

جلسة يوم الاثنين الموافق ١٤/١١/٢٠١٦م

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

(١١٥)

الطعن رقم ٥٧٦/٢٠١٦م

أرض (تقسيم - شروط)

- يجوز تقسيم الأراضي شريطة توافر الضوابط الآتية:
- ١- أن يكون لكل قطعة أرض مدخل مباشر من حرم أحد الشوارع الخاصة بالتقسيم بعرض لا يقل عن (٢م١٥) والتي كانت قائمة من قبل، وهذا من باب الجدل الموضوعي؛ لأن الشيء على ما أسس لا على ما أدرك فلا يرجع القانون بأثر رجعي.
- ٢- ألا تزيد نسبة خصم المساحة المخصصة للخدمات عن (٣٠%) من المساحة الكلية لقطعة الأرض المراد تقسيمها.

الوقائع

تتلخص وقائع الطعن أن تقدمت المطعون ضدها الأولى بدعواها أمام محكمة المصنعة الابتدائية مطالبة بفرز وتجنيد نصيبها من قطعة الأرض الزراعية الكائنة بولاية المصنعة منطقة ودام الغاف ذات الرسم المساحي رقم (٣/٢٣/٢٣/٠٢٣٨/٣٤٨) بمساحة (٢م١٩٩٨) والأيلة إليها ميراثاً من أبيها الهالك مختصمة أخيها الوريث والمديرية العامة للإسكان بالمصنعة.

وتم تداول الجلسات وبتأريخ ٢٢/١/٢٠١٥م صدر الحكم والذي قضى منطوقه: « حكمت المحكمة بفرز نصيب المدعية من قطعة الأرض الزراعية المبينة أوصافها بعريضة الدعوى وفقاً للرسم المساحي المؤرخ في ٦/١٠/٢٠١٥م وإلزام الخصم المدخل بتعديل بيانات الأرض الزراعية رقم (٣٤٨) بالمربع ودام الغاف الكائنة بولاية المصنعة وإصدار سند ملكية للمدعية بنصيبها من الأرض الزراعية وفقاً للرسم المساحي المؤرخ في ٦/١٠/٢٠١٥م وألزم المدعى عليه المصاريف».

مؤسسة قضاءها بأن الثابت للمحكمة أن الأرض موضوع الدعوى كانت مقيدة باسم ورثة..... ثم انتقلت ملكيتها للمدعى عليه الأول وأن المدعى عليه الأول قد أفرز للمدعية من هذه الأرض بموجب محضر القسمة المؤرخ في ١٦ / رجب / ١٤٣٤ هـ، الموافق ٢٦ / مايو / ٢٠١٣ م مساحة من الأرض وقدرها (٢م١٩٩٨) وأن المدعية قدمت رسماً مساحياً بنصيبها من الأرض موضوع الدعوى حمل تاريخاً في ٦ / ١٠ / ٢٠١٥ م وكان النص في القرار الوزاري رقم (٢٠١٣ / ٥٣) الصادر من وزير الإسكان بالمادة (٤ / ٥) أن يكون لكل قطعة أرض مدخل مباشر من حرم أحد الشوارع الخاصة بالتقسيم بعرض لا يقل عن (٢م١٥) خمسة عشر متراً أو التي كانت قائمة من قبل وعليه فإن مؤدى هذا القرار أن مدخل الأرض أن كانت قائمة من قبل هو مدخلها السابق ولم تقدم الإسكان للأرض موضوع التقسيم مدخلاً غير مدخلها القائم سابقاً. وحيث لم يلق هذا الحكم قبولاً لدى وزارة الإسكان فطعن عليه بالاستئناف قيد الاستئناف تحت رقم (٢٠١٦ / ٤٢٤) فأصدرت حكمها بتاريخ ١٦ / ٣ / ٢٠١٦ م بتأييد الحكم المستأنف.

مؤسسة قضاءها على أسباب محكمة أول درجة وحيث لم يلق هذا الحكم قبولاً لدى وزارة الإسكان فطعن عليه بالنقض أمام المحكمة العليا بتاريخ ٧ / ٤ / ٢٠١٦ م بواسطة مفوضها القانوني فكانت أسباب طعنه كالتالي:

أولاً: الخطأ في تطبيق القانون وتأويله: حيث إنه كما هو واضح من خلال أوراق الدعوى بأن طالبي التقسيم هم ورثة، وأن اختصاص فرز وتجنيب الحصص يدخل ضمن الاختصاص الولائي للدائرة الشرعية لا المحكمة المدنية فلذا كان يتوجب رفع الدعوى أمام الدائرة الشرعية وكان على المحكمة أن تحكم بعدم اختصاصها ولائياً بنظر الدعوى.

ثانياً: العيب الذي شاب الحكم حيث إن ضوابط تخطيط الأراضي الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٢٠١٣ / ٥٣) تستوجب أثناء المطالبة بالتقسيم من أي مواطن أن يوضع طريق بعرض لا يقل عن (٢م١٥) وهذا ما لم يتحقق في شأن الحكم الصادر لصالح المستأنف ضدها حيث إنه كما هو واضح أن عرض الطريق يقل عن (٢م١٥) مخالفاً بذلك النظم التخطيطية.

ثالثاً: وتستند الطاعنة في ذلك لنص المادة (٥) الفقرة رقم (٤): « يجوز تقسيم

الأراضي شريطة توافر الضوابط الآتية: ٤ - أن يكون لكل قطعة أرض مدخل مباشر من حرم أحد الشوارع الخاصة بالتقسيم بعرض لا يقل عن (٢م١٥) أو التي كانت قائمة من قبل».

وطلب في الاختام نقض الحكم والحكم مجدداً برفض الدعوى أو إحالتها إلى هيئة مغايرة.

وحيث أعلنت المطعون ضدها صالحة بوساطة محاميها ... المقبول للترافع أمام المحكمة العليا وأودع سند وكالته وقدم الرد طلب فيه رفض الطعن؛ لكونه أسس واقعاً وقانوناً.

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 المتداخلة فيما بينها غير سديد؛ لأنه يجوز تقسيم الأرض بناءً على القرار الوزاري رقم (٢٠١٣/٥٣م) الصادر من وزارة الإسكان فنصت المادة (٥) منه يجوز تقسيم الأراضي شريطة توافر الضوابط الآتية:

١ - أن يكون لكل قطعة أرض مدخل مباشر من حرم أحد الشوارع الخاصة بالتقسيم بعرض لا يقل عن (٢م١٥) والتي كانت قائمة من قبل، وهذا من باب الجدل الموضوعي؛ لأن الشيء على ما أسس لا على ما أدرك فلا يرجع القانون بأثر رجعي.

٢ - ألا تزيد نسبة خصم المساحة المخصصة للخدمات عن (٣٠%) من المساحة الكلية لقطعة الأرض المراد تقسيمها وهذه الأرض ينطبق عليها القانون في تفسيره والمحكمة عللت حكمها على هذا القانون فلما كان الأمر كذلك فإن الحكم أسس قانوناً ومن حيث الموضوع فإن الدائرة المدنية مختصة بعد الاتفاق على القسمة والدائرة المدنية نظرت الاتفاق وهو عقد والعقود أمرها إلى الدائرة المدنية، مما يتعين رفض الطعن.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بقبول الطعن شكلاً وفي الموضوع برفضه.