الرقم التسلسلي: ٤١٤

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمكة المكرمة
رقم القضية: ٣٤٥٠٥٩٦٩ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة
رقم القرار: ٣٥٣٠٤٤٢٦ تاريخه: ٠٦/ ٠٧/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

تركة – عقار – طلب بيعه بالمزاد – قرار قسم الخبراء – تقدير قيمة العقار – إعلان في الصحيفة – شهادة شهود عدول – إجراء المناسخة – الحكم ببيع العقار – تقدم راغب في الشراء –موافقة على البيع – إثبات انتقال الملكية – حفظ نصيب القاصر.

السند الشرعي أو النظامي

المادة ذات الرقم (٢٢٤/ ٦) من نظام المرافعات الشرعية.

ملخص الدعوى

أقام المدعون دعواهم ضد المدعى عليها طالبين الحكم ببيع عقار خلفه مورثهم بالمزاد العلني، وقسمة ثمنه على الورثة، وبعرض الدعوى على المدعى عليها أقرت بصحتها، وقررت أنه لا مانع لديها من بيع العقار، فاطلع القاضي على صك ملكية العقار والوكالات والولاية وتحقق من سريان مفعول صك الملكية، وقد وردت إفادة قسم الخبراء بالمحكمة متضمنة تقدير الثمن الذي يحقق الغبطة والمصلحة لجهة للقاصرين، كما جرى الإعلان عن بيع العقار في الصحيفة لمن يرغب في المزايدة، ثم أحضر المدعون شاهدين معدلين شرعا، فشهدا بوجود غبطة ومصلحة للقاصرين في بيع نصيبهم بأكثر من الثمن المقدر من قسم الخبراء؛ ولذا فقد حكم القاضي ببيع العقار بأكثر من الثمن المقدر من قسم الخبراء، وقرر إيداع نصيب القاصرين في حساب المحكمة بعد إفراغ العقار للمشتري، وبعد عرض الحكم على محكمة الاستئناف قررت تصديقه، ثم حضر الطرفان والراغب في شراء العقار، وتم

بينهم الإيجاب والقبول وتسلم الثمن، فأثبت القاضي ذلك وانتقال العقار لملك المشتري.

نص الحكم

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد، فلدي أنا (...) القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة، وبناء على صحيفة الدعوى المحالة لنا من فضيلة الرئيس برقم ٣٤٥٠٥٩٦٩ وتاريخ ١٠/ ١١/ ١٤٣٤هـ، والمقيدة بأساس المحكمة برقم ٣٤٢٥٣٠٥١٢ وتاريخ ٦/ ١١/ ١٤٣٤هـ، وفي يوم الأربعاء ٢/ ٦/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة العاشرة والنصف وفيها حضرت (...) وتحمل السجل المدني ذا الرقم (...) و(...) تحمل السجل المدني ذا الرقم (...) أصالة عن نفسها وبولايتها عن أولادها القاصرين (...) المولود في ١٥/ ١٢/ ١٤٢٢هـ، و(...) المولود في ٧/ ٢/ ١٤٢٤هـ، و(...) المولودة في ٢٩/ ١/ ١٤٢٦هـ، و(...) المولودة في ١٣/ ١٢/ ١٤٢٨هـ، بموجب صك الولاية الصادر من هذه المحكمة برقم ٣٥١٠٢٥٨٠ في ٢/ ١/ ١٤٣٥هـ، وحضرت لحضورهم (...) وتحمل السجل المدني ذا الرقم (...)، وادعى الأولون قائلين: لقد كان من الجاري في ملك مورثنا (...) العقار أرضاً وبناءً القائم على قطعة الأرض ذات الرقم ٢٣٨٩، الكائنة بمكة المكرمة بمخطط (...) ذي الرقم ٤، لوحة ذات الرقم ١/ ٢٠/ ٢٧، ومساحتها: عشرين متراً في عشرين متراً، وحدودها شمالاً القطعة ذات الرقم ٢٣٨٧، وجنوباً ممر عرض ٩م، وشرقاً القطعة ذات الرقم ٢٣٩٠، وغرباً شارع بعرض ١٥م، ومساحتها الكلية: ٤٠٠م٢ (أربعمئة متر مربع)، المثبت ذلك بموجب الصك الصادر من كتابة عدل مكة الأولى برقم ٧٠٣/ ١٨١/ ٦ في ١٧/ ١١/ ١٤١٢هـ، وقد توفي مالكه في ٢/ ٦/ ١٤٢٨هـ، وآلت إلى ورثته، وهم (...)، وفي أولاده البالغين المرزوقين له منها، وهم (...)، المثبت ذلك بموجب صك حصر الإرث الصادر من هذه المحكمة برقم ٥٢٢/ ١٠٠/ ٢٠ في ٤/ ٩/ ١٤٣١هـ، ثم توفي (...) في ٢٣/ ١٢/ ١٤٢٩هـ، وانحصر إرثه في والدته (...)، وفي زوجته (...)، وفي أولاده (...)، المثبت ذلك بموجب صك حصر الإرث الصادر من هذه المحكمة برقم ٣٤٣/ ١٠٠/ ١٨ في ٢١/ ٦/ ١٤٣٠هـ، ثم توفيت (...) في ٥/ ٥/ ١٤٣٤هـ، وانحصر

إرثها في أولادها (...) و(...)، المثبت ذلك بموجب صك حصر الإرث الصادر من هذه المحكمة برقم ٣٤٢٣١٥٣٧ في ٥/ ٦/ ١٤٣٤هـ، وقد رغبنا في بيع العقار إلا أن هذه الحاضرة رافضة للبيع، مما نتج عنه تعطيل مصالحنا، عليه نطلب من فضيلتكم بيع العقار بالمزاد العلني، وتوزيع ثمنه على الورثة حسب الفريضة الشرعية، هذه دعوانا. وبعرضه عليها قالت: ما ذكروه كله صحيح جملة وتفصيلاً إلا أني الآن أقرر بأنه لا مانع لدي من بيع العقار، ونطلب الكتابة لهيئة النظر لتقدير ثمن مثله. ا.هـ فجرى الاطلاع على الصكوك المشار لها أعلاه؛ صك الولاية، وصك ملكية العقار، وصكوك حصر الورثة، فوجدتها موافقة لما أنهى به المدعون. ا.هـ، وكنا قد كتبنا لهيئة النظر للشخوص على الموقع، والإفادة عن الغبطة والمصلحة في بيع العقار لجهة القصر المذكورين مع بقية الورثة، فوردنا الجواب برقم ٢٥٣٠٥١٢٠/ ٣٤ في ٢٧/ ٢/ ١٤٣٥هـ، ونص الحاجة منه: "نجيب فضيلته بأنه تم الوقوف على العقار المشار إليه بموجب الصك ذي الرقم ٧٠٣/ ١٨١/ ٦ في ١٧/ ١١/ ١٤١٢هـ، وتم تطبيقه على الطبيعة، وقد وجد مطابقا حداً، وهو عبارة عن حوش به غرف بمنافعها الشرعية، والذي نراه أن المبلغ الذي يحقق الغبطة والمصلحة لجهة القصار هو ثمانمئة ألف ريال". ا.هـ مذيل بتوقيع عضو الهيئة (...)، ومهندس المحكمة (...). وبعرضه على الطرفين قررا القناعة به، كما جرى الاستفسار عن صك الملكية، فوردنا الجواب من رئيس كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة برقم ٣٥١٣٢٦١٤٥ في ١٢/ ٥/ ١٤٣٥هـ، ومضمونه مطابقة الصك لسجله، وساري المفعول حتى تاريخه. ا.هـ، كما جرى الإعلان عن ذلك في جريدة (...) بعددها ذي الرقم (...) في ٢٧ ذي الحجة لعام ١٤٣٤هـ لمن يرغب المزايدة، وتقدم (...) ويحمل السجل المدني ذا الرقم (...)، و(...) ويحمل السجل المدني ذا الرقم (...)، وبعد أن جرى إفهامهم بأن استقرار المزايدة عليهم لا يعني البيع، وإنما كشف لأعلى عرض، ثم جرى إجراء المزايدة بينهم، واستقر العرض على (...) بتسعمئة وعشرين ألف ريال، كما أحضروا للشهادة وأدائها (...) ويحمل السجل المدني ذا الرقم (...) و(...) ابن (...) ويحمل السجل المدني ذا الرقم (...)، وشهد كل واحد منهما قائلاً: أشهد أن في بيع نصيب القصار من ورثة (...) للعقار الكائن بمكة المكرمة بمخطط (...) ذي الرقم ٤ لوحة ذات الرقم ١/ ٢٠/ ٢٧ بموجب

الصك الصادر من كتابة عدل مكة الأولى برقم ٧٠٣/ ١٨١/ ٦ في ١٧/ ١١/ ١٤١٢هـ مع بقية الورثة بأكثر من ثمانمئة ألف ريال فيه غبطة ومصلحة لجهة القصار، هكذا شهدا، وعدلا من قبل (...)، ويحمل السجل المدني ذا الرقم (...)، و(...) ويحمل السجل المدني ذا الرقم (...)، وأثناء الضبط، وقبل التوقيع عليه قرر المزايد (...) انسحابه، وعدم رغبته في الشراء بعدما غادر المزايد الأول وبعد قفل باب المرافعة؛ وبناء على دعوى المدعين، المستوفاة شروطا واستحقاقا تحريرا وطلبا واختصاصا، ولإقرار المدعى عليها، وموافقتها على بيع العقار، وبناء على قرار هيئة النظر وشهادة الشاهدين المعدلين شرعاً، وبناء على المادة ذات الرقم (٢٢٤/ ٦) من نظام المرافعات الشرعية، ولأن المسألة الأولى تصح من ثمانية وأربعين، ومسألة الميت الثاني تصح من مئة واثنين وتسعين، وبالنظر إلى مسألة الميت الثاني، وسهامه من الأولى ظهر بأنهما يتوافقان في النصف عليه فتكون الجامعة أربعة آلاف وستمئة وثمانية أسهم، عليه ولأن للأم منها ثمانمئة سهم، ولوفاتها، ولأن ورثتها هم بقية ورثة الميت الأول عدا (...)، ولأنها تركت ذكرا وأنثيين، ولانقسام سهامها عليهم؛ عليه فإن الجامعة لا تتغير، ويكون للولد منها ألف وسبعمئة وأربعة وأربعون سهما، أي: ما يعادل (٣٧.٨٤٪) من العقار، ولكل بنت ستمئة واثنان وسبعون سهما، أي: ما يعادل (١٨.٩٢٪) من العقار، ولزوجة الابن مئة وثمانية وستون سهما، أي: ما يعادل (٣.٦٤٪) من العقار، ولكل ابن ابن مئتان وثمانية وثلاثون سهما، أي: ما يعادل (٥.١٦٪) من العقار، ولكل بنت ابن مئة وتسعة عشر سهما، أي: ما يعادل (٢.٥٨٪)، فقد حكمت ببيع العقار الكائن بمكة المكرمة بمخطط (...) ذي الرقم ٤، لوحة ذات الرقم ١/ ٢٠/ ٢٧، المملوك (...) بموجب الصك الصادر من كتابة عدل مكة الأولى برقم ٧٠٣/ ١٨١/ ٦ في ١٧/ ١١/ ١٤١٢هـ بأكثر من ثمانمئة ألف ريال، وأمرت بإيداع نصيب القاصرين (...)، لكل واحد منهم (٥.١٦٪)، و(...) و(...) و(...) لكل واحدة منهن (٢.٥٨٪) من ثمن العقار بعد إفراغه للمشتري في حساب المحكمة بمؤسسة (...)، وبعرضه عليهم قرروا جميعاً القناعة، ولوجود قصار من الورثة سيتم رفع هذا الإجراء لمحكمة الاستئناف لتدقيقه، والإفراغ بعد ذلك للراغب في الشراء بعد تصديق الحكم، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في

٢/ ٦/ ١٤٣٥هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد، ففي هذا اليوم الخميس ٧/ ٨/ ١٤٣٥هـ فتح ضبط القضية الساعة التاسعة بعدما عادت المعاملة من محكمة الاستئناف بالخطاب ذي الرقم ٣٤٢٥٣٠٥١٢ في ٨/ ٧/ ١٤٣٥هـ، وبرفقها قرار الدائرة الثالثة للأحوال الشخصية والأوقاف والوصايا والقصار وبيوت المال برقم ٣٥٣٠٤٤٢٦ في ٦/ ٧/ ١٤٣٥هـ، ونص الحاجة منه: (وبدراسة الصك وصورة ضبطه تقررت الموافقة على الحكم، مع ملاحظة التنبيه المرفق). ا.هـ، عليه فقد حضر المتداعون (الراغبون في البيع)، وحضر لحضورهم (...) حامل السجل المدني ذا الرقم (...)، وقرر رغبته في شراء العقار الموصوف بهذه الدعوى بتسعمئة وخمسة وعشرين ألف ريال، وبعرضه على المتداعين قرروا موافقتهم عليه، ثم أصدر المتداعون لفظ الإيجاب، وأعقبهم الراغب في الشراء بلفظ القبول، وكان ذلك بحضور (...)، ويحمل السجل المدني ذا الرقم (...) و(...) ويحمل السجل المدني ذا الرقم (...)، ثم قام المشتري بتسليم (...) شيكها المسحوب على بنك (...) برقم ٦٣٨٥٠٠ في ٦/ ٨/ ١٤٣٥هـ بمئة وخمسة وسبعين ألفًا وأربعة وأربعين ريالاً، وتسليم (...) شيكه المسحوب على بنك (...) برقم ٦٣٨٤٩٩ في ٦/ ٨/ ١٤٣٥هـ بثلاثمئة وخمسين ألفًا وسبعة وثمانين ريالاً، وتسليم (...) شيكها المسحوب على بنك (...) برقم ٦٦٨٠٣٣ في ٦/ ٨/ ١٤٣٥هـ بمئة وخمسة وسبعين ألفًا وأربعة وأربعين ريالاً، وتسليم (...) شيكها المسحوب على بنك (...) برقم ٦٦٨٠٣٤ في ٦/ ٨/ ١٤٣٥هـ بثلاثة وثلاثين ألفًا وسبعمئة وأربعة وعشرين ريالاً، وتسليم (...) شيكها المسحوب على بنك (...) برقم ٦٦٨٠٣٨ في ٦/ ٨/ ١٤٣٥هـ بثلاثة وعشرين ألفًا وثمانمئة وثمانية وثمانين ريالاً، كما قام بتسليم شيكات القصر المسحوبة على بنك (...) :- الأول برقم ٦٦٨٠٣٧ في ٦/ ٨/ ١٤٣٥هـ بثلاثة وعشرين ألفًا وثمانمئة وثمانية وثمانين ريالاً لأمر القاصرة (...)، والثاني برقم ٦٦٨٠٤٢ في ٦/ ٨/ ١٤٣٥هـ بسبعة وأربعين ألفًا وسبعمئة وستة وسبعين ريالاً لأمر القاصر (...)، والثالث برقم ٦٦٨٠٣٩ في ٦/ ٨/ ١٤٣٥هـ بثلاثة

وعشرين ألفًا وثمانمئة وثمانية وثمانين ريالاً لأمر القاصرة (...)، والرابع برقم ٦٦٨٠٣٥ في ٦/ ٨/ ١٤٣٥هـ بسبعة وأربعين ألفًا وسبعمئة وستة وسبعين ريالاً لأمر القاصر (...)، والخامس برقم ٦٦٨٠٣٦ في ٦/ ٨/ ١٤٣٥هـ بثلاثة وعشرين ألفًا وثمانمئة وثمانية وثمانين ريالاً لأمر القاصرة (...)، وأمرت بإيداع نصيبهم في حساب المحكمة بمؤسسة النقد، وبناء على ما تقدم فقد انتقلت ملكية كامل المحدود المذكور للمكية المشتري (...)، وأمرت بالتهميش على صكه وسجله بموجبه، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد، ففي جلسة أخرى حضرت (...)، وحضر لحضورها المشتري (...)، وقررت الأولى امتناع البنك صرف الشيك المسحوب على بنك (...) برقم ٦٦٨٠٣٤ في ٦/ ٨/ ١٤٣٥هـ لعدم وجود رخصة إقامة لديها؛ عليه فقد أحضر المشتري نصيبها البالغ ثلاثة وثلاثين ألفًا وسبعمئة وأربعة وعشرين ريالاً نقداً، وجرى تسليمه لها وسلمته الشيك المذكور أعلاه، وحتى لا يخفى جرى الحاقه، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٣/ ٨/ ١٤٣٥هـ.

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد، فقد جرى منا نحن قضاة الدائرة الثالثة للأحوال الشخصية والأوقاف والوصايا والقصار وبيوت المال بمحكمة الاستئناف في منطقة مكة المكرمة الاطلاع على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٤٢٥٣٠٥١٢ وتاريخ ٢١/ ٦/ ١٤٣٥هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة (...) القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة برقم (٣٥٢٦٦٤١٣) وتاريخ ٦/ ٦/ ١٤٣٥هـ، المتضمن طلب ورثة (...) الإذن لهم ببيع نصيب القصار من قطعة الأراض الواقعة في (...) ذي الرقم ٤، وبدراسة الصك وصورة ضبطه تقررت الموافقة على الحكم، مع ملاحظة التنبيه المرفق، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.