

جلسة يوم الاثنين الموافق ٢٠١٦/١٢/١٩ م

برئاسة فضيلة القاضي / د. محمود بن خليفة الراشدي، وعضوية كل من أصحاب الفضيلة القضاة: سالم بن راشد القلهاطي، وسعيد بن ناصر البلوشي، و.د. أحمد بن ناصر الراشدي، ومحمد بن سيف الفرعي.

(٤١)

الطعن رقم ٤٤٩/٢٠١٦ م

ملكية (نقل - معارضة)

من سعى في نقض ما تم على يديه فسعيه مردود عليه.

الوقائع

تتلخص الوقائع في أن الطاعن أقام دعوى مدنية أمام محكمة بركاء طلب فيها بإلزام المطعون ضدهما بنقل ملكية الأرض الزراعية المحددة الأوصاف والمعالم بصحيفة الدعوى وإخطار السجل العقاري بذلك، ومخاطبة وزارة الإسكان بعدم التصرف في الأرض لحين الفصل في الدعوى.

وقال في شرح دعواه: إنه اشترى من المدعى عليهما قطعة الأرض المشار إليها بمبلغ ستة آلاف ريال عماني بموجب العقد المؤرخ (٥/٢/٢٠١١م) وقام بزراعتها وبتأريخ ١٠/٨/٢٠٠٩م تم استخراج سند ملكية باسم المدعى عليهم وأنه قام بسداد الرسم إلا أن المدعى عليهم رفضوا التنازل عن الملكية وفق الاتفاق الموقع بينهم مما حدا به لإقامة الدعوى، وبعد أن قيمت الأرض أحييت إلى الدائرة الثلاثية الابتدائية بالمرستاق للاختصاص، والتي قضت برفض الدعوى بحجة أن عقد البيع بين الطرفين قد شابهُ الفساد من حيث إن المدعى عليهم لم يكونوا مالكين للأرض وقت البيع.

لم يرض المحكوم ضده بذلك الحكم فاستأنفه لدى محكمة الاستئناف بالمرستاق والتي عاينت الأرض فأصدرت حكمها الذي قضى (بقبول الاستئناف شكلاً وفي الموضوع برفضه وتأييد الحكم المستأنف).

فلم ينل الحكم قبولاً لدى المستأنف، فطعن عليه بالنقض لدى هذه المحكمة وبجلسة ٣٠/١٢/٢٠١٤م: أصدرت المحكمة حكمها الذي قضى (بقبول الطعن شكلاً وفي الموضوع بنقض الحكم المطعون فيه وإعادة الدعوى لمحكمة الاستئناف بالمرستاق؛ لتحكم فيها من جديد بهيئة مغايرة وترد الكفالة للطاعن).

وقد وجهت المحكمة في حكمها أولاً: لا بد من معرفة تأريخ هذه الأرض وهل كانت معمرة أم إنها أرض بيضاء فإن كانت معمرة فلا بد من إثبات عمرها واستغلالها، وكيف انتقلت منه، فإن كانت بيضاء فلا تسمع دعوى في أرض بيضاء لأنها أرض حكومية ولا بد من الاستعانة بوزارة الإسكان ليتضح ذلك.

ثانياً: هل الأرض المتنازع عليها من الأراضي القديمة؟.

ثالثاً: يدعي الطاعن بأنه اشترى هذه الأرض من المطعون ضدهم بمبلغ ستة آلاف ريال، وعلى المدعي بالبيع إثبات دعواه وعلى من أنكر اليمين.

رابعاً: إذا استطاع الطاعن إثبات البيع بمعنى أنه المشتري لهذه الأرض فلا بد أن يثبت بأن الأرض كانت في حيازة البائعين عند الشراء وللمطعون ضدهم إثبات العكس.

خامساً: كيف استلم الطاعن الأرض وممن، وكيف استلمها وزرعها طول هذه المدة وما هو الأثر القانوني لهذا التصرف بمعنى هل حاز الأرض طيلة هذه المدة وزرعها، وأثمرت وعلى المحكمة (الهيئة المغايرة) زيارة موقع النزاع للتأكد من استغلال الأرض وزراعتها، وحصر المزروعات حتى يعطى كل ذي حق حقه.

وقد نظرت الدعوى بهيئة مغايرة والتي أصدرت حكمها الذي قضى (في موضوع الاستئناف برفضه وتأييد الحكم المستأنف وألزمت المستأنف بالمصاريف).

ولم ينل الحكم قبلاً لدى الطاعن فتقدم بالطعن أمام هذه المحكمة بوساطة وكيله المحامي من مكتب وأودع صحيفة طعنه طلب من خلالها: قبول الطعن شكلاً، وقبل الفصل في الموضوع معاينة الأرض لأغراض الفصل العادل، وأحقية الطاعن بامتلاكه المزرعة لما قام به من تعمير وفصل منذ عام ٢٠٠١ م وحتى الآن.

وفي الموضوع بنقض الحكم الطعين والقضاء مجدداً بصحة البيع وتسجيل الأرض الزراعية رقم (٤٣٧/٠١/٠٠٦/٠٤/٣) بالمرجع البلدة بولاية بركاء إلى اسم الطاعن.

وقد أوضح أسباب استئنافه المتمثلة بالفساد في الاستدلال، والخطأ في تطبيق القانون وعدم فهم الواقع ومخالفة حكم المحكمة العليا ملخصها أن الحكم الطعين أثبت وجود البيع كما طلب الحكم الناقض وأثبت أن الطاعن هو من عمر منذ

عام (٢٠٠١م) بزراعة (٦٠٠) نخلة طول ساقها يرتفع حوالي خمسة أمتار مع بعض الأشجار (المستعمل) وكذلك بطاقة الحياة الزراعية المودعة بملف الدعوى ولم ينازعه المطعون ضده بالإنكار إلا بعد أن ارتفع سعر الأراضي.

ولما كانت بالأرض مزروعات وصفها الحكم بأنها مزروعات قليلة وبالتالي لا تكون أرضاً بيضاء فضلاً عن أن الأرض حتى اليوم في يده منذ عام (٢٠٠١م) قرابة ال (١٥) عاماً.

كذلك إن الأرض لم تمنح بموجب المرسوم (٨٤/٨١) الذي يمنع التصرف في الأرض قبل السند النهائي للملكية بل منحت بموجب قانون الأراضي (٨٠/٥٠) الذي لا يمنع ذلك.

ولما كان يجوز بيع الأرض غير المسجلة وفقاً للسبب أعلاه وأحكام المحكمة العليا فإن الطاعن لم يشتر مجهولاً أو أرضاً بها منع من التصرف كما ذهب الحكم مخالفاً ما جاء في سند الملكية المرفق أعلاه حيث إنها منحت بموجب قانون الأراضي الذي تخضع له وليس بموجب المرسوم (٨٤/٨١) لذا وجب نقض الحكم والتصدي للموضوع باعتبارها أمراً قانونياً عاد للمرة الثانية.

المحكمة

بعد الاستماع إلى تقرير القاضي المقرر واستكمال الإجراءات الشكلية تقرر قبول الطعن شكلاً.

وأما من حيث الموضوع فإن ما ذكره الطاعن من أسباب مجملها شديد، ذلك أن المحكمة قد توصلت إلى ثبوت البيع بين الطرفين مستندة إلى ما ثبت لديها من شهود ومستندات وقرائن كلها تعضد بعضها، وإنما رفض الدعوى استناداً إلى منع التصرف المنصوص عليه في قانون الأراضي، وإنه - وبغض النظر عن المنع - ففي الدعوى جانب آخر لم تلتفت إليه المحكمة؛ ذلك أن المعارض في نقل الملكية البائع وليست وزارة الإسكان الصادرة منها الأرض، ولما كان البائع بنفسه قد قام بالبائع، ويتعلل بعيب عارف به فلا حجة له بذلك، ومن القواعد الشرعية (من سعى في نقض ما تم على يديه فسعيه مردود عليه) فلا يمكن أن يجمع الإنسان بين متناقضين وحتى تسير الأمور في اتجاه واحد ومنعا للثبوت في التوعد.

ولما كان الحكم المطعون فيه قد وقع في فساد الاستدلال مما يتعين نقضه.

ولما كان الطعن للمرة الثانية وأضحت هذه المحكمة محكمة موضوع وبناء على ما ذكر من أسباب وما أثبتته الحكم المطعون فيه من أسباب في ثبوت واقعة البيع فإن المحكمة تقضي بثبوت البيع حسب ما سيرد في المنطوق.

فلهذه الأسباب

«حكمت المحكمة بقبول الطعن شكلاً وفي الموضوع بنقض الحكم المطعون فيه والقضاء بصحة البيع وتسجيل الأرض الزراعية محل الدعوى باسم الطاعن ورد الكفالة للطاعن».