

## المدنية

صدر بالجلسة العلنية المنعقدة بمقر المحكمة الابتدائية ب...  
في يوم الأربعاء ..... هـ الموافق له ..... م.  
من الدائرة المدنية المشكلة على النحو التالي:-  
فضيلة القاضي/ سيف بن سعيد بن حمد العزري رئيساً للجلسة  
والفاضل/ ..... أميناً للسّر  
الحكم في الدعوى المدنية رقم ..... م

العنوان	المدعي	
.....	.....	
العنوان	المدعى عليهم	م
.....	.....	١
.....	.....	٢
.....	.....	٣
محامون بمكتب ..... للمحاماة والاستشارات القانونية	.....	٤

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع المرافعة  
وحيث إن وقائع الدعوى المستقاة من سائر أوراقها تتلخص في أن المدعي رفعها بموجب  
صحيفة أودعها أمانة سر المحكمة بتاريخ ..... م، فانعقدت الخصومة ضد المدعى عليهم الأولين  
والرابعة بإعلانهم بصحيفتها قانوناً وضد المدعى عليهما الثانية والثالث بحضور وكيلهم، طالب في  
ختامها الحكم بإلزام المدعى عليه بنقل سند ملكية الأرض إلى اسمه، على سند من أنه اشترى  
الأرض السكنية التجارية ذات الرقم ... الكائنة ب... بولاية ... من المتوفى ..... (مورث المدعى  
عليهم)، وعندما أراد نقل الملكية تفاجأ بأنه قد توفي.  
وسنداً لدعواه أرفق بصحيفة الدعوى صوراً ضوئية من: ١- سند ملكية قطعة الأرض المذكورة  
والرسم المساحي لها، ٢- عقد تنازل، ٣- شيك مسحوب على بنك .....  
وحيث إن المحكمة باشرت نظر الدعوى على النحو الثابت في محاضر الجلسات؛ حيث حضر  
المدعي، و... وكيلاً عن المدعى عليهما الثانية والثالث، ووكيل المدعى عليها الرابعة، ولم يحضر  
من يمثل المدعى عليهما الأولين قانوناً؛ حيث لم يقدم وكيل المدعى عليها الرابعة الحاضر على أنه

وكيل عن القاصرين المدعى عليهما الأولين بتوكيل من المدعى عليها الرابعة الوصية عليهما القرار القضائي الذي يخول الوصية عليهما بتوكيل الغير في مباشرة إجراءات الدعوى، وقدم وكيل المدعى عليها الرابعة مذكرة رد ختمها بطلب رفض الدعوى، وخمسمائة ريال عماني (٥٠٠ ر.ع) مقابل أتعاب المحاماة، وحكمت المحكمة بإحالة الدعوى للتحقيق ليثبت المدعى دعواه، وحضر شاهدان استمعت المحكمة لشهادتهما.

وحيث إن الدعوى حجزت للحكم بجلسة اليوم.

وحيث إنه عن موضوع الدعوى، فإنه من المقرر شرعاً وقانوناً طبقاً للمادة (٣٥٥) من قانون المعاملات المدنية أن البيع هو عقد تمليك مال أو حق مالي مقابل ثمن نقدي، وطبقاً للمادتين (٣٧٩) و(٤١١) أن عقد البيع تترتب عليه التزامات على كل من البائع والمشتري، فعلى المشتري تسليم الثمن وعلى البائع تسليم المبيع، كما أنه من المقرر قانوناً طبقاً للبند (١ مكرراً) من شروط منح الأراضي التجارية والصناعية من نظام استحقاق الأراضي الحكومية أنه "لا يجوز التصرف في الأراضي المملوكة طبقاً للبند (١) عن طريق البيع أو الهبة أو الرهن إلا بعد مرور أربع سنوات من تاريخ صدور سند الملكية، ويستثنى من ذلك الرهن من أجل استغلال الأرض في الغرض المخصصة له، كما يستثنى من البيع والهبة للأقارب من الدرجتين الأولى والثانية شريطة عدم نقلهم الملكية إلى غيرهم إلا بعد اكتمال مدة أربع سنوات من تاريخ صدور سند الملكية"، وقد جرى قضاء المحكمة العليا طبقاً للمبادئ ذوات الأرقام (٩١/س.ق.٧، و٢٢ و٣٥ و٣٧/س.ق.٩) على بطلان البيع الواقع على الأراضي التي حظر النظام المذكور بيعها إلا بعد مضي المدد المحددة، ولو توافرت في البيع أركانه من إيجاب وقبول ومتعاقدين وثمان ومحل لا جهالة فيه، وذلك على أساس أنه شرط صادر من ولي الأمر راعى فيه مصلحة المواطن، وقد جاء متوافقاً مع مقاصد الشريعة الإسلامية التي هي أساس التشريع، وأن الحكم بالبطلان من النظام العام تثيره المحكمة من تلقاء نفسها في أي مرحلة تكون عليها الدعوى، ومن المقرر فقهاً أن الإقرار حجة شرعية إن صدر من كامل الأهلية مختاراً غير متهم في إقراره لقوله تعالى: ( يا أيها الذين آمنوا كونوا قوامين بالقسط شهداء لله ولو على أنفسكم) النساء: من الآية ١٣٥، قال المفسرون: شهادة المرء على نفسه هي الإقرار، وأكد ذلك المواد (٥٧-٦٠) من قانون الإثبات، ومن المقرر أن الأصل في العقود عدم، ومن ادعى خلاف ذلك فهو المدعي، فعليه يقع عبء الإثبات؛ إذ هو مدعي خلاف الأصل، عملاً بالقاعدة الشرعية المستقاة من الحديث الشريف التي تقضي بأن "البينة على من ادعى واليمين على من أنكر"، فعلى المدعي في حال إنكار خصمه إثبات دعواه بالبينة المعتبرة، ومنها شهادة الشهود، وإلا كان له الحق في الاحتكام إلى ضمير خصمه بتوجيه اليمين الحاسمة إليه في الأحوال التي يصح فيها ذلك، فإن حلف خسر المدعي دعواه وإلا حكم للمدعي بما يدعي على القول المعتبر

عند أهل العلم ما لم يردّها المدعى عليه إلى المدعي، وعلى هذا جاءت المواد (١) و(٦٧) و(٧٤) و(٧٥) من قانون الإثبات.

لمّا كان ذلك وكان الثابت بيع مورّث المدعى عليهم الأرض موضوع الدعوى للمدعي؛ بموجب إقرار وكيل المدعى عليهما الثانية والثالث، وبموجب شهادة الشاهدين؛ الأول... الذي شهد بأن المتوفى هيثم النعماني قد باع قطعة الأرض موضوع الدعوى إلى المدعي بأربعة عشر ألف ريال عماني (٤,٠٠٠ ر.ع)، وكان ذلك بحضوره، وكتب بينهما ورقة وشهد عليها، وهي الورقة المرفقة بصحيفة الدعوى، والثاني... بأن المتوفى هيثم النعماني قد ذكر له بأنّه باع الأرض موضوع الدعوى للمدعي، ولم يذكر له القيمة، وذلك يؤيد ما ورد في العقد العرفي المشار إليه الذي أثبت البيع كذلك، إلا أنّ الثابت أنّ وفاة مورّث المدعى عليهم كانت بتاريخ...م، أي أنّ البيع كان قبل ذلك قطعاً، وأنّ صدور سند ملكية قطعة الأرض التجارية موضوع الدعوى كان بتاريخ...م، أي أنّ البيع كان قبل مضيّ أربع سنوات من صدور سند الملكية وأثناء مدة حظر البيع، وعليه يكون البيع باطلاً؛ فلما كان الحال كذلك وكان نقل سند الملكية أثراً لصحة العقد فإنّ المحكمة تقضي برفض الدعوى.

وحيث إنّهُ عن طلب المدعى عليها الرابعة بمقابل أتعاب المحاماة، فإنّ الثابت أنّها قد تكلفت توكيل محامٍ لدفع الدعوى، والأصل أنّ الوكالة تكون بأجر، فتقضي المحكمة بإلزام المدعي بأن يؤدي للمدعى عليها الرابعة خمسين ريالاً عمانياً (٥٠ ر.ع).  
وحيث إنّهُ عن المصاريف فإنّ المحكمة تلزم بها المدعي، عملاً بالمادة (١٨٣) من قانون الإجراءات المدنية والتجارية.

"فلهذه الأسباب"

"حكمت المحكمة برفض الدعوى، وإلزام رافعها بمصاريفها، وبخمسين ريالاً عمانياً (٥٠ ر.ع) يؤديها للمدعى عليها الرابعة".

رئيس الجلسة

أمين السر