الرقم التسلسلي: ٤٠٩

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمحافظة جدة
رقم القضية: ١٥٥٩١٠٥١١ تاريخها: ١٤٣١
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة
رقم القرار: ٣٥١٩٧٨٩٠ تاريخه: ٠٥/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

تركة – عقارات – طلب قسمتها – قسمة إجبار – إقرار بالدعوى – الحكم ببيع العقارات بالمزاد.

السند الشرعي أو النظامي

١ –قوله عليه الصلاة والسلام: (لا ضرر ولا ضرار).

٢ –قال في الروض المربع (٧/ ٥٦٦): "ومن دَعَى شريكه فيها إلى بيعٍ أُجبر، فإن أبى باعه الحاكم عليهما، وقسم الثمن بينهما على قدر حصصهما".

ملخص الدعوى

أقام المدعون دعواهم ضد المدعى عليهم طالبين الحكم ببيع ثلاثة عقارات من تركة مورثهم وقسمة ثمنها على الورثة بإعطاء كل ذي حق حقه؛ وذلك لعدم إمكان قسمتها بينهم بالتساوي، وبعرض الدعوى على المدعى عليهم أقروا بصحتها، وأنه لا مانع لديهم من ذلك، وقد حصر المدعون دعواهم أخيرا في المطالبة ببيع العقارين الذين لهما صكوك ملكية؛ ونظرا لإقرار الورثة بعدم إمكانية قسمة العقارات بينهم لصغر مساحتها وكثرة الورثة؛ لذا فقد حكم القاضي ببيع العقارين في المزاد العلني وقسمة ثمنهما بين الورثة، وقرر رفع الحكم لمحكمة الاستئناف لوجود قصار من الورثة، فتم التصديق على الحكم.

الحمد لله وحده، وبعد، فلدي أنا (...)، القاضي في المحكمة العامة بمحافظة جدة، وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة جدة المساعد برقم: ١٥٥٩١٠٥١١ وتاريخ: ٢٧/ ٠٥/ ١٤٣١هـ، المقيدة بالمحكمة برقم: ٣١٥٠٣٣١ وتاريخ: ٢٦/ ٠٥/ ١٤٣١هـ، وفي يوم الأربعاء الموافق: ١٧/ ٠٤/ ١٤٣٤هـ حضر (...)، سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم: (...) بالأصالة عن نفسه وبالوكالة عن: (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بصفتهم من ورثة المتوفى (...) بموجب الوكالة الصادة من كتابة العدل الثانية بجدة ذات الرقم: ٢١٣١٧ في ٢٦/ ٢/ ١٤٢٩هـ، والمخول له فيها حق البيع والشراء والإفراغ وقبوله واستلام الثمن وبذله وتسليم المثمن والتأجير واستلام الأجرة وإبرام العقود الخاصة بذلك وفسخها، واستلام جميع مالنا من حقوق والمطالبة بها، والمداعاة والمخاصمة، وسماع الدعاوى والرد عليها، وإقامة البينة والدفع، وقبول الحكم والاعتراض عليه؛ وذلك في أي قضية تقام منا أو ضدنا أمام أي محكمة وفي أي جهة وإنهاء كافة الإجراءات الشرعية والإدارية المتعلقة بجميع المعاملات الخاصة، وبيع السيارات واستلام ثمنها ونقل ملكيتها والفرز والقسمة والتراضي والمناقلة، واستلام نصيب كل واحد منا من العقار أو المنقول. وبالوكالة أيضا عن (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بصفتهم من ورثة المتوفى/ (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بجدة ذات الرقم: ٧١١٣ في ٢٧/ ٢/ ١٤٢٩هـ، المخول له فيها حق القسمة والفرز والتراضي والمناقلة واستلام نصيب كل واحد منا من ثابت أو منقول والبيع والشراء والإفراغ وقبوله واستلام الثمن وبذله، وتسليم المثمن والتأجير واستلام الأجرة وإبرام العقود الخاصة بذلك وتوقيعها، والمرافعة والمدافعة في كل الدعاوى، وحضور الجلسات

والرد عليها وسماعها، والإقرار والإنكار، والجرح والتعديل، وتقديم الدفوع والطعون، وقبول الأحكام من عدمها، والصلح والمطالبة بالحقوق. ا.هـ ولم يحضر المدعى عليهم بقية ورثة (...)، وهم: (...) و(...) و(...) و(...) و(...) و(...) و(...) و(...) أولاد (...)، ولا من ينوب عنهم، وقد وردنا أصل ورقة البلاغ مدون عليها المكرم وكيل الورثة: (...) موقعة من محضر الخصوم: علي (كلمة غير مقروءة) ومن المستلم: (...) صفته زميل عمل، وعليها شرح هذا نصه: (تبلغ عن طريق الهاتف بموعد الجلسة بعد الاتصال عليه من قبل زميله في العمل بتاريخ: ٢٢/ ٣/ ١٤٣٤هـ الساعة: ١١:٣٠ صباحا، علما بأن المذكور في إجازة لمدة شهر). ا.هـ، وحضر لحضوره: (...)، سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، وذكر أنه وكيل عن بقية الورثة وليس معه ما يثبت ذلك، وعند ذلك أفهمته بإحضار وكالاته في الجلسة القادمة، ففهم ذلك واستعد به، وفي يوم الاثنين الموافق: ٢٢/ ٠٤/ ١٤٣٤هـ حضر المدعي أصالة ووكالة المثبت حضوره في جلسة سابقة، كما حضر المدعي وكالة: (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بصفته وكيلا عن (...) بصفتها من ورثة المتوفى (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بجنوب جدة ذات الرقم: ١٣٠٤٤ في ١٦/ ٤/ ١٤٢٩هـ، المخول له فيها حق المرافعة والمدافعة والإنكار والجرح والتعديل، وحضر لحضورهما (...)، سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بالأصالة عن نفسه وبالوكالة عن (...) و(...) بصفتهما من ورثة المتوفى (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بجنوب جدة برقم: ٣٠٨٤٨ في١٤/ ١٠/ ١٤٢٩هـ، المخول له فيها حق البيع وبالثمن الذي يراه مناسبا، والإفراغ وقبض الثمن للصك ذي الرقم: ٩٥/ ٥/ في ٦/ ٤/ ١٣٨٣هـ، ووكيلا عن: (...) أولاد (...) بصفتهم من ورثة المتوفى (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بجدة برقم: ٢٤٧٢٠ في ١/ ٨/ ١٤٢٩هـ، المخول له فيها حق البيع وبالثمن الذي يراه مناسبا والإفراغ وقبض الثمن للصك ذي الرقم: ٩٥/ ٥/ في ٦/ ٤/ ١٣٨٣هـ، ووكيلا عن: (...) و(...) و(...) أولاد (...) بموجب الوكالة الصادر من كتابة العدل الثانية بجدة ذات الرقم: ٢٥٩٠٨ في ١١/ ٨/ ١٤٢٩هـ، المخول له فيها حق البيع وبالثمن الذي يراه

مناسبا والإفراغ وقبض الثمن للصك ذي الرقم: ٩٥/ ٥/ في ٦/ ٤/ ١٣٨٣هـ، ثم جرى الاطلاع على صك حصر الورثة الصادر من هذه المحكمة فوجدته يحمل الرقم: ٣٧١/ ١٠٠/ ٩ في ١٥/ ٣/ ١٤٢٩هـ والمتضمن: إثبات وفاة (...) في ١/ ٩/ ١٤٢٨هـ، وانحصار ورثته في أولاده: (...) و(...) و(...) و(...) و(...) و(...) و(...) و(...) و(...) و(...) و(...) و(...) و(...) و(...) و(...) و(...). ا.هـ، ولم يحضر المدعى عليه (...)، فقرر طرفا النزاع أنه قد توفي، وبسؤالهما عن صك حصر ورثته أجاب المدعى عليه قائلا: سوف أحضره في الجلسة القادمة، هكذا أجاب، ثم ادعى المدعون قائلين: إن مورثنا قد توفي بتاريخ: ١/ ٩/ ١٤٢٨هـ، وقد ترك لورثته ثلاث عقارات، العقار الأول: يقع في محافظة جدة بحي (...) وعليه بنيان وحدوده وأطواله كما يلي: بطول ١٥.٧٠م يحده أنقاض (...)، وجنوبا مختلف من الشرق للغرب بطول ١٠.٩٠م ثم ينكسر قليلا نحو الشمال الغربي بطول: ٥.٣٥م، وشرقا بطول ١٥.٤٠ ويحده شارع عرض ٧م، ثم أنقاض (...)، وغربا بطول ١٢.٩٠م ويحده أنقاض (...)، وإجمالي مساحتها: ٢٢٤.٣٠متر مربع، وذلك بموجب الصك الصادر من المحكمة العامة بجدة ذي الرقم: ٨١١ في ٢٥/ ١٠/ ١٣٧٨هـ، وقيمته قدرها: مليون ومئة واثنان وستون ألف وستون ريالا، والعقار الثاني: منزل شعبي يقع في محافظة جدة بحي (...) شارع (...)، به ثلاث غرف وحمام ومطبخ وصالة وحوش تقدر قيمته بمبلغ قدره: مئتا ألف ريال، وحدوده وأطواله كما يلي: شمالا بطول ٥.٧٠م، ثم ينكسر شرقا بطول ٢.٥٠م، ثم شمالا بطول ٤.٤٠م، ثم برحة وطول الضلع اثنا عشر مترًا وواحد وستون سنتمترا، وجنوبا: ٩.٤٠م، ثم شارع عرض ٣ أمتار، وشرقا: ٢.٧٠م، ثم ينكسر غربا بطول ٢١ سنتمترا، ثم شرقا بطول ٣.٣٠م، ثم ينكسر بطول ٢٠ سنتمترا شرقا، ثم ٢.٧٠م، ثم ينكسر شرقا بطول ١٠ سنتمترا، ثم شرقا بطول ٣.٧٠م وطول الضلع ١٢.٦١م، وغربا: بطول ١٢.٤٠م، ثم شارع بعرض ١٢م، والعقار الثالث: يقع في مدينة مكة المكرمة بـ (...) من (...) والمملوك لمورثنا بالصك ذي الرقم: ٩٥/ ٥ في: ٦/ ٤/ ١٣٨٣هـ بموجب الصك الصادر من المحكمة العامة بمكة المكرمة، وتقدر قيمته بمبلغ قدره: مليون وثمانمئة وثمانية وعشرون ألفًا وخمسة وثلاثون ريالا، وهي

عقارات يستحيل قسمتها بيننا بالتساوي، أطلب الحكم ببيعها، وتقسيم قيمتها بين الورثة بإعطاء كل ذي حق حقه، هذه دعوانا. وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة أجاب قائلا: أطلب تزويدي بنسخة من الدعوى ومرفقات المعاملة للإجابة عنها في الجلسة القادمة، ولإحضار وكالات عن ورثة شقيقي (...) هكذا أجاب. وقد جرت الكتابة من سلفنا لرئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة لتقدير العقار ذي الرقم: ٩٥/ ٥ في: ٦/ ٤/ ١٣٨٣هـ بموجب كتابه ذي الرقم: ٣٣٩٦٠٧٢٥ في ٢٩/ ٥/ ١٤٣٣هـ، فعادت المعاملة بموجب كتاب رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة ذي الرقم: ٣٣١١٠١٧٤٩ في: ٢١/ ١١/ ١٤٣٣هـ، وبرفقها قرار هيئة النظر، وجرى اطلاعنا على القرار، ونص الحاجة منه: (تم الوقوف على العقار المذكور برفقة المدعي فقط، المملوك بالصك ذي الرقم: ٩٥/ ٥ في ٦/ ٤/ ١٣٨٣هـ الصادر من المحكمة العامة بمكة، وهو عبارة عن منزل شعبي قديم، والذي نراه أن العقار يقدر في الوقت الحاضر بمبلغ قدره: مليون وثمانمئة وثمانية وعشرون ألفا وخمسة وثلاثون ريالا). ا.هـ، كما جرت الكتابة من سلفنا لرئيس قسم الخبراء بالمحكمة العامة بجدة لتقييم العقارات بموجب كتابه ذي الرقم: ٣٣٦٢٥٦٦ في ٤/ ٤/ ١٤٣٣هـ، فعادت المعاملة من رئيس قسم الخبراء برقم: ٣٣٦٢٥٦٦٠ في ١٢/ ٥/ ١٤٣٣هـ وبرفقها محاضر التثمين، فجرى الاطلاع على الأول فوجدناه صادرا من مكتب (...) للتثمين العقاري، ونص الحاجة منه: (رقم الصك: ٨١١ في ٢٥/ ١٠/ ١٣٩٩هـ تقييم الأرض والمبنى بمبلغ وقدره مليون ومئة واثنان وستون ألفا وستون ريالا لا غير). ا.هـ، كما جرى الاطلاع على محاضر العقار (دون صك) فوجدناها صادرة من عدة مكاتب: أ ـ من مكتب (...) للخدمات العقارية، ويقدر قيمته بمبلغ قدره: مئتا ألف ريال. ب ـ من مكتب مؤسسة (...) ويقدر قيمته بمبلغ قدره: مئتان وخمسون ألف ريال. ج ـ من مؤسسة (...)، ويقدر قيمته بمبلغ قدره: مئتان وثلاثون ألف ريال. ا.هـ، كما جرت الكتابة من سلفنا لرئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة بموجب كتابه ذي الرقم: ٣٢١٠٩٥٥١٨ في ١٥/ ١/ ١٤٣٣هـ للاستفسار عن سريان مفعول الصك ذي الرقم: ٩٥/ ٥ في ٦/ ٤/ ١٣٨٣هـ فوردنا الجواب برقم: ٣٣١٢١٧٥٩ في ٢٤/ ١/ ١٤٣٣هـ، المتضمن: أن الصك المشار اليه لا يوجد على

سجله أي شرح. ا.هـ، وبسؤال المدعي وكالة عن الصك الصادر من المحكمة العامة بجدة ذي الرقم: ٨١١ في ٢٥/ ١٠/ ١٣٧٨هـ أبرزه، وسوف تجري الكتابة منا لمصدره للاستفسار عن سريان مفعوله. ورفعت الجلسة لذلك. وفي جلسة أخرى حضر الطرفان، وكنا قد كتبنا لرئيس المحكمة العامة بجدة للاستفسار عن الصك ذي الرقم: ٨١١ في ٢٥/ ١٠/ ١٣٧٨هـ، المملوك لـ(...) بموجب كتابنا ذي الرقم: ٣٤٩٩٦٩٧٧ في ٢٣/ ٠٤/ ١٤٣٤هـ، فوردنا الجواب المتضمن: (أن الصك المرفق ذا الرقم: ٨١١ في ٢٥/ ١٠/ ١٣٧٨هـ ملك (...) مطابق لسجله حتى تاريخه. حرر في ٥/ ٥/ ١٤٣٤هـ). ا.هـ، ثم قرر المدعي قائلا: إن المدعى عليهم قرروا أنهم راغبون في شراء العقارات، ولا مانع لدي أنا وموكلي من بيعها لهم، هكذا قرر. وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة أجاب قائلا: التقارير المرصودة في جلسة سابقة غير دقيقة، وليس لنا رغبة في شرائها، هكذا قرر. وبسؤال أطراف النزاع عن إمكانية قسمة العقار بين الورثة أجابوا قائلين: لا يمكن قسمته بين الورثة لصغر العقارات، وكثرة الورثة، ونطلب البت في دعوانا، وقصر البت على العقار المملوك بالصك ذي الرقم: ٩٥/ ٥ في ٦/ ٤/ ١٣٨٣هـ، والعقار المملوك بالصك ذي الرقم: ٨١١ في ٢٥/ ١٠/ ١٣٧٨هـ، هكذا قرروا. وبسؤالهما عن صك حصر ورثة (...) أجاب المدعى عليه قائلا: إنه معي، ثم أبرز صكا، وجرى اطلاعنا عليه فوجدناه صادرا من هذه المحكمة برقم: ٣/٢ في ٠٥/ ٠١/ ١٤٣١هـ، ويتضمن: إثبات وفاة (...) بتاريخ: ١٦/ ١٢/ ١٤٣٠هـ، وانحصار ورثته في زوجته (...) وأولاده (...) و(...) و(...) و(...) و(...) المولود بتاريخ: ٢٥/ ٠٧/ ١٤٢٧هـ لا وارث له سواهم). ا.هـ، ثم أبرز المدعى عليه الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بجدة برقم: ٣٤٥٣٦٧٧٨ في ٢٩/ ٠٤/ ١٤٣٤هـ بصفته وكيلا عن (...) و(...) و(...) و(...) أولاد (...) و(...) بالأصالة عن نفسه وبالولاية عن (...)، والمخول له فيها حق المرافعة والمدافعة والإقرار والإنكار والصلح. ا.هـ، ثم قرر طرفا النزاع قائلين: إن العقار ذا الرقم: ٩٥/ ٥ في ٦/ ٤/ ١٣٨٣هـ مكون من ست غرف ودور واحد فقط، كما أن العقار ذا الرقم: ٨١١ في ٢٥/ ١٠/ ١٣٧٨هـ مكون من ثلاثة أدوار وبه أربع شقق فقط لا غير، وتتعذر قسمته بيننا، والورثة عددهم اثنان وعشرون، هكذا قررا. فبناء

على ما سلف؛ ولأن العقارين محل النزاع: الأول ذو الرقم: ٩٥/ ٥ في ٦/ ٤/ ١٣٨٣هـ والثاني ذو الرقم: ٨١١ في ٢٥/ ١٠/ ١٣٧٨هـ لا يمكن قسمتهما على الورثة دون ضرر على أحدهم؛ لكثرة الورثة وصغر العقارين، ولأنه لا يجوز مضارة الشريك لشريكه لقوله عليه السلام: (لا ضرر ولا ضرار)، ولأن وجود القاصر في العقار لا يمنع التصرّف فيه بما فيه مصلحة للورثة كلِّهم؛ لأن القاصر لا يُضارَّ ولا يُضارُّ به، ولأنه يحق لأحد الشركاء التخلص من ضرر الشركة بالبيع؛ ونظراً لأنه إذا تعذرت القسمة يصار إلى البيع قال في الروض المربع ٧/ ٥٦٦ :(ومن دَعَى شريكه فيها إلى بيعٍ أُجبر، فإن أبى باعه الحاكم عليهما، وقسم الثمن بينهما على قدر حصصهما)؛ لذلك كله فقد أمرتُ بأن يباع العقاران محلا النزاع: الأول ذو الرقم: ٩٥/ ٥ في ٦/ ٤/ ١٣٨٣هـ والثاني ذو الرقم: ٨١١ في ٢٥/ ١٠/ ١٣٧٨هـ في المزاد العلني حسب الإجراءات المتبعة، وقسمة قيمتهما بين الورثة حسب أنصبتهم الشرعية، وبذلك قضيت. وبإعلان الحكم قرر أطراف النزاع قناعتهم بالحكم. وأمرت برفع كافة أوراق المعاملة لمحكمة الاستئناف لتدقيقه لوجود قصّر من الورثة حسب التعليمات، وبالله التوفيق، وصلى الله على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٠٤/ ٠٣/ ١٤٣٥هـ.

الاستئناف

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 بمحافظة جدة المكلف برقم ٣٥٧٣٣٣٣٧ وتاريخ ٢١/ ٣/ ١٤٣٥هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ (...) القاضي بالمحكمة العامة بمحافظة بجدة برقم ٣٥١٦٦٥١٣ وتاريخ ٤/ ٣/ ١٤٣٥هـ، المتضمن طلب ورثة (...) قسمة تركته، وبدراسة الصك وصورة ضبطه، تقررت بالأكثرية الموافقة على الحكم، مع ملاحظة التنبيه المرفق، والله الموفق. وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.