بسم الله الرحمن الرحيم

حجج الاستحكام

أحكامها وإجراءاتها

حقيبة تدريبية قضائية بإعداد القاضي

نبيل بن عبد الرحمن بن سعد الجبرين

القاضي بالمحكمة العامة بالرياض

1435هـ

اليوم الأول

مبادئ ومهارات عامة في الاستحكام

أ - ماهية الاستحكام.

ب - التأصيل الشرعي للاستحكام.

ج - أهمية الاستحكام.

د - كيفية تقديم طلبات الاستحكام لدى المحاكم ومهارات تمحيص كل طلب.

هـ - كيفية التعامل مع ملفات الاستحكام.

و - المهارات اللازمة للقاضي أثناء نظر الاستحكام.

ماهية الاستحكام

لغـــــة

استفعال، مشتق من (حَكَمَ).

ومادة (حَكَمَ) تدل على:

المنع ، ومنه اشتق (الاستحكام) لأنه يمنع غيره من التعدي على ملكه.

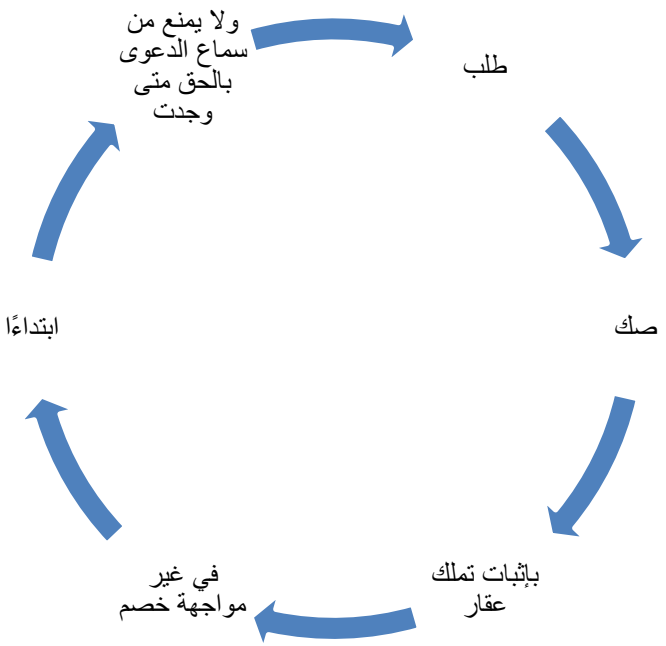
اصطلاحا

عرَّفه نظام المرافعات الشرعية بأنه:

[طلب صك بإثبات تملك عقار في غير مواجهة خصم ابتداءًا، ولا يمنع من سماع الدعوى بالحق متى وجدت].

ينظر: المادة (227) من نظام المرافعات الشرعية.

قيود في التعريف الاصطلاحي



التأصيل الشرعي للاستحكام

يعتبر (الاستحكام) وثيقة تملك الإنسان **للعقار الذي قام بإحيائه**، وعليه فإن التأصيل الشرعي للاستحكام يكون ببحث جانبين:

حكم إحياء الموات وبم يكون؟

حكم السعي لإثبات إحياء العقار

أما حكم إحياء الموات:

فقد أجمع العلماء على أن من أحياء أرضا ميتة فهي له، واختلفوا في تفاصيل الإحياء المعتبر وضوابطه.

وقد نقل الإجماع على ذلك الأصل: (ابن حزم – مراتب الإجماع ص 169-170) و (ابن عبد البر – الاستذكار 185/7) وغيرهما.

وأما المعتبر في إحياء الموات:

اختلف الفقهاء –رحمهم الله– فيما يكون به إحياء الموات على قولين:

القول الأول

(المذاهب الأربعة) أن ما يكون به إحياء الموات محدد، ثم اختلفت المذاهب في تفصيل ذلك.

القول الثاني

(رواية عن الإمام أحمد) أن ما يكون به إحياء الموات غير محدد بل مرجعه إلى العرف، فما تعارف الناس على أنه إحياء فهو إحياء للموات.

تفصيل صفة الإحياء المعتبرة عند المذاهب الأربعة

(عند الحنفية)

الإحياء بالبناء على الأرض الموات أو الغرس فيها أو حرثها أو سقيها.

(عند المالكية)

الإحياء بحفر بئر أو إجراء عينٍ أو غرس شجر أو بناء أو حرث.

(عند الشافعية)

يختلف بحسب المقصود منه، فإن أراد مسكنًا فإحياؤه بتحويط البقعة بآجُرٍّ أو لبن أو محض الطين أو ألواح الخشب والقصب بحسب العادة وسقف بعضها لتتهيأ للسكنى ونصب بابٍ وقيل عندهم لا يشترط الباب، وإن أراد زريبة للدواب فيشترط التحويط ولا يشترط السقف ولا يكفي نصب السعف أو الأحجار من غير بناء، وإن أراد مزرعة بجمع التراب حول الزرع وفي معناه قصب وحجر وشوك ولا حاجة إلى تحويط وتسوية الأرض.

(عند الحنابلة)

إحياء الأرض بتحويطها بحائط منيع سواء أرادها للبناء أو للزراعة أو للحظيرة وغير ذلك أو يحفر فيها بئرًا أو نهرًا ولا يعتبر في ذلك تسقيف.

وأما الحكم الشرعي لسعي الإنسان إثبات إحيائه العقار

فلا شكَّ أن سعي الإنسان لإثبات ملكه أمر مشروع، وهو من حفظ المال وصيانته، وقد أمر الله تعالى بحفظ الأموال وصيانتها لما لها من أثر في تقويم الحياة وإصلاحها، فقد أمر بحفظ مال السفيه ونهى عن تسليمه إياه إلا عند التحقق من رشده وأهليته للتصرف، قال الله تعالى: (ولا تؤتوا السفهاء أموالكم التي جعل الله لكم قيامًا)، وأمر الله بكتابة الديون وإثباتها والإشهاد عليها حتى تحفظ الحقوق ولا تضيع، فقال سبحانه وتعالى: (يا أيها الذين آمنوا إذا تداينتم بدين إلى أجل مسمى فاكتبوه) وقال في هذه الآية: (واستشهدوا شهيدين من رجالكم فإن لم يكونا رجلين فرجل وامرأتان ممن ترضون من الشهداء أن تضل إحداهما فتذكر إحداهما الأخرى)، وثبت عن النبي صلى الله عليه وسلم من حديث المغيرة بن شعبة رضي الله عنه أنه قال: سمعت رسول الله صلى الله عليه وسلم يقول: (إن الله كره لكم ثلاثًا: قيل وقال، وإضاعة المال، وكثرة السؤال) أخرجه البخاري.

فإثبات الحقوق أمر مشروع لا شك فيه ولا ريب، لما ينتج عنه من حفظها وقطع النزاع والشقاق فيها، ومن هذه الحقوق وأولاها بالتقديم: **(حق التملُّك)**.

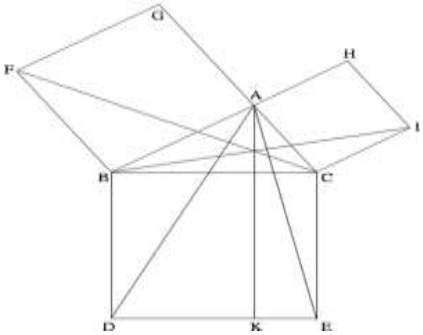
أهمية حجج الاستحكام

الاستحكام في المحاكم تكتسب أهميتها من:

أنها مرتبطة بالمحافظة على مظهر من مظاهر سيادة الدولة وهو (ملكية الأرض).

أنها وسيلة للمحافظة على الأراضي العامة من التعدي والتلاعب ومحاولات التوسع في تحويط الأراضي دون الاستفادة منها.

أنها وسيلة للحصول على وثيقة تملك رسمية لمن كان له ملك قديم لم يحصل على وثيقة له في إطار المنح السكنية أو الزراعية، أو الإقطاعات الخاصة.



أنها وسيلة لحفظ الأملاك العقارية من حصول النزاع والتداخل إذا كانت متقنة الإجراء.

أنها قد تكون وسيلة لإثبات التملك للعقار بطرق ملتوية، ما يدعو معه إلى الاهتمام في إجراءاته وحفظه من التلاعب.

كيفية تقديم طلبات حجج الاستحكام ومهارات تمحيص كل طلب

الأصل أن حجج الاستحكام تقدم باسم رئيس المحكمة، وقد كان هذا منصوصا عليه في نظام المرافعات الشرعية السابق، ولكنه معروف بديهة؛ لأن التسلسل الإداري في كل محكمة يقتضي ألا يقيد أي طلب إلا باسم رئيس المحكمة، وتحت إشرافه يتم توزيع كل طلب بإحالة إلى الدائرة المختصة، كما هو منصوص عليه في (اللائحة 1/41 و 5/41 و 6/41).

وفي الغالب الأعم أن هذه الطلبات تقدم في المحكمة في قسم يخصص لذلك، يقوم بتمحيص هذه الطلبات تمحيصا أوليًا، ثم اعتماده للإحالة.

ولكن قد تتم إحالة ملف حجة إلى دائرة قضائية، مع أنه يشوبه النقص أو الخلل، وعليه: فإن دراية القاضي بمستلزمات تقديم طلب الاستحكام يعتبر من الأهمية بمكان، حتى يدرك القاضي النقص أو الخلل في ملف الحجة إذا ورد إليه، ويستكمله قبل أي اتخاذ أي إجراء.

مستلزمات تقديم الطلب	مهارات التمحيص
تقديم الاستدعاء للمحكمة التي يقع في نطاقها العقار (مادة 228 و 229 وتعميم نائب رئيس القضاة رقم 3/1795 في 1382/6/14هـ وتعميم وزير العدل رقم 3/38/ت في 1391/2/15هـ وتعميم وزير العدل رقم 1/23/ت في 1400/3/18هـ، وتعميم وزير العدل رقم 2/29/ت في 1403/3/6هـ).	التثبت من ذلك يكون بوجود نموذج الاستدعاء المعتمد من قبل وزارة العدل في ملف الحجة، مكتمل البيانات، والتثبت من أن الموقع المشار إليه في الاستدعاء يقع في نطاق اختصاص المحكمة المكاني.
أن يكون الطلب مقدمًا ممن يدعي تملك عقار ملكية خاصة أو مشاركا له فيه (مادة 228 ولائحة 1/228 وتعميم نائب رئيس القضاة رقم 3/1442/م في 1386/5/30هـ)، ولا يحتاج في العقار المشترك إلى وكالة عن الشركاء (قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 29/4/122 في 1401/1/2هـ)، وألا يدعي ملكا عامًا كأراضي القبائل والهجر (تعميم نائب رئيس القضاة 3/1442/م في 1386/5/30هـ).	التثبت من ذلك يكون عن طريق إرفاق نسخة من هوية صاحب العقار، ونسخة من هوية المشاركين له إن كان له شركاء، ونسخة من وكالة الوكيل سارية المفعول، وتطابق بأصلها.
تبيين اسم مالك العقار كاملًا، ورقم هويته الوطنية (لائحة 2/229/أ).	التثبت من ذلك يكون عن طريق مطابقة الاسم والهوية المدونين في الاستدعاء مع نسخة الهوية المرفقة بالملف.
تبيين نوع العقار. (مادة/ 229 ولائحة 2/229/ب)، وألا يكون طلب الإثبات لمجرد البناء فقط (تعميم وزير العدل رقم 12/153/ت في 1394/8/3هـ).	التثبت من تدوين ذلك في الاستدعاء بذكر ماهيته (بيت، مزرعة، حوش، حظيرة مواشي، مستودع، شيب مياه، ...الخ).
تبيين موقع العقار. (مادة/229).	التثبت من تدوين ذلك في الاستدعاء، وذلك بذكر الاسم الرسمي المعتمد للمقر، أو ذكر اسم

	الشهرة له إن لم يكن له اسم رسمي.
تبيين حدود العقار، وألا يفصل طلب الحجة بين عقارات متلاصقة الحدود ما لم يكن العقار الآخر قد صدر له مسبقًا حجة استحكام عليه (مادة/ 229 ولائحة 2/229/ج ولائحة/ 1/229/ب و ج، وتعميم وزير العدل رقم 34/7/ت في 1400/3/12هـ)، والتثبت من انطباق حد العقار مع التعليمات النظامية بشأن حرم الطرق العامة.	التثبت من تدوين ذلك في الاستدعاء، ومقارنته بما جاء في الرفع المساحي المرفق وما ذكر فيه من حدود للعقار ومجاورين له، وتطبيق تعليمات حرم الطريق في العقار المجاور للطرق والسكك الحديدية ونحوها.
تبيين أضلاع العقار وأطواله بالمتر. (مادة/ 229 ولائحة 2/229/ج وتعميم وزير العدل 1/118/ت في 1400/9/7هـ، وتعميم وكيل وزارة العدل للشؤون القضائية رقم 11/52/ت في 1400/4/28هـ).	التثبت من تدوين ذلك في الاستدعاء، ومقارنته بما جاء في الرفع المساحي المرفق وما ذكر فيه من حدود للعقار ومجاورين له، وأن تكون مقادير المسافة بالمتر دون غيره (كالذراع والإنش ونحوه).
تبيين مساحة العقار بالمتر. (مادة/ 229 ولائحة 2/229/ج، وتعميم وزير العدل رقم 95/12/ت في 1404/5/27هـ، وتعميم وكيل وزارة العدل للشؤون القضائية رقم 11/52/ت في 1400/4/28هـ).	التثبت من تدوين ذلك في الاستدعاء، ومقارنته بما جاء في الرفع المساحي المرفق، وأن تكون مقدار المساحة بالمتر دون غيره (كالذراع والإنش والدونم ونحوه).
تبيين كيفية أيلولة العقار إلى صاحب الطلب (لائحة 2/229/ب).	التثبت من تدوين ذلك في الاستدعاء، وبيان الكيفية إما أن يكون بالنص على الإحياء المباشر، أو ببيان تسلسل الشراء من المحيي وحتى صاحب طلب الحجة.
وجود تقرير مساحي معتمد موضح فيه: الحدود والمجاورين، والأطوال، والمساحة الإجمالية، والإحداثيات الجغرافية، ودرجات الانكسار لجميع الزوايا الخاصة بالعقار، وربط العقار بمعلم ثابت،	التثبت من إرفاق تقرير مساحي من مكتب مساحة معتمد **ومختوم من جهة الاختصاص (البلدية)** ، موضحة فيه البيانات المطلوبة المنصوص عليها نظامًا.

ورسم تقريبي للأرض. (مادة/ 229 ولائحة 3/229، وتعميم وزير العدل رقم 14/12/ت في 1407/1/18هـ، وتعميم وكيل وزارة العدل رقم 153/12/ت في 1406/7/30هـ).		
إرفاق وثيقة التملك إن وجدت. (مادة/ 229 ولائحة 2/229/ب).		التثبت من إرفاق أي وثيقة تدل على التملك سواء كانت وثيقة قديمة، أو عقد شراء، أو إقرارًا من بائعها، ونحو ذلك، وهذا ليس بشرط في طلب الحجة، ولكنه مكمل لها، ومؤيد لجانب المنهي.

كيفية التعامل مع ملفات حجج الاستحكام

ملفات حجج الاستحكام تأخذ أهميتها من أهمية هذا النوع من الإنهاءات، ولذا فإن التعامل مع الملفات ينبغى أن يحوز على اهتمام أكبر من كافة أطراف السلك القضائي، ولحساسية ملفات حجج الاستحكام، فإن التعامل الأمثل معها يتم وفق الأفعال التالية:

عند تقديم الطلب:

١ - **ينبغي أن يكون الملف الذي تحتويه حجة الاستحكام جديدًا سليما عند التقديم غير مهترئ**؛ لأن الملف إذا كان مهترئًا فإن أوراق حجة الاستحكام ستكون معرضة للضياع والسقوط، وبالتالي يصعب الرجوع إلى مصدر كل ورقة عند الحاجة إليها.

٢ - **يقترح قبل بداية نظر حجة الاستحكام أن يوضع على أحد جانبي الملف بيان تفصيلي مجدول بإجراءات نظر حجة الاستحكام متسلسلًا الأول فالأول** ، والفائدة من هذا أنه عند بداية نظر حجة الاستحكام يكون القاضي والموظف المختص على دراية تامة بما تم في هذه الحجة من إجراء، فلا تتكرر الإجراءات، ولا يبدأ بإجراء قبل انقضاء الإجراء الذي يسبقه (يوجد نموذج مقترح في ملحق الحقيبة).

٣ - **يُقتَرح أن يتولى استقبال طلبات حجج الاستحكام موظفون أكفاء، لديهم الخبرة والدراية التامة بما سبقت الإشارة إليه من مستلزمات تقديم طلبات حجج الاستحكام** ؛ لأن وجود مثل هؤلاء الموظفين يختصر على القاضي تمحيص كل ملف، ويعطي طلب الاستحكام دقة وسلامة في الإجراء.

٤ - **يقترح أن يدون على وجه كل ملف حجة بالخط العريض: 1/اسم مالك العقار. 2/ رقم قيد الحجة بالمحكمة وتاريخه. 3/ رقم الدائرة القضائية. 4/ رقم تسلسلي لكل حجة استحكام حسب ترتيب ورودها، على هذا النحو (1435/1) (1435/2) (1435/20)، وترتب في أدراج الدائرة على حسب ترتيب ترقيمها،** والفائدة من ذلك: تسهيل إيجاد ملف الحجة المطلوب بين عشرات الملفات في الأدراج، ومعرفة أولاها وأقدمها في الدائرة القضائية.

أثناء إجراءات نظر حجة الاستحكام:

١ **يقترح أن يُخصَّص موظفان اثنان كفئان لتولي كافة الإجراءات الإدارية والورقية لحجج الاستحكام، وحفظها تحت عهدته حتى انتهاء إجراءاتها، وعند غياب أحدهما يقوم الآخر مقامه**؛ والفائدة من هذا تركيز مسؤولية ملفات الحجج وإجراءاتها، والتخفيف عن القاضي أعباء متابعتها.

٢ **-يقترح أن يكلف الموظف بإضافة الأوراق الخاصة بكل حجة استحكام أولا بأول فور ورودها، وألا يتم تسويف الإضافة بأي حال** ؛ لأن تسويف إرفاق كل ورقة تخص حجة الاستحكام يجعلها عرضة للضياع والفقدان، كما أنه يكون متعبًا عن إعداد فهرس الملف أثناء تصديره.

٣ **يقترح أن يكلف الموظف المختص بتسجيل بيانات كل ورقة في فهرس الملف، أولًا بأول، وأن تعطى رقما للفتها؛** والفائدة من هذا أن يتم ضمان ثبات كل ورقة في الملف، بحيث لا يمكن سحب أي ورقة من الملف أو التلاعب بها إلا بتعديل لفاتها وفهرسها، وهذا يدعو إلى تسهيل التحقيق في مثل هذه الوقائع.

٤ **- يقترح أن يتولى الموظف نسخ كل ورقة يراد ضمها بملف حجة الاستحكام، ويكون هذا النسخ بطريق الماسح الضوئي، في ملف إلكتروني يحفظ في جهاز الحاسب الآلي في الدائرة القضائي، وفي حال انتهاء حجة الاستحكام بصك قطعي يزود قسم حجج الاستحكام بالمحكمة بنسخة من الملف الالكتروني المصور**، والفائدة من هذا، سهولة الرجوع إلى صورة ضوئية لكل ورقة من أوراق حجة الاستحكام في حالة فقدها أو الحاجة إلى المقارنة بين الأصل والنسخة المحفوظة.

٥ **يقترح أن تخصص أدراج خاصة بالحجج في الدائرة القضائية تحت إشراف الموظف المختص بها، وتقسم إلى 3 أقسام:**

أ/ حجج جديدة لمراجعة أصحابها.

ب/ حجج تحت الإجراء.

ج/ حجج قيد الاستئناف وإجراءات القطعية.

ويخصص الموظف يوما في الأسبوع لمتابعة كل درج، وما يحتاج إليه كل ملف من إضافة أو كتابة أو مخاطبة ...الخ.

والفائدة من ذلك: هو التنظيم المحكم لملفات حجج الاستحكام، والمتابعة المستمرة لإجراءاتها، حتى لا تتعطل بغير مبرر.

٦ **يقترح أن يخصص القاضي يومًا عشوائيا في الشهر لمتابعة ملفات الحجج الموجودة في الدائرة القضائية، وما قام الموظف بشأنها** ، والفائدة من ذلك: أن يكون للقاضي دور في متابعة ملف الحجة عن كثب، والمحاسبة على التأخير في إجراءات الحجج المتأخرة.

بعد الحكم واكتساب الحجة الصفة القطعية:

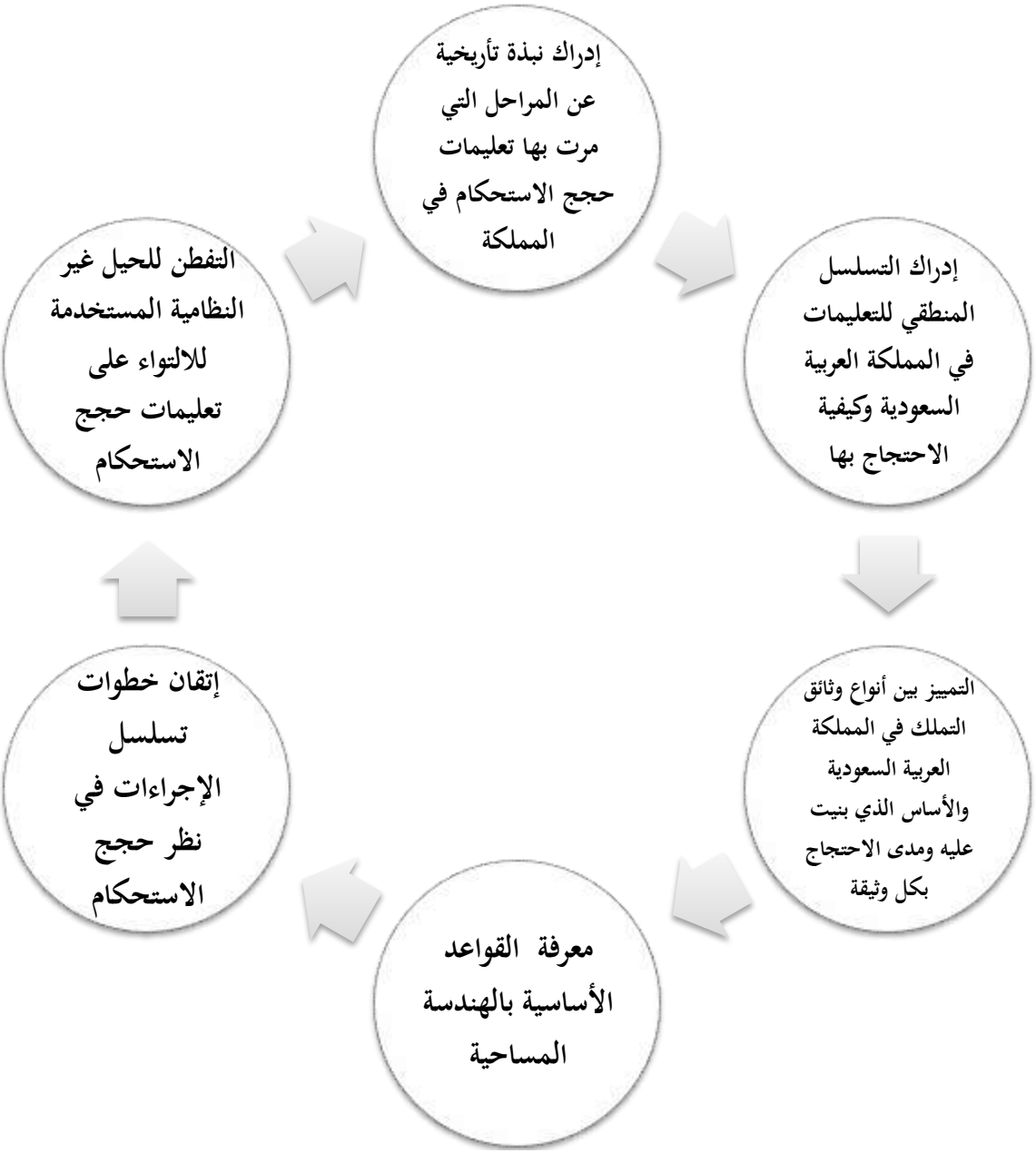
١ -**يقترح أن يوضع ملف الحجة في الدرج المخصص له مباشرة بعد جلسة الحكم والإثبات**، والفائدة من ذلك: أن تكون المتابعة مستمرة لمرحلة تنظيم الصك ومراجعته لنصه، ومن ثم الأمر بتسجيله في السجلات.

٢ **يقترح عند اكتساب حجة الاستحكام القطعية، القيام بوضع الصك في ملف الحجة، والأمر بحفظ الملف في الأرشيف مباشرة**؛ لأن بقاء الحجة في الدائرة القضائية بعد انقضاء إجراءاتها مظنة لضياعه واختلاطه مع سائر الملفات الأخرى، وعند مراجعة صاحب الحجة لاستلام صكه يمكن أن يسترجع الملف من الأرشيف ويسلم الصك لصاحبه.

٣ **يقترح عند حفظ ملفات حجج الاستحكام في الأرشيف أن يخصص لها في الأرشيف مكان خاص دون بقية الملفات، وأن يكون لها رقم قيد وارد خاص في الأرشيف**، والفائدة من هذا تسهيل الوصول إلى ملفات حجج الاستحكام عند الحاجة إليها دون عناء ومشقة.

٤ **يقترح عند حفظ ملفات حجج الاستحكام في الأرشيف أن تجعل لها قاعدة بيانات بالحجج التي حفظت بالأرشيف، ويزود قسم حجج الاستحكام بالمحكمة من قاعدة البيانات هذه بنسخة**، والفائدة من هذا معرفة معلومات كل حجة عند الحاجة إلى طلب معلومات عنها سواء من الأفراد أو من الجهات الحكومية أو من المحكمة نفسها.

المهارات اللازمة للقاضي أثناء نظر حجج الاستحكام



نبذة تأريخية عن المراحل التي مرت بها تعليمات حجج الاستحكام في المملكة العربية السعودية:

لقد مرت التعليمات الصادرة في شأن حجج الاستحكام بمراحل:

①**المرحلة الأولى:** تخويل المحاكم الإثبات المطلق لتملك أي عقار بما يدل على ثبوته من الوثائق دون التزام الدقة المتناهية فيها، وفضّ النزاعات العقارية القائمة بما يقطعها وإثبات الأحكام فيها بصكوك تكون وثائق يستند عليها في الملكية، وكان هذا في أوائل تأسيس المملكة العربية السعودية، والاستئناس بالطريقة الموروثة من توثيقات المِلْكِيَّة في أيام السلطنة العثمانية في شرق الجزيرة العربية وغربها وسلطات القبائل في منطقة نجد وما جاورها.

②**المرحلة الثانية:** تقسيم جهات توثيق تملك العقارات إلى جهتين: المحاكم في جانب حجج الاستحكام، وكتابات العدل في جانب صكوك المنح والإقطاعات، وذلك على ضوء تنظيم الأعمال الإدارية في الدوائر الشرعية الصادر بالأمر العالي رقم 109 في 1372/1/24هـ، وما صاحبه من تعليمات.

③**المرحلة الثالثة:** قيام المقام السامي ورئاسة القضاة بالإجابة عما يرد إليها من استفسارات واستشكالات بشأن إجراءات (حجج الاستحكام)، وتحديد إجراءات على ضوء هذه التساؤلات، وتعميمها على المحاكم وكتابات العدل لمراعاتها في الإجراءات المماثلة.

④**المرحلة الرابعة** : قيام المقام السامي ورئاسة القضاة بالملاحظة على بعض الأخطاء التي تقف عليها في عمل بعض القضاة في حجج الاستحكام وتوجّههم بالتوجيه المناسب في ذلك، وتعممه على بقية المحاكم لملاحظة ذلك وعدم الوقوع فيه.

⑤**المرحلة الخامسة** : صدور نظام المرافعات الشرعية بالمرسوم الملكي رقم م/ 21 في 1421/5/20هـ، والذي نظَّم حجج الاستحكام في الفصل الثاني من الباب الرابع عشر منه.

⑥**المرحلة السادسة** : صدور اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية بقرار معالي وزير العدل رقم 4569 في 1423/6/3هـ، وما أجري عليها من تعديلات بقرار معالي وزير العدلرقم 3258 في 1428/3/15هـ، وكانت هذه اللائحة عبارة عن جمع لمجموعة التعليمات المنظمة قبل صدور النظام ولا تتعارض معها وتفيد في تسيير إجراءاته، كما أضافت جملة من الإجراءات والتوضيحات للنظام، ومن جملة النظام إجراءات حجج الاستحكام.

⑦ **المرحلة السابعة:** قيام وزارة العدل ومجلس القضاء الأعلى بالتضامن في الإجابة عما يرد إليها من استفسارات واستشكالات بشأن إجراءات (حجج الاستحكام) التي لم يرد بها نص في نظام المرافعات أو كان النص غير صريح في الإجراء، وتحديد إجراءات على ضوء هذه التساؤلات، وتعميمها على المحاكم وكتابات العدل لمراعاتها في الإجراءات المماثلة، كما أن هذه المرحلة تضمنت تضامن هاتين الجهتين في الملاحظة على بعض الأخطاء التي تقف عليها في عمل بعض القضاة في حجج الاستحكام وتوجههم بالتوجيه المناسب في ذلك، وتعمِّمه على بقية المحاكم لملاحظة ذلك وعدم الوقوع فيه.

⑧ **المرحلة الثامنة:** صدور نظام المرافعات الشرعية الجديد بموجب المرسوم الملكي رقم م/1 في 1435/1/22هـ، والذي نظم أحكام حجج الاستحكام في الفصل الثالث من الباب الثالث عشر منه.

⑨ **المرحلة التاسعة** : صدور اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية الجديد بموجب قرار وزير العدل رقم 39933 في 1435/5/19هـ، والمعممة بتعميم وزير العدل رقم 13/ت/5332 في 1435/5/19هـ.

⑩ **المرحلة العاشرة** : تولي وزارة العدل تعميم التعليمات المالية والإدارية للمحاكم وأعوان القضاة، وما يرد من تعليمات قضائية موجهة إلى منصب الوزير، وتولي رئيس المجلس الأعلى للقضاء بتعميم التعليمات والقرارات القضائية والوظيفية للقضاة، وما يرد من المحكمة العليا من مبادئ قضائية، وما يوجه من تعليمات قضائية موجهة إلى منصب رئيس المجلس الأعلى للقضاء.

التسلسل المنطقي للتعليمات في المملكة العربية السعودية وكيفية الاحتجاج بها:

لا بد للقاضي أن يكون مدركًا للتسلسل المنطقي للتعليمات في المملكة العربية السعودية وما يقدم منها بعضها على بعض حتى يقع إجراؤه على الوجه الصحيح، لا سيما عند تعارض التعليمات، والتعليمات القضائية في المملكة العربية السعودية على التسلسل التالي:

المَرْتَبَةُ الأُوْلَىْ/ الأَمْرُ المَلَكِيُّ:

وَهِيَ: التَّعْلِيْمَاتُ التِيْ تَصْدُرُ بِإِرَادَةِ المِلِكِ ذَاتِيًّا دُوْنَ الرُّجُوْعِ إِلَىْ جِهَةٍ مَّا.

المَرْتَبَةُ الثَّانِيَةُ/ النِّظَامُ:

وَهِيَ: التَّعْلِيْمَاتُ التِيْ تَصْدُرُ بِمَرْسُوْمٍ مَلَكِيٍّ مِنْ رَئِيْسِ مَجْلِسِ الوُزَرَاءِ أَوْ أَحَدِ نُوَّابِهِ، بَعْدَ وُرُوْدِهِ مُعْتَمَدًا مِنْ مَجْلِسِ الشُّوْرَىْ وَمِنْ هَيْئَةِ الخُبَرَاءِ بِمَجْلِسِ الوُزَرَاءِ، وَلِهَذِهِ التَّعْلِيْمَاتِ صِفَةُ التَّنْظِيْمِ بِمَوَادَّ مُحَدَّدَةٍ.

المَرْتَبَةَ الثَّالِثَةُ/ قَرَارُ مَجْلِسِ الوُزَرَاءِ:

وَهِيَ: التَّعْلِيْمَاتُ التِيْ تَصْدُرُ مِنْ رَئِيْسِ مَجْلِسِ الوُزَرَاءِ أَوْ أَحَدِ نُوَّابِهِ بِاعْتِمَادٍ مِنْ مَجْلِسِ الوُزَرَاءِ.

المَرْتَبَةُ الرَّابِعَةُ/ الأَمْرُ السَّامِيْ:

وَهِيَ: التَّعْلِيْمَاتُ التِيْ تَصْدُرُ مِنْ رَئِيْسِ مَجْلِسِ الوُزَرَاءِ أَو أَحَدِ نُوَّابِهِ، دُوْنَ الحَاجَةِ إِلَىْ الرُّجُوْعِ إِلَىْ مَجْلِسِ الوُزَرَاءِ، وَتُكُوْنُ فِيْ الغَالِبِ فِيْ شَأْنِ قَضَايَا أَعْيَانٍ.

المَرْتَبَةُ الخَامِسَةُ/ اللَّوَائِحُ:

وَهِيَ: التَّعْلِيْمَاتُ الصَّادِرَةُ مِنْ مُخْتَصٍّ دُوْنَ الرُّجُوْعِ فِيْهَا إِلَىْ مَجْلِسِ الشُّوْرَىْ وَهَيْئَةِ الخُبَرَاءِ، وتَكُوْنُ لَهَا صِفَةُ التَّنْظِيْمِ بِمَوَادَّ مُحَدَّدَةٍ، وَتَكُوْنُ تَعْلِيْمَاتٍ مُسْتَقِلَّةٍ أَوْ مُرْتَبِطَةٍ بِنِظَامٍ قَائِمٍ.

المَرْتَبَةُ السَّادِسَةُ/ القَرَارَاتُ القَضَائِيَّةُ المَدْرُوْسَةُ، وَهِيَ أَقْسَامٌ:

أ -المَبَادِئُ القَضَائِيَّةُ:

وَهِيَ: التَّعْلِيْمَاتُ المِدْرُوْسَةِ الصَّادِرَةُ مِنَ الهَيْئَةِ العَامَّةِ بِالمِحْكَمَةِ العُلْيَا بِتَقْرِيْرِ مَبَادِئَ عَامَّةٍ فِيْ المسَائِلِ المتَعَلِّقَةِ بِالقَضَاءِ ، وَكَذَا التَّعْلِيْمَاتِ المِدْرُوْسَةِ التِيْ صَدَرَتْ مِنْ مَجْلِسِ القَضَاءِ الأَعْلَىْ السَّابِقِ بِهَيْئَتَيْهِ العَامَّةِ وَالدَّائِمَةِ.

ب – قَرَارَاتُ المَجْلِسِ الأَعْلَىْ لِلْقَضَاءِ:

وَهِيَ: التَعْلِيْمَاتُ المِدْرُوْسَةُ مِنَ المِجْلِسِ الأَعْلَىْ لِلْقَضَاءِ المتَعَلِّقَةُ بِشُؤُوْنِ القُضَاةِ الوَظِيْفِيَّةِ وَالإِدَارِيَّةِ.

ج – قَرَارَاتُ وَزِيْرِ العَدْلِ:

وَهِيَ: التَّعْلِيْمَاتُ المِدْرُوْسَةُ الصَّادِرَةُ مِنْ وَزِيْرِ العَدْلِ فِيْ مَا يَخُصُّ الشُّؤُوْنَ المالِيَّةَ والوَظِيْفِيَّةِ لِلْمَحَاكِمِ وَكِتَابَاتِ العَدْلِ وَأَعْوَانِ القُضَاةِ.

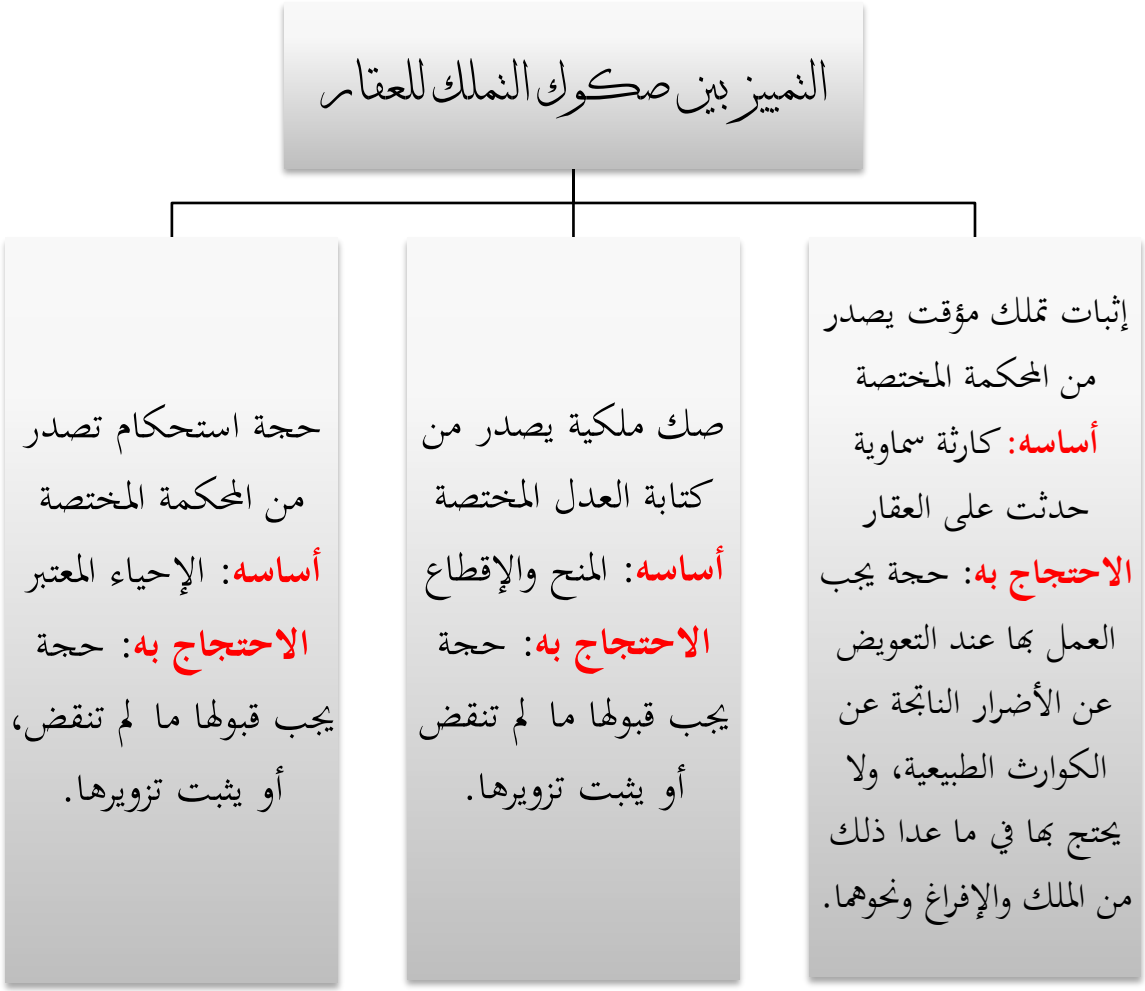
المَرْتَبَةُ السَّابِعَةُ/ التَّعَامِيْمُ:

وَهِيَ: التَّعْلِيْمَاتُ القَضَائِيَّةُ أَوِ الإِدَارِيَّةُ التِيْ تَصْدُرُ مِنَ الوَزِيْرِ المخْتَصِّ ابْتِدَاءً أَوْ عَلَىْ ضَوْءِ مُقْتَرَحَاتٍ وَطَلَبَاتٍ مِنْ جِهَاتٍ خَارِجِ الوَزَارَةِ.

المَرْتَبَةُ الثَّامِنَةُ/ قَرَارَاتُ هَيْئَةِ كِبَارِ العُلَمَاءِ بِالمَمْلَكَةِ العَرَبِيَّةِ السُّعُوْدِيَّةِ:

وَهِيَ: القَرَارَاتُ وَالفَتَاوَىْ التِيْ تَصْدُرُ مِنْ هَيْئَةِ كِبَارُ العُلَمَاءِ بَعْدَ دِرَاسَةٍ وَتَمْحِيْصٍ، وَلَهَا صِفَةُ الإِفْتَاءِ دُوْنَ إِلْزَامٍ.

التمييز بين أنواع وثائق تملك العقار في المملكة العربية السعودية والأساس الذي بنيت عليه ومدى الاحتجاج بكل وثيقة:



معرفة القواعد الأساسية للهندسة المساحية:

ومن أمثلة ذلك: معرفة كيفية احتساب المساحة بالنظر إلى أطوال الأضلاع وحساب الانكسارات والزوايا، ومعرفة ماهية الإحداثيات الجغرافية، ومقياس الرسم في الرفع المساحي، وغير ذلك من القواعد الهندسية التي ليس هذا موضع تفصيلها.

ولكن أهم هذه القواعد للتذكير:

مساحة المربع = طول الضلع × 2.

مساحة المستطيل = الطول × العرض.

مساحة المثلث = $\frac{\text{طول القاعدة} \times \text{طول الارتفاع}}{2}$

مساحة الدائرة = نصف القطر × نصف المحيط.

مساحة اتحاد الأشكال = مجموع مساحة كل شكل.

مساحة المضلع المنتظم الأضلاع = مساحة المثلث منها إلى مركز المضلع × عدد المثلثات في المضلع.

مساحة المضلع غير المنتظم الأضلاع = مجموع مساحات أجزاء أشكالها المنتظمة.

اليوم الثاني

إجراءات حجج الاستحكام

أ -ترتيب الإجراءات في حجج الاستحكام وأهمية اتباع الترتيب في ذلك.

ب - دور أهل الخبرة في إثبات حجج الاستحكام.

ج إجابات الجهات الحكومية المعنية وتمحيص كل إجابة.

د -إجراءات الإعلان بشأن الحجة والفائدة منه.

هـ -الحيل غير النظامية في إجراءات حجج الاستحكام.

و -كيفية إثبات الحجة وتنظيم وثيقتها الرسمية.

ترتيب الإجراءات في حجج الاستحكام وأهمية اتباع الترتيب في ذلك

إن اتباع القاضي في الدائرة للترتيب التسلسلي في إجراءات حجج الاستحكام يثمر ما يلي:

١ - أن كثيرًا من الإجراءات يبنى بعضها على بعض ولا يصح بعضها قبل أن ينظر في بعضها الآخر، فنظر الإجراءات بالتسلسل يجنب القاضي والجهات الحكومية الخوض في عقار ربما لا يجوز لها النظر في شأنه أو الاستمرار في ذلك.

٢ - أنه يختصر الوقت على الجهات الحكومية وعلى القاضي باستبعاد بعض حجج الاستحكام التي لا يسوغ له النظر فيها.

٣ - أنه يعين القاضي في الدائرة القضائية على استيفاء كافة الإجراءات النظامية لحجج الاستحكام واحدة واحدة دون أن ينسى شيئًا منها.

٤ - أنه يعين الموظف المختص على استيعاب ما تم وما لم يتم من إجراءات كل حجة.

لا يتم الانتقال إلى الخطوة التالية إلا بعد استيفاء الخطوة التي قبلها، على النحو التالي:

الخطوة الأولى **1**	**تقديم طلب حجة الاستحكام** **والتحقق من اكتمال مستلزمات تقديمه** المادة (228) و (229) من نظام المرافعات الشرعية ولوائحها

( ) غير مكتملة = لا بد من استيفائها واستكمالها قبل البدء في أي إجراء.

( ) مكتملة = يتم الانتقال إلى الخطوة التالية ☜.

الخطوة الثانية **2**	**وجود إحالة لملف حجة الاستحكام للدائرة القضائية** **موقعة بتوقيع رئيس المحكمة أو مساعده** القاعدة (2) من قواعد اختصاصات وصلاحيات رؤساء المحاكم ومساعديهم

( ) غير مكتملة = لا بد من استيفائها واستكمالها قبل البدء في أي إجراء.

( ) مكتملة = يتم الانتقال إلى الخطوة التالية ☜.

الخطوة الثالثة

3

التثبت من أن موقع الحجة ضمن النطاق المسموح بنظره، وأنه لا يوجد منع خاص من نظر حجة الاستحكام فيه من الجهات العليا

سواء كان المنع لعين عقارٍ مَّا، مثل:

-المنع من الإثبات في الأرض الواقعة بين ذهبان وثول.

- المنع من الإثبات في الأراضي والموارد الواقعة قرب أم عشر (على طريق سامودة بين المجمعة وحفر الباطن).

-أي عقار معيَّن يصدر أمر من الجهات العليا بالمنع من إثباته.

أو كان المنع لوصف العقار، مثل:

-المنع من الإثبات في معسكرات الحرس الوطني.

-المنع من الإثبات في حرم سكك الحديد.

-المنع من الإثبات في حرم الطرق العامة.

-المنع من الإثبات في حرم المطارات.

-المنع من الإثبات في الغابات.

-المنع من الإثبات في الأرض الساحلية إلا للأغراض الحكومية.

-المنع من الإثبات في المناطق المطلوبة لتطوير حقول الزيت، وكذلك حقول الزيت التي تكتشفها أرامكو.

-المنع من الإثبات في الأراضي الحدودية.

-المنع من الإثبات في محجوزات الثروة المعدنية.

( ) ممنوعة = لا ينظر فيها، وإذا أصر صاحب الطلب فيصرف النظر عن طلبه، ويتوقف الإثبات عند هذا الحد.

( ) غير ممنوعة = يتم الانتقال إلى الخطوة التالية ☜.

الخطوة الرابعة 4	**التثبت من أن موقع الحجة داخل ضواحي المدن والقرى** (الأمر السامي رقم 788/م ب في 1429/2/1هـ) ويكون ذلك بالكتابة إلى أمانات المناطق.

( ) خارج ضواحي المدن والقرى = لا ينظر فيها، وإذا أصر صاحب الطلب فيصرف النظر عن طلبه، ويتوقف الإثبات عند هذا الحد.

( ) داخل ضواحي المدن والقرى = يتم الانتقال إلى الخطوة التالية ☜.

الخطوة الخامسة 5	**التثبت من أن موقع الحجة لا يقع داخل مجرى السيول وبطون الأودية** (الأمر الملكي رقم أ/66 في 1431/5/26هـ) ويكون ذلك بالكتابة إلى وزارة المياه، بحيث تعمل مسحًا جيولوجيا للموقع، وتكون الإفادة على ضوء هذا المسح.

( ) داخل مجرى السيول وبطون الأدوية = لا ينظر فيها، وإذا أصر صاحب الطلب فيصرف النظر عن طلبه، ويتوقف الإثبات عند هذا الحد.

( ) خارج مجرى السيول وبطون الأودية = يتم الانتقال إلى الخطوة التالية ☜.

الخطوة السادسة

6

التثبت من أن موقع الحجة لم تسبق عليه إزالة

(قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم 4/305 في 1418/4/22هـ
المؤيد ببرقية المقام السامي رقم 4/ب/7951 في 1419/6/8هـ)
(الفقرة رقم 1/234 من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية)
ويكون ذلك بالكتابة إلى لجنة الإزالة التابعة للبلدية.

( ) سبقت إزالته = لا ينظر فيها حتى يقيم دعواه المحررة على البلدية ويثبت له الحق عليها، وإذا أصر صاحب الطلب على نظرها قبل ذلك فيصرف النظر عن طلبه، ويتوقف الإثبات عند هذا الحد.

( ) لم تسبق إزالته = يتم الانتقال إلى الخطوة التالية ☜.

الخطوة السابعة

7

التثبت من أن موقع الحجة محيا الإحياء الشرعي من قبل تاريخ □/□/□□□□هـ، وأن موقع الحجة ليس أرضًا فضاء

(المادة 230 من نظام المرافعات الشرعية)

(تعميم رئاسة القضاة رقم 3/1450/م في 1384/6/1هـ)

(الأمر السامي رقم 21679 في 1387/11/9هـ)

(قرار الهيئة القضائية العليا رقم 165 في 1395/4/11هـ)

(تعميم وزير العدل رقم 12/114/ت في 1401/7/6هـ)

(الأمر السامي رقم 19774 في 1402/8/17هـ)

ويكون ذلك بوقوف القاضي بنفسه، أو بالكتابة إلى قسم الخبراء بالمحكمة للإفادة عن ذلك.

( ) ظهر أن الإحياء حديث أو أن الأرض كلها أو جزءًا منها فضاء = لا ينظر فيها حتى يرد الإذن بسماع هذا الإنهاء، وإذا أصر صاحب الطلب على نظرها قبل ذلك فيصرف النظر عن طلبه، ويتوقف الإثبات عند هذا الحد.

( ) ظهر أن الإحياء قديم، وأن الأرض كلها محياة = يتم الانتقال إلى الخطوة التالية ⇩.

الخطوة الثامنة

8

التثبت من عدم المعارضة على الإحياء

(المادة 231 من نظام المرافعات الشرعية)

ويكون ذلك بمخاطبة الجهات الحكومية المنصوص عليها، وأخذ الإفادة عن المعارضة من عدمها، وكذلك الإعلان عن الاستحكام في إحدى الصحف التي تصدر في منطقة العقار أو الأكثر انتشارا فيها.

( ) وجدت المعارضة = لا تثبت حجة الاستحكام حتى تنظر المعارضة محررةً وتكون الحجج والبراهين التي يقدمها المعارض لا تقوى على رد طلب المنهي، وإذا أصر صاحب الطلب على نظرها بدون ذلك فيصرف النظر عن طلبه، ويتوقف الإثبات عند هذا الحد.

( ) لم توجد المعارضة = يتم الانتقال إلى الخطوة التالية ☜.

الخطوة التاسعة

9

سماع شهادة الشهود على الإنهاء

(المادة 233 من نظام المرافعات الشرعية)

ويكون ذلك بحضور شهودٍ:

-يكونون بالغين وقت الإحياء (على الخلاف الفقهي في تحمل الشاهد للشهادة من وقت تمييزه إلى بلوغه).

-أن يشهد الشهود صراحة بـ : (الحدود والأطوال —ولو إجمالًا بغير الشهادة على الانكسارات- والمساحة الإجمالية).

-أن يشهد الشهود صراحة بتاريخ الإحياء وأنه من قبل المنع بتاريخ 1387/11/9هـ.

-أن يصف الشهود الإحياء وصفًا دقيقا وما قام به المحيي الأول.

-أن يذكر الشهود كيف تحملوا الشهادة، وهل هو بالمشاهدة والمعاينة للإحياء أم بمجرد السماع فقط.

( ) لم يوجد الشهود على الإنهاء = لا تثبت حجة الاستحكام حتى تنظر يحضر الشهود، وإذا أصر صاحب الطلب على نظرها بدون ذلك فيصرف النظر عن طلبه، ويتوقف الإثبات عند هذا الحد، ما لم يتقدم بشهود في وقت لاحق فتسمع شهادتهم تابعة لضبط الحجة.

( ) إذا وجد الشهود وتوفرت فيهم الضوابط = يتم الانتقال إلى الخطوة التالية 👇.

الخطوة العاشرة **10**	**ضبط إنهاء حجة الاستحكام وتنظيم وثيقتها الرسمية** (المادة 233 من نظام المرافعات الشرعية)
الخطوة الحادية عشرة **11**	**إكمال إجراءات استئناف ما ثبت في حجة الاستحكام** (المادة 165 من نظام المرافعات الشرعية) -وذلك في حال اعتراض من ثبت في حجة الاستحكام خلاف ما يعارض به. -أو كان الثبوت في مواجهة ممثل الجهاز الحكومي المعارض وكان في غير مصلحة من ناب عنه.

دور أهل الخبرة في إثبات حجج الاستحكام

إجابات الجهات الحكومية وتمحيص كل إجابة

لا يمكن أن تُحصى إجابات كل جهة على حجج الاستحكام، ولكن يمكن أن نضع قاعدة عامة في الإجابات، وكيفية مناقشتها وتمحصيها.

معارضات الجهات الحكومية يمكن أن تعرف بتطبيق المادة (231) من نظام المرافعات الشرعية ولوائحه التنفيذية والتي تنص على ما يلي:

((قبل البدء في تدوين الإنهاء بطلب الاستحكام والشروع في إجراءات الإثبات لذلك على المحكمة أن تكتب إلى كل من:وزارة الشؤون البلدية والقروية، ووزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد، ووزارة المالية، وبالنسبة إلى ما هو خارج النطاق العمراني المعتمد أن تكتب إضافة إلى ذلك إلى وزارة الدفاع، ووزارة الحرس الوطني، ووزارة الزراعة، ووزارة البترول والثروة المعدنية، ووزارة النقل، ووزارة المياه والكهرباء، والهيئة العامة للسياحة والآثار، والهيئة السعودية للحياة الفطرية، أو فروع تلك الوزارات والمصالح أو من يقوم مقامها في ذلك، وغيرها من الجهات التي يصدر أمر رئيس مجلس الوزراء بالكتابة إليها، وذلك للاستفسار عما إذا كان لديها معارضة في الإنهاء، وعلى المحكمة كذلك أن تطلب النشر عن طلب الاستحكام في إحدى الصحف التي تصدر في منطقة العقار، وإذا لم تصدر صحف في المنطقة فعليها أن تطلب النشر في إحدى الصحف الأكثر انتشاراً فيها)).

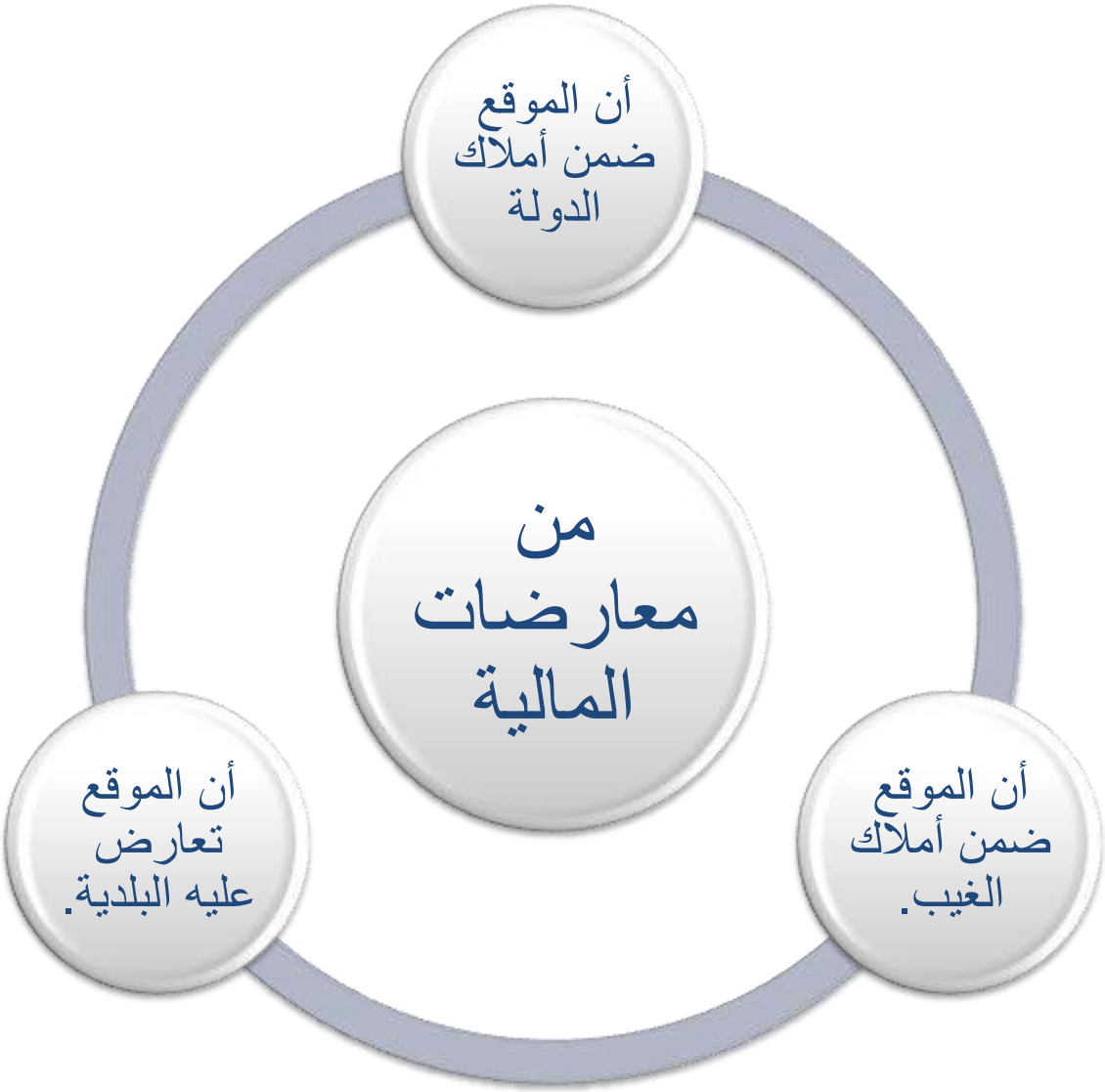
فيُفهم من نص هذه المادة أن الجهات الحكومية أو فروعها التي يكتب إليها بطلب الإفادة عن معارضتها أو عدم معارضتها قسمان:

داخل النطاق العمراني المعتمد	خارج النطاق العمراني المعتمد وداخل الضواحي
وزارة الشؤون البلدية والقروية	وزارة الشؤون البلدية والقروية
وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف	وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف
وزارة المالية	وزارة المالية
–	وزارة الحرس الوطني
–	وزارة الدفاع
–	الهيئة العامة للسياحة والآثار
–	وزارة الزراعة
–	ووزارة المياه والكهرباء
–	وزارة البترول والثروة المعدنية
–	وزارة النقل
–	الهيئة السعودية للحياة الفطرية
غيرها من الجهات التي يصدر أمر رئيس مجلس الوزراء بالكتابة إليها	غيرها من الجهات التي يصدر أمر رئيس مجلس الوزراء بالكتابة إليها

حاول بعض القضاة إحصاء الإجابات لكل جهة حكومية، ولكن في نظري لا يمكن حصرها لا سيما وأن أسباب الاعتراض تتجدد بتجدد تصرفات الناس:

من
معارضات
الزراعة
أن الإحياء
حديث بعد
تاريخ ٩ / ٧ /
١٣٨٧هـ
أن الإحياء
يتعارض مع
نظام توزيع
الأراضي البور
أن الرفع
المساحي غير
مطابق للطبيعة
أن الإحياء لم
تظهره
المصورات
الجوية
أن الموقع سبق
أن أزيل عليه

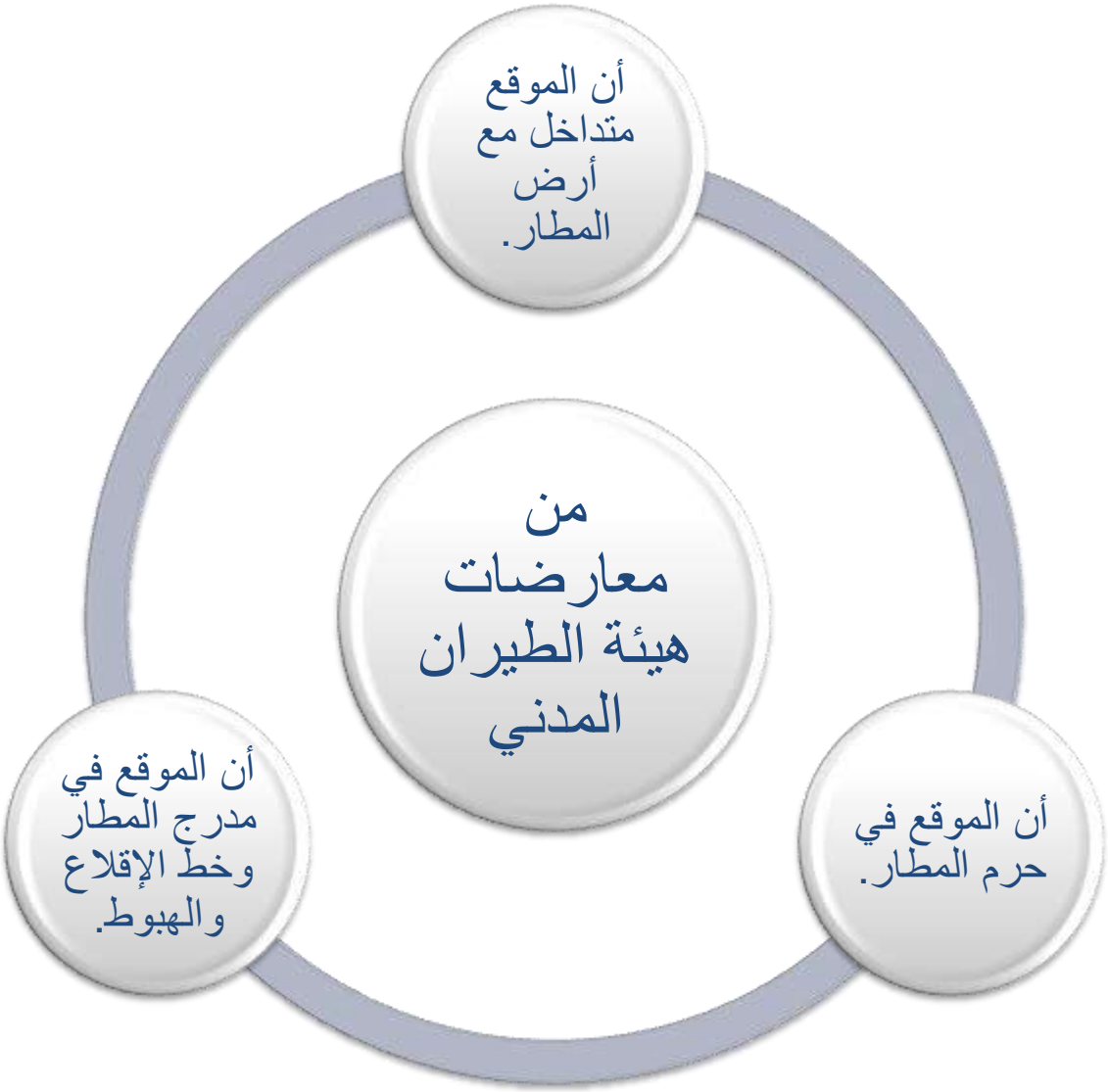
أن الموقع متداخل مع إحدى معسكرات كتائب الحرس الوطني أو مقرات الحرس الوطني.
من معارضات الحرس الوطني
أن الموقع قريب من معسكرات الحرس الوطني ويكشف الأسرار العسكرية.
أن الموقع ضمن حرم معسكرات الحرس الوطني.


أن الموقع ضمن أملاك الدولة
من معارضات المالية
أن الموقع تعارض عليه البلدية.
أن الموقع ضمن أملاك الغيب.

أن الموقع من الأوقاف العامة.
من معارضات الأوقاف
أن الموقع يتداخل مع وقف عام.

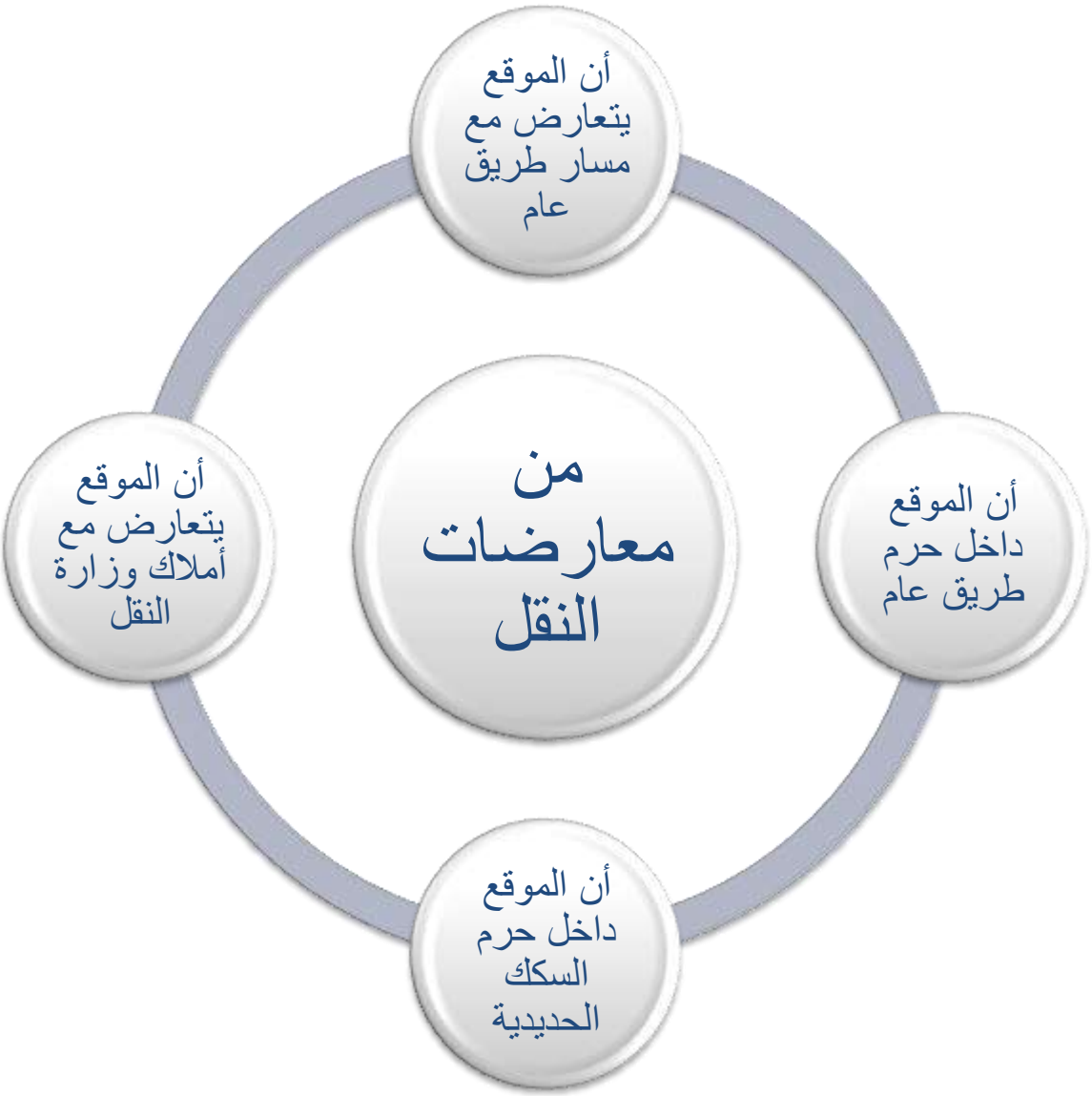
من
معارضات
المياه
والكهرباء
أن الموقع يتعارض مع مسار أبراج الضغط العالي.
أن الموقع يقع ضمن أملاك الشركة أو المخصصة لها من الدولة.
أن الموقع مخصص لنفايات صناعة الكهرباء أو موقع قريب منه.
أن الموقع دفنت فيه تمديدات كهربائية سابق على الإحياء.
أن الموقع عبارة عن وادي أو مجرى سيول.
أن الموقع عبارة عن بئر مياه عامة.
أن الموقع يتداخل مع مجرى المياه الجوفية أو يضر بها.

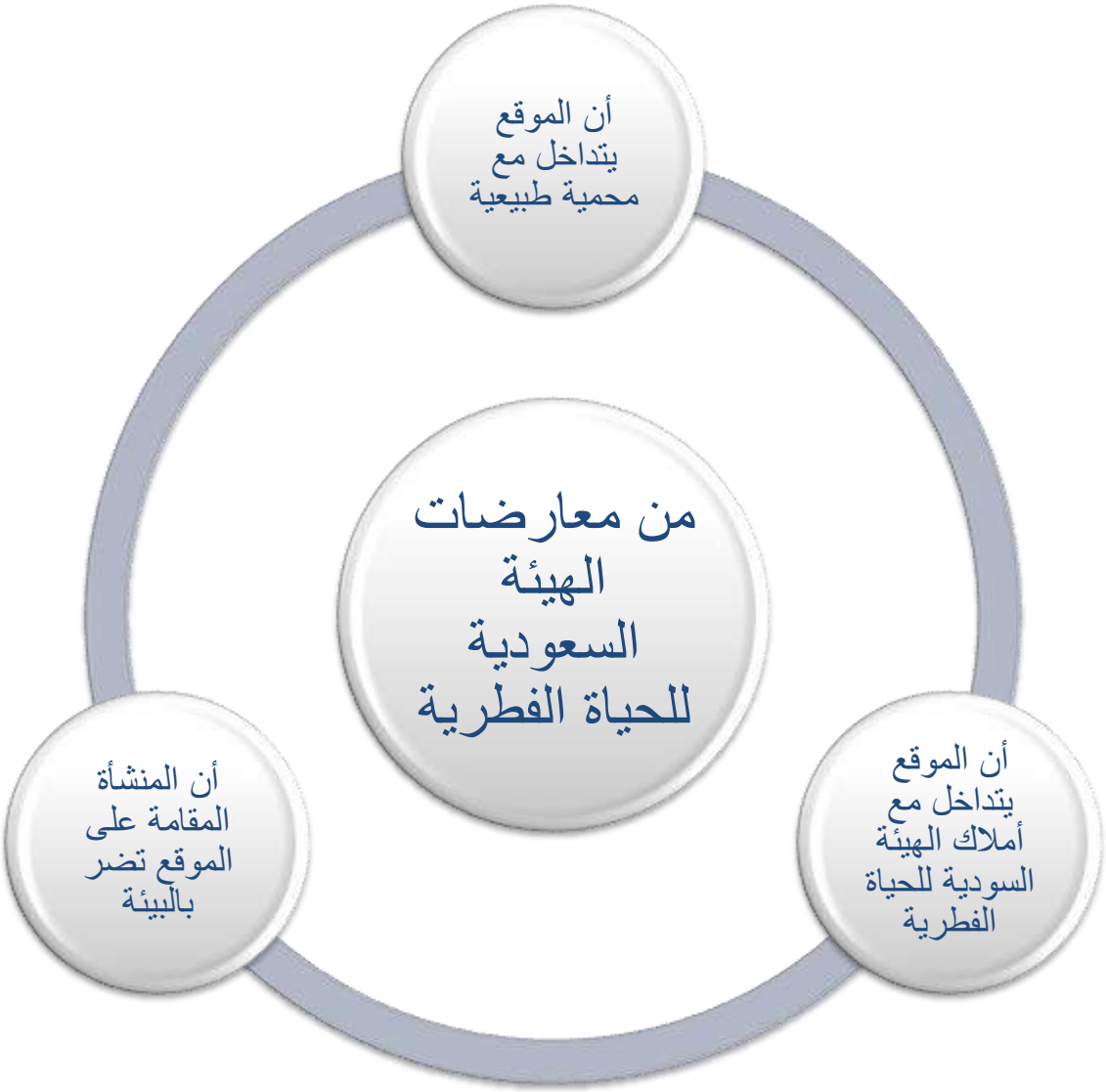
أن الموقع متداخل مع إحدى القواعد العسكرية أو مقرات وزارة الدفاع
من معارضات وزارة الدفاع
أن الموقع ضمن حرم المدن أو القواعد العسكرية
أن الموقع قريب من المدن والقواعد العسكرية ويكشف الأسرار العسكرية


من
معارضات
هيئة الطيران
المدني
أن الموقع
متداخل مع
أرض
المطار.
أن الموقع في
حرم المطار.
أن الموقع في
مدرج المطار
وخط الإقلاع
والهبوط.

من معارضات الهيئة العامة للسياحة والآثار
أن الموقع ضمن أثر تاريخي أو حضاري.
أن الموقع يتداخل مع أملاك الهيئة العامة للسياحة والآثار
أن حجة الاستحكام في الموقع تضر بالحركة السياحية في المنطقة

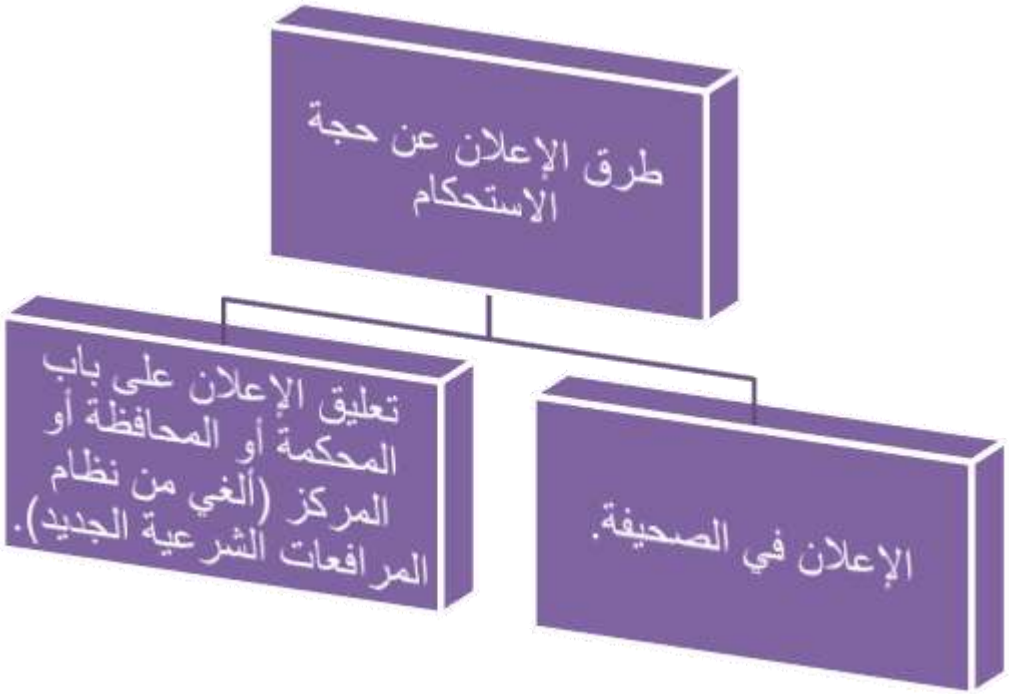
من معارضات البترول والثروة المعدنية
أن الموقع يقع ضمن محجوزات البترول والتنقيب عن النفط
أن الموقع يتداخل مع عروق معدنية في باطن الأرض
أن الموقع عبارة عن جبل.
أن الموقع يحتوي على منجم معادن.


من معارضات النقل
أن الموقع يتعارض مع مسار طريق عام
أن الموقع داخل حرم طريق عام
أن الموقع داخل حرم السكك الحديدية
أن الموقع يتعارض مع أملاك وزارة النقل


من معارضات الهيئة السعودية للحياة الفطرية
أن الموقع يتداخل مع محمية طبيعية
أن الموقع يتداخل مع أملاك الهيئة السودية للحياة الفطرية
أن المنشأة المقامة على الموقع تضر بالبيئة

إذا كُتبَ للجهة الحكومية بطلب الجواب، فلا يخلو:
إما أن يرد جوابها بعدم المعارضة على استخراج حجة الاستحكام
أو يرد جوابها بالمعارضة على استخراج حجة استحكام للمنهي.
أو تمضي المدة النظامية ومقدارها ستين يومًا على آخر الإجرائين من إبلاغ الجهات الرسمية أو النشر (٢٣٣ مرافعات) ولم يرد جواب منها.
أو تكون إجابة الجهة مشروطة بموافقة جهة أخرى.
الإجراء
يكتفى بخطاب الموافقة ويشار إليه في الضبط والصك وسجله.
الإجراء
بعد اكتمال إجابات الدوائر الحكومية يتم تحديد جلسة لحضور مندوب الجهة ونظر المعارضة في حجة المنهي ومعرفة بينتها على المعارضة، فإن لم تكن لها بينة طُلبت من المنهي البينة على ما جاء في إنهائه، ولا تكفي المعارضة الخطية عن حضور المندوب.
الإجراء
تعامل الجهة معاملة المعارضة على الحجة، مع الإشارة في الضبط والصك إلى عدم ورود الجواب رغم التحقق من تسلم الجهة للاستفسار.
الإجراء
تكون إجابة هذه الجهة معلقة على إجابة الجهة الأخرى، وتأخذ أحكامها في حال المعارضة.

إجراءات الإعلان بشأن الحجة والفائدة منه



خلاصة إجراءات الإعلان:

- أن تطلب المحكمة النشر عن طلب الاستحكام في إحدى الصحف التي تصدر في منطقة العقار، وإذا لم تصدر صحف في المنطقة فعليها أن تطلب النشر في إحدى الصحف الأكثر انتشاراً فيها (مادة 231 من نظام المرافعات).
- يشار في الإعلان إلى اسم طالب الحجة على العقار، وكيفية أيلولته إليه (تعميم وزير العدل رقم 12/32/ت في 1397/3/2هـ).
- يوضح في الإعلان موقع الحجة، وحدوده وأطواله ومساحته، ووصفه وصفا لا ينطبق على غيره من ناحية الموقع والبعد عن مركز المدينة أو على أي كيلو إذا كان على أحد الطرق الرئيسية، ويختم الإعلان بالختم الرسمي ويوقع (تعميم وكيل وزارة العدل رقم 198/8/ت في 1407/12/23هـ).

الفائدة المرجوة من الإعلان:

١ -معرفة مدى وجود معارضة للأفراد على حجة الاستحكام المطلوب إثباتها.

٢ -الإعذار في الاعتراض على حجة الاستحكام لأهل البلد خلال مدة معلومة، فإن صدرت الحجة واكتسبت الصفة النهائية، فعلى المعارض بعد ذلك تتبع صاحب الحجة بالدعوى في مكان إقامته (الفقرة 3/218 و 4/218 من اللوائح التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية).

٣ -تقوية جانب المنهي في مرحلة إثبات حجة الاستحكام وأن يكون إنهاؤه يعطي ظنًّا غالبًا بصحته.

الحيل غير النظامية في إجراءات حجج الاستحكام

الحيلة الأولى

- قيام المنهي بزراعة بعض المزروعات الموسمية الطويلة (كالذرة) إبهاما بقدم الإحياء.

الحيلة الثانية

- قيام المنهي بإحاطة العقار بمزروعات ويتوسطها فضاء لا إحياء فيه.

الحيلة الثالثة

- قيام المنهي ببناء العقار بأبنية من الطين وحرقها لتبدو قديمة وأثرية.

الحيلة الرابعة

- قيام المنهي بركز جذوع نخل طويلة للإيهام بقدم الإحياء.

الحيلة الخامسة

- قيام المنهي بحفر بئر في العقار لا تصل إلى مستوى الماء وطيها بالطين للإيهام بقدم الإحياء وغوران الماء.

الحيلة السادسة

- كتابة المسجل (في الحجج اليدوية) سجلًا لحجة وهمية، وعرضه على القاضي وتوقيعه منه دون أساس للحجة بغرض استخراج صك بدل مفقود (يجب على القاضي عدم توقيع السجل والصك بدل المفقود إلا مع وجود أساسه من الضبط وملف الحجة).

الحيلة السابعة

- تعديل الرفع المساحي دون إخطار المحكمة، ثم استبدال القديمة بالجديدة المعدلة بطرق ملتوية قبل إجراء الإعلان، حتى يتهرب من اشتراط إذن المقام السامي للأراضي الفضاء.

الحيلة الثامنة

- سحب جواب الجهة المعارضة واستبدالها بجواب مزور لنفس الجهة يتضمن عدم المعارضة.

الحيلة التاسعة

- إيجاد شهود الزور لأداء الشهادة أمام القضاء بالإحياء وقدمه ووصفه وحدوده وأطواله ومساحته، وقد يكون الغرض من هذه الشهادة الحصول على هذا العقار بالشراء.

الحيلة العاشرة

- إجراء الحك أو التزوير في صك حجة الاستحكام بحك بعض الأحرف والأرقام أو إضافتها، وفي الغالب تكون بزيادة المساحة أو الأطوال.

كيفية إثبات الحجة وتنظيم وثيقتها الرسمية

❖ **أما مجلد الضبط:**

فبعض القضاة يخصص لحجج الاستحكام ضبطًا خاصًّا.

والبعض الآخر يجعله في ضبط الإنهاءات.

والأقرب أن ذلك يختلف باختلاف المناطق، فبعض المناطق تكثر فيها طلبات حجج الاستحكام، وبعض المناطق تقل فيها بل تنعدم، فما كان طلب حجج الاستحكام فيها مشهورًا كثيرًا فمن المناسب تخصيص ضبط لحجج الاستحكام، وما كان طلب حجج الاستحكام فيها قليلًا فلا أرى تخصيص ضبط لحجج الاستحكام؛ لأنها تدخل في مفهوم الإنهاء أصلًا.

❖ **وأما مضمون الضبط:**

فعلى النحو التالي:

ضبط حجة الاستحكام الخالية من المعارضة

الخطوة	صيغة مثالية لحجة الاستحكام على ضوء هذه الخطوات
ذكر افتتاحية مناسبة للحجة←	الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:
ذكر اسم القاضي وصفته←	فلدي أنا ... القاضي بمحكمة ...
ذكر اليوم والتاريخ الذي تم فيه ضبط الجلسة←	وفي يوم ... الموافق / / 14هـ فتحت الجلسة
ذكر مستند الاختصاص الذي بسببه فتحت الجلسة←	بناء على الاستدعاء المقدم من ... بطلبه حجة استحكام على ... الواقعة في ...

ذكر اسم المنهي رباعيًا وهويته الوطنية ووكالته إن كان وكيلًا ولا بد من ذكر السجل المدني للمنهي أصالة ←	حضر ... بن ... بن ... آل ...، الذي يحمل الهوية الوطنية رقم ... وكيلًا عن المنهي ... الذي يحمل الهوية الوطنية رقم ...
إذا كان المنهون ورثة وحضر وكيل عنهم فيذكر في الضبط أسماؤهم كلهم واسم مورثهم وصك حصر الورثة ←	حضر ... بن ... بن ... آل ...، الذي يحمل الهوية الوطنية رقم ... وكيلًا عن ورثة ... بن ... بن ... آل ...، وهم كل من ... و ... ، الصادر بشأن وراثتهم له صك حصر الورثة الصادر من محكمة ... برقم ... في ...، ووكالته عنهم كالتالي: وكالته عن ... صادرة من كتابة عدل ... برقم ... في ... وتخوله ... ووكالته عن ... صادر من كتابة عدل ... برقم ... في ... وتخوله ...
الإنهاء بذكر ملكية المنهي للعقار ووصفه بذكر موقعه مربوطًا بمعلم ثابت وحدوده وأطواله ومساحته الإجمالية وسبب ملكيته وطلبه في هذا الإنهاء←	إن من الجاري في (ملكي–ملك ورثة ...–ملك موكلي) وتحت تصرف كامل ... الواقعة في ... غرب جبل ... والذي يحده من الشمال ... بطول الضلع ... مترا ويحده من الجنوب ... بطول الضلع ... مترًا ويحده من الشرق ... بطول الضلع ... مترًا ويحده من الغرب ... بطول الضلع ... مترًا والمساحة الإجمالية لهذا ... هي ... مترًا مربعًا، [وقد آل إليَّ بالإحياء الشرعي من قبل عام 1387هـ، حيث قمتُ وقتها بـ ...، واستمر إحيائي لها إلى هذا العام – وقد آل إليَّ بالشراء من ... في عام ... وقد آل إليه بالشراء من ... الذي أحياه الإحياء الشرعي من قبل عام 1387هـ حيث قام ... وقتها بـ ...، واستمر إحياؤها إلى هذا العام] أطلب إثبات ملكيتي لهذا ... هكذا أنهى.
يشار إلى الاطلاع على الوثائق وعقود البيع التي قدمها المنهي مع ملف الحجة إن وجدت←	هذا وقد اطلعت على (نسخة الوثيقة–عقد البيع) الصادرة من ... المؤرخة في ... والمتضمنة ... وأن ... ملك لـ ...
يشار إلى التثبت من صلاحية الإنهاء للنظر فيه قبل مخاطبة الدوائر الحكومية←	هذا وعملاً بالأمر السامي رقم 788/م ب في 1429/2/1هـ فقد جرت مخاطبة بلدية ... لأخذ إفادة أمانة منطقة ... حيال طلب المنهي للتثبت عما إذا كان الموقع المنهى عنه يقع ضمن مشمول الأمر السامي المذكور أم لا وذلك بخطابي رقم ... في

...، فوردنا جواب البلدية رقم ... في ... الذي أفرق به جواب الأمانة رقم ... في ... والذي يتضمن أن الموقع المنهي عنه لا يقع في مشمول الأمر السامي المذكور، كما جرى مني التثبت عن عما إذا كان الموقع المنهى عنه يقع ضمن مجاري السيول وبطون الأودية الممنوع من إثبات حجة الاستحكام فيها بالأمر الملكي رقم أ/ 66 في 1431/5/26هـ، حيث خاطبت إدارة المياه في ... بخطابي رقم ... في ... فوردنا جوابها رقم ... في ... الذي يتضمن أن الموقع المنهى عنه لا يقع في مجاري السيول ولا بطون الأودية، كما جرى مني التثبت عما إذا كان الموقع المنهي عنه يقع ضمن أملاكٍ تمَّت إزالتها والممنوعة من إثباتها بموجب برقية المقام السامي رقم 4/ب/7951 في 1419/6/8هـ إلا بعد إقامة دعوى محررة على الجهة المزيلة، أم لم تتم إزالتها، وذلك بخطابي إلى لجنة الإزالة رقم ... في ...، فوردنا جوابها رقم ... في ... المتضمن أن الموقع لم تتم إزالته، كما جرى مني التثبت عن الموقع المنهى عنه هل تم إحياؤه أم هو أرض فضاء، وهل هو قديم الإحياء أم حديث الإحياء، وهل هو مطابق للرفع المساحي أم مختلف، وذلك بخطابي الموجه إلى قسم الخبراء بالمحكمة برقم ... في ...، فورد جواب قسم الخبراء بالمحكمة برقم ... في ... المتضمن أنه جرى الوقوف على الموقع المنهى عنه في يوم ... الموافق ... فوجد أنه محيًا وذلك بـ ...، وتبيَّن لنا إن الإحياء قديم حيث إنه يحتوي على 100 نخلة طويلة راسخة الجذور في الأرض منذ القِدم وأنه يحتوي على بيت طيني مسكون وعليها آثار القِدم، وفيها بئر محفورة بها ماء وفير، وهذا كله يدل على قدم الإحياء وأنه من المرجَّح أن يكون من قبل عام 1387هـ، كما جرت مطابقتنا للموقع على ضوء الرفع المساحي الصادر من مكتب ... الهندسي برقم ... المؤرخ في ... فوجدناه مطابقًا للواقع، هذه خلاصة ما تضمنه جواب

	قسم الخبراء بالمحكمة آنف الذكر.
يشار إلى تطبيق المادة (231) من نظام المرافعات الشرعية الخاص بمخاطبة الدوائر المعنية ورصد إجاباتها←	هذا وتطبيقًا للمادة (231) من نظام المرافعات الشرعية، فقد خاطبت بلدية ... بخطابي رقم ... في ... بطلب إجابة البلدية على إنهاء المنهي على ضوء الرفع المساحي المشار إليه بعاليه، فوردنا جواب البلدية برقم ... في ... المتضمن عدم المعارضة على إنهاء المنهي، كما خاطبت إدارة الأوقاف في ... بخطابي رقم ... في ... بطلب إجابة الأوقاف على إنهاء المنهي على ضوء الرفع المساحي المشار إليه بعاليه، فوردنا جواب الأوقاف برقم ... في ... المتضمن عدم المعارضة على إنهاء المنهي، كما خاطبت مكتب المالية في ... بخطابي رقم ... في ... بطلب إجابة المالية على إنهاء المنهي على ضوء الرفع المساحي المشار إليه بعاليه، فوردنا جواب المالية برقم ... في ... المتضمن عدم المعارضة على إنهاء المنهي.
يشار إلى إجراء الإعلان وعدم وجود معارضة من الأفراد←	هذا وقد قام المنهي بالإعلان عن إنهائه هذا في صحيفة ... في عددها ذي الرقم ... الصادر بتاريخ ... في الصحيفة رقم ... وجرى تعليق إعلانه الذي يخصه عند بوابة المحكمة الخارجية، ومضت مدة ستين يومًا من تاريخ الإعلان ولم يتقدم أحد بالمعارضة على إنهائه.
يشار إلى الاطلاع على الرفع المساحي المصادق عليه ومضمونه←	هذا وقد جرى اطلاعي على الرفع المساحي المعد من قبل مكتب ... الهندسي والذي يحمل الرقم ... المؤرخ في ... المصادق عليه من قبل بلدية ... ويتضمن حدود وأطوال ومساحة الموقع المنهى عنه كما يلي: يحده من الشمال ... بطول الضلع ... مترا ويحده من الجنوب ... بطول الضلع ... مترًا ويحده من الشرق ... بطول الضلع ... مترًا ويحده من الغرب ... بطول الضلع ... مترًا والمساحة الإجمالية لهذا ... هي ... مترًا مربعًا.
يشار إلى طلب البينة من المنهي وهما شاهدان	هذا وللاستيثاق مما ذكره المنهي في إنهائه طلبت منه البينة على

يشهدان على العقار ونوعه وموقعه وحدوده وأطواله ومساحته وسبب التملك وتسلسله إن كان المحيي شخص آخر وتاريخ الإحياء، ثم يشار إلى تزكيتهما ←	ما جاء في إنهائه، فأحضر للشهادة كلاً من: ... الذي يحمل الهوية الوطنية رقم ... صادرة من ... المولود عام ...، وباستشهاده شهد بقوله: أنني أعرف المنهي ... وأن صلتي به ... وأنه يملك ... الواقعة في ... والتي يحدها من الشمال ... بطول الضلع ... مترا ويحده من الجنوب ... بطول الضلع ... مترًا ويحده من الشرق ... بطول الضلع ... مترًا ويحده من الغرب ... بطول الضلع ... مترًا والمساحة الإجمالية لهذا ... هي ... مترًا مربعًا أحياها الإحياء الشرعي من قبل عام 1387هـ وكان إحياؤه لها بـ ...، ليس له فيها شريك ولا منازع هكذا أشهد، كما حضر ...الذي يحمل الهوية الوطنية رقم ... صادرة من ... المولود عام ...، وباستشهاده شهد بـ بقوله: أنني أعرف المنهي ... وأن صلتي به ... وأنه يملك ... الواقعة في ... والتي يحدها من الشمال ... بطول الضلع ... مترا ويحده من الجنوب ... بطول الضلع ... مترًا ويحده من الشرق ... بطول الضلع ... مترًا ويحده من الغرب ... بطول الضلع ... مترًا والمساحة الإجمالية لهذا ... هي ... مترًا مربعًا أحياها الإحياء الشرعي من قبل عام 1387هـ وكان إحياؤه لها بـ ...، ليس له فيها شريك ولا منازع هكذا أشهد، وقد حضر كل من ... الذي يحمل الهوية الوطنية رقم ... و... الذي يحمل الهوية الوطنية رقم ... وشهدا بثقة وعدالة الشاهدين ... و ...
يحكم القاضي بثبوت إنهاء المنهي ←	فبناء على ما تقدم من إنهاء المنهي، وعدم وجود الموانع للنظر فيه، وبناء على عدم معارضة إحدى الجهات المعنية المنصوص عليها في المادة (231) من نظام المرافعات الشرعية، وعدم معارضة أحد من الأفراد رغم الإعلان عن إنهاء المنهي، وبما أن المنهي قد أحضر بينة تشهد على إنهائه وهي شهادة الشاهدين المعدلين شرعًا، لذلك كله فقد ثبت لدي تملك ... لـ... الواقعة في ... الموصوفة بعالية، ليس له فيها شريك ولا منازع.

يشار إلى إخراج صك به وتسجيله، والاختتام ←	وأمرت بإخراج صك بهذا الإثبات وتسجيله وتسليمه لصاحبه، وبالله التوفيق وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين حرر في ...

ضبط حجة الاستحكام وجدت فيها المعارضة

الخطوة	صيغة مثالية لحجة الاستحكام على ضوء هذه الخطوات
ذكر افتتاحية مناسبة للحجة ←	الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:
ذكر اسم القاضي وصفته ←	فلدي أنا ... القاضي بمحكمة ...
ذكر اليوم والتاريخ الذي تم فيه ضبط الجلسة ←	وفي يوم ... الموافق / / 14هـ فتحت الجلسة
ذكر مستند الاختصاص الذي بسببه فتحت الجلسة ←	بناء على الاستدعاء المقدم من ... بطلبه حجة استحكام على ... الواقعة في ...
ذكر اسم المنهي رباعيًا وهويته الوطنية ووكالته إن كان وكيلًا ولا بد من ذكر السجل المدني للمنهي أصالة ←	حضر ... بن ... بن ... آل ...، الذي يحمل الهوية الوطنية رقم ... وكيلًا عن المنهي ... الذي يحمل الهوية الوطنية رقم ...
إذا كان المنهون ورثة وحضر وكيل عنهم فيذكر في الضبط أسماؤهم كلهم واسم مورثهم وصك حصر الورثة ←	حضر ... بن ... بن ... آل ...، الذي يحمل الهوية الوطنية رقم ... وكيلًا عن ورثة ... بن ... بن ... آل ...، وهم كل من ... و ... ، الصادر بشأن وراثتهم له صك حصر الورثة الصادر من محكمة ... برقم ... في ...، ووكالته عنهم كالتالي: وكالته عن ... صادرة من كتابة عدل ... برقم ... في ... وتخوله ... ووكالته عن ... صادر من كتابة عدل ... برقم ... في ... وتخوله ...
الإنهاء بذكر ملكية المنهي للعقار ووصفه بذكر موقعه مربوطًا بمعلم ثابت وحدوده وأطواله	إن من الجاري في (ملكي-ملك ورثة ...-ملك موكلي) وتحت تصرف كامل ... الواقعة في ... غرب جبل ... والذي يحده من

ومساحته الإجمالية وسبب ملكيته وطلبه في هذا الإنهاء ←	الشمال ... بطول الضلع ... مترا ويحده من الجنوب ... بطول الضلع ... مترًا ويحده من الشرق ... بطول الضلع ... مترًا ويحده من الغرب ... بطول الضلع ... مترًا والمساحة الإجمالية لهذا ... هي ... مترًا مربعًا، [وقد آل إليَّ بالإحياء الشرعي من قبل عام 1387هـ، حيث قمتُ وقتها بـ ...، واستمر إحيائي لها إلى هذا العام – وقد آل إليَّ بالشراء من ... في عام ... وقد آل إليه بالشراء من ... الذي أحياه الإحياء الشرعي من قبل عام 1387هـ حيث قام ... وقتها بـ ...، واستمر إحياؤها إلى هذا العام] أطلب إثبات ملكيتي لهذا ... هكذا أنهى.
يشار إلى الاطلاع على الوثائق وعقود البيع التي قدمها المنهي مع ملف الحجة إن وجدت ←	هذا وقد اطلعت على (نسخة الوثيقة–عقد البيع) الصادرة من ... المؤرخة في ... والمتضمنة ... وأن ... ملك لـ ...
يشار إلى التثبت من صلاحية الإنهاء للنظر فيه قبل مخاطبة الدوائر الحكومية ←	هذا وعملاً بالأمر السامي رقم 788/م ب في 1429/2/1هـ فقد جرت مخاطبة بلدية ... لأخذ إفادة أمانة منطقة ... حيال طلب المنهي للتثبت عما إذا كان الموقع المنهى عنه يقع ضمن مشمول الأمر السامي المذكور أم لا وذلك بخطابي رقم ... في ...، فوردنا جواب البلدية رقم ... في ... الذي أفرق به جواب الأمانة رقم ... في ... والذي يتضمن أن الموقع المنهي عنه لا يقع في مشمول الأمر السامي المذكور، كما جرى مني التثبت عن عما إذا كان الموقع المنهى عنه يقع ضمن مجاري السيول وبطون الأودية الممنوع من إثبات حجة الاستحكام فيها بالأمر الملكي رقم أ/ 66 في 1431/5/26هـ، حيث خاطبت إدارة المياه في ... بخطابي رقم ... في ... فوردنا جوابها رقم ... في ... الذي يتضمن أن الموقع المنهى عنه لا يقع في مجاري السيول ولا بطون الأودية، كما جرى مني التثبت عما إذا كان الموقع المنهي عنه يقع ضمن أملاكٍ تمَّت إزالتها والممنوعة من إثباتها بموجب برقية المقام السامي رقم 4/ب/7951 في 1419/6/8هـ إلا بعد إقامة دعوى محررة على الجهة المزيلة، أم

	لم تتم إزالتها، وذلك بخطابي إلى لجنة الإزالة رقم ... في ...، فوردنا جوابها رقم ... في ... المتضمن أن الموقع لم تتم إزالته، كما جرى مني التثبت عن الموقع المنهى عنه هل تم إحياؤه أم هو أرض فضاء، وهل هو قديم الإحياء أم حديث الإحياء، وهل هو مطابق للرفع المساحي أم مختلف، وذلك بخطابي الموجه إلى قسم الخبراء بالمحكمة برقم ... في ...، فورد جواب قسم الخبراء بالمحكمة برقم ... في ... المتضمن أنه جرى الوقوف على الموقع المنهى عنه في يوم ... الموافق ... فوجد أنه محيًا وذلك بـ ...، وتبيَّن لنا إن الإحياء قديم حيث إنه يحتوي على 100 نخلة طويلة راسخة الجذور في الأرض منذ القِدم وأنه يحتوي على بيت طيني مسكون وعليها آثار القِدم، وفيها بئر محفورة بها ماء وفير، وهذا كله يدل على قدم الإحياء وأنه من المرجَّح أن يكون من قبل عام 1387هـ، كما جرت مطابقتنا للموقع على ضوء الرفع المساحي الصادر من مكتب ... الهندسي برقم ... المؤرخ في ... فوجدناه مطابقًا للواقع، هذه خلاصة ما تضمنه جواب قسم الخبراء بالمحكمة آنف الذكر.
يشار إلى تطبيق المادة (231) من نظام المرافعات الشرعية الخاص بمخاطبة الدوائر المعنية ورصد إجاباتها ورصد خلاصة المعارضة ←	هذا وتطبيقًا للمادة (231) من نظام المرافعات الشرعية، فقد خاطبت بلدية ... بخطابي رقم ... في ... بطلب إجابة البلدية على إنهاء المنهي على ضوء الرفع المساحي المشار إليه بعاليه، فوردنا جواب البلدية برقم ... في ... المتضمن المعارضة على إنهاء المنهي حيث عارضت البلدية بأن إحياء المنهي حديث ويتعارض مع المخططات السكنية المقررة من قبل الأمانة بالقرار رقم ... في ... ا.هـ، كما خاطبت إدارة الأوقاف في ... بخطابي رقم ... في ... بطلب إجابة الأوقاف على إنهاء المنهي على ضوء الرفع المساحي المشار إليه بعاليه، فوردنا جواب الأوقاف برقم ... في ... المتضمن عدم المعارضة على إنهاء المنهي، كما خاطبت مكتب المالية في ... بخطابي رقم ... في

	... بطلب إجابة المالية على إنهاء المنهي على ضوء الرفع المساحي المشار إليه بعاليه، فوردنا جواب المالية برقم ... في ... المتضمن عدم المعارضة على إنهاء المنهي.
يشار إلى إجراء الإعلان ووجود معارضة من الأفراد إن وجدت←	هذا وقد قام المنهي بالإعلان عن إنهائه هذا في صحيفة ... في عددها ذي الرقم ... الصادر بتاريخ ... في الصحيفة رقم ... وجرى تعليق إعلانه الذي يخصه عند بوابة المحكمة الخارجية، ومضت مدة ستين يومًا من تاريخ الإعلان وقد تقدم في أثناءها ... الذي يحمل الهوية الوطنية رقم ... وقد تقدم بمعارضته المقيدة بالمحكمة برقم ... في ... وجرى إرفاقها بملف الحجة.
يشار إلى الاطلاع على الرفع المساحي المصادق عليه ومضمونه←	هذا وقد جرى اطلاعي على الرفع المساحي المعد من قبل مكتب ... الهندسي والذي يحمل الرقم ... المؤرخ في ... المصادق عليه من قبل بلدية ... ويتضمن حدود وأطوال ومساحة الموقع المنهى عنه كما يلي: يحده من الشمال ... بطول الضلع ... مترا ويحده من الجنوب ... بطول الضلع ... مترًا ويحده من الشرق ... بطول الضلع ... مترًا ويحده من الغرب ... بطول الضلع ... مترًا والمساحة الإجمالية لهذا ... هي ... مترًا مربعًا.
يشار إلى حضور مندوب الجهة المعارضة أو المعارض من الأفراد، ومداولة معارضته بينه وبين المنهي، وطلب البينة من المعارض على معارضته.←	وفي هذه الجلسة حضر ... الذي يحمل الهوية الوطنية رقم ... وهو مندوب ... المعمد من قبل إدارته بالخطاب ذي الرقم ... في ...، وبسؤاله عن معارضة إدارته قال إن إدارتي معارضة على طلب المنهي ... حجة استحكام على ... الواقعة في ... حيث إنها إحياء حديث ويتعارض مع المخططات السكنية المقررة من قبل الأمانة بالقرار رقم ... في ... وهو اعتداء على أرض من الأراضي العامة الممنوع من التصرف فيها، وأطلب صرف النظر عن إنهائه، هكذا اعترض، وبعرض ذلك على المنهي قال: الصحيح ما ذكرته في إنهائي، وبسؤال مندوب ... هل لدى إدارته البينة على ما جاء في معارضتها، فقال: ليس لدى إدارتي

	بينة (يشار إلى معارض الأفراد بنفس الطريقة والغالب أن المعارضة تكون من باب تنازع الأملاك أو تداخلها).
يشار إلى طلب البينة من المنهي وهما شاهدان يشهدان على العقار ونوعه وموقعه وحدوده وأطواله ومساحته وسبب التملك وتسلسله إن كان المحيي شخص آخر وتاريخ الإحياء، ثم يفتح باب القدح فيهما ثم تجري تزكيتهما ←	وقد طلبت من المنهي البينة على ما جاء في إنهائه، فأحضر للشهادة كلاً من: ... الذي يحمل الهوية الوطنية رقم ... صادرة من ... المولود عام ...، وباستشهاده شهد بقوله: أنني أعرف المنهي ... وأن صلتي به ... وأنه يملك ... الواقعة في ... والتي يحدها من الشمال ... بطول الضلع ... مترا ويحده من الجنوب ... بطول الضلع ... مترًا ويحده من الشرق ... بطول الضلع ... مترًا ويحده من الغرب ... بطول الضلع ... مترًا والمساحة الإجمالية لهذا ... هي ... مترًا مربعًا أحياها الإحياء الشرعي من قبل عام 1387هـ وكان إحياؤه لها بـ ...، ليس له فيها شريك ولا منازع هكذا أشهد، كما حضر ... الذي يحمل الهوية الوطنية رقم ... صادرة من ... المولود عام ...، وباستشهاده شهد بـ بقوله: أنني أعرف المنهي ... وأن صلتي به ... وأنه يملك ... الواقعة في ... والتي يحدها من الشمال ... بطول الضلع ... مترا ويحده من الجنوب ... بطول الضلع ... مترًا ويحده من الشرق ... بطول الضلع ... مترًا ويحده من الغرب ... بطول الضلع ... مترًا والمساحة الإجمالية لهذا ... هي ... مترًا مربعًا أحياها الإحياء الشرعي من قبل عام 1387هـ وكان إحياؤه لها بـ ...، ليس له فيها شريك ولا منازع هكذا أشهد، وبعرض شهادتهما على المعارض ... قال الشاهدان لا أعرفهما ولا أقدح في عادلتهما بشيء لجهلي بحالهما، وأما شهادتهما فغير صحيحة، وقد حضر كل من ... الذي يحمل الهوية الوطنية رقم ... و... الذي يحمل الهوية الوطنية رقم ... وشهدا بثقة وعدالة الشاهدين ... و ...
يحكم القاضي بثبوت إنهاء المنهي ويصرف النظر عن معارضة المعارض ←	فبناء على ما تقدم من إنهاء المنهي، وعدم وجود الموانع للنظر فيه، وبناء على معارضة ... والتي تضمنت ... ولم يقم المعارض

	بإثبات معارضته ببينة، وبما أن المنهي قد أحضر بينة تشهد على إنهائه وهي شهادة الشاهدين المعدلين شرعًا، لذلك كله فقد ثبت لدي تملك ... لـ... الواقعة في ... الموصوفة بعاليه، ليس له فيها شريك ولا منازع، ورددت معارضة ... على هذا الإنهاء، وبه حكمت.
يشار إلى عرض الحكم على الطرفين والإفهام بتعليمات الاستئناف إن وجدت ←	وبعرض الحكم على المنهي والمعارض، قرر المنهي قناعته، وقرر المعارض ... اعتراضه على الحكم فأفهمته بمراجعة المحكمة يوم ... الموافق ... لاستلام نسخة من الصك الصادر في هذا الإنهاء لتقديم اعتراضه على الحكم خلال ثلاثين يومًا من التاريخ المقرر لاستلامه الصك، فإن لم يتقدم باعتراضه ...، وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

اليوم الثالث

النزاع والمعارضة على حجة الاستحكام

أ - أقسام النزاع والمعارضة على حجج الاستحكام.

ب -المعارضة على الحجة قبل التقدم بها.

ج -المعارضة على الحجة أثناء إجراءات نظرها.

د - المعارضة على الحجة بعد إثباتها بحكم قطعي.

هـ -تطبيقات عملية.

أقسام النزاع والمعارضة على حجج الاستحكام

حالتان (المادة 234 مرافعات):

الحالة الأولى / أن تكون الخصومة لدى المحكمة المختصة مكانيا = تجري المحكمة عليها معاملة الاستحكام، إلا إذا اقتضت الحال ضرورة الإسراع في فصل النزاع، فيفصل فيه دون اتخاذ إجراءات الاستحكام، وينص في الحكم على الحكم لا يستند إليه بمثل ما يستند إلى صكوك الاستحكام، ويحفظ صك الحكم بعد اكتسابه القطعية في ملف الدعوى، وتسلم إلى المحكوم له صورة منه موثقة من القاضي ورئيس المحكمة.

الحالة الثانية / أن تكون الخصومة على عقار خارج الاختصاص المكاني للمحكمة = الفصل في الخصومة دون اتخاذ إجراءات الاستحكام، وإحالة القضية مرافقا لها صك الحكم إلى المحكمة المختصة مكانيا لتولي إجراءات الاستحكام.

سبق أن تمت الإشارة إلى أن النزاع في حجة الاستحكام أثناء نظرها يعتبر (معارضة) عليها حتى وإن كانت بعد انتهاء مدة الإعلان المقررة وهي ستون يومًا، وينظرها القاضي ناظر حجة الاستحكام، (231 مرافعات والفقرة 3/218 لائحة).

يجوز نظر المعارضة على حجة الاستحكام حتى وإن كانت بعد انتهاء مدة الإعلان المقررة وهي ستون يومًا، وحتى بعد اكتساب الحجة للصفة النهائية.

وعندما يتقدم المعارض بمعارضته فإنها تأخذ أحكام الدعوى المستقلة، فيتقدم المعارض بصحيفة دعوى على المدعى عليه صاحب الصك في بلده وإن كان الصك صادرًا من بلد آخر، وإذا كانت المعارضة في نفس المحكمة مصدرة الإنهاء فتحال للدوائر الإنهائية بالمحكمة، وإن كان الصك صادرًا من إحدى الدوائر الإنهائية فيحال إليها (4/218 لائحة).

وينظر القاضي المعارضة كما ينظر سائر الدعاوى فإن ظهر له إبطال الحجة وكانت صادرة من غيره، فيشير القاضي إلى رفع القضية المحكمة العليا لتقرر ما تراه بشأنه (الفقرة 2/227 اللائحة).

من أمثلة النزاع في حجج الاستحكام:

❖ **النزاع في أصل الملكية**: بأن يدعي المدعي أن العقار كله ملكه.

كيفية النظر/ يجب على مدعي الملكية البينة على ملكيته للعقار (قد تكون: شهود، مبايعة، وضع اليد ...الخ ويجب على القاضي موازنة هذه البينات)، وإلا فله يمين مالك العقار (بالإضافة إلى قرينة وضع مالك العقار يده على العقار إن وجدت).

❖ **النزاع في تداخل العقار**: بأن يدعي المدعي أن جزءًا من عقار المدعي عليه قد زحف على عقاره، ولكل منهما صك رسمي.

كيفية النظر/ يجب على الطرفين إحضار صكيهما، وتقوم الدائرة بتطبيق الصكين على بعضهما عن طريق أهل الخبرة، وتحديد الموضع المتنازع عليه بالحدود والأحوال والمساحة، ثم يحضر المدعي البينة على أسبقيته بالإحياء، وإلا فله يمين المدعى عليه مع قرينة وضع يده على الموضع المتنازع عليه، ويلا ينظر في ذلك إلى أقدمية الصك؛ لأن المبطل ربما يكون قد سبق صاحبه في استخراج الصك فلا يدل قدم الصك على الأحقية في ذلك.

❖ **النزاع في حق ارتفاق في عقار المدعى عليه** : بأن يدعي المدعى عليه أن الطريق المجاور بينهما ملك عام وأن المدعى عليه أدخله ضمن أسواره، وينكر المدعى عليه ذلك ويدفع بأنه ملك خاص ضمن مساحة عقاره.

كيفية النظر/ يكلف المدعى عليه بالبينة على أن الطريق داخل ضمن ملكه وأنه جعله طريقا لخدمة أرضه (قد تكون: صك العقار، شهود، إقرار من المدعي بذلك ...الخ، ويجب على القاضي موازنة هذه البينات)، فإن أحضر البينة على ذلك وإلا فله يمين المدعى عليه على نفي هذا الدفع.

تطبيقات عملية

١ – تقدم المنهي بطلب حجة استحكام على مزرعته وأرفق المستندات اللازمة، وجرى وقوف قسم الخبراء على الموقع فظهر أن الموقع على الطبيعة أكبر من الموقع المرسوم في الرفع المساحي.

الإجراء الذي قام به القاضي: ألزمه بإعادة إعداد رفع مساحي مطابق للطبيعة وفق ما جاء في قرار قسم الخبراء، فالتزم بذلك.

ما ذا لو: لم يلتزم المنهي بذلك أو رفض هذا التوجيه؟.

٢ – تقدم المنهي بطلب حجة استحكام على مزرعته، وأرفق المستندات اللازمة لذلك، ولكنه أقر –من باب الأمانة– قبل السير في الإجراءات بأن تاريخ الإحياء كان عام 1406هـ، وليس قبل تاريخ 1387/11/9هـ.

الإجراء الذي قام به القاضي: قام بالكتابة على ملف الحجة إلى وزارة العدل لاستئذان المقام السامي في نظر هذه الحجة، فجاء التوجيه بالمنع من نظرها.

ما ذا لو: جاء التوجيه بالسماح بنظر هذه الحجة، واعترضت البلدية على الحجة بمجرد حداثة الإحياء، فهل يسوغ الخوض معها في هذا السبب أم لا؟ ولماذا؟

٣ – تقدم المنهي بطلب حجة استحكام على أرض فضاء، وقبل السير في الإجراءات بمخاطبة المقام السامي، قرر المنهي أن هذا العقار سبق أن أحياء قبل عام 1387هـ، وأنه قد اندثرت معالمه، وذكر أدلة على ذلك.

الإجراء الذي قام به القاضي: كان هذا على النظام القديم، وقد حرر محضرا بهذا الأمر وقعه من المنهي وكاتب الضبط ثم رفع إلى وزارة العدل بطلب الاستئذان من المقام السامي بنظر هذه الحجة.

ماذا لو : تقدم المنهي بهذا بعد صدور نظام المرافعات الشرعية الجديد ولوائحه؟ (فقرة 1/232 اللوائح).

٤ – تقدم المنهي بطلب حجة استحكام على عقار، وله عقار آخر مجاور له محدود بحدود مستقلة.

الإجراء الذي قام به القاضي : أفهمه القاضي بالتقدم بحجة استحكام واحدة بدمج العقارين جميعا، فرفض صاحب الطلب، فصرف القاضي النظر عن طلبه، ورفعت للاستئناف، وصدق صرف النظر.

ماذا لو: تقدم بحجة استحكام على عقار، وله عقار آخر مجاور له بحدود مستقلة، ولما أفهمه القاضي بضرورة التقدم بحجة استحكام بدمج العقارين جميعا، قرر بأن العقار الآخر يوجد له طلب آخر بحجة استحكام لدى دائرة قضائية آخرى.