

إعلان عن بيع عقار بالمزاد العلني عن طريق اللجنة الموحدة للمزادات بدائرة

محاكم رأس الخيمة

تعلن محكمة رأس الخيمة الابتدائية - اللجنة الموحدة للمزادات - بانعقاد مزاد علني في تمام الساعة 11 صباحاً من يوم الاربعاء الموافق 02 / 09 / 2026 عن طريق جلسة بيع الكترونية إعمالاً لنصوص المواد 3/296 ، 328 ، 331 من قانون الإجراءات المدنية وذلك من خلال رابط الدخول المعتمد من هيئة الحكومة الإلكترونية برأس الخيمة .

وذلك لبيع العقارات الآتية :-

- 1- الوثيقة رقم 1962/0013- رقم القسيمة 315030004 - بمنطقة سدروه - رأس الخيمة- عبارة عن أرض سكنية مبنية بيت سكني- بمساحة 2186 قدم مربع- (غير موقوفة على المخطط العام) . بمبلغ وقدرة 240,000 درهم.
- 2- الوثيقة رقم 1960/252- رقم القسيمة 315035118 - بمنطقة سدروه - رأس الخيمة- عبارة عن أرض سكنية مبنية - بمساحة 3987 قدم مربع- (غير موقوفة على المخطط العام) . بمبلغ وقدرة 450,000 درهم.

وذلك بناء علي طلب المحكوم له / شيخه محمد سعيد الخضر النعيمي ضد المحكوم عليهم / 1- موزه محمد سعيد الخضر النعيمي 2- عائشة محمد سعيد الخضر النعيمي .

وذلك تنفيذاً لقرار قاضي التنفيذ في القضية التنفيذية رقم 2026/5 تنفيذ تركات وتبدأ المزايدة على الوثيقة

رقم 1962/0013 بالثمن الأساسي وقدرة 240,000 درهم والوثيقة رقم 1960/252 بالثمن الأساسي وقدرة

450,000 درهم . بالإضافة الي المصاريف علي أن تنتهي في ذات اليوم وسيتم البيع تحت إشراف اللجنة،

وعلي من يرغب التقدم للمزايدة سداد قيمة التأمين وقدرة 20% من الثمن الأساسي قبل البدء في المزايدة، .

وعلى كل من له اعتراض على هذا الإعلان التقدم باعتراضه قبل الموعد المحدد للبيع وفقاً لنص المادة 294 من قانون الإجراءات المدنية.

- ويجب علي الراعي عليه المزاد أن يسدد خلال العشرة أيام التالية لجلسة البيع كامل الثمن الذي اعتمد والمصروفات وفقاً لآلية الدفع الجديدة من خلال المحفظة الإلكترونية لحكومة رأس الخيمة .

-- ولمن لم يرسو عليه المزاد التقدم بطلب استرداد مبلغ التأمين اعتباراً من اليوم التالي للمزايدة

• ولمزيد من المعلومات التواصل مع

بمحكمة رأس الخيمة 072070111 (تحويلات أرقام 452 / 312 / 245)

هاتف رقم 0502773063

واتس أب 0502985998

اللجنة الموحدة للمزادات بمحاكم رأس الخيمة

تقرير الخبرة الثاني
(العقارية والحسابية)
في الدعوى رقم (2025/304) أحوال شخصية - تكميلي

تقرير الخبرة الثاني (العقارية والحسابية) في الدعوى رقم (2025/304) أحوال شخصية - تكميلي

المدعين:

شيخه محمد سعيد الخضر النعيمي
بوكالة: عبدالله سالم ابراهيم اليعقوب الزعابي

المدعى عليهم:

- [1] موزه محمد سعيد الخضر النعيمي
- [2] عائشة محمد سعيد الخضر النعيمي
- [3] امل محمد سعيد الخضر النعيمي
- [4] فهميدا معظم داندكار حنيف صديق (الاسم القديم / فميده محمد حنيف)
- [5] ورثة المرحومة / امه حميد سلطان حمر عين النعيمي
 - {أ} يحيى جابر سيف جابر الشامسي
 - {ب} بدر جابر سيف جابر الشامسي
 - {ج} فاطمه جابر سيف جابر الشامسي
 - {د} شيخه جابر سيف الشامسي

خصم مدخل: حميد سالم حميد بن بدر السويدي

تقرير الخبرة الثاني في الدعوى رقم (2025/304) أحوال شخصية - تكميلي

دائرة المحاكم - رأس الخيمة
مقام المحكمة الابتدائية - مكتب إدارة الدعوى

الموضوع: تقرير الخبرة الثاني العقارية والحسابية في الدعوى رقم 2025/304 - أحوال شخصية - تكميلي

سعادة المستشار / قاضي الأحوال الشخصية - تركات الموقر،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،
تحية طيبة وبعد،

تنفيذا للتكليف الصادر من سعادتكم بنصب خبير عقاري وخبير حسابي تكون مهمتهم وفقا لمنطوق الحكم الوارد بالجلسة المنعقدة بتاريخ 2025/11/06، فقد قمنا بتنفيذ مهمتنا حيث قمنا بالاطلاع على ملف الدعوى وما يتضمنه من مستندات ومذكرات ودفوع وتلقينا ما قام أطراف الدعوى بإضافته من مستندات وإفادات وإيضاحات.

وقد حصلنا على كافة المعلومات والإفادات اللازمة لإعداد وتقديم هذا التقرير. وعليه نرفع هذا التقرير الى مقامكم الموقر، بما يشمله من مرفقات ومستندات، راجين من الله عز وجل أن نكون قد وفقنا في عرض الموضوع والوفاء بما كلفتنا به عدالة المحكمة تحقيقا وبيانا لوجه الحق في الدعوى الماثلة، ونحن على استعداد لتزويد مقام المحكمة وقتما ترى بأية إفادات أو معلومات إضافية.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،

مكتب إدارة الخبراء

الخبير الحسابي
فراس شريم

الخبير العقاري
م. أيمن فرغلي



تقرير الخبرة الثاني في الدعوى رقم (2025/304) أحوال شخصية - تكميلي

الفهرس

م	المحتوى	الصفحات
أولا	أساس التكليف ومهمة الخبرة وفقا للمنطوق	5
ثانيا	أطراف الدعوى	6
ثالثا	ملخص موضوع الدعوى	6
رابعا	الأسس والإجراءات التي بني عليها التقرير	7
خامسا	الإجراءات المتبعة لتنفيذ المهمة 1. استلام التكليف. 2. تحديد نطاق عمل الخبير. 3. الاطلاع على ملف الدعوى. 4. الدعوة لاجتماع الخبرة الأول وكيفية إعلان أطراف الدعوى به 5. محاضر الاجتماع الخاصة بالخبرة مع أطراف الدعوى وبيان أسماء الحضور وصفاتهم، وملخص أقوالهم 6. مراسلات الخبرة مع أطراف الدعوى. 7. مراسلات الخبرة مع أطراف خارجية. 8. مراسلات الخبرة مع عدالة المحكمة الموقرة. 9. محضر الانتقال والمعاينة.	7
سادسا	التحليل والمناقشة	12
سابعا	اعتراضات الأطراف على مسودة التقرير	26
ثامنا	النتيجة والرأي	27

أولاً: أساس التكليف ومهمة الخبرة وفقاً للمنطوق

بموجب قرار عدالة محكمة رأس الخيمة الابتدائية - دائرة الأحوال الشخصية - تركت، والصادرة بجلسة المحكمة المنعقدة بتاريخ 2025/11/06 في الدعوى رقم 2025/304 تم إعادة انتدابنا خبير عقاري وخبير حسابي في الدعوى المذكورة.

وحددت مهمة الخبيرين كما جاء في منطوق الحكم الصادر عن عدالة المحكمة في ذات الجلسة المنعقدة بتاريخ 2025/11/06 حيث جاء فيه:

قررنا وقبل الفصل في موضوع الدعوى: إعادة ندب خبير عقاري (عقاري وحسابي) صاحب الدور من خبراء المحكمة المختصين يناط به بعد الاطلاع على أوراق الدعوى وسائر مستنداتها وملف التركات الخاص بمورث الطرفين وما عسى أن يقدمه الخصوم فيها والجلوس مع الأطراف، وفي ضوء تنازل المدعى عليها أمل عن كامل نصيبها في تركة المورث أمام القضاء وخروجها من كامل التركة لصالح، وذلك من أجل وضع مشروع أو أكثر للقسمة بين الأطراف، وسؤالهم إذا كان هناك تصالح أو مشروع عادل مرضي لهم جميعاً لقسمة التركة فيما بين الورثة وإنهاء حالة الشروع من خلاله.

وعلى الخبير في سبيل تنفيذ مأموريته تحقيق دفاع طرفي التداعي في هذا الشأن، والاستماع إلى أقوال الطرفين وشهودهما ومن يري لزوم لسماع شهادتهم بغير حلف يمين والانتقال إلى أي جهة حكومية أو غير حكومية والاطلاع على ما بها من مستندات تفيد في الدعوى، وحددت جلسة 2025/11/20 ليودع الخبير تقريره وصرحت للطرفين بالاطلاع عليه فور إيداعه.

ثانياً: أطراف الدعوى

المدعية: شيخه محمد سعيد الخضر النعيمي

بوكالة: عبد الله سالم إبراهيم اليعقوب الزعابي

المدعى عليهم:

[1] موزه محمد سعيد الخضر النعيمي

[2] عائشة محمد سعيد الخضر النعيمي

[3] امل محمد سعيد الخضر النعيمي

[4] فهميدا معظم دانديكار حنيف صديق (الاسم القديم / فميده محمد حنيف)

[5] ورثة المرحومة / امنه حميد سلطان حمر عين النعيمي

[أ] يحيى جابر سيف جابر الشامسي

{ب} بدر جابر سيف جابر الشامسي
{ج} فاطمة جابر سيف جابر الشامسي
{د} شيخه جابر سيف الشامسي
خصم مدخل: حميد سالم حميد بن بدر السويدي

ثالثا: ملخص موضوع الدعوى

تتمثل وقائع الدعوى كما تبين من مطالعة المستندات والأوراق المحفوظة في ملف الدعوى يطالب المدعون بإنهاء حالة الشيع في العقارات والأموال المنقولة وغير المنقولة المملوكة لمورثيهم وبيان الحصص وفق الأنصبة الشرعية.

رابعا: الأسس والإجراءات التي بني عليها التقرير

1. تم الاطلاع على ملف الدعوى رقم 2025/304 وعلى ما يحتويه من الأوراق والمستندات الخاصة بموضوع الدعوى الماثلة وعلى نص المهمة التي كلفتنا بها عدالة المحكمة.
2. تنفيذا للمهمة الموكلة إلينا وتطبيقا لقانون الإثبات الاتحادي رقم (35) لسنة 2022 وخاصة الباب العاشر المادة (115) منه، فقد قمنا بالاجتماع مع أطراف الدعوى وقد تم الاستماع إلى أوجه الادعاء والدفع والاطلاع على ما قدم إلينا من مستندات ووثائق.
3. قمنا بالاطلاع على كافة الأوراق والمستندات المقدمة إلينا من قبل أطراف الدعوى.
4. قمنا بمراسلة الجهات والدوائر الحكومية ذات العلاقة للاستعلام والتحري عن العقارات موضوع الدعوى لدى دائرة البلدية في رأس الخيمة - دولة الامارات العربية المتحدة، والأموال السائلة والأسهم المالية للمورث من تاريخ الوفاة وما تم من تصرفات.

خامسا: الإجراءات المتبعة في إعداد التقرير

في حدود تفاصيل المهمة التي كلفتنا بها عدالة المحكمة وتطبيقا لنصوص القانون الاتحادي رقم (21) لسنة 2022م في شأن تنظيم مهنة الخبرة أمام الجهات القضائية والقانون رقم (2) لسنة 2019م في شأن تنظيم مهنة الخبرة القضائية بإمارة رأس الخيمة وقرار مجلس الوزراء رقم (6) لسنة 2014م بشأن اللائحة التنفيذية وقانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية رقم (35) لسنة 2022م، والأصول والأعراف المهنية، قمنا بالإجراءات التالية:

1. استلام التكليف:

بتاريخ 2025/11/07 تم استلام مهمة الخبرة العقارية والحسابية وذلك بناء على قرار عدالة المحكمة بندب خبيرين عقاري وحسابي في الدعوى رقم 2025/304 وذلك في الجلسة المنعقدة بتاريخ 2025/11/06.

2. تحديد نطاق عمل الخبير:

تم الاطلاع على التكليف الصادر عن عدالة المحكمة الموقرة كما ورد في منطوق حكم المحكمة الابتدائية - دائرة الأحوال الشخصية - تركت الصادر بجلسة 2025/11/06، وتم تحديد نقاط النزاع وتفصيل المأمورية بالشكل الذي يؤدي إلى تنفيذ المهمة وفق النطاق المحدد لها.

3. الاطلاع على ملف الدعوى:

بتاريخ 2025/11/07 تم الاطلاع الأول على ملف الدعوى وما يحتويه من أوراق ومستندات ومذكرات تفيد في بحث المأمورية الموكلة لنا، إضافة إلى تسجيل بيانات الاتصال بأطراف النزاع تمهيداً لدعوتهم لحضور اجتماعات الخبرة، سناً لنص المادة 115 من قانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية رقم 35 لسنة 2022.

4. الدعوة لاجتماع الخبرة الأول وكيفية إعلان أطراف الدعوى به:

بتاريخ 2025/11/07 - تم توجيه الدعوة لحضور اجتماع الخبرة الأول بتاريخ 2025/11/11 من خلال برنامج الاتصال المرئي إلى أطراف الدعوى.

5. محاضر الاجتماع الخاصة بالخبرة مع أطراف الدعوى وبيان أسماء الحضور وصفاتهم، وملخص أقوالهم:

انه بتاريخ 2025/11/11 من خلال الاتصال المرئي تم فتح المحضر بحضورنا وحضور كل من السادة:

1. الأستاذ / أحمد راشد وكيل المدعية 0506279559
2. الأستاذة / شيخة النعيمي المدعية.
3. الأستاذة / عائشة محمد المدعى عليها
4. الأستاذ / حميد سالم الخصم المدخل

بسؤال وكيل المدعية / شيخة عن طلباتهم بخصوص الدعوى بعد تنازل المدعى عليها / أمل عن حتها في التركة لأخواتها شيخة وموزة وعائشة.

أفاد وكيل المدعية بعد تنازل أمل عن حصتها في التركة يوجد قسمتين توزع بين عائشة وشيخة، ونؤكد على طلبنا بتخصيص البيت الصغير للمدعية شيخة حيث أنها لا تستطيع دفع فروقات نقدية، مع التأكيد على حصة المدعية شيخة في إيجار الدكان حتى تاريخ الفصل في العوى، وحصتها في الدكان بقيمة 150,000 درهم.

بسؤال وكيل المدعية هل لديكم طلبات أخرى؟

أفاد تم رفع بطلان نقل ملكية الدكان الذي تم تسجيله باسم المدعى عليه / موزة وبموجب لائحة تعديل الطلبات تم تقديم طلب بطلان نقل ملكية الدكان للمدعى عليها / موزة.

تقرير الخبرة الثاني في الدعوى رقم (2025/304) أحوال شخصية - تكميلي

مع التأكيد على بقاء القسيمة الصغيرة (البيت الصغير حصة شيخة بجميع الحالات) حيث ان المدعية لا تستطيع دفع الفروقات النقدية.
بسؤال الخصم المدخل / حميد عن الايجار المستحق للمدعية شيخة؟
أفاد أن الايجار المستحق حسب احتساب الخبرة في التقرير الأول، والإيجارات كانت توزع من قبل تنازل أمل ويتم تقاسم الإيجارات ما بين عائشة وأمل وموزة وشيخة لغاية شهر 2024/8، والايجار يوزع ما بين شيخة وعائشة من عام 2008 للدكان.
أفادت المدعى عليها عائشة أن ايجار الدكان يوزع ما بين موزة حصتها 50% وحصة شيخة 25% وحصة عائشة 25% في الإيجارات منذ تاريخ 2024/8.
وعقبت المدعى عليها عائشة انها لا تستطيع دفع فروقات نقدية.
بسؤال المدعى عليها عائشة هل يوجد مشروع قسمة مقترح؟
أفادت أنها لا تستطيع دفع فروقات نقدية، وتطلب بيع البيتين بالمزاد العلني.
بسؤال وكيل المدعية هل يوجد لديكم مشروع آخر؟
أفاد وكيل المدعي ذات المشروع بحيث تخصيص القسيمة الصغيرة والفرق النقدي وفي حال رغبة المدعى عليها عائشة بيع العقار الاخر لا يوجد مشكلة ببيع البيت الثاني الكبير بالمزاد العلني وتخصيص البيت الصغير للمدعية شيخة.
عقبت المدعى عليها عائشة أنها تطلب بيع البيتين في المزاد العلني وتوزيع الحصص بين الورثة بعد التنازل.
تم ابلاغ أطراف الدعوى أنه سيكون هناك حالتين في تقسيم العقارات الحالة الأولى في حال عدم ابطال نقل الملكية للمدعى عليها موزة وتقسيم البيتين بين كل من عائشة وشيخة، والحالة الثانية في حال بطلان البيع تكون هناك 3 عقارات تحتسب الحصص وفق الانصبه الشرعية ما بين موزة وعائشة وشيخة بعد تنازل أمل، وتخصيص الدكان للمدعى عليها / موزة وتخصيص البيت الصغير للمدعية شيخة واحتساب الفروقات النقدية.

سادسا: المناقشة والتحليل

بعد البحث والدراسة والاطلاع وفي حدود البيانات والمستندات المقدمة في الدعوى الماثلة أعلاه، وبناء على تفاصيل المهمة التي كلفتنا بها عدالة المحكمة وفي حدود ما قدم إلينا من مستندات وبعد الاطلاع ووفقا للأصول والأعراف تبين ما يلي:

بيانات المورث والأنصبه الشرعية

المورث / محمد سعيد الخضر النعيمي.

تاريخ الوفاة: 1987/11/19.

وثيقة الوفاة وحصر الورثة رقم 1987/1397.

الجنسية: اماراتي.

انحصر الإرث والانصبه الشرعية على النحو التالي:

تقرير الخبرة الثاني في الدعوى رقم (2025/304) أحوال شخصية - تكميلي

م	الوريث	العلاقة	عدد الأسهم	صفته في الدعوى
1	عائشة إبراهيم بدر	والدة	السدس	متوفية
2	فميذة محمد حنيف - الاسم القديم وبالدعوى / فهميدا معظم دانديكار حنيف صديق	زوجة	الثلث	مدعى عليها
3	موزة محمد سعيد الخضر النعيمي	ابنة	الثلثان	مدعى عليها
4	امل محمد سعيد الخضر النعيمي	ابنة		مدعى عليها
5	عائشة محمد سعيد الخضر النعيمي	ابنة		مدعى عليها
6	شيخة محمد سعيد الخضر النعيمي	ابنة		مدعية
7	باقي التركة	ترد على والدته وبناته بنسبة نصيبهم		

وبذلك تكون المسألة الارثية ونصيب كل وارث:

الوريث	العلاقة	صفته في الدعوى	نسبة مئوية
عائشة إبراهيم بدر	والدة	متوفية	17.50%
فهميدا معظم دانديكار حنيف صديق	زوجة	مدعى عليها	12.50%
موزة محمد سعيد الخضر النعيمي	ابنة	مدعى عليها	17.50%
امل محمد سعيد الخضر النعيمي	ابنة	مدعى عليها	17.50%
عائشة محمد سعيد الخضر النعيمي	ابنة	مدعى عليها	17.50%
شيخة محمد سعيد الخضر النعيمي	ابنة	مدعية	17.50%
المجموع			100%

بموجب وثيقة الوفاة وحصر الورثة رقم 2024/871 تركت توفيت المرحومة / عائشة إبراهيم بدر بتاريخ 1994/07/01 وانحصر الإرث والانصببة الشرعية على النحو التالي:

الوريث	العلاقة	صفته في الدعوى	عدد الأسهم	ارث عائشة
آمنة حميد سلطان حمرين النعيمي	ابنة	متوفية	12	13.13%
موزة محمد سعيد الخضر النعيمي	ابنة ابنها	مدعى عليها	1.00	1.09%
امل محمد سعيد الخضر النعيمي	ابنة ابنها	مدعى عليها	1.00	1.09%
عائشة محمد سعيد الخضر النعيمي	ابنة ابنها	مدعى عليها	1.00	1.09%
شيخة محمد سعيد الخضر النعيمي	ابنة ابنها	مدعية	1.00	1.09%
المجموع			16	17.50%

بموجب وثيقة الوفاة وحصر الورثة رقم 2024/1081 تركت توفيت المرحومة / آمنة حميد سلطان حمرين النعيمي بتاريخ 2024/12/24 وانحصر الإرث والانصببة الشرعية على النحو التالي:

تقرير الخبرة الثاني في الدعوى رقم (2025/304) أحوال شخصية - تكميلي

الوريث	العلاقة	صفته في الدعوى	عدد الأسهم	ارث آمنة
يحيى جابر سيف جابر الشامسي	ابن	مدعى عليه	2.00	%4.38
بدر جابر سيف جابر الشامسي	ابن	مدعى عليه	2.00	%4.38
شيخة جابر سيف جابر الشامسي	ابنة	مدعى عليها	1.00	%2.19
فاطمة جابر سيف جابر الشامسي	ابنة	مدعى عليها	1.00	%2.19
المجموع			6	%13.13

وبموجب ذلك تكون الأنصبة الشرعية في تركة المورث / محمد سعيد الخضر النعيمي

الوريث	صفته في الدعوة	نسبة مئوية	ارث عائشة	ارث آمنة	المجموع
عائشة إبراهيم بدر	متوفية	%17.50	-17.50%		0.00%
فهميدا معظم داندكار حنيف صديق	مدعى عليها	%12.50			12.50%
موزة محمد سعيد الخضر النعيمي	مدعى عليها	%17.50	1.09%		18.59%
امل محمد سعيد الخضر النعيمي	مدعى عليها	%17.50	1.09%		18.59%
عائشة محمد سعيد الخضر النعيمي	مدعى عليها	%17.50	1.09%		18.59%
شيخة محمد سعيد الخضر النعيمي	مدعية	%17.50	1.09%		18.59%
آمنة حميد سلطان حمريعين النعيمي	متوفية		13.13%	-13.13%	0.00%
يحيى جابر سيف جابر الشامسي	مدعى عليه			4.38%	4.38%
بدر جابر سيف جابر الشامسي	مدعى عليه			4.38%	4.38%
شيخة جابر سيف جابر الشامسي	مدعى عليها			2.19%	2.19%
فاطمة جابر سيف جابر الشامسي	مدعى عليها			2.19%	2.19%
		100.00%	0.00%	0.00%	100.00%

التنازل والتخارج المقدم من عائشة إبراهيم بدر وموزة محمد سعيد محمد الخضر وفميدة محمد حنيف

بموجب تنازل وتخارج كل من عائشة إبراهيم بدر وموزة محمد سعيد محمد الخضر وفميدة محمد حنيف موثق

كاتب عدل بتاريخ 1990/2/20م تحت رقم 90/75/1871 والذي تضمن الآتي:

"نقر نحن الموقعين أدناه:

1- عائشة إبراهيم بدر

2- موزة محمد سعيد محمد الخضر

3- فميدة محمد حنيف

من الامارات العربية المتحدة ونسكن رأس الخيمة وبصفتنا ورثة المرحوم / محمد سعيد محمد الخضر نقرر

ونحن بكامل أهليتنا القانونية المعتبرة شرعا وقانونا وبحر أرادتنا أنه قد أستلم كل منا حصته من الارث الذي

تركه مورثنا المرحوم / محمد سعيد محمد الخضر.

تقرير الخبرة الثاني في الدعوى رقم (2025/304) أحوال شخصية - تكميلي

وهو عبارة عن مبالغ نقدية ولم يبق لنا أية حقوق مالية أو غير مالية من هذه التركة ومقابل ذلك نقر أننا قد تنازلنا عن كامل التركة سواء كانت أموال ثابتة أو غير ثابتة الى بنات المرحوم / محمد سعيد محمد الخضر القصر وهم : أمل - وعائشة - وشيخة وللوكيل في الوكالة رقم (364/82/8086) السيد / حميد سالم حميد البدر الحق بالتنازل عن العقارات لهؤلاء القصر.

أما عن موزة محمد سعيد محمد الخضر فقد استلمت حقها المالي كاملاً وقد أخذت باتفاق الورثة الدكان رقم 295/7 الواقع في شارع المستشفى الكويتي، ولها الحق بتسجيل هذا الدكان باسمها الشخصي أما باقي التركة الثابتة فتسجل جميعها باسم البنات القصر المذكورين أعلاه".

المتنازلين:

1- عائشة إبراهيم بدر (تاريخ التنازل قبل الوفاة)

2- فميذة محمد حنيف

المتنازل لهم:

1- أمل محمد سعيد الخضر النعيمي

2- عائشة محمد سعيد الخضر النعيمي

3- شيخة محمد سعيد الخضر النعيمي

بينما تخرج الورثة / موزة محمد سعيد محمد الخضر لإخوتها (أمل -عائشة-شيخة) كان عينيا مقابل الدكان المشار إليه بالقرار سالف الذكر، والذي تبين من خلال الاستعلام من دائرة البلدية نقل ملكية الدكان الصادر به وثيقة ملكية رقم 1969/1176 الى اسم المدعى عليها / موزة محمد النعيمي بموجب وثيقة اثبات ملكية 2024/5858 والذي آل إليها جزء ارث من والدها محمد سعيد الخضر بموجب وثيقة اثبات الوفاة وحصر الورثة رقم 1987/1397 والجزء الآخر بالتنازل من باقي الورثة حسب الإقرار المؤرخ 1990/02/22، مع الإشارة الى أنه خلال اجتماع الخبرة أفاد وكيل المدعى عليهم أمل وعائشة وموزة بوجود مبلغ 150,000 درهم يمثل حصة المدعية شيخة في المحل.

وبذلك تكون الحصص في العقارين المسجلين باسم المورث على النحو التالي:

الوريث	الصفة	نسبة مئوية	تخارج وتنازل	تخارج موزة	المجموع
عائشة إبراهيم بدر	متوفية	17.50%	-17.50%		0.00%
فهميدا معظم دانديكار حنيف صديق	مدعى عليها	12.50%	-12.50%		0.00%
موزة محمد سعيد الخضر النعيمي	مدعى عليها	17.50%		-17.50%	0.00%
أمل محمد سعيد الخضر النعيمي	مدعى عليها	17.50%	10.00%	5.83%	33.33%
عائشة محمد سعيد الخضر النعيمي	مدعى عليها	17.50%	10.00%	5.83%	33.33%
شيخة محمد سعيد الخضر النعيمي	مدعية	17.50%	10.00%	5.83%	33.33%
المجموع		100.00%	0.00%	0.00%	100.00%

تقرير الخبرة الثاني في الدعوى رقم (2025/304) أحوال شخصية - تكميلي

تنازل المدعى عليها / أمل محمد سعيد الخضر النعيمي:

تنازلت المدعى عليها / أمل عن كامل حصتها في ميراث والدها / محمد سعيد الخضر النعيمي، لكل من المدعية شخيرة والمدعى عليها / عائشة والمدعى عليها / موزة، بدون مقابل، وتم التنازل لدى محاكم راس الخيمة خلال الجلسة المنعقدة أمام سعادة المستشار قاضي الأحوال الشخصية. وبذلك تكون الانصببة الشرعية على النحو التالي:

الوريث	الصفة	نسبة مئوية	تنازل أمل	المجموع
موزة محمد سعيد الخضر النعيمي	مدعى عليها	%25	%8.33	%33.33
أمل محمد سعيد الخضر النعيمي	مدعى عليها	%25	%25-	-
عائشة محمد سعيد الخضر النعيمي	مدعى عليها	%25	%8.33	%33.33
شخيرة محمد سعيد الخضر النعيمي	مدعية	%25	%8.33	%33.33
المجموع		%100	-	%100

بيانات العقارات موضوع الدعوى:

بتاريخ 2025/07/21 تم إرسال خطاب استعلام لدائرة البلدية لبيان مالك العقار موضوع الدعوى وتسلسل الملكية وبموجب خطاب دائرة البلدية المؤرخ 2025/07/24 تبين الآتي: -

العقار الأول (القسيمة: 315030004):

رقم وثيقة الملكية	1962/0013	النوع	انتقال
رقم القسيمة	315030004	المنطقة	سدروه
المالك الحالي	المرحوم / محمد سعيد محمد الخضر		
تسلسل الملكية	وثيقة اثبات 1962/0013 سارية.		
المساحة	2186 قدم مربع	نوع العقار	ارض سكنية - مبنية
المشتملات	ارض سكنية - مبنية بيت سكني		
الفرز والتجنيد والتقسيم	لا يجوز الفرز والتقسيم وتجنيد القسائم		
إمكانية التصرف بين الورثة	يجوز التصرف بالعقار بالبيع أو التنازل بين الورثة		
إمكانية البيع للغير وبالمزاد العلني	يجوز التصرف بالعقار بالبيع للغير وبالمزاد العلني		
التصرفات	لا يوجد تصرفات بعد تاريخ الوفاة 1987/11/19		
المخطط العام	غير موقوفة على المخطط العام		
الرهن العقاري	لا يوجد رهن عقاري		
التأشير في السجل العقاري	تم التأشير على الوثيقة في السجل العقاري		

تقرير الخبرة الثاني في الدعوى رقم (2025/304) أحوال شخصية - تكميلي

محضر الانتقال والمعاينة

رقم القسيمة	315030004	تاريخ المعاينة	2025/07/29
الحضور			
الخبير العقاري	فراس شريم		
المدعية	شيخة محمد سعيد الخضر النعيمي		
وكيل المدعية	أحمد راشد وكيل المدعية		

تفاصيل المنطقة والموقع			
المنطقة	سدروه - بيوت شعبية قديمة - سكن عمال		
الموقع	شارع فرعي غير معبد		

صور العقار



تقييم العقار

طريقة التقييم: (طريقة البيوع المقارنة):

العقار عبارة عن: أرض سكنية بناء قديم مكون من بيتين ومحل في منطقة سدروه على شارع فرعي غير معبد على مساحة 2,186 قدم مربع.

وقد تم الاعتماد على طريقة البيوع المقارنة من خلال دراسة السوق العقاري بالمنطقة، وأسعار العقارات المماثلة او المتشابهة الى حد ما للعقار المستهدف من حيث الموقع والاستخدام والحالة وتبين وجود المقارنات التالية:

العقار	المنطقة	مساحة الأرض (ق.م)	السعر	سعر القدم المربع	ملاحظات
بيت شعبي قديم	سدروه	3,000	350,000	117	
بيت شعبي قديم	سدروه	2,000	225,000	113	
بيت شعبي قديم	سدروه	3,500	400,000	114	

متوسط القيمة السوقية للقدم المربع 115 درهم إماراتي / القدم المربع.
قدّرت الخبرة القيمة السوقية للعقار 240,000 درهم.

تقرير الخبرة الثاني في الدعوى رقم (2025/304) أحوال شخصية - تكميلي

العقار الثاني (القسيمة: 315035118):

رقم وثيقة الملكية	1960/252	النوع	اثبات
رقم القسيمة	315035118	المنطقة	سدروه
المالك الحالي	المرحوم / محمد سعيد محمد الخضر		
تسلسل الملكية	وثيقة اثبات 00252 / 1960 - سارية.		
المساحة	3987 قدم مربع	نوع العقار	ارض سكنية- مبنية
المشتملات	أرض سكنية - مبنية		
الفرز والتجنيب والتقسيم	لا يجوز الفرز والتقسيم وتجنيب القسائم		
إمكانية التصرف بين الورثة	يجوز التصرف بالعقار بالبيع أو التنازل بين الورثة فقط		
إمكانية البيع للغير وبالمزاد العلني	يجوز التصرف بالعقار بالبيع للغير أو بالمزاد العلني		
التصرفات	لا يوجد تصرفات بعد تاريخ الوفاة 1987/11/19		
المخطط العام	غير موقوفة على المخطط العام.		
الرهن العقاري	لا يوجد رهن عقاري		
التأشير في السجل العقاري	تم التأشير على الوثيقة في السجل العقاري		

محضر الانتقال والمعاينة

رقم القسيمة	315035118	تاريخ المعاينة	2025/07/29
الحضور			
الخبر العقاري	فراس شريم		
المدعية	شيخه محمد سعيد الخضر النعيمي		
وكيل المدعية	أحمد راشد وكيل المدعية		

تفاصيل المنطقة والموقع			
المنطقة	سكنية		
الموقع	سدروه - بيوت شعبية قديمة - سكن عمال		
المعالم القريبة	شارع فرعي غير معبد		

وصف العقار			
استخدام العقار	بناء قديم مقسم عدة أجزاء		

صور العقار



تقييم العقار

طريقة التقييم: (طريقة البيع المقارنة):

العقار عبارة عن: أرض سكنية مبنية بناء قديم مقسم عدة أجزاء في منطقة سدوره على مساحة 3,987 قدم مربع.

وقد تم الاعتماد على طريقة البيع المقارنة من خلال دراسة السوق العقاري بالمنطقة، وأسعار العقارات المماثلة او المتشابهة الى حد ما للعقار المستهدف من حيث الموقع والاستخدام والحالة وتبين وجود المقارنات التالية:

م	العقار	المنطقة	مساحة الأرض (ق.م)	السعر	سعر القدم المربع	ملاحظات
1	بيت شعبي قديم	سدوره	4,000	450,000	113	
2	بيت شعبي قديم	سدوره	4,500	500,000	111	
3	بيت شعبي قديم	سدوره	3,500	400,000	114	

متوسط سعر القدم المربع 113 درهم / القدم المربع.

القيمة السوقية للعقار 450,000 درهم.

تقرير الخبرة الثاني في الدعوى رقم (2025/304) أحوال شخصية - تكميلي

حصة المدعية / شيخة الخضر في العقار (القسيمة: 315035148): تم نقل ملكية العقار للمدعى عليها / موزة بموجب طلب وكيل المدعية من الخبرة معاينة الوثيقة رقم 1969/1176 التي تم تسجيلها باسم المدعى عليها / موزة ونقل الملكية عام 2024م أي بعد تاريخ الوفاة.

أفاد وكيل المدعية / شيخة بأن الوثيقة 2024/5858 انتقلت لاسم المدعى عليها / موزة دون أي تنازل من المدعية / شيخة، وأنه كان يتم دفع الإيجار للدكان عن حصة المدعية الخاص بالدكان وبعد رفع الدعوى امتنعوا عن دفع حصتها في الإيجار ويوجد مذكرة مقدمة من المدعى عليهم بوجود أمانة للمدعية / شيخة بقيمة 150,000 درهم تمثل حصتها في الدكان.

وبموجب إقرار وكيل المدعى عليهم موزة وعائشة وفميذة (الخصم المدخل / حميد): أن مبلغ الـ 150,000 درهم يمثل حصة المدعية شيخة في الدكان الذي تم نقله باسم المدعى عليها موزة، وأن العقار الذي تم نقله هو قسيمة واحدة ولا يجوز التقسيم والتجنيب وبموجب ذلك تم الاتفاق على نقل ملكيته للمدعى عليها / موزة حسب المستشار القانوني في البلدية وتم الملكية وفق الإقرار وحسب توجيهات المستشار القانوني للبلدية، وأنه كان يستلم الإيجارات ويقوم بتوزيعها ويوجد إيجار للمدعية شيخة موجود لدينا وإيجار الدكان 5,000 درهم لموزة 2,500 درهم وعائشة 1,250 درهم وشيخة 1,250 درهم.

خلال أعمال التقرير الأول قامت الخبرة بالانتقال ومعاينة العقار، وفيما يلي بيانات العقار من ملف الدعوى ومحضر المعاينة وتقدير قيمته:

رقم وثيقة الملكية	2024/5858	النوع	اثبات
رقم القسيمة	315035148	المنطقة	سدروه
المالك الحالي	موزة محمد سعيد الخضر النعيمي		
تسلسل الملكية	وثيقة إثبات الملكية رقم 1969/1176 باسم المرحوم / محمد سعيد محمد الخضر - ملغية. صدر عليها وثيقة اثبات 2024/5858 - سارية. آل إليها العقار جزء ارث من والدها المغفور له (بإذن الله) / محمد سعيد الخضر بموجب حكم اثبات وفاة وحصر ميراث رقم 1397 الصادر من دائرة محاكم برأس الخيمة في 1987/12/08م والجزء الآخر بالتنازل من باقي الورثة حسب الإقرار المؤرخ 1990/02/22 عن سهمهم من ارث المرحوم محمد والعقار موصوف مذكور في وثيقة إثبات الملكية رقم 1969/1176.		
المساحة	65.032م2 تعادل 700.00 قدم مربع	نوع العقار	ارض تجارية - مبنية.
المشتملات	مكون من: دكان عدد 2 باب		
الفرز والتجنيب والتقسيم	لا يجوز الفرز والتقسيم وتجنيب القسائم		
إمكانية التصرف بين الورثة	يجوز التصرف بالعقار بالبيع أو التنازل بين الورثة		

تقرير الخبرة الثاني في الدعوى رقم (2025/304) أحوال شخصية - تكميلي

إمكانية البيع للغير وبالمزاد العلني	يجوز البيع للغير أو بالمزاد العلني
التصرفات	تاريخ الوثيقة 2024/10/2 - بعد تاريخ وفاة المورث
المخطط العام	غير موقوفة على المخطط العام.
التأشير في السجل العقاري	لم يتم التأشير على الوثيقة في السجل العقاري

محضر الانتقال والمعاينة

رقم القسيمة	315035148	تاريخ المعاينة	2025/07/29
الحضور			
الخبير العقاري	فراس شريم		
المدعية	شيخة محمد سعيد الخضر النعيمي		
وكيل المدعية	أحمد راشد وكيل المدعية		

تفاصيل المنطقة والموقع			
المنطقة	سدروه		
الموقع	منطقة السوق الكويتي بجانب سوق الذهب		
المعالم القريبة	سوق الذهب		

وصف العقار			
استخدام العقار	محلات تجارية عبارة عن 2 باب باسم باب الذهب للأقمشة		
الحائز على العقار	مؤجر		

صور العقار



تقييم العقار

طريقة التقييم: (طريقة الدخل):

- العقار عبارة عن: أرض تجارية مبنية عبارة عن محلات تجارية 2 باب
- مؤجر للمستأجر باب الذهب للأقمشة.
- والكائن في منطقة سدروه على مساحة 700 قدم مربع.
- وقد تم الاعتماد على طريقة الدخل في حساب القيمة السوقية للعقار.
- قيمة الإيجار الحالية 60,000 درهم، ومتوسط العائد على الدخل للعقار التجاري 7%.
- القيمة السوقية للمحلات (عدد 2 باب) 900,000 درهم - القيمة السوقية للباب الواحد 450,000 درهم.
- أقر وكيل المدعى عليهم / أمل وعائشة وموزة وجود مبلغ 150,000 درهم للمدعية / شيخة مقابل تخصيص القسيمة 315035148 (الدكان 7) ونقل ملكيتها للمدعى عليها / موزة الخضر، وهذا المبلغ يمثل حصة المدعية في باب واحد فقط أي (900,000 درهم للباين والقيمة السوقية للباب الواحد 450,000 درهم) وبذلك تكون حصة المدعية / شيخة مبلغ 150,000 درهم في الباب صحيحة وفقاً لإقرار المدعى عليها / موزة.
- يتطلب من المدعى عليها / موزة الخضر دفع مبلغ 150,000 درهم للمدعية / شيخة الخضر مقابل نقل ملكية الدكان 7 القسيمة رقم 315035148 للمدعى عليها / موزة الخضر.

قامت الخبرة بالاستعلام من دائرة البلدية لبيان كيفية نقل وإصدار وثيقة الملكية رقم 2024/5858 باسم المدعى عليها / موزة بموجب التنازل المؤرخ 1990/02/22 والذي لم يتضمن توقيع جميع الورثة حيث لا يوجد توقيع المدعية / شيخة، وبموجب إفادة دائرة البلدية تم الإفادة أنه تم إصدار وثيقة اثبات ملكية رقم 2024/05858 قسيمة رقم 315035148 باسم المدعى عليها / موزة محمد سعيد الخضر النعيمي وذلك بموجب الإقرار المؤرخ في 1990/02/22 وبحسب الرأي القانوني في الدائرة.

وحيث أن الفصل في صحة نقل الملكية من عدمه هو أمر قانوني خارج نطاق الخبرة الفنية سيتم وضع حالتين لتقسيم العقارات بين الورثة ويترك الفصل فيها للمحكمة الموقرة.

تقرير الخبرة الثاني في الدعوى رقم (2025/304) أحوال شخصية - تكميلي

المنزل رقم 21

خلال اجتماع الخبرة طلب وكيل المدعية ادراج المنزل 21 ضمن عقارات المورث، ولم يتم تقديم أية مستندات تتعلق بهذا المنزل.

وبموجب نتيجة الاستعلام من دائرة البلدية لم يصدر وثيقة ملكية لهذا المنزل، وبموجب ذلك تم استبعاد هذا المنزل من عقارات المورث للأسباب التالية:

- لا يوجد وثيقة ملكية للمنزل.
- لا يوجد مخطط موقعي للمنزل.
- لا يوجد رقم قسيمة تساعي للمنزل.
- لم يتم التأشير في السجل العقاري على المنزل.
- لم يرد في نتيجة الاستعلام الواردة من دائرة البلدية.
- لا يمكن معاينة العقار وتحديد مساحته ومشتملاته.
- لا يمكن التصرف بالعقار لعدم وجود وثيقة ملكية.

على ضوء ذلك يتطلب من الورثة مراجعة دائرة البلدية وتقديم معاملة تمليك للمنزل 21 واذا دار وثيقة ملكية ومخطط موقعي للعقار.

لائحة تعديل الطلبات من المدعية

سيتم وضع مشاريع القسمة ضمن حالتين الحالة الأولى في حال عدم بطلان نقل ملكية العقار الخاص بالمكان القسيمة رقم 315035148، والحالة الثانية في حال بطلان نقل ملكية العقار الخاص بالمكان القسيمة رقم 315035148، ويترك الفصل في بطلان التصرف للمحكمة الموقرة.

الحالة الأولى في حال عدم بطلان نقل ملكية العقار الخاص بالمكان القسيمة رقم 315035148. مشروع تقسيم العقارات الأول:

- تخصيص القسيمة 315035118 وثيقة ملكية رقم 1960/252 للمدعى عليها / عائشة
- تخصيص القسيمة 315030004 وثيقة ملكية رقم 1962/13 للمدعية / شيخة
- ويتم بيان الفروقات النقدية بموجب مشروع القسمة المقترح.

الورث	الصفة	النسبة	الحصة في العقارات	315030004	315035118	الفروقات النقدية له / (عليه)
عائشة محمد	مدعى عليه	50%	345,000		450,000	105,000
شيخة محمد سعيد	مدعى	50%	345,000	240,000		(105,000)
المجموع		100%	690,000	240,000	450,000	0.0

تقرير الخبرة الثاني في الدعوى رقم (2025/304) أحوال شخصية - تكميلي

- مطلوب من المدعى عليها / عائشة محمد سعيد الخضر دفع مبلغ 105,000 درهم.
- تستلم المدعية / شيخة محمد سعيد الخضر مبلغ 105,000 درهم.
- وعلى أن تستلم المدعية شيخة حصتها في الدكان من المدعى عليها / موزة بقيمة 150,000 درهم.

وقد أفادت المدعى عليها عائشة على أنها لا تملك المقدرة المالية على دفع أية فروقات نقدية.

مشروع القسمة الثاني:

- تخصيص القسيمة 315030004 وثيقة ملكية رقم 1962/13 للمدعية / شيخة مقابل دفع فرق نقدي لها بقيمة 105,000 درهم، وعلى أن تستلم المدعية شيخة حصتها في الدكان من المدعى عليها / موزة بقيمة 150,000 درهم.
- بيع القسيمة 315035118 وثيقة ملكية رقم 1960/252 بالمزاد العلني.
- حصة المدعى عليها / عائشة نقداً.
- ويتم احتساب الفروقات النقدية وفقاً لقيمة البيع في المزاد العلني.

بيع الإيجار في حال عدم ابطال نقل ملكية الدكان للمدعى عليها / موزة

بيع إيجار الدكان 7 المتعلق بالقسيمة رقم 315035148:

- أقر وكيل المدعى عليهم / موزة وعائشة وأمل بوجود مبلغ إيجار للدكان 7 المتعلق بالقسيمة رقم 315035148 لم يتم دفعه للمدعية شيخة الخضر، ولم يحدد هذا المبلغ.
- لم يتم تقديم تفاصيل الإيجارات المستلمة ونسخة عن عقد الإيجار والمبالغ الموزعة على الورثة.
- أفادت المدعية شيخة الخضر أنها لم تستلم ريع الإيجار عن الدكان رقم 7 المتعلق بالقسيمة رقم 315035148 منذ شهر 2024/8 ولغاية الآن وتطالب بتسديد حصتها في الإيجار عن الفترة من تاريخ 2024/08/01 ولغاية تاريخ اعداد تقرير الخبرة 2025/11/11.
- قيمة الإيجار (2 باب) مبلغ 60,000 درهم.
- الإيجار المستحق عن باب واحد مناصفة ما بين المدعية شيخة والمدعى عليها / عائشة مبلغ 15,000 درهم لكل منهما.
- الإيجار عن الفترة من تاريخ 2024/08/01 ولغاية تاريخ 2025/11/11 (كامل الفترة حتى تاريخ التقرير): ريع الإيجار المستحق للمدعية شيخة 19,192 درهم عن الفترة من 2024/08/01 ولغاية 2025/11/11، ويتم دفعه من المدعى عليها / موزة الخضر.
- قيمة الإيجار اليومي 41 درهم.

تقرير الخبرة الثاني في الدعوى رقم (2025/304) أحوال شخصية - تكميلي

الحالة الثانية في حال بطلان نقل ملكية العقار الخاص بالدكان القسيمة رقم 315035148 مشروع القسمة الأول:

- تخصيص القسيمة 315035148 للمدعى عليها / موزة.
- تخصيص القسيمة 315035118 وثيقة ملكية رقم 1960/252 للمدعى عليها / عائشة
- تخصيص القسيمة 315030004 وثيقة ملكية رقم 1962/13 للمدعية / شيخة
- ويتم بيان الفروقات النقدية بموجب مشروع القسمة المقترح.

الورث	الصفة	النسبة	الحصة في العقارات	315030004	315035118	315035148	الفروقات النقدية له / (عليه)
شيخة محمد سعيد	مدعى	%33.333	530,000	240,000			290,000
عائشة محمد سعيد	مدعى عليه	%33.333	530,000		450,000		80,000
موزة محمد سعيد	مدعى عليه	%33.333	530,000			900,000	(370,000)
المجموع		%100	1,590,000	240,000	450,000	900,000	-

- مطلوب من المدعى عليها / موزة محمد سعيد الخضر دفع مبلغ 370,000 درهم.
- تستلم المدعية / شيخة محمد سعيد الخضر مبلغ 290,000 درهم.
- تستلم المدعية / عائشة محمد سعيد الخضر مبلغ 80,000 درهم.

وقد أفادت المدعى عليها عائشة على أنها لا تملك المقدرة المالية على دفع أية فروقات نقدية.

مشروع القسمة الثاني: بيع العقارات في المزاد العلني.

بيع الإيجارات في حال بطلان نقل ملكية الدكان للمدعى عليها / موزة

- قيمة الإيجار (2 باب) مبلغ 60,000 درهم.
- الإيجار المستحق عن كامل العقار عدد 2 باب بالتساوي ما بين المدعية شيخة والمدعى عليها / عائشة والمدعى عليها / موزة مبلغ 20,000 درهم لكل منهم.
- الإيجار عن الفترة من تاريخ 2024/08/01 ولغاية تاريخ 2025/11/11 (كامل الفترة حتى تاريخ التقرير): ربيع الإيجار المستحق للمدعية شيخة 25,589 درهم عن الفترة من 2024/08/01 ولغاية 2025/11/11، ويتم دفعه من المدعى عليها / موزة الخضر.
- قيمة الإيجار اليومي 54.8 درهم.

تقرير الخبرة الثاني في الدعوى رقم (2025/304) أحوال شخصية - تكميلي

- ريع إيجار العقارين قسيمة رقم 315030004 والقسيمة رقم 315035118.
- أقرت المدعية شيخة خلال الانتقال والمعاينة استلام كامل حصتها في ريع الإيجارات عن العقارين قسيمة رقم 315030004 والقسيمة رقم 315035118.

سابعا: النتيجة والرأي:

بعد ما تقدم من عرض وشرح أعلاه وبناء على ما تم ايضاحه وبيانته في البند الرابع والخامس بشأن الأسس والإجراءات المتبعة في إعداد التقرير وكذا البند السابع المتعلق بمناقشة وتحليل تفاصيل الدعوى وفي حدود ما توفر وقدم لنا من مستندات من قبل أطراف الدعوى، فقد توصلت الخبرة الى ما يلي:

تنازلت المدعى عليها / أمل محمد عن حصتها في التركة لكل من المدعية / شيخة والمدعى عليها / عائشة والمدعى عليها / موزة، وبذلك تكون الأنصبة الشرعية في التركة بعد التنازلات والتنازلات بواقع الثلث 33.33% لكل من المدعية شيخة والمدعى عليها / عائشة والمدعى عليها / موزة.

عقارات المورث في حال عدم ابطال نقل ملكية القسيمة 315035148 الدكان للمدعى عليه / موزة، تنحصر التركة في عقارين على النحو التالي:

وثيقة ملكية 1962/0013 قسيمة رقم 315030004 أرض سكنية - بيت في منطقة سدروه بمساحة 2,186 قدم مربع، ويجوز البيع بالمزاد العلني، وتم تقدير القيمة السوقية 240,000 درهم.
وثيقة ملكية 1960/252 قسيمة رقم 315035118 أرض سكنية - بيت في منطقة سدروه بمساحة 3,987 قدم مربع، يجوز البيع بالمزاد العلني، وتقدر القيمة السوقية 450,000 درهم.

وحيث أن المدعى عليها / موزة قد حصلت على حصتها بنقل ملكية القسيمة 315035148 وإصدار وثيقة ملكية رقم 2024/5858، يتم تقسيم العقارين بين المدعية / شيخة والمدعى عليها / عائشة ضمن مشروع قسمة، مشروع القسمة الأول تخصيص القسيمة 315035118 وثيقة ملكية رقم 1960/252 للمدعى عليها / عائشة مقابل دفع فرق نقدي بقيمة 105,000 درهم، وتخصيص القسيمة 315030004 وثيقة ملكية رقم 1962/13 للمدعية / شيخة مقابل الحصول على فرق نقدي بقيمة 105,000 درهم، وعلى أن تتسلم المدعية شيخة حصتها في الدكان من المدعى عليها / موزة بقيمة 150,000 درهم، والمشروع الثاني يكون بيع القسيمة 315035118 وثيقة ملكية رقم 1960/252 بالمزاد العلني، وتخصيص تخصيص القسيمة 315030004 وثيقة ملكية رقم 1962/13 للمدعية / شيخة مقابل دفع فرق نقدي لها بقيمة 105,000 درهم، وعلى أن تتسلم المدعية شيخة حصتها في الدكان من المدعى عليها / موزة بقيمة 150,000 درهم.

حصة المدعية / شيخة في ريع الايجار من الدكان في القسيمة 315035148 عن الفترة من تاريخ 2024/08/01 ولغاية تاريخ تقرير الخبرة 2025/11/11 مبلغ 19,192 درهم، والايجار اليومي 41 درهم.

تقرير الخبرة الثاني في الدعوى رقم (2025/304) أحوال شخصية - تكميلي

وفي حال ابطال نقل ملكية القسيمة رقم 315035148 للمدعى عليها / موزة تكون عقارات المورث على النحو التالي:

القسيمة رقم 315035148 دكان عدد 2 في منطقة سدروه، بمساحة 700 قدم مربع، يجوز البيع بالمزاد العلني، وتم تقدير قيمة العقار 900,000 درهم.

وثيقة ملكية 1962/0013 قسيمة رقم 315030004 أرض سكنية - بيت في منطقة سدروه بمساحة 2,186 قدم مربع، ويجوز البيع بالمزاد العلني، وتم تقدير القيمة السوقية 240,000 درهم.

وثيقة ملكية 1960/252 قسيمة رقم 315035118 أرض سكنية - بيت في منطقة سدروه بمساحة 3,987 قدم مربع، يجوز البيع بالمزاد العلني، وتقدر القيمة السوقية 450,000 درهم.

مشروع القسمة يكون تخصيص القسيمة 315035148 للمدعى عليها / موزة، مقابل دفع فرق نقدي 370,000 درهم، وتخصيص القسيمة 315035118 وثيقة ملكية رقم 1960/252 للمدعى عليها / عائشة مقابل حصولها على فرق نقدي 80,000 درهم، وتخصيص القسيمة 315030004 وثيقة ملكية رقم 1962/13 للمدعية / شيخة وتحصل على فرق نقدي 290,000 درهم.

بيع الإيجارات في حال بطلان نقل ملكية الدكان للمدعى عليها / موزة، الإيجار المستحق للمدعية شيخة عن الفترة من تاريخ 2024/08/01 ولغاية تاريخ 2025/11/11 (كامل الفترة حتى تاريخ التقرير) مبلغ 25,589 درهم، ويتم دفعه من المدعى عليها / موزة الخضر، قيمة الإيجار اليومي 54.8 درهم.

والأمر متروك لعدالة المحكمة الموقرة

مكتب إدارة الخبراء

الخبير الحسابي
فراس شريم



الخبير العقاري
م. أيمن فرغلي

