

تعليمات هامة ومنوعة في

الاستحكام

جمع

د. محمد بن مساعد بن سعود

١٤٣٩/٠٦/١٨ هـ

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:-  
فهذه مجموعة من التعليمات الخاصة بالاستحكام، تتعلق بمهامه، مما  
هو خارج عن نظام المرافعات الشرعية ولائحته التنفيذية، جمعتها من  
كل ما استطعت الوصول إليه من: الأوامر السامية، وقرارات المجلس  
والمحكمة العليا، وتعاميم الوزارة، والبحوث الخاصة بالاستحكام  
الأكاديمية وغيرها، المطبوعة وغير المطبوعة، منذ نشأة القضاء بالمملكة  
حتى يومنا هذا، وقد جعلتها غُفلاً من التعليق. وقد سبق هذا الملف،  
ملفان آخران سبق نشرهما؛ أحدهما يخص تعليمات مخاطبة الدوائر في  
طلبات الاستحكام، والآخر يتعلق بالأراضي الممنوعة من  
الاستحكام.

وفي المجال مربى لمن أراد الزيادة، وحسبي أن أتلمس جوانب  
من الموضوع تلفت الأنظار إليه، فينبري الموفق لبسط الفائدة،  
وإتمام النقص، والله الهادي والموفق، لا إله إلا هو. وصلى الله  
وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه. حرر في  
١٨/٠٦/١٤٣٩هـ.

رئيس محكمة نفي

د. محمد بن مساعد بن سعود.

## مجموع تعاميم هامة في الحجج

### التعليمات والأوامر الخاصة بتأريخ الإحياء ومنع ما بعده

#### تأريخ منع الإحياء

جاء في الأمر السامي رقم ٢١٦٧٩ في ١١/٩/١٣٨٧ هـ : " كل من يدعي وضع اليد لا يلتفت لدعواه من الآن فصاعداً".

#### التأكيد على تأريخ الإحياء مرة أخرى

الأمر السامي رقم ٥٤٨٦٠ في ٤/١١/١٤٣٦ هـ الموجه لولي العهد والمعطى لوزارة العدل والمجلس نسخة منه المتضمن التأكيد على تأريخ الإحياء المعتبر (قبل ١١/٩/١٣٨٧ هـ)، وما طالب به أعيان غامد في منطقة الباحة من إعفائهم من شرط أن يكون الإحياء سابقاً لتأريخ ١١/٩/١٣٨٧ هـ ليس له مسوغ ولا يتفق مع الأنظمة والتعليمات وسيفتح الباب أمام مطالبات مماثلة، والأمر محسوم بما صدر بشأنه من أوامر وتعليمات.

#### التأكد من تأريخ الإحياء قبل إخراج الحجة

وردني توجيه المجلس الأعلى للقضاء ذو الرقم (١٣٦٤٠) في ٢٢/٥/١٤٣٧ هـ الجوابي لاستفساري ذي الرقم (٣٧/٩٨٠) في ٥/٥/١٤٣٧ هـ المتضمن أنه بأن الأوامر السامية تمنع إخراج

صكوك حجج الاستحكام على الأراضي إلا بعد التأكد من إحيائها الإحياء الشرعي قبل صدور الأوامر التي حظرت وضع اليد والإحياء والادعاء بالتملك إلا بإذن ولي الأمر.

### **قرار مجلس القضاء بهيئته الدائمة والمحكمة العليا بصرف**

#### **النظر عما أحیی حديثاً**

المتعين على القاضي صرف النظر عن إثبات تملك ما تم إحياءه بعد عام ١٣٨٧هـ؛ إذ لا ولاية له في إخراج الصكوك والحال ما ذكر. (م ق د): (٦/١٤٣٧): (١٥/١٠/١٤٢٨).

الولاية القضائية تستمد من ولي الأمر، وولي الأمر منع الإحياء بعد عام ١٣٨٧هـ إلا بإذن منه. (ك ع): (٣/٣/٣) (٩/١/١٤٣٢).

### **قرار الدائرة الثالثة بالمحكمة العليا برقم (٢/٣/٣٨) في**

**١٢/٢/١٤٣٧هـ**

قررت الدائرة ما يلي:-

**١- أن قرار الهيئة القضائية العليا رقم (١٨٦) في**

**٢٢/٠٤/١٣٩٥هـ صدر بناء على طلب وزارة الشؤون**

**البلدية والقروية لمعالجة حالات وضع اليد على أراضي**

**البلديات، والمحاكم ليست معنية بتطبيقه، ولم يرد فيه أن**

للمحكمة أن تصدر حجة استحكام لمن كان إحياءه بعد المنع، وإنما تطبيق ذلك وتنفيذه في حال البيع إلى البلديات وكتابات العدل. وقد صدر تعميم وزارة العدل رقم ٢٠٠/١٢/ت في ١٤٠٦/١١/٩هـ بأن توثيق ذلك يكون من قبل كتابة العدل ولا حاجة لإخراج حجة استحكام.

٢-

معلوم للجميع أن ولي الأمر قد منع وضع اليد (الإحياء) بعد تأريخ ١٣٨٧/١١/٩هـ بأمره السامي رقم ٢١٦٧٩ في ١٣٧٨/١١/٩هـ، وهو بذلك قد رفع ولاية القضاء عن نظر أي طلب استحكام بدعوى الإحياء لما بعد هذا التأريخ. وهذا استثناء من ولاية عموم النظر وتخصيص لها. وقد أكد مع هذا قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم (١٥/م/٧٤) في ١٤٠٢/٤/٧هـ الذي جاء فيه ما نصه: (ولأن المقام السامي منع وضع اليد ولا إحياء بدون إذن ولي الأمر من تأريخ ١٣٨٧/١١/٩هـ وجعل هذا التأريخ نهاية ما يعتبر؛ فإن مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة يرى أن الأمر السامي رقم (٢١٦٧٩) في ١٣٨٧/١١/٩هـ قد حدد الإحياء القديم والإحياء الذي لا يعتبر) أهـ. وهذا القرار صدر بعد

صدور قرار الهيئة القضائية العليا رقم (١٩٥) في  
١٣٩٥/٤/٢٢هـ.

٣- وبموجب ما ذكر فإن ما دأبت عليه كثير من المحاكم  
وصادقت عليه محكمتا التمييز في مكة المكرمة والرياض  
من قبول دعوى الإحياء بعد ١٣٨٧/١١/٩هـ والحكم  
للمنهي بالتملك وإفهام الأمانات والبلديات المعارضة بأن  
لها المطالبة بالقيمة إجراء في غير محله، ومخالف لمنطوق  
الأوامر السامية الواردة في هذا الصدد وعلى رأسها الأمر  
السامي رقم (٢١٦٧٩) في ١٣٨٧/١١/٩هـ. ولهذا فإن  
مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة سابقاً والمحكمة  
العليا (حالياً) منذ تأسيسها قد نقضت كل حجج  
الاستحكام المعروضة عليها من ولي الأمر التي صدرت  
بعد ١٣٨٧/١١/٩هـ، لعدم انعقاد الولاية الشرعية  
والنظامية للقضاة في قبول دعوى تملك المبني على قرار  
الهيئة القضائية المشار إليه. وبالله التوفيق.

ومثله قرار (ك ع): (٣/٣/٢٦) (١٤٣٢/١٢/١)، و (ك ع):  
(٣/٣/٢١) (١٤٣٥/١١/١٤).

الأمر السامي رقم ٨/١٧٠٥ في ٨/٥/١٤٠٤هـ القاضي بالتأكيد على المحاكم بالامتناع عن إخراج صكوك الاستحكام على الأراضي إلا بعد التأكد من إحيائها قبل صدور الأوامر التي حظرت وضع اليد والإحياء والادعاء بالتملك إلا بإذن ولي الأمر. وأن على محاكم التمييز التأكد من تقيد المحكمة بذلك.

قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم ٣/٥٩ في ١٤/١/١٤٢١هـ ملاحظاً على حكم صادر من إحدى المحاكم بتمليك أحد الأشخاص أرضاً بعد عام المنع ومما جاء فيه : " ونظراً لأن المنهي معترف بأن إحياءه لما أنهى عنه قبل ثلاث سنوات من إنهائه أي: عام ١٤١٠هـ ونظراً لأن التعليمات تقضي بمنع الإحياء بعد عام ١٣٨٧هـ ونظراً لأن الإحداث جديد ومخالف لما صدر من ولي الأمر، واحتجاج القاضي بقرار الهيئة لاحجة فيه لأنه ليس فيه أن للمحكمة أن تخرج صك التملك وأن تقرر البيع، وإنما فيه أن تباع عليه بالقيمة، والمحاكم ليست جهة بيع للأموال العامة وإنما تتولى ذلك الجهات المختصة إذا لم تعارض، كما أن تنفيذ قرار الهيئة القضائية العليا لم يذكر في الموافقة عليه أن ذلك موكل للمحكمة ".

**وفيه:** على أن صرف النظر عن طلب إصدار حجة الاستحكام لا يعني رفع يد المنهي عما تحت يده؛ لأنه يحتاج إلى حكم.

فلما رجع القاضي عن حكمه بإثبات التملك وافق المجلس على الحكم بالقرار أعلاه.

### **رفض المحكمة العليا تقرير مبدأ قضائي للإحياء الحديث**

قرار المحكمة العليا بالمحضر ذي الرقم (٥) في ١٤٣٧/١/٧ هـ المتضمن عدم موافقتها على تقرير مبدأ قضائي فيما يخص إصدار حجج الاستحكام التي تم إحيائها بعد تأريخ صدور الأمر السامي رقم (٢١٦٧٩) في ١٣٨٧/١١/٠٩ هـ.

### **تأييد البلديات لمنع إخراج الحجج لمن أحدث**

خطاب أمين منطقة الرياض برقم (٣٤٥٢٨) في ١٤٣٥/١٢/٤ هـ، الجوابي لكتابي ذي الرقم (٣٥/٧٥١) في ١٤٣٩/١٠/٢٣ هـ المشار فيه إلى خطاب وكيل وزارة البلديات للأراضي والمساحة رقم (٥٧٦٨٨) في ١٤٣٥/١١/٢ هـ المتضمن أن المنازل المقامة بعد أمر المنع فإنها تعتبر تعديا على أراض حكومية، وعلى المحكمة صرف النظر عن تلك الإنهاءات وإحالة طلبات حجج الاستحكام للبلدية المختصة لاتخاذ اللازم حيال هذه المنازل.



## لابد للقاضي من السؤال عن تأريخ الإحياء لما يلي:-

- ١- أن ولي الأمر منع الإحياء بعد تأريخ معين، ومن ثم فإن من أحيا بعد هذا التأريخ يجب أن ينظر إلى إحيائه بحسب ما تقتضيه الشريعة والنظم.
- ٢- أن الإحياء بعد عام المنع يعتبر اعتداء على النظام العام ولذلك يجب على القاضي أن يتأكد من تأريخ الإحياء.
- ٣- أن الضرر الحاصل بسبب الإحياء العشوائي كلف الدولة الكثير من الأموال، وحرّم الكثيرين من الإقطاعات النظامية ، فعندما تقرر الجهة المختصة تخطيط عقار لتوزيعه على مئات المواطنين يتوقف التوزيع أحياناً لاعتراض بعض من أحيا في ذلك العقار.

## تأكيد سامي على منع الإحياء الحديث

رقم التعميم : ١٢/٩٠/ت

تاريخه: ١٣٩٧/٧/١٠ هـ

### الموضوع: استحكام

- وبعد: (تلقينا صورة خطاب معالي رئيس ديوان رئاسة مجلس الوزراء رقم ٨/١١٨٤ في ١٩/٦/١٣٩٧هـ ومرفق بها نسخة من البيان الملكي الصادر بتاريخ ٣٠/٥/١٣٩٧هـ ونص البيان الملكي مايلي :

«لاحظنا أن بعضاً من الناس من البادية والحاضرة يدعون ملكية أراضٍ زراعية وغير زراعية بحكم وضع اليد ويقومون بالإحداث فيها دون الحصول على إذن مسبق من المقام السامي ثم يتقدمون إلى المحاكم بطلبات للحصول على حجب استحكام عليها قصدهم في ذلك الاستغلال وحرمان المستحقين فإذا لم تلب طلباتهم سلكوا طرقاً ملتوية حيث يقومون بإجراء مبيعات صورية ثم يلجؤون إلى من يقوم بالتصديق على هذه المبيعات وبعد ذلك يتقدم المشتري إلى الجهات المختصة طالباً إعطاءه حجة استحكام مستنداً على أوراق المبيعة التي بيده .

وحيث إن مثل هذا التصرف مخالف صريحة للأوامر الناصة على ضرورة إذن ولي الأمر بإحياء الأراضي والتعالم القاضية بأن كل شخص استولى على أرض وليس لديه إقطاع من الحكومة أو صك شرعي يثبت تملكه لها تسحب منه فوراً ولا يعوض عن خسارته بسبب اعتدائه على الأرض بطريقة غير مشروعة وقرار مجلس الوزراء رقم ١٣٢٣ في ١٥/١١/١٣٩٢هـ المنظم لموضوع إحياء المسائل، وقد تسببت هذه المخالفة بالإضرار بالمصلحة العامة بما أحدثته من عقبات لاقتها الجهات المسؤولة عند قيامها بتخطيط المدن ومسح الأراضي الزراعية .

ورغبة منا في وضع حد لهذه الأمور ومنع التلاعب والتحايل ومحافظة على المصالح والمرافق العامة وحسن التوزيع الذي تهتم به الدولة ليتمكن المحتاجون والمستحقون من الحصول على ما يحتاجون إليه نأمر باتباع ما يأتي :

1 . إزالة أي إحدات يقع في أية أرض حكومية زراعية كانت أو سكنية دون دفع أي تعويض ما لم يكن ذلك بإذن مسبق من المقام السامي ومعاقبة من يخالف ذلك عقوبة رادعة مع عدم الالتفات إلى أوراق المبيعات التي تتم من غير مالك معترف بملكيته الشرعية .

2 . لا يجوز لأي شخص مهما كانت صفته التصديق على أوراق مبيعات الأراضي بصفته الشخصية وبدون استكمال الإجراءات المقررة نظاماً. ومن يخالف ذلك يعرض نفسه للجزاء .

3 . على كل من سمو وزير الشؤون البلدية والقروية وسمو وزير الداخلية ومعالي وزير العدل ومعالي وزير الزراعة والمياه تنفيذ أمرنا هذا وتطبيق الأوامر المشار إليها فيه كل فيما يخصه والتعميم على المحاكم والبلديات والإمارات وكافة الجهات المختصة. اهـ.». .

للاطلاع واعتماد موجبهِ وإبلاغه لمن يلزم. ) انتهى / و.

## معالجة الإحياء الحديث

### استئذان المقام السامي في إثبات تملك محيا حديثاً

كتاب وكيل وزارة العدل للشؤون القضائية رقم ٢٢/٣٦٩٨٢/١٨ في ٢٢/٧/١٤٢٢هـ أن للقاضي أن يرفع للمقام السامي -إن رأى ذلك- للاستئذان في إثبات تملك العقار المحيا بعد تعليمات المنع.

وقد استشكلت إحدى دوائر التمييز بمكة هذا الإذن فأجاب وزير العدل بكتابه رقم ٢٦/٦٣٢٤٦/١٨ في ٢٦/٩/١٤٢٦هـ ونص على : " أن الإذن من المقام السامي بسماع الإنهاء على إحياء حديث، يعد استثناء من التعليمات التي تمنع إثبات الملكية لما كان إحياءه بعد المنع.

### الأمر السامي رقم ١١٠٠٣ في ١١/٥/١٣٨٦هـ:-

وقد تم تعميمه بموجب التعميم رقم ١٢/١٨٢/ت في ١٧/٩/١٣٩٤ هـ ونصه (وبعد تجدون طيه نسخة من خطاب صاحب السمو الملكي وزير الداخلية التعميمي على الإمارات والبلديات رقم ١/١/١/٤/١/ق/١٢٤٦/٣ وتاريخ ٢٢/٤/١٣٨٧هـ المعطى لسماحة رئيس القضاة . رحمه الله . صورة منه لتعميمه على المحاكم والمبين موضوعه أعلاه. وحيث إنه لم يعمم من قبل رئاسة

القضاة سابقاً ينبغي اعتماد موجبہ.) ونص خطاب صاحب السمو الملكي وزير الداخلية التعميمي المنوه عنه:-

«نتيجة ما لمسنه من كثرة الدعاوي والمنازعات على الأراضي البيضاء في أغلب مدن المملكة. أصدرنا تعميماً رقم ٧٩/ف في ١٢/١/١٣٨٥هـ قاضياً (بأن كل شخص استولى على الأرض وليس لديه إقطاع من الحكومة أو صك شرعي يثبت تملكه لها صادر من جهة حكومية مسئولة تسحب منه الأرض فوراً وتصبح ملكاً للبلدية ولا يعرض المعتدي عن خسارته التي قام بإحداثها بطريقة غير مشروعة .. إلخ. وقد صدر الأمر السامي الكريم رقم ١١٠٠٣ في ٨/٥/١٣٨٦هـ بالموافقة على الاقتراحات التي قدمناها لعلاج التعديات السابقة لتعميمنا المشار إليه والتي مقتضاها الآتي:-

أ. من يثبت أن له سكناً مقاماً على أرض مملوكة للغير وليس له سكن آخر فتعطى له قطعة أرض من الأراضي الحكومية المخصصة للسكن بدون قيمة وتعطى للمعتدي مهلة محددة بعد تسليمه الأرض الحكومية المخصصة للسكن لنقل أنقاضه إليها ولا يعرض المعتدي عن الأنقاض التي أحدثها حتى ولو كانت عمارة مسلحة من عدة أدوار إلا إذا اتفق المعتدي مع مالك الأرض على حل فيما بينهما ويلاحظ في هذه الحالة مراعاة خطوط التنظيم.

ب . من يثبت أن سكنه مقام على أرض حكومية فتعطى له مع إزالة ما قد يعترض التنظيم منها وبدون مقابل.

ج . من يثبت أن له سكناً خلاف ذلك فيزال ولا يعطى أي مقابل إذا كان سكنه مقاماً على أرض الغير أما إذا كانت على أرض حكومية فتباع عليه إن رغب بالقيمة المقررة لها مع مراعاة خطوط التنظيم.

د . الدعاوي الصورية أو الشبيهة بها التي تقام لدى المحاكم لإثبات تملك الأرض بشهادة شهود أو بوثائق عادية لم تكتسب الصفة الشرعية تعامل بموجب الإرادة الملكية الصادرة في خطاب الديوان العالي رقم ١٦٠٧/٦/٨ في ١٥/٩/١٣٦٥هـ والتي تقضي بأن الأراضي البيضاء التي ليس فيها بناء وليس لها صك يثبت ملكيتها لأحد تكون ملكاً للحكومة ومن كان بيده صك يثبت ملكيته لشيء منها تعطى له وتكون هذه قاعدة يسار عليها.

هـ . منح ذوي الدخل المحدود من غير المعتدين قطعاً للسكنى على أن يسبق ذلك تحديد مناطق سكنية لهؤلاء وتكون مساحة القطعة الممنوحة (٤٠٠) أربعمائة متر مربع شريطة أن لا يكون الممنوح له مالكاً أو شريكاً في أرض أو منزل ويقتصر المنح

للسكن على الأشخاص المقيمين في البلدة وإثبات ما سلف  
يكون لدى لجنة مؤلفة من مندوبي الجيش والحرس الوطني  
والبلدية ومكتب تخطيط المدن والشرطة والإمارة على أن يكون  
اشتراك مندوبي الجيش والحرس الوطني والشرطة في القضايا التي  
يكون أحد أطرافها من منتسبيهم كما يجب على البلديات  
الاستمرار في بيع المناطق السكنية المخططة بمعدل قطعة واحدة  
للفرد البالغ والاستعجال في تخطيط المناطق السكنية التي لم  
تستكمل ذلك لبيع هذه وتلك وفق لائحة الأسعار المعتمدة  
لأن ذلك يساهم بصورة جدية في حل المشكلة فلاعتماد ذلك  
والتمشي بموجبه».

### قرار الهيئة القضائية العليا

رقم التعميم : ١٢/٢٩/ت

تاريخه : ١٣٩٦/٢/٣ هـ

الموضوع: استحكام

- وبعد: (تلقينا خطاب صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية  
والقروية رقم ٧٤/و/ز/ج وتاريخ ١٣٩٥/١٢/١٧ هـ المشار فيه إلى  
خطاب معالي رئيس ديوان المظالم رقم ٥٠٢ وتاريخ ١٣٩٥/١٢/٣ هـ



المرفق به القرار رقم ١٨٦ وتاريخ ٢٢/٤/١٣٩٥هـ الصادر عن الهيئة القضائية العليا والذي يعالج حالات وضع اليد على أراضي البلديات. ولرغبة سموه تعميم **قرار الهيئة القضائية العليا رقم ١٨٦ وتاريخ ٢٢/٤/١٣٩٥هـ** حتى يعتبر ما تضمنه قاعدة يسار عليها..إلخ.

فإليكم نص قرار الهيئة المذكورة رقم ١٨٦ وتاريخ ٢٢/٤/١٣٩٥هـ:

... ترى الهيئة القضائية العليا ما يلي :

1 . من وضع يده على أرض غير معدة لإقامة مسجد أو مبنى حكومي عليها كمدرسة أو أي مرفق عام كشارع مثلاً ولم تكن مخططة تخطيطاً فعلياً واقعاً على نفس الأرض لا على الورق فقط ولم تكن مقطعة لأحد قبل إحيائه لها ولم يتعارض بناؤه مع التنظيم وكان بناؤه قبل صدور الأمر السامي رقم ٢١٦٧٩ في ٩/١١/١٣٨٧هـ فإنها تكون ملكه ولا سبيل للبلدية عليه، فإن وقع إحياءه على أرض مخططة وكان قبل الأمر المشار إليه، وتعارض إحياءه مع التنظيم طبقت بحقه التعليمات الصادرة بهذا الشأن وأزيل ما يتعارض مع التنظيم بدون مقابل.

2 . إذا كان إحياءه بعد الأمر المشار إليه أعلاه وتعارض مع التخطيط أزيل ما يتعارض مع التخطيط ولا يستحق تعويضاً عما

رفعت يده عنه لأن عمله هذا حصل بعد منع ولي الأمر المؤكد الذي جاء فيه من الآن فصاعداً .

3 . إذا كان إحياءه بعد الأمر المذكور ووقع على أرض معدة لأن تكون مسجداً أو مرفقاً عاماً فإنه يزال ولا تعويض له .

4 . إذا كان إحياءه بعد الأمر المشار إليه ولم يتعارض مع التخطيط ولم يكن على أرض عينت لمشروع أو أقطعت لأحد فإنها تباع عليه بالقيمة حسب التعليمات .  
وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد . اهـ .» .

نأمل الاطلاع والاعتماد والتمشي بموجبه .) انتهى / و .

### **تفسير قرار الهيئة بعاليه**

**قرار الدائرة الثالثة بالمحكمة العليا برقم (٢/٣/٣٨) في**

**١٢/٢/١٤٣٧هـ**

قررت الدائرة ما يلي:-

١- أن قرار الهيئة القضائية العليا رقم (١٨٦) في

٢٢/٤/١٣٩٥هـ صدر بناء على طلب وزارة الشؤون

البلدية والقروية لمعالجة حالات وضع اليد على أراضي

البلديات، والمحاكم ليست معنية بتطبيقه، ولم يرد فيه أن

للمحكمة أن تصدر حجة استحكام لمن كان إحياءه بعد المنع، وإنما تطبيق ذلك وتنفيذه في حال البيع إلى البلديات وكتابات العدل. وقد صدر تعميم وزارة العدل رقم ١٢/٢٠٠/ت في ١٤٠٦/١١/٩هـ بأن توثيق ذلك يكون من قبل كتابة العدل ولا حاجة لإخراج حجة استحكام.

**كما جاء في كتاب (المبادئ والقرارات) ص ١١٦ ما نصه: (قرار**  
الهيئة القضائية رقم ١٨٦ وتاريخ ١٣٩٥/٤/٢٢هـ، ليس فيه ما يدل على أن المحكمة تمنح من قام بالإحياء بعد المنع حجة الاستحكام، وإنما ترى أن يباع عليه ما أحياء بالشروط المذكورة في قرار الهيئة، ومعلوم أن البيع ليس عن طريق المحكمة). (هـ ق ع): (٢٥٤)،  
١٣/١٠/١٤١١هـ). (م ق د): (٥/٣٦٦)، (١١/٦/١٤٢١هـ).

## الأمر السامي المؤيد لقرار الهيئة القضائية العليا

رقم التعميم : ٧٠/١٢/ت

تاريخه: ١٥/٤/١٤٠٥هـ

### الموضوع: أراض

- وبعد: (نبلغكم فيما يلي نص خطاب المقام السامي الموجه أصلاً لصاحب السمو الملكي وزير الداخلية ولهذه الوزارة صورة منه برقم ٥٧١/ن في ٢٦/٣/١٤٠٥هـ النص بعد المقدمة:

«نشير إلى ما صدر من أوامر وقرارات بشأن منع التعدي على الأراضي وإزالة ما يحدث عليها ومعاقبة المعتدين ومن تلك الأوامر رقم ١٩٠٩ في ٢٨/٨/١٣٩٩هـ والأمر رقم ١٥٥٤٧ في ١/٧/١٤٠٢هـ وقرار مجلس الوزراء رقم ٢٠٦ في ١٢/٩/١٤٠٤هـ وحيث لاحظنا عدم قيام لجان مراقبة الأراضي وإزالة التعديات بعملها على الوجه المطلوب مما مكن بعض المواطنين من الإحداث وإقامة منازل لهم على أراضٍ لا يملكونها وسكنهم بها وعند حدوث إشكال بين من أقام المنزل وطرف آخر ورفع الأمر للجهة المختصة تدور مخابرة حول طلب إزالة المنزل الذي تم إحداثه بدعوى أنه اعتداء، وحيث إن السبب الرئيسي في ذلك هو تفسير الجهات المختصة وخاصة الإمارات والبلديات ولجان مراقبة الأراضي وإزالة التعديات التي لم تبادر إلى منع

الإحداث وإزالته في بادئ الأمر ولمراجعة عدد من المواطنين بشأن الموضوع وطلبهم إعادة النظر في أمر الإزالة وتحقيقاً للمصلحة العامة.

**نرغب إليكم اعتماد الآتي:**

1 . التأكيد على الجهات المختصة وهي الإمارات والبلديات ولجان مراقبة الأراضي وإزالة التعديات بالقيام بواجبها على الوجه المطلوب ومراقبة الأراضي ومنع التعدي عليها أولاً بأول وعدم تمكين أي شخص من الإحداث بها.

2 . إذا تمكن أحد المواطنين من إقامة منزل له في أرض غير مملوكة وثبت حاجته لذلك المنزل وعدم وجود سكن لديه سواء فينظر في أمر ذلك المنزل فإن لم يكن معترضاً لخطوط التنظيم ولم يكن في أرض المرافق العامة بحاجة إليها وليس في بقائه ضرر أو خطر على أحد أو إثارة المشاكل جماعية ولم يكن القصد منه إحداث هجرة جديدة فيبقى لصاحبه وتتخذ منه قيمة الأرض مضاعفة حسب القيمة الفعلية لها عند التقدير.

3 . على البلديات الإسراع في إيجاد المخططات اللازمة وتوزيعها على المستحقين من المواطنين حسبما تقضي به الأنظمة والتعليمات للحد من التعدي على الأراضي بحجة الحاجة إلى إيجاد سكن.

وقد زدونا الجهات المعنية بنسخة من أمرنا هذا للاعتماد. فأكملوا ما يلزم بموجبه. اهـ».

نرغب الإحاطة والاعتماد فيما يخصكم. انتهى /و.

### تفسير الأمر السامي المذكور أعلاه

الأمر السامي الكريم رقم (٤/ب/١٤٨٦٧) في ١٧/١٠/١٤٠٧ هـ الذي قصر الإجازة في الأمر رقم (٤/٥٧١/ن) في ٢٦/٣/١٤٠٥ هـ على السكن الفعلي وبقدر الحاجة دون الأراضي البيضاء والأحواش ذات المساحة الكبيرة. أهـ. وبالبحث عن هذا الأمر وجد أن أصله موجه لصاحب السمو الملكي وزير الداخلية ونصه: (اطلعنا على ما رفعه وزير الشؤون البلدية والقروية برقم ٦/٢٤٩٦ في ٣٠/٦/١٤٠٤ هـ ورقم ٣/١٥٤٠ في ٢١/٨/١٤٠٥ هـ ورقم ٣/١٥٩٧ في بشأن التعليمات الخاصة بمعالجة التعدي والإحداث في الأراضي البيضاء ، وطلب معاليه عدم إقرار أي تعدي على الأراضي الحكومية والتوجيه حيال كيفية نفاذ الأمر رقم ٥٧١/م في ٢٦/٣/١٤٠٥ ، ولأن ما أشار إليه معاليه بخطابه رقم ٦/٢٤٩٦ في ٣٠/٦/١٤٠٤ هـ يعتبر منتهيا بقرار مجلس الوزراء رقم ٢٠٦ في ١٢/٩/١٤٠٤ هـ وبالأمر رقم ٥٧١/م في ٢٦/٣/١٤٠٥ هـ ولأنه يظهر وجود تقصير في الجهات المختصة في منع التعدي على

الأراضي البيضاء وعدم إزالتها ولأن الأمر رقم ٥٧١/م في ١٤٠٥/٣/٢٦ هـ يتضمن حلاً للأمر الواقع وذلك بإجازة البناء وفقاً للشروط الواردة في الأمر ومنها دفع قيمة الأرض مضاعفة ، ولأن قرار مجلس الوزراء رقم ٢٠٦ في ١٤٠٤/٩/١٢ هـ نص في الفقرة الأولى منه على إزالة أي إحداث يقع على أرض حكومية سكنية كانت أو زراعية دون دفع أي تعويض ، ما لم يكن ذلك بإذن مسبق من هذا المقام ، ومعاقبة كل من يخالف ذلك بعقوبة رادعة ، ولأنكم سبق أن أوردتم بخطابكم رقم ٢٧٦٩٤ في ١٣٩٩/٧/٢٢ هـ الذي تمت الموافقة عليه بالأمر رقم ١٩٦٠٩ في ١٣٩٩/٨/٢٨ هـ عقوبات على المتعدي ومن يتعاون معه كحل عاجل وأشرتم إلى إعداد لائحة جزاءات بهذا الصدد وبعد الاطلاع على ما أوضحه وزير المالية والاقتصاد الوطني بخطابه رقم ٥٦٩٧/٥ في ١٤٠٧/٨/٣ هـ ولأن الأمر رقم ٥٧١/م في ١٤٠٥/٣/٢٦ هـ يقصر الإجازة على السكن الفعلي وبقدر الحاجة دون الأراضي البيضاء والأحوشة ذات المساحة الكبيرة. نرغب إليكم التأكيد على الجهات المختصة ولجان مراقبة الأراضي وإزالة التعديات بالقيام بواجباتها ومضاعفة جهودها ومراقبة الأراضي الحكومية للحيلولة دون حصول تعديات عليها وإزالة الإحداثيات أولاً بأول ومتابعة ذلك كما نرغب إليكم الإسراع في إعداد لائحة الجزاءات التي سبق وأن أشرتم إليها ورفعها

لاتخاذ اللازم نحوها وقد تم تزويد الجهات المعنية بنسخة من هذا الأمر للاعتماد فأكملوا ما يلزم بموجبه).

### توضيح القيمة المضاعفة

تعميم سمو وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (١٦٨٩١) في ١٤٣٤/٤/٢هـ-الموجه أصله للأمانات- المعمم بتعميم معالي وزير العدل ذي الرقم (١٣/ت/٤٨٩٥) في ١٤٣٤/٤/٢٠هـ المتضمن: "أن يكون التقدير بالسعر المضاعف وفقاً لما قضى به الأمر السامي رقم ٢١٣/٤م في ١٤١٣/٢/٦هـ والأمر السامي رقم ٥٧١م في ١٤٠٥/٣/٢٦هـ وحسب سعر السوق وقت التقدير وفقاً للتعميم رقم ٢٥١٧٩ في ١٤٢٥/٤/٢هـ". أهـ. وبالبحث عن هذا الأمر وجد أنه موجه لمعالي وزير الشؤون البلدية والقروية ونصه:- (برفقه مشفوعات خطابكم رقم ٢٣٥٠٩ في ١٤١٢/٧/٢٤هـ بشأن التماس/ عائض بن مرزوق الزبالي إعفائه من المبلغ المقرر عليه من بلدية رابغ لعدم استطاعته دفعه المتضمن أن المذكور أقام داراً شعبية على أرض حكومية غير منظمة في حارة الفريينية الشرقية مساحتها (٨٠/٢٤\*١٨م) عن طريق التعدي وذلك عام ١٤٠٥هـ وتقدم إلى المحكمة برابغ بطلب حجة استحكام عليها وعارضته البلدية وصدر الصك رقم ٨١ في ١٤١٠/٥/١٢هـ المصدق من هيئة التمييز بالقرار رقم ١/٢/٢٧٦٨ في ١٤١٠/٧/٢٤هـ



بالحكم له بالأرض المقامة عليها داره في مقابل استيفاء البلدية لقيمتها بالتسعيرة الرسمية استنادا الى قرار الهيئة القضائية العليا رقم ١٨٦ في ٢٢/٤/١٣٩٥هـ وتم تقدير القيمة الفعلية المضاعفة للأرض بمبلغ ثمانية عشر ريالاً للمتر المربع إلا أنه يلتمس إعفائه من دفعها وإشارتكم إلى أن الوزارة تتلقى العديد من المعاملات بشأن عقارات حكم بها لأصحابها شرعاً رغم معارضة البلدية المختصة في مقابل استيفاء القيمة حسب التسعيرة استناداً إلى قرار الهيئة القضائية العليا المشار إليه كما هو الحال في هذه المعاملة والمعاملة الأخرى المرفقة المتعلقة بتملك جمال بن رجاء الله الصعيدي قطعة الأرض الواقعة بحي الصبوح برباغ رغم معارضة البلدية في ملكيتها لأن الإحياء حديث وعبرة عن حوش فقط إلا أنه صدر الصك رقم ١٠٢ في ١٣/٦/١٤١٠هـ بالحكم بملكية تلك الأرض في مقابل استيفاء قيمتها وفقاً لقرار الهيئة القضائية العليا سالف الذكر وحيث إن البعض من البلديات تقدر القيمة الفعلية للأرض بحسب التعليمات استناداً للقرار المشار إليه في حين أن البعض الآخر من البلديات تقدر القيمة مضاعفة حسب القيمة الفعلية استناداً إلى الأمر رقم ٤/٥٧١/م في ٢٦/٣/١٤٠٥هـ الخاص بمعالجة وضع التعديلات على الأراضي الحكومية وترى الوزارة أن المفهوم من القرار المشار إليه أنه خاص بالمساكن القائمة فعليا والصالحة للسكن بحسب العرف

والمأهولة بالسكان إلا أن بعض أصحاب الفضيلة قضاة المحاكم يستند في الحكم بالملكية بدعوى الإحياء إذا كانت الأرض المنهى عنها محوشة فقط أو مقام عليها غرفة أو ما أشبه ذلك وحيث إن هذا يجرئ كثيرا من المواطنين ويدفعهم إلى التعدي على الأراضي الحكومية ترى الوزارة إعادة النظر في مقتضى قرار الهيئة القضائية العليا المشار إليه وذلك بتحديد مدة الإحياء إلى تاريخ صدوره فقط على أن يقتصر على المساكن القائمة فعليا الصالحة للسكن والمأهولة وأن يترك تحديد القيمة المطلوب دفعها للبلدية لاستيفائها بموجب ما لديها من تعليمات أما الإحداثيات القائمة بعد تاريخ صدور ذلك القرار فتعالج وفق مضمون الأمر رقم ٥٧١/٤ م في ١٤٠٥/٣/٢٦ هـ المشار إليه لأنه أعم وأشمل لكافة الحالات.

وحيث انه لا تعارض بين قرار الهيئة القضائية العليا رقم ١٨٦ في ١٣٩٥/٤/٢٢ هـ وبين ما يقضي به الأمر رقم ٥٧١/٤ م في ١٤٠٥/٣/٢٦ هـ لأن قرار الهيئة القضائية العليا نص على بيع الأرض على من أحيائها بالقيمة حسب التعليمات والتعليمات المعمول بها حاليا ومنها الأمر رقم ٥٧١/٤ م في ١٤٠٥/٣/٢٦ هـ تقضي بأخذ القيمة الفعلية للأرض حسب وقت البيع مضاعفة ، فالقيمة حسب التعليمات هي القيمة الفعلية مضاعفة. نرغب إليكم تطبيق ما تقضي

به التعليمات بشأن المعاملتين المشار إليهما فأكملوا ما يلزم بموجبه).  
انتهى.

## معالجة وضع من له زوجتان وتعدى بإحداث أكثر من منزل

تعميم الوزارة رقم ١٣/ت/٥٠٨١ في

١٤/١٠/١٤٣٤هـ: - ونصه: (إشارة إلى تعميم الوزارة رقم

١٢/٧٠/ت في ١٥/٤/١٤٠٥هـ المبني على الأمر السامي رقم

٥٧١/م في ٢٦/٣/١٤٠٥هـ والقاضي في الفقرة الثانية منه بأنه

إذا تمكن أحد المواطنين من إقامة منزل له في أرض غير مملوكة

وثبت حاجته لذلك المنزل وعدم وجود مسكن لديه سواء

فينظر في ذلك المنزل فإن لم يكن معترضاً لخطوط التنظيم ولم

يكن في أرض المرافق العامة بحاجة إليها وليس في بقاءه ضرر أو

خطر على أحد أو إثارة لمشاكل جماعية ولم يكن القصد منه

إحداث هجرة جديدة فيبقى لصاحبه وتتؤخذ منه قيمة الأرض

مضاعفة حسب القيمة الفعلية لها عند التقدير.

فقد تلقينا نسخة من برقية معالي رئيس الديوان والسكرتير الخاص

لخادم الحرمين الشريفين رقم ٣٣٦٥٤ في ١٦/٩/١٤٣٤هـ الموجه

أصلها لمعالي رئيس مجلس الشورى ونصها: "أشير إلى برقيتي رقم

٢٢١١٣ وتاريخ ١٢/٦/١٤٣٤هـ بشأن مشروع لائحة مراقبة

الأراضي الحكومية وإزالة التعديات وأبعث لمعاليكم كتاب معالي

الأمين العام لمجلس الوزراء رقم ١٦٢٤ وتاريخ ١٤٣٤/٢/٢٠ هـ  
المرفق بها تقرير اللجنة المشكلة بموجب الأمر السامي رقم ٤٧٣٣٦  
وتاريخ ١٤٣٢/١٠/٢١ هـ لدراسة ما رفعته وزارة الشؤون البلدية  
والقروية عن قيام بعض الأشخاص بالإحداث في أكثر من موقع  
لوجود أكثر من زوجة لديه ثم يتقدم بطلب بيعها عليه بموجب الأمر  
السامي رقم ٥٧١/م وتاريخ ١٤٠٥/٣/٢٦ هـ وما رأيته اللجنة في هذا  
الشأن وأوضح معاليه أن هيئة الخبراء بمجلس الوزراء درست هذا  
الموضوع بمشاركة مندوبين من الجهات ذات العلاقة وأعد المجتمعون  
المحضر رقم ٣٥٧ وتاريخ ١٤٣٤/٦/٢٠ هـ وانتهوا إلى:-

**١- بالنسبة لما يتعلق بالأمر السامي رقم ٥٧١/م وتاريخ  
١٤٠٥/٣/٢٦ هـ فقد عولج في مشروع لائحة مراقبة  
الأراضي الحكومية وإزالة التعديات.**

**٢- توجيه الجهات المعنية بمناسبة ما رأيته اللجنة المشكلة بالأمر  
السامي رقم ٥٧١/م وتاريخ ١٤٠٥/٣/٢٦ هـ . المشار إليه:**  
كل من لديه أكثر من زوجة وقام ببناء منزل في أكثر من  
موقع لإيواء أسرته وثبتت حاجته لذلك المنزل حيث يعتبر  
ذلك في حكم المنزل الواحد على أن يراعى ما تضمنه الأمر  
السامي رقم ١٤٨٦٧ في ١٤٠٧/١٠/١٧ هـ الذي قصر  
المساحة على السكن الفعلي ويقدر الحاجة دون الأراضي

البيضاء والأحواش ذات المساحات الكبيرة وذلك إلى حين صدور مشروع لائحة مراقبة الأراضي الحكومية وإزالة التعديلات المشار إليها وأن اللجنة العامة بمجلس الوزراء اطلعت على هذا الموضوع خلال اجتماعها في ١٤٣٤/٧/٨ هـ كما اطلعت على المحضر المعد في هيئة الخبراء سالف الذكر ورأت الموافقة على ما توصل إليه المجتمعون في هيئة الخبراء وأن تحال المعاملة لمجلس الشورى" أ. هـ لذا نرغب إليكم الاطلاع واعتماد موجبته والله يحفظكم).

### المختص بصكوك القيمة المضاعفة

رقم التعميم : ١٢ / ٢٠٠ / ت

تاريخه : ١٤٠٦ / ١١ / ٩ هـ

الموضوع: استحكام

- وبعد: (إشارة إلى خطاب فضيلة قاضي محكمة البجادية رقم ٤٩٥ في ١٤٠٦/٦/١٩ هـ وخطاب فضيلة كاتب عدل تربة رقم ١١٠٥ في ١٤٠٦/٧/٢٧ هـ بشأن استفسارهم حول طلب بلدية طرف كل منهم بإخراج صكوك لبعض المواطنين على أراضي منازلهم بعد استيفاء قيمتها منهم مضاعفة استناداً على الأمر السامي الكريم رقم

٥٧١م في ١٤٠٥/٣/٢٦ هـ المبلغ بالتعميم رقم ٥/١٠٩ في ١٤٠٥/٥/٨ هـ.

نفيدكم بأن توثيق ذلك يكون من قبل كتابة العدل وذلك بتسجيل إقرار مندوب البلدية بالإفراغ حسب الموقع والحدود والأطوال ومجموع المساحة واستلام القيمة والأمر المستند عليه في ذلك من الجهة المختصة ولا حاجة إلى إخراج حجة استحكام فيما ينطبق عليه تعميم الأمر السامي المشار إليه أعلاه. نأمل الإحاطة واعتماد موجبته.) انتهى / و.

**كتاب وكيل وزارة العدل للشؤون القضائية رقم**  
**١٨/١٦٧٨/٤/٢٤ في ١٤٢٤/٨/١ هـ** الموجه لإحدى محاكم المملكة على أن المحكمة إذا تبين لها أن المنهى عنه حديث الإحياء ورأى القاضي معاملة المنهي وفق قرار الهيئة القضائية العليا رقم ١٨٦ في ١٣٩٥/٤/٢٢ هـ والأميرين الساميين رقم ٤/٥٧١م في ١٤٠٥/٣/٢٦ هـ ورقم ٤/ب/١٤٨٦٧ في ١٤٠٧/١٠/١٧ هـ فيفهم المنهي بإحالة طلبه للجهة المختصة فإن رأت انطباق القرار والأميرين الساميين بيع عليه بالقيمة.

كتاب وكيل وزارة العدل للشؤون القضائية رقم  
١٨/٢٣/٢١٠٢٧/٢٧ في ١٣/٣/١٤٢٧هـ القاضي بأن تنفيذ قرار  
الهيئة القضائية العليا ليس موكولاً إلى المحاكم؛ لأنها ليست جهة بيع  
للأملاك العامة مستدلة بالقرار السابق.

تطبيق الأمر رقم ٥٧١/م في ٢٦/٣/١٤٠٥هـ الخاص بمعالجة  
التعدي على الأراضي الحكومية على بعض المساكن الواقعة  
ضمن ما هو مشمول بالأمر رقم ٧٨٨/م ب في  
١/٢/١٤٢٩هـ، وهل يتم إنهاء إجراءات البيع وفقاً للأمر رقم  
٥٧١/م في ٢٦/٣/١٤٠٥هـ، أم يشملها منع التصرف بموجب  
الأمر رقم ٧٨٨/م ب في ١/٢/١٤٢٩هـ

تعميم الوزارة رقم ١٣/ت/٤٧١٥ في ٢٣/٩/١٤٣٣هـ ونصه:  
(إلحاقاً لتعميمي الوزارة رقم ١٢/٧٠/ت في ١٥/٤/١٤٠٥هـ المبني  
على الأمر السامي رقم ٥٧١/م في ٢٦/٣/١٤٠٥هـ الخاص بمعالجة  
التعدي على الأراضي الحكومية، ورقم ١٣/ت/٣٣٢١ في  
١٠/٢/١٤٢٩هـ المبني على الأمر السامي رقم ٧٨٨/م ب في  
١/٢/١٤٢٩هـ 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

١٣/٨/١٤٣٢هـ الموجه أصله لصاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية ونصه:- [نبعث لكم مشفوعات برقية الوزارة رقم ٧٦٨٢٤ في ١٧/١٠/١٤٣٠هـ المشار فيها إلى الأمر رقم ٧٨٨/م ب في ١/٢/١٤٢٩هـ 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 ١٣/١١/١٤٢٩هـ بطلب التوجيه حيال تطبيق الأمر رقم ٥٧١/م في ٢٦/٣/١٤٠٥هـ الخاص بمعالجة التعدي على الأراضي الحكومية على بعض المساكن الواقعة ضمن ما هو مشمول بالأمر رقم ٧٨٨/م ب في ١/٢/١٤٢٩هـ، وهل يتم إنهاء إجراءات البيع وفقاً للأمر رقم ٥٧١/م في ٢٦/٣/١٤٠٥هـ، أم يشملها منع التصرف بموجب الأمر رقم ٧٨٨/م ب في ١/٢/١٤٢٩هـ سالف الذكر. وأن الأمر رقم ٧٨٨/م ب في ١/٢/١٤٢٩هـ لم يرد فيه ما يستثنى ما قضى به الأمر رقم ٥٧١/م في ٢٦/٣/١٤٠٥هـ وطلبت الوزارة التوجيه نحو تطبيق الأمر رقم ٥٧١/م في ٢٦/٣/١٤٠٥هـ على المنشآت



التي تقام عن طريق التعدي ضمن ضواحي المدن والقرى المشمولة بالأمر رقم ٧٨٨/م ب في ١٤٢٩/٢/١ هـ. وحيث إن الأمر رقم ٥٧١/م في ١٤٠٥/٣/٢٦ هـ عاجل 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 ١٤٠٧/١٠/١٧ هـ قصر الإجازة في الأمر رقم ٥٧١/م في ١٤٠٥/٣/٢٦ هـ 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 ١٤٠٥/٣/٢٦ هـ، ورقم ٤/ب/١٤٨٦٧ في ١٤٠٧/١٠/١٧ هـ، وموقع تلك المنشآت مشمول بالأمر رقم ٧٨٨/م ب في ١٤٢٩/٢/١ هـ المشار إليه قد تمت وفقاً لدراسة كل حالة على حدة. نرغب إليكم أن تتم معالجة وضع المساكن المقامة بالتعدي على الأراضي الحكومية كل حالة على حدة، وحسب ظروفها، وملاستها بعد الرفع من قبل الجهات المعنية بمرئياتها، ويصدر التوجيه حيال معالجتها وفقاً لما قضى به الأمر رقم ٥٧١/م في ١٤٠٥/٣/٢٦ هـ من عدمه. فأكملوا ما يلزم بموجبه [أ.هـ. لذا نرغب إليكم الاطلاع واعتماد موجب. والله يحفظكم).

## التأكيد على معالجة التعدي بمساحة صغيرة

تعميم الوزارة رقم (١٣/ت/٦٥٤٧) في ١٦/٠٢/١٤٣٨ هـ المشار فيه لبرقية رئيس الديوان الملكي رقم (٥١٤٤) في ٢٨/٠١/١٤٣٨ هـ المتضمن في البند أولاً ما نصه: (من يتعدى على أراض حكومية بمساحة صغيرة كسكن ونحوه، ولا يقصد به الشراء فهو معالج بموجب الأمر السامي رقم (٥٧١) في ٢٦/٠٣/١٤٠٥ هـ وقرار مجلس الوزراء رقم (١٠٤) في ٠١/٠٤/١٤٣٧ هـ).

## منع الإحياء في الضواحي

### عدم سماع أي إنهاء داخل ضواحي المدن وتفسير الضواحي

الأمر السامي رقم ٧٨٨/م ب في ١/٢/١٤٢٩ هـ المتضمن عدم سماع إي إنهاء لأي أرض بحجة استحكام لضواحي المدن والقرى. المعمم بتعميم الوزارة برقم (١٣/ت/٣٣٢١) في ١٠/٢/١٤٢٩ هـ.

### و المفسر بالأمر السامي رقم ١١٦٤٨ في

١٨/٢/١٤٣٣ هـ المتضمن أن المقصود بالضواحي هو جميع الأراضي الواقعة خارج حدود حماية التنمية العمرانية. المعمم بتعميم الوزارة ذي الرقم (١٣/ت/٤٥٠٢) في ٢/٣/١٤٣٣ هـ.

### الجهة المختصة بالإفادة بموقع الأراضي داخل النطاق العمراني أو خارجه

تكون عبر الأمانة وليس عن طريق البلدية، وتحديدًا عن طريق وكالة أمانة منطقة الرياض لشؤون بلديات المنطقة فيما يتعلق بإيضاح موقع طلب حجة الاستحكام من النطاق أو الحيز العمراني بمنطقة الرياض. وذلك بموجب التعميم رقم (١٣/ت/٤٧٧٥) في ١٨/١٢/١٤٣٣ هـ. ثم صدر تعميم الوزارة رقم (١٣/ت/٧٢١١) في ٢/٦/١٤٣٩ هـ

باعتقاد إفادة وكالات الأمانات لشؤون البلديات في تعيين موقع الحجة في المناطق الكبرى (مكة-المدينة-جدة-الشرقية).

تكون الإجابة بالموافقة على طلب حجج الاستحكام أو التعديل أو الإضافة بتوقيع الأمين أو مدير عام المنطقة أو رئيس بلدية المنطقة بناء على التعميم ١٣/ت/١١٣٢ في ١٤١٨/١/٢٣ هـ المبني على تعميم معالي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم ٤٦٠٤٦/و ت في ١٤١٨/١١/٥ هـ.

## الجهات التي يكتب لها في الحجج

### الكتابة لوزارة البترول والثروة المعدنية

الأمر السامي رقم (٢١٤٧/م ب وتاريخ ١٤٣٠/٣/٦ هـ المعمم بتعميم الوزارة ذي الرقم (١٣/ت/٣٦٥٢) والتاريخ ١٤٣٠/٥/٢٩ هـ المتضمن الأمر بالعمل بما رأيته وزارة البترول والثروة المعدنية (وزارة الطاقة حالياً) من الكتابة لها عند طلبات حجج الاستحكام سواء داخل النطاق العمراني أو خارجه، والأمر بالعمل بما رأيته وزارة المالية من عدم النظر في استخراج حجج الاستحكام ابتداء لكل طلب تعارض عليه وزارة البترول والثروة المعنية. تنبيه: (الأمر سابق لنظام المرافعات النافذ).

### التعميم رقم (١٣/ت/٥٨٥٧) في ١٤٣٦/١٠/٢١ هـ

المتضمن أن تكون (المؤسسة العامة لتحلية المياه المالحة) ضمن الجهات الحكومية التي يكتب لها للاستفسار عما إذا كان لديها معارضة على طلبات الاستحكام سواء داخل حدود التنمية أو خارجها.

## عدم الكتابة لوزارة الإسكان ضمن الجهات التي يكتب لها في حجج الاستحكام

تعميم الوزارة رقم (١٣/ت/٥٩٥٠) في ١٤٣٧/١/٥ هـ.

## عدم الكتابة للكهرباء فيما هو داخل النطاق العمراني إلا المواقع التي بها خطوط وشبكات كهرباء

وردني توجيه المجلس الأعلى للقضاء ذو الرقم (٢٣٧٤٢) في ١٤٣٧/٠٩/٢٢ هـ الجوابي لاستفساري ذي الرقم (٣٧/١٥٥٢) في ١٤٣٧/٠٧/٢٥ هـ المتضمن أنه لا يكتب إلى شركة الكهرباء إلى فيما هو خارج النطاق العمراني المعتمد، مع مراعاة تعميم وزارة العدل ذو الرقم (٨/ت/٢٣) في ١٤١٢/٢/٧ هـ فيما يتعلق بالعقارات التي يوجد فيها خطوط وشبكات للكهرباء المبني على الأمر السامي رقم (١٩٦٠/م) في ١٤١١/١٠/٣٠ هـ.

## استمرار الكتابة لوزارة الشؤون الإسلامية في الحجج

كتاب المشرف على الإدارة العامة للمستشارين بالمجلس برقم (٥١١٧) في ١٤٣٩/٠٣/١٨ هـ الجوابي لكتابي ذي الرقم (٣٩٧٤٥١٢٢) في ١٤٣٩/٠٢/٢٣ هـ المتضمن: استمرار العمل على ما هو عليه من الكتابة إلى وزارة الشؤون الإسلامية في حجج

الاستحكام طبقاً للمادة (٢٣١-مرافعات) حتى بعد استقلال هيئة الأوقاف العامة، إلى أن يرد ما ينسخ ذلك.

### **عدم الكتابة للجهات التنفيذية بطلب التريث أو عدم الإزالة**

تعميم المجلس رقم (٤٢٤/ت) في ٢٣/١/١٤٣٥هـ بشأن عدم الكتابة للجهات التنفيذية بطلب التريث أو عدم الإزالة إلا إذا ورد للمحكمة من الجهات التنفيذية طلب الإفادة أو إبداء الرأي، المؤكد بالتعميم رقم (٨٧٤/ت) في ٢٠/٤/١٤٣٨هـ المتضمن عدم الاكتفاء بتبليغ الأوامر والأحكام الصادرة في طلبات التوقف عن إزالة الأحداث بكتاب من ناظر القضية، وإنما ينظر في تلك الطلبات وفق الإجراءات الشرعية والنظامية.

## تعليمات عامة

### **إقطاع الدولة يفيد التملك**

الإقطاع يفيد التملك وهو الذي عليه العمل الجاري من الدولة، إلا ما رافقه شرط حين الإقطاع يقيد الملكية بالإحياء، فيكون الشرط معتبراً ولا يتحقق الملك بدونه. (ه.ق.ع) أي: الهيئة القضائية العليا. رقم القرار: (١٥٤) في (١٣٩٣/٥/٢٧). و (ه.ق.ع) (٩٤) (١٤/٠٣/١٣٩٤هـ).

### **لا يوثق أي إقرار بالبيع ونحوه إلا على صك مستوفٍ**

التعميم رقم ١٢/٣٢/ت في ١٢/٣/١٤٠٣هـ ( لا يسوغ لأي موثق من قاض أو كاتب عدل أن يجري توثيق أي إقرار من بيع أو هبة أو قسمة أو وصية أو نحو ذلك من أنواع التصرفات الشرعية على أية عقار إلا إذا كان ذلك العقار يستند على صك تملك شرعي مستوفٍ أو ما تفرع عن هذا الصك لا غير...).

### **إقطاعات رؤساء المراكز لا تفيد التملك**

تعميم إمارة منطقة الرياض رقم ١٥١٩٩٩ في ١٥/٩/١٤٣٥هـ " الإقطاعات (أي: إقطاعات رؤساء المراكز ونحوهم) لا تفيد التملك".



## إقطاعات الهجر لا يُقصد بها التملك

الأمر السامي رقم ٩٥٨١ في ١٤٠٢/٤/٢٠ هـ المشار فيه للأمر السامي رقم ١١٥٧١ في ١٤٠١/٥/١٩ هـ بخصوص مطالبة بعض أمراء الهجر بتحديد هجرهم واستخراج صكوك عليها ... إلخ والقاضي بأن الإقطاعات القديمة بالهجر لا يقصد بها التملك وإنما يقصد بها السماح لهم بالسكن والاستيطان ومنع نزول قبيلة على أخرى

وكذلك تضمن الأمر السامي المشار إليه منع تملك الهجر وإعلان ذلك ليكون معلوماً للجميع.

## إذا لم يقم صاحب الإقطاع بالإحياء!

الأمر السامي رقم ١٠٦٠٧ في ١٤٠١/٥/٨ هـ ومضمونه: أن صاحب الإقطاع إذا لم يتمكن من الإحياء فلا عبرة بالإقطاع وتبقى الأرض في حوزة البلدية تتصرف فيها.

## التأكيد على إزالة التعديات

الأمر السامي رقم خ/١٠٦٩ م في ١٤٢٢/١٢/٢٩ هـ الذي أكد على ضرورة المبادرة إلى إزالة التعديات أولاً بأول وعدم التهاون مع المحدثين أو تمكينهم من العمل ومتابعة ذلك والتأكيد على ماتقرر في

مبادئ شرعنا الحنيف من وجوب الأخذ على اليد المعتدية وعدم إقرارها على ظلمها وعملاً بقول المصطفى ﷺ : (ليس لعرق ظالم حق) أما بعد اكتمال البناء فلا تسوغ الإزالة فقد جاء في الأمر أنه: " أوقع الدولة في حرج مع منشآت قائمة تصعب إزالتها أو تسوية وضعها" وأن تساهل الجهات الحكومية المختصة "حداً بكثير من ضعف النفوس إلى التعدي على الأراضي الحكومية وبناء مساكن فيها وإقامة مزارع بدون وجه حق، أو مسوغ شرعي وبإهمال وعدم مبالاة ولا متابعة جادة وحازمة من لجان (مراقبة الأراضي وإزالة التعديات) وما يترتب على ذلك لاحقاً من صعوبة في إيجاد المبرر لإزالة هذه التعديات أو هدم هذه المساكن أو إزالة تلك المزارع بعد أن أصبحت واقعاً وأصبح موقف الدولة حرجاً حيال إزالتها" كما رغب إلى الجهات المختصة بالقيام بواجبها حيال "منع الإحداث وإزالة ما يحدث أولاً بأول فور الإحداث وليس بعده فليس مقبولاً أن تهدم الدولة المنازل، وتزيل المزارع بسبب إهمال موظفيها وتقاعسهم عن أداء واجبهم".

### ما تم إحياءه من المسائل بعد أوامر المنع، هل يملك؟

قرار مجلس الوزراء رقم ١٣٢٣ في ١٥/١١/١٣٩٢ هـ الذي نص على أن : " المسائل التي تم إحيائها أو إحياء بعضها بعد صدور الأوامر

القاضية بضرورة إذن ولي الأمر في الإحياء فما تم إحياءه وصدرت به حجة استحكام مستوفية لإجراءاتها الشرعية والنظامية ملكه من أحياء بذلك".

### **يحل المالك الأخير محل المنهي في الحجب**

تعميم الوزارة رقم (١٣/ت/٥٦٨١) في ١٤/٥/١٤٣٦هـ المتضمن أنه عند انتقال ملكية العقار أثناء إجراءات طلب الاستحكام وتحقق القاضي من ذلك، فيحل المالك الأخير محل المنهي، وبعد اكتمال الإجراءات تثبت الملكية باسم المالك الأخير. (قرار المحكمة العليا ذو الرقم (٢٠/م) (١٤٣٦/٤/٢٨).

### **التعميم رقم (١٣/ت/٥٧٠١) في ٤/٦/١٤٣٦هـ**

المتضمن تزويد فروع وزارة الشؤون الإسلامية بصور من صكوك الأعيان الوقفية للحاجة إليها لتقديمها لجهات النزاع للحصول على تعويضات ما نزاع من أعيان الوقف.

### **حريم البئر**

مساحة حريم الآبار تختلف باختلاف الأغراض التي تحفر الآبار لأجلها، وباختلاف أعراف الجهات والقرى، ويجتهد القاضي في

تحديد مساحة حرم البئر بعد مراجعة كلام أهل العلم؛ لعدم ثبوت نص يعتمد عليه، والاستعانة بذي الخبرة مع مراعاة ما استجد من وسائل الري والزراعة. (ه ق ع): (١٩٧)، (١٣٩٥/٥/٢هـ).

### هل يفيد حفر البئر التملك؟

حفر البئر في الأرض الموات المنفكة عن الاختصاص، وملك معصوم، لقصد التملك، يفيد الاختصاص، والوصول إلى الماء يفيد الملك. (م ق د): (٢٨)، (١٣٩٧/٣/١٦هـ).

### مقتضى عدم معارضة البلدية

كتابة البلدية بعدم المعارضة على حجة الاستحكام لا تلزم الدولة بآثاره؛ لأن البلدية ليست مالكة حقيقية حتى تكون إيجابتها بمثابة الاعتراف الذي يقضى به على كل ما تعترض به بعد الاعتراف، ولأن من يمثل أملاك الدولة ليس له حكم الأفراد في أملاكهم من كل وجه. (م ق د): (٨/٦/٣٤)، (١٤٠٤/٠١/٢٦هـ).

## إلغاء صك الأرض أو نقضه أو تأخر الإحياء لا يستلزم رفع يد واضعها

إلغاء صك الأرض لا يستلزم رفع يد واضعها، ما لم يصدر حكم بمنعه منها مستوف للإجراءات. (م ق د): (١١/٢/٥٤)، (١٧/٢/١٤٠٤هـ).

نقض الصك أو إلغاؤه لا يرتب رفع يد صاحب الصك المنقوض، وإنما يمنع اعتبار الصك صالحاً للإفراغ أو الرهن، ويعتبر وثيقة صالحة للاستناد عليها، حال التقدم بحجة استحكام جديدة. (م ق د): (٤/٣١)، (١٠/١/١٤١٠هـ).

الحكم بصرف النظر عن طلب المنهي حجة استحكام، لا يلزم منه رفع يد المنهي عما تحت يده؛ إذ إن رفع اليد عما تحتها يحتاج إلى حكم يصدر، يكتسب صفته النهائية. (م ق د) (٥/٦١٥)، (٢٨/١١/١٤٢٠).

عدم الحكم بالتملك لا يعني رفع يد المنهي عما تحت يده، فرفع اليد يحتاج إلى حكم مستكمل للإجراءات الشرعية. (م ق د): (٥/٣٧٢) (١٩/٦/١٤٢١).

إذا لم يثبت للقاضي ملك للمنهى، فلا ترفع يده عن الأرض إلا بحكم يصدر ضده؛ لأنه واضح يد. (م ق د): (٥/٣٢٠) (١٤٢٥/٣/٢٧).

إذا كان الإحياء متأخراً فلا يسوغ إخراج حجة الاستحكام، لكن لا ترفع يده عما تحتها إلا بحكم يصدر ضد واضح اليد. (م ق د): (٥/٣٢٠) (١٤٢٥/٣/٢٧).

### **نسبة مكان لشخص، وتسميته باسمه، لا يكفي لإثبات الملك**

نسبة مكان لشخص، وتسميته باسمه، لا يكفي وحده لأن يثبت تملكاً لمن تسمى باسمه، فكثير من الأماكن تسمى بأسماء أشخاص لأدنى ملابسة، ولكنها ليست لهم. (م ق د): (٤٦/٤/١٥٨)، (١٤٠٦/٠٦/٢٠هـ).

### **من شروط قبول شهادة الإحياء**

يتوقف قبول شهادة الشهود في إنهاء حجة الاستحكام، على بيان مصدر علمهم في شهادتهم بطريقة حصول الإحياء. (م ق د): (٤/١١٠)، (١٤١٣/٠٧/١٨هـ).

## هل يتلف الإحياء المتكامل؟

إذا كان الحياء متكاملًا على أرض لم يعتمد تخطيطها مع قدرة البلدية على منع العمل، والمحبي غير قادر على صدها، فلا يتلف مال المحبي أو ترفع يده لشبهة حق البلدية في الأرض الموات، وإذا كان ثمة تقصير فهي المؤاخذه بذلك. (م ق د): (٣/١٧٨)، (١٤١٣/٨/٢٢هـ).

## أثر ادعاء تملك قديم لمساحات شاسعة

يتعذر في السابق تملك مساحات شاسعة لضعف وسائل الإحياء، وحالة الناس آنذاك، وعدم إمكان وجود الشيء، أو الشك في وجوده له أثر في الحكم. (م ق د): (٥/٢٣٠)، (١٤١٥/٥/١٠هـ).

## أثر التحجر

بمجرد التحجر لا تملك به الأرض الموات، ولا يلغى به الإقطاع الصادر من جهة لها حق الإقطاع. (م ق د): (٦/٢٩٩)، (١٤١٥/٦/١٨هـ).

الأراضي لا تملك بمجرد التحجر، ولا يجوز إخراج صك على تلك الأراضي لمجرد التحجر. (م ق د): (٥/٤٥١)، (١٤١٨/٨/١٧).

مجرد الادعاء بالحجر والأهمية لا يصح الاعتماد عليه في التملك. (م ق د): (٥/٤٦١) (١٤٢١/٧/٢٦).

### الإحاطة بالتراب

الإحاطة بالتراب لا يعد إحياء. (م ق د): (٦/٤٥٥)، (١٤٢٠/٨/١٥).

### إذا كانت الأرض تحت يد غير المنهي

صدور حجة استحكام على أرض تحت يد غير المنهي، إجراء غير معتبر؛ لأنه يتعين إقامة الدعوى على واضع اليد، فإن كان ممن يصح رفع يده، وثبت موجب لذلك، حَكَم القاضي برفعه، وإن كان واضع اليد لا ترفع يده؛ لأنها يد المصلحة العامة، حكم القاضي بالعرض. (م ق د): (٣/٥٠٧)، (١٤١٥/١١/١١) هـ.



## هل المنع والنقض يعد نفياً للتملك؟

لا يلزم من نقض صك الاستحكام نفى التملك، إذا كان النقض لمنع ولي الأمر من إصدار صكوك على أمكنة إلا بعد الموافقة. (م ق د): (٣/١٥١) (١٤٢١/٢/٢٣).

..... مع ملاحظة أن المنع (منع ولي الأمر لإصدار صكوك في مناطق مطلوبة للتطوير) إنما هو لإخراج الصكوك، ولم يتعرض فيه لثبوت الإحياء أو التملك. (م ق د): (٣/١٢٠) (١٤٢١/٢/١١).

صرف النظر عن طلب حجة الاستحكام ليس حكماً بطلان التملك، وإنما لعدم المخول لإصدار الصك. (م ق د): (٣/٦٣٠) (١٤٢٣/١٠/٢٧).

## إزالة الإحياء لا تعيد الأرض للموات

بمجرد إزالة ما وضع على الأرض من إحياء لا يعيدها مواتاً. (م ق د): (٤/٣٢٦) (١٤٢٤/٤/٤).

## القبائل لا تملك الأراضي

القبائل لا تملك الأراضي العامة، ولا الاختصاص بها. (م ق د): (٣/٤٩٨) (١٤٢٥/٥/٢٢).

## الإحياء المعتبر

المعتبر في الإحياء في حجج الاستحكام يبينه أهل الخبرة. (ك ع):  
(٢/٣/٢٤) (١٤٣٥/٩/١٨).

## وجوب التأكد من سن المنهي

لا بد من التأكد من سن المنهي في حجج الاستحكام وقت الإحياء، وأن العادة جارية بإحياء مثله لما يدعيه. (ك ع):  
(٢/٣/٤٤) (١٤٣٥/١٠/١١).

**وضع الشبك والصناديق لا يفيد التملك.** (ك ع): (٣/٣/٤٩)  
(١٤٣٦/١٠/١٠).

## الإحداثيات تغني عن المعلم الثابت

يمكن الاستغناء عن المعالم الثابتة إذا أمكن ربط الموقع بالإحداثيات بموجب كروكي معتمد. (ك ع): (٢/٣/٧٩)،  
(١٤٣٧/٥/٠٦).

## أهمية المصورات الجوية

المصورات الجوية لا يسوغ إهمالها، وعدم اعتبارها إذا ثبتت. (ك ع): (٢/٣/١٤)، (١٤٣٢/٥/٢٧). (ك ع): (٣/٣/٢٦)،  
(١٤٣٢/٦/٢٩). مَقْتَضٍ