المبحث الرابع

إثبات عقار الأوقاف بالاستحكام

وفيه مطلبان

المطلب الأول: المراد بالاستحكام، وموجبات إثبات عقار الوقف بالاستحكام.

المطلب الثاني: إجراءات إثبات عقار الوقف بالاستحكام.

المبحث الرابع

إثبات عقار الأوقاف بالاستحكام

وفيه مطلبان

المطلب الأول

المراد بالاستحكام، وموجبات إثبات عقار الوقف بالاستحكام

إذا كان الوقف عقارًا فإن إثباته بالاستحكام وهي إجراءات جرى بيانها في النظام[١].

المراد بالاستحكام:

جاء في المادة (٢٢٧) السابعة والعشرين بعد المائتين من نظام المرافعات الشرعية تعريف الاستحكام بما يلي:

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

يُثبت عقار الوقف بالاستحكام في الأصول التالية:

الحال الأولى: إثبات عقار الوقف ابتداءً:

يثبت عقار الوقف عن طريق الاستحكام ابتداءً إذا لم يكن عليه حجّة مسجّلة مبنية على استحكام أو على صك إفراغ، فإذا أراد الناظر إثبات عقار الوقف كان ذلك عن طريق استحكام عليه.

---

(١) مستفاد من الأصول الإجرائية لإثبات الأوقاف، للشيخ عبد الله بن خنين.

الحال الثانية: إثبات عقار الوقف أثناء الخصومة فيه:

فإذا كان ثمَّ خصومة في عقار للوقف وليس عليه حجة استحكام فإن على المحكمة أن تجري معاملة الاستحكام أثناء نظر الدعوى وفقًا للإجراءات المقررة لإصدار حجة الاستحكام وهذا لا يخلو من حالتين إما أن يكون العقار داخل اختصاص المحكمة المكاني فتجري المحكمة معاملة الاستحكام أثناء نظرها القضية، وإذا كان العقار الذي جرت عليه الخصومة خارج الاختصاص المكاني للمحكمة فعليها الفصل فيها دون اتخاذ إجراءات الاستحكام وإحالة القضية مرافقًا لها صك الحكم إلى المحكمة التي يقع العقار داخل اختصاصها المكاني.

وقد نصت على ذلك المادة (٢٣٤) الرابعة والثلاثون بعد المائتين من نظام المرافعات الشرعية ونص المادة:

١. إذا جرت خصومة على عقار ليس له صك استحكام مسجل فعلى المحكمة إذا كان العقار داخل اختصاصها المكاني أن تجري معاملة الاستحكام أثناء نظرها القضية وفقا للإجراءات المنصوص عليها في هذا النظام إلا إذا اقتضت الحال ضرورة الإسراع في فصل النزاع فيفصل فيه دون اتخاذ إجراءات الاستحكام وينص في صك الحكم على أن الحكم لا يستند إليه بمثل ما يستند إلى صكوك الاستحكام ويحفظ صك الاستحكام بعد اكتسابه في ملف الدعوى وتسلم إلى المحكوم له صورة منه موثقة من القاضي ورئيس المحكمة.

٢. إذا كان العقار الذي جرت عليه الخصومة خارج اختصاص المحكمة المكاني فعليها الفصل دون اتخاذ إجراءات الاستحكام وإحالة القضية مرفقا معها صك الحكم إلى المحكمة التي يقع فيها العقار داخل اختصاصها المكاني لتتولى إجراءات الاستحكام.

الحال الثالثة: إثبات وثيقة على عقار:

إذا كان على عقار الوقف وثيقة وأراد ناظر الوقف إثباتها فيكون النظر في ذلك عن طريق حجة استحكام -كما يقتضيه ما جاء في الحال الثانية.

المطلب الثاني

إجراءات إثبات عقار الوقف بالاستحكام

ورد تنظيم إجراءات حجج الاستحكام في نظام المرافعات الشرعية من المادة (٢٢٧) السابعة والعشرون بعد المائتين وحتى المادة (٢٣٥) الخامسة والثلاثين بعد المائتين.

حيث بينت المادة (٢٢٧) السابعة والعشرون بعد المائتين أن الاستحكام هو طلب صك بإثبات تملك عقار في غير مواجهة خصم ابتداءً، ولا يمنع من سماع الدعوى بالحق متى وجدت.

كما بينت المادة (٢٢٨) الثامنة والعشرون بعد المائتين الاختصاص القضائي حيث نصت على "مراعاة أحكام تملك غير السعوديين للعقار، لكل من يدعي تملك عقار -سواء أكان ذلك أرضًا أم بناءً- حق طلب صك استحكام من المحكمة التي يقع في نطاق اختصاصها ذلك العقار.

أما المادة (٢٢٩) التاسعة والعشرون بعد المائتين فقد بينت طريقة طلب حجة الاستحكام حيث نصت على "يطلب صك الاستحكام باستدعاء يبين فيه نوع العقار وموقعه وحدوده وأضلاعه ومساحته -بموجب تقرير مساحي معتمد- وإرفاق وثيقة التملك إن وجدت.

وأما المادة (٢٣٠) الثلاثون بعد المائتين فقد بينت ما يجب على المحكمة تجاه طلب حجة الاستحكام حيث نصت على "يجب على المحكمة أن تتأكد من صحة موقع العقار وحدوده وأضلاعه ومساحته، وأن يقف عليه القاضي -أو من ينيبه- مع مهندس إن لزم الأمر، ويحرر محضرًا

بذلك، ويثبت في ضبط الاستحكام.

وأما المادة (٢٣١) الحادية والثلاثون بعد المائتين فقد بينت الجهات التي يجب على المحكمة الكتابة لها للاستفسار عما إذا كان لديها معارضة على الإنهاء حيث نصت على "قبل البدء في تدوين الإنهاء بطلب الاستحكام والشروع في إجراءات الإثبات، لذلك على المحكمة الكتابة 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 انتشارًا فيها.

وأما المادة (٢٣٢) الثانية والثلاثون بعد المائتين فقد بينت ما يجب على المحكمة فعله حال كون طلب حجة الاستحكام لأرض فضاء لم يسبق إحياؤها حيث نصت على "يجب على المحكمة -علاوة على ما ذكر في المادة (الحادية والثلاثين بعد المائتين) من هذا النظام- إذا طلب منها عمل

استحكام لأرض فضاء لم يسبق إحياؤها، أن تكتب بذلك إلى رئيس مجلس الوزراء.

وأما المادة (٢٣٣) الثالثة والثلاثون بعد المائتين فقد بينت ما يجب على المحكمة بعد مضي المدة المقررة من إبلاغ الجهات الرسمية المختصة، أو النشر حيث نصت على:

١. إذا مضى ستون يومًا على آخر الإجراءين من إبلاغ الجهات الرسمية المختصة، أو النشر حسب ما نصت عليه المادة (الحادية والثلاثون بعد المائتين) من هذا النظام دون معارضة، فيجب إكمال إجراء الاستحكام إذا لم يكن ثمّ مانع شرعي أو نظامي.
٢. تثبت في ضبط الاستحكام مضامين إجابات الجهات التي كتب إليها وأرقامها وتواريخها واسم الصحيفة التي نشر فيها طلب الاستحكام ورقمها وتاريخها ورقم صفحة النشر.
٣. بعد استكمال إجراءات الإثبات ينظم صك الاستحكام، على أن يشمل على البيانات اللازمة المدونة في ضبط الاستحكام، ثم يوقع عليه ويختمه القاضي الذي أثبت الاستحكام ويسجل في السجل الخاص بذلك.

وأما المادة (٢٣٤) الرابعة والثلاثون بعد المائتين فقد بينت أحكام الخصومة على العقار الذي ليس له صك استحكام مسجل حيث نصت على:

١. إذا جرت خصومة على عقار ليس له صك استحكام مسجل فعلى المحكمة إذا كان العقار داخل اختصاصها المكاني أن تجري معاملة الاستحكام أثناء نظرها القضية وفقا للإجراءات المنصوص عليها في هذا النظام إلا إذا اقتضت الحال ضرورة الإسراع في فصل النزاع فيفصل فيه دون اتخاذ إجراءات الاستحكام وينص في صك الحكم على أن الحكم لا يستند إليه بمثل ما يستند إلى صكوك الاستحكام ويحفظ صك الاستحكام بعد اكتسابه القطعية في ملف الدعوى وتسلم إلى المحكوم له صورة منه موثقة من القاضي ورئيس المحكمة.

٢. إذا كان العقار الذي جرت عليه الخصومة خارج اختصاص المحكمة المكاني، فعليها الفصل دون اتخاذ إجراءات الاستحكام، وإحالة القضية مرفقًا معها صك الحكم إلى المحكمة التي يقع فيها العقار داخل اختصاصها المكاني، لتتولى إجراءات الاستحكام.

وأما المادة (٢٣٥) الخامسة والثلاثون بعد المائتين فقد بينت الأراضي التي لا يجوز إخراج صكوك استحكام عليها حيث نصت على "لا يجوز إخراج صكوك استحكام لأراضي منى وباقي المشاعر وأبنيتها، وإن حصلت مرافعة في شيء من ذلك -سواء في أصل العقار أو منفعته- وأبرز أحد الطرفين مستندًا، فعلى المحكمة رفع صورة ضبط المرافعة مع المستند المبرز إلى المحكمة العليا، من غير إصدار صك بما انتهت به المرافعة.