

حجج الاستحكام وأثرها على الملكية العقارية في النظام السعودي

مقارنة بالفقه الإسلامي

علي بن موسى بن علي فقيهي

أستاذ الأنظمة المساعد بجامعة الملك خالد

ملخص البحث

تعتبر حجج الاستحكام هي وسيلة إثبات لحق تملك الأراضي والعقارات سواء كان ذلك بالشرء أو المبادلة أو الهبة أو عن طريق إحياء أرض البور، وهي حجج تستخرج من المحاكم لإثبات الملكية. ولقد كثر في الأونة الأخيرة إقبال الكثير من الناس على حجج الاستحكام، حيث لجأ إليها البعض من الأشخاص وذلك بغرض الحيازة أو التملك للأراضي بدعوى الإحياء، وهو ما أعطى لهذه الحجج الأهمية الكبرى في مجال الملكية العقارية واعتبارها من أهم الطرق الشرعية والنظامية لحيازة وملكية الأراضي في الملكية.

فقد تطرقت في هذا البحث للأحكام الشرعية والنظامية المتعلقة بحجج الاستحكام وذلك من خلال بيان ماهيتها ونطاقها وتوضيح شروطها الموضوعية والإجرائية وكشف الغموض الحاصل عند بعض الناس، ثم قمت بإبراز أهمية دور حجج الاستحكام في الملكية العقارية ومدى تأثيرها على الاستثمار العقاري في المملكة، مع بيان موقف الشريعة الإسلامية والنظام من الإقرار بحجج الاستحكام باعتبارها من أهم الوسائل لإثبات الملكية العقارية في وقتنا الراهن.

Abstract

The arguments of settlement are a means of proving the right of ownership of land and real estate, whether by buying, exchanging, giving or by reviving the land of the land, arguments that are extracted from the courts to prove ownership.

There has been a lot of people recently on the arguments of persistence, where some people resorted to them for the purpose of possession or ownership of land under the pretext of living, which gave these arguments the great importance in the field of real estate and considered one of the most important legal and systematic ways to acquire and ownership of land in ownership .

In this research, I discussed the legal and legal provisions related to the reasons for the assertion by stating their nature and scope, clarifying their objective and procedural conditions, and uncovering the ambiguity in some people. I then highlighted the importance of the role of arguments in real estate ownership and the impact on real estate investment in the Kingdom, Islam and the regime to recognize the arguments of persistence as one of the most important means to prove real estate ownership in our time.

المقدمة

إن الحمد لله نحمده ونستعينه ونستهديه، ونعوذ بالله من شرور أنفسنا وسيئات أعمالنا، من يهده الله فهو المهتدي، ومن يضل فلا هادي له، وأشهد أن محمدًا عبد الله ورسوله، صلى الله عليه وعلى آله وسلم.

فمن أبرز معالم الدين الاسلامي انه دين يجمع بين الاهتمام بالدنيا والآخرة، و يجمع بين طلب عمارة الأرض وطلب الجنة، وذلك في تناسق عجيب يستحيل ان يوجد في اي قانون وضعي أو شرع محرف، بل أن قضية اعمار الأرض تأتي كقضية أساسية من قضايا الدين وكهدف رئيسي من أهداف خلق الإنسان وكسب مباشر لمعيشة الإنسان على سطح الأرض قال تعالى ﴿هو أنشأكم من الأرض واستعمركم فيها﴾^(١)

وفي سبيل ذلك ومن عظمة الاسلام وسمو شريعته، ووفاء نظامه الاقتصادي العادل لحاجات الفرد وبتحقيق الجماعة، جاءت مبادئ الشريعة الاسلامية العادلة في توزيع ثروة الأمة ومال الجماعة، وكذلك القواعد الحكيمة التي سنها الشارع الحكيم لتحقيق التوازن بين حرية الفرد في الملكية وبين مصلحة المجتمع في هذا المجال.

ولقد جاءت الشريعة الاسلامية مقرة بحق الفرد في الثروة التي كسبها بعمله، وقررت حماية كاملة للمال الذي يحصل عليه الفرد بجهد وكفاحه، والشريعة الاسلامية بكفالتها لحق الملكية الفردية في جميع الاموال وحمايتها لهذا الحق من كل عدوان ترسي قواعد العدالة في منح الفرد ناتج عمله وجهده، وتمليك المكافح ثمرة كفاحه وجهده^(٢).

ولقد ورد النص في القرآن الكريم في العديد من المواضع على الاقرار بذلك وحث المسلمين على العمل والاجتهاد قال تعالى ﴿مَنْ عَمِلْ صَالِحًا فَلِنَفْسِهِ وَمَنْ أَسَاءَ فَعَلَيْهَا وَمَا رَبُّكَ بِظَلَّامٍ لِلْعَبِيدِ﴾^(٣)، وقال سبحانه وتعالى: ﴿فَاسْتَجَابَ لَهُمْ رَبُّهُمْ أَنِّي لَا أُضِيعُ عَمَلَ عَامِلٍ مِّنْكُمْ مِّمَّنْ ذَكَرَ أَوْ أَنْتُمْ بِعُضُكُم مِّنْ بَعْضٍ﴾

^١ - سورة هود، الآية ٦١ .

^٢ - حسان ، حق الملكية في الشريعة الإسلامية، ص ٤ .

^٣ - سورة فصلت، الآية ٤٦

^٤ - سورة آل عمران، الآية ١٩٥

ولقد جاءت الشريعة الإسلامية ملبية لفطرة الإنسان ومستجيبة لحبه في التملك، وفي ذلك خيرٌ للفرد وصلاحه لأن ها تحفزه على مضاعفة الجهد، وتدفعه إلى الاخلاص في العمل، وتحثه على بذل الطاقة لتنمية المواد وزيادة الأُن تاج وفي ذلك خير للأمة وتحقيق مصلحة الجماعة^١.

وتعتبر حجج الاستحكام هي وسيلة إثبات لحق تملك الأراضي والعقارات سواء كان ذلك بالشراء أو المبادلة أو الهبة أو عن طريق إحياء أرض البور، وهي حجج تستخرج من المحاكم لإثبات الملكية .

ولقد كثر في الآونة الأخيرة اقبال الكثير من الناس على حجج الاستحكام، حيث لجأ اليها البعض من الاشخاص وذلك بغرض الحيازة أو التملك للأراضي بدعوى الإحياء ، وهو ما اعطى لهذه الحجج الأهمية الكبرى في مجال الملكية العقارية واعتبارها من أهم الطرق الشرعية والنظامية لحيازة وملكية الأراضي في الملكية .

ومن جماع ما تقدم ونظرا لأهمية هذا الموضوع جاء اختياري له ليكون موضوع هذا البحث والذي سوف اتناوله وفقا للخطة التالية:

أولاً - أسباب اختيار الموضوع:

يكمن السبب الرئيسي وراء اختياري لموضوع هذا البحث هو قلة الدراسات التي تناولت موضوع حجج الاستحكام وأثرها على الملكية العقارية في المملكة، وذلك بالرغم لما لهذا الموضوع من أهمية كبرى في الوقت الراهن والذي تمثل فيه حجج الاستحكام واللجوء إلى استصدارها بكافة صورها من أهم ما يشغل الافراد الباحثين إلى إثبات حقهم في تملك الأراضي والعقارات في كافة أنحاء المملكة، وكذلك جاء اختياري لموضوع هذا البحث محاولة مني في بيان وتوضيح كافة الاحكام الفقهية والنظامية المتعلقة بحجج استحكام وشروطها وضوابطها الشرعية والنظامية في المملكة.

ثانيا - أهمية البحث:

تأتي أهمية هذا البحث من أهمية موضوعه وتظهر هذه الأهمية في النقاط التالية:

- يحظى هذا الموضوع بأهمية خاصة وذلك بالنظر للدور الذي تلعبه حجج الاستحكام في مجال الملكية العقارية في الوقت الحالي .

- بيان ماهية حجج الاستحكام ونطاقها وتوضيح التكييف الشرعي والنظامي لها.

- توضيح وبيان الشروط الموضوعية والإجرائية التي يجب توافرها للحصول على حجج الاستحكام في المملكة وموقف الشريعة الإسلامية والنظام من هذه الشروط .

^١ - حسان، حق الملكية في الشريعة الإسلامية، ص ٥

- بيان وتوضيح دور حجج الاستحكام في الملكية العقارية ومدى اعتبارها أحدى موارد الاستثمار العقاري في الوقت الراهن في المملكة .

ثالثاً - أهداف البحث:

- بيان وكشف الغموض الحاصل عند بعض الناس في الاحكام الشرعية والنظامية المتعلقة بحجج الاستحكام وذلك من خلال بيان ماهيتها ونطاقها وتوضيح شروطها الموضوعية والإجرائية.

- إبراز أهمية دور حجج الاستحكام في الملكية العقارية ومدى تأثيرها على الاستثمار العقاري في المملكة.

- بيان موقف الشريعة الاسلامية والنظام من الاقرار بحجج الاستحكام باعتبارها من اهم الوسائل لإثبات الملكية العقارية في وقتنا الراهن .

- تزويد المكتبة الفقهية والنظامية في المملكة ببحث متخصص جامع لأحكام حجج الاستحكام .

رابعاً - الاشكاليات التي يتناولها البحث:

يشير موضوع هذا البحث العديد من التساؤلات التي سوف أحاول الإجابة عنها أثناء تناولي لموضوع

هذا البحث وتمثل اهم هذه الاشكاليات والتساؤلات فيما يلي :

- ما هي حجج الاستحكام وما هو نطاقها في الفقه والنظام ؟

- ما هي الأراضي التي يجوز تملكها بناء على حجج الاستحكام وما هي الأرض الممنوعة من التملك ؟

- ما هي الشروط الموضوعية اللازمة لصدور حجج الاستحكام صحيحة ؟

- ما هي الشروط الاجرائية الواجب توافرها للحصول على حجية الاستحكام وفقاً للنظام ؟

خامساً - الصعوبات التي واجهتني في هذا البحث:

- أهم الصعوبات التي واجهتني في أثناء اعداد هذا البحث قلة المراجع التي عالجت هذا الموضوع، والذي وصل إلى ندرتها وصعوبة الحصول عليها، وبالرغم من ذلك فلقد حاولت بقدر ما أوتيت اعطاء الموضوع حقه من البحث وذلك من اجل بيان توضيح دور حجج الاستحكام وأهميتها في الملكية العقارية في الوقت الراهن.

سادساً- منهجية البحث:

المنهج المتبع في هذا البحث هو (المنهج التحليلي المقارن) حيث أقوم بعملية التحليل وذلك عن طريق دراسة النصوص النظامية التي تحكم حجج الاستحكام وضوابطها وشروطها وإجرائها في النظام السعودي، أما

المقارنة فإنها سوف تكون بيان موقف الشريعة الاسلامية الغراء من موضوع حجج الاستحكام وبيان الاحكام الفقهية المتعلقة بها مقارنة مع ما ورد النص عليه في النظام السعودي .

سابعاً- الدراسات السابقة:

بالبحث والتحري في المكتبات العامة والجامعات، لم يعثر الباحث عن موضوع مشابهة لموضوع هذا البحث وبالكيفية المزمع تناوله بها، ولكن هناك بعض من الدراسات التي تناولت بعض من النقاط التي سوف اتناولها في هذه الدراسة ومنها:

الدراسة الأولى : إجراءات حجج الاستحكام (بحث من اعداد د/ حمد بن عبد العزيز بن أحمد الخضير، منشور في مجلة العدل العدد السادس والثلاثون من شوال ١٤٢٨هـ)

حيث تناولت هذه الدراسة : بيان ما هيه حجج الاستحكام وما هي الضوابط النظامية والإجراءات الواجب اتباعها وذلك في حالة الحصول واستخراج حجج الاستحكام، وفقاً للنظام السعودي وبيان الحالات التي يجوز فيها المعارضة في استخراج حجج الاستحكام .

وهذه الدراسة تختلف عن هذه الدراسة: في أنها تناولت إجراءات الحصول على حجج وذلك بعرض اللوائح التنفيذية والتعاميم الخاصة بذلك وشرح مواد النظام المتعلقة بحجج الاستحكام وذلك وفقاً لنظام المرافعات الشرعي الملغي .

أما دراستي: سوف تتناول هذه النقاط بالإضافة إلى مقارنتها مع احكام الشريعة الاسلامية ببيان الفرق بين احكام النظامية والشرعية وكذلك شرح الاحكام النظامية المتعلقة بالاستحكام والوارد النص عليها في نظام المرافعات الشرعي الجديد .

الدراسة الثانية: (ضوابط إحياء الأراضي الموتى)، بحث من اعداد : د/ توفيق بن علي الشريف، منشور في مجلة العدل العدد (٤٩) محرم ١٤٣٢ هـ .

حيث تناولت هذه الدراسة: في مقدمة وثلاثة فصول بيان المقصود بإحياء الأرض الموتى ومشروعيته وتناول في الفصل الثاني: شرائط الإحياء وضوابطه، وتناول في الفصل الثالث: شرائط المحي وضوابط تملكه للأرض.

وهذه الدراسة السابقة تتفق مع موضوع دراسة: فيما تناوله من ضوابط تملك للأراضي الحية والتي تكون عن طريق حجج الاستحكام وفقاً للنظام السعودي.

إلا أن هذه الدراسة: لم تتطرق لباقي الموضوعات التي سوف اتناولها في موضوع هذا البحث من بيان ماهية الاستحكام ونطاقه وضوابطه، وشروط الحصول على حجج الاستحكام في النظام السعودي والشريعة الإسلامية،

حيث اكتفت فقط هذه الدراسة ببيان ضوابط إحياء الأرض الموتى والتي تكون عن طريق الاستحكام بصفة عامة دون تفعيل لذلك على النحو الذي سوف اتناوله في هذا البحث .

خطة البحث

المبحث التمهيدي: في التعريف بمفردات البحث

المبحث الأول: نطاق حجج الاستحكام

المطلب الأول: طرق التملك الشرعي للعقارات

المطلب الثاني: الأراضي الممنوعة من التملك

المبحث الثاني: الشروط الموضوعية لحجج الاستحكام

المطلب الأول: الانفكاك عن ملك معصوم

المطلب الثاني: أن تكون خارج العمران

المطلب الثالث: إذن الإمام في إحياء الأرض الموتى

المطلب الرابع: كيفية إحياء الأرض الموات

المبحث الثالث: الشروط الاجرائية لحجج الاستحكام

المطلب الأول: النصوص النظامية المنظمة لإجراءات الأحكام

المطلب الثاني: المحكمة المختصة بنظر صحيح الاستحكام

المطلب الثالث: إجراءات الحصول على حجج الاستحكام .

الخاتمة.

أهم النتائج والتوصيات.

المبحث التمهيدي

التعريف بحجج الاستحكام

يقتضي منا الأمر ونحن في مستهل هذه الدراسة أن نتعرض للتعريف بمفردات البحث حيث نتصدى للتعريف (بحجج الاستحكام) وذلك على النحو التالي:

١- تعريف حجة في اللغة والاصطلاح:

- حجة: في اللغة جمع حجاج وحجج، وتأتي بمعنى دليل وبرهان: قدم للقاضي حجة قاطعة، ومنها قوله تعالى: ﴿قُلْ فَلِلَّهِ الْحُجَّةُ الْبَالِغَةُ﴾^١ وتأتي الحجة كذلك بمعنى: صك البيع وهو سند يثبت به حق انتقال الملكية^٢.

- تعريف الحجة اصطلاحاً: الحجة اصطلاحاً ما دل على صحة الدعوى، وقد قيل أن الحجة والدليل بمعنى واحد فلا فرق بينهما، واليه ذهب كثير من الأصوليين^٣.

٢- تعريف الاستحكام في اللغة والاصطلاح:

تعريف الاستحكام في اللغة:

استحكام: مصدر استحكم، استحكام الموضوع: متانته ورسوخه واستحكام: جمع استحكامات: وتأتي بمعنى تحصين: أي أقام الجيش (استحكامات حول جبهة القتال)^٤.

والاستحكام في اللغة: مصدر التوثيق والإحكام والتحصين^٥.

٣- تعريف حجج الاستحكام في النظام:

أورد المنظم السعودي التعريف بحجج الاستحكام في المادة (٢٢٧) من نظام المرافعات الشرعية الجديد بقوله (الاستحكام: هو طلب صك بإثبات تملك عقار في غير مواجهة خصم ابتداءً، ولا يمنع من سماع الدعوى بالحق متى وجدت).

^١ - سورة الأنعام، الآية ١٤٩

^٢ - لسان العرب، ابن منظور، ج ٣، ٣٤٦) ..

^٣ - المبسوط، السرخسي، ١٤١٤ هـ

^٤ - معجم اللغة العربية المعاصرة، ١/٥٣٧

^٥ - معجم اللغة العربية، صابر، ١٦٢

ومن الواضح من نص هذه المادة بأن المقصود باستحكام: (وثيقة رسميه صادرة من المحكمة المختصة تثبت ملكية عقار)^١.

شرح التعريف:

الإثبات هو: إقامة الدليل الشرعي امام القاضي في مجلة قضائية على حق أو واقعة ما.

التملك: هو اتصال شرعي بين الإنسان وبين شيء يكون مطلقاً لتصرفه فيه وحجراً عن تصرف غيره فيه.

العقار: هو العين الثابتة التي لا يمكن نقلها أو تحويلها من مكان إلى اخر، كالأرض والدار^٢.

وعلى ذلك فإن الاستحكام وفقاً لما أورده المنظم: يرد على العقار، ويقصد بالعقار كل ما لا يمكن نقله دون تلف، فيرد على الأرض والبناء وهو ما اشارت اليه المادة (٢٢٨) من نظام المرافعات الشرعية السعودي بقولها (مع مراعاة احكام تملك غير السعوديين للعقار، لكل من يدعي تملك عقار سواء أكان ذلك أرضاً أم بناء حق طلب صك استحكام من المحكمة التي يقع في نطاق اختصاصها ذلك العقار).

وهذا ما أوردت النص عليه ايضاً اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية في المادة ٥/٢٢٨ بقولها (إذا كان البناء مملوكاً بموجب صك استحكام دون الأرض فلا يستند عليه في إثبات ملكية الأرض وعلى مدعي ملكيتها طلب إثبات ذلك، وتقوم المحكمة باتخاذ الإجراءات الخاصة بصكوك الاستحكام) .

وخلاصة القول فيما سبق :

أن حجة الاستحكام هي الصك الذي يصدر بملكية الشخص لعقار ما سواء كان هذا العقار أرضاً أو بناء مقام على الأرض، وذلك بناء على شروط معينة اشترطها الشارع والمنظم من أجل استخراج هذه الحجج ورد النص عليها وعلى إجراءاتها صراحة في نظام المرافعات الشرعية، وتختص باستخراجها المحكمة التي يقع في نطاقها العقار المطلوب استخراج حجة له.

^١ - الإنهاءات، الدهيشي، ص ٥

^٢ - إجراءات حجج الاستحكام، الخضيري، ص ٢

المبحث الأول

نطاق حجج الاستحكام

أورد المنظم السعودي النص على الحالات التي يجب فيها استخراج حجج الاستحكام، وهذه الحالات ورد النص عليها كذلك في الفقه الاسلامي باعتبارها من ضمن طرق التملك وهي إحياء الأرض الموتى أو ما يعرف بالإحياء الشرعي للأرض، وكذلك الاقطاع أو ما يعرف بالهبة أو المنحة من الحاكم أو الولي .

إلا أن نطاق التملك الذي يترتب عليه استخراج حجة الاستحكام ليس مطلقاً ويرد على كافة الأرض لأن هناك بعض من الأراضي يمنع التعامل عليها، ومن ثم لا يجوز تملكها ولا يجوز استخراج حجة استحكام لها أورد المنظم النص عليها في العديد من الأنظمة والتعاميم الخاصة بذلك .

ومما سبق فإن الحديث في موضوع نطاق حجج الاستحكام يقتضي منا تقسيمه في مطلبين على النحو التالي:

المطلب الأول: طرق التملك الشرعي للعقارات.

المطلب الثاني: الأراضي الممنوعة من التملك.

المطلب الأول

طرق التملك الشرعي للعقارات

هناك طريقتان رئيسيان للتملك ورد النص عليهما لدى فقهاء الشريعة الاسلامية واخذ بها المنظم وهما (إحياء الأرض الموتى - الاقطاع) وهو ما سوف أتناوله بالتفصيل على النحو التالي:

الفرع الأول

إحياء الأرض الموتى كأحد طرق تملك العقارات

أولاً- تعريف الإحياء لغة واصطلاحاً:

١- تعريف الإحياء لغة : الإحياء مصدر إحياء، أي جعله حياً، وإحياء الله للأرض أي أخصبها بعد الجذب^١، ومنه قوله تعالى: ﴿وَاللَّهُ الَّذِي أَرْسَلَ الرِّيحَ فَتُثِرُ سَحَابًا فَسُقْتَاهُ إِلَى بَلَدٍ مَّيِّتٍ فَأَحْيَيْنَا بِهِ الْأَرْضَ بَعْدَ مَوْتِهَا كَذَلِكَ النُّشُورُ﴾^١

^١ - لسان العرب، ابن منظور، ج ١٤ ص ٢١١

-تعريف الإحياء اصطلاحاً: هو أن يعتمد المكلف اصلاح الأرض الميتة التي لم يتقدم أحد قبله إلى اصلاحها وإحيائها بالحرث والسقي والغرس والرعاية إلى ما غير ذلك من طرق الاصلاح والاستثمار والإحياء الأخرى^٢ .

٢- تعريف الأرض الموتى: تعريف الأرض الموتى لغة : الموات من الموت وهو ضد الحياة، والموتان ضد الحيوان، والموات الأرض التي لم تزرع ولم تعمر ولا جرى عليها ملك أحد، وإحيائها مباشرة عمارتها وتأثير شيء فيها، وقيل الموات: الأرض التي لا مالك لها من الآدميين ولا ينتفع بها أحد، والموات بالفتح ما لا روح فيه^٣ .

- تعريف الموات في الاصطلاح: ذكر الفقهاء تعريفات عدة مختلفة للموات نورد البعض منها على النحو التالي:

- فالموات في الفقه الحنفي: " ما لا ينتفع به من الأرض لأن قطاع الماء عنه أو لغابة الماء عليه، أو ما أشبه ذلك مما يمنع الزراعة"^٤ .

- أما عند المالكية : فإن الموات " ما سلم عن اختصاص بإحياء وملكها به، ولو أندسرت إلا لإحياء"^٥ .

وعند الشافعية: الموات " هو كل ما لم يكن عامراً، ولا حريماً لعامر، قرب من العامر أو بعد، وقبل الأرض التي لا مالك لها ولا ينتفع بها أحد"^٦ .

أما لدى فقهاء الحنابلة: فإن الموات "الذي لم يتحر ولم يعمر وفي قول آخر الأرض المنفكة عن الاختصاصات وملك معصوم"^٧ .

وبلاحظ من مجمل التعاريف الفقهية السابقة بأن المقصود بالموات ما توافر فيه الشروط التالية:

١- أن لا تكون الأرض الموات مستثمره بوجه من أوجه الاستثمار.

١- سورة فاطر، الآية ٩

٢- القاموس الفقهي، ج / ص ١٠٨

٣- الفيروز أبادي، القاموس المحيط، ج ١، ص ٦٣٩

٤- ابن همام الحنفي، تكملة شرح فتح القدي، ج ١٠، ص ٦٩

٥- الشرح الصغير، أحمد الدردير، ج ٤، ص ٨٧.

٦- الاحكام السلطانية، للماوردي ص ١٧٧، والإقناع، للشربيني، ج ٢ ص ٣٥٦

٧- كشف القناع عن متن الإقناع، للبهوتي، ج ٤، ص ١٨٥

٢- أن لا تتعلق بما مصلحة خاصة أو عامة.

٣- استمرارية العمارة والانتفاع من الأرض.

ومن مجموع التعاريف السابقة: نستطيع أن نصل إلى تعريف جامع للموات يشمل ما ورد في التعاريف السابقة وهو أن الموات (هي الأرض غير المنتفع بها بوجه من وجوه الأن تفاع والمنفكة عن الاختصاص وملك معصوم) .

ثانيا- مشروعية إحياء الموات والترغيب فيها : ثبتت شرعية إحياء الموات بالسنة النبوية والإجماع:

١- مشروعية إحياء الموات من السنه النبوية : عن عائشة رضي الله عنها قالت : قال رسول الله صلى الله عليه وسلم : " من أضرأ أرضا ليست لأحد، فهو أحق بها"،^١.

وعن سعيد بن زيد رضي الله عنه قال، قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: " من أحيا أرضا ميتة فهي له، وليس يعرف طالبه حق"^٢.

وعن ابن عباس رضي الله عنه قال : قال رسول الله ﷺ: " موتان الأرض لله ولرسوله فمن أحيا منها شيئا فهي له"^٣.

ومن خلال الاحاديث السابقة التي تدل على إباحة إحياء الأرض الميتة التي لا مالك لها: ولم ينتفع بها أحد، فيحياها الشخص بالسقي أو الزرع أو الغري أو البناء^٤.

٢- مشروعية إحياء الموات من الإجماع:

قال عروة أن الأرض أرض الله، والعباد عباد له، ومن أحيا مواتا فهو أحق بها جاءنا بهذا عن النبي صلى الله عليه وسلم، وروي الإمام أحمد عن أبي الدرداء رضي الله عنه، أن رجلا مر به وهو يغرس غرساً بدمشق، فقال له: اتغرس هذا وأنت شيخ كبير، وهذا لا تطعم في كذا وكذا عام، فقال: "وما علي أن يكون لي أجرها ويأكل منها غيري".

^١ - صحيح البخاري ، ج ٢ ص ٨٢٣ ، حديث رقم ٢٢١٠ "

^٢ - أخرجه ابو داوود في سننه ج ٢ ص ١٩٤ - حديث رقم ٣٠٧٣ - باب إحياء الموات "

^٣ - أخرجه البيهقي في سننه الكبرى ، ج ٦ ص ١٤٣ "

^٤ - ضوابط إحياء الأرض الموتى، الشريف، ص ٢٢٠.

وكان أمير المؤمنين عمر بن الخطاب رضي الله عنه: يساعد الرعية في غرس الأشجار قال: يوماً لقديمة بن ثابت: ما يمنعك ان تغرس أرضك، فقال له أنا شيخ كبير أموت غداً، فقال عمر: أعزم عليك لتغرسها، وقام عمرو غرس الأرض مع صاحبها^١.

ثالثاً- شروط صحة إحياء الموات:

- ١- أن يكون الموات ليس ملكاً لأحد، وليس من اختصاص أحد.
- ٢- ألا تكون أرض الموات مرتفقاً لأهل البلد كمرعي، ومحتطب ومناخ إبل ومطرح رماد، فلا يجوز إحيائها.

رابعاً- كيفية إحياء الأرض الموات:

الإحياء الذي يملك به الإنسان الأرض يختلف بحسب المقصود من الأرض، وبحسب اختلاف أعراف البلدان، فيرجع فيه إلى العرف والمقصود بإحياء كل شيء بحسب وعرف بلده.

أ- **فإحياء الموات للسكن:** يكون بتحويل البقعة باللبن، وسقف بعض الأرض، وإكمال ما يلزم للسكن.

ب - **وإحياء الموات مزروعة:** يكون بتحويل الأرض، وتسويتها وإيجاد الماء والغرس ونحو ذلك، ولا يحصل الإحياء بمجرد الحرص والزرع، لأن هـ لا يرد للبقاء بخلاف الغرس، وإحياء الموات المغمور بالماء يكون بحبسه ونزحه لتكون صالحة للبناء أو الزراعة^٢.

ج - **وإحياء الموات المملوء بالحجارة:** يكون بالحفر وبنقل الحجارة منه، وتسوية الأرض لتكون صالحة للبناء أو الزراعة، ومن حفر بئراً فوصل ماءها فقد أحيها وله حماها ومرافقها المعتادة، اذا كان ما حولها مواتاً وهكذا^٣.

خامساً - ما لا يصح إحياءه:

يشترط لصحة إحياء الموات أن تكون الأرض مواتاً، لم يجز عليها ملك معصوم ومنفكة عن الاختصاصات، فلا يصح إحياء الأرض المملوكة ولا الأرض المختصة بتحجير.... ولا مصالح ومرافق

^١ - إحياء الأرض الموات في الشريعة الإسلامية، السبكي، ص ٧

^٢ - إحياء الأرض الموات في الشريعة الإسلامية، السبكي، ص ١٤

^٣ - إحياء الأرض الموات، الزحيلي، ص ٢٨.

المكان العامر المجاور.... ولا ما يتعلق بمصالح البلد من طرق وشوارع وحدائق ومقابر، ومسائل المياه ونحو ذلك، ولا يصح إحياء ذلك كله، قل أو أكثر لفقده شرط الإحياء^١.

الفرع الثاني

الاقطاع كأحد أسباب التملك الشرعي للأراضي

الإقطاع: هو جعل بعض الأراضي الموات مختصة ببعض الأشخاص سواء أكان ذلك معدناً أو أرضاً فيصير البعض أو لى به من غيره، بشرط أن يكون الموات الذي لا يختص به أحد^٢.

وعرفه البعض من فقهاء الشريعة الإسلامية بأنه: "هو تسويغ الإمام من مال الله شيئاً لمن يراه اهلاً به، وأكثر ما يستعمل في الأرض، أما إن يملكه فيعمره وأما بأن يجعل له غلته مدة"^٣.

والإقطاع في النظام السعودي: يكون من الملك أو من رئيس مجلس الوزراء فقط^٤.

ويشترط في الإقطاع لدى فقهاء الشريعة الإسلامية: عدم تعلق الأرض المقطوعة بأي حق خاص للآخرين، وذلك لأن الإقطاع اذن صريح للشروع بالإحياء للأرض الموات ومن ثم تملكها بعد ذلك، وكذلك يجب ألا يتجاوز المسلم الذي تم الإقطاع له من قبل الامام أو نائبه ما تم الإذن له في الأرض المستقطعة والتي ترتب حقه فيها بموجب إذن الإمام^٥.

وأقر الحنفية: بحق المقطع في الأرض الموات، فقال الحنفية: " لو اقطع الامام الموات انساناً، فتركة ولم يعمره، لا يتعرض له ثلاث سنين"^٦.

وأكد فقهاء الشافعية: ذلك بقولهم: " اقطاع الامام الموات لا لتمليك رقبته ... فلا يقطعه ما يعجز عنه، ويعتبر المقطع احق بما اقطعه له، لتظهر فائدة الاقطاع ويأتي فيه سائر أحكام التحجير"^٧.

^١ - إحياء الأرض الموات في الشريعة الإسلامية، السبكي، ص ١٦.

^٢ - الملكية في الشريعة الإسلامية مع مقارنتها بالقانون الوضعي، علي الخفيف، ص ١٤١.

^٣ - إحياء الأرض الموات الزحيلي، ص ٣١١.

^٤ - المرسوم الملكي رقم ٢٤٧/٢٦ في ١٢/٦/١٣٣٩ هـ.

^٥ - إحياء الأرض الموات واستحقاق ملكيتها، صبحي عودة، ص ٢٤.

^٦ - بدائع الصنائع، الكاساني، ج ٢، ص ١٩٤.

^٧ - روضة الطالبين، ج ٥، ص ٥٧٩.

أما فقهاء المالكية : فإنهم خالفوا جمهور الفقهاء بالحق المكتسب من الاقطاع، فلقد اعتبره المالكية تملكاً بقولهم : " فإذا اقطع الإمام رجلاً أرضاً كانت ملكاً له، وأن لم يعمرها ولا عمل فيها شيئاً يبيع ويهب ويتصرف، ويورث عنه، وليس هو من الإحياء بسبيل وإنما هو تملك مجرد " ^١ .

أما فقهاء الحنابلة: فإنهم يرون: " أن ما اقطعه الإمام لم يملكه، وهو أحق به " ^٢ .

وعلى ذلك ومن خلال العرض السابق فإننا نخلص إلى أن الاقطاع هو أحد طرق تملك الأرض وذلك بناء على أمر من الامام أو نائبه وهي تعتبر عند البعض من الفقهاء منحه أو هبة بدون شرط وذلك من أجل إحياء الأرض المقطعة والحفاظ عليها وعمارتهما، ولقد اقر المنظم السعودي بالاقطاع واعتبره من أسباب تملك الأرض في المملكة، ووفقاً للنظام السعودي فإن الاقطاع يكون من الملك أو من رئيس مجلس الوزراء وهما فقط الذين لهما الحق في الاقطاع وتقريره على الأراضي في المملكة .

ولقد حدد المنظم السعودي عدة إجراءات يجب توافرها لصحة الاقطاع وهي:

- يتم ارسال الأمر بالاقطاع الصادر من الملك أو من رئيس مجلس الوزراء إلى البلدية التي يقع العقار أو الأرض المقطعة في نطاقها، ثم يتم ارسالها كذلك إلى كتابة العدل المختصة بالعقار، ويجب ان يتوافر في الامر والأرض المقطعة ما يلي:

١- أن يكون الموقع غير مملوك لشخص آخر .

٢- أن يكون قرار المنح صادراً من رئيس مجلس الوزراء فقط .

٣- أن يكون قرار المنح محددًا للمساحة .

٤- أن يكون موافقاً لما جاء في قرار المنح .

* وإذا ما زادت المساحة المعطاة عن مساحة المنح، فيلزم موافقة وزارة الشؤون البلدية والقروية على ذلك بعد تقدير قيمة المساحة الزائدة واستلامها من الممنوع ^٣ .

ومما يلحق بالاقطاع وفقاً للنظام السعودي:

- قرارات توزيع الأراضي البور، وأراضي المقاولات بالقطف، منح أرامكو السعودية لموظفيها، منح الهيئة الملكية للجبيل وينبع لموظفيها .

^١ - الشرح الصغير، أحمد الدردريج ٢ ص ٢٩٥

^٢ - كشف القناع ، البهوتي، ج ٤ ، ص ١٨٩، منتهى الإرادة: ج ٢ ، ص ٤٦٣ .

^٣ - إجراءات حجج الاستحكام، الحضيري، ص ٣ .

- الأراضي السكنية التي يتم توزيعها عن طريق البلديات، شرط في المنح إذا كان التخصيص بعد قرار مجلس الوزراء رقم (٥) الصادر في ١٤٣١/١١/٨ هـ، وذلك بأن يتم إعطاء الممنوح رخصة بناء، وبعد البناء يتم الإفراغ له - بناء على التعميم رقم ٣/ ت /٤٧٠٥، في ١٤٣٣/٨/١٧ هـ^١.

المطلب الثاني

الأراضي الممنوعة من التملك

ورد النص في العديد من الأنظمة السعودية على منع تملك بعض من الأراضي، وبالتالي لا يجوز صدور حجج استحكام، أو قبول تسجيلها لدى كتابات العدل أو أمام المحاكم، ونبين الأراضي الممنوع تملكها على النحو التالي:

١. الأودية والمسائل وحرمها، وتحدها البلدية والزراعة.
٢. قمم الجبال، وتتبع وزارة الدفاع.
٣. الشواطئ وحرمها ٤٠٠ م باستثناء الضرورات الأمنية كخفر السواحل والقوات البحرية، وأما داخل المدن فحرمها ١٠٠ م.
٤. سكك الحديد وحرمها ٢٠٠ م من كل جانب، وطرق المواصلات وحرمها ١٠٠ م.
٥. مكان إقامة الشركات أثناء تنفيذ مشاريع الدولة.
٦. آبار السبيل ولا مانع أن يخرج لها صك على أنها سبيل ولها حرمة ولا تملك.
٧. الجبال التي يؤخذ منها الرخام أو الرمل الأبيض.
٨. مصادر المياه ومثله البحيرات التي تكون خلف السدود.
٩. الغابات وتحدها وزارة الزراعة.
١٠. المحميات التابعة للهيئة الوطنية لحماية الحياة الفطرية وإنمائها.
١١. خطوط أنابيب النفط وتحلية المياه وحرمها.
١٢. المقابر، ويمكن للبلدية إخراج صك بوقفيته؛ لكونها المشرفة عليها.
١٣. أراضي المشاعر (منى، مزدلفة، عرفات).
١٤. حمى المشاعر (منى، مزدلفة، عرفات).
١٥. أراضي صدر فيها منع خاص: كأرض عين زبيدة بمكة، ودخل الدائري الأول في مكة إلا للأوقاف، والمنطقة المركزية في المدينة المنورة، وأراضي بويب والطوقى، والخفس والخصر بالرياض، وأراضي عين العزيزية، والأرض التي بين ذهبان وثول في جدة، والأرض التي تبدأ من جنوب القاعدة

^١ - إجراءات حجج الاستحكام، الخضيري، ص ٤.

البحرية في اتجاه الجنوب بطول ٦٨ كم حتى نهاية محافظة جدة، ومن شاطئ البحر حتى نهاية شارع
الواجهة البحرية (الكورنيش) من الشرق، وهذا المنع لا بد أن يكون بأمر سامٍ.
١٦. الأراضي البيضاء: وهي التي لم تُحْيَ أبداً أو لا أثر للإحياء فيها، فهذه لا بد فيها من استئذان
المقام السامي، عن طريق وزارة العدل مع إبداء وجهة نظر القاضي نحوها^١.

المبحث الثاني

الشروط الموضوعية لحجج الاستحكام

وضع الفقهاء حدوداً وشروطاً يجب توافرها في الأراضي الموات التي تصلح للإحياء والتي يتم بعد إحياؤها
الحق في استخراج حجة استحكام، وبجانب الشروط التي أوردتها الشريعة الإسلامية أورد المنظم النص على
بعض من الشروط الموضوعية الواجب توافرها لصدور حجة الاستحكام للأراضي المحيية وفقاً للنظام، وهو
ما سوف أتناوله بالتفصيل على النحو التالي:

المطلب الأول

الانفكاك عن ملك معصوم

ما تعلق به مصلحة ملك المعصوم؛ كالتطرق والأفنية ومسيل المياه، أو تعلق به مصالح العامر من
البلد، كدفن الموتى وموضع القمامة والبقاع المرصدة لصلاة العيدين و المحتطبات والمراعي؛ فكل ذلك لا
يملك بالإحياء.

فإذا خلت الأرض عن ملك معصوم واختصاصه، و أحيها شخص ملكها، وأجمع العلماء على أن ما
عرف بملك مالك غير منقطع، أنه لا يجوز إحياءه لأحد غير أربابه^٢

فلا يجوز إحياء ما يخضع لملك مشروع كإثراء أو إرث أو عطية أو إحياء، ولا يجوز أن تكون مما هو
مملوك لأحد من المسلمين أو أهل الذمة لعصمة أموالهم، وحرمة التعدي عليها، وقد قال رسول الله صلى
الله عليه وسلم: "من أخذ من الأرض شيئاً بغير حقه خسف به يوم القيامة إلى سبع أرضين"^٣
وبناءً عليه يحرم التعدي على ملكيات الأفراد مادامت مشروعة، وأما الملكية غير المشروعة، كالتي استولى
عليها أهل الحرب في ديار المسلمين فيجوز التدخل فيها لإحيائها^٤.

^١ - إجراءات حجج الاستحكام، الحضيري، ص ٥٣.

^٢ - ضوابط إحياء الأرض الموتى، الشريف، ص ٢٢٥.

^٣ - صحيح البخاري، باب إثم من ظلم شيئاً من الأرض، ج ٢/٨٦٦.

^٤ - ضوابط إحياء الأرض الموتى، الشريف، ص ٢٢٥.

المطلب الثاني

إذن الإمام في الإحياء

اختلف الفقهاء في أخذ الإذن من الإمام في إحياء الأرض الموات، وهل إحياء الموات بحاجة إلى إذن الإمام، أم أن الإنسان يجبي الأرض الموات دون الحاجة للرجوع إلى إذن الإمام؟

١- الحنفية- قال الحنفية: " من أحياه بإذن الامام ملكة، وأن أحياه بغير إذن لم يملكه، وقال أبو يوسف ومحمد يملكه ولو بدون إذن الإمام^١ .

٢- الشافعية- يقول الشربيني: " يجوز تملكها بالإحياء وأن لم يأذن له فيه الإمام، اكتفاء بإذن رسول الله صلى الله عليه وسلم كما وردت به الأحاديث المشهورة، وذلك لأنه مباح مثل الاحتطاب والاصطياد، ولكن يجب استئذانه خروجاً على الخلاف، نعم لو حمى الإمام لنعم الصدقة من الموات فأحياه شخص لم يملكه إلا بإذن الإمام لما فيه من الاعتراض على الأئمة"^٢ .

وفي ذلك يقول ابن حجز العسقلاني: فتصير ملكة سواء كانت فيما قرب من العمران أم بعد سواء إذن له الإمام في ذلك أم لم يأذن وهذا هو قول الجمهور^٣ .

٣- المالكية- فلقد قسم المالكية الموات إلى القريب والبعيد من العمران.

حيث يرى المالكية إن: إحياء الأرض الموات البعيدة لا تحتاج إلى إذن الإمام، وإنما تحتاج إلى اذن منه في القريب، يقول الخرشي: فإن كان المكان الذي يقع الإحياء فيه بعيداً عن العمران فإن المحي، لا يفتقر في إحيائه فيه لإذن ولو كافراً، حيث كان الموضوع المحيا بغير جزيرة العرب^٤ ، أما بالنسبة للأرض القريبة: فإنه يجب فيه الاذن من الإمام، قال مالك : أما ما كان قريباً من العمران وان لم يكن مملوكاً فلا يحاز ولا يعمر إلا بإذن الإمام، وأما ما كان في فيافي الأرض فلك أن تحييه بغير إذن الإمام^٥ .

^١ - اللباب في شرح الكتاب، عبد الغني الحنفي، ج ٢ ص ٢١٥، وتكملة شرح فتح القدير، ابن همام، ج ١٠ ص ٧٠.

^٢ - معنى المحتاج، للشربيني ج ٢، ص ٣٦١، المهذب، للشيرازي ج ٣ ص ٦١٢.

^٣ - فتح الباري، لابن حجر، ج ٥ ص ١٨.

^٤ - أسهل المدارك، الكشناوي، ج ٨ ص ١٤٩.

^٥ - التمهيد لما في الموطأ من المعاني والأسانيد، لابن عبد البر، ج ٢٢، ص ٢٨٥.

ولعل جهتهم في ذلك: أن ما كان قريبا من العمران أشبه مرافقة، فلم يجز تملكه إلا بعد نظر الإمام فيما قد يترتب على تملكه من اضرار بعامة الناس، كما أن الموات القريب من العمران مظنة أن يقع منه التشاح بين الناس، فوجب خضوعه لسيطرة الإمام^١.

٤- **الحنابلة- فإن فقهاء الحنابلة:** "لا يشترطون الاذن من الامام وذلك عند احياء الأرض الموات، سواء كان قريبا من العمران أو ما كان بعيداً عنه، وهو الصحيح من المذهب عندهم^٢.

وفي ذلك يقول بن قدامه: وسواء في ذلك ما أحياه، أو سبق اليه بإذن الامام أو غير إذنه، ثم يقول: وجملة ذلك أن إحياء الموات لا يقتصر إلى إذن الإمام، ولأن هذا عين مباحة فلا يفتقر تملكها إلى اذن الإمام به، كأخذ الحشيش والحطب، ونظر الإمام في ذلك لا يدل على اعتبار إذنه ثم يقول: فإن هذا مباح فمن سبق اليه كان احق الناس به كالحشيش والحطب والثمار المباحة في الجبال^٣.

ومن خلال العرض السابق فإن الباحث:

يؤيد ما ذهب إليه جمهور العلماء بأن إحياء الموات لا يحتاج لإذن الإمام وذلك لقوة الادلة التي استدلوها بها، ولأن في إحياءها دون إذن الإمام تشجيع للناس على الزراعة وزيادة الإنتاج وبناء المساكن وغيرها، وخاصة لحديث النبي صلى الله عليه وسلم (من أحيأ أرض مواتا فهي له).

المطلب الثالث

أن تكون خارج العمران

اختلف الفقهاء في شرط ضرورة أن تكون الأرض المطلوبة احيائها تقع خارج العمران وذلك على قولين:

القول الأول- لا يجوز إحياء ما قرب من العامر:

وهو ما قال به الحنفية: حيث جاء في كتبهم بأنه: "لا يجوز إحياء ما قرب من العامر، بل يترك مرعى لهم، ومطروحاً لحصادهم لتحقق حاجتهم إليها فلا يكون مواتاً لتعلق حقهم بها، بمنزلة الطريق والنهر"^٤.

^١ - ضوابط إحياء الأرض المواتي، الشريف، ص ٢٢٥.

^٢ - الإنصاف، المرادوي، ج ٦ ص ٢٦١، والإقناع في فقه الإمام أحمد بن حنبل، الحجاوي، ج ٣ ص ٣٨٥

^٣ - المغني، ابن قدامه، ج ٨، ص ١٨٢.

^٤ - تكملة فتح القدير، ابن همام، ج ١٠ ص ٧٣، ورد المختار، ابن عابدين، ج ٦، ص ٤٣٤.

وكذلك ما قاله الحنابلة يانه لا يجوز إحياءه: وجاء في كشف القناع: "ولا يملك بإحياء ما قرب من العامر وتعلق بمصالحه: كطرقه، وفنائه، ومجتمع ناديه، ومسيل مياهه، ومطرح البئر، ومدافن الأموات، ومناخ الإبل المعتادة للمسافرين ونحوه، فكل مملوك لا يجوز إحياء ما تعلق بمصالحه^١.

القول الثاني: يجوز الإحياء في كل ما قرب من العامر أو بعد وهو قول المالكية والشافعية والحنابلة.

ذهب المالكية للقول: بإباحة إحياء ما قرب من العمران شريطة التقييد بالإذن بقولهم: "وافتر الإحياء لإذن الإمام إن قرب من العمران"^٢.

أما الشافعية: فلقد ذكر الشافعي في كتابه الأم: "وعطية رسول الله صلى الله عليه وسلم عامة لمن أحيا الموات ... سواء أكان إلى جنب قرية عامرة أو نحرًا حيث كان"^٣.

أما الحنابلة: فإنه ورد عنهم بأنه يجوز إحياء ما قرب من العامر ولم يتعلق بمصالحه، فجاز إحياءه كالبعيد، واستدلوا بآية الرسول ﷺ، قطع بلال بن الحارث المزني العقيق، وهو يعلم أنه بين عمارة المدينة^٤.

وفي ذلك يقول ابن حزم: "كل أرض لا مالك لها ولا يعرف أنها عمرت في الإسلام، فهي لمن سبق إليها وإحيائها، سواء بإذن الإمام فعل ذلك، أو بغير إذنه ولو أنه بين في الإحياء"^٥.

المطلب الرابع

كيفية إحياء الأرض الموات

يرى الكثير من العلماء بأن إحياء الموات يكون حسب العرف، وذلك من حيث كون الأرض المطلوب إحياؤها أرضا زراعية أو أرضا معدة للبناء والسكن، وفيما يلي نورد آراء الفقهاء في ذلك.

^١ - كشف القناع، البهوتي، ج ٤، ص ١٨٧.

^٢ - الشرح الصغير، أحمد الدردير، ج ٤، ص ٩٣، وشرح منح الجليل، محمد عيش، ج ٤، ص ١٧.

^٣ - المغني لابن قدامة، ج ٤، ص ١٣٠.

^٤ - المغني لابن قدامة ج ٤ ص ١٦٩.

^٥ - المحلى، ابن حزم، ج ٨ ص ٢٣٣.

١- الحنفية: وفيه يقول الامام السمرقندي: "والإحياء أن يبني ثمة بناء أو يحفر نهرًا أو يجعل الأرض مسناة، ونحو ذلك، فاذا وضع احجاراً حولها، وجعل ذلك حدا فإنه لا يصير ملكاً له، ولكن هو أحق بالانتفاع بها بسبق يده، على ما روي النبي ﷺ بقوله: " منى منح من سبق " ^١

ويكون إحياء الأرض المواد زراعتها عند الحنفية: يجعلها صالحة للزراعة، وذلك بأحد الأمور منها " زرع الأرض، غرس الاشجار، وشق مجري وجداول للسقي، وكرب الأرض وسقيها" ^٢.

ويكون إحياء الأرض المعدة للبناء والسكن عند الحنفية: بأحد أمور وهي "بناء الأرض والتحويط والتسليم، لأنه من جملة البناء" ^٣

٢- المالكية: يقول الدردير: "والإحياء يكون بتفجير ماء، وبإزالته، وبناء وغرس وتحريك أرض، وقطع شجر وكسر حجرها مع تسويتها، ولا بتحويط ورعي كلا، وحفر بئر ماشية إلا أن تبين الملكية" ^٤.

ويثبت إحياء الأرض المقصود زراعتها عند المالكية: بأحد هذه الأمور وهي "ايصال الماء إليها وذلك بحفر بئر أو شق مجرى مائي لها، وبإقامة سدا أو مانع ليرد ماء السيل أو الفيضانات، وبإزالة الماء منها اذا كانت مغمورة بالمياه وبغرس الشجر فيها، وتسويتها وتعديلها، وبكسر حجرها وتسوية حفرها" ^٥

أما بالنسبة لإحياء الأرض للبناء والسكن عند المالكية: فتكون عندهم "بتمهيد الأرض وتسويتها، وإزالة وتكسير أحجارها، وبناء الأرض، والتحويط لأنه جملة من البناء" ^٦

٣- الشافعية: ويعتمدون فيه على العرف غالباً في كيفية الإحياء: وفي ذلك يقول بعض من فقهاء الشافعية بأن: "الإحياء الذي يملك به، أن يعمر الأرض لما يريده، ويرجع ذلك إلى العرف لأن النبي ﷺ أطلق الإحياء، ولم يبين فحمل على المتعارف، فإن كان يريده للسكنى فإن يبني سور الدار من اللبن والأجر والطين والجص، وإن أراد للزراعة فإن يعمل له مسناة، ويسوق الماء إليها من نهر أو بئر، فإن كانت الأرض من البطائح فإن يجبس عنها الماء، لأن إحياء البطائح أن يجبس عنها الماء، كما أن إحياء اليابس بسوق

^١ - تحفة الفقهاء، السمرقندي، ج ٣، ص ٣٢٢، وبدائع الصنائع، للكسائي، ج ٦، ص ١٦٥.

^٢ - درر الحكام شرح مجلة الأحكام، ج ٣، ص ٣٠٠.

^٣ - البحر الرائق، ابن نجيم، ج ٨، ص ٢٤٠ كتاب إحياء الموات.

^٤ - الشرح الصغير، للدردير، ج ٤، ص ٩.

^٥ - المدونة الكبرى، مالك بن أنس، ج ٤، ص ٤٧٣، والذخيرة، القرافي، ج ٦، ص ٤٧ كتاب إحياء الموات.

^٦ - التاج والإكليل، الغرناطي، ج ٦ ص ١٢، باب الموات وإحيائه.

الماء إليه وبحرثها، وإن أراد حفر بئر فإن إحيائها بأن يحفر إلى أن يصل إلى الماء، لأنه لا يحصل البئر إلا بذلك، فإن كانت الأرض صلبة ثم الإحياء، وإن كانت رخوة لم يتم الإحياء حتى تنطوي البئر لأنها لا تكمل إلا به".^١

٤- الحنابلة: يقول البهوتي: "وإحياء الأرض الموات أن يحوزها بحائط، بحيث يمنع الحائط ما وراءه، لقوله ﷺ: "من أحاط حائطاً على أرض فهي له"^٢.

ويكون البناء بما جرت به عادة أهل البلد البناء عليه، من لبن أو أجر، أو قصب أو خشب ونحوها، سواء ارادها المحيي لبناء أو زرع أو ارادها حظيرة غنم، أو حظيرة خشب ونحوها، ويكون إحياءها كذلك بأن يجري لها ماء وذلك بأن يسوق إليها ماء نهر أو بئر إن كانت لا تزرع إلا به أي بالماء المسوق إليها"^٣.

ويثبت إحياء الأرض المقصودة زراعتها عند الحنابلة: "بإجراء ماء للأرض من نهر أو بئر إن كانت لا تزرع إلا به أو حفر بئر فيها ينبع منها الماء، أو أن يغرس فيها ينبع منها الماء، أو أن يغرس فيها شجراً، أو أن يمنع عن الموات ما لا يمكن زرعها إلا بحبسه عنها، كأرض البطائح"^٤.

أما بالنسبة للأرض المعدة للسكن والبناء: فتكون عندهم "يشترط للإحياء أن يحوط المحيي على الأرض حائطاً منيعاً، لقوله ﷺ: "من أحاط حائطاً على أرض فهي له"، ولأن الحائط حاجز منيع، فكان إحياءه ويكون كذلك بإيجاد الماء أو غرس شجر".^٥

المبحث الثالث

الشروط الاجرائية لحجج الاستحكام

تمهيد وتقسيم :

بعدما انتهينا من تناول الشروط الموضوعية الواجب توافرها لحجج الاستحكام، يجب علينا في هذا المقام تناول الشروط الاجرائية التي أو جبهها المنظم لصدور حجج الاستحكام وفقاً للنظام السعودي، وذلك ببيان

^١ - المهذب، للشيرازي، ج ٣ ص ٢١٥ والمجموع، للنووي، ج ١٥، ص ٢١١، ومغني المحتاج للشربيني، ج ٢ ص ٣٦٥، وكتاب الأم للشافعي، ج ٢، ص ٤١ - ٤٢ .

^٢ - سنن ابن داود، حديث رقم ٣٠٧٧ .

^٣ - كشف القناع للبهوتي، ج ٤، ص ١٩١، والمغني لابن قدامة، ج ٨، ص ١٧٦ .

^٤ - الكافي في فقه ابن حنبل، ابن قدامة، ج ٢، ص ٢٤٣ .

^٥ - المغني، لابن قدامة، ج ٦ ص ١٩٧، باب معنى إحياء الأرض.

النصوص النظامية الخاصة بحجج الاستحكام، والتي توضح وتبين المحكمة المختصة بنظر حجج الاستحكام في النظام السعودي، وكذلك بيان إجراءات وطريقة الحصول على حجج الاستحكام وفقاً للنظام السعودي، وخاصة بعد التعديل النظامي الاخير الذي أورده المنظم السعودي في نظام المرافعات الشرعية السعودي، وذلك فيما يتعلق بحجج الاستحكام.

وعلى ذلك فإن الحديث في الشروط الموضوعية لحجج الاستحكام يقتضي تناوله في مطلب ثلاث على النحو التالي:

المطلب الأول : النصوص النظامية المنظمة لإجراءات الاستحكام

المطلب الثاني: المحكمة المختصة بنظر حجج الاستحكام

المطلب الثالث: إجراءات الحصول على حجج الاستحكام

المطلب الأول

النصوص النظامية المنظمة لإجراءات الاستحكام في النظام السعودي

باستقراء الأنظمة السعودية ذات الصلة بموضوع الاستحكام نجد أن المنظم السعودي قد أورد النص على حجج الاستحكام وإجراءاتها في بعض من الأنظمة المطبقة في المملكة وكذلك أورد المنظم العديد من التعاميم واللوائح التنفيذية ذات الصلة بحجج الاستحكام وإجراءاتها.

أو لاً- النصوص النظامية الواردة في نظام المرافعات الشرعية :

نظراً لأهمية حجج الاستحكام والحاجة الضرورية لها من قبل الأفراد وسعيهم في الحصول عليها، فإن المنظم السعودي قد أفرد لها نصوص نظامية خاصة بها ورد النص عليها صراحة في (الفصل الثالث من الباب الثالث عشر الوارد تحت عنوان الإنهاءات)، حيث ورد النص على الاستحكام وإجراءاته وذلك في المواد (من ٢٢٧، إلى ٢٣٥) حيث أورد المنظم في هذه المواد النظامية التعريف بالاستحكام والمقصود به، وكذلك أو ضح المنظم ضوابط الاختصاص بنظر حجج الاستحكام، وذلك بإن جعل الاختصاص بنظرها لمحكمة بلد العقار وكذلك أورد المنظم النص على الإجراءات الواجب إتباعها، عند طلب صك الاستحكام سواء كانت الأرض المطلوب استخراج الصك لها أرضاً فضاءً أو أرضاً زراعية، وكذلك أو ضح المنظم في هذه النصوص النظامية الإجراءات الواجب على المحكمة اتخاذها، وذلك قبل البدء في نظر الطلب من صحة موقع العقار المطلوب استخراج الصك عنه، وكذلك الإجراءات الواجب على المحكمة المختصة

اتخاذها قبل الشروع في إجراءات الإثبات، وهي ضرورة مخاطبة الجهات والوزارات والهيئات ذات الاختصاص والتي أو جب المنظم ضرورة الكتابة إليها بخصوص طلبات الاستحكام التي تقدم للمحكمة، وهذا الاجراء ضروري ويجب على المحكمة الالتزام به، والغرض من ذلك الاجراء هو تأكيد المحكمة بأن طلب الاستحكام المطلوب استخراج الصك عنه وإثباته لا يوجد فيه معارضة من قبل هذه الجهات المذكورة، ولا توجد اي حقوق متعلقة بهذه الأراضي.^١

وكذلك أورد المنظم في هذه النصوص النظامية النص على الإجراءات التي يجب اتباعها عند ورود الاجابات الخاصة بهذه الهيئات أو عدم الرد من هذه الهيئات والواجب إتباعه في هذا الصدد.^٢

واخيراً أورد المنظم النص على: اختصاص المحكمة بنظر صك الاستحكام المعروض عليها وذلك بأن يكون هذا العقار يدخل في نطاق اختصاصها المكاني، بنظر هذا النزاع الخاص بالعقار المطلوب استخراج صك الاستحكام عنه وصدور قرارها بالفصل في هذا النزاع.^٣

وفي النهاية أورد المنظم السعودي النص: على عدم جواز استخراج صكوك استحكام الأراضي الواقعة في مشعر منى وباقي المشاعر وأبنيتها، وأنه في حالة عرض أي من هذه الحالات على المحكمة ان ترفع صورة ضبط المرافعة مع المستندات الخاصة بذلك إلى المحكمة العليا، وذلك دون إصدار صك بما انتهت به المرافعة.^٤

المطلب الثاني

المحكمة المختصة بنظر حجج الاستحكام

قبل تاريخ ١٣٨٧/١١/٩ هـ كان النظام يتيح إثبات المحاكم لتملك المواطنين بالإحياء، وإخراج صكوك التملك (حجج الاستحكام) وذلك بعد التأكد من حصول الإحياء الشرعي بالشروط المعتبرة، ودون الحاجة إلى أخذ إذن ولي الأمر، وكان المتقدم للمحكمة يقدم ما يثبت حصول الإحياء سواء أكان زراعياً أو سكنياً، ثم يتولى القاضي العمل على تطبيق المادتين (٨٥ ، ٨٦) من نظام تنظيم الاعمال الادارية بالدوائر الشرعية الصادر بالتصديق العالي رقم ١٠٩ وتاريخ ١٣٧٢/١/٢٤ هـ، واستمر العمل وفق ما سبق قرابة خمسة عشر سنة، حتى صدر قرار المقام السامي رقم ٢١٦٧٩ في ١٣٨٧/١١/٩ هـ والذي

١ - المادة ٢٣١ من نظام المرافعات الشرعية السعودي .
٢ - المادة ٢٣٣ من نظام المرافعات الشرعية السعودي.
٣ - المادة ٢٣٤ من نظام المرافعات الشرعية السعودي.
٤ - المادة ٢٣٥ من نظام المرافعات الشرعية السعودي.

ينص على ان : "كل من يدعى وضع اليد لا يلتفت إلى دعواه من الآن فصاعداً"، وبناء على هذا الامر اصبح النظام يشترط لصحة ثبوت الإحياء، بعد الشروط المقررة شرعاً ان يكون الإحياء قبل ١٣٨٧/١١/٩ هـ، أو أذن ولي الأمر فيما بعد هذا التاريخ^١.

وباستقراء نظام المرافعات الشرعية الصادر بالمرسوم الملكي الكريم رقم (م/١) وتاريخ ١٤٣٥/١/٢٢ هـ نجد أن المنظم السعودي: قد أورد النص على أن الاختصاص بنظر طلب صك الاستحكام يكون من اختصاص (المحكمة التي يقع في نطاق اختصاصها ذلك العقار)^٢، وعلى ذلك فإن الاختصاص بنظر حجج الاستحكام يكون معقوداً للمحكمة التي يقع بها العقار، وإذا ما تغيرت الولاية المكانية وكانت الحجة مضبوطة فتكمل في محكمة الولاية الأولى، وفي ذلك يجب التفرقة ما بين قبل خروج حجة الاستحكام واكتسابها القطعية فيتم المعارضة وسماعها مع الأثناء في الحجة، أما إذا صدرت حجة الاستحكام واكتسبت القطعية فيتم الاعتراض عليها بدعوى مستقلة^٣.

وهذا ما اكدته اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية بقولها: " لا يصدر صك الاستحكام إلا من المحكمة التي يقع العقار في نطاق اختصاص المكاني، وفي حالة تغيرت الولاية المكانية وكان الاستحكام مضبوطاً فتكمل في المحكمة ذات الولاية الأولى"^٤.

وكذلك ما اكدته المادة (٧/٢٢٧) من ذات اللائحة بقولها: " جميع الإجراءات المتعلقة بحجج الاستحكام من تكميل أو تعديل أو اضافة ونحوها تنظر لدى محكمة بلد العقار، فإذا تغيرت الولاية المكانية للعقار فيتم الاجراء الاتي : أ - تقوم المحكمة صاحبة الولاية الأخيرة التي يقع في نطاق اختصاصها العقار بإكمال ما يلزم اكماله شرعاً ونظماً للصكوك التي تقدم لها، مع مراعاة تطبيق التعليمات المتعلقة بصكوك الاستحكام.

ب - تبعث المحكمة ما أجرته على صك الاستحكام إلى المحكمة التي أصدرته للتهميش على سجله وضبطه بما الحق به.

وعلى ذلك ووفقاً للنصوص النظامية الواردة في نظام المرافعات الشرعية ولائحته التنفيذية فإن الاختصاص بنظر حجة الاستحكام يكون من (اختصاص المحكمة التي يقع في نطاقها العقار) وإذا ما

^١ - نوازل العقار، العميرة، ص ١٠٤

^٢ - المادة ٢٢٨ من نظام المرافعات الشرعية.

^٣ - ضوابط إحياء الأرض الموتى، الشريف، ص ١٠.

^٤ - المادة ٢٢٧ / ٦ من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية.

تغيرت هذه الولاية المكانية للعقار وذلك بأن أصبح في اختصاص محكمة أخرى بخلاف المحكمة الأولى التي بدأ النظر في دعوى اثبات حجة الاستحكام فيها، فإنه يجب على المحكمة صاحبة الولاية الأخيرة والتي أصبح في اختصاصها العقار الجديد أكمل ما يلزم أكمله شرعاً ونظاماً، وإصدار صك الاستحكام الجديد.

أما في حالة تغير الولاية القضائية للعقار: وطلب تعديل الحجة يقوم القاضي صاحب الولاية الأخيرة بالنظر في طلب التعديل، فإذا ما ثبت لديه التعديل فيهمش على الصك ثم يرسله إلى المحكمة التي صدر منها لنقل التهميش على سجلة وضبطه بما الحق به^١.

أما في حالة كون العقار لا يقع في الاختصاص المكاني للمحكمة: فإنه يجب في ذلك الشأن أن تقوم المحكمة المعروض عليها هذه الخصومة بالفصل فيها، وذلك دون اتخاذ إجراءات الاستحكام، ويجب عليها أن تبادر إلى إحالة القضية مرافقاً لها صك الحكم إلى المحكمة التي يقع العقار داخل اختصاصها المكاني، وذلك لتتولى المحكمة الأخيرة إجراءات استخراج حجة الاستحكام لهذا العقار^٢.

أما في حالة نقض الحكم من المحكمة العليا: وذلك بأن يتم النقض في حجة الاستحكام، واقتضى الإجراء إعادته إلى المحكمة التي أصدرتها ولا يوجد بها سوى القاضي الذي نظر الحجة، أو لا يوجد بالمحكمة سوى الدائرة مصدرة الصك، فيكلف رئيس المجلس الأعلى للقضاء من ينظرها في المحكمة نفسها^٣.

وكذلك يجب ان ترفع إلى المحكمة العليا صكوك الاستحكام الصادرة على عقار خارج ولاية المحكمة المكانية^٤.

ومن الملاحظ في هذا الصدد بأن المنظم قد: أورد تعديلاً في الاختصاص في بعض الحالات، وذلك بأن جعله من اختصاص المحكمة العليا وهي الحالات التي ورد النص عليها في المادة ٢٢٨ من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية السعودي وهي على النحو التالي:

٧/٢٢٨ صكوك الاستحكام التي فقد ضبطها وسجلها أو ليس لها ضبط ولا سجل ترفع إلى المحكمة العليا.

٨/٢٢٨ صور صكوك الاستحكام التي فقد ضبطها وسجلها أو ليس لها ضبط ولا سجل أصلاً تعتبر لاغية دون عرضها على المحكمة العليا.

^١ - المادة ٢٢٧ فقرة (٥/٧) من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية.

^٢ - المادة ٢٣٤ / ١، من نظام المرافعات الشرعية السعودي.

^٣ - المادة ٢/٢٢٨ من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية السعودي.

^٤ - م ٤/٢٢٨ من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية السعودي.

٩/٢٢٨ صور صكوك الاستحكام التي فقد ضبطها وسجلها أو ليس لها ضبط أو سجل تعرض صورة الصك مع صورة ضبطه أو صورة سجله على المحكمة العليا.

١٠/٢٢٨ إذا تعذر مقابلة الصك على سجله وذلك لتلف السجل فيرفع أصل الصك مع صورة ضبطه إلى المحكمة العليا.

١١/٢٢٨ صكوك الاستحكام التي لها ضبط ولا سجل لها، أو لها سجل ولا ضبط لها، يتم رفع صورة من الضبط أو السجل مع الصك إلى المحكمة العليا.

وختلاصة القول فيما سبق: أن الاختصاص بنظر طلب حجج الاستحكام وفقاً لنظام المرافعات الشرعية السعودي يكون منعقداً للمحكمة التي يقع في نطاق اختصاصها العقار المطلوب استخراج الصك عنه، وذلك اعمالاً لنص المادة^١، وكذلك الأمر فإن الاختصاص في جميع الإجراءات المتعلقة بحجج الاستحكام من تكميل أو تعديل أو إضافة ونحوها فإنه يكون من اختصاص (محكمة بلد العقار) وذلك وفقاً لنص المادة ٧/٢٢٧ من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية.

أما في حالة تغير الولاية القضائية للعقار أو في حالة كون العقار لا يقع في الاختصاص المكاني للمحكمة فإنه يجب على المحكمة احالة القضية بعد الفصل فيها دون اتخاذ إجراءات الاستحكام إلى المحكمة التي يقع العقار داخل اختصاصها المكاني لتتولى هذه المحكمة استكمال إجراءات استخراج حجة الاستحكام لهذا العقار وذلك اعمالاً لنص (المادة ١/٢٣٤) من نظام المرافعات الشرعية السعودي.

المطلب الثالث

إجراءات الحصول على حجج الاستحكام

أورد المنظم النص على الإجراءات المتبعة في استخراج حجج الاستحكام وتتلخص هذه الإجراءات فيما يلي:

أولاً- تقديم طلب الحجة:

يتم طلب الاستحكام وذلك باستدعاء من قبل الطالب، يبين فيه نوع العقار وموقعه وحدوده وأضلاعه ومساحته وذلك بموجب تقرير مساحي معتمد، وإرفاق وثيقة التملك إن وجدت^٢.

^١ - م ٢٢٨ من نظام المرافعات الشرعية السعودي.

^٢ - المادة ٢٢٩ من نظام المرافعات الشرعية

وعلى ذلك فإنه يجب ان يكون العقار المطلوب استخراج الصك عنه تحت يد المنهي، وعلى ذلك فإنه اذا ما كان العقار تحت يد دائرة حكومية أو شخص آخر، فعليه التقدم بدعوى ضد صاحب اليد، فإذا ما صدر الحكم برفع اليد وأحقية المنهي بالعقار يتقدم بالحجة^١.

ثانياً- صاحب الحق في تقديم الطلب:

الأصل أن طلب الاستحكام يقدم من المنهي الذي يدعي تملك العقار، سواء كان ذلك أرضاً أو بناء حيث يحق له وفقاً لنص (المادة ٢٢٨ من نظام المرافعات السعودي)، التقدم بطلب استخراج صك استحكام من المحكمة التي يقع في نطاق اختصاصها ذلك العقار.

وكذلك أورد المنظم السعودي النص بأنه يحق لأحد الشركاء في عقار طلب صك استحكام له ولشركائه، ولو لم يكن معه وكالة من بقية الشركاء سواء أكان الاشتراك عن طريق الارث ام غيره^٢.

وعليه فإنه يحق لمن يملك العقار أو من يكون شريكاً فيه الحق في طلب استخراج صك الاستحكام له ولشركائه وذلك إعمالاً لنص المادة (٢٢٨ من النظام) .

ثالثاً- إجراءات تقديم الطلب:

يقوم المنهي أو من ينوب عنه بتعبئة النموذج المعد لذلك ويرفق به صوراً للكروكي بعدد الدوائر المرسل لها، ويجب ختم الصور بخاتم المحكمة حتى لا يتم تغييره، ويتم قيد الطلب بقيد المحكمة، أي أن طلب الاستحكام يكون باستدعاء يقدم على المحكمة العامة التي يكون العقار في نطاق اختصاصها، ويقدم باسم رئيس المحكمة في المحاكم الرئاسية، وباسم قاضي المحكمة في المحاكم الأخرى^٣.

وإعمالاً لنص المادة ١/٢٢٩ من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية فإنه اذا ما تقدم المنهي بطلب استحكام على أكثر من عقار فيجري ما يأتي:

أ- إذا كان الطلب مقمداً على عقار أو عقارات منفصلة ولكل قطعة حدود وأطوال مستقلة فلكل عقار طلب مستقل تستوفى فيها الإجراءات الشرعية والنظامية.

ب- إذا كانت العقارات متلاصقة بحدود وأحدة فتكون بطلب وصك واحد.

١ - الكاشف في شرح نظام المرافعات السعودي، آل خنين، ص ٥٢٥.

٢ - المادة ٢٢٨ / ١ من نظام المرافعات السعودي.

٣ - الكاشف في شرح نظام المرافعات السعودي، آل خنين، ١٤٣١ هـ، ص ٥٢٤ .

ج- إذا كان بيد شخص صك استحكام على عقار له، وكان له عقار آخر ملاصق له ورغب إلحاقه في صكه السابق فلا ينظر في طلبه، وله طلب صك استحكام مستقل على ذلك الجزء.

٢/٢٢٩ يبين في طلب الاستحكام ما يأتي:

أ- اسم مالك العقار كاملاً ورقم هويته الوطنية.

ب- نوع العقار وموقعه وكيف آل إليه ووثيقة التملك إن وجدت.

ج- الحدود والأطوال والمساحة بالمتر.

٣/٢٢٩ يبين في التقرير المساحي الحدود والأطوال والمساحة الإجمالية والإحداثيات الجغرافية ودرجات الانكسار لجميع الزوايا الخاصة بالعقار ويربط العقار بمعلم ثابت.

رابعاً- الأوراق المطلوب ارفاقها مع طلب الاستحكام:

بعد إحالة طلب الإنهاء إلى القاضي يكلف المنهي بإحضار كروكي (رسم توضيحي) للعقار يذكر فيه حدود العقار وأطواله ومساحته بالمتر المربع والمعلم الثابت الذي يربط به موقع العقار، وذلك بتقرير معتمد، ويتم إرفاق وثيقة التملك إن وجدت^١.

وعلى ذلك فإنه يجب أن يتضمن طلب الاستحكام ما يأتي:

أ- اسم مالك العقار كاملاً ورقم هويته الوطنية.

ب- نوع العقار وموقعه وكيف آل إليه ووثيقة التملك إن وجدت.

ج- الحدود والأطوال والمساحة بالمتر.

ويجب أن يبين في التقرير المساحي الحدود والأطوال والمساحة الإجمالية والإحداثيات الجغرافية ودرجات الانكسار لجميع الزوايا الخاص بالعقار ويربط العقار بمعلم ثابت^٢.

خامساً- إجراءات نظر الطلب من المحكمة:

١- يجب على المحكمة المقدم إليها طلب الاستحكام التأكد من صحة موقع العقار وبأنه يدخل في اختصاصها المكاني، وذلك من خلال التأكد من صحة موقع العقار وحدوده وإضلاعه ومساحته الواردة

^١ - (المادة ٢٣٩) من نظام المرافعات الشرعية السعودي .

^٢ - (المادة ٢٢٩ / ٢ / ٣) من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية

في الطلب، ويجب كذلك ان يقف القاضي أو من ينيبه مع مهندس اذا لزم الأمر، ويتم تحديد محضر بذلك، ويتم اثبات ذلك الاجراء في ضبط الاستحكام^١.

٢- 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 انتشارًا فيها^٢.

ويتم مخاطبة الدوائر التالية

١- وزارة الشؤون البلدية والقروية إذا ما كان الإنهاء داخل النطاق العمراني للمدن والقرى ولو كان زراعياً ويقوم من بها بالوقوف مع المنهي وتطبيق الرسم المساحي.

٢- وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد. ٣- وزارة المالية.

٤- المؤسسة العامة لتحلية المياه المالحة

"وهذه الدوائر الحكومية يجب مخاطبتها في كل حجاج الاستحكام إذا كان الإنهاء داخل النطاق العمراني^٣.

أما بالنسبة للأراضي التي تقع خارج النطاق العمراني تكتب إلى الوزارات التالية: (وزارة الدفاع، 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^٤.

^١ - المادة ٢٣٠ من نظام المرافعات الشرعية

^٢ - المادة ٢٣١ من نظام المرافعات الشرعية السعودي.

^٣ - المادة ١/٢٣١ من نظام المرافعات الشرعية السعودي "

^٤ - المادة ٢٣١ / ٢ من نظام المرافعات الشرعية.

٣- بطلب من المهني وعلى حسابه نشر إعلان إنهاء الاستحكام في إحدى الصحف التي تصدر في منطقة العقار وإذا لم تصدر صحف في المنطقة فعليها ان تطلب النشر في إحدى الصحف الأكثر انتشاراً فيها^١.

٤- وبالإضافة إلى ما سبق تأمر المحكمة بالصاق صور من المنشور في لوحة الإعلان على باب المحكمة والأمانة أو المحافظة أو المركز^٢.

٥- تتم الكتابة إلى قسم الخبراء من أجل الوقوف على الموقع وتطبيق الرسم المساحي والإفادة عن الإحياء ونوعيته ونسبته وبيان قدم الإحياء وحدائته^٣.

٦- تعطي المحكمة مهلة للعموم والجهات التي تم الكتابة إليها لمدة شهرين لمن له معارضة على الإنهاء، ويجب في هذه الحال اتباع ما يلي:

١- إذا مضى ستون يوماً على آخر الإجراءات 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 ثم 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 يشتمل على البيانات اللازمة المدونة في ضبط الاستحكام، ثم يوقع عليه ويختمه القاضي الذي أثبت الاستحكام، ويسجل في السجل الخاص بذلك^٤.

٧- بعد اكتمال الإجراءات السابقة ومضى شهرين يعمل القاضي على القاضي على ضبط الإنهاء وسماع المعارضة إن وجدت وسماع شهادة الشهود والنظر في تعديلهم وفق الاصول الشرعية ويتخذ على الجميع الإجراءات الشرعية والنظامية ويخرج بذلك صك وفق الإجراءات المنظمة لإخراج الصكوك ويعامل من لم يقتنع بتعليمات التمييز.

١ - المادة ٢٣١ / ٣ من نظام المرافعات الشرعية.

٢ - المبسط في شرح نظام المرافعات، سليمان، ص ٤٩٥.

٣ - إجراءات حجج الاستحكام، الخضير، ١٤٣٤ هـ، ص ٧.

٤ - المادة ٢٣٣ من نظام المرافعات الشرعية السعودي

تعديل حجة الاستحكام:

من الممكن أن يرد تعديل على حجة الاستحكام بعد صدورها، ويكون التعديل بأن تتم الكتابة إلى الجهة المصدرة للصك للإفادة عن سريان مفعوله.

والتعديل في مثل هذه الحالة لا يخلو من حالتين:

الحالة الأولى: أن يكون تعديل الصك أو تكميله في أمر لا يؤثر على مساحته بالزيادة أو الأطوال أو المجاورين و كان داخل حدود الصك فلا ينطبق بشأنه إجراءات الاستحكام، ويجري التعديل من قبل الدائرة، ولا يرفع إلى محكمة الاستئناف ما لم يكن هناك معارض، وإذا صرف القاضي النظر عن التعديل لم يعترض المنهي بذلك فلا ترفع إلى محكمة الاستئناف، وإن اعترض فيعامل وفق تعليمات الاستئناف^١.

الحالة الثانية: إذا كان تعديل المساحة بزيادة داخل حدود صك الاستحكام أو ما تفرع عنه فيطبق بشأنه إجراءات الاستحكام، ويلحق بالصك ولا يرفع إلى محكمة الاستئناف ما لم يكن هناك معارض، وسواء كانت الحجة صادرة من قاضي الدائرة أو ممن قبله^٢.

وهل يضبط التعديل تابعًا للحجة أو يضبط مستقل؟ هناك منهجان للقضاة:

المنهج الأول: يتم ضبطها بعدد جديد، ثم يتم التهميش على الصك وسجله بذلك.

المنهج الثاني: تضبط تابعة للحجة الأصلية^٣

^١ - المادة ٣/٢٢٧ من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات.

^٢ - المادة ٤/٢٢٧ من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات.

^٣ - إجراءات حجج الاستحكام، الخضيرى، ١٤٣٢هـ، ص ٣٤.

الخاتمة

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، وتتابع النعمات، أحمده وأشكره على توفيقه وإعانتته على إتمام هذا البحث، وأسأله المزيد من فضله وإنعامه، وأصلي وأسلم على خير الخلق نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين، ومن اتبع هداه إلى يوم الدين. أما بعد،،،

فهذه أهم النتائج التي انتهت إليها من خلال تناو لي لموضوع " حجج الاستحكام وأثرها على الملكية العقارية":

١. أن المقصود بالاستحكام: التوثيق والإحكام والتحصين، وهو طلب صك بإثبات تملك عقار في غير مواجهة خصم ابتداءً، ولا يمنع من سماع الدعوى بالحق متى وجدت.
٢. يقصد حجة الاستحكام: هي الصك الذي يصدر بملكية الشخص لعقار ما سواء كان هذا العقار أرضاً أو بناءً مقام على الأرض، وذلك بناء على شروط معينة اشترطها الشارع والمنظم من أجل استخراج هذه الحجج، وتختص باستخراجها المحكمة التي يقع في نطاقها العقار المطلوب استخراج حجة له.
٣. أن المقصود بالأرض الموات: هي الأرض غير المنتفع بها بوجه من وجوه الانتفاع والمنفكة عن الاختصاص وملك معصوم.
٤. أن العمل بسنة إحياء الموات، وتفعيلها، يجعل من الأراضي الموات ثروات عقارية حقيقية، ومورداً عظيماً من موارد الدولة.
٥. أن للإحياء الموات فوائد كثيرة ومنافع عظيمة منها: توفير الكثير من فرص العمل لأفراد المجتمع، وتشجيع الأفراد على العمل والإنتاج، وتحقيق النمو والاقتصادي والرخاء في المجتمع، والحث على عمارة الأرض وزيادة الأراضي المستصلحة، وحصول الأجر من الله عز وجل.
٦. يشترط لصحة إحياء الموات ان تكون الأرض مواتاً، لم يجر عليها ملك معصوم، ومنفكة عن الاختصاصات، فلا يصح إحياء الأرض المملوكة ولا الأرض المختصة بتحجير ولا مصالح ومرافق المكان العامر المجاور، ولا ما يتعلق بمصالح البلد من طرق وشوارع وحدائق ومقابر، ومسائل المياه ونحو ذلك .
٧. ان الاقطاع هو أحد طرق تملك الأرض، وذلك بناء على أمر من الإمام أو نائبه، وذلك من أجل إحياء الأرض المقطعة والحفاظ عليها وعمارتها، ولقد اقر المنظم السعودي بالاقطاع واعتبره من أسباب تملك الأرض في المملكة، ووفقاً للنظام السعودي فإن الاقطاع يكون من الملك أو من رئيس مجلس الوزراء وهما فقط الذين لهما الحق في الاقطاع وتقريره على الأراضي في المملكة.

٨. أن من الاقطاعات التي عمل بها النظام المنح السكنية، وقد اتفق العلماء على مشروعيتها، استناداً لفعل الرسول صلى الله عليه وسلم والخلفاء الراشدين رضي الله عنهم من بعده.

٩. أن الفقهاء وضعوا حدوداً وشرائط تجب في الموات الصالح للإحياء وهي: الإنفكاك عن ملك معصوم، وألا تكون الأرض مرتفعاً لأهل البلد، والبعد عن العمران، وإذن الإمام.

١٠. اختلف أهل العلم بما يحصل به الإحياء، والراجح أن المرجع في ذلك للعادة والعرف، وهذا هو المقرر نظاماً.

١١. أن النظام في المملكة رتب الآلية والطرق التي يتم بموجبها إخراج حجج الاستحكام.

١٢. لا يقبل طلب حجة الاستحكام إلا إذا كان العقار تحت يد المنهي، وعليه لو كان العقار تحت يد دائرة حكومية أو شخص آخر فعليه التقدم بدعوى ضد صاحب اليد، فإذا صدر الحكم برفع اليد وأحقية المنهي بالعقار يتقدم الحجة.

١٣. أن الاختصاص بنظر حجة الاستحكام يكون من (اختصاص المحكمة التي يقع في نطاقها العقار) وإذا ما تغيرت هذه الولاية المكانية للعقار، وذلك بأن أصبح العقار في اختصاص محكمة أخرى بخلاف المحكمة الأولى التي بدأ النظر في دعوى إثبات حجة الاستحكام فيها، فإنه يجب على المحكمة صاحبة الولاية الأخيرة والتي أصبح في اختصاصها العقار الجديد، اكمال ما يلزم اكماله شرعاً ونظاماً، وإصدار صك الاستحكام الجديد.

١٤. بعد تحقق الشروط الموضوعية والإجرائية التي تطلبها المنظم لاستخراج حجج الاستحكام يترتب على ذلك، صدور قرار المحكمة المختصة بإثبات ملكية العقار محل طلب الاستحكام للطالب، ثم بعد ذلك استخراج حجة الاستحكام المطلوبة.

التوصيات والمقترحات:

١. يجب الأخذ بعين الاعتبار بأن الهدف من إحياء الأرض الموات، هو الاعمار وذلك من خلال تحقيق النفع العام وعدم الأضرار بالآخرين، وليس فقط إثبات ملكية الطالب على الأرض الموتى، ولا ينظر إلى ملكية الأرض الموات على أنها ميزة للفرد فقط، بل لابد من اعتبارها تمثل مورداً هاماً لاقتصاد الدولة وسبباً من أسباب نموها وتقدمها الاقتصادي.

٢. ضرورة حسم الخلاف الفقهي والنظامي بخصوص تملك الأراضي الموات، واستخراج حجج الاستحكام عنها في المملكة، وذلك بأن يتم الاتفاق على إصدار نظام وأحد يتضمن كافة الشروط الفقهية والشروط النظامية والإجرائية الواجب توافرها في إحياء وتملك الأرض الموتى في المملكة، ويكون ذلك

تحت إشراف الدولة، ومن أجل زيادة مواردها والعمل على دفع عجلة الاستثمار والتنمية العقارية في المملكة.

٣. ضرورة خضوع الأراضي المطلوب إحيائها لإشراف الجهات الحكومية المختصة، وخاصة الأراضي التي تم إحياءها للسكن، يجب أن تخضع لنظام التصميم والتخطيط العمراني الخاص بالمناطق والمدن بالمملكة.

٤. ضرورة تنظيم وتوحيد تاريخ الإحياء لدى محاكم المملكة، وذلك من أجل ألا يقع تفاوت يؤدي إلى الاضطراب والاختلاف في إثبات حجج الاستحكام بين المناطق المختلفة بالمملكة.

٥. نقيب بالمنظم وحكومتنا الرشيدة بأن يبادرا بإصدار أنظمة تكفل وتعمل على توزيع الأراضي بين المواطنين بالمملكة توزيعاً عادلاً وبطريقة موضوعية، وهو ما يوفر لمواطني هذه الدولة المباركة الحق في تملك الأراضي لبناء سكن عليها وإعمارها، وهو الذي يترتب عليه تشجيع الاستثمار العقاري وزيادته في المملكة، واعتباره مورداً هاماً من الموارد الاقتصادية للمملكة.

المراجع والمصادر

١. إجراءات حجج الاستحكام، الخضيرى، حمد بن عبدالعزيز: بحث منشور، مجلة العدل-مجلة علمية محكمة-صادرة عن وزارة العدل العدد(٣٦)شوال ، ١٤٢٨هـ.
٢. إحياء الأرض الموات في الشريعة الإسلامية، السبحي، محمد عبد ربه، بحث مقدم إلى المؤتمر العلمي الثاني لكلية الحقوق جامعة طنطا - مصر ، في الفترة من ٢٩ - ٣٠ /٤/ ٢٠١٥م
٣. إحياء الأرض الموات واستحقاق ملكيتها، عودة، صبحى محمد " دراسة مقارنة في الشريعة الإسلامية والقانون المدني العراقي " طبعة ٢٠١٥ م .
٤. إحياء الأرض الموات، الزحيلي، وهبة، مركز أبحاث الاقتصاد الإسلامي، جدة، بدون تاريخ نشر.
٥. أسهل المدارك شرح إرشاد السالك في فقه إمام الأئمة مالك، الكشناوي، أبو بكر ابن الحسن، تحقيق: محمد شاهين، دار الكتب العلمية، بيروت، ط١، ١٤١٦هـ/١٩٩٥م.
٦. الإقناع في فقه الإمام أحمد بن حنبل، الحجاوي المقدسي، موسى بن أحمد بن موسى بن سالم، دار المعرفة بيروت - لبنان، ١٤٣٢هـ.
٧. الإنصاف في مسائل الخلاف بين البصريين والكوفيين، الأنصاري، أبو البركات عبد الرحمن بن محمد بن عبيد الله، المكتبة العصرية، الطبعة الأولى ١٤٢٤هـ.
٨. الإنهاءات، الدهيشى، عبد المجيد عبد العزيز، بحث منشور على شبكة الألوكة، تاريخ الإضافة ١٨/٨/١٤٣٦هـ.
٩. الباري شرح صحيح البخاري، العسقلاني، أحمد بن علي بن حجر، تحقيق: محمد فؤاد عبد الباقي، ومحب الدين الخطيب، دار المعرفة أو الفكر، بيروت، لبنان.
١٠. بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، الكاساني، علاء الدين أبي بكر بن مسعود الحنفي، تحقيق: محمد عدنان درويش، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، الطبعة الثانية ١٤١٩ هـ.
١١. التاج والإكليل لمختصر خليل المالكي، أبو عبد الله، محمد بن يوسف الغرناطي، دار الكتب العلمية بيروت، الطبعة الأولى، ١٤١٦هـ
١٢. التعميم ذو الرقم ١٣/ت/٢٧٣٣ في ٨/٩/١٤٢٦هـ.
١٣. التعميم ذو الرقم ١٢/٦٠/ت في ١/٥/١٤٠٥هـ، التصنيف ١/١٩٥-١٩٦.
١٤. تكملة شرح فتح لقدير، ابن همام الحنفي، دار الفكر ، القاهرة ، الطبعة الثانية ، ١٩٧٧ م .
١٥. التمهيد لما في الموطأ من المعاني والأسانيد، القرطبي، أبو عمر يوسف بن عبد الله بن محمد بن عبد البر، وزارة عموم الأوقاف والشؤون الإسلامية - المغرب، ١٣٨٧هـ.

١٦. حق الملكية في الشريعة الإسلامية، حسان، حسين حامد، الناشر المؤلف، بدون تاريخ نشر، القاهرة.
١٧. درر الحكام في شرح مجلة الأحكام، حيدر، علي، دار الجيل بيروت، الطبعة الأولى، ١٤٢٦ هـ.
١٨. الذخيرة، شهاب الدين، أحمد بن إدريس القرافي، الناشر: دار الغرب الإسلامي، ١٤١٧ هـ.
١٩. رد المختار على الدر المختار حاشية ابن عابدين، لمحمد أمين بن عمر عابدين، ويلييه حاشية قره عيون الأختيار لسيد محمد علاء الدين أفندي، وتقريرات الرافي على رد المختار، للشيخ: عبد القادر الرافي، دار عالم الكتب، الرياض ١٤٢٣ هـ.
٢٠. روضة الطالبين وعمدة المفتين للإمام النووي، المكتب الإسلامي، الطبعة الثالثة ١٤١٢ هـ.
٢١. سنن أبي داود، السجستاني، للإمام أبي داود سليمان بن الأشعث الأزدي، تحقيق: محمد عوامة، دار القبلة للثقافة الإسلامية، جدة، مؤسسة الريان، بيروت، الطبعة الثانية، ١٤٢٥ هـ.
٢٢. الشرح الصغير على أقرب المسالك إلى مذهب الإمام مالك، الدردير، أحمد بن محمد، تحقيق: مصطفى كامل وصفي، دار المعارف - مصر، طبعة ١٩٧٤م الجزء الرابع.
٢٣. صحيح البخاري، البخاري، للإمام أبي عبد الله محمد بن إسماعيل، دار السلام، الرياض، الطبعة الثانية، ١٤١٩ هـ.
٢٤. صحيح مسلم، النيسابوري، للإمام أبي الحسين مسلم بن الحجاج بن مسلم القشيري، دار السلام، الطبعة الأولى ١٤١٩ هـ.
٢٥. ضوابط أحياء الأرض الموتى، الشريف، توفيق بن علي، بحث منشور في مجلة العدل - مجلة علمية محكمة - صادرة عن وزارة العدل العدد (٤٩) محرم ١٤٣٢ هـ.
٢٦. القاموس المحيط، الفيروز أبادي، محمد بن محمد بن يعقوب، تحقيق: محمد العرقسوسي، مؤسسة الرسالة، بيروت، ط ٨، ١٤٢٦ هـ، ٢٠٠٥ م.
٢٧. الكاشف في شرح نظام المرافعات السعودي، آل خنين، عبدالله محمد، مكتبة العبيكان، الرياض، ١٤٣١ هـ.
٢٨. الكافي في فقه الإمام أحمد بن حنبل، ابن قدامة، عبدالله بن محمد، تحقيق: عبدالله عبدالمحسن التركي، دار هجر، القاهرة، ط ١، ١٤١٧ هـ/١٩٩٧ م.
٢٩. كشف القناع عن متن الإقناع، البهوتي، ابن إدريس، مطبعة الحكومة - مكة المكرمة - طبعة ١٣٩٥ هـ الجزء الرابع.

٣٠. اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية ، الصادرة بقرار وزير العدل رقم (٣٩٩٣٣) وتاريخ ١٩/٥/١٤٣٥هـ.
٣١. اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية، بابكر، علي بن يحيى، مكتبة القانون الاقتصاد، طبعة عام ١٤٢٩ هـ، الرياض.
٣٢. اللباب في شرح الكتاب، الدمشقي، لعبد الغني الغنيمي الدمشقي الميداني الحنفي، المكتبة العلمية - بيروت، الطبعة الرابعة ، ١٤٣٢هـ.
٣٣. لسان العرب، ابن منظور، محمد بن مكرم، تحقيق: عامر حيدر وعبد المنعم خليل، دار الكتب العلمية، بيروت، ط ١، ١٤٢٤هـ/٢٠٠٤م.
٣٤. المبسط في شرح نظام المرافعات الشرعية في المملكة العربية السعودية، عبد الفتاح، سليمان، طبعة ١٤٣٠هـ / ٢٠٠٩م
٣٥. المجموع شرح المهذب، الشيرازي، أبي زكريا محيي الدين بن شرف النووي، تحقيق: محمد نجيب المطيعي، دار عالم الكتب، الرياض ١٤٢٣ هـ .
٣٦. المحلى بالآثار، بن حزم، أبو محمد ، علي بن أحمد بن سعيد بن حزم الأندلسي، : دار الفكر - بيروت، بدون تاريخ نشر أو تاريخ طبعه .
٣٧. المدونة الكبرى، للأمام مالك بن أنس بن مالك بن عامر الأصبحي المدني، دار الكتب العلمية بيروت، الطبعة الأولى، ١٤١٥هـ
٣٨. المرسوم الملكي ذو الرقم ٢٤٧/٢٦ في ١٢/٦/١٣٧٩هـ.
٣٩. مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى، السيوطي، مصطفى الرحباني، ومعه تجريد زوائد الغاية، للشيخ حسن الشطي، الطبعة الثالثة، ١٤٢١ هـ.
٤٠. معجم مقاييس اللغة، ابن فارس، أحمد، تحقيق: عبدالسلام هارون، دار الجيل، بيروت، ١٤٢٠هـ.
٤١. مغني المحتاج إلى معرفة ألفاظ المنهاج، الشربيني، محمد بن أحمد الخطيب، تحقيق: محمد خليل عيتاني، دار المعرفة، بيروت، ط ١، ١٤١٨هـ/١٩٩٧م.
٤٢. المغني والشرح الكبير على متن المقنع في فقه الإمام أحمد بن حنبل للإمامين موفق الدين وشمس الدين ابني قدامة، دار الفكر، الطبعة الأولى ١٤٠٤ هـ.
٤٣. الملكية في الشريعة الإسلامية مع مقارنتها بالقانون الوضعي، الخفيف، علي،، طبعة ١٩٦٩م بدون دار نشر.

- ٤٤ . منح الجليل شرح مختصر خليل، عليش، محمد بن أحمد بن محمد أبو عبد الله المالكي، دار الفكر - بيروت، ١٤٠٩هـ.
- ٤٥ . المهذب في فقه الإمام الشافعي، الشيرازي، أبي إسحاق، تحقيق: د: محمد الزحيلي، دار القلم، دمشق، والدار الشامية، بيروت، الطبعة الأولى ١٤١٧ هـ.
- ٤٦ . نظام القضاء ونظام ديوان المظالم، صدرا بموجب المرسوم الملكي رقم(م/٧٨) وتاريخ ١٩/٩/١٤٢٨هـ، نشر: جريدة أم القرى العدد(٤١٧٠) بتاريخ ٣٠/٩/١٤٢٨هـ.
- ٤٧ . نظام المرافعات الشرعية، الصادر بالمرسوم الملكي رقم(م/١) وتاريخ ٢٢/١/١٤٣٥هـ، نشر: جريدة أم القرى(٤٤٩٣) بتاريخ ١٧/٢/١٤٣٥هـ.
- ٤٨ . نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، الرملي، أحمد بن حمزة، دار الفكر، بيروت ، ١٤٠٤ هـ / ١٩٨٤م.
- ٤٩ . نوازل العقار، دراسة فقهية تأصيلية لأهم قضايا العقار المعاصرة، العميرة ، أحمد بن عبد العزيز ، الميمان للنشر والتوزيع، الرياض، طبعة ١٤٣٢ هـ .
- ٥٠ . الوسيط في نظام المرافعات الشرعية السعودي، الفوزان، محمد بن براك، مكتبة القانون والاقتصاد، الرياض، ط ١ ، ١٤٣٠هـ / ٢٠٠٩م.