

" الفصل في المنازعات العقارية وفقاً للأنظمة السعودية "
(دراسة مقارنة)

إعداد الباحث القانوني / سيف بن عبد الله التركي

محامي ومستشار قانوني ومحكم وموثق ومدرب قانوني

1440 هـ - 2019 م

المستخلص :

تهدف هذه الدراسة إلى التعريف بماهية العقار والمنازعات عليه وطرق حلها والفصل بها وتعرض الدراسة أيضاً كافة الجوانب والتفاصيل التي يتضمنها العقار وكافة المعلومات الخاصة بالمنازعات العقارية وأسبابها وصورها و اختصاصها القضائي والزمني والمكاني وتكون اقتراح الحلول بناءً على الحالات الواقعية التطبيقية وبما يتوافق معها بالموقف الشرعي (الفقهي) والموقف النظامي (النظام السعودي) والمقارنة بينهما إذا كان هناك موضع و اقتراح الحلول البديلة الذي وضعها القانون الوضعي مثل الطرق الودية وغيرها .

مصطلحات البحث: المنازعات، المنازعات العقارية، الأنظمة.

المقدمة:

الحمد لله الذي علم الإنسان ما لم يعلم والصلاة والسلام على المبعوث رحمة للعالمين محمد عليه وعلى آله أفضل الصلاة وأزكى التسليم. فقد أصبح واضحاً أهمية العقار على كافة الأصعدة وأنه يشكل ثروة مالية ضخمة ، ويعده الكثيرون واحداً من أخصب مجالات الاستثمار بما يمتاز به من خصائص تميزه عن غيره ، ولا شك أن ازدياد نشاط الاستثمار في القطاع العقاري ، يصب في مصلحة الدولة ومواطنيها على حد سواء ، فكثير من الأنشطة التجارية مرهون قيامها بقوة نشاط البلاد العقاري. ولأن العقار بهذه الأهمية الكبيرة ، فقد أصبح محل اهتمام الدولة و الأشخاص ، وصار الكثيرون يسعون لتملك العقار بالطرق المشروعة ، إلا أن الطمع وصل بالبعض إلى الاعتداء على أملاك الآخرين أو سلب حقوقهم ، وهذه أحد أسباب كثرة المنازعات العقارية ومن المعلوم أن المنازعات بأنواعها ومنها العقارية موجودة منذ القدم وحتى الآن ، ففي زمن النبي صلى الله عليه وسلم خاصم

حضرني رجلاً من كندة في أرض () ، فحكم فيها الرسول عليه الصلاة والسلام ويختلف الناس في الخصومات العقارية كأبي خصومة ، فهناك المحق وهناك المبطل ، و إذا منع صاحب الحق من حقه ، أو اعتدي عليه بأي نوع من أنواع الاعتداء ، كان له المطالبة بدفع هذا الاعتداء واللجوء إلى القضاء ، وجاءت الشريعة بحماية العقار وتحريم الاعتداء عليه ، بل جعل الشارع الحكيم حماية العقار من الضروريات الخمس حيث أنه يعتبر من المال ، وجاء التحذير من الاعتداء على عقارات الآخرين بشكل خاص وصريح ، وذلك في حديث النبي صلى الله عليه وسلم : (من ظلم من الأرض شيئاً طوقه من سبع أرضين) () وكذلك جاء التشريع الوضعي (النظام السعودي) حامي للعقار وحفظت الدولة ملكيته عبر إنشاء عدة جهات ذات علاقة وتشريع العديد من الأنظمة ذات الصلة لتنظيم التعامل مع الأشخاص والفصل في المنازعات العقارية بين الأشخاص ومن تلك التشريعات ما جاء في المادة الثامنة عشرة من النظام الأساسي للحكم : (تكفل الدولة حرية الملكية الخاصة وحرمتها ، ولا ينزع من أحد ملكه إلا للمصلحة العامة على أن يعرض المالك تعويضاً عادلاً) ، إذا بناء على ما تقدم نجد أن حماية العقار جاءت من الشريعة والنظام ، فإن تعزيز استقرار وتطوير هذا القطاع المهم من الأمور المطلوبة، ومن وسائل ذلك - على الصعيد الأكاديمي - توجيه الباحثين إلى دراسة كافة جوانبه ، ومنها : الجوانب الفقهية والقضائية والنظامية ، وأن من الجوانب المهمة التي تحتاج إلى مزيد من الدراسة والبحث في هذا المجال (الفصل في المنازعات العقارية وفقاً للأنظمة السعودية)

أهمية البحث: إن أهمية البحث مستنبطة من أهمية العقار في الشريعة والأنظمة ذات العلاقة حيث وردت عدة مواضع وتشريعات عن العقار في الشريعة والنظام. كما إن هذا النوع من المنازعات يقدر بأعداد هائلة ، أخذت من وقت المحاكم حيزاً كبيراً ، وتأتي أهمية البحث لإيجاد حلول لتقليص تلك المنازعات في المحاكم وسرعة الفصل بها كما إن هناك كثيراً من الاستثمارات العقارية التي تقدر بمئات المليارات من الريالات توقفت بسبب المنازعات العقارية ، كما أوقفت هذه المنازعات عدداً من المشاريع الحكومية وأهمية البحث تأتي لمعالجة هذه المعوقات. وكذلك المساهمة بدراسة بهذا البحث

لتوضيح عدة أمور عبر المقارنة بين الفقه الإسلامي والأنظمة السعودية لمعالجة كافة المعوقات التي تواجه العقار وتقليص المنازعات العقارية وسرعة الفصل بها.

منهج البحث:

أولاً المنهج العلمي للبحث: منهج مقارن بين الشريعة الإسلامية (الفقه) والأنظمة السعودية السارية معتمداً على الطريقة العملية و التطبيقية و قليلا من الطريقة النظرية ، و نتناول ذلك بالشرح المبسط دون التعمق ، ثم أوضح المقارنة بين الموقفين إذا كان له موضع واختلاف

ثانياً : من ناحية الموضوع : الاستقراء والتصوير التام للمسألة وفقاً للتطبيقات القضائية وشرحها وإيجاد حلول لها من الناحية الشرعية وناحية الأنظمة العقارية السعودية السارية ، والاعتماد عند الكتابة على المصادر الأصلية مع حفظها والإشارة إليها بالمراجع، وتوضيح التعريفات لغوياً و اصطلاحاً.

ثالثاً : من ناحية الشكل: العناية بضبط الألفاظ ، وبخاصة التي يترتب على عدم ضبطها شيء من الغموض ، والاعتناء بصحة المكتوب ، وسلامته من الناحية اللغوية ، والإملائية ، والنحوية ، ومراعاة حسن تناسق الكلام ، وورقي أسلوبه ، والعناية بعلامات الترقيم ، ووضعها في مواضعها الصحيحة. والاعتناء بانتقاء حروف الطباعة في العناوين ، وصلب الموضوع ، والهوامش ، وبدايات الأسطر، وأضع عند نهاية كل مسألة ، أو مطلب ، أو مبحث... الخ ، ما يدل على انتهائه من العلامات المميزة.

المبحث التمهيدي

أنواع المنازعات العقارية

المطلب الأول

ماهية العقار

أولاً : تعريف العقار

لغةً : الضيعة والنخل والأرض وحنوه يقال ماله دار وال عقار () .

(العقار كل ملك له أصل ثابت كالدار والنخل) .

اصطلاحاً : * عند الحنفية العقار هو الأرض () .

* عند الحنابلة: نفس المعنى () .

ويطلقون على الغراس والبناء عقاراً بالتبع فإذا انفصلت فليست عقاراً قال في كشاف القناع ولا شفعة (فيما

ليس بعقار كشجر و حيوان وبناء مفرد عن الأرض) () .

* عند المالكية : العقار يطلق على البناء والشجر كما يطلق على الأراضي () .

* عند الشافعية : نفس المعنى () .

ولعل الراجح الثاني لأنه يشمل البناء والغراس لأنه يوافق أهل السنة واللغة.

تعريف العقار نظاماً استناداً إلى نظام ملكية الوحدات السكنية:

هو الأملاك المبنية والأرض المشجرة و العرصات والمياه وكل ما يتفرع عن ذلك من حقوق.

تعريف الوحدة العقارية استناداً إلى نظام ملكية الوحدات السكنية:

هي الدار أو الطبقة أو الشقة أو المرآب (الكراج) أو الدكان أو جزء البناء النظامي يمكن فرزه أو إجراء حقوق الملكية عليه والتصرف به مستقبلاً عن أجزاء البناء الأخرى.

وقد ورد لفظ العقار في السنة المطهرة فيعده أحاديث () .

- وسمي العقار عقاراً لأنه يحجز المال ويعقره من الضياع.

- ونجد مما سبق بالمقارنة أنه هناك توافق في التعريفات بين الفقه الإسلامي والنظام

ثانياً : يتضح مما سبق أن العقار له عدة أنواع وهي على سبيل المثال وليس الحصر وهي كالتالي:

- الأراضي.

- المباني الثابتة بشكل عام.

- أجزاء المباني مثل الأسوار و الحوائط.

- البساتين.

- المزارع.

- الشجر .

- النخل.

- الآبار .

- يتضح مما سبق أن تعريفات العقار متوافقة بين الشريعة والنظام وإختلاف المسميات ولكن المعنى واحد ومن ضمن المسلمات بهذه التعريفات في الموقفين أن يقصد به المباني والأعيان الثابتة

ثالثاً: أهمية العقار بالنسبة للأشخاص :

- 1 - مبدأ الخلافة في الأرض : قال الله عز وجل : (وَهُوَ الَّذِي جَعَلَكُمْ خَلَائِفَ الْأَرْضِ).
- 2 - تنظيم أسباب التملك : الإرث - الإحياء - الوصية - العقود النافذة للملك كالبيع والشراء والهبة.
- 3 - الأمر بتوثيقه : (يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَانَيْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ).
- 4 - تحريم الغصب : البخاري في صحيحه - باب (إثم من ظلم شيئاً من الأرض) (وأورد فيه حديث : من ظلم من الأرض شيئاً طوقه من سبع أرضين) وحديث (ومن ظلم من الأرض قيد شبر قيد من سبع أرضين).
- 5 - رفع الضرر بالعقار : ومن القواعد الفقهية الكبرى (لا ضرر ولا ضرار).
ولذا رفعت الشريعة الضرر فشرعت الشفعة فيه دون غيره عند الجمهور .
قال العلامة ابن القيم (ومن محاسن الشريعة وعدلها وقيامها بمصالح العباد وروها بالشفعة).
- 6 - إثبات حق الارتفاق مثل المسيل و الإحرام والطريق بما يحقق لصاحب العقار المصلحة ويرفع عنه الضرر .
ومن الأدلة قصة شراج الحرة : (أسق يا زبير ثم أرسل الماء لجارك).

وحديث أبي هريرة (لا يمنع أحدكم جاره أن يفرز خشبه في جداره) وحديث (وإذا اختلفتم في الطريق جعل عرضه سبعة أذرع)

7 - مشروعية الوقف : حديث عمر حينما أتى يستأمر النبي صلى الله عليه وسلم (في أرض خيبر قال له إن شئت حبست أصلها وتصدقت بها).

8 - تقييد تملك العقار : جاء الشرع بذلك مراعاة للمصالح ودرء المفاسد ومن ذلك منع التملك لبعض العقار كالمشاعر وحماها والأودية والمرافق العامة.

رابعاً : الأهمية الاقتصادية للعقار :

1 - العقار مهم في دخل الدول ففي المملكة يشكل العقار 12 % من الدخل الوطني وارتفعت نسبة مساهمة العقار في الناتج المحلي من 41,7 مليار ريال عام 2000 م إلى أكثر من 54,5 مليار ريال عام 2005 م.

2 - ازدياد حجم الاستثمار العقاري في العالم وخصوصاً في الخليج لكثرة السيولة وبلغ حجم الاستثمار في المشروعات العقارية في دول الخليج إلى 90 مليار دولار تستحوذ المملكة العربية السعودية ودولة الإمارات العربية المتحدة على 80 % منها، وحجم الإيجارات في مدينة الرياض وحدها 2004 م أكثر من 4 مليارات ريال وبلغ حجم المشاريع العقارية في الشرق الأوسط تريليون دولار أمريكي منها ما يقارب 100 مليار تمثل نشاط الأموال الخليجية في شمال أفريقيا العربي.

3 - النمو السكاني الحاصل في العالم وبالذات في دول الخليج فيقدر وصول سكان المملكة عام 2020 م إلى 35 مليون نسمة بمعدل 3,5 % وهذا يعني أن المملكة بحاجة إلى 4,3 مليون وحدة سكنية خلال العشر سنوات القادمة.

4 - فتح باب العمرة على مدار السنة وتوافد المعتمرين والزوار أظهر الحاجة إلى مشاريع عقارية ووحدات سكنية حيث أن الإشغال في العشر الأواخر من رمضان في مكة والمدينة 100 % ووصلت نسبة الإيجارات عام 1425 هـ إلى 400 مليون دولار بل إن غرفة واحدة أجرت ليلة واحدة بمبلغ 49 ألف ريال سعودي.

5 - ارتفاع نشاط المساهمات العقارية التي تعرض للجمهور وتجمع فيها أموال المساهمين. وقد بلغ حجم المساهمات العقارية الغير مرخصة في المملكة 33 مليار ريال ().

خامساً : أسباب أهمية العقار :

- 1- تحوله من وسيلة سكن إلى أن أصبح سلعة وتجارة.
- 2- العقار يعطي أماناً تجارياً (العقار يمرض ولا يموت). وفي الحديث (من باع داراً أو عقاراً فلم يجعل ثمنه في مثله كان قمناً) () ومعنى قمن : بفتح القاف جدير وحقيق.
- 3- القوة الائتمانية للعقار لأنه أنفس ما يقدم لطلب التمويل.
- 4- الانفتاح على التجارة العالمية التي تلغي احتكار العقار لمواطني الدولة.
- 5- العقار يحمي مالكة من سريان التضخم إلى أمواله لأن العقارات وعوائدها في زيادة.

سادساً : أهم الأنظمة العقارية في المملكة

الأنظمة العقارية كثرة نظراً لأهمية العقار لكونه ركيزة اقتصادية ويتوافق ذلك مع رؤية المملكة 2030 خصوصاً في مكة المكرمة والمدينة المنورة كما أن مشاكل العقار كثيرة فلا بد من إنارة الطريق أمام

المستثمرين وإيجاد الحلول الوقائية والعلاجية لمشاكل العقار ولذا وضعت ضوابط واشتراطات للمخططات والمباني السكنية أو الاستثمارية وكذا نزع العقار للمنفعة العامة والأنظمة العقارية كثرة لعل أهمها:

- 1 - نظام التسجيل العيني للعقار الصادر عام 1423 هـ .
- 2 - نظام ملكية الوحدات السكنية وفرزها الصادر عام 1423 هـ .
- 3 - نظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية الصادر عام 1425 هـ وهي ما يسمى بعقود مشاركة الوقت (share time).
- 4 - نظام تملك غير السعوديين للعقار الصادر عام 1421 هـ.
- 5 - نظام تملك مواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربي للعقار الصادر عام 1422 هـ.
- 6 - نظام تحديد العلاقة بين المالك والمستأجر الصادر عام 1394 هـ .
- 7 - نظام نزع ملكية العقار للمنفعة العامة الصادر عام 1424 هـ .
- 8 - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادر عام 1423 هـ.
- 9 - ضوابط طرح المساهمات العقارية الصادر في عام 1426 هـ
- 10 - نظام الرهن العقاري في عام 1424 هـ
- 11 - نظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه في عام 1427 هـ.
- 12 - تنظيم الهيئة العامة للإسكان في عام 1428 هـ.
- 13 - نظام توزيع الأراضي البور في عام 1388 هـ.

14 - نظام الطرق والمباني في عام 1392 هـ.

15- تنظيم الهيئة العامة للعقار في عام 1348 هـ.

- ويتضح مما سبق أن العقار له أهمية الشريعة الإسلامية فقد وردت عدة آيات من القرآن الكريم وأحاديث من السنة النبوية تتعلق بالعقار وهذا يؤكد أهمية العقار وكذلك وفي الأنظمة العقارية السعودية ذات العلاقة أولت المملكة اهتمام بالغ للعقار على صعيد التشريع والتنظيم وعلى الصعيد الاقتصادي والتخطيطي للدولة وبالمقارنة بين الشريعة والقانون نجد أن الموقفين تبين أنهم مهتمين بالعقار وبطرق حل المنازعات به والفصل بها. وفيما تم ذكره تم توضيح كافة الجوانب الايجابية والسلبية بين الموقفين

المطلب الثاني

الدعوى العقارية التي تكون جهة الإدارة طرف فيها

أولاً: دعوى التعويض لنزع العقار للمنفعة العامة:

المقصود بهذه الدعوى هي أن يتم نزع عقار شخص ما بواسطة الدولة لغرض إنشاء مشروع حكومي يخدم الصالح العام وبعد ذلك لم تقم الجهة الحكومية بتعويض مالك هذا العقار أو التأخر في تعويضه أو تعويضه تعويض غير عادل ففي هذه الحالة يقيم صاحب هذا العقار المنزوع دعوى ضد هذه الجهة الحكومية.

اختصاص هذه الدعاوي:

اختصاص هذه الدعاوي ديوان المظالم (المحاكم الإدارية) استناداً إلى المادة (13/ج) من نظام ديوان المظالم

ويشترط لنزع العقار للمنفعة العامة حسب المادة (1) من نظام نزع ملكية العقار للمنفعة العامة ما يلي:

- 1 - أن يكون النزاع من قبل الوزارات أو المصالح الحكومية ذات الشخصية المعنوية.
 - 2 - أن يكون النزاع للمنفعة العامة.
 - 3 - أن يكون التعويض عادلاً.
 - 4 - أن لا توجد أرض حكومية تفي بحاجة المشروع.
 - 5 - وأن يكون المشروع معتمداً في الميزانية.
 - 6 - أن لا يؤدي العقار المنزاع من مالكة إلى توظيفه في استثمار العام أو الخاص (م 12) من النظام ذاته.
- نصت على أن : إذا اقتصر نزاع الملكية على جزء من العقار ونقصت قيمة الجزء أو الأجزاء الباقية منه بسبب تنفيذ المشروع وجب مراعاة النقصان عند تقدير التعويض المستحق.
- 7- (م 19) من النظام ذاته. نصت على أنه : يحق لملاك العقار الأساسي استرداد ما زاد من الأمتار عن حاجة المشروع بالقيمة العادلة.
- أسباب هذه الدعوى:
- أن يكون هناك مشروع حكومي يخدم المصلحة العامة ويحتاج هذا المشروع انتزاع ملكية هذه العقارات لتنفيذ واستكمال مشروعه.
 - أحد أسباب هذه الدعاوي هو امتناع الجهة الحكومية أو التأخر في صرف التعويض العادل لملاك هذه العقارات المنزوعة أو الصرف لهم بتعويض غير عادل.
- السند الشرعي أو النظامي لهذه الدعوى:

- المادة الثامنة عشرة من النظام الأساسي للحكم.
- المادة الأولى من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار.

(ثانياً) دعوى نزاع وضع اليد المؤقت من جانب جهة الإدارة

المقصود بهذه الدعوى هي أن تضع الدولة يدها على عقار أحد الأشخاص ممثلاً في بسط سيطرتها على العقار وتمكينها من كافة أنواع الاستعمال والاستغلال والاستغلال وذلك لغرض يخدم الصالح العام ودون أن تقدم الجهة الحكومية تعويض مالك العقار تعويض عادل أو التأخر في تعويضه أو تعويضه تعويض غير عادل ففي هذه الحالة يقيم صاحب هذا العقار دعوى ضد هذه الجهة الحكومية لدى الجهة القضائية المختصة.

أسباب هذه الدعوى:

- حدوث كوارث طبيعية تجعل الدولة تضطر أن تضع يدها على العقار لخدمة المصلحة العامة.
- حدوث حالات حرب أو طوارئ تجعل الدولة تضطر أن تضع يدها على العار لخدمة المصلحة العامة.

أجازت الأنظمة للدولة وضع اليد المؤقت على ملك الغير بشروط حددها الباب الثاني من نظام نزع ملكية العقار للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار وهي على النحو التالي:

- 1 - أن يكون التعويض عادلاً عن وضع اليد لا يقل عن أجر المثل.
- 2 - أن يكون في حالة الكوارث والطوارئ وما أشبهها.

3 - المدة القصوى له ثلاث سنوات.

السند الشرعي أو النظامي للدعوى:

-المادة 20 من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار.

-المادة 23 من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار

مسألة: هل الشركات العقارية المساهمة مثل شركة مكة وطيبة ما تأخذه يأخذ أحكام نزع الملكية للنفقة العامة () .

ج / أن العقارات المنزوعة ملكيتها لا تعتبر للمصلحة العامة فلا تباع إلا بعد صدور إذن من المحكمة المختصة بعد التحقق من الغبطة والمصلحة وفي حال عدم تحقق الغبطة تقوم المحكمة في إدخال الشركة لزيادة نصيب الوقف أو الوصية بما يحقق الغبطة () .

مسألة : إذا صرف النظر عن استخدام العقار المنزوعة ملكيته فهل يستحق المالك الأساسي استرداده؟
ج/ نعم بالقيمة العادلة () .

ثالثاً: دعوى منازعة ملكية العقار :

المقصود بهذه الدعوى هو أن يكون هناك نزاع حول ملكية عقار أو جزء منه بين الدولة وأحد الأشخاص ويكون لكل طرف مستند يؤيد تملكه هذا العقار ويقيم أحدهما دعوى على الآخر الذي حائز على العقار أو واضع يده عليه لدى الجهة القضائية المختصة لإنهاء هذا النزاع قضائياً.

أسباب هذه الدعوى:

- إهمال صاحب العقار عقاره لفترة طويلة.
- عدم تسجيل العقار في السجل العقاري.
- عدم تحديث الأوراق الثبوتية للعقار لاسيما الصك منها وعدم تحديد الحدود والأطوال.

اختصاص الدعوى:

هذه الدعوى تختص بها المحاكم العامة استناداً للمادة (31/أ) من نظام المرافعات الشرعية.

- يتضح مما سبق و بالمقارنة بين الشريعة الإسلامية كفلت وحفظت حرمة المال لاسيما العقار منه وشرعت العديد من التشريعات لحمايته كما أن الأنظمة العقارية السعودية ذات العلاقة توافقت مع الشريعة الإسلامية وتوسعت أكثر في طرق حل هذه المنازعات العقارية ومن إيجابيات الموقف النظامي أنه تبحر وتوسع أكثر في تنظيم العلاقة بين الأفراد بالنسبة للعقار وسلبياته يراه البعض أنه غير ملزم لأنه من تنظيم البشر ليس مثل التشريع الشرعي والفقهى المنزل من الله سبحانه ومشرع من قبل رسوله الكريم صلى الله عليه وسلم فمن لا يعمل به يؤثم . وفيما تم ذكره تم توضيح كافة الجوانب الايجابية والسلبية بين الموقفين.

المطلب الثالث

المنازعات العقارية بين الأشخاص

أهم صور المنازعات العقارية بين الأشخاص في الشريعة و النظام :

1- دعوى (فسخ بيع) أو طلب (فسخ عقد).

تتمثل هذه القضية بعدم التزام أحد الأطراف ببند العقد أو قام أحد الأطراف باستخدام احد عيوب الإرادة مما منح الطرف الآخر الحق في فسخ العقد.

أبرز أسبابها:

أ- عدم الالتزام ببند وشروط العقد وأهمها عدم الوفاء بالثمن في الزمن المحدد ومشروعية ذلك حديث الرسول صلى الله عليه وسلم (المسلمون على شروطهم) () .

ب- استخدام أحد الأطراف أحد عيوب الرضا (الإرادة) وهي كالتالي:

- الخطأ.

- الإكراه.

- التدليس.

- الغش.

- الغبن.

ج- بيع ما لا يملك.

من النزاعات العقارية التي تشغل حيز كبير في أروقة المحاكم لاسيما المحكمة العامة في مكة المكرمة بيع العقارات بوثيقة ، ثم يتبين لاحقا للمشتري إن البائع لا يملكها أما أن يكون المالك شخص آخر أو الدولة ، فيسارع المشتري إلى فسخ عقد البيع ويطالب برد الثمن ، ولا تتوانى المحاكم في فسخ مثل هذه البيوع عملا بالقواعد الفقهية.

السند الشرعي أو النظامي للسبب:

حديث الرسول صلى الله عليه وسلم (ولا تبع ما ليس عندك) () .

د- العقود الفاسدة:

هي تلك العقود العقارية الفاسدة التي تكون مخالفة للشريعة الإسلامية أو النظام وكان الغرض من العقد أمر غير مشروع

النص النظامي أو الشرعي للسبب:

- قال ابن رجب (كل عقد محرم فإنه لا يترتب عليه آثاره) () .

- قال ابن عثيمين فالبيع الفاسد لا يملك المشتري السلعة ولا البائع الثمن () .

هـ- الإعسار .

النص النظامي أو الشرعي للسبب:

قال البيهوتي رحمه الله : (أو ظهر أن المشتري معسر فللبائع الفسخ لتعذر الثمن عليه) () .

هـ - البيع المعلق على شرط:

يقصد بالبيع المعلق على شرط : هو أن يتفق شخص مع آخر على بيعه عقار معلقاً هذا البيع على اتفاق آخر يجب أن يتحقق كان يقول له (أبيعك منزلي مقابل أن تزوجني ابنتك) وفي حال عدم تحقق الشرط يسقط البيع.

النص النظامي أو الشرعي للسبب:

قال ابن قدامى : البيع المعلق على شرط لا يصح () .

من الشروط الفاسدة:

أن يشترط البائع شرطاً يعلق البيع عليه كقوله بعثك إن جئتي بكذا أو بعثت كأن رضى فلان، وكذا تعليق الشراء كقبلت أن جاء زيد ونحوه فلا يصح البيع لأن مقتضى البيع نقل الملك حالاً لتبايع والشرط هنا يمنعه.

2- دعوى قسمة إيجاب (عقارية) :

تتمثل هذه الدعوى في أن بعض الشركاء أو ورثة العقار يريدون بيع العقار نظراً لحاجتهم الماسة للمال وعند طلب هؤلاء الشركاء أو الورثة من شركائهم الآخرين الحائزين على العقار بالبيع، رفضوا ذلك واتجهوا بعد ذلك الراغبين في البيع إلى القضاء للفصل بينهم وبيع العقار بالمزاد العلني إذا تعذرت قسمته ومنح كل شريك أو وريث نصيبه الشرعي.

تصنيف الدعوى:

تنقسم هذه الدعوى إلى قسمين:

القسم الأول : يندرج تحت العقارات المملوكة لتركة متوفي ويريد المدعي قسمة هذه التركة وافرز النصيب ومنح كل وريث نصيبه الشرعي.

القسم الثاني : يندرج تحت العقارات التي يملكها الأطراف على الشيوع وليس ورثة ويرغب أحد الشركاء ببيع العقارات وقسمتها ومنح كل شريك نصيبه الشرعي.

أبرز أسبابها:

- أ- عدم وجود وصية للمورث تحدد آلية توزيع الأنصبة الشرعية لكل وريث بالنسبة للورثة.
- ب- عدم فرز الأنصبة بالنسبة للشركاء .
- ت- عدم التوافق بين الورثة أو الشركاء .

اختصاص الدعوى:

- القسمة للعقار العائد لشركاء وليس ورثة تختص به المحاكم العامة استنادا للمادة (31/أ) من نظام المرافعات الشرعية.
 - القسمة للعقار العائد لورثة عن طريق تركة تختص به محاكم الأحوال الشخصية استنادا للمادة (33/3) من نظام المرافعات الشرعية.
- السند الشرعي أو النظامي للدعوى:

- قال البهوتي رحمه الله : (ومن دعا شريكه فيها إلى بيع أجبر ، فإن أبى باعه الحاكم عليهما ، وقسم الثمن بينهما على قدر حصصهما).

ملاحظة:

تسمية الدعوى في النظام الالكتروني لموقع وزارة العدل بقسمة تركة (عقارية) غير دقيقة ، لأن القسمة قد ترد على تركة فتكون من اختصاص محكمة الأحوال الشخصية وقد ترد على عقار مملوك على الشيوخ بين أشخاص وليس تركة فتختص بنظرها وإنهاء حالة الشيوخ المحكمة العامة.

3- دعوى مالية بأجرة عقار

تتمثل هذه الدعوى بأن مالك عقار أو من في حكمه أجر مستأجر عين عقارية وتخلف المستأجر عن دفع الأجرة على الرغم من استحقاقها وتحقيق منفعة المستأجر ويقوم في هذه الحالة المالك أو من في حكمه دعوى للمطالبة بالأجرة العقارية.

أبرز أسبابها:

- إفسار المستأجر عن دفع الأجرة بسبب ظروف طرأت عليه منعه من الوفاء بالأجرة.
- وجود عيوب بالعين أدت لمنع المستأجر من الانتفاع بالأجرة ورفض الوفاء بالأجرة لحين تحقيق المنفعة.
- وجود نزاع بين ورثة أحد طرفي العقد على تفسير العقد وأحكامه.

السند الشرعي أو النظامي للدعوى:

ما جاء في المغني (5/260) والإجارة عقد لازم من الطرفين ، ليس لواحد منهما فسخها وبهذا قال مالك والشافعي وأصحاب الرأي وذلك لأنهما عقد معاوضه ، فكان لازما كالبيع.

مقترحات لمعالجة هذه الدعوى:

- عمل العقد الموحد المعتمد لدى وزارة الإسكان " إيجار " وذلك لأنه يأخذ حكم السند التنفيذي وفي حال استحقاقه بإمكان حامله التقدم لمحكمة التنفيذ بدلا من إطالة النزاع لدى المحكمة العامة.

- عمل سند لأمر للمستأجر أو كمبيالة بمبلغ الإيجار محدد بتواريخ استحقاق الدفعات

- عدم عمل عقود طويلة الأمد

4- دعوى إخلاء عقار

وهي من الدعاوى التي يقوم مالك العقار أو المستثمر برفعها ضد المستأجر، أو واضع اليد على العقار بطلب إلزامهم بالخروج من العقار وإنهاء سلطته عليه.

أبرز أسبابها:

أ - عدم الالتزام ببند وشروط العقد.

ب - عدم دفع الأجرة.

ج - إنتهاء مدة العقد والمستأجر لا يرغب بتمديد العقد.

د- المالك قام بزيادة الأجرة ولم يتفق المؤجر والمستأجر على تلك الأجرة

اختصاص الدعوى: المحكمة العامة

السند الشرعي أو النظامي للدعوى:

حديث الرسول صلى الله عليه وسلم (لا ضرر ولا ضرار) (.) .

5- دعوى تداخل عقارات (تداخل صكوك)

تتمثل هذه الدعوى في تضرر المدعي من جاره المجاور أو شخص آخر في الدخول داخل ملكه وضم جزء من مساحة عقاره إليه بدون وجه حق وفي هذه الحالة يقيم المدعي دعوى لإزالة هذا الضرر.

أبرز أسباب الدعوى:

أ- عدم تسجيل العقار في السجل العقاري.

ب- عدم صك الكتروني وكروكي حديث للعقار.

ج- عدم تسوير الأرض تسوير واضح يوضح حدودها وأطوالها بموجب خرائط ومخططات هندسية معتمدة.

د- وجود العقارات المتنازعة بمخطط عشوائي غير منظم.

السند الشرعي أو النظامي للدعوى:

قاعدة (الضرر يزال) ()

6- دعوى مقاولات معمارية

تتمثل هذه الدعوى في أن احد المتعاقدان في عقد المقاولات سواء المالك أو المقاول تضرر بسبب عدم الالتزام ببند العقد أو التزام الطرف الآخر بالمبالغ المطلوبة بالعقد و يقيم الطرف المتضرر دعوى لإلزام الطرف الآخر بتنفيذ بنود العقد أو دفع المبلغ المطلوب.

أبرز أسباب الدعوى:

أ- عدم وجود عقد مفصل يوضح كافة الأعمال المراد تنفيذها.

ب- عدم وجود جدول كميات ومواصفات دقيقة.

ج- تسليم المقاول مبالغ أكثر من التي يستحقها.

د- عدم وجود مهندس مشرف أثناء تنفيذ الأعمال.

هـ- التعامل مع مقاول غير معروف أو ليس له مقر دائم وترخيص وعدم التأكد من جاهزيته لتنفيذ

الأعمال على المستوى الفني أو الإداري.

اختصاص الدعوى:

إذا كان النزاع متعلق بموضوع مدني فهي من اختصاص المحاكم العامة استنادا للمادة (31 / أ) من نظام

المرافعات الشرعية وإذا كان موضوع النزاع تجاري فهي من اختصاص المحاكم التجارية استنادا إلى المادة

(35) من نظام المرافعات الشرعية

السند الشرعي أو النظامي للدعوى:

- حديث الرسول صلى الله عليه وسلم (إن الله تعالى يحب إذا عمل أحدكم عملاً أن يتقنه) ()

7- دعوى إتلاف ممتلكات

تتمثل هذه الدعوى في تضرر المدعي مالك العقار من اعتداءات من جاره المجاور أو غيره بسبب أعمال

قام بها أدت إلى تلفيات أحدثت بعقار المدعي وقام بعدها المدعي بإقامة الدعوى لإزالة هذا الضرر.

أبرز أسباب الدعوى:

- أ- عدم تسوير الأرض لتوضيح حدودها وأطوالها.
- ب- عدم التزام الجار القائم بأعمال بعقاره بتنفيذ اشتراطات السلامة.
- ج- عدم تنفيذ بعض أعمال البناء وفق الأسس الفنية والهندسية والمواصفات .
- د- عدم الالتزام بتعليمات المهندس المشرف.
- هـ- مخالفة التعليمات والأنظمة الخاصة بالبناء.

السند الشرعي أو النظامي للدعوى:

حديث الرسول صلى الله عليه وسلم : (إن على أهل الحوائط حفظها بالنهار ، وأن ما أفسدت المواشي بالليل ضامن على أهلها) ()

8- دعوى المطالبة بتسليم مبيع / المطالبة بتسليم عين

تتمثل هذه الدعوى بأن المدعي غالبا يكون مشتري قام بشراء عقار ولم يلتزم المالك أو من في حكمه بتسليم العقار محل التعاقد على الرغم من انه قام باستلام كامل حقوقه وقام المدعي بإقامة دعوى لإلزام المالك أو من في حكمه بتسليم العقار.

أبرز أسباب الدعوى:

- أ- تسليم المشتري مبلغ المبيع قبل الإفراغ أو قبل استلام العقار.
- ب- عدم وجود عقد يوضح الجزاءات المترتبة على المالك في حال تخلف عن تسليم المبيع.

ت- التعامل مع أشخاص غير مخول لهم التعاقد لبيع العقار.

ث- عدم اخذ ضمانات من مالك العقار لضمان تسليم المبيع.

السند الشرعي أو النظامي للدعوى:

قوله تعالى (وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا) ()

9- منازعات الضرر من الانتفاع في العقار بسبب كان العقار مشتملاً على عدة وحدات مؤجرة على عزاب :

تتمثل هذه الدعوى في تضرر أحد الأشخاص الذي يعول عائلة ومستأجر بمبنى صاحبه مؤجر عدة وحدات على عزاب بنفس المبنى الذي به عائلات ومتضرر هذا المستأجر من هؤلاء العزاب ففي هذه الحالة أجاز الشرع والنظام إقامة دعوى على صاحب المبنى لإلزامه بإخراج العزاب أو إعادة مبلغ الأجرة. أسباب هذه الدعوى:

1- عدم وجود مستأجرين أصحاب عائلات مما جعل مالك العقار أضطر لتأجير العزاب

2- وجود رغبة لمالك العقار بتسكين أحد أفراد أسرته العزاب أو أقربائه دون مراعاة لسكان العقار

3- قلة الوعي لملاك العمائر في تجنب هذه الأخطاء وعدم احترام حسن الجوار في هذا الجانب

السند الشرعي أو النظامي للدعوى:

- قال البهوتي في كشف القناع (128/6) (وسكنى المرأة بين الرجال وسكنى الرجل بين النساء

يمنع منه حق لله تعالى ، ومنع عمر بن الخطاب رضي اهل عنه العزب أن يسكن بين المتأهلين والمتأهل بأن يسكن بين العزاب).

10- الدعاوى المستعجلة المتعلقة بال عقار:

(أ) دعوى المعاينة لإثبات الحالة:

تعريفها وفقا للمادة (206 / 1) من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات هي: أن يتقدم صاحب مصلحة ولو محتملة للمحكمة المختصة بدعوى مستعجلة لإثبات معالم واقعة يحتمل أن تصبح محل نزاع أمام القضاء مستقبلا.

أبرز أسباب الدعوى:

- 1- إهمال العقار فترة طويلة دون رقابة.
- 2- عدم وضع عقود واضحة وصريحة وقوية تلزم من بيده العقار بان لا يقوم بعمل أي عمل جديد دون موافقة خطيه من المالك وعدم وضع جزاءات و ضمانات لضمان عدم عمل أي أعمال جديدة تضر بالعقار.
- 3- التأخر بإقامة دعوى في حال تواجد نزاع بين من بيده العقار والمالك.
- 4- عدم التبليغ لدى الجهات المعنية لإيقاف الأعمال بشكل مؤقت.
- 5- عدم تكليف مهندس متخصص أو حارس أو مسئول للوقوف على العقار والإشراف عليه.

السند الشرعي أو النظامي للدعوى:

المادة (206/أ) من نظام المرافعات الشرعية

(ب) دعوى منع التعرض للحيازة ودعوى استردادها:

تتمثل هذه الدعوى في إعطاء صاحب العقار أو واضع اليد على العقار الحق في إقامة دعوى ضد من يعتدي على حيازته أو من يحاول التعدي على حيازته حتى وإن كان هذا الطلب مجرد احتمال وقد يجمع صاحب الدعوى بين الحيازة أو أصل الحق (التملك).

أبرز أسباب الدعوى:

- 1- إهمال العقار فترة طويلة دون رقابة
 - 2- عدم وضع عقود واضحة وصريحة وقوية تلزم من بيده العقار بأنه يجب أن يخلي العقار فوراً وقت انتهاء العقد أو عدم رغبة المالك بالتجديد.
 - 3- عدم التطرق للعقود بمنع المستأجر أو المستثمر للتعرض لحيازة العقار دون وجه حق بعد انتهاء العلاقة التعاقدية.
 - 4- التأخر بإقامة دعوى في حال تواجد نزاع بين من بيده العقار والمالك.
- السند الشرعي أو النظامي للدعوى:
- المادة (206/ج) من نظام المرافعات الشرعية.
 - المادة (209) من نظام المرافعات الشرعية.
- (ج) دعوى وقف الأعمال الجديدة:

تتمثل هذه الدعوى في أن المدعى عليه شرع أو أقام بأعمال جديدة على العقار المملوك للمدعي تؤثر هذه الأعمال على العقار وفي هذه الحالة يقيم المدعي هذه الدعوى خشية أن يتضرر عقاره من الأعمال التي يقوم بها المدعي عليه.

أبرز أسباب الدعوى:

1- عدم وضع عقود واضحة وصريحة وقوية تلزم من بيده العقار بان لا يقوم بعمل أي عمل جديد دون موافقة خطيه من المالك وعدم وضع جزاءات وضمانات لضمان عدم عمل أي أعمال جديدة تضر بالعقار.

2- التأخر بإقامة دعوى في حال تواجد نزاع بين من بيده العقار والمالك.

3- عدم التبليغ لدى الجهات المعنية لإيقاف الأعمال بشكل مؤقت.

4- عدم تكليف مهندس متخصص أو مسئول من قبل المدعي للوقوف العقار.

السند الشرعي والنظامي للدعوى:

- المادة (206/د) من نظام المرافعات الشرعية.

- المادة (210) من نظام المرافعات الشرعية.

شروط الدعوى وفقا للمادة (2/238) من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية:

ويشترط لطلب وقف الأعمال الجديدة أمران:

- أن تكون هذه الأعمال قد بدأت ولكنها لم تتم.

- أن تكون هذه الأعمال التي بدأها المدعى عليه مضرّة بالمدعي.

(د) دعوى إقامة حارس قضائي على العقار:

عرفت المادة 239/1 من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية الحراسة / وضع الأموال المتنازع عليها تحت يد أمين يعينه القاضي إن لم يتفق على تعيينه ذوو الشأن أبرز أسباب الدعوى:

- 1- عدم اتفاق ذوي الشأن على شخص من بينهم أمين يدير العقارات.
- 2- عدم وضع عقود منظمة توضح صلاحيات الشخص المفوض.
- 3- عدم وجود تلائم وتوافق بين ذوي الشأن.

السند الشرعي أو النظامي للدعوى:

- المادة (206/هـ) من نظام المرافعات الشرعية.
- المادة 211 من نظام المرافعات الشرعية.
- يتضح مما سبق وبالمقارنة بين الشريعة والأنظمة السعودية أن جميع المنازعات العقارية التي كانت في الشريعة الإسلامية هي نفس العقارات التي في وقتنا الحالي والفقهاء الإسلامي وضع حلول منصفة للفصل في كافة المنازعات العقارية وجميع الأنظمة ذات العلاقة متفقة مع الفقهاء في هذا الجانب إلا أن النظام الوضعي توسع وتبجر أكثر من الفقهاء في وضع الحلول للفصل وحل المنازعات العقارية ومن إيجابيات الأنظمة أنها لا تحتاج إلى الكثير من الشرح وسهولة التطبيق ومن سلبياتها أنها البعض يتوقع أن الأنظمة لتنفيذها يحتاج إلى دعوى لاسترداد الحق بخلاف الشريعة التي الغالب يؤمن بان تنفيذ أوامر الشرع من واجب ديني وشرعي بخلاف النظام. ، وفيما تم ذكره تم توضيح كافة الجوانب الإيجابية والسلبية بين الموقفين

المبحث الثاني

طرق الفصل في المنازعات العقارية

المطلب الأول

الطرق الودية لحل المنازعات العقارية

تعريف : يُقصد بالطرق الودية لحل النزاعات الآليات والأساليب التي تلجأ لها الأطراف المتنازعة بهدف الوصول إلى حل للخلافات دون التعرُّض للجهات القضائية ، فالقضاء يُعتبر وسيلة أصيلة لحل النزاعات والخلافات ، وقد ظهرت الطرق الودية عن القضاء لتلبية متطلبات العصر والأعمال الحديثة ، حيث أن المحاكم لم تعد قادرة على استيعاب الكم الهائل من الخلافات بين الأفراد والجماعات ، وظهرت الحاجة إلى وجود سرعة وفعالية في بت هذه الخلافات ، لذا كانت الوسائل البديلة آلية فعالة لتخفيف الضغط عن المحاكم والجهات القضائية.

1- الوساطة: هي إحدى الوسائل الفعالة والبديلة لحل النزاعات العقارية ، وتتسم بالطبيعة الرضائية ، وتلجأ إليها الجهات المتنازعة لحل الخلافات بعيداً عن القضاء العام ، وتتمثل الوساطة بشخص محايد ذي كفاءة وخبرة يُطلق عليه اسم الوسيط ، ويوظف الوسيط مهاراته لحل النزاعات بإرادة الطرفين المتنازعين ، حيث يسعى إلى إدارة التفاوض والوصول لحل يُرضي الطرفين ويُوقف النزاع بينهما دون تدخل القضاء ؛ فالوساطة تُمثل مسعى طوعياً ونشاطاً متخصصاً ، حيث يتبع الوسيط نهجاً احترافياً ، ويوفر منطقة آمنة لأطراف النزاع ، بالإضافة إلى أنه يعزز الثقة بنجاح مساعي حل النزاع دون الحاجة إلى تدخل القضاء () .

- خصائص الوساطة : تتميز الوساطة بعدة خصائص تميزها عن غيرها من وسائل حل النزاعات ، وأهم هذه الخصائص هي :- تخفيف العبء عن القضاء ، عدم المساس باستقلالية القضاء ، المرونة والحرية

، فُصِرَ أمد النزاع وسرعة التنفيذ ، السرية والخصوصية ، المحافظة على العلاقات الودية القائمة بين الأطراف المتنازعة ، تجنب المخاطرة ، محدودية التكاليف ()

أنواع الوساطة : تتعدد أنواع الوساطة إلى ثلاث أنواع رئيسية ، وهي:-

أ- الوساطة القضائية : ويكون الوسيط فيها مُعيّناً من قبل قاضي إدارة الدعوى المدنية أو قاضي الصلح ويُسمى بقاضي الوساطة ، ويحاول قاضي الوساطة حل النزاع خلال فترة محددة من القضاء . ويُشترط في قاضي الوساطة أن يكون شخصاً مؤهلاً بدورات خاصة تمكنه من حل النزاعات بطرق ودية () .

ب- الوساطة الخاصة : ويتم اختيار الوسيط فيها من قائمة موضوعة مسبقاً تتضمن أسماء أشخاص ذوي خبرة وحيادية ونزاهة تم تعيينهم من قبل وزير العدل ورئيس المجلس الأعلى للقضاء وتتنوع فئاتهم بين محامين وقضاة متقاعدين ومهنيين .

ج- الوساطة الاتفاقية : والوسيط فيها يُسمى الوسيط الاتفاق ، حيث تقدّم الأطراف المتنازعة طلباً إلى قاضي الصلح أو قاضي إدارة الدعوى المدنية بإحالة النزاع إلى وسيط مناسب وذو كفاءة وخبرة وحيادية ، ويكون مُختاراً بإرادتهم

2- التحكيم : التحكيم هو أحد الوسائل البديلة لحل النزاعات العقارية بين الأفراد والجماعات ، وتتمثّل هذه الوسيلة بإعطاء بعض الأفراد العاديين أو الهيئات غير القضائية الصلاحية لحل النزاعات ، ويُطلق عليهم اسم المحكم أو المحكمين ، وما يصدرونه من حكم فهو إلزامي لجميع أطراف النزاع ، ويُسمى الطرف الثالث المحكم ، حيث ينقل المحكم القرار الذي توصل إليه أطراف النزاع إلى القاضي المختص في حسم النزاع ، ويكون القرار الصادر عن هيئة التحكيم والقضاء العام في الدولة سنداً تنفيذياً ملزماً ، ويقبل الطعن بالطرق القانونية () .

وأشير هنا إلى أن جمهور الفقهاء يجيزون اللجوء إلى التحكيم ولو مع وجود قاضٍ في البلد () ، ومن أشهر الأدلة في ذلك قوله تعالى : (فَابْعَثُوا حَكَمًا مِّنْ أَهْلِهِ وَحَكَمًا مِّنْ أَهْلِهَا) () ، وذلك في سياق ذكر الخلاف بين الزوجين ، ويلاحظ أن المعمول به في المحاكم هو أن القاضي من يبعث الحكيم ، ويعمل بما يقرر أنه في أكثر الأحيان ، وفي الحقيقة فإن هناك شبهاً - إلى حد ما - بين الخلافات الزوجية والمنازعات العقارية من حيث الحاجة للخبراء ، ومعرفة بواطن الأمور ، ومن حيث طبيعتها المعقدة وضرورة التريث في نظرها بصورة خاصة ، وقد يكون من أسباب ذلك أن كلا من العقار والزواج يحقق السكن والراحة والطمأنينة لصاحبه ، وقد يكون في هذا شيء من المبالغة أوجبه الاستطراد .

وقد صدر نظام التحكيم السعودي بموجب المرسوم الملكي رقم (م / 46) في 12 / 7 / 1403 هـ ، كما أن التحكيم قد يكون ابتداءً قبل اللجوء للقضاء ويكون في هذه الحالة يوجد (شرط التحكيم) في عقد النزاع أو يكون اللجوء للتحكيم بعد حدوث النزاع وبعد اللجوء للقضاء والاتفاق على التحكيم في هذه الحالة بين الأطراف المتخاصمة وتطبيق في هذه الحالة (مشاركة التحكيم) كما يعتبر التحكيم (قضاء أهلي) يتفق الأطراف على اختيار محكم أو هيئة تحكيم بينهما وفق نظام محدد، ولا يجوز للقضاء الرسمي أن ينظر في نزاع بين أطراف اتفقوا على شرط التحكيم وتمسكوا به، ما لم يكن موضوع النزاع مما لا يجوز التحكيم فيه، وفق المادة الثانية من نظام التحكيم السعودي ، وهذا الطريق طريق معتبر لدى كثير من الدول، فإذا صدر حكم التحكيم وسلم من الطعن بالبطلان ، لا يمكن الاستئناف عليه وكان لازم التنفيذ ، وقد صدر آخر نظام للتحكيم في المملكة العربية السعودية عام 1433 هـ ثم صدرت لائحته التنفيذية عام 1438 هـ .

كما أن هناك جدولاً للمحكمين في وزارة العدل بقيد فيه أسماء المحكمين وأنواع القضايا التي يحكمون فيها وقد أعلنت القوائم الأولى للمحكمين ونشرت في الصحف وكذلك يوجد قائمة للمحكمين بالمركز السعودي للتحكيم التجاري بالرياض

ويظهر التحكيم على نوعين :

أ- التحكيم المؤسسي : وهو الذي يتم عن طريق هيئات أو منظمات أو مراكز دولية أو وطنية ، لها قواعدها الخاصة ولوائحها التي تتبع فيها المناهج المعتمدة عالمياً ، وهذا النوع من التحكيم هو السائد في منازعات التجارة الدولية ، ومن أشهر هذه المراكز في المملكة : المركز السعودي للتحكيم التجاري الموافق على إنشائه بموجب قرار مجلس الوزراء رقم 257 وتاريخ 14/06/1435 هـ .

ب- التحكيم الحر : وهو الذي يتفق فيه أطراف النزاع على الآلية و الإجراءات ، ويجوز لهم اعتماد قواعد لمركز بعينه كما جاء في المادة الخامسة من نظام التحكيم () .

ولقد تعددت مجالات التحكيم وتتنوع ، فمن تحكيم عقاري وآخر رياضي وثالث هندسي وغيرها ، وفي هذا البحث نحن في سياق الحديث عن التحكيم العقاري الذي أفتاءل كثيراً بنجاحه في بلدنا المبارك ، لأن القطاع العقاري في بلدنا له ثقل واضح ، والاستثمار فيه أصبح أكثر احترافية ، ثم الخلاف في بعض صورته وارد ، لكن يحسن التنبه إلى قيد مهم ورد في نظام التحكيم ، بأن المحكم الفرد يجب أن تتوفر فيه جملة من الشروط من أهمها حصوله على شهادة جامعية في العلوم الشرعية أو النظامية ، أما إن كانت هيئة التحكيم مكونة من أكثر من محكم فيكتفى لتوافر هذا الشرط في رئيسها كما ورد في المادة الرابعة عشرة من نظام التحكيم ، وهذا يعني أن الخبراء العقاريين سيكون لهم مكان مهم ومؤثر في التحكيم العقاري ، وتواجههم سيحسم الرأي المرتبط بالخبرة في وقت وجيز .

ج- (التحكيم العقاري)

تُعاني المحاكم العامّة من تدفّق المنازعات الخاصّة بالأنشطة العقاري حتى تجاوزت نسبة المنازعات فيها العشرين بالمائة من إجمالي القضايا المرفوعة أمام المحاكم العامة ، الأمر الذي يتطلّب -وبإلحاح - البحث عن وسائل بديلة ناجعة تحدّ من نشوء هذه المنازعات ، بالإضافة إلى الحدّ من بلوغها إلى

المحاكم بعد نشوء النزاع العقاري ، ويبدو أن دراسة الأحكام الصادرة من المحاكم العامة بشأن الأنشطة العقارية دراسة مستوفية ومستفيضة والخروج من ذلك بالأسباب الأصلية لهذه المنازعات ، ومن ثم اتخاذ الإجراءات اللازمة لقطع دابر هذه المنازعات من أصلها يقي المحاكم العامة من تدفق المنازعات العقارية إليها .

- ومن أبرز وسائل الوقاية من قيام هذه المنازعات قيام أجهزة الإدارة الحكومية بإنشاء عقود نموذجية خاصة بجميع الأنشطة العقارية تلتزم بها الأطراف المتعاقدة ، ومن ذلك عقود الإجارة السكنية أو التجارية ، أو عقود مقاولات إنشاء المباني ، أو عقود الفنادق ، أو عقود بيع العقارات ابتداءً بالأراضي الخام وحتى المباني السكنية ، إذ لا شك أن وجود مثل هذه العقود يُسهّل على الأطراف المتعاقدة استيعاب ما لها من حقوق وما عليها من التزامات قبل التعاقد ، ويُسرّع الفصل فيها عند قيام المنازعة بعد التعاقد (.

ومما يجدر الإشارة به أن قيام الهيئة العامة للعقار أو الهيئة السعودية للمقاولين في أخذ زمام المبادرة والتنسيق مع أجهزة الإدارة الحكومية التي تُشرف على الأنشطة العقارية - ومن أهمها وزارة الإسكان ووزارة الشؤون البلدية والقروية ووزارة العدل - لإصدار هذه العقود ، والجدير بالذكر أن الهيئة العامة للعقار قامت مشكورة بإنشاء (مركز التحكيم العقاري) وهو مركز متخصص بجميع المنازعات المتعلقة بالعقار والأنشطة العقارية ليُخفف العبء على المحاكم ، ويُسرّع الفصل في المنازعات العقارية ، ويُشجّع أطراف العقد على النصّ على شرط التّحكّم لدى مركز التحكيم العقاري الذي يحوي كوادر وخبرات شرعية ونظامية وفنية وهندسية مما يزرع الثقة لديهم في كون حكم التحكيم وفق مقتضى العدل ، خاصّةً إذا اعتمد المركز إجراءاتٍ خاصّة (بالصلح) بين المتنازعين والتسوية بينهم عن طريق طلب أحد الأطراف قبل قيد النزاع إذ من الممكن الفصل في المنازعة قبل قيدها للتحكيم - في حال وضوح المنازعة وعدم الحاجة لقيدها كمنازعة تحكيم - من خلال شرح بنود العقد للمتنازعين ، وعرض الصلح عليهم ، وتقريب

وجهات النظر بينهم ، وصولاً إلى قيد المنازعة لدى المركز للفصل فيها من المجلس أو اللجنة المختصة بالتحكيم ، والأمل معقود من الهيئة العامة للعقار لسرعة البدء بإجراءات تفعيل وتشغيل المركز .

أوجه التشابه بين التحكيم والوساطة : تتشابه وسيلتا التحكيم والوساطة في بعض الأوجه ؛ ف كلا الوسيلتين تهدفان إلى حل النزاعات بين الأطراف بوجود طرف ثالث لا ينتمي إلى أي من الأطراف ، كما أن كلا الوسيلتين تتم بعيداً عن إجراءات التقاضي أمام القضاء ، بحيث تتم بواسطة إجراءات موجزة تُخفف العبء عن المحاكم والجهات القضائية.

أوجه الاختلاف بين التحكيم والوساطة:

وتختلف الوسيلتان عن بعضهما البعض في عدة أوجه كما يأتي:

1- المهام: مهمة الوساطة تتحدد بإيجاد توافق بين الأطراف المتنازعة ، ويكون رأي الوسيط فيها غير إلزامي على الأطراف. أما بالنسبة لوسيلة التحكيم ، فإن اتخاذ القرار يكون إجبارياً ، بحيث تصدر المحكمة القرار عن طريق المحكم ويكون غير قابل للطعن أو قابلاً للتمييز .

2- الأحقية في القيام بالأعمال : ففي وسيلة الوساطة قد يكون الطرف الثالث (الوسيط) قاضياً أو محامياً ، وتكون حينها وساطة قضائية أو خاصة. أما في التحكيم فقد تكون الجهة المحكمة مؤسسة فيسمى حينها بالتحكيم المؤسسي ، أو قد يكون التحكيم حراً ، ولا يتم اللجوء إلى رجال القضاء إلا بموافقة مجلس القضاء الأعلى.

3- الطعن أو الاتفاق على القرار : ففي الوساطة القضائية لا يمكن لأي طرف الطعن في صحة الاتفاق ، لكن يجوز لهم الطعن في صحة أركان الاتفاق والبحث في عيوبه. أما وسيلة التحكيم فيجوز للأطراف الطعن في المحكم التحكيمي ، ويجوز للمحكمة نفسها أن تطعن في قرارها إذا تبين وجود خطأ يؤثر في معطيات القرار .

- 4- تبني وجهات النظر : ففي الوساطة القضائية تكون للأطراف المتنازعة الحق في رد الحلول أو قبولها. أما وسيلة التحكيم فإن التقيد بالقرار يكون إلزامياً ؛ لأنه يكون صادراً عن جهات قضائية
- 3- التفاوض : هو إحدى الوسائل البديلة لحل النزاعات العقارية ، وتتمثل بالحوار المباشر بين الأطراف المتنازعة دون الضرورة إلى وجود طرف ثالث كما في التحكيم والوساطة ، لكن لا مانع من وجود من يُمثل الأطراف المتنازعة كمحامين أو وكلاء ينوبون عنهم ، ويملكون الصلاحية الكاملة باتخاذ القرار بالإجابة عنهم.
- 5- الصلح : هو إحدى الآليات والوسائل البديلة المهمة لحل النزاعات العقارية بين الأفراد و الجماعات ، وهو عبارة عن عقد واتفاق يحسم النزاع القائم بين الأطراف و يجنب حصول نزاع محتمل . وينقسم الصلح إلى نوعين رئيسيين هما:
- النوع الأول : الصلح القضائي : وهو أن يتم التصالح بين الأطراف المتنازعة بشكل تلقائي أو من خلال قاضي المحكمة بوجود دعوى أمام القضاء ، بحيث يُقر كلا الطرفين المتخاصمين باتفاقهما على الصلح ، ويتم تثبيت الأقوال في محضر طبقاً للقوانين ، ويتم إيداع المحضر بأمانة الضبط ، ويُعتبر حينها سنداً تنفيذياً.
- النوع الثاني : الصلح الودي : وهو الصلح الذي يتم فيه حسم نزاع لم تُرفع بشأنه دعوى أمام القضاء ، بحيث تعقد الأطراف المتنازعة صلحاً فيما بينها دون اللجوء إلى الجهات القضائية.
- يتضح مما سبق أن الطرق البديلة بما فيها الودية متوفرة في الشريعة والنظام فقد ورد لفظ المحكم أو الحكم بعدة مواضع بالشريعة وفي القرآن تحديداً وأيضاً في كثير من أقوال الفقهاء كما ذكر أعلاه وكذلك الصلح أمرت به الشريعة ها وفضلته على أي وسيلة للفصل بالنزاع وكذلك في القانون الوضعي وجدت الطرق البديلة للفصل بالمنازعات عموماً بما فيها المنازعات العقارية وبالمقارنة بين الشريعة والقانون

الوضعي نجد أن القانون الوضعي توسع أكثر بالطرق البديلة للفصل بالمنازعات العقارية ووضع ضوابط للصلح وقسمها إلى عدة أقسام ووضع ضوابط للتحكيم وغيرها من الطرق وفيما تم ذكره تم توضيح كافة الجوانب الايجابية والسببية بين الموقفين.

المطلب الثاني

طريقة القضاء

إن طرق الفصل في المنازعات العقارية متعددة كما ذكرنا سابقاً ، فالقضاء هو الطريق الأبرز ، حيث يلجأ الأطراف إلى الجهة العدلية الرسمية في الدولة ، لعرض النزاع عليها وطلب الفصل والإلزام بأحكامها ، ومن المعلوم أن القضاء في المملكة العربية السعودية قضاء شرعي وهذا يعين أن النزاعات في العقار أو غيره ستخضع للقضاء الشرعي، وقد أهتم الفقهاء في موضوع العقار ويظهر ذلك جلياً في كتاب البيوع وفي الرهن وفي الإجارة وفي الشفعة وفي الهبة وفي الوقف وغيرها.

أولاً : قواعد يجب التنبيه لها عند إقامة الدعوى العقارية:

- 1 - عند المطالبة بعقار يلزم المدعي وصفه مما يميزه عن غيره بذكر موقعه وحدوده وأطواله ومستند تملكه إن وجد () .
- 2 - قاعدة الدعوى تقام على من بيده العين : وهي من القواعد المستقرة في القضاء ويبحثها الفقهاء في حديثهم عن أحكام الغصب أو حني الحديث عن المدعى عليه في كتاب القضاء ويعرب عن هذه القاعدة

أيضاً بالخصم في دعوى العينة وذو اليد فقط ، والعين هنا تشمل العقار الثابت والمنقول ، ويقابلها الدين ، وموجب هذه القاعدة : أنه لا يمكن أن يكلف بتسليم العين من ليست في حوزته .

فالخصم في الدعوى : هو ذو اليد كما جاء في الموسوعة الفقهية والقاعدة في ذلك أن من ادعى على إنسان شيئاً فإن كان المدعى عليه لو أقر يصح إقراره ويترتب عليه حكم فإنه يكون بإنكاره خصماً في الدعوى ويصح توجيهها إليه أما إذا كان لا يترتب على إقراره حكم لم يكن خصماً بإنكاره وبناء عليه حدد الفقهاء الخصم في دعاوى العين بأنه من كانت العين تحت يده اختصاصها العقار نظر الدعوى المتعلقة بإصدار حجة استحكام () .

وهناك مسائل متفرعة عن هذه القاعدة:

أ- هل لمدعي العين مطالبة بائع العقار الذي يملكه بالضمان بسبب تعديه أو بيع العقار إذا لم يكن العقار بيده .

ب- إذا حكمت المحكمة على من بيده العين بتسليمها للمدعي فله الرجوع على من باعه لاسترداد حقه .

ت- إذا أقيمت دعوى على شخص باعني ثم باعها بعد تبليغه بإقامة الدعوى كلف بإحضار المشتري .

ث- إذا نشأت دعوى عن الدعوى الأصلية المتعلقة بالعين فالمختص بنظرها ناظر دعوى العين .

ج - عدم سماع الدعوى المتعلقة بعقار مملوك للدولة بصك شرعي أو وثيقة معتبرة شرعاً أو تحت حيازتها أو تصرفها إلا بعد الرفع للمقام السامي واخذ الموافقة على سماع الدعوى () .

ح - قرار مجلس القضاء الأعلى بالهيئة الدائمة رقم 114/5 في 19/1/1418 هو نصه ما يلي : يرى المجلس عدم سماع الدعوى العامة بين قبيلة ضد أخرى في الأراضي لأن الدعوى العامة من اختصاص الجهات الرسمية وإنما تسمع دعوى الملكية الخاصة .

خ- التظلم لدى جهة الإدارة قبل إقامة دعوى إدارية بديوان المظالم في دعاوي التعويض أو التثمين عن نزع ملكية العقار للمنفعة العامة أو الدعاوي العقارية الإدارية الأخرى.

ثانياً : الاختصاص القضائي في المنازعات العقارية ()

(أ) الاختصاص الولائي :

1- إذا كان النزاع مرتبط بجهة الإدارة التابعة للدولة فهو من اختصاص ديوان المظالم (المحاكم الإدارية) إستناداً إلى المادة (13) من نظام ديوان المظالم .

2- إذا كان النزاع غير مرتبط بجهة الإدارة فهو من اختصاص القضاء العادي الشرعي وفقاً للحالات التي سيتم توضيحها بالاختصاص النوعي

ب - الاختصاص النوعي () :

1- تختص المحاكم العامة دون غيرها بنظر النزاعات المتعلقة بالعقار وقد نصت على ذلك

المادة (31 / أ) من نظام المرافعات الشرعية على:

أ- الدعاوى المتعلقة بالعقار ، من المنازعة في الملكية ، أو حق متصل به ، أو دعوى الضرر من العقار نفسه أو من المنتفعين به ، أو دعوى أقيام المنافع أو الإخلاء أو دفع الأجرة أو المساهمة فيه أو دعوى منع التعرض لحيازته أو استرداده ، ونحو ذلك ما لم ينص النظام على خلاف ذلك.

ب - إصدار صكوك الاستحكام بملكية العقار أو وظيفته .

2 - بينما تختص محاكم الأحوال الشخصية بالنظر فيما يتعلق بالنزاعات المتعلقة بالعقار

بما نصت عليه المادة رقم (33 / 3) من نظام المرافعات الشرعية : الإرث ، وقسمة التركة بما فيها العقار إذا كان فيها نزاع أو حصة وقف أو وصية أو قاصر أو غائب.

3- تختص المحاكم التجارية بالنظر في المنازعات العقارية ذات التأثير بأعمال المقاولات المعمارية إذا كان موضوع النزاع تجاري أصلي أو تبعي إستادا إلى المادة (35) من نظام المرافعات الشرعية. وهناك مسائل تتعلق بالاختصاص النوعي:

1- العقار الواقع خارج المملكة المختص به بلد العقار (م 24) من نظام المرافعات الشرعية ، ويدخل في ذلك مع العين الانتفاع والارتفاق والوقف (2/42) من نظام المرافعات الشرعية.

2- دعوى الضرر من المنتفعين بالعقار سواء كانوا عزاباً أو غيرهم من اختصاص المحاكم الجزئية (م31/31) من نظام المرافعات الشرعية ، أما دعوى الضرر من العقار نفسه ومن ذلك إنشاء قصور الأفرح أو محطة وقود فمن اختصاص المحاكم العامة. حسب المادة (31/أ) من نظام المرافعات الشرعية.

3- هل يشترط إذن المقام السامي في الدعوى ضد الدولة ؟ (م 35 -1/134) وفيه تفصيل وارد بالتعميم رقم 1/594 في 1431/6/13 هـ المتضمن لا تسمع الدعوى ضد الدولة في عقار تحت يدها أو عليه صك أو وثيقة إلا بعد استئذان المقام السامي.

أما إذا لم يكن لدى الدولة صك أو وثيقة ومع المدعي صك تملك فتسمع الدعوى بدون استئذان

4- الدعوى على عقار داخل المشاعر لأبد من عرض الحكم على محكمة الاستئناف وإن قنع به المتداعيين (5/235) من نظام المرافعات الشرعية.

5- الدعوى العقارية ضد الشركات التي تملك الدولة فيها أكثر من النصف لا تسمع إلا بإذن من المقام السامي وخصوصاً شركة أرامكو السعودية. وفيها التعميم رقم : 13 / ت / 45/8 في 1433/3/19 هـ.

(ج) الاختصاص الدولي () :

يشترط نظام المرافعات الشرعية لانعقاد اختصاص محاكم المملكة العربية السعودية بنظر الدعاوى العينية المتعلقة بالعقار ، أن يكون العقار داخل المملكة ، وقد نصت على ذلك المادة (24) من نظام المرافعات الشرعية " تختص محاكم المملكة بنظر الدعاوى التي ترفع على السعودي ولو لم يكن له محل إقامة عام أو مختار في المملكة فيما عدا الدعاوى العينية المتعلقة بعقار خارج المملكة "فاستثنت المادة العقارات التي تقع خارج المملكة من اختصاص محاكمها بنظر النزاعات المتعلقة بها ، وتشريعات الدول تجري على هذا النحو ، ولعل الحكمة من هذا الاستثناء واضحة للعيان فمن المستحيل على دولة أن تطبق تشريعاتها خارج نطاقها الإقليمي هذا وقد حددت اللائحة التنفيذية المقصود بالدعاوى العينية ، فنصت المادة (24/2) من نظام المرافعات الشرعية على أن " الدعاوى العينية المتعلقة بالعقار هي : كل دعوى تقام على واضع اليد على عقار ينازعه المدعي في ملكيته ، أو في حق متصل به، مثل : حق الانتفاع ، أو الارتفاق ، أو الوقف ، أو الرهن ، ويشمل ذلك : قسمة العقار أو دعوى الضرر منه.

(د) الاختصاص المكاني () :

تكون الدعوى العقارية في بلد المدعى عليه. ويستثنى من ذلك:

- 1- تعدد المدعى عليهم فإذا تعددوا كان الاختصاص لمحل إقامة الأكثرية بالرؤوس بالسهم سواء كانوا ورثة أو غير ورثة استناداً إلى المادة (5/36) من نظام المرافعات الشرعية.
- 2- الاعتراض على حجة الاستحكام أثناء النظر وقبل اكتساب الحكم القطعية يكون نظرها في بلد العقار من قبل ناظر الحجة (م 31/ب)، (م 3/233) من نظام المرافعات الشرعية.

- 3- جميع الإجراءات المتعلقة بالحجج تنتظر في محكمة بلد العقار ولو كان الصك صادراً من غيرها (م 5/225) من نظام المرافعات الشرعية.
- 4- إذا كان القاضي ممنوعاً من نظر القضية ألي سبب فتنتظر لدى قاضي آخر في المحكمة ذاتها إن وجد وإلا ففي أقرب محكمة 1/95 إلا حجج الاستحكام فمن نفس المحكمة (م 2/228) من نظام المرافعات الشرعية.
- 5- إذا تنازل المدعى عليه عن حقه صراحة أو ضمناً كأن يجيب على الدعوى (م 55). من نظام المرافعات الشرعية.
- 6- إذا رضي الطرفان بنظر دعوتهما في بلد آخر (م 28/45) من نظام المرافعات الشرعية.
- 7- إذا وجد شرط بين الطرفين سابق للدعوى بأنه إذا حصل خصومة فتقام الدعوى في بلد معين (36/3) من نظام المرافعات الشرعية.
- 8- إذا كان المدعى عليه أجنبياً أو ليس له حمل إقامة عام أو مختار في المملكة ، محاكم المملكة مختصة بنظر الدعوى ضده (م 2/25 و م 36). من نظام المرافعات الشرعية.
- 9 - السعودي الذي ليس له حمل إقامة مختار (م 36) من نظام المرافعات الشرعية
- 10- إذا تساوى عدد رؤوس المدعى عليهم في عدة واليات مكانية اختار المدعي أحدها (م 3/36) من نظام المرافعات الشرعية.
- 11 - إذا كان للمدعى عليه أكثر من مقر اختار المدعي أحدها (م 4/36) من نظام المرافعات الشرعية.
- 12 - السجين فالدعوى عليه تكون في بلد السجن وتستمر الولاية ولو بعد الإفراج عنه إذا سمعت الدعوى (م 1/9) من نظام المرافعات الشرعية.

13 - إذا قيدت الدعوى في محكمة مختصة مكاناً ثم تغير مكان إقامة المدعى عليه فيبقى الاختصاص (م 1/36) من نظام المرافعات الشرعية.

14 - العبرة بالسكن وليس مكان العمل ما لم يكن مقيماً أيام العمل في بلد عمله فتسمع الدعوى فيه (م 2/36) من نظام المرافعات الشرعية.

15 - الدعوى ضد ناقص الأهلية أو الوقف تكون في بلد الولي أو ناظر الوقف (م 6/36) من نظام المرافعات الشرعية.

16- العبرة بالأصيل وليس الوكيل (م 5/36) من نظام المرافعات الشرعية.

- يتضح مما سبق أن طريقة القضاء متوافقة من حيث المبادئ بين الشريعة والقانون الوضعي لاسيما وان المملكة العربية السعودية دستورها كتاب الله وسنة رسوله محمد صلى الله عليه وسلم وأن من المبادئ القضائية أنه يجب أن يكون الحكم لا يخالف الشريعة الإسلامية ولا بالإمكان الاعتراض عليه لدى محكمة الاستئناف بل أيضاً لدى المحكمة العليا وأيضاً الأحكام القضائية مستمدة من الشريعة الإسلامية وكافة الأسانيد الشرعية في تسبيب الأحكام مستندة على سنة المصطفى صلى الله عليه وسلم وأقوال الفقهاء وعلى الكتب الفقهية الحنبلية وغيرها وبالمقارنة بين الشريعة والنظام نجد أن القضاء الحالي توسع ونظم أكثر من القضاء الذي كان سابقاً في الشريعة الإسلامية ولكن ينتهج نفس المنهج ولم يخالفه وأصبح يتماشى مع العصر الحالي ومع المتغيرات والتطورات التي تعيش معها الإنسان وفيما تم ذكره تم توضيح كافة الجوانب الايجابية والسببية بين الموقفين.

ثالثاً : تطبيقات قضائية:

1- نوع القضية : تعويض عن نزع ملكية للمنفعة العامة:

ملخص القضية : طالب المدعي وزارة الزراعة والمياه تعويضه عما نزع من مزرعته لصالح مشروع المياه

ملخص الحكم : اعترضت وزارة المالية على مطالبة المدعي بحجة صدور الصك الشرعي المثبت بتاريخ لاحق على تنفيذ المشروع - اعتبر صك ملكية الأرض للمدعي مظهر للملكية وليس منشأ لها ، ولثبوت إحيائه الأرض الإحياء الشرعي قبل تنفيذ المشروع ، ما يثبت معه استحقاق المدعي للتعويض وفقا لقرار مجلس الوزراء .

اثر ذلك : استحق المدعي للتعويض .

رقم المجلد : 8 - رقم الصفحة : 451/ 457 - مجموعة الأحكام والمبادئ الإدارية لوزارة العدل
1426-1402

2- نوع القضية : طلب أجره عقار :

ملخص القضية : أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه ، طالبا إلزامه بتسليمه مبلغ باقي أجره المحل الذي استأجره منه ، ثم تركه مغلقا حتى قام المدعي بفتحه عن طريق الأمانة

ملخص الحكم : ، ونظرا لان المدعي طلب يمين المدعى عليه ، فرفض أداءها ، ولقيام المدعي بأداء اليمين على صدق دعواه ؛ لذا فقد حكم القاضي حضوريا على المدعى عليه بأن يسلم للمدعي المبلغ المدعى به

رقم المجلد : 3- رقم الصفحة : 140/ 143 - مجموعة الأحكام القضائية لوزارة العدل 1435 هـ

3- نوع القضية : تداخل أملاك :

ملخص القضية : طلب المدعون رفع يد المدعى عليه من العقار المملوك لهم العائد إليهم بالإرث من والدهم

ملخص الحكم : جرى التحقق من مطابقة الصكوك وبعد مرجعة قسم الخبراء ثبت على المدعى عليه اقتطاع جزء من العقار ، وحكم على المدعى عليه أن يرفع يده عن الجزء محل الدعوى .

رقم المجلد : 4 - رقم الصفحة 351/326-الأحكام القضائية لوزارة العدل لعام 1435 هـ

4- نوع القضية : إخلاء عقار :

ملخص القضية : أقام وكيل المدعي دعواه ضد المدعى عليه ، طالبا إلزامه بإخلاء العقار الذي استأجره

من موكله وتسليمه له لغيابه عن الأنظار وتوقفه عن دفع الأجرة ، وقد غاب المدعى عليه

وتعذر تبليغه بالدعوى ، وبطلب البينة من المدعي أبرز عقد إيجار العقار المبرم بين الطرفين ، وأحضر

شاهدين معدلين شرعا ، فشهدا بصحة دعواه ، كما أنه أدى يمين الاستظهار طبق ما طلب .

ملخص الحكم : ونظرا لأن بقاء العين تحت يد المدعى عليه دون دفعه للأجرة ، وفيه ضرر بالغ على

المدعي ؛ فقد حكم القاضي بفتح العقار وحصر موجوداته وبيع ما لا يمكن حفظه وإيداع ثمنه في بيت

المال ، وتسليم العقار للمدعي ، وأن الغائب على حجته متى حضر .

رقم المجلد : 4 - رقم الصفحة 393 / 401 - مدونة الأحكام القضائية لوزارة العدل 1435 هـ .

6- نوع القضية : أجرة مقاوله :

ملخص القضية:يرغب المدعي بالمطالبة بقيمة أعمال المقاوله وقدم البينة - ودفع المدعى عليه بالسداد

ولا بينة له

ملخص الحكم : حكم بإلزام المدعي عليه بدفع المبلغ .

رقم المجلد: 8 - رقم الصفحة 11 / 14 - مدونة الأحكام القضائية لوزارة العدل 1434 هـ

6- نوع القضية : قسمة إجبار :

ملخص القضية : يرغب المدعي بقسمة تركة العقارين العائدة لمورثهم احدهما بصك والآخر بدون صك ورفض المدعى عليه بدون وجه حق.

ملخص الحكم : حكم ببيع الميراث المملوك بالصك بالمزاد العلني وتقسيم كل وارث نصيبه الشرعي.

رقم المجلد : 9 - رقم الصفحة 330 / 338 - مدونة الأحكام القضائية لوزارة العدل 1434 هـ

الخاتمة

أولاً : النتائج:

1- الملخص : تم وضع حلول وطرق للفصل في المنازعات العقارية في الفقه والأنظمة السعودية وجميعها متوافقة مع بعضها البعض إلا أن الأنظمة السعودية والقانون الوضعي توسع أكثر في طرق الحل في المنازعات العقارية والتشريعات لحلها والفصل بها

2- أن العقار ذا أهمية قصوى بالنسبة للشريعة والنظام وتم ذكره بعدة مواضع وتشريعات أكدت على أهميته ووضعت الطرق لحل المنازعات به ونظمت العلاقة للمتعاملين بالعقار

3- المنازعات العقارية هي منذ القدم وحتى الآن ولكن الآن أصبحت بكثرة وبإعداد مهوله وتأخر زمن الفصل بها

4- غياب الوعي و الحقوق : العديد من الأشخاص لا يوجد لديهم وعي في حفظ حقوقهم في التملك للعقار وكيفية المحافظة عليها أو كيفية المطالبة بها أو باستردادها بالطرق النظامية مما أدى إلى ضياع حقوقهم أو التأخر في الفصل المنازعات

ثانيا:التوصيات:

1- تتبين الحاجة الماسة لتفعيل مركز التحكيم العقاري لسرعة الفصل بالمنازعات العقارية ولزيادة كفاءة المركز يجب أن يتضمن محكمين من المحامون المختصون بالمنازعات العقارية والخبراء العقاريون وعدد من ممثلي الجهات ذات العلاقة.

2- تستوجب الحاجة الملحة لإنشاء محاكم عقارية متخصصة تابعة للقضاء العادي لاسيما وان نظام القضاء أجا ذلك

3- يجب تفعيل نظام التسجيل العيني للعقار ، ليسهم في حفظ وتوضيح الحقوق وتقليل المنازعات العقارية وحلها

4- يجب على جهات التشريع ذات العلاقة الاستعانة بالمحامين والقانونيون وخبراء العقار المختصين للمساهمة في تشريع عدة أنظمة ذات علاقة لتساعد في تقليل المنازعات العقارية وسرعة الفصل بها.

5- يجب الاستعجال بنظام التثمين العقاري والأنظمة والتشريعات الخاصة بإدارة الأملاك لإعطاء القيمة المستحقة لكل صاحب حق وتكون بناء على إنصاف وعلى قيمة المثل ومنح الحق بناء على معايير منطقية وواقعية ومبنية على أسس

وفي الختام : أتمنى أن أكون قد وفقت في هذا البحث وفي كافة معلوماته وشرحه ومقارنته مع الشريعة والنظام السعودي ، كما أتمنى أن أكون وضعت المعلومات التي تفيد القارئ من خلال قراءته للبحث و أن أكون وضعت حلول واقعية وإيجابية للفصل بالمنازعات العقارية والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

المراجع:

- أ- القرآن الكريم.
- ب- السنة النبوية.
- ت- صحيح مسلم. كتاب الحج باب حجة النبي صلى الله عليه وسلم - كتاب المساقاة .
- ث- صحيح البخاري. كتاب المظالم والغصب.
- ج- الحسيني ، محمد بن محمد بن عبد الرازق ، تاج العروس، دار الهداية.
- ح- الأنصاري ، ابن منظور ، لسان العرب ، دار صادر ، بيروت ، الطبعة الثالثة 1414 هـ دار صادر ، بيروت ، الطبعة الثالثة ، 1414
- خ- الفيومي ، أحمد بن محمد بن علي ، المصباح المنير ، المكتبة العلمية ، بيروت
- د- البابرتي ، أكمل الدين الرومي ، العناية شرح الهداية ، دار الفكر ، بيروت
- ذ- ابن عابدين ، رد المحتار ، دار الفكر ، بيروت ، الطبعة الثانية ، 1412 هـ / 1992 م.
- ر- ابن قدامه ، المغني ، مكتبة القاهرة ، بدون طبعة ، 1388 هـ / 1968 م.

- ز- المرزوي، علي بن سليمان ، الإنصاف ، مطبعة السنة المحمدية ، 1357 هـ/1956 م .
- س- الجندي ، خليل بن إسحاق ، مختصر خليل ، القاهرة ، دار الحديث ، الطبعة الأولى ، 1436 / 2005 م .
- ش- الهيثمي ، أحمد بن محمد ، المحتاج شرح المنهاج ، مصر ، المكتبة التجارية الكبرى ، 1357 هـ / 1983 م
- ص- تعليمات إيجار عقار الدولة ، مطابع الحكومة ، 1392 هـ .
- ض- الحنبلي ، ابن رجب ، جامع العلوم والحكم ، مؤسسة الرسالة ، 1422 هـ/2001 م .
- ط- الجوزية ، محمد بن أبي بكر ابن قيم ، إعلام الموقعين عن رب العالمين ، بيروت ، دار الكتب العلمية ، الطبعة الأولى ، 1411 هـ / 1991
- ظ- قطاع الشؤون الاقتصادية ، "دراسة واقع وآفاق القطاع العقاري" ، مركز المعلومات و الدراسات ، الجبيل .
- ع- صحيح الألباني .
- غ- صحيح ابن ماجه .
- ف- مجموعة الأنظمة السعودية المطبوعة 1431 هـ .
- ق- البيهقي ، أبو بكر ، السنن الصغير ، الطبعة الأولى ، كراتشي ، دامعة الدراسات الإسلامية ، 1410 هـ/1989 م .
- ك- السيارى ، ابراهيم بن ناصر ، "المنازعات العقارية وطرق حلها " 1435 هـ .

- ل- سنن الترمذي.
- م- ابن رجب ، العقود الفاسدة.
- ن- العثيمين ، محمد بن صالح ، الشرح الممتع على زاد المستنقع ، دار ابن الجوزي ، 1422 هـ . /
2002 م.
- ه- البهوتي ، منصور بن يونس ، الروض المربع ، طبعة مؤسسة الرسالة الطبعة الثالثة 1426 هـ.
- و- البهوتي ، منصور بن يونس ، كشاف القناع ، دار الكتب العلمية
- ي- البهوتي ، منصور بن يونس ، الروض المربع شرح زاد المستنقع ، دار المؤيد - مؤسسة الرسالة.
- أ- السيوطي ، عبد الرحمن بن أبي بكر بن محمد ، الأشباه والنظائر ، الطبعة الأولى ، دار الكتب
العلمية ، 1403 هـ/ 1983 م.
- بب- البصري ، أبي الحسن علي بن محمد بن حبيب الماوردي شرح الحديث/فيض القدير ، دار
الكتب العلمية/1861 م.
- تت- القاري ، علي بن سلطان محمد ، مرقاة المفاتيح شرح مشكاة المصابيح ، دار الفكر ، 1422 هـ
/ 2002 م.
- ثث- للتحكيم، المركز السعودي "قواعد التحكيم السعودي وقواعد الوساطة " ، الناشر مكتبة الملك فهد
الوطنية ، الرياض 1437 هـ.
- جج- ذكي ، د. محمد جمال الدين ، قانون العمل ، بدون دار نشر ، الطبعة الثانية ، 1983 م.

ح-ح - السيف ، د.عبدالله بن صالح ، الوساطة العقارية وتطبيقاتها القضائية ، الطبعة الاولى ، دار الميمان ، الرياض ، 1434 هـ.

خ-خ - الدوري ، د.قحطان عقد التحكيم في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي.

د-د - د.سمير جاويد ، الفرق بين التحكيم الحر و المؤسسي ، مقال منشور بصحيفة القانونيين العرب (الشبكة المعلوماتية)، عام 1436 هـ.

ذ-ذ - المحرج ، الدكتور عبد المحسن بن محمد ،

<https://www.maaal.com/sites/all/themes/maaal/images/logos/logo.png>

ر-ر - الجاسر ، عبد الملك بن محمد ، الاختصاص وتنازعه بين الجهات القضائية (نظرة تأصيلية تطبيقية)، مقدمة لمركز التميز البحثي ، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية.

ز-ز - مدونة التفتيش القضائي.

س-س - www.islam.gov.kw كتاب الموسوعة الفقهية الكويتية ، الدعوى ، فصل أركان الدعوى وشروطها ، طبعة سنة 1424-1404 هـ.

Abstract:

This research point to define essence of real estate and its disputes and the ways to settling it.

Also the research shows all the sides and details whose include real estate and all the information's who's related to real estate disputes, reasons, cases and jurisdiction, territorial and temporal jurisdiction.

The suggested solutions will be based on real life cases suitable with perspective of Islamic law "shari'ah" and Saudi law then comparing between them if is there alternative solutions which framed by "positive law" such as amicable settlement and many other ways to settle