

(٢٦)

بتاريخ ٢٢/٤/٢٠١٤م

١ - عقد - الإيجاب والقبول في العقد .

المستقر عليه فقها وقضاء ، أن الإيجاب والقبول هو كل تعبير عن الإرادة يستعمل لانعقاد العقد ، وما صدر أولا فهو إيجاب ، وما صدر ثانيا فهو قبول - التعبير عن تلك الإرادة يكون بالكلام أو بالكتابة أو بالإشارة المتداولة عرفا ، أو باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالة على حقيقة المقصود منه - يجب لانعقاد العقد أن يطابق القبول الإيجاب الصادر من الموجب - بالرغم من أنه : " لا ينسب إلى ساكت قول " ، فإن سكوت من وجه إليه الإيجاب يعتبر قبولا إذا اقترن به ما يجعله دالا على الرضا - يرد العقد على المنقولات أو العقارات لتمليكها بعوض أو بغير عوض أو لحفظها وديعة أو لاستهلاكها بالانتفاع بها قرضا ، أو أي شيء آخر لا يكون الالتزام به محظورا شرعا أو بنص في القانون - تطبيق .

٢ - نزع الملكية للمنفعة العامة - أثر عدم اتخاذ جهة الإدارة لإجراءات نزع ملكية أرض وموافقتها على تعويض المالك بأرض بديلة - التزام جهة الإدارة بسداد رسوم استخراج ملكية الأرض البديلة .

يتعين على جهة الإدارة أن تسلك الإجراءات المقررة قانونا لنزع ملكية أرض لأغراض المنفعة العامة وفقا للأحكام المنصوص عليها في قانون نزع الملكية للمنفعة العامة الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٧٨/٦٤ - عدم سلوك جهة الإدارة لهذا المسلك واتخاذها الإجراءات التي تفصح عن إرادتها بقبول طلب المالك بالتعويض بقطعة أرض بديلة ينشئ علاقة عقدية بين المالك وجهة الإدارة - تتمثل تلك العلاقة في عقد من عقود المعاوضة أو البذل ، والذي يتم بموجبه مبادلة مال أو

حق مالي بعوض غير النقود ، وفي حال تفاوتت قيمة البدلين في المقايضة جاز لهما الاتفاق على تعويض الفرق بمعدل من النقود - التزام جهة الإدارة بسداد رسوم استخراج ملكية الأرض البديلة - تطبيق .

فبالإشارة إلى الكتب المتبادلة ، والمنتهية بالكتاب رقم :
المؤرخ ، الموافق بشأن طلب الإفادة بالرأي القانوني حول مدى إلزامية تحمل وزارة مبلغ تعويض المواطن / عما دفعه نظير استخراج سند ملكية الأرض البديلة عن أرضه المعوض عنها .

وتخلص وقائع الموضوع - حسبما يبيّن من الأوراق - في أنه بتاريخ تقدم المعروضة حالته بخطاب موجه إلى وزارة للموافقة على طلب الترخيص ببناء عقار واقع قرب منطقة أثرية ، أو التعويض بأرض أخرى ، مع اشتراطه تحمل الوزارة فارق المبالغ الناتجة عن التعويض ، وبتاريخ قام مدير عام بوزارة بمخاطبة مدير إدارة للنظر في تعويض المواطن بقطعة أرض أخرى حيث اتضح أنها تقع ضمن إحرامات الحصن ، وبتاريخ تم الرد على خطاب مدير عام بعدم إمكانية الموافقة على تعويض المواطن المعروضة حالته بقطعة أرض أخرى ، وبتاريخ قام مدير عام بمخاطبة مساعد مدير عام بمحافظة لإعادة النظر في إمكانية تعويض المواطن المعروضة حالته بقطعة أرض أخرى من المنطقة ذاتها ، باعتبار أن قطعة أرضه تقع ضمن إحرامات حصن ، على أن يتحمل المعروضة حالته فارق المبالغ المترتبة على ذلك ، وبتاريخ تم تعويض المعروضة حالته بقطعة أرض تبلغ مساحتها (.....) بدلا من قطعة الأرض السابقة التي تبلغ مساحتها

(.....) ، وبتاريخ تقدم المعروضة حالته بطلب
صرف مبلغ (.....) ريالاً عمانياً بيسة تكاليف
التعويض عن فارق المساحة المستبدلة .

وبتاريخ وجه مدير في وزارة
بعدم أحقية المعروضة حالته بالمطالبة بأي مبالغ تعويض ، وبتاريخ
تقدم المعروضة حالته بالتماس إلى سعادة وكيل وزارة بإعادة النظر
بشأن تحمل الوزارة فارق المبلغ تعويضاً عما قام بدفعه نظير استخراج سند
ملكية الأرض البديلة عن أرضه المعوض عنها ، والدفع بعدم العلم بإيراد شرط
يفيد بالزامية تحمله فارق المبلغ المذكور .

وإزاء ذلك فإنكم تطالبون الإفادة بالرأي القانوني في الموضوع المشار إليه .
ورداً على ذلك نفيد بأنه من المستقر عليه فقهاً وقضاءً ، أن الإيجاب والقبول
هو كل تعبير عن الإرادة يستعمل لانعقاد العقد ، وما صدر أولاً فهو إيجاب ،
وما صدر ثانياً فهو قبول ، والتعبير عن تلك الإرادة يكون بالكلام أو بالكتابة أو
بالإشارة المتداولة عرفاً ، أو باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالاته
على حقيقة المقصود منه ، وأنه حتى ينعقد العقد يجب أن يطابق القبول الإيجاب
الصادر من الموجب ، كما أن العقد يرد على المنقولات أو العقارات لتمليكها بعوض
أو بغير عوض أو لحفظها وديعة أو لاستهلاكها بالانتفاع بها قرضاً ، أو أي شيء
آخر لا يكون الالتزام به محظوراً شرعاً أو بنص في القانون ، وأنه : " لا ينسب
إلى ساكت قول " ، ومع ذلك ، فإن سكوت من وجه إليه الإيجاب يعتبر قبولاً إذا
اقترن به ما يجعله دالاً على الرضا .

وحيث إنه على هدي ما تقدم ، وكان البين من الأوراق المرفقة أن وزارة
..... لم تسلك الإجراءات المقررة قانوناً لنزع ملكية الأرض التي تدخل
في إحرامات حصن ، وفقاً للأحكام المنصوص عليها في قانون نزع
الملكية للمنفعة العامة الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٧٨/٦٤ ، ومن ثم فإن الحالة

المعروضة لا تعدو أن تكون عقداً من عقود المعاوضة أو البذل ، والذي يتم بموجبه مبادلة مال أو حق مالي بعوض غير النقود ، وفي حال تفاوتت قيمة البديلين في المقايضة جاز لهما الاتفاق على تعويض الفرق بمعدل من النقود .

وحيث إنه على هدي ما تقدم ، وكان الثابت من الأوراق أن المعروضة حالته ، قد طلب من وزارة الموافقة على الترخيص ببناء عقار على قطعة الأرض المملوكة له ، والواقعة قرب منطقة أثرية - حصن الروضة - أو تعويضه عنها بقطعة أرض أخرى ، مع تحمل وزارة فارق المبالغ نظير استخراج سند ملكية الأرض البديلة عن الأرض المعوض عنها ، ومن ثم فإن ذلك يعد إيجاباً من المعروضة حالته ، ويعد خطاب مدير عام إلى مدير إدارة بتعويض المعروضة حالته قطعة أرض بديلة قبولا من وزارة ومؤدى ذلك انعقاد عقد البذل بين طرفيه وفقاً للشروط المتفق عليها ، لما كان ذلك ، وكان الثابت من الأوراق أن المعروضة حالته قد قام بدفع كافة المبالغ المترتبة على استخراج سند ملكية الأرض البديلة عن الأرض المعوض عنها ، ثم طالب جهة الإدارة بتنفيذ ما تم الاتفاق عليه بتعويضه عن المبالغ التي دفعها لوزارة ، إلا أن وزارة قد انتهت إلى عدم أحقيته في المبالغ المطالب بها ، فإن ذلك يعد إخلالاً بأحكام عقد البذل الذي تلاقى عليه إرادة الطرفين ، وبناء عليه يتعين على وزارة تعويض المعروضة حالته بقيمة المبالغ التي دفعها لوزارة نظير استخراج سند ملكية الأرض البديلة عن الأرض المعوض عنها .

لذلك انتهى الرأي ، إلى ضرورة قيام وزارة بدفع مبلغ التعويض للمواطن / ، عما دفعه نظير استخراج سند ملكية الأرض البديلة عن الأرض المعوض عنها ، على النحو المبين بالأسباب .

فتوى رقم (وش ق/م و/١٦/١/٧٧٧/٢٠١٤م) بتاريخ ٢٢/٤/٢٠١٤م .