

الإجراءات العقارية





بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ





الدكتور عبدالعزيز الدغيثر

للمحاماة والاستشارات القانونية



شبكة الألوكة - قسم الكتب

السيرة الوظيفية



السيرة الذاتية للدكتور
عبد العزيز بن سعد الدغيش

المؤهلات

- دكتوراه من قسم الأنظمة بالمعهد العالي للقضاء بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية بتقدير ممتاز مع مرتبة الشرف الأولى سنة (١٤٣٥-١٤٣٦هـ)
- ماجستير من قسم الأنظمة بالمعهد العالي للقضاء بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية
- بكالوريوس شريعة من كلية الشريعة بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية سنة ١٤٢٥هـ
- بكالوريوس هندسة ميكانيكية من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن سنة ١٤١٩هـ

- عمل في وزارة المواصلات وشركة الكهرباء وشركة الاتصالات السعودية، ثم في المجموعة الشرعية لبنك الراجحي .
- محكم معتمد من مركز التحكيم التجاري بالرياض محامي مرخص من وزارة العدل. رقم الترخيص ٣٢/١٣٥، وموثق مرخص.
- عضو تدريس متعاون في جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، ومدرب متعاون لدى مركز التدريب العدلي التابع لوزارة العدل السعودية سابقا .
- شارك بصياغة ومراجعة العديد من الأنظمة واللوائح لعدة وزارات مثل وزارة العدل والاقتصاد والتخطيط ووزارة العمل والتنمية الاجتماعية ومعهد الإدارة العامة ووزارة الصحة ووزارة التعليم ووزارة الإسكان ووزارة التجارة والهيئة العامة للأوقاف.
- شارك بالكتابة بمقالات قانونية واقتصادية وتنموية في صحيفة أرقام الإلكترونية وصحيفة الشرق السعودية.
- ألف العديد من الكتب والبحوث تتجاوز ٢٠٠ بحث قضائي وقانوني قدمت لشركات مالية وجهات قانونية، وساهم بالبحث في العديد من المجالات القانونية والقضائية في عدد من المؤتمرات والمجلات المحكمة .
- شارك في العديد من البرامج التلفزيونية والإذاعية ، كما قدم عددًا من المحاضرات والندوات والدورات التدريبية.

النتاج العلمي



الإجراءات القضائية في قضايا العقار



□ الاختصاص الدولي في قضايا العقار

لائحة نظام المرافعات (٢/٢٤)

يراد بالدعاوى العينية المتعلقة بالعقار:

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.



تفصيل الاختصاص الدولي في القضايا العقارية فيما يأتي:

إذا كانت الدعوى على سعودي في دعوى عينية متعلقة بالعقار فيكون الاختصاص للمحاكم السعودية

إذا كانت الدعوى على غير سعودي له محل إقامة عام أو مختار في دعوى عينية متعلقة بعقار داخل السعودية فيكون الاختصاص للمحاكم السعودية

إذا كانت الدعوى على غير سعودي مقيم خارج السعودية متعلقة بعقار داخل السعودية فيكون الاختصاص للمحاكم السعودية



نظام المرافعات (م/٢٨)

إذا كانت الدعوى على غير سعودي مقيم خارج السعودية متعلقة بعقار خارج السعودية فلا يكون الاختصاص للمحاكم السعودية



□ الاختصاص النوعي في قضايا العقار

نظام المرافعات (م/٣١-أ)

تختص المحاكم العامة بجميع 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 .



لائحة نظام المرافعات (٥/٣١)

للدائرة بناء على طلب الخصم أن تأمر بوقف نقل ملكية العقار المتنازع فيه، وما في حكمها حتى تنتهي الدعوى إذا ظهر لها ما يبرره، ويجب على طالب ذلك أن يقدم إقراراً خطياً من كفيل مقتدر يوثق من الدائرة في ضبط القضية أو من كاتب عدل أو ضماناً يضمن جميع حقوق الخصم الآخر وما يلحقه من ضرر إذا ظهر أن طالب الوقف غير محق في طلبه



□ الطلبات العارضة في قضايا العقار

لائحة نظام المرافعات (١٠ / ٨٣)

إذا طالب المدعي بملكية عقار في يد غيره، ثم قدم طلبًا عارضًا بأجرة المدة الماضية على واضع اليد، جاز له ذلك لترتب الطلب العارض على الطلب الأصلي، وكذا لو كان الطلب العارض بإزالة الإحداث في العقار أو إعادته إلى ما كان عليه



□ دعوى حيازة العقار

لائحة نظام المرافعات (٢٠٩ / ٢ - ٣)

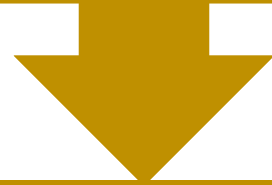
هي دعوى منع التعرض للحيازة هي طلب المدعي (واضع اليد) كف المدعى عليه عن مضايقته فيما تحت يده من عقار.

دعوى استرداد الحيازة هي طلب من كان العقار بيده وأخذ منه إعادة حيازته إليه



نظام المرافعات (٢٠٩/١ - ٢)

إذا كان العقار بيد شخص وتعرض شخص آخر لحيازة العقار أو استولى عليه فلمن كان العقار بيده أن يتقدم إلى المحكمة المختصة بالموضوع بدعوى مستعجلة لمنع التعرض لحيازته أو لاستردادها



ولا يجوز أن يجمع المدعي في دعوى الحيازة بينها وبين المطالبة بالحق وإلا سقط ادعائه بالحيازة، ولا يجوز أن يدفع المدعى عليه دعوى الحيازة بالاستناد إلى الحق، ولا تقبل دعواه بالحق قبل الفصل في دعوى الحيازة وتنفيذ الحكم الذي يصدر فيها، إلا إذا تخلى بالفعل عن الحيازة لخصمه



نظام المرافعات (م/٢١٠)

يجوز لمن يضرار من أعمال تقام بغير حق أن يتقدم إلى المحكمة المختصة بالموضوع بدعوى
مستعجلة لوقف الأعمال الجديدة



لائحة نظام المرافعات (٥ / ٢١٠)

يرفع المتضرر دعوى مستعجلة بطلب وقف الإحداث في العقار المتنازع فيه عند وجود ما يقتضي ذلك وتصدر الدائرة قراراً بوقف الإحداث في العقار



□ دعوى حراسة العقار

لائحة نظام المرافعات (١ / ٢١١)

المقصود بالحراسة:

وضع الأموال المتنازع عليها تحت يد أمين تعيينه الدائرة، إن لم يتفق على تعيينه ذوو الشأن.



نظام المرافعات (م/٢١١)

ترفع دعوى طلب الحراسة للمحكمة المختصة بنظر الموضوع في المنقول أو العقار الذي يقوم في شأنه نزاع ويكون الحق فيه غير ثابت، وللقاضي أن يأمر بالحراسة إذا كان صاحب المصلحة في المنقول أو العقار قد قدم من الأسباب المعقولة ما يخشى معه خطراً عاجلاً من بقاء المال تحت يد حائزة، ويتكفل الحارس بحفظ المال وإدارته، ويرده مع غلته المقبوضة إلى من يثبت له الحق فيه



يجوز للدائرة القضائية أن تصدر أمرا بتعيين حارس قضائي دون طلب من أطراف النزاع في الحالات الآتية:

(١) للدائرة أن تأمر بالحراسة إذا حصل نزاع في ثابت أو منقول أو فيهما، سواء أكان هذا النزاع في الملكية أم على واضع اليد أم على الحياة أم متعلقًا بإدارة المال واستغلاله، كالنزاع الذي يحصل بين الورثة أو بعضهم في التركة، أو بين الشركاء حول إدارة المال المشاع وكيفية استغلاله.

(٢) وللدائرة عند الاقتضاء -ولو لم يصدر حكم في الموضوع- أن تقيم حارسًا بأمر تصدره، ولو لم يطلب ذلك أحد من الخصوم، ويخضع ما تقرره لطرق الاعتراض

(٣) للدائرة التي أقامت الولي أو الناظر الأمر بالحراسة إذا أساء الولي أو الناظر التصرف في مال القاصر أو الوقف، حتى ينتهي موضوع النظر في الولاية والنظارة من قبلها



□ القضايا الإنهائية المتعلقة بالعقار

نظام المرافعات (م/٣١-أ) ، (٢-أ-٣٣)

تختص محكمة الأحوال الشخصية بإثبات وإصدار صك وقفية العقار ، وقد بدأت بعض كتابات العدل في ممارسة اختصاص تسجيل وقفيات العقار.



نظام المرافعات (م/٢١٩)

يشترط لتسجيل الأوقاف العقارية ثبوت تملك واقفه إياه، والتأكد من خلو سجله مما يمنع من إجراء التسجيل، ويسري ذلك على الوصية إن كانت بكامل عقار معين أو جزء منه



▪ شروط وقفية عقار غير السعودي

نظام المرافعات (م/٢٢٢)

ج- أن يكون الوقف على أفراد سعوديين أو على جهات خيرية سعودية.

ب- أن يكون الوقف على جهة بر لا تنقطع.

أ- أن يكون الوقف طبقاً للمقتضيات الشرعية.

و- أن يكون الوقف خاضعاً لنظام الأوقاف في المملكة.

هـ- أن ينص في صك الوقف على أن يكون للهيئة العامة للأوقاف حق الإشراف على الوقف.

د- أن يكون الناظر على الوقف سعودياً.



نظام المرافعات (م/٣٣-أ-٣)

تختص محكمة الأحوال الشخصية بقسمة التركات إذا كان فيها نزاع أو كان فيها حصة وقف، أو وصية، أو قاصر، أو غائب، ويشمل ذلك التركات العقارية



لائحة نظام المرافعات (٦/٢١٨)

عند نظر طلب الإذن ببيع عقار لقاصر أو غائب أو وقف أو وصية فيلزم الدائرة القضائية أن تعلن عن ذلك بالوسيلة المناسبة بالنظر إلى موقع العقار وقيمته.



□ سابقاً: قضايا التصرف في الأوقاف العقارية

نظام المرافعات (١/٢٢٣)

لا يجوز لناظر الوقف بيع وقف عام أو استبداله أو نقله إلا بعد استئذان المحكمة في البلد التي فيها الوقف، للنظر في تحقق المصلحة وإثبات المسوغات الشرعية التي تجيز بيعه أو استبداله أو نقله، على أن يجعل ثمنه في مثله في الحال



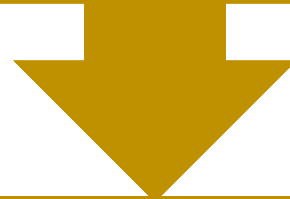
نظام المرافعات (٢/٢٢٣)

إذا اقتضت المصلحة التصرف في الوقف الأهلي ببيعه أو استبداله أو نقله أو رهنه أو الاقتراض له أو تعميره أو شراء بدل منه أو تجزئته أو فرزه أو دمجها أو تأجيله لمدة تزيد على عشر سنوات أو المضاربة بماله - فيما إذا كان الثمن لا يكفي لشراء البديل - فليس لناظره أن يجري أيًا من تلك التصرفات إلا بعد استئذان المحكمة المختصة



لائحة نظام المرافعات (٢٢٣/٣ ، ١٠)

تتحقق الدائرة بوساطة أهل الخبرة من توفر الغبطة والمصلحة للوقف قبل إصدار الإذن في الطلب المعروض عليها، وفي حال كان الطلب مقدا من الهيئة العامة للولاية على أموال القاصرين ومن في حكمهم أو الهيئة العامة للأوقاف فللدائرة الاكتفاء بالتقدير المقدم منهما.



إذا مضت سنة من تأييد محكمة الاستئناف على إذن البيع ولم يُبع العقار، فتعيد الدائرة تقييم العقار دون بقية الإجراءات، وتدون ذلك في ضبط الإنهاء وتلحقه في الصك، فإن تضمن التقييم الجديد زيادة أو نقصا في القيمة قررت الدائرة ما تراه، ويخضع ما تقرره للتدقيق لدى محكمة الاستئناف، وإن لم يتضمن زيادة أو نقصا فلا يخضع للتدقيق.



لائحة نظام المرافعات (١٠/٢٢٣)

للدائرة الإذن ببيع نصيب عقار الوقف دون وجود مشتر ولا حضور الشركاء أو من يمثلهم على أن
تحدد الحد الأدنى لقيمة نصيب الوقف



□ قضايا التصرف في عقارات القاصر أو الغائب

لائحة نظام المرافعات (٢/٢٢٤)

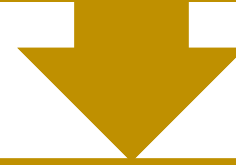
إذا كان الولي الأب فلا يطالب بإثبات الغبطة والمصلحة ولا بالرفع للمحكمة المختصة، ويكون بيع العقار أو شراؤه أو قسمته أو رهنه أو دمج له لدى كتابة العدل المختصة .



نظام المرافعات (٢٢٤)

لائحة نظام المرافعات (٦، ١/٢٢٤)

يجب على الولي غير الأب أن يستأذن المحكمة المختصة في أي تصرف للقاصر أو الغائب بشراء عقار له أو بيع عقاره أو قسمته أو رهنه أو دمجها أو الاقتراض له أو طلب صرف ماله الذي أودعته المحكمة في البنك المركزي أو أحد فروعها أو أحد المصارف في البلد لأي سبب، أو إذا كان المولى عليه طرفاً في الشركات التي يطلب توثيق عقودها أو زيادة رأس مالها.



وتتحقق الدائرة بوساطة أهل الخبرة من توفر الغبطة والمصلحة للقاصر أو الغائب قبل إصدار الإذن في الطلب المعروض عليها، وفي حال كان الطلب مقديماً من الهيئة العامة للولاية على أموال القاصرين ومن في حكمهم فللدائرة الاكتفاء بالتقدير المقدم منهما.



وللدائرة الإذن ببيع نصيب القاصر أو الغائب دون وجود مشترٍ ولا حضور شركاء القاصر أو الغائب أو من يمثلهم على أن تحدد الحد الأدنى لقيمة نصيب القاصر أو الغائب.



لائحة نظام المرافعات (١/٢٢٥)

جميع الأحكام الصادرة في الأذونات في تصرفات الأولياء والأوصياء والنظار، واجبة التدقيق من محكمة الاستئناف باستثناء أحكام الرهن والاقتراض وتوثيق عقود الشركات أو زيادة رأس مالها وشراء عقارات للقاصر فهي غير واجبة التدقيق من محكمة الاستئناف



□ حجج استحكام العقار

تم حذف الفصل الثالث من الباب الثالث عشر من نظام المرافعات الشرعية بموجب المرسوم الملكي رقم م/١٠١ وتاريخ ١٤-١١-١٤٤٢هـ

وصارت طلبات الاستحكام: من اختصاص لجنة النظر في طلبات إثبات تملك العقار (إحكام).



□ قسمة العقارات المشتركة

صدرت لائحة قسمة الأموال المشتركة بالقرار الوزاري رقم (١٦١٠) في ١٩-٥-١٤٣٩هـ والمعمم بالتعميم الوزاري رقم ٧١٨٧/ت/١٣ وتاريخ ٢١-٥-١٤٣٩هـ وتتضمن ٤٨ مادة، والعقارات أهم الأموال المشتركة.

ويقصد بالمال المشترك: المال المملوك لاثنين فأكثر على الشيوع، بموجب عقد أو إرث أو غيرهما.

ويقصد بدعوى القسمة: الدعوى التي يرفعها أحد الشركاء طالباً حصته من المال المشترك.



□ قضايا المساهمات العقارية

جميع المساهمات العقارية الناشئة قبل ٢٢ / ٨ / ١٤٢٦ هـ، تختص بنظرها لجنة المساهمات العقارية، ثم صدر قرار مجلس الوزراء رقم ٣٣٤ وتاريخ ١٥/٦/١٤٤٣ هـ، والذي على توقيف لجنة المساهمات العقارية عن استقال أي شكوى جديدة تتعلق بالمساهمات الداخلة في اختصاصها، وأن يعود الاختصاص للجهة القضائية المختصة.



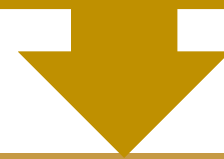
□ النزاعات في العقارية في القضايا التجارية

وفقا للمادة السادسة عشرة من نظام المحاكم التجارية تختص المحاكم التجارية بالدعاوى التجارية التي تتعلق بها العقار، كما إذا كان العقار جزءًا من صفقة تجارية أو كان العقار مملوكا لشركة تنازع الشركاء فيها، أو إذا كان متعلقا بالحراسة القضائية أو نظام الإفلاس.



□ دعاوى عقود الإيجار التمويلي المتعلقة بعقار

تختص لجان الفصل في المنازعات والمخالفات التمويلية بدعاوى عقود الإيجار التمويلي إذا كان النزاع في التمويل أو الدفعات.



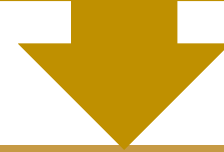
يختص القضاء العام إذا كان النزاع في حق عيني مثل كون العقار فيه عيب يمنع الإفادة منه.



□ الدعاوى العقارية التي تكون جهة الإدارة طرفًا فيها

نظام ديوان المظالم (م/١٣ - ب، ج)

تختص المحكمة الإدارية بديوان المظالم في الدعاوى التي تكون جهة الإدارة طرفًا فيها مثل:



(١) دعاوى الطعن في قرارات لجان نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة.



(٢) دعاوى الاعتراض على قرارات لجنة رسوم الأراضي البيضاء.

(٣) دعاوى الاعتراض على قرارات لجنة المساهمات العقارية.

(٤) دعاوى التعويض عن أنقاض نزع العقارات



والحمد لله رب العالمين





معلومات الاتصال:

العنوان البريدي

المملكة العربية السعودية، الرياض، طريق الملك عبدالله

عنوان البريد الإلكتروني

Abdulaziz.aldoghaither@gmail.com

رقم الواتساب

05705 20307

تويتر وانستغرام

@Asd_lawfirm



للوصول السريع لحسابات المكتب



شبكة الألوكة - قسم الكتب