بسمـــــــــائل

المدنيـــــة ...2016/م

صـدر بالجلسة العلنيّـة المنعـقدة بمقـر المحكمـة الابتدائيّـة بسمـــائل
في يوم الإثنين 26/6/1437هـ الموافق له 4/4/2016م.
من الدائرة المدنية المشكلة على النحو التالي:-
فضيلة القاضي/ سيف بن سعيد بن حمد العزري رئيساً للجلسة
الفاضل/ ..... أمينـــاً للســـــرّ

الحكم في الدعوى المدنية رقم .../2016م

المدعي:	المدعى عليهم:
.....	1-.....
يمثله:	يمثله: محامون بمكتب .....
محامون بمكتب	2- .....
	العنوان: .....
	3- وزارة الإسكان (دائرة الإسكان بسمائل)
	العنوان: ولاية سمائل، المدرة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع المرافعة

وحيث إنّ الدعوى تتلخص وقائعها المستقاة من سائر أوراقها في أنّ المدعي أقامها عن طريق وكيله بموجب صحيفة أودعها أمانة سر المحكمة بتأريخ 2016/3/13م، فانعقدت الخصومة ضدّ المدعى عليهم بإعلانهم بصحيفتها قانوناً، طالب في ختامها الحكم بإثبات أحقيته في الشفعة، وإلزام المدعى عليهما الأول والثاني بنقل ملكية قطعة الأرض إلى المدعي، وذلك في مواجهة المدعى عليها الثالثة، على سند من أنّ المدعى عليه الأول قد باع قطعة الأرض السكنية رقم (...) الكائنة في ... بولاية ... إلى المدعى عليه الثاني بتسعة عشر ألفاً وثلاثمائة ريال عماني (19.300ر.ع)، في حين إنّ هذه الأرض تقع بين أملاك المدعي المجاورة والملاصقة لها، فهو يمتلك قطعة الأرض رقم (...) المجاورة، ويمتلك المنزل القائم على قطعة الأرض رقم (...)، كما أنّه شريك في المحلات التجارية القائمة على قطعة الأرض رقم (...)، علماً بأنّ المدعي أبدى رغبته في الشراء من المدعى عليه الأول، وكان بينهما توافق على عرض الشراء بسبعة عشر ألف ريال عماني (17.000ر.ع)، واتخذ

المدعي الإجراءات لتوفير المبلغ، فحين وفّره تفاجأ بأنّ المدعى عليه الأول باع الأرض للمدعى عليه الثاني.

وسنداً لدعواه قدّم صوراً ضوئية من: 1-سند ملكيته لقطعة الأرض رقم (...) بمربع ... الكائنة في ... والرسم المساحي لها، 2-إقرار منح قرض شخصي من بنك عمان العربي.

وحيث إنّ المحكمة باشرت نظر الدعوى كما هو ثابت في محاضر الجلسات، حيث حضر المدعي مع وكيله، والمدعى عليهما الأول مع وكيله، والمدعى عليه الثاني، وممثل المدعى عليها الثالثة، وقدّم وكيل المدعى عليه الأول مذكرة ردّ ضمّنها الدفع بعدم قبول الدعوى في مواجهة موكّله، وبرفضها موضوعاً، وأجاب المدعى عليه الثاني بطلب رفض الدعوى، وأجاب ممثل المدعى عليها الثالثة بما يقتضي الدفع برفع الدعوى على غير ذي صفة، حيث طالب بإخراجها من الدعوى.

وحيث إنّ الدعوى قد حجزت للحكم بجلسة اليوم، مع السماح للمدعي بتقديم سندي الملكية والرسمين المساحيين لقطعتي الأرضين رقمي (...) و(...)، فقدّمها خلال الأجل المحدّد.

وحيث إنّه عن الدفعين من قبل المدعى عليهما الأول والثالثة بعدم الصفة فهما دفعان سديدان؛ إذ مؤدّى الشفعة حال ثبوتها هو انتزاع ملك المشتري للعقار المشفوع فيه وتمليكه للشفيع، وقد جرت مبادئ المحكمة العليا على "أن الصحيح الذي جرى عليه العمل في المحاكم هو عدم اختصام البائع في قضايا الشفعة؛ لانقطاع حق البائع من الشيء المبيع بسبب خروجه من يده بموجب صفقة البيع فيه واستلام الثمن المتفق عليه وصيرورة انتقال ملكيته للمشتري وفي ضمانه"، (ينظر المبدأ رقم (12) س ق (6) في الطعن رقم 2005/147م مدني عليا)، وعليه يكون المدعى عليه الأول غير ذي صفة، كما أنّ المدعى عليها الثالثة هي جهة إدارية تلتزم بنقل سندات الملكية وفق ما تقتضيه النظم المعمول بها والأوامر الصادرة من المحكمة تنفيذاً للأحكام القضائية، وليست بذات صفة في النزاعات بين الأشخاص، وعليه تقضي المحكمة بعدم قبول الدعوى في مواجهة المدعى عليهما الأول والثالثة.

وحيث إنّه عن **موضوع الدعوى** فإنّه من المعلوم فقها أنّ الشفعة هي تملّك قهري يثبت للشريك القديم على الحادث فيما مُلِّك بعوض، وعرّفتها المادة (903) من قانون المعاملات المدنية أنّها: "حق تملك المبيع أو بعضه الذي تجري فيه الشفعة جبراً على المشتري بما قام عليه من الثمن والنفقات"، ومن المعلوم أنّ لها أركاناً وهي الشفيع وهو المطالِب بالشفعة، والمشفوع عليه وهو المشتري، والمشفوع فيه وهو المبيع الذي يريد الشفيع تملّكه بالشفعة، والمشفوع به وهو العقار الذي بسببه تُطلب الشفعة، ولكلٍّ منها شروط، ومن المقرّر أنّ للشفعة أسباباً، وقد اختلف أهل العلم فيها؛ فالجمهور

على أنّ الشفعة إنّما تكون للشريك فقط، واستدلوا بما ثبت عن ابن عباس قال: قال رسول الله ε: "لا شفعة إلا لشريك"، وبحديث جابر: "قضى رسول الله ε بالشفعة فيما لم يقسم، فإذا وقعت الحدود وصرفت الطرق فلا شفعة"، وذهب الحنفية إلى أنّ الشفعة تكون للشريك وتكون للجار بهذا الترتيب الخليط في نفس المبيع ثم للخليط في حق المبيع كالشرب والطريق ثم للجار، واستدلوا بأحاديث منها حديث: "الجار أحقّ بسقبه" و"جار الدار أحقّ بالدار" ونحوها، والمحكمة ترتضي القول بأن لا شفعة للجار؛ لحديث ابن عباس، وحديث جابر وإن اختلف أهل الحديث في العبارة "فإذا وقعت الحدود ..... فلا شفعة"؛ هل هي مرفوعة من قول الرسول ε أو موقوفة من قول جابر؟ كما في "علل الحديث" لابن أبي حاتم؛ إذ النص "قضى رسول الله ε فيما لم يقسم" صريح بأنّ الشفعة تثبت للشريك ما لم يقاسم، فمفهوم المخالفة أنّه إن قاسم فلا شفعة له، ولكون الشفعة إنّما هي استثناء من الأصل الذي يقضي بأن لا يخرج ملك أحد من يده إلا برضاه وأنّ من اشترى شيئاً فلا يخرج من يده إلا برضاه، فجاء الدليل مستثنياً الشريك من ذلك للضرر الذي يلحقه من دخول أجنبي عليه في ملكه، وفي إيجابها للجار ضرر على صاحب الملك؛ إذ يُقعده ذلك عن التصرف في ملكه حتى يبذل له الجار أبخس الثمن لعلمه بأنّ غيره لا يقدم على الشراء مع علمه بشفعته، وما استدلّ به الآخرون من الأحاديث إما فيه مقال لأهل الصناعة الحديثية أو مؤول بما يتوافق مع الحديث المذكور كالتأويل بأنّ ذلك في حقّ الجار من الإحسان أو أنّه الجار المخالط وهو الشريك في ملك أو حقّ وليس الجار الملاصق، ففيها الاحتمال في المعنى، وما يدخله الاحتمال يسقط به الاستدلال، فكيف لو عارض ما هو أقوى منه في الموضوع، وعلى نحو هذا جرى المبدأ الصادر من الهيئة العامة لتوحيد المبادئ بالمحكمة العليا (طعن 2005/280م، بجلسة 2006/5/17م) حيث نصّ على أن "لا شفعة إلا لشريك في أصل العقار أو خليط في حق الارتفاق للعقار، ولا شفعة بمجرد الجوار إلا بالخلطة"، ثمّ على نحو هذا جرى قانون المعاملات المدنية طبقاً للمادة (904) التي نصّت على أنّه: "يثبت الحق في الشفعة: 1-للشريك في نفس المبيع، 2-للخليط في حق المبيع".

لما كان ذلك وكان الثابت أنّ طلب المدعي للشفعة هو في الأرض التي باعها المدعى عليه الأول للمدعى عليه الثاني ذات الرقم (...) المشار إليها، وكان المدعي يتمسك في طلب الشفعة بسببين؛ الأول: الجوار، والثاني: الطرق بين قطع الأراضي المشار إليها، فأما السبب الأول فهو ليس بسبب موجب للشفعة على ما سلف تقريره، وقد أفاد الطرفان أنّ الأرض المشفوع فيها والأرض ذات الرقم (...) المشفوع بها المجاورة لها، هما أرضان فضاء، فلا يُتصوّر فيهما شركة في شيء من حقوق الارتفاق، وسيأتي البحث في الطرق، أما السبب الثاني وهو الطرق، فالظاهر من الرسم المساحي للأرض المشفوع فيها أنّها أرض يحدها من ثلاث جهات طرق، وهي طرق نافذة ليست منقطعة،

وعامة ليست خاصة بأصحاب الأراضي، فالطرق ليست موجبة للشفعة، وعلى ما ذُكر لا يثبت سبب من أسباب الشفعة التي يدّعيها المدعي، فتقضي المحكمة برفض الدعوى.

وحيث إنّه عن طلب المدعي بأتعاب المحاماة، فإنّ المحكمة تقضي برفضه لما سبق ذكره من الحكم.

وحيث إنّه عن طلب المدعى عليه الأول بأتعاب المحاماة، فإنّ الثابت أنّ المدعي قد كلّفه توكيل محامٍ، والأصل أنّ الوكالة بأجر، وقد حكم لصالح المدعى عليه الأول بعدم قبول الدعوى في مواجهته، فإنّ المحكمة تقضي بإلزام المدعي بمائتي ريال عماني (200ر.ع) مقابل أتعاب المحاماة يؤديها للمدعى عليه الأول.

وحيث إنّه عن **مصاريف الدعوى**، فإنّ المحكمة تلزم بها المدعي؛ لكونه الخاسر عملاً بالمادّة (183) من قانون الإجراءات المدنية والتجارية.

" فلهـذه الأسـباب"

"حكمت المحكمة بعدم قبول الدعوى في مواجهة المدعى عليهما الأول والثالثة، وبرفض الدعوى في مواجهة المدعى عليه الثاني، وبإلزام المدعي بالمصاريف، وبمائتي ريال عماني (200ر.ع) مقابل أتعاب محاماة يؤديها للمدعى عليه الأول".

أمين السر رئيس الجلسة