

جلسة يوم الاثنين الموافق ٢٠١٦/١١/١٤ م

برئاسة فضيلة الشيخ / سعيد بن سالم الحديدي، وعضوية كل من أصحاب الفضيلة القضاة: صالح بن سالم الراشدي، وعلي بن عبد الله الهاشمي، وسلطان بن حمد السيابي، ومحمد عبد الرحمن شكيوه.

(١١٢)

الطعن رقم ٧٣٦/٢٠١٦ م

ملكية (سند - موافقة)

- لا يمكن قانوناً إصدار سند ملكية بصيغة سكنية في جزء من أرض زراعية إلا بموافقة وزارة الزراعة. أثر ذلك أن عدم اختصاص وزارة الزراعة في هذا النوع من الخصومة سبب موجب لنقض الحكم.

الوقائع

تتلخص وقائع الطعن أن المطعون ضده... أقام الدعوى الابتدائية رقم (٥٣٧/٢٠١٤ م) أمام المحكمة الابتدائية ببركاء ضد المطعون ضدها الثاني ووزارة الإسكان طلب فيها:

إلزام المدعى عليها الأولى باستخراج سند ملكية لموقع أرضه.

على سند من القول بأنه اشترى من المدعى عليه قطعة أرض بموجب الإقرار الشرعي (٩٤/٩٥٨) من مزرعته وقد طلب منه إنهاء إجراءات واستخراج ملكية الأرض إلا أن المدعى عليه يتحجج بإيقاف طلبات تقسيم الأراضي الزراعية مما جعله الحال يقيم هذه الدعوى.

تناول نظر الدعوى أمام محكمة أول درجة على الثابت بمحاضر جلساتها وبجلسة (١٢/٢٨) قررت المحكمة إدخال إدارة الإسكان خصماً في الدعوى.

وبجلسة ٢٠١٥/٣/١ م قضت المحكمة حضورياً بإلزام المدعى عليهما الأول والثانية بإنهاء إجراءات استخراج سند ملكية لأرض المدعى بالحدود المبينة في الإقرار الشرعي رقم (٩٤/٥٨) الصادر بتاريخ ١٠/١١/١٩٩٤ م وألزمت المدعى عليها المصاريف. مؤسسة حكمها بقولها: ولما كان المدعي يطالب إلزام المدعى عليه باستخراج

سند ملكية لقطعة الأرض التي اشتراها منه ولما كانت هذه المحكمة وبجلسة ٢٨/١٢/٢٠١٤م قررت إدخال (المديرية العامة للإسكان) خصماً جديداً في الدعوى وذلك لمصلحة التقاضي لما كان ذلك وكان من المقرر بنص المادة (١) من قانون الإثبات: « على المدعي إثبات الالتزام وعلى المدعى عليه إثبات التخلص منه » لما كان ذلك وكان المدعي قد تمكن من إثبات صحة واقعة بيع الأرض محل التداعي وذلك بموجب الإقرار الشرعي رقم (٩٤/٥٨) المؤرخ ١٥/٥/٦هـ، الموافق ١١/١٠/١٩٩٤م الصادر من المحكمة الشرعية ببركاء (آنذاك) والذي تضمن إقرار المدعي عليه ببيعه للمدعي قطعة الأرض التي بنى عليها المشتري بيتاً بالمواد الثابتة الكائنة في الجحلية من حوزة بركاء.

ولما كان المدعى عليه وفي كافة الجلسات أقر للمدعي بواقعة البيع إلا أنه يدعي أن وزارة الإسكان (المدعى عليها الثانية) هي من تسببت في تأخير استخراج سند ملكية لمنزل المدعي.

وحيث إن وزارة الإسكان لم يرتضها الحكم قطعت عليه بالاستئناف الماثل بموجب صحيفة أودعت أمانة سر المحكمة بتاريخ ٢٤/٣/٢٠١٥م أعلنت قانوناً طلبت في ختامها بقبول الاستئناف شكلاً وفي الموضوع بعدم قبول الدعوى لرفعها بغير الطرق التي رسمها القانون وإلزام المستأنف ضده الأول الرسوم والمصاريف واحتياطياً إلغاء الحكم المستأنف والقضاء مجدداً برفض الدعوى وتحميل رافعها المصاريف.

تأسيساً على أن المستأنف ضده الأول لم يتقدم بطلب التملك أمام الجهات المختصة وهي المستأنفة إضافة إلى أن تقسيم القطع الزراعية تنظمه لائحة صادرة من وزارة الزراعة ويعتبر اختصاصها الأصيل.

وحيث أصدرت المحكمة حكمها تحت رقم (٢٠١٥/١٥٨م) بتاريخ ١٤/٤/٢٠١٥م برفضه وتأييد الحكم المستأنف مؤسسة حكمها على أسباب محكمة أول درجة وحيث لم يلق هذا الحكم قبولاً لدى وزارة الإسكان قطعت عليه بالنقض أمام المحكمة العليا بتاريخ ٢١/٥/٢٠١٦م بوساطة مفوضها القانوني فكانت أسباب طعنها:

١ - الخطأ في تطبيق القانون وذلك لمخالفة الحكم لنص قانون الأراضي في المادة الرابعة من المرسوم السلطاني رقم (٢٠٠٧/٣٢م) والذي ينص على الآتي: « لا يجوز لجهات القضاء النظر في دعاوى إثبات الملك أو تعيين الحدود على الأراضي

التي يسري بشأنها قانون الأراضي أو الفصل فيها قبل التقدم بالطلبات المنصوص عليها في المادة الثانية من هذا المرسوم إلى لجان شؤون الأراضي المختصة في مديريات ودوائر الإسكان والكهرباء والمياه بالمحافظات والمناطق، كما لا يجوز لها النظر في هذه الدعاوي إلا بعد التظلم إلى الوزير من القرارات الصادرة في شأنها.»

حيث يلاحظ بأن الحكم المطعون فيه قد ساير طلب المطعون ضده الأول باستخراج سند ملكية له دون تقدمه بطلب أمام الجهة المختصة وهي الطاعنة وهذا يشكل خرقاً للقانون وتجاوزاً لمضمونه وتعطيل أعمال النصوص القانونية وبالتالي أن الحكم قد جانبه الصواب عندما ذهب بالحكم للمطعون ضده الأول باستخراج سند ملكية بموجب الإقرار الشرعي دون التقدم بطلب وفق الإجراءات التي رسمها القانون مما نلتمس معه نقض الحكم إعمالاً لنص المادة السالفة الذكر.

٢- القصور في التسبب والفساد في الاستدلال الذي شاب الحكم حيث كما هو واضح من سند الملكية المرفق في ملف الدعوى بأن الأرض المطالب بها المطعون ضده استخراج سند ملكية له هي أرض زراعية وبالتالي بموجب اللائحة الصادرة من وزارة الزراعة بأن مسألة فصل جزء من الأراضي الزراعية يعد اختصاصاً أصيلاً لوزارة الزراعة وفق ما يقدم لها من أسباب ومبررات لطلب الفصل أو التقسيم ولا دخل للطاعنة في الأمر فكان من الواجب على المطعون ضده الأول بمعية المطعون ضده الثاني في حالة أنه لا ينكر حق المشتري أن يتوجه إلى وزارة الزراعة لاستكمال إجراءاتها كونها هي صاحبة الاختصاص الأصيل بما طلبه المطعون ضدهم وبالتالي لا نجد هناك أي وجه لاختصاص الطاعنة في الدعوى ولا مواجهتها بالامتناع عن تنفيذ طلب المطعون ضده الأول ولم تقم بإيقاف تقسيم الأرض وإنما لوجود اللائحة المنظمة للأراضي الزراعية فهي لها الدور في مباشرة ما يطلبه المطعون ضدهم وبعد حصولهم على الموافقة وعدم الممانعة من الجهة المخولة في تقسيم الأرض فلهم أن يلجؤوا إلى الطاعنة مباشرة موضوع أرضهم.

وبالتالي نلتمس إخراج الطاعنة من الدعوى وعلى المطعون ضدهم سلك المسلك الصحيح والقانوني بطلبهم إلى وزارة الزراعة والحصول على عدم الممانعة ومن ثم الرجوع على الطاعنة من أجل استكمال الإجراءات وفق الموافقة التي حصلوا عليها من قبل وزارة الزراعة.

وفي الختام طلب نقض الحكم وإعادته إلى المحكمة التي أصدرت الحكم وحيث

أعلنت المطعون ضدهم فردوا بوساطة محاميهم المقبول للترافع أمام المحكمة العليا وأودع سند وكالته فقدم مذكرة رد طلب فيها رفض الطعن؛ لأن الحكم أسس قانوناً وأن وزارة الإسكان هي المختصة في إخراج سند ملكية للمشتري.

المحكمة

بعد الاستماع إلى التقرير الذي أعده القاضي المقرر وبعد المداولة القانونية فإن الطعن استوفى كافة أوضاعه الشكلية والقانونية فهو مقبول شكلاً.

من حيث الموضوع أن نعي الطاعنة على الحكم بالأسباب السالفة البيان سديد إذ لا يمكن قانوناً إصدار سند ملكية مستقلاً بصيغة سكنية إلى آخر مما يترتب عليه تجزئة القطعة التي تحويها الملكية بدون موافقة وزارة الزراعة وهي لم تختصم ولم تدخل طرفاً في القضية وبناءً عليه فإن المحكمة شاب حكمها القصور في التسبيب وفهم القضية وفقاً للقانون.

فلما كان الأمر كذلك تعين نقض الحكم وإلزام المطعون ضدهما المصاريف.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بقبول الطعن شكلاً وفي الموضوع بنقض الحكم المطعون فيه وإحالة الدعوى إلى محكمة الاستئناف بالمرستاق لتحكم فيها من جديد بهيئة مغايرة وإلزام المطعون ضدها المصاريف.