

الدليل الاسترشادي لإجراءات تعويضات الأوقاف المنزوعة



أوقاف

الهيئة العامة للأوقاف
GENERAL AUTHORITY FOR AWQAF



جدول المحتويات

3	أولاً: المقدمة
4	ثانياً: المستندات المطلوبة
5	ثالثاً: اللجان التنفيذية لمشروع توسيعة 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: تنبیهات عامة
11	ثامناً: المعوقات المحتملة لسير المعاملة، والحلول المقترحة

مقدمة

انطلاقاً من استشعار الهيئة العامة للأوقاف بأهمية القطاع الواقفي، وتعزيز أثره التنموي، ولما تشهده المملكة العربية السعودية من مشاريع تنمية كبرى كمشاريع توسيعة الحرمين الشريفين وتطوير المشاعر المقدسة، ولكون تلك المشاريع المباركة تزخر بالعديد 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 نزعاً 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.



إجراءات التعويض لدى اللجان التنفيذية لمشروع توسيع الحرمين الشريفين

الفحص

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

لجنة الحصر

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

لجنة التقدير

تتولى اللجنة تقدير قيمة العقار (أرض- أنقاض) على أساس قيمته وقت وقوف اللجنة، وإبلاغ الناظر بقيمة التقدير، والتوقيع على استماراة الإبلاغ، والقرارات الخاصة بعدم الرغبة في التعويض بأرض أو المشاركة بقيمتها.

خدمات الإفراغ

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

لجنة التسلیم

تتولى اللجنة أو الموظف المختص الوقوف على العقار محل النزع 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

تتولى إعداد وتدقيق مستندات الصرف وإصدار الشيكات، ومخاطبة كتابة العدل للإفراغ، وإبلاغ مندوب الإفراغ ، وناظر الوقف لإنها عمليه 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 المتنزوع.

دراسة الطلب

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

إحالاة المعاملة

تحال المعاملة للجان نزع الملكية لاستكمال إجراءات الحصر والتقدير والتسليم.

قرار الصرف

صدور القرار الخاص بصرف التعويض من قبل صاحب الصلحية.

إصدار الشيك

تحال المعاملة إلى الإدارة المالية بالأمانة لإصدار الشيك.

الإفراغ

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

إجراءات التعويض لدى 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.

إحالـة المعاملـة

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

إفادة عن المعاملة

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

انتهـاء المعـاملـة

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 وسلسل 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 إلى وحدة الإدخال لفحصه والتحقق، من استكماله للحدود والذرعة والمساحة، والتأكد مما يلي: (إثبات الذرعة ، 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:
 - إن كان صادراً من كتابة العدل فيتم إكمال ذلك من كتابة العدل مصدرة الصك وبمتابعة من ناظر الوقف.
 - 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 توسيعة الحرمين الشريفين ومسجل في بيانات النزع فيحال من قبل الجهة النازعة إلى لجنة النظر في استثناء الأوقاف من الصكوك لدى هيئة عقارات الدولة.
4. إذا كان الصك سليماً ومستكملآ لمتطلباته فإنه يتم الاستفسار عن سريان مفعوله من خلال الجهة المصدرة له، سواء كانت كتابة العدل أو المحكمة.
5. إن 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 الإفراج 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.
- تدقيق 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 والتقديم بطلب تسجيل العقار في ضريبة التصرفات العقارية قبل اتمام عملية الإفراغ.
- إمام الناظر أو من يمثله ببيانات عقار الوقف ومساحته على الطبيعة والصك، ومحظوياته 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 للفقد 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 المقترنة

- **الاختزالات السابقة:** يتم إثبات المساحة المتبقية بعد الاختزال لدى كتابة العدل التي أفرغت الجزء المختزل.
- **الحکر:** يتم فك وتحرير العقار من الحکر من قبل محكمة الأحوال الشخصية، ويطلب من الجهة النازعة خطاب يوضح قيمة تقييم 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 لوحدة الإدخال وطلب إجراء التعديل اللازم.
- **وجود اختزال في الصك لنزع سابق:** إذا كان إفراغ الجزء المختزل تم من قبل كتابة العدل فيتم إعداد رفع مساري معتمد من قبل الأمانة يوضح مساحة الجزء المختزل، والجزء المتبقى، والتقدم إلى كتابة العدل بطلب إثبات المساحة المتبقية بعد الاختزال.
- **مشكلة في نظام الإفراغ:** يتم تقديم طلب للدعم الفني بتقنية المعلومات بوزارة العدل.



أوقاف

الهيئة العامة للأوقاف
GENERAL AUTHORITY FOR AWQAF

