

تحت إشراف المحكمة الابتدائية

رقم: ٣٣٩٩

تاريخ: ١١١٦

بالتاريخ: ٢٥

الرقم: ١١١٦

أمام المحكمة الابتدائية بمسقط  
الدائرة التجارية  
صحيفة دعوى (إبطال تصرف)

مقدمة من :-

رحمة بنت علي بن خميس المحروقية

المدعية ويمثلها والوكيل عنها / سالم بن محمد بن سليم المحروقي بصفته

زوجها . ٩٩٣٣٣١٣١

وعنوانها/الحيل الجنوبية شارع البركات - رقم المبنى ٢٠٢ هـ - الطابق الرابع الشقة ٤١

ضد :-

١- حمد بن حميد بن سيف الحبسي

مدعى عليه اول

ويمثله / مكتب حمد الحبسي للمحاماة والاستشارات القانونية .

عنوانه / بناية مركز العامري - الخوض شارع مزون الشارع (٤٣) المبنى (٦٩١)  
الشقة ٥١٢ - الطابق (٥) هاتف رقم ٩٢٧٨٩٩٣٣

٢- وزارة الإسكان والتخطيط العمراني

المدعى عليها الثاني

وعنوانها / الخوير - حي الوزارات

فضيلة الشيخ / قاضي الدائرة

المحترم

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

بكل الإحترام والتقدير لهيئة المحكمة الموقرة ، وبصفتي الوكيل الشرعي عن المدعية  
بموجب سند الوكالة القانونية المرفقة ، أقدم بهذه الصحيفة وفق الوقائع والأسانيد الآتية :-

( مرفق صورة من سند الوكالة مستند رقم ١ )

الوقائع :-

صدر لصالح المدعية الحكم في الدعوى التجارية رقم ٢٠٢١/٢٣١٣/٨٥١ تجاري  
ثلاثي مسقط المقامة ضد الفاضل / حمد بن حميد بن سيف الحبسي والذي قضي فيها  
بجلسة ٢٠٢٢/١٠/٣١ حكمت المحكمة "١- إلزام المدعى عليه بأن يؤدي للمدعية  
مبلغ ( ٩٨٠ ، ١٦٠ ر ع ) ستة عشر ألف وتسعمائة وثمانون ريال عماني ، ٢- إلزام  
المدعية بمصاريف الدعوى وعلى أمانة سر المحكمة إستيفاء فارق رسوم الدعوى  
التجارية من المدعية ويتحمل كل طرف اتعاب محاميه " . وتعديل تعديل الحكم لصالح  
المدعية بالإستئناف رقم ٢٠٢٢/٧١٠٣/١٦٠١ تجاري مسقط والذي قضي فيه بجلسة

٢٠٢٣/٢/٢٦ بالاتي " بقبول الإستئناف شكلاً، وفي الموضوع بإلغاء الحكم المستأنف جزئياً فيما قضي به من رفض عقد البيع ورد عقود الإيجار والشيكات ، والقضاء مجدداً بفسخ عقد البيع العرفي المؤرخ في ٢٠١٩/٧/٣٠ ، وإعادة الحال لما كان عليه قبل التعاقد ، وإلزام المستأنف ضده بأن يسلم للمستأنفة عقدي الإيجار والشيكات الوارد ذكرها في الأسباب وتأييد الحكم المستأنف فيما زاد على ذلك وإلزام المستأنف بالمصاريف "

( مرفق صورة من الحكم الابتدائي والإستئناف مستند رقم ٢ )

- قامت المدعية بفتح ملف التنفيذ التجاري رقم ٢٠٢٣/٩١٠٣/٥٥٧٧ وقد باشرت كافة الإجراءات المعمول بها بقسم التنفيذ بشأن تنفيذ الأحكام القضائية لصالحها ، وبتاريخ ٢٠٢٣/١٠/٤ صدرت رسالة من قاضي التنفيذ لمدير دائرة السجل العقاري بوزارة الإسكان والتخطيط العمراني يطلب منه الإفادة عما إذا كان المدعى عليه الأول يمتلك أراضي كما هو مسجل بإسمه لديكم ، وجاء الرد من مدير دائرة السجل العقاري يفيد بأن المنفذ ضده يمتلك القطعة رقم ٧٤٨ بولاية السيب ، بالمربع م/٧ نوع الإستعمال سكني ، بمساحة ٦٦٧ م<sup>٢</sup> ، بالرسم المساحي ١-٣٥-٦٠-٧-٧٤٨ ، وتم توقيع الحجز عليها لصالح المدعية بتاريخ ٢٠٢٤/١/١٤ وتم سداد الرسوم من المدعية وزارة الإسكان بموجب الإيصال رقم ٢٠٢٤/١/١٠٥٧٩١ .

( مرفق صورة من المستندات الدالة على ذلك مستند رقم ٣ )

- وحيث ان المدعى عليها ممثلة في المديرية العامة للإسكان بمحافظة مسقط، بتاريخ ٧/١/٢٠٢٤ أفادت فضيلة قاضي التنفيذ بالآتي " بأن المنفذ ضده يمتلك العقار رقم ٧٤٨ مربع م/٧ الخوض الإمتداد الثاني / السيب بمساحة ٦٦٧ م<sup>٢</sup> بالإستعمال السكني، العقار مسجل به حجز بخطاب من محكمة المصنعة تنفيذ تجاري ٢٠١٥/٣٧٣ تاريخ ٢٠١٨/٧/١٧ ، وحجز بخطاب من محكمة السيب ( تنفيذ تجاري ٢٠٢٢/٢١٦٤ تاريخ ٢٠٢٢/١٠/١١ ) تنفيذ عقود الإيجار ٢٠٢٣/٤٢٢٥ تاريخ ٢٠٢٣/٨/٣١ (تنفيذ محررات موثقة ٢٠٢٣/٥٧٧٤ تاريخ ٢٠٢٣/١١/٩ ) ومسجل به تنبيه عقاري بخطاب من محكمة السيب (تنفيذ تجاري ٢٠١٥/١٠٣٧٣ تاريخ ٢٠٢٣/٣/١٩ ) وتم تسجيل الحجز على العقار أعلاه وعلى طالبة التنفيذ مراجعة دائرة السجل التجاري بالمحطة الواحدة لدفع الرسوم المقرر وقدرها (عشر ريال عماني عن العقار ) بالإيصال رقم (٥٨٥٦٠٢٥).

( مرفق صورة من الرسالة مستند رقم ٤ )

- وبتاريخ ٢٠٢٤/١١/٦ صدرت رسالة من قاضي التنفيذ إلى الفاضل / مدير دائرة السجل العقاري بوزارة الإسكان والتخطيط العمراني بالأمر بالحجز على العقار السكني بالمربع م/٧ السيب ، رقم العقار ٧٤٨ ، المساحة ٦٦٧ م<sup>٢</sup> والمملوك للمدعى عليه الأول لصالح المدعية .

( مرفق صورة من الرسالة مستند رقم ٥ )

وبتاريخ ٢٠٢٤/١١/٢٤ وردت رسالة لقاضي التنفيذ بمحكمة مسقط الابتدائية من الفاضل / مدير دائرة السجل العقاري بوزارة الإسكان والتخطيط العمراني تتضمن الآتي " أود الإفادة بأنه تعذر الحجز على العقار اعلاه حيث يتضح أنه أصبح يحمل الترقيم الجديد ٧٤٩ بالرسم المساحي ٠١-٠٥-٠٧-٠٢-٧٤٩، حيث قام المنفذ ضده بالتصرف فيه بتاريخ ٢٠٢٤/٧/٢٩ وحالياً ليس بإسمه "

( مرفق صورة من الرسالة مستند رقم ٦ )

#### الأسانيد القانونية :-

وإستناداً لنص المادة ( ١٧٦ ) من قانون المعاملات المدنية والتجارية والتي جاء بها "

١- كل إضرار بالغير يلزم فاعله ولو كان غير مميز بالتعويض .

٢- إذا كان الإضرار بالمباشرة لزم التعويض وإن لم يتعد، وإذا كان بالتسبب فيشترط التعدي "

وتنص المادة ( ١٨١ ) من ذات القانون على انه " يقدر التعويض في جميع الأحوال بقدر ما لحق المضرور ومافاته من كسب بشرط ان يكون ذلك نتيجة طبيعية للفعل الضار "

- وتنص المادة ( ١٨٣ ) من ذات القانون على انه " يقع باطلاً كل شرط يقضي بالإعفاء عن المسؤولية المترتبة عن الفعل الضار "

ولما كان ذلك وكان الثابت بالمستندات المرفقة ان المدعية قد خاطبت المدعى عليها بموجب خطابات رسمية صادرة من قاضي التنفيذ بالمحكمة الابتدائية بمسقط بتوقيع الحجز على العقار رقم ٧٤٨ بولاية السيب ، بالمربع م/٧ نوع الإستعمال سكني ، بمساحة ٦٦٧ م<sup>٢</sup> ، بالرسم المساحي ٠١-٠٥-٠٧-٧٤٨ ، وتم سداد الرسوم من المدعية لدى وزارة الإسكان بموجب الإيصال رقم ٢٠٢٤/١/١٠٥٧٩١ . وحيث ان المدعى عليها ممثلة في المديرية العامة للإسكان بمحافظة مسقط، قد خاطبت فضيلة الشيخ قاضي التنفيذ بمحكمة مسقط الابتدائية بتاريخ ٢٠٢٤/١/٧ وأفادته

بوجود عدة حجوزات لعدة أشخاص من محاكم مختلفين ومن بينهم المدعية وتم إتخاذ كافة إجراءات الحجز على العقار وسداد الرسوم وفق النظم والإجراءات المعمول بها لدى دائرة السجل العقاري بالوزارة منذ تاريخ ٢٠٢٤/١/٧ ، ومن ثم لا يقبل من المدعى عليها الاعتذار عن إمكانية الحجز بتاريخ ٢٠٢٤/١١/٢٤ رداً منها على رسالة قاضي التنفيذ الموجهة إليها بالمر بتوقيع الحجز بتاريخ ٢٠٢٤/١١/٦ بحجة أنه أصبح يحمل الترقيم الجديد ٧٤٩ بالرسم المساحي ٠١-٠٥-٠٧-٠٢-٧٤٩، حيث قام المنفذ ضده بالتصرف فيه بتاريخ ٢٠٢٤/٧/٢٩ وحالياً ليس باسمه، فإيم كانت المدعى عليها عند قيام المنفذ ضده / حمد الحبسي برفع الحجوزات وإتمام إجراءات البيع ونقل الملكية بغسم شقيقه منذ تاريخ ٢٠٢٤/٧/٢٩ ، ولما لم تقم بمخاطبة قاضي التنفيذ عند قيام المنفذ ضده برفع الحجز وبيع القطعة المحجوزة بتاريخ ٢٠٢٤/٧/٢٩ ، ولما إذا نحت رسائل قاضي التنفيذ بمحكمة مسقط والصادر في ملف التنفيذ رقم ٢٠٢٣/٩١٠٣/٥٥٧٧ تجاري مسقط جانباً، مما يؤكد وجود تترأخي وإهمال وتعمد إلحاق الضرر بالمدعية ويعد إخلال من المدعى عليها بالقانون واللوائح المعمول بها لدى دائرة السجل العقاري بوزارة الإسكان ومحاباة منها للمنفذ ضده بدون وجه حق ، حيث لولا التراخي والمحاباة لما تمكن المنفذ ضده بتاريخ ٢٠٢٤/٧/٢٩ من التصرف بالبيع لشقيقه الفاضل/ سامي بن حميد بن سيف الحبسي، ونقل الملكية على الرغم من تأكيد المسؤول عن دائرة السجل العقاري بوجود عدة حجوزات قضائية صادرة بموجب احكام وعقود إيجار مسجلة ، وبالتالي يكون فك الحجز عن قطعة الأرض والسماح للمنفذ ضده بالبيع ونقل الملكية يشكل ركن الخطأ بحق المدعى عليها ، وان ركن الضرر واضح وضوح الشمس و فادح لحق بالمدعية يتمثل في فقدانها المصدر المالي الوحيد للإمكانية غستخدمه في الحصول على حقها المطالب به من المنفذ ضده عن طريق بيع قطعة الأرض بالمزاد العلني ، وهناك علاقة سببية بينهما، بمعنى لولا التراخي والمحاماة والمساعدة المخالفة للقانون للمنفذ ضده برفع الحجوزات عن قطعة الأرض المحجوزة والوارد لها عدة مخاطبات رسمية من عدة جهات قضائية بتوقيع الحجز عليها وتمكينه من بيعها ونقل ملكيتها لشقيقة /سامي الحبسي لما فقدت المدعية مصدر سداد المديونية التي تمكنت من الحصول عليه بعد عناء وشقاء وبحث عن ممتلكات الممفد ضده لدى كافة الجهات الرسمية بالسلطنة ، في ظل عدم بيان المدعى عليها للكيفية التي تمكن من خلالها المنفذ ضده من رفع الحجز؟ وما هو سند القانوني في ذلك؟؟ .

