

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

محاكم رأس الخيمة

تعلم محكمة رأس الخيمة الابتدائية – اللجنة الموحدة للمزادات - بانعقاد مزاد بين الورثة حصراً في تمام الساعة 11 صباحاً من يوم الثلاثاء الموافق 13 / 10 / 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 2017/1983- رقم القسيمة 314010147 - بمنطقة وادي دфан -بالقرب من كورنيش القواسم - رأس الخيمة- عبارة عن أرض سكنية (بيت) **مكون من بيتين** الأول مكون من حوش + 2 حمام + 3 غرف + مطبخ + سطح (خالي) والثاني مكون من حوش + 4 غرف + 2 حمام - بمساحة 1800 قدم مربع- **بمبلغ وقدرة 405000 درهم.**

2- الوثيقة رقم 2015/1983- رقم القسيمة 314010289 - بمنطقة وادي دфан - رأس الخيمة- بالقرب من كورنيش القواسم - بالقرب من بنك رأس الخيمة -عبارة عن أرض سكنية (بيت) مكون من 6 غرف + مطبخ + 2 حمام + سطح **مكون من 2 غرف** بمساحة 1800 قدم مربع- **بمبلغ وقدرة 405000 درهم.**

وذلك بناء علي طلب المحكوم له / 1- عليا عبدالرحمن عبدالكريم المضرب الأحمد 2- امل احمد عبدالرحيم كندر الأحمد 3- حمد عبدالرحمن عبدالكريم المضرب الأحمد 4- مريم عبدالرحمن عبدالكريم المضرب الأحمد **ضد** المحكوم عليهم / 1 - خالد عبدالكريم عبدالواحد المضرب الأحمد 2- ياسر عبدالكريم عبدالواحد المضرب الأحمد 3- عبدالواحد عبدالكريم عبدالواحد المضرب الأحمد 4- فاطمة عبدالكريم عبدالواحد المضرب الأحمد 5- احمد عبدالكريم عبدالواحد المضرب الأحمد 6- عائشة عبدالكريم عبدالواحد المضرب الأحمد 7- إبراهيم عبدالكريم عبدالواحد المضرب 8- نوال عبدالكريم عبدالواحد المضرب الأحمد

وذلك تنفيذا لقرار قاضي التنفيذ في القضية التنفيذية رقم 2025/12 تنفيذ تركات وتبدأ المزايدة على الوثيقة رقم 2017/1983- **بمبلغ وقدرة 405000 درهم** - والوثيقة رقم 2015/1983- **بمبلغ وقدرة 405000 درهم** بالإضافة



الي المطارييف علي أن تنتهي في ذات اليوم وسيتم البيع تحت إشراف اللجنة، وعلي من يرغب التقدم للمزايدة سداد قيمة التأمين وقدره 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 الراسي عليه المزااد أن يسدد خلال العشرة أيام التالية لجلسة البيع كامل الثمن الذي اعتمد والمصروفات وفقاً لألية الدفع الجديدة من خلال المحفظة الإلكترونية لحكومة رأس الخيمة .

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

- **وسوف يتم انعقاد الجلسة عن بُعد عن طريق رابط الدخول المعتمد من هيئة الحكومة الإلكترونية برأس الخيمة.**
- **مع التنويه أن ذلك اللينك غير مسموح الدخول به للكافة وسوف يسمح بالدخول فقط للمتزايدین اللذين قاموا بسداد التأمين الابتدائي دون سواهم.**

رابط الجلسة الإلكترونية

<https://teams.microsoft.com/meet/330781163298230?p=avfXPn4AP2cy3lg4y7>

باركود الجلسة الإلكترونية



- **ولمزيد من المعلومات التواصل مع اللجنة الموحدة للمزايدات على الواتس أب من خلال مسح الباركود التالي:-**



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

هاتف رقم 0502773063

واتس أب 0502985998

اللجنة الموحدة للمزايدات بمحاكم رأس الخيمة

تقرير الخبرة
(العقارية والحسابية)
في الدعوى رقم (2024 / 459) أحوال شخصية

تقرير الخبرة (العقارية والحسابية) في الدعوى رقم (2024 / 459) أحوال شخصية

- المدعي: عليا عبد الرحمن عبد الكريم المضرب الأحمد
- المدعي: علياء عبيد معضد بن نصر الزعابي.
- المدعي: امل احمد عبد الرحيم كندر الأحمد.
- المدعي: حمد عبد الرحمن عبد الكريم المضرب الأحمد.
- المدعي: مريم عبد الرحمن عبد الكريم المضرب الأحمد.
- المدعى عليه: خالد عبد الكريم عبد الواحد المضرب الأحمد.
- المدعى عليه: ياسر عبد الكريم عبد الواحد المضرب الأحمد.
- المدعى عليه: عبد الواحد عبد الكريم عبد الواحد المضرب الأحمد.
- المدعى عليه: فاطمه عبد الكريم عبد الواحد المضرب الأحمد.
- المدعى عليه: نوال عبد الكريم عبد الواحد المضرب الأحمد.
- المدعى عليه: أحمد عبد الكريم عبد الواحد المضرب الأحمد.
- المدعى عليه: ابراهيم عبد الكريم عبد الواحد المضرب الأحمد.
- المدعى عليه: عائشة عبد الكريم عبد الواحد المضرب الأحمد.

تقرير الخبرة العقارية والحسابية في الدعوى رقم (2024/459) أحوال شخصية

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

الموضوع: تقرير لجنة الخبرة في الدعوى رقم 2024/459 - أحوال شخصية

سعادة المستشار / قاضي الأحوال الشخصية - تركات الموقر،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،
تحية طيبة وبعد،

تنفيذا للتكليف الصادر من سعادتكم بندب لجنة خبراء مكونة من خبير عقاري وخبير حسابي تكون مهمتهم وفقا لمنطوق الحكم الوارد بالجلسة المنعقدة بتاريخ 2024/10/28، 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
حسن زمزم

الخبير العقاري
فراس اشريم

حكومة رأس الخيمة
Government of Ras Al Khaimah
الخبر / حسن زمزم

حكومة رأس الخيمة
Government of Ras Al Khaimah
الخبر / فراس اشريم

تقرير الخبرة العقارية والحسابية في الدعوى رقم (2024/459) أحوال شخصية

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 وصفتهم، وملخص أقوالهم	8
سادسا	التحليل والمناقشة	14
سابعا	اعتراضات الأطراف على مسودة التقرير	44
ثامنا	النتيجة والرأي	48

أولاً: أساس التكليف ومهمة الخبرة وفقاً للمنطوق

بموجب قرار عدالة محكمة رأس الخيمة الابتدائية - دائرة الأحوال الشخصية - تركات، والصادرة بجلسة المحكمة المنعقدة بتاريخ 2024/10/28 في الدعوى رقم 2024/459 تم انتدابنا كخبير عقاري وخبير حسابي في الدعوى المذكورة.

وحددت مهمة الخبراء كما جاء في منطوق الحكم الصادر عن عدالة المحكمة في ذات الجلسة المنعقدة بتاريخ 2024/10/28 حيث جاء فيه:

ندب خبيرين عقاري وحسابي صاحب الدور من خبراء المحكمة المختصين يناط بهم بعد الاطلاع على أوراق الدعوى وسائر مستنداتها وملف التركات الخاص بمورث الطرفين وما عسى أن يقدمه الخصوم فيها:

1. الانتقال الى العقارات والأراضي - أيًا كان نوعها - المخلفة عن مورث طرفي الدعوى المبينة بأوراق الدعوى والمستندات المقدمة من الطرفين لمعاينتها على الطبيعة وتحديد مساحتها وحدودها ومعالمها الطبيعية وبيان مالکها وسنده وتسلسل الملكية مع تحديد ما صدر فيها من تصرفات منذ وفاة المورث حتى الآن وشخص القائم بها ، وبيان ما إذا كانت أراضي فضاء أو مقام عليها مباني، وعما إذا كان أيًا منها مرهون من عدمه وفي الحالة الأولى مخاطبة البنك الراهن والانتقال إليه لبيان طبيعة الرهن وقيمه وشروطه وشخص الراهن وعما إذا كان قد تم سداد قيمة الرهن أم مازال سارياً من عدمه مع إرفاق صورة من المستندات المؤيدة لذلك، مع وضع مشروع لقسمة وفرز وتجنيد تلك الممتلكات على الورثة وفق الأنصبة الشرعية بما لا يفوت بتلك القسمة المنفعة المقصودة منما على أن يراعى في مشروع التقسيم امكانية التصرف الفعلي لتلك الحصص مستقبلاً وكذا ما يحقق رغبة الورثة في تخصيص الحصص لهم ومقدار ما يتحمله كل طرف من فروق إن وجد، وفي حالة تعذر القسمة على هذا الوضع عينا أو إذا كانت القسمة من شأنها إحداث ضرر أو نقص كبير في قيمة ومنفعة العين تحديد القيمة السوقية لكل عقار أو أرض على حده تمهيدا لبيعه بالمزاد العلني، وكذا بيان عما إذا كان يمكن بيع حصة المدعية أو راغبى القسمة دون حصص باقي الشركاء في العقار من عدمه.

تقرير الخبرة العقارية والحسابية في الدعوى رقم (2024/459) أحوال شخصية

2. وفي حالة كون العقارات تدر ريع أو مؤجرة للغير بيان المستأجرين وسندهم وتاريخ بدء الإيجار ونهايته وشخص حائزها والقائم على تأجيرها والمنتفع بالريع الخاص بتلك العقارات وبيان قيمتها الفعلية من تاريخ وفاة مورثهم حتى تاريخ اعداد التقرير وحصل الورثة فيه وما تسلمه الأطراف منها، وفي جميع الأحوال الانتقال للمجلس البلدي وبلدية رأس الخيمة للاطلاع على ما لدهما من مستندات خاصة بتلك العقارات لبيان عما إذا كان قد تم التأشير عليها في السجل العقاري من عدمه وفي الحالة الثانية بيان سبب ذلك وكذا مالكها طبقا للسجلات الرسمية ومدى إمكانية إجراء فرز وتجنيد أيا منها أو بيعها بالمزاد العلني وعما إذا كان يمكن نقل ملكيتها للورثة أو الغير من عدمه وفي الحالة الثانية بيان سبب ذلك وسنده وإرفاق صورة من المستندات المنظمة لذلك إن وجد، مع وضع عدة مشاريع للقسمة.

3. بيان الحسابات البنكية الخاصة بمورث الطرفين من تاريخ الوفاة وقيمة المبالغ المودعة فيها والعمليات المالية التي أجريت عليها وشخص القائم بها وسنده وما إذا كان تم اغلاق أيا منها وسند ذلك من عدمه وتحديد أنصبة الورثة فيها، وكذا بيان الأسهم المخلفة عن مورث الطرفين في تاريخ الوفاة وعما إذا كانت قد أجريت أية عمليات عليها من عدمه مع وضع مشروع قسمة لها مع مراعاة أن تكون الحصص لأسهم كاملة دون تجزئة طبقا لتعليمات سوق الأوراق المالية، وتحديد نصيب كل وارث في الأموال السائلة والسيارات والمشغولات الذهبية الخاصة بمورث الطرفين - ان وجدت - مع تقدير قيمتها وحصل الورثة فيها وعما إذا كان يمكن نقل ملكيتها لأحد الورثة أو الغير وفقا للإجراءات المتبعة لدى دائرة التنمية الاقتصادية من عدمه، وكلفت المحكمة الطرفين ببيان كافة عناصر التركة المعروفة لكلا منهم وكذا الالتزامات والديون المحملة بها خلوصا من ذلك لبيان التركة إجمالا وما عليها من ديون والتزاماتها مع وضع عدة مشاريع للقسمة، وعلى الخبير في سبيل تنفيذ مأموريته تحقيق دفاع طرفي التداعي في هذا الشأن، والاستماع الى أقوال الطرفين وشهودهما ومن يرى لزوم لسماع شهادتهم بغير حلف يمين والانتقال إلى أي جهة حكومية أو غير حكومية والاطلاع علم ما بها من مستندات تفيد في الدعوى.

ثانياً: أطراف الدعوى

- المدعى: عليا عبد الرحمن عبد الكريم المضرب الأحمد
- المدعى: علياء عبيد معضد بن نصر الزعابي.
- المدعى: امل احمد عبد الرحيم كندر الأحمد.
- المدعى: حمد عبد الرحمن عبد الكريم المضرب الأحمد.
- المدعى: مريم عبد الرحمن عبد الكريم المضرب الأحمد.
- المدعى عليه: خالد عبد الكريم عبد الواحد المضرب الأحمد.
- المدعى عليه: ياسر عبد الكريم عبد الواحد المضرب الأحمد.
- المدعى عليه: عبد الواحد عبد الكريم عبد الواحد المضرب الأحمد.
- المدعى عليه: فاطمه عبد الكريم عبد الواحد المضرب الأحمد.
- المدعى عليه: نوال عبد الكريم عبد الواحد المضرب الأحمد.
- المدعى عليه: أحمد عبد الكريم عبد الواحد المضرب الأحمد.
- المدعى عليه: إبراهيم عبد الكريم عبد الواحد المضرب الأحمد.
- المدعى عليه: عائشة عبد الكريم عبد الواحد المضرب الأحمد.

ثالثاً: ملخص موضوع الدعوى

تتمثل وقائع الدعوى كما تبين من مطالعة المستندات والأوراق المحفوظة في ملف الدعوى يطالب المدعون بإنهاء حالة الشيوخ في العقارات المملوكة لمورثهم وبيان الحصص وفق الأنصبة الشرعية.

رابعاً: الأسس والإجراءات التي بني عليها التقرير

1. تم الاطلاع على ملف الدعوى رقم 2024 / 459 وعلى ما يحتويه من الأوراق والمستندات الخاصة بموضوع الدعوى الماثلة وعلى نص المهمة التي كلفتنا بها عدالة المحكمة.
2. تنفيذاً للمهمة الموكلة إلينا وتطبيقاً 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.
5. قمنا بالانتقال إلى العقارات المورثة ومعاينتها على الطبيعة.

خامساً: الإجراءات المتبعة في إعداد التقرير

في حدود تفاصيل المهمة التي كلفتنا بها عدالة المحكمة وتطبيقاً 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 2024/11/06 تم استلام مهمة الخبرة العقارية والحسابية وذلك بناء على قرار عدالة المحكمة بندب خبيرين عقاري وحسابي في الدعوى رقم 2024/459 وذلك في الجلسة المنعقدة بتاريخ 2024/10/28.

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 2024/10/28، وتم تحديد نقاط النزاع وتفصيل الأمور بالشكل الذي يؤدي إلى تنفيذ المهمة وفق النطاق المحدد لها.

3. الاطلاع على ملف الدعوى:

بتاريخ 2024/11/07 تم الاطلاع الأول على ملف الدعوى وما يحتويه من أوراق ومستندات ومذكرات تفيد في بحث الأمور الموكلة لنا، إضافة إلى تسجيل بيانات الاتصال بأطراف النزاع تمهيداً لدعوتهم لحضور اجتماعات الخبرة، سنداً 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 2024/11/07 - تم توجيه الدعوة لحضور اجتماع الخبرة الأول بتاريخ 2024/11/12 من خلال برنامج الاتصال المرئي إلى أطراف الدعوى.

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

محضر الاجتماع الأول:

بتاريخ 2024/11/12 - قمنا بعقد اجتماع الخبرة الأول من خلال برنامج الاتصال المرئي مع كل من:

1. الأستاذة / أمل أحمد عبد الرحيم بصفتها وكيل المدعين.
2. الأستاذة / هناء الكبدي بصفتها وكيل المدعين.
3. الأستاذ / ياسر الأحمد بصفته المدعى عليه.
4. الأستاذ / مصطفى النجار بصفته وكيل المدعى عليه عبد الواحد عبد الكريم وإبراهيم عبد الكريم وفاطمة وعائشة وأحمد
5. الأستاذ / عبد الواحد بصفته المدعى عليه
6. الأستاذ / إبراهيم بصفته المدعى عليه
7. الأستاذ / أحمد بصفته المدعى عليه
8. الأستاذ / ياسر بصفته المدعى عليه
9. الأستاذ / نوال بصفته المدعى عليها

الخبير العقاري: فراس نبيل الخبير الحسابي: حسن زمزم

وقمنا بمناقشة الحضور فيما يخص موضوع الدعوى، وفيما يلي ملخص ما ورد فيه:

س: تم اخطار أطراف الدعوى بموجب نتيجة الاستعلام الواردة من دائرة البلدية تبين أن العقارات موضوع الدعوى تنحصر في 3 عقارات باسم المورث / عبد الكريم وهي وثائق الملكية رقم 1983/2107 - 1983/2105 - 1982/1996 ويوجد عقار باسم ورثة المرحوم وثيقة ملكية 2015/5558

أما بخصوص وثيقة الملكية رقم 1976/3669 باسم المورث / عبد الكريم سيتم استبعادها من عقارات التركة لعدم وجود رقم قسيمة تساعي، حيث لا يمكن ندب مساح لمعينة القسيمة وبيان حدودها ومشتملاتها ومساحتها، مما يتطلب من الورثة مراجعة دائرة البلدية من أجل تحديث البيانات واستخراج رقم قسيمة تساعي ومخطط موقعي للعقار.

تقرير الخبرة العقارية والحسابية في الدعوى رقم (2024/459) أحوال شخصية

والعقارات غير قابلة للفرز والتقسيم والتجنيب.
بسؤال وكيل المدعين من الحائز على العقارات موضوع الدعوى؟
أفاد أن المدعى عليهم والحائز عليها تحديدا هو المدعى عليه / إبراهيم.
بسؤال وكيل المدعين هل يوجد عقارات مؤجرة؟
أفادت نعم يوجد عقارات مؤجرة ولا يوجد لدينا تفاصيل الإيجارات والقائم على تأجير العقارات المدعى عليه إبراهيم.
بسؤال وكيل المدعين هل يوجد لديكم مشروع قسمة؟
أفاد لا يوجد مشاريع قسمة، ونطلب انهاء حالة الشروع.
بسؤال وكيل المدعين هل يرغب المدعين بحصتهم عينا في العقارات؟
أفاد يرغب المدعين في حصتهم نقدا مقابل التخارج عن حصصهم في العقارات، وان تعذر تخصيص عقارات لهم بما يتناسب مع حصصهم وفق الأنصبة الشرعية.
بسؤال المدعى عليه إبراهيم من الحائز على العقارات موضوع الدعوى؟
أفاد بعد وفاة الوالد كان القائم على العقارات هو المرحوم عبد الرحمن لغاية وفاته، وكان يقوم بأعمال الصيانة وكان يقوم بتسديد الإيجارات للبنك بسبب وجود قرض، وبعد وفاة عبد الرحمن قمت بتحصيل الإيجارات ورفض المدعين استلام الإيجارات الا من خلال المحكمة.
بسؤال المدعى عليه إبراهيم عن الإيجارات المحصلة وهل تم توزيعها؟
أفاد أن الإيجارات من تاريخ وفاة المرحوم عبد الرحمن تم تحصيلها من قبلي وكنت أقوم بتوصيلها لباقي الورثة ويوجد لدي حاليا مبلغ 92,000 درهم إيجارات لآخر سنتين إيجار بيت 21,000 درهم سنويا ويوجد عند أخي / عبد الواحد يوجد لديه 6,000 درهم إيجارات.
أفاد المدعى عليه عبد الواحد يوجد مبلغ 6,000 درهم تمثل إيجارات عقار في السوق وتم دفع مبلغ 4,000 درهم مبلغ صيانة.
بسؤال المدعى عليه إبراهيم ما هي تفاصيل الإيجارات المحصلة وهل يوجد لديكم عقود الإيجار او كشف بالاييجارات؟
أفاد لا يوجد لدينا أية سجلات أو مستندات تتعلق بالاييجارات ولا يوجد عقود ايجارات وتم توزيع الإيجارات بشكل ودي وعرفني على الورثة.
بسؤال المدعى عليه عبد الواحد هل يوجد لديكم فواتير الصيانة؟
أفاد سيتم تزويد الخبرة بنسخة عن فواتير الصيانة.
عقب وكيل المدعى عليهم يوجد عقار حسب رد البلدية في ملف التركة باسم المرحوم عبد الرحمن وتابع لبرنامج الشيخ زايد للاسكان، وتم تقديم طلب عارض لادخال تركة المورث عبد الرحمن ضمن عناصر التركة.

عقبت الخبرة أنه بموجب رد دائرة البلدية لا يوجد أية عقارات صادرة بها وثيقة ملكية باسم المورث / عبد الرحمن، ويتطلب من الورثة مراجعة دائرة البلدية من أجل تمليك العقار وإصدار وثيقة ملكية باسم المورث عبد الرحمن أو ورثته وبموجب ذلك لا يتعبر هذا العقار ضمن عناصر التركة.
بسؤال وكيل المدعى عليهم هل يوجد لديكم مشروع قسمة؟
أفاد بموجب تثمين العقارات يتم تحديد ما اذا يمكن شراء عقار حسب الحصص من العقارات الأخرى والمدعى عليهم (عبد الواحد - إبراهيم - أحمد - عائشة - فاطمة - خالد) وهم على استعداد لشراء العقارات.
بسؤال وكيل المدعين عن قيمة الإيجارات المحصلة وعن أية فترة على وجه التحديد؟
عقبت وكيل المدعين أن الإيجارات كان يتم استلامها حتى تاريخ وفاة المرحوم / عبد الرحمن.
وبعد وفاة المرحوم عبد الرحمن لم يتم تحصيل أية مبالغ إيجار من قبل المدعى عليه إبراهيم وعبد الواحد ويوجد عقارات مؤجرة كثيرة، وتم استلام رسائل بتصديق عقود إيجار لدى البلدية، ونؤكد على عدم استلام أية مبالغ من بعد وفاة المورث عبد الرحمن.
بسؤال المدعى عليه ياسر هل تم استلام أية مبالغ عن الإيجارات بعد وفاة المورث عبد الرحمن المدعى عليه إبراهيم؟
عقب المدعى عليه ياسر تم استلام مبالغ إيجارات بعد وفاة المرحوم عبد الرحمن من المدعى عليه إبراهيم وتم توزيعها على باقي الورثة ولا أذكر قيمة المبالغ وكانت لأكثر من مرتين.
بسؤال وكيل المدعين هل يوجد لديكم طلبات أخرى؟
عقبت وكيل المدعين نرغب في حصة المدعين نقداً أو أن يتم تخصيص عقارات تتناسب وحصة المدعين جميعاً حصة مشتركة لهم بما يتناسب وحصصهم وفق الأنصبة الشرعية.
بسؤال المدعى عليه ياسر ما هي طلباتك بخصوص عقارات التركة؟
أفاد المدعى عليه ياسر أرغب في حصتي نقداً في العقارات وتوزيع التركة وفق الأنصبة الشرعية.
بسؤال وكيل المدعين ووكيل المدعى عليهم هل يوجد أية ديون على التركة؟
أفاد وكيل المدعين لا يوجد ديون على التركة.
أفاد وكيل المدعى عليهم لا يوجد ديون على التركة، ويوجد فقط فواتير صيانة العقارات تمت من قبل المدعى عليه / عبد الواحد بقيمة 4,000 درهم.
بسؤال وكيل المدعى عليهم بموجب ملف التركة تبين توزيع الأرصدة النقدية في البنوك على الورثة هل يوجد أية أرصدة أخرى أو مبالغ نقدية؟
أفاد وكيل المدعى عليهم لا يوجد أية أرصدة للمورث عبد الكريم لدى البنوك العاملة في الدولة.
أفاد وكيل المدعى عليهم يوجد مبالغ نقدية لدى المدعى عليه / إبراهيم تخص المرحومة / زليخة وقت وفاتها 274,500 درهم وسيتم ايداعها في حساب أمانات المرحومة / زليخة لدى دائرة المحاكم.
ويوجد مبلغ 92,000 درهم إيجارات لدى المدعى عليه إبراهيم.

تقرير الخبرة العقارية والحسابية في الدعوى رقم (2024/459) أحوال شخصية

ويوجد مبلغ 250,000 درهم يمثل دين شخصي تحصل عليه المدعى عليه إبراهيم من المرحومة / زليخة.
والمدعى عليه إبراهيم يطلب أن يتم خصم المبلغ 92,000 درهم والدين 250,000 درهم أي ما مجموعه 342,000 درهم من حصته في الميراث.
ويوجد مبلغ 50,000 درهم عند المدعى عليه / أحمد عبد الكريم دين شخصي للوالدة زليخة ويطلب خصمه من حصته في التركة.
أقر المدعى عليه إبراهيم والمدعى عليه أحمد والمدعى عليه عبد الواحد بوجود الدين وصحته.
بسؤال وكيل المدعى عليهم هل يوجد سند دين موقع؟
أفاد وكيل المدعى عليهم لا يوجد سند دين والاقرار سيد الأدلة.
بسؤال المدعى عليها نوال هل تم استلام أية مبالغ إيجارات بعد وفاة المورث عبد الرحمن وكم كانت هل وجه التحديد؟
أفاد المدعى عليها نوال بالنسبة للإيجارات تم استلام مرتين فقط ولم يتم توزيع العقارات، وكان يوجد لدى والدتي حساب في البنك 500,000 درهم تم صرفها من الديوان، ولم يتم تقديم جميع المصوغات الذهبية.
عقبت وكيل المدعين أنه تم سحب مبالغ نقدية من خلال الصراف الالي بعد وفاة المورث من قبل المدعى عليهم.
بسؤال المدعى عليه إبراهيم هل تم سحب أية مبالغ من حساب المرحومة زليخة بعد وفاتها وهل بطاقة الصراف الالي موجودة لديك؟
أفاد المدعى عليه إبراهيم لا أذكر ان كان تم سحب أية مبالغ بعد وفاة المرحومة زليخة وبطاقة البنك لدى المدعى عليه إبراهيم.
بسؤال المدعى عليها نوال هل يوجد لديك أي طلبات بخصوص التركة؟
أفادت المدعى عليها نوال أرغب في حصتي في التركة نقدا.
بسؤال المدعى عليه إبراهيم هل تم تسديد مخالفات المركبات؟
أفاد المدعى إبراهيم تم دفع المخالفات وسيتم تقديم الايصال للمحكمة.
بسؤال وكيل المدعى عليهم هل يوجد لديكم أية طلبات أخرى؟
أفاد وكيل المدعى عليهم تم تقديم طلب عارض بخصوص تركة المرحوم عبد الرحمن تتمثل في عقار منحة سكنية وأرقام لوحات مركبات ورخصة تجارية وأرقام اتصالات.
عقبت الخبرة أن أرقام الاتصالات وأرقام اللوحات والرخصة التجارية خارج نطاق الخبرة العقارية والحسابية.
تم تحديد موعد الانتقال يوم الخميس الموافق 2024/11/14 الساعة 09:30 صباحا.
إبراهيم 0505945999 - 0554466000

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:

بيان الأنصبة الشرعية

بتاريخ 2013/01/17 توفي المرحوم / عبد الكريم عبد الواحد عبد الكريم المضرب الأحمد، وبموجب وثيقة اثبات الوفاة وحصر الورثة 2014/516 انحصرت المسألة الارثية على النحو التالي:

الورث	الصلة	الصفة	الأسهم
زليخة عبد الرحمن	أرملة	متوفي	15
خالد عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	14
أحمد عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	14
إبراهيم عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	14
عبد الرحمن عبد الكريم	ابن	متوفي	14
ياسر عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	14
عبد الواحد عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	14
فاطمة عبد الكريم	بنت	مدعى عليه	7
نوال عبد الكريم	بنت	مدعى عليه	7
عائشة عبد الكريم	بنت	مدعى عليه	7
		المجموع	120

بتاريخ 2017/11/28 توفي المرحوم / عبد الرحمن عبد الكريم عبد الواحد المضرب الأحمد، وبموجب وثيقة اثبات الوفاة وحصر الورثة 2017/826 انحصرت المسألة الارثية على النحو التالي:

الورث	الصلة	الصفة	الأسهم
زليخة عبد الرحمن	والدته	متوفي	24
أمل أحمد	زوجة	مدعى	18
مريم عبد الرحمن	بنت	مدعى	17
حمد عبد الرحمن	ابن	مدعى	34
عيسى عبد الرحمن	ابن	مدعى	34
علياء عبد الرحمن	بنت	مدعى	17

تقرير الخبرة العقارية والحسابية في الدعوى رقم (2024/459) أحوال شخصية

144	المجموع		
-----	---------	--	--

بتاريخ 2023/06/20 توفي المرحوم / زليخة عبد الرحيم محمد كندر، وبموجب وثيقة اثبات الوفاة وحصر الورثة 2024/458 انحصرت المسألة الارثية على النحو التالي:

الورث	الصلة	الصفة	الأسهم
خالد عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	12
أحمد عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	12
إبراهيم عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	12
ياسر عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	12
عبد الواحد عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	12
فاطمة عبد الكريم	بنت	مدعى عليه	6
نوال عبد الكريم	بنت	مدعى عليه	6
عائشة عبد الكريم	بنت	مدعى عليه	6
حمد عبد الرحمن	وصية واجبة	مدعى	4
عيسى عبد الرحمن	وصية واجبة	مدعى	4
مريم عبد الرحمن	وصية واجبة	مدعى	2
علياء عبد الرحمن	وصية واجبة	مدعى	2
		المجموع	90

الأنصبة الشرعية النهائية:

الورث	الصلة	الصفة	ورثة عبد الكريم	ورثة عبد الرحمن	ورثة زليخة	الأنصبة الشرعية
زليخة عبد الرحمن	أرملة	متوفى	15	2.333	(17.33)	-
خالد عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	14		2.31	16.311
أحمد عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	14		2.31	16.311
إبراهيم عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	14		2.31	16.311
عبد الرحمن عبد الكريم	ابن	متوفى	14	-14		-
ياسر عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	14		2.31	16.311
عبد الواحد عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	14		2.31	16.311
فاطمة عبد الكريم	بنت	مدعى عليه	7		1.16	8.156
نوال عبد الكريم	بنت	مدعى عليه	7		1.16	8.156

تقرير الخبرة العقارية والحسابية في الدعوى رقم (2024/459) أحوال شخصية

8.156	1.16		7	مدعى عليه	بنت	عائشة عبد الكريم
1.750		1.750		مدعى	زوجة	أمل أحمد
2.038	0.39	1.653		مدعى	بنت عبد الرحمن	مريم عبد الرحمن
4.076	0.77	3.306		مدعى	ابن عبد الرحمن	حمد عبد الرحمن
4.076	0.77	3.306		مدعى	ابن عبد الرحمن	عيسى عبد الرحمن
2.038	0.39	1.653		مدعى	بنت عبد الرحمن	علياء عبد الرحمن
120	(0)	-	120	المجموع		

العقارات موضوع الدعوى:

بموجب خطاب دائرة البلدية الوارد بتاريخ 2024/11/08 بشأن الإفادة عن بيانات أملاك المورث تبين الآتي:

عقارات المورث / عبد الكريم عبد الواحد الاحمد

العقار الأول

رقم وثيقة الملكية	1983/2107	النوع	أرض سكنية - بيت
رقم القسيمة	314010147	المنطقة	وادي دفان رأس الخيمة
المالك الحالي	المرحوم / عبد الكريم عبد الواحد عبد الكريم المضرب الأحمد		
تسلسل الملكية	وثيقة اثبات 1980/6171، ملغية وصدر عليها وثيقة انتقال رقم 1983/2107		
المساحة	1,800 قدم مربع	نوع العقار	بيت سكني
المشتملات	بيتين: بيت 1: حوش + 2 حمام + 3 غرف + مطبخ + سطح (خالي) بيت 2: حوش + 4 غرف + 2 حمام (1,000 درهم شهرياً)		

الفرز والتجنيب والتقسيم	لا يجوز الفرز والتقسيم وتجنيب 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
القيود	لا يوجد أية قيود على الوثيقة وغير موقوفة على المخطط العام.
التصرفات	لا يوجد تصرفات بعد تاريخ الوفاة 2013/01/27
المخطط العام	غير موقوفة على المخطط العام
التأشير في السجل العقاري	تم التأشير على الوثيقة في السجل العقاري

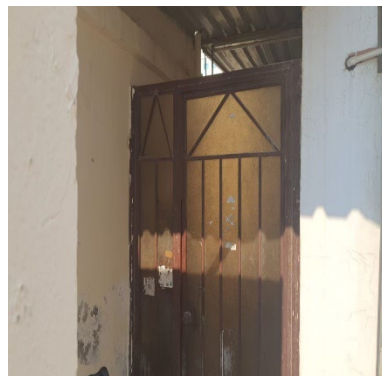
تقرير الخبرة العقارية والحسابية في الدعوى رقم (2024/459) أحوال شخصية

محضر الانتقال والمعاينة

رقم القسيمة	314010147	تاريخ المعاينة	2024/11/14
الحضور			
الخبير	حسن زمزم		
المساح	سليم		
المدعى عليه	عبد الواحد		
المدعى عليه	ابراهيم		

تفاصيل المنطقة والموقع	
المنطقة	منطقة سكنية شعبية
الموقع	راس الخيمة
المعالم القريبة	كورنيش القواسم - بنك رأس الخيمة

وصف العقار أرض سكنية مبنية - بيتين	
استخدام العقار	سكني
الحائز على العقار	بيت مؤجر وبيت خالي
المعاينة من الداخل	بيت 1: حوش + 2 حمام + 3 غرف + مطبخ + سطح (خالي) بيت 2: حوش + 4 غرف + 2 حمام (1,000 درهم شهرياً)
المعاينة من الخارج	طريق فرعي غير معبد
الحالة الانشائية العامة	عادية
الخدمات ماء - كهرباء - اتصالات	متوفرة



تقرير الخبرة العقارية والحسابية في الدعوى رقم (2024/459) أحوال شخصية

تقييم العقار:

- طريقة التقييم بالمقارنة

○ من خلال دراسة أسعار العقارات المماثلة في المنطقة من حيث عمر البناء والموقع

في ذات المنطقة تبين وجود بيوعات مقارنة على النحو التالي:

النوع	المنطقة	المساحة	السعر
بيت	دفان رأس الخيمة	1,800	450,000
بيت	دهان	1,800	370,000

- متوسط سعر القدم المربع 225 درهم.

- القيمة السوقية للبيت السكني وثيقة ملكية رقم 1983/2107 قسيمة رقم 314010147 مبلغ

405,000 درهم.

تقرير الخبرة العقارية والحسابية في الدعوى رقم (2024/459) أحوال شخصية

العقار الثاني

رقم وثيقة الملكية	1983/2105	النوع	أرض سكنية - بيت
رقم القسيمة	314010289	المنطقة	وادي دفان رأس الخيمة
المالك الحالي	المرحوم / عبد الكريم عبد الواحد عبد الكريم المضرب الأحمد		
تسلسل الملكية	وثيقة انتقال 1971/2105، ملغية وصدر عليها وثيقة اثبات 1980/6718، ملغية وصدر عليها وثيقة انتقال 1983/2105		
المساحة	1,800 قدم مربع	نوع العقار	
المشتملات	بيت: 6 غرف + مطبخ + 2 حمام + سطح مكون من 2 غرفة (مؤجر بقيمة 2,000 درهم شهريا)		

الفرز والتجنيب والتقسيم	لا يجوز الفرز والتقسيم وتجنيب 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
القيود	لا يوجد أية قيود على الوثيقة وغير موقوفة على المخطط العام.
التصرفات	لا يوجد تصرفات بعد تاريخ الوفاة 2013/01/27
المخطط العام	غير موقوفة على المخطط العام
التأشير في السجل العقاري	تم التأشير على الوثيقة في السجل العقاري

محضر الانتقال والمعاينة

رقم القسيمة	314010289	تاريخ المعاينة	2024/11/14
الحضور			
الخبير	حسن زمزم		
المساح	سليم		
المدعى عليه	عبد الواحد		
المدعى عليه	ابراهيم		

منطقة سكنية شعبية			
المنطقة	منطقة سكنية شعبية		
الموقع	راس الخيمة		
المعالم القريبة	كورنيش القواسم - بنك رأس الخيمة		

وصف العقار أرض سكنية بيت			
استخدام العقار	سكني مؤجر		
الحائز على العقار	بيت مؤجر		

تقرير الخبرة العقارية والحسابية في الدعوى رقم (2024/459) أحوال شخصية

المعاينة من الداخل	بيت: 6 غرف + مطبخ + 2 حمام + سطح مكون من 2 غرفة (مؤجر بقيمة 2,000 درهم شهريا)
المعاينة من الخارج	طريق فرعي غير معبد
الحالة الانشائية العامة	عادية
الخدمات ماء - كهرباء - اتصالات	متوفرة

صور العقار



تقييم العقار:

• طريقة التقييم بالمقارنة

- من خلال دراسة أسعار العقارات المماثلة في المنطقة من حيث عمر البناء والموقع في ذات المنطقة تبين وجود بيوعات مقارنة على النحو التالي:

النوع	المنطقة	المساحة	السعر
بيت	دفان رأس الخيمة	1,800	450,000
بيت	دهان	1,800	370,000

- متوسط سعر القدم المربع 225 درهم.
- القيمة السوقية للبيت السكني وثيقة ملكية رقم 1983/2105 قسيمة رقم 314010289 مبلغ 405,000 درهم.

تقرير الخبرة العقارية والحسابية في الدعوى رقم (2024/459) أحوال شخصية

العقار الثالث

رقم وثيقة الملكية	1982/91996	النوع	أرض سكنية - بيت
رقم القسيمة	315015378	المنطقة	رأس الخيمة
المالك الحالي	المرحوم / عبد الكريم عبد الواحد عبد الكريم المضرب الأحمد		
تسلسل الملكية	لا يوجد تسلسل		
المساحة	2,050 قدم مربع	نوع العقار	بيت سكني
المشتملات	بيت 1: 2 غرفة + 2 حمام + سطح + مطبخ بيت 2: 2 غرفة + 2 حمام + مطبخ + مخزن		

الفرز والتجنيب والتقسيم	لا يجوز الفرز والتقسيم وتجنيب 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
القيود	لا يوجد أية قيود على الوثيقة وغير موقوفة على المخطط العام.
التصرفات	لا يوجد تصرفات بعد تاريخ الوفاة 2013/01/27
المخطط العام	غير موقوفة على المخطط العام
التأشير في السجل العقاري	تم التأشير على الوثيقة في السجل العقاري

محضر الانتقال والمعاينة

رقم القسيمة	315015378	تاريخ المعاينة	2024/11/14
الحضور			
الخبير	حسن زمزم		
المساح	سليم		
المدعى عليه	عبد الواحد		
المدعى عليه	إبراهيم		

تفاصيل المنطقة والموقع			
المنطقة	منطقة سكنية شعبية وسكن عمال		
الموقع	السوق القديم		
المعالم القريبة	متحف رأس الخيمة		

وصف العقار أرض سكنية - بيتين			
استخدام العقار	سكني مؤجر		
الحائز على العقار	مؤجر بقيمة 21,000 درهم سنوياً		

تقرير الخبرة العقارية والحسابية في الدعوى رقم (2024/459) أحوال شخصية

المعاينة من الداخل	بيت 1: 2 غرفة + 2 حمام + سطح + مطبخ بيت 2: 2 غرفة + 2 حمام + مطبخ + مخزن
المعاينة من الخارج	طريق فرعي غير معبد
الحالة الانشائية العامة	عادية
الخدمات ماء - كهرباء - اتصالات	متوفرة
ملاحظات	

صور العقار



تقييم العقار:

• طريقة التقييم بالمقارنة

- من خلال دراسة أسعار العقارات المماثلة في المنطقة من حيث عمر البناء والموقع في ذات المنطقة تبين وجود بيوعات مقارنة على النحو التالي:

النوع	المنطقة	المساحة	السعر
بيت	دخان رأس الخيمة	1,800	450,000
بيت	دهان	1,800	370,000

• متوسط سعر القدم المربع 225 درهم.

- القيمة السوقية للبيت السكني وثيقة ملكية رقم 1982/91996 قسيمة رقم 315015378 مبلغ 460,000 درهم.

تقرير الخبرة العقارية والحسابية في الدعوى رقم (2024/459) أحوال شخصية

العقار الرابع

عقارات باسم ورثة المرحوم / عبد الكريم عبد الواحد الأحمد.

رقم وثيقة الملكية	2015/5558	النوع	أرض سكنية - بيت
رقم القسيمة	405120011	المنطقة	قصر بن محمد
المالك الحالي	ورثة المرحوم عبد الكريم عبد الواحد عبد الكريم المضرب الأحمد		
تسلسل الملكية	وثيقة انتقال رقم 1991/3667 باسم عبد الكريم المضرب، انتقلت للورثة بموجب وثيقة انتقال رقم 2015/5558.		
المساحة	8,652 قدم مربع	نوع العقار	سكني مبني
المشتملات	بيت مكون من: حوش + مطبخ + غرفة خادمة + حمام فيلا مكونة من: مجلس + غرفة طعام + غرفة مع حمام + غرفة + غرفة مع حمام + صالة + غرفة + غرفة مع حمام ملحق مكون من غرفة + صالة صغيرة + حمام		

الفرز والتجنيب والتقسيم	لا يجوز الفرز والتقسيم وتجنيب القسائم
إمكانية التصرف بين الورثة	يجوز التصرف بالعقار بالبيع أو التنازل بين الورثة
إمكانية البيع للغير وبالمزاد العلني	لا يجوز التصرف بالعقار بالبيع للغير وبالمزاد العلني كون أصل الأرض منحة القيود
القيود	لا يوجد أية قيود على الوثيقة وغير موقوفة على المخطط العام.
التصرفات	لا يوجد تصرفات بعد تاريخ الوفاة 2013/01/27
المخطط العام	غير موقوفة على المخطط العام
التأشير في السجل العقاري	تم التأشير على الوثيقة في السجل العقاري

محضر الانتقال والمعاينة

رقم القسيمة	405120011	تاريخ المعاينة	2024/11/14
الحضور			
الخبير	حسن زمزم		
المساح	سليم		
المدعى عليه	عبد الواحد		

تفاصيل المنطقة والموقع			
المنطقة	منطقة سكنية		
الموقع	الظيثن الشمالي - مدينة قصر بن محمد		
المعالم القريبة	مدرسة الشويفات - النعيم سيتي سنتر -		

وصف العقار أرض سكنية مبنية			
استخدام العقار	سكني		

تقرير الخبرة العقارية والحسابية في الدعوى رقم (2024/459) أحوال شخصية

الحائز على العقار	المدعى عليها: فاطمة عبد الكريم عبد الواحد
المعاينة من الداخل	بيت مكون من: حوش + مطبخ + غرفة خادمة + حمام فيلا مكونة من: مجلس + غرفة طعام + غرفة مع حمام + غرفة + غرفة + غرفة + غرفة مع حمام ملحق مكون من غرفة + صالة صغيرة + حمام
المعاينة من الخارج	طريق فرعي معبد
الحالة الانشائية العامة	عادية
الخدمات ماء - كهرباء - اتصالات	متوفرة

صور العقار



تقييم العقار:

• طريقة التقييم بالمقارنة

- من خلال دراسة أسعار العقارات المماثلة في المنطقة من حيث عمر البناء والموقع في ذات المنطقة تبين وجود بيعات مقارنة على النحو التالي:

النوع	المنطقة	المساحة	السعر
بيت	الظيت الشمالي	8,000	780,000
بيت	الظيت الشمالي	8,000	850,000

- متوسط سعر القدم المربع 100 درهم.

- القيمة السوقية للبيت السكني وثيقة ملكية رقم 2015/5558 قسيمة رقم 405120011 مبلغ 865,000 درهم.

تقرير الخبرة العقارية والحسابية في الدعوى رقم (2024/459) أحوال شخصية

العقار المستبعد من عناصر التركة

رقم وثيقة الملكية	1976/3669	النوع	أرض سكنية - بيت
رقم القسيمة	لا يوجد رقم تساعي	المنطقة	دفان رأس الخيمة
المالك الحالي	المرحوم / عبد الكريم عبد الواحد عبد الكريم المضرب الأحمد		
تسلسل الملكية	لا يوجد تسلسل		
المساحة	نوع العقار		
المشتملات			

الفرز والتجنيب والتقسيم	لا يجوز الفرز والتقسيم وتجنيب 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 كون أصل الأرض منحة.
القيود	لا يوجد أية قيود على الوثيقة وغير موقوفة على المخطط العام.
التصرفات	لا يوجد تصرفات بعد تاريخ الوفاة 2013/01/27
المخطط العام	غير موقوفة على المخطط العام
التأشير في السجل العقاري	تم التأشير على الوثيقة في السجل العقاري

سيتم استبعاد هذا العقار من عناصر التركة لعدم وجود رقم قسيمة تساعي، وقد تم إبلاغ أطراف الدعوى خلال اجتماع الخبرة باستبعاد هذا العقار لعدم وجود رقم قسيمة تساعي حيث أنه بدون وجود رقم القسيمة التساعي لا يمكن للخبرة العقارية اجراء أي من الآتي:

- ندب مساح لمعاينة العقار.
- تحديد موقع العقار.
- بيان مساحة وحدود العقار.
- بيان مشتملات العقار.
- تحديد موقع العقار.

وبموجب ذلك يتطلب من الورثة مراجعة دائرة البلدية من أجل تحديث البيانات واستخراج رقم قسم تساعي ومخطط موقعي.

تقرير الخبرة العقارية والحسابية في الدعوى رقم (2024/459) أحوال شخصية

عقارات المورثة / زليخة كندر:

بموجب خطاب دائرة البلدية الوارد بتاريخ 2024/11/04 تم الإفادة بوجود عقار على النحو التالي:

- وثيقة ملكية رقم 2015/05558
 - المالك الحالي ورثة المرحوم / عبد الكريم المضرب.
 - انتقلت للورثة بموجب وثيقة ملكية 1991/3667.
- وقد ورد هذا العقار ضمن عقارات المورث / عبد الكريم المضرب المسجلة باسم الورثة.

بتاريخ 2024/11/15 قام وكيل المدعين بإرسال حافظة مستندات من خلال البريد الالكتروني تضمنت نسخة عن تحري صادر من دائرة البلدية عن العقارات المسجلة باسم المورثة / زليخة كندر والمورث / عبد الكريم المضرب وعلى النحو التالي:

1- التحري الخاص بالمورثة / زليخة كندر:

جدول الملكيات:

رقم القسيمة	المنطقة	نوع العقار	طريقة التملك	مساحة العقار	رقم الملكية	من	الحالة	النوع	مشتركة
405120011	صقر بن محمد	أرض سكنية - فيلا	إرث	800 متر مربع	2015/5558	2015/07/05	سارية	انتقال	نعم

جدول المنح:

رقم القسيمة	المنطقة	استخدام العقار	نوع المنحة	من	إلى	الحالة	مشتركة
412011243	خليفة بن زايد	سكني - خاص	برنامج الشيخ زايد	2019/10/07	2020/04/07	منتهية	لا

رد الخبرة:

بعد الاطلاع على التحري تبين أن القسيمة 405120011 تم ادراجها ضمن عقارات المورث عبد الكريم المضرب، حيث أن وثيقة الملكية صادرة باسم ورثة المرحوم / عبد الكريم.

أما المنحة السكنية قسيمة رقم 412011243 فهي منحة سكنية لم تملك وحالتها منتهية، ولم يصدر بها وثيقة ملكية باسم المورث أو باسم الورثة، وبموجب ذلك لا تعتبر ضمن عناصر التركة، ولم يتم التأشير في

تقرير الخبرة العقارية والحسابية في الدعوى رقم (2024/459) أحوال شخصية

السجل العقاري عليها، ويتعين على الورثة مراجعة دائرة البلدية بخصوص إجراءات تملكها وإصدار وثيقة ملكية باسم ورثة المرحومة / زليخة ومخطط موقعي.

2- التحري الخاص بالمورث / عبد الكريم المضرب:

وثيقة تحري عقاري تضمنت العقارات التالية وحالتها

رقم القسيمة	المنطقة	نوع العقار	طريقة التملك	مساحة العقار	رقم الملكية	نسبة التملك	من	الى	الحالة	نوع الملكية	مشاركة	جهة الرهن
Plot Num	Area	Property Type	Ownership Method	Property Area M ² /م ²	T.D Number	Ownership Share %	Start Relation	End Relation	Status	T.D Type	Shared	Mortgage
314010147	دخان - رأس الخيمة	أرض سكنية - مبنية	شراء	167.22	1983/92107	100.000	1983-05-11		سارية	إنتقال	لا	
314010289	دخان - رأس الخيمة	أرض سكنية - مبنية	شراء	166.62	1983/92105	100.000	1983-05-11		سارية	إنتقال	لا	
315015378	رأس الخيمة القديمة	أرض سكنية - مبنية	شراء	195.272	1982/91996	100.000	1982-10-26		سارية	إنتقال	لا	
		أرض سكنية - مبنية	شراء		1976/03669	100.000	1976-07-31		سارية	إثبات	لا	
209020098	الحديثة	أرض سكنية - مبنية	منحة	300.374	1983/00149	100.000	1983-04-16	1983-05-18	ملغي بيع	إثبات	لا	
302010430	جلفار	أرض سكنية - خالية	شراء - عوض	657.54	2001/05851		2001-02-18	2001-07-11	ملغي بيع	إثبات	نعم	
305030033	جلفار	أرض سكنية - خالية	عوض	359.999	1977/01596		1977-09-28	1999-09-14	ملغي بيع	إثبات	نعم	
305030035	جلفار	أرض سكنية - خالية	عوض	359.999	1977/01598		1977-09-28	1999-09-14	ملغي بيع	إثبات	نعم	
305030036	جلفار	أرض سكنية - خالية	عوض	360.001	1977/01599		1977-09-28	1999-09-14	ملغي بيع	إثبات	نعم	
305030041	جلفار	أرض سكنية - خالية	عوض	359.999	1977/01597		1977-09-28	1999-09-04	ملغي بيع	إثبات	نعم	
305030042	جلفار	أرض سكنية - خالية	عوض	360	1977/01594		1977-09-28	1999-09-04	ملغي بيع	إثبات	نعم	
406030050	الخران	أرض سكنية - خالية	عوض	1,800	1987/00762	100.000	1978-07-29	1987-08-09	ملغي بيع	إثبات	لا	
		أرض سكنية - خالية	عوض		1977/01600		1977-09-28	1999-09-14	ملغي بيع	إثبات	نعم	
		أرض سكنية - خالية	عوض		1977/01595		1977-09-28	1999-09-14	ملغي بيع	إثبات	نعم	
		أرض سكنية - خالية	عوض		1982/07468	100.000	1982-01-11	1987-07-29	ملغي تعويض أرض	إثبات	لا	
405120011	مدينة صقر بن محمد	أرض سكنية - فيلا	شراء	800	1991/93667	100.000	1991-06-12	2015-07-05	ملغية إنتقلت للورثة	إنتقال	لا	

تقرير الخبرة العقارية والحسابية في الدعوى رقم (2024/459) أحوال شخصية

رد الخبرة:

من خلال الاطلاع على التحري تبين أنّ عقارات المورث / عبد الكريم المضرب الصادر بها وثائق ملكية باسمه، تنحصر في عدد خمس عقارات كما سبق وتم بيانه تفصيلاً أعلاه، كما تضمن التحري عقارات عددها 16 عقار وهي على النحو التالي:

- 1- تم إلغاء وبيع عدد 11 عقارا في حياة المورث كما هو مبين في التحري أعلاه.
 - 2- تم انتقال العقار وثيقة 1991/93667 قسيمة 405120011 إلى الورثة وتم احتسابها ضمن عقارات التركة، وهي ذات الوثيقة المذكورة في التحري الوارد لعقارات المورثة زليخة والمورث عبد الرحمن على اعتبارهم من ضمن ورثة المرحوم / عبد الكريم، حيث صدرت الوثيقة رقم 2015/5558 باسم الورثة.
 - 3- عدد 4 عقارات ما تزال مسجلة باسم المورث وصدر بها وثائق ملكية ومخطط موقعي ورقم تساعي والتي تم بيانها في الرد الوارد من بلدية رأس الخيمة.
 - 4- عدد 1 عقار واحد تم استبعاده من العقارات وهو وثيقة 1976/3669 لعدم صدور رقم تساعي له وعلى النحو الوارد تفصيلا ضمن عقارات المورث.
- كما تؤكد الخبرة على أنه تم اخطار أطراف الدعوى خلال اجتماع الخبرة بأن العقارات التي تعتبر ضمن عناصر التركة هي العقارات التي صدرت بها وثائق ملكية ويوجد بها رقم قسيمة تساعي، وأية عقارات لم يصدر بها وثائق ملكية أو رقم قسيمة تساعي لا تعتبر من عناصر التركة، ويتطلب من الورثة مراجعة دائرة البلدية لتحديث البيانات وإصدار وثائق ملكية ومخطط موقعي للعقارات التي لم يصدر بها وثائق ملكية، وتحديث بيانات الملكيات التي لا يوجد بها رقم قسيمة تساعي.

عقارات المورث عبد الرحمن المضرب

بموجب خطاب دائرة البلدية الوارد بتاريخ 2024/11/11 تم الإفادة بوجود عقار على النحو التالي:

- وثيقة ملكية رقم 2015/05558
- المالك الحالي ورثة المرحوم / عبد الكريم المضرب.
- انتقلت للورثة بموجب وثيقة ملكية 1991/3667.

وقد ورد هذا العقار ضمن عقارات المورث / عبد الكريم المضرب المسجلة باسم الورثة.

وبتاريخ 2024/11/15 قام وكيل المدعين بإرسال حافظة مستندات بالبريد الالكتروني تضمنت نسخة عن تحري صادر من دائرة البلدية عن العقارات المسجلة باسم المورثة / زليخة كندر وعلى النحو التالي:

تقرير الخبرة العقارية والحسابية في الدعوى رقم (2024/459) أحوال شخصية

احتساب حصص الورثة في العقارات الخاصة بالمورث / عبد الكريم المضرب وفق الأنصبة الشرعية

الوريث	الصلة	الصفة	الأنصبة الشرعية	314010147	314010289	315015378	405120011	المجموع
خالد عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	16.311	55,050.00	55,050.00	62,525.93	117,575.93	290,201.85
أحمد عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	16.311	55,050.00	55,050.00	62,525.93	117,575.93	290,201.85
إبراهيم عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	16.311	55,050.00	55,050.00	62,525.93	117,575.93	290,201.85
ياسر عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	16.311	55,050.00	55,050.00	62,525.93	117,575.93	290,201.85
عبد الواحد عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	16.311	55,050.00	55,050.00	62,525.93	117,575.93	290,201.85
فاطمة عبد الكريم	بنت	مدعى عليه	8.156	27,525.00	27,525.00	31,262.96	58,787.96	145,100.93
نوال عبد الكريم	بنت	مدعى عليه	8.156	27,525.00	27,525.00	31,262.96	58,787.96	145,100.93
عائشة عبد الكريم	بنت	مدعى عليه	8.156	27,525.00	27,525.00	31,262.96	58,787.96	145,100.93
أمل أحمد	زوجة	مدعى	1.750	5,906.25	5,906.25	6,708.33	12,614.58	31,135.42
مريم عبد الرحمن	بنت عبد الرحمن	مدعى	2.038	6,878.13	6,878.13	7,812.19	14,690.32	36,258.76
حمد عبد الرحمن	ابن عبد الرحمن	مدعى	4.076	13,756.25	13,756.25	15,624.38	29,380.63	72,517.52
عيسى عبد الرحمن	ابن عبد الرحمن	مدعى	4.076	13,756.25	13,756.25	15,624.38	29,380.63	72,517.52
علياء عبد الرحمن	بنت عبد الرحمن	مدعى	2.038	6,878.13	6,878.13	7,812.19	14,690.32	36,258.76
		المجموع	120	405,000	405,000	460,000	865,000	2,135,000

مشاريع قسمة العقارات بين الورثة:

- لا يوجد مشروع قسمة متفق عليه بين الورثة.
- يرغب المدعين بحصتهم في العقارات نقداً.
- يرغب المدعين في الحصول على عقار خاص بهم إن كانت حصصهم الشرعية في العقارات مساوية لعقار من العقارات المورثة. ولقد تبين أن حصة المدعين الشرعية في العقارات هي 248,687.96 درهم، ولا يوجد عقار قيمته يتناسب مع حصتهم الشرعية دون دفع فروقات نقدية
- طلب المدعى عليهم (أحمد عبد الكريم، إبراهيم عبد الكريم، عبد الواحد عبد الكريم، فاطمة عبد الكريم، عائشة عبد الكريم) أن يتم تقييم العقارات ومن ثم سيقوموا بتحديد العقارات التي يرغبوا بشرائها.
- المدعى عليهم خالد، ياسر، نوال يرغبوا بحصصهم نقداً
- العقارات غير قابلة للفرز والتقسيم والتجنيب عينا بين الورثة.
- سيتم احتساب حصص الورثة في العقارات وفق الأنصبة الشرعية.
- بموجب ذلك سيتم وضع مشروع قسمة واحد يتمثل في عرض العقارات بالبيع في المزاد الداخلي على الورثة على أن يبدأ السعر من القيمة السوقية
- مشروع عرض العقارات للبيع بالمزاد الداخلي بين الورثة
- احتساب حصص الورثة في العقارات التي تم اعتبارها ضمن عناصر التركة على النحو التالي:

الورث	الطلة	الصفة	الأنصبة الشرعية	314010147	314010289	315015378	405120011	المجموع
خالد عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	16.311	55,050.00	55,050.00	62,525.93	117,575.93	290,201.85
أحمد عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	16.311	55,050.00	55,050.00	62,525.93	117,575.93	290,201.85
إبراهيم عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	16.311	55,050.00	55,050.00	62,525.93	117,575.93	290,201.85
ياسر عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	16.311	55,050.00	55,050.00	62,525.93	117,575.93	290,201.85
عبد الواحد عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	16.311	55,050.00	55,050.00	62,525.93	117,575.93	290,201.85
فاطمة عبد الكريم	بنت	مدعى عليه	8.156	27,525.00	27,525.00	31,262.96	58,787.96	145,100.93

تقرير الخبرة العقارية والحسابية في الدعوى رقم (2024/459) أحوال شخصية

145,100.93	58,787.96	31,262.96	27,525.00	27,525.00	8.156	مدعى عليه	بنت	نوال عبد الكريم
145,100.93	58,787.96	31,262.96	27,525.00	27,525.00	8.156	مدعى عليه	بنت	عائشة عبد الكريم
31,135.42	12,614.58	6,708.33	5,906.25	5,906.25	1.750	مدعى	زوجة	أمل أحمد
36,258.76	14,690.32	7,812.19	6,878.13	6,878.13	2.038	مدعى	بنت عبد الرحمن	مريم عبد الرحمن
72,517.52	29,380.63	15,624.38	13,756.25	13,756.25	4.076	مدعى	ابن عبد الرحمن	حمد عبد الرحمن
72,517.52	29,380.63	15,624.38	13,756.25	13,756.25	4.076	مدعى	ابن عبد الرحمن	عيسى عبد الرحمن
36,258.76	14,690.32	7,812.19	6,878.13	6,878.13	2.038	مدعى	بنت عبد الرحمن	علياء عبد الرحمن
2,135,000	865,000	460,000	405,000	405,000	120	المجموع		

ريع العقار:

- بموجب إقرار المدعين والمدعى عليهم الحاضرين خلال اجتماع الخبرة تم استلام ريع الإيجارات حتى تاريخ وفاة المورث / عبد الرحمن عبد الكريم المضرب بتاريخ 2017/11/28.
- بموجب المذكرة المقدمة من وكيل المدعى عليهم (عبد الواحد - فاطمة - إبراهيم - عائشة - أحمد) 2024/11/14 تم الإقرار بوجود مبلغ نقدي 92,000 درهم لدى المدعى عليه إبراهيم يتعلق بريع الإيجارات.
- خلال اجتماع الخبرة أقر المدعى عليه إبراهيم، أن القائم على تحصيل ريع الإيجارات بعد وفاة المورث / عبد الرحمن المضرب هو المدعى عليه / إبراهيم المضرب.
- خلال اجتماع الخبرة أفاد المدعى عليه / إبراهيم المضرب بعدم وجود أية سجلات أو عقود إيجار للعقارات.
- خلال اجتماع الخبرة أفاد المدعى عليه / إبراهيم المضرب أنه لا يذكر على وجه التحديد المبالغ التي تم توزيعها بعد وفاة المورث / عبد الرحمن على الورثة عن ريع الإيجارات ولا يوجد لديه أية مستندات تثبت توزيع أية مبالغ عن ريع الإيجارات.
- خلال اجتماع الخبرة أفادت وكيل المدعين بعدم استلام المدعين أية مبالغ عن ريع الإيجارات من بعد وفاة المورث / عبد الرحمن.

تقرير الخبرة العقارية والحسابية في الدعوى رقم (2024/459) أحوال شخصية

- خلال اجتماع الخبرة أقر المدعى عليه / إبراهيم بوجود مبلغ 92,000 درهم نقدا لديه عن ريع الإيجارات ولكن لا يعلم عن أي فترة وعن أية عقارات إيجار على وجه التحديد.
- خلال اجتماع الخبرة أقر المدعى عليه / عبد الواحد بوجود مبلغ 6,000 درهم إيجارات عقارات في السوق ولا يوجد لديه تفاصيل هذا المبلغ.

عقود الإيجار المصدقة لدى دائرة البلدية:

قامت الخبرة بالاستعلام من دائرة البلدية عن عقود الإيجارات المصدقة الصادرة لجميع العقارات موضوع الدعوى وبموجب الخطاب الوارد من دائرة البلدية بتاريخ 2024/11/15 تم الإفادة بوجود عقود الإيجار التالية:

- تبين وجود عدد 8 عقود إيجارية للقسيمة 314010289 للفترة من 2017/09/11 حتى 2025/01/30.

- عدد 6 عقود إيجارية للقسيمة 315015378 للفترة من 20218/08/01 حتى 2025/07/31.
- عقد واحد للوثيقة 1976/03669 للفترة 2017/01/11 حتى 2018/01/10. مع الإشارة الى أنه تم استبعاد هذا العقار من ضمن عناصر التركة وسيتم احتساب الإيجار المحصل عنه ضمن ريع الإيجارات.
- القسيمة 405120011 أفاد المدعى عليه / عبد الواحد أنّ المدعى عليها / فاطمة عبد الكريم عبد الواحد هي الحائزة على العقار وتقيم فيه، وعليه سيتم احتساب بدل انتفاع عن العقار وتكون المدعى عليها فاطمة ملزمة بسداد بدل الانتفاع للورثة.

وعليه، قامت الخبرة باحتساب الإيجارات وبدل الانتفاع للعقارات للفترة منذ وفاة المورث عبد الرحمن في تاريخ 2017/11/28 حتى 2024/11/20 على النحو التالي:

- 1- القسيمة 314010147: لم يتبين وجود عقود إيجارية مصدقة لدى دائرة البلدية لهذا العقار وتم تقدير بدل الإيجار من تاريخ وفاة المورث / عبد الرحمن 2017/11/28 ولغاية تاريخ اعداد مسودة التقرير 2024/11/20 وعلى النحو التالي:

س	عقد بلدية	الفترة من	الفترة إلى	بيت 1	بيت 2	الاجمالي
1	لا يوجد عقد	28/11/2017	31/12/2017	1,000	1,000	2,000
2	لا يوجد عقد	01/01/2018	31/12/2018	10,000	10,000	20,000
3	لا يوجد عقد	01/01/2019	31/12/2019	10,000	10,000	20,000
4	لا يوجد عقد	01/01/2020	31/12/2020	10,000	10,000	20,000
5	لا يوجد عقد	01/01/2021	31/12/2021	12,000	12,000	24,000
6	لا يوجد عقد	01/01/2022	31/12/2022	12,000	12,000	24,000
7	لا يوجد عقد	01/01/2023	31/12/2023	12,000	12,000	24,000

تقرير الخبرة العقارية والحسابية في الدعوى رقم (2024/459) أحوال شخصية

21,300	10,650	10,650	20/11/2024	01/01/2024	لا يوجد عقد	8
155,300	77,650	77,650	الاجمالي			

2- القسيمة 314010289: بموجب عقود الإيجار المصدقة من دائرة البلدية تبين وجود عقود إيجار للفترة

من تاريخ 2017/09/11 ولغاية الآن

س	رقم العقد	الفترة من	الفترة إلى	بيت
1	1005924	28/11/2017	10/09/2018	11,450
2	1006696	15/09/2017	15/09/2018	14,400
3	1034003	01/08/2018	30/07/2019	30,303
4	1036631	11/09/2018	10/09/2019	14,361
5	81011335	01/07/2019	30/06/2020	30,000
6	81018252	01/10/2019	30/09/2020	14,400
7	81058517	08/11/2020	07/11/2020	14,400
8	81176634	31/01/2024	30/01/2025	7,000
الاجمالي				136,314

3- القسيمة 315015378: بموجب عقود الإيجار المصدقة من دائرة البلدية تبين وجود عقود إيجار للفترة

من تاريخ 2018/08/01 ولغاية الآن وتم تقدير بدل إيجار للفترة السابقة بأثر رجعي من وفاة المورث

عبد الرحمن 2017/11/28 حتى 2018/07/31 وهي الفترة التي لا توجد فيها عقود إيجار للقسيمة:

س	رقم العقد	الفترة من	الفترة إلى	بيت
1	لا يوجد عقد	28/11/2017	31/12/2017	1,500
2	لا يوجد عقد	01/01/2018	31/07/2018	10,500
3	1031879	01/08/2018	31/07/2019	19,945
4	1045137	30/01/2019	29/01/2020	14,400
5	81006771	12/05/2020	11/05/2021	14,400
6	81019151	01/08/2019	31/07/2022	40,000
7	81802146	03/06/2021	02/06/2022	12,000
8	81120984	01/08/2022	31/07/2025	21,380
الاجمالي				134,125

تقرير الخبرة العقارية والحسابية في الدعوى رقم (2024/459) أحوال شخصية

4- الوثيقة 1976/3669: مع الإشارة الى أنه تم استبعاد هذا العقار من ضمن عناصر التركة وسيتم احتساب الإيجار المحصل عنه ضمن ريع الإيجارات وتقدير بدل الإيجار للفترة من 2018/01/11 حتى تاريخ إعداد المسودة في 2024/11/20:

س	عقد بلدية	الفترة من	الفترة إلى	بيت
1	38620	28/11/2017	10/01/2018	500
2	لا يوجد عقد	11/01/2018	31/12/2018	11,600
3	لا يوجد عقد	01/01/2019	31/12/2019	12,000
4	لا يوجد عقد	01/01/2020	31/12/2020	12,000
5	لا يوجد عقد	01/01/2021	31/12/2021	12,000
6	لا يوجد عقد	01/01/2022	31/12/2022	14,000
7	لا يوجد عقد	01/01/2023	31/12/2023	14,000
8	لا يوجد عقد	01/01/2024	20/11/2024	12,400
الإجمالي				88,500

وعليه فإنّ حصص الورثة في ريع العقارات المؤجرة من تاريخ وفاة المورث عبد الرحمن في 2017/11/28 حتى إعداد المسودة على النحو التالي:

الوريث	الملة	الصفة	الأنصبة الشرعية	314010147	314010289	315015378	وثيقة 1976/3669	المجموع
خالد عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	16.311	21,109.30	18,528.55	18,231.09	12,029.44	69,898.38
أحمد عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	16.311	21,109.30	18,528.55	18,231.09	12,029.44	69,898.38
إبراهيم عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	16.311	21,109.30	18,528.55	18,231.09	12,029.44	69,898.38
ياسر عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	16.311	21,109.30	18,528.55	18,231.09	12,029.44	69,898.38
عبد الواحد عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	16.311	21,109.30	18,528.55	18,231.09	12,029.44	69,898.38
فاطمة عبد الكريم	بنت	مدعى عليه	8.156	10,554.65	9,264.27	9,115.55	6,014.72	34,949.19
نوال عبد الكريم	بنت	مدعى عليه	8.156	10,554.65	9,264.27	9,115.55	6,014.72	34,949.19

تقرير الخبرة العقارية والحسابية في الدعوى رقم (2024/459) أحوال شخصية

عائشة عبد الكريم	بنت	مدعى عليه						
34,949.19	6,014.72	9,115.55	9,264.27	10,554.65	8.156			
أمل أحمد	زوجة	مدعى	1,987.91	2,264.79	1.750			
مريم عبد الرحمن	بنت عبد الرحمن	مدعى	2,315.02	2,637.46	2.038			
حمد عبد الرحمن	ابن عبد الرحمن	مدعى	4,630.03	5,274.93	4.076			
عيسى عبد الرحمن	ابن عبد الرحمن	مدعى	4,630.03	5,274.93	4.076			
علياء عبد الرحمن	بنت عبد الرحمن	مدعى	2,315.02	2,637.46	2.038			
514,239	88,500	134,125	136,314	155,300	120	المجموع		

وحيث أنّ القائم على استلام وإدارة العقارات هو المدعى عليه / إبراهيم المضرب يقوم بسداد مبلغ 444,340.62 درهم للورثة عن ايجار العقارات قسائم 314010147، 314010289، 315015378 والوثيقة 1976/3669 وذلك للفترة من تاريخ وفاة المورث / عبد الرحمن ولغاية تاريخ اعداد مسودة التقرير. مع الإشارة الى أن مبلغ 92,000 درهم ومبلغ 6,000 درهم التي تم إقرارها من قبل كل من المدعى عليه / إبراهيم والمدعى عليه / عبد الواحد تعتبر من ضمن قيمة اجمالي الريع واجب السداد من قبل القائم على إدارة العقار المدعى عليه / إبراهيم والبالغ 444,340.62 درهم.

بدل الانتفاع عن القسيمة 405120011:

احتساب بدل انتفاع عن العقار حيث أنه غير مؤجر وتنتفع فيه المدعى عليها فاطمة، و المدعى عليها فاطمة تقوم بسداد مبلغ 385,210.91 درهم للورثة عن انتفاعها بالعقار قسيمة 405120011. ويترك أمر القرار في احتساب بدل الانتفاع لمقام المحكمة الموقر.

-1

س	عقد بلدية	الفترة من	الفترة إلى	بيت (بدل انتفاع)
1	لا يوجد عقد	27/01/2013	31/12/2013	27,800
2	لا يوجد عقد	01/01/2014	31/12/2014	30,000
3	لا يوجد عقد	01/01/2015	31/12/2015	30,000
4	لا يوجد عقد	01/01/2016	31/12/2016	30,000
5	لا يوجد عقد	01/01/2017	31/12/2017	35,000
6	لا يوجد عقد	01/01/2018	31/12/2018	35,000

تقرير الخبرة العقارية والحسابية في الدعوى رقم (2024/459) أحوال شخصية

7	لا يوجد عقد	01/01/2019	31/12/2019	35,000
8	لا يوجد عقد	01/01/2020	31/12/2020	35,000
9	لا يوجد عقد	01/01/2021	31/12/2021	40,000
10	لا يوجد عقد	01/01/2022	31/12/2022	40,000
11	لا يوجد عقد	01/01/2023	31/12/2023	40,000
12	لا يوجد عقد	01/01/2024	20/11/2024	35,500
الإجمالي				413,300

حصى الورثة في بدل الانتفاع من العقار منذ وفاة المورث عبد الكريم حتى تاريخ إعداد المسودة:

الورث	الطلة	الصفة	الأنصبة الشرعية	405120011
خالد عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	16.311	56,178.19
أحمد عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	16.311	56,178.19
إبراهيم عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	16.311	56,178.19
ياسر عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	16.311	56,178.19
عبد الواحد عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	16.311	56,178.19
فاطمة عبد الكريم	بنت	مدعى عليه	8.156	28,089.09
نوال عبد الكريم	بنت	مدعى عليه	8.156	28,089.09
عائشة عبد الكريم	بنت	مدعى عليه	8.156	28,089.09
أمل أحمد	زوجة	مدعى	1.750	6,027.29
مريم عبد الرحمن	بنت عبد الرحمن	مدعى	2.038	7,019.08
حمد عبد الرحمن	ابن عبد الرحمن	مدعى	4.076	14,038.17
عيسى عبد الرحمن	ابن عبد الرحمن	مدعى	4.076	14,038.17
علياء عبد الرحمن	بنت عبد الرحمن	مدعى	2.038	7,019.08
المجموع				413,300
				120

سوق أبو ظبي للأوراق المالية

بموجب الخطاب الوارد بتاريخ 2024/11/15 تم الإفادة بعدم وجود أوراق مالية باسم المورث / عبد الكريم عبد الواحد المضرب الأحمدة.

بموجب الخطاب الوارد بتاريخ 2024/11/13 تم الإفادة بوجود أسهم مسجلة باسم المورث / عبد الرحمن عبد الكريم وهي على النحو التالي:

• دانة غاز 1,874 سهم.

الورث	الطلة	الصفة	الأسهم	توزيع الأسهم
أمل أحمد	زوجة	مدعى	18	233.00

تقرير الخبرة العقارية والحسابية في الدعوى رقم (2024/459) أحوال شخصية

228.00	17.53	مدعي	بنت	مريم عبد الرحمن
456.00	35.067	مدعي	ابن	حمد عبد الرحمن
456.00	35.067	مدعي	ابن	عيسى عبد الرحمن
228.00	17.53	مدعي	بنت	عليا عبد الرحمن
42.00	3.2	مدعى عليه	ابن	خالد عبد الكريم
42.00	3.2	مدعى عليه	ابن	أحمد عبد الكريم
42.00	3.2	مدعى عليه	ابن	إبراهيم عبد الكريم
42.00	3.2	مدعى عليه	ابن	ياسر عبد الكريم
42.00	3.2	مدعى عليه	ابن	عبد الواحد عبد الكريم
21.00	1.6	مدعى عليه	بنت	فاطمة عبد الكريم
21.00	1.6	مدعى عليه	بنت	نوال عبد الكريم
21.00	1.6	مدعى عليه	بنت	عائشة عبد الكريم
1,874.00	144	المجموع		

سوق دبي المالي

بموجب الخطاب الوارد بتاريخ 2024/04/16 تم الإفادة بعدم وجود أوراق مالية باسم المورث / عبد الكريم عبد الواحد المضرب الأحمـد. كما تمت الافادة بتاريخ 2024/11/11 بعدم وجود أية أسهم باسم المورثة /زليخة. وكما تمت الافادة بتاريخ 2024/11/12 بعدم وجود أية أسهم باسم المورث / عبد الرحمن.

الأرصدة لدى البنوك العاملة في الدولة

أرصدة المورث/ عبد الكريم الأحمـد:

بموجب نتيجة الاستعلام الواردة من المصرف المركزي تبين عدم وجود أية حسابات أو أرصدة للمورث / عبد الكريم الأحمـد لدى البنوك العاملة في الدعوى، وقد أقر أطراف الدعوى خلال اجتماع الخبرة عدم وجود أرصدة للمورث.

أرصدة المورث / عبد الرحمن الأحمـد:

بموجب الخطاب الصادر من دائرة محاكم رأس الخيمة بتاريخ 2023/02/27 تم مخاطبة مصرف أبو ظبي الإسلامي لتحويل كامل رصيد المورث / عبد الرحمن عبد الكريم حساب رقم 10429024 والبالغ 31,013.43 درهم الى دائرة محاكم رأس الخيمة - بنك رأس الخيمة الوطني.

تقرير الخبرة العقارية والحسابية في الدعوى رقم (2024/459) أحوال شخصية

أرصدة المورثة / زليخة كندر

بموجب نتيجة الاستعلام الواردة من المصرف المركزي تبين وجود أرصدة للمورثة على النحو التالي:

• مصرف أبو ظبي الإسلامي:

- حساب رقم 8176 597 0002 0000 0500 AE45
- الرصيد بتاريخ الوفاة 2023/06/20 مبلغ 36,959.67 درهم.
- الرصيد بتاريخ 2024/10/01 مبلغ 6,724.59 درهم.
- تبين وجود سحبات تمت بعد تاريخ الوفاة من خلال الصراف الآلي بقيمة 35,000 درهم

وهي على النحو التالي:

- تاريخ 2023/07/01 مبلغ 10,000 درهم.
- تاريخ 2023/08/15 مبلغ 15,000 درهم.
- تاريخ 2023/08/15 مبلغ 10,000 درهم.

وقد أقر المدعى عليه / إبراهيم خلال اجتماع الخبرة بأن بطاقة الصراف الآلي موجودة لديه، وبموجب ذلك يعتبر مبلغ 35,000 درهم الذي تم سحبه بعد وفاة المورثة من خلال الصراف الآلي دين مستحق الدفع من قبل المدعى عليه إبراهيم.

حصى الورثة في رصيد حساب مصرف أبو ظبي الإسلامي البالغ 6,724.59 درهم على النحو التالي:

الوريث	الحصة	الصفة	الأسهم	رصيد البنك
خالد عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	12	896.61
أحمد عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	12	896.61
إبراهيم عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	12	896.61
ياسر عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	12	896.61
عبد الواحد عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	12	896.61
فاطمة عبد الكريم	بنت	مدعى عليه	6	448.31
نوال عبد الكريم	بنت	مدعى عليه	6	448.31
عائشة عبد الكريم	بنت	مدعى عليه	6	448.31
حمد عبد الرحمن	وصية واجبة	مدعى	4	298.87
عيسى عبد الرحمن	وصية واجبة	مدعى	4	298.87
مريم عبد الرحمن	وصية واجبة	مدعى	2	149.44
علياء عبد الرحمن	وصية واجبة	مدعى	2	149.44
		المجموع	90	6,724.59

تقرير الخبرة العقارية والحسابية في الدعوى رقم (2024/459) أحوال شخصية

حصص الورثة في السحوبات التي تمت بعد تاريخ وفاة المورثة / زليخة من خلال الصراف الآلي والبطاقة موجودة لدى المدعى عليه / إبراهيم حيث يعتبر ملزم بسداد المبلغ 30,333.33 درهم بعد خصم نصيبه وفق الانصباء الشرعية وعلى النحو التالي:

الوريث	الصلة	الصفة	الأسهم	سحوبات بعد الوفاة
خالد عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	12	4,666.67
أحمد عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	12	4,666.67
إبراهيم عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	12	4,666.67
ياسر عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	12	4,666.67
عبد الواحد عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	12	4,666.67
فاطمة عبد الكريم	بنت	مدعى عليه	6	2,333.33
نوال عبد الكريم	بنت	مدعى عليه	6	2,333.33
عائشة عبد الكريم	بنت	مدعى عليه	6	2,333.33
حمد عبد الرحمن	وصية واجبة	مدعى	4	1,555.56
عيسى عبد الرحمن	وصية واجبة	مدعى	4	1,555.56
مريم عبد الرحمن	وصية واجبة	مدعى	2	777.78
علياء عبد الرحمن	وصية واجبة	مدعى	2	777.78
		المجموع	90	35,000

المبالغ النقدية لدى المورثة / زليخة كندر:

بموجب المذكرة المقدمة من وكيل المدعى عليهم (عبد الواحد - فاطمة - إبراهيم - عائشة - أحمد) 2024/11/14 تم الإقرار بالمبالغ المقترضة من قبل المدعى عليه إبراهيم، كما أقر المدعى عليه / إبراهيم والمدعى عليه / عبد الواحد والمدعى عليه / أحمد خلال اجتماع الخبرة بالآتي:

- **مبلغ نقدي 274,500 درهم موجود لدى المدعى عليه / إبراهيم** وقد أفاد أنه سيقوم بإيداع المبلغ بحساب أمات المورثة / زليخة في محاكم رأس الخيمة، وبموجب ذلك يعتبر هذا المبلغ دين مستحق الدفع على المدعى عليه / إبراهيم ويتم توزيعه على الورثة وفق الأنصبة الشرعية على النحو التالي:

تقرير الخبرة العقارية والحسابية في الدعوى رقم (2024/ 459) أحوال شخصية

الورث	الصلة	الصفة	الأسهم	المبلغ
خالد عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	12	36,600
أحمد عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	12	36,600
إبراهيم عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	12	36,600
ياسر عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	12	36,600
عبد الواحد عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	12	36,600
فاطمة عبد الكريم	بنت	مدعى عليه	6	18,300
نوال عبد الكريم	بنت	مدعى عليه	6	18,300
عائشة عبد الكريم	بنت	مدعى عليه	6	18,300
حمد عبد الرحمن	وصية واجبة	مدعى	4	12,200
عيسى عبد الرحمن	وصية واجبة	مدعى	4	12,200
مريم عبد الرحمن	وصية واجبة	مدعى	2	6,100
علياء عبد الرحمن	وصية واجبة	مدعى	2	6,100
		المجموع	90	274,500

- مبلغ 250,000 درهم دين شخصي على المدعى عليه / إبراهيم من المرحومة / زليخة، ويعتبر هذا المبلغ واجب السداد من قبل المدعى عليه / إبراهيم ويوزع على الورثة وفق الأنصبة الشرعية بعد خصم نصيبه في المبلغ 216,666.67 درهم:

الورث	الصلة	الصفة	الأسهم	رصيد البنك
خالد عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	12	33,333.33
أحمد عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	12	33,333.33
إبراهيم عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	12	33,333.33
ياسر عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	12	33,333.33
عبد الواحد عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	12	33,333.33
فاطمة عبد الكريم	بنت	مدعى عليه	6	16,666.67
نوال عبد الكريم	بنت	مدعى عليه	6	16,666.67
عائشة عبد الكريم	بنت	مدعى عليه	6	16,666.67
حمد عبد الرحمن	وصية واجبة	مدعى	4	11,111.11
عيسى عبد الرحمن	وصية واجبة	مدعى	4	11,111.11
مريم عبد الرحمن	وصية واجبة	مدعى	2	5,555.56

تقرير الخبرة العقارية والحسابية في الدعوى رقم (2024/459) أحوال شخصية

عليا عبد الرحمن	وصية واجبة	مدعي	2	5,555.56
		المجموع	90	250,000

- مبلغ 50,000 درهم دين شخصي على المدعى عليه / أحمد من المرحومة / زليخة، ويعتبر هذا المبلغ واجب السداد من قبل المدعى عليه / إبراهيم ويوزع على الورثة وفق الأنصبة الشرعية بعد خصم نصيبه في المبلغ 43,333.33 درهم:

الورث	الصلة	الصفة	الأسهم	رصيد البنك
خالد عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	12	6,666.67
أحمد عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	12	6,666.67
إبراهيم عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	12	6,666.67
ياسر عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	12	6,666.67
عبد الواحد عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	12	6,666.67
فاطمة عبد الكريم	بنت	مدعى عليه	6	3,333.33
نوال عبد الكريم	بنت	مدعى عليه	6	3,333.33
عائشة عبد الكريم	بنت	مدعى عليه	6	3,333.33
حمد عبد الرحمن	وصية واجبة	مدعي	4	2,222.22
عيسى عبد الرحمن	وصية واجبة	مدعي	4	2,222.22
مريم عبد الرحمن	وصية واجبة	مدعي	2	1,111.11
عليا عبد الرحمن	وصية واجبة	مدعي	2	1,111.11
		المجموع	90	50,000

- خلال اجتماع الخبرة أقر المدعى عليه عبد الواحد بوجود مبلغ 6,000 درهم يتعلق بالإيجارات وبموجب المذكرة المقدمة من وكيل المدعى عليهم (عبد الواحد - فاطمة - إبراهيم - عائشة - أحمد) 2024/11/14 تم الإفادة بوجود مبلغ 6,000 درهم لدى المدعى عليه عبد الواحد يتعلق بقرض شخصي من المورثة / زليخة كندر. وقد تمت الإفادة في مذكرة الاعتراض بتاريخ 2024/11/24 أنّ هذا المبلغ هو من ضمن الإيجارات المستلمة، وبالتالي تم استبعاده من الديون على المدعى عليه.

المصوغات الذهبية الخاصة بالموثرة / زليخة كندر

بموجب التقرير الصادر من شركة المقيم لخدمات التثمين بتاريخ 2024/11/04 فقد تضمن الآتي:

- قيمة المصوغات الذهبية 116,752 درهم.
- المصوغات الذهبية موجودة لدى المدعى عليه / عبد الواحد عبد الكريم.
- حصص الورثة في المصوغات الذهبية وفق الأنصبة الشرعية:

الوريث	الصلة	الصفة	الأسهم	قيمة الذهب
خالد عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	12	15,566.93
أحمد عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	12	15,566.93
إبراهيم عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	12	15,566.93
ياسر عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	12	15,566.93
عبد الواحد عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	12	15,566.93
فاطمة عبد الكريم	بنت	مدعى عليه	6	7,783.47
نوال عبد الكريم	بنت	مدعى عليه	6	7,783.47
عائشة عبد الكريم	بنت	مدعى عليه	6	7,783.47
حمد عبد الرحمن	وصية واجبة	مدعى	4	5,188.98
عيسى عبد الرحمن	وصية واجبة	مدعى	4	5,188.98
مريم عبد الرحمن	وصية واجبة	مدعى	2	2,594.49
علياء عبد الرحمن	وصية واجبة	مدعى	2	2,594.49
		المجموع	90	116,752

حساب الأمانات في المحكمة

بمراجعة ملف التركة تبين الآتي:

- بتاريخ 2018/07/09 صدر خطاب من دائرة المحاكم بصرف مبلغ 558,878.34 درهم من حساب أمانات المورث / عبد الرحمن عبد الكريم الأحمد الى ورثته وفق الأنصبة الشرعية.
 - بتاريخ 2023/03/08 صدر خطاب من دائرة المحاكم بصرف مبلغ 32,243.43 درهم من حساب أمانات المورث / عبد الرحمن عبد الكريم الأحمد الى ورثته وفق الأنصبة الشرعية.
- وتعتبر هذه المبالغ ليست من ضمن عناصر التركة.

تقرير الخبرة العقارية والحسابية في الدعوى رقم (2024/459) أحوال شخصية

المركبات

بموجب التقرير الصادر من شركة المقيم لخدمات التثمين بتاريخ 2024/10/28 فقد تضمن الآتي:

- رقم اللوحة 10261 أبو ظبي 5
 - القيمة 35,000 درهم.
 - نوع المركبة: نيسان باترول - لون أبيض - موديل 2018
 - القيمة التقديرية 92,000 درهم.
- وبموجب نتيجة الاستعلام الواردة بتاريخ 2024/08/16 من القيادة العامة لشرطة رأس الخيمة تبين الآتي:
- اسم المالك / زليخة عبد الرحيم محمد كندر.
 - عدد المخالفات 4 بقيمة اجمالية 4,200 درهم.

احتساب حصة كل وريث في المركبة واللوحة وفق الأنصبة الشرعية لورثة المرحومة / زليخة كندر

الوريث	الصلة	الصفة	الأسهم	قيمة المركبة	قيمة اللوحة	الإجمالي
خالد عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	12	12,266.67	4,666.67	16,933.33
أحمد عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	12	12,266.67	4,666.67	16,933.33
إبراهيم عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	12	12,266.67	4,666.67	16,933.33
ياسر عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	12	12,266.67	4,666.67	16,933.33
عبد الواحد عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	12	12,266.67	4,666.67	16,933.33
فاطمة عبد الكريم	بنت	مدعى عليه	6	6,133.33	2,333.33	8,466.67
نوال عبد الكريم	بنت	مدعى عليه	6	6,133.33	2,333.33	8,466.67
عائشة عبد الكريم	بنت	مدعى عليه	6	6,133.33	2,333.33	8,466.67
حمد عبد الرحمن	وصية واجبة	مدعى	4	4,088.89	1,555.56	5,644.44
عيسى عبد الرحمن	وصية واجبة	مدعى	4	4,088.89	1,555.56	5,644.44
مريم عبد الرحمن	وصية واجبة	مدعى	2	2,044.44	777.78	2,822.22
علياء عبد الرحمن	وصية واجبة	مدعى	2	2,044.44	777.78	2,822.22
		المجموع	90	92,000	35,000	127,000

المخالفات واجبة الدفع من قبل الحائز على المركبة والمتسبب في المخالفات وتقديم ما يثبت سدادها للمحكمة، وقد أفاد المدعى عليه / إبراهيم أنه قام بسداد قيمة المخالفات وسيقوم بتقديم الايصال المتعلق بسداد المخالفات للمحكمة الموقرة.

الطلب العارض المقدم من المدعى عليهم

أفاد وكيل المدعى عليهم بتقديم طلب عارض في الدعوى للاستعلام عن تركة المورث / عبد الرحمن وأنه يوجد عقارات وأرقام لوحات مركبات وأرقام اتصالات ورخص تجارية للمورث. وتؤكد الخبرة على ما ورد في محضر الاجتماع بأنه تم الاستعلام من دائرة البلدية والمصرف المركزي وسوق دبي المالي وسوق أبو ظبي للأوراق المالية وتبين الآتي:

- لا يوجد أية عقارات صادر بها وثائق ملكية باسم المورث بموجب نتيجة الاستعلام الواردة بتاريخ 2024/11/11، ويوجد عقار واحد مشترك باسم ورثة المرحوم / عبد الكريم، وفي حال وجود منح سكنية لا تعتبر من ضمن عناصر التركة لعدم اصدار وثيقة ملكية وعدم وجود رقم قسيم تساعي وعدم التأشير في السجل العقاري عليها، مما يتطلب من الورثة مراجعة دائرة البلدية من أجل اصدار وثيقة ملكية للمنحة السكنية ان وجدت.
- لا يوجد أرصدة للمورث لدى أي من البنوك العاملة في الدولة وقد تبين من ملف التركة اصدار خطابات للبنوك لتحويل الأرصدة لحساب أمانات المورث في محاكم رأس الخيمة وتوزيعها على الورثة وفق الأنصبة الشرعية.
- الرخص التجارية وأرقام اللوحات وأرقام الاتصالات خارج نطاق الخبرة العقارية والحسابية.

كما قدم وكيل المدعى عليهم مذكرة ومستندات بتاريخ 2024/11/17 مطالباً باحتساب مبلغ 15,200 درهماً نظير شراء عدد 7 مكيفات بإجمالي قيمة 15,200 درهماً، وطالب بإدراج المبلغ كدين على التركة لصالح المدعى عليه إبراهيم.

ومن خلال فحص الفواتير تبين أنها تتعلق بفواتير تركيب مكيفات تخرج عن اختصاص الخبرة العقارية والحسابية الفنية وباجة إلى خبرة فنية هندسية لفحص الفواتير ولمعاينة هذه المكيفات وتقييمها ويترك أمر احتسابها كدين على الورثة من عدمه لمقام المحكمة الموقرة. وفي حال اعتبار أن هذه الفواتير دين على التركة لصالح المدعى عليه / إبراهيم توزع على الورثة وفق الأنصبة الشرعية على النحو التالي:

الوريث	الصلة	الصفة	الأسهم	حصص الورثة في شراء مكيفات	السداد	المبلغ المستحق على الورثة للمدعى عليه إبراهيم له / (عليه)
خالد عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	12	2,026.67	-	(2,026.67)
أحمد عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	12	2,026.67	-	(2,026.67)
إبراهيم عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	12	2,026.67	15,200.00	13,173.33

تقرير الخبرة العقارية والحسابية في الدعوى رقم (2024/459) أحوال شخصية

ياسر عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	12	2,026.67	-	(2,026.67)
عبد الواحد عبد الكريم	ابن	مدعى عليه	12	2,026.67	-	(2,026.67)
فاطمة عبد الكريم	بنت	مدعى عليه	6	1,013.33	-	(1,013.33)
نوال عبد الكريم	بنت	مدعى عليه	6	1,013.33	-	(1,013.33)
عائشة عبد الكريم	بنت	مدعى عليه	6	1,013.33	-	(1,013.33)
حمد عبد الرحمن	وصية واجبة	مدعى	4	675.56	-	(675.56)
عيسى عبد	وصية واجبة	مدعى	4	675.56	-	(675.56)
مريم عبد الرحمن	وصية واجبة	مدعى	2	337.78	-	(337.78)
علياء عبد الرحمن	وصية واجبة	مدعى	2	337.78	-	(337.78)
		المجموع	90	15,200	15,200	(0)

ثامنا: اعتراضات الخصوم على مسودة التقرير

بتاريخ 2024/11/20 تم ارسال مسودة تقرير الخبرة بالبريد الالكتروني لأطراف الدعوى وتم منحهم 3 أيام عمل للرد وتقديم مذكرة بالملاحظات والاعتراضات على مسودة التقرير.

بتاريخ 2024/11/24 أرسل وكيل المدعى عليهم / عبد الواحد، فاطمة، إبراهيم، عائشة، وأحمد مذكرة بالاعتراضات على مسودة التقرير:

الاعتراض الأول: فيما يتعلق بأرصدة المورثة زليخة كندر، حيث أفاد وكيل المدعى عليهم أنّ الرصيد قبل سحب مبلغ 35,000 درهم هو 36,959.59 درهم وبخصم السحوبات يكون الرصيد 1,959.59 درهم وليس 6,724.59 درهم. وأنّ المدعى عليه قام بسداد رسوم توصيل خدمة الكهرباء لفيللا المرحومة زليخة بقيمة 33,739 درهم.

رد الخبرة

تبين الخبرة أنّ رصيد المورثة قبل السحوبات من واقع كشف الحساب المرسل من المصرف بتاريخ الوفاة 2024/06/20 وقبل أن تتم السحوبات بعد وفاة المورثة زليخة هو مبلغ 36,959.59 درهم. وتم سحب مبالغ نقدية بعد تاريخ الوفاة من خلال بطاقة الصراف الالاي بقيمة اجمالية 35,000 درهم، كما يوجد تحويل أرباح لحساب المورثة بقيمة اجمالية 4,765.92 درهم.

أما بخصوص تسديد رسوم توصيل الكهرباء لم يتم تقديم أية ايصالات تثبت تسديد أية مبالغ عن رسوم توصيل الكهرباء ولم يتم تقديم المطالبة الخاصة برسوم توصيل الكهرباء وعن أي عقار على وجه التحديد، وفي

تقرير الخبرة العقارية والحسابية في الدعوى رقم (2024/459) أحوال شخصية

جميع الأحوال سحب المبالغ تم بعد تاريخ الوفاة من خلال بطاقة الصراف الآلي وليس من خلال مخاطبة دائرة المحاكم.

الاعتراض الثاني: بخصوص عقود إيجارات العقارات 314010147، 314010289، 305015378 فقد تم توزيع الربيع حتى تاريخ 2017/11/27. والقسيمة 405120011 لا يوجد عقود إيجار لهذا العقار.

رد الخبرة

قامت الخبرة باحتساب الإيجارات بموجب عقود الإيجار المصدقة وتقدير الإيجارات في الفترات التي لا يوجد فيها عقود إيجارية للقوائم 314010147، 314010289، 305015378. وقد تم إعادة احتساب الربيع للفترة من تاريخ وفاة المورث عبد الرحمن 2017/11/28 وحتى تاريخ اعداد مسودة التقرير 2024/11/20. أما بخصوص القسيمة 405120011 فقد تم تقدير بدل الانتفاع في العقار من تاريخ وفاة المورث عبد الكريم وحتى تاريخ 2024/11/20 ويترك أمر البت في أحقية الورثة فيه من عدمه لمقام المحكمة الموقر.

الاعتراض الثالث: بخصوص مبلغ 6,000 درهم والتي هي عبارة عن ريع إيجارات موجودة لدى المدعى عليه عبد الواحد وأن هذا المبلغ ليس منفصلاً عن المبلغ الذي تم الاقرار فيه في محضر الاجتماع ولا يُعتبر ديناً منفصلاً.

رد الخبرة

لم تقم الخبرة بإدراج هذا المبلغ ضمن الديون التي تسلمها المدعى عليهم كما هو واضح في صدر التقرير، مع الإشارة الى أن المذكرة المقدمة من وكيل المدعى عليهم ورد فيها أن مبلغ 6,000 درهم يمثل دين.

الاعتراض الرابع: احتساب بدل انتفاع للقسيمة رقم 412011243.

رد الخبرة

لم يتم احتساب بدل انتفاع للقسيمة رقم 412011243 وإنما تم احتساب بدل انتفاع للقسيمة رقم 4055120011، والعقار في حال كان يدر ريع يتم توزيعه على الورثة وحتى وان لم يتم ادراجه ضمن عناصر التركة بسبب عدم اصدار وثيقة ملكية له.

تقرير الخبرة العقارية والحسابية في الدعوى رقم (2024/459) أحوال شخصية

الاعتراض الخامس: الوثيقة رقم 1976/3669 تم استبعادها من ضمن عناصر التركة ولذلك تستبعد من احتساب الايجارات لحين تحديث بياناتها واصدار رقم تساعي لها. ويوجد لدى المدعى عليه ابراهيم مبالغ نقدية من الايجارات المستلمة.

رد الخبرة

قامت الخبرة باحتساب ريع الايجارات من وفاة المورث عبد الرحمن حتى تاريخ إعداد المسودة، والمبلغ الاجمالي المحتسب يتضمن هذه المبالغ المستلمة. وأما بخصوص الوثيقة رقم 1976/3669 فقد تم استبعادها من التقييم ولم يتم استبعاد ريعها والذي تبين وجود عقد واحد لها في البلدية وتم تقدير الريع للفترة لغاية إعداد المسودة، ولا يتم استبعاد الإيجارات بسبب استبعاد العقار من عناصر التركة حيث أن العقار باسم المورث ويحتاج تحديث بيانات لاستخراج رقم قسيمة تساعي، وبموجب ذلك هذا العقار تم استبعاده من ضمن عقارات التركة التي يمكن توزيعها بين الورثة ولكن ريع العقار يمكن توزيعه وبيانه على النحو الوارد في صدر التقرير، مع التأكيد على أن استبعاد العقار من عناصر التركة لغايات توزيع وتقسيم العقارات لا يعني استبعاد ريع العقار.

الاعتراض السادس: تم توزيع ريع العقارات للورثة بعد وفاة المورث عبد الرحمن بحسب اقراره في محضر اجتماع الخبرة في 2024/11/12.

رد الخبرة

تم إعادة احتساب الايجارات والريع وبدل للقسائم 314010147، 314010289، 305015378 منذ وفاة المورث عبد الرحمن في 2017/11/28 ولغاية تاريخ إعداد المسودة. أما بخصوص بدل الانتفاع للقسيمة رقم 4055120011 فلم يتم تقديم ما يثبت سداد بدل الانتفاع للورثة عن الفترة منذ وفاة المورث عبد الكريم حتى تاريخه، وقيمة الريع المحتسب تمثل اجمالي المبلغ الواجب السداد من المدعى عليه / إبراهيم عبد الكريم وليس فقط 92,000 درهم التي أقر بوجودها لديه، حيث أن قيمة الايجار المحتسبة أعلى من ذلك المبلغ الذي يعتبر مستحق واجب السداد من المدعى عليه / إبراهيم.

لم يتم استلام مذكرة اعتراضات من وكيل المدعين حتى تاريخ إيداع تقرير الخبرة 2024/11/25.

ثامنا النتيجة والرأي

بعد ما تقدم من عرض وشرح أعلاه وبناء على ما تم ايضاحه وبيان 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:

تنحصر عقارات المورث بموجب الخطاب الوارد من دائرة بلدية رأس الخيمة في 5 عقارات تم بيانها تفصيلا على النحو الوارد في صدر التقرير صفحة 15 الى 26. يتطلب من الورثة مراجعة دائرة البلدية من أجل استخراج رقم تساعي ومخطط للوثيقة رقم 1976/3669، حيث تم استبعادها من الاحتساب ضمن أعيان التركة. تم بيان حصص الورثة في العقارات وطلبات الورثة في مشاريع القسمة في الصفحة 27 من التقرير وعمل مشروع بيع بالمزاد الداخلي بين الورثة للعقارات المورثة. تم توزيع الإيجارات على النحو الوارد في صدر التقرير الصفحة من 31 الى 35. تم توزيع الأرصدة المالية والمبالغ التي بحوزة المدعى عليهم والأسهم المالية وقيمة المصوغات الذهبية والمركبات كما هو مبين في التقرير في الصفحة 36-42.

والأمر متروك لعدالة المحكمة الموقرة

مكتب إدارة الخبراء

الخبير الحسابي

حسن زمزم

الخبير العقاري

فراس اشريم



حكومة رأس الخيمة دائرة الأراضي

رقم ٢١٠٧

وثيقة انتقال ملكية العقارات والأراضي الزراعية

التاريخ ١٩ / ٥ / ٨٢

اسم البائع جنسيته مهنته العقار المباع
الجهة التي يقع فيها العقار جهة الشراء السابقة
اسم المشتري جنسيته مهنته
نمية العقار المباع التي اتفق عليها الطرفين

حدود العقار المباع

جهة الشرق متر يحدها
جهة الغرب متر يحدها
جهة الشمال متر يحدها
جهة الجنوب متر يحدها
مشمولات العقار

بموجب هذه الوثيقة انتقلت ملكية العقار المذكور بحدوده الموضحة أعلاه من البائع السيد
الى المشتري السيد
أن يتصرف فيها اشتراؤه كيفما يشاء .

توقيع المشتري

توقيع البائع

شاهد

شاهد

الرسم المقرر لدائرة الأراضي على عملية البيع / ١٥٠ درهم

مبلغ ٨٠ / ١٢٢ بتاريخ ٨٠ / ٥ / ٨٢ (٢٠٢١)

توقيع المحصل

توقيع الموظف المسئول عن تحرير وثيقة البيع

رقم الاتصال

رقم صفحة السجل

توقيع مدير الأراضي

توقيع رئيس الأراضي

توقيع سمو الحاكم

حكومة رأس الخيمة

دائرة الأراضي

رقم ٢١٠٥

وثيقة أنتقال ملكية العقارات والأراضي الزراعية

التاريخ ١ / ٥ / ٨٣ / ٢٠١٩

اسم البائع الله وسليمان بن محمد جنسيته إسباني مهنته عامل العقار المباع
الجهة التي يقع فيها العقار منطقة الشيخ جهة الشراء السابقة السيد محمد الله إبراهيم
اسم المشتري عبد الكريم عبد الواحد المصيري جنسيته دولة الإمارات مهنته
قيمة العقار المباع التي اتفق عليها الطرفين / ٣٠٠٠٠ ثلاثون ألف درهم

حدود العقار المباع

جهة الشرق ٣٠٠ متر يحدّها الطريق / ٣٠٠ متر يحدّها الطريق
جهة الغرب ٣٠٠ متر يحدّها الطريق / ٣٠٠ متر يحدّها الطريق
جهة الشمال ٣٠٠ متر يحدّها الطريق / ٣٠٠ متر يحدّها الطريق
جهة الجنوب ٣٠٠ متر يحدّها الطريق / ٣٠٠ متر يحدّها الطريق
مشمّلات العقار غرفتين وحمام ومطبخ وكitchen وجوطة فسيحة
بموجب هذه الوثيقة انتقلت ملكية العقار المذكور بحدوده الموضحة أعلاه من البائع السيد الله وسليمان بن محمد
إلى المشتري السيد عبد الكريم عبد الواحد المصيري بالقيمة المبينة أعلاه وتم باتفاق الطرفين وشهادة الشهود ويحق للمشتري

أن يتصرف فيما اشتراه كيفما يشاء .



توقيع المشتري



توقيع البائع

شاهد أحمد بن محمد

شاهد أحمد بن محمد

الرسم المقرر لدائرة الأراضي على عملية البيع / ٣٠٠ درهم

(مخطط رقم ٨٠ / ١٣٢ بتاريخ ٨٠ / ٨ / ٢٤ / ٢٠٢١)

توقيع المحصل

توقيع الموظف المسئول عن تحرير وثيقة البيع

رقم الايصال ٣٠٠١١

رقم صفحة السجل ١٤٧٥

توقيع مدير الأراضي

توقيع رئيس الأراضي

توقيع سمو الحاكم