

إبراهيمية مقابلة

الدكتور: ناصر بن إبراهيم المحجميد*

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، أما بعد:
فإن تقرير الإجراءات القضائية لنوع من القضايا هو السبيل الموجه
للولصول لهذه القضية على وفق المنشود شرعاً ونظاماً، وإن الأفضية لها
متطلبات عامة متكررة في كل إجراء، كما أن لها متطلبات تختص بنوع
من أنواع الأفضية بحسب حالها وما يقترن بها من أسباب ودواعٍ.

* رئيس محاكم منطقة عسير

إجراءات قضائية

د. ناصر بن إبراهيم المحيميد

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، أما بعد:
فإن التصرف بمال الوقف من الواقف أو الناظر المتولي عليه له تقريرات شرعية تم الحديث عنها في المقال السابق، كما أن له إجراءات إدارية وضوابط نظامية يلزم التمشي بها لتعود بالنفع على الوقف ومستحقه وهذه الإجراءات تنقسم إلى قسمين هما:

أولاً: الإجراءات العامة الشاملة لجميع أنواع التصرف بالوقف:

- ثانياً: إجراءات خاصة بنوع من أنواع التصرف بالوقف .
وسوف أذكر هنا تفصيل هذه الإجراءات بقسميها:
- أولاً: الإجراءات العامة الشاملة لجميع أنواع التصرف بالوقف .
- 1- حضور المنهي أو من ينيبه، وبرفقته ما يثبت علاقته وشخصيته .
 - 2- إحضار صك النظارة الذي ولي ناظراً على الوقف بموجبه .
 - 3- إحضار صك الوقفية الذي ولي عليه ناظراً .
 - 4- إحضار وثيقة الملكية الخاصة بالمال الموقوف المراد التصرف فيه أو له، والتأكد من وقوع العقار تحت ولاية القاضي المكانية .
 - 5- تأكد القاضي من الوثائق والصكوك المبرزة من المنهي وصحتها، وسريان مفعولها، وعدم الخلل بها .
 - 6- إحضار البيئة العادلة المثبتة لموجب هذا التصرف بالوقف، وتحقق الغبطة والمصلحة فيه .

ثانياً: الإجراءات الخاصة بنوع من أنواع التصرف بالوقف:

- (1) - الإجراءات الخاصة بشراء بدل الوقف إذا ذهبت عينه وبقيت قيمته، والإفراغ لذلك .
- 1- بحث الناظر عن عقار يناسب الوقف، والتفاوض مع مالكة على أقل سعر يمكن شراؤه به، والتقدم للمحكمة بطلب الإذن له بشراء هذا العقار .
 - 2- الكتابة لهيئة النظر للوقوف على الموقع المراد شراؤه، وتطبيق صكه عليه، والنظر في قيمته، ومدى الغبطة والمصلحة في شرائه للوقف، بالمبلغ المتفق عليه بين الناظر والبائع .
 - 3- التأكد من وجود الثمن المودع للوقف في مؤسسة النقد، أو في أحد البنوك في البلدان التي

إجراءات قضائية

د. ناصر بن إبراهيم المحيميد

لا يوجد فيها فرع لمؤسسة النقد.

٤- يستحسن إحضار ورقتين من مكاتب عقارين يذكر فيهما قيمة العقار المراد شراؤه ومدى الغبطة في ذلك للوقف ومستحقه،

٥- الكتابة لمؤسسة النقد للإفراج عن مقدار قيمة العقار المراد شراؤه، وتحرير (شيك) باسم البائع مناولة الحاكم الشرعي.

٦- حضور البائع أو من ينوب عنه لدى الحاكم الشرعي، وتقريره الموافقة على بيع العقار المراد شراؤه.

٧- إصدار القاضي إذن الشراء لهذا العقار لجهة وقف فلان بن فلان بمبلغ وقدره صافياً

٨- لا حاجة لتقرير رفع هذا الإجراء لمحكمة التمييز، واستثناء هذا الإجراء من ذلك بموجب التعليمات المبلغة للمحاكم الشرعية.

٩- تقرير المبيعة بين الناظر ومالك العقار، وتسليم العقار للناظر وتسليم الثمن للبائع.

١٠- إصدار صك بهذا الإجراء، وتسليمه للناظر بعد تسجيله في سجله.

١١- التهميش على صك ملكية العقار بما تم من بيع مالكة وشراء الوقف له ونقل هذا التهميش

في سجله، وتسليم صك الملكية بعد ذلك لناظر الوقف.

(٢) الإجراءات الخاصة ببيع عقار الوقف، والإفراج لذلك:

١- تعطل منافع الوقف وعدم إمكانية الاستفادة منه على الوجه المطلوب، وتقرير طلب الانتقال إلى حال أفضل من الواقع الحالي للوقف، وحضور الناظر، وطلبه الإذن ببيع عقار الوقف لوجود هذا المسوغ

٢- عرض عقار الوقف على الراغبين في شرائه لدى الجهة المختصة كالمكاتب العقارية ونحوها، والتأكد من أعلى سعر يصل له ثمن، عقار الوقف.

٤- الإعلان في إحدى الجرائد المحلية الصباحية عن الرغبة في بيع عقار الوقف الواقع في ، وقدرسا اليوم على الراغب في شرائه بمبلغ صافياً، فمن له الرغبة في

الزيادة على هذا الثمن مراجعة المحكمة خلال شهر من تاريخ نشره.

٥- الكتابة لهيئة النظر للوقوف على عقار الوقف المراد بيعه، وتطبيق صكه عليه، والإفادة عن

تعطله، وهل الأولى في تقرير بيعه، أو بقاءه، وعن مقدار قيمته، وهل في بيعه

اجراءات قضائية

د. ناصر بن إبراهيم المحيميد

- بمبلغ غبطة ومصالحة للوقف ومستحقه أولا؟
- ٦- يستحسن إحضار ورقتين من مكاتب عقارين يذكر فيهما قيمة عقار الوقف المراد بيعه ، ومدى الغبطة والمصلحة في بيعه بالثمن المطلوب به .
- ٧- حضور الراغب في شراء عقار الوقف لدى الحاكم الشرعي ، وتقريره رغبته في شراء هذا العقار بالثمن المقرر له .
- ٨- إحضار المشتري ثمن هذا العقار بموجب (شيك) مصدق .
- ٩- تقرير القاضي الإذن ببيع عقار الوقف على الراغب في شرائه بمبلغ وإصدار الإذن الشرعي اللازم لذلك .
- ١٠- رفع هذا الإذن لمحكمة التمييز لتدقيقه حسب التعاليم
- ١١- عند اكتساب هذا الإجراء التصديق من قبل محكمة التمييز ، يتم تقرير المبيعة بين الناظر والمشتري ، وتسليم العقار للمشتري ، واستلام القاضي الثمن ، وإيداعه بمؤسسة النقد بموجب إيصال يسجل رقمه في الضبط ، ويسلم أصل هذا السند لناظر الوقف ، ليتولى البحث عن البديل المناسب ، ويوضع صورة منه في ملف المعاملة للرجوع إليها عند الحاجة .
- ١٢- إجراء إفراغ هذا العقار ، والتهميش على صكه بتحريره ، وانتقال ملكيته إلى المشتري بمبلغ بموجب صك الإذن الصادر من برقم في المصدق من محكمة التمييز برقم في ونقل هذا التهميش إلى أصل سجله .
- ١٣- تسليم المشتري صك ملكية العقار بعد التهميش عليه بانتقال ملكيته له ، ونقل هذا التهميش إلى أصل سجله .

(٣) الإجراءات الخاصة بالإذن بتعمير الوقف:

- ١- وجود عقار للوقف خال من البناء المناسب المثمر .
- ٢- وجود مال للوقف يفي بإعمار هذا العقار .
- ٣- تقدم الناظر بطلب الإذن بإعمار الوقف

إجراءات قضائية

د. ناصر بن إبراهيم المحيميد

- ٤- إعداد الدراسات الهندسية، والخرائط اللازمة لهذا الإنشاء والتعمير
- ٥- عرض هذه الخرائط والدراسات الهندسية والمواصفات على المقاولين المختصين بالإنشاء والتعمير، وطلب تقديم عروضهم عليها.
- ٦- حصر المتقدمين لذلك، ودراسة العروض المقدمة منهم، والنظر في أفضل هذه العروض من جميع الجوانب.
- ٧- اختيار مكتب هندسي عن طريق الناظر، وتحت توجيه وإشراف المحكمة ليشراف على هذا الإنشاء، ويتابع إعمارها، ويصدر تقويمه لأعمال المقاول.
- ٨- الإعلان عن الرغبة في تعميم الوقف في إحدى الصحف المحلية الصباحية طبق مواصفات معينة وشروط محددة، وأنه تقدم لذلك المقاول بعطائه المشتمل على فمن كانت لديه القدرة والرغبة في تقديم عطاء أفضل من ذلك، فعليه المراجعة للمحكمة مكتب القاضي، خلال مدة شهر من تاريخ نشره،
- ٩- الكتاب لهيئة النظر، ومهندس المحكمة. للوقوف على المواقع المراد إعمارها المملوك للوقف بموجب الصك رقم في وتطبيق صكه عليه، وهل هو مناسب للتعمير أولاً؟ والنظر في العطاءات المقدمة من المقاولين والمكاتب الهندسية، والإفادة عن أفضل العروض وأنسبها بما يحقق الغبطة، والمصلحة للوقف ومستحقه.
- ١٠- إحضار شهادة تصنيف للمقاول، ومعرفة قدرته على تولي العمل المنوط به، خصوصاً عند كبر مشروع الإعمار للوقف.
- ١١- يستحسن إحضار خطابين من مكنتين هندسيين، يشهدان بأن العرض المقدم من المقاول والمهندس عرض حسن، وفيه غبطة ومصلحة للوقف ومستحقه.
- ١٢- حضور المقاول، واستعداده للقيام بأعمال التعمير على وفق المواصفات والخرائط المعدة، وفي الفترة الزمنية المحددة
- ١٣- حضور المهندس المرشح للإشراف على الإعمار، واستعداده للمتابعة للأعمال الإنشائية للمشروع متابعة دقيقة، تشمل الإشراف على التنفيذ، وإعداد الدراسات اللازمة لذلك وإبلاغ

إجراءات قضائية

د. ناصر بن إبراهيم المحميد

المقاول بهذه الدارسات، والمحكمة بما يتم من عمل لهذا المشروع .
١٤- تحرير عقد تفصيلي بين المقاول والناظر يشمل كافة المتطلبات، والشروط التي تحفظ للموقف حقوقه وماله، وتعين على ضبط أعمال المشروع على وفق المواصفات الفنية اللازمة، ورصد مضمونه في الضبط .

١٥- تحرير عقد تفصيلي بين المهندس يشمل كافة المتطلبات والشروط اللازمة على المهندس تجاه أعمال إنشاء عقار الوقف، وتحفظ للموقف حقوقه وماله، ورصد مضمونه في الضبط .

١٦- تقرير الحاكم الشرعي الإذن للناظر بإنشاء عمارة للموقف مكونة من بأجرة إجمالية قدرها في مدة زمنية وفق الشروط والمواصفات المحررة لذلك .

١٧- رفع الإجراءات لمحكمة التمييز لتدقيقه حسب التعاليم .

١٨- عند اكتساب هذا الإجراء التصديق من قبل محكمة التمييز، يتم توقيع عقد المقاول والإشراف الهندسي بين الناظر والمقاول والمشرف، كل على حسب اختصاصه، ويفهم الأطراف بأن مدة العقد قد بدأت من تاريخ توقيع العقد، وأن استلام الاستحقاق سوف يكون على دفعات وفق سير العمل، والتسليم عن طريق المحكمة .

١٩- عند قطع أية مرحلة من التنفيذ يسلم للمقاول والمشرف ما يقابل هذه المرحلة بعد وقوف هيئة النظر ومهندس المحكمة على العمل، والتأكد من الاستحقاق، وهكذا حتى تمام التنفيذ، ويحجز جزء من هذا الاستحقاق حتى نهاية الإنشاء والتأكد من استكمالها لكافة الشروط والمواصفات الفنية المتفق عليها .

(٤) الإجراءات الخاصة بالإذن باستثمار الوقف واستجاره أجرة إضافية:

- ١- وجود عقار للموقف يراد تأجيره أجرة إضافية استثمارية .
- ٢- عدم إمكانية استثمار هذا العقار عن طريق مال الوقف .
- ٣- تقدم الناظر بطلب الإذن بتأجير الوقف أجرة إضافية استثمارية
- ٤- عرض الموقع على أصحاب رؤوس الأموال لتقديم عطاءاتهم وعروضهم الاستثمارية على موقع الوقف .
- ٥- النظر في أفضل هذه العروض المقدمة، والأخذ بأحسنها .
- ٦- الإعلان في إحدى الصحف المحلية الصباحية عن الرغبة في استثمار الوقف، وقد تقدم

إجراءات قضائية

د. ناصر بن إبراهيم المحيميد

المدعو راغباً في ذلك وفق الشروط التالية ، فمن كانت لديه الرغبة في المنافسة التقدم للمحكمة الشرعية مكتب القاضي خلال شهر من تاريخ نشره .
٧- الكتابة لهيئة النظر ومهندس المحكمة للوقوف على الموقع المراد استثماره المملوك للوقف بموجب الصك رقم في وتطبيق صكه عليه ، وهل هو مناسب للاستثمار ، والنظر في العروض المقدمة ، والإفادة عن أفضلها ، وهل الغبطة والمصلحة متحققة للوقف ومستحقه في اختيار أحدها .

٨- يستحسن إحضار خطابين من مكتبين عقارين يوضح فيهما مدى الغبطة والمصلحة في إبرام العقد مع المستثمر ، وفي أجرة هذا الموقع .

٩- حضور المستثمر لدى المحكمة ، واستعداده لاستثمار الموقع وفق الشروط المحررة لذلك ، وبأجرة سنوية قدرها ومدة الاستثمار هي

١٠- تحرير عقد تفصيلي بين الناظر والمقاول يشتمل على كافة المتطلبات والشروط التي تحفظ للوقف حقوقه وأمواله .

١١- تقرير الحاكم الشرعي الإذن للناظر بتأجير واستثمار عقار الوقف على الراغب في الاستثمار بين الناظر والمستثمر تحت إشراف القاضي ، ويفهم طرفي العقد بأن مدة العقد قد بدأت من تاريخ توقيعه ، ويفهم الناظر بتسليم العين للمستثمر ، ويفهم المستثمر بتسليم الأجرة للناظر ، والحفاظ على عين الوقف ، ويسلم له صك الاستثمار .

١٢- رفع هذا الإجراء لمحكمة التمييز لتدقيقه حسب التعاليم .

١٣- عند اكتساب هذا الإجراء التصديق من قبل محكمة التمييز ، يتم توقيع عقد التأجير والاستثمار بين الناظر والمستثمر تحت إشراف القاضي ، ويفهم طرفي العقد بأن مدة العقد قد بدأت من تاريخ توقيعه ، ويفهم الناظر بتسليم العين للمستثمر ، ويفهم المستثمر بتسليم الأجرة للناظر ، والحفاظ على الوقف ، ويسلم له صك الاستثمار .

١٤- وعند انتهاء مدة الاستثمار يتم بعث هيئة النظر للوقوف على الموقع ، وتقرير سلامة عين الوقف ، وتحقيق شروط الاستثمار من قبل المستثمر ، وقيام المستثمر بتسليم العين للناظر ، وإثبات

إجراءات قضائية

د. ناصر بن إبراهيم المحيميد

ذلك في صك الإذن بالاستثمار، وإلحاقه في سجله، وسحب صك الاستثمار من المستثمر.

(5) الإجراءات الخاصة بالإذن برهن عقار الوقف:

- 1- وجود عقار الوقف الذي يراد رهنه لتحقيق مصلحة خاصة بالوقف.
- 2- عدم إمكانية تحقيق هذه المصلحة الخاصة بالوقف إلا عن طريق رهنه.
- 3- تقدم الناظر بطلب الإذن برهن الوقف لوجود المقتضي لذلك.
- 4- وجود خطاب من الجهة طالبة الرهن إذا كانت جهة رسمية، أو حضور ممثل الجهة الخاصة لدى المحكمة لتقرير طلب إذن الرهن
- 5- الكتابة لهيئة النظر للوقوف على العقار المراد رهنه، وتطبيق صكه عليه، والإفادة هل في رهنه للمقتضي الذي ذكره الناظر غبطة ومصلحة للوقف ومستحقه؟
- 6- تقرير الحاكم الشرعي الإذن برهن عقار الوقف الواقع في وما يقام عليه من بناء لصالح مقابل

- 7- التهميش على صك العقار بما تضمنه صك الإذن برهن هذا العقار ويلحق في سجله.
- 8- عند سداد القرض، أو انتهاء موجب الرهن، فإنه يهشم على الصك بفك الرهن، ويلحق ذلك في سجله

- 9- يفهم الناظر بأن عليه التقدم للمحكمة بطلب الإذن بالتعمير بعد إكمال ما يلزم له وأن تسليم القرض لمن يقوم بالتعمير يكون بالتنسيق بين المحكمة والجهة المقرضة.

(6) الإجراءات الخاصة بالإذن بنقل وقف من بلد لآخر:

- 1- وجود عقار الوقف المراد نقله من بلد إلى آخر، أو تعويضه إذا كان هذا العقار منزوعاً.
- 2- تقدم الناظر على الوقف إلى المحكمة التي في بلد عقار الوقف بطلب الإذن بنقل الوقف من هذا البلد إلى البلد الآخر.
- 3- وجود المسوغ الشرعي لهذا الطلب بنقل عقار الوقف من بلد إلى آخر.
- 4- يستحسن إحضار خطابين من مكاتب عقاريين في بلد العقار الأول، يذكر فيهما نسبة غلة العقار من أصل قيمته في بلدهم، وكذلك خطابين آخرين من مكاتب عقاريين في البلد الثاني

إجراءات قضائية

د. ناصر بن إبراهيم المحميد

الذي يرغب في نقل الوقف إليه يوضح فيه نسبة غلة العقار من أصل قيمته في بلدهم، لمعرفة مقدار الغلة في البلدين، وأيهما المحقق للغبطة والمصلحة للوقف.

٥- تقرير الحاكم الشرعي الذي يقع الوقف تحت ولايته الإذن بنقل الوقف إلى البلد الآخر.

٦- رفع هذا الإجراء إلى محكمة التمييز لتدقيقه حسب التعاليم.

٧- بعد تصديق هذا الإجراء والموافقة عليه من قبل محكمة التمييز، يتم التهميش على صك

الوقفية بما تقرر من نقل عقار الوقف من بلدة إلى بلدة ويلحق هذا التهميش في أصل سجل هذا الصك.

(٧) الإجراءات الخاصة بالإذن بتغيير عين الوقف من عين لأخرى في بلد واحد:

١- وجود العقار المراد نقله، والعقار الآخر المراد المناقلة به تحت ولاية القاضي المحال إليه

طلب الإذن.

٢- تقدم الناظر على الوقف إلى القاضي بطلب المناقلة

٣- وجود المسوغ الشرعي لهذا الطلب بنقل عين الوقف من عين لأخرى

٤- الكتابة لهيئة النظر للوقوف على العين الخاصة بالوقف الواقع في المملوكة للوقف

بوجب الصك الصادر من برقم في وعلى العين المملوكة

للمناقل الآخر الواقعة في المملوكة له بموجب الصك الصادر من برقم

. في وتطبيق صكوكها عليها، والإفادة عن أثمانها،

وهل هناك غبطة ومصلحة للوقف ومستحقه في إجراء هذه المناقلة بين هذين العقارين أو لا؟

٥- يستحسن إحضار خطابين من مكنتين عقارين ينصان على أثمان العينين المراد المناقلة بينهما،

ليعرف تقدير الفارق بينهما إن وجد، وهل تكون الغبطة والمصلحة في المناقلة. أو في عدمها؟

٦- حضور صاحب العين الأخرى وتقريره الموافقة على المناقلة بعين الوقف مقابل العين التي يملكها.

٧- تقرير الحاكم الشرعي الإذن بالمناقلة بين العينين.

٨- رفع هذا الإجراء إلى محكمة التمييز لتدقيقه حسب التعاليم

٩- بعد تصديق هذا الإجراء والموافقة عليه من قبل محكمة التمييز، يتم التهميش على صك

إجراءات قضائية

د. ناصر بن إبراهيم المحيميد

الوقف بانتقاله إلى ملكية فلان بن فلان، وعلى صك الملكية الخاص بالمدعو فلان ابن فلان (المالك الآخر) إلى وقفية فلان بن فلان، وحصول المناقلة بينهما استناداً على صك الإذن المصدق من محكمة التمييز، وتبعث الصكوك إلى سجلها لإلحاق هذا التهميش في أصل سجلها.

(٨) الإجراءات الخاصة بالإذن بتغيير شرط الواقف، ومصرف الغلة:

- ١- حضور المنهي الناظر، وتقديمه بطلب الإذن بتغيير شرط الواقف، ومصرف الغلة.
- ٢- وجود المسوغ لهذا الطلب المؤيد لتغيير شرط الواقف، ومصرف الغلة
- ٣- رصد مضمون شرط الواقف، ومصرف الغلة
- ٤- تقرير الحاكم الشرعي وجود المسوغ لتغيير شرط الواقف، ومصرف الغلة، إما لمخالفة الوجه الشرعي، أو لا تقطاع المصرف، ونحو ذلك.
- ٥- تقرير الحاكم الشرعي المصرف البديل، والنص الجديد لذلك مما يماثل مقتضى مراد الواقف، ويوافق المقتضى الشرعي

٦- رفع هذا الإجراء لمحكمة التمييز لتدقيقه حسب التعاليم

- ٧- بعد تصديق هذا الإجراء والموافقة عليه من قبل محكمة التمييز يتم التهميش على صك الوقفية بما تضمنه هذا الإذن من تغيير لشرط الواقف، ومصرف الغلة، ويبعث صك الوقفية إلى سجله لنقل ما الحق بصكه في أصل سجله.

وقفة:

إن رعاية الأوقاف والعناية بها من الضرورات العملية والواجبات الأساسية لما لها من المكانة العالية والنفع المتواصل، ولا بد أن يراعى خلال التصرف بها تحري الدقة مع المرونة في الإجراء وعدم تعطيل منافع الوقف فلا يستقيم الأمر مع التساهل ولا تصلح الحال مع التدقيق المتشدد الذي يبطل صرف الوقف في مصارفه الشرعية المقررة له ومن يشرف على الأوقاف نظراً وقضاً يظهر له بجلاء دقة العمل للأوقاف وأهمية المبادرة في إنهاء متطلباتها العملية على وفق الحرص مع المرونة والسرعة المقترنة بالاحتياطات الشرعية والنظامية. وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.