



**حجج الاستحكام  
في النظام السعودي الجديد  
دراسة فقهية مقارنة**

**إعداد**

**د. مشاعل بنت نفال الحارثي**  
الأستاذ المساعد في الفقه وأصوله  
قسم الدراسات الإسلامية بكلية التربية  
بجامعة الملك سعود



حجج الاستحكام في النظام السعودي الجديد دراسة فقهية مقارنة

مشاعل بنت نفال الحارثي

قسم الفقه وأصوله، قسم الدراسات الإسلامية - كلية التربية - جامعة الملك سعود -  
السعودية

البريد الإلكتروني: [mealharthy@ksu.edu.sa](mailto:mealharthy@ksu.edu.sa)

الملخص:

جاء هذا البحث تحت عنوان (حجج الاستحكام في النظام السعودي الجديد: دراسة فقهية مقارنة)، وهو يهدف إلى بيان مفهوم حجج الاستحكام، والفرق بينها وبين الصكوك المشابهة، وبيان الإجراءات النظامية الجديدة المستحدثة لاستخراجها، والموانع النظامية والشرعية، وبيان صور التملك النظامية والشرعية للعقارات، مع إيضاح التكليف الفقهي لحجج الاستحكام، وأبرز المسائل الفقهية المتعلقة بها. واتبعت في هذا البحث المنهج الاستقرائي. وقد توصلت إلى نتائج من أهمها: مرور حجج الاستحكام بكثير من التطورات من لدن عهد الملك عبد العزيز -رحمه الله- إلى عهد الملك سلمان -حفظه الله-، وانحصر طرق وسائل التملك في المملكة العربية السعودية في ثلاث طرق: البيع والشراء، والإقطاع، وإحياء الأراضي الموات. وتحريم الاعتداء على الأملاك العامة والخاصة، وثبوت الحق في التقدم بالشكوى ضد هذه الاعتداءات، وصدور عدد من القواعد والآليات من مجلس الوزراء تهدف إلى حماية عقارات الدولة من أي تعدٍ. وقد توصلت إلى توصيات من أهمها: التحري والتأكد من ملكية العقارات عند شرائها بالتحقق من وثائقها، وصحة رجوع ملكيتها للبائع؛ لتلايق المشتري في النصب والاحتيال.

**الكلمات المفتاحية:** حجج - الاستحكام - النظام - السعودي - الجديد.

Arguments for firmness in the Saudi system

“Jurisprudence Comparative Study”

Mashail NaffAl AL harthi

Department of Jurisprudence and its Principles, Department of Islamic Studies -

College of Education - King Saud University - Saudi Arabia

E-mail: [mealharthy@ksu.edu.sa](mailto:mealharthy@ksu.edu.sa)

Abstract:

This research came under the title (Arguments for steadfastness in the new Saudi system: a comparative jurisprudential study), and it aims to clarify the concept of steadfastness arguments, the difference between them and similar instruments, and to explain the new legal procedures introduced to extract them, and the legal and legal impediments, and to clarify the legal and legal forms of ownership of real estate, With the clarification of the jurisprudential conditioning of the arguments of consolidation, and the most prominent jurisprudential issues related to it. In this research, I followed the inductive method. I have reached results, the most important of which are: the passing of the arguments of consolidation with many developments from the era of King Abdul Aziz - may God have mercy on him - to the era of King Salman - may God protect him -, and the ways and means of ownership in the Kingdom of Saudi Arabia were limited to three ways: buying and selling, feudalism, and reviving favorable lands. The prohibition of attacks on public and private property, the right to file a complaint against such attacks, and the issuance of a number of rules and mechanisms by the Council of Ministers aimed at protecting state property from any encroachment. It reached recommendations, the most important of which are: Investigating and verifying the ownership of real estate upon purchase by verifying its documents, and the validity of the return of ownership to the seller; lest the buyer fall into fraud.

**Keywords:** (arguments - constancy - system - Saudi - new).

## المقدمة

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

تعتبر حجج الاستحكام من الوسائل والطرق التي تمتلك الأراضي والعقارات في المملكة العربية السعودية عن طريقها، وقد كان استخراجها أحد المعاملات الذي يستغرق وقتاً وجهداً كثيفاً، وكان يستلزم صدور المستندات الخاصة بها أعواماً طويلة، وذلك تحت ظل إجراءات قضائية خاصة في المحاكم.

وفي ظل التطورات التي تحدث في المملكة العربية السعودية، ورغبة من حكومة خادم الحرمين الشريفين -حفظها الله- في حصر العقارات الموجودة في المملكة، وتنظيم طرق التملك بما يتواءم مع رؤية (٢٠٣٠) تم إصدار مجموعة من التعليمات والنظم الجديدة الخاصة بحجج الاستحكام، التي تساعد المواطن في الحصول على حجة الاستحكام بشكل مبسط مع حفظ ملكيته، وبخاصة بعد حدوث العديد من النزاعات، وخوف مالكي المباني من مصادرة أملاكهم.

وانطلاقاً من أهمية هذا الموضوع، وبخاصة للمتعاظين مع التجارات العقارية في المملكة العربية السعودية المرتبطة بحجج الاستحكام أتت فكرة بحث هذا الموضوع للتعريف بأهم الإجراءات النظامية والأحكام الفقهية المتعلقة به.

**أهمية موضوع البحث:** تكمن أهمية الموضوع في أنه متعلق بموضوع حجج الاستحكام التي تعتبر وسيلة لإثبات تملك الأراضي في المملكة العربية السعودية، وبخاصة ما كان متمكناً عن طريق إحياء الأراضي الموات، والتي سعت حكومة خادم الحرمين الشريفين -حفظها الله- في السنوات الأخيرة إلى تنظيمها، وحصرتها باستخراج حجج استحكام تدل على ملكيتها، وحُدِّد ذلك بمدة زمنية معينة لحثّ المواطنين على الإسراع في استخراج هذه الحجج.

### أسباب اختيار موضوع البحث:

١/ لم أجد -فيما اطلعت عليه- بحثاً علمياً مستقلاً يتناول هذا الموضوع كما جاء في النظام الجديد لحجج الاستحكام، فرغبت في إثراء المكتبة الفقهية بدراسة علمية تخدم هذا الموضوع.

٢/ حاجة الناس لإيضاح الإجراءات النظامية الجديدة الخاصة بحجج الاستحكام والأحكام الشرعية المتعلقة بها.

### أهداف البحث:

١/ بيان مفهوم حجج الاستحكام، والفرق بينها وبين الصكوك المشابهة، مع بيان الإجراءات النظامية الجديدة المستحدثة لاستخراجها، والموانع النظامية والشرعية منها.

٢/ التعريف بصور التملك النظامية والشرعية للعقارات.

٢/ إيضاح التكيف الفقهي لحجج الاستحكام، وأبرز المسائل الفقهية المتعلقة بها. الدراسات السابقة: من خلال الاطلاع والبحث لم أجد من تناول موضوع حجج الاستحكام إلا ما ورد في البحثين اللذين سأورد ذكرهما في هذه الدراسة. وقد تناول الباحثان فيهما الموضوع من ناحية إجرائية على ما كانت عليه حجج الاستحكام سابقاً من أنه يُفصل فيها في المحاكم؛ قبل إحالة النظر فيها إلى هيئة عقارات الدولة، والدراسات على النحو التالي:

١/ ضوابط إصدار حجج الاستحكام وحجيتها، إعداد السيد بندر بن عبد الرحمن السيف، رسالة ماجستير - جامعة الامام محمد بن سعود الإسلامية، ١٤٣٣هـ.

وقد هدف هذا البحث إلى التعريف بحجج الاستحكام، والجهات الحكومية التي تخاطب عند إصدار حجج الاستحكام، والإجراء عند معارضتها ومعارضة الأفراد، والمواقع التي يمنع إصدار حجج الاستحكام عليها، والتأصيل الشرعي لهذه الأماكن.

٢/ إجراءات حجج الاستحكام، إعداد حمد بن عبد العزيز الخضير، مجلة

العدل، الرياض، ع ٣٦ (شوال ١٤٢٨، [نوفمبر ٢٠٠٧])، ص ٧٠-٩. وقد جعل الباحث الخضيرى بحثه في تسعة مباحث تدور حول التعريف بضوابط الاختصاص، وحجج الاستحكام، وإجراءاتها والتعديل عليها، وحجج الاستحكام على المساجد والأوقاف والأنقاض وما يتعلق بها من مسائل. مقارنة الدراسة الحالية بالدراسات السابقة: هذه الدراسات كلها تناولت موضوع حجج الاستحكام على النظام القديم عندما كان الفصل فيه عند القضاء، أما الدراسة الحالية فإنها تتناول موضوع حجج الاستحكام على النظام الجديد، بالإضافة إلى أنها تتناول بعض الأحكام الفقهية المتعلقة بحجج الاستحكام.

**منهج البحث: المنهج الاستقرائي .**

#### إجراءات البحث :

- ١/ اعتمدت في الحصول على الإجراءات النظامية الخاصة بحجج الاستحكام في النظام السعودي بالرجوع إلى الأنظمة السعودية كأنظمة المرافعات الشرعية، وعلى التقارير الصحفية، واللقاءات العلمية المرفوعة على قناة اليوتيوب، والتعاميم الصادرة من وزارة العدل، ومنصة إحكام الخاصة بهيئة عقارات الدولة.
- ٢/ في المسائل الفقهية الخلافية فقد اتبعت المنهج الآتي:
  - (أ) تحرير المسألة إذا كانت فيها مواضع اتفاق واختلاف بذكر مواضع الاتفاق، ثم مواضع الاختلاف.
  - (ب) ذكر الأقوال بنسبتها لمن قال بها بالرجوع إلى كتب المذهب نفسه.
  - (ج) الاعتماد على أقوال فقهاء المذاهب الأربعة دون غيرهم من الفقهاء.
  - (د) ذكر الأدلة ومناقشتها إن أمكن ذلك، والترجيح مع بيان سببه إن أمكن.
- ٣/ الاعتماد على أمهات المصادر والمراجع في التّخريج والتّحرير والتّوثيق.
- ٤/ وضع خاتمة تشتمل على أبرز النتائج والتوصيات التي تضمنها البحث.
- ٥/ تذييل البحث بقائمة من المصادر والمراجع، وفهرس الموضوعات.

### خطة البحث:

**المبحث الأول:** التعريف بحقيقة حجج الاستحكام، وما يتعلق بها من إجراءات واشتراطات وموانع شرعية ونظامية، وفيه ستة مطالب:

**المطلب الأول:** مفهوم حجج الاستحكام.

**المطلب الثاني:** المراحل التي مرت بها حجج الاستحكام.

**المطلب الثالث:** الإجراءات والخطوات المتبعة في استخراج حجج الاستحكام.

**المطلب الرابع:** الشروط الواجب توافرها لقبول طلبات التملك بحجج الاستحكام والتعديل عليها،

وشروط قبول طلب التملك.

**المطلب الخامس:** الوثائق المطلوبة لطلبات تملك العقارات، وطلبات التعديل.

**المطلب السادس:** الموانع الشرعية والنظامية لاستخراج حجج الاستحكام.

**المبحث الثاني:** طرق التملك النظامية والشرعية للعقارات، وفيه ثلاثة مطالب:

**المطلب الأول:** تملك العقارات بطريق البيع والشراء.

**المطلب الثاني:** التملك بطريق الإقطاع.

**المطلب الثالث:** التملك بطريق إحياء الأرض الموات.

**المبحث الثالث:** أحكام شرعية متعلقة بحجج الاستحكام، وفيه أربعة مطالب:

**المطلب الأول:** الحكم الشرعي للاعتداء على الأملاك العامة والخاصة، والعقوبة المترتبة عليه.

**المطلب الثاني:** التكييف الفقهي للمطالبة باستخراج حجج الاستحكام.

**المطلب الثالث:** حكم التصرف في الأراضي المملوكة بالإحياء قبل صدور حجج الاستحكام.

**المطلب الرابع:** سقوط حق المطالبة في التقديم في دعاوى حجج الاستحكام بالتقادم. الخاتمة، وفيها:

- النتائج.
- التوصيات.
- المصادر والمراجع.



## المبحث الأول: التعريف بحقيقة حجج الاستحكام، وما يتعلق بها من إجراءات،

واشترطات، وموانع شرعية ونظامية.

### المطلب الأول: مفهوم حجج الاستحكام

أولاً: مفهوم الحجة: في اللغة: الحجة: البرهان؛ وقيل: الحجة ما دافع به الخَصْمُ، وقيل: الحجة الوجه الذي يكون به الظفر عند الخُصُومَة. وهو رجل مَحْجَاجٌ؛ أي: جَدِلٌ. والنَّحَاجُ: النَّخَاصُمُ؛ وجمع الحُجَّةِ: حُجَجٌ وَجِجَاجٌ. وحاجَّه مُحَاجَّةً وَجِجَاجاً: نَارَعَهُ الحُجَّةَ. وَحَجَّه يَحُجُّهُ حَجّاً: غَلَبَهُ عَلَى حُجَّتِهِ. واحتجَّ بالشيء: اتَّخَذَهُ حُجَّةً<sup>(١)</sup>.

في الاصطلاح: (الحجة: ما دُلَّ به على صحة الدعوى، وقيل: الحجة والدليل واحد)<sup>(٢)</sup>.

ثانياً: مفهوم الاستحكام في اللغة: المنع، يقال حكمت عليه بكذا إذا منعته من خلافه، ومنه: أحكم الأمر أتقنه، ومنه أحكمت الشيء فاستحكمت، أي صار محكماً<sup>(٣)</sup>.

وفي الاصطلاح: (تقدم بطلب حجة تملكه العقار)<sup>(٤)</sup>.

ثالثاً: مفهوم حجة الاستحكام في النظام السعودي: (هو طلب صك بإثبات تملك عقار في غير مواجهة خصم ابتداءً، ولا يمنع من سماع الدعوى بالحق متى وُجِدَتْ)<sup>(٥)</sup>.

(١) انظر: لسان العرب، ابن منظور، فصل (الحاء)، (٢٢٨/٢).

(٢) التعريفات، للرجزاني، ص (٨٢).

(٣) انظر: لسان العرب، ابن منظور، فصل (حكم)، (١٤٠/١٢).

(٤) استندت هذه التعريف من بحث (ضوابط إصدار حجج الاستحكام وحجيتها)، ص (١٩).

(٥) المادة (٢٢٧) من نظام المرافعات الشرعية، موقع هيئة الخبراء، رابط: [تفاصيل النظام \(boe.gov.sa\)](http://boe.gov.sa).

## رابعاً: الفرق بين صكوك الاستحكام وحجج الاستحكام ووثائق التملك وصكوك الخصومة<sup>(١)</sup>:

بالنظر إلى مفهوم وإجراءات كل من صكوك الاستحكام وحجج الاستحكام ووثائق التملك وصكوك الخصومة؛ نجد أنه يوجد بينها اختلاف ظاهر؛ إذ إن صكوك الاستحكام يقصد بها: الصكوك القديمة التي تصدر على أرض، ولكنها لم تشمل مساحة الأرض وأطوالها، ويتم ذكر الجهة فقط، وفي هذه الحالة يجب تقديم جديد للمحكمة حتى تصبح حجة كاملة الإجراءات. وأما وثائق التملك: فإنها تعتبر وثائق قديمة في العادة، وعليها شهود، وممكن أن يكون عليها تصديق وتأكيده من قاضي البلد. ومفهوم صكوك الخصومة: هو أن يختلف اثنان على أرض لا يوجد لها صك استحكام لأحد من هذين الشخصين، ثم يتم الحكم لواحد منهما بهذه الأرض، يكون هذا الحكم لرفع هذه الخصومة، ولا يفيد التملك لمن تم الحكم له بها، وكلها مغايرة لمفهوم حجج الاستحكام التي لها تعليمات معينة ونصوص يجب الالتزام بها في نظام المرافعات تختلف عن غيرها.

### المطلب الثاني: مراحل التطور التي مرت بها حجج الاستحكام.

بدأت سيرة حجج الاستحكام منذ عهد الملك عبد العزيز -رحمه الله-، وكان التقديم لها سهلاً بسيطاً، ولا يشترط له الاختصاص المكاني<sup>(٢)</sup>، وكذلك كان الحال في عهد الملك سعود -رحمه الله-؛ إلا أنه في عام ١٣٧٢هـ صدر نظام اسمه نظام تركيز مسؤوليات القضاء الشرعي فَنُن مسألة إخراج حجج الاستحكام، وأناط بالمحاكم ذلك، وفرض على المحاكم الكتابة لبعض الجهات للتأكد من صحة وسلامة حجية

(١) انظر: صحيفة المرسال، رابط: [ماهو نظام حجج الاستحكام | المرسال \(almrsal.com\)](http://almrsal.com).

(٢) فالشخص في الرياض يستطيع أن يملك أرضاً في مدينة أبها، وذلك بأن يتقدم إلى المحكمة وهو في الرياض، ويأتي بشاهدين يشهدان على أنه يملك الأرض الفلانية في مدينة أبها، والتي حدودها وأطوالها كذا، وأنه قام بإحيائها. وبناء على ذلك يصدر له صك من منطقة الرياض على أرض في أبها، وكثير من الناس تملكوا عقارات بهذه الطريقة.

التملك، وأيضاً عدم معارضة تلك الجهات إخراج تلك الحجة. وكانت الإجراءات سهلة وبسيطة، لكنه حدد مسألة الاختصاص المكاني فأصبح الشخص في المنطقة لا بد أن يتقدم لاستخراج حجة الاستحكام إلى محاكم المنطقة، واستمر الحال إلى تاريخ ١٣٨٧/١١/٩هـ، وبالتحديد في عهد الملك فيصل -رحمه الله- حيث صدر أمرٌ سامٍ أوعز فيه إلى المحاكم أن من تقدم إليها وادعى إحياء أرضٍ بعد صدور القرار فلا يقبل إنهاؤه، أما من أحيا أرضاً قبل هذا التاريخ فينظر إنهاؤه، وبناء على ذلك توقفت المحاكم عن النظر في حجج الاستحكام إلا لمن ادعى أنه أحياها قبل تاريخ ١٣٨٧/١١/٩هـ، واستمر الحال بهذه الآلية إلى عام ١٤٣٥هـ؛ في عهد الملك عبد الله -رحمه الله-؛ عندما صدر نظام المرافعات الشرعية، والذي أُضيف إليه بعض المواد في أمور حجج الاستحكام<sup>(١)</sup>.

استمر الأمر إلى تاريخ ١٧/١٠/١٤٤١هـ في عهد الملك سلمان بن عبد العزيز -حفظه الله-؛ حيث صدر قرار -ويعتبر عملاً تصحيحياً- بإيقاف المحاكم عن النظر في حجج الاستحكام،<sup>(٢)</sup> وأُنيط ذلك بهيئة عقارات الدولة، وكان من ضمن الإجراءات التي نص عليها الأمر السامي الكريم هو أن تتوقف المحاكم فوراً منذ صدور الأمر السامي عن النظر في جميع الدعاوى المنظورة لديها، والتي صدر فيها أحكام ابتدائية قضائية، ولم تصل إلى مرحلة اكتساب القطعية؛ بمعنى أنها لم تؤيد من محكمة الاستئناف، ومن بعد صدور الأمر السامي توقفت المحاكم عن النظر في دعاوى حجج الاستحكام، وأُسندَ الأمر إلى هيئة عقارات الدولة التي يعتبر وزير المالية رئيس مجلس إدارتها، وبناءً على الأمر السامي قام بإصدار اللوائح

(١) انظر: اللقاء الذي كان بعنوان: (من حجج الاستحكام في نظام المرافعات إلى وثائق التملك لدى هيئة العقارات)، مع المستشار يحيى محمد الشهراني، والذي نظمته لجنة التنمية الاجتماعية الأهلية بطبب ربيعة ورفيدة، رابط: [من حجج الاستحكام في نظام المرافعات الى وثائق التملك لدى هيئة العقارات مع المستشار](#)

[يحيى محمد الشهراني YouTube](#) - .

(٢) التي أصبح اسمها الجديد (وثائق التملك).

التنظيمية والإجراءات الإدارية التي تعتمدها الهيئة عند إصدارها وثائق التملك<sup>(١)</sup>.  
وتصدي المحاكم للنظر في مسائل حجج الاستحكام في المملكة العربية السعودية سابقاً يعتبر عملاً تتفرد به المملكة العربية السعودية عن غيرها من دول العالم، حيث لم يكن للقضاء أبداً أي علاقة بإثبات مثل هذا التملك، وتعتبر هذه الإجراءات إجراءات إدارية تختص بها أجهزة أخرى مثل الشهر العقاري في مصر، وإدارات الملكيات في وزارات الإسكان في العالم<sup>(٢)</sup>.

### المطلب الثالث: الإجراءات والخطوات المتبعة في استخراج حجج الاستحكام.

كانت الخطوات والإجراءات المتبعة لتملك الأرض المحيية قبل قرار إحالة النظر فيها إلى هيئة عقارات الدولة الذي صدر بتاريخ ٢٥/٣/١٤٤١هـ؛ بأن لكل من يدعي تملك عقار -سواء أكان ذلك أرضاً أم بناء- حق طلب صك استحكام، وذلك بالرفع إلى المحكمة<sup>(٣)</sup> التي يقع في نطاق اختصاصها ذلك العقار وفق خطوات معينة<sup>(٤)</sup>.

(١) انظر: اللقاء الذي كان بعنوان: (من حجج الاستحكام في نظام المرافعات إلى وثائق التملك لدى هيئة العقارات)، مع المستشار يحيى محمد الشهراني، والذي نظّمته لجنة التنمية الاجتماعية الأهلية بطيب ربيعة ورفيدة، رابط: [من حجج الاستحكام في نظام المرافعات إلى وثائق التملك لدى هيئة العقارات مع المستشار يحيى محمد الشهراني - YouTube](#) .

(٢) انظر: اللقاء الذي كان بعنوان: (من حجج الاستحكام في نظام المرافعات إلى وثائق التملك لدى هيئة العقارات)، مع المستشار يحيى محمد الشهراني، والذي نظّمته لجنة التنمية الاجتماعية الأهلية بطيب ربيعة ورفيدة، رابط: [من حجج الاستحكام في نظام المرافعات إلى وثائق التملك لدى هيئة العقارات مع المستشار يحيى محمد الشهراني - YouTube](#) .

(٣) كما جاء في التعميم الصادر من وزارة العدل الذي نص على: (... إحالة طلبات حجج الاستحكام إلى القاضي مباشرة، وهو يتولى النظر في كامل إجراءات طلب الحجة مع مراعاة أن يكون الإعلان قبل النظر في الإثبات.... إثبات الإنشاء على صكوك التملك لمن أراد ذلك مع مراعاة الكتابة للبلدية لمن ليس لديه رخصة بناء). (رقم التعميم: ١٣/ت/١٠٣٧)، تاريخ ١٦/٣/١٤١٨هـ، موقع وزارة العدل -التعاميم-، رابط: [التعاميم\(moj.gov.sa\)](#) .

(٤) وهي كالتالي: ١- أن يبين في طلب الاستدعاء نوع العقار وموقعه وحدوده وأصلاعه ومساحته -بموجب تقرير مساحي معتمد- وإرفاق وثيقة التملك إن وجدت، ٢- (يجب على المحكمة أن تتأكد من صحة موقع

العقار وحدوده وأضلاعه ومساحته، وأن يقف عليه القاضي -أو من ينيبه- مع مهندس إن لزم الأمر، ويحرر محضر بذلك، ويثبت في ضبط الاستحكام)، ويكون التأكد من خلال أن المحكمة (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)، ٣- (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)، ٤- إذا مضى ستون يومًا على الإجراءين من إبلاغ الجهات الرسمية المختصة، أو النشر -حسب ما نصت عليه المادة (الحادية والثلاثون بعد المائتين) من نظام المرافعات الشرعية- دون معارضة، فيجب إكمال إجراء الاستحكام إذا لم يكن ثم مانع شرعي أو نظامي، لا بد من أن يثبت في ضبط الاستحكام مضامين إجابات الجهات التي كتب إليها وأرقامها وتواريخها، واسم الصحيفة التي نشر فيها طلب الاستحكام ورقمها وتاريخها ورقم صفحة النشر، ٥- (بعد استكمال إجراءات الإثبات ينظم صك الاستحكام، على أن يشمل على البيانات اللازمة المدونة في ضبط الاستحكام، ثم يوقع عليه ويختمه القاضي الذي أثبت الاستحكام، ويسجل في السجل الخاص بذلك). انظر: المواد (٢٢٨)، و(٢٢٩) و(٢٣٠)، و(٢٣١) و(٢٣٣) من نظام المرافعات الشرعية، موقع هيئة الخبراء، رابط: [boe.gov.sa](http://boe.gov.sa).

## ثم بعد صدور القرار الملكي<sup>(١)</sup> بإحالة النظر في استخراج حجج الاستحكام

(١) نص الأمر الملكي: (أمر ملكي رقم (٢١٨/أ) وتاريخ ٢٥-٣-١٤٤١هـ، بعون الله تعالى نحن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود، ملك المملكة العربية السعودية: بعد الاطلاع على النظام الأساسي للحكم، الصادر بالأمر الملكي رقم (٩٠/أ) بتاريخ ٢٧-٨-١٤١٢هـ. وبعد الاطلاع على نظام المرافعات الشرعية، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (١/م) بتاريخ ٢٢-١-١٤٣٥هـ، وعلى نظام التسجيل العيني للعقار، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦/م) بتاريخ ١١-٢-١٤٢٣هـ. وبعد الاطلاع على الأمر الملكي رقم (٦٦/أ) بتاريخ ٢٦-٥-١٤٣١هـ، والأمر رقم (٢١٦٧٩) بتاريخ ٩-١١-١٣٨٧هـ المتضمن أن كل من يدعي وضع اليد لا يلتفت لدعواه من الآن فصاعداً، والأوامر رقم (١٧٠٥) بتاريخ ٥-٨-١٤٠٤هـ، ورقم (٥٧١) بتاريخ ٢٦-٣-١٤٠٥هـ، ورقم (٥١١٧) بتاريخ ١٤-٤-١٤١٥هـ، ورقم (٨٨٧) بتاريخ ١٠-٩-١٤٢٢هـ، ورقم (١٠٦٩) بتاريخ ٢٩-١٢-١٤٢٢هـ، ورقم (٣٣٣٥) بتاريخ ٤-١٢-١٤٢٥هـ. وبعد الاطلاع على بيان الديوان الملكي بتاريخ ٣٠-٥-١٣٩٧هـ، وعلى كتاب المحكمة العليا رقم ١١٨ بتاريخ ١٣-٥-١٤٣٢هـ، وكتاب وزير العدل رقم ٣٦٦١٨٠٠ بتاريخ ٢٢-٩-١٤٣٩هـ. واستهداءً بمقاصد الشريعة من عمارة الأرض وتنميتها واستصلاحها، لقول الحق سبحانه: ﴿هُوَ أَنشَأَكُم مِّنْ أَلْأَرْضِ وَأَسْبَغَ لَكُمْ مَزْجِمًا فِيهَا﴾ [سورة هود: ٦١]، وانطلاقاً من مسؤولياتنا تجاه الوطن والمواطن بما يضمن الاستثمار الأمثل للموارد وجودة الحياة للمواطنين، وباعتبار أن المحافظة على أراضي الدولة واستثمارها في المشروعات التنموية كالطرق والمستشفيات والجامعات والإسكان أساس من أسس التنمية، ولما لاحظناه من وجود تجاوزات على المرافق العامة وأراضي الدولة، وما نشأ عن ذلك من اختلال في الواجهات الحضرية للمدن وما سببه من إشكالات في مجالات متعددة. ولما قرره علماء الأمة -رحمهم الله تعالى- من عدم جواز إحياء الأراضي البيضاء المتعلقة بها مصالح الناس، وبما أن الإحياء بعد تاريخ ٩-١١-١٣٨٧هـ لا يعد سبباً من أسباب الملكية الخاصة، ولضرورة وضع حد تنتهي إليه ادعاءات التملك استناداً إلى الإحياء ووضع اليد، ولأن الاعتداء على أراضي الدولة يحول دون الاستفادة منها للأغراض السكنية والتنموية الحالية والمستقبلية، ورعاية لمصالح أجيالنا، ومحافظة على المال العام وحقوق المواطنين المستحقين للسكن، واستناداً لقواعد الشرع الحنيف في تحريم اقتطاع شبر من الأرض بغير وجه حق. وبناءً على ما تقتضيه المصلحة العامة؛ أمرنا بما هو آت: أولاً: تُعد ملكاً للدولة جميع الأراضي المنفكة عن الملكية الخاصة الثابتة بصك ملكية، ولا تقبل أمام المحاكم أي دعوى أو طلب يتعلق بإثبات تملك أرض استناداً إلى الإحياء أو وضع اليد أو الوثائق العادية بما في ذلك الطلبات التي لم يصدر بها صك قبل صدور أمرنا هذا، وذلك مع مراعاة ما ورد في البند (ثانياً). ثانياً: تقوم لجنة أراضي الدولة بالاشتراك مع الجهات ذات العلاقة بإعداد القواعد والضوابط اللازمة لما يأتي: أ - تملك الأراضي والعقارات للمتقدمين بطلبات للمحاكم قبل تاريخ أمرنا هذا، واقتراح آلية ومدة لنظر طلبات من لم يتقدم قبل ذلك، على ألا يتعارض ذلك مع المخططات التنظيمية. ب- تحديد المواقع التي لا يجوز اكتساب الملكية الخاصة فيها على أن تشمل حدود الحرمين الشريفين والمشاعر المقدسة وأبينتها، والأراضي الساحلية، وحرم الحدود، والمحميات الوطنية، وقمم الجبال، ومجاري الأودية، والمواقع الأثرية. ج - تحديد الجهات المعنية بتطبيق القواعد والضوابط واليات التوثيق. ويُرفع ما يتم التوصل إليه في الفقرات المشار إليها أعلاه خلال مدة لا تتجاوز ستين يوماً من تاريخه. ثالثاً: ١- تقوم وزارة العدل بالتنسيق مع وزارة الشؤون

إلى هيئة عقارات الدولة للنظر فيها، ومنع المحاكم من ذلك كان لا بدّ على المتقدم بالطلب أو ممثله أن يقدم الطلب إلكترونياً عن طريق منصة إحكام<sup>(١)</sup> على موقع هيئة عقارات الدولة،<sup>(٢)</sup> ورفع جميع الوثائق المطلوبة المثبتة لإحياء المتقدم لهذه الأرض، وللمستفيدين زيارة أحد فروع إحكام في أنحاء المملكة لخدمتهم<sup>(٣)</sup>. وقد صرحت هيئة عقارات الدولة باستقبال الطلبات لمدة سنة واحدة من تاريخ ١٤٤٢/٥/٥هـ إلى تاريخ ١٤٤٣/٥/٥هـ، وعلى من لديه عقار يريد إثبات ملكيته تقديم الوثائق المثبتة للملكية، والرفع المساحي من المكاتب المعتمدة والمحددة من قبل الهيئة في منصة إحكام<sup>(٤)</sup>.

البلدية والقروية بمراجعة مشروع نظام تملك العقار ومنحه بما يتفق مع ما ورد في أمرنا هذا، بما في ذلك اقتراح عقوبات رادعة للمعتدين على أراضي الدولة، ورفع ما يتم التوصل إليه في مدة لا تتجاوز ستين يوماً من تاريخه. ٢- تقوم وزارة الإسكان بمراجعة تنظيم الدعم السكني واللوائح والقرارات المتصلة به، بما يتفق مع ما ورد في أمرنا هذا، ورفع ما يتم التوصل إليه في مدة لا تتجاوز ستين يوماً من تاريخه. ٣- تقوم وزارة الداخلية ووزارة الشؤون البلدية والقروية بالعمل على إعداد برنامج مشترك لتطوير آليات مراقبة التعديت على عقارات الدولة، بما يمكنها من أداء مهامها على الوجه المنوط بها، وعدم التهاون مع المعتدين والتعامل معهم بحزم. ٤- تقوم هيئة الخبراء بمجلس الوزراء بالاشتراك مع الجهات ذات العلاقة بمراجعة نظام المرافعات الشرعية، والأنظمة الأخرى، والأوامر والمراسيم الملكية، والقرارات واللوائح التنظيمية ذات الصلة، واقتراح تعديلها بما يتفق مع ما ورد في أمرنا هذا، ورفع ما يتم التوصل إليه في مدة لا تتجاوز ستين يوماً من تاريخه. رابعاً: يبلغ أمرنا هذا للجهات المختصة لاعتماده وتنفيذه. سلمان بن عبدالعزيز آل سعود، موقع أرقام، رابط: [أمر ملكي: جميع الأراضي المنفكة عن الملكية الخاصة الثابتة بصك ملكية تُعد ملكاً للدولة \(argaam.com\)](#)، وصحيفة المواطن الإلكترونية، رابط الصحيفة: [صحيفة المواطن الإلكترونية | بأمر الملك .. الأراضي المنفكة عن الملكية الخاصة الثابتة بصك ملكية تُعد ملكاً للدولة \(nabd.com\)](#).

(١) ومنصة إحكام: (هي منصة إلكترونية تابعة للهيئة العامة لعقارات الدولة لاستقبال طلبات تملك وتعديل العقارات).

(٢) ويكون الرفع عن طريق رابط المنصة: [إحكام \(ehkaam.sa\)](#).

(٣) انظر: الأسئلة الشائعة على منصة إحكام، رابط: [إحكام \(ehkaam.sa\)](#).

(٤) انظر: اللقاء مع الأستاذ فضل بن شامان (محاو وقاض سابقاً) في برنامج العدل عنوان الحلقة (طرق تملك العقار)، رابط اللقاء: [برنامج العدل مع ماجد أبابطين | طرق تملك العقار | أفضل بن شامان | قناة المجد YouTube](#)، والمادة الثالثة (شروط قبول طلب التملك) من مواد وقواعد وآلية عمل لجان النظر في طلبات تملك العقارات المعدلة، رابط: [قواعد وآلية عمل لجان النظر في طلبات تملك العقارات المعدلة.pdf](#).

وهيئة عقارات الدولة مكونة من لجتين: **اللجنة الأولى**، وهي اللجنة الابتدائية التي تتولى استقبال طلبات المتقدمين، وهي مكونة من خمس جهات: وزارة البلدية والقروية، ووزارة الرّي والمياه والزراعة، ووزارة المالية، ووزارة الداخلية، ووزارة العدل، وعملها مقنن في استقبال الطلبات والنظر فيها، وتحديد المتوافق من هذه الطلبات للاشتراطات وعدم الموافق، وأما المتوافق منها فترفعه اللجنة الابتدائية إلى اللجنة الثانية، وهي اللجنة المركزية<sup>(١)</sup>، وهؤلاء الأعضاء ينظرون إلى ما انتهت إليه اللجنة الأولى، ويتحققون من استكمال الطلبات فيها. وتُعدّ الوثائق اللازمة للملك، ثم ترفع بالتوصية بإثبات التملك لصاحب الطلب مع هذه الوثائق من هيئة عقارات الدولة إلى المقام السامي الكريم للتوجيه بما يرى فيه مصلحة<sup>(٢)</sup>.

وفي حال كان الطلب غير مكتمل؛ فإن اللجنة الابتدائية تطلب من صاحب الطلب إكمال النقص في الطلبات خلال ٣٠ يوماً، وإلا بعده سيُرْفَضُ هذا الطلب، ويكون رفضهم رفضاً مسبباً كما أشارت إلى ذلك التعليمات<sup>(٣)</sup>.

(١) وهي لجنة تشكل بمقتراح من معالي وزير العدل، وتتكون من ثلاثة أعضاء، والأقرب أن يكونوا من القضاة؛ إذ يشترط في العضو أن يكون لديه خبرة لا تقل عن عشر سنوات في قضايا العقار، ثم يصدر بذلك أمر ملكي كريم بتعيينهم، انظر: اللقاء مع الأستاذ فضل بن شامان (محامٍ وقاضي سابقاً) في برنامج بالعدل عنوان الحلقة (طرق تملك العقار)، رابط اللقاء: [برنامج بالعدل مع ماجد أبابطين | طرق تملك العقار | أفضل بن شامان | قناة المجد YouTube -](#)

(٢) انظر: اللقاء مع الأستاذ فضل بن شامان (محامٍ وقاضي سابقاً) في برنامج بالعدل عنوان الحلقة (طرق تملك العقار)، رابط اللقاء: [برنامج بالعدل مع ماجد أبابطين | طرق تملك العقار | أفضل بن شامان | قناة المجد YouTube -](#)

(٣) أي تعليمات لجان النظر في طلبات التملك التي أُقرّت بقرار معالي رئيس مجلس إدارة الهيئة، انظر: الفقرة رقم (٢) من المادة رقم (٦) من قواعد وآلية عمل لجان النظر في طلبات تملك العقارات المعتمدة بقرار معالي رئيس مجلس الهيئة العامة لعقارات الدولة رقم (١٤٥) وتاريخ ١٢/٣/١٤٤٢ هـ الموافق ٢٩/١٠/٢٠٢٠م، على رابط: [قواعد وآلية عمل لجان النظر في طلبات تملك العقارات - المعدلة.pdf](#) ، واللقاء مع الأستاذ فضل بن شامان (محامٍ وقاضي سابقاً) في برنامج بالعدل عنوان الحلقة (طرق تملك العقار)، رابط اللقاء: [برنامج بالعدل مع ماجد أبابطين | طرق تملك العقار | أفضل بن شامان | قناة المجد YouTube -](#)



المطلب الرابع: الشروط الواجب توفرها لقبول طلبات التملك بحجج الاستحكام والتعديل عليها.

الفرع الأول: شروط قبول طلب التملك<sup>(١)</sup>:

١/ أن يكون الطلب مقدماً خلال سنة من تاريخ ١٤٤٢/٥/٥هـ، الموافق ٢٠٢٠/١٢/٢٠م.

٢/ ألا يكون الطلب سبق الفصل فيه بحكم قضائي مكتسب الصفة النهائية بثبوت الملكية أو عدمه، بل لا بد أن يقدم إقرار بأنه لم يسبق له أن طالب بهذا الأمر، أو طالب به لكن لم يكتسب حكماً قطعياً بعدم الإثبات.

٣/ ألا يكون العقار محل الطلب ضمن المواقع التي لا يجوز اكتساب الملكية فيها شرعاً أو بموجب الأوامر والقرارات والتعليمات<sup>(٢)</sup>.

٤/ ألا تنفي المصورات الجوية أو المخططات التنظيمية وجود إحياء في العقار<sup>(٣)</sup> محل طلب التملك قبل أمر المنع من الإحياء الصادر بموجب الأمر السامي رقم (٢١٦٧٩) وتاريخ ١٣٨٧/١١/٩هـ.

(١) المادة رقم (٣) من قواعد وآلية عمل لجان النظر في طلبات تملك العقارات المعتمدة بقرار معالي رئيس مجلس الهيئة العامة لعقارات الدولة رقم (١٤٥) وتاريخ ١٤٤٢/٣/١٢هـ، الموافق ٢٠٢٠/١٠/٢٩م، على رابط: [قواعد وآلية عمل لجان النظر في طلبات تملك العقارات - المعدلة.pdf](#) ، واللقاء مع الأستاذ فضل بن شامان (محاوٍ وقاضي سابقاً) في برنامج بالعدل عنوان الحلقة (طرق تملك العقار)، رابط اللقاء: [برنامج بالعدل مع ماجد أبابطين | طرق تملك العقار | أفضل بن شامان | قناة المجد YouTube](#) .

(٢) ومنها: (حدود الحرمين الشريفين، والمشاعر المقدسة وأبنيتها، الأراضي الساحلية، وحرم البحر، ومشاريع الاستزراع السمكي، وحرم الحدود والمحميات الوطنية، وأراضي المنتزهات البرية، ومحميات الحياة الفطرية، وقمم الجبال، وأراضي المراعي والغابات، ومجاري الأودية والسيول والشعاب والفياض والمواقع الأثرية، ومناطق المحجوزات للمواد الهيدروكربونية والتعدين والطاقة ومواقع الخامات المعدنية، ومسارات ومحطات الكهرباء، ومناطق مصادر المياه وأحواض السدود وأحرامها، والأماكن العامة الصادر بها صكوك، والمرافق والخدمات العامة)، المادة رقم (٣) من قواعد وآلية عمل لجان النظر في طلبات تملك العقارات المعتمدة بقرار معالي رئيس مجلس الهيئة العامة لعقارات الدولة رقم (١٤٥) وتاريخ ١٤٤٢/٣/١٢هـ، الموافق ٢٠٢٠/١٠/٢٩م، على رابط: [قواعد وآلية عمل لجان النظر في طلبات تملك العقارات - المعدلة.pdf](#) .

(٣) لم يشترط الأمر السامي المبارك في المصورات الجوية إثبات الإحياء، بل اشترط عدم نفيها للإحياء؛ هذا من باب التيسير.

## الفرع الثاني: شروط قبول طلب التعديل<sup>(١)</sup>:

١/ أن يكون الطلب مقدماً خلال سنة من تاريخ ٥/٥/١٤٤٢هـ، الموافق ٢٠/١٢/٢٠٢٠م.

٢/ أن يكون الطلب لإضافة أو استكمال الإجراءات النظامية أو إضافة بيانات ناقصة على صكوك مكتسبة للصفة النهائية.

**المطلب الخامس: الوثائق المطلوبة لطلبات تملك العقارات وطلبات التعديل.**

## الفرع الأول: الوثائق المطلوبة لطلبات تملك العقارات<sup>(٢)</sup>:

يُقدّم طلب التملك للأمانة العامة وفق نموذج مُعدّ من هيئة عقارات الدولة لهذا الغرض مرفقاً به المستندات والوثائق الداعمة، ومنها: ١- رفع مساحي من مكتب معتمد<sup>(٣)</sup> متضمناً الإحداثيات ونوع العقار وموقعه وحدوده وأضلاعه ومساحته، ويتم تحديد هذه الإحداثيات ووجود الإحياء بها أنه كان قبل تاريخ ٩/١١/١٣٨٧هـ، عن طريق التصويرات الجوية التي أعفي منها مقدم الطلب، وأصبحت من اختصاص الهيئة، وتعتبر هي المستند الوحيد لإثبات إحياء الأرض من عدمه لدى هيئة عقارات الدولة بخلاف ما كان عليه العمل سابقاً أمام المحاكم؛ إذ كانت المحاكم تعتمد على تقدير هيئة الخبراء، وتعتمد على شهادة الشهود بأن الإحياء كان قبل ١٣٨٧هـ، فإذا ثبت الإحياء فإن اللجنة الابتدائية تصدر موافقتها المبدئية بإصدار وثيقة التملك،

(١) المادة رقم (٣) من قواعد وألية عمل لجان النظر في طلبات تملك العقارات المعتمدة بقرار معالي رئيس مجلس الهيئة العامة لعقارات الدولة رقم (١٤٥) وتاريخ ١٢/٣/١٤٤٢هـ، الموافق ٢٩/١٠/٢٠٢٠م، على رابط: [قواعد-والية-عمل-لجان-النظر-في-طلبات-تملك-العقارات-المعدلة.pdf](#).

(٢) انظر: منصة إحكام على موقع هيئة عقارات الدولة، رابط: [إحكام \(ehkaam.s\)](#) ، واللقاء الذي كان بعنوان: (من حجج الاستحكام في نظام المرافعات إلى وثائق التملك لدى هيئة العقارات)، مع المستشار يحيى محمد الشهراني، والذي نظّمته لجنة التنمية الاجتماعية الأهلية بطيب ربيعة ورفيدة، رابط: [من حجج الاستحكام في نظام المرافعات إلى وثائق التملك لدى هيئة العقارات مع المستشار يحيى محمد الشهراني YouTube](#) - .

(٣) ضمن المكاتب الهندسية التي تم تحديدها من قبل هيئة عقارات الدولة وموضحة على منصة إحكام على موقع هيئة عقارات الدولة.

وترفع بها إلى اللجنة المركزية بوزارة العدل بالرياض، فإذا وافقت اللجنة المركزية فعند ذلك يرفع الأمر إلى المقام السامي، فإذا وافق الملك -حفظه الله- على ما رآته اللجنة الابتدائية والمركزية فعند ذلك يوجه الملك -حفظه الله- بإصدار وثيقة التملك.  
٢- وثائق التملك أو الإحياء.

### الفرع الثاني: الوثائق المطلوبة لتعديل طلبات تملك العقارات.

يُقَدَّم طلب التَّعْدِيل للأمانة العامَّة وفق نموذج مُعدَّ من الهيئة لهذا الغرض مرفقاً به المستندات والوثائق الداعمة، وهذا يكون في جميع الدعاوى والإنهاءات المنظورة لدى المحاكم، وصدر فيها أحكام ابتدائية قضائية ولم تصل إلى مرحلة اكتسابها القطعية؛ بمعنى أنها لم تؤيد من محكمة الاستئناف، لذا فإنه يرفع للهيئة بذلك لطلب ملفات الدعاوى من المحاكم للنظر فيها، والتأكد من توافر اشتراطات التملك فيها<sup>(١)</sup>.

### المطلب السادس: الموانع الشرعية والنظامية لاستخراج حجج الاستحكام.

نصت التعليمات في نظام حجج الاستحكام الجديد على أن يكون العقار محل الطلب خالياً من الموانع النظامية، والتي قد تقرر المنع من تملكها في الشريعة الإسلامية لتعلقها بالمصالح العامة، ومن تلك الموانع<sup>(٢)</sup>:

(١) انظر: اللقاء الذي كان بعنوان: (من حجج الاستحكام في نظام المرافعات إلى وثائق التملك لدى هيئة العقارات)، مع المستشار يحيى محمد الشهراني، والذي نظمته لجنة التنمية الاجتماعية الأهلية بطبب ربيعة ورفيدة، رابط:

[من حجج الاستحكام في نظام المرافعات الى وثائق التملك لدى هيئة العقارات مع المستشار يحيى محمد الشهراني](#)  
- YouTube

(٢) انظر: المادة رقم (٣) من قواعد وآلية عمل لجان النظر في طلبات تملك العقارات المعتمدة بقرار معالي رئيس مجلس الهيئة العامة لعقارات الدولة رقم (١٤٥) وتاريخ ١٢/٣/١٤٤٢هـ، الموافق ٢٩/١٠/٢٠٢٠م، على رابط: [قواعد وآلية عمل لجان النظر في طلبات تملك العقارات - المعدلة.pdf](#).

- ١- حدود الحرمين الشريفين، والمشاعر المقدسة وأبنتها<sup>(١)</sup>.
- ٢- الأراضي الساحلية، وحرم البحر، ومشاريع الاستزراع السمكي<sup>(٢)</sup>.
- ٣- حرم الحدود، ٤- المحميات الوطنية، ٥- أراضي المنتزهات البرية، ٦- محميات الحياة الفطرية، ٧- قمم الجبال، ٨- أراضي المراعي، ٩- الغابات، ١٠- مجاري الأودية والسيول والشعاب والفياض، والمواقع الأثرية، ١١- مناطق المحجوزات للمواد الهيدروكربونية والتعدين والطاقة، ومواقع الخامات المعدنية، ١٢- مسارات ومحطات الكهرباء، ١٣- مناطق مصادر المياه وأحواض السدود وأحرامها، ١٤- الأملاك العامة الصادرة بها صكوك، ١٥- المرافق والخدمات العامة<sup>(٣)</sup>.

(١) وقد اختلف الفقهاء -رحمهم الله- في حكم إحياء موات الحرم والمشاعر على أربعة أقوال: القول الأول: يقضي بالمنع من الإحياء وأن موات الحرم وعرفات لا يملك بالإحياء، وهو مفهوم من منع الحنفية للإحياء فيما تعلق به منافع للمسلمين، وفيما قرب من العامر، وأكثر الحنابلة، والقول الثاني: أن منع إحياء موات الحرم يتناول فقط منى ومزدلفة وعرفة دون بقية أجزاء الحرم ومرافقه، وبه قال الشافعية على الصحيح عندهم، القول الثالث: جواز إحياء موات عرفة دون غيرها من المشاعر (منى ومزدلفة) بشرط أن لا يضيق على الواقفين بعرفة وهو وجه عند الشافعية، القول الرابع: يملك بالإحياء ما لا يحتاج إليه الحاج سواء كان ذلك في الحرم أو المشاعر، وهو وجه عند الحنابلة، والراجح والله -تعالى أعلم- القول الثاني القاضي بأن منع إحياء موات الحرم يتناول فقط منى ومزدلفة وعرفة دون بقية أجزاء الحرم ومرافقه؛ لترتب مشقة وعنت على ساكني الحرم بمنعهم من الإحياء. انظر: الدر المختار، ص (٦٧١)، روضة الطالبين، (٢٨٦/٥)، الفروع، (٣٠١/٧)، والمبدع، (١٠٠/٥).

(٢) ذهب أكثر الفقهاء -رحمهم الله- إلى عدم جواز إحيائها لتعلق المصلحة العامة بها؛ فهي من الأشياء التي يشترك فيها عامة الناس؛ وبناء عليه الانتفاع بها لا يحصل إلا بالمنع من إحيائها وحيازتها، انظر: المبسوط، (١٦٤/٢٣)، وتحفة المحتاج، (٢٠٧/٦)، والإنصاف، (٧٥/١٦).

(٣) من المقرر أن الشرع أذن في إحياء الموات الذي لا تتعلق به مصالح عامة الناس، وذلك لعمارة الأرض كما حث الله على ذلك، أما إذا كان للناس مصالح في مكان معين فإنه يكون لهم جميعاً ولا يصح أن ينفرد به أحدهم، كمجاري السيول والأودية، والأماكن التي صدرت التعليمات بالمنع من تملكها كالأراضي الواقعة على الحدود، والواقعة على جانبي سكك الحديد لتعلقها بالمصلحة العامة، وأراضي الغابات التي يستفيد منها عامة الناس والتي قد يترتب على القول بتمليكها حرمان للناس من هذا الانتفاع بإتلاف أشجارها وقطعها مما يكون له آثار بيئية سيئة. انظر: الوسيط، (٢٣٠/٤)، والمبدع، (١٠٠/٥).

## المبحث الثاني: طرق التملك النظامية والشرعية للعقارات.

تعود طرق التملك في المملكة العربية السعودية إلى ثلاث طرق سيتم إيضاحها في المطالب الآتية:

### المطلب الأول: تملك العقارات بطريق البيع والشراء.

من طرق التملك التي أباحها الله -تعالى- البيع والشراء، قال الله -تعالى-: ﴿وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا﴾ [سورة البقرة: ٢٧٥] ، وأجمع علماء الأمة الإسلامية على جواز التملك بالبيع والشراء ومشروعيته<sup>(١)</sup>؛ وذلك لحكم متعدّد؛ فالسَّلَع والعروض التجاريّة موزعة بين النَّاس؛ فقد يحتاج الإنسان إلى ما عند صاحبه من سلعةٍ أو غرضٍ؛ فيقومان بعملية البيع والشراء لتتحقق منفعة الطرفين، فلا يمكن الوصول إلى تبادل المنافع إلاّ عن طريق البيع والشراء، ومن خلال البيع والشراء تُقضى الحاجات، ويصل كلُّ إنسانٍ إلى غايته ومراده، من أجل ذلك أحلَّ الله -تعالى- البيع والشراء؛ لتعمّ المنفعة على النَّاس أجمعين، ومن ذلك تملك الأراضي والعقارات.

وقد كان التملك بهذه الطريقة في السابق يتم من خلال إجراءات وأنظمة معمول بها وفق أوامر سامية، وهي أن يأتي الراغب في الشراء إلى أمانة المنطقة وبلديتها، ويتقدم بطلب شراء قطعة أرض منهم سواء كانت الأرض كبيرة أو صغيرة، ويقدم مقابلاً مالياً، وبالتالي يملك هذه الأرض، وقد صدرت الأوامر بإيقاف بيع الأراضي الحكومية من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية<sup>(٢)</sup>.

(١) الإقناع، (٢٤٣/١)، والإشراف، (٩/٦).

(٢) انظر: اللقاء مع الأستاذ فضل بن شامان (محاوٍ وقاضٍ سابقاً) في برنامج بالعدل عنوان الحلقة (طرق تملك العقار)، رابط اللقاء: [برنامج بالعدل مع ماجد أبيبطين | طرق تملك العقار | أفضل بن شامان | قناة المجد](#)  
.- [YouTube](#)

## المطلب الثاني: التملك بطريق الإقطاع<sup>(١)</sup>.

اتفق الفقهاء<sup>(٢)</sup> -رحمهم الله- من الحنفية<sup>(٣)</sup>، والمالكية<sup>(٤)</sup>، والشافعية<sup>(٥)</sup>، والحنابلة<sup>(٦)</sup> على أن من أقطعه الإمام أرضاً لم يعمرها في الإسلام قط لا مسلم ولا ذمي ولا حربي، ولا كانت مما صالح عليها أهل الذمة، ولا كان فيها منتفع لمن يجاورها، ولا كانت في خلال المعمور ولا بقرب معمور؛ بحيث إن وقف واقف في أدنى المعمور وصاح بأعلى صوته لم يسمعه من في أدنى ذلك العامر؛ فإحياء هذا المقطوع له للأرض بحرث أو حفر أو غرس أو جلب ماء لسقيها أو بناء بناه، فإنه يكون مالكاً لها موروثاً عنه هذا الملك، يبيع الأرض إن شاء، ويفعل فيها ما أحب.

ويتم هذا التملك عن طريق المنح العقارية حيث تُمنح من البلديات والأمانات وفق إجراءات وأنظمة حاكمة للمنح العقارية، وقد صدرت التعليمات والتوجيهات بإيقاف التملك من هذا الطريق<sup>(٧)</sup>.

(١) الإقطاع: هو (ما يخص به الإمام بعض الرعية من الأرض الموات، ويصير أولى بإحيائه ممن لم يسبق إلى إحيائه)، القاموس الفقهي، ص (٣٠٦).

(٢) انظر: مراتب الإجماع، (٩٥/١).

(٣) انظر: الهداية للمرغيناني، (٣٨٣/٤)، والجوهرة النيرة، (٣٦٣/١)، والبحر الرائق، (٢٣٩/٨).

(٤) انظر: البيان والتحصيل، (٣٠٣/١٠)، والمعونة، (١١٩٤/١)، وأسهل المدارك، (٥٢/٣).

(٥) انظر: الإقناع للماوردي، (١١٨/١)، والحاوي، (٤٧٨/٧)، والمهذب، (٢٩٣/٢).

(٦) انظر: الهداية على مذهب الإمام أحمد، (٣٢٥/١)، والكافي في فقه الإمام أحمد، (٢٤٣/٢)، والمحرم، (٣٦٧/١).

(٧) انظر: اللقاء مع الأستاذ فضل بن شامان (محامٍ وقاضٍ سابقاً) في برنامج بالعدل عنوان الحلقة (طرق تملك العقار)، رابط اللقاء: [برنامج بالعدل مع ماجد أبابطين | طرق تملك العقار | أفضل بن شامان | قناة المجد](#)

### المطلب الثالث: التملك بطريق إحياء الأرض الموات<sup>(١)</sup>.

اتفق الفقهاء<sup>(٢)</sup> -رحمهم الله تعالى- على أن من أحيا أرضاً مواتاً لا يتعلق بها حق امرئ مسلم ولا يتعلق بها مصالح العمران، من طرفه، ومسيل مائه، ومطرح قمامته، وملقى ترابه وآلاته، فهي ملكٌ له؛ لقوله -صلى الله عليه وسلم-: «من أحيا أرضاً ميتة في غير حق مسلم، فهي له»<sup>(٣)</sup>، واختلفوا -رحمهم الله تعالى- في اشتراط إذن الإمام في مشروعية إحياء الموات على ثلاثة أقوال:

**القول الأول:** أنه لا يشترط إذن الإمام في تملك الأرض عند إحيائها، وبناءً عليه لو أُحْيِيَ مواتٌ بغير إذن الإمام صح الإحياء، وهو قول عند الحنفية<sup>(٤)</sup>، وقول الشافعية<sup>(٥)</sup>، والحنابلة<sup>(٦)</sup>.

**القول الثاني:** اشتراط إذن الإمام عند إحياء الأرض الموات، وبناءً عليه لو أُحْيِيَ مواتٌ بغير إذن الإمام لم يصح الإحياء، وهو القول المعتمد عند الحنفية<sup>(٧)</sup>.

**القول الثالث:** اشتراط إذن الإمام عند إحياء الأرض الموات فيما قارب العمران دون ما بعد، ولم يتعلق بهذا الموات مصلحة للمسلمين، وبناءً عليه لا يصح الإحياء فيما قارب العمران، وبه قال المالكية<sup>(٨)</sup>.

(١) والمراد بالإحياء هو: (التصرف في أرض موات وإعمارها بالبناء والغرس والزرع والسقي، وغير ذلك من الأغراض الصحيحة)، التعريفات الفقهية، (١٩/١).

(٢) انظر: مراتب الإجماع، (٩٥/١).

(٣) أخرجه البخاري في صحيحه، ح (٢٣٣٥) (١٠٥/٣)، كتاب المزارعة، باب من أحيا أرضاً مواتاً.

(٤) وهو قول أبي يوسف ومحمد بن الحسن. انظر: الهداية للمرغيناني، (٣٨٣/٤)، والجوهر النيرة، (٣٦٣/١)، والبحر الرائق، (٢٣٩/٨).

(٥) انظر: الإقناع للماوردي، (١١٨/١)، والحاوي، (٤٧٨/٧)، والمهذب، (٢٩٣/٢).

(٦) انظر: الهداية على مذهب الإمام أحمد، (٣٢٥/١)، والكافي في فقه الإمام أحمد، (٢٤٣/٢)، والمحرم، (٣٦٧/١).

(٧) وهو قول أبي حنيفة. انظر: الهداية للمرغيناني، (٣٨٣/٤)، والجوهر النيرة، (٣٦٣/١)، والبحر الرائق، (٢٣٩/٨).

(٨) انظر: البيان والتحصيل، (٣٠٣/١٠)، والمعونة، (١١٩٤/١)، وأسهل المدارك، (٥٢/٣).

### الأدلة: أدلة القول الأول:

١/ قوله -صلى الله عليه وسلم-: «من أحمأ أرضاً ميتة في غير حق مسلم، فهي له»<sup>(١)</sup>.

٢/ قوله -صلى الله عليه وسلم-: «من أعمر أرضاً ليست لأحد فهو أحمق بها»<sup>(٢)</sup>.  
**وجه الدلالة من الحديثين:** عموم الحديثين، فلم يفرقا بين أن يكون الإحياء بإذن الإمام، أو بغير إذنه، فدل على صحة التملك بالإحياء بغير إذن الإمام<sup>(٣)</sup>.  
**نوقش الحديثان:** بأن يحتمل أنه -صلى الله عليه وسلم- قد أذن لهم بالإحياء، ويحتمل أن يحمل الحديث على البراري والصحاري، وأما ما قرب من العمران مما ينتشأ الناس فيه؛ فإن ذلك لا يكون له أن يحييه إلا بقطيعة من الإمام وإذن<sup>(٤)</sup>.

**أدلة القول الثاني:** قوله -صلى الله عليه وسلم-: «إنما للمرء ما طابت به نفس إمامه»<sup>(٥)</sup>.

**وجه الدلالة من الحديث:** يمكن أن يستدل بأن عموم الحديث يدل على لزوم اشتراط إذن الإمام لتملك الأرض عند إحيائها.  
**نوقش:** من وجهين: الأول: أن الحديث ضعيف.  
**الثاني:** أن هذا عموم يلزم منه أن لا يملك أحد شيئاً من الأملاك بغير إذن الإمام مع أن الظاهر خلافه كالبيع وغيره<sup>(٦)</sup>.

(١) سبق تخريجه في نفس الصفحة حاشية (٣).

(٢) أخرجه البخاري في صحيحه، ح (٢٣٣٥) (١٠٦/٣)، كتاب المزارعة، باب من أحمأ أرضاً مواتاً.

(٣) انظر: البيان والتحصيل، (٤٧٥/٧).

(٤) انظر: الهداية للمرعيناني، (٣٨٣/٤)، وأسهل المدارك، (٥٢/٣).

(٥) أخرجه الطبراني في المعجم الكبير، ح (٣٥٣٣) (٢٠/٤)، مسند حبيب بن مسلمة بن مالك، هذا الحديث ذكر البيهقي أنه رواه إسحاق الحنظلي، عن بقة بن الوليد، عن رجل لم يسمه، عن مكحول، وهذا الإسناد منقطع بين مكحول ومن فوقه، وراويه عن مكحول مجهول، فلا حجة في هذا الإسناد. انظر: معرفة السنن، (٨/٩)، قال في نصب الرأية: (رواه الطبراني، وفيه ضعف من حديث معاذ)، (٢٩٠/٤)، وقال الألباني في سلسلة الأحاديث الضعيفة والموضوعة: (ضعيف جداً)، (٧٧١/١٢).

(٦) انظر: البحر الرائق، (٢٣٩/٨).



**أدلة القول الثالث:** إن ما قرب من العمران يتشأح الناس فيه، فلا يجوز إلا بإذن الإمام، بخلاف ما بعد عن العمران فيجوز إحيائه بغير إذن الإمام؛ لأنه ليس فيه إتلاف لحق الغير، ولا يؤدي إلى التخاصم والعداوة، فيدخل في عموم قوله - صلى الله عليه وسلم -: «من أحيأ أرضاً ميتة في غير حق مسلم، فهي له»<sup>(١)</sup>،<sup>(٢)</sup>.

**الترجيح:** الراجح - والله تعالى أعلم - القول الذي يرى أنه لا يصح ملكه لما أحياه بلا إذن الإمام؛ لما في الأخذ بهذا القول من ضبط امتلاك الأراضي، وقطع كثير من النزاعات التي تنتج عن عدم ضبط مثل هذا الامتلاك إلا بإذن الإمام.

وهذه الصورة من صور التملك كان معمولاً بها حتى صدور الأمر السامي في عهد الملك فيصل - رحمه الله - بتاريخ ١٣٨٧/١١/٩هـ؛ الذي يأمر بإيقاف هذا النوع من التملك، وأن ما أحيي بعد هذا التاريخ يعتبر إحيائه لاغياً لا اعتبار له. ووُجّهت المحاكم بعدم إثبات أي ملكية عقارية من هذا النوع إلا بقيد، وهو أن يكون الإحياء فيها قبل تاريخ الأمر السامي بالمنع<sup>(٣)</sup>.

(١) سبق تخريجه في ص (١٧).

(٢) انظر: المعونة، (١/١١٩٤).

(٣) انظر: اللقاء مع الأستاذ فضل بن شامان (محاو وقاضٍ سابقاً) في برنامج بالعدل عنوان الحلقة (طرق تملك العقار)، رابط اللقاء: [برنامج بالعدل مع ماجد أبابطين | طرق تملك العقار | أفضل بن شامان | قناة المجد](#)  
.- [YouTube](#)

### المبحث الثالث: أحكام شرعية متعلقة بحجج الاستحكام.

**المطلب الأول: الحكم الشرعي للاعتداءات على الأملاك العامة والخاصة والعقوبات المترتبة عليها.**

لما قرره العلماء -رحمهم الله تعالى- سابقاً من عدم جواز إحياء الأراضي البيضاء المتعلقة بها مصالح الناس، وبما أن الإحياء بعد تاريخ ٩-١١-١٣٨٧هـ، لا يعد سبباً من أسباب الملكية الخاصة، ولضرورة وضع حد تنتهي إليه ادعاءات التملك استناداً إلى الإحياء ووضع اليد، حتى لا يكون ذلك ذريعة للاعتداء على أراضي الدولة، والحوالان دون الاستفادة منها للمصالح، واستناداً لقواعد الشرع الحنيف في تحريم اقتطاع شبر من الأرض بغير وجه حق؛ فإنه يحرم شرعاً الاعتداء على الأملاك العامة والخاصة، ويلحق بمن اعتدى الإثم العظيم لقوله -صلى الله عليه وسلم-: «من اقتطع شبراً من الأرض ظلماً طَوَّقَهُ اللهُ إياه يوم القيامة من سبع الأرضين»<sup>(١)</sup>، وعند مطالبة المعتدى عليه بإزالة التعدي يلزم المعتدي إزالته باتفاق الفقهاء -رحمهم الله-<sup>(٢)</sup>؛ لما ورد عن سعيد بن زيد بن عمرو بن نفيل، أن النبي -صلى الله عليه وسلم- قال: «ليس لعرق ظالم حق»<sup>(٣)</sup>، وروي أن رجلاً غرس في أرض رجل من الأنصار، من بني بياضة، فاختصما إلى النبي -صلى الله عليه وسلم- فقضى للرجل بأرضه، وقضى للآخر أن ينزع نخله. قال: "فلقد رأيتها تضرب

(١) أخرجه مسلم في صحيحه، ح (١٦١٠) (٥٨/٥)، كتاب البيوع، باب تحريم الظلم وغصب الأرض وغيرها.  
(٢) ذكر الاتفاق ابن قدامة عند ذكره لمسألة رد المغصوب بقوله: (فمن غصب شيئاً لزمه رده، ما كان باقياً، بغير خلاف نعلمه). ومن لوازم الرد إزالة ما أحدثه من تعدٍ في المغصوب، انظر: المغني، (٣٦١/٧).  
(٣) أخرجه أبو داود في سننه، ح (٣٠٧٣) (٦٨٠/٤)، كتاب الخراج والفيء والإمارة، باب في إحياء الموات، والترمذي في سننه، ح (١٣٧٨) (٥٥/٣)، كتاب الأحكام، باب ما ذكر في إحياء أرض الموات، والنسائي في سننه الكبرى، (٥٧٢٩) (٣٢٥/٥)، كتاب إحياء الموات، باب من أحيا أرضاً ميتة ليست لأحد، قال الترمذي: (هذا حديث حسن غريب، وقد رواه بعضهم عن هشام بن عروة، عن أبيه، عن النبي صلى الله عليه وسلم مرسلًا)، (٥٦/٣)، وصححه الألباني في الإرواء، (٣٥٣/٥).

في أصولها بالفؤوس، وإنما لنخل عُم<sup>(١)</sup>(٢)؛ كما أنه يلزمه إزالة ما ترتب على التعدي كتسوية الأرض بعد هدم البناء؛ لأنه ضرر حصل بفعله في ملك غيره، فلزمته إزالته<sup>(٣)</sup>.

وقد أعطى النظام السعودي كل مواطن الحق في التّقدم بشكوى إلى الجهة المعنية ضد من يقوم بالاعتداء على ملكية عامة، وللجهة المعنية إزالة التعدي متى ثبت ذلك، وتحميل المعتدي بعض الغرامات المالية<sup>(٤)</sup>، ونفقة إزالة ما أحدثه على الأرض<sup>(٥)</sup>، وجميع ما ترتب على التعدي من تعويضات للمتضررين بما في ذلك

(١) أي طوال، انظر: معالم السنن، (٤٧/٣).

(٢) أخرجه أبو داود في سننه، ح (٣٦٣٦) (٣،٣٥٢)، كتاب القضاء، باب القضاء، بلفظ: عن سمرة بن جندب، «أنه كانت له عضد من نخل في حائط رجل من الأنصار، قال: ومع الرجل أهله، قال: فكان سمرة يدخل إلى نخله فيتأذى به ويشق عليه، فطلب إليه أن يبيعه، فأبى، فطلب إليه أن يناقله، فأبى، فأتى النبي صلى الله عليه وسلم فذكر ذلك له، فطلب إليه النبي صلى الله عليه وسلم أن يبيعه، فأبى، فطلب إليه أن يناقله، فأبى، قال: فهيه له، ولك كذا وكذا، أمراً رغبه فيه، فأبى، فقال: أنت مضارٌّ، فقال رسول الله صلى الله عليه وسلم للأنصاري: اذهب فاقلع نخله»، وأبو عبيد في غريب الحديث، ح (٤٦٤) (٢٧٩/٣)، كتاب الأحاديث المسندة.

(٣) انظر: المغني، (١٨٠/٥-١٨١)، والروض المربع، ص (٤٢٣)، والأمر الملكي الصادر بخصوص حجج الاستحكام، رابط: [\(٤\) تبلغ غرامة مخالف مشروع لائحة مراقبة الأراضي الحكومية وإزالة التعديات في المرة الأولى ١٠ آلاف ريال، وفي المرة الثانية ٢٠ ألف ريال، وفي المرة الثالثة ٤٠ ألف ريال. انظر: صحيفة عكاظ، موقع: \[مصيبرها الإزالة - أخبار السعودية | صحيفة عكاظ\\(okaz.com.sa\\)\]\(http://مصيبرها الإزالة - أخبار السعودية | صحيفة عكاظ\(okaz.com.sa\) .\) وصحيفة الوطن، موقع: \[معنتو الأراضي الحكومية دون لائحة عقاب - جريدة الوطن السعودية\\(alwatan.com.sa\\)\]\(http://معنتو الأراضي الحكومية دون لائحة عقاب - جريدة الوطن السعودية\(alwatan.com.sa\) .\).](http://بأمر الملك.. جميع الأراضي المنفكة عن الملكية الخاصة الثابتة بصك ملكية تُعدُّ ملكاً للدولة(sabq.org) .</a></p>
</div>
<div data-bbox=)

(٥) وتتم محاسبة المعتدين على الأراضي الحكومية عن طريق الحاكم الإداري، وغالباً ما يكون العقاب بإزالة الإحداث وتوقيف المعتدي لساعات أو أيام حتى يزال ما أحدثه، ثم يطلق سراحه. وقد نصت قواعد مراقبة عقارات الدولة وإزالة التعديات في المادة الثامنة على أنه: (يجب على المعتدي إزالة التعدي على نفقته خلال مدة لا تتجاوز عشرة أيام من تاريخ إبلاغه بذلك. وفي حالة امتناعه أو مباطلته يزال التعدي تحت إشراف اللجنة الرئيسية). المركز الوطني للوثائق والمحفوظات، كذلك نصت في المادة العاشرة على أنه: (يلزم المعتدي بدفع تكاليف الإزالة وجميع ما يترتب على التعدي من تعويضات للمتضررين ونفقات، بما فيها التعويض على أخذ المواد الأولية، ونفقات إعادة الموقع إلى ما كان عليه قبل التعدي)، موقع الهيئة العامة لعقارات الدولة، رابط: [pdf\(spga.gov.sa\)](http://pdf(spga.gov.sa) .).

إعادة الموقع إلى ما كان عليه قبل التعدي<sup>(١)</sup>، وإذا رفض المُحدث الإزالة تحيل لجنة مراقبة الأراضي الحكومية وإزالة التعديات الأوراق إلى اللجنة المركزية لمراقبة الأراضي الحكومية وإزالة التعديات بإمارة المنطقة<sup>(٢)</sup>، وتتم محاسبة المعتدين على الأراضي الحكومية عن طريق الحاكم الإداري، وغالباً ما يكون العقاب بإزالة الإحداث، وتوقيف المعتدي لساعات أو أيام حتى يزال ما أحدثه، ثم يطلق سراحه<sup>(٣)</sup>. بالإضافة إلى أن مجلس الوزراء قرر عدداً من القواعد والآليات التي تهدف إلى حماية عقارات الدولة من أي تعدٍ، والمحافظة عليها، واتخاذ ما يلزم لإزالة التعديات، وكان ذلك بإقرار تشكيل لجنة رئيسية في إمارة كل منطقة، برئاسة ممثل من إمارة المنطقة، وعضوية ممثلين من وزارة العدل، ووزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، ووزارة البيئة والمياه والزراعة، والهيئة العامة لعقارات الدولة. وللجنة الرئيسية تشكيل لجان فرعية في المحافظات والمراكز متى دعت الحاجة إلى ذلك<sup>(٤)</sup>.

(١) كما نصت على ذلك القاعدة العاشرة من قواعد مراقبة عقارات الدولة وإزالة التعديات. انظر: المركز الوطني للوثائق والمحفوظات، موقع المركز: [المركز الوطني للوثائق والمحفوظات\(ncar.gov.sa\)](http://ncar.gov.sa).

(٢) واللجان المعنية بإزالة التعديات على الأراضي الحكومية تضم ممثلاً من وزارة المالية. انظر: صحيفة عكاظ، موقع: [مصريها الإزالة - أخبار السعودية | صحيفة عكاظ\(okaz.com.sa\)](http://okaz.com.sa)، وصحيفة الوطن، موقع: [معتدو الأراضي الحكومية دون لائحة عقاب - جريدة الوطن السعودية\(alwatan.com.sa\)](http://alwatan.com.sa).

(٣) انظر: صحيفة الوطن، موقع: [معتدو الأراضي الحكومية دون لائحة عقاب - جريدة الوطن السعودية\(alwatan.com.sa\)](http://alwatan.com.sa).

(٤) ومن المهام التي تتولاها هذه اللجان: ١-مراقبة عقارات الدولة، وحمايتها من أي تعدٍ، والمحافظة عليها ضمن نطاق الإشراف الإداري للمنطقة، ٢-إصدار القرارات اللازمة لإزالة التعدي في عقارات الدولة، واعتمادها من سمو أمير المنطقة، ٣- الإشراف على تنفيذ أعمال إزالة التعديات بعد صدور القرارات اللازمة لها والتأكد من عدم التجاوز في التنفيذ، ٤-إعداد تقارير شهرية عن سير أعمالها والتحديات التي واجهتها، والرفع إلى سمو أمير المنطقة بذلك. وعلى اللجنة المُتبلغة بالتعدي أن تتبع -في سبيل تنفيذ المهام المسندة إليها- الآليات الآتية: ١- الوقوف على موقع أي من عقارات الدولة المتعدى عليها، ٢- إيقاف أي تعدٍ في عقارات الدولة المتعدى عليها، ٣- تحرير محضر يتضمن أن اللجنة تحققت من التعدي وما يتوفر من مستندات أو وثائق ذات صلة بالموقع، ويوقع من جميع أعضاء اللجنة، وفقاً للإجراءات الواردة في هذه القواعد، ٣- تحرير محضر يتضمن أن اللجنة تحققت من التعدي وما يتوفر من مستندات أو وثائق ذات صلة بالموقع، ويوقع من جميع أعضاء اللجنة، وفقاً للإجراءات الواردة في هذه القواعد. انظر: المركز الوطني للوثائق والمحفوظات، موقع المركز: [المركز الوطني للوثائق والمحفوظات\(ncar.gov.sa\)](http://ncar.gov.sa).

**المطلب الثاني: التكيف الفقهي لقرار الإلزام بالمطالبة باستخراج حجج الاستحكام خلال مدة محددة.**

يعتبر قرار المطالبة باستخراج صكوك للأراضي المملوكة بالإحياء والرفع بالوثائق المطلوبة عن طريق المنصة المعيّنة لذلك (إحكام) خلال مدة معينة من الإجراءات التنظيمية التي سُنّت للحد من ادعاءات التملك بدعوى الإحياء، وسداً لذريعة الاعتداءات على أراضي الدولة، وهو يعتبر من باب السياسة الشرعية التي لولي الأمر أن يسنّ من خلالها ما يترتب عليه من المصالح العامة، وبسبب مثل هذه الإجراءات يتحقق حفظ أملاك الدولة والأملاك الخاصة من أي اعتداءات تحول دون الاستفادة منها.

**المطلب الثالث: حكم التصرف في الأراضي المملوكة بالإحياء قبل صدور حجج الاستحكام عليها.**

من الممكن تخريج حكم التصرف في الأراضي المملوكة بالإحياء قبل صدور حجة الاستحكام على مسألة تصرف الفضولي<sup>(١)</sup> التي اختلف الفقهاء -رحمهم الله- في صحة البيع فيها ونفاذه على قولين:

**القول الأول:** عدم صحة بيع مال الغير بإذن البائع وبغير إذنه، وبه قال الشافعي في الجديد<sup>(٢)</sup>، والحنابلة في أرجح أقوالهم<sup>(٣)</sup>.

**القول الثاني:** صحة بيع الفضولي مال الغير بلا إذن منه، ويوقف نفاذ البيع على إجازته، وبه قال الحنفية<sup>(٤)</sup>، والمالكية<sup>(٥)</sup>، وأحد قولي الشافعية<sup>(٦)</sup>، ورواية

(١) المراد بالفضولي: هو من يتصرف في حق الغير بلا إذن شرعي أو ولاية، سواء كان هذا التصرف بيعاً أو شراءً أو نكاحاً إلى غير ذلك من أنواع التصرف، انظر: البحر الرائق، (١٦٠/٦)، وتبيين الحقائق، (١٠٣/٤).

(٢) انظر: الأم، (١١٢/٥)، وروضة الطالبين، (٢٥٥/٣)، والمجموع، (٢٦٠/٩)، ونهاية المحتاج، (٤٠٣/٣).

(٣) انظر: المغني، (٢٩٥/٦)، والإنصاف، (٢٨٣/٤)، وشرح منتهى الإرادات، (٩/٢).

(٤) انظر: المبسوط، (١٥٥/١٣)، وبدائع الصنائع، (١٤٧/٥)، والهداية للمرغيناني، (٦٨/٣).

(٥) انظر: مواهب الجليل، (٢٧٠/٤)، وحاشية الصاوي، (٢٦/٣)، وبداية المجتهد، (١٨٩/٣).

(٦) انظر: روضة الطالبين، (٣٥٥/٣)، والمجموع، (٢٦٠/٩)، وتحفة المنهاج، (٢٤٦-٢٤٧)، ومغني المحتاج، (٣٥٠/٢).

عند الحنابلة<sup>(١)</sup>.

**الأدلة: أدلة القول الأول:** ١/ ما ورد عن حكيم بن حزام<sup>(٢)</sup> -رضي الله عنه- قال: سألت النبي -صلى الله عليه وسلم-، فقلت: يأتيني الرجل يسألني من البيع ما ليس عندي أبتاع له من السوق ثم أبيع منه؟ قال: «لا تبع ما ليس عندك»<sup>(٣)</sup>.

٢/ ما ورد من أن النبي صلى الله عليه وسلم أرسل عتَّاب بن أُسَيْد<sup>(٤)</sup> إلى أهل مكة أن أبلغهم عني أربع خصال: «أنه لا يصلح شرطان في بيع، ولا بيع وسلف، وعن بيع ما ليس عندك، ولا ربح ما لم يُضمن»<sup>(٥)</sup>.

(١) انظر: المغني، (٢٩٥/٦)، والمحرر، (٣١٠/١)، والإنصاف، (٢٨٣/٤).

(٢) حكيم بن حزام بن خويلد القرشي الأسدي، يكنى أبا خالد، وهو ابن أخي خديجة بنت خويلد، وهو من مسلمة الفتح، من أشرف قريش والمؤلفة قلوبهم، ولد في الكعبة، قبل الفيل بثلاث عشرة سنة، وعاش مئة وعشرين عاماً. مات ٥٤هـ، وقيل: سنة ٥٨هـ، وعمي قبل موته. انظر: الاستيعاب، (٣٦٢-٣٦٣)، وأسد الغابة، (٣/٢)، والإصابة، (٩٧-٩٨).

(٣) أخرجه أحمد في مسنده، ح (١٥٣١١) (٢٦/٢٤)، مسند حكيم بن حزام، وأبو داود في سننه، ح (٣٥٠٣) (٢٨٣/٣)، كتاب البيوع والإيجارات، باب في الرجل يبيع ما ليس عنده، والترمذي في سننه، ح (١٢٣٢) (٥٣٥/٢)، كتاب البيوع، باب ما جاء في كراهية بيع ما ليس عنده، والنسائي في سننه، ح (٤٦١٣) (٢٨٩/٧)، كتاب البيوع، باب بيع ما ليس عند البائع، وابن ماجه في سننه، ح (٢٧٨١) (٧٣٧/٢)، كتاب التجارات، باب النهي عن بيع ما ليس عندك، قال في البدر المنير: (هذا الحديث صحيح)، (٤٤٨/٦)، وصححه الألباني في إرواء الغليل، (١٣٢/٥).

(٤) هو عتَّاب بن أُسَيْد بن أبي العيص بن أمية بن عبد شمس القرشي الأموي، أبو عبد الرحمن، أسلم يوم فتح مكة، واستعمله النبي صلى الله عليه وسلم على مكة عام الفتح، وظل أميراً عليها إلى أن مات، وكانت وفاته ووفاة أبي بكر رضي الله عنه في يوم واحد. انظر: الاستيعاب، (١٠٢٣/٣)، وأسد الغابة، (٥٤٩/٣)، والإصابة، (٣٥٦/٤).

(٥) أخرجه الطبراني في المعجم الأوسط، ح (١٤٩٨) (٢/١٣٦)، من اسمه أحمد، والبيهقي في سننه الكبرى، ح (١٠٦٨٣) (٥/٥١١)، كتاب البيوع، باب النهي عن بيع ما لم يقبض، وإن كان غير طعام، وابن أبي شيبة في مصنفه، ح (٢٢٠٣٨) (٤/٤٥١)، لم يسم له كتاباً، باب من كره أن يأكل ربح ما لم يضمن، وأخرجه أحمد في مسنده، ح (٦٦٧١) (٢٥٣/١١)، مسند عبد الله بن عمرو بن العاص، وأبو داود في سننه، ح (٣٥٠٤) (١١/٣٢٨٣)، كتاب البيوع والإيجارات، باب الرجل يبيع ما ليس عنده، والترمذي في سننه،

**وجه الدلالة من الحديثين:** نهى النبي -صلى الله عليه وسلم- عن بيع ما لا يملك الإنسان، والنهي يقتضي فساد المنهي عنه<sup>(١)</sup>، وبيع الفضولي لمال غيره بيعٌ لما لا يملك، فلا يجوز لورود النهي<sup>(٢)</sup>.

**يناقش:** بأن الحديثين ليسا في محل النزاع، حيث إنهما وردا في حق الرجل يأتي ليشترى ما ليس عند البائع فيبيعه، ثم يشتري البائع له من مكان آخر، والفضولي لا يبيع لنفسه لنقول: إنه باع ما ليس يملكه، ثم إن عقد السلم يصح للمسلم فيه وقت العقد مع أنه ليس بمالك له، فكذلك الحال في بيع الفضولي<sup>(٣)</sup>.

**أدلة القول الثاني:** ١/ قوله تعالى: ﴿وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ﴾، [سورة البقرة: ٢٧٥].

٢/ قوله تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ﴾، [سورة النساء: ٢٩].

**وجه الدلالة من الآيتين:** أنهما عامة في البيع، ومطلقة في الكيفية، وبيع الفضولي كيفية من كفيات البيع، فيصح<sup>(٤)</sup>.

**يمكن أن يناقش:** بأن هاتين الآيتين وإن كانتا عامة في مشروعية البيع إلا أن الدليل دلّ على تخصيص بيع الفضولي بالنهي عنه.

ح (١٢٣٤) (٥٢٦/٢)، كتاب البيوع، باب ما جاء فيما ليس عندك، والنسائي في سننه، ح (٤٦١١ و ٤٦٢٩ و ٤٦٣٠) (٧/٢٨٨)، كتاب البيوع، باب بيع ما ليس عندك، وباب سلف وبيع، وباب شرطان في بيع، بلفظ: «لا يحل سلف وبيع، ولا شرطان في بيع، ولا بيع ما ليس عندك»، قال الصنعاني في فتح الغفار: إنه رواه الخمسة، وصححه الترمذي وابن خزيمة، والحاكم بلفظ: «لا يحل سلف وبيع، ولا شرطان في بيع، ولا ربح ما لم يضمن، ولا بيع ما ليس عندك»، وأخرجه الطبراني في "الأوسط" بلفظ: «نهى عن بيع وشرط»، وهو غريب، قاله الحافظ، انظر: فتح الغفار، (١١٨٦،٣)، وحسنه الألباني في إرواء الغليل، (١٤٨/٥).

(١) انظر: البحر المحيط، (٣/٣٨٠).

(٢) انظر: بحث (أحكام إذن الإنسان في الفقه الإسلامي)، (١٦١/١).

(٣) انظر: المغني، (٤٠٧/٦).

(٤) انظر: بدائع الصنائع، (١٤٨/٥-١٤٩).

٣/ ما ورد عن حكيم بن حزام -رضي الله عنه- أن النبي -صلى الله عليه وسلم- بعث معه بدينار يشتري له أضحية، فاشتراها بدينار، وباعها بدينارين، فرجع فاشتري له أضحية بدينار، وجاء بدينار للنبي -صلى الله عليه وسلم-، فتصدق به النبي -صلى الله عليه وسلم-، ودعا له أن يبارك له في تجارته<sup>(١)</sup>.

**وجه الدلالة من الحديث:** إقرار النبي -صلى الله عليه وسلم- لحكيم بن حزام -رضي الله عنه- على فعله، ودعاؤه له بالبركة، ولو لم يكن البيع صحيحاً لأمره -صلى الله عليه وسلم- بالرد، فدل على أن البيع كان موقوفاً على إجازته -صلى الله عليه وسلم-<sup>(٢)</sup>.

**نوقش:** بأنه يحتمل أن حكيم بن حزام كان وكيلاً مطلقاً؛ لأنه اشترى الشاة، ثم باعها وسلمها للمشتري، ثم اشترى شاة ثانية، ولا يكون التسليم إلا من المالك أو وكيله<sup>(٣)</sup>.

**الترجيح:** الراجح -والله تعالى أعلم- القول الذي يرى أنه لا يصح بيع الفضولي مال غيره بلا إذن من مالكة؛ لوجاهة ما استدلوا به، فهي نص في محل الخلاف؛ ولما يترتب على القول بصحة التصرف ونفاذه من وقوع كثير من الانتهاكات والاعتداءات على الأملاك العامة والخاصة، وبخاصة ما يكون منها بدعوى وضع اليد والإحياء، وبناء عليه فإن التصرف في الأراضي المملوكة بالإحياء قبل صدور حجج الاستحكام غير نافذ، وغير صحيح. وقد نصّ القرار الصادر من الهيئة القضائية العليا والهيئة الدائمة والعامة بمجلس القضاء الأعلى والمحكمة العليا

(١) أخرجه أبو داود في سننه، ح (٣٣٨٦) (٢٦٧/٥)، كتاب البيوع والإيجارات، باب في المضارب يخالف، والترمذي في سننه، ح (١٢٥٧) (٥٤٩/٢)، كتاب البيوع، لم يسم له باباً، قال الترمذي: (لا نعرفه إلا من هذا الوجه، وحبيب بن أبي ثابت لم يسمع عندي من حكيم بن حزام)، (٥٤٩/٢)، والبيهقي في سننه، ح (١١٦١٨) (١٨٦/٦)، كتاب القراض، باب المضارب يخالف بما فيه زيادة، وضعفه الألباني في ضعيف سنن الترمذي، (١٤٨/١).

(٢) انظر: بحث (أحكام إذن الإنسان في الفقه الإسلامي)، (١٦٥/١).

(٣) انظر: المجموع، (٢٦٣/٩).



بناء على التعميم الصادر من الهيئة على أنه: (لا يصح إخراج صك مبيعة إلا بناء على حجة استحكام مستكملة لإجراءاتها الشرعية والنظامية)<sup>(١)</sup>، مما يدل عدم جواز إصدار الصكوك على الأراضي غير مستكملة الإجراءات النظامية والشرعية كالأراضي التي عليها دعاوي الإحياء، وبالتالي فإن التصرف في الأراضي المملوكة بالإحياء قبل صدور حجج الاستحكام غير نافذ، وغير صحيح.

**المطلب الرابع: سقوط حق المطالبة في التقديم في دعاوى حجج الاستحكام بالتقادم<sup>(٢)</sup>.**

اتفق الفقهاء -رحمهم الله- على أن الحق لا يسقط بالتقادم، ولم يفرّق جمهور الفقهاء في سماع الدعوى بين ما تقادم منها وما لم يتقادم، إلا أن الحنفية قالوا: إن الحق يسقط قضاءً لا ديانةً فيما إذا تقادمت المطالبة به<sup>(٣)</sup> ما لم يكن هناك مانع شرعي من المطالبة<sup>(٤)</sup>، إلا أن لولي الأمر منع القضاة من سماع الدعوى في أحوال معينة تحقيقاً للمصلحة العامة التي تجيز له اتخاذ التدابير المناسبة لإقرار الحقوق والاهتمام بها، وإبعاد القضاء عن المشكلات المعقدة في إثبات حقوق قديمة قد تكون مبنية على التزوير والتحايل، وحماية لمبدأ الاستقرار في الأوضاع الحقوقية؛ ولأن ترك المطالبة بالحق زماناً مع التمكن من المطالبة به؛ يدل على عدم ظهور الحق، وعدم ثبوته لدى صاحبه بعد هذه المدة الطويلة<sup>(٥)</sup>.

(١) ملف المبادئ والقرارات الصادرة من الهيئة القضائية العليا والهيئة الدائمة والعامة بمجلس القضاء الأعلى والمحكمة العليا من عام ١٣٩١هـ إلى عام ١٤٣٧هـ، ص (١١٣)، رابط: [تعاميم التوثيق.pdf](#).

(٢) المراد بالتقادم كما عرفه شهاب الصالح في مقاله: (مدة التقادم في النظام السعودي) أنه: (المدة التي يحددها النظام باختلاف كل حالة، والتي يسقط بمضيها الحق أمام القضاء، مع بقاء الحق قائماً في ذمة الغير)، انظر: رابط المقال: [\(linkedin.com\)](#).

(٣) انظر: مجلة الأحكام العدلية، في المادة رقم (١٦٧٤)، وأسهل المدارك، (٣/٢٣٧)، والموسوعة الفقهية الكويتية، (١٣/١١٩)، والفقه الإسلامي وأدلته، (٤/٣٢٦٨).

(٤) كأن يكون المدعي غائباً، أو صبيّاً أو مجنوناً وليس لهما ولي. انظر: قرّة عين الأخبار، (٨/٩٦).

(٥) انظر: الموسوعة الفقهية الكويتية، (١٣/١١٩)، وقرّة عين الأخبار، (٨/٩٦)، والفقه الإسلامي وأدلته، (٤/٣٢٦٨).

وعدم سماع الدعوى بعد المدة المحددة ليس مبنياً عليه سقوط الحق في ذاته، وإنما هو مجرد منع القضاة عن سماع الدعوى مع بقاء الحق لصاحبه حتى لو أقر الخصم يلزمه، ولو كان التقادم مسقطاً للحق لم يلزمه؛ ولأن القضاء في الإسلام مُظهِر للحق، لا مُثَبِّت له<sup>(١)</sup>.

ولقد طبق القضاء السعودي مبدأ عدم سماع الدعوى ومن ثم سقوط الحق بالتقادم. دون تقدير هذا التقادم بمدة زمنية محددة، وأرجع تقدير هذه المدة إلى السلطة التقديرية للمحكمة، لا سيما فيما يتصل بالعقار<sup>(٢)</sup>، وهذا متوافق مع ما أقرته هيئة كبار العلماء برقم (٦٨) وتاريخ ١٠/٢١/١٣٩٩هـ، والذي جاء فيه: (وحيث إن المجلس لا يعلم نصاً شرعياً خاصاً في تحديد مدة تملك الشيء المعين الذي بيد إنسان، وليس لديه إثبات الملكية سوى طول المدة، وادعى إنسان آخر ملكيته، ولديه ما يثبت أنه كان ملكاً له بوسيلة من وسائل الملك الشرعية. ونظراً لأن هذه المسألة من المسائل التي تبنى على العرف، وعلى قاعدة سد الذرائع، وأن الحكم في كل صورة من صورها يختلف باختلاف الزمان والمكان والأشخاص والأحوال، فإن المجلس يرى عدم تحديد مدة معينة تكون أساساً يبنى عليها القضاة أحكامهم، بل يترك فيها على حسب اختلاف ظروفها وملابساتها وبنائها على القاعدة الشرعية التي يمكن أن تنطبق عليها)<sup>(٣)</sup>.

(١) انظر: المراجع السابقة.

(٢) ورد عن محكمة التمييز (الاستئناف) ما يؤيد ذلك في قرارها رقم (٢٧٥/ق/٥/ب) وتاريخ ١٤٢٩/٦/٢٥هـ؛ بأن: (دلالة الحال تغني عن دلالة المقال، فالسكوت مدة طويلة عن المطالبة بالملك مع تصرف غيره به دليل عدم صحة الدعوى)، وكما تقرر في قرارها رقم (٧٤٥/ق/٣/ب) وتاريخ ١٤٣١/١٢/٢هـ أن: (التقادم في العقار يثبت ملكية من هو بيده، ويسقط حق الدعوى لغيره)، مقال: (التقادم في النظام والقضاء السعودي)، للدكتور عبد الله بن محمد العجلان، موقع صحيفة مال، رابط: <http://maaal.com> - صحيفة مال (maaal.com).

(٣) انظر: مقال: (التقادم في النظام والقضاء السعودي)، للدكتور عبد الله بن محمد العجلان، موقع صحيفة مال، رابط: <http://maaal.com> - صحيفة مال (maaal.com).

وقد أسقط نظام المرافعات الشرعية الجديد حق المطالبة بالتقادم، ومنع من سماع الدعوى بالحق متى وجدت<sup>(١)</sup>، وبخاصة فيما يتعلق بالأراضي المحيية بعد صدور الأمر الملكي الكريم رقم (أ/٢١٨) في تاريخ ٢٥/٣/١٤٤١هـ؛ القاضي بأن تُعد جميع الأراضي المنفكّة عن الملكية الخاصة الثابتة بصك ملكية ملكاً للدولة، وألا يقبل أمام المحاكم أي دعوى أو طلب يتعلق بإثبات تملك أرض استناداً إلى الإحياء، أو وضع اليد، أو الوثائق العادية بما في ذلك الطلبات التي لم يصدر بها صك قبل صدور الأمر الملكي الكريم، وأحيلت الطلبات إلى هيئة عقارات الدولة بدلاً عن المحاكم، وقيّدت المطالبة، وجُعِل ضمن الاشتراطات لاستخراج الحجج عليها أن يكون تقديم الطلب خلال سنة من تاريخ ٥/٥/١٤٤٢هـ<sup>(٢)</sup>.

(١) وقد تم حذف الفصل الثالث المتعلق بالمواد النظامية الخاصة بحجج الاستحكام من نظام المرافعات الشرعية، وذلك بموجب المرسوم الملكي رقم (م/١٠١) وتاريخ ١٤/١١/١٤٤٢هـ، انظر: موقع هيئة الخبراء، رابط: [تفاصيل النظام \(boe.gov.sa\)](http://boe.gov.sa).

(٢) انظر: قواعد وآلية عمل لجان النظر في طلبات تملك العقارات، ص (٣)، على رابط: [قواعد وآلية عمل - لجان النظر في طلبات تملك العقارات - المعدلة.pdf](#).

## الخاتمة:

وفي ختام هذا البحث أذكر أهم النتائج والتوصيات التي توصلت إليها، ومن

### أهم النتائج:

١/ مفهوم حجة الاستحكام في النظام السعودي: (هو طلب صك بإثبات تملك عقار في غير مواجهة خصم ابتداءً، ولا يمنع من سماع الدعوى بالحق متى وجدت)، ويختلف عن غيره من وثائق التملك في أنه حجة استحكام لها تعليمات معينة، ونصوص يجب الالتزام بها؛ كما هو مبين في اللوائح والتنظيمات الخاصة بهيئة عقارات الدولة.

٢/ بدأت مسيرة حجج الاستحكام منذ عهد الملك عبد العزيز -رحمه الله- إلى عهد الملك سلمان -حفظه الله-، ومرت بكثير من التطورات بدءاً بتحديد المطالبة بالاختصاص المكاني، ومروراً بمنع الإحياء في عهد الملك فيصل بعد تاريخ ١٣٨٧/١١/٩هـ، وصدور نظام المرافعات الشرعية في عهد الملك عبد الله -رحمه الله- مضافة إليه بعض المواد الخاصة بحجج الاستحكام، إلى عهد الملك سلمان بن عبد العزيز -حفظه الله- الذي صدر فيه قرار -ويعتبر عملاً تصحيحياً- بإيقاف المحاكم عن النظر في حجج الاستحكام، وأنيط ذلك بهيئة عقارات الدولة في تاريخ ١٤٤١/١٠/١٧هـ.

٣/ أن التقديم بطلبات تملك الأراضي المحيية بعد صدور الأمر السامي أصبح إلكترونياً عن طريق منصة إحكام على موقع هيئة عقارات الدولة من خلال رفع جميع الوثائق المطلوبة المثبتة للإحياء، والرفع المساحي من المكاتب المعتمدة والمحددة من قبل الهيئة في منصة إحكام، على أن يكون استقبال الطلبات لمدة سنة واحدة من تاريخ ١٤٤٢/٥/٥هـ إلى تاريخ ١٤٤٣/٥/٥هـ، وألا يكون العقار محل الطلب من الأماكن الممنوع إحيائها شرعاً ونظماً كحدود الحرمين الشريفين والمشاعر المقدسة وأبنيتها، والأراضي الساحلية وحرم البحر، وحرم الحدود، وقمم الجبال، وغيرها من الأماكن الممنوع إحيائها.

- ٤/ انحصار طرق التملك في المملكة العربية السعودية في ثلاث طرق: البيع والشراء، والإقطاع، وإحياء الأراضي الموات.
- ٥/ تحريم الاعتداء على الأملاك العامة والخاصة، وثبوت الحق في التّقدم بالشكوى ضد هذه الاعتداءات إلى الجهات المعنية.
- ٦/ صدور عدد من القواعد والآليات من مجلس الوزراء تهدف إلى حماية عقارات الدولة من أي تعدّ، والمحافظة عليها، واتخاذ ما يلزم لإزالة التعديات، وكان ذلك بإقرار تشكيل لجنة رئيسية في إمارة كل منطقة.
- ٧/ تكييف قرار الإلزام بالمطالبة باستخراج صكوك للأراضي المملوكة بالإحياء على أنه من الإجراءات التنظيمية التي سنّت للحد من ادعاءات التملك بدعوى الإحياء.
- ٨/ عدم صحة التصرف في الأراضي المملوكة بالإحياء قبل صدور حجج الاستحكام عليها وعدم نفاذه، كما نصّ على ذلك قرار الهيئة القضائية العليا والهيئة الدائمة والعامة بمجلس القضاء الأعلى والمحكمة على ذلك.
- ٩/ تطبيق القضاء السعودي لمبدأ عدم سماع الدعوى، وسقوط الحق بالتقادم مع إرجاع تقدير مدة التقادم إلى السلطة التقديرية للمحكمة، كما أنه أُسقط هذا الحق من نظام المرافعات الشرعية الجديد، وبخاصة فيما يتعلق بالأراضي المحيية بعد صدور الأمر الملكي الكريم رقم (أ/٢١٨) في تاريخ ١٤٤١/٣/٢٥هـ.

#### أهم التوصيات:

- الابتعاد عن الجرائم المتعلقة بالاعتداءات على الملكيات الخاصة والعامة؛ لما يترتب على ذلك من جرم واثم عظيم، وضرر بالآخرين، والتحذير منها.
- التحري والتأكد من ملكية العقارات عند شرائها بالتحقق من وثائقها، وصحة رجوع ملكيتها للبائع؛ لئلا يقع المشتري في النصب والاحتيال.

### المصادر والمراجع:

- إجراءات حجج الاستحكام، إعداد حمد بن عبد العزيز الخضير، مجلة العدل، الرياض، ع ٣٦ (شوال ١٤٢٨هـ، [نوفمبر ٢٠٠٧م])، ص ٩-٧٠.
- أحكام إذن الإنسان في الفقه الإسلامي، لمحمد بن عبد الرحيم ابن الشيخ محمد بن علي بن سلطان العلماء، رسالة ماجستير، جامعة أم القرى، كلية الشريعة والدراسات الإسلامية، ١٤١٢هـ/١٩٩١م.
- إرواء الغليل في تخريج أحاديث منار السبيل، لمحمد ناصر الدين الألباني، إشراف: زهير الشاويش، الناشر: المكتب الإسلامي، بيروت، الطبعة الثانية، ١٤٠٥هـ/١٩٨٥م.
- الاستيعاب في معرفة الأصحاب، ليوسف بن عبد الله بن محمد بن عبد البر بن عاصم النمري القرطبي، المحقق: علي محمد البجاوي، الناشر: دار الجيل، بيروت، الطبعة الأولى، ١٤١٢هـ/١٩٩٢م.
- أسد الغابة في معرفة الصحابة، لعلي بن أبي الكرم محمد بن محمد بن عبد الكريم بن عبد الواحد الشيباني الجزري، عز الدين بن الأثير، المحقق: علي محمد معوض - عادل أحمد عبد الموجود، الناشر: دار الكتب العلمية، دم، الطبعة الأولى، د.ت.
- أسهل المدارك شرح إرشاد السالك في مذهب إمام الأئمة مالك، لأبي بكر بن حسن بن عبد الله الكشناوي، الناشر: دار الفكر، بيروت - لبنان، الطبعة الثانية، د.ت.
- الإشراف على نكت مسائل الخلاف، لعبد الوهاب بن علي بن نصر البغدادي المالكي، المحقق: الحبيب بن طاهر، الناشر: دار ابن حزم، دم، الطبعة الأولى، ١٤٢٠هـ/١٩٩٩م.
- الإصابة في تمييز الصحابة، لأحمد بن علي بن محمد بن أحمد بن حجر العسقلاني، تحقيق: عادل أحمد عبد الموجود وعلي محمد معوض، الناشر: دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة الأولى، ١٤١٥هـ.

- الإقناع في فقه الإمام أحمد بن حنبل، لموسى بن أحمد بن موسى بن سالم بن عيسى بن سالم الحجاوي المقدسي، ثم الصالحي، شرف الدين، أبو النجاء، المحقق: عبد اللطيف محمد موسى السبكي، الناشر: دار المعرفة، بيروت - لبنان، د.ط، د.ت.
- الإقناع في الفقه الشافعي، لعلي بن محمد بن محمد بن حبيب البصري البغدادي، الشهير بالماوردي، د.ط، د.ت.
- الأم، لمحمد بن إدريس بن العباس بن عثمان بن شافع بن عبد المطلب بن عبد مناف المطلبي القرشي المكي الشافعي، الناشر: دار المعرفة، بيروت. د.ط، ١٤١٠هـ/١٩٩٠م.
- الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف، لعلي بن سليمان المرادوي الدمشقي الصالحي الحنبلي، الناشر: دار إحياء التراث العربي، د.م، الطبعة الثانية، د.ت.
- البحر الرائق شرح كنز الدقائق، لزين الدين بن إبراهيم بن محمد، المعروف بابن نجيم المصري، وفي آخره: تكملة البحر الرائق لمحمد بن حسين بن علي الطوري الحنفي القادري، وبالhashية: منحة الخالق لابن عابدين، الناشر: دار الكتاب الإسلامي، د.م، الطبعة الثانية، د.ت.
- البحر المحيط في أصول الفقه، لمحمد بن عبد الله بن بهادر الزركشي، الناشر: دار الكتبي، د.م، الطبعة الأولى، ١٤١٤هـ - ١٩٩٤م.
- بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، لأبي بكر بن مسعود بن أحمد الكاساني الحنفي، الناشر: دار الكتب العلمية، د.م، الطبعة الثانية، ١٤٠٦هـ/١٩٨٦م.
- بداية المجتهد ونهاية المقتصد، لمحمد بن أحمد بن محمد بن أحمد بن رشد القرطبي، الشهير بابن رشد الحفيد، الناشر: دار الحديث، القاهرة، د.ط، ١٤٢٥هـ/٢٠٠٤م.
- البيان والتحصيل والشرح والتوجيه والتعليل للمسائل المستخرجة، لمحمد بن أحمد بن رشد القرطبي، حققه: د. محمد حجي وآخرون، الناشر: دار الغرب

- الإسلامي، بيروت - لبنان، الطبعة الثانية، ١٤٠٨هـ/١٩٨٨م.
- تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق وحاشية الشُّلبيّ، لعثمان بن علي بن محجن البارعي الزيلعي الحنفي، الحاشية: لشهاب الدين أحمد بن محمد بن أحمد بن يونس بن إسماعيل بن يونس الشُّلبيّ، الناشر: المطبعة الكبرى الأميرية، بولاق - القاهرة، الطبعة الأولى، ١٣١٣هـ.
- التعريفات، لعلي بن محمد بن علي الزين الشريف الجرجاني، المحقق: ضبطه وصححه جماعة من العلماء، بإشراف الناشر: دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، الطبعة الأولى، ١٤٠٣هـ/١٩٨٣م.
- التعريفات الفقهية، لمحمد عميم الإحسان المجددي البركتي، الناشر: دار الكتب العلمية، دم، الطبعة الأولى، ١٤٢٤هـ/٢٠٠٣م.
- تحفة المحتاج في شرح المنهاج، لأحمد بن محمد بن علي بن حجر الهيتمي، روجعت وصححت: على عدة نسخ بمعرفة لجنة من العلماء، الناشر: المكتبة التجارية الكبرى بمصر، لصاحبها مصطفى محمد، د.ط، ١٣٥٧هـ/١٩٨٣م.
- الجوهرة النيرة على مختصر القدوري، لأبي بكر بن علي بن محمد الحدادي العبادي الزبيديّ اليمني الحنفي، الناشر: المطبعة الخيرية، الطبعة الأولى، ١٣٢٢هـ. - حاشية الصاوي.
- الحاوي الكبير في فقه مذهب الإمام الشافعي، وهو شرح مختصر المزني، لعلي بن محمد بن محمد بن حبيب البصري البغدادي، الشهير بالماوردي، المحقق: الشيخ علي محمد معوض، الشيخ عادل أحمد عبد الموجود، الناشر: دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، الطبعة الأولى، ١٤١٩هـ/١٩٩٩م.
- الدر المختار شرح تنوير الأبصار وجامع البحار، لمحمد بن علي بن عبد الرحمن الحنفي الحصكفي، دار الفكر، بيروت. الطبعة الثانية، ١٤١٢هـ/١٩٩٢م.
- الروض المربع شرح زاد المستنقع (ومعه حاشية الشيخ العثيمين، وتعليقات الشيخ السعدي)، لمنصور بن يونس بن صلاح الدين بن حسن بن إدريس البهوتي الحنبلي، خرج أحاديثه: عبد القدوس محمد نذير، الناشر: دار المؤيد - مؤسسة



- الرسالة، د.م، د.ط، د.ت.
- روضة الطالبين وعمدة المفتين، ليحيى بن شرف النووي، تحقيق: زهير الشاويش، الناشر: المكتب الإسلامي، بيروت - دمشق - عمان، الطبعة الثالثة، ١٤١٢هـ / ١٩٩١م.
- سنن ابن ماجه، لمحمد بن يزيد القزويني، ابن ماجه، تحقيق: محمد فؤاد عبد الباقي، الناشر: دار إحياء الكتب العربية، حلب - سوريا، د.ط، د.ت.
- سنن أبي داود، لسليمان بن الأشعث بن إسحاق بن بشير بن شداد بن عمرو الأزدي السجستاني، المحقق: محمد محيي الدين عبد الحميد، الناشر: المكتبة العصرية، صيدا - بيروت، د.ط، د.ت.
- سنن الإمام الترمذي (الجامع الكبير)، لمحمد بن عيسى بن سؤرة بن موسى بن الضحاك الترمذي، المحقق: بشار عواد معروف، الناشر: دار الغرب الإسلامي، بيروت، د.ط، ١٩٩٨م.
- السنن الكبرى، لأحمد بن شعيب بن علي الخراساني النسائي، حققه وخرج أحاديثه: حسن عبد المنعم شلبي، أشرف عليه: شعيب الأرنؤوط، قدم له: عبد الله بن عبد المحسن التركي، الناشر: مؤسسة الرسالة، بيروت، الطبعة الأولى، ١٤٢١هـ / ٢٠٠١م.
- السنن الكبرى، لأحمد بن الحسين البيهقي، المحقق: محمد عبد القادر عطا، الناشر: دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، الطبعة الثالثة، ١٤٢٤هـ / ٢٠٠٣م.
- سنن النسائي، أحمد بن شعيب بن علي النسائي، الناشر: مكتب المطبوعات الإسلامية، حلب، الطبعة الثانية، ١٤٠٦هـ / ١٩٨٦م.
- شرح منتهى الإرادات، لمنصور بن يونس بن إدريس البهوتي، المحقق: عبد الله بن عبد المحسن التركي، الناشر: عالم الكتب، بيروت، الطبعة الأولى، ١٤١٤هـ / ١٩٩٣م.
- صحيح البخاري (الجامع المسند الصحيح المختصر من أمور رسول الله - صلى

- الله عليه وسلم - وسننه وأيامه)، لمحمد بن إسماعيل أبي عبد الله البخاري الجعفي، المحقق: محمد زهير بن ناصر الناصر، الناشر: دار طوق النجاة (مصورة عن السلطانية، بإضافة ترقيم محمد فؤاد عبد الباقي)، د.م، الطبعة الأولى، ١٤٢٢هـ.
- صحيح مسلم (المسند الصحيح المختصر بنقل العدل عن العدل إلى رسول الله - صلى الله عليه وسلم)، لمسلم بن الحجاج أبي الحسن القشيري النيسابوري، المحقق: محمد فؤاد عبد الباقي، الناشر: دار إحياء التراث العربي، بيروت، د.ط. د.ت.
- ضعيف سنن الترمذي، لمحمد ناصر الدين الألباني، الناشر: المكتب الإسلامي، بيروت، الطبعة الأولى، ١٤١١هـ/١٩٩١م.
- ضوابط إصدار حجج الاستحكام وحجيتها، إعداد السيف بندر بن عبد الرحمن السيف، رسالة ماجستير، جامعة الامام محمد بن سعود الإسلامية-الرياض، ١٤٣٣هـ.
- فتح الغفار الجامع لأحكام سنة نبينا المختار، للحسن بن أحمد بن يوسف الصنعاني، المحقق: مجموعة بإشراف الشيخ علي العمران، الناشر: دار عالم الفوائد، د.م، الطبعة الأولى، ١٤٢٧هـ.
- الفروع؛ ومعه تصحيح الفروع لعلاء الدين علي بن سليمان المرداوي، لمحمد بن مفلح بن محمد بن مفرج الحنبلي، المحقق: عبد الله بن عبد المحسن التركي، الناشر: مؤسسة الرسالة، د.م، الطبعة الأولى، ١٤٢٤هـ/٢٠٠٣م.
- الفقه الإسلامي وأدلته، للدكتور وهبة بن مصطفى الزحيلي، الناشر: دار الفكر، دمشق، الطبعة الرابعة، د.ت.
- القاموس الفقهي، للدكتور سعدي أبو جيب، الناشر: دار الفكر، دمشق - سورية، الطبعة الثانية، ١٤٠٨هـ/١٩٨٨م.
- قواعد وآلية عمل لجان النظر في طلبات تملك العقارات المعدلة، رابط: [قواعد-وا-لية-عمل-لجان-النظر-في-طلبات-تملك-العقارات-المعدلة.pdf](#).

- الكافي في فقه الإمام أحمد، لعبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة الجاعلي المقدسي، ثم الدمشقي الحنبلي، الشهير بابن قدامة المقدسي، الناشر: دار الكتب العلمية، د.م، الطبعة الأولى، ١٤١٤هـ/١٩٩٤م.
- لسان العرب، لمحمد بن مكرم بن علي، أبو الفضل جمال الدين، ابن منظور الأنصاري الرويفعي الإفريقي، الناشر: دار صادر، بيروت، الطبعة الثالثة، ١٤١٤هـ.
- اللقاء الذي كان بعنوان: (من حجج الاستحكام في نظام المرافعات إلى وثائق التملك لدى هيئة العقارات)، مع المستشار يحيى محمد الشهراني، والذي نظمته لجنة التنمية الاجتماعية الأهلية بطبب ربيعة ورفيدة، رابط: [من حجج الاستحكام في نظام المرافعات الى وثائق التملك لدى هيئة العقارات مع المستشار يحيى محمد الشهراني - YouTube](#).
- اللقاء مع الأستاذ فضل بن شامان (محامٍ وقاضٍ سابقاً) في برنامج بالعدل عنوان الحلقة (طرق تملك العقار)، رابط اللقاء: [برنامج بالعدل مع ماجد أبابطين | طرق تملك العقار | أفضل بن شامان | قناة المجد - YouTube](#)
- المبدع في شرح المقنع، لإبراهيم بن محمد بن عبد الله بن محمد بن مفلح، الناشر: دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، الطبعة الأولى، ١٤١٨هـ/١٩٩٧م.
- المبسوط، لمحمد بن أحمد بن أبي سهل شمس الأئمة السرخسي، الناشر: دار المعرفة، بيروت، د.ط، ١٤١٤هـ/١٩٩٣م.
- مجلة الأحكام العدلية، للجنة مكونة من عدة علماء وفقهاء في الخلافة العثمانية، المحقق: نجيب هواويني، الناشر: نور محمد كارخانه - تجارتي كتب آرام باغ - كراتشي، د.ط، د.ت.
- المجموع شرح المهذب مع تكملة السبكي والمطيعي، ليحيى بن شرف النووي، الناشر: دار الفكر، د.م، د.ط، د.ت.
- المحرر في الفقه على مذهب الإمام أحمد بن حنبل، لعبد السلام بن عبد الله بن الخضر بن محمد، ابن تيمية الحراني، أبو البركات مجد الدين، الناشر: مكتبة

- المعارف، الرياض، الطبعة الثانية، ١٤٠٤هـ/١٩٨٤م.
- مراتب الإجماع في العبادات والمعاملات والاعتقادات، لعلي بن أحمد بن سعيد بن حزم الأندلسي القرطبي الظاهري، الناشر: دار الكتب العلمية، بيروت. د.ط، د.ت.
- مسند الإمام أحمد بن حنبل، لأحمد بن محمد بن حنبل بن هلال بن أسد الشيباني، المحقق: أحمد محمد شاكر، الناشر: دار الحديث، القاهرة، الطبعة الأولى، ١٤١٦هـ - ١٩٩٥م.
- معرفة السنن والآثار، لأحمد بن الحسين بن علي، أبو بكر البيهقي، المحقق: عبد المعطي أمين قلعجي، الناشر: جامعة الدراسات الإسلامية، كراتشي - باكستان، دار قتيبية - دمشق - بيروت، دار الوعي - حلب - دمشق، ودار الوفاء - المنصورة - القاهرة، الطبعة الأولى، ١٤١٢هـ/١٩٩١م.
- المعجم الأوسط للطبراني، لسليمان بن أحمد الطبراني، المحقق: طارق بن عوض الله أبو معاذ - محسن الحسيني، الناشر: دار الحرمين، القاهرة، الطبعة الأولى، ١٤١٥هـ/١٩٩٥م.
- المعجم الكبير، لسليمان بن أحمد الطبراني، المحقق: حمدي بن عبد المجيد السلفي، دار النشر: مكتبة ابن تيمية، القاهرة، الطبعة الثانية، د.ت.
- المعونة على مذهب عالم المدينة الإمام مالك بن أنس، لعبد الوهاب بن علي بن نصر الثعلبي البغدادي المالكي، المحقق: حميش عبد الحق، الناشر: المكتبة التجارية، مصطفى أحمد الباز، مكة المكرمة، د.ط، د.ت.
- المغني، لعبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة الجماعلي المقدسي، ثم الدمشقي الحنبلي، الشهير بابن قدامة المقدسي، الناشر: مكتبة القاهرة، د.ط، ١٣٨٨هـ/١٩٦٨م.
- مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، لمحمد بن أحمد الخطيب الشرييني الشافعي، الناشر: دار الكتب العلمية، د.م، الطبعة الأولى، ١٤١٥هـ/١٩٩٤م.

- مقال: (مدة التقادم في النظام السعودي)، لشهاب الصالح: رابط المقال: [. \(linkedin.com\)](https://www.linkedin.com)
- مقال: (التقادم في النظام والقضاء السعودي)، للدكتور عبد الله بن محمد العجلان، موقع صحيفة مال، رابط: [التقادم في النظام والقضاء السعودي - صحيفة مال \(maaal.com\)](https://www.maaal.com)
- المهذب في فقه الإمام الشافعي، لإبراهيم بن علي بن يوسف الشيرازي، الناشر: دار الكتب العلمية، دم، دط، دت.
- مواهب الجليل في شرح مختصر خليل، لمحمد بن محمد بن عبد الرحمن الطرابلسي المغربي، الناشر: دار الفكر، دم، الطبعة الثالثة، ١٤١٢هـ/١٩٩٢م.
- الموسوعة الفقهية الكويتية، صادر عن وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، الكويت، الناشر: مطابع دار الصفاة، مصر، الطبعة الأولى. والناشر: دار السلاسل، الكويت، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، الكويت، الطبعة الثانية، من ١٤٠٤ - ١٤٢٧هـ.
- نصب الراية لأحاديث الهداية مع حاشيته بغية الألمي في تخريج الزيلعي، لمحمد عبد الله الزيلعي، المحقق: محمد عوامة، الناشر: مؤسسة الريان للطباعة والنشر، بيروت - لبنان، دار القبلة للثقافة الإسلامية، جدة - السعودية، الطبعة الأولى، ١٤١٨هـ/١٩٩٧م.
- نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، لمحمد بن أبي العباس أحمد الرملي، الناشر: دار الفكر، بيروت، الطبعة الأخيرة، ١٤٠٤هـ/١٩٨٤م.
- الهداية على مذهب الإمام أحمد بن حنبل الشيباني، لمحفوظ بن أحمد بن الحسن، لأبي الخطاب الكلوزاني، المحقق: عبد اللطيف هميم - ماهر ياسين الفحل، الناشر: مؤسسة غراس للنشر والتوزيع، دم، الطبعة الأولى، ١٤٢٥هـ/٢٠٠٤م.
- الهداية في شرح بداية المبتدي، لعلي بن أبي بكر بن عبد الجليل الفرغاني المرغيناني، المحقق: طلال يوسف، الناشر: دار إحياء التراث العربي، بيروت

- لبنان، د.ط، د.ت.  
- الوسيط في المذهب، لمحمد بن محمد الغزالي الطوسي، المحقق: أحمد محمود إبراهيم، محمد محمد تامر، الناشر: دار السلام، القاهرة، الطبعة الأولى، ١٤١٧هـ.

#### المواقع الإلكترونية:

- صحيفة عكاظ، موقع: [مصيورها الإزالة - أخبار السعودية | صحيفة عكاظ \(okaz.com.sa\)](http://okaz.com.sa)
- صحيفة المرسال، رابط: [ما هو نظام حجج الاستحكام | المرسال \(almrsal.com\)](http://almrsal.com)
- صحيفة المواطن الإلكترونية، رابط الصحيفة: [صحيفة المواطن الإلكترونية | بأمر الملك .. الأراضي المنفكة عن الملكية الخاصة الثابتة بصك ملكية تعد ملكاً للدولة \(nabd.com\).](http://nabd.com)
- صحيفة الوطن، موقع: [معتدو الأراضي الحكومية دون لائحة عقاب - جريدة الوطن السعودية \(alwatan.com.sa\) .](http://alwatan.com.sa)
- منصة إحكام، رابط المنصة: [إحكام \(ehkaam.sa\) .](http://ehkaam.sa)
- موقع أرقام، رابط: [أمر ملكي: جميع الأراضي المنفكة عن الملكية الخاصة الثابتة بصك ملكية تُعد ملكاً للدولة \(argaam.com\).](http://argaam.com)
- موقع صفيحة مال، رابط: [التقادم في النظام والقضاء السعودي - صحيفة مال \(maaal.com\)](http://maaal.com)
- موقع المركز: [المركز الوطني للوثائق والمحفوظات \(ncar.gov.sa\)](http://ncar.gov.sa)
- موقع هيئة الخبراء، رابط: [تفاصيل النظام \(boe.gov.sa\)](http://boe.gov.sa)
- موقع الهيئة العامة لعقارات الدولة، رابط: [pdf \(spga.gov.sa\)](http://spga.gov.sa)
- موقع وزارة العدل - التعاميم، رابط: [التعاميم \(moj.gov.sa\) .](http://moj.gov.sa)