

## جلسة يوم الاثنين الموافق ٣٠/١٠/٢٠١٧ 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، وسالم بن منصور الهاشمي .

(٦٥)

الطعن رقم ٧٩٨/٢٠١٧ م

بئر - مساحة (أرض زراعية - سقي)

- في حال عدم وجود إثبات على تحديد مساحة الأرض الزراعية تعتمد المحكمة في تحديدها على السوابق والأعراف التي تعتمد على نوع البئر الموجودة في الأرض. وفي العرف أن البئر الزاجرة ذات العلق الواحد تسقي خمسة أفدنه وبينما تسقي ذات العلقين عشرة أفدنة، أما بئر النزف فتسقي فدانين ونصف.

### الوقائع

تتلخص وقائع الدعوى التي أقامها .... لدى المحكمة الابتدائية بالرستاق ويمثله .... للمحاماة أقامها ضد المديرية العامة للإسكان بالمنطقة طالباً في صحيفة دعواه إلزام المدعى عليها باستخراجه سند ملكية للأرض التي اشتراها من .... وهي أرض زراعية بعد أن تأكد من ملكية البائع لها وأرفق مع صحيفة دعواه مستندات بها رسم الكروكي وعقد البيع وقرار وزارة الإسكان برفض التملك وقررت المحكمة ندب خبير فقدم تقريره والذي جاء في تقريره الذي تطمئن إليه المحكمة أن قطعة الأرض موضوع التداعي ملك للمدعي آلت إليه بالشراء من .... والتي آل إليه بالشراء من والده بموجب صكوك شرعية ومعتمدة ومساحتها ثمانون ألفاً واثنان وسبعون متراً مربعاً وأن المدعى عليها حددت أرض التداعي ضمن الأراضي الواقعة على خط الساحل ببركاء كما حددت موقع البئر وهو أثر ظاهر يعود عمره إلى أكثر من خمسين عاماً وبناء على ذلك أصدرت حكماً يقضي بإلزام المدعى عليها بإصدار سند الملكية للأرض محل التداعي للمدعي كما ألزمتها بمائتي ريال أتعاب المحاماة.

فلم ترض المديرية العامة للإسكان بالمنطقة بالحكم وطعنت عليه بالاستئناف لدى محكمة الاستئناف بالرستاق وأصدرت حكماً يقضي بقبول الاستئناف شكلاً وفي الموضوع بإلغاء الحكم المستأنف والقضاء مجدداً بعدم قبول الدعوى لرفعها

قبل الأوان وحملت المستأنف ضده بالمصاريف.

فلم يرض المستأنف ضده بالحكم وطعن عليه بالنقض لدى المحكمة العليا وأصدرت حكمها الذي قضى بقبول الطعن شكلاً، وفي الموضوع بنقض الحكم المطعون فيه وإعادة الدعوى إلى محكمة الاستئناف الرستاق للفصل فيها بهيئة مغايرة ورد الكفالة للطاعن.

وقد تم نظر الدعوى بهيئة مغايرة وأصدرت حكمها رقم (٤٠٩ / م / ٢٠١٥م) بتاريخ : ٢٩ / ١١ / ٢٠١٥م وهو محل الطعن وقضى (بالغاء الحكم المستأنف والقضاء من جديد برفض الدعوى وتلزم المستأنف المصاريف).

ولم ينل الحكم قبولا لدى الطاعن فقد طعن فيه بالنقض لدى هذه المحكمة فأصدرت المحكمة حكمها الذي قضى (بقبول الطعن شكلاً وفي الموضوع بنقض الحكم المطعون فيه وإحالة الدعوى للمحكمة التي أصدرته لتتقضي في موضوعها).

وقد جاء في أسباب حكمها (وبالنظر الى مجريات القضية وبما أن الحكم الابتدائي استند في حكمه إلى تقرير خبير توصل إلى ملكية المدعي للأرض محل النزاع والحكم المطعون فيه ألغى الحكم بحجة أن الأرض بيضاء وليس فيها آثار دالة على زراعة أو بناء مما يمكن من إثبات الملك وقد أشار المدعون سببا وجيها أن ذلك يرجع على عوامل التعرية والتغير المناخي وهذا ممكن حدوثه ومعرفة ذلك تحتاج الى خبير متخصص للتوصل إلى صحة هذا الدفع والوصول إلى عين الحقيقة في سبق زراعة الأرض والبئر وقدمها).

وبجلسة : ٢٩ / ٣ / ٢٠١٧م أصدرت محكمة الاستئناف وبهيئة مغايرة حكمها الذي قضى (في موضوع الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف والقضاء مجددا برفض الدعوى).

ولم ينل الحكم قبولا لدى الطاعن فقد طعن فيه بالنقض لدى هذه المحكمة بوساطة وكيله بوساطة المحامي .... من مكتب .... للمحاماة والاستشارات القانونية وأودع مذكرة أوضح من خلالها أسباب طعنه متمثلة في الآتي:

السبب الأول: مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه:

ذلك أن الحكم محل الطعن قد خالف قانون الأراضي بتمليك العمانيين للأراضي التي ملكوها قبل عام ١٩٧٠م وإذ ثبت من واقع البينات وبيوت الخبرة ملكية

الطاعن للأرض محل الدعوى وقدمها ورفض الحكم تملك الطاعن مخالفة للقانون والمراسيم السلطانية.

ثانياً : مخالفته من حيث قانون الإثبات.

ما حاصله أن الحكم المطعون فيه خالف قانون الإثبات في عدم الأخذ بالبينات الدالة بملك الطاعن للأرض وتقارير الخبرة التي صدرت بموجب أحكام تمهيدية وأثبت ملكية الأرض للطاعن وأثبت الخبرة قدمها وصحة شراء الطاعن لها والحكم بذلك خالف الثابت بأقوال الشهود وحجية المحررات الرسمية.

ثالثاً : خالف المسألة القانونية التي قررتها المحكمة العليا وذلك ما تقتضيه المادة (٢٦٠) من قانون الإجراءات المدنية والتجارية حول ندب الخبير والنظر بما يتوصل إليه من نتيجة في قدم الأرض من عدمها والمحكمة انتهجت هذا النهج إلا أنها لم تأخذ بالنتيجة التي توصل لها الخبير.

وذلك أن المحكمة عرضت عن تقرير الخبير الذي توصل الى ملكية، وختم مذكرته طالباً :

أولاً : قبول الطعن شكلاً وفي الموضوع التصدي لموضوع الاستئناف رقم (٢٤/١٦٠٢٠م) برفضه وتأيد الحكم الابتدائي المستأنف وإلزام المطعون ضدها بالمصاريف ورد الكفالة للطاعن.

### المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق والاستماع للتقرير والمداولة، ولما كانت أوراق الطعن قد استوفت الإجراءات الشكلية فهو مقبول شكلاً.

وعن موضوع الطعن ولما كانت الأسباب التي أثارها محامي الطاعن في مجملها سديدة، وذلك المتمثل في مخالفة الحكم المطعون فيه للقانون والخطأ في تطبيقه المتمثل في استطاعة الطاعن إثبات ملكية الأرض الأيلة إليه بالشراء حسب الصك الرسمي الذي بيده وكذلك واقع الأرض المتمثل في وجود البئر الشاهدة بقدمها والتي أثبتها الخبير المنتدب أثناء نظر الدعوى الأولى وأمام الهيئة المغايرة أنها تعود إلى ما قبل الأول من يناير عام ١٩٧٠م الأمر الذي يتقرر معه ثبوت ملكية الأرض محل النزاع حسب الأثر الظاهر ولكن يبقى تحديد مساحتها الأمر الذي لم يستطع الخبير

المنتدب أمام الهيئة المغايرة سوى قوله إن الأرض صالحة للزراعة بوجود الأعشاب فيها بعد نزول المطر وهذا الإثبات غير كاف لإثبات المساحة المدعى بها الأمر الذي ترى هذه المحكمة اعتماد السوابق والأعراف المقرر قضاؤها في تحديد سقي البئر الواحدة إذ ورد أن البئر الزاجرة ذات العلق الواحد خمسة أفدنه وذات العلقين عشرة أفدنه وبئر النزف فدانان ونصف وهذه البئر لم يحددها الخبير الأمر الذي تجعل المحكمة أن هذه البئر مما يزجر وهي من ذوات العلق أي الزاجرة الواحدة وتتقضي للمدعي بخمسة أفدنه كما سيرد بالمنطوق.

### فلهذه الأسباب

« حكمت المحكمة بقبول الطعن شكلاً وفي الموضوع بنقض الحكم المطعون فيه والقضاء بتعديل الحكم الابتدائي بالنزول بالمساحة إلى خمسة أفدنة وتأييده فيما عدا ذلك ورد الكفالة للطاعن. »