

الدليل الاسترشادي لإجراءات تعويضات الأوقاف المنزوعة

أوقاف
AWQAF



- 3 **أولاً: المقدمة**
- 4 **ثانياً: المستندات المطلوبة**
- 5 **ثالثاً: اللجان التنفيذية لمشروع توسعة الحرمين الشريفين**
- 6 **رابعاً: إجراءات التعويض لدى أمانات المناطق**
- 7 **خامساً: وزارة النقل**
- 8 **سادساً: إجراءات إفراغ عقارات الأوقاف المنزوعة لدى كتابة العدل**
- 10 **سابعاً: تنيهات عامّة**
- 11 **ثامناً: المعوقات المحتملة لسير المعاملة، والحلول المقترحة**

مقدمة

انطلاقاً من استشعار الهيئة العامة للأوقاف بأهمية القطاع الوقفي، وتعزيز أثره التنموي، ولما تشهده المملكة العربية السعودية من مشاريع تنموية كبرى كمشاريع توسعة الحرمين الشريفين وتطوير المشاعر المقدسة، ولكون تلك المشاريع المباركة تزر بالعدد من الأوقاف فقد بادرت الهيئة إلى إعداد دليل استرشادي يوضح الإجراءات المتعلقة بآلية صرف تعويضات الأوقاف المنزوعة ملكيتها للمنفعة العامة. وقد صمم هذا الدليل ليكون مرجعاً استرشادياً لنظار الأوقاف، وذلك لتوضيح الإجراءات التي تواجههم أثناء عملية صرف التعويض حيث تستند المعلومات الواردة فيه على مجموعة من الأنظمة والتعليمات وعلى الممارسة العملية الجارية في الجهات ذات العلاقة بمعاملات نزع العقار والتعويض عنه.

وعلى المتعامل بهذا الدليل أن يطلع أولاً على نظام (نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار) الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/15 بتاريخ 11 / 3 / 1424هـ، إذ إنه هو الإطار الأساس الذي يحكم عملية التعويض عن العقار وإجراءاته، كما أن هذا الدليل لم يتضمن كافة الجهات النازعة لأغراض المنفعة العامة، وإنما تم الاقتصار فيه على الجهات الأكثر نزحاً لملكيات العقارات.

المستندات المطلوبة

1. صورة مصدقة من صك الملكية.
2. صورة من صك الوقفية.
3. صورة من صك النظارة.
4. مخالصة الكهرباء والمياه.
5. كروكي العقار (اختياري).
6. صورة من هوية الناظر.

اللجان التنفيذية لمشروع توسعة الحرمين الشريفين

الفحص

تتولّى فحص الطلب المقدم إلى اللجنة ودراسة وثائق الملكية، و التحقق من استكمال كافة المستندات المطلوبة.

لجنة الحصر

تتولّى الوقوف على العقار وحصر موجوداته، وأنقاضه، وبيان مساحاته وأطواله، وإعداد محضر الحصر، والتوقيع عليه من قبل الأعضاء، وناظر الوقف.

لجنة التقدير

تتولّى اللجنة تقدير قيمة العقار (أرض- أنقاض) على أساس قيمته وقت وقوف اللجنة، وإبلاغ الناظر بقيمة التقدير، والتوقيع على استمارة الإبلاغ، والاقراءات الخاصة بعدم الرغبة في التعويض بأرض أو المشاركة بقيمته.

خدمات الإفراغ

للاستعلام عن أرقام خطابات طلب مخالصة الخدمات لاستكمال الإجراءات مع شركة الكهرباء والمياه، وتزويدهم برقم اشتراك الخدمة أو رقم العداد تمهيداً لإصدار المخالصة.

لجنة التسليم

تتولّى اللجنة أو الموظف المختص الوقوف على العقار محل النزاع بالتنسيق مع مقاول الهدم، لاستلامه من الناظر، وإعداد محضر بذلك، وهذا المحضر هو المستند الذي يثبت تسليم عقار الوقف للجهة النازعة بشكل رسمي.

اللجنة المالية

تتولّى إعداد وتدقيق مستندات الصرف وإصدار الشيكات، ومخاطبة كتابة العدل للإفراغ، وإبلاغ مندوب الإفراغ، وناظر الوقف لإنهاء عملية إفراغ الصك لصالح أملاك الدولة، وحفظ قيمة التعويض لدى الهيئة العامة للأوقاف حتى يصلها من المحكمة المختصة ما يفيد الإذن للناظر بشراء الوقف البديل.

إجراءات التعويض لدى أمانات المناطق

مخاطبة الأمانة

خطاب يوجه لمعالي الأمين بطلب صرف التعويض مع إرفاق نسخة من الوثائق الأساسية للعقار المنزوع.

دراسة الطلب

تم دراسة الطلب من قبل إدارة نزع الملكية للتحقق من الوثائق المقدمة، ومن صدور قرار النزع.

إحالة المعاملة

تحال المعاملة للجان نزع الملكية لاستكمال إجراءات الحصر والتقدير والتسليم.

قرار الصرف

صدور القرار الخاص بصرف التعويض من قبل صاحب الصلاحية .

إصدار الشيك

تحال المعاملة إلى الإدارة المالية بالأمانة لإصدار الشيك.

الإفراغ

تحال نسخة من المعاملة إلى هيئة عقارات الدولة، ونسخة لكتابة العدل للإفراغ.

وزارة النقل

مخاطبة فرع الوزارة

توجيه خطاب إلى مدير فرع الوزارة بالمنطقة بطلب صرف التعويض.

دراسة المعاملة

دراسة المعاملة من قبل إدارة الممتلكات، واستكمال جميع المتطلبات.

إحالة المعاملة

تحال المعاملة إلى الجهاز المركزي بالوزارة لإصدار قرار النزاع وتشكيل اللجان المختصة.

إفادة عن المعاملة

ورود الإفادة عن المعاملة من قبل الجهاز المركزي في الوزارة بأمر الصرف أو غيره.

انتهاء المعاملة

في حال انتهاء المعاملة تصدر نسخة من المعاملة بالصرف إلى وزارة المالية.

إجراءات إفراغ عقارات الأوقاف المنزوعة لدى كتابة العدل

1. بعد إحالة معاملة العقار المنزوع من قبل الجهة النازعة للعقار إلى كتابة العدل يتم إحالة أوراق المعاملة لقسم الدراسة والتدقيق، لدراسة الصك وتسلسل الصكوك إن وجد وذلك إذا كان الصك صادراً من المحكمة، وبعد الدراسة تحال المعاملة إلى صالة الإفراغ لضبط المعاملة.
2. يقدم ناظر الوقف صك الملكية الى وحدة الإدخال لفحصه والتحقق من استكمال الحدود والذريعة والمساحة، والتأكد مما يلي: (إثبات الذريعة ، كتابة المساحة على الصك ، عدم وجود خطأ بالمساحة ، عدم وجود اختزال سابق غير موضح على الصك).
3. إذا كان الصك ناقصاً ويحتاج لإكمال بعض المتطلبات فيتم معالجته على النحو التالي:
 1. إن كان صادراً من كتابة العدل فيتم إكمال ذلك من كتابة العدل مصدرة الصك وبمتابعة من ناظر الوقف.
 2. إذا كان الصك صادراً من المحكمة وكان واقعاً خارج حدود الحرمين الشريفين ويحتاج إلى تعديل أو إصدار صك جديد، فيتقدم الناظر بطلبه للجان النظر في طلبات التملك في هيئة عقارات الدولة.
- وإذا كان العقار واقعاً داخل حدود الحرمين الشريفين، ومنزوعاً لصالح توسعة الحرمين الشريفين ومسجل في بيانات النزاع فيحال من قبل الجهة النازعة إلى لجنة النظر في استثناء الأوقاف من الصكوك لدى هيئة عقارات الدولة.
4. إذا كان الصك سليماً ومستكماً لمتطلباته فإنه يتم الاستفسار عن سريان مفعوله من خلال الجهة المصدرة له، سواء كانت كتابة العدل أو المحكمة.
5. إن كان العقار زراعياً فتتم الكتابة للبنك الزراعي للتحقق من عدم وجود قروض على العقار.
6. بعد التأكد من سلامة الصك وسريان مفعوله يتم إدخال بيانات الصك في النظام العقاري الإلكتروني مثل: (رقم الصك، تاريخه، حدوده، ذرعته، مساحته).
7. بعد الانتهاء من وحدة الإدخال يتم ضبط الإفراغ من قبل كاتب الضبط بعد تقديم أصل الصك له مع خطاب سريان المفعول، ثم يتم إحالة المعاملة لكاتب العدل.

8. يقوم كاتب العدل بدراسة المعاملة، وتدقيقها، ثم يحدد موعداً لحضور طرفي الإفراغ لإجراء العملية، ويتم إصدار صك التملك لصالح الجهة النازعة، ويسلم لها الصك بعد تسليم الشيكات.

9. يرسل شيك التعويض من قبل كاتب العدل إلى وزارة المالية أو لجانها ليتم التهميش على ظهر الشيك بتسليمه للهيئة العامة للأوقاف لأجل حفظه.

تنبيهات عامة

- التحقق من صدور قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة من صاحب الصلاحية قبل الشروع في إجراءات النزع وتسليم العقار (المادة الخامسة من نظام النزع).
- متابعة الجهة النازعة واللجان ذات العلاقة بشكل مستمر للتأكد من سير المعاملة.
- تحديث الصك اليدوي وتحويله إلى إلكتروني من خلال موقع وزارة العدل، ومراجعة وتدقيق صكوك الوقف، ومعالجة نواقصها في وقت مبكر حتى لا تتعطل إجراءات الإفراغ وصرف التعويض.
- الدخول على موقع هيئة الزكاة والدخل والتقدم بطلب تسجيل العقار في ضريبة التصرفات العقارية قبل اتمام عملية الإفراغ.
- إلمام الناظر أو من يمثله ببيانات عقار الوقف ومساحته على الطبيعة والصك، ومحتوياته ليتمكن من تدقيق محضر الحصر والتأكد من صحة البيانات المدونة فيه قبل التوقيع.
- المحافظة على عقار الوقف المراد نزعه إلى يوم تسليمه للجنة بموجب محضر رسمي.
- يحق لناظر الوقف الاعتراض على قرار التقدير إذا كان التقدير غير عادل أو فيه بخس لحق الوقف أمام ديوان المظالم خلال (60) يوماً من تاريخ التوقيع على الإبلاغ. (المادة العاشرة من نظام النزع).
- يفضل تدوين جميع أرقام المعاملات الصادرة والواردة حتى يسهل متابعتها، مثل رقم المعاملة الواردة من الجهة النازعة، أو رقم الاستفسار عن سريان مفعول الصك، وغيرها من أرقام المعاملات والإحالات.
- توفير أصول الصكوك المطلوبة قبل إحالة المعاملة إلى كتابة العدل بوقت كاف وعدم ترك أصول الصكوك لدى كتابة العدل حتى لا تكون عرضة للفقْد أو التلف.
- في حال أوشكت صلاحية الشيك على الانتهاء قبل انتهاء إجراءات الإفراغ يجب تنبيه ممثل المالية أو كتابة العدل لطلب تجديده قبل الإفراغ.

المعوقات المحتملة لسير المعاملة، والحلول المقترحة

- **الاختزالات السابقة:** يتم إثبات المساحة المتبقية بعد الاختزال لدى كتابة العدل التي أفرغت الجزء المختزل.
- **الحكر:** يتم فك وتحرير العقار من الحكر من قبل محكمة الأحوال الشخصية، ويطلب من الجهة النازعة خطاب يوضح قيمة تقدير العقار.
- **عدم ثبوت الأيلولة للوقف:** ويكون بتقديم طلب إثبات الأيلولة لدى محكمة الأحوال الشخصية.
- **عدم وجود صك نظارة على الوقف:** يتم تقديم طلب النظارة على الوقف أمام المحكمة المختصة واستخراج صك بذلك.
- **خطأ في أوصاف أو حدود العقار في النظام:** الرجوع لوحددة الإدخال وطلب إجراء التعديل اللازم.
- **وجود اختزال في الصك لنزع سابق:** إذا كان إفراغ الجزء المختزل تم من قبل كتابة العدل فيتم إعداد رفع مساحي معتمد من قبل الأمانة يوضح مساحة الجزء المختزل، والجزء المتبقي، والتقدم إلى كتابة العدل بطلب إثبات المساحة المتبقية بعد الاختزال. مشكلة في نظام الإفراغ: يتم تقديم طلب للدعم الفني بتقنية المعلومات بوزارة العدل.

أوقاف
AWQAF



جميع الحقوق محفوظة للهيئة العامة للأوقاف