

2026/5/18 م

لدى عدالة المحكمة الابتدائية بنزوى الموقرة

(الدائرة الإدارية)

مقدمة من :

عبدالله بن مبخوت بن علي الجنيبي ( مدعي )

يمثله مكتب الدكتور/ حميد القنوبي للمحاماة والاستشارات القانونية عنوانه : ولاية المضبيبي  
جوار التمام للتسوق - أعلى صيدلية ابن سليم - الطابق الأول الشقة رقم (٤) هاتف -  
٩٩٣٧٤٨٧٧

// ضد //

وزارة الإسكان والتخطيط العمراني ( مدعى عليها أول )

الهيئة العامة للمناطق الاقتصادية الخاصة والمناطق الحرة ( مدعى عليها ثان )

فضيلة الشيوخ / رئيس و أعضاء الدائرة الموقرين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته و بعد ،،،

بأكد التقدير و الاحترام ونيابة عن موكلنا ( المدعي ) المذكور أعلاه بموجب سند الوكالة المرفق مستند رقم ( 1 ) نتقدم إلى عدالة محكماتكم الموقرة بتقديم ردنا تعقيباً على المدعى عليها ، وذلك وفقاً للتالي :

### أولاً: الرد على الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها

تتمسك الوزارة بأن الدعوى الحالية سبق الفصل فيها، مستندة إلى المادة (١١١) من قانون الإجراءات المدنية والتجارية الصادر بالمرسوم السلطاني رقم (٢٠٠٢/٢٩).

وهذا الدفع مردود من وجهين جوهريين:

● الوجه الأول — انتفاء شرط الفصل في الموضوع:

اشتترطت المادة (١١١) لقيام حجية الأمر المقضي أن يكون الحكم السابق قد فصل في موضوع الدعوى فصلاً حقيقياً. والثابت من الأوراق أن الحكم الصادر في الدعوى السابقة المقامة من موكلنا رُفض شكلاً بعدم الاختصاص وإحالتها للدائرة الإدارية، دون أن يتطرق إلى موضوعها أو يفصل في الحق المدعى به من قريب أو بعيد.

وقد نصت المادة (١١١) ذاتها من قانون الإجراءات المدنية والتجارية على أن الأحكام لا تكون حجة إلا فيما فصل فيه من الحقوق، وأن الدفع بعدم الاختصاص من أحد الخصوم لا يتضمن في ذاته فصلاً في الموضوع ولا يحوز قوة الأمر المقضي فيه. فضلاً عن ذلك، فإن الحكم الابتدائي الأخير الصادر في هذه الدعوى أحال النزاع صراحةً للدائرة الإدارية بالمحكمة الابتدائية، وهو ما يُقرّ بأحقية موكلنا في عرض نزاعه أمام الجهة المختصة ويُسقط الدفع بسابقة الفصل من أساسه.

الوجه الثاني — اختلاف الطلبات والسبب:

● حتى لو افترضنا جدلاً صدور حكم سابق بات — وهو ما لم يثبت — فإن حجية الأمر المقضي تستلزم اتحاد الخصوم والموضوع والسبب اتحاداً تاماً. والثابت أن الدعوى الحالية تطالب بالتعويض عن الأضرار المادية والمعنوية الناجمة عن تصرف الوزارة غير المشروع في إلغاء سند ملكية موكلنا تحديداً، وهو طلب مختلف في موضوعه وسببه عما طُرح في أي دعوى سابقة. واختلاف الطلب يُسقط الدفع بسابقة الفصل وفق ما استقر عليه قضاء محكمة الاستئناف العليا.

**ثانياً: الرد على الدفع بمشروعية الإلغاء استناداً للحكم الجزائي**

تزعم الوزارة أنها لم تفعل سوى تنفيذ الحكم الجزائي النهائي الذي قضى بإلغاء سندات الملكية في المنطقة الاقتصادية الخاصة بالدقم، وأن هذا التنفيذ ينفي عنها كل خطأ إداري. وهذا الزعم مردود بما يأتي:

## • أولاً — موكلنا لم يكن طرفاً في القضية الجزائية:

الحكم الجزائي الذي تستند إليه الوزارة صدر في مواجهة موظفين وأفراد بعينهم أُدينوا بجريمة إساءة استغلال الوظيفة في التصرف بقطع أرض ضمن المنطقة الاقتصادية الخاصة بالدقم. أما موكلنا فلم يكن طرفاً في تلك الإجراءات الجزائية، ولا ورد اسمه في منطوق الحكم أو حيثياته. وقد استقر القانون على أن أثر الحكم الجزائي يقتصر على من كانوا خصوماً فيه، ولا يمتد إلى الغير الذي اكتسب حقوقه بصورة مستقلة وبموجب قرارات إدارية مشروعة.

## • ثانياً — سند ملكية موكلنا نشأ بقرار إداري مستقل سابق:

ثابت بالمستندات المرفقة أن موكلنا اكتسب ملكية قطعة الأرض رقم (٤٥-٠١-٠٠-٧٠-ع.٤) الواقعة في ولاية الدقم، وبالمربع الليسي، بموجب قرار اللجنة المحلية رقم (١١) الصادر بتاريخ ٢٠١١/١/١، وهو قرار إداري صادر من جهة مختصة قانوناً. وهذا السند العيني لا يزول ولا يُلغى إلا بقرار إداري أو حكم قضائي يتناوله بالذات ويثبت عدم مشروعية اكتسابه، وهو ما لم يثبت في حق موكلنا بأي وجه.

## • ثالثاً — الوزارة تجاوزت نطاق الحكم الجزائي في تنفيذه:

نصت المادة (٥٢) من نظام السجل العقاري الصادر بالمرسوم السلطاني رقم (٩٨/٢) صراحةً على أنه لا يجوز إجراء أي تغيير في البيانات الواردة في السجل العقاري إلا بمقتضى مستندات صادرة ممن يملك التصرف في الحقوق، أو بمقتضى حكم أو قرار نهائي صادر من سلطة ذات اختصاص. وقيام الوزارة بإدراج قطعة موكلنا ضمن القطع الملغاة في إعلانها — دون التثبيت من شمول الحكم الجزائي لها بعينها — يُعد تجاوزاً لحدود التنفيذ المشروع ومخالفةً صريحةً لهذه المادة، فضلاً عن مخالفته لمبدأ المشروعية الإدارية المقرر في المادة (٦) من قانون نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة، وتجدر الإشارة إلى أن الوزارة نفسها أقرت ضمناً بوجود التزامات في مواجهة أصحاب السندات الملغاة، حين دعتهم في إعلانها إلى مراجعة دائرة الإسكان لاستكمال إجراءات الرسم المساحي. وهو اعتراف ضمني بأن الإلغاء لم يكن مطلقاً وأن ثمة حقوقاً تستوجب المعالجة.

### ثالثاً: في توافر أركان المسؤولية الإدارية الموجبة للتعويض

تتكر الوزارة قيام أركان المسؤولية في مواجهتها، وهذا الإنكار يتعارض مع الثابت بالأوراق على النحو الآتي:

#### **ركن الخطأ الإداري:**

الخطأ الإداري ثابت بإدراج قطعة موكلنا ضمن القطع الملغاة في إعلان الوزارة دون سند قانوني يُثبت شمولها للحكم الجزائي بالذات. والخطأ الإداري الموجب للمسؤولية لا يستلزم قصداً أو تعمداً، بل يتحقق بمجرد إخلال الإدارة بالتزاماتها القانونية أو إخفاقها في بذل العناية الواجبة عند التثبت من نطاق تصرفها. وقد قضت الدائرة الإدارية باستئناف مسقط في حكم رقم ( ١١ ) جلسة ٢٠١١/٢/١١ ق.س بأن الإدارة تسأل عن الأخطاء التي ترتبها في تطبيق القرارات الإدارية إذا ترتب على ذلك إلحاق ضرر بالأفراد.

#### **ركن الضرر:**

الضرر ثابت بحرمان موكلنا من التصرف في أرضه وانتفاعه بها منذ صدور إعلان الإلغاء، وما خلفه ذلك من أضرار مادية تمثلت في تعطل الانتفاع وتعذر البيع أو الرهن أو التطوير، وأضرار معنوية تمثلت في الاضطراب وانعدام الاستقرار الذي أصاب موكلنا جراء سلب حق اكتسبه بطريق مشروع وموثق.

#### **ركن العلاقة السببية:**

العلاقة السببية المباشرة بين خطأ الوزارة والأضرار التي أصابت موكلنا قائمة لا تحتاج إلى إثبات مستقل، إذ لولا إدراج الوزارة لقطعة موكلنا ضمن إعلان الإلغاء — الذي لا سند له في الحكم الجزائي — لظل موكلنا متمتعاً بحقه العيني دون أي عائق.

#### **رابعاً: في الطلب الاحتياطي بالتعويض العيني**

احتياطاً لكل ما سبق، وفي حال رأت عدالة المحكمة أن إلغاء سند الملكية جاء تنفيذاً مشروعاً للحكم الجزائي، فإن ذلك لا ينفي حق موكلنا في التعويض العيني المتمثل في منحه قطعة أرض بديلة مماثلة من حيث المساحة (٤٢١٢م<sup>٢</sup>) والموقع والاستعمال السكني التجاري، وذلك إعمالاً لأحكام قانون نزع الملكية للمنفعة العامة الذي يُقرّر صراحةً حق صاحب الحق في التعويض العادل عن كل ما يلحقه من ضرر نتيجة نزع ملكيته.

## الطلبات

بناءً على جميع ما تقدم نلتزم عدالة المحكمة الموقرة التكرم بالاتي:

أولاً: رفض الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل لانتفاء شروطه القانونية، وقبول الدعوى شكلاً.

ثانياً في الموضوع بصفة أصلية: إلزام المدعى عليها الأولى (وزارة الإسكان والتخطيط العمراني) بالتعويض عن الأضرار المادية والمعنوية التي لحقت بالمدعي جراء إلغاء سند ملكيته بصورة غير مشروعة، وتقدير هذا التعويض بما لا يقل عن (٣٠٠٠) ريال عماني، مع إلزامها بكافة المصاريف والرسوم القضائية ومقابل أتعاب المحاماة.

ثالثاً في الموضوع بصفة احتياطية:

إلزام المدعى عليها بتمكين المدعي من التصرف في أرضه أو منحه قطعة أرض بديلة مماثلة من حيث المساحة والموقع والاستعمال، تعويضاً عادلاً عما لحقه من ضرر.

،، و تقبلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير ،،

د.حميد بن راشد القنوبي

بمكتب د.حميد القنوبي للمحاماة والاستشارات القانونية