

جلسة يوم الاثنين الموافق ٢٥/١٢/٢٠١٧ م

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

(٦٨)

الطعن رقم ٢٠١٧/٨٣٣ م

دعوى (عقار- نظر- شروط)

- لا يجوز النظر في دعاوى إثبات وتسجيل الملك التي يسري بشأنها قانون الأراضي أو الفصل فيها من قبل الجهات المختصة قبل التقدم بالطلبات المنصوص عليها في المادة (١٦) مكرر والظلم منها وفقاً للمادة (١٦) مكرراً (١) من هذا القانون.
- لا يجوز للجهات القضائية وغيرها النظر في دعاوى إثبات وتسجيل الملك في الأراضي البيضاء أو من لا يحمل صك أصلياً صادراً قبل عام ١٩٧٠ م.

الوقائع

تتلخص وقائع الدعوى التي أقامها الطاعن ضد المطعون ضده الأول لدى المحكمة الابتدائية بحسب طلب من خلالها القضاء بصحبة ونفاذ عقد البيع المبرم بينه وبين المدعى عليه على قطعة الأرض الزراعية الكائنة في ولاية مدحـا منطقة الغونـة والـزـامـه بالـصارـيف وـمـبـلـغ خـمـسـمـائـة رـيـال عـمـانـي مـقـابـل أـتعـابـ المحـامـة وـاحـتـيـاطـا تـوجـيهـ الـيمـينـ الحـاسـمـةـ لـلـمـدـعـىـ عـلـيـهـ حـالـ الإنـكارـ.

على سند من القول إنه منذ قرابة عشر سنوات أبرم اتفاقاً شفويـاً مع المدعى عليه أن يشتري منه أرضاً زراعـيةـ بـمنـطـقةـ الغـونـةـ يـحـدـهاـ منـ الـخـلـفـ سـابـهـ تـخـصـ وـرـثـةـ ومنـ الجـهةـ الـيمـينـ مـزـرـعـةـ تـسـمـيـ جـزـءـ مـنـهاـ يـخـصـ والـدـهـ إـذـ اـشـتـراهـ مـنـ ابنـ عـمـهـ وـيـحـدـهاـ مـنـ الجـهةـ الـيـسـرىـ طـرـيقـ لـلـمـشـيـ فـاـصـلـ بـيـنـهـ وـمـزـرـعـةـ وـلـمـاطـلـةـ المـدـعـىـ عـلـيـهـ يـفـيـ بـإـنـهـاءـ الـإـجـرـاءـاتـ رـفـعـ الدـعـوىـ.

واطـلـتـ المـحـكـمـةـ عـلـىـ الـورـقـةـ الـعـرـفـيـةـ الـتـيـ فـيـهـ الـاـتـفـاقـ إـذـاـ هـيـ الـمـشـتـريـ وـالـدـهـ المـدـعـىـ الـمـتـوـفـىـ بـعـدـ الشـرـاءـ وـقـدـ دـفـعـ بـأـنـ الـمـبـيـعـ سـجـلـ باـسـمـ وـالـدـهـ كـوـنـهـ لـاـ يـحـمـلـ الـجـنـسـيـةـ الـعـمـانـيـةـ.

وقررت المحكمة إدخال باقي ورثة ووزارة الإسكان وقدم الورثة صحيفة تدخل هجومي طلبوا من خلالها رفض الدعوى.

كما دفعت وزارة الإسكان بمذكرة طلبت من خلالها عدم الاعتداد بهذا البيع لمخالفته أحكام القانون كون الأرض محل النزاع تقع ضمن مناطق حظر البيع لغير العمانيين.

فأصدرت المحكمة حكمها الذي قضى (بعدم قبول الدعوى لرفعها قبل الأوان).

تأسيساً أن الأرض محل النزاع ليس بها ملكية والدعوى أقيمت بالمخالفة للمادة (١٦) مكرر) من قانون الأراضي رقم (٢٠٠٧/٢٢) المعدل للمرسوم رقم (٥/١٩٨٠م) الذي يوجب تقديم طلبات إثبات الملك وتعيين الحدود إلى لجان شؤون الأراضي المختصة في مديريات ودوائر الإسكان بالمحافظات والمناطق كما تمنع المادة (٢٣) من ذات القانون على المحاكم المختصة النظر في مثل تلك الدعوى يسير بشأنها قانون الأراضي أو الفصل فيها قبل التقدم بتلك الطلبات إلى لجان شؤون الأراضي المختصة والتظلم إلى الوزير من القرارات الصادرة في شأنها.

فلم يلق الحكم قبولاً لدى الطاعن فطعن عليه بالاستئناف أمام محكمة الاستئناف بحسب وأصدرت حكمها الذي قضى (بقبول الاستئناف شكلاً وفي الموضوع برفضه وتأييد الحكم المستأنف وألزمت المستأنف المصارييف).

فلم ينزل الحكم قبولاً لدى المستأنف فطعن عليه بالنقض أمام هذه المحكمة بالطعن الماثل رقم (٢٠١٧/٨٣٣م) بوساطة وكيله المحامي من مكتب للمحاماة والاستشارات القانونية بموجب صحيفة أودعها طلب في ختامها :

قبول الطعن شكلاً وفي الموضوع بنقض الحكم المطعون فيه معاينة الأرض محل الدعوى والقضاء للطاعن بصحبة ونفذ البيع وقد أوضح أسباب طعنه المتمثلة في:
أولاً : الخطأ في تطبيق القانون وتأويله ما حاصله أن المادة التي استند إليها الحكم المطعون فيه تتعلق بطلب التملك بينما الدعوى تتعلق بصحبة ونفذ البيع كذلك فإن الأرض ملك للمطعون ضده الأول البائع من قبل الأول من يناير ولا تحتاج لاتخاذ الإجراءات أو اللجوء إلى اللجان المحلية.

ثانياً : الإخلال بحق الدفاع والقصور في التسبيب والفساد في الاستدلال وذلك أن المحكمة

أغلقت طلب الاستماع للشهود وتوجيهه اليمين الحاسمة قبل المطعون ضده الأول.

المحكمة

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

وأما حول الموضوع فإن ما أثاره الطاعن من أسباب في مجمله سديد ذلك أن الخلاف بين الأطراف حول عقد بيع والأصل في البيوع صحتها ما لم يعترضها موانع شرعية أو قانونية كما هو المقرر في الشريعة وما جاء في قانون المعاملات المدنية.

والنزاع بين الطرفين في صحة البيع من عدمه وهذا تقضي فيه المحكمة وهي المختصة بالفصل في هذا النزاع على ضوء القواعد والضوابط في مثل هذا النزاع ومراعاة ذلك.

كما أن المحكمة تشير وما لها من رقابة قانونية على الأحكام أن المحكمة المطعون في حكمها وقبلها المحكمة الابتدائية قد غفلت أن القانون الذي استندت إليه تم تعديله بموجب المرسوم رقم (٥٦) الصادر بتاريخ ١٤ / ١٠ / ٢٠١٤ م.

والذي قضى في المادة (٢٣) مكرر لا يجوز النظر في دعوى إثبات وتسجيل الملك التي يسري بشأنها قانون الأراضي أو الفصل فيها من قبل الجهات المختصة قبل التقدم بالطلبات المنصوص عليها في المادة (١٦) مكرر والتظلم منها وفقاً للمادة (١٦) مكرراً (١) من هذا القانون.

كما لا يجوز للجهات القضائية وغيرها النظر في دعوى إثبات وتسجيل الملك في الأراضي البيضاء أو من لا يحمل صكأ أصلياً صادراً قبل (١٩٧٠) م إذا إن تعين الحدود قد ألغى في التعديل الأخير ويعتبر ناسخاً لما تقدم.

وعليه فإن الحكم المطعون فيه كان عليه الفصل في البيع صحة وعدم ليتمكن صاحب الحق من التوصل لحقه ببينة واضحة وبما أنه خالف هذا النهج فقد أخطأ في تفسير القانون مما يتعمّن نقضه.

وبما أن المحكمة حكمت بعدم قبول الدعوى وهذه المحكمة تخالف الحكم المطعون في ذلك وتقضي بقبولها، وإحالتها للمحكمة الابتدائية للحكم في موضوعها حسبما

يرد في المنطق.

فلهذه الأسباب

«حكمت المحكمة بقبول الطعن شكلا وفي الموضوع بنقض الحكم المطعون فيه والقضاء بقبول الدعوى وإحالة الدعوى للمحكمة الابتدائية للحكم في موضوعها ورد الكفالة للطاعن».