الجهات الإدارية المختصة بحماية أملاك الدولة العقارية

Administrative Authorities Responsible for Protecting State-Owned Real Estate

10.35781/1637-000-144-007

الباحث/ محمد صالح براهيم الحميد

الملخص

يهدف هذا البحث إلى بيان الجهات المختصة بحماية أملاك الدولة العقارية، وبيان سلطاتها، وتحليل الدور التنظيمي للهيئة العامة لعقارات الدولة في حماية أملاك الدولة العقارية، وبيان كيفية تكامل الجهات معها.

واعتمد فيه الباحث على المنهج الوصفي التحليلي، وجاء البحث في ثلاثة مباحث: خصص المبحث الأول للحديث عن الهيئة العامة لعقارات الدولة نشأتها وتنظيمها واختصاصاتها التشريعية والإشرافية وصلاحياتها في التصرف في عقارات الدولة، والمبحث الثاني: لبيان تنظيم إدارات الممتلكات في الوزارات وفروعها واختصاصاتها الإشرافية والقانونية ومدى صلاحياتها، أما المبحث الثالث فتم التطرق فيه لصلاحيات إمارات المناطق الإدارية والإجرائية، ودورها في حماية أملاك الدولة العقارية.

وتوصل البحث إلى نتائج منها: أن الجهات الإدارية المختصة بحماية أملاك الدولة العقارية نظاماً هي: الهيئة العامة لعقارات الدولة، واللجان الرئيسية في إمارات المناطق، وإدارات الأملاك في الوزارات والجهات وفروعها، وفي ديوان المحاسبة العامة، والهيئة الوطنية لمكافحة الفساد، كما توصل البحث إلى وجود تداخل في الصلاحيات والإجراءات بين الهيئة العامة لعقارات الدولة وبين بقية الجهات الإدارية في الإشراف والمتابعة وإدارة القضايا والتصدي لها، ويوصي الباحث بضرورة إصدار نظام إجرائي شامل للتصرف في أملاك الدولة العقارية يحدد أوجه التصرف وإجراءاتها، لحوكمة وضبط الإجراءات وتسهيل الرقابة والإشراف والمتابعة.

الكلمات المفتاحية: الجهات الإدارية - أملاك الدولة -عقارات الدولة - حماية.

ISSN : 2410-1818

Administrative Authorities Responsible for Protecting State-Owned Real Estate

MOHAMMED SALEH I ALHOMAID

Abstract

This research aims to identify the competent authorities responsible for the protection of State Real Estate Assets, to delineate their powers, to analyze the regulatory role of the General Authority for State Properties (GASIP) in safeguarding these assets, and to articulate the mechanisms for integrating the functions of other entities with the Authority.

The researcher adopted a descriptive-analytical methodology. The study is structured into three chapters:

Chapter One: Dedicated to the General Authority for State Properties (GASIP), covering its establishment, organizational structure, legislative and supervisory jurisdictions, and its powers regarding the disposition of state real estate.

Chapter Two: Explaining the organization of Property Directorates within ministries and their branches, their supervisory and legal jurisdictions, and the extent of their powers.

Chapter Three: Exploring the administrative and procedural powers of the Regional Emirates (Amārat al-Manāṭiq) and their role in the protection of state real estate assets.

The research yielded several key findings, including:

The legally competent administrative authorities for the protection of state real estate assets are: the General Authority for State Properties, the main committees in the Regional Emirates, the Property Directorates within ministries and agencies and their branches, the General Auditing Bureau (GAB), and the National Anti-Corruption Commission (Nazaha).

The study also found an overlap in powers and procedures between the General Authority for State Properties and other administrative entities concerning supervision, follow-up, case management, and response.

The researcher recommends the necessity of issuing a comprehensive procedural system for the disposition of state real estate assets. This system should clearly define the methods and procedures for disposition to ensure governance, control over procedures, and to facilitate oversight, supervision, and follow-up.

Keywords: Administrative Authorities – State Assets – State Real Estate – Protection

ISSN : 2410-1818

1.مقدمة

إن الحمد لله نحمده ونستعينه ونستغفره ونعوذ بالله من شرور أنفسنا ومن سيئات أعمالنا من يهده الله فلا مضل له، ومن يضلل فلا هادي له، وأشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له، وأشهد أن محمداً عبده ورسوله صلى الله عليه وسلم تسليماً كثيراً مباركاً فيه.

أما بعد:

تعد أملاك الدولة العقارية ركيزة أساسية تعتمد عليها الدولة في تسيير أمورها في مرافقها العامة وكذلك في تنفيذ خططها التنموية وبما يحقق الرفاهية الاقتصادية والاجتماعية للمواطنين على أرضها، وأصبحت النظرة لا تقتصر على كونها مجرد مخزون من الأراضي أو المباني؛ وإنما تحولت إلى أصول استثمارية وموارد يجب حمايتها وتعظيم كفاءتها وحسن إدارتها، وفي النظام الإداري السعودي تتوزع المسؤوليات لحماية وإدارة هذه العقارات بين عدة جهات مما خلق نوعاً من التداخل في الاختصاصات؛ فظهرت من جهة الهيئة العامة لعقارات الدولة ومن جهة أخرى الجهات الأخرى كالوزارات أو الإمارات وغيرها من الجهات، ومن هنا تأتي أهمية هذا البحث (الجهات الإدارية المختصة بحماية أملاك الدولة العقارية) وسيأتي بيان ذلك في ثنايا البحث.

1. مشكلة البحث

تتمثل مشكلة البحث في تعدد الجهات الإدارية التي تعنى بحماية وإدارة عقارات الدولة، مما يثير التساؤل حول حدود الاختصاص والمسؤولية لكل جهة منها؛ فعلى الرغم من إنشاء الهيئة العامة لعقارات الدولة كجهة أساسية ومرجع رئيسي لكل الجهات إلا أن هناك أدواراً أخرى لا تزال تمارس من قبل جهات أخرى، فالمشكلة تكمن في تحديد التنظيم القانوني لتوزيع الاختصاصات بين الجهة الرئيسية والجهات الأخرى، ومدى تكامل تلك الجهات لحماية أملاك الدولة العقارية العامة والخاصة.

2. أسئلة البحث

يحاول البحث الإجابة عن الأسئلة الآتية:

1- ماهي الجهات الإدارية المختصة بحماية أملاك الدولة العقارية وما حدود سلطاتها؟
2- ما هو الدور التنظيمي للهيئة العامة للعقارات في حماية أملاك الدولة العقارية؟
3- كيف تتكامل الجهات الأخرى مع الجهة الأصيلة [الهيئة العامة لعقارات الدولة] في حماية ومنع التعدي على أملاك الدولة العقارية؟

ISSN : 2410-1818

3. أهداف البحث

يهدف البحث إلى:

1- بيان الجهات المختصة بحماية أملاك الدولة العقارية وبيان سلطاتها.

2- تحليل الدور التنظيمي للهيئة العامة لعقارات الدولة في حماية أملاك الدولة العقارية.

3- بيان كيفية تكامل الجهات مع الجهة الأصيلة الهيئة العامة لعقارات الدولة.

4. أهمية البحث

تكمن أهمية هذا البحث في كونه يحاول تجميع شتات النصوص النظامية التي تتعلق بأملاك الدولة العامة العقارية، وتسليط الضوء على التنظيمات الحديثة؛ وخصوصاً تنظيم الهيئة العامة لعقارات الدولة، ومقارنة هذا التنظيم بالأدوار التقليدية للوزارات وإمارات المناطق، كما تتمثل أهمية البحث أيضاً في المساهمة في تحقيق أهداف رؤية المملكة 2030م التي تهتم اهتماماً بالغاً بحماية مقدرات الدولة العقارية واستثمارها الاستثمار الأمثل.

5. منهج البحث

اعتمد هذا البحث المنهج الوصفي التحليلي.

6. هيكل البحث

ينقسم البحث إلى مقدمة وثلاثة مباحث وخاتمة.

المبحث الأول: الهيئة العامة لعقارات الدولة تنظيمها واختصاصها وصلاحياتها.

المطلب الأول: تنظيم الهيئة العامة لعقارات الدولة.

المطلب الثاني: اختصاصات وصلاحيات الهيئة العامة لعقارات الدولة.

المبحث الثاني: إدارات الممتلكات في الوزارات واختصاصاتها.

المطلب الأول: تنظيم إدارات الممتلكات في الوزارات.

المطلب الثاني: اختصاصات إدارات الممتلكات في الوزارات سابقاً وحديثاً.

المبحث الثالث: إمارات المناطق ودورها في حماية أملاك الدولة العقارية.

المطلب الأول: صلاحيات إمارات المناطق الإدارية في حماية عقارات الدولة.

المطلب الثاني: صلاحيات إمارات المناطق الإجرائية في حماية عقارات الدولة.

ISSN : 2410-1818

2. الإطار النظري

المبحث الأول

الهيئة العامة لعقارات الدولة تنظيمها واختصاصها وصلاحياتها

تمهيد :

حرصت الدولة السعودية منذ تأسيسها على يد المؤسس الملك عبدالعزيز رحمه الله على العناية والاهتمام بالأموال العامة، وتتابع إصدار الأنظمة وتطويرها لتفادي الخطأ المؤدي إلى الاستيلاء عليها أو تعطيل منفعتها، ومن شواهد هذا الحرص في المحافظة على أملاك الدولة عموماً: النظام الصادر عام 1377هـ، وامتد تطوير الأنظمة للمحافظة على أملاك الدولة حتى إنشاء الهيئة العامة لعقارات الدولة[1] التي تعنى بحماية أملاك الدولة والإشراف عليها، وتحقيق الكفاءة في استغلالها واستثمارها، وذلك بتحويل "مصلحة أملاك الدولة" إلى هيئة مستقلة ذات شخصية اعتبارية، ترتبط تنظيمياً برئيس مجلس الوزراء، ويهدف إنشاء الهيئة العامة لعقارات الدولة إلى المثالية في استخدام عقارات الدولة، وحمل رسالتها التي تتمثل في الحفاظ على عقارات الدولة، وتوفير حلول عقارية ذات كفاءة وجودة عالية للجهات الحكومية وتحقيق القيمة الأمثل التي يجب أن تكون عليها عقارات الدولة، كما سارعت الهيئة منذ إنشائها إلى بذل الجهود المتواصلة والتي ابتدأت بإصدار نظامها الأساس باسم "تنظيم الهيئة العامة لعقارات الدولة"[2]، لا سيما أن حق الدولة في أموالها حق ملكية يجيز لها استعماله بنفسها أو تاجيراً أو استثماراً [3].

وسوف نتناول هذا المبحث في مطلبين:

المطلب الأول: تنظيم الهيئة العامة لعقارات الدولة.

المطلب الثاني: اختصاصات وصلاحيات الهيئة العامة لعقارات الدولة.

---

1 قرار مجلس الوزراء رقم (621) بتاريخ (24/ذي الحجة/1439هـ الموافق: 04 سبتمبر/ 2018)

2 قرار مجلس الوزراء رقم 266 في 1442/5/14هـ بالموافقة على تنظيم الهيئة العامة لعقارات الدولة

3 العجمي، حمدي محمد (القانون الإداري في المملكة العربية السعودية – أساليب الإدارة ووسائلها النظامية) عام 1432 مكتبة الملك فهد الوطنية ص 359

ISSN : 2410-1818

المطلب الأول

تنظيم الهيئة العامة لعقارات الدولة

ورد في تنظيم الهيئة العامة لعقارات الدولة نصوص واضحة على أنها هيئة عامة تتمتع بالشخصية الاعتبارية [1]، مستقلة مادياً وإدارياً، ومرتبطة مباشرة برئيس مجلس الوزراء، وقد بيّن التنظيم هدف الهيئة وهو: تنظيم كل ما يتصل بعقارات الدولة وحمايتها[2]، ونص عليه التنظيم بنص عام يخول الهيئة جميع الصلاحيات الإدارية والإشرافية التي تحقق الغرض من إنشائها، كما جاء النص في المادة (5) من تنظيم الهيئة العامة لعقارات الدولة[3] على أن مجلس إدارتها يكون برئاسة وزير المالية وعشرة أعضاء من الجهات الحكومية ذات العلاقة.

وفي المادة (6) تم تحديد اختصاصات المجلس بالإشراف على شؤون الهيئة وإدارتها وتصريف أمورها، وله اتخاذ القرارات اللازمة لتحقيق أغراضها في حدود ما هو منصوص عليه في تنظيم الهيئة العامة لعقارات الدولة؛ مثل: السياسات العامة، ومشروعات الأنظمة والضوابط والإجراءات اللازمة، والهيكل التنظيمي للهيئة، واللوائح الإدارية والمالية، وغيرها، وله أحقية الموافقة على المشاريع، وشراء العقارات والتصرف في الملوكات، والموافقة على مشروع الميزانية السنوية، وتعيين مراجع الحسابات، والموافقة على الاتفاقيات ومذكرات التفاهم، وفتح فروع أو مكاتب، وقبول الهبات والتبرعات، وتأسيس الشركات والمشاركة فيها، كما أن له صلاحيات تشكيل اللجان وتفويضها أو تفويض بعض اختصاصاته إلى رئيسه أو إلى المحافظ بما تقتضيه مصلحة العمل.

وجاء في المادة (7) ترتيبات عمل مجلس الهيئة وأوقات اجتماعاته؛ حيث حدد مكان الهيئة في المقر الرئيس وأجاز الاجتماع في غيره، وأن يعقد الاجتماع كل أربعة أشهر على الأقل، أو حسب ما يقدره رئيس المجلس، فيدعوهم إليه مع بيان جدول الأعمال، كما حددت المادة صحة انعقاد المجلس

---

1 قرار مجلس الوزراء رقم 266 في 1442/5/14هـ بالموافقة على تنظيم الهيئة العامة لعقارات الدولة المادة الثانية (تتمتع الهيئة بالشخصية الاعتبارية، والاستقلال المالي والإداري، وترتبط تنظيمياً برئيس مجلس الوزراء ويكون مقرها الرئيس في مدينة الرياض، ولها فتح فروع أو مكاتب داخل المملكة بحسب الحاجة)

2 قرار مجلس الوزراء رقم 266 في 1442/5/14هـ بالموافقة على تنظيم الهيئة العامة لعقارات الدولة المادة الثالثة (تهدف الهيئة الى تنظيم ما يتصل بعقارات الدولة وحمايتها والمحافظة عليها وكيفية التصرف بها واستغلالها واستخدامها واستثمارها بالشكل الأمثل، والاشراف عليها، وتوحيد رسم السياسات المتعلقة بها).

3 قرار مجلس الوزراء رقم 266 في 1442/5/14هـ المادة الخامسة (يكون للهيئة مجلس إدارة برئاسة وزير المالية، وعضوية كل من: 1- محافظ الهيئة 2- ممثل عن وزارة الداخلية 3- ممثل عن وزارة العدل 4- ممثل عن وزارة المالية 5- ممثل عن وزارة الشؤون البلدية والقروية 6- ممثل عن وزارة البيئة والمياه والزراعة 7- ممثل عن وزارة التخطيط 8- ممثل عن وزارة الطاقة 9- ممثل عن وزارة الصناعة والثروة المعدنية 10- ممثل عن الهيئة العامة للعقار ويجب أن لا تقل مرتبة أعضاء المجلس عن الرابعة عشر أو ما يعادلها وتحدد مكافآتهم بقرار مجلس الوزراء.

ISSN : 2410-1818

بحضور الغالبية، وأجازت انعقاده بالطرق الالكترونية، وأخذ الأصوات بالأغلبية من الحاضرين وترجيحها بصوت الرئيس عند التساوي، كما نص التنظيم على وجوب تدوين القرارات في محاضر موقعة، ولم يجز التنظيم للعضو أن يمتنع عن التصويت أو أن يفشي شيئاً مما اطلع عليه من أسرار الهيئة حتى بعد انتهاء عضويته، ويجوز للمجلس دعوة من يراه من المختصين والمستشارين، ويعين المجلس أميناً له مرشحاً من المحافظ.

وحدد التنظيم في مادته (8)[1] مرتبة المحافظ بالممتازة، وأنه المسؤول التنفيذي عن إدارة الهيئة، وذكر مهامه - على سبيل المثال - : الإشراف على إعداد الهيكل التنظيمي، وإعداد اللوائح المالية والإدارية وغيرها، والسياسات العامة وخططها وبرامجها وتنفيذها، والإشراف على مشروع الميزانية والتقرير السنوي للهيئة، والإشراف على سير العمل في الهيئة، وإصدار القرارات المخول بها نظاماً في تسيير العمل، وقرارات تخصيص العقارات للجهات وإلغائها، وتعيين منسوبي الهيئة والإشراف عليهم، والصرف من الميزانية، وتمثيل الهيئة أمام القضاء والجهات الحكومية وله تفويض غيره، والتعاقد لتنفيذ الأعمال والخدمات، والتوقيع على الاتفاقيات ومذكرات التفاهم والعقود، وتقديم التقارير الدورية للمجلس، و أي اختصاص آخر يكلفه به المجلس، وله تفويض من يراه من منسوبي الهيئة.

كما حددت المادة (9) موارد الهيئة المالية وما يخصص لها من الميزانية العامة للدولة، ونسبة (10٪) عشرة بالمائة من العوائد المحصلة من الاستثمارات ومن المقابل المالي لخدماتها، وما تقبله الهيئة من الهبات والتبرعات والإعانات والوصايا والأوقاف وأي مورد آخر يقره المجلس، وتودع أموال الهيئة في حساب وزارة المالية في البنك المركزي، ويجوز أن تفتح حسابات أخرى في البنوك المرخصة بالمملكة العربية السعودية.

---

1 قرار مجلس الوزراء رقم 266 في 1442/5/14هـ بالموافقة على تنظيم الهيئة العامة لعقارات الدولة المادة الثامنة (الإشراف على إعداد الهيكل التنظيمي للهيئة، ورفعه إلى المجلس. الإشراف على إعداد اللوائح المالية والإدارية وغيرها من اللوائح الداخلية لقيام الهيئة بمهامها ورفعها إلى المجلس. الإشراف على إعداد السياسات العامة وخططها وبرامجها، ومتابعة تنفيذها بعد إقرارها من المجلس. الإشراف على إعداد مشروع ميزانية الهيئة السنوي والحساب الختامي؛ ورفعها إلى المجلس. الإشراف على إعداد التقرير السنوي للهيئة، على أن يتضمن العقبات التي واجهتها واقتراح الحلول المناسبة لها، ورفعه إلى المجلس؛ للنظر فيه، لاتخاذ ما يراه في شأنه. الإشراف على سير العمل في الهيئة، وفقاً للوائح والخطط والبرامج المعتمدة. إصدار القرارات اللازمة لتنفيذ الأحكام الواردة في التنظيم واللوائح الصادرة بناء عليه، بحسب الصلاحيات المخولة له. إصدار قرارات تخصيص عقارات الدولة للجهات الحكومية وإلغاء تخصيصها عند الاقتضاء، وفق الضوابط والإجراءات التي يُقرها المجلس. تعيين منسوبي الهيئة والإشراف عليهم، وفقاً للأنظمة واللوائح المعمول بها. الصرف من ميزانية الهيئة، واتخاذ جميع الإجراءات المالية وفقاً للأنظمة واللوائح المعمول بها، وفي حدود الصلاحيات التي يفوضه بها المجلس. تمثيل الهيئة أمام القضاء، ولدى الجهات الحكومية والمؤسسات والهيئات الأخرى ذات العلاقة، وغيرها من الجهات داخل المملكة وخارجها، وله تفويض غيره بذلك. التعاقد لتنفيذ الأعمال والخدمات وغيرها، وفق ما يقتضيه سير العمل في الهيئة، وفقاً للأنظمة والصلاحيات التي يفوضه بها المجلس. التوقيع على الاتفاقيات ومذكرات التفاهم والعقود، وفقاً للإجراءات النظامية المتبعة. تقديم تقارير دورية إلى المجلس عن أعمال الهيئة. أي اختصاص آخر يكلفه به المجلس. وللمحافظ تفويض بعض اختصاصاته إلى من يراه من منسوبي الهيئة، وفقاً لما يقتضيه سير العمل.

ISSN : 2410-1818

كما حددت المادة (10) الميزانية السنوية التي تتبع السنة المالية للدولة، وتلزم المادة (11) الهيئة برفع حسابها الختامي لمجلس الوزراء وديوان المحاسبة العامة، وبالرفع لرئيس مجلس الوزراء بإنجازات الهيئة وما حققته وما واجهت من صعوبات ومقترحات؛ حسب ما حددته المادة (12) ، أما المادة (13) فقد نصت على خضوع موظفي الهيئة لنظام العمل عدا المحافظ، ونصت المادة (14) على إعفاء وارداتها من الرسوم الجمركية، وكذا المادة (15) التي نصت على وجوب تعيين مراجع حسابات للهيئة؛ لتدقيق حسابات الهيئة ومعاملاتها وبياناتها وميزانيتها السنوية وحسابها الختامي، مع عدم الاخلال باختصاص ديوان المحاسبة في الرقابة على حسابات الهيئة.

ISSN : 2410-1818

المطلب الثاني

اختصاصات وصلاحيات الهيئة العامة لعقارات الدولة

حدد تنظيم الهيئة العامة للعقار اختصاصات الهيئة وصلاحياتها في المادة الرابعة [1] على سبيل المثال وليس الحصر.

فقد نصت المادة على عشرين مهمة واختصاص، كلها متصلة بشؤون عقارات الدولة، وابتدأت المادة بتعداد الاختصاصات والمهام مع مراعاة الاختصاصات الأخرى المسندة إلى الهيئة بموجب الأنظمة والأوامر والقرارات والتعليمات المتعلقة بشؤون عقارات الدولة.

ولا شك أن هذه المهام والصلاحيات تبيّن حجم المسئولية الملقاة على عاتقها؛ فالمهام والاختصاصات كبيرة، وتحتاج إلى حرص أكبر؛ لعظم الأمانة وأهميتها.

---

1 قرار مجلس الوزراء رقم 266 في 1442/5/14هـ المادة الرابعة (1- الاشراف على عقارات الدولة 2- التصرف في عقارات الدولة، ويشمل ذلك الاستثمار، والتخصيص، والتأجير وتلبية احتياجات الجهات الحكومية من أراضٍ ومبانٍ، وغيرها من أنواع التصرف، وفقًا للأوامر والأنظمة والتعليمات المنظمة لذلك، على ألا يؤثر ذلك على قدرة الهيئة في تلبية احتياجات الجهات الحكومية من تلك العقارات. 3- وضع السياسات العامة المتعلقة بشؤون عقارات الدولة، والخطط والبرامج اللازمة لتنفيذها، والرفع عما يستلزم استكمال إجراءات نظامية في شأنه. 4- اقتراح مشروعات الأنظمة المتعلقة بشؤون عقارات الدولة، واقتراح تعديل القائم منها، ورفعها لاستكمال الإجراءات النظامية. 5- وضع الإجراءات اللازمة لتثبيت ملكية الدولة لجميع عقاراتها، واستصدار صكوك على عقارات الدولة باسم عقارات الدولة. 6- تمثيل الدولة أمام الجهات القضائية وشبه القضائية، داخل المملكة وخارجها، في المنازعات المرتبطة بملكية عقارات الدولة أو الاعتداء عليها، وذلك بالتنسيق مع الجهات المستفيدة منها. 7- تخصيص عقارات الدولة للجهات الحكومية، وإلغاء تخصيصها عند الاقتضاء، ووضع الضوابط والإجراءات اللازمة لذلك. 8- وضع آليات تضمن تحقيق التكامل والتنسيق بين الجهات الحكومية المعنية بشؤون عقارات الدولة، بما يمكنها من تنفيذ ما يسند إليها من مهام، والبت في أي تنازع بينها. 9- متابعة تطبيق الأنظمة واللوائح والتعليمات الخاصة بشؤون عقارات الدولة. 10- حفظ أصول صكوك ووثائق ملكية عقارات الدولة. 11- إبرام عقود واتفاقيات التمويل، بما في ذلك عقود القروض، وأدوات الدين من صكوكٍ وما في حكمها؛ وذلك إلى حين صدور نظام عقارات الدولة. 12- بناء وتطوير قاعدة بيانات إلكترونية متكاملة مع نظام معلومات جغرافية خاصة بعقارات الدولة، والتنسيق مع الجهات ذات العلاقة من أجل توحيد المعايير والمواصفات وفق أفضل الممارسات. 13- وضع قواعد وضوابط لتقويم عقارات الدولة، وشرائها أو استئجارها. 14- تحديد الحقوق المرتبطة على استخدام عقارات الدولة. 15- تقويم العقارات التي ترغب الجهات الحكومية في شرائها أو استئجارها، وذلك من الناحيتين المالية والفنية. 16- تقويم عقارات الدولة، ومراجعته دوريًا. 17- وضع معايير ومواصفات – وفق أفضل الممارسات – لتشغيل عقارات الدولة وتطويرها، وإدارتها، وصيانتها. 18- اعتماد معايير ومواصفات – وفق أفضل الممارسات – لبناء عقارات الدولة وتخطيطها وتصميمها وتنفيذها وتطويرها، وآليات وخيارات تمويلها، بالتنسيق مع الجهات المعنية. 19- التعاون وتبادل الخبرات مع المنظمات والهيئات الإقليمية والدولية ذات الصلة بمهام الهيئة، وبيوت الخبرة المتخصصة داخل المملكة وخارجها، وذلك في حدود اختصاصاتها.

20- تأسيس الشركات أو المشاركة فيها، وإنشاء صناديق الاستثمار، وطرحها أو المساهمة فيها، بالاتفاق مع وزارة المالية، تسهم في تمكين الهيئة من أداء مهامها وغاياتها، وتخدم الأهداف التي أُنشئت من أجلها، ولها أن تُسند أداء بعض مهامها إلى هذه الشركات.

ISSN : 2410-1818

وهذه المهام منصوص عليها مفصلة في المادة الرابعة من التنظيم، ونذكرها هنا بإيجاز:

الإشراف على العقارات والتصرف فيها بالاستثمار والتخصيص والتأجير، تلبية احتياجات الجهات من المباني والأراضي وغيرها، وضع السياسات العامة، اقتراح مشروعات الأنظمة، إصدار صكوك الملكية وحفظها، التمثيل أمام القضاء، تخصيص العقارات، وضع آليات التكامل، الرقابة على تطبيق الأنظمة، عقود التمويل، بناء وتطوير البيانات الإلكترونية، ضوابط التقويم والشراء، تحديد حقوق الهيئة، تقويم العقارات فنياً ومالياً ودورياً، وضع معايير التشغيل والتطوير واعتمادها، تبادل الخبرات مع الهيئات الإقليمية والدولية، تأسيس الشركات والمشاركة والمساهمة فيها.

ولا شك أن هذه الاختصاصات وما منح للهيئة العامة لعقارات الدولة من صلاحيات إضافية وما منحت من اتصال مباشر برئيس مجلس الوزراء ماهي إلا وسائل لتحقيق الهدف من إنشاء الهيئة وإعطائها تلك الصلاحيات والميزات، وهذا الهدف قد نص عليه صراحةً في المادة (3) وملخص الأهداف:

1. تنظيم عقارات الدولة وما يتصل بها.
2. حمايتها والمحافظة عليها.
3. كيفية التصرف بها استغلالاً واستخداماً واستثماراً بأفضل طريقة.
4. الإشراف المباشر عليها، ورسم السياسات التي تتعلق بها.

فجميع الاختصاصات والمهام إنما هي لتحقيق الهدف الذي قصده المنظم، وهو ذات الهدف الذي تنشده جميع الدول من عقاراتها.

كما منح النظامُ مجلسَ الهيئة العامة لعقارات الدولة العديد من الصلاحيات التي تساعد الهيئة على تحقيق أهدافها، ومنها:

إقرار السياسات العامة، اقتراحات مشروعات الأنظمة، إقرار الضوابط والإجراءات اللازمة، إقرار الهيكل التنظيمي للهيئة، إقرار اللوائح المالية والإدارية، الموافقة على استثمار عقارات الهيئة، الموافقة على استثمار أموال الهيئة، شراء العقارات والتصرف في العقارات، إقرار قواعد الاستثمار، الموافقة على مشروع ميزانية الهيئة، تحديد المقابل المالي لما تراه من خدماتها، تعيين مراجع الحسابات، وصلاحية فتح فروع أو مكاتب.

ويتضح مما سبق: أن المنظم وضع للهيئة جميع الصلاحيات التي تحقق أهداف إنشائها، كما لم يغفل الرقابة والتدقيق على أعمالها، عن طريق مراجع الحسابات الخارجي والديوان العام للمحاسبة، والرفع بها لمجلس الوزراء.عمأع

ويلاحظ الباحث في نهاية هذا المبحث أن النص النظامي واضح في اختصاص الهيئة العامة لعقارات الدولة في تخصيص واستثمار وتأجير عقارات الدولة كأصل، كما نصَّ على استثناء الجهات المخولة (البلديات

ISSN : 2410-1818

والإسكان، وزارة الشؤون البلدية والقروية، وزارة البيئة والمياه والزراعة) وهذا هو الاستثناء النظامي الوحيد المنصوص عليه.

ويلاحظ الباحث بعد تتبع الأنظمة وجود جهات أخرى مخولة نظاماً باستثمار وتأجير العقارات المخصصة لها؛ كما جاء في تنظيم هيئات تطوير المناطق [1] والذي يخول هيئة التطوير استثمار العقارات المخصصة لها دون الرجوع إلى الهيئة العامة لعقارات الدولة، فالنص النظامي للهيئة يخولها اتخاذ إجراءات الاستثمار دون الدخول على المنصة التي تم إنشائها للهيئة مع الجهات المخولة نظاماً؛ لتوحيد الإجراءات وعدم الازدواجية، كما يلاحظ الباحثُ وجودَ جهات لم يتم استثنائها في تنظيم الهيئة العامة لعقارات الدولة؛ مثل: الهيئة الملكية لمكة المكرمة والمشاعر المقدسة، والتي منحت صلاحياتها لشركة خاصة بتأجير العقارات في المشاعر المقدسة.

ويرى الباحث أهمية تدارك اختصاص هيئة تطوير المناطق وإضافتها للجهات المخولة، أو ادراجها تحت أمانات المناطق؛ لإضفاء المشروعية على تصرفاتها العقارية، فممارسة أعمال هيئات تطوير المناطق وتصرفها في العقارات دون سند نظامي ودون أن تتم عبر المنصة الموحدة للهيئة العامة لعقارات الدولة خلل نظامي - حسب نظام الهيئة العامة لعقارات الدولة -.

كما يرى الباحث ضرورة ممارسة الصلاحيات على أملاك الدولة وأن يتم ذلك عبر المنصة الموحدة لعقارات الدولة، وحسب النماذج والوثائق المطلوبة في إجراءات باقي الجهات المخولة؛ توحيداً للإجراءات، وتسهيلاً للجهات الرقابية.

1 تنظيم هيئات تطوير المناطق الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم (475) وتاريخ 7/9/1439هـ المادة الثامنة والخمسون (للهيئة تأجير أو استثمار ما يدخل ضمن اختصاصها من العقارات المملوكة للدولة وذلك من خلال طرحها في مزايدات عامة أو محدودة وفقاً لما يقرره الرئيس التنفيذي، على أن تتم الترسية ومباشرة إجراءات التعاقد بعد موافقة صاحب الصلاحية طبقاً لجدول الصلاحيات المشار إليه الفقرة (1) من المادة الخمسين من اللائحة).

ISSN : 2410-1818

المبحث الثاني

إدارات الممتلكات في الوزارات واختصاصاتها

تمهيد :

جرى العمل على مدى سنوات طويلة باختصاص الوزارة وفروعها في جميع مناطق المملكة العربية السعودية على كل ما يتعلق بعقاراتها التي خصصت لها من مصلحة أملاك الدولة؛ سواءً بالفعل أو بقرار، فهي التي تقوم بحمايتها واتخاذ الإجراءات المتطلبة لحمايتها والمحافظة عليها، من خلال إجراءاتها الإدارية، ولما لها من سلطة تنفيذية، وهي التي تقوم بالتصرف بالتأجير والتخصيص والاستثمار - أما البيع فيكون باعتماد الوزير - ، وهي التي تمثل الدولة في ممتلكاتها أمام القضاء؛ فهي من تترافع وتقدم المذكرات، سواءً كانت جهة مدعية أو مدعى عليها.

ولكل وزارة آلية في أداء أعمالها الإدارية؛ سواءً ما يتعلق بإجراءات الحماية الإدارية، أو ما يتعلق بوسائل الإشراف على العقارات التابعة لها، أو ما يتعلق بالتشكيل الإداري لهذه الإدارة العامة، وغالباً تكون إجراءات الوزارة وفروعها تعتمد على طبيعة العقارات المخصصة، ونوعية المخالفات والاعتداءات التي تقع عليها.

فعلى سبيل المثال: إجراءات وزارة الصحة تختلف عن إجراءات وزارة الإسكان والبلديات، وهذا الاختلاف ناتج عن طبيعة العقارات التي تشرف عليها كل وزارة، كما أن حجم الإدارة العامة للممتلكات يختلف من وزارة لأخرى، بحسب كمية العقارات التي تشرف عليها، وبحسب نوعيتها؛ فوزارة الإسكان والبلديات هي الوزارة التي لديها إدارة للممتلكات متكاملة في الوزارة وفي فروع الوزارة، فهي تشرف على قطاع عقاري كبير وحيوي بطبيعة عمل الوزارة، ويختلف عن حجم إدارة الممتلكات في وزارة التخطيط مثلاً.

وسوف نتناول هذا المبحث في مطلبين:

المطلب الأول: تنظيم إدارات الممتلكات في الوزارات.

المطلب الثاني: اختصاصات إدارات الممتلكات في الوزارات سابقاً وحديثاً.

ISSN : 2410-1818

المطلب الأول

تنظيم إدارات الممتلكات في الوزارات

تُشكل في كل وزارة إدارة عامة أو وكالة بمسمى "إدارة الممتلكات" أو "وكالة الأراضي والممتلكات" [1]، وتحت إداراتها عدة إدارات مثل: إدارة القضايا، وإدارة الاستثمار، وإدارة الأراضي، وإدارة المساحة والخرائط.

وكل إدارة داخل الإدارة العامة للممتلكات لها مهام واختصاصات سوف نتطرق لها تفصيلاً في المطلب القادم.

وتتبع هذه الإدارة إداراتٌ إقليمية موزعة على مناطق المملكة، ويوجد في كل فرع من فروع الوزارة في المناطق الإدارية في المملكة "إدارة للممتلكات" تتبع لإدارة الممتلكات في الوزارة، وتّشكل من قبل مدير إدارة الممتلكات بفرع الوزارة، وتوزع المهام داخل إدارته على نسق الموجودة في الوزارة؛ ليتبع كل موظف لإدارة من الإدارات الموجودة في الوزارة.

فإدارة الأراضي، وإدارة المساحة والخرائط، وإدارة القضايا، وإدارة الاستثمار: كلها موجودة في المنطقة، ويكون مقرها في المدينة الرئيسية للمنطقة، وترتبط هذه الإدارة مباشرة بالإدارة العامة للممتلكات بالوزارة، وغالباً ما يكون في كل إدارة في الوزارة موظفين منسقين لأعمال فروع الوزارة، وكل منسق يكون مرجعاً لأحد فروع الوزارة لذلك الفرع، ويكون هو المرجع لهم في الإشراف على إجراءاتهم الإدارية، وإجراءات نظر المنازعات، وإجراءات الاستثمار، وإجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة، ووضع اليد المؤقت، ومرجعية موظف التنسيق مع الفرع للمدير العام لإدارة الممتلكات، ومرجعية المدير العام للممتلكات لوكيل الوزارة المشرف على أملاك الدولة العقارية المخصصة للوزارة.

وتُشكل إدارة الممتلكات في الوزارة من مدير عام الممتلكات غالباً لا تقل مرتبته عن الثانية عشر، ومدير إدارة لكل إدارة موجودة، فيكون في الوزارة: مدير لإدارة الأراضي، ومدير لإدارة المساحة والخرائط، ومدير لإدارة القضايا، ومدير لإدارة الاستثمار، ويتم التكامل والتنسيق فيما بين إدارة الممتلكات في الوزارة وإدارة الممتلكات في الفروع.

فإدارة القضايا في الوزارة هي التي تشرف على القضايا والمنازعات المتعلقة بالوزارة بالتنسيق مع إدارات القضايا والمنازعات في فروع الوزارة في كل منطقة، وليس للفرع صلاحية اتخاذ القرارات التي تتعلق بالممتلكات؛ بل ترفع بما لديها للوزارة، وهي التي تصدر القرار أو تفوّض الفرع بإصداره (مركزية إدارية).

---

1 الموقع الرسمي لوزارة البيئة والمياه والزراعة،

https://www.mewa.gov.sa/ar/Ministry/Agencies/AgencylandandGeospatialinformation/Pages/agency.aspx

ISSN : 2410-1818

هذا ما جرى عليه العمل سابقاً.

ولكن بعد صدور تنظيم الهيئة العامة لعقارات الدولة، اختلف التسلسل الهرمي لإدارات الممتلكات؛ فأصبحت الهيئة العامة لعقارات الدولة هي الجهة المختصة بالإشراف على أملاك الدولة، وهي الجهة المختصة بالتمثيل أمام المحاكم في المنازعات المرتبطة بملكية الدولة للعقارات، وهي الجهة المختصة بما يقع على أملاك الدولة من اعتداءات، وذلك استناداً إلى أنظمة الهيئة ومنها الفقرة السادسة من المادة (4) [1] من تنظيم الهيئة العامة لعقارات الدولة، وهذا التمثيل لم يهمل دور إدارات الممتلكات في الوزارات؛ بل نص على أنه يتم بالتنسيق مع الجهة المستفيدة.

ويلاحظ الباحث أنه رغم النص على في المادة المشار إليها باختصاص الهيئة بالترافع في قضايا أملاك الدولة إلا أن الواقع العملي خلاف ما هو منصوص عليه في النظام، وهذا قد حصل في قضية باشرها الباحث بنفسه، وبمراجعة الباحث لأمانة منطقة حائل اتضح أن الوضع كما هو لم يتغير، ولم يتم تفويضهم من قبل الهيئة العامة لعقارات الدولة، ولعله قد يكون هناك مهلة لتطبيق هذه المادة، أو أن تطبيقها يحتاج إلى آليه لم تكتمل صياغتها وتنفيذها.

المطلب الثاني

اختصاصات إدارات الممتلكات في الوزارات سابقاً وحديثاً

كانت الوزارة هي الجهة المسؤولة والمختصة في كل ما يتعلق بالعقارات التي خصصت لها من مصلحة أملاك الدولة، فهي التي تقوم بإجراءات الحماية الإدارية، وباتخاذ الإجراءات المتطلبة لحمايتها والمحافظة عليها، من خلال إجراءاتها الإدارية وبما لها من سلطة تنفيذية، وهي التي تقوم بالتصرف بالتأجير والتخصيص والاستثمار، أما البيع فلا يكون إلا باعتماد الوزير، ولم يكن لمصلحة أملاك الدولة التدخل المباشر في إجراءات أو قرارات الوزارة أو الإشراف عليها، وإنما كان اختصاصها: استقبال الأعمال السنوية والقرارات التي اتخذتها الوزارة بشأن الأملاك الموجودة لديها لتقوم برفعها للجهات المختصة بالرقابة والمراجعة، كما أن الوزارة وفروعها لهم صفة التمثيل القضائي أمام المحاكم الإدارية والمدنية في جميع المنازعات، وهي المخولة بإدارة القضايا المرفوعة ضدها أو منها، كما كان لها حق الإشراف المباشر على العقارات التابعة للوزارة وحمايتها، واتخاذ الإجراءات الإدارية لحمايتها.

أما في الوقت الحالي فقد لوحظ في بعض الوزارات تعديل مسمى "الإدارة العامة للممتلكات" إلى "وكالة الأراضي والمساحة"؛ تماشياً مع تعديل اختصاصها بمرجعيتها المباشرة للهيئة العامة لعقارات الدولة وتشريعاتها في الإجراءات، بصفتها الجهة الرسمية المسؤولة عن عقارات الدولة عموماً والمشرفة

1 قرار مجلس الوزراء رقم 266 في 1442/5/14هـ المادة الرابعة فقرة 6 (تمثيل الدولة أمام الجهات القضائية وشبه القضائية، داخل المملكة وخارجها، في المنازعات المرتبطة بملكية عقارات الدولة أو الاعتداء عليها، وذلك بالتنسيق مع الجهات المستفيدة منها).

ISSN : 2410-1818

عليها، وهي التي لها حق التمثيل القضائي، وبالنظر إلى اختصاصات إدارات الممتلكات في الوزارات حالياً: نجدها على نسق واحد تقريباً، وسوف نبين اختصاصات الإدارة في وزارة البيئة والمياه والزراعة؛ لتكون نموذجاً للبيان والتوضيح.

فقد تم إدراج "إدارة الممتلكات" سابقاً في الهيكل التنظيمي للوزارة بمسمى "وكالة الأراضي والمعلومات الجيومكانية"، وتحتها أربع إدارات، فيما يلي بيانها وبيان اختصاصاتها:

أولاً: الإدارة العامة لتخصيص ومراقبة الأراضي في وزارة البيئة والمياه والزراعة؛ مهمتها تخصيص الأراضي التي تحت إشرافها، ومراقبة استخدام هذه الأراضي، للتأكد من حسن إدارة هذه الأراضي بصورة مستدامة.

ويوجد لديها مهام ومسؤوليات أخرى؛ مثل: تخصيص الأراضي بما يتناسب مع استخدام العقار فيما خصص له، وتسجيل الحيازات على العقارات وخرائطها المرجعية، والرقابة على استخدام الأراضي والممتلكات المخصصة للوزارة وسلامة تشغيلها؛ للمحافظة عليها وضمان استدامتها، وتزويد الجهات الرقابية المختصة بالبيانات اللازمة التي نصت عليها أنظمة الجهات الرقابية.

ثانياً: الإدارة العامة لحصر واستخدامات الأراضي. ومهمتها: إجراء مسح للموارد الأرضية وعمل تصنيف لها، وإنشاء خرائط لها، والعمل على تقييم مناسبة الأراضي والموارد لاستخداماتها المحددة، ومؤدى هذه المادة: أن الوزارة مختصة بتوزيع الأراضي الزراعية على المواطنين لزراعتها، والواجب عليها قبل أن يتم توزيعها على المواطنين أن تتأكد من صلاحية هذ الأراضي للزراعة قبل توزيعها، فإن كانت صالحة للزراعة ابتداءً فتحدد الإدارة ماهية المزروعات المناسبة لطبيعة هذه الأراضي؛ هل هي صالحة لزراعة النخيل أم القمح أم الشعير أم الفواكه.. الخ

ثالثاً: الوكالة المساعدة للمعلومات الجيو مكانية. ومهمتها: تنظيم وتوجيه إدارة المعلومات والابتكارات الجيو مكانية؛ لتمكينها من اتخاذ قرارات صحيحة في تنمية قطاعات الزراعة والمياه والبيئة.

كما تضطلع هذه الوكالة (الإدارة) بمسؤوليات أخرى منصوص عليها في موقع الوزارة الرسمي[1].

1 موقع وزارة البيئة والمياه والزراعة https://www.mewa.gov.sa/ar/Ministry/Agencies/AgencylandandGeos المهام والمسؤوليات : 1.جمع ومعالجة البيانات الجيو مكانية في البيئة والمياه والزراعة وتنظيمها وحفظها في قواعد وأنظمة معلومات وضبط جودتها وتحديثها وحوكمتها. 2.توفير ومعالجة وحفظ الصور الفضائية والجوية والارضية وتحليلها واستخدامها في رصد ومراقبة

ISSN : 2410-1818

رابعاً: الإدارة العامة لقضايا الممتلكات والأراضي. ومهمتها: إدارة النزاعات، وتطوير حلول التعامل معها، والحماية النظامية للممتلكات، وتعظيم استخدامها. ولها مهام أخرى منصوص عليها في موقع الوزارة [1]، ومما لا يخفى أن إدارات القضايا والممتلكات في الجهات الحكومية قد انتقلت إلى الإدارات القانونية في الوزارة وفروع الوزارة، والتي تضطلع بالمهام القانونية عموماً في إجراءات الوزارة أو إجراءات فرع الوزارة، وتم إضافة مهام جديدة لها، وهي المراجعة الداخلية وحوكمة الإجراءات، ولا تزال هذه الإدارات الفرعية مرجعيتها إلى الوزارة.

ويلاحظ الباحث : أن الاختصاص القضائي محصور للهيئة العامة لعقارات الدولة، وأن الوزارات لا تزال تمارس الاختصاص القضائي في الإدارات القانونية للوزارة وفي الإدارات القانونية في فروعها، دون مرجعية في مستندات التمثيل أمام المحاكم؛ فخطابات تمثيل أعضاء الإدارات القانونية تكون من مدراء الفروع في المناطق، وليس لمحافظ الهيئة العامة لعقارات الدولة أي صفة فيه، علماً أن القضاء لم ينظر إلى مسائل الصفة في التمثيل أمام المحاكم؛ سواءً المحاكم الإدارية أو محاكم القضاء العام، فالصفة في تمثيل عقارات الدولة منعقدة لمحافظ الهيئة العامة لعقارات الدولة أو لمن يفوضه تفويضاً مكتوباً، وهذا بنص النظام في "اختصاصات محافظ الهيئة العامة لعقارات الدولة".

التغيرات في البيئة والمياه والزراعة. 3.تطوير الحلول والابتكارات الجيو مكانية لدعم اتخاذ القرار للبيئة والمياه والزراعة. 4.ضمان الالتزام بأمن البيانات الجيو مكانية في منظومة البيئة والمياه والزراعة. مسح الموارد الأرضية وحصرها وتصنيفها ورسم خرائطها. وصف وتحليل الاستخدامات المحتملة للأراضي وتقييم مناسبتها من النواحي البيوفيزيائية والاقتصادية والاجتماعية.

1 موقع وزارة البيئة والمياه والزراعة 1. توثيق وتحليل نزاعات الأراضي وتطوير الحلول الفنية والقانونية لحلها والتعامل معها. 2. إدارة وحماية ممتلكات الوزارة لتعظيم الاستفادة منها، بما يتضمن الاستخدام الفعال والتحسين ومناقلة الممتلكات بين جهات المنظومة وفق الأنظمة والتعليمات الصادرة بشأنها.

ISSN : 2410-1818

المبحث الثالث

إمارات المناطق ودورها في حماية أملاك الدولة العقارية

تمهيد:

تضطلع إمارات المناطق بمهام عديدة تهدف في مجملها إلى رفع مستوى العمل الإداري والتنمية، وإلى المحافظة على الأمن والنظام والسكينة العامة، وكفالة حقوق المواطنين وحرياتهم، وذلك في إطار الشريعة الإسلامية.

ويتضح من هذه الأهداف وجوب توليها حماية أملاك الدولة العقارية العامة والخاصة من التعدي عليها أو تعطيلها، وقد نصت الأنظمة على توليها لهذه المهمة، ومنها ما جاء النص عليها صراحةً في المادة (7) الفقرة (ز) من نظام المناطق، التي تنص صراحة على المحافظة على أملاك الدولة وأموالها ومنع التعدي عليها بأي شكل من أشكال التعدي؛ سواءً بوضع اليد عليها، أو التصرف فيها، أو استغلالها بأي صورة كانت - بالزراعة أو البناء أو غيرها من أنواع التعدي -، ولها صلاحية اتخاذ الإجراءات الفورية لمنع التعدي عليها، كما أن لها اتخاذ ما تراه من تدابير احترازية؛ وفقاً للأنظمة والتعليمات للمحافظة على المال العام والممتلكات، ومن إجراءاتها الإدارية: إنشاء اللجنة الرئيسية الموجودة في أمارة كل منطقة من مناطق المملكة العربية السعودية، وهي المسؤولة عن الأراضي والممتلكات، وتختص بإصدار قرارات الإزالة واتخاذ إجراءات تنفيذها، ولها نظام خاص، وتشكيل إداري منصوص عليه نظاماً، ولها مهام وصلاحيات تنفيذية فورية، سوف نتطرق لها في مطلب قادم، ومما تقوم به إمارات المناطق: استقبال الشكاوى والبلاغات التي تتعلق بالتعدي على أملاك الدولة العقارية العامة والخاصة، واستقبال البلاغات والشكاوى التي تتعلق بأداء الجهات الحكومية، كما أن لها مهامَ إدارية وتنفيذية واجتماعية أخرى، وسوف نتناول هذا المبحث في مطلبين:

المطلب الأول: صلاحيات إمارات المناطق الإدارية في حماية عقارات الدولة.

المطلب الثاني: صلاحيات إمارات المناطق الإجرائية في حماية عقارات الدولة.

ISSN : 2410-1818

المطلب الأول

صلاحيات إمارات المناطق الإدارية في حماية عقارات الدولة

عُرفت الحماية الإدارية بأنها (تخويل القانون السلطات الإدارية في الدولة سلطة إصدار قرارات إدارية واجبة النفاذ، بغرض إزالة التعديات التي تقع على المال العام، وإبعاد أي عدوان أو غصب قد يقع عليها، وذلك بالطرق الإدارية دون الحاجة إلى اللجوء إلى القضاء)[1].

ومضمون هذا التعريف: أن أمارة المنطقة بصفتها صاحبة الصلاحيات الإدارية الكاملة في كل ما من شأنه المحافظة على أموال الدولة وممتلكاتها في حدود منطقتها، ومنها أملاك الدولة العقارية العامة والخاصة، وقد نص على ذلك صراحة في نظام المناطق في الفقرة (ز) من المادة (7)[2] التي توجب على الأمارة المحافظة على أملاك الدولة، واتخاذ كافة الإجراءات الإدارية، ويتجلى ذلك في التنظيم الإداري في المنطقة والمهام المنوطة بكل إدارة داخل أمارة المنطقة.

والإدارة المختصة بالحماية الإدارية هي "الإدارة العامة للشؤون العامة"[3] التي تتبعها "إدارة قضايا الأراضي والعقار" والتي تتبع "الإدارة العامة للحقوق الخاصة" وهذه الإدارة - كما هو موضح في الهيكل التنظيمي لإمارات المناطق - تتبع وكيل الأمارة المساعد للحقوق، والذي يتبع وكيل الأمارة.

ومهامها: معالجة قضايا الأراضي الزراعية والمياه والغابات والمحميات والمناطق الرعوية، والنظر في التعدي على الأراضي المملوكة للدولة والطرق الزراعية والأودية، وإبداء الرأي في الخلاف الناشئ عن حجر مناطق التعدين أو البترول من قبل وزارة البترول، وتقديم الحلول للمشكلات التي تنشأ عن التدخلات الإدارية بين الجهات فيما يخص الأراضي الحكومية.

كما خصصت الأمارة في سبيل المحافظة على أموال الدولة وممتلكاتها إجراءات إدارية تتمثل في: استقبال البلاغات من الجهات الحكومية في المنطقة، واستقبال الشكاوى والبلاغات من المواطنين

---

1 قطب – محمد علي احمد (الموسوعة القانونية في حماية المال العام) ابتراك للطباعة والنشر والتوزيع، القاهرة الطبعة الأولى 2006 ص163

2 نظام المناطق الصادر بالأمر الملكي رقم أ/92 بتاريخ 1412/9/2هـ المادة السابعة فقرة ز (المحافظة على أموال الدولة واملاكها ومنع التعدي عليها)

3 موقع وزارة الداخلي

https://www.moi.gov.sa/wps/portal/Home/emirates/madinah/contents/!ut/p/z1/pZJfb4IwFMW_ynzw0fRSCtTHjk1A2RZUJvRlKX_ULgMUicxvPzQuS5YJJOtTm5z7yznnFnEUlJ6Lo9yISha5

ISSN : 2410-1818

بخصوص الاعتداء أو المساس بأملاك الدولة العقارية، سواءً وضع اليد أو التصرف في أي من أملاك الدولة، أو منع غيره من دخوله، أو تغيير معالمه بالزراعة أو التخطيط أو البناء أو التسوير أو وضع الحواجز عليه أو بالردم أو بالارتفاق أو أخذ مواد أولية منه أو استغلاله بأي شكل كان، سواءً كان هذا الاستغلال بصفة موقتة أو دائمة، لأي غرض كان.

ولها في سبيل ذلك اتخاذ الإجراءات الفورية بإحالتها للجنة الرئيسية المختصة بمراقبة عقارات الدولة، وإزالة التعديات والمحافظة عليها، وهي من اللجان الدائمة المشكلة في إمارات المناطق، وهي التي تقوم بالتحري والنظر في الشكاوى والبلاغات والتأكد من صحتها؛ من خلال اللجنة الرئيسية المشكلة في أمارة كل منطقة، فهي المخولة نظاماً [1] بالنظر في الشكاوى والبلاغات على عقارات الدولة، والنظر في وثائق الملكية والأسانيد التي يحملها واضع اليد على العقار، واتخاذ الإجراءات اللازمة لحماية أملاك الدولة العقارية العامة والخاصة.

المطلب الثاني

صلاحيات إمارات المناطق الإجرائية في حماية عقارات الدولة

لإمارات المناطق صلاحيات عديدة، نص عليها في "نظام المناطق" [2] ومنها:

التنفيذ المباشر في حال الاعتداء على أملاك الدولة العقارية العامة أو الخاصة، وتحت تصرفها جميع السلطات التنفيذية التي تمنحها القدرة على منع التعدي والتصدي له بالتنفيذ المباشر في حال حصوله، وهذا مما منحها إياه النظام؛ للمحافظة على المال العام وممتلكات الدولة وحفظ الأمن والسكينة العامة، فجميع الأجهزة الأمنية تحت تصرفها.

---

1 قرار مجلس الوزراء رقم 487 بتاريخ 1442/8/24هـ (قواعد مراقبة عقارات الدولة وإزالة التعديات)

2 نظام المناطق الصادر بالأمر الملكي رقم أ /92 بتاريخ 1412/8/27 هـ المادة السابعة (يتولى أمير كل منطقة إدارتها، وفقا للسياسة العامة للدولة، ووفقا لأحكام هذا النظام، وغيره من الأنظمة واللوائح، وعليه بصفة خاصة: أ – المحافظة على الأمن والنظام والاستقرار، واتخاذ الإجراءات اللازمة لذلك، وفقا للأنظمة واللوائح. ب – تنفيذ الأحكام القضائية بعد اكتسابها صفتها النهائية. ج – كفالة حقوق الأفراد وحرياتهم، وعدم اتخاذ أي إجراء يمس تلك الحقوق والحريات، إلا في الحدود المقررة شرعا ونظاما د – العمل على تطوير المنطقة اجتماعيا واقتصاديا وعمرانيا. هـ – العمل على تنمية الخدمات العامة في المنطقة، ورفع كفايتها. و – إدارة المحافظات، والنواحي، والمراكز، ومراقبة أعمال محافظي المحافظات، ومديري النواحي، ورؤساء المراكز، والتأكد من كفايتهم في القيام بواجباتهم. ز – المحافظة على أموال الدولة واملاكها، ومنع التعدي عليها. حـ – الاشراف على أجهزة الحكومة وموظفيها في المنطقة، للتأكد من حسن ادائهم لواجباتهم بكل أمانة واخلاص، وذلك مع مراعاة ارتباط موظفي الوزارات والمصالح المختلفة في المنطقة بمراجعهم. ط – الاتصال مباشرة بالوزراء ورؤساء المصالح، وبحث أمور المنطقة معهم، بهدف رفع كفاية أداء الأجهزة المرتبطة بهم، مع إحاطة وزير الداخلية بذلك. ي – تقديم تقارير سنوية لوزير الداخلية عن كفاية أداء الخدمات العامة في المنطقة، وغير ذلك من شئون المنطقة، وفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا النظام.

ISSN : 2410-1818

ولها صلاحيات إجرائية تخص حماية عقارات الدولة، تتمثل في: الإجراءات الفورية للتحقق من التعدي، عن طريق اللجنة المشكلة في أمارة المنطقة، والتي تضم في تشكيلها أعضاء من السلطات الإدارية والتنفيذية يمثلون جهاتهم، وتكون هذه اللجنة برئاسة ممثل أمارة المنطقة، وتضم ممثلاً من وزارة العدل، وممثلاً من وزارة البلديات والإسكان، وممثلاً من وزارة البيئة والمياه والزراعة، وممثلاً من الهيئة العامة لعقارات الدولة، ويشترط فيهم أن لا تقل مراتبهم عن المرتبة العاشرة.

ولهذه اللجنة أن تصدر قرارات إزالة التعدي على أملاك الدولة، والذي يتوجب لنفاذه اعتماد سمو أمير المنطقة، وهي التي تراقب عقارات الدولة وتحميها، كما أنها الجهة المشرفة على إزالة التعديات، وتتبع قواعد مراقبة عقارات الدولة، وإزالة التعديات، فهو النظام الذي تستند عليه وتستمد صلاحياتها منه.

وصلاحيات أمارة المنطقة في اتخاذ الإجراءات والأعمال النظامية؛ بإزالة التعديات والمحافظة على الأموال العامة وأملاك الدولة العقارية لا حدود لها سوى التأكد من صحة الاعتداء وأنه لم يكن على ملك خاص، أو تم بشبهة ملك مثبتة من جهة رسمية، فهذا هو القيد الإداري الوحيد الذي يجب على اللجنة التأكد منه قبل إصدار قرارها بالإزالة، وبعد التحقق من الاعتداء: تصدر اللجنة قرارها الذي يكتسب صحة نفاذه باعتماده أمير المنطقة، واستناداً إلى الفقرة التاسعة من قواعد مراقبة العقارات وإزالة التعديات، التي كلفت جميع الجهات الحكومية بالتعاون مع اللجنة وتقديم كامل الدعم لها لتنفيذ قرارها، كما يجوز لها الاستعانة بالقطاع الخاص أيضاً بما يلزم لتنفيذ قرارها.

ويتبين مما سبق أنه بعد التأكد من عدم وجود ما يثبت ملكية المتعدي أو وجود مستند رسمي لاعتدائه: يستلزم الفصل فيه من قبل المحكمة المختصة بحكم قضائي مكتسب للصفة القطعية، فلأمارة المنطقة الصلاحيات الإجرائية المطلقة في تنفيذ قرار اللجنة التي تترأسها أمارة المنطقة، وهي اللجنة المخولة نظاماً، والتي يعتمد قراراتها سمو أمير المنطقة، وتصبح واجبة النفاذ، ويجب على جميع الجهات الحكومية (شرطة المنطقة بكافة قواتها - أمانة المنطقة بكافة معداتها - وغيرها من الجهات التي تحتاجها اللجنة لتنفيذ القرار) أن تتعاون مع اللجنة الرئيسية لتنفيذ قرارها المعتمد من أمير المنطقة.

ISSN : 2410-1818

الخاتمة:

وفي ختام هذا البحث أحمد الله أولاً وأخيراً على ما وفق وأعان، راجياً أن يكون هذا البحث قد حقق الفائدة المرجوة منه، وأختمه بذكر النتائج والتوصيات:

أولاً النتائج:

1- الجهات الإدارية المختصة بحماية أملاك الدولة العقارية نظاماً هي: الهيئة العامة لعقارات الدولة، واللجان الرئيسية في إمارات المناطق، وإدارات الأملاك في الوزارات والجهات وفروعها وفي ديوان المحاسبة العامة، والهيئة الوطنية لمكافحة الفساد.
2- أهم معوقات الحماية الإدارية: عدم وجود نظام موضوعي شامل لأملاك الدولة العقارية يحددها بتعريف جامع مانع، ويميّز بين أملاك الدولة العقارية العامة والخاصة، ويبيّن جهة الرقابة الداخلية، وجهات الرقابة الخارجية.
3- أهم معوقات الحماية الإدارية: عدم صدور نظام إجرائي شامل للتصرف في أملاك الدولة العقارية، يوحّد إجراءات الجهات المخولة، ويحدد أوجه التصرف وإجراءاته؛ بنظام شامل لجميع إجراءات التصرف في عقارات الدولة؛ لحوكمة وضبط الإجراءات، وتسهيل الرقابة والإشراف والمتابعة.
4- تداخل الصلاحيات والإجراءات بين الهيئة العامة لعقارات الدولة وبين إدارات الممتلكات في الجهات الحكومية من حيث الإشراف والمتابعة وإدارة القضايا والتصدي لها.
5- وجود جهات أخرى مخولة بالتصرف في أملاك الدولة العقارية؛ مثل: هيئات تطوير المناطق الذي يخول هيئة التطوير استثمار العقارات المخصصة لها، وأيضاً أملاك الدولة في المشاعر المقدسة.

التوصيات:

1- ضرورة الإسراع في إصدار نظام إجرائي شامل للتصرف في أملاك الدولة العقارية يحدد أوجه التصرف وإجراءاتها، بنظام شامل لجميع إجراءات التصرف في عقارات الدولة، ويوحد إجراءات الجهات المخولة في كل نوع من أنواع التصرف، لحوكمة وضبط الإجراءات وتسهيل الرقابة والإشراف والمتابعة.
2- معالجة تداخل الاختصاص بين الهيئة العامة لعقارات الدولة وبين إدارات الممتلكات في الوزارات وفروعها، وذلك بتفويض من محافظ الهيئة لكل جهة بعينها يحدد فيه التفويض بالترافع القضائي، والتفويض بالإشراف والمتابعة للعقارات المخصصة للجهة، ورفع التقارير الدورية لما تم من أعمال قانونية وإجراءات، وأيضاً فيما يراه محققاً للغاية منه.

ISSN : 2410-1818

3- إيجاد آلية مؤقته لمعالجة أوضاع الملكيات المنظورة أمام اللجان في منصة "أحكام" حتى إصدار القرارات بتمليك المتقدمين، أو رفض طلباتهم وتمديدها حتى انتهاء مراحل الطعن على القرارات المرفوضة، سواء جزئيا أو كلياً وذلك بإصدار تعميم أو نص نظامي محدد المدة، بانتهاء إجراءات منصة "أحكام".

4- ضم الجهات المخولة بالتصرف نظاماً؛ مثل: هيئات تطوير المدن إلى الجهات المخولة، أو إحالة إجراءات تصرفها إلى لائحة التصرف بالعقارات البلدية، لتتبع وزارة الإسكان والبلديات في تصرفاتها.

ISSN : 2410-1818

قائمة المراجع

1- قرار مجلس الوزراء رقم 621 بتاريخ 24/ذي الحجة/1439هـ الموافق: 04 سبتمبر/ 2018م.
2- قرار مجلس الوزراء رقم 266 في 1442/5/14هـ بالموافقة على تنظيم الهيئة العامة لعقارات الدولة
3- العجمي، حمدي محمد (القانون الإداري في المملكة العربية السعودية - أساليب الإدارة ووسائلها النظامية) عام 1432هـ، مكتبة الملك فهد الوطنية.
4- تنظيم هيئات تطوير المناطق الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم (475) وتاريخ 7/9/1439هـ
5- الموقع الرسمي لوزارة البيئة والمياه والزراعة، المملكة العربية السعودية،
https://www.mewa.gov.sa/ar/Ministry/Agencies/AgencylandandGeospatialinformation/Pages/agency.aspx
6- قطب، محمد علي احمد (الموسوعة القانونية في حماية المال العام) ابتراك للطباعة والنشر والتوزيع، القاهرة الطبعة الأولى 2006م.
7- نظام المناطق الصادر بالأمر الملكي رقم أ/92 بتاريخ 1412/9/2هـ.
8- موقع وزارة الداخلية المملكة العربية السعودية،
https://www.moi.gov.sa/wps/portal/Home/emirates/madinah/contents/!ut/p/z1/pZJfb4IwFMW_ynzw0fRSCtTHjk1A2RZUJvRlKX_ULgMUicxvPzQuS5YJJOtTm5z7yznnFnEUIJ6Lo9yISha5
9- قرار مجلس الوزراء رقم 487 بتاريخ 1442/8/24هـ (قواعد مراقبة عقارات الدولة وإزالة التعديات) نظام المناطق الصادر بالأمر الملكي رقم أ /92 بتاريخ 1412/8/27 هـ.

ISSN : 2410-1818

مجلـــة الأندلـــس للعلـــوم الإنسانيـــة والاجتماعيـــة
مجلـــة دوليـــة شهـريـــة علميـــة محكمـــة
الترقيـــم الدولي الإلكتروني : ISSN : 2410- 521X
الترقيـــم الدولـــي الورقـــي :ISSN :2410- 1818
البريد الإلكتروني : journal@andalusuniv.net

المجلـــة مفهرســـة فـــي المواقـــع الآتيـــة :

العام	2021	2022	2023	2024	2025
معامل أرسيف	0.2692	0.1954	0.3759	0.3068	0.5978
معامل التأثير العربي	1.60	1.73	1.25	1.55	1.81