

جلسة يوم الاثنين الموافق ١١/١٢/٢٠١٤م

المشكلة برئاسة فضيلة الشيخ د/ إسحاق بن أحمد البوسعيدي ، رئيس المحكمة العليا، رئيس الهيئة، وعضوية كل من أصحاب الفضيلة القضاة : الشيخ د. عبد الله بن راشد بن عزيز السيابي نائب رئيس المحكمة العليا د. صالح بن حمد بن سالم الراشدي نائب رئيس المحكمة العليا ماجد بن عبد الله بن مبارك العلوي رئيس محكمة القضاء الإداري علي بن سالم بن علي النعماني نائب رئيس المحكمة العليا مسعود بن محمد بن علي الراشدي قاضي المحكمة العليا محمود بن خليفة بن غالب الراشدي قاضي المحكمة العليا سعيد بن خلف بن سالم التوبوي نائب رئيس محكمة القضاء الإداري	ناصر بن محمد بن ناصر الرواحي عبد الله بن مسعود بن علي السنيدي أحمد بن محمد بن سالم الوهبي
مستشار بمحكمة القضاء الإداري مستشار بمحكمة القضاء الإداري مستشار بمحكمة القضاء الإداري	

(٤)

طلب التنازع رقم (٤) السنة القضائية السادسة

تنازع اختصاص (معيار - تعيين - محكمة مختصة)

- معيار تعيين المحكمة المختصة بنظر دعاوى الأراضي يتمثل في تحديد طبيعة القرار المطعون فيه ، فإذا كان موضوع القرار إدارياً باعتباره صادراً في نطاق صلاحيات السلطة العامة التي خولها القانون لجهة الإدارة فإن المنازعة فيه تكون منازعة إدارية ينعقد الاختصاص بنظرها لمحكمة القضاء الإداري استناداً إلى أحكام المادة (٦) من قانونها ، أما إذا كان موضوعه يتعلق بمسألة من مسائل القانون الخاص وصدر هذا القرار من جهة الإدارة خارج ممارستها لأي سلطة عامة في ضوء ما أسفر عنه فحصها للمستندات والقرائن المرتكن إليها في طلب إثبات التملك سواء تعلقت بميراث شرعي أو بوضع يد لمدة طويلة أو بصك شرعي أو بشهادة الشهود أو بغير ذلك ؛ فإن هذا القرار يخرج من عداد القرارات الإدارية التي تختص محكمة القضاء الإداري بنظرها ، وتكون المنازعة فيه منازعة مدنية حول إثبات الملكية ينعقد الاختصاص بنظرها للمحكمة المختصة

بجهة القضاء العادي وفقاً لحكم المادة (٨) من قانون السلطة القضائية .

- النزاع في تسجيل الحكم ثم إصدار سند الملكية في هذه الحالة لا يعد نزاعاً حول قرار إداري صادر عن وزارة الإسكان بما لها من سلطة عامة وإنما في حقيقته نزاع حول الملكية يختص بنظره قاضي الملكية وهو محاكم القضاء العادي لاسيما وأن الجهة الإدارية بعد أن أثبتت ملكية الورثة على أرض النزاع لم يعد بمقدورها إجراء أي تغيير في البيانات الواردة بالسجل العقاري إلا بمقتضى مستندات موثقة صادرة ممن يملك التصرف في الحقوق الثابتة في السجل ، أو بمقتضى حكم قضائي نهائي حسبما تطلبته المادة (٥٣) من نظام السجل العقاري المشار إليه .

أولاً- في الإجراءات

بتأريخ ٢٦/٦/٢٠١٤م أودع المحامي / مكتب للمحاماة والمقيد لدى المحكمة العليا أمانة سر الهيئة عريضة الطلب المائل بموجب وكالة مصدق عليها من كاتب العدل بمسقط بتاريخ ٤/٦/٢٠١٤م- بصفته وكيلًا عن مقدم الطلب- طالباً في ختامها الحكم بتعيين المحكمة المختصة ولائياً بنظر الدعوى موضوع الطلب، وأرفق بالطلب صور ضوئية من سند الوكالة ومن الحكمين اللذين وقع بشأنهما التنازع ، وهما : الحكم الصادر من الدائرة المدنية بمحكمة استئناف صور في الاستئناف رقم (٦٨/م/٢٠١٣) الصادر بجلسة ٧/٥/٢٠١٣م الذي قضت فيه : « بقبول الاستئناف شكلاً وفي الموضوع بإلغاء الحكم المستأنف والقضاء مجدداً بعدم اختصاص المحكمة المدنية ولائياً بنظر الدعوى ، وإحالتها إلى محكمة القضاء الإداري لنظرها بإحدى جلسات شهر يونيو من عام ٢٠١٣م وأبقت الفصل في المصاريف». والحكم الصادر من الدائرة الاستئنافية الأولى بمحكمة القضاء الإداري في الاستئنافين رقما (٢٢٠ و٢٣١/١٤ ق.س) الصادر بجلسة ٢١/٤/٢٠١٤م والذي قضت فيه : « بقبول الاستئناف شكلاً وفي الموضوع بإلغاء الحكم المستأنف والقضاء مجدداً بعدم اختصاص المحكمة ولائياً بنظر الدعوى وألزمت المستأنف ضده المصاريف عن درجتي التقاضي ».

وبتأريخ ١/٧/٢٠١٤م تم إعلان وزارة الإسكان بصورة من الطلب ومرفقاته ، وبتأريخ ٩/٧/٢٠١٤م تم إعلان ورثة بصورة من الطلب ومرفقاته ، وإذ أمسك المقدم ضدّهما الطلب عن الرد خلال الأجل المحدد قانوناً ، فقد قرّر فضيلة الشيخ الدكتور رئيس الهيئة بتاريخ ٣١/٨/٢٠١٤م إحالة ملف الطلب إلى الأمانة الفنية لتحضيره وإعداد تقرير بالرأي القانوني ، وقد قامت الأمانة الفنية للهيئة بتحضير الطلب

وأعدت تقريراً تضمن رأياً بشأنه قدمته إلى رئيس الهيئة، بعد ذلك نظرت الهيئة الطلب وقررت إصدار الحكم فيه بجلسة ١١/١٢/٢٠١٤ م، وفيها صدر الحكم، وأودعت مسودته المشتملة على أسبابه عند النطق به .

ثانياً- الهيئة

بعد الاطلاع على الأوراق، وإتمام المداولة قانوناً. وحيث إن الطلب المائل استوفى أوضاعه الشكلية المقررة قانوناً؛ فإنه يكون مقبولاً شكلاً .

وحيث إنه عن وقائع هذا الطلب فتتضح في أن مقدم الطلب المائل سبق وأن أقام بتاريخ ١٥/١٠/٢٠١٢ م أمام الدائرة المدنية بالمحكمة الابتدائية بجعلان بني بو حسن الدعوى رقم (١٧٧/م/٢٠١٢م) طالباً بالحكم بإلغاء ملكية قطعة الأرض المسجلة باسم ورثة وتسجيلها باسمه، على سند من أن الوزارة المدعى عليها الأولى (وزارة الإسكان) أصدرت للمدعى عليهم الثاني (ورثة) سند ملكية لقطعة الأرض الكائنة بمنطقة والتي يحدها من الغرب طريق ومن الشرق منزله ومن الجنوب منزل ومن الشمال منزل على الرغم من أن الموقع سبق وأن صدرت بشأنه قسمة شرعية تتعلق بالأراضي الخاصة بالدروع وقد تضمنت تلك القسمة أن : « يستحق الأرض التي من الجهة الغربية .. » وأن الحكم الابتدائي الصادر في الدعوى رقم (٢١٧/م/٢٠٠٦) التي أقامها ضد المدعي قد تضمن الإشارة إلى هذه القسمة وانتهى الحكم إلى رفض الدعوى وفي عام ٢٠٠٩م قامت اللجنة المحلية بزيارة الموقع وتمت الموافقة المبدئية على تمليك الأرض، إلا أن دائرة الإسكان بالولاية قامت بتمليك الأرض لورثة الأمر الذي حدا به إلى إقامة دعواه بغية الحكم له بطلبه سالف البيان .

وبجلسة ٢٩/١/٢٠١٣ م حكمت المحكمة : « أولاً : ببطلان سند التمليك الصادر للمدعى عليهم ورثة على قطعة الأرض السكنية رقم (.....) بالربع الكائنة بولاية جعلان بني بو حسن والبالغ مساحتها (٢٥٥٤) خمسمائة وأربعة وخمسين متراً مربعاً. ثانياً : بإلزام المدعى عليها الأولى وزارة الإسكان بإعادة تسجيل الأرض محل النزاع المشار إليها في البند (أولاً) باسم المدعي ثالثاً : بإلزام المدعى عليهم الأولى والثاني المصاريف مناصفة .. »

وإذ لم يلق هذا الحكم قبولاً لدى ورثة فقد أقاموا الاستئناف رقم (٦٨/م/٢٠١٣م) أمام محكمة الاستئناف بصور (الدائرة المدنية) طعناً عليه

بالإلغاء ، وبجلسة ٢٠١٣/٥/٧ م حكمت المحكمة « بقبول الاستئناف شكلاً ، وفي الموضوع بإلغاء الحكم المستأنف والقضاء مجدداً بعدم اختصاص المحكمة المدنية ولائياً بنظر الدعوى ، وإحالتها إلى محكمة القضاء الإداري لنظرها بإحدى جلسات شهر يونيو من عام ٢٠١٣ م ، وأبقت الفصل في المصاريف» .

وقد أسست المحكمة قضاءها على أن حقيقة طلبات المستأنف ضده (مقدم الطلب المائل) هي الطعن في صحة القرار الصادر عن وزارة الإسكان بإصدار سند ملكية للأرض محل المنازعة باسم الورثة المستأنفين (ورثة) ، مع ما يترتب على ذلك من آثار أخصها إبطال هذا السند وإعادة تسجيل الأرض باسمه ، ولما كانت محكمة القضاء الإداري هي المختصة بالدعاوى المتعلقة بالقرارات الإدارية وفقاً لاختصاصها المعقود لها قانوناً بموجب المرسوم السلطاني رقم (٩٩/٩١) المعدل بالمرسوم رقم (٢٠٠٩/٣) ، ومن ثم تنحسر ولاية المحاكم المدنية عن نظر الدعوى .

ونفاذاً لهذا الحكم أحيلت الدعوى إلى محكمة القضاء الإداري ، وقد قيّدت بتاريخ ٢٠١٣/٧/٤ م بجدول الدعاوى الابتدائية برقم (١٣/٧٢٦ق) ، وتدوول نظرها أمام الدائرة الابتدائية الثانية ، وبجلسة ٢٠١٣/١٢/١١ م قرّرت تلك الدائرة ضم الدعوى رقم (١٣/٧٣٥ق) إلى الدعوى رقم (١٣/٧٢٦ق) وذلك لوحدة الموضوع والخصوم وليصدر فيهما حكم واحد ، وبجلسة ٢٠١٤/١/٢٢ م حكمت المحكمة : « بقبول الدعوى شكلاً ، وفي الموضوع بعدم صحة القرار المطعون فيه ، مع ما يترتب على ذلك من آثار ، وذلك على النحو المبين بالأسباب ، وألزمت الجهة الإدارية المدعى عليها الأولى المصاريف» .

وإذ لم يلق هذا الحكم قبولاً لدى المدعى عليهما (وزارة الإسكان وورثة) فقد أقاما الاستئناف رقمي (٢٢٠ و٢٣١/١٤ق.س) طعناً عليه بالإلغاء ، وبجلسة ٢٠١٤/٤/٢١ م قضت الدائرة الاستئنافية الأولى بمحكمة القضاء الإداري : « بقبول الاستئناف شكلاً ، وفي الموضوع بإلغاء الحكم المستأنف والقضاء مجدداً بعدم اختصاص المحكمة ولائياً بنظر الدعوى ، وألزمت المستأنف ضده المصاريف عن درجتي التقاضي» .

وقد أسست المحكمة قضاءها على أن وزارة الإسكان لم تقم بإصدار سند الملكية المطعون فيه بتاريخ ٢٠١٢ / ٨ / ١ م للورثة وفقاً لسلطتها التقديرية المخولة لها قانوناً بمنح الأراضي ، وإنما أصدرته استناداً لحق الملكية الثابت لهم على الأرض وفق شهادة إثبات الحقوق المؤرخة ١٩٨١/٤/٢٨ م ، وبالتالي فإن النزاع ووفقاً لطلبات الخصوم فيه وتطرح الحجج والأسانيد القانونية بشأنه إثباتاً للملك ونفيه

يعود في طبيعته لدعوى تتعلق بإثبات ملكية أرض النزاع وفيما إذا كانت تدخل في
قسمة أم الدروع ، ولما كان الأمر كذلك فإن هذا النزاع ولئن ارتبط بالطعن على
تسجيل محرر وهو سند الملكية في السجل العقاري باسم الورثة المستأنفين الصادر
بتأريخ ٢٠١٢/٨/١ م ، إلا أن ذلك السند ما يزال النزاع مثاراً حوله بين المستأنف
ضده من جانب وورثة الذين يؤكدون ملكيتهم لأرض النزاع استمراراً
لسابق تسجيلها في السجل العقاري وفقاً لشهادة إثبات الحقوق المشار إليها ، وبأن
سند الملكية مثار النزاع ما هو إلا امتداد لحق الملكية المسجل في السجل العقاري ، وهو
ما تؤكد وزارة الإسكان وتدافع عنه استناداً لواجبها في حماية الحقوق والسندات
المسجلة في السجل العقاري ، ومن ثم يضحى النزاع الماثل خارجاً عن الاختصاص
الولائي المعقود لمحكمة القضاء الإداري طبقاً للمادة (٦) من قانونها ، وإنما يدخل
ضمن اختصاص قاضي الملكية وهو المحكمة المدنية المختصة التابعة للقضاء العادي
، أما عن الإحالة إلى المحكمة المختصة فإنه لا جدوى منها بعدما سبق وأن قضت
الدائرة المدنية بمحكمة الاستئناف بصور بعدم الاختصاص الولائي والإحالة
لمحكمة القضاء الإداري.

وحيث إن كلا الحكّمين المشار إليهما نهائياً وصدرتا من جهتين قضائيتين مختلفتين
ولائياً وإزاء تخلي كل من جهتي القضاء العادي والقضاء الإداري عن نظر النزاع ،
وهو ما يعد تنازعا سلبياً في الاختصاص ؛ الأمر الذي يستنهض ولاية الهيئة للفصل
في الطلب الماثل بغية تعيين الجهة القضائية المختصة بنظر النزاع.

وحيث إنه عن هذا الطلب ؛ فإن المادة (٨) من قانون السلطة القضائية الصادر
بالمرسوم السلطاني رقم (٩٩/٩٠) تنص على أنه : « فيما عدا الخصومات الإدارية
، تختص المحاكم المنصوص عليها في هذا القانون بالحكم في الدعاوى المدنية... ».

وتنص المادة (٦) من قانون محكمة القضاء الإداري الصادر بالمرسوم السلطاني رقم
(٩٩/٩١) والمعدلة بالمرسوم رقم (٢٠٠٩/٣) على أن : « تختص محكمة القضاء

الإداري _ دون غيرها _ بالفصل في الخصومات الإدارية ومنها الآتي :

١. ٢. الدعاوى التي يقدمها ذوو الشأن بمراجعة القرارات الإدارية النهائية... ».

وحيث إن المادة (٢) من قانون هيئة تنازع الاختصاص والأحكام الصادر بالمرسوم
السلطاني رقم (٢٠٠٨/٨٨) تنص على أن : « تختص الهيئة دون غيرها بما يأتي :

أ. الفصل في حالات تنازع الاختصاص الإيجابي والسلبى بين المحاكم المنصوص
عليها في قانون السلطة القضائية ومحكمة القضاء الإداري وأية محكمة أخرى ،
وذلك إذا رفعت الدعوى عن موضوع واحد أمام محكمتين من المحاكم المشار إليها ولم

تتخل إحداهما عنها أو تخلت كلاهما عنها.

ب-.....» .

وحيث إنَّ المستقر عليه في قضاء الهيئة أن معيار تعيين المحكمة المختصة بنظر دعاوى الأراضي يتمثل في تحديد طبيعة القرار المطعون فيه ، فإذا كان موضوع القرار إدارياً باعتبارهِ صادراً في نطاق صلاحيات السُّلطة العامَّة التي خولها القانون لجهة الإدارة فإنَّ المنازعة فيه تكون منازعة إدارية ينعقد الاختصاص بنظرها لمحكمة القضاء الإداري استناداً إلى أحكام المادة (٦) من قانونها ، أما إذا كان موضوعه يتعلق بمسألة من مسائل القانون الخاص وصدر هذا القرار من جهة الإدارة خارج ممارستها لأبي سلطة عامَّة في ضوء ما أسفر عنه فحصها للمستندات والقرائن المُرتكن إليها في طلب إثبات التملك سواء تعلقت بميراث شرعي أو بوضع يد مدَّة طويلة أو بصك شرعي أو بشهادة الشهود أو بغير ذلك ؛ فإنَّ هذا القرار يخرج من عداد القرارات الإدارية التي تختص محكمة القضاء الإداري بنظرها ، وتكون المنازعة فيه منازعة مدنية حول إثبات الملكية ينعقد الاختصاص بنظرها للمحكمة المختصة بجهة القضاء العادي وفقاً لحكم المادة (٨) من قانون السلطة القضائية.

وحيث إنَّه لما كان ذلك ، وكان البين من واقعات النزاع مثار الطلب المائل أن مقدم الطلب يحوز قطعة الأرض السكنية رقم(.....) والكائنة بالبرج بولاية جعلان بني بوحسن والتي يحدها من الغرب طريق ومن الشرق منزل ومن الجنوب منزل ومن الشمال منزل البالغ مساحتها (٢م٥٥٤) بموجب صك شرعي صادر عن قاضي جعلان بني بوحسن بتاريخ ١٩/٤/١٩٨١م ومُعتمد من والي الولاية آنذاك ، إلا أن وزارة الإسكان (السجل العقاري) قامت بتاريخ ٢٠١٢/٧/٣م بمسح قطعة الأرض وإصدار سند ملكية لها مؤرخ ٢٠١٢/٨/١م باسم ورثة، بناء على طلب من هؤلاء الورثة باستبدال سند الملكية بشهادة إثبات حقوق الصادرة بتاريخ ٢٨/٤/١٩٨١م باسم مورثهم على قطعة أرض في المنطقة محل النزاع ، على أساس أن قطعة الأرض محل شهادة إثبات الحقوق هذه هي ذات الأرض السكنية محل المنازعة ، وحيث إنَّه ولئن رفضت الجهة الإدارية طلب الورثة في بداية الأمر بعد معاينة الأرض على الطبيعة والتأكد من خلال تقرير المعاينة أن حدود ومعالم ومساحة الأرض محل شهادة إثبات الحقوق تختلف عن قطعة الأرض محل المنازعة، إلا أنه وعلى إثر تظلم الورثة المذكورين من هذا الرفض تم إعادة المعاينة مرة أخرى وإعداد تقرير بشأنها خلص إلى أن حدود ومعالم الأرض محل الشهادة المشار إليها تتطابق مع حدود ومعالم أرض

النزاع وبعد تنازل الورثة عن المساحة الزائدة من الأرض تمَّ إعداد الرسم المساحي للأرض وإصدار سند ملكية لهم ؛ وبالتالي يغدو مقطع النزاع مُنحصراً في بيان ما إذا كان إصدار وزارة الإسكان (السجل العقاري) سند الملكية لقطعة الأرض محل المنازعة باسم الورثة المقدم ضدَّهم الطلب ومن ثم المنازعة في ذلك يعدُّ طعنًا على قرار إداري من القرارات الداخلة في نطاق صلاحيات السُّلطة العامَّة التي خولها القانون لجهة الإدارة وتختص بالفصل فيه محكمة القضاء الإداري ، أم بنزاع حول مسألة من مسائل القانون الخاص وتكون المنازعة بشأنه منازعة مدنيَّة حول الملكية ينعقد الاختصاص بنظرها للمحكمة المختصة بجهة القضاء العادي.

وحيث إنَّ طرق اكتساب الملكية تتعدَّد ، وقد جاء قانون الأراضي ولائحته التنفيذية وكذلك نظام السجل العقاري ولائحته التنفيذية منظمين لكيفيَّة إثبات حقوق الأفراد على الوحدات العقارية وكيفية زعزعة ما هو مسجَّل في السجل العقاري أو الانتقاص من قيمته وحجَّيته ، إذ تنص المادة (٤) من اللائحة التنفيذية لقانون الأراضي الصادرة بالقرار الوزاري (١٧ / ٨٠) على أنه : « يعد في حكم القانون مالكا للأرض مبنية أو كانت خالية كل عماني يثبت ملكيته بموجب صك شرعي صادر من المحكمة الشرعية وممهوراً بخاتم الدولة عل أن يتخذ الإجراءات الآتية : ... »

وحيث إنَّ المادة (١) من نظام السجل العقاري الصادر بالمرسوم السلطاني رقم (٩٨/٢) على أنه : « يهدف النظام إلى ضبط حق الملكية والحقوق العينية الأخرى الواردة على الوحدة العقارية بما يحقق الحماية اللازمة للملكية العقارية وغيرها من الحقوق العينية ، ويضمن استقرارها والتعامل عليها . »

وتنص المادة (٢) على أن : « السجل العقاري هو مجموعة الصحائف التي تختص كل منها بوحدة عقارية محددة وتعتبر وثائق ومحاضر التسجيل متممة للسجل العقاري . »

وتنص المادة (١٢) على أنه : « يكون للسجل العقاري قوة إثبات لصحة البيانات الواردة فيه ، ولا يجوز تغيير البيانات الواردة في السجل إلا طبقاً لهذا النظام . »

وتنص المادة (١٤) على أنه : « يكون التسجيل طبقاً لأحكام هذا النظام بناء على أعمال هندسية مساحية دقيقة يتم بموجبها تحديد الوحدة العقارية وتعيين موقعها وشكلها الهندسي وما عليها من إشغالات وتتولى المساحة وضع العلامات على حدود الوحدة العقارية . »

وتنص المادة (١٥) على أن : « تصدر أمانة السجل العقاري وفروعها سندات الملكية على النموذج المعد لذلك من واقع البيانات الثابتة في الصحيفة العقارية ولا يجوز

إصدار أكثر من سند ملكية للوحدة العقارية الواحدة .»
وتنص المادة (١٨) على أنه : « لا يقبل في إثبات الملكية أو الحق العيني سوى سندات الملكية أو الشهادات المستخرجة من أمانة السجل العقاري أو فروعها .»
وتنص المادة (١٩) من القانون على أنه : « لا تثبت الحقوق العينية في صحائف السجل ما لم تكن قد نشأت أو تقررت بسبب من أسباب اكتسابها . وتستخلص بيانات الصحائف من جهات التخطيط والمساحة وقرارات اللجان المختصة» .
وتنص المادة (٢٠) على أن : « يثبت في صحيفة كل وحدة عقارية أوصافها وحدودها الطبيعية والحقوق المترتبة للوحدة والقيود والمعاملات الواردة عليها، وأسماء الملاك أو أصحاب الشأن» .

وتنص المادة (٢٨) منه على أنه : « جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره ، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك ، يجب تسجيلها في أمانة السجل العقاري أو فروعها ... »
وتنص المادة (٢٩) على أنه : « يجب تسجيل جميع التصرفات والأحكام النهائية المقررة لحق من الحقوق العينية العقارية الأصلية ، ويترتب على عدم التسجيل أن هذه الحقوق لا تكون حجة على الغير، ولا يكون لها من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين أطرافها ، ويسري هذا الحكم على القسمة العقارية ولو كان محلها أموالاً موروثه .»

وتنص المادة (٣٦) على أنه : « يجب على المدعي في الدعاوى المتعلقة بحق عيني عقاري أن يقدم صورة من صحيفة الدعوى بعد إعلانها للخصوم من المحكمة أو الجهة الإدارية ذات الاختصاص القضائي لأمانة السجل العقاري للتأشير على هامش الصحيفة العقارية بمضمون طلباته في الدعوى . ويترتب على التأشير أن حق المدعي إذا تقرر بحكم نهائي ، فإنه يعتبر قد سجل منذ التأشير بالدعوى ، شريطة تسجيل الحكم خلال سنة من تأريخ صيرورته نهائياً . ولكل ذي شأن أن يطلب من أمين السجل العقاري محو هذا التأشير إذا قضي برفض الدعوى أو انتهت دون تقرير حقوق أخرى خلاف ما هو ثابت بالسجل .»

وتنص المادة (٤٨) على أن : « تقدم طلبات التسجيل إلى أمانة السجل العقاري أو فرعها المختص وفقاً للإجراءات والأوضاع التي تحددها اللائحة التنفيذية » .
وتنص المادة (٤٩) على أنه : « يجب أن تتضمن طلبات التسجيل البيانات ويرفق بها المستندات التي تحددها اللائحة التنفيذية ، وتقيد الطلبات حسب تأريخ وساعة تقديمها .»

وتنص المادة (٥٣) على أنه : « لا يجوز إجراء تغيير في البيانات الواردة بالسجل العقاري إلا بمقتضى مستندات موثقة صادرة ممن يملك التصرف في الحقوق الثابتة في السجل ، أو بمقتضى حكم أو قرار نهائي صادر من سلطة إدارية ذات اختصاص قضائي وذلك كله دون إخلال بحقوق الغير حسن النية...».

وحيث إن المادة (٢) من اللائحة التنفيذية لنظام السجل العقاري والصادرة بالقرار الوزاري رقم (٩٩/٢٩) تنص على أنه : « يجب أن يشتمل طلب التسجيل على البيانات ويرفق به المحررات والمستندات الآتية : ١. ٢. ٣. رقم الوحدة العقارية ومساحتها وحدودها ونوع الاستعمال مع بيان اسم المنطقة والمربع والحلة أو اسم القرية والولاية أو المحافظة ... ٤. ٥. أصل سند ملكية الحق العيني محل التسجيل...».

وتنص المادة (٦) على أن : « تتم مراجعة الطلبات للتحقق من عدم تعارض موضوع أي منها مع الحقوق والبيانات الواردة بالصحيفة العقارية، فإذا لم يكن من شأن الطلب إجراء تغيير في البيانات المساحية للوحدة العقارية ، وكان مستوفياً للبيانات المساحية للوحدة العقارية، وكان مستوفياً للبيانات والمحررات والمستندات المنصوص عليها في المادة (٢) يؤشر عليه بالقبول. أما إذا كان من شأن الطلب إجراء تغيير في البيانات المساحية للوحدة العقارية فعلى المديرية العامة لتخطيط المدن والمساحة مراجعته ومعاينة الوحدة العقارية على الطبيعة وإجراء التغيير المطلوب ... بعد التحقق من سند ملكية الوحدة العقارية ، ويتم التغيير بالمطابقة لمستندات التملك...».

وتنص المادة (١٠) على أنه : « المحررات التي تقبل لإجراء تسجيل التصرفات والحقوق الواجب تسجيلها في أمانة السجل العقاري وفروعها المختصة طبقاً لنظام السجل العقاري المشار إليه هي : ١. العقد الموثق. ٢. الإشهاد الشرعي المثبت لحق الإرث. ٣. الإشهاد الشرعي المثبت للوصية الواجبة. ٤. الحجة الشرعية في الوقف. ٥. صك الهبة النافذ. ٦. قرار نزع الملكية. ٧. الحكم النهائي. ٨. قرارات لجان شؤون الأراضي ولجنة الاستئناف. ٩. أحكام مرسى المزاد أو محضر رسو المزاد بالطريق الإداري.»

وتنص المادة (١٨) على أن : « يسجل في قسم الصحيفة الخاص بالملكية حق الإرث الذي يشتمل على حقوق عينية عقارية ، والتصرفات المنشئة للملكية أو المقررة أو المعدلة لها ، والأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك ، ويتم التسجيل ... »

وتنص المادة (٢١) على أنه : « تكون التأشيرات الهامشية في القسم المخصص

للتأشيرات كإعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة والتنازل عنها ، وصحف دعاوى استحقاق حق من الحقوق المسجلة في الصحيفة العقارية أو الطعن في أي من هذه الحقوق وجوداً أو صحة أو نفاذاً وتأشيرات المنع من التصرف.

وحيث إنَّ الاستفادة من النُصوص المتقدمة أن نظام السجل العقاري يهدف إلى ضبط حق الملكية والحقوق العينية الأخرى الواردة على الوحدة العقارية بما يحقق الحماية اللازمة للملكية العقارية وغيرها من الحقوق العينية ، ويضمن استقرارها والتعامل عليها كذلك فللسجل العقاري قوة إثبات لصحة البيانات الواردة فيه ، ولا يجوز تغيير البيانات الواردة في السجل إلا طبقاً للنظام المذكور والذي اشترط بأنه لا تثبت الحقوق العينية في صحائف السجل ما لم تكن قد نشأت أو تقررت بسبب من أسباب اكتسابها وأعطى النظام للبيانات الصادرة عن جهات التخطيط والمساحة وقرارات اللجان المختصة أهميتها ، وقد أوجب النظام تسجيل جميع التصرفات المنشئة لحق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره في أمانة السجل العقاري أو فروعها ومنها بطبيعة الحال حق الملكية ، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك ، كذلك اشترط تسجيل جميع التصرفات والأحكام النهائية المقررة لحق من الحقوق العينية العقارية الأصلية ، ورتب على عدم التسجيل أن هذه الحقوق لا تكون حجة على الغير ولا يكون لها من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين أطرافها. ويسري هذا الحكم على القسمة العقارية ولو كان محلها أموالاً موروثة ، ذلك أنه بعد العمل بنظام السجل العقاري أصبح لا يُقبل في إثبات الملكية أو الحق العيني سوى سندات الملكية أو الشهادات المستخرجة من أمانة السجل أو فروعها وتقدم طلبات التسجيل إلى أمانة السجل العقاري أو فرعها المختص مرفقاً بها العديد من المستندات منها رقم الوحدة العقارية ومساحتها وحدودها ونوع الاستعمال مع بيان اسم المنطقة والمربع والحلقة أو اسم القرية والولاية أو المحافظة وأصل سند ملكية أو الحق العيني الأصلي أو التبعية ، على أن تتم مراجعة الطلبات للتحقق من عدم تعارض موضوع أي منها مع الحقوق والبيانات الواردة بالصحيفة العقارية ، فإذا لم يكن من شأن الطلب إجراء تغيير في البيانات المساحية للوحدة العقارية ، وكان مستوفياً للمستندات المطلوبة والبيانات المساحية للوحدة العقارية يؤشر عليه بالقبول ، أما إذا كان من شأن الطلب إجراء تغيير في البيانات المساحية للوحدة العقارية فعلى المديرية العامة لتخطيط المدن والمساحة مراجعته ومعاينة الوحدة العقارية على الطبيعة وإجراء التغيير المطلوب بعد التحقق من سند ملكية الوحدة العقارية وأنه لا يجوز إجراء تغيير في البيانات الواردة بالسجل العقاري إلا

بمقتضى مستندات موثقة صادرة ممن يملك التصرف في الحقوق الثابتة في السجل ، أو بمقتضى حكم أو قرار نهائي صادر من سلطة إدارية ذات اختصاص قضائي .

كما أن اللائحة التنفيذية لنظام السجل العقاري قد عدت المحررات التي تقبل لإجراء تسجيل التصرفات والحقوق الواجب تسجيلها في أمانة السجل العقاري وفروعها المختصة طبقاً لنظام السجل العقاري ومن بين ذلك الحكم النهائي وقرارات لجان شؤون الأراضي ولجنة الاستئناف ، كما اشترطت اللائحة بأن من بين ما يتم تسجيله في قسم الصحيفة الخاص بالملكية التصرفات المنشئة للملكية أو المقررة أو المعدلة لها ، والأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك ، وبأن تكون التأشيرات الهامشية في القسم المخصص للتأشيرات كإعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة والتنازل عنها ، وصحف دعاوى استحقاق حق من الحقوق المسجلة في الصحيفة العقارية أو الطعن في أي من هذه الحقوق وجوداً أو صحة أو نفاذاً وتأشيرات المنع من التصرف .

وحيث إنه وتأسيساً على النصوص سالفه الذكر؛ فإنه ينبغي التمييز عند تعيين جهة القضاء المختص بنظر النزاع في المسائل المتعلقة بزعزعة الحقوق المسجلة في السجل العقاري أو برفض القيد فيه أو الامتناع عن إجرائه وذلك بتحديد حقيقة النزاع ، فإذا كان مرجعه طلباً من الطلبات الخاصة بإثبات ملكية الأفراد للأراضي استناداً إلى أحكام من جهات القضاء العادي أو قرارات اللجان المحلية ولجان الاستئناف المستندة إلى إشغالهم السابق للأرض أو بناءً على صكوك شرعية أو غيرها من وسائل الإثبات وكذلك التصرفات التي ترد على حق الملكية ، فإن القضاء العادي يكون هو الجهة المختصة بالفصل في المنازعة ، باعتبار أن طلب التسجيل في السجل العقاري يستند إلى مسائل تتعلق بإثبات الملكية ، أو إلى أحكام قضائية صادرة من القضاء العادي ، وبالتالي فإن رفض أو الامتناع عن القيام بإجراءات التسجيل حول أي شأن يتعلق بتنفيذ حكم أو الإشكال في تنفيذه أو الائتماس عليه يختص بالنزاع الذي ينشأ عنه محاكم القضاء العادي . أما إذا كان التصرف المطلوب تسجيله يتعلق بحكم صادر من محكمة القضاء الإداري، أو أحد القرارات الصادرة من السلطة المختصة بوزارة الإسكان ومما يدخل في نطاق سلطتها العامة والصلاحيات التي خولها لها القانون في منح الأراضي وما يرتبط بذلك من طلبات ، فإن رفض التسجيل أو الامتناع عن إجرائه يعدُّ منازعة إدارية تختص محكمة القضاء الإداري بنظرها .

وحيث إنه وبتطبيق جميع ما تقدم على النزاع مثار هذا الطلب ، ولما كان مؤدى النزاع الطعن على حق الملكية المثبت في السجل العقاري للورثة المقدم ضدَّهم الطلب ، ولما كان الثابت من واقعات النزاع أن ورثة واستناداً لصك الصلح الموقع من

والي وقاضي ولاية جعلان بني بوحسن في عام ١٣٩٤هـ بقسمة الأراضي بين قبيلتي و..... قد قام مورثهم باستصدار شهادة إثبات حقوق بتاريخ ٢٨ / ٤ / ١٩٨١م ، ثم قام الورثة باستبدال سند ملكية حديث بشهادة إثبات الحقوق تلك لاستصدار رسم مساحي جديد ومن ثم صدر لهم سند الملكية المؤرخ ١ / ٨ / ٢٠١٢م ، وهو ذات السند المطعون عليه في الدعوى مثار الطلب الماثل ، أي أن ملكية الورثة للأرض تم تسجيلها بالسجل العقاري استناداً لأحد أسباب اكتساب الملكية الواجب التسجيل في السجل وهو قرار اللجنة المحلية ، ولما كان (مقدم الطلب) يستند في دعواه إلى الحكم الصادر لمصلحته في غيبة من وزارة الإسكان والورثة (المدعى عليهما في الدعوى مثار طلب التنازع) في الدعوى التي أقامها ضد المدعي (مقدم الطلب) تأسيساً على القسمة بين القبيلتين ثم بالاستناد لحصته المفترزة من تلك القسمة ضمن قبيلته والتي تمت بتاريخ ١٩ / ٤ / ١٩٨١م ، وبالتالي فإن مقدم الطلب يهدف من دعواه إلى إلغاء سند ملكية الورثة والاعتداد بالحكم الصادر لصالحه ، ولما كان الأمر كذلك ؛ فإن هذا النزاع ولئن ارتبط بطلب تسجيل محرر وهو الحكم الصادر في الدعوى المدنية رقم (٢٠٠٦/٢١٧) إلا أن ذلك الحكم ليس صادراً عن محكمة القضاء الإداري ، ولما كان النزاع في تسجيل الحكم ثم إصدار سند الملكية في هذه الحالة لا يعد نزاعاً حول قرار إداري صادر عن وزارة الإسكان بما لها من سلطة عامة وإنما في حقيقته نزاع حول الملكية يختص بنظره قاضي الملكية وهو محاكم القضاء العادي لاسيما وأن الجهة الإدارية بعد أن أثبتت ملكية الورثة على أرض النزاع لم يعد بمقدورها إجراء أي تغيير في البيانات الواردة بالسجل العقاري إلا بمقتضى مستندات موثقة صادرة ممن يملك التصرف في الحقوق الثابتة في السجل ، أو بمقتضى حكم قضائي نهائي حسبما تطلبته المادة (٥٣) من نظام السجل العقاري المشار إليه .

وحيث إنه وبالبناء على ما تقدم ولما كانت الدائرة المدنية بمحكمة الاستئناف بصور سبق وأن قضت بعدم اختصاصها بنظر الدعوى ، ومن ثم تكون هي المحكمة المختصة بنظر النزاع مثار الطلب الماثل .

وحيث إن من مقتضى الحكم الصادر من هيئة تنازع الاختصاص والأحكام بتعيين المحكمة المختصة بنظر الدعوى ، هو أن تلتزم تلك المحكمة بنظرها .

فلهذه الأسباب

حكمت الهيئة : باختصاص محكمة الاستئناف بصور (الدائرة المدنية) بنظر الدعوى موضوع الطلب الماثل .