

الرقم التسلسلي: ٤٤٠

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمحافظة جدة

رقم القضية: ٣٤٣٤١٦٤٦ تاريخها: ١٤٣٤

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة

رقم القرار: ٣٥٢٣١٤٤٢ تاريخه: ١٤٣٥ / ٠٥ / ٠٤ هـ

## المفاتيح

إثبات تنازل - مساحة مختزلة للتنظيم - تراض على فرز عقار - ورثة بينهم قاصر - صك ملكية - سريان مفعوله - قرار قسم الخبراء - غبطة ومصلحة للقاصر - شهادة شهود عدول - ثبوت التنازل والفرز.

## السبند الشرعي أو النظامي

شهادة الشهود وقرار أهل الخبرة.

## ملخص الدعوى

أنهى المنهون أصالة ووكالة وولاية طالبين إثبات تنازلهم عن مساحة من عقار مملوك لمورثهم اختزلتها الأمانة؛ ليتفق صك العقار مع التنظيم، وليتمكن الورثة من فرز الصك، كما طلبوا فرز ذلك العقار لأربع قطع، وقد جرى من القاضي التحقق من سريان مفعول صك الملكية، كما ورد قرار قسم الخبراء متضمناً وجود غبطة ومصلحة للقاصرة في اختزال المساحة المذكورة لصالح التنظيم، ثم أحضر المنهون شاهدين معدلين شرعاً، فشهدا بوجود الغبطة والمصلحة للقاصرة في تنازل الورثة عن المساحة التي اختزلتها الأمانة لصالح التنظيم، ولذا فقد ثبت لدى القاضي تنازل الورثة عن المساحة الواردة في الإنهاء، وتراضيهما على فرز العقار لأربع قطع كما جاء بالإنهاء، ولوجود قاصر بين الورثة فقد جرى عرض الحكم على محكمة الاستئناف فقررت تصديقه.



والمقام عليه أربع عمائر من دورين، والمساحة العامة لهذا العقار ثلاثة آلاف وستة وسبعون متراً واثناً وتسعون سنتيمتراً (٩٢، ٣٠٧٦ م<sup>٢</sup>)، ونرغب في التنازل عن المساحة التي اختزلتها الأمانة ومقدارها (١٨٠٣ م<sup>٢</sup>) ثمانية عشر متراً وثلاثة في المائة من المتر المربع من المساحة العامة؛ وذلك ليتفق مع التنظيم، ول يتم فرز هذا العقار إلى أربع قطع، ليكون على النحو الآتي: أبعاد وحدود ومساحة القطعة رقم (١) بموجب التنظيم كالتالي: شمالاً: يبدأ من الغرب إلى الشرق بطول ٥٣، ٤٥ م (خمسة وأربعون متراً وثلاثة وخمسون سنتيمتراً) ينكسر بشطفه إلى الجنوب الشرقي بطول ١٦، ٤ م (أربعة أمتار وستة عشر سنتيمتراً)، يحده شارع عرض ١٨ م (ثمانية عشر متراً) شرقاً: ٢٠، ١٨ م (ثمانية عشر متراً وعشرون سنتيمتراً)، يحده شارع عرض ٨ م (ثمانية أمتار) جنوباً: ٤٥، ٥٢ م (اثناً وخمسون متراً وخمسة وأربعون سنتيمتراً)، تحده القطعتان رقم (٢، ٣) (اثناً، ثلاثة). غرباً: يبدأ من الجنوب إلى الشمال بطول ٤٤، ١٧ م (سبعة عشر متراً وأربعة وأربعون سنتيمتراً)، ثم ينكسر بشطفه إلى الشمال الشرقي بطول ٤٤، ٤ م (أربعة أمتار وأربعة وأربعون سنتيمتراً)، يحده شارع عرض ١٢ م (اثني عشر متراً). المساحة العامة حسب التنظيم ١٠٧٢، ٠٦ م<sup>٢</sup> (ألف واثناً وسبعون متراً مربعاً وستة بالمائة من المتر المربع)، أبعاد وحدود ومساحة القطعة رقم (٢) بموجب التنظيم كالتالي: شمالاً: ٢٥، ٢٧ م (سبعة وعشرون متراً وخمسة وعشرون سنتيمتراً)، يحده جزء من القطعة رقم (١) (واحد). شرقاً: ٩٠، ٢١ م (واحد وعشرون متراً وتسعون سنتيمتراً)، يحده شارع عرض ٨ م (ثمانية أمتار) جنوباً: ٠٦، ٢٧ م (سبعة وعشرون متراً وستة سنتيمترات)، يحده جزء من القطعة رقم (٤) (أربعة). غرباً: ٩٠، ٢١ م (واحد وعشرون متراً وتسعون سنتيمتراً)، يحده القطعة رقم (٣) (ثلاثة). المساحة العامة حسب التنظيم: ٥٢، ٥٩٤ م<sup>٢</sup> (خمسمائة وأربعة وتسعون متراً مربعاً واثناً وخمسون بالمائة من المتر المربع)، أبعاد وحدود ومساحة القطعة رقم (٣) بموجب التنظيم كالتالي: شمالاً: ٢٠، ٢٥ م (خمسة وعشرون متراً وعشرون سنتيمتراً)، يحده جزء من القطعة رقم (١) (واحد). شرقاً: ٩٠، ٢١ م (واحد وعشرون متراً وتسعون سنتيمتراً)، يحده القطعة رقم (٢) (اثناً). جنوباً: ٤٢، ٢٦ م (ستة وعشرون متراً واثناً وأربعون سنتيمتراً)، يحده جزء من القطعة رقم (٤) (أربعة). غرباً:

٩٥، ٢١ م (واحد وعشرون متراً وخمسة وتسعون سنتيمتر)، يحده شارع عرض ١٢ م (اثني عشر متراً)، المساحة العامة حسب التنظيم: ١٦، ٥٦٥ م<sup>٢</sup> (خمسمائة وخمسة وستون متر مربع وستة عشر بالمائة من المتر المربع)، أبعاد وحدود ومساحة القطعة رقم (٤) بموجب التنظيم كالتالي: شمالاً: ٤٨، ٥٣ م (ثلاثة وخمسون متراً وثمانية وأربعون سنتيمتر)، يحده القطعتان رقماً (٢، ٣) (اثنان، ثلاثة). شرقاً: يبدأ من الشمال إلى الجنوب بطول ٢٩، ١٥ م (خمسة عشر متراً وتسعة وعشرون سنتيمتر)، ثم ينكسر بشطفه إلى الجنوب الغربي بطول ٠٩، ٤ م (أربعة أمتار وتسعة سنتيمترات)، يحده شارع عرض ٨ م (ثمانية أمتار). جنوباً: يبدأ من الشرق إلى الغرب بطول ١٩، ٤٨ م (ثمانية وأربعون متراً وتسعة عشر سنتيمتر)، ثم ينكسر بشطفه إلى الشمال الغربي بطول ٢٩، ٤ م (أربعة أمتار وتسعة وعشرون سنتيمتر)، يحده شارع عرض ٩ م (تسعة أمتار) غرباً: ٨٤، ٩ م (تسعة أمتار وأربعة وثمانون سنتيمتر)، يحده شارع عرض ١٢ م (اثنا عشر متراً). المساحة العامة حسب التنظيم: ٣٢، ٨٢٦ م<sup>٢</sup> (ثمانمائة وستة وعشرون متر مربع واثان وثلاثون بالمائة من المتر المربع). هكذا أنهم، فجرت الكتابة لقسم السجلات للاستفسار عن سريان الصك رقم ١٥٤ في ١٧/٧/١٤٠٥ هـ، فوردتنا الإجابة برقم ٣٤١٢٣٩٨٤٠ في ٢٢/٧/١٤٣٤ هـ بأن الصك ساري المفعول ومطابق لسجله، وتمت الكتابة لقسم الخبراء، فوردتنا الإجابة برقم ٣٤١٢٣٩٨٤٠ في ٨/٨/١٤٣٤ هـ، ومرفقة بالمحضر الذي نصه أنه تم الوقوف على الموقع الكائن في محافظة جدة بحي (...)، وظهر بأنه عبارة عن أربعة مواقع؛ الموقع الأول عبارة عن عمارة سكنية تجارية بها عشرة محلات وأربع شقق، والحدود والأطوال وعرض الشوارع والمساحة العامة للموقع على الطبيعة هي كالتالي: شمالاً: يبدأ من الغرب إلى الشرق بطول ٥٣، ٤٥ م (خمسة وأربعون متراً وثلاثة وخمسون سنتيمتر) ينكسر بشطفه إلى الجنوب الشرقي بطول ١٦، ٤ م (أربعة أمتار وستة عشر سنتيمتر) يحده شارع عرض ١٨ م (ثمانية عشر أمتار)، شرقاً: ٢٠، ١٨ م (ثمانية عشر متراً وعشرون سنتيمتر) يحده شارع عرض ٨ م (ثمانية أمتار) جنوباً: ٤٥، ٥٢ م (اثنان وخمسون متراً وخمسة وأربعون سنتيمتر)، يحده القطعتان رقماً (٢، ٣) (اثنان، ثلاثة). غرباً: يبدأ من الجنوب إلى الشمال بطول ٤٤، ١٧ م (سبعة عشر متراً وأربعة وأربعون سنتيمتر)، ثم

ينكسر بشطفه إلى الشمال الشرقي بطول ٤٤ ، ٤ م (أربعة أمتار وأربعة وأربعون سنتيمتر) يحده شارع عرض ١٢ م (اثنى عشر متراً). المساحة العامة حسب التنظيم ٠٦ ، ١٠٧٢ م<sup>٢</sup> (ألف واثان وسبعون متر مربع وستة بالمائة من المتر المربع)، والموقع الثاني عبارة عن عمارة سكنية دورين من ثلاث شقق، والحدود والأطوال وعرض الشوارع والمساحة العامة للموقع على الطبيعة هي كالتالي: شمالاً: ٢٥ ، ٢٧ م (سبعة وعشرون متراً وخمسة وعشرون سنتيمتر)، يحده جزء من القطعة رقم (١) (واحد). شرقاً: ٩٠ ، ٢١ م (واحد وعشرون متراً وتسعون سنتيمتر)، يحده شارع عرض ٨ م (ثمانية أمتار). جنوباً: ٠٦ ، ٢٧ م (سبعة وعشرون متراً وستة سنتيمترات)، يحده جزء من القطعة رقم (٤) (أربعة) غرباً: ٩٠ ، ٢١ م (واحد وعشرون متراً وتسعون سنتيمتر)، يحده القطعة رقم (٣) (ثلاثة)، المساحة العامة حسب التنظيم: ٥٢ ، ٥٩٤ م<sup>٢</sup> (خمسة وأربعة وتسعون متر مربع واثان وخمسون بالمائة من المتر المربع)، والموقع الثالث عبارة عن عمارة سكنية دورين من ثلاث شقق، والحدود والأطوال وعرض الشوارع والمساحة العامة للموقع على الطبيعة هي كالتالي: شمالاً: ٢٠ ، ٢٥ م (خمسة وعشرون متراً وعشرون سنتيمتر)، يحده جزء من القطعة رقم (١) (واحد). شرقاً: ٩٠ ، ٢١ م (واحد وعشرون متراً وتسعون سنتيمتر)، يحده القطعة رقم (٢) (اثان). جنوباً: ٤٢ ، ٢٦ م (ستة وعشرون متراً واثان وأربعون سنتيمتر)، يحده جزء من القطعة رقم (٤) (أربعة). غرباً: ٩٥ ، ٢١ م (واحد وعشرون متراً وخمسة وتسعون سنتيمتر)، يحده شارع عرض ١٢ م (اثنى عشر متراً). المساحة العامة حسب التنظيم: ١٦ ، ٥٦٥ م<sup>٢</sup> (خمسة وستون متر مربع وستة عشر بالمائة من المتر المربع)، والموقع الرابع عبارة عن عمارة سكنية دورين من ثلاث شقق والحدود والأطوال وعرض الشوارع والمساحة العامة للموقع على الطبيعة فهي كالتالي شمالاً: ٤٨ ، ٥٣ م (ثلاثة وخمسون متراً وثمانية وأربعون سنتيمتر)، يحده القطعتان رقم (٢ ، ٣) (اثان ، ثلاثة). شرقاً: يبدأ من الشمال إلى الجنوب بطول ٢٩ ، ١٥ م (خمسة عشر متراً وتسعة وعشرون سنتيمتر)، ثم ينكسر بشطفه إلى الجنوب الغربي بطول ٠٩ ، ٤ م (أربعة أمتار وتسعة سنتيمترات)، يحده شارع عرض ٨ م (ثمانية أمتار)، جنوباً: يبدأ من الشرق إلى الغرب بطول ١٩ ، ٤٨ م (ثمانية وأربعون متراً وتسعة عشر سنتيمتر)، ثم ينكسر بشطفه إلى

الشمال الغربي بطول ٢٩, ٤ م (أربعة أمتار وتسعة وعشرون سنتيمتر)، يحده شارع عرض ٩ م (تسعة أمتار) غرباً: ٨٤, ٩ م (تسعة أمتار وأربعة وثمانون سنتيمتر)، يحده شارع عرض ١٢ م (اثني عشر متر)، المساحة العامة حسب التنظيم: ٣٢, ٨٢٦ م<sup>٢</sup> (ثمانمائة وستة وعشرون متر مربع واثنان وثلاثون بالمائة من المتر المربع)، ونرى بأن اختزال مساحة (٣٠٣, ١٨٠ م<sup>٢</sup>) لصالح التنظيم من المساحة العامة ومقدارها ثلاثة آلاف وستة وسبعون متراً واثنان وتسعون سنتيمتر (٩٢, ٣٠٧٦ م<sup>٢</sup>) فيه غبطة لجهة القاصرة وغيرها ا.هـ، فطلبت من المنهين البينة، فأحضرها كلا من (...) سعودي الجنسية بالسجل المدني رقم (...) و (...) سعودي الجنسية بالسجل المدني رقم (...)، وبسؤالهما كل على حده شهدا بقولهما: إن مورث المذكورين أعلاه يملك العقار الكائن في جدة حي (...) بالصك الصادر من هذه المحكمة برقم ١٥٤ في ١٧/٧/١٤٠٥ هـ بحدوده وأطواله ومساحته والحدود شمالاً يحده شارع عرض ثمانية عشر متراً، وجنوباً يحده شارع عرضه يتراوح ما بين ثمانية أمتار وسبعون سنتيمتر وتسعة أمتار، وشرقاً يحده شارع يتراوح عرضه ما بين عشرة أمتار إلى ستة أمتار، وغرباً يحده شارع يتراوح عرضه ما بين أربعة أمتار وسبعون سنتيمتر إلى خمسة أمتار، ويشتمل على أربع عمائر منها السكني والتجاري، وإن تنازل الورثة عن المساحة التي اختزلتها الأمانة ومقدارها (٣٠٣, ١٨٠ م<sup>٢</sup>) ثمانية عشر متراً وثلاثة في المائة من المتر المربع من المساحة العامة التي تبلغ ثلاثة آلاف وستة وسبعون متراً واثنان وتسعون سنتيمتر (٩٢, ٣٠٧٦ م<sup>٢</sup>) أن فيه غبطة ومصلحة للقاصرة وغيرها من الورثة، هكذا شهدا، وجرى تعديل الشاهدين من (...) سعودي الجنسية بالسجل المدني برقم (...)، و (...) سعودي الجنسية بالسجل المدني رقم (...)، فبناء على ما تقدم فقد ثبت لدي تنازل الورثة عن جزء من المساحة العامة ومقدار الجزء المختزل (٣٠٣, ١٨٠ م<sup>٢</sup>) ثمانية عشر متراً وثلاثة في المائة من المتر المربع، ورضاهم باتفاقهم على فرز محتوى الصك المذكور رقمه أعلاه إلى أربع قطع هي: قطعة رقم (١) وقطعة رقم (٢) وقطعة رقم (٣) وقطعة رقم (٤)، وبعرض ذلك عليهم قرروا قناعتهم، ولكون أحد الورثة قاصراً أمرت بالكتابة لمحكمة الاستئناف بمكة المكرمة، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٤/١/١٤٣٥ هـ.

## الاسْتِثْنَاءُ

الحمد لله والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فقد جرى منا نحن قضاة الدائرة الثانية للأحوال الشخصية والأوقاف والوصايا والقصار وبيوت المال بمحكمة الاستئناف في منطقة مكة المكرمة الاطلاع على الصك الصادر من فضيلة الشيخ / (...) القاضي بالمحكمة العامة بجدة برقم ١٥٤ وتاريخ ١٨ / ١٠ / ١٤٠٥ هـ المتضمن طلب / ورثة (...) في قسمة تركة، وبدراسة الصك وصورة ضبطه تقرررت الموافقة على ما ثبت لدى فضيلته والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.