذه الحالة لا يجاب لطلبه^(١).

الحالة الثانية: أن يذكر مصدر الصك رقم حفيظة المالك، ورقم الحفيظة مغاير لما في الهوية فهنا يجاب لطلبه لأن رقم الحفيظة قد يتغير، وفق الإجراءات التالية:

١- التحقق من سريان مفعول الصك.

٢- الكتابة للأحوال المدنية للإفادة عن رقم الحفيظة السابق وهل يخص المالك أم لا.

= ١٤٢١/٥/٢١ هـ ومشفوعه قرار المجلس بهيئته العامة رقم ٥١/١٢٥ في ١٥/٥/١٤٢١ هـ ونصه بعد المقدمة: "فإن مجلس القضاء الأعلى بهيئته العامة بناء على الصلاحيات المخولة له بموجب نظام القضاء وبعد الاطلاع على كتاب معالي وزير العدل رقم ٢١/٣٠٧٩ وتاريخ ١٢/٢/١٤٢١ هـ المبني على كتاب رئيس كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة رقم ٢/٨٥ وتاريخ ١٢/١/١٤٢١ هـ المعطوف على كتاب فضيلة رئيس محاكم مكة رقم ٢/٥٧١٩ في ٣٠/١٢/١٤٢٠ هـ ومشفوعه صورة كتاب المجلس رقم ٢٦٤٣/١ وتاريخ ٢٦/١٢/١٤٢٠ هـ الموجه لفضيلة رئيس محاكم مكة المكرمة المتضمن أن المجلس بهيئته العامة يرى أن البناء لا يحتاج إلى إثبات ويكتفى بالإقرار به من الطرفين البائع والمشتري ما دام أن الأصل ثابت لأن الهواء تابع للقرار ويشير رئيس كتابة العدل بأنه يراجعه العديد من المواطنين يرغبون إثبات المباني المقامة على الأراضي التي يملكونها وهم لا يرغبون البيع والشراء وإنما إثبات الإنشاء فقط على صكوكهم. وبدراسة هذا الموضوع فإن المجلس يؤكد على ما سبق أن رآه من عدم الحاجة إلى إصدار صك بإثبات البناء لأن الهواء تابع للقرار وهذا هو ما يتفق مع التعليمات المبلغة للمحاكم وكتابات العدل" اهـ لذا نرغب الاطلاع واعتماد (موجبه).

(١) تعميم الوزارة رقم ١٣/ت/٦١٨٧ في ١/٦/١٤٣٧ هـ ونصه (فإلحاقاً لتعميم الوزارة رقم ١٣/ت/٤٦٦٣ في ٧/٨/١٤٣٣ هـ فقد ورد للوزارة كتاب فضيلة رئيس المحكمة العليا رقم ٣٦/١٥٥١٩٢٣ في ١/١/١٤٣٧ هـ المرفق به قرار الدائرة الثالثة بالمحكمة رقم ٢/٣/٢٠٨ في ٢٩/١٢/١٤٣٦ هـ بشأن التدافع بين المحكمة وكتابة العدل في محافظة بلجرشي في جهة الاختصاص لإثبات الهوية والذي رأت فيه بأن إلحاق بيانات هوية الملاك تتم من قبل المحكمة لأنها إثبات، كما أشير إلى الدراسة المقدمة من الجهة المختصة في الوزارة حيال الصكوك المثبت عليها رقم الحفيظة دون السجل المدني والذي انتهت فيه بأن الحفيظة هوية بذاتها في حينها وأما السجل المدني فقد صدر بإضافته في الصكوك تعميم الوزارة رقم ٨/ت/٦٤ في ١٩/٦/١٤١١ هـ، وتعميم الوزارة رقم ١٨٩/٨/ت في ٢/١٢/١٤٠٧ هـ، ولذا لا يمكن اعتبار الصكوك في هذه الحالة خالية من الهوية فيكتفي عند إدخال الصك للنظام الشامل ببطاقة الحفيظة المثبتة في الصك برقم الحفظ في الهوية الوطنية. للاطلاع واعتماد موجبه. والله يحفظكم).

٣- إذا وردت الإفادة بأن رقم الحفيظة السابق يخص المالك، فيطلب من المالك شاهدين على صحة إنتهائه^(١).

٤- يضبط الإنهاء وشهادة الشاهدين ثم يهشم على الصك.

٥- بعث الصك لمصدره لنقل التهميش.

الحالة الثالثة: ألا يذكر مصدر الصك رقم حفيظة المالك، فهنا يجب لطلبه، وفق الإجراءات التالية:

١- التحقق من سريان مفعول الصك.

٢- طلب ملف حجة الاستحكام للاطلاع على نسخة من الهوية.

٣- يطلب من المالك شاهدين على صحة إنتهائه.

٤- يضبط الإنهاء وشهادة الشاهدين ثم يهشم على الصك.

٥- بعث الصك لمصدره لنقل التهميش.

🌟 إذا توفي مالك العقار ثم آل لورثته ويوجد في الصك رقم حفيظة المالك أو سجله المدني، فهل تتم إضافة السجلات المدنية للورثة؟

لا يخلو الأمر من حالين:

- الحالة الأولى: أن ينص صك حصر الورثة على هوية المالك، وهوية الورثة كما هو الحال في صكوك حصر الورثة الحديثة، فهنا لا تضاف السجلات المدنية ويكتفى بصك حصر الورثة.
- الحالة الثانية: ألا يشير صك حصر الورثة إلى هوية المالك وهوية الورثة، فهنا تضاف بعد التحقق من صفتهم.

نموذج ضبط (١)

وأنتهى قائلاً: إنني أملك العقار الكائن في..... بموجب الصك الصادر من..... برقم..... في..... وحدوده وأطواله كالتالي: من الشمال:..... بطول..... (م) ومن الجنوب:..... بطول..... (م) ومن الشرق:..... بطول..... (م) ومن الغرب:..... بطول..... (م) والمساحة الإجمالية..... (م) ولم يذكر به السجل المدني أطلب إضافته هكذا أنهى فجرى منا الكتابة (لقسم السجلات بالمحكمة) (لكتابة العدل الأولى بـ) للاستفسار عن سريان مفعول الصك بخطابنا رقم..... في..... فوردنا الجواب بنفس الرقم في..... والمتضمن أن الصك ساري المفعول ومطابق لسجله، كما جرى منا الكتابة لقسم الوثائق والمحفوظات بالمحكمة لطلب ملف الحجة الأساس بخطابنا

(١) وهذا محل خلاف بين القضاة بين من يأخذ به زيادة في التوثيق، وبين من لا يأخذ به اعتماداً على إفادة الأحوال المدنية.

رقم.... في.... فوردنا الجواب بنفس الرقم في.... وبالإطلاع على ملف الحجة الأساس وجد أن هوية المالك برقم () أهو بطلب مزيد بينة أبرز إثبات الهوية الوطنية وبالإطلاع عليه وجد مطابقا لما في ملف الحجة أهو كما أحضر للشهادة كلا من..... و..... فشهد كل واحد منهما بمفرده قائلا: أشهد لله تعالى أن المنهي..... وسجله المدني..... هو المالك للعقار المملوك بالصك رقم.... في.... هذا ما لدي من شهادة فبناء على ما تقدم من إنهاء المنهي ولمطابقة الهوية لما جاء في ملف الحجة وشهادة الشاهدين فقد ثبت لدي أن هوية مالك العقار هي () وقررت التهميش على الصك وسجله وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم. حرر في....

نموذج تهميش

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا.... القاضي بالمحكمة العامة ب... فبناء على ما تم ضبطه لدينا في الضبط الإنهائي رقم.... صحيفة رقم.... فإن السجل المدني للمالك العقار هو.... وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم

نموذج ضبط (٢)

وأنتهى قائلا: إنني أملك العقار الكائن في.... بموجب الصك الصادر من.... برقم.... في.... وحدوده وأطواله كالتالي: من الشمال:.... بطول.... (م) ومن الجنوب:.... بطول.... (م) ومن الشرق:.... بطول.... (م) ومن الغرب:.... بطول.... (م) والمساحة الإجمالية.... (م) وقد ذكر أن رقم الحفيظة لي هي () وقد تغيرت الحفيظة إلى () أطلب تعديل رقم الحفيظة وإضافة السجل المدني هكذا أنهى فجرى منا الكتابة (لقسم السجلات بالمحكمة) (لكتابة العدل الأولى بـ) للاستفسار عن سريان مفعول الصك بخطابنا رقم.... في.... فوردنا الجواب بنفس الرقم في.... والمتضمن أن الصك ساري المفعول ومطابق لسجله، فجرى منا الكتابة لإدارة الأحوال المدنية بخطابنا رقم.... في.... فوردنا الجواب برقم... في... والمتضمن أن رقم الحفيظة () يخص المواطن... وقد تغيرت إلى () وأن سجله المدني برقم... أهو فجرى الإطلاع على هوية المنهي فوجد أن رقم الهوية () ورقم الحفيظة () أهو بطلب مزيد بينة أحضر للشهادة كلا من.... و.... فشهد كل واحد منهما بمفرده قائلا: أشهد لله تعالى أن المنهي..... وسجله المدني..... هو المالك للعقار المملوك بالصك رقم.... في.... والكائن في... هذا ما لدي من شهادة فبناء على ما تقدم من إنهاء المنهي ولما جاء في خطاب إدارة الأحوال المدنية وشهادة الشاهدين فقد ثبت لدي أن حفيظة مالك العقار المذكورة بالصك رقم () تعدلت إلى () وأن سجله المدني () وقررت التهميش على الصك وسجله وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم. حرر في....

نموذج تهميش

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا.... القاضي بالمحكمة العامة بـ... فبناء على ما تم ضبطه لدينا في الضبط الإنهائي رقم.... صحيفة رقم.... فإن السجل المدني للمالك العقار المذكور بالصك رقم () خطأ، والصحيح هو () وبالله

التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم. حرر في..

• عاشراً: طلب تعديل رقم السجل المدني أو رقم الحفيظة:

قد يصدر صك العقار ويكتب رقم السجل المدني أو الحفيظة خطأ فيطلب المالك تعديله.
الإجراءات:

أ - أن يكون الصك صادراً من المحكمة:

١- أن يتقدم المنهي بطلب يتضمن تعديل رقم السجل المدني أو الحفيظة، مرفقاً به نسخة من الهوية، وصك العقار.

٢- التحقق من سريان مفعول الصك.

٣- طلب ملف الحجة، ونسخة من الضبط والسجل للاطلاع عليها.

٤- التحقق من الهوية.

٥- ضبط الإنهاء.

٦- التهميش على الصك بتعديل الهوية.

٧- بعث الصك لمصدره لنقل التهميش.

ب - أن يكون الصك صادراً من كتابة العدل:

فتتولى كتابة العدل التصحيح^(١).

نموذج ضبط

وأنتهى قائلاً: إنني أملك العقار الكائن في..... بموجب الصك الصادر من..... برقم..... في..... وحدوده وأطواله كالتالي: من الشمال:..... بطول..... (م) ومن الجنوب:..... بطول..... (م) ومن الشرق:..... بطول..... (م) ومن الغرب:..... بطول..... (م) والمساحة الإجمالية..... (م) وقد ذكر أن السجل المدني برقم () وهو خطأ والصحيح () أطلب تعديل السجل المدني هكذا أنهى فجرى منا الكتابة (لقسم السجلات بالمحكمة) (لكتابة العدل الأولى بـ) للاستفسار عن سريان مفعول الصك بخطابنا رقم..... في..... فوردنا الجواب بنفس الرقم

(١) المادة الثلاثون من لائحة اختصاص كتاب العدل (إذا كان التعديل مختصاً بالنقص من المساحة أو الأطوال أو تغيير الجهات عرض الشوارع أو إضافة رقم مخطط أو رقم قطعة أو تعديل الاسم أو رقم سجله المدني وتاريخه فلا بد من الإشارة إلى مستند التعديل ومسوغه بالرقم والتاريخ وتوقيع صاحب العلاقة، وفي حال كون التعديل في قيمة المبيع فينص على رضا الطرفين بذلك ويؤخذ توقيعهما مديلاً ذلك كله بتوقيع كاتب العدل وختمه على ما تم إجراؤه)

في..... والمتضمن أن الصك ساري المفعول ومطابق لسجله، كما جرى منا الكتابة لقسم الوثائق والمحفوظات بالمحكمة لطلب ملف الحجة الأساس بخطابنا رقم.... في.... فوردنا الجواب بنفس الرقم في..... وبالاطلاع على ملف الحجة الأساس وجد أن هوية المالك برقم () وأن ما ذكر بالصك من أن الرقم () خطأ أهـ كما جرى الاطلاع على ضبط الحجة فوجد أن رقم الهوية الذي أشار له المنهي هو الصحيح أهـ فبناء على ما تقدم من إنهاء المنهي ولمطابقة هوية المنهي لما جاء في ملف الحجة ولما جاء في ضبط الحجة فقد ثبت لدي أن هوية مالك العقار المذكورة بالصك رقم () خطأ والصحيح () وقررت التهميش على الصك وسجله وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم. حرر في....

نموذج تهميش

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا... القاضي بالمحكمة العامة — فبناء على ما تم ضبطه لدينا في الضبط الإنهائي رقم.... صحيفة رقم.... فإن السجل المدني لمالك العقار المذكور بالصك رقم () خطأ، والصحيح هو () وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم. حرر في..

• حادي عشر: طلب تعديل اسم المالك أو لقبه:

قد يغير المالك اسمه أو لقبه فيطلب تعديل الاسم أو اللقب في صك العقار.
الإجراءات:

أ – أن يكون الصك صادرا من المحكمة:

١- أن يتقدم المنهي بطلب يتضمن تعديل اسمه أو لقبه أو اسم المورث، مرفقا به نسخة من هوية المالك بعد التعديل، ونموذج إشعار التعديل الصادر من الأحوال المدنية، وصك العقار.

٢- التحقق من سريان مفعول الصك.

٣- الاطلاع على إشعار تعديل الاسم أو اللقب.

٤- التحقق من مطابقة رقم الحفيظة أو السجل المدني في الإشعار مع الرقم المشار إليه في الصك وبطاقة الهوية الوطنية.

٥- الكتابة للأحوال المدنية للإفادة عن صحة الإشعار.

٦- بعد ورود الإفادة والتحقق من الصحة، يضبط الإنهاء^(١).

٧- يهشم على الصك بمضمون ما ضبط.

(١) وبعض القضاة يطلب شاهدين.

٨- بعث الصك لمصدره لنقل التهميش.

ب - إذا كان الصك صادرا من كتابة العدل:

فتتولى كتابة العدل التعديل^(١).نموذج ضبط

وأنتهى قائلا: إنني أملك العقار الكائن في..... بموجب الصك الصادر من..... برقم..... في..... وحدوده وأطواله كالتالي: من الشمال:..... بطول..... (م) ومن الجنوب:..... بطول..... (م) ومن الشرق:..... بطول..... (م) ومن الغرب:..... بطول..... (م) والمساحة الإجمالية..... (م) وقد ذكر أن اللقب / الاسم () وقد تم تعديله إلى () أطلب تعديل اللقب / الاسم هكذا أنهى فجرى منا الكتابة (لقسم السجلات بالمحكمة) (لكتابة العدل الأولى بـ) للاستفسار عن سريان مفعول الصك بخطابنا رقم..... في..... فوردنا الجواب بنفس الرقم في..... والمتضمن أن الصك ساري المفعول ومطابق لسجله، وبطلب البينة منه طبق إنهائه أبرز خطاب إشعار صادر من الأحوال المدنية مؤرخ في..... ويتضمن أنه تم تعديل اسم / لقب المنهي من () إلى () أهفجرى منا الكتابة لإدارة الأحوال المدنية للإفادة عن الإشعار بخطابنا رقم..... في..... فوردنا الجواب برقم..... في..... ويتضمن صحة التعديل أه فبناء على ما تقدم من إنهاء المنهي ولما جاء في خطاب الأحوال المدنية فقد ثبت لدي أن اسم / لقب مالك العقار المذكور بالصك () تم تعديله إلى () وقررت التهميش على الصك وسجله وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم. حرر في....

نموذج تهميش

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا... القاضي بالمحكمة العامة بـ فبناء على ما تم ضبطه لدينا في الضبط الإنهائي رقم..... صحيفة رقم..... فإن اسم / لقب مالك العقار المذكور بالصك () تم تعديله إلى () ليكون الاسم بالكامل () وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم. حرر في..

• ثاني عشر: طلب إضافة الإحداثيات أو تعديلها:

نصت المادة ٢٣٣/٤ من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية على وجوب ذكر الإحداثيات الجغرافية

(١) المادة الثلاثون من لائحة اختصاص كتاب العدل (إذا كان التعديل مختصا بالنقص من المساحة أو الأطوال أو تغيير الجهات عرض الشوارع أو إضافة رقم مخطط أو رقم قطعة أو تعديل الاسم أو رقم سجله المدني وتاريخه فلا بد من الإشارة إلى مستند التعديل ومسوغه بالرقم والتاريخ وتوقيع صاحب العلاقة، وفي حال كون التعديل في قيمة المبيع فينص على رضا الطرفين بذلك ويؤخذ توقيعهما مذيلا ذلك كله بتوقيع كاتب العدل وختمه على ما تم إجراؤه).

في الضبط والصك، فإذا لم تذكر الإحداثيات أو ذكرت وبها خطأ فإن على المنهي أن يتقدم للمحكمة بطلب تعديلها أو إضافتها.

الإجراءات:

١- طلب يتضمن إضافة الإحداثيات أو تعديلها، مرفقا به صك العقار، وكروكي مساحي من مكتب هندسي معتمد يتضمن الإحداثيات.

٢- التحقق من سريان مفعول الصك.

٣- طلب ملف الحجة للاطلاع على الإحداثيات، فإن كان الملف لا يحتوي على الإحداثيات، فيكتب للأمانة لتزويد الدائرة بكروكي الاستحكام ومن ثم مطابقتها مع الكروكي المقدم من المنهي، وإن أفادت الأمانة بتعذر تزويد الدائرة بكروكي الاستحكام فتتم الكتابة للأمانة مرة أخرى وإرفاق نسخة من الصك والكروكي المقدم من المنهي والإفادة عن الإحداثيات وهل الإحداثيات المشار إليها بالكروكي المقدم من المنهي تنطبق على الحدود والأطوال والمساحة التي بالصك.

٤- بعد ورود الإفادة يكتب للمهندس للتحقق من الإحداثيات وتطبيقها على الحدود والأطوال والمساحة الواردة بالصك.

٥- إن كان ملف الحجة يحتوي على كروكي الاستحكام وبه الإحداثيات فيتم مطابقتها مع ما قدمه المنهي.

٦- بعد التحقق من صحة الإحداثيات يضبط الإنهاء ثم يهشم على الصك بمضمون ما ضبط.

٧- بعث الصك لمصدره لنقل التهميش.

نموذج ضبط (١)

وأني قائلاً: إنني أملك العقار الكائن في..... بموجب الصك الصادر من..... برقم..... في..... وحدوده وأطواله كالتالي: من الشمال:..... بطول..... (م) ومن الجنوب:..... بطول..... (م) ومن الشرق:..... بطول..... (م) ومن الغرب:..... بطول..... (م) والمساحة الإجمالية..... (م) ولم يتم إضافة الإحداثيات الجغرافية أطلب إضافتها هكذا أنهى فجرى منا الكتابة (لقسم السجلات بالمحكمة) (لكتابة العدل الأولى بـ) للاستفسار عن سريان مفعول الصك بخطابنا رقم..... في..... فوردنا الجواب بنفس الرقم في..... والمتضمن أن الصك ساري المفعول ومطابق لسجله، كما جرى منا الكتابة لقسم الوثائق والمحفوظات بالمحكمة لطلب ملف الحجة الأساس بخطابنا رقم..... في..... فوردنا الجواب بنفس الرقم في..... وبالاطلاع على ملف الحجة الأساس وجد به كروكي الاستحكام وبه جميع إحداثيات العقار وبالاطلاع على الكروكي المقدم من المنهي وجد أن الإحداثيات والحدود

والأطوال والمساحة متطابقة لما جاء في كروكي الاستحكام ومتطابقة مع حدود وأطوال ومساحة العقار المشار إليها بالصك، وهي كالتالي: الاتجاه : الأطوال والحدود وعروض الشوارع والسكك: شمالاً:..... بطول..... وبزاوية..... قدرها..... درجة وبإحداثي شرقي.....، وبإحداثي شمالي.....، وشرقاً:..... بطول..... وبزاوية..... قدرها..... درجة وبإحداثي شرقي..... وبإحداثي شمالي.....، وجنوباً:..... بطول..... وبزاوية..... قدرها..... درجة وبإحداثي شرقي..... وبإحداثي شمالي..... وغرباً:..... بطول..... وبزاوية..... قدرها..... درجة وبإحداثي شرقي..... وبإحداثي شمالي..... وعرض السكة.....، والمساحة الإجمالية (.....) أهفبناء على ما تقدم من إنهاء المنهي ولطابقة ما جاء بكروكي الاستحكام مع كروكي المنهي ومطابقته لأطوال ومساحة الصك، فقد قررت إلحاق الإحداثيات الجغرافية المشار إليه سلفاً على الصك وسجله وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم. حرر في....

نموذج ضبط (٢)

وأنتهى قائلاً: إنني أملك العقار الكائن في..... بموجب الصك الصادر من..... برقم..... في..... وحدوده وأطواله كالتالي: من الشمال:..... بطول..... (م) ومن الجنوب:..... بطول..... (م) ومن الشرق:..... بطول..... (م) ومن الغرب:..... بطول..... (م) والمساحة الإجمالية..... (م) ولم يتم إضافة الإحداثيات الجغرافية أطلب إضافتها هكذا أنهى فجرى منا الكتابة (لقسم السجلات بالمحكمة) (لكتابة العدل الأولى بـ) للاستفسار عن سريان مفعول الصك بخطابنا رقم..... في..... فوردنا الجواب بنفس الرقم في..... والمتضمن أن الصك ساري المفعول ومطابق لسجله، كما جرى منا الكتابة لقسم الوثائق والمحفوظات بالمحكمة لطلب ملف الحجة الأساس بخطابنا رقم..... في..... فوردنا الجواب بنفس الرقم في..... وبالإطلاع على ملف الحجة الأساس لم أجد به كروكي الاستحكام، فجرى منا الكتابة للأمانة بخطابنا رقم..... في..... لتزويدنا بكروكي الاستحكام والإعلان فوردنا الجواب برقم..... في..... والمتضمن إرفاق الإعلان وكروكي الاستحكام وبالإطلاع على الكروكي المقدم من المنهي وجد أن الإحداثيات والحدود والأطوال والمساحة متطابقة لما جاء في كروكي الاستحكام ومتطابقة مع حدود وأطوال ومساحة العقار المشار إليها بالصك، وهي كالتالي: الاتجاه : الأطوال والحدود وعروض الشوارع والسكك: شمالاً:..... بطول..... وبزاوية..... قدرها..... درجة وبإحداثي شرقي.....، وبإحداثي شمالي.....، وشرقاً:..... بطول..... وبزاوية..... قدرها..... درجة وبإحداثي شرقي..... وبإحداثي شمالي.....، وجنوباً:..... بطول..... وبزاوية..... قدرها..... درجة وبإحداثي شرقي..... وبإحداثي شمالي..... وغرباً:..... بطول..... وبزاوية..... قدرها..... درجة وبإحداثي شرقي..... وبإحداثي شمالي..... وعرض السكة.....، والمساحة الإجمالية (.....) أهفبناء على ما تقدم من إنهاء المنهي ولطابقة ما جاء بكروكي الاستحكام مع كروكي المنهي ومطابقته لأطوال ومساحة الصك، فقد قررت إلحاق الإحداثيات الجغرافية المشار

إليه سلفاً على الصك وسجله وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم. حرر في....

نموذج ضبط (٣)

وأنتهى قائلاً: إنني أملك العقار الكائن في..... بموجب الصك الصادر من..... برقم..... في..... وحدوده وأطواله كالتالي: من الشمال:..... بطول..... (م) ومن الجنوب:..... بطول..... (م) ومن الشرق:..... بطول..... (م) ومن الغرب:..... بطول..... (م) والمساحة الإجمالية..... (م) ولم يتم إضافة الإحداثيات الجغرافية أطلب إضافتها هكذا أنهى فجرى منا الكتابة (لقسم السجلات بالمحكمة) (لكتابة العدل الأولى ب) للاستفسار عن سريان مفعول الصك بخطابنا رقم..... في..... فوردنا الجواب بنفس الرقم في..... والمتضمن أن الصك ساري المفعول ومطابق لسجله، كما جرى منا الكتابة لقسم الوثائق والمحفوظات بالمحكمة لطلب ملف الحجة الأساس بخطابنا رقم..... في..... فوردنا الجواب بنفس الرقم في..... وبالإطلاع على ملف الحجة الأساس لم أجد به كروكي الاستحكام، فجرى منا الكتابة للأمانة بخطابنا رقم..... في..... لتزويدنا بكروكي الاستحكام والإعلان فوردنا الجواب برقم..... في..... والمتضمن تعذر التزويد بالإعلان وكروكي الاستحكام. أهفجرى إعادة الكتابة للأمانة بخطابنا رقم..... في..... مرفقاً به نسخة من صك العقار والكروكي الذي قدمه المدعي لتزويدنا بالإحداثيات ومطابقة الموقع مع ما جاء بالكروكي فوردنا الجواب برقم..... في..... والمتضمن مطابقة الكروكي المنهي مع الموقع وأنه صحيح. أهفجرى منا الكتابة لمهندس المحكمة للإفادة عما جاء بخطاب الأمانة بخطابنا رقم..... في..... فوردنا الجواب بنفس الرقم في..... والمتضمن () أهفجرى الإطلاع على الحدود والأطوال والمساحة والإحداثيات الجغرافية وهي كالتالي: الاتجاه : الأطوال والحدود وعروض الشوارع والسكك: شمالاً:..... بطول..... وبزاوية..... قدرها..... درجة وبإحداثي شرقي.....، وبإحداثي شمالي.....، وشرقاً:..... بطول..... وبزاوية..... قدرها..... درجة وبإحداثي شرقي.....، وبإحداثي شمالي.....، وجنوباً:..... بطول..... وبزاوية..... قدرها..... درجة وبإحداثي شرقي.....، وبإحداثي شمالي.....، وغرباً:..... بطول..... وبزاوية..... قدرها..... درجة وبإحداثي شرقي.....، وبإحداثي شمالي..... وعرض السكة.....، والمساحة الإجمالية..... (.....) أهفبناء على ما تقدم من إنهاء المنهي ولما جاء بخطاب الأمانة ومهندس المحكمة، فقد قررت إلحاق الإحداثيات الجغرافية المشار إليه سلفاً على الصك وسجله وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم. حرر في....

نموذج تهميش

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا.... القاضي بالمحكمة العامة ب... فبناء على ما تم ضبطه لدينا في الضبط الإنهائي رقم... صحيفة رقم.... فإن الإحداثيات الجغرافية للمحدود كالتالي: الاتجاه : الأطوال والحدود وعروض الشوارع والسكك: شمالاً:..... بطول..... وبزاوية..... قدرها..... درجة وبإحداثي شرقي.....، وبإحداثي

شمالي.....، وشرقاً:..... بطول..... وبزاوية..... قدرها..... درجة وبإحداثي شرقي..... وبإحداثي شمالي.....، وجنوباً:..... بطول..... وبزاوية..... قدرها..... درجة وبإحداثي شرقي..... وبإحداثي شمالي..... وغرباً:..... بطول..... وبزاوية..... قدرها..... درجة وبإحداثي شرقي..... وبإحداثي شمالي..... وعرض السكة..... ، والمساحة الإجمالية..... (.....) وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم. حرر في...

• ثالث عشر: طلب تعديل خطأ كتابي أو حذف زائد مكرر أو إضافة ساقط:

الإجراءات:

أ - أن يكون الصك صادرا من المحكمة:

١- طلب يتضمن تعديل خطأ كتابي أو حذف زائد مكرر أو إضافة ساقط ونحو ذلك.

٢- التحقق من سريان الصك.

٣- طلب نسخة من سجل الصك، والضبط.

٤- الاطلاع على نسخة السجل والضبط فإن وجدت كاملة وليس بها خطأ، فيضبط الإنهاء ويشار إلى خطأ الصك وصحة الضبط أو السجل ثم يهملش على الصك بمضمون ما ضبط، ثم يبعث الصك لمصدره لنقل التهميش.

٥- إن وجد الخطأ في نسخة الضبط والسجل فيضبط الإنهاء ويشار إلى الخطأ وصحته ثم يهملش على الصك بمضمون ما ضبط ثم يبعث الصك لمصدره لنقل التهميش.

ب - أن يكون الصك صادرا من كتابة العدل:

فتتولى كتابة العدل التعديل^(١).

• رابع عشر: طلب إضافة أو تعديل عرض الشارع.. إلخ:

قد يصدر صك العقار ولا يشار فيه إلى عروض السكك والشوارع، ولهذا أسباب منها اتصال العقار بأرض فضاء، أو اتصالها بجبل ونحو ذلك، ثم يتغير الحال فتظهر المعالم، أو يذكر فيه العرض ثم يتغير زيادة أو نقصا فيطلب التعديل أو إضافة عروض الشوارع أو تتغير صفة الشارع كما لو كان نافذا وأصبح غير نافذ ونحو ذلك..

(١) المادة ٢٩ و ٣٠ من لائحة اختصاص كتاب العدل.

الإجراءات:

أ - إذا كان الصك صادرا من المحكمة.

١- طلب إضافة عروض الشوارع.. إلخ، مرفقا به صك العقار، وكروكي مساحي من مكتب هندسي معتمد، يتضمن الحدود والأطوال والمساحة وعروض الشوارع والسكك وصفة الشارع.

٢- التحقق من سريان مفعول الصك.

٣- الكتابة للمهندس أو المساح للوقوف على العقار والتحقق من العرض والصفة.

٤- بعد إفادة المهندس يضبط الإنهاء ثم يهشم على الصك.

٥- بعث الصك لمصدره لنقل التهميش.

ب - إذا كان الصك صادرا من كتابة العدل:

تتولى كتابة العدل إضافة عروض الشوارع والسكك و.. إلخ^(١).

نموذج ضبط

وأني قائلا: إني أملك العقار الكائن في..... بموجب الصك الصادر من..... برقم..... في..... وحدوده وأطواله كالتالي: من الشمال:..... بطول..... (م) ومن الجنوب:..... بطول..... (م) ومن الشرق:..... بطول..... (م) ومن الغرب:..... بطول..... (م) والمساحة الإجمالية..... (م)

- (وإن عرض السكة (الغربية / الشمالية / الجنوبية / الشرقية) ذكر بأنه () وقد تغير عرض السكة إلى () أطلب تعديل عرض السكة... إلى.... هكذا أنهي)

- (ولم يذكر عرض السكة.... أطلب إضافة عرضها...)

فجرى منا الكتابة (لقسم السجلات بالمحكمة) (لكتابة العدل الأولى بـ) للاستفسار عن سريان مفعول الصك بخطابنا رقم..... في..... فوردنا الجواب بنفس الرقم في..... والمتضمن أن الصك ساري المفعول ومطابق لسجله، فجرى منا الكتابة لمهندس المحكمة بخطابنا رقم... في..... فوردنا الجواب بنفس الرقم في... والمتضمن () فبناء على ما تقدم من إنهاء المنهي ولما جاء في بخطاب المهندس فإن عرض السكة.... هو () وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم. حرر في...

(١) المادة الثلاثون من لائحة اختصاص كتاب العدل (إذا كان التعديل مختصا بالنقص من المساحة أو الأطوال أو تغير الجهات عرض الشوارع أو إضافة رقم مخطط أو رقم قطعة أو تعديل الاسم أو رقم سجله المدني وتاريخه فلا بد من الإشارة إلى مستند التعديل ومسوغه بالرقم والتاريخ وتوقيع صاحب العلاقة، وفي حال كون التعديل في قيمة المبيع فينص على رضا الطرفين بذلك ويؤخذ توقيعهما مذيلا ذلك كله بتوقيع كاتب العدل وختمه على ما تم إجراؤه).

نموذج تهميش

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا.... القاضي بالمحكمة العامة بـ فبناء على ما تم ضبطه لدينا بالضبط الإنهائي رقم... صحيفة رقم... فإن عرض السكة.... هو () وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم. حرر في...

• خامس عشر: طلب إضافة رقم المخطط والقطعة واللوحة واسم الحي:

ومثل هذه الطلبات تأتي بطريقة رسمية من الأمانة وذلك بعد تخطيط المنطقة. الإجراءات:

أ – إذا كان الصك صادرا من المحكمة:

١- خطاب من الأمانة بطلب إضافة رقم المخطط والقطعة واللوحة واسم الحي.

٢- التحقق من سريان الصك.

٣- ضبط الإنهاء ومن ثم التهميش على الصك ^(١).

٤- بعث الصك لمصدره لنقل التهميش.

ب – إذا كان الصك صادرا من كتابة العدل:

فتتولى كتابة العدل إضافة رقم المخطط والقطعة ونحو ذلك. ^(٢)

نموذج ضبط

فقد وردنا خطاب أمين.... رقم.... في..... والمتضمن أن رقم المخطط والقطعة واللوحة واسم الحي للعقار الكائن في.... والمملوك بالصك الصادر من..... برقم.... في.... هو كالتالي: رقم المخطط: ، ورقم القطعة: ورقم اللوحة: واسم الحي: أ.هـ

فجرى الاطلاع على صك العقار والمتضمن أن حدوده وأطواله كالتالي: من الشمال:..... بطول..... (م) ومن

(١) وبعض القضاة يبعث خطاب الأمانة لمهندس المحكمة للإفادة عن صحته ومطابقته للطبيعة.

(٢) المادة الثلاثون من لائحة اختصاص كتاب العدل (إذا كان التعديل مختصا بالنقص من المساحة أو الأطوال أو تغيير الجهات أو عرض الشوارع أو إضافة رقم مخطط أو رقم قطعة أو تعديل الاسم أو رقم سجله المدني وتاريخه فلا بد من الإشارة إلى مستند التعديل ومسوغه بالرقم والتاريخ وتوقيع صاحب العلاقة، وفي حال كون التعديل في قيمة المبيع فينص على رضا الطرفين بذلك ويؤخذ توقيعهما مذيلا ذلك كله بتوقيع كاتب العدل وختمه على ما تم إجراؤه).

الجنوب..... بطول..... (م) ومن الشرق بطول..... (م) ومن الغرب..... بطول..... (م) والمساحة الإجمالية..... (م) أه فجرى منا الكتابة (لقسم السجلات بالمحكمة) (لكتابة العدل الأولى بـ) للاستفسار عن سريان مفعول الصك بخطابنا رقم..... في..... فوردنا الجواب بنفس الرقم في..... والمتضمن أن الصك ساري المفعول ومطابق لسجله أه فبناء على ما تقدم ولما جاء بخطاب الأمانة فقد قررت إضافة رقم المخطط والقطعة واللوحة واسم الحي المشار إليها بعاليه والتمهيش بذلك على صك الملكية. وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم حرر في...

نموذج تهميش

الحمد لله وحده فلدي أنا..... القاضي بالمحكمة العامة بـ فبناء على ما تم ضبطه لدينا في الضبط الإنهائي رقم..... صحيفة رقم..... وبناء على خطاب الأمانة رقم..... في... فإن رقم المخطط: ، ورقم القطعة: ، واللوحة: ، واسم الحي: وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم. حرر في.....

• سادس عشر: طلب ضم الصكوك:

يشترط لطلب ضم الصكوك أن يكون المالك واحداً، وأن تكون العقارات متلاصقة، وأن تكون الصكوك سارية المفعول ومستكملة للإجراءات الشرعية والنظامية، وموافقة الجهة المختصة.

الإجراءات:

أ – إذا كانت الصكوك صادرة من المحكمة أو كانت الصكوك بعضها صادر من المحكمة وبعضها من كتابة العدل، أو كان العقار لقاصر أو وقف، فتتولى المحكمة الضم^(١):

(١) تعميم الوزارة رقم ١٣/ت/١٤٢٢ في ١٧/٦/١٤٢٠هـ ونصه (لقينا خطاب معالي رئيس مجلس القضاء الأعلى رقم ١١٦٧/١ في ٢٧/٥/١٤٢٠هـ المرفق به قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته العامة رقم ٤٩/٢٣٥ وتاريخ ٢٩/٤/١٤٢٠هـ بشأن موضوع قسمة العقار الموروثة إذا كانت في أكثر من بلد وأريد تقسيمها فهل تقسم عقارات كل بلد في محكمة ذلك البلد أو أنه يتم قسمة جميع العقارات في محكمة بلد واحد؟ وكذلك موضوع صكوك العقارات المتجاوزة لشخص واحد إذا كان بعضها صادراً من المحكمة والبعض الآخر صادراً من كتابة العدل وأريد ضمها فهل تضم في صك مستقل أو تضم في آخر الصكوك؟ وإذا تم ذلك هل يخضع ذلك للتمييز؟.. إلخ. وبدراسة ذلك فقد قرر المجلس ما يلي: ١ — تكون قسمة العقارات في البلد الذي فيه الورثة إذا كان هو مقر إقامتهم الدائمة في إحدى مدن المملكة إن اتفقوا على ذلك. ٢ — إذا أراد القاضي الذي يتولى القسمة معرفة شيء عن العقارات التي يراد قسمتها وهي خارج ولايته القضائية كمعرفة قيمتها أو حدودها أو موقعها أو غير ذلك فإنه يكتب القاضي الذي في البلد الذي فيه العقار وعلى القاضي المستخلف إفادة القاضي ناظر القضية بكتاب بما يطلبه منه حسب الأصول الشرعية=

١- أن يتقدم المنهي بطلب ضم الصكوك مرفقا به صكوك العقارات، وكروكي مساحي من مكتب هندسي معتمد يتضمن حدود وأطوال ومساحة كل قطعة، والحدود والأطوال والمساحة لكامل القطع على أن يتطابق مجموع المساحة مع مساحة كل صك.

٢- التحقق من سريان مفعول الصك.

٣- الكتابة للأمانة لأخذ رأيها في الضم.

٤- الكتابة لمهندس المحكمة للوقوف على العقار والتحقق من الحدود والأطوال والمساحة وعدم زيادتها أو التأثير على المجاورين.

٥- إذا وردت الإفادة بالتحقق من الحدود والأطوال والمجاورين والمساحة وأن المساحة بالطبيعة متوافقة مع مجموع الصكوك ولا يوجد أي مؤثر فيتم ضبط الإنهاء ويصدر بذلك صك ثم يهملش على الصكوك وتبعث لمصدرها لنقل التهميش وتتولى كتابة العدل إصدار الصك بعد الضم.

٦- إذا وردت الإفادة بزيادة في المساحة أو تأثير على المجاورين ونحو ذلك فتطبق إجراءات حجة الاستحكام.

٧- إذا كانت العقارات لوقف أو قاصر ونحو ذلك فيرفع الصك لمحكمة الاستئناف^(١).

ب - إذا كانت الصكوك صادرة من كتابة العدل وليست لوقف أو قاصر:

تتولى كتابة العدل إجراءات الضم وفق الأنظمة والتعليمات ما لم يكن هناك مؤثر كالزيادة في المساحة أو التأثير على المجاورين ونحو ذلك وفي هذه الحالة تختص المحكمة بإجراءات الضم^(٢).

=والتعليمات. ٣ - العقارات المتجاورة والمملوكة لشخص واحد إذا أريد ضمها في صك واحد وكانت بعض صكوكها صادرة من المحكمة وبعضها صادرة من كتابة العدل فإنه لا مانع من ضمها إذا لم يفصل بينها شوارع ودعت الحاجة لذلك ولم يترتب على هذا الضم مخالفة التعليمات وأخذ رأي الجهة المختصة في ذلك وتتولى الضم المحكمة وتبلغ الجهات التي صدرت منها الصكوك للتهميش على سجلاتها بما تم من تظهير عليها. ٤ - إذا كان ذلك يتعلق بوقف أو قاصر فيرفع ما تجريه المحكمة إلى التمييز وفق ما تقضي به التعليمات. ٥ - يبلغ ذلك للجهات المختصة للعمل به" اهـ لذا نرغب الاطلاع والعمل بموجبه).

(١) المادة ٢٢٥ من نظام المرافعات الشرعية ونصها (جميع الأحكام الصادرة في الأذونات في تصرفات الأولياء والأوصياء والنظار، واجبة التدقيق من محكمة الاستئناف باستثناء الرهن والاقتراض وتوثيق عقود الشركات أو زيادة رأس مالها وشراء عقارات للقاصر، ما لم يقرر المجلس الأعلى للقضاء خلاف ذلك)، وتعميم الوزارة رقم ١٣/ت/١٤٢٢ في ١٧/٦/١٤٢٠هـ المشار له سلفاً.

(٢) المادة الواحدة والأربعون من لائحة اختصاص كتاب العدل (في حال التقدم بطلب دمج صكوك العقارات في صك واحد يقوم كاتب العدل بإجراء ذلك إذا كانت هذه الصكوك كلها صادرة من كتابة العدل سارية المفعول مستكملة إجراءاتها الشرعية والنظامية ومحدوداتها، متجاورة غير مفصولة بشوارع أو أملاك لآخرين ولا يوجد ما يمنع من ذلك نظاماً).

نموذج ضبط (سكني)

وأنتهى قائلاً: إن من الجاري في ملكي وتحت تصرفي القطعتين السكنيتين الكائنتين في... من المخطط رقم....
الأولى رقم..... حدودها وأطوالها ومساحتها كما يلي: من الشمال:..... بطول..... (م) ومن الجنوب:.....
بطول..... (م) ومن الشرق:..... بطول..... (م) ومن الغرب:..... بطول..... (م) والمساحة الإجمالية.....
(م) مملوكة بالصك الصادر من..... برقم..... في / / ١٤هـ والثانية رقم..... حدودها وأطوالها ومساحتها
كما يلي: من الشمال:..... بطول..... (م) ومن الجنوب:..... بطول..... (م) ومن الشرق:..... بطول..... (م)
ومن الغرب:..... بطول..... (م) والمساحة الإجمالية..... (م) مملوكة بالصك الصادر من..... برقم.....
في / / ١٤هـ وحيث إن القطعتين متجاورتين أطلب دمج القطعتين بصك واحد علماً أن الحدود والأطوال
والمساحة بعد الدمج كالتالي: من الشمال:..... بطول..... (م) ومن الجنوب:..... بطول..... (م) ومن الشرق
..... بطول..... (م) ومن الغرب:..... بطول..... (م) والمساحة الإجمالية..... (م) هكذا أنهى فجرى
الاطلاع على الكروكي المرفق بطلب المنهي والصادر من مكتب..... والمتضمن حدود وأطوال ومساحة
القطعتين بعد الدمج فوجدت مطابقة لما أنهى به المنهي أهـ فجرى منا الكتابة (لقسم السجلات بالمحكمة)
(لكتابة العدل الأولى بـ) للاستفسار عن سريان مفعول الصك الأول رقم في بخطابنا رقم..... في.....
فوردنا الجواب بنفس الرقم في..... والمتضمن أن الصك ساري المفعول ومطابق لسجله، كما جرى منا الكتابة
(لقسم السجلات بالمحكمة) (لكتابة العدل الأولى بـ) للاستفسار عن سريان مفعول الصك الثاني رقم
في بخطابنا رقم..... في..... فوردنا الجواب بنفس الرقم في..... والمتضمن أن الصك ساري المفعول ومطابق
لسجله، فجرى منا الكتابة لمهندس المحكمة بخطابنا رقم..... في..... للوقوف على العقارين وتطبيق الصكين
والكروكي على الطبيعة فوردنا الجواب بنفس الرقم في..... والمتضمن (أهـ) (فجرى منا الكتابة لأمانة.....
بخطابنا رقم..... في..... للإفادة عن الدمج فوردنا الجواب برقم..... في.....) (وسبق أن وردنا خطاب أمين..... رقم.....
في..... والمتضمن) الموافقة على الدمج أهـ فبناء على ما تقدم من إنهاء المنهي ولما جاء في خطاب الأمانة
ومهندس المحكمة فقد قررت دمج العقارين المشار إليهما بعالیه بصك واحد حدوده وأطواله كالتالي: من
الشمال:..... بطول..... (م) ومن الجنوب:..... بطول..... (م) ومن الشرق:..... بطول..... (م) ومن
الغرب:..... بطول..... (م) والمساحة الإجمالية..... (م) وقررت التهميش على صكي العقار بذلك وبالله
التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم. حرر في...

نموذج زراعي

وأنتهى قائلا: إن من الجاري في ملكي وتحت تصرفي القطعتين الزراعتين الكائنتين في... من المخطط رقم.... الأولى رقم..... حدودها وأطوالها ومساحتها كما يلي: من الشمال:..... بطول..... (م) ومن الجنوب:..... بطول..... (م) ومن الشرق:..... بطول..... (م) ومن الغرب:..... بطول..... (م) والمساحة الإجمالية..... (م) مملوكة بالصك الصادر من..... برقم..... في / / ١٤هـ والثانية رقم..... حدودها وأطوالها ومساحتها كما يلي: من الشمال:..... بطول..... (م) ومن الجنوب:..... بطول..... (م) ومن الشرق:..... بطول..... (م) ومن الغرب:..... بطول..... (م) والمساحة الإجمالية..... (م) مملوكة بالصك الصادر من..... برقم..... في / / ١٤هـ وحيث إن القطعتين متجاورتين أطلب دمج القطعتين بصك واحد علما أن الحدود والأطوال والمساحة بعد الدمج كالتالي: من الشمال:..... بطول..... (م) ومن الجنوب:..... بطول..... (م) ومن الشرق:..... بطول..... (م) ومن الغرب:..... بطول..... (م) والمساحة الإجمالية..... (م) هكذا أنهى فجرى الاطلاع على الكروكي المرفق بطلب المنهي والصادر من مكتب..... والمتضمن حدود وأطوال ومساحة القطعتين بعد الدمج فوجدت مطابقة لما أنهى به المنهي أهـ فجرى منا الكتابة (لقسم السجلات بالمحكمة) (لكتابة العدل الأولى بـ) للاستفسار عن سريان مفعول الصك الأول رقم في بخطابنا رقم..... في..... فوردنا الجواب بنفس الرقم في..... والمتضمن أن الصك ساري المفعول ومطابق لسجله، كما جرى منا الكتابة (لقسم السجلات بالمحكمة) (لكتابة العدل الأولى بـ) للاستفسار عن سريان مفعول الصك الثاني رقم في بخطابنا رقم..... في..... فوردنا الجواب بنفس الرقم في..... والمتضمن أن الصك ساري المفعول ومطابق لسجله، فجرى منا الكتابة لمهندس المحكمة بخطابنا رقم..... في... للوقوف على العقارين وتطبيق الصكين والكروكي على الطبيعة فوردنا الجواب بنفس الرقم في..... والمتضمن () أهـ (فجرى منا الكتابة لأمانة..... بخطابنا رقم..... في..... ولفرع وزارة الزراعة بخطابنا رقم في للإفادة عن الدمج فوردنا الجواب برقم..... في....) (وسبق أن وردنا خطاب أمين.... رقم..... في..... وخطاب مدير فرع وزارة الزراعة رقم في والمتضمن) الموافقة على الدمج أهـ فبناء على ما تقدم من إنهاء المنهي ولما جاء في خطاب الأمانة وفرع وزارة الزراعة ومهندس المحكمة فقد قررت دمج العقارين المشار إليهما بعالیه بصك واحد حدوده وأطواله كالتالي: من الشمال:..... بطول..... (م) ومن الجنوب:..... بطول..... (م) ومن الشرق:..... بطول..... (م) ومن الغرب:..... بطول..... (م) والمساحة الإجمالية..... (م) وقررت التهميش على صكي العقار بذلك وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم. حرر في...

نموذج تهميش

يهمش على كل صك من صكوك الملكية.

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا..... القاضي بالمحكمة العامة بـ... فبناء على الصك الصادر منا برقم..... في.... فقد جرى ضم العقار المملوك بباطن هذا الصك مع العقار المجاور له من الجهة... وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم. حرر في...

• سابع عشر: طلب فرز وتقسيم الأراضي السكنية:

أ - أن يكون صك صادرا من المحكمة:

- ١- أن يتقدم المنهي بطلب فرز وتقسيم الأرض السكنية مرفقا به صك العقار وكروكي من مكتب هندسي معتمد يتضمن حدود وأطوال العقار، والجزء المراد فرزه وحدوده وأطواله.
- ٢- التحقق من سريان مفعول الصك.
- ٣- الكتابة للمهندس للوقوف على العقار والتحقق من الحدود والأطوال للأرض قبل الفرز أو التقسيم وبعده، ومطابقة الكروكي على الطبيعة.
- ٤- الكتابة للأمانة لإبداء الرأي بالفرز والتقسيم.
- ٥- في حال وافقت الأمانة فيتم ضبط الإنهاء ويصدر بذلك صك، ويهمش مضمونه على صك الملكية.
- ٦- في حال قررت الأمانة عدم الموافقة لصغر المساحة ونحو ذلك فيرد طلب المنهي^(١).

(١) المادة ٢١ من نظام الطرق والمباني ونصها: (أ) يجوز تحويل الأراضي الفضاء أو المغروسة أو المبنية إلى قطع مفرزة قابلة للبناء عليها وذلك بتقسيمها تقسيماً فنياً وفق أحكام الفقرات الآتية ولا يجوز بيع جزء مفرز أو أجزاء مفرزة من الأراضي المذكورة إلا بعد إجراء التقسيم المشار إليه.

(ب) على مالك الأرض الراغب في إجراء التقسيم للأرض للغرض المشار إليه أن يتقدم بطلب لذلك على البلدية التي تقع في مقر اختصاصها الأرض مشفوعاً بمشروع مخطط التقسيم وتتم مراجعة مشروع المخطط من قبل مكتب تخطيط المدن أو أي جهة أخرى مختصة يعينها وزير الداخلية، ولا يعتبر المخطط نافذاً إلا بعد مراجعته من الجهة المذكورة واعتماده من وزير الداخلية.

(ج) يجب أن يكون مخطط التقسيم متوافقاً ومتناسقاً مع المخطط التنظيمي العام للبلدة وأحكام نظام الطرق والمباني، وإذا كانت الأرض تقع خارج المخطط التنظيمي للبلدية. فتربط به وتنسق معه ما أمكن وتسري على الأرض المخططة النظم البلدية.

(د) يراعى في مخطط التقسيم أن تكون الشوارع والطرق متناسقة مع الشوارع والطرق المجاورة ومتفقة في اتساعها مع أحكام=

ب - إذا كان الصك صادرا من كتابة العدل فتتولى الفرز^(١).

نموذج ضبط

وأنتهى قائلا: إن من الجاري في ملكي وتحت تصرفي كامل قطعة الأرض السكنية رقم..... من المخطط رقم.....
الواقع في..... وحدود وأطوال ومساحة هذه القطعة كما يلي: من الشمال:..... بطول..... (م) ومن الجنوب:.....
بطول..... (م) ومن الشرق:..... بطول..... (م) ومن الغرب:..... بطول..... (م) والمساحة الإجمالية..... (م)
مملوكة لي بالصك الصادر من..... برقم..... في / / ١٤١٥هـ وإني أرغب فرز هذه القطعة إلى..... القطعة الأولى
برقم (نفس رقم قطعة الأرض).... / أ حدودها وأطوالها ومساحتها كالتالي: من الشمال:..... بطول..... (م) ومن
الجنوب:..... بطول..... (م) ومن الشرق:..... بطول..... (م) ومن الغرب:..... بطول..... (م) والمساحة
الإجمالية..... (م)، والقطعة الثاني برقم..... / ب... حدودها وأطوالها ومساحتها كالتالي: من الشمال:.....
بطول..... (م) ومن الجنوب:..... بطول..... (م) ومن الشرق:..... بطول..... (م) ومن الغرب:..... بطول.....
(م) والمساحة الإجمالية..... (م) أطلب فرز القطعتين بصك مستقل لأتمكن من التصرف بها هكذا أنهى

=المادة (٢٣) من نظام الطرق والمباني).

(هـ) لا يعرض مالك الأرض عما يخص لخدمة أرضه الخاضعة للتقسيم مما يقتطع منها عند التقسيم للشوارع والطرق
والحدائق والساحات العامة إذا لم يتجاوز ما خصص لها (٣٣٪) من كامل مساحة الأرض المقسمة ويعرض عن ما زاد عن هذه
النسبة أو ما زاد عن ما يقتضيه التخصيص لخدمة الأرض ويتم التعويض من البلدية المختصة بالسعر التقديري للمتر المربع من
الأرض قبل تقسيمها.

(و) يعرض المالك عما يخص من أرضه عند تقسيمها للمساجد وأملاك الدولة كالمدارس والمستشفيات والأسواق العامة
ومخافر الشرطة وذلك بالسعر التقديري للمتر المربع من الأرض قبل تقسيمها وتدفع الجهة الإدارية قيمة التعويض عن الأرض
المخصصة لانتفاعها.

(ز) لا يجوز للمحاكم الشرعية ولا لكتاب العدل توثيق نقل ملكية قطعة مفرزة من الأرض الخاضعة لأحكام هذه المادة إلا
بموجب مخطط معتمد وفق الأحكام السابقة يبين موقع القطعة وحدودها ومساحتها.

(ج) تحدد بقرار من وزير الداخلية الإجراءات التنفيذية لكافة مراحل عملية التقسيم.

(ط) يكون لنائب وزير الداخلية ومن يفوضه وزير الداخلية أو نائبه الصلاحيات المقررة فيما سبق لوزير الداخلية.

(ي) يجوز بقرار من وزير الداخلية استثناء منطقة أو مناطق معينة من تطبيق أحكام هذه المادة أو بعضها.

(١) المادة ٢٤ من لائحة اختصاص كتاب العدل ونصها (مع مراعاة ما تقضي به التعليمات المنظمة لنقل ملكية القطعة المفرزة لا
يجوز لكتاب العدل توثيق نقل ملكية قطعة مفرزة من أرض إلا بعد ورود موافقة من الجهة المعنية بذلك، أما إذا كانت ضمن
مخطط معتمد فتفرغ بناء على ذلك مع إيضاح رقم المخطط ورقم القطعة وحدودها وأطوالها ومساحتها. وفيما يتعلق بالمساحة
والأطوال والقيمة فيتعين تدوينه في صك الإفراغ كتابة ورقما والتأشير عليها في المخطط وفي بيان يرفق به محتويا تسلسل أرقام
القطع بما يفيد أنها أفرغت بموجب صك يشار إلى رقمه وتاريخه).

فجرى الاطلاع على صك العقار المشار إليه فوجدته مطابقا لما ذكر أه فجرى منا الكتابة (لقسم السجلات بالمحكمة) (لكتابة العدل الأولى بـ) للاستفسار عن سريان مفعول الصك بخطابنا رقم..... في..... فوردنا الجواب بنفس الرقم في..... والمتضمن أن الصك ساري المفعول ومطابق لسجله، فجرى الاطلاع الكروكي الصادر من مكتب..... والمتضمن حدود وأطوال ومساحة القطعة وهي كالتالي من الشمال:..... بطول..... (م) ومن الجنوب:..... بطول..... (م) ومن الشرق:..... بطول..... (م) ومن الغرب:..... بطول..... (م) والمساحة الإجمالية..... (م) أه كما جرى الاطلاع على الكروكي الصادر من مكتب..... والمتضمن فرز القطعة رقم...../أ، والقطعة رقم...../ب، وحدود القطعة رقم القطعة رقم...../أ وهي كالتالي: من الشمال:..... بطول..... (م) ومن الجنوب:..... بطول..... (م) ومن الشرق:..... بطول..... (م) ومن الغرب:..... بطول..... (م) والمساحة الإجمالية..... (م) أه والقطعة رقم...../ب كالتالي: من الشمال:..... بطول..... (م) ومن الجنوب:..... بطول..... (م) ومن الشرق:..... بطول..... (م) ومن الغرب:..... بطول..... (م) والمساحة الإجمالية..... (م) أه فجرى منا الكتابة لمهندس المحكمة للوقوف على العقار وتطبيق الصك والكروكيات فوردنا الجواب برقم..... في..... والمتضمن (.....) أه (فجرى منا الكتابة لأمانة..... بخطابنا رقم..... في..... للإفادة عن الفرز فوردنا الجواب برقم..... في.....) (وسبق أن وردنا خطاب أمين..... رقم..... في..... والمتضمن) الموافقة على الفرز أه فبناء على ما تقدم من إنهاء المنهي ولما جاء في خطاب الأمانة ومهندس المحكمة فقد قررت فرز القطعة رقم..... إلى..... وحدود وأطوال القطع المفترزة كالتالي: القطعة رقم...../أ: من الشمال:..... بطول..... (م) ومن الجنوب:..... بطول..... (م) ومن الشرق:..... بطول..... (م) ومن الغرب:..... بطول..... (م) والمساحة الإجمالية..... (م) أه والقطعة رقم...../ب كالتالي: من الشمال:..... بطول..... (م) ومن الجنوب:..... بطول..... (م) ومن الشرق:..... بطول..... (م) ومن الغرب:..... بطول..... (م) والمساحة الإجمالية..... (م) أه وقررت التهميش على الصك وسجله، وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم. حرر في.....

نموذج تهميش

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا..... القاضي بالمحكمة العامة بـ..... فبناء على الصك الصادر منا برقم..... في..... وبناء على خطاب الأمانة رقم..... في..... فقد جرى فرز محدود هذا الصك إلى..... كالتالي: القطعة رقم...../أ: من الشمال:..... بطول..... (م) ومن الجنوب:..... بطول..... (م) ومن الشرق:..... بطول..... (م) ومن الغرب:..... بطول..... (م) والمساحة الإجمالية..... (م) أه والقطعة رقم...../ب كالتالي: من الشمال:..... بطول..... (م) ومن الجنوب:..... بطول..... (م) ومن الشرق:..... بطول..... (م) ومن الغرب:..... بطول..... (م) والمساحة الإجمالية..... (م) وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم. حرر في.....

• ثامن عشر: طلب فرز وتقسيم الأراضي الزراعية:

أ - أن يكون الصك صادرا من المحكمة:

- ١- أن يتقدم المنهي بطلب وتقسيم الأرض الزراعية مرفقا به نسخة من صك العقار، وكروكي من مكتب هندسي معتمد يتضمن حدود وأطوال ومساحة العقار، والجزء المراد فرزه وحدوده وأطواله ومساحته.
- ٢- التحقق من سريان مفعول الصك.
- ٣- الكتابة للمهندس للوقوف على العقار والتحقق من الحدود والأطوال للأرض قبل الفرز أو التقسيم وبعده ومطابقة الكروكي على الطبيعة.
- ٤- الكتابة للأمانة ووزارة الزراعة لإبداء الرأي بالفرز والتقسيم.
- ٥- في حال وافقت الأمانة ووزارة الزراعة فيتم ضبط الإنهاء ويصدر بذلك صك، ويهمش مضمونه على صك الملكية.
- ٦- في حال قررت الأمانة ووزارة الزراعة عدم الموافقة لصغر المساحة ونحو ذلك فيرد طلب المنهي (١)

ب - إذا كان الصك صادرا من كتابة العدل فتتولى الفرز (٢).

نموذج ضبط

وأنتهى قائلا: إن من الجاري في ملكي وتحت تصرفي كامل قطعة الأرض الزراعية رقم..... من المخطط رقم..... الواقع في..... وحدود وأطوال ومساحة هذه القطعة كما يلي: من الشمال:..... بطول..... (م) ومن الجنوب:..... بطول..... (م) ومن الشرق:..... بطول..... (م) ومن الغرب:..... بطول..... (م) والمساحة الإجمالية..... (م) مملوكة لي بالصك الصادر من..... برقم..... في / / ١٤هـ وإني أرغب فرز هذه القطعة إلى..... القطعة الأولى برقم (نفس رقم قطعة الأرض).... /أ حدودها وأطوالها ومساحتها كالتالي: من الشمال:..... بطول..... (م) ومن الجنوب:..... بطول..... (م) ومن الشرق:..... بطول..... (م) ومن الغرب:..... بطول..... (م) والمساحة الإجمالية..... (م)، والقطعة الثانية برقم..... /ب... حدودها وأطوالها ومساحتها كالتالي: من

(١) تعميم الوزارة رقم ١٣/ت/٦٥٠٢ في ١٩/١/١٤٣٨هـ المرفق به الضوابط الخاصة بتجزئة الأراضي الزراعية بعد اعتمادها.

(٢) المادة ٢٤ من لائحة اختصاص كتاب العدل ونصها (مع مراعاة ما تقضي به التعليمات المنظمة لنقل ملكية القطعة المفترزة لا يجوز لكاتب العدل توثيق نقل ملكية قطعة مفترزة من أرض إلا بعد ورود موافقة من الجهة المعنية بذلك، أما إذا كانت ضمن مخطط معتمد فتفرغ بناء على ذلك مع إيضاح رقم المخطط ورقم القطعة وحدودها وأطوالها ومساحتها. وفيما يتعلق بالمساحة والأطوال والقيمة فيتعين تدوينه في صك الإفراغ كتابة ورقما والتأشير عليها في المخطط وفي بيان يرفق به محتويا تسلسل أرقام القطع بما يفيد أنها أفرغت بموجب صك يشار إلى رقمه وتاريخه).

الشمال:..... بطول..... (م) ومن الجنوب:..... بطول..... (م) ومن الشرق:..... بطول..... (م) ومن الغرب:..... بطول..... (م) والمساحة الإجمالية:..... (م) أطلب فرز القطعتين بصك مستقل لأتمكن من التصرف بها هكذا أنهى فجرى الاطلاع على صك العقار المشار إليه فوجدته مطابقا لما ذكر أه فجرى منا الكتابة (لقسم السجلات بالمحكمة) (لكتابة العدل الأولى بـ) للاستفسار عن سريان مفعول الصك بخطابنا رقم..... في..... فوردنا الجواب بنفس الرقم في..... والمتضمن أن الصك ساري المفعول ومطابق لسجله، فجرى الاطلاع الكروكي الصادر من مكتب..... والمتضمن حدود وأطوال ومساحة القطعة وهي كالتالي من الشمال:..... بطول..... (م) ومن الجنوب:..... بطول..... (م) ومن الشرق:..... بطول..... (م) ومن الغرب:..... بطول..... (م) والمساحة الإجمالية:..... (م) أه كما جرى الاطلاع على الكروكي الصادر من مكتب..... والمتضمن فرز القطعة رقم..... /أ، والقطعة رقم..... /ب، وحدود القطعة رقم القطعة رقم..... /أ وهي كالتالي: من الشمال:..... بطول..... (م) ومن الجنوب:..... بطول..... (م) ومن الشرق:..... بطول..... (م) والمساحة الإجمالية:..... (م) أه والقطعة رقم..... /ب كالتالي: من الشمال:..... بطول..... (م) ومن الجنوب:..... بطول..... (م) ومن الشرق:..... بطول..... (م) ومن الغرب:..... بطول..... (م) والمساحة الإجمالية:..... (م) أه فجرى منا الكتابة لمهندس المحكمة للوقوف على العقار وتطبيق الصك والكروكيات فوردنا الجواب برقم..... في..... والمتضمن (.....) أه (فجرى منا الكتابة لأمانة..... بخطابنا رقم..... في..... ولفرع وزارة الزراعة بخطابنا رقم..... في..... للإفادة عن الفرز فوردنا الجواب برقم..... في.....) (وسبق أن وردنا خطاب أمين..... رقم..... في..... وخطاب مدير فرع وزارة الزراعة رقم..... في..... وتتضمن) الموافقة على الفرز أه فبناء على ما تقدم من إنهاء المنهي ولما جاء في خطاب الأمانة وفرع وزارة الزراعة ومهندس المحكمة فقد قررت فرز القطعة رقم..... إلى.....، وحدود وأطوال القطع المفترزة كالتالي: القطعة رقم...../أ: من الشمال:..... بطول..... (م) ومن الجنوب:..... بطول..... (م) ومن الشرق:..... بطول..... (م) ومن الغرب:..... بطول..... (م) والمساحة الإجمالية:..... (م) أه والقطعة رقم..... /ب كالتالي: من الشمال:..... بطول..... (م) ومن الجنوب:..... بطول..... (م) ومن الشرق:..... بطول..... (م) والمساحة الإجمالية:..... (م) وقررت التهميش على الصك وسجله، وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم. حرر في.....

نموذج تهميش

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا..... القاضي بالمحكمة العامة بـ..... فبناء على الصك الصادر منا برقم..... في..... وبناء على خطاب الأمانة رقم..... في..... وخطاب فرع وزارة الزراعة رقم..... في..... فقد جرى فرز محدود هذا الصك إلى..... كالتالي: القطعة رقم...../أ: من الشمال:..... بطول..... (م) ومن الجنوب:..... بطول..... (م) ومن الشرق:..... بطول..... (م) ومن الغرب:..... بطول..... (م) والمساحة الإجمالية:..... (م) أه والقطعة رقم..... /ب كالتالي: من الشمال:..... بطول..... (م) ومن الجنوب:..... بطول..... (م) ومن الشرق:..... بطول..... (م) والمساحة الإجمالية:..... (م) وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم. حرر في.....

وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الفهرس

- تعريفات عقارية ٣
- الأرض السكنية: ٣
- الوحدة العقارية: ٣
- صك العقار: ٣
- التهميش: ٣
- الخرجة: ٣
- الإفراغ: ٣
- الاستحكام: ٤
- الفرز: ٤
- الدمج: ٤
- العقار المخصص للنفع العام: ٤
- الطرق: ٤
- البناء: ٤
- الترميم: ٥
- العقار المخصص للنشاط الخدمي: ٥
- العقارات البلدية: ٥
- زوائد المنح: ٥
- زوائد التخطيط: ٥
- زوائد التنظيم: ٥
- النطاق العمراني: ٥
- حدود النطاق العمراني: ٦
- منطقة حماية التنمية: ٦

- حد حماية التنمية : ٦
- ضواحي المدن والقرى الرئيسية: ٦
- الأراضي البيضاء: ٦
- ❖ الصكوك ٧
- وأهم الإجراءات في صكوك الاستحكام: ٧
- وأهم الإجراءات في الصكوك الصادرة من كتابة العدل: ٧
- وفيما يلي أهم المسائل في الصكوك، والتي ينبغي مراعاتها قبل تعديل أو تكميل الصك: ٨
- المسألة الأولى: الصكوك التي لا تفيد التملك ولا يستند عليها في الإفرغ: ٨
- المسألة الثانية: صدور صك التملك من غير مختص ولاية: ٩
- المسألة الثالثة: الصكوك الصادرة بالتملك ولم يطبق بشأنها مقتضى المادتين ٨٥، ٨٦ من تنظيم الأعمال الإدارية: ١٤
- المسألة الرابعة: إذا تم تطبيق مقتضى المادة ٨٥ من تنظيم الأعمال الإدارية في الدوائر الشرعية وذلك بالكتابة للجهات المعنية ولم تذكر أرقام إجابات الدوائر: ١٥
- المسألة الخامسة: حجج الاستحكام التي لا تحتوي على الأطوال والمساحة: ١٦
- المسألة السادسة: الصكوك الصادرة من كتابة العدل ولم يشر فيها إلى أساس التملك: ١٦
- المسألة السابعة: الصكوك القديمة المبنية على شهادة الشهود فقط: ١٧
- المسألة الثامنة: الصكوك الصادرة من كتابة العدل وأساس تملكها بيع البلدية: ١٧
- المسألة التاسعة: الصكوك الصادرة قبل الدولة السعودية: ١٨
- المسألة العاشرة: صكوك تملك البناء (الأنقاض): ١٨
- المسألة الحادية عشرة: المناطق التي يمنع التملك فيها: ١٩
- المسألة الثانية عشرة: تعديل أو تكميل الصكوك الواقعة داخل المناطق التي يمنع التملك فيها بحجة استحكام: ٢١
- المسألة الثالثة عشرة: الإقطاعات والمنح: ٢٧

- المسألة الرابعة عشرة: إذا فقد ضبط أو سجل أو ملف حجة الاستحكام: ٢٩.....
- المسألة الخامسة عشرة: إذا فقد ضبط أو سجل صك صادر من كتابة العدل: ٣٠.....
- المسألة السادسة عشرة: وحدة القياس المعتمدة للأطوال والمساحة: ٣٠.....
- المسألة السابعة عشرة: إفراغ الزائدة التنظيمية أو زائدة التخطيط: ٣١.....
- المسألة الثامنة عشرة: إذا نقض صك التملك أو ألغي: ٣٢.....
- المسألة التاسعة عشرة: تعديل الصكوك: ٣٢.....
- المسألة العشرون: التوقيع على الضبط والصك والسجل: ٣٥.....
- المسألة الواحدة والعشرون: الاستفسار عن سريان مفعول الصك: ٣٧.....
- المسألة الثانية والعشرون: نموذج مقترح لدراسة صك: ٣٧.....
- ❖ إجراءات تعديل أو تكميل الصكوك: ٣٩.....
- أولاً: تحويل الأطوال غير المترية إلى أمتار: ٣٩.....
- ثانياً: طلب إضافة الأطوال والمساحة والحدود: ٤٠.....
- ثالثاً: طلب تطبيق مقتضى المادة ٢٣١ من نظام المرافعات الشرعية: ٤٣.....
- رابعاً: طلب إضافة المساحة الإجمالية: ٤٦.....
- خامساً: طلب تعديل الحدود: ٤٧.....
- سادساً: طلب تعديل الحدود والأطوال والمساحة بعد نزع جزء من العقار: ٤٩.....
- سابعاً: طلب تحويل العقار من زراعي إلى سكني: ٤٩.....
- ثامناً: طلب إثبات بناء ممن يملك الأرض: ٥٠.....
- تاسعاً: طلب إضافة السجل المدني للمالك: ٥١.....
- عاشرًا: طلب تعديل رقم السجل المدني أو رقم الحفيظة: ٥٤.....
- حادي عشر: طلب تعديل اسم المالك أو لقبه: ٥٥.....
- ثاني عشر: طلب إضافة الإحداثيات أو تعديلها: ٥٦.....
- ثالث عشر: طلب تعديل خطأ كتابي أو حذف زائد مكرر أو إضافة ساقط: ٦٠.....

- رابع عشر: طلب إضافة أو تعديل عرض الشارع.. إلخ: ٦٠
- خامس عشر: طلب إضافة رقم المخطط والقطعة واللوحة واسم الحي: ٦٢
- سادس عشر: طلب ضم الصكوك: ٦٣
- سابع عشر: طلب فرز وتقسيم الأراضي السكنية: ٦٧
- ثامن عشر: طلب فرز وتقسيم الأراضي الزراعية: ٧٠