

المستجدات في تملك العقارات في المملكة العربية السعودية

المستجدات في تملك العقارات في المملكة العربية السعودية "دراسة وصفية تحليلية على ضوء الأحكام النظامية والمبادئ القضائية"

أ. بارعة بنت إبراهيم اليحياء

المعيد بقسم الأنظمة، بكلية الشريعة والدراسات الإسلامية، جامعة القصيم

ملخص البحث. جاء هذا البحث يُلقي بالنظر على مراحل تملك العقار في المملكة العربية السعودية، والمستجدات في تنظيم تملك الأفراد للعقار، وذلك بتحديد إجراءات التملك والمواقع التي يُمنع لتملك فيها نظامًا، وأثر التملك على العقارات التي ليس لها صك، وما يتصل بذلك من الحديث حول التملك في أراضي الدولة، وأحكام الصكوك المعيبة وفقًا للأوامر الملكية وما يتصل بها من قرارات وقواعد ومبادئ قضائية، لا سيما مع حرص المنظم على تطوير أحكام العقار باستحداث الأنظمة والقرارات والقواعد المنظمة، وإنشاء هيئة خاصة بالعقار للعمل على تنظيم النشاط العقاري، ونشر الوعي القانوني بأنظمة العقار، وحماية ممتلكات الأفراد.

أ. بارعة بنت إبراهيم البحياء

المقدمة

الحمد لله الذي ذلّل للإنسان الأرضَ ليستخلفها، وهيئاً له من خيراتها ليعمرها ﴿هُوَ أَنشَأَكُم مِّنَ الْأَرْضِ وَأَسْتَعْمَرَكُمْ فِيهَا﴾^(١)، والصلاة والسلام على نبيه الذي جعل المسكن من أمارات السعادة^(٢).

خلق الله الخلق وأمرهم بعمارة الأرض والسعي فيها ﴿هُوَ الَّذِي جَعَلَ لَكُمُ الْأَرْضَ ذُلُولًا فَامشُوا فِي مَنَاكِبِهَا وَكُلُوا مِن رِّزْقِهِ وَإِلَيْهِ النُّشُورُ﴾^(٣)، وذلك مُوجب للانتفاع منها وتملكها، ولقد جاءت الأنظمة المرعية مؤكدة على حفظ حقوق الآخرين واحترامها، ومنها حق الملكية فقد ورد في النظام الأساسي للحكم: "تكفل الدولة حرية الملكية الخاصة وحرمتها، ولا يُنزع من أحد ملكه إلا للمصلحة العامة على أن يكون يعوض الملك تعويضاً عادلاً"^(٤)، وفي ذات النظام - أيضاً- تأكيداً لهذا الحق وحرمة، فقد ورد فيه: "للمساكن حرمتها، ولا يجوز دخولها بغير إذن صاحبها، ولا تفتيشها، إلا في الحالات التي حددها النظام"^(٥)، وقد رتب الشرع والنظام العقوبات الرادعة في الاعتداء على أملاك الآخرين أو التحايل في تملكها، والتغليظ الشديد في ذلك^(٦)، ورغبة في استقرار المواطن في مسكنه وداره، ومنعاً من قلقه واضطرابه، ودعمًا للانتفاع بممتلكاته مع كمال التصرف فيها؛ فقد أحاطت الدولة حق التملك بسياج منيع يكفل حق الفرد، ويحميه من الاعتداء عليه أو التشكيك فيه، وذلك باستخراج صك شرعي يحفظ عقاره، ويثبت حقه، بل وأبعد من ذلك قد أتاحت الدولة لمن سبق له شراء أرض وتملكها بلا توثيق نظامي أن يبادر لإثبات حقه فيها وفق إجراءات وشروط محددة بالرفع عن طريق منصة

(١) [هود: ٦١].

(٢) في الحديث: "سعادة لابن آدم ثلاث وشقاوة لابن آدم ثلاث، فمن سعادة ابن آدم: الزوجة الصالحة، والمركب الصالح، والمسكن الواسع". رواه أحمد في مسنده وصحّحه الألباني.

(٣) [الملك: ١٥].

(٤) المادة الثامنة عشرة من النظام الأساسي للحكم الصادر بالأمر الملكي رقم (٩٠/أ) وتاريخ ٢٧/٨/١٤١٢هـ

(٥) المادة السابعة والثلاثون من النظام الأساسي للحكم.

(٦) فأما في الشرع ما جاء في الحديث: "من اقتطع شبرا من الأرض ظلماً طوقه الله إياه يوم القيامة من سبع أراضين" متفق عليه، وأما في

الأنظمة ففي قواعد مراقبة عقارات الدولة وإزالة التعديات الصادرة برقم (٤٨٧) وتاريخ ٢٤/٨/١٤٤٢هـ.

المستجدات في تملك العقارات في المملكة العربية السعودية

(إحكام)^(٧)، كل ذلك لمصلحة المواطن ابتداءً، وللمصلحة العامة أيضاً باستفادة الدولة من الأراضي التي لا تدخل في الملكيات الخاصة بتنميتها بالشكل الذي يعود على المجتمع بالازدهار والنماء.

ومما يذكر فيذكر ما تعيشه المملكة العربية السعودية من تقدم تقني في سائر الجهات الحكومية، والقطاعات العدلية والقضائية خصوصاً، فقد ساهم ذلك كثيراً في سرعة الإنجاز مع دقة العمل وتسهيل استخراج الصكوك وتوثيق العقارات الذي أصبح لا يأخذ سوى دقائق، بل حتى التأكد من وجود صك للأرض قبل شرائها أصبح متاحاً عبر خدمة التحقق من الصك العقاري التي تقدمها وزارة العدل^(٨)، فخففت بدورها كثيراً من النزاعات الناشئة بسبب شراء أرض بدون صك مما يطيل أمد النظر في مثل هذه القضايا.

ولا زالت الأنظمة العقارية السعودية تسير في تطور وتحديث مستمر؛ وذلك رغبة من المنظم في استقرار الملكيات وتقليل النزاعات، وإمكانية التصرف في العقارات باطمئنان.

مشكلة البحث:

صدر الأمر الملكي الكريم رقم (أ/٢١٨) وتاريخ: ١٤٤١/٣/٢٥هـ الذي يهدف لتنظيم العقارات التي ليس لها صكوك، وإتاحة الفرصة لأصحابها باستخراج صكوك لها عبر التقدم لهيئة عقارات الدولة وفق آلية معينة بإجراءات محددة خلال سنة من تاريخ إصدار النظام، ثم تلا هذا الأمر أمراً آخر برقم (٣٩٣٠٤) وتاريخ: ١٤٤٢/٨/٩هـ، بتمديد استقبال طلبات تملك العقارات سنة أخرى، تبدأ بتاريخ: ١٤٤٣/٥/٥هـ وتنتهي بتاريخ: ١٤٤٤/٥/٥هـ، وكذلك تمديد البت في نظر طلبات تملك العقارات سنتين من تاريخ: ١٤٤٣/٨/١٠هـ.

وهنا تثار عدة تساؤلات:

١. ما قواعد تملك العقار في المملكة العربية السعودية؟

(٧) منصة إحكام هي الأمانة العامة للجان النظر في طلبات تملك العقارات المعنية بالأعمال التنظيمية والإدارية والفنية والأعمال المساندة لدعم

لجان النظر في طلبات تملك العقارات في مهماتها، <https://ehkaam.sa>

(٨) خدمة التحقق من الصكوك العقارية تقدمها وزارة العدل عبر الخدمات الإلكترونية في بوابة ناجز

<https://www.najiz.sa/applications/landing>

أ. بارعة بنت إبراهيم اليحياء

٢. ما المواقع التي يمنع التملك فيها نظاماً؟

٣. ما آلية عمل لجان النظر في طلبات تملك العقارات؟

٤. ما أثر التملك على العقارات التي لم يصدر بها صك؟

أهداف البحث:

يهدف هذا البحث إلى:

١. بيان قواعد تملك العقار في المملكة العربية السعودية.

٢. تحديد المواقع التي يمنع التملك فيها نظاماً.

٣. شرح آلية عمل لجان النظر في طلبات تملك العقارات.

٤. توضيح أثر التملك على العقارات التي لم يصدر بها صك.

أهمية البحث:

وتكمن أهمية البحث في الأمور الآتية:

١- تتبع أهمية البحث من أهمية العقار ومكانته بالنسبة للأفراد والمجتمع.

٢- يسد البحث فجوة بحثية في الحديث عن مستجدات العقار.

٣- يساهم البحث في زيادة الوعي القانوني بآلية التملك.

٤- يبرز البحث أثر التقنية في إثبات العقارات وتسريع الإجراءات.

٥- يسلط البحث الضوء على الجهود المبذولة في تنظيم العقارات.

٦- يرشد البحث الملاك إلى مآل الأراضي التي لم يثبت لها صك وفقاً للأوامر الملكية والقرارات الوزارية.

منهجية البحث:

يعتمد البحث على المنهج الوصفي التحليلي للقرارات والقواعد المنظمة، والأوامر الملكية المتعلقة بتملك العقارات

وآلية تنظيمها، مع تدعيم البحث بالمبادئ والتطبيقات القضائية ما أمكن.

المستجدات في تملك العقارات في المملكة العربية السعودية

الدراسات السابقة :

لم أقف -حسب اطلاعي- على بحث تناول مستجدات تنظيم العقار في المملكة العربية السعودية وما اتصل بها من أوامر وقرارات وقواعد تنظيمية حديثة، بل وجدت بحثاً تتعلق بموضوع العقار وبعض طرق تملكه، ومنها:

- بحث نوازل العقار -دراسة فقهية- للباحث أحمد بن عبد العزيز العميرة، وهو بحث مقدم لنيل درجة الدكتوراه في الفقه الإسلامي بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية بالرياض؛ حيث اتفق مع هذا البحث في الحديث حول طرق تملك العقار بالإحياء والمنح، واختلف عنه أن هذا البحث تحدث عن قواعد تملك العقارات في المملكة العربية السعودية، وآلية عمل لجان النظر في طلبات تملك العقار بدراسة وصفية تحليلية في ضوء الأحكام النظامية والمبادئ القضائية، بينما بحث نوازل العقار تحدث عن التوثيق العقاري، وأحكام التملك في الشقق والطبقات، والمساهمات العقارية بدراسة فقهية تأصيلية.

- كتاب دعاوى المختصة بالعقار -دراسة فقهية تطبيقية- للمؤلف د. حسين بن عبد الرحمن العنقري، حيث اتفق الكتاب مع هذا البحث في الحديث عن طرق تملك العقار وأحكام التملك في أراضي الدولة، ويختلف عنه في أن الكتاب تحدث عن استثمار العقار، والمساهمات العقارية، بينما هذا البحث تحدث عن القواعد المنظمة لتملك العقارات في المملكة العربية السعودية، ولجان النظر في طلبات التملك، والكتاب دراسة فقهية بينما هذا البحث دراسة في ضوء الأحكام النظامية والمبادئ القضائية..

وقد جاءت تقسيمات البحث كالآتي:

التمهيد: يحتوي على مراحل تنظيم العقار في المملكة.

المبحث الأول: آلية تملك العقار في المملكة العربية السعودية، وفيه مطلبان:

المطلب الأول: قواعد تملك العقار في المملكة العربية السعودية.

المطلب الثاني: المواقع التي يمنع التملك فيها نظاماً.

المبحث الثاني: آلية عمل لجان النظر في طلبات تملك العقارات، فيه أربعة مطالب:

أ. بارعة بنت إبراهيم اليحياء

المطلب الأول: أهداف لجنة النظر في طلبات التملك.

المطلب الثاني: تشكيل لجان النظر واختصاصاتها.

المطلب الثالث: الوثائق والمستندات المطلوبة في طلبات التملك.

المطلب الرابع: إجراءات نظر طلبات التملك ودراستها.

المبحث الثالث: أثر التملك على الطلبات التي لم يصدر بها صك.

المطلب الأول: أثر التملك قبل قرار المنع من الإحياء وبعده.

المطلب الثاني: أثر التملك لمن اشترى أرضاً بدون صك.

المطلب الثالث: أثر التملك في أراضي الدولة.

المطلب الرابع: أثر التملك على الصكوك المعيبة.

الخاتمة وتتضمن أبرز النتائج والتوصيات.

المستجدات في تملك العقارات في المملكة العربية السعودية

التمهيد:

مرّ تنظيم العقار في المملكة بعدة مراحل وفقاً لأسباب التملك المعتمدة بالشرع والنظام، التي كان من أهمها: التملك بطريق الإحياء^(٩) أو الإقطاع^(١٠)، وقد ورد في المبادئ القضائية: "الأرض لا تُملك شرعاً إلا بالإحياء أو الإقطاع الصحيح"^(١١)، وقد كان الإحياء متاحاً بشروط معتبرة دون إذن ولي الأمر، حتى صدر الأمر بالمنع من الإحياء بعد عام ١٣٨٧هـ إلا بإذن الإمام، فقد ورد في قرار المحكمة العليا: "الولاية القضائية تستمد من ولي الأمر، وولي الأمر منع من الإحياء بعد عام ١٣٨٧هـ، إلا بإذن منه"^(١٢).

لكن بقي تملك الأراضي الزراعية استثناءً بالمنع من الإحياء بشرط استصلاحها، وفقاً لما ورد في نظام توزيع الأراضي البور^(١٣)، فقد نص على: "تترتب على صدور القرار المشار إليه الآثار التالية: ١- يكون لمن صدر لصالحه قرار توزيع حق الاختصاص في الأرض محل القرار. ٢- يجب على من صدر لصالحه القرار استثمار الأرض خلال المدة المحددة فيه، وتُعتبر

(٩) الحَيُّ من كل شيء ضد الميت، وجمعه: أحياء، ومنه قول الله: ﴿وَمَا يَسْتَوِي الْأَحْيَاءُ وَلَا الْأَمْوَاتُ﴾ وأحياءه، أي: جعله حياً، وأحيينا الأرض: وجدناها حية، (الزبيدي، تاج العروس، وزارة الإرشاد والأبناء، الطبعة الأولى، ٢٠٠١م، ج ٣٧، ص ٥١٠)، ويقصد بإحياء الموات اصطلاحاً: عمارة الأرض المنفكة عن حقوق الملكية أو الاختصاص، وتقع خارج المدن والقرى وما يتعلق بمصالحها، (أحمد موسى، إلغاء الصكوك العقارية، دار الميمان، الطبعة الأولى، ١٤٣٩هـ، ص ٥٠).

(١٠) يكون تملكاً وغير تملك، يقال: استقطع فلان الإمام قطعة فأقطعه إياها إذا سأله أن يقطعها له ويبيها ملكاً له فأعطاه إياها، والقطائع إنما تجوز في عفو البلاد التي لا تُملك لأحد عليها ولا عمارة فيها لأحد، فيقطع الإمام المستقطع منها قدر ما يتهيأ له عمارته بإجراء الماء إليه، أو باستخراج عين منه، أو بتحجر عليه للبناء، (ابن منظور، لسان العرب، دار صادر، الطبعة الثالثة، ١٤١٤هـ، ج ٨، ص ٢٨١)، والإقطاع في النظام: إعطاء العقار من ولي الأمر أو من ينييه إماماً على سبيل التملك المباشر أو بشرط الإحياء أو على سبيل الاختصاص دون التملك، (أحمد موسى، مرجع سابق، ص ٦٣).

(١١) قرار مجلس القضاء الأعلى بميثاقه الدائمة رقم (٣/١٠٥) وتاريخ ٧/٢/١٤١٧هـ.

(١٢) قرار المحكمة العليا رقم (٣/٣/٣) وتاريخ ١/٩/١٤٣٢هـ.

(١٣) نظام توزيع الأراضي البور الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٢٦) وتاريخ ٦/٧/١٣٨٨هـ، ويقصد بالأراضي البور كما ورد في مادته الأول: "كل أرض تتوفر فيها الشروط التالية: ١- أن تكون منفكة عن حقوق الملكية أو الاختصاص، ٢- أن تثبت الجدوى الاقتصادية من استغلالها للإنتاج الحيواني أو الزراعي. ٣- أن تكون خارجة عن حدود العمران وما يتعلق بمصالحه في المدن والقرى".

أ. بارعة بنت إبراهيم اليحياء

الأرض مستثمرة زراعياً بريّ جزء منها لا يقل عن ٢٥٪ من مساحتها، بما من شأنه الإنتاج الفعلي. ٣- يكون لمن صدر لصالحه قرار توزيع حق تملك الأرض وفق قواعد هذا النظام^(١٤)، وورد في المبادئ القضائية ما يؤكّد هذا، حيث نصّت على: "لا يجوز وضع اليد على الأراضي بحجة إحيائها إلا وفقاً لأحكام نظام توزيع الأراضي البور".

وأما الطريق الآخر فالتملك بالإقطاع دون أن يكون هناك إحياء، وفقاً لقرار مجلس الوزراء المتضمّن الموافقة على قرار الهيئة القضائية العليا في أنّ عمل الحكومة قديماً وحديثاً في اعتبار الإقطاع مفيداً للتملك، وأنها تصدر وثائق الإقطاع، وتكتب الجهات الرسمية للمحاكم لإعطاء المقطعين حجج استحكام على الأراضي المقطعة لهم، بناءً على الأوامر السامية، فيبيعون تلك الأراضي تحت سمع وبصر الحكومة، وتشترى في بعض الحالات الحكومة منهم، وليس في عمل الحكومة هذا ما يخالف الشرع، بل تشهد له القواعد الشرعية.

وبناءً على ما تقدّم فإنّ الهيئة ترى أنّ الإقطاع يفيد التملك، وهو الذي عليه العمل الجاري في المملكة، إلا ما رافقه شرط حين الإقطاع بأن لا يملكه صاحبه إلا بالإحياء، فيكون الشرط معتبراً، ولا يتحقق التملك بدونه^(١٥).

والإقطاع يكون من الملك أو رئيس مجلس الوزراء فقط، وله نوعان: إمّا أن يكون صادراً من ولي الأمر مباشرة، وهذا لا يخضع لشروط الإقطاع التي وردت بها الأنظمة، وهو ما يسمّى بالمنح الصريح، وإمّا أن يكون ممن نابه ولي الأمر في ذلك، وهو الإقطاع السكني، ثم جاء الأمر بإيقافه^(١٦)، ولم يبق إلا المنح الصريحة الصادرة بأوامر سامية، وفقاً لتعميم وزارة العدل: "وردنا صورة من خطاب المقام السامي لسمو وزير الشؤون البلدية والقروية بالنيابة برقم (٤٩٩٧/٢) في ٧/٧/١٤٠٠هـ، ونصّه بعد المقدمة: نظراً لأنّه حصل توسّع في الإقطاع بالنسبة للأراضي، ورغبة منا في تحديد هذه الأمور لتوفير أكبر قدر للمحتاجين، فقد أمرنا بإيقاف الإقطاع والمنح اعتباراً من تاريخ أمرنا هذا، ما عدا الذين لم يسبق لهم أن مُنحوا أراضٍ للسكن

(١٤) المادة السابعة من نظام توزيع الأراضي البور.

(١٥) الإقطاع يفيد التملك، المجلة القضائية، العدد الثاني، ص ٢٨٥ وما بعدها بتصرف.

(١٦) (أحمد الموسى، مرجع سابق، ص ٦٩ وما بعدها بتصرف).

المستجدات في تملك العقارات في المملكة العربية السعودية

فهؤلاء سيجري النظر في أمرهم وإبلاغكم عن طريق الديوان بمنحهم المساحات المقررة للسكن فقط كلُّ بحسب فئته بمنطقة واحدة^(١٧).

وكان إثبات طرق التملك بالإحياء بإخراج صكوك الاستحكام التي تتمُّ بآلية معينة وفقاً للمادة (الخامسة والثمانين) من تنظيم الأعمال الإدارية بالدوائر الشرعية التي نصّت على: "على المحكمة إذا طلب منها عمل استحكام أن تكتب إلى كلِّ من البلدية والأوقاف والمالية للاستفسار عن ما إذا كان هناك مانع لديها من إجراء ذلك، فإن لم يكن ثمة مانع أُجري الاستحكام بعد إعلانه بالجريدة الرسمية لمدة شهر"، وكذلك المادة (السادسة والثمانون) من ذات النظام، التي نصّت على: "على المحكمة إذا طلب منها عمل استحكام للأرض الفضاء أن ترفع للمراجع العالية لأخذ رأيها في ذلك، علاوة على الإجراءات المدرجة في المادة (٨٥)، وإذا كان على الأرض الفضاء أنقاض فلا بدَّ من التحقيق لمن هذه الأنقاض، وعلى أي أساس وُضعت، ولا بدَّ من وقوف القاضي أو نائبه على تلك الأنقاض لتصور حقيقة الطلب^(١٨)".

وعمل المحاكم بإخراج حجج الاستحكام^(١٩) يكون لمن أحيى قبل عام ١٣٨٧هـ، وفق آلية معينة حددها نظام المرافعات الشرعية -الذي كان بديلاً عن تنظيم الأعمال الإدارية بالدوائر الشرعية حيث أفرد الباب الثالث للحديث عن الاستحكام.

وفي عام ١٤٤١هـ حدثت نقلة نوعية فيما يتعلق بحجج الاستحكام، حيث قضى الأمر الملكي^(٢٠) بإيقاف المحاكم من قبول أي دعوى أو طلب يتعلق بإثبات تملك الأرض استناداً للإحياء أو وضع اليد، بما في ذلك الطلبات التي لم يصدر لها صك قبل صدور هذا الأمر، ويكون ذلك من مهام لجنة أراضى الدولة وفق القواعد والضوابط اللازمة^(٢١)، وذلك إنفاذاً

(١٧) رقم التعميم (١٠٧/١٢/ت) وتاريخ ١٠/٨/١٤٠٠هـ.

(١٨) (أحمد العميرة، نوازل العقار، دار الميمان، الطبعة الأولى، ١٤٣٢هـ، ص ٨٤ وما بعدها).

(١٩) ورد تعريف حجج الاستحكام في المادة ٢٢٧ من نظام المرافعات الشرعية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (١/م) وتاريخ ١/٢٢/١٤٣٥هـ : "طلب صك تملك عقار في غير مواجهة الخصم ابتداءً"، لكن هذه المادة ألغيت وفقاً للمرسوم الملكي رقم (١٠١) وتاريخ ١٤٤٢/١١/١٤هـ.

(٢٠) وفقاً للأمر الملكي رقم (٢٠١٤٠) وتاريخ ٣/٢٥/١٤٤١هـ.

(٢١) وفقاً للأمر الملكي رقم (٢١٨/أ) وتاريخ ٣/٢٥/١٤٤١هـ.

أ. بارعة بنت إبراهيم اليحياء

لمقتضى الأمر الملكي رقم (٥٥) في ١٤٤٢/١/١هـ المتضمن على أن الأمر رقم (٢١٨/أ) يسري على جميع الصكوك الصادرة قبله وتحتاج إلى تعديل أو إضافة أو إكمال الإجراءات النظامية أيًا كان نوع الإجراء.

ثم صدر قرار معالي وزير المالية رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة لعقارات الدولة رقم (١٤٥) في ١٤٤٢/٣/١٢هـ القاضي باعتماد قواعد وآلية عمل لجان النظر في طلبات التملك.

ثم في تاريخ ١٤٤٢/٥/٥هـ بدأ استقبال طلبات تملك العقارات أمام هيئة عقارات الدولة عبر منصة إحكام لمدة سنة فقط، ثم صدرت موافقة خادم الحرمين الشريفين في: ١٤٤٢/٨/٩هـ على مقترح يقتضي تمديد استقبال طلبات تملك العقارات وتعديل الصكوك، لمدة سنة، حتى: ١٤٤٣/٥/٥هـ، ولم يصدر أمر آخر يتعلق بالتمديد حتى وقت كتابة هذا البحث.

وأخيراً صدر مرسوم ملكي يتعلق بحجج الاستحكام حيث كان من أهم بنوده حذف الفصل الثالث من الباب الثالث عشر من النظام، وهو الباب المتعلق بحجج الاستحكام^(٢٢).

المبحث الأول: آلية تملك العقار في المملكة العربية السعودية:

كفل الشرع سلطةً لولي الأمر في تقييد المباحات، وأجاز له التصرف المنوط بالمصلحة كما هو مقرر في القواعد الفقهية، وتنظيمًا للتملك وتحقيقًا لثمراته جاء الأمر الملكي رقم (٢١٨/أ) وما تبعه من أوامر سامية وقرارات ثابتة، أحكمت فيها قواعد التملك وحُدِّدت معاملته، وهي موضع الحديث في هذا المبحث.

المطلب الأول: قواعد تملك العقار في المملكة العربية السعودية:

صدر الأمر الملكي رقم (٢١٨/أ) في ١٤٤١/٣/٢٥هـ أحدث نقلة نوعية في قواعد تنظيم العقار في المملكة العربية السعودية، حيث جعل جميع الأراضي المنفكة عن الملكيات الخاصة ملكًا للدولة، ولا تُقبل أمام المحاكم أي دعوى أو توكيل أو

(٢٢) وفقا للمرسوم الملكي رقم (١٠١) وتاريخ ١٤٤٢/١١/١٤هـ.

المستجدات في تملك العقارات في المملكة العربية السعودية

طلب يتعلّق بإثبات تملك الصكوك استنادًا للإحياء أو وضع اليد أو الوثائق العادية، بما في ذلك الطلبات التي لم يصدر بها صك قبل صدور هذا الأمر، ثم حدد للجنة أراضى الدولة بالتعاون مع الجهات ذات العلاقة بوضع ضوابط لما يأتي:

- تملك الأراضى والعقارات للمتقدمين لطلبات المحاكم قبل تاريخ هذا القرار مع اقتراح آلية ومدّة لنظر الطلبات لمن لم يتقدم قبل ذلك.
- تحديد المواقع التي لا يجوز اكتساب الملكية الخاصة بها.
- تحديد الجهات المعنية بهذا القرار.

ونصّ الأمر كذلك على مراجعة مشروع نظام تملك العقار بما يتسق مع هذا القرار، مع اقتراح عقوبات رادعة للمعتدين على عقارات الدولة، وذلك بالتنسيق بين وزارة العدل والبلدية، وإعداد برنامج آليات مراقبة التعديلات على عقارات الدولة، وتنظيم الدعم السكني، ومراجعة نظام المرافعات الشرعية والقرارات والمراسيم بما لا يتعارض مع هذا القرار. والناظر لهذا الأمر الملكي يرى فيه تأسيسًا لقواعد مهمّة، وحلًّا لإشكاليات قد تنشأ عنه، بما في ذلك تعديل الأنظمة واللوائح لتتماشى مع بنوده، وردع المعتدين على الملكيات بالعقوبات، وتكليف الجهات المختصة بإصدار ضوابط منظّمة لتلك الأراضى التي ليس لها صكوك، ومنع المحاكم من النظر في حجج الاستحكام، وإثما يتم ذلك من خلال لجنة خاصة تعمل ضمن آلية محددة.

واستجابة للأمر الملكي السابق، قامت لجنة أراضى الدولة بإعداد ترتيبات متعلقة بقواعد وضوابط وآلية النظر في طلبات تملك العقارات، وذلك في الأمر الملكي رقم (٥٦٧٠٨) وتاريخ: ١٧/١٠/١٤٤١هـ حيث نصّ على:

- عدم النظر في أي طلب تملك سبق الفصل فيه.
- عدم النظر في طلبات التملك التي تنفي المصورات الجوية أو المخططات التنظيمية وجود إحياء قبل أمر المنع من الإحياء الصادر بتاريخ: ١١/٩/١٣٨٧هـ
- يقتصر النظر في تملك العقارات الحية قبل أمر المنع من الإحياء الصادر بتاريخ: ١١/٩/١٣٨٧هـ، على المساحات المتوافقة مع المصورات الجوية المعتمدة التي لا تتعارض مع المخططات التنظيمية.
- وآلية التنفيذ جاءت في ذات الأمر الملكي، وفقًا للآتي:
- تُشكّل لجنة أو أكثر في الهيئة وعضوية الوزارات؛ لتتولى النظر في الطلبات المقدمة من ذوي الشأن.
- تُعد هيئة عقارات الدولة آليّة عمل اللجان، وتُعتمد من قبل رئيس مجلس إدارة الهيئة.

أ. بارعة بنت إبراهيم اليحياء

- تقوم لجنة من ثلاثة أشخاص في الهيئة العامة لعقارات الدولة ممن لهم خبرة لا تقل عن عشر سنوات في قضايا العقار بمراجعة ما توصلت إليه اللجان.
- على الجهات الرقابية أعمال اختصاصها النظامي فيما يتعلّق بأعمال اللجان.
- وامتداداً للأوامر الملكية التي جاءت لتطبيق الأمر الملكي رقم (٢١٨/أ) وتوضيحاً لبودده، جاء الأمر الملكي رقم (٥٥) الصادر تاريخ: ١٤٤٢/١/١هـ، حيث تضمّن الآتي:
- الأمر رقم (٢١٨/أ) ينطبق على جميع الصكوك قبله وتحتاج إلى تعديل أو إضافة أو إكمال الإجراءات النظامية أيّاً كان نوع الإجراء.
- تكون إضافة البيانات الناقصة على الصكوك الصادرة قبل الأمر المشار إليه- التي لا تتطلب في شأنها تطبيق تعليمات الاستحكام- من خلال تقدم أصحابها إلى الهيئة العامة لعقارات الدولة، وفي حال اكتمال مسوغات الطلب وصدور توصية بذلك من قبل اللجان المشكّلة في الهيئة يحال إلى المحكمة المختصة لإحاق ذلك بالصك وتسجيله وضبطه.
- على المجلس الأعلى للقضاء إبلاغ المحاكم المختصة بما تضمنه البند أولاً وثانياً من هذه التوصية.
- وختتمت الأوامر الملكية المنظمة لقواعد التملك بالأمر الملكي رقم (٤٩٣٠٤)، الصادر بتاريخ: ١٤٤٢/٨/٩هـ، وجاء فيه:
- تمديد استقبال تملك العقارات سنة من تاريخ: ١٤٤٣/٥/٥هـ
- تمديد البت في نظر طلبات تملك العقارات سنتين من تاريخ: ١٤٤٣/٨/١٠هـ
- استمرار منصة إحكام واللجان المشكّلة في الهيئة العامة لعقارات الدولة في استقبال ودراسة الطلبات المتعلقة بالصكوك الصادرة من المحاكم العامّة قبل صدور الأمر الملكي (٢١٨/أ) ومعالجتها نظاماً.
- تعديل قواعد وضوابط آلية النظر في تملك العقارات الصادرة بالأمر رقم (٥٦٧٠٨) حسب الضوابط المقترحة لكل حالة:
- ١- يكون النظر في طلبات المتقدمين التي تزيد مساحة عقاراتهم السكنية عن ألفين وخمسمائة متر مربع، بالإضافة إلى تقديم الوثائق والمستندات التي لدى مُقدّم الطلب، وفقاً للضوابط التالية:
- أ- أن لا يُنظر في أيّ طلب تملك عقار سبق الفصل فيه بحكم مكتسب الصفة النهائية.

المستجدات في تملك العقارات في المملكة العربية السعودية

ب- أن لا يُنظر في أيّ طلب تملك عقار داخل ضمن المواقع التي لا يجوز اكتساب الملكية فيها نظامًا بموجب الأوامر أو الأنظمة أو القرارات الواردة في الأمر رقم (٥٦٧٠٨).

ت- أن لا يعارض العقار التنظيم أو التخطيط أو أيًا من المشروعات التنموية الأخرى.

ث- أن يُقدّم مالك العقار إقرارًا بموافقته على التخطيط، وعدم مطالبته بالتعويض أو معارضته لأيّ من الإجراءات المتصلة بذلك.

٢- يكون النظر في طلبات المتقدمين التي تزيد مساحة عقاراتهم السكنية عن ألفين وخمسمائة متر مربع، والزراعية عن خمسة آلاف متر مربع، أو التي لم تتوفر فيها أحد الاشتراطات المذكورة في فقرة (١) من هذا البند، بالإضافة إلى تقديم الوثائق والمستندات التي لدى مُقدّم الطلب، وفق القواعد والضوابط التالية:

أ- أن لا يُنظر في أيّ طلب تملك سبق الفصل فيه بحكم مكتسب القطعية.

ب- أن لا يُنظر في أيّ طلب تملك عقار داخل ضمن المواقع التي لا يجوز اكتساب الملكية فيها.

ت- أن يكون النظر في طلبات التملك استنادًا إلى أقرب مصوّر جويّ أو فضائي واضح لتاريخ: ١٣٨٧/١١/٩هـ، معتمدًا من الهيئة العامة للمساحات والمعلومات الجيومكانية على المساحة الحية فعليًا.

ث- أن لا يعارض العقار التنظيم أو التخطيط أو أيًا من المشروعات التنموية الأخرى.

ج- أن يُقدّم مالك العقار إقرارًا بموافقته على التخطيط وعدم مطالبته بالتعويض لأيّ من الإجراءات المتصلة بذلك.

٣- فيما يتصل بالعقارات السكنية والزراعية المملوكة بموجب صكوك صادرة من المحاكم المختصة قبل الأمر

الملكي رقم (أ/٢١٨)، في: ١٤٤١/٣/٢٥هـ، وتتطلب تلك الصكوك تعديل أو إكمال إجراءات

نظامية في شأنها وفقًا للأمر رقم (٥٥)، الصادر في: ١٤٤٢/٢/١هـ، فتُحال للجنة المشكّلة في الهيئة

العامة لعقارات الدولة بموجب ما قضى به البند ثانيًا من الأمر رقم (٣٨٥٤٣)، الصادر في:

١٤٤٢/٧/١١هـ، وفي حال إكمال الإجراءات في أي من تلك الصكوك سيؤثر في مساحة العقار

بالزيادة فتطبق القواعد والضوابط المشار إليها بحسب الأحوال.

ومما سبق يتبيّن أنّ شروط ومتطلبات تملك العقارات هي:

أ. بارعة بنت إبراهيم اليحياء

- أن يُقدّم الطلب قبل تاريخ: ١٤٤٤/٥/٥هـ
- أن لا يكون العقار محل الطلب ضمن المواقع التي لا يجوز اكتساب الملكية فيها.
- أن يكون العقار قد أُحيى قبل الأمر بالمنع من الإحياء.
- يُشترط وجود صكٍّ مكتسب للصفة النهائية، وذلك في حال كان الطلب قد استكمل إجراءات صك الاستحكام أو طلب التعديل الشكلي.
- تعبئة النماذج المعتمدة اللازمة لاستكمال الطلب وفق الشروط المنصوص عليها بالقواعد^(٢٣).

المطلب الثاني: المواقع التي لا يجوز التملك فيها:

الأصل أنّ منع ولي الأمر للتملك في بعض المواقع هو تحقيق للمصالح العامة، ومن أجل تنميتها وتطويرها ليعود الانتفاع منها على المجتمع، وقد ترد علة المنع في ذات القرار حين صدوره. وقد جاء في قرار مجلس القضاء الأعلى-والمسمى حالياً المجلس الأعلى للقضاء- في هيئته الدائمة: "مَنعُ ولي الأمر من إصدار صكوك في مناطق مطلوبة للتطوير مُعتَبَر، ويجب على القاضي السمع والطاعة وعدم المخالفة، إذ القاضي يستمد ولايته من ولي الأمر، ولا ولاية له فيما أجراه حال المنع، وعمله غير صحيح في ذلك، مع ملاحظة أنّ المنع إنما هو إخراج الصكوك، ولم يتعرّض فيه لثبوت الإحياء أو التملك"^(٢٤)، ومن قرارات مجلس القضاء الأعلى -أيضاً- التي تؤكد على ذلك: "كل ما صدر عليه منع خاص به من الأراضي من أجل المصلحة العامة..."^(٢٥).

والمواقع التي لا يجوز اكتساب الملكية فيها منصوص عليها شرعاً ونظاماً، ومبثوثة في القرارات والتعاميم والأوامر، وأشار إليها -أيضاً- الأمر الملكي رقم (أ/٢١٨)، حيث منع استخراج صكوك للعقارات في المواقع لا يجوز اكتساب الملكية فيها، وأحال تحديدها على لجنة أراضي الدولة، بالاشتراك مع الجهات ذات العلاقة حيث نصّ الأمر الملكي رقم (أ/٢١٨) على: "تقوم لجنة أراضي الدولة بالاشتراك مع الجهات ذات العلاقة بإعداد القواعد والضوابط اللازمة لما يأتي: ب-تحديد

(٢٣) قرار مجلس الوزراء الصادر برقم (٤٨٧) وتاريخ ١٤٤٢/٨/٢٤هـ.

(٢٤) قرار مجلس القضاء الأعلى بمهيئته الدائمة رقم (٣/١٢٠) وتاريخ ١٤٢١/١٢/١١هـ.

(٢٥) قرار مجلس القضاء الأعلى بمهيئته الدائمة رقم (٦/٥٥٣) وتاريخ ١٤٢٠/١٠/١٩هـ.

المستجدات في تملك العقارات في المملكة العربية السعودية

المواقع التي لا يجوز اكتساب الملكية الخاصة فيها على أن تشمل حدود الحرمين الشريفين والمشاعر المقدسة وأبنيتها، والأراضي الساحلية، وحرم الحدود، والمحميات الوطنية، وقمم الجبال ومجاري الأودية، والمواقع الأثرية".

وبالفعل حدّدت منصة إحكام -التابعة لهيئة عقارات الدولة- المواقع التي لا يجوز اكتساب الملكية فيها شرعاً، أو

بموجب الأوامر والتعليمات:

- حرّم الحدود.
- حدود الحرمين الشريفين.
- المشاعر المقدسة.
- الأراضي الساحلية.
- حرّم البحر ومشاريع الاستزراع السمكي.
- المحميات الوطنية.
- أراضي المتنزهات البرية.
- محميات الحياة الفطرية.
- قمم الجبال.
- أراضي المراعي والغابات.
- مجاري الأودية والسيول والشعاب والفياض.
- المواقع الأثرية.
- مناطق المحجوزات للمواد الهيدروكربونية والتعدين والطاقة.
- مواقع الخدمات المعدنية.
- مسارات ومحطات الكهرباء.
- مناطق مصادر المياه والسدود وأحرامها.
- الأملاك العامة الصادر بها صكوك.

أ. بارعة بنت إبراهيم اليحياء

- المرافق والخدمات العامة. ٢٦

المبحث الثاني: آلية عمل لجان النظر في طلبات تملك العقارات:

وفقاً للأمر الملكي رقم (أ/٢١٨)، الذي نص على: "تقوم لجنة أراضي الدولة بالاشتراك مع الجهات ذات العلاقة بإعداد القواعد والضوابط اللازمة لما يأتي: أ- تملك الأراضي والعقارات للمتقدمين بطلبات للمحاكم قبل تاريخ أمرنا هذا، واقترح آلية ومدة لنظر طلبات من لم يتقدم قبل ذلك، على أن لا يتعارض ذلك مع المخططات التنظيمية"، فقد قامت الهيئة العامة لعقارات الدولة بإعداد قواعد وآلية عمل لجان النظر في تملك العقارات.

المطلب الأول: أهداف لجنة النظر في طلبات التملك:

تهدف القواعد إلى تنظيم عمل لجان النظر في طلبات التملك استناداً إلى الأمر الملكي رقم (أ/٢١٨) القاضي بأن تعد ملكاً للدولة جميع الأراضي المنفكة عن الملكية الخاصة الثابتة بصك الملكية، وأن لا تُقبل أي دعوى أو طلب يتعلّق بإثبات تملك أرض استناداً إلى الإحياء أو وضع اليد أو الوثائق العادية، بما في ذلك الطلبات التي لم يصدر بها صك قبل صدور الأمر.

والأمر الملكي رقم (٥٦٧٠٨)، الصادر في: ١٧/١٠/١٤٤٠هـ بشأن الترتيبات المتعلقة بقواعد وضوابط وآلية النظر في طلبات تملك العقارات، وإلى الأمر الملكي رقم (٥٥) في: ١-١٠/١٤٤٢هـ، بشأن اختصاص اللجان بنظر طلبات التعديل والإضافة واستكمال الإجراءات للصكوك الصادرة بإثبات تملك العقار.

والأمر الملكي رقم (٦٩٠١) الصادر في: ٧/٢/١٤٤٢هـ المتضمن اختصاص اللجان بالنظر في طلبات تعديل صكوك الاستحكام الصادرة بإثبات التملك للعقارات الواقعة داخل حدود الحرمين الشريفين قبل الأمر الملكي الكريم رقم (أ/٢١٨)، الصادر في: ٢٥/٣/١٤٤١هـ، إن كانت هذه الصكوك مكتسبة للصفة النهائية، واحتاجت إلى تعديل أو إضافة أو إكمال للإجراءات النظامية أيّاً كان نوعها، أو إضافة بيانات ناقصة في شأنها دون أن يترتب على هذه التعديلات زيادة في مساحة العقار، واختصاصها بالنظر في طلبات إثبات تملك العقارات الواقعة داخل حدود الحرمين الشريفين إذا كان طلب الاستحكام منظوراً لدى المحاكم المأذون لها وفقاً للأوامر الصادرة من المقام الكريم رقم (أ/٢١٨)، في: ٢٥/٣/١٤٤١هـ، ولم

المستجدات في تملك العقارات في المملكة العربية السعودية

يصدر حياله حكم مكتسب للصفة النهائية من تلك المحاكم، والأمر الملكي رقم (٣٤٤)، في: ١٤٤٣/١/٢هـ، القاضي بمنح الهيئة صلاحية الاستثناء من شرط تقديم طلبات إثبات تملك المواطنين للأراضي السكنية والزراعية في المواقع التي تدخل ضمن نطاق العمليات العسكرية خلال المدة المحددة في الأمر الملكي رقم (٦٥٧٠٨)، في: ١٤٤١/١٠/١٧هـ، والأمر الملكي رقم (٤٩٣٠٤) في ١٤٤٣/٨/٩هـ القاضي بتعديل قواعد وضوابط النظر في طلبات المواطنين تملك العقارات، وفيما يتصل بالطلبات المتعلقة بالعقارات الواقعة ضمن حدود الحرمين الشريفين، وفقاً لما قضى به الأمر الملكي رقم (١٣٩٢٦)، في: ١٤٢٨/٩/١، ولا يشمل ذلك ما يتعلق بتصحيح أو إضافة صكوك تملك قبل صدور الأمر سالف الذكر، وفي جميع الأحوال لا يترتب على التصحيح أو الإضافة أي زيادة في المساحة الإجمالية للعقار^(٢٧).

المطلب الثاني: تشكيل لجان النظر واختصاصاتها:

تُشكّل لجان النظر في الهيئة العامة لعقارات للدولة بقرار من رئيس المجلس من ستة أعضاء من ذوي الاختصاص والكفاءة والخبرة، برئاسة ممثل الهيئة وعضوية ممثلين من وزارات: (الداخلية - العدل - البيئة والمياه والزراعة - الشؤون البلدية والقروية والإسكان والمالية). وتتولى اللجان النظر في الآتي:

- ١- طلبات التملك، وتشمل الطلبات التالية:
- التي لم يسبق لأصحابها التقدم بطلب تملك العقار لدى المحكمة.
- التي سبق لأصحابها التقدم بطلب تملك لعقار لدى المحكمة، ولم يصدر بشأنها حكم مكتسب للصفة النهائية.
- ٢- طلبات استكمال إجراءات صك الاستحكام، والتي يتطلب الإجراء اللازم بشأنها تطبيق تعليمات الاستحكام، كاستكمال الكتابة للجهات المنصوص عليها نظاماً، أو الإعلان في الصحيفة، أو إضافة الأطوال والمساحة أو التعديل الذي يؤثر على المجاورين.
- ٣- طلبات التعديل الشكلي، الذي لا يتطلب الإجراء اللازم بشأن تطبيق تعليمات الاستحكام، كإضافة مساحة، إضافة سجل مدني أو تعديله، إضافة أو تعديل عرض الشارع ونحو ذلك.

(٢٧) قواعد وآلية عمل لجان النظر في طلبات التملك، الصادرة برقم (١٤٥) وتاريخ ١٤٤٢/٣/١٢هـ.

أ. بارعة بنت إبراهيم البحياء

- ٤- طلبات تعديل صكوك الاستحكام الصادرة بإثبات التملك للعقارات الواقعة داخل حدود الحرمين الشريفين قبل الأمر الملكي رقم: (أ/٢١٨)، الصادر في: ٢٥/٣/١٤٤١هـ، وإن كانت هذه الصكوك مكتسبة للصفة النهائية، واحتاجت إلى تعديل أو إضافة أو إكمال للإجراءات النظامية أيًا كان نوعها، أو إضافة بيانات ناقصة في شأنها، دون أن يترتب على التعديلات زيادة في مساحة العقار.
- ٥- طلبات التصحيح أو الإضافة إلى صكوك التملك الواقعة داخل الحرمين الشريفين الصادرة قبل الأمر الملكي رقم (١٣٩٢٦)، الصادر في: ١/٩/١٤٢٨هـ، وفي جميع الأحوال لا يترتب على التصحيح أو الإضافة أي زيادة في المساحة الإجمالية للعقار.

المطلب الثالث: الوثائق والمستندات المطلوبة في طلبات التملك:

- أ- وثائق رسميَّة، وتشمل الأنواع الآتية:
- ١- الأحكام والقرارات والصكوك الصادرة من المحاكم وكتابات العدل المثبتة لوضع اليد على العقار دون إثبات التملك، بما في ذلك صكوك المبيعات، وصكوك إثبات الأنقاض، وصكوك الخصومة، وصكوك الصلح، وصكوك إثبات الاختصاص، والاستيطان، وصكوك المجاورين، وصكوك الملكية المؤقتة.
- ٢- أوامر المنح والإقطاع الصادرة من المقام السامي.
- ٣- القرارات والإشعارات والتراخيص والعقود الصادرة من الجهات الحكومية، بما في ذلك القرارات الزراعية، وإشعارات إيصال الخدمات، والتراخيص البلدية، ووثائق رخص الزكاة وجمعها.
- ب- وثائق عادية، وتشمل الأنواع الآتية:
- ١- الوثائق المتعلقة بتصرف بين أشخاص طبيعيين أو اعتباريين بما يفيد التملك بالبيع أو الهبة أو التنازل.
- ٢- صكوك الملكية الصادرة قبل نشأة المحاكم السعودية، وليس لها سجلات محفوظة بالمحكمة.
- ٣- وثائق تقسيم شيوخ القبائل، والصلح القبلي، أوراق القسمة العادية.
- ٤- عند ورود وثيقة غير ما ذكر في الفقرتين (أ، ب) من هذه المادة فتتولى اللجان توصيفها وتحديد نوعها ومدى قبولها (٢٨).

المستجدات في تملك العقارات في المملكة العربية السعودية

المطلب الرابع: إجراءات نظر طلبات التملك ودراساتها:

تنظر لجان طلبات التملك بناء على المساحة المحددة في الطلب، وفقاً لما يأتي:

- ١- للتوصية بالتمليك لمقدمي الطلبات التي لا تزيد مساحة عقاراتهم السكنية عن (ألفين وخمسمائة) متر مربع، والزراعية عن (خمسة آلاف) متر مربع، وفق الآتي:
 - أ- الوثائق والمستندات التي تدل على الإحياء.
 - ب- أن لا يعارض التنظيم أو التخطيط أو أيّاً من المشروعات التنموية الأخرى.
- ٢- للتوصية بالتمليك لمقدمي الطلبات التي تزيد مساحة عقاراتهم السكنية عن (ألفين وخمسمائة) متر مربع، وفق الآتي:
 - أ- الوثائق والمستندات التي تدل على الإحياء.
 - ب- أن تقتصر التوصية على المساحة المحيطة فعلياً وفق ما يوضحه أقرب مصوّر (جوي أو فضائي) واضح لتاريخ: ١٣٧٨/١١/٩هـ، ومتعمد من الهيئة العامة للسياحة والمعلومات الجيومكانية.
 - ت- أن لا يعارض التنظيم أو التخطيط أو أيّاً من المشروعات التنموية الأخرى^(٢٩).

أ. بارعة بنت إبراهيم اليحياء

المبحث الثالث: أثر التملك على العقارات التي لم يصدر بها صك:

جاء الأمر الملكي رقم (٢١٨/أ) صريحاً في تقسيم الأراضي إلى نوعين: أراضٍ ثابتة بصكِّ تملك، فتدخل في الملكيات الخاصة للأفراد، وأراضٍ ليس لها صكوك أو تستند لإحياء أو وضع يد أو وثائق عادية، فتدخل ضمن أملاك الدولة، وذلك بعد انتهاء مهلة الرفع لمنصة إحكام.

وقد تضمن الأمر الملكي رقم (٤٩٣٠٤) تمديد استقبال طلبات تملك العقارات سنةً من تاريخ: ١٤٤٣/٥/٥هـ، وتمديد البت في نظر طلبات تملك لعقارات سنتين من تاريخ: ١٤٤٣/٨/١٠هـ، وذلك عبر منصة إحكام، وحتى وقت كتابة البحث لم تأت قرارات لتمديد المدة مرةً أخرى أو إيضاح مصير الأراضي التي ليس لها صك بعد المهلة.

والتأمل في الأمر الملكي رقم (٢١٨/أ) يتبين له مصير هذه الأراضي التي لم يبادر بتوثيق ملكيتها في المدة المحددة، فقد نص الأمر الملكي على: "تعدُّ ملكاً للدولة جميع الأراضي المنفكة عن الملكية الخاصة الثابتة بصك ملكية، ولا تُقبل أمام المحاكم أي دعوى أو طلب يتعلق بإثبات تملك أرض استناداً إلى الإحياء أو وضع اليد أو الوثائق العادية، بما في ذلك الطلبات التي لم يصدر بها صك قبل صدور أمرنا هذا".

ومن الجدير بالذكر هنا الحديث عن المدة بين إزالة العقارات العشوائية والمخططات التي ليس لها إثبات تملك وعليها طلب إزالة، وقبل صدور جواب لها من منصة إحكام مع تقديمها للطلب، حيث عالج الأمر السامي^(٣٠) هذه الإشكالية الصادرة من إمارات المناطق حيال الإزالة من عدمها، فيما يتعلق بالعقار الذي لا يملك صاحبه مستمسكاً شرعياً وعليه طلب إعلان صك استحكام، أو تقديم على منصة إحكام، وفيما يتعلق بالمسكن الذي أصبح مأهولاً بالسكان، حيث نصَّ الأمر على:

- التريث في إزالة العقار الذي لا يملك صاحبه مستمسكاً شرعياً، والمقدّم في شأنه على منصة إحكام إلى حين البت في الطلب من لجنة عقارات الدولة (إحكام)، ويتم إخبار لجنة عقارات الدولة بما يستجد حيال الطلب المرفوع للمنصة.

- المعالجة لوضع من قام بالاعتداء على أرض وبنى سكناً عليها، وأصبح مأهولاً بالسكان وفقاً للأمر السامي حيث نص على: "إذا تمكّن أحد المواطنين من إقامة منزل له في أرض غير مملوكة، وثبتت حاجته لذلك المنزل، وعدم وجود مسكن لديه؛ فينظر في أمر ذلك المنزل، فإن لم يكن معترضاً لخطوط التنظيم أو المرافق العامة، وليس في بقائه ضرر أو إثارة لمشاكل

(٣٠) الأمر السامي رقم (١٨٠٠٤) وتاريخ ١٤٤٣/٣/٢٠هـ

المستجدات في تملك العقارات في المملكة العربية السعودية

جماعية، ولم يكن القصد منها إحداث هجرة جديدة، فيبقى لصاحبه وتؤخذ منه قيمة الأرض مضاعفة، حسب القيمة الفعلية لها عند التقدير"، شريطة أن لا يكون الإحداث بعد صدور الأمر الملكي رقم (أ/٢١٨) في ٢٥/٣/١٤٤١هـ^(٣١).

فهنا وفقاً للحالة الثانية يتم تملك صاحب العقار للمنزل بعد دفعة قيمته مضاعفة في شروط معينة وحالات محددة. وترد النزاعات على حق الملكية في الثبوت ونفيه، وفي المتقدم والمتأخر، وفي الاشتراك والانفصال، وفي الحقيقة والصورية، وفي التوثيق وعدمه، ومنه تتفرع النزاعات على هذا الحق وترد عليه الكثير من الإشكاليات^(٣٢).

المطلب الأول: أثر التملك قبل قرار المنع بالإحياء وبعده:

إثبات ملكية الأرض كان سابقاً بحجج الاستحكام التي تنم عن طريق المحاكم، بإحضار شاهدي عدل يُثبتان أنَّ إحياء الأرض كان قبل المنع، فيُستخرج لهم حجج استحكام تُثبت ملكية الأرض، أما الآن فقد اختلف الأمر؛ فطلبات صكوك التملك تتم عن طريقة منصة إحكام، وليس عن طريق المحاكم، وفقاً للأمر الملكي رقم (أ/٢١٨)، وكذلك آلية التثبت من تاريخ الإحياء ليس عن طريق الشهود، وإنما بالمصورات الجوية أو الفضائية الواضحة، لتاريخ: ١٣٨٧/١١/٩، المعتمدة من الهيئة العامة للمساحة والمعلومات الجيومكانية، لمن تزيد مساحة عقاره عن ألفين وخمسمائة متر مربع للسكني، وخمسة آلاف متر مربع للعقار الزراعي، كما ورد في الأمر الملكي رقم (٤٩٢٠٤).

فمن تملك أرضاً قبل قرار المنع من الإحياء فيمكن له إثبات ملكيتها بالرفع لهيئة عقارات الدولة عبر منصة إحكام، حيث نصت على شروط ومتطلبات تملك العقارات، وكان من أهمها: أن يكون العقار محل طلب التملك قد أحيا قبل أمر المنع من الإحياء^(٣٣) إذا كانت مساحة العقار السكني تزيد عن (٢٥٠٠)، والزراعي تزيد عن (٥٠٠٠) مع شروط أخرى لا بد من توفرها، وهي: أن لا يكون موقع العقار ضمن المواقع التي لا يجوز اكتساب الملكية فيها، وأيضاً تعبئة النماذج اللازمة، وكذلك أن يقدم الطلب قبل تاريخ: ١٤٤٤/٥/٥، وأن لا يعارض العقار التنظيم أو التخطيط أو أيّاً من المشروعات الأخرى، وأن يقدم مالك العقار إقراراً بموافقته على التخطيط وعدم مطالبته بالتعويض أو معارضته للإجراءات المتصلة بذلك.

(٣١) الأمر السامي رقم (٥٧١) وتاريخ ٢٦/٣/١٤٠٥هـ.

(٣٢) (حسين العنقري، دعاوى المختصة بالعقار، دار الميمان، الطبعة الأولى، ١٤٤٣هـ، ص ٤٧).

(٣٣) منصة إحكام <https://ehkaam.sa>

أ. بارعة بنت إبراهيم اليحياء

وأما من أحياء أرضاً بعد الأمر المانع من الإحياء فإنها تخرج من ملكية الأفراد وتصبح داخلة ضمن أملاك الدولة، وفقاً للأمر الملكي رقم (٢١٨/أ) حيث نصَّ على: "تعدُّ ملكاً للدولة جميع الأراضي المنفكة عن الملكية الخاصة الثابتة بصك ملكية، ولا تقبل أمام المحاكم أي دعوى أو طلب يتعلق بإثبات تملك أرض استناداً إلى الإحياء...".

المطلب الثاني: أثر التملك لمن اشترى أرضاً بدون صك:

يبادر بعض الأشخاص بشراء أراضٍ بدون صك، إما لانخفاض قيمتها أو لسرعة الحصول عليها، وربما تكون ضمن المخططات العشوائية، أو امتلكت بأوراق ووثائق لا ترتقي للصكوك، ووفقاً للأمر الملكي رقم (٢١٨/أ) فكل من اشترى أرضاً دون صك فهي من أملاك الدولة، حيث نصَّ الأمر على: "تعدُّ ملكاً للدولة جميع الأراضي المنفكة عن الملكية الخاصة الثابتة بصك ملكية، ولا تُقبل أمام المحاكم أي دعوى أو طلب يتعلق بإثبات تملك أرض استناداً إلى الإحياء أو وضع اليد أو الوثائق العادية، بما في ذلك الطلبات التي لم يصدر بها صك قبل صدور أمرنا هذا".

ووفقاً لمنصة إحكام بالإمكان رفع أي إثبات للتملك لكن لا بد أن تتوفر جميع الشروط الأخرى.

وهنا يبقى سؤال: هل يجوز للمشتري أن يرجع على البائع؟

نفترق بين إن كان عالماً بعدم وجود صك للأرض أو غير عالم، فأما إن كان عالماً بذلك فلا يجوز للمشتري أن يرجع على البائع؛ فعلمه بالعيب يسقط حقه بالرجوع، وأما إن لم يكن يعلم بعدم وجود صك، أو يعلم بذلك لكن البائع وعده بإخراج صك للأرض، أو أن المشتري اشترط على البائع الرجوع في حالة نازعه أحد، أو لم يتمكن من إخراج صك لها، فيجوز له الرجوع على البائع بفسخ العقد وإعادة الثمن، وجميع ما سبق له ما يدل عليه من تطبيقات قضائية منشورة في المدونات القضائية^(٣٤).

والقضاة -أيضاً- يتفاوتون في نظرهم لهذه القضية، لعدم وجود قواعد ظاهرة وواضحة في كيفية التعامل مع مثل هذه

القضايا بل متروكة لنظر القاضي، لا سيما في القضايا المعروضة على المحاكم قبل الأمر الملكي رقم (٢١٨/أ).

(٣٤) ينظر على سبيل المثال: القضية رقم (٣٤٢٧٣٩٩٢) وتاريخ ١٩/٤/١٤٣٤هـ، والمصدقة من محكمة الاستئناف برقم (٣٤٣٠٧٠١٩) وتاريخ ٢٨/٨/١٤٣٤هـ، وزارة العدل، مجموعة الأحكام القضائية لعام ١٤٣٤هـ، مركز البحوث، ١٤٣٦هـ، مج ٢، ص ٢٣٤.

المستجدات في تملك العقارات في المملكة العربية السعودية

ويفرقون -أيضاً- بين العلم وعدمه، وبين طول المدة وقصرها، وبين الشراء مع الشرط بالرجوع أو بدون شرط، وهناك من يلحقها ببيع ما لا يملك (٣٥).

المطلب الثالث: أثر التملك في أراضي الدولة:

الأراضي التي تخرج من الملكيات الخاصة فإنها تدخل في ملكية الدولة، ويعد ذلك تعدياً موجباً للإزالة، والتعدي هو وضع اليد على أي من عقارات الدولة أو التصرف فيه دون سند نظامي، أو بتغيير معاملة، بما في ذلك: تخطيطه وزراعته، أو البناء عليه وتسويبه، أو وضع حواجز عليه وفقاً للتعريف الوارد لها في قواعد مراقبة عقارات الدولة (٣٦)، والذي يهدف إلى حماية عقارات الدولة من أي تعدي، وإلى المحافظة عليها واتخاذ ما يلزم لإزالته (٣٧)، حيث نصت على ضرورة تشكيل لجنة رئيسية في إمارة كل منطقة وعضوية الوزارات المساندة، تتولى مراقبة عقارات الدولة وحمايتها من التعديات والمحافظة عليها، وإصدار القرارات اللازمة لإزالة التعدي في عقارات الدولة واعتمادها من سمو أمير المنطقة، وتقوم اللجنة الرئيسية -أيضاً- بالوقوف على موقع أي من عقارات الدولة المعتدى عليه، وإيقاف التعديات على عقارات الدولة وتحرير محضر في ذلك. وأوجب على المعتدي إزالة التعدي على نفقته خلال مدة لا تتجاوز عشرة أيام من تاريخ إبلاغه بذلك، وفي حال امتناعه يزال التعدي تحت إشراف اللجنة الرئيسية، كما ألزمت المعتدي بدفع تكاليف الإزالة وجميع ما يترتب على التعدي من تعويضات للمتضررين ونفقات، مع تطبيق الجزاءات والعقوبات المقررة نظاماً على المعتدي، دون إخلال بحق المتضرر في اللجوء للمحاكم عند تجاوز أي تنفيذ يخالف ما تضمنته القواعد من أحكام.

ومنع التملك في أملاك الدولة هو رغبة بالاستفادة من الأراضي في التنمية والتطوير والاقتصاد، ومنع التملك في بعض المناطق مما يتفق فيه الشرع والنظام، فمن اشترى أرضاً وهو لا يعلم أنها من أملاك الدولة، فإنه يفسخ العقد ويرجع على

(٣٥) ينظر على سبيل المثال: القضية رقم (٣٤٢٧٣٩٩٢) وتاريخ ١٩/٤/١٤٣٤هـ، والمصدقة من محكمة الاستئناف برقم (٣٤٣٠٧٠١٩)

وتاريخ ٢٨/٨/١٤٣٤هـ، وزارة العدل، مجموعة الأحكام القضائية لعام ١٤٣٤هـ، مركز البحوث، ١٤٣٦هـ، مج ٢، ص ٢٣٤.

(٣٦) قواعد مراقبة عقارات الدولة، الصادرة بقرار رقم (٤٨٧)، وتاريخ ٢٤/٨/١٤٤٢هـ

(٣٧) المادة الثانية من قواعد مراقبة عقارات الدولة.

أ. بارعة بنت إبراهيم اليحياء

البائع بالثمن^(٣٨)، وأما إن كان عالماً وقد قام بتملكها والبناء عليها فإن هذا من التعدي على أملاك الدولة وفعله هذا يستوجب الإزالة.

المطلب الرابع: أثر الصكوك المعيبة والمعدلة:

من الأمور التي يستلزم الحديث عنها هنا: الصكوك المعيبة التي لم تستوف الإجراءات النظامية وغالبًا تناقلتها الأيدي بالشراء، وتكون معيبة إما لنقص في معلوماتها، أو لتداخل الصك مع صكٍ آخر، وهذا العيب قد يؤدي لإلغائها، والمشتري غالبًا لا يعلم عن هذا حين الشراء، لكن يتبين له لاحقًا عند حصول نزاع، أو قيامه بتحديث صك، أو تخطيط عقار، فله حينئذ أن يرجع على البائع إذا ظهر العيب ولا يمكن تصحيحه.

ومن الجدير بالذكر هنا التعميم الذي صدر مؤخرًا^(٣٩) ووجهه للمحاكم وكتابات العدل بشأن اقتراح معالجة الإشكالات المتصلة بالصكوك العقارية ضمن المخططات المعتمدة التي جرى التصرف فيها بإقامة منشآت عليها، وقد فرّق التعميم في إمكانية تصحيح الصك من عدمه، فأما إن كان هناك خطأ أو ملاحظة في الصك الأساس وتتعذر المعالجة أو التكميل فيُفرّق فيه بين أمرين أيضًا:

١- إن كان العقار خامًا ولم يخطط ولم يُتصرّف فيه (خام)، يدرس الصك وما بني عليه وفقًا لما تضمنته المادة (٢/٢٢٧) من نظام المرافعات حيث نصّت على: "إذا ظهر للجهة المختصة في وزارة العدل، أو المجلس الأعلى للقضاء ما يستوجب إعادة النظر في صك استحكام للعقار؛ لوجود خطأ في الإجراءات يتعدّر تصحيحه أو تعديله، وقد يعود عليه بالنقض، فيحال للمحكمة العليا إذا كان مؤيدًا من محكمة الاستئناف، أو لمحكمة الاستئناف فيما سوى ذلك، وذلك لدراسته وتقرير ما يلزم بشأنه، وتكون الإحالة من وزارة العدل أو المجلس الأعلى للقضاء حسب الأحوال.

(٣٨) القضية رقم ٣٤٢٠٨٨٩٧/٥/٧ وتاريخ ١٤٣٤/٥/٧هـ) والمصدقة من محكمة الاستئناف برقم (٣٤٢٧٤٠٤٧/٧/١٩ وتاريخ ١٤٣٤/٧/١٩هـ)، المرجع السابق، مج ١، ص ١٩٢، وينظر أيضا القضية رقم (٣٣٦٨٣٦١٧/١٤٣٤) والمصدقة من محكمة الاستئناف برقم (٣٥٣٠٤٧٠١/٦/٧/١٤٣٥هـ)، وزارة العدل، مجموعة الأحكام القضائية لعام ١٤٣٥هـ، مركز البحوث، ١٤٣٨هـ، مج ١، ص ١٦.

(٣٩) التعميم الإداري الصادر برقم (١٣/٨٤٤٥/ت)، وتاريخ ١٤٤٢/٨/٨هـ

المستجدات في تملك العقارات في المملكة العربية السعودية

٢- إذا كان العقار المشمول بالصك قد اكتمل تخطيطه وفق مخطط معتمد، يُحال الصك أو الصكوك التي تفرعت منه إلى فريق العمل المشكّل بالأمر السامي القاضي بتطبيق المعايير والقواعد المتعلقة بكيفية التعامل مع الصكوك التي ظهر في أساساتها خلل وترتب إيقافها أو إلغاؤها، والتي تضمنت الرجوع على البائع الأول بقيمة بيع الصك وإيداعها بالخزينة العامة للدولة، ومساءلة من تسبب في إصدار الصكوك تأديبياً أو جنائياً، وفي كل الأحوال لا يوقف التصرف في صك العقار الذي اكتمل التخطيط، أو الصكوك التي تفرعت منه، ولا تحال للمحكمة المختصة لدراستها، وإنما يتم الرفع لكل حالة على حدة في شأن المقترح المناسب لمعالجتها.

وأما إن كان هناك خطأ أو نقص في الصك الأساس أو ما تفرع منه، ويمكن تصحيحه وتكميله أو معالجته، يحال الموضوع لكتابات العدل، إن كان أساسيات الصك قد صدر منها، لاستكمال ما يلزم بشأنها، والتنسيق مع الوزارات عند الاقتضاء، وأما إن كانت تلك الصكوك صادرة من المحاكم، وتتطلب تصحيحاً أو تكميلاً، فتحال للجنة المشكّلة من هيئة عقارات الدولة.

أ. بارعة بنت إبراهيم اليحياء

الخلاصة:

الحمد لله الذي يسّر وأعان على إتمام هذه المادة العلمية ، وقد استخلصت منها عدة أمور:

- أولى المنظمّ عناية بالغة بموضوع تملك الأفراد للعقار، من خلال إنشاء جهة خاصة تتولى تنظيم طلبات التملك واستخراج الصكوك، وأتاح للأفراد التقدم إليها إلكترونياً عبر منصة إحكام، والرفع بما لديهم من أوراق ووثائق ومبايعات، تساهم في توثيق تملكهم.
- حدّد المنظمّ آليّة النظر في طلبات تملك العقارات، وعمل اللجان، وما يتّصل بالمدد والوثائق والمستندات المطلوبة.
- بيّن المنظمّ مصير الأراضي المنفكة عن الملكية الخاصة بانتقالها لأملاك الدولة بعد انتهاء قرار المهلة، وعدم قبول أي وثائق أو طلبات وضع اليد بعد انتهاء المهلة المحددة برفع طلبات التملك.
- راعى المنظمّ ملكيات الأفراد في الأراضي التي رُفِع لها طلب عبر منصة إحكام وعليها طلب إزالة بالتريث لحين البت فيها في منصّة إحكام.
- عالج المنظمّ وضع من قام بالتعدي على أرض وبنى عليها وأصبح مأهولاً بالسكن، ولا يملك غيرها، وليس في بقائه ضرر، ولم يكن معترضاً لخطوط التنظيم والمرافق العامة، فتبقى لصاحبه على أن تؤخذ منه قيمة الأرض مضاعفة.
- فَرَّق المنظمّ في تقديم الوثائق والمستندات لمنصة إحكام وفقاً لمساحة الأرض ونوع العقار.
- حدد المنظمّ المواقع التي لا يجوز التملك فيها شرعاً ونظاماً للمصلحة العامة، وذلك بموجب الأوامر والتعليمات أو القرارات.
- شدّد المنظمّ على المعتدين على عقارات الدولة، وأوجب التعامل معهم بحزم.
- منع المنظمّ من إلغاء الصكوك المعيبة التي يتعدّر تصحيحها وتكميلها، وقد اكتمل تخطيطها وفق مخطط معتمد، وإنما محاولة معالجتها دون إيقاف التصرف في صك العقار، مع الرجوع على البائع الأول بقيمة بيع الصك، ومساءلة من تسبب في إصداره تأديبياً وجنائياً.
- وضع المنظمّ القواعد المنظمة للعقار في المملكة.

المستجدات في تملك العقارات في المملكة العربية السعودية

- حرص المنظم على تطوير الأنظمة العقارية الحالية، واستحداث أنظمة جديدة بطريقة تكاملية، مع استثمار التقنية في تسريع الإجراءات وفقاً للأمر الملكي (أ/٢١٨)، وذلك لأهمية العقار ذاته، حيث يشكل قيمة كبيرة للدولة، ويساهم في ازدهار المجتمع وتنميته، ويحفظ ملكيات الأفراد، ويُمكنهم من التصرف في عقاراتهم دون قلق.

وأوصي بعد كتابة هذا البحث بما يلي:

- إثراء الساحة القانونية بالكتابة بموضوع العقار ومستجداته والإشكالات الواردة فيه، لا سيما مع قلّة الكتابة في مقابل المستجدات المتوالية، سواء فيما يتصل بأنظمة أو آليات وقواعد تنظيم التملك.
- استثمار التقنية في زيادة الوعي القانوني للأفراد، فيما يتصل بالقواعد المنظمة للعقار وآلية تنظيم طلبات التملك.
- تفعيل نظام التسجيل العيني للعقار ولائحته التنفيذية بخطى متسارعة بحيث يساهم في قطع النزاعات وحفظ الملكيات والتصرفات العقارية عليها، ويعزز قيمة العقار ودوره الاقتصادي الفعال

أ. بارعة بنت إبراهيم اليحياء

Developments in the ownership of real estate in the Kingdom of Saudi Arabia "An analytical descriptive study in the light of regular provisions and judicial principles"

T. Baria bint Ibrahim Al-Yahya

Teaching Assistant, Department of Systems, College of Sharia and Islamic Studies, Qassim University

Research Summary

This research came to give a look at the stages of real estate ownership in the Kingdom of Saudi Arabia, and the developments in regulating the ownership of real estate by individuals, by specifying the ownership procedures and the sites in which it is forbidden to own a system, and the impact of ownership on real estate that does not have a deed, and related talk about ownership in State lands, and defective deeds provisions in accordance to royal orders and related decisions, rules and judicial principles, especially with the regulator's keenness to develop real estate provisions by developing regulations, decisions and regulating rules, establishing a real estate authority to work on regulating real estate activity, spreading legal awareness of real estate regulations, and protecting individuals properties

المستجدات في تملك العقارات في المملكة العربية السعودية

المراجع والمصادر:

- إجراءات حجج الاستحكام، حمد بن عبد العزيز الخضير، مجلة وزارة العدل، العدد ٣٦، ١٤٢٨هـ.
- إلغاء الصكوك العقارية، أحمد بن محمد الموسى، دار الميمان للنشر والتوزيع، ط ١، ١٤٣٩هـ.
- تاج العروس من جواهر القاموس، مرتضى الزبيدي، وزارة الإرشاد والأنباء، ط ٢٠٠١م.
- التصنيف الموضوعي لتعاميم وزارة العدل، لجنة مختصة بوزارة العدل، وزارة العدل، ط ٢، ١٤١٩هـ.
- الجمع بين الصحيحين، عبد الحق الأشبيلي، دار المحقق للنشر والتوزيع، ط ١، ١٩٩٩م.
- الدعاوى المختصة بالعقار، حسين العنقري، دار الميمان للنشر والتوزيع، ط ١، ١٤٤٣هـ.
- صحيح الترغيب والترهيب، الألباني، مكتبة المعارف، ط ١، ١٤٢١هـ.
- لسان العرب، ابن منظور، دار صادر، ط ٣، ١٤١٤هـ..
- المبادئ والقرارات الصادرة من الهيئة القضائية العليا والهيئة الدائمة والعامة بمجلس القضاء الأعلى والمحكمة العليا، مركز البحوث بوزارة العدل، ط ١، ٢٠١٧م.
- مجموعة المبادئ التي قررتها المحكمة الإدارية العليا للأعوام ١٤٣٩-١٤٠٤-١٤٤١هـ، ديوان المظالم، ط ١، ١٤٤٢هـ.
- مجموعة الأحكام القضائية لعام ١٤٣٤هـ، وزارة العدل، مركز البحوث، ط ١، ١٤٣٦هـ.
- مجموعة الأحكام القضائية لعام ١٤٣٥هـ، وزارة العدل، مركز البحوث، ط ١، ١٤٣٨هـ.
- نوازل العقار، أحمد بن عبد العزيز العميرة، دار الميمان للنشر والتوزيع، ط ١، ١٤٣٢هـ.
- هل الإقطاع يفيد التملك، أحمد بن عبد العزيز العميرة، المجلة القضائية، العدد ٢، ١٤٣٢هـ.

الأنظمة والقوانين:

- النظام الأساسي للحكم الصادر بالأمر الملكي رقم (٩٠/أ) بتاريخ ٢٧/٨/١٤١٢هـ.
- نظام المرافعات الشرعية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (١/م) بتاريخ ٢٢/١/١٤٣٥.
- نظام توزيع الأراضي البور الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٢٦/م) بتاريخ ٧/٦/١٣٨٨هـ.
- قواعد مراقبة عقارات الدولة وإزالة التعديلات الصادرة بقرار رقم (٤٨٧) وتاريخ ٢٤/٨/١٤٤٢هـ.

أ. بارعة بنت إبراهيم اليحياء

- قواعد وآلية عمل لجان النظر في طلبات تملك العقارات الصادرة برقم (٥٦٧٠٨) وتاريخ ١٧/١٠/١٤٤١هـ

المواقع الإلكترونية:

- [جريدة أم القرى](https://uqn.gov.sa) <https://uqn.gov.sa>
- [جمعية قضاء](https://qadha.org.sa/ar) <https://qadha.org.sa/ar>
- [ديوان المظالم](https://www.bog.gov.sa/Pages/default.aspx) <https://www.bog.gov.sa/Pages/default.aspx>
- [منصة إحكام](https://ehkaam.sa) <https://ehkaam.sa>
- [الهيئة العامة للعقار](https://rega.gov.sa) <https://rega.gov.sa>
- هيئة الخبراء بمجلس الوزراء
- <https://www.boe.gov.sa/ar/Pages/default.aspx>
- [وزارة العدل](https://www.moj.gov.sa/ar/pages/default.aspx) <https://www.moj.gov.sa/ar/pages/default.aspx>