

الرقم التسلسلي: ٤٣٨

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بجازان

رقم القضية: ٣٤٦٣٩٨٥ تاريخها: ١٤٣٤

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة عسير

رقم القرار: ٣٥٢٨٧٨٦٥ تاريخه: ٢٢/٠٦/١٤٣٥هـ

المفاتيح

إثبات تنازل - عقار منزوع الملكية - التعويض عنه بعقار آخر - ورثة بينهم قاصر - قرار قسم الخبراء - غبطة ومصلحة للقاصر - ثبوت التنازل - قسمة التعويض على الورثة.

السند الشريعي أو النظامي

تعميم وزير العدل رقم ١٣/ب/٣١٩٥ في ٩/٨/١٤٢٨هـ.

ملخص الدعوى

أنهى المنهي بصفته مندوب أمانة إحدى المناطق طالباً إثبات تنازل ورثة من ضمنهم قصر عن عقار مملوك لهم أرضاً وبناءً جرى نزع ملكيته لصالح أملاك الدولة، مقابل تعويضهم بأرض بديلة، وبمبلغ مالي عن البناء، كما طلب تسليمهم ذلك التعويض، وقد حضر وكيل الورثة والولية على القاصرين وأقرا بصحة الإنهاء، ثم تحقق القاضي من سريان مفعول صك ملكية العقار المنزوع، كما تم تامين العقار من قبل ثلاثة مكاتب عقارية، وقد ورد قرار قسم الخبراء متضمناً وجود غبطة ومصلحة للقصر في التعويض النقدي والعيني الوارد بالإنهاء؛ ولذا فقد ثبت لدى القاضي تنازل الورثة عن الأرض والبناء المملوك لهم لصالح أملاك الدولة ممثلة بأمانة المنطقة، وتنازل الأمانة عن العقار البديل للورثة، وقرر قسمة مبلغ التعويض النقدي بين الورثة حسب أنصبتهم الشرعية الموضحة في الحكم، وإيداع نصيب القاصر منه في بيت مال المحكمة، ولوجود قاصرين بين الورثة فقد جرى عرض الحكم على محكمة الاستئناف فقررت تصديقه.

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا (...) القاضي بالمحكمة العامة بجازان، وبناءً على المعاملة المحالة إلي من فضيلة رئيس المحكمة العامة بجازان برقم ٣٤٦٣٩٨٥ وتاريخ ١٤٣٤/٠٢/٠٩ هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٣٢١١٧٣ وتاريخ ١٤٣٤/٠٢/٠٩ هـ، المتعلقة بتعويض ورثة (...) عن العقار الواقع بحي (...) بجازان عليه، وفي يوم الأربعاء ١٤٣٤/٠٤/٠٣ هـ افتتحت الجلسة الساعة ٣:٠٩، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) مندوباً عن أمانة منطقة جازان بالخطاب رقم ١٧٥٨٢ في ١٤٣٠/٥/٤، وأنهى قائلاً وهو بحالته المعتبرة شرعاً: بناءً على الأمر السامي الكريم رقم م/١٥ في ١١/٣/١٤٢٤ هـ القاضي بالموافقة على نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم (٣١) في ١٤٢٤/٢/٥، وبعد الاطلاع على الأمر السامي الكريم ٩٢٨/٤ م في ١٣/٩/١٤٢٢ هـ القاضي بتنظيم وضع الساكنين بحي (...) و (...) بجازان، فقد جرى نزع المباني والأرض الخاصة المملوكة لهم بموجب والمقامة على قطعة رقم (...) لصالح أمانة منطقة جازان، وعوضوا عن المباني بمبلغ وقدره (١١٢٣٥٠ ريال) مائة واثنان عشر ألف وثلاثمائة وخمسون ريالاً، بموجب الشيك المؤرخ في ١٤٢٩/١٢/٢٤ هـ المسحوب على مؤسسة النقد العربي السعودي، وعوضوا عن الأرض المقام عليها المباني بقطعة الأرض رقم (...) في المخطط المعتمد رقم ٢٦٣ بمدينة جازان، وحدودها ومساحتها كالتالي: شمالاً طريق عرض ٣٠ متراً بطول ٢٠ متراً، وشرقاً القطعة رقم (...) بطول ٣٢ متراً، وجنوباً القطعة رقم (...) بطول ٢٠ متراً، وغرباً القطعة رقم (...) بطول ٣٢ متراً، وقد استلمت الأمانة المباني المملوكة للورثة بموجب الصك الصادر من المحكمة العامة بجازان برقم ٣/٩٣، ولكون بعض الورثة قصاراً لذا فإن الأمانة تطلب الحكم باستلامهم لمبلغ القطعة المذكورة، وإثبات تنازل الورثة عن الأرض والمباني المملوكة لهم بالوثيقة المذكورة أعلاه لأملك الدولة لصالح أمانة جازان، هكذا أنهى، وقد حضر بالمجلس الشرعي (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) الأصيل والوكيل الشرعي بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية شمال محافظة

في التعويض النقدي والعيني، وبناءً على ما أنهى به مندوب الأمانة، وبناءً على قرار هيئة النظر، وبناءً على ما جاء بالتعميم رقم ١٣/ب/ ٣١٩٥ المتضمن أن النظر في إفراغ ما يتعلق بعقارات الأوقاف والقصار التي يتم نزاعها للمصلحة العامة من اختصاص المحكمة، وبناءً على مصادقة الحاضر عندي ولجميع ما تقدم، فقد ثبت لدي تنازل ورثة (...) المذكورين أعلاه عن الأرض والمباني المملوكة لهم بموجب الصك الصادر من المحكمة العامة بجازان برقم ٣/٩٣ لصالح أملاك الدولة لصالح أمانة منطقة جازان، وتنازل الأمانة عن القطعة المذكورة أعلاه لورثة المذكورين أعلاه والمبلغ المذكور أعلاه وقدره (١١٢٣٥٠ ريال) مائة واثنان عشر ألف وثلاثمائة وخمسون ريالاً، ويسلم المبلغ المذكور للورثة حسب أنصابهم، ويودع نصيب القاصر في بيت المال بالمحكمة، وبذلك تكون أنصباء الورثة كالتالي: تراث الزوجتين الثمن فرضاً ونصيب كل واحدة منهما مبلغ ٧٠٢١.٨٨ ريالاً سعودياً، والباقي للأولاد للذكر مثل حظ الأنثيين عصبه، نصيب الذكر ٥٧٨٢.٧٢ ريالاً سعودياً، ونصيب الأنثى ٢٨٩١.٣٦ ريالاً سعودياً، وبهذا يكون نصيب القاصرين (...) و(...) هو مبلغ ٥٧٨٢.٧٢ ريالاً سعودياً لكل واحد منهما، وأما المتوفى (...) فأنصباء ورثته كالتالي: تراث الزوجة الثمن فرضاً وهو مبلغ ٧٢٢.٧٥ ريالاً سعودياً، والباقي للأولاد عصبه، للذكر مثل حظ الأنثيين، نصيب الذكر هو مبلغ ١٤٤٥.٥ ريالاً سعودياً، ونصيب الأنثى ٧٢٢.٧٥ ريالاً سعودياً، وبهذا يكون نصيب القاصر (...) هو مبلغ ١٤٤٥.٥ ريالاً سعودياً، ونصيب القاصرة (...) هو مبلغ ٧٢٢.٧٥ ريالاً سعودياً، وكان ختام هذه الجلسة الساعة ١٠:٠٠ وبالله التوفيق. وصلى الله وسلم على نبينا محمد. حرر في ٠٣/٠٤/١٤٣٤ هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده وبعد، ففي يوم الاثنين الموافق ٣٠/٠٥/١٤٣٥ هـ افتتحت الجلسة عند الساعة ١٠:٠٠ وفيها وردنا خطاب رئيس محكمة الاستئناف رقم ٣٤٢٣٧٥٢٣٨ وتاريخ ١٨/١١/١٤٣٤ هـ، والمرفق به قرار الملاحظة الصادر من دائرة الأحوال الشخصية برقم ٣٤٣٥٥٨٠٧ وتاريخ ١٠/١١/١٤٣٤ هـ المتضمن ما يلي: (وبدراسة الصك وصورة

ضبطه وأوراق المعاملة لوحظ ما يلي: أولاً/ لم يدون فضيلته تاريخ الوكالة رقم ٢٣٢٨٩ بالصك وسجله مع التصديق على جميع الصكوك صورة طبق أصلها. ثانياً/ الفتاة (... المولودة في ١٤١٩/٦/٣٠هـ بلغت سن البلوغ ولم يهشم على صك الولاية بما يفيد بلوغها مع حضورها أو توكيل من ترغب من ذلك. ثالثاً/ لم يطابق صك التملك رقم ٣/٣٩ على سجله لمعرفة سريان مفعوله. رابعاً: لم تثمن قيمة الأرض البديلة (التعويض) من قبل المكاتب العقارية وهيئة الخبراء عملاً بتعليم معالي وزير العدل رقم ١٣/ت/٣١٩٥ في ١٤٢٨/٨/٩هـ المرفقة صورته بالمعاملة لفة رقم (٣٤). خامساً: وجد خطأ في قسمة المبلغ على الورثة، ولا بد من تصحيحه لملاحظة ما ذكر وإلحاق ما يستجد بالضبط وصورته وخلاصته بالصك وسجله والله الموفق) ١.هـ إمضاء قضاة الاستئناف: (... و (... و (... و بعد الاطلاع على ما ذكره أصحاب الفضيلة فإن جوابي أنا القاضي (...) هو كالتالي: (أما ما ورد في الفقرة أولاً: فإن تاريخ الوكالة رقم ٢٣٢٨٩ هو في ١٣/٠٣/١٤٣٢هـ، وأما تصديق جميع الوكالات فقد تم من قبلنا الشرح بمطابقتها لأصلها سابقاً، ولم يتم الختم عليها بخاتم (المطابقة بالأصل) لعدم توفره لدينا في المكتب القضائي. أما ما ورد في الفقرة ثانياً: فقد قدم إلينا المنهي أصالة ووكالة أصل صك الولاية وأصل صك حصر الورثة المهمش عليها ببلوغ (... و)، وقد جرى من قبلنا مطابقتها بصورها، كما أحضر صك وكالة شرعية عنها والصادرة من كتابة العدل الثانية بشمال جدة برقم ٣٥٦٣٨٥٨١ بتاريخ ١٧/٠٥/١٤٣٥هـ والمخول له فيها حق (التنازل بالعقارات والإفراغ والتسليم والاستلام وغير ذلك). أما ما ورد في الفقرة ثالثاً: فقد وردنا خطاب رئيس كتابة العدل الأولى رقم ٣٤٧٩٦٤٦٨ في ٠٧/٠٤/١٤٣٤هـ ولم تدون بيناته سهواً. أما ما ورد في الفقرة رابعاً: فقد سبق لنا التثمين للعقارات بموجب خطابنا السابق لهيئة النظر والمرفق بالمعاملة رفق قرار هيئة النظر لفة ٦٢ و ٦١ و ٦٠. أما ما ورد في الفقرة خامساً: فإن أنصباء الورثة في مبلغ التعويض المال الذي قيمته ١١٢٣٥٠ ريالاً هي كالتالي: للزوجتين الثمن فرضاً، ونصيب كل واحدة منهن هو مبلغ ٧٠٢١.٨٨ ريالاً والباقي للأولاد عصبية بينهم للذكر مثل حظ الاثنتين، نصيب الذكر منهم ٥٩٥٧.٩٥ ريالاً، ونصيب الأنثى منهم ٢٩٧٨.٩٨ ريالاً،

وبهذا يكون نصيب كل واحد من القاصرين (...) و (...) هو مبلغ ٥٩٥٧.٩٥ ريالاً، وأما أنصباة ورثة الابن المتوفى فهي كالتالي: للزوجة الثمن فرضاً وهو بقيمة ٧٤٤.٦٣ ريالاً، الباقي للأولاد عصبة بينهم للذكر مثل حظ الأنثيين، نصيب الذكر منهم ١٤٨٩.٢٥ ريالاً، ونصيب الأنثى ٧٤٤.٦٣ ريالاً، وبهذا يكون نصيب القاصر (...) (١٤٨٩.٢٥ ريالاً..).
أهـ، هذا ونسأل الله مزيداً من التوفيق والسداد لنا ولأصحاب الفضيلة، وقررت إلحاق ما تم ضبطه على سجله وصكه، وإعادة كامل أوراق المعاملة وما ألحق بها مع صورة من ضبط الإجراء الأخير إلى أصحاب الفضيلة قضاة الاستئناف لتدقيق الحكم حسب المتبع. وكان ختام هذه الجلسة عند الساعة ٣٠: ٠١ وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٣٠/٠٥/١٤٣٥ هـ.

الحمد لله وحده وبعد، فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة المختصة بتدقيق قضايا الأحوال الشخصية والأوقاف والوصايا والقصار وبيوت المال بمحكمة الاستئناف بمنطقة عسير على المعاملة الواردة لهذه المحكمة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بجازان برقم ٣٤٢٣٧٥٢٣٨ وتاريخ ٨/٦/١٤٣٥ هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ/ (...) برقم ٣٤٣١٢٥٣٧ وتاريخ ٦/٩/١٤٣٤ هـ الخاصة بطلب/ ورثة (...) تعويضاً عن عقار على الصفة الموضحة بالصك، المتضمن حكم فضيلته بما هو مدون بباطنه، وحيث سبق دراسة الصك وصورة ضبطه وأوراق المعاملة، وبالاطلاع على ما أجاب به فضيلته وألحقه بالصك بناءً على قرار الدائرة رقم ٣٤٣٥٥٨٠٧ في ١٠/١١/١٤٣٤ هـ تقرر المصادقة على الحكم بعد الإجراء الأخير، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.