

قضايا العقار

لخصها ورتبها د. عبدالعزيز بن سعد الدغيثر

بسم الله الرحمن الرحيم

قضايا العقار

لخصها ورتبها د. عبدالعزيز بن سعد الدغيثر

١٤٤٣/١٢/٢٨ هـ

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده أما بعد:
فتعد قضايا العقار من أكثر القضايا الحقوقية التي ترد للمحاكم، فقد أصبحت الاستثمارات العقارية من
التجارات الرائجة في العصر الحالي أكثر من أي وقت مضى.

وفي هذه الورقات عرض للاختصاص القضائي في قضايا العقار باختصار يناسب المقام.

الدكتور عبدالعزيز بن سعد الدغيثر

١٤٤٣/١٢/٢٦ هـ

٠٥٠٥٨٤٩٤٠٦

Asd94.6@gmail.com

أولاً: الاختصاص الدولي في قضايا العقار

- يراد بالدعاوى العينية المتعلقة بالعقار كما في لائحة نظام المرافعات ٢/٢٤: كل دعوى تقام على واضح اليد على عقار ينازعه المدعي في ملكيته، أو في حق متصل به، مثل: حق الانتفاع، أو الارتفاق، أو الوقف، أو الرهن، ويشمل ذلك: قسمة العقار، أو دعوى الضرر منه.
- وتفصيل الاختصاص الدولي في القضايا العقارية فيما يأتي:
 - إذا كانت الدعوى على سعودي في دعوى عينية متعلقة بالعقار فيكون الاختصاص للمحاكم السعودية وفقاً للمادة ٢٤ من نظام المرافعات.
 - إذا كانت الدعوى على غير سعودي له محل إقامة عام أو مختار في دعوى عينية متعلقة بعقار داخل السعودية فيكون الاختصاص للمحاكم السعودية وفقاً للمادة ٢٥ من نظام المرافعات.
 - إذا كانت الدعوى على غير سعودي مقيم خارج السعودية متعلقة بعقار داخل السعودية فيكون الاختصاص للمحاكم السعودية وفقاً للمادة ٢٦-١ من نظام المرافعات.
 - إذا كانت الدعوى على غير سعودي مقيم خارج السعودية متعلقة بعقار خارج السعودية فلا يكون الاختصاص للمحاكم السعودية وفقاً للمادة ٢٨ من نظام المرافعات.

ثانياً: الاختصاص النوعي

- تختص المحاكم العامة بجميع الدعاوى المتعلقة بالعقار، من المنازعة في الملكية، أو حق متصل به، أو دعوى الضرر من العقار نفسه أو من المنتفعين به، أو دعوى أقيام المنافع أو الإخلاء أو دفع الأجرة أو المساهمة فيه، أو دعوى منع التعرض لحيازته أو استرداده، ونحو ذلك وفقاً للمادة ٣١-أ من نظام المرافعات.
- للدائرة بناء على طلب الخصم أن تأمر بوقف نقل ملكية العقار المتنازع فيه، وما في حكمها حتى تنتهي الدعوى إذا ظهر لها ما يبرره، ويجب على طالب ذلك أن يقدم إقراراً خطياً من كفيل مقتدر يوثق من الدائرة في ضبط

قضايا العقار

لخصها ورتبها د. عبدالعزيز بن سعد الدغيث

القضية أو من كاتب عدل أو ضمانا يضمن جميع حقوق الخصم الآخر وما يلحقه من ضرر إذا ظهر أن طالب الوقف غير محق في طلبه. وفقا للمادة ٥/٣١ من لائحة نظام المرافعات.

ثالثا: الطلبات العارضة في قضايا العقار

إذا طالب المدعي بملكية عقار في يد غيره، ثم قدم طلباً عارضاً بأجرة المدة الماضية على واضح اليد، جاز له ذلك لترتب الطلب العارض على الطلب الأصلي، وكذا لو كان الطلب العارض بإزالة الإحداث في العقار أو إعادته إلى ما كان عليه. وفقا للمادة ١٠/٨٣ من لائحة نظام المرافعات.

رابعا: دعاوى حيازة العقار

- دعاوى الحيازة هي:
- دعوى منع التعرض للحيازة هي طلب المدعي (واضح اليد) كف المدعى عليه عن مضايقته فيما تحت يده من عقار. (لائحة نظام المرافعات ٢/٢٠٩)
- دعوى استرداد الحيازة هي طلب من كان العقار بيده وأخذ منه إعادة حيازته إليه. (لائحة نظام المرافعات ٣/٢٠٩)
- إذا كان العقار بيد شخص وتعرض شخص آخر لحيازة العقار أو استولى عليه فلن كان العقار بيده أن يتقدم إلى المحكمة المختصة بالموضوع بدعوى مستعجلة لمنع التعرض لحيازته أو لاستردادها وفقا للمادة ٢٠٩-١ من نظام المرافعات. ولا يجوز أن يجمع المدعي في دعوى الحيازة بينها وبين المطالبة بالحق وإلا سقط ادعاؤه بالحيازة، ولا يجوز أن يدفع المدعى عليه دعوى الحيازة بالاستناد إلى الحق، ولا تقبل دعواه بالحق قبل الفصل في دعوى الحيازة وتنفيذ الحكم الذي يصدر فيها، إلا إذا تخلى بالفعل عن الحيازة لخصمه وفقا للمادة ٢٠٩-٢ من نظام المرافعات.
- يجوز لمن يضر من أعمال تقام بغير حق أن يتقدم إلى المحكمة المختصة بالموضوع بدعوى مستعجلة لوقف الأعمال الجديدة. وفقا للمادة ٢١٠ من نظام المرافعات.
- يرفع المتضرر دعوى مستعجلة بطلب وقف الإحداث في العقار المتنازع فيه عند وجود ما يقتضي ذلك وتصدر الدائرة قراراً بوقف الإحداث في العقار، وفقا للمادة ٥/٢١٠ من لائحة نظام المرافعات.

خامسا: دعاوى حراسة العقار

- المقصود بالحراسة: وضع الأموال المتنازع عليها تحت يد أمين تعيينه الدائرة، إن لم يتفق على تعيينه ذوو الشأن. (لائحة نظام المرافعات ١/٢١١).
- ترفع دعوى طلب الحراسة للمحكمة المختصة بنظر الموضوع في المنقول أو العقار الذي يقوم في شأنه نزاع ويكون الحق فيه غير ثابت، وللقاضى أن يأمر بالحراسة إذا كان صاحب المصلحة في المنقول أو العقار قد قدم من الأسباب المعقولة ما يخشى معه خطراً عاجلاً من بقاء المال تحت يد حائزة، ويتكفل الحارس بحفظ المال وإدارته، ويرده مع غلته المقبوضة إلى من يثبت له الحق فيه. وفقا للمادة ٢١١ من نظام المرافعات.
- ويجوز للدائرة القضائية أن تصدر أمراً بتعيين حارس قضائي دون طلب من أطراف النزاع في الحالات الآتية:

قضايا العقار

لخصها ورتبها د. عبدالعزيز بن سعد الدغيثر

- (١) للدائرة أن تأمر بالحراسة إذا حصل نزاع في ثابت أو منقول أو فيهما، سواء أكان هذا النزاع في الملكية أم على واضح اليد أم على الحيازة أم متعلقًا بإدارة المال واستغلاله، كالنزاع الذي يحصل بين الورثة أو بعضهم في التركة، أو بين الشركاء حول إدارة المال المشاع وكيفية استغلاله. (لائحة نظام المرافعات ٢/٢١١). وللدائرة عند الاقتضاء -ولو لم يصدر حكم في الموضوع- أن تقيم حارسًا بأمر تصدره، ولو لم يطلب ذلك أحد من الخصوم، ويخضع ما تقرره لطرق الاعتراض. (لائحة نظام المرافعات ٥/٢١١).
- (٢) للدائرة التي أقامت الولي أو الناظر الأمر بالحراسة إذا أساء الولي أو الناظر التصرف في مال القاصر أو الوقف، حتى ينتهي موضوع النظر في الولاية والنظارة من قبلها. (لائحة نظام المرافعات ٦/٢١١).

سادسًا: القضايا الإنهائية المتعلقة بالعقار

- تختص محكمة الأحوال الشخصية بإثبات وإصدار صك وقفية العقار (وفقا للمادة ٣١-أ والمادة ٣٣-أ-٢ من نظام المرافعات) وقد بدأت بعض كتابات العدل في ممارسة اختصاص تسجيل وقفيات العقار.
- يكون تسجيل الأوقاف العقارية لدى محكمة الأحوال الشخصية بإثبات وإصدار صك وقفية العقار (وفقا للمادة ٣١-أ والمادة ٣٣-أ-٢ من نظام المرافعات) وقد بدأت بعض كتابات العدل في ممارسة اختصاص تسجيل وقفيات العقار.
- يشترط لتسجيل الأوقاف العقارية ثبوت تملك واقفه إياه، والتأكد من خلو سجله مما يمنع من إجراء التسجيل، ويسري ذلك على الوصية إن كانت بكامل عقار معين أو جزء منه وذلك وفقا لنظام المرافعات الشرعية- ٢١٩ م والمادة ٢/٢١٩.
- وفقا للمادة ٢٢٢ من نظام المرافعات؛ يكون تسجيل وقفية عقار في المملكة مملوك غير سعودي إلا بالشروط الآتية:
 - أ- أن يكون الوقف طبقاً للمقتضيات الشرعية.
 - ب- أن يكون الوقف على جهة بر لا تنقطع.
 - ج- أن يكون الوقف على أفراد سعوديين أو على جهات خيرية سعودية.
 - د- أن يكون الناظر على الوقف سعودياً.
 - هـ- أن ينص في صك الوقف على أن يكون للهيئة العامة للأوقاف حق الإشراف على الوقف.
 - و- أن يكون الوقف خاضعاً لنظام الأوقاف في المملكة.
- تختص محكمة الأحوال الشخصية بقسمة التركات إذا كان فيها نزاع أو كان فيها حصة وقف، أو وصية، أو قاصر، أو غائب، ويشمل ذلك التركات العقارية (وفقا للمادة ٣٣-أ-٣ من نظام المرافعات).
- عند نظر طلب الإذن ببيع عقار لقاصر أو غائب أو وقف أو وصية فيلزم الدائرة القضائية أن تعلن عن ذلك بالوسيلة المناسبة بالنظر إلى موقع العقار وقيمه. وفقا للمادة ٦/٢١٨ من لائحة نظام المرافعات.

سابعًا: قضايا التصرف في الأوقاف العقارية

- لا يجوز لناظر الوقف بيع وقف عام أو استبداله أو نقله إلا بعد استئذان المحكمة في البلد التي فيها الوقف، للنظر في تحقق المصلحة وإثبات المسوغات الشرعية التي تجيز بيعه أو استبداله أو نقله، على أن يجعل ثمنه في مثله في الحال. (نظام المرافعات م ١/٢٢٣).
- إذا اقتضت المصلحة التصرف في الوقف الأهلي ببيعه أو استبداله أو نقله أو رهنه أو الاقتراض له أو تعميره أو شراء بدل منه أو تجزئته أو فرزه أو دمج أو تأجيله لمدة تزيد على عشر سنوات أو المضاربة بماله -فيما إذا كان

قضايا العقار

لخصها ورتبها د. عبدالعزيز بن سعد الدغيث

التمن لا يكفي لشراء البديل- فليس لناظره أن يجري أيًا من تلك التصرفات إلا بعد استئذان المحكمة المختصة. (نظام المرافعات م ٢/٢٢٣).

- تتحقق الدائرة بوساطة أهل الخبرة من توفر الغبطة والمصلحة للوقف قبل إصدار الإذن في الطلب المعروض عليها، وفي حال كان الطلب مقمدا من الهيئة العامة للولاية على أموال القاصرين ومن في حكمهم أو الهيئة العامة للأوقاف فللدائرة الاكتفاء بالتقدير المقدم منهما. (لائحة نظام المرافعات م ١/٢٢٣). وإذا مضت سنة من تأييد محكمة الاستئناف على إذن البيع ولم يُبع العقار، فتعيد الدائرة تقييم العقار دون بقية الإجراءات، وتدون ذلك في ضبط الإنهاء وتلحقه في الصك، فإن تضمن التقييم الجديد زيادة أو نقصا في القيمة قررت الدائرة ما تراه، ويخضع ما تقرره للتدقيق لدى محكمة الاستئناف، وإن لم يتضمن زيادة أو نقصا فلا يخضع للتدقيق. (لائحة نظام المرافعات م ٣/٢٢٣).
- للدائرة الإذن ببيع نصيب عقار الوقف دون وجود مشتر ولا حضور الشركاء أو من يمثلهم على أن تحدد الحد الأدنى لقيمة نصيب الوقف. (لائحة نظام المرافعات م ١٠/٢٢٣).

ثامنا: قضايا التصرف في عقارات القاصر أو الغائب

- إذا كان الولي الأب فلا يطالب بإثبات الغبطة والمصلحة ولا بالرفع للمحكمة المختصة، ويكون بيع العقار أو شراؤه أو قسمته أو رهنه أو دمج له لدى كتابة العدل المختصة. (لائحة نظام المرافعات م ٢/٢٢٤).
- يجب على الولي غير الأب أن يستأذن المحكمة المختصة في أي تصرف للقاصر أو الغائب بشراء عقار له أو بيع عقاره أو قسمته أو رهنه أو دمج له أو الاقتراض له أو طلب صرف ماله الذي أودعته المحكمة في البنك المركزي أو أحد فروعها أو أحد المصارف في البلد لأي سبب، أو إذا كان المولى عليه طرفًا في الشركات التي يطلب توثيق عقودها أو زيادة رأس مالها. (نظام المرافعات م ٢٢٤). وتتحقق الدائرة بوساطة أهل الخبرة من توفر الغبطة والمصلحة للقاصر أو الغائب قبل إصدار الإذن في الطلب المعروض عليها، وفي حال كان الطلب مقمدا من الهيئة العامة للولاية على أموال القاصرين ومن في حكمهم فللدائرة الاكتفاء بالتقدير المقدم منهما. (لائحة نظام المرافعات م ١/٢٢٤). وللدائرة الإذن ببيع نصيب القاصر أو الغائب دون وجود مشتر ولا حضور شركاء القاصر أو الغائب أو من يمثلهم على أن تحدد الحد الأدنى لقيمة نصيب القاصر أو الغائب. (لائحة نظام المرافعات م ٦/٢٢٤).
- جميع الأحكام الصادرة في الأدونات في تصرفات الأولياء والأوصياء والنظار، واجبة التدقيق من محكمة الاستئناف باستثناء أحكام الرهن والاقتراض وتوثيق عقود الشركات أو زيادة رأس مالها وشراء عقارات للقاصر فهي غير واجبة التدقيق من محكمة الاستئناف. (لائحة نظام المرافعات م ١/٢٢٥).

تاسعا: حجج استحكام العقار

تم حذف الفصل الثالث من الباب الثالث عشر من نظام المرافعات الشرعية بموجب المرسوم الملكي رقم م/١٠١ وتاريخ ١٤٤٢-١١-١٤هـ.

وصارت طلبات الاستحكام: من اختصاص لجنة النظر في طلبات إثبات تملك العقار (إحكام).

عاشرا: قسمة العقارات المشتركة

صدرت لائحة قسمة الأموال المشتركة بالقرار الوزاري رقم (١٦١٠) في ١٩-٥-١٤٣٩هـ والمعتم بالتعميم الوزاري رقم ١٣/ت/٧١٨٧ وتاريخ ٢١-٥-١٤٣٩هـ وتتضمن ٤٨ مادة، والعقارات أهم الأموال المشتركة. ويقصد بالمال المشترك: المال المملوك لاثنين فأكثر على الشيوخ، بموجب عقد أو إرث أو غيرهما.

قضايا العقار

لخصها ورتبها د. عبدالعزيز بن سعد الدغيثر

ويقصد بدعوى القسمة: الدعوى التي يرفعها أحد الشركاء طالباً حصته من المال المشترك.

حادي عشر: قضايا المساهمات العقارية

جميع المساهمات العقارية الناشئة قبل ٢٢ / ٨ / ١٤٢٦ هـ، تختص بنظرها لجنة المساهمات العقارية.

ثاني عشر: النزاعات في العقارية في القضايا التجارية

تختص المحاكم التجارية بالدعاوى التجارية التي يتعلق بها العقار، كما إذا كان العقار جزءاً من صفقة تجارية أو كان العقار مملوكاً لشركة تنازع الشركاء فيها.

ثالث عشر: دعاوى عقود الإيجار التمويلي المتعلقة بعقار،

- تختص لجان الفصل في المنازعات والمخالفات التمويلية بدعاوى عقود الإيجار التمويلي إذا كان النزاع في التمويل أو الدفعات.
- ويختص القضاء العام إذا كان النزاع في حق عيني مثل كون العقار فيه عيب يمنع الإفادة منه.

رابع عشر: الدعاوى العقارية التي تكون جهة الإدارة طرفاً فيها

تختص المحكمة الإدارية بديوان المظالم في الدعاوى التي تكون جهة الإدارة طرفاً فيها مثل:

- ١) دعاوى الطعن في قرارات لجان نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة.
- ٢) دعاوى التعويض عن أنقاص نزع العقارات.
- ٣) دعاوى الاعتراض على قرارات لجنة رسوم الأراضي البيضاء.
- ٤) دعاوى الاعتراض على قرارات لجنة المساهمات العقارية.