



المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
مركز البحوث

مجموعتنا الأحكام من القضاة

لعام ١٤٣٥هـ

المجلد الثالث

ح) وزارة العدل، ١٤٣٨ هـ

فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية أثناء النشر

مركز البحوث بوزارة العدل

مجموعة الأحكام القضائية لعام ١٤٣٥ هـ. /

مركز البحوث بوزارة العدل - الرياض، ١٤٣٨ هـ

٤٨٤ ص، ١٧×٢٤ سم

١٤ مج.

ردمك : ١-٦٥-٦٠٦-٩٩٦٠ (مجموعة)

٦-٦٨-٦٠٦-٩٩٦٠ (ج ٣)

١-الأحكام (قانون المرافعات) - السعودية

أ.العنوان

١٤٣٨ / ٦٣٩٤

ديوي ٣٤٧،٥٣١٠٧

رقم الإيداع : ١٤٣٨ / ٦٣٩٤

ردمك : ١-٦٥-٦٠٦-٩٩٦٠ (مجموعة)

٦-٦٨-٦٠٦-٩٩٦٠ (ج ٣)

شركة

مجموعة الأحكام من القضاة
لعام ١٤٣٥هـ

الرقم التسلسلي: ١٨٠

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بعنيزة

رقم القضية: ٣٣٦٧٢٢١١ تاريخها: ١٤٣٣

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة القصيم

رقم القرار: ٣٥٣١٣٦١٧ تاريخه: ١٤٣٥/٠٧/١٣

البيانات

شراكة - مشروع دواجن - شركة غير مسجلة - طلب تصفيتها - إقرار بتسلم رأس المال - دفع بكونه هبة - عجز عن إثباته - رفض يمين المدعي - ثبوت الشراكة - الحكم بتصفية الشركة.

السند الشريعي أو النظامي

العجز عن إثبات الدفع بعكس ما أثبت المدعي.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه؛ طالباً الحكم بتصفية شراكة بينهما في مشروع دواجن وتسليمه نصيبه منها بعد التصفية، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أنكر الشراكة ودفع بأن المدعي سلمه جزءاً من رأس المال هبة لوجه الله تعالى، وبطلب البينة من المدعي قدم عقد الشراكة فأقر المدعى عليه بتوقيعه عليه ودفع بأنه صوري، ونظراً لأن المدعى عليه لم يقيم بينة على ما دفع به ولكونه لا يرغب يمين المدعي، لذا فقد ثبت لدى القاضي شراكة المدعي للمدعى عليه وحكم بتصفية الشركة عن طريق محاسب قانوني، فاعترض المدعى عليه، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي بالمحكمة العامة بعنيزة، وبناء على المعاملة

المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بعنيزة برقم ٣٣٦٧٢٢١١ وتاريخ ٢٣/١١/١٤٣٣هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣٢٠٩٥٨٤٤ وتاريخ ٢٣/١١/١٤٣٣هـ، ففي يوم الأحد الموافق ٢١/١٢/١٤٣٣هـ الساعة (١١:٠٠)، وفيها حضر المدعي أصالة (...). سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...).، وحضر لحضوره المدعى عليه (...). سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...).، وبسؤال المدعي عن دعواه ادعى قائلاً في دعواه: إنه بتاريخ ١٦/٤/١٤٢٦هـ تكونت شراكة بيني أنا والمدعى عليه على إنشاء شركة دواجن على أراض في مركز (...). التابع لمحافظة عنيزة، حيث كانت الشراكة على أن يكون رأس المال مائتي ألف ريال، دفعت أنا مائة ألف بموجب حوالات وهو دفع خمسة وعشرين ألفاً نقداً والباقي قيمة خمسة الأراض التي أقيم عليها المشروع، وحيث إنني لا أرغب في إكمال الشراكة أطلب تصفية الشراكة وإنهاء الشركة وإعطائي نصيبي بعد التصفية، هذه دعواي. وبعرض دعوى المدعي على المدعى عليه أجاب قائلاً: ما ذكره المدعي في دعواه من شراكة بيننا في مشروع دواجن فهذا غير صحيح، ولا وجود لشراكة بيننا وكل الذي بيننا أن المدعي حول مبلغ مائة ألف ريال عن طريق حوالة البنك (...). هبة لوجه الله تعالى لا يرجو إلا الدعاء له ولبناته المعاقات، هكذا أجاب المدعى عليه. وبسؤال المدعي عن بينته على وجود شراكة أبرز عقداً من عدة أوراق يتضمن ثلاثة عقود تؤكد وجود الشراكة بينه وبين المدعى عليه. وفي جلسة أخرى حضر المدعي (...). سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...). الوكيل عن (...). بموجب الوكالة رقم ٣٤١٢٢٨١٣٤ في ٦/٩/١٤٣٤هـ الصادرة من كتابة العدل الثانية بشرق الرياض والمخول له فيها حق المطالبة والمدافعة والمرافعة وسماع الدعوى والرد عليها والإقرار والإنكار والقبول والصلح، وحضر لحضوره المدعى عليه، وقد جرى مني تصفح المعاملة ولم يظهر لي إلا عقد واحد وهذا نصه: (اتفق (...). طرف أول و (...). طرف ثان على تكوين شركة بينها مناصفة كل طرف يملك ٥٠٪ من الشركة يكون مهمة الشركة تربية الدواجن والطيور ومنتجاتها ويكون مقرها عنيزة أو أي جهة يراها الشركاء، قرر الشركاء أن يكون رأس مال الشركة مبدئياً مائتي (٢٠٠٠٠٠) ألف، ودفعت كل طرف نصيبه بالكامل حسب الآتي: أ/ دفع (...).

مبلغ مائة ألف ١٠٠٠٠٠ ريال نقداً من خلال تحويل المبلغ باسم الطرف الأول (...). على البنك (...). بعنيزة ب/ قدم (...). (الطرف الأول) نصيبه من خلال تقديمه ٥ قطع أراض مساحة كل واحدة سبعمائة وعشرون متراً مربعاً تمثل الخمس قطع خمسة وسبعين ألفاً ٧٥٠٠٠ كمقر للمشروع في مدينة عنيزة. ٢ / دفع تكملة نصيبه مبلغ خمسة وعشرين ألف ٢٥٠٠٠ ريال نقداً. قرر الشركاء كتابة هذا الاتفاق بينهما كإثبات والله الموفق. طرف أول (...). توقيعه. طرف ثان (...). توقيعه. شاهده (...). توقيعه شاهده (...). (توقيعها)، وبعرضه على المدعى عليه أفاد بقوله: إنني وقعت على العقد حيث ذكر لي أنه يريد ألا يعلم أحد عن مساعدته لي حيث إنه أرسل المبلغ كمساعدة لي ولكن معرفتي لمثل هذه الأوراق وقعت جهلاً مني ولا أقر له بشراكته، هكذا أفاد. وبعرض ذلك على المدعي وكالة أفاد بأن ما ذكرته هو الصحيح والمدعي لا ينكر العقد، هكذا أفاد. وحيث إن المدعى عليه دفع بأن المبلغ سلم له عن طريق الهبة والمساعدة، لذا طلبت منه البينة على ذلك فاستعد بإحضارها وطلبت من المدعي إحضار موكله فاستعد بذلك. وفي جلسة أخرى جرى سؤال المدعى عليه هل أحضر البينة؟ أجاب بقوله: إنني أحضرت البينة وهي الورقة الصادرة من المدعي والمؤرخة في ٠٧/٠١/١٤٣٢هـ، وهذا نصها: (بعد حوالي أربعة شهور يصبح لمشروع الشركة التي بيننا ست سنوات ١٦/٤/١٤٢٦هـ مرت والحمد لله على خير كما تعلمون ربما أكثر من غيركم أن هدفي كان في تلك الفترة والآن والمستقبل هو مساعدتكم كأولاد يستحقون المساعدة والتعضيد لأنكم كنتم في رأيي السابق والآن والمستقبل تكافحون ويجب مساندة أي فرد من العائلة يثبت إصراره على بذل الجهد وأنتم في نظري من أفضل شباب وأبناء العائلة الذين يعملون للكسب الشريف والصحيح، أرجو أنك تذكرين يا (...). أنني كنت أحب أن تكون الشركة بينك وبين أختك بنتي (...). رحمها الله ولكن أنت يا (...). من اقترح وأصر على أن يكتب عقد الشركة بين (...). زوجك وبينني بموجب صورة العقد المرفق صورته التي عندهم أصله، أقترح لمصلحتكم أن تصفى الشركة الآن بطريقة نظامية تحفظ حق الطرفين وأعتقد أن محصلة ذلك لمصلحتكم وتصحيح الشركة لكم فقط أو لمن يرغبها إذا كان ليس لكم رغبة في ذلك فأنتم أصحاب القرار الأول والأخير، كنت في مرات

كثيرة أمزح معك يا (...). على أن يكون هناك حساب لشركة ومعرفتي بك أنك حريصة ودقيقة ومنظمة ونزيهة، ولذلك كله أرجو أن يكون لديك حساب حتى يسهل عليك معرفة كل شيء، وكنت فاهما منك أن لديك ذلك وعلى العموم أرجو أن أسمع رأيكم في هذا الموضوع قريباً وأن يصلني نسخة من الحساب إذا كان موجوداً لديكم، وعلى العموم أنتم كنتم في نظري أولادي ويسعدني تقديم أي خدمة ترون أنني أستطيعها في المستقبل والسلام عليكم. وكانت هذه الورقة مؤرخة في تاريخ ٧/١/١٤٣٢ هـ هذا ما أبرزه المدعى عليه، وبعرضه على المدعي أفاد بقوله: إن هذه الورقة كتبها بخط يدي، هكذا أفاد. وقد كتب محضر من اللجنة المكونة من العائلة وقد صدرت بتاريخ ٢١/٧/١٤٣٤ هـ وهذا نصها: ((اجتمعت لجنة الأهل المكونة من (...) و (...) و (...) و (...) و غياب عضو اللجنة (...). لظروف سفره مع كل من (...) و (...) للظفر في خلاف في وجهتي نظريهما في شراكة بينهما في مشروع الدواجن في موقعه ب (...) بعنيزة علماً بأن عدد قطع المشروع هي خمس قطع مساحة كل واحدة ٧٢٠م وذلك بمبادرة من الابن الشيخ (...) وفي منزله في عنيزة مساء يوم الأحد الموافق ٢٩/٣/١٤٣٤ هـ وكانت اللجنة أخذت موافقة الطرفين على قبول حكمها وأنه نهائي وبعد سماع وجهات نظرهم قررت اللجنة: أولاً - أن (...) شريكاً بموجب الوثائق وله نصف الملكية. ثانياً - قدرت اللجنة أن قيمة الشراكة المشروع مع أراضيه بمبلغ أربعمئة ألف ريال. ثالثاً - استعد (...) بالشراء بمبلغ ٦٠٠٠٠٠ ألف ريال واستعد بالحال لدفع ٣٠٠٠٠٠ ألف ريال لشريكه. رابعاً - حيث إن (...) باسمه ولديه صكوك الملكية ولظروفه الخاصة طلبت اللجنة من (...) موافقته السمحة على أخذ فقط ٢٠٠٠٠٠ ألف ريال كنصيب له عن نصف الملكية وإكراماً لجهد اللجنة المشكورة وافق (...) على طلب اللجنة بسماحة خاطر وحباً لاجتماع الأهل خامساً - كفل الأخ (...) الأخ (...) على تسديد المبلغ لعدم توفر المبلغ لديه حالياً ووافق الأخ (...) على كفالة (...) للأخ (...) ولكن لم يتم التسديد حتى الآن ٢١/٧/١٤٣٤ هـ أعضاء اللجنة (...) توقيعه و (...) توقيعه و (...) توقيعه و (...) عضو ومنسق اللجنة وتوقيعه)) وبعرضها على المدعى عليه أفاد بقوله: إن هذه الورقة كتبت وأنا لم أحضر حيث اجتمعنا في شهر ربيع الأول من

عام ١٤٣٤هـ وتفرقنا ولم نوقع على أي محضر، ثم حضر إليهم المدعي وكتبوا المحضر وأنا لم أوافق عليه وليس لي أي توقيع فيه، هكذا أفاد. وجرى سؤال المدعى عليه هل لديه زيادة بينة على أن المبلغ الذي دفعه المدعي له هو هبة؟ أجاب بقوله: إن المدعي قد باع على (...) نصف الاستراحة من دون علمي وأنه ليس له أي حق فيها وكان ذلك في ٢٧/٠٥/١٤٣٢هـ وأيضا وردني خطاب من المحامي (...) موجه إلي ومؤرخ في ٠٨/٠٤/١٤٣٢هـ وفيه تهديد لي إن لم أوضح أرباح الشراكة كما زعموا، هذا ما لدي من أوراق، هكذا أجاب. وبعرض ذلك على المدعي أفاد بقوله: إن البيع على (...) صحيح وقد قيل إن بيعي غير صحيح، فلذلك تركت البيع وكلام المحامي لم أمره بذلك وهذا كلام المحامي، هكذا أفاد. وفي جلسة أخرى جرى مني تأمل القضية، وحيث إن المدعى عليه دفع بأن المبلغ الذي حول له من المدعي هو هبة وحيث لا بينة للمدعى عليه على ما دفع به، لذا أفهمته أن له يمين المدعي بأن المبلغ ليس هبة، وجرى سؤاله هل يرغب بيمين المدعي؟ فأجاب بقوله: لا يريد يمينه، هكذا أجاب. وجرى سؤال المدعي هل يؤدي اليمين على نفي ما دفع به المدعى عليه من كون المبلغ هبة؟ فأجاب بقوله: إنني مستعد لأداء اليمين، هكذا أجاب. فبناء على ما تقدم وحيث طلب المدعي إلزام المدعى عليه بتصفية الشراكة التي بينهما في شركة الدواجن الواقعة بمحافظة عنيزة بال (...)، وحيث أنكر المدعى عليه دعوى المدعي، وحيث أبرز المدعي عقد الشراكة المؤرخ في ١٦/٤/١٤٢٦هـ، وحيث أقر المدعى عليه بأنه وقع على عقد الشراكة ودفع بأن المدعي ذكر له أنه لا يريد أن يعلم أحد بمساعدته له، وحيث لا بينة للمدعى عليه على ما دفع به من كون المبلغ الذي حوله المدعي له هو عبارة عن هبة، وحيث استعد المدعي بأداء اليمين على نفي ما دفع به من كون المبلغ عبارة عن هبة من المدعي للمدعى عليه، وحيث إن المدعى عليه لا يرغب بأن يؤدي اليمين لذلك كله، فقد ثبت لدي شراكة المدعي (...) للمدعى عليه (...) في مشروع الدواجن الواقع بمحافظة عنيزة بمركز (...)، وحكمت بتصفية الشركة عن طريق محاسب قانوني يأخذ أتعابه من الشركة بعد التصفية، هذا ما ظهر لي. وبعرضه عليهما قرر المدعي قناعته بالحكم وقرر المدعى عليه عدم القناعة وطلب رفعها لمحكمة الاستئناف بلائحة اعتراضية، وأفهم بتعليمات الاستئناف،

وأفهمت المدعى عليه أن له يمين المدعي متى ما طلبها. ففهم ذلك وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٢٧/٠٣/١٤٣٥ هـ. ففي يوم الأربعاء الموافق ١٨/٠٥/١٤٣٥ هـ افتتحت الجلسة الساعة الثامنة وخمسة وأربعين دقيقة، وفيها عادت المعاملة من محكمة الاستئناف بالقصيم وبرفقها قرار الملاحظة رقم ٣٥٢٣٩٠٩٠ في ١٠/٠٥/١٤٣٥ هـ، الصادر من قضاة الاستئناف بالدائرة الحقوقية الأولى، وقد لاحظ فضيلة القضاة أن شرح فضيلة القاضي على اللائحة الاعتراضية المقدمة من المدعى عليه لم يوقع من فضيلته ولا بد من توقيعه عليه حسب التعليمات، لملاحظة ذلك وإجراء اللازم وإلحاق ما يجريه في الضبط وصورته والصك وسجله ثم إعادة المعاملة لاستكمال دراستها. وقد جرى مني الاطلاع على قرار الملاحظة وتم إجراء اللازم. وسوف ترفع لمحكمة الاستئناف لاستكمال دراستها. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٨/٠٥/١٤٣٥ هـ. ففي يوم الثلاثاء الموافق ٢٩/٠٦/١٤٣٥ هـ افتتحت الجلسة الساعة (٢١: ١١)، وفيها عادت المعاملة من محكمة الاستئناف وبرفقها القرار رقم ٣٥٢٦٥٣٤٨ في ٠٣/٠٦/١٤٣٥ هـ، الصادر من الدائرة الحقوقية الأولى، ولوحظ ما يلي: (أن صورة ضبط القضية يوجد فيها نقص عما دون في الصك في الجلسة المؤرخة في ١٤/٠١/١٤٣٥ هـ) انتهى. وعليه نجيب أصحاب الفضيلة أنه جرى إكمال اللازم. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٢٩/٠٦/١٤٣٥ هـ.

الاسْتِنَافُ

الحمد لله وحده الصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وبعد، فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الأولى بمحكمة الاستئناف بمنطقة القصيم على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة عنيزة المساعد برقم ٣٣٢٠٩٥٨٤٤ وتاريخ ٢/٧/١٤٣٥ هـ، المحالة إلينا برقم ٣٥٢٦٦٨٨١ المرفق بها الصك المسجل برقم ٣٥١٩٢٥٤١ وتاريخ ٢٩/٣/١٤٣٥ هـ، الصادر من فضيلة الشيخ/ (...). القاضي بالمحكمة، الخاص بدعوى/ (...). ضد/ (...).؛ بشأن المطالبة بتصفية شراكة، وقد تضمن

الصك حكم فضيلته بثبوت شراكة المدعي للمدعى عليه في مشروع الدواجن الواقع بمحافظة عنيزة بمركز (...)، وحكم بتصفية الشراكة عن طريق محاسب قانوني يأخذ أتعابه من الشركة بعد التصفية على النحو المفصل فيه. وقد سبق منا دراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة. وبالاطلاع على ما أجاب به فضيلته على قرارنا رقم ٣٥٢٦٥٣٤٨ وتاريخ ١٤٣٥/٦/٣هـ قررنا المصادقة على الحكم بعد الإجراء الأخير، مع تنبيه فضيلة القاضي بوجود أخطاء في الضبط والصك مشار إليها بالقلم، على فضيلته تصحيحها قبل تسليم الصك لصاحبه وبعث المعاملة لجهة التنفيذ. والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ١٨١

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمحافظة جدة

رقم القضية: ٣٤٥١٢٨٤ تاريخها: ١٤٣٤

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة

رقم القرار: ٣٥٢٣٢٧١٤ تاريخه: ١٤٣٥ / ٠٥ / ٠٤

المفاتيح

شراكة - مضاربة - توقف عن العمل - طلب رد رأس المال - إقرار بقبض المبلغ - دفع
بكونه مقابل دين - عدم البيئة - يمين المدعي - إلزام برد المبلغ.

السِّندُ الشَّرْعِيُّ أَوْ النَّظَامِيُّ

الفقرة (١ / ٥٥) من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية.

مُلخَصُ الدَّعْوَى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه؛ طالبا إلزامه برد باقي رأس مال سلمه له ليقوم بالمضاربة فيه وذلك لكونه توقف عن المضاربة بالمال، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أقر بتسلم المبلغ المدعى به ودفع بأنه مقابل أموال له في ذمة المدعي، وبطلب البيئة من المدعى عليه على ما دفع به عجز عن إقامتها ولم يقبل يمين المدعي على نفي دفعه، وقد جرى من القاضي طلب اليمين من المدعي على صحة دعواه فأداها طبق ما طلب منه، ونظراً لأن المدعى عليه أقر بتسلم المبلغ من المدعي ودفع بدفع لم يقدم عليه أي بيئة، ولأن المدعي أدى اليمين على صحة دعواه، لذا فقد حكم القاضي على المدعى عليه بأن يدفع للمدعي المبلغ المدعى به، فاعترض المدعى عليه، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نَصُّ الْحُكْمِ

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...)، القاضي في المحكمة العامة بمحافظة جدة، وبناء

على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة جدة/ المساعد برقم ٣٤٥١٢٨٤ وتاريخ ٢٨/٠١/١٤٣٤هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٢٥٤١٤٦ وتاريخ ٢٨/٠١/١٤٣٤هـ، وفي يوم الأربعاء الموافق ١٩/١١/١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة (١٠:٠٠) صباحاً، وفيها حضر المدعي / (...) المثبتة هويته في جلسة سابقة، وحضر لحضوره المدعى عليه / (...) الجنسية بموجب رخصة الإقامة رقم (...), فسألت المدعي عن دعواه؟ فأجاب قائلاً: أطلب إمهالي لتحرير دعواي، فأجبت له لطلبه، عليه رفعت الجلسة. وفي يوم الأحد الموافق ٠٤/٠٣/١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة (٠٨:٠٠) صباحاً، وفيها حضر المدعي / (...) المثبتة هويته في جلسة سابقة، ولم يحضر المدعى عليه (...). ولا من ينوب عنه بوكالة شرعية رغم حضوره في الجلسة السابقة وعلمه وتبلغه بموعد هذه الجلسة، لذا فقد اعتبرته ناكلاً عن الحضور، وقررت السير في الدعوى غيابياً بناء على الفقرة الأولى من اللائحة التنفيذية للمادة الخامسة والخمسين من نظام المرافعات الشرعية، فسألت المدعي عن دعواه؟ فأجاب قائلاً: إنه في تاريخ ٠٤/٠٤/١٤٣٢هـ اتفقت مع المدعى عليه على أن اسلمه بمبالغ مالية، لكي يقوم باستثمارها والمتاجرة والمضاربة بها في بضائع من الصين ومن دبي، فقامت بتسليمه وقت العقد مبلغاً مالياً قدره مائة وعشرة آلاف ريال ١١٠٠٠٠٠ ل، وفي تاريخ ٢٣/٠٨/١٤٣٢هـ حولت له مبلغاً قدره مائة وعشرون ألف ريال ١٢٠٠٠٠٠ ل، وفي تاريخ ١١/١٠/١٤٣٢هـ حولت له مبلغاً قدره خمسة وسبعون ألف ريال ٧٥٠٠٠٠ ل، وفي تاريخ ١١/٠١/١٤٣٣هـ حولت له مبلغاً قدره مئتا ألف ريال ٢٠٠٠٠٠ ل، وفي تاريخ ١٥/٠٢/١٤٣٣هـ حولت له مبلغاً قدره ستون ألف ريال ٦٠٠٠٠٠ ل ليصبح إجمالي ما سلمته للمدعى عليه مبلغاً وقدره خمسمائة وخمسة وستون ألف ريال ٥٦٥٠٠٠ ل، وقد قام المدعى عليه بالمتاجرة والمضاربة بهذه المبالغ، وقد سلمني من رأس المال مبلغاً وقدره مئتان وخمسة وأربعون ألف ريال ٢٤٥٠٠٠ ل ثم توقف عن المضاربة والمتاجرة، وقد أودع في السجن من تاريخ ١٧/١٠/١٤٣٣هـ حتى الآن وقد تبقى لي في ذمته من رأس المال مبلغ قدره ثلاثمائة وعشرون ألف ريال ٣٢٠٠٠٠ ل، أطلب إلزامه بأن يعيد لي هذا المبلغ المتبقي والحكم عليه بذلك، هذه دعواي. فسألته هل لديه بينة على صحة دعواه؟ فأجاب قائلاً: نعم لدي بينة وهي

سندات الحوالات حينما كنت أحول هذه المبالغ في حسابات المدعى عليه وأطلب الاطلاع عليها، وبعد الاطلاع عليها وجدتها طبقا لما ذكر المدعي في دعواه وأرفقت صوراً منها في المعاملة، فسألت المدعي هل لديه زيادة بينة على ما قدمه؟ فأجاب قائلًا: ليس لدي سوى هذه السندات، فسألته هل المدعى عليه ادعى الخسارة؟ فأجاب قائلًا: لم يدع المدعى عليه الخسارة بل كان يربح أرباحاً كثيرة، فسألته هل لديه بينة على أن المدعى عليه لم يسلمه من رأس المال والأرباح سوى مبلغ وقدره مئتان وخمسة وأربعون ألف ريال ٢٤٥٠٠٠ ل.؟ فأجاب قائلًا: نعم لدي بينة وهي سندات الإيداع في حسابي في البنك (...). وأطلب الاطلاع عليها، وبعد الاطلاع عليها وجدت أن المدعى عليه قد حول في حساب المدعي في تاريخ ٠٩/٠٧/٢٠١١م مبلغاً وقدره تسعون ألف ريال ٩٠٠٠٠ ل.، وفي تاريخ ٢٥/٠٢/٢٠١٢م حول له مبلغاً قدره خمسون ألف ريال ٥٠٠٠٠ ل.، وفي تاريخ ٢٠/٠٣/٢٠١٢م حول له مبلغاً قدره مائة وخمسة آلاف ريال ١٠٥٠٠٠ ل.، وأرفقت صوراً منها في المعاملة، فسألت المدعي هل لديه زيادة بينة؟ فأجاب قائلًا: نعم لدي بينة ومستعد بإحضارها في الجلسة القادمة، عليه رفعت الجلسة. وفي يوم الثلاثاء الموافق ١٣/٠٣/١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة (١٥: ٠٩) صباحاً، وفيها حضر المدعي / (...) المثبتة هويته في جلسة سابقة، ولم يحضر المدعى عليه (...). ولا من ينوب عنه بوكالة شرعية، وأفادنا المدعي بأن المدعى عليه سجين في سجن بريمان وطلب تبليغه بالحضور في الجلسة القادمة، فأجبت له لطلبه، وأمرت بتبليغ المدعى عليه عن طريق إدارة سجن بريمان، عليه رفعت الجلسة. وفي يوم الخميس الموافق ٢٢/٠٣/١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة (١١: ٠٠) صباحاً، وفيها حضر المدعي / (...) المثبتة هويته في جلسة سابقة، وحضر لحضوره (...) الجنسية بموجب رخصة الإقامة رقم (...). ويعرض دعوى المدعي على المدعى عليه أجاب قائلًا: ما ذكره المدعي في دعواه من أنه سلمني المبالغ المذكورة في الدعوى فهو صحيح، وقد استلمتها وهي مقابل أموال لي في ذمته حيث إنني بتاريخ ٠٥/٠١/١٤٣٢هـ سلمته مبلغاً إجمالياً قدره مليون وأربعمائة وخمسون ألف ريال نقداً لكي يقوم باستثمارها والمتاجرة بها في العقارات، وقد أعطاني إقراراً باستلامه لهذا المبلغ ثم أخذ هذا الإقرار مني وسلمني المبالغ المذكورة في الدعوى جزءاً من أموال التي لي في ذمته ولا

أوافق على ما طلبه المدعي، هكذا أجب. وبعرض ذلك على المدعي أجب قائلاً: جميع ما ذكره المدعي عليه غير صحيح، والصحيح ما ورد في دعواي. فسألت المدعي عليه هل لديه بينة على أنه سلم المدعي المبلغ المذكور وقدره مليون وأربعمائة وخمسون ألف ريال؟ فأجاب قائلاً: ليس لدي بينة على ذلك، ولا أطلب يمين المدعي، هكذا أجب. ثم سألت المدعي هل هو مستعد بحلف يمين الاستظهار على صحة دعواه؟ نعم مستعد بذلك. ثم حلف بعد أمري له قائلاً: ”والله العظيم الذي لا إله إلا هو عالم الغيب والشهادة إنني في تاريخ ٠٤ / ٠٤ / ١٤٣٢ هـ اتفقت مع المدعي عليه على أن أسلمه بمبالغ مالية لكي يقوم باستثمارها والمتاجرة والمضاربة بها في بضائع من الصين ومن دبي، فقلت بتسليمه المبالغ المذكورة في الدعوى وقدرها خمسمائة وخمسة وستون ألف ريال، وقد سلمني من رأس المال مبلغاً وقدره مئتان وخمسة وأربعون ألف ريال ٢٤٥٠٠٠ ريال ثم توقف عن المضاربة والمتاجرة، وقد أودع في السجن من تاريخ ١٧ / ١٠ / ١٤٣٣ هـ حتى الآن، وقد تبقى لي في ذمته من رأس المال مبلغ قدره ثلاثمائة وعشرون ألف ريال ٣٢٠٠٠٠ ريال والله العظيم“، فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، وبما أن المدعي عليه أقر بأنه استلم من المدعي مبلغاً وقدره خمسمائة وخمسة وستون ألف ريال، ثم دفع بدفع لم يقدم عليه أي بينة، وبما أن المدعي حلف يمين الاستظهار على صحة دعواه، لذا فقد حكمت على المدعي عليه (...) بأن يدفع للمدعي المبلغ المدعي به وقدره ثلاثمائة وعشرون ألف ريال ٣٢٠٠٠٠ ريال، وبعرض ذلك على الطرفين قرر المدعي قناعته به وقرر المدعي عليه عدم قناعته به، وطلب الاستئناف فأجبت له لطلبه وأفهمته بأنه سوف يتم طلبه من السجن يوم الاثنين القادم لتسليمه صورة من صك الحكم لتقديم اعتراضه عليه خلال المدة النظامية، ففهم ذلك. وبالله التوفيق، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين. حرر في ٢٢ / ٠٣ / ١٤٣٥ هـ.

الاستئناف

الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله، وبعد، فقد جرى منّا نحن رئيس وأعضاء الدائرة الحقوقية السادسة في محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة الاطلاع على

هذا الحكم الصادر من فضيلة الشيخ / (...) القاضي بالمحكمة العامة بمحافظة جدة والمسجل بعدد ٣٥١٩٠١٢٥ وتاريخ ٢٨/٣/١٤٣٥ هـ، المتضمن دعوى (...) ضد (...)... الجنسية المحكوم فيه بما دون بباطنه، وبدراسة الحكم وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقرر الموافقة على الحكم. والله الموفق. وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ١٨٢

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمحافظة جدة

رقم القضية: ٣٤٦٧٢٨٨ تاريخها: ١٤٣٤

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة

رقم القرار: ٣٥٢٢٨٤٧٢ تاريخه: ١٤٣٥/٠٥/٠٢

البيانات

شراكة - مضاربة - متاجرة في عقار - عدم الشروع في العمل - طلب رد رأس المال - سند إيداع - يمين المدعي - تبليغ شخصي - سماع الدعوى غيابيا - حكم حضوري - إلزام برد المبلغ.

السند الشريعي أو النظامي

المادة (١/٥٥) من نظام المرافعات الشرعية.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه؛ طالبا إلزامه برد مبلغ قدره ثلاثمائة وأربعون ألف ريال سلمه له لغرض المضاربة فيه بشراء العقارات وبيعها، إلا أن المدعى عليه لم يقيم بذلك ولم يعد له أي شيء من المبلغ المدعى به، وقد غاب المدعى عليه مع تبليغه لشخصه بالدعوى فتم سماعها ضده غيابيا، وبطلب البينة من المدعي أبرز قسيمة إيداع المبلغ في حساب المدعى عليه، ثم طلب القاضي منه اليمين على صحة دعواه فأداها طبق ما طلب منه، ولذا فقد حكم القاضي حضوريا على المدعى عليه بأن يدفع للمدعي المبلغ المدعى به، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بمحافظة جدة، وبناء على

المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة جدة برقم ٣٤٦٧٢٨٨ وتاريخ ١٠/٠٢/١٤٣٤هـ، المقيمة بالمحكمة برقم ٣٤٣٣٨٠٦٧ وتاريخ ١٠/٠٢/١٤٣٤هـ، حضر (...) سجله (...) وادعى على الغائب عن المجلس الشرعي / (...) سجله (...) قاتلاً في دعواه عليه: لقد سلمت للمدعى عليه ثلاثمائة وأربعين ألف ريال لغرض تشغيلها في العقارات وذلك في ٢/١/١٤٢٦هـ إلا أن المدعى عليه لم يقيم بذلك كما لم يعد لي أي شيء من المبلغ، أطلب الحكم عليه بدفع ثلاثمائة وأربعين ألف ريال، ثم أبرز المدعي تبليغ المدعى عليه لشخصه بجلسة هذا اليوم، وعليه وبناء على المادة ١/٥٥ من نظام المرافعات الشرعية قررت النظر غيابياً في الدعوى، وبسؤال المدعي عن بيته أبرز قسيمة إيداع على مصرف (...) في ٢/١/١٤٢٦هـ من حساب المدعي رقم (...) فرع (...) لحساب المدعى عليه رقم (...) فرع (...). اهـ. ثم قرر المدعي قاتلاً: لقد أحضرت ما لدي من بيته، هذا وبسؤاله هل يحلف اليمين زيادة على ما تقدم؟ قال: أنا مستعد بحلف اليمين، وبطلبها بعد وعظه بعظم اليمين حلف قاتلاً: أقسم بالله العظيم أن هذه الدعوى صحيحة وأن المدعى عليه (...) قد استلم مني ثلاثمائة وأربعين ألف ريال لغرض تشغيلها في العقارات ولم يقيم بذلك ولم يسلم لي أي أرباح كما لم يعد لي أي شيء من المبلغ والله العظيم. فبناء على الدعوى، وحيث حلف المدعي اليمين زيادة على قسيمة الإيداع المذكورة أعلاه، لذا حكمت حضورياً على (...) أن يدفع للمدعي (...) ثلاثمائة وأربعين ألف ريال. وأفهمت المدعي بأنه سيتم إبلاغ المدعى عليه بصورة من صك الحكم لإبداء اعتراضه خلال ثلاثين يوماً من استلامه صورة صك الحكم، وأمرت بتنظيم صك بذلك وتسجيله. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٢٩/٠٨/١٤٣٤هـ. الحمد لله وحده وبعد، حيث تقدم المدعى عليه بلائحته الاعتراضية، وعليه ولكون الحكم في غياب المدعى عليه، لذا تقرر فتح باب المرافعة حيث حضر المدعي ولم يحضر المدعى عليه مع أنه جرى الاتصال على الجوال المدون على لائحته الاعتراضية ولم يتم الرد. وبالاطلاع على لائحة المدعى عليه الاعتراضية التي تتضمن أن المبلغ هو في الحقيقة في مساهمات سوا وليس في الاستثمارات العقارية وليس للمدعي أي حق فيه... إلخ، وما ورد في لائحته الاعتراضية، وبعرض ذلك

على المدعي قال: لم يذكر لي المدعى عليه أي شيء عن مساهمات سوا وإنما ذكر أنه سيقوم بتشغيل المبلغ في العقار. وعليه فلا زلت على ما حكمت به ولم يظهر لي سواه. وأمرت بإلحاق ذلك بالصك وسجله. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٨/٠٣/١٤٣٥هـ.

الستئناف

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعده، فقد جرى منا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الثانية بمحكمة الاستئناف في منطقة مكة المكرمة الاطلاع على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة جدة المكلف برقم ٣٤٣٣٨٠٦٧ وتاريخ ١٩/٤/١٤٣٥هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ (...). القاضي بالمحكمة العامة بمحافظة جدة برقم ٣٤٣١٣٥٦٢ وتاريخ ٧/٩/١٤٣٤هـ، المتضمن دعوى (...). ضد (...). وبدراسة الصك وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقرر الموافقة على الحكم. والله الموفق، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ١٨٣

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بحائل

رقم القضية: ٣٤٧٢١٨٩ تاريخها: ١٤٣٤

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة حائل

رقم القرار: ٣٥١٣٥٣٨٤ تاريخه: ١٤٣٥ / ٠٢ / ٠٢

المفاتيح

شراكة - أرض - طلب إثبات الشراكة - دفع بعدم تملك الأرض - رفض يمين المدعى عليه - بيع ما لم يملك - رد الدعوى.

السِّندُ الشَّرْعِيُّ أَوْ النَّظَامِيُّ

قول النبي صلى الله عليه وسلم: ((لاتبع ما ليس عندك)).

مُلخَصُ الدَّعْوَى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه؛ طالبا الحكم بإثبات شراكته في أرض اشتراها المدعى عليه وتسلم من المدعي حصته من رأس المال الشركة فيها؛ ثم قام المدعى عليه بفسخ البيع ورد الأرض إلى بائعها مع عدم موافقة المدعي على ذلك، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أقر بتسلمه من المدعي حصته من رأس مال الشركة لشراء الأرض، ودفع بأن شراءه لها لم يتم لخسارته وعجزه عن الوفاء بباقي الثمن، وبطلب البينة من المدعي على تملك المدعى عليه للأرض محل الدعوى لم يقدم ما يثبت ذلك ولم يقبل يمين المدعى عليه على نفي تملكه للأرض، ونظراً لأن المدعى عليه يده يد أمانة فيقبل قوله مع يمينه، ولأن المدعي لم يقبل يمينه على نفي تملك الأرض، ولأنها لم تدخل ملك المدعى عليه فيكون قد باع على المدعي ما لم يملك، لذا فقد حكم القاضي برد الدعوى، فاعترض المدعي، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بحائل، وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بحائل المساعد برقم ٣٤٧٢١٨٩ وتاريخ ١٢/٠٢/١٤٣٤هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٣٣٦٢٩٧٢ وتاريخ ١٢/٠٢/١٤٣٤هـ، ففي يوم الثلاثاء الموافق ٠٧/٠٥/١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة (٠٨:٣٠) للنظر في الدعوى المقامة من (...) ضد (...) بشأن دعوى شراكة، وجرى انتظار المدعي حتى الساعة التاسعة والربع ولم يحضر المدعي ولا من ينوب عنه ولم يردنا ما يفيد تخلفه عن الحضور، وحضر المدعى عليه (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) المدعى عليه، ثم حضر المدعي (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، فأفهمته بما هو لازم لتحرير دعواه فحرر دعواه قائلا: إنه بتاريخ ١٠/٣/١٤٢٦هـ سلمت للمدعى عليه مبلغا وقدره مليون ريال — ١٠٠٠٠٠٠٠ — مال بموجب الشيك المسحوب على بنك (...) رقم ٢١ في ١٠/٣/١٤٢٦هـ، على أن يدخلني شريكا معه في الأرض التي اشتراها من (...) الواقعة بين (...) بطريق (...) على أن يحسب لي المتر بخمسة وثلاثين ريالا ونصف، بعد ذلك تبين لي أن المدعى عليه قد أرجع الأرض لملكها (...) ولم يرجع لي في ذلك، أطلب إثبات شراكتي في هذه الأرض بالمبلغ الذي دفعته وقدره مليون ريال على حساب سعر المتر بسعر خمسة وثلاثين ريالا ونصف، حيث إنني لم أوافق على إرجاعها، هكذا ادعى. وبعرض ذلك على المدعى عليه قال: أطلب مهلة للرد، ولطلبه رفعت الجلسة. وفي يوم الأحد الموافق ٢٣/٠٧/١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة التاسعة، وفيها حضر المدعي أصالة والمدعى عليه أصالة، وفي هذه الجلسة قدم المدعى عليه جوابا على الدعوى محررا من ورقتين وهذا نصه: (إشارة الى الدعوى المقدمة ضدي من قبل الأخ/ (...) والذي جاء فيها مطالبته بإثبات حقه في الأرض المعروفة بـ(مخطط (...)) حيث إنه أسهم بمبلغ (٠٠٠, ٠٠٠, ٠٠٠) مليون ريال بعد أن قمت بعرض المخطط عليه واستحسنه، وطلب مني الدخول بسعر المتر الذي دخل علي وهو (٥, ٣٥) خمسة وثلاثون ونصف ريال، على أن يكون دخوله معي شريكا في ربح أو خسارة، وبما أن شرائي للمخطط تم بناء على عقد أبرم بيني وبين الإخوة الذين

آل إليهم المخطط وهم/ (...) و (...) و (...) (حسب صورة العقد المرفق) وحيث إنه تم الاتفاق على أن يكون هناك أجل محدد ينتهي في ٣٠/٥/١٤٢٦هـ، وتم الاتفاق على تسليم المبالغ على ثلاث دفعات تكون على النحو التالي: ١- دفع عربون وقدره (١,٠٠٠,٠٠٠) مليون ريال عند توقيع العقد وتم ذلك بال شيك رقم (...) وتاريخ ١٧/٣/١٤٣٤هـ بنك (...). وتم استلامه. ٢- دفع مبلغ وقدره (٥,٦٩٧,٠٠٠) خمسة ملايين وستمائة وسبعة وتسعون ألف ريال دفعة ثانية بال شيك رقم (...) وتاريخ ١٧/٤/١٤٣٤هـ لم يستلم وهو محل تفاوض مع الطرف الأول وأنا ملزم بدفعه. (مرفق صورة منه) ٣- باقي المبلغ وقدره (٣٥,٠٠٠,٠٠٠) خمسة وثلاثون مليون ريال يتم دفعه عند الإفراغ في مدة أقصاها ٣٠/٥/١٤٢٦هـ. ٤- تم الدخول مكان الطرف الأول بالالتزام بالعقد المبرم مع شركة (...) لتقوم بأعمال التسوية الترابية والسفلية للمخطط وذلك بمبلغ وقدره (٥,٠٠٠,٠٠٠) خمسة ملايين ريال والالتزام بسداد كامل قيمة الأعمال المتفق عليها في العقد حسبما جاء في العقد الرفق طيه تحت الشرط / خامسا. ٥- تم دفع مبلغ (١٧٥,٠٠٠) مائة وخمسة وسبعين ألف ريال لشركة (...) بال شيك / في ٢٧/٩/١٤٢٦هـ البنك (...) دفعة أولى (مرفق صورة منه). ٦- تم دفع مبلغ (١٧٤,٧٥٠) مائة وأربعة وسبعين وسبعمائة وخمسين ريالاً لشركة (...) بال شيك رقم في ١٤/٣/١٤٣٤هـ البنك (...) دفعة ثانية (مرفق صورة منه). فضيلة القاضي: ومن خلال ما سبق فإني أحب أن أوضح أنه لازالت متعلقات خسارتي من هذا المخطط وخاصة الشيك رقم (...) وتاريخ ١٧/٤/١٤٢٦هـ ومبلغه (٥,٦٩٧,٠٠٠) خمسة ملايين وستمائة وسبعة وتسعون ألف ريال، ويمثل الدفعة الثانية إضافة إلى ما تم دفعه لشركة (...) مبلغ وقدره (٣٤٩,٧٥٠) ثلاثمائة وتسعة وأربعون ألفاً وسبعمائة وخمسون ريالاً، وحيث إن الشراكة تتطلب تحمل الخسارة كما هو الحصول على الربح، ولو كان ضمان الربح دون الخسارة هو المتفق عليه لدخلنا في محذور شرعي وهو الربا.. علماً بأنني قد بذلت جهوداً مضاعفة لتلاشي الخسارة إلا أن الأمر مضى على ما قدره الله؛ وذلك لأن الظروف التي تم شراء المخطط فيها كانت ظروفًا غير مناسبة، لانصراف الناس للمضاربة بالأسهم في ذلك الوقت، ما ألحق ضرراً بنا. لذا فإني أطلب من عدالتكم

وعقب المدعى عليه بقوله: إنني لم أتنازل عن الأرض وإنما عقد وانتهى كما فصلت في جوابي السابق، هكذا عقب. فجرى سؤاله عن طريقة مشتراه وقرر قائلاً: إنني اشتريت الأرض كما قررت في جوابي السابق من الذين آل إليهم العقار محل الدعوى بشرائهم من (...) وهم (...) و (...) و (...) على ما تم تفصيله بعاليه، ودخل المدعي معي بالشراكة بعد أن عايتها أنا وإياه وأخبرته أننا نرغب شراءها وهو يعلم أنها (...) وليس للمدعي دخل في العقد الذي بيني وبين (...) و (...) و (...). ولم يعلم بالعقد الذي بيني وبينهم وإنما يعلم أنه شريك لي في أرض (...) وسلمني المبلغ، وهذا يعتبر تفويضاً مطلقاً من المدعي، هكذا أجاب. وبرد ذلك على المدعي قال: إنني لم أفوضه تفويضاً مطلقاً. ولانتهاء وقت الجلسة رفعت. وفي يوم الاثنين الموافق ٢٣/١٢/١٤٣٤ هـ افتتحت الجلسة الساعة التاسعة والنصف، وفيها حضر المدعي أصالة وحضر لحضوره المدعى عليه، وفي هذه الجلسة جرى سؤال المدعي هل لديه بينة على أن المدعى عليه ملك العقار محل الدعوى؟ فأجاب قائلاً: إن بينتي الورقة التي كتبها لي وتصادقنا عليها في الجلسة الماضية وليس لدي خلافها شيء. فجرى سؤال المدعي هل تقبل يمين المدعى عليه على أنه لم يملك الأرض محل الدعوى؟ فقال: لا أقبل يمينه. فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، وحيث دفع المدعى عليه دعوى المدعي بأن شراءه العقار محل الدعوى لم يتم للأسباب التي أشار إليها، وليس للمدعي بينة تثبت تملك المدعى عليه للعقار محل الدعوى، وبما أن المدعى عليه وحاله ما ذكره المدعي والعقد الذي تصادقا عليه يعتبر أميناً يقبل قوله مع يمينه، ولعدم قبول المدعي يمين المدعى عليه على أنه لم يملك المدعى عليه الأرض، لما تقدم كله فتعتبر الأرض محل الدعوى لم تدخل ملك المدعى عليه، وقد باع على المدعي ما لم يدخل ملكه، وحيث إن من شروط البيع تمام الملك لقوله صلى الله عليه وسلم: "لاتبع ما ليس عندك"، ولحصر المدعي دعواه في إثبات ملكيته للأرض التي أشار إليها بعاليه فقد رددت دعوى المدعي، وبذلك حكمت. وبعرضه على المدعي قرر عدم قناعته بالحكم وأفهمته بأنه سوف يسلم نسخة من الحكم بتاريخ هذا اليوم لتقديم اعتراضه إن رغب في مدة أقصاها ثلاثون يوماً من تاريخ هذا اليوم، وإذا مضت المدة المقررة نظاماً ولم يقدم اعتراضه يسقط حقه في الاعتراض ففهم ذلك، كما قرر المدعى عليه قناعته بالحكم وأنه

متنازل عن طلبه في معرض جوابه على الدعوى. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٢٣/١٢/١٤٣٤هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده وبعد، فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الأولى لتدقيق القضايا الحقوقية بمحكمة الاستئناف بمنطقة حائل على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بحائل المساعد برقم ٣٤٣٦٢٩٧٢ وتاريخ ٢٥/١/١٤٣٥هـ، والمقيدة في المحكمة بتاريخ ١/٢/١٤٣٥هـ المرفق بها الصك رقم ٣٤٣٨٤٥٧٧ وتاريخ ٢٣/١٢/١٤٣٤هـ، الصادر من فضيلة القاضي (...) الخاص بدعوى (...) ضد (...) بشأن دعوى شراكة على الصفة الموضحة في الصك. وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة جرت المصادقة على ما حكم به فضيلته. والله الموفق وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه.

الرقم التسلسلي: ١٨٤

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمحافظة جدة

رقم القضية: ٣٤١٥٦٨٥٢ تاريخها: ١٤٣٤

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة

رقم القرار: ٣٥١٣١٩٠٤ تاريخه: ١٤٣٥ / ٠١ / ٣٠

المفاتيح

- شراكة - محطة محروقات - شركة في مبانيها - رأس المال دين - طلب إبطال الشركة -
- دفع بتسليم رأس المال - شركة في الأرض والبناء - صك ملكية عقار - اتفاقية شراكة -
- عقد إيجار - مال وعمل من الشركاء - شركة عنان - ترجيح بين البيّنات - رد الدعوى .

السبند الشرعي أو النظامي

المادة (٨٠) من نظام القضاء.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه؛ طالباً بإثبات تملكه لعقار ونفي شراكة المدعى عليه له فيه، وذلك لأن المدعى عليه وطرفا ثالثا سجلا اسميهما في صك الملكية كضمان لحقهما في شراكتها للمدعي في الأبنية المقامة على العقار دون أصله، إلا أن شراكة المدعى عليه باطلة لكون رأس ماله ديناً في الذمة وذلك لا يصح في شركة المضاربة، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أنكر صحتها ودفع بأنه شريك في الأرض والبناء بموجب صك الملكية وعقد الشراكة، وقد حضر المدعي عدداً من الشهود إلا أن شهادتهم غير موصلة، ونظراً لأن جانب المدعى عليه أقوى لأن بيّنته صك الملكية الذي يثبت ملكيته للثلاث مشاعاً، وكذلك اتفاقية الشراكة وعقد الإجارة المبرم بينه وبين المدعي والخاص بتأجير حصته في الشركة، وأيضا اتفاقية الإدارة والتشغيل المبرمة بين الشركاء الثلاثة، ولأن الشركة بينهما هي شركة عنان لأنها تجمع مالا وعملا من الطرفين وليست شركة مضاربة كما ذكر المدعي، لذا فقد

حكم القاضي برد دعوى المدعى لعدم استحقاقه لما يدعيه، فاعترض المدعي، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بمحافظة جدة، وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة جدة/المساعد برقم ٣٤١٥٦٨٥٢ وتاريخ ٠٦/٠٤/١٤٣٤هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٦٧٤٦١٤ وتاريخ ١٧/٠٣/١٤٣٤هـ، ففي يوم الأحد الموافق ٠٥/٠٥/١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة (٤٥:٠٨)، وفيها حضر المدعي وكالة (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بصفته وكيلًا عن (...) بالوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بشمال جدة برقم (...) في ١٩/١٢/١٤٣٣هـ، وحضر لحضوره المدعى عليه أصالة (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، ويسؤال المدعي عن دعواه أفاد قائلا: أتقدم لفضيلتكم بالوكالة عن موكلي (...) مدعياً ضد المدعى عليه (...) بشأن النظر في صحة شراكته مع موكلي المذكور في الصك رقم ٨/١٠٢٦/١٠ وتاريخ ١٠/٧/١٤١٥هـ، والمثبت به ملكية القطع ذات الرقم (...) الواقعة بمخطط (...) بجدة حيث قام المدعى عليه بتقديم الاتفاقية الموقعة بينه وبين موكلي و (...) وجاء في الفقرة (خامسا) منها أنه: "تكتب حصة الطرف الثالث وهو المدعى عليه (...) في سند ذمة للطرفين الأول وهو موكلي والطرف الثاني وهو (...) على أن يكون التسديد من الطرف الثالث من دخل المحطة نفسه على ألا يستلم أي مبلغ من الإيجارات قبل سداد ما بذمته بموجب سند الذمة (...) إلخ، وهذا بحد ذاته موجب لإبطال شركة المضاربة بينهم لكون رأس المال الذي يلزم الشريك المدعى عليه (...) ليس حاضرا وإنما هو من ربح وعائد رأس مال موكلي، ومعلوم لدى الفقهاء أن من شروط صحة الشركة أن يكون رأس المال لجميع الشركاء حاضرا وألا يكون ديناً في الذمة، فضلا أن يكون ليس موجودا من الأصل بل هو نتيجة ربح رأس مال بقية الشركاء والذي يمكن وقوعه ويحتل عدم وقوعه لأنَّ التَّجَارَةَ الَّتِي بِهَا يَحْصُلُ مَقْصُودُ الشَّرِكَةِ وَهُوَ الرِّبْحُ، لَا تَكُونُ بِالذَّيْنِ. فجعل رأس مال

الشَّرْكَةِ مَنَافِيَا لِمَقْصُودِهَا انظُر: الموسوعة الفقهية الكويتية ٤٨/٢٦. قال ابن قدامة من الحنابلة: وَلَا يُجُوزُ أَنْ يَكُونَ رَأْسُ مَالِ الشَّرْكَةِ مَجْهُولًا، وَلَا جُزْأً لَأَنَّهُ لَا بُدَّ مِنَ الرُّجُوعِ بِهِ عِنْدَ المَفَاصِلَةِ وَلَا يَمْكَنُ مَعَ الجَهْلِ وَالْجُزَافِ وَلَا يُجُوزُ بِمَالِ غَائِبٍ وَلَا دَيْنٍ لَأَنَّهُ لَا يُمْكَنُ التَّصَرُّفُ فِيهِ فِي الحَالِ وَهُوَ مَقْصُودُ الشَّرْكَةِ. المغني المطبوع مع الشرح الكبير ١٢٧/٥. قال الكاساني من الحنفية: "أَنْ يَكُونَ رَأْسُ مَالِ الشَّرْكَةِ عَيْنًا حَاضِرًا لِادِّينَا، وَلَا مَالًا غَائِبًا، فَإِنْ كَانَ لَا تُجُوزُ عِنَانًا، كَانَتْ أَوْ مُفَاوِضَةً؛ لِأَنَّ المَقْصُودَ مِنَ الشَّرْكَةِ الرِّبْحَ وَذَلِكَ بِوِاسِطَةِ التَّصَرُّفِ، وَلَا يُمْكَنُ فِي الدَّيْنِ وَلَا المَالِ الغَائِبِ، فَلَا يَحْضُلُ المَقْصُودُ" بدائع الصنائع ٦٠/٦. وإنَّ لَدَيَّْ البِئِنَةَ القَاطِعَةَ وَالمُتَمَثِّلَةَ بِالشُّهُودِ العَدُولِ أَنَّ المَدْعَى (...) وَ (...) قَدِ اقْرَأَ إقْرَارًا وَاضِحًا وَصَرِيحًا أَنَّهُمَا لَيْسَا شَرَكَاءَ فِي أَسَاسِ العَقَارِ مَحَلِّ النِّزَاعِ وَإِنَّمَا هُمَا شَرَكَاءَ فِي الأَبْنِيَةِ المَقَامَةَ عَلَيْهَا، وَأَنَّهُ قَدِ سَجَلَتْ أَسْمَاؤُهُمَا فِي العَقَارِ كَضْمَانٍ لِحَقِّهَا المَتَّوَهُمَ بِاعتِبَارِ صِحَّةِ المُضَارَبَةِ فِي الأَبْنِيَةِ فَحَسَبَ، أَطْلَبَ سَمَاعَ مَا لَدِيْهَا فِي هَذِهِ الجُلُوسَةِ إِبْرَاءً لِلدَّيْنِ، وَإِظْهَارًا لِلحَقِّ، وَلِذَا فَإِنْ إقْرَارُهُمَا حِجَّةٌ عَلَيْهَا وَلَوْ كَانَتْ الصِّكُوكُ تَنْطِقُ بِخِلَافِهِ، وَكُونَ الصِّكُوكُ لَا يَطْعَنُ فِيهَا إِلَّا بِالتَّزْوِيرِ وَذَلِكَ فِي حَالٍ مَا إِذَا خَلَا الطَّعْنُ بِتِلْكَ الصِّكُوكِ مِنَ البِئِنَةِ أَوْ كَانَ الإقْرَارُ يَضُرُّ بِطَرَفِ ثَالِثٍ غَيْرِ المَتَّادِعِيْنَ لِإِمْكَانِ أَنْ يَكُونَ التَّسْجِيلُ صُورِيًّا أَوْ بِسَبَبِ مَعْتَبَرٍ كَرَهْنٍ وَضْمَانٍ حَقِّ المَدْعِيِّ فِي الأَبْنِيَةِ وَنَحْوِ ذَلِكَ، وَحَيْثُ كَانَ مَوْكِلِي يَاقُومُ بِتَسْلِيمِ المَدْعَى عَلَيْهِ مَبَالِغِ لِقَاءِ تَوَهُمِهِ بِصِحَّةِ الشَّرْكَةِ بَيْنَهُمَا، فَإِنَّ ذَلِكَ لَا يَعْنِي مُوَافَقَةَ مَوْكِلِي بِحَقِيقَتِهَا بَلْ لِأَنَّهُ مَجْبُرٌ عَلَى ذَلِكَ لِكُونَ العَقَارِ المَذْكُورِ مَسْجُلاً بِاسْمِ الأَطْرَافِ الثَّلَاثَةِ وَيَسْتَحِقُّ شَرْعًا اسْتِرْدَادَ مَا دَفَعَ لِأَنَّ القَاعِدَةَ الشَّرْعِيَّةَ تَقْضِي بِأَنَّ العَبْرَةَ بِمَا فِي نَفْسِ الأَمْرِ لَا بِظَنِّ المَكْلَفِ"، وَلِذَا قَالَ الشَّيْخُ أَحْمَدُ الزَّرْقَاءُ فِي شَرْحِ القَوَاعِدِ الفَقْهِيَّةِ ص ٣٥٨: "كُلُّ مَنْ دَفَعَ مَا لَيْسَ عَلَيْهِ بِوَاجِبٍ عَلَى ظَنِّ وَجُوبِهِ فَلَهُ اسْتِرْدَادُهُ مِثْلَهُ أَوْ قِيَمَتَهُ هَالِكًا". وَإِذَا تَبَيَّنَ لَكُمْ بِطَلَانِ الشَّرْكَةِ فَإِنَّ مَوْكِلِي يَطْلُبُ إِثْبَاتَ تَمَلُّكِهِ لِكاملِ العَقَارِ مَحَلِّ الدَّعْوَى، وَنَفْيِ شَرَاكَةِ المَدْعَى عَلَيْهِ لِلسَّبَبِ المَذْكُورَةِ، هَذِهِ دَعْوَايَ. وَبِعَرَضِهَا عَلَى المَدْعَى عَلَيْهِ قَدِمَ مَذْكُورَةٌ جَوَابِيَّةٌ هَذَا نَصُّهَا: أَوَّلًا: جَوَابِي كَمَا سَبَقَ لِلْقَضَاةِ السَّابِقِينَ نَحْنُ مَلَائِكُ بِمَوْجِبِ الصِّكِّ الشَّرْعِيِّ رَقْمُ ١٠٢٦/٨ فِي ١٠/٧/١٤١٥ هـ وَلَا جَوَابَ لَدِينَا إِلَّا مَا هُوَ مُثَبَّتٌ بِالصِّكِّ المَشَارِ إِليْهِ أَعْلَاهُ وَتَتَمَسَّكُ بِحَقِّقَاتِنَا حَسْبِهَا ضَبْطُهُ

الشرع المطهر قبل عشرين عاماً ومنتنع عن الرد على أي مذكرة من (...) أو وكلائه الشرعيين. ثانياً: المدعي مستأجر منا بموجب عقود ويدفع الأجرة بموجب شيكات بنكية فلو لم نكن ملاكاً لما استأجر منا ودفع لنا الأجرة. ثالثاً: الدعاوى المقدمة من المدعي في عام ١٤٣١هـ تم فسخها وطعنها من المدعي نفسه فقد تقدم في عام ١٤٣٣هـ وفي يوم ٢/٣/١٤٣٣هـ بدعوى برقم ٣٣/٤١٤٦٦٥ في ٢/٣/١٤٣٣هـ مسجلة لدى الشيخ / (...) يعترف فيها المدعي (...) بالشراكة بحق الثلث لكل شريك بموجب الصك رقم ١٠٢٦/٨ في ١٠/٧/١٤١٥هـ، ويطلب تقسيم المشروع أرضاً وبناء، فما حكم من شهد على نفسه؟. رابعاً: جميع الدعاوى التي يتقدم بها (...) أو وكلاؤه لا قصد لهم منها إلا المماثلة والبقاء في المشروع مدة أطول. بيان توضيحي لفضيلتكم يدعي (...) أنه هو المشتري الأساسي من شركة (...) وهذا الادعاء باطل جملة وتفصيلاً وأني أوضح لفضيلتكم الحقائق الآتية ليكون فضيلتكم على بينة وعلم بذلك وهي كما يلي: ١. بتاريخ ٢١/٥/١٤٠٨هـ أبرمت عقد استثمار مع شركة (...) لبناء محطة محروقات وملحقاتها مرفق رقم (١). ٢. في ٥/٦/١٤٠٨هـ تقدمت للجهات ذات العلاقة للحصول على تصريح بناء محطة محروقات وملحقاتها واکتملت جميع الأوراق من جميع الدوائر بالموافقة على منحي تصريح بناء محطة محروقات وملحقاتها وصدر لي التصريح رقم ٥٥٢ في ٣٠/١٠/١٤٠٨هـ مرفق (٢) ومعه أوراق الجهات الحكومية. ٣. بعد حصولي على تصاريح البناء اللازمة قمت بشراء الأراضي أرقام (...) بموجب عقد مؤرخ في ٣٠/١٢/١٤٠٨هـ بيني وبين شركة (...) مالك الأرض الأساسي مرفق (٣). ٤. هذه الإجراءات تمت قبل اتفاقية الشراكة المؤرخة في ٢٨/٦/١٤١٠هـ والتي تلزم (...) و (...) بالتمويل الشامل الكامل واستلام كل ما دفعوه من دخل المشروع نفسه، بل إن الاتفاقية تعتبر سارية المفعول حتى ولو أفرغت الصكوك بأسمائهم، هكذا نص الاتفاق، مرفق (٤). وما جعلت هذه الاتفاقية إلزاماً لحقوق (...) و (...)، أما أنا فحقوقى مثبتة قبل الاتفاقية فأنا المشتري الأساسي للقطع المذكورة من شركة (...). ٥. بعد الانتهاء من بناء المشروع بجهد مشترك من جميع الشركاء تم عرضه للإيجار (...) و (...) نحن نرغب في استثمار المشروع فتمت الموافقة مني لهم على استثمار المحطة وكامل مرافقها لمدة ثماني سنوات ابتداء

من ١/١/١٤١١ هـ وحتى ٣٠/١٢/١٤١٨ هـ بمبلغ وقدره أربعة ملايين وستمائة وخمسون ألف ريال، صرف هذا المال في سداد تكلفة المشروع أرضاً وبناءً سواء لهم أو لغيرهم، ولا يستطيع أحد منهم أن يدعي أنني استلمت ريالاً واحداً من هذا المبلغ، وأصبح المشروع غير مطالب لأي جهة كانت بنهاية عام ١٤١٨ هـ وقد ذكر هذا في مذكرة / (...). المادة السابعة الفقرة رقم ٢ مرفق رقم (٥). ٦ - في شهر ٦ من عام ١٤١٥ هـ تم إعداد أوراق الإفراغ من شركة (...). وطلبوا مني موافقة خطية بإدخال (...) و (...) في القطع أرقام (...) فأرسلت لهم خطاباً بذلك مؤرخ في ١/٦/١٤١٥ هـ وتم استلامه في ٢/٦/١٤١٥ هـ وبعدها تمت إجراءات الإفراغ فكيف يدعي (...) أنه هو المشتري؟ إن هذا تضليل للحقيقة مرفق رقم (٦) مع إحاطة فضيلتكم علماً أن الإفراغ لم يتم إلا بعد مضي سبع سنوات من اكتمال المشروع وتشغيله، وهذا يدل على أن الأرض مشتراة بطريقة الدفع الميسرة بمعرفتي أنا بأصحاب الأرض وليس (...) فهم لا يعرفونه ولم يتعاملوا معه إطلاقاً وإذا حدث أنه سلم أي مبلغ تكتب باسمي مناولة (...) فأنا المشتري في سجلات الشركة وليس (...) إنما هو مندوب تسليم فقط. ٧ - في ١/١/١٤١٩ هـ وبعد انتهاء عقد الشرائي سنوات المشار إليه سابقاً وبعد أن تم سداد كل ذي حق حقه من دخل المشروع نفسه بعد ذلك تم الاتفاق بين الشركاء على تشغيل المحطة بكامل مرافقها مشاركة بين الشركاء وتحت إدارة (...) ولمدة عشر سنوات ابتداء من ١/١/١٤١٩ هـ، وعندما علم (...) بأن المشروع ذو أرباح كبيرة نقض الاتفاقية في ٣٠/١٢/١٤٢٣ هـ من أجل الاستحواذ على المحطة بمفرده، ولا زالت حقوق الخمس السنوات التي أدار فيها (...) المشروع لم تصف حتى الآن ونطالبه بذلك عاجلاً أم آجلاً مرفق رقم (٧). ٨. في ١/١/١٤٢٤ هـ تم التأجير على (...) لمدة تسع سنوات تنتهي في ٣٠/١٢/١٤٣٢ هـ وكان يدفع الأجرة بموجب شيكات بنكية، فلو كان له حقوق أو مطالب لما دفع لنا الأجرة طوال هذه المدة إنما ذلك الشيطان دلاه بغرور. مرفق رقم (٨).

٩. إن هذه الحقائق التي ذكرتها توضح لفضيلتكم كيف بدأ هذا المشروع وما آل إليه الآن، ولكن الحق والحمد لله مثبت شرعاً إن الله يدافع عن الذين آمنوا وإنني كما أسلفت سابقاً أمتنع عن الرد على أي مذكرة بخصوص محطة (...) وكامل مرافقها لوجود الصك رقم

١٠/٧/١٤١٥ هـ وأكتفي بما قدمته وما تضمنه الصك الشرعي. والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته نطلب من الله ثم من عدالتكم: ١. الحكم بصرف النظر عن دعواه الكيدية ضدي وضد موكلي ومجازاته لمحاولاته الجادة المتعمدة في اختلاس أموالنا ٢. إعادة النظر في قضية إخلاء العقار المنظورة أمام فضيلتكم والحكم بإخلائه من قبضة (...) ٣. الحكم بأجرة المثل على المدعي من ١/١/١٤٣١ هـ وحتى يتم إخلاء العقار منه وذلك حسب العروض المقدمة لنا من شركات نفطية وحسباً أخذ عليه من إقرار في ضبط فضيلتكم في جلسة يوم ٢/٢/١٤٣٤ هـ. وبسؤال المدعي وكالة على بيئته على دعواه أحضر للشهادة وأدائها (...) الجنسية بموجب الإقامة رقم (...) ويعمل لدى مؤسسة (...) وعمره تسعة وثلاثون عاماً، وبسؤاله عن علاقته بالمتداعين أجاب قائلاً إني لا أعرف (...) وأما (...) فقد رأيته مرتين عند المحامي (...)، وبسؤاله عن شهادته قال: أشهد بالله العظيم أن (...) حضر في مكتب المحامي (...) في شهر ذي القعدة من عام ١٤٣٣ هـ بعد العصر وقد سأل المحامي (...) عن الشراكة بينه وبين (...) وكيف بدأت فأجاب (...): عن شراكتنا بدأت على البناء والأرض و (...) هو من دفع نقود القطع الثلاث فصارت شراكتنا في البناء، وسأله المحامي (...) عن السبب في أن الصك مفرغ باسم (...) و (...) و (...) فأجاب (...): ولضمان حقنا في المباني، هذه شهادتي. كما جرى تعديل الشاهد من قبل (...) الجنسية بالإقامة رقم (...) وشهد قائلاً: إن (...) ثقة عدل وأقبل شهادته لي وعلي، هكذا شهد. كما أفاد المدعي وكالة قائلاً: إن لدي الصلح الذي تم بين الأطراف الثلاثة وهم (...) و (...) و (...) ونصه ما يلي: الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد -١- (...) ٢- (...) ٣- (...). فحيث يوجد دعاوى قائمة بين الأطراف المذكورين أعلاه وللتدخل من قبل فاعل الخير جرى تحرير هذا الصلح: أولاً: نُفِيَتْ شراكة الأطراف المذكورين أعلاه بموجب الصكوك الشرعية المثبتة والمرفقة علماً بأن شراكة الطرف الثاني والثالث في المباني فقط دون العقار. ثانياً: يقوم الطرف الأول / (...) بدفع الإيجارات المتأخرة حتى ٣٠/١٢/١٤٣٢ هـ خلال خمسة أيام من تاريخ هذا الإقرار. ثالثاً: تسقط جميع الدعاوى القائمة بين الأطراف المذكورين أعلاه بموجب هذا الصلح. رابعاً: بعد انتهاء عقد إيجار

الطرف الأول / (...) يُخَيَّرُ الأستاذ / (...) وفق ثمن المثل وقدره (١,٥٠٠,٠٠٠) مليون وخمسمائة ألف ريال وإذا رفض يكون الإيجار لصالح الطرفين {الأستاذ / (...) والأستاذ / (...)} ؛ وذلك لجميع المحيطة وملحقاتها من البنيان جرى هذا الصلح على يد المحامي / (...) والقول قوله عند حدوث أي خلاف - لا قَدَّرَ الله - بين الأطراف المذكورين أعلاه فيما ذكر أعلاه. توقيع (...) توقيع (...) توقيع (...) اهـ. وبعرضه على المدعى عليه أجاب قائلاً: أطلب المهلة للرد، هكذا أجاب. ثم أفاد المدعي وكالة قائلاً: إن لدي زيادة بينة ومستعد بإحضارها في الجلسة القادمة، وعليه جرى تأجيل الجلسة وفي جلسة أخرى حضر المدعي وكالة (...) المدونة هويته ووكالته سابقاً، وحضر لحضوره المدعى عليه أصالة (...) المدونة هويته سابقاً والمدعى عليه أصالة (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) والمدعى عليه وكالة (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بصفته وكيلًا عن (...) بالوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بشمال جدة برقم ٣٤٧٦٥٦٦٧ في ١٤/٦/١٤٣٤هـ. وبسؤال المدعى عليه أصالة (...) عما طلب الإمهال من أجله قدم مذكرة من أربع صفحات مرفقة بالمعاملة ملخصها ما يلي: إن الذي يثبت حقي هو الصك الشرعي رقم ١٠/١٠٢٦ في ١٠/٧/١٤١٥هـ فما دام هذا الصك قائماً ولم يصدر ما يبطله فحقوقنا مثبتة شرعاً وعندني ما يثبت أنني أنا المالك الأساسي لهذه القطع الثلاث أرقام (...)، وأما ما جاء في شهادة الشهود فردي عليه ما يلي: ١. شهادة الشهود شهادة كيدية ومفتراة ومردودة عليهم جملة وتفصيلاً. ٢. هؤلاء الشهود هم من أتباع مجموعة (...) محامي (...) ويتلقون التعليمات من هذا المحامي وما جعل المحامي الذي أمام فضيلتكم وهو (...) إلا تضليل للعدالة وتغطية عما يفعله (...) وقد اتضح هذا الأمر لي مؤخراً. ٣. لم يصدر مني ولا من موكلي (...) أي قول مما نسبوه إلينا البتة. ٤. حدث اختلاف بين الشهود فمنهم من قال (...) كمل القيمة ومنهم من قال (...) دفع القيمة كاملة وهذا الاختلاف يبطل الشهادة شرعاً وعرفاً. ٥. (...) طعن هو بنفسه في شهادة الشهود حيث قدم الدعوى رقم ٤١٤٦٦٥/٤٣٣ في ٢/٣/١٤٣٣هـ مسجلة بالمحكمة يعترف فيها بالشراكة بموجب الصك الشرعي ويطلب تقسيم المشروع، وبسؤال المدعي وكالة عن البينة التي وعد بإحضارها أحضر للشهادة

وأدائها (...). سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...). ثم أفاد قائلاً: أشهد بالله العظيم أني حضرت صلحا لدى المحامي (...). وكان قد حضر فيه كل من (...) و (...). (...). (...). (...). ورقة من جيبه تتضمن صلحا مفاده أن شراكة (...) و (...) في المباني دون العقار ثم قام المحامي (...) بتلاوتها عليهم وقال لهم: هل أنتم موافقون على هذا الصلح؟ فأجاب الجميع بأنهم موافقون على ما في هذه الورقة، هذه شهادتي. وبسؤاله عن وقت الصلح وزمنه أجاب قائلاً: إنه كان في يوم السبت الموافق ١٧ / ٤ / ١٤٣٣ هـ الساعة الخامسة عصراً، هكذا أجاب. كما حضر لتعديل الشاهد كل من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...). فشهد كل واحد منهما بمفرده قائلاً: إن الشاهد (...) ثقة عدل وأقبل شهادته لي وعلي، هكذا أجاب. وبسؤال المدعى عليه (...) عما يثبت ما ذكره من أنه المالك الأساسي للعقار أجاب قائلاً: لدي ما يثبت ذلك ومستعد بإحضاره في الجلسة القادمة، هكذا أجاب. ثم رجع المدعى عليه أصالة (...). وقال: لا بينة لدي إلا صك التملك للعقار المشار إليه، هكذا قال. وبإعادة السؤال عليه ثلاث مرات أجاب قائلاً: لا بينة لدي إلا الصك ثم طلب وكيل (...) مهلة للرد، وعليه جرى تأجيل الجلسة في جلسة أخرى حضر المدعي وكالة (...) المدونة هويته سابقاً بصفته ووكالته سابقاً وحضر لحضوره المدعى عليه وكالة (...) المدونة هويته سابقاً بصفته وكيلا عن (...) بالوكالة المدونة سابقاً وبصفته وكيلا عن (...) بالوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بشمال جدة برقم (...) في ٢٨ / ٨ / ١٤٣٤ هـ وبسؤال المدعى عليه وكالة عما استمهل من أجله قدم مذكرة هذا نصها: تقدم المدعي بدعوى يطعن بموجبها في صحة شراكتي أنا / (...) و (...) في الشراكة القائمة فيما بيننا، زاعماً أن العلاقة القائمة هي علاقة شركة مضاربة، وأن رأسمالي لم يكن حاضراً حال التعاقد وانعقاد الشراكة، وإنما هو من عائد رأس المال الذي دفعه المدعي وقد أورد آراء واستدلالات تم رصدها في ضبط القضية تتحدث عن نوع مغاير من الشركات المعروفة في الفقه الإسلامي. ولكم هو من الوضوح بمكان أن كافة ما ذكره المدعي ليس إلا من باب التلبيس على فضيلتكم وخلط الأمور والوقائع لعله يصل بذلك إلى مبتغاه، وهو الانتهاء إلى عدم صحة أو عدم قيام الشراكة فيما بيننا أو على الأقل التغيير والتبديل في طبيعة

هذه الشراكة. وواقع الحال انه بالنظر إلى عقد الشراكة القائم سواء بواقع الحال أم بما تم كتابته بين أطرافه، يستبين منه جلياً أن الأطراف الثلاثة تشاركوا بما لهم وبدنهم في إقامة المشروع منذ فكرته الأولى. فشركة المضاربة كما عرفها الفقهاء هي: "عقد يتضمن مالاً خاصاً، أو ما في معناه معلوم قدره ونوعه وصفته من جائز التصرف لعاقل مميز رشيد يتجر به بجزء مشاع معلوم في ربحه له حسب الشرط والاتفاق". أو هي وفق تعريف آخر: "أن يشترك اثنان أو أكثر في مال لهما على أن يتجرا فيه والربح بينهما، أما الخسارة فتكون على حسب رأس المال". ولكم هو من المستغرب أن يذكر المدعي في سياق دعواه "إنه من المعلوم لدى الفقهاء أن من شروط صحة المضاربة أن يكون رأس المال لجميع الشركاء حاضراً وألا يكون ديناً في الذمة"، ثم يدعي أن الشراكة غير قائمة !!! وأياً كان الأمر فإن زعمه بأن رأس مالي لم يكن حاضراً فهو ادعاء غير صحيح ولا يطابق الواقع، ذلك أنني شريك في الشركة بهالي وبدني وجهدي منذ بدء الشراكة. وآية ذلك ما يلي: أولاً - الأدلة الداحضة لمزاعم المدعي: ١ - شهادة شركة (...) القابضة المحدودة التي شهدت أن مشتري قطع الأراضي الثلاث التي أقيم عليها المشروع هو أنا: (...)، وأنه قد تم إفراغها لي وللمدعي ولشريكنا الثالث (...) بناءً على طلب تقدمت به إلى الشركة والمشار إليه في شهادة الشركة. أرفق لفضيلتكم صورة عنها (مرفق رقم ١). ومما ليس محلاً أو محطاً لأي قدر من الشك أن هذا الخطاب يعد بينة قوية تدل على أن كامل المبلغ قد تم دفعه للبائع، وأنه لم يتم الإفراغ إلا بعد سداد كامل قيمة الأراضي، وأن الإفراغ قد تم بأسماء الشركاء الثلاثة بناءً على موافقتي (...) بصفتي المالك الأساسي للعقار فضلاً عن أن أكون شريكاً. ٢ - ومما يؤكد ما ذكر بعاليه أنني أنا (...) الذي قمت بالدفع لشركة (...) ثمن قطع الأراضي، إن عقد شراء القطعتين رقم (...) ورقم (...) والمحزر بتاريخ ١٤٠٨ / ١٢ / ٣٠ هـ أي قبل تحرير عقد اتفاق الشراكة بأكثر من عامين ونصف العام. وقد أثبت في عقد الشراء المذكور أنني قد دفعت عند التوقيع عليه مبلغ (٢٠٠٠٠٠٠) مائتي ألف ريال كعربون. نرفق لفضيلتكم صورة من عقد الشراء (مرفق رقم ٣). وقد قمت بعد ذلك بدفع مبلغ (٢٠٠٠٠٠٠) مائتي ألف ريال أخرى بموجب الشيك رقم (...) كعربون للقطعة (١٠٤) بموجب عقد الشراء الخاص بهذه القطعة. ثم توالى الدفعات للشركة في تواريخ

مختلفة بموجب شهادة الشركة. (نرفق لفضيلتكم صورة من كعوب هذه الشيكات التي قمت أنا (...)) بتسليمها لشركة (...)) كجزء من ثمن القطع الثلاث التي أقيم عليها المشروع (مرفق رقم ٤). ٣- وبعد أن أثبت لفضيلتكم ما تم دفعه في رأس مال الشركة، أضيف إليه حقيقة أخرى وهي أنني قد قمت بجهدتي بعمليات استخراج تراخيص بناء المشروع كمحطة وكمعارض، وأحضرت الموافقات اللازمة من الدوائر الحكومية ذات العلاقة، وقد صدرت كافة هذه التراخيص باسمي الشخصي وكأنها ملك خاص بي وحدي وذلك قبل تحرير اتفاقية الشراكة. (أرفق لفضيلتكم صوراً عن هذه التراخيص (مرفق رقم ٥). ٤ - لقد قمت أنا وحدي وشخصياً بالإشراف الكامل على مراحل سير وتنفيذ المشروع حتى أصبح جاهزاً للعمل من كافة جوانبه. وقد ورد النص على ذلك في البند الثاني من اتفاق الشراكة الموقعة بين الشركاء الثلاثة (مرفق رقم ٦). ٥ - شهادة المهندسين والمهنيين الذين قاموا بتصميم المشروع والإشراف على سير وتنفيذ مراحلها حتى أصبح جاهزاً للعمل وأنا وحدي الذي توليت ذلك. (مرفق رقم ٧). صاحب الفضيلة: إن محاولة المدعي التلبس على فضيلتكم بأن الشركة شركة مضاربة، وأنا كنت شريكاً بجهدتي فقط دون مالي إنما هي محاولة بائسة، ذلك أنه إن لم أكن قد دفعت شيئاً من رأس مال الشراكة، فكيف أكون شريكاً في المباني والإنشاءات دون أن أكون شريكاً في الأرض والتابع لا يفرد بحكم كما هو مقرر شرعاً، ومن جانب آخر فإن الشريك المضارب بجهدته في شركة المضاربة يسمى عاملاً يستحق الربح مقابل عمله وجهده ببدنه دون أن يكون قد دفع مالاً، بينما واقع الأمر هو أنني لست شريكاً مضارباً أي عاملاً ببدني، وإنما شريك بمالي وبدني بشهادة المدعي نفسه الذي أقر في صحيفة دعواه بشراكتي فأشار إلي بصفتي شريكاً له وليس عاملاً مضارباً. وفضلاً عن ذلك فإن قيام المدعي باستئجار المحطة مني أنا هو تصرف من شأنه أن ينفي عني وصف المضارب. إذ كيف يقوم العامل بتأجير العين محل الشراكة على رب المال؟ وكيف يستأجر الشريك المضارب بماله من الشريك المضارب ببدنه إن كان حقاً أنه مضارب كما يزعم المدعي؟ ثم إنه وبموجب اتفاق الشراكة الذي أرفقنا لفضيلتكم صورة عنه (مرفق رقم ٦) يقوم المدعي مع الشريك الثالث (...)) بتمويل المشروع وذلك بدفع ما تبقى من ثمن الأرض وما يقام عليها من منشآت. ولا

شك أن في هذا النص دلالة واضحة على أن الشريك الثالث (...) قد دفع ما يخصه من قيمة الأرض والمنشآت. فلماذا لا يقوم المدعى عليه الشريك (...) بالمطالبة بمثل ما يطالب به المدعى من الشريك (...) إذ إن الشريكين الآخرين (...) و (...) لم يكونا يملكان شيئاً لولا الله ثم اتفاقية الشراكة المؤرخة في ٢٨/٦/١٤١٠ هـ، ولكن إذا رأى فضيلتكم فسخ هذه الاتفاقية فجزاكم الله خيراً وأعيدوا قطع الأراضي الثلاثة إلى ملكيتي وحدي كما كانت قبل اتفاقية الشراكة بعد أن ثبت لفضيلتكم أنني أنا مالك الأرض الأساسي قبل الاتفاقية بموجب البيئات المشار إليها بعاليه والمرفقة طيه. ثانياً - بشأن شهادة الشهود: فيما يتعلق بالشهود الذين أحضرهم المدعي وهم ثلاثة شهود أولهم ويدعي / (...) (لا نستحضر كامل الاسم) فقد ذكر أن المدعي (...) أكمل ثمن الأرض ولم يقل إنه قام وحده بدفعها. ولكن شهادة هذا الشاهد لم يتم رصدتها في ضبط القضية إذ هي تصب في صالحه. وذلك بالمخالفة لحكم المادة (١/٦٢) من نظام المرافعات الشرعية والتي تقضي بوجود ضبط كل ما يدلي به الخصوم مما له علاقة بالدعوى. أما الشاهد الثاني وهو (...) والذي رصدت شهادته في ضبط القضية قال إنه لا يعرف (...) (المدعي) !!! وهنا نتساءل إذا كان الشاهد لا يعرف المشهود له، فكيف أحضره المدعي للشهادة؟ ومن الذي أعلمه بحضور هذا الشاهد وقت إقرار المدعى عليه (...) مرتين عند المحامي (...) كما يزعم؟ كما نتساءل ونسأل كيف عرف هذا الشاهد أن من أقر هو (...)؟ فهل أبرزت له إثبات شخصيتي حتى يتأكد من أن المتكلم هو (...) فلربما أحضر المحامي (...) شخصاً آخر وقال للشاهد إن هذا هو (...) وجعله يدلي بما سمعه هذا الشاهد إن كان حقيقة قد سمع هذا الكلام. وقد استطرد هذا الشاهد قائلاً في سياق الشهادة إنه "يشهد بالله العظيم أن (...) حضر في مكتب المحامي (...) في شهر ذي القعدة من عام ١٤٣٣ هـ بعد العصر وقد سألت المحامي (...) عن الشراكة بينه وبين (...) وكيف بدأت فأجاب (...) عن شراكتنا بدأت على البناء والأرض وأنه هو من دفع نقود القطع الثلاث فصارت شراكتنا في البناء. وسأله المحامي (...) عن السبب في أن الصك مفرغ (...) و (...) و (...) فأجاب (...) : لضمأن حصتنا في المباني". هذا هو نص شهادة الشاهد. وهذه الشهادة تكذب نفسها حيث أثبتنا لفضيلتكم أعلاه ما قمت أنا (...) بدفعه إلى شركة (...) صاحبة

الأرض بموجب العقود والشيكات، فكيف أتى وأقول أمام هذا الشاهد إن من دفع نقود القطع الثلاث هو (...) كي يقول هذا الكلام؟؟؟ ثم إنني أتساءل لماذا يسألني المحامي (...) هذا السؤال أمام أشخاص ليس لهم علاقة بموضوع الشراكة سواء من قريب أم من بعيد؟ مثل هذا الشاهد. أما الشاهد الثالث الذي أحضره المدعي والمدعو/ (...) فقد رصدت شهادته في ضبط القضية وقد سألتموه فضيلتكم عن علاقته بأطراف الدعوى فأجاب بأنه لا علاقة له بهم، وأن معرفته بهم أنه حضر صلحاً لدى المحامي (...) وكان قد حضر فيه كل من (...) و (...) و (...) وأبرز (...) ورقة من جيبه تتضمن صلحاً مفاده أن شراكة (...) و (...) في المباني دون العقار ثم قام المحامي (...) بتلاوتها عليهم وقال لهم: هل أنتم موافقون على هذا الصلح؟ فأجاب الجميع أنهم موافقون على ما في هذه الورقة، هذه شهادتي. وبسؤاله عن وقت الصلح وزمنه أجاب قائلاً: إنه كان في يوم السبت الموافق ١٧ / ٤ / ١٤٣٣ هـ الساعة الخامسة عصراً. وبسؤاله عمن أحضر الورقة أجاب قائلاً: لا أعلم. وبسؤاله عن حضر في ذلك المجلس أجاب قائلاً: الذي حضر ذلك المجلس غيري هم (...) و (...) و (...) و (...) ورجلان آخران لا أعرفهما. إن هذا الشاهد عندما سئل عمن كتب ورقة الصلح قال: لا أعلم. وكان هو قبل ذلك قد ذكر أن (...) أخرج ورقة الصلح من جيبه! فكيف لا يعلم من أحضر ورقة الصلح؟ ثم إن مكتب المحامي المذكور في مكة المكرمة والشركاء الثلاثة مقيمون في مدينة جدة فهل يسافرون إلى مكة ويذهبون للمحامي في مكتبه ليظهروا له ورقة مكتوبة مسبقاً ويكون دور المحامي فقط هو قراءة هذه الورقة دون أن يشهد عليها أو يطبعها على أوراق مكتبه، مع أن هذه الورقة والتي يحتج بها المدعي نطعن عليها بالتزوير - كما سيأتي لاحقاً - مكتوب في ذيلها جرى هذا الصلح على يد المحامي د/ (...) والقول قوله في أي خلاف لا قدر الله بين الأطراف المذكورين أعلاه فيما ذكر أعلاه، فكيف يذكر هذا المحامي أنه جرى الصلح على يده دون أن يكون له أي توقيع عليها؟ كما قال الشاهد إن (...) أبرز ورقة الصلح من جيبه والمحامي يقول إن الصلح قد تم على يده فمن منها الصادق!! وأياً كان الأمر فإن التزوير في الاتفاقية التي أشار إليها الشاهد الأخير الذي ستثبته الجهة المختصة عند إحضار أصل الوثيقة سيكشف أن شهادة هذا الشاهد ومن سبقه شهادة زور، مما يوجب

تعزيرهم شرعاً وفقاً للمادة (١٦٧) من نظام المرافعات الشرعية التي جاء فيها: (إذا ثبت أن الشاهد أدلى بأقوال يعلم أنها غير صحيحة فيعزر على جريمة شهادة الزور). إن هذا التناقض بين النص المزور وشهادة الشاهد يدل على أن الشاهد شاهد زور. وإلحاقاً لما ورد في شهادة (...). فإنني أفيد فضيلتكم أنها شهادة كيدية مثلها مثل سابقاتها، وكما قلت فيما سبق هؤلاء الشهود والمحامي (...). ما هم إلا منفذون لتعليمات المحامي (...). الذي بيني وبينه خصومة، فقد أقسم (...). داخل مبنى هذه المحكمة أن يلغي الصك الشرعي، وها هو اليوم يحوك المكايدلي ويرسل شهود الزور من أجل ذلك، والدليل أن جميع الشهود يتكلمون ويستشهدون بكبيرهم هذا، ويقولون حدث كذا وكذا في مكتب المحامي (...). وهذا الأمر كله لا أساس له من الصحة، بل هو مكر ومكيدة من (...). ومن جانب آخر فإن هاتين الشهادتين تتصادم مع الحقيقة الثابتة بموجب الصك الشرعي وبموجب الاتفاقات المبرمة بين أطراف الشركة، فلا داعي لشهادات الشهود المضطربة والمتناقضة مع وجود البينة القاطعة التي لا مجال للشك فيها، كما أن المشهود له قد أقر صراحة بما من شأنه أن يكذب شاهديه، وذلك في صحيفة الدعوى الموقعة منه والمقدمة إلى المحكمة بتاريخ ٢/٣/١٤٣٣هـ بأن المشروع أرضاً وبناءً مملوك للشركاء الثلاثة بنسبة الثلث لكل منهم مشاعاً. ذكر المدعي في إحدى مذكراته التي قدمها لفضيلتكم (غير مؤرخة) ونرفق لفضيلتكم صورة منها (مرفق رقم ٧) ذكر في الفقرة الثانية من الصفحة الأولى ما نصه (اتفاقهما الموقع بتاريخ ٢٦/١١/١٤٣٢هـ والذي تم تأكيده في ١١/٤/١٤٣٣هـ من جميع أطراف الدعوى المتضمن في الفقرة الأولى منه أنها ليسا شركاء إلا في الأنقاض المبنية على هيئة محطة محروقات فقط، وليس لهما علاقة بملكية عقار المحطة ولو كان المدعى عليه يملك شيئاً في أساس أرض المحطة فهل سيوقع ويبطل حقه المزعوم؟) وبناءً على هذا القول نطلب من المدعي أن يقدم أصل الاتفاق الموقع في ٢٦/١١/١٤٣٢هـ وأصل الاتفاق الموقع في ١١/٤/١٤٣٣هـ حتى تتأكدوا فضيلتكم ما إذا كان ما أورده المدعي صحيحاً أم أنه محض افتراءات. فإن كان هناك اتفاق موقع بتاريخ ٢٦/١١/١٤٣٢هـ يبين أنني شريك في أنقاض المحطة وليس لي علاقة بملكية الأرض، فكيف يرفع دعواه بتاريخ ٢/٣/١٤٣٣هـ ويقر بشراكتي والشريك الثالث في كامل المشروع

أرضاً وبناءً؟ بل ويذكر أرقام القطع وعليه فإنه لو أحضر أصل هاتين الاتفاقيتين فستظهر لفضيلتكم الحقيقة واضحة جلية. مؤكداً لفضيلتكم في هذا السياق أننا لا نقبل أن يقدم صوراً ضوئية لهذه الاتفاقيات حتى نأمن من أن يكون قد أدخل عليها تزويراً إذ دأب المدعي على تزوير الاتفاقيات، وآخرها الاتفاقية المؤرخة في ١٧ / ٤ / ١٤٣٣ هـ والتي تم تقديم صورة منها إلى فضيلتكم، وتم رصدها بكل أسف - في ضبط القضية وقد أرسلنا لفضيلتكم خطاباً بتاريخ ١٧ / ٧ / ١٤٣٤ هـ مطالبين بإحضار أصل هذا الاتفاق لإرساله إلى الأدلة الجنائية لإثبات ما به من تزوير وآية التزوير في هذا الاتفاق أنه قد وردت في الفقرة أولاً من الاتفاقية كلمة "نفيت" شراكة الأطراف المذكورين أعلاه بموجب الصكوك الشرعية المثبتة والمرفقة، بينما أصل الكلمة في الورقة الأصلية هي ثبتت وتم تحويلها إلى كلمة نفيت ومن ثم إعادة تصويرها وتقديمها لفضيلتكم، ومن جانب آخر فإننا نطلب صكوك النفي التي أشار إليها المدعي بينما الفقرة الثانية منه تقضي بأن (يقوم الطرف الأول (...)) بدفع الإيجارات المتأخرة حتى ٣٠ / ١٢ / ١٤٣٢ هـ خلال خمسة أيام من تاريخ هذا الإقرار) أي أنه يجب أن يكون تاريخ الشيك من ١٧ / ٤ / ١٤٣٣ هـ إلى تاريخ ٢٢ / ٤ / ١٤٣٣ هـ ولكننا نجد أن الشيك موضوع الإيجارات المتأخرة حتى ٣٠ / ١٢ / ١٤٣٢ هـ قد تم دفعه من المدعي بتاريخ ١٤ / ١٢ / ١٤٣٢ هـ أي قبل تاريخ هذه الاتفاقية بحوالي خمسة شهور، ونرفق لفضيلتكم صورة من الشيك (مرفق رقم ٨). وعلاوة على ذلك فإن قد سبق للمدعي وأن زور عقد مبيعة بتاريخ ١٩ / ٧ / ١٤٢٤ هـ زعم فيه أن (...)) قد باع له حصته وهي الثلث بمبلغ خمسة ملايين وخمسمائة وثمانية وأربعين ألفاً وثمانمائة ريال سعودي (نرفق لكم صورة من هذه المبيعة (مرفق رقم ٩) وقد قام (...)) بتقديم شكوى لدى الشرطة يطعن فيها بتزوير تلك المبيعة، إلا أنه بتدخل بعض المشايخ تم الصلح بيننا على أساس أن المبيعة (ليس لها أي أساس قانوني أو شرعي وسحب كل طرف شكواه ضد الآخر) نرفق لفضيلتكم صورة من هذه الاتفاقية (مرفق رقم ١٠). ثالثاً - البيئات المؤيدة لأقوالي: إن شراكتي بنسبة الثلث في المحطة أرضاً وبناءً ثابتة بالبيئات الشرعية، وإقرار المدعي نفسه. بل إنني المالك الأساسي والظاهر لكامل المشروع أرضاً وبناءً وتمثل هذه البيئات فيما يلي: أ. الصك الشرعي رقم

(٨/١٠٢٦) وتاريخ ١٠/٧/١٤١٥هـ الصادر من كتابة عدل جدة الذي يثبت ملكيتي للثلث مشاعاً في القطع رقم (...). ومعلوم أن الأوراق الصادرة عن كتابة العدل لها قوة الإثبات ويجب العمل بمضمونها أمام المحاكم بلا بينة إضافية بناء على حكم المادة (٧٤) من نظام القضاء، ولا يجوز الطعن فيها إلا تأسيساً على مخالفتها لمقتضى الأصول الشرعية أو النظامية أو تزويرها وفقاً لحكم المادة (٨٠) من ذات النظام. فهل صك الملكية فيه ما يخالف الأصول الشرعية؟ أم أنه مطعون عليه بالتزوير؟ كما نصت المادة (١٤٠) من نظام المرافعات الشرعية على أنه لا يقبل الطعن في الأوراق الرسمية إلا بادعاء التزوير ما لم يكن ما هو مذكور فيها مخالفاً للشرع. والمدعي لم يطعن في صحة صك الملكية، أو مضمونه. فيعتبر هذا الصك دليلاً لا يقبل الطعن عليه، وتعتبر ملكيتي للثلث شائعاً في الأرض والمباني المقامة عليها ثابتة. ب. اتفاقية الشراكة بين الشركاء الثلاثة المدعي وأنا وشريكنا الثالث (...). والمبرمة بتاريخ ٢٨/٦/١٤١٠هـ، والتي سبق وأن أرفقنا لفضيلتكم صورة منها وإقرار المدعي بصحة هذه الاتفاقية الموجبة للشراكة في صحيفة دعواه، بل إنه لولا هذه الاتفاقية لما أصبح (...) و(...) شركاء معي. ج. عقد الإيجار المبرم بيني أنا (...) وبين المدعي والخاص بتأجير حصتي في الشراكة وهي الثلث ابتداءً من ١/١/١٤٢٤هـ وحتى ١/١/١٤٣٣هـ أي لمدة تسع سنوات. نرفق لفضيلتكم صورة من هذا العقد (مرفق رقم ١١). وقيام المدعي بدفع هذه الأجرة بموجب شيكات لي دليل على أنني شريك بالمال والبدن بنسبة الثلث. د. اتفاقية الإدارة والتشغيل المبرمة بين الشركاء الثلاثة الموقعة بتاريخ ١/١/١٤١٩هـ والتي تثبت ملكية كل منهم للثلث مشاعاً. ونرفق لفضيلتكم صورة من هذه الاتفاقية (مرفق رقم ١٢). هـ. إقرار المدعي والشريك (...) المؤرخ في ٨/١٠/١٤١٠هـ والذي يشيران فيه إلى عقد الشراكة المبرم بيني وبينهم بتاريخ ٢٨/٦/١٤١٠هـ بأنهما سيدفعان لي حصتي من إيجار المشروع بعد تسوية حسابات تكلفة المشروع. نرفق لفضيلتكم صورة من هذا الإقرار (مرفق رقم ١٣) وهو يدل على أنني قد دفعت الجزء الخاص بي عند شراء الأرض، وإلا لماذا يلتزمان لي بدفع حصتي من إيجار المشروع. وإقرار المدعي نفسه في صحيفة دعواه المقدمة بتاريخ ٢/٣/١٤٣٣هـ والتي ذكر فيها بوجود شراكة بين الأطراف بنسبة الثلث في مشروع محطة

(...) المقامة على القطع ذات الأرقام (...). المملوكة لنا على الشيوخ. فهل بعد إقراره هذا يعمد إلى إحضار شهود ليكذبوه في إقراره هذا؟ ومعلوم شرعاً أن المرء مؤاخذ بإقراره وأنه لا عذر لمن أقر، لاسيما إذا كان الإقرار في حق خالص للبعد، وأن من سعى إلى نقض ما تم من جهته فسعيه مردود عليه. ز. قيام المدعي بدفع ما يخصني من الأجرة وهو الثلث بموجب شيكات فلماذا دفع لي ثلث القيمة التجارية على مدى هذه الأعوام إن لم أكن شريكاً مالكاً بالثلث صاحب الفضيلة: بالبناء على كل ما سبق جملة وتفصيلاً يتبين لفضيلتكم ثبوت شراكتي في المشروع بنسبة الثلث مشاعاً أرضاً وبناءً، ونطالب بصرف النظر عن دعوى المدعي مع استمرار إصراري على طلب أصل الورقة المزورة المؤرخة في ١٧ / ٤ / ١٤٣٣هـ والتي تم رصدها في ضبط القضية حتى ترسلوها فضيلتكم إلى إدارة الأدلة الجنائية بشرطة جدة لكشف ما بها من تزوير، فإذا ثبت أنها مزورة ينال المدعي جزاءه لأنه لم يرتدع عن التزوير كما سبق له العمل ولولا تدخل أهل الخير للتنازل عن شكواي والعفو عنه لثبت عليه التزوير، ولكن في هذه المرة نطالب بأن يأخذ المدعي جزاءه المنصوص عليه في النظام في حال ثبوت التزوير. كما أنني أطلب من فضيلتكم -وبصفة مستعجلة - الكتابة إلى كتابة العدل جدة الأولى بوقف التصرف في القطع محل هذا النزاع بأي صورة من صور التصرف إلى حين انتهاء القضية وصدور حكم بات فيها. علماً بأن هناك عروضاً من شركات نفطية عديدة ترغب في استئجار المحطة بقيمة تجارية تزيد كثيراً عن تلك التي يدفعها. فإما أن تؤجر المحطة على الغير بعد رفع المدعي يده عنها ويكون المستأجر حارساً عليها ويسلم أجرتها للمحكمة لتقوم بحفظها حين انتهاء القضية ثم تعطي كل ذي حق حقه. أو تقوموا بتعيين حارس قضائي يتولى إدارة المشروع إلى حين الانتهاء من القضية. كما أننا نطالب المدعي بأن يدفع لنا القيمة التجارية للمشروع من تاريخ ١ / ١ / ١٤٣٣هـ وحتى تاريخ رفع يده عنه وتسليمه لمستأجر آخر مبلغ وقدره مليونان وخمسمائة ألف ريال سنوي. وبعرضها على المدعي وكالة أجاب قائلاً: أكتفي بما قدمت سابقاً، هكذا أجاب. وبعرضها على المدعي عليه وكالة أجاب قائلاً: أكتفي بما قدمت سابقاً، هكذا أجاب. لذا فقد قررت إقفال باب المرافعة وللتأمل جرى تأجيل الجلسة. وفي جلسة أخرى حضر المدعي وكالة (...) المدونة هويته ووكالته

سابقا وحضر لحضوره المدعى عليه وكالة (...). المدونة هويته ووكالته سابقا، وبسؤال المدعي وكالة هل قام المدعى عليه بسداد مبلغ الشراكة لاحقا؟ أجاب قائلا: نعم سددته لموكله بعد ذلك عن طريق الأرباح، هكذا أجاب. وبعد الاطلاع على الدعوى وتأملها وعليه، فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، وبما أن المدعي وكالة يطلب إثبات تملك موكله لكامل العقار محل الدعوى ونفي شراكة المدعى عليه له، ويدعي أن شراكة المدعى عليه لموكله في المباني دون العقار، وذلك لبطلان الشراكة التي بين موكله وبين المدعى عليه، وذلك لأن رأس المال في شركة المضاربة كان دينا في الذمة وهذا لا يجوز، وبما أن المدعى عليه دفع بعدم صحة ما ذكره المدعي وكالة وطلب بصرف النظر عن دعوى المدعي وطلب بإثبات شراكته في العقار محل الدعوى بالثلث مشاعا أرضا وبناء، وبما أن المدعي وكالة قدم بينة على أن المدعى عليه لم يقوم بدفع رأس مال الشركة وهي ما ورد في البند الخامس من الاتفاقية التي بين الشركاء بتاريخ ١٤١٠/٠٦/٢٨هـ ونصها: (تكتب حصة الطرف الثالث في سند ذمة للطرفين الأول والثاني على أن يكون التسديد من الطرف الثالث من دخل المحطة نفسه)، وبما أن المدعى عليه دفع بأن ما ذكره المدعي ينقضه أنه قد دفع للبائع شركة (...). القابضة المحدودة مبلغا وقدره مائتا ألف ريال بتاريخ ١٤٠٩/٠٣/٢٧هـ بموجب الشيك رقم (...). ومبلغا وقدره مائتا ألف ريال بتاريخ ١٤٠٨/١١/١٢هـ، وأيضا إفادة شركة (...). القابضة المحدودة (بأن المشتري (...). دفع كامل قيمة الأرض المذكورة بمبلغ وقدره مليون وستمائة ألف ريال بموجب شيكات مختلفة) وأيضا ينقضه قيام المدعي باستئجار المحطة من المدعى عليه وكيف يقوم العامل بتأجير العين محل الشراكة على رب المال، وبما أن المدعي قدم بينة على أن المدعى عليه إنما هو شريك في المباني دون أصل العقار، وبينته هي شهادة الشهود، وأيضا إقرار المدعى عليه كما ورد في الاتفاقية المؤرخة بتاريخ ١٤٣٣/٠٤/١٧هـ، حيث جاء في البند الأول منها ما نصه: (علما بأن الشراكة للطرف الثاني والثالث في المباني فقط دون العقار)، وبما أن بينة المدعى عليه على أنه شريك في العقار محل الدعوى أرضا وبناء أقوى من بينة المدعي وأرجح، وذلك لأن بينته الصك الشرعي رقم (٨/١٠٢٦) بتاريخ ١٤١٥/٧/١٠هـ الصادر من كتابة عدل جدة الذي يثبت ملكيته للثلث مشاعا في القطع

رقم (٩٨) و (١٠١) و (١٠٤) والأوراق الصادرة من كتابة العدل لها قوة الإثبات ويجب العمل بمضمونها بلا بينة إضافية كما في المادة (٨٠) من نظام القضاء ولا يجوز الطعن فيها إلا لمخالفتها الأصول الشرعية والنظامية أو تزويرها وأيضا بينته اتفاقية الشراكة بين الشركاء الثلاثة والمبرمة بتاريخ ٢٨/٦/١٤١٠هـ، وأيضا عقد الإجارة المبرم بينه وبين المدعي والخاص بتأجير حصته في الشراكة وهي الثلث ابتداءً من ١/١/١٤٢٤هـ وحتى ١/١/١٤٣٣هـ أي لمدة تسع سنوات، وأيضا اتفاقية الإدارة والتشغيل المبرمة بين الشركاء الثلاثة الموقعة بتاريخ ١/١/١٤١٩هـ والتي تثبت ملكية كل منهم للثلث مشاعاً، وأيضا إقرار المدعي نفسه في صحيفة دعواه المقدمة بتاريخ ٢/٣/١٤٣٣هـ والتي ذكر فيها بوجود شراكة بين الأطراف بنسبة الثلث في مشروع محطة (...). المقامة على القطع ذات الأرقام (...). المملوكة للشركاء على سبيل الشيوخ مع قرب العهد بهذا الإقرار من المدعي، وذلك لأنه بتاريخ ٢/٣/١٤٣٣هـ وأيضا سكوت المدعي طول هذه المدة المقدرة بتسعة عشر عاما مما يقوي جانب المدعى عليه ويضعف جانب المدعي، وبما أن ما ذكره المدعي من أن الشركة التي بين الشركاء هي شركة مضاربة فغير وجيه، وذلك لأنها شركة عنان تجمع مالا وعملا من الطرفين، وقد أثبت المدعي مشاركته في دفع رأس المال ولو ثبت ما ذكره المدعي وكالة فقد أفاد المدعي وكالة أن موكله قد استلم رأس المال بعد ذلك من الأرباح، وبما أن العقود إذا وقعت تصحح ما أمكن، وأيضا فإن العقود تصحح إذا ترتب على إبطالها ضرر، وأيضا فإن إبطال العقد بعد مضي هذه المدة الطويلة فيه أعظم الضرر، ولرجحان ما ذكره المدعى عليه حتى لو ثبت الإقرار الذي قدمه المدعي والمؤرخ في ١٧/٤/١٤٣٣هـ والذي شهد الشهود بصحته، فإن ذلك الإقرار يتطرق إليه احتمالات عدة فهو إقرار في غير المجلس القضائي، وقد تلي الإقرار على المدعى عليه كما ذكر الشاهد ثم وقع عليه ويحتمل أنه أثناء تلاوة الإقرار عليه لم يتنبه للفقرة المشار إليها أن الشراكة للطرف الثاني والثالث في المباني دون العقار أو لم تتل عليه، وأيضا لو كان الإقرار في جيب المدعى عليه فما الفائدة من تلاوته عليه؟ وأيضا مضي مدة عشرين عاما على الشراكة كل هذه الاحتمالات تضعف الاستدلال بدليل المدعي وبينته على أن شراكة المدعى عليه له في المباني دون أصل العقار، ومعلوم أن الدليل إذا

تطرق إليه الاحتمال بطل به الاستدلال كما هو مقرر في الأصول، وأيضا فإن ما قدمه المدعى عليه من أدلة إقرارات صادرة من المدعي تفيد شراكته بالثلث مشاعا في الأرض والبناء يقوي جانب المدعى عليه، وبما أن الإقرار حجة على المقر، وبما أنه لا عذر لمن أقر، وبما أن صك التملك له قوة الإثبات، ولجميع ما تقدم فقد حكمت برد دعوى المدعي لعدم استحقاقه ما يدعيه، وبعرضه على المدعى عليه وكالة قرر القناعة، وبعرضه على المدعي وكالة قرر عدم القناعة فأجيب لطلبه، وجرى إفهامه بالحضور يوم الأحد الموافق ١٤٣٤/١٢/٠١ لاستلام نسخة من الحكم للاعتراض عليه خلال ثلاثين يوما تبدأ من تاريخ الأحد الموافق ١٤٣٤/١٢/٠١ هـ، وإفهامه أنه إذا انتهت المدة ولم يقدم لائحة اعتراضية سقط حقه في الاعتراض وأغلقت الجلسة الساعة (٠٠، ١١) وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٤٣٤/١١/٢٦ هـ.

الاسْتِثْنَاءُ

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد، فقد جرى منا نحن قضاة الاستئناف بالدائرة الحقوقية الأولى بمحكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة الاطلاع على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة جدة برقم ٣٤/٦٧٤٦١٤ وتاريخ ١٨/١/١٤٣٥ هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ (...). القاضي بالمحكمة العامة بمحافظة جدة والمسجل بعدد ٣٤٣٧٣١٦٨ وتاريخ ١٤٣٤/١١/٢٧ هـ، والمتضمن دعوى/ (...) ضد/ (...) والمحكوم فيه بما دون بباطنه. وبدراسة الحكم وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية تقررت الموافقة على الحكم. والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ١٨٥

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمحافظة جدة

رقم القضية: ٣٤١٤٤٢٢١ تاريخها: ١٤٣٤

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة

رقم القرار: ٣٥٢٩٦٩٠٣ تاريخه: ١٤٣٥/٠٦/٢٩

البيانات

شراكة - شراء عقار - بيعه - مطالبة بنصيب من الثمن - دفع بعدم الصفة - تناقض في الدعوى - رد الدعوى.

السند الشريعي أو النظامي

التناقض في الدعوى.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه؛ طالباً إلزامه بتسليمه نصيبه من ثمن بيع العقار الذي شارك المدعى عليه في ملكيته، ويعرض الدعوى على المدعى عليه أنكر شراكة المدعى له في العقار، وبعد مراعاة بين الطرفين قرر المدعي أن العقار محل الدعوى لوالدته، وأن ما دفعه في إصلاحه كان مساهمة منه لها، ونظراً لأن المدعي متبرع لوالدته بهبة قبضت، ولأن الحق في المطالبة بها لورثة الوالدة بعد وفاتها، ولأن المدعي تناقض في دعواه بأن ادعى الشراكة ثم أقر بتبرعه لوالدته، لذا فقد حكم القاضي برد دعوى المدعي في مواجهة المدعى عليه لعدم ثبوت صحتها، فاعترض المدعي، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بمحافظة جدة، وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة جدة برقم ٣٤١٤٤٢٢١

وتاريخ ٢٨/٠٣/١٤٣٤هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٧٦٦٢٦٣ وتاريخ ٢٨/٠٣/١٤٣٤هـ ففي يوم الاثنين الموافق ٠٧/٠٩/١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة (١٠:٠٠)، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بصفته وكيلًا عن المدعي (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بمحافظة جدة برقم ٨٩٥٠٦ وتاريخ ١٩/١٢/١٤٢٧هـ جلد ٥٥٣١ وادعى على الحاضر معه (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بصفته وكيلًا عن المدعى عليه (...) الجنسية بموجب الإقامة رقم (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بشمال محافظة جدة برقم (...) وتاريخ ٣٠/٢/١٤٣٤هـ قائلًا: لقد سبق لموكلي أن تشارك مع المدعى عليه في شراء العمارة الكائنة بمدينة جدة حي (...) ذات الصك رقم (١٠٥٧) من مالكة آنذاك (...). بقيمة إجمالية قدرها أربعمئة وخمسون ألف ريال، وهي عبارة عن عمارة مهجورة وقديمة، الغرض من شرائها ترميمها واستثمارها، وقد دفع موكلي من ثمنها مبلغا قدره مائة ألف ريال، وقام بدفع جميع تكاليف الترميم والإصلاحات من أجرة مقاولين وعمالة، وقد بلغ إجمالي ما دفعه موكلي في تلك العمارة محل الدعوى من تكاليف الترميم والإصلاح مبلغا قدره أربعمئة ألف ريال، كما جاء بصك الحكم رقم ٣٣٤٣٥٤٧٢ وتاريخ ٢٣/١٠/١٤٣٣هـ الصادر من القاضي (...)، وقد تم بيعها بمبلغ قدره تسعمئة وخمسون ألف ريال على المشتري (...). وقام المدعى عليه باستلام كامل المبلغ، ولم يسلم موكلي حصته من الشراكة في تلك العمارة بدون وجه حق، لذا أطلب من فضيلتكم الحكم بإلزام المدعى عليه بدفع حصة موكلي من الشراكة في تلك العمارة مبلغا قدره خمسمئة وتسعة وخمسون ألف ريال، وهذا المبلغ منه ما يقابل ما دفعه موكلي في العمارة وقدره خمسمئة ألف ريال، إضافة إلى نسبة الربح الناتج من البيع مبلغا قدره تسعة وخمسون ألف ريال، هذه دعواي. ثم أبرز المدعي وكالة صورة من الحكم المشار إليه في الدعوى، وتم إرفاقه بالمعاملة، وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة قال: أدفع بعدم صحة الدعوى كون القضية قد فصل فيها سابقا بالحكم المشار إليه في الدعوى. وبعرض ذلك على المدعي وكالة قال: قد صدر ذلك الحكم فيما يخص دعوى

موكلي ضد المدعى عليه في مبلغ قرضه، وصدر الحكم برد دعوى موكلي، وتم الإفهام في الصك بأن النزاع فيما يخص ملكية العقار يكون بدعوى مستقلة. وبعرضه على المدعى عليه وكالة قال: أتمسك بدفعي. وبالاطلاع على صك الحكم المشار إليه اتضح لي بأنه تم الفصل فيه فيما يخص مبلغ القرض فقط، وعليه فقد قررت سؤال المدعى عليه وكالة الجواب على دعوى المدعى فقال: أطلب الإمهال للرجوع لموكلي والرد في الجلسة القادمة. ثم رفعت الجلسة لذلك. وفي يوم الأحد الموافق ٠٧/٠١/١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة (٠٩:٠٠)، وفيها المدعي (...)، والمدعي وكالة (...)، كما حضر المدعى عليه أصالة (...)، وحضر (...). سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...). بصفته وكيلًا عن المدعى عليه (...). الجنسية بموجب الإقامة رقم (...). بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بشمال محافظة جدة برقم (...). وتاريخ ٣٠/٢/١٤٣٤هـ، وبسؤال المدعى عليه وكالة عما طلب الوكيل السابق الإمهال من أجله قال: إن ما ورد في دعوى المدعي غير صحيح جملة وتفصيلاً، وقد سبق وأن تم نفي هذا الادعاء أثناء نظر القضية السابقة، وحلف موكلي اليمين على ذلك كما هو واضح في الصفحة الثالثة من صك الحكم الصادر من فضيلتكم برقم ٣٣٤٣٥٤٧٢ وتاريخ ٢٣/١٠/١٤٣٣هـ، والذي ينص على: (وبعرضه على المدعى عليه استعداد لذلك، ثم حلف قائلاً: والله العظيم الذي لا إله إلا هو أن ثمن العمارة محل الدعوى دفع من مالي الخاص، وكان المدعي يرغب في مشاركتي فيها، فقمت باسترجاع مالي الذي لدى أختي (...). وقدره ثلاثمائة وخمسون ألف ريال لدفعه ثمنًا للعمارة محل الدعوى والمدعي بمائة ألف ريال، ثم قرر المدعي الخروج من هذه الشراكة، فقمت بتسديد المائة ألف ريال له على دفعات. هكذا حلف)، كما ذكر في تسيب الحكم ذاته في الصفحة الخامسة ما نصه: (وبناء على تناقض دعوى المدعي في المطالبة، وبناء على إقرار المدعي في إحدى الجلسات بأن المال مال والدته وليس له، وبناء على ما دفع به المدعى عليه لدى المدعي بأن مبلغ الشيك هو ثمن عقار، وأن العقار ملك له، وأنكر ذلك المدعي وادعى ملكيته لذلك العقار، وأبرز المدعى عليه ما يثبت صحة دفعه بالشيك رقم ... المحرر من قبل (...). أخت طرفي الدعوى، وقد أقرت بأن المال يخص المدعى عليه، وقيمة الشيك محل الدعوى هو ذات

قيمة بيع ذات العقار، وأنكر المدعي ذلك دون بينة، وبناء على يمين المدعى عليه على ملكيته للعقار وأن ثمنه ملك له). ويعرض ذلك على المدعي وكالة قال: بيتي هي ما ورد في إقرار المدعى عليه في صك القضية السابقة، حيث أقر باستلام مبلغ مائة ألف ريال من موكلي لحساب الشراكة في العقار محل الدعوى، ولم يثبت فض الشراكة وإعادة المبلغ لموكلي، كما هو موضح في الصفحة الثالثة من الصك، ونصه: (وبسؤال المدعى عليه البينة على أن المائة ألف ريال هو من قام بدفعها قال: لقد سلمت ابن المدعي المبلغ ليو دعها، وأطلب يمين الابن على إنكار ذلك)، كما طلب المدعى عليه يمين ابن موكلي على أن موكلي هو من دفع ذلك المبلغ وحلف ابن موكلي على ذلك، وكذلك شهادة كل من (...) و (...) و (...) و (...)، والذين شهدوا في القضية السابقة، ونصه: (وبطلب البينة من المدعي وكالة أحضر للشهادة وأدائها كلا من (...) ... الجنسية بموجب الإقامة رقم (...) و (...) ... الجنسية بموجب الإقامة رقم (...) و (...) ... الجنسية بموجب الإقامة رقم (...)، وشهد الأول قائلاً: أشهد بالله العظيم بأنه تم الاتفاق معي من قبل طرفي الدعوى على تكسير في العمارة محل الدعوى، وأن من كان يقوم بمحاسبتني وإعطائي حقوقيهما طرفا الدعوى، هكذا شهد. وشهد الثاني قائلاً: أشهد بالله العظيم بأنني قائم بشؤون مؤسسة (...)، وقد اتفقت مع المدعي في العمارة محل الدعوى على استئجار محل فيها وهو من كان يطالبنا بالأجرة وهو من يقوم بشؤون العمارة، والمدعى عليه أخبرني بأن المدعي هو صاحب الشأن، والمدعي رأيته عدة مرات يدفع أجرة العمالة التي تعمل في العمارة، هكذا شهد. وشهد الثالث قائلاً: أشهد بالله العظيم بأن أي مبالغ تصرف في العمارة محل الدعوى تكون بتوجيه من المدعي، هكذا شهد. وشهد الرابع قائلاً: أشهد بالله العظيم بأنني كنت أعمل في العمارة محل الدعوى فترة يسيرة، والمدعى عليه هو من سلمني أجرة عملي بأمر من المدعي، هكذا شهد)، كما أن لدينا شاهدين هما (...) و (...)، والذين تحملا شهادة كل من (...) و (...) و (...) و (...)، كما تحمل (...) شهادة (...)، وأطلب سماع ما تحمله. ثم أحضر المدعي وكالة كلا من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...، و (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...، وشهد كل واحد منهما بمفرده

هكذا شهد. وحيث إن شهادته لا تفيد المدعي أكثر مما تفيد المدعى عليه حيث نرى - والرأي لفضيلتكم - أنها جاءت في مصلحة موكل المدعى عليه، فهو أكد أن موكلي قد اتفق معه على القيام بأعمال تكسير داخل العمارة مما يؤكد صفته كمالك لهذه العمارة. أما الشاهد الثاني/ (...)(...) الجنسية ذكر هذا الشاهد في شهادته بأنه قد (اتفق مع المدعي في العمارة محل الدعوى على استئجار محل فيها وهو من كان يطالبنا بالأجرة، وهو من يقوم بشؤون العمارة، والمدعى عليه أخبرني بأن المدعي هو صاحب الشأن والمدعي رأيته عدة مرات يدفع أجرة العمالة التي تعمل في العمارة)، وهذه الشهادة تدحضها شهادة المشتري للعمارة المدعو/ (...); حيث ذكر في شهادته أن الشخص الذي كان يتفاوض معه في ثمن البيع للعمارة هو موكلي ولمدة عشرين يوماً والبيع غير الإيجار، أما قوله أن المدعى عليه أخبره أن المدعي هو صاحب الشأن، فهذا القول غير صحيح وتعتبر شهادته في هذه الجزئية غير موصلة مما يستوجب استبعادها. أما الشاهد الثالث/ (...)(...) الجنسية ذكر هذا الشاهد في شهادته بأن (أي مبالغ تصرف في العمارة محل الدعوى تكون بتوجيه من المدعي) هكذا شهد. هذا الشاهد يعمل تحت إمرة المدعي لذلك فإن شهادته غير نزيهة وغير محايدة واحتمالية توفر المصلحة وعدم الحياد موجود فيها بالضرورة بل واحتمالية الخوف على فقد وظيفته متوفر أيضاً، وقد قال أهل العلم: (ما دخله الاحتمال بطل به الاستدلال)، لذلك نلتمس رد شهادة المذكور وعدم الأخذ بها. أما الشاهد الرابع: (...)(...) الجنسية ذكر هذا الشاهد بأنه (كان يعمل في العمارة لفترة يسيرة وأن المدعى عليه هو من سلمه أجره بأمر من المدعي)، وهذه الشهادة نجدها أيضاً ليست في مصلحة المدعي ولا تؤكد الحق المدعى به لأنها تحمل جانبا آخر في مصلحة موكل المدعى عليه، لذلك فهي غير موصلة مما يستدعي استبعادها. أما بالنسبة للشاهدين/ (...)(...) و (...)(...) فشهادتهما غير موصلة أساساً ما يستدعي استبعادها. لذا نلتمس صرف النظر عن شهادة الشهود وذلك استناداً لهذه الأسباب وللأسباب الأفضل التي ترونها، وفي ذلك إن شاء الله عدل. وبعرض ذلك على المدعي وكالة قال: ليس فيما ذكره المدعى عليه وكالة ما يستحق الرد، وأطلب السير في الدعوى. وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة قال: لقد تناقض المدعي في دعواه، حيث ادعى في هذه الدعوى بأن المبلغ المدفوع

هو ثمن للعمارة، ويطلب إثبات الشراكة في ملكيتها، بينما ادعى المدعي في القضية التي فصل فيها من قبل فضيلتكم بأنه أقرض موكلي مبلغا قدره تسعمائة وخمسون ألف ريال، وقد صدر الحكم رقم ٣٣٤٣٥٤٧٢ وتاريخ ٢٣/١٠/١٤٣٣هـ برد دعوى المدعي لعدم ثبوت صحتها، وتم تزويدكم بنسخة منه. وبعرض ذلك على المدعي وكالة قال: سبق للمدعى عليه وكالة أن دفع بذات الدفع، وتمت الإجابة عليها، وأكتفي بما سبق، وأطلب الفصل في الدعوى. وبسؤال المدعي وكالة معدلين للشهود قال: أطلب الإمهال لإحضارهم. وبسؤال المدعي البينة على قدر ما أنفق على العقار محل الدعوى، ومن المنفق، وقدر الشراكة قال: بالنسبة لما أنفق على العقار محل الدعوى فهو ما يقارب مبلغا قدره أربعمائة ألف ريال وذلك بإقرار المدعى عليه أيضا، وما عداه فأطلب الإمهال للإفادة عن ذلك بالتفصيل. وبعرضه على المدعى عليه وكالة قال: المبلغ المنفق على العقار يقارب مبلغ أربعمائة ألف ريال يزيد قليلا أو ينقص. وبسؤال المدعى عليه وكالة البينة على ما دفع به من خروج المدعي من الشراكة في العقار محل الدعوى، والتي تقابل مائة ألف ريال من ثمن شرائها أولا، والتي كان إجمالي ثمنها مبلغا قدره أربعمائة وخمسون ألف ريال قال: بالنسبة لخروج المدعي من الشراكة محل الدعوى والتي تقابل مائة ألف ريال من ثمن شراء العقار محل الدعوى ابتداء هي سندات إيداع نقدي في حساب المدعي في بنك (...)، وعددها سبع سندات، ونطلب الإمهال لإحضارها، علما بأن قيام المدعي بتحويل كامل ثمن بيع العقار محل الدعوى لموكلي في ذات اليوم الذي استوفى المدعي لمقابل شيك ثمن البيع، قرينة على عدم صحة دعوى المدعي، حيث حرر المدعي لموكلي شيكا مسحوبا على البنك (...) برقم (...) وتاريخ ١٥/٩/١٤٢٩هـ بمبلغ تسعمائة وخمسين ألف ريال، والتي تمثل كامل ثمن البيع للعقار محل الدعوى، كما أكد المشتري للعمارة محل الدعوى (...) في شهادته لدى فضيلتكم بأن من فاوض في البيع واتفق معه، ومن أشرف على التشطيب وسلمه العمارة هو موكلي. وبعرض ذلك على المدعي وكالة قال: موكلي هو من سيجيب عن ذلك. فأجاب المدعي أصالة قائلا: حيث إن العمارة محل الدعوى ملك لوالدتي، وقد ساهمت في شرائها وترميمها، وكان الغرض من شرائها توقيفها لوالدتنا، ليصرف ريعها في القيام بأمور مسجد والصراف عليه

منه، وقد تبين لنا عدم صلاحية تلك العمارة لجعلها وقفاً، فقررنا بيعها وشراء عمارة أخرى بثمانها، وقد أوهمني المدعى عليه بوجود عمارة، ولكنه استولى على المال ولم يشتر العمارة حتى الآن، وقد سبق للمدعى عليه أن دفع بذات الدفع، وأنكرت ذلك، حيث إن المودع لها ابني، وقد حلف ابني بناء على طلب المدعى عليه على إنكار ما ادعاه، علماً بأن المستندات كانت سابقة لشراء العقار محل الدعوى، وما في حوزة المدعى عليه من صور لتلك المستندات تخصني وليس للمدعى عليه حق في الاحتفاظ بها. ويعرض ذلك على المدعى عليه وكالة قال: حيث أقر المدعي بأن العمارة لوالدته، وأنه ساهم معها لأجل توقيف العمارة، عليه فإن الحق للوالدة لا له، وأدفع بدفع شكلي هو عدم صفة المدعي في إقامة هذه الدعوى، حيث يذكر أن أصل العقار ملك لوالدته، وما دفعه كان تبرعاً منه لها، كما وقد سبق للمدعي أن ادعى أن مبلغ الشيك هو مقابل قرضة حسنة، وهنا يدعي إيهام موكلي له بوجود عمارة أخرى لشرائها، مما يدل على تناقض دعواه، وعدم صحتها، وحيث إن الوالدة قد توفيت في عام ١٤٣١/١/٧هـ، والبيع تم في ١٤٢٩/٩/١٥هـ فلا حجة للمدعي في المطالبة بما يدعيه في هذه الدعوى، ولا صفة. ويعرض ذلك على المدعي وكالة قال: فيما يخص تواريخ البيع ووفاة الوالدة فصحيح، وليس لدي إضافة. فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، وبناء على إقرار المدعي بعائدية العقار محل الدعوى لوالدته، وأن ما دفعه فيها كان مساهمة منه لها، وأن الغرض من شراء العقار محل الدعوى توقيفها لوالدته، وبذلك يتضح بأن المدعي متبرع لوالدته هبة قبضت، فاستحقها الموهوب، وحيث إن طرفي الدعوى أقرا بأن البيع تم في ١٤٢٩/٩/١٥هـ وأن والدتها توفيت في ١٤٣١/١/٧هـ أي بعد البيع، فإن الحق في المطالبة للوالدة حال حياتها، وللورثة بعد وفاتها - هذا على فرض صحة دعوى المدعي -، وبناء على تناقض المدعي في دعواه بأن ادعى شراكة، ثم أقر بتبرعه لوالدته، وبما أنه لا حجة لمن أقر متى صدر من أهل له، لذلك كله، فقد رددت دعوى المدعي (...). في مواجهة المدعى عليه (...). لعدم ثبوت صحتها. وبه حكمت. وبه قنع المدعى عليه، وقرر المدعي الاعتراض، وجرى تسليمه نسخة من الحكم وإفهامه بأن له الحق في الاعتراض عليه خلال ثلاثين يوماً، وإلا سقط حقه في الاعتراض، واكتسب الحكم القطعية. وأقفلت الجلسة

الساعة (١٠:٠٠). وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٢٦/٠٣/١٤٣٥ هـ. الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بمحافظة جدة، ففي يوم الأحد الموافق ١٣/٠٦/١٤٣٥ هـ افتتحت الجلسة الساعة (٤٥: ١٠)، وفيها قد عادت المعاملة من محكمة الاستئناف بكتاب رئيسها رقم ٣٤٧٦٦٢٦٣ وتاريخ ٦/٦/١٤٣٥ هـ ومرفق بها القرار رقم ٣٥٢٦١٦٣٩ وتاريخ ١/٦/١٤٣٥ هـ والمتضمن أنه (وبدراسة الحكم وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقرر إعادتها لفضيلة ناظرها للملاحظة أن على فضيلته إرفاق صورة مصدقة للصك رقم ٣٣٣٤٣٥٤٧٢ في ٢٣/١٠/١٤٣٣ هـ وما عليه من تهميشات لتتم الدراسة). اهـ. وعليه أجيب أصحاب الفضيلة بأنه تم إكمال اللازم، علماً بأن صحة رقم الصك ٣٣٤٣٥٤٧٢ وتاريخ ٢٣/١٠/١٤٣٣ هـ وليس كما ذكر في القرار، وقررت إلحاق ذلك على صك الحكم وسجله، وإعادة المعاملة لمحكمة الاستئناف لتدقيق الحكم. وأقفلت الجلسة الساعة (١١: ٠٠). وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٣/٠٦/١٤٣٥ هـ.

الاستئناف

الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله، وبعد، فقد جرى منّا نحن رئيس وأعضاء الدائرة الحقوقية الثالثة في محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة الاطلاع على هذا الصك الصادر من فضيلة الشيخ (...) القاضي بالمحكمة العامة بمحافظة جدة المسجل بعدد ٣٥١٨٧٩٨٠ وتاريخ ٢٦/٠٣/١٤٣٥ هـ، المتضمن دعوى (...) ضد (...) المحكوم فيه بما دون بباطنه. وبدراسة الحكم وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقرر الموافقة على الحكم. وبالله تعالى التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ١٨٦

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمحافظة جدة

رقم القضية: ٣٤٣١١٩٨٠ تاريخها: ١٤٣٤

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة

رقم القرار: ٣٥١٧٢٦٠٧ تاريخه: ١٤٣٥ / ٠٣ / ٠٨

المفاتيح

شراكة - مضاربة - متاجرة في عقار - طلب رد رأس المال - عقد استثمار - سندات قبض - يمين المدعي - تعذر التبليغ - إعلان في الصحيفة - سماع الدعوى غيابيا - حكم غيابي - إلزام برد المبلغ.

السبند الشرعي أو النظامي

- ١ - قول النبي صلى الله عليه وسلم: (على اليد ما أخذت حتى تؤديه).
- ٢ - المادة (١٨ / ط) من نظام المرافعات الشرعية.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه؛ طالبا إلزامه برد مبلغ قدره ثلاثمائة ألف ريال سلمه له لأجل المتاجرة به في العقار، إلا أن المدعى عليه لم يسلمه أي شيء من رأس المال والأرباح، وقد غاب المدعى عليه وتعذر تبليغه بالدعوى، ثم وردت إفادة الجهة المختصة متضمنة عدم العثور عليه فجرى إعلانه في الصحيفة المحلية، وبعد ذلك تم السير في الدعوى غيابيا، وبطلب البينة من المدعي على دعواه أبرز عقد اتفاقية الاستثمار، وسندات قبض بالمبلغ المدعى به، وإفادة من المصرف بإيداع المبلغ في حساب المدعى عليه، ثم جرى طلب اليمين من المدعي على صحة دعواه فأداها طبق ما طلب منه، ولذا فقد حكم القاضي بإلزام المدعى عليه أن يدفع للمدعي المبلغ المدعى به والغائب على حجته متى حضر، ثم صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بمحافظة جدة، وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة جدة برقم ٣٤٣١١٩٨٠ وتاريخ ١٤٣٤/٠٧/٠٥ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤١٦٣٢٥٧١ وتاريخ ١٤٣٤/٠٧/٠٥ هـ، ففي يوم الخميس الموافق ١٤٣٤/٠٩/٠٣ هـ، افتتحت الجلسة الساعة (٠٠: ٠٨)، لسماع دعوى (...) ضد (...) وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بصفته وكيلًا عن (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بالرياض برقم ٣٤٨٠٨٥٢٣ في ١٤٣٤/٠٦/٢٤ هـ، والمجعول له فيها حق المرافعة والمدافعة وسماع الدعوى والرد عليها وطلب اليمين ورده... إلخ، ولم يحضر المدعى عليه ولا من ينوب عنه، وقرر المدعي وكالة بقوله: أطلب من فضيلتكم تأجيل الجلسة نظراً لكون المدعى عليه لم يتبلغ بحضور هذه الجلسة، وذلك بسبب اختلاف موعد الإجازة الرسمية، وبناءً عليه رفعت الجلسة. وفي يوم الأربعاء الموافق ١٤٣٤/١١/٠٥ هـ افتتحت الجلسة الساعة (١١:٣٠) صباحاً، وفيها حضر المدعي وكالة، فادعى ضد الغائب عن مجلس القضاء (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) قائلاً في تقرير دعواه ضده: لقد استلم المدعى عليه من موكلي مبلغاً قدره ثلاثمائة ألف ريال، من أجل المتاجرة بها في العقار، وحتى الآن لم يسلم موكلي أي مبلغ مالي وقد مضى على ذلك ست سنوات، وقد طالبه موكلي بردها فهاطل، لذا أطلب من فضيلتكم إلزام المدعي برد هذا المبلغ وقدره ثلاثمائة ألف ريال، هذه دعواي. وقرر المدعي وكالة: إن المدعى عليه متهرب ومختم عن الأنظار ولا نعرف له محل إقامة، ونطلب من فضيلتكم الكتابة لمحافظة جدة بذلك. وبناءً عليه رفعت الجلسة وقررت الكتابة لمحافظة جدة لتبليغ المدعى عليه بناء على المادة رقم (١٨/ ط)، واختتمت الجلسة. وفي يوم الأربعاء الموافق ١٤٣٥/٠١/١٧ هـ افتتحت الجلسة الساعة (١١:٣٠)، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) ولم يحضر المدعى عليه ولا من ينوب عنه، وقد وردنا خطاب مدير شرطة محافظة جدة رقم ١٨/٢٠/٤٣٥ في ١٤٣٥/٠١/٠٩ هـ والمتضمن: "نفيد فضيلتكم بأنه بعد الرجوع للحاسب الآلي اتضح أن المذكور خارج محافظة جدة وعليه

عدة طلبات“، كما وردنا خطاب مدير جوازات منطقة مكة المكرمة المكلف: ”نفيد فضيلتكم بالرجوع للحاسب الآلي طرفنا لم يظهر لنا أي عنوان للمذكور“، وقد جرى الإعلان عنه في جريدة (...) بعددها رقم (...) في ١١/٠٧/١٤٣٤هـ. وبطلب البينة من المدعي أبرز مذكرة متضمنة ما نصه: ”فإشارة إلى القضية المذكورة بيانها أعلاه يطيب لنا أن نضيف ما يلي: -أولاً: عقد اتفاق ونصه الآتي: (أنه في يوم الثلاثاء بتاريخ (٨/٨/١٤٢٨هـ) تم بحمد الله الاتفاق بين كل من: ١- طرف أول: (...) ٢- طرف ثان: الشيخ / (...). تمهيد: وحيث إن الطرف الأول اشترى أرضاً بمساحة (٢٨٤٠٠٠، ١) متر مربع بمدينة جدة شرق الخط السريع بمنطقة (...) بدون صك ويسعى في استخراج صكها وقد حصل على موافقة المقام السامي بمساحة (٧٩٠٠٠٠) متر مربع مع الاحتفاظ بالمساحة المتبقية (٤٩٤٠٠٠) متر مربع، وحيث إن الطرف الثاني يرغب في المشاركة بالاستثمار بهذه الأرض عليه اتفق الطرفان على ما يلي: البند الأول: قيمة الأرض مبلغ وقدره (٥٠,٠٠٠,٠٠٠) خمسون مليون ريال تشمل مصاريف الخدمات والعمولة والتسويق والبيع مقسمة إلى (١٠٠) مائة وحدة مساهمة كل وحدة (٣٠٠,٠٠٠) ثلاثمائة ألف ريال تمثل مساحة (٧,٦٩٢) متر مربع من الأرض. البند الثاني: قيمة مشاركة الطرف الثاني مبلغ وقدره (٣٠٠,٠٠٠) ثلاثمائة ألف ريال تمثل وحدة واحدة بمساحة (٧٦٩٢) متر مربع من مساحة الأرض. البند الثالث: تم تسديد قيمة مشاركة الطرف الثاني بموجب شيكين رقم (...) بتاريخ (١٢/٨/١٤٢٨هـ) وشيك رقم (...) وتاريخ (٨/٨/١٤٢٨هـ) مسحوب على البنك (...). (مرفق ١ صورة من كشف البنك لإثبات الصرف) البند الرابع: مدة الاستثمار في هذه المشاركة بمدة أقصاها ستة أشهر بحد أقصى تبدأ من تاريخ هذا الاتفاق. البند الخامس / قيمة سعر متر الأرض بعد استخراج صك الأرض لا يقل عن (٢٠٠) مائتي ريال سعودي بإذن الله. البند السادس: في حالة تأخر تصفية المشروع بحد أقصى ثلاثة أشهر بعد المدة المتفق عليها، يضمن الطرف الأول دفع كامل رأس المال المستثمر للطرف الثاني إذا لم يخسر ثم تبقى أرباحه ثم إذا صفي نهائياً يقوم بتسليم الطرف الثاني أرباح حصته. حرر هذا العقد من نسختين واحتفظ كل طرف بنسخته والله ولي التوفيق). ثانياً: سندات قبض عدد(٢). ١- سند قبض رقم (...) وتاريخ ٢١/٨/٢٠٠٧م شركة (...) التابعة للمدعى عليه بمبلغ

وقدره (٢٢٠, ٠٠٠) مائتان وعشرون ألف ريال شيك ونصه / استلمنا من الشيخ (...) مبلغا وقدره مائتان وعشرون ألف ريال فقط لا غير وذلك قيمة مشاركة بأرض (...) شيك رقم (...) على البنك (...) ، ويحمل توقيعات: أمين الصندوق، المحاسب، والمدعى عليه أصالة. ٢ - سند قبض رقم (...) وتاريخ ٢١/٨/٢٠٠٧م الموافق ٨/٨/١٤٢٨هـ. شركة (...) القابضة بقيمة (٨٠, ٠٠٠) ثمانون ألف ريال لا غير ونصه: استلمنا من الشيخ (...) مبلغ وقدره ثمانون ألف ريال لا غير وذلك قيمة مساهمة بأرض (...) شيك رقم (...) على حساب البنك (...) ويحمل توقيعات: أمين الصندوق، المحاسب، المدير المدعى عليه أصالة“، كما أبرز سندي القبض رقم (...) ورقم (...) المؤرخين في ٢١/٠٨/٢٠٠٧م والمتضمن: ”استلام المدعى عليه من المدعي ثلاثمائة ألف ريال“، كما أبرز إفادتي البنك (...) والمتضمن إيداع المبلغ المدعى به في حساب المدعى عليه، كما طلبت من المدعي يمين الاستظهار فحلف قائلاً: ”والله العظيم الذي لا إله غيره لقد استلم مني المدعى عليه مبلغا قدره ثلاثمائة ألف ريال من أجل المتاجرة به في العقار ولم يسلمني شيئاً حتى الآن، وقد ظهر أنه مماطل ويحتال على الناس“ فبناء على ما تقدم من الدعوى والاطلاع على أوراق المعاملة، وحيث طلب المدعي إلزام المدعى عليه بدفع مبلغ قدره ثلاثمائة ألف ريال، وحيث لم يحضر المدعى عليه ولا من ينوب عنه، وبناءً على العقد المرصود أعلاه وسندي القبض وإفادة البنك والمتضمنة جميعها استلام المدعى عليه من المدعي مبلغا قدره ثلاثمائة ألف ريال، وبناء على يمين الاستظهار من المدعي، ولقوله صلى الله عليه وسلم: ”على اليد ما أخذت حتى تؤديه“، لذا فقد حكمت بإلزام المدعى عليه أن يدفع للمدعي مبلغا قدره ثلاثمائة ألف ريال، وبعرضه على المدعي قنع به وقررت رفع المعاملة لمحكمة الاستئناف كالمتبع والغائب على حجته متى ما حضر. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٧/٠١/١٤٣٥هـ.

الاستئناف

الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله، وبعد، فقد جرى منّا نحن رئيس وأعضاء الدائرة الحقوقية السادسة في محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة الاطلاع على هذا

الحكم الصادر من فضيلة الشيخ / (...) القاضي بالمحكمة العامة بمحافظة جدة والمسجل
بعدد ٣٥١٢٣٤٠٠ وتاريخ ٢٢ / ١ / ١٤٣٥ هـ، المتضمن دعوى (...) ضد (...)، المحكوم
فيه بما دون بباطنه، وبدراسة الحكم وصورة ضبطه تقرررت الموافقة على الحكم. والله
الموفق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ١٨٧

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالمدينة المنورة

رقم القضية: ٣٤٣٥١٨٧١ تاريخها: ١٤٣٤

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة المدينة المنورة

رقم القرار: ٣٥٣٥٠٢٦٢ تاريخه: ١٤٣٥/٠٨/١٢

البيانات

شراكة - عقار مشاع - وفاة الشريك - طلب إثبات الشراكة - إقرار - وجود قاصرين
بين الورثة - شهادة شهود عدول - ثبوت الشراكة.

السند الشريعي أو النظامي

إقرار المدعى عليهم وشهادة الشهود.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليهم بصفتهم ورثة مالك عقار؛ طالبا الحكم بإثبات شراكتهم لمورث المدعى عليهم في النصف مشاعا من ذلك العقار المسجل باسم مورثهم، وبعرض الدعوى على المدعى عليهم أصالة ووكالة أقروا بصحتها، ولوجود قاصرين بين الورثة فقد طلب القاضي البينة من المدعي على دعواه فأحضر شاهدين معدلين شرعا فشهدا بصحة الدعوى، ثم جرى من القاضي الاطلاع على صك حصر الإرث والتحقق من سريان مفعول صك ملكية العقار، ولذا فقد ثبت لدى القاضي تملك المدعي للنصف من العقار محل الدعوى مشاعاً، وقرر التهميش بذلك على صكه وسجله بعد اكتساب الحكم الصفة القطعية، ولوجود قاصرين ضمن المحكوم عليهم فقد تم عرض الحكم على محكمة الاستئناف فقررت تصديقه.

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بالمدينة المنورة، وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالمدينة المنورة/ المكلف برقم ٣٤٣٥١٨٧١ وتاريخ ٢٩/٠٧/١٤٣٤ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤١٨٢٩٩٢٦ وتاريخ ٢٩/٠٧/١٤٣٤ هـ، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) وحضر لحضوره (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بالأصالة عن نفسه بالوكالة رقم ٣٥٣٤٧ في ٤/٦/١٤٣١ هـ الصادرة من كتابة العدل الثانية بالمدينة المنورة عن كل من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) والتي تخول له المرافعة والمدافعة وقبول الأحكام والاعتراض عليها وبالوكالة رقم ٣٥٣٣٢ في ٤/٦/١٤٣١ هـ، الصادرة من كتابة العدل الثانية بالمدينة المنورة عن كل من (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) والتي تخول له المداعاة والمخاصمة وسماع الدعاوى والرد عليها وقبول الأحكام وحضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بالأصالة عن نفسه وبالوكالة رقم ٣٥٣٦٠ في ٤/٦/١٤٣١ هـ عن (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) أصاله عن نفسها وبولايتها الشرعية عن القصار (...) المولودة عام ١٤٢١ هـ و (...) المولودة عام ١٤٢٣ هـ و (...) المولودة عام ١٤٢٦ هـ بنات (...) بموجب صك الولاية رقم ٦٠/١٠٠/٧ بتاريخ ١٢/٢/١٤٣١ هـ الصادر من المحكمة العامة بالمدينة المنورة و (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) والتي تخول له المداعاة والمخاصمة وسماع الدعاوى والرد عليها وقبول الأحكام وبالوكالة رقم ٣٥٣٧١ في ٤/٦/١٤٣١ هـ الصادرة من كتابة العدل الثانية بالمدينة المنورة عن (...) سعودي الجنسية بموجب السجل

المدني رقم (...) و (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) والتي تحول له المداعاة والمخاصمة وسماع الدعاوى والرد عليها وقبول الأحكام وحضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) وادعى قائلاً: إنني شريك لأخي المتوفى (...) بالنصف مشاعاً في العقار المملوك له برقم ٩/١٣٧ وتاريخ ١٩/١٠/١٣٩١ هـ الصادر من المحكمة العامة بالمدينة المنورة وقد توفي بتاريخ ٢٥/١/١٤٣١ هـ وانتقل العقار إلى ملك الورثة، وأطلب الحكم لي بإثبات الشراكة بالنصف في العقار، وبعرض دعواه على المدعى عليهم أجابوا: ما ادعاه المدعي صحيح جملة وتفصيلاً ولا مانع لدينا من إثبات ذلك، وبسؤال المدعى عليهم عن صك حصر الورثة أبرزوا الصك رقم ٥٩/١٠٠/٧ في ١٢/٢/١٤٣١ هـ الصادر من المحكمة العامة بالمدينة المنورة، وفيه ثبت بالبينة المعدلة شرعاً وفاة (...) بتاريخ ٢٥/١/١٤٣١ هـ وانحصار ورثته في زوجته (...) وفي أولاده البالغين (...) و (...) و (...) و (...) وفي زوجته الأخرى (...) وفي أولاده منها البالغين (...) و (...) و (...) و (...) والقاصرين (...). المولودة في ٦/٣/١٤٢١ هـ و (...) المولودة في ١٩/١١/١٤٢٣ هـ و (...) المولودة في ٢/٥/١٤٢٦ هـ لا وارث له سواهم؛ لذا قررت الاستفسار عن سريان مفعول الصك رقم ٩/١٣٧ وتاريخ ١٩/١٠/١٣٩١ هـ الصادر من المحكمة العامة بالمدينة المنورة ورفعت الجلسة لذلك. وفي يوم الخميس الموافق ١٣/١١/١٤٣٤ هـ افتتحت الجلسة الساعة التاسعة صباحاً، وفيها حضر المدعي (...) المذكور بعاليه والمدعى عليهم أصالة ووكالة (...) و (...) و (...) المذكورين بعاليه. وكنا قد كتبنا إلى قسم السجلات بالمحكمة العامة للإفادة عن سريان الصك فوردنا جوابهم رقم ٣٤٢١٥٢٧٠٤ وتاريخ ٩/٩/١٤٣٤ هـ، ونص الحاجة منه: بالكشف على سجل الصك المرفق رقم ٩/١٣٧ في ١٩/١٠/١٣٩١ هـ وجد مطابقاً لسجله ولا يوجد ما يؤثر على سريان مفعوله حتى تاريخه. اهـ. ورفعت الجلسة للدراسة. وفي يوم الخميس الموافق ١٨/١/١٤٣٥ هـ افتتحت الجلسة العاشرة صباحاً، وفيها حضر جميع الأطراف لذا طلبت من المدعي البينة على صحة دعواه فاستعد بذلك ورفعت الجلسة. وفي يوم الخميس الموافق ٠٦/٠٤/١٤٣٥ هـ افتتحت الجلسة الساعة العاشرة صباحاً،

وفيها حضر المدعي (...) المذكور بعاليه، وحضر لحضوره المدعى عليه أصالة ووكالة (...) المذكور بعاليه وبسؤال المدعي عن البيئة التي وعد بإحضارها أحضر للشهادة كلاً من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وبسؤاله عن شهادته شهد قائلاً: أشهد لله أن المدعي شريك للمتوفى (...) في العقار المدعى به اشترياه جميعاً قبل عام ١٣٩٠هـ بمبلغ ثلاثة آلاف ريال ومات (...) ومازالا شريكين بالنصف مشاعاً، والله على ما أقول شهيد. هكذا شهد. كما أحضر للشهادة (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) وبسؤاله عن شهادته شهد قائلاً: أشهد لله أن (...) المتوفى و(...) المدعي شريكان في العمارة محل الدعوى بالنصف مشاعاً ومات (...) ومازالت الشراكة قائمة والله على ما أقول شهيد. هكذا شهد. وأحضر لتعديلها (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) وشهدا قائلين: نشهد أن الشاهدين عدلان مقبولاً الشهادة هكذا شهدا. وللتأمل وإبلاغ المدعى عليهم أصالة ووكالة بالحضور رفعت الجلسة. وفي يوم الثلاثاء الموافق ١٤/٠٧/١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة العاشرة والنصف صباحاً، وفيها حضر المدعي (...) المذكور بعاليه وحضر لحضوره المدعى عليهم أصالة ووكالة (...) و (...) و (...) المذكورون بعاليه، فبناءً على ما تقدم من الدعوى وإقرار المدعى عليهم أصالة ووكالة، ولأن المكلف مؤاخذاً بإقراره الصادر منه على الصفة الشرعية، ولإحضار المدعي البيئة المعدلة فقد ثبت لدي تملك المدعي للنصف من العقار محل الدعوى مشاعاً وأمرت بالتهميش بذلك على صكه وسجله بعد اكتساب الحكم الصفة النهائية، وبعرضه على الأطراف قرروا جميعاً القناعة بالحكم، ولأن من ضمن المدعى عليهم قاصرين فقد قررت رفع المعاملة للاستئناف كالمتبع. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٤/٠٧/١٤٣٥هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد، بناءً على المعاملة الواردة إلينا من المحكمة العامة بالمدينة المنورة برقم ٣٤١٨٢٩٩٢٦ وتاريخ ٥/٨/١٤٣٥هـ

والمحالة لنا من فضيلة رئيس محكمة الاستئناف بالمدينة المنورة برقم ٣٥٤٧٦٩٥٧ وتاريخ ٦/٨/١٤٣٥هـ، فقد جرى منّا نحن رئيس وأعضاء الدائرة الحقوقية الثانية في محكمة الاستئناف بمنطقة المدينة المنورة الاطلاع على هذا الحكم الصادر من فضيلة الشيخ / (...) القاضي بالمحكمة العامة بالمدينة المنورة، والمسجل بعدد ٣٥٣١٦٤٨٤ وتاريخ ١٤/٧/١٤٣٥هـ، المتضمن دعوى (...) ضد ورثة (...) المحكوم فيه بما دون بباطنه، وبدراسة الحكم وصورة ضبطه تقرررت المصادقة على الحكم. والله الموفق. وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ١٨٨

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بريدة

رقم القضية: ٣٥١٧٩٢٠ تاريخها: ١٤٣٥

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة القصيم

رقم القرار: ٣٥١٦٦٧٦٧ تاريخه: ١٤٣٥ / ٠٣ / ٠٥

المفاتيح

شراكة - شركة غير مسجلة - وفاة الشريك الظاهر - طلب إثبات الشراكة - إقرار - وجود قاصرين بين الورثة - شهادة شهود عدول - ثبوت الشراكة.

السند الشريعي أو النظامي

إقرار المدعى عليهم وشهادة الشهود.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليهم؛ طالباً إثبات شراكتهم لمورثهم بحصة مقدارها النصف في المؤسسة والمصنع المسجلين باسم المورث وما تفرع عنها من سجلات تجارية، ويعرض الدعوى على وكيل المدعى عليهم أقر بصحتها وقرر أنه لا مانع لدى موكله من إثبات الشراكة، ولوجود قاصرين بين الورثة فقد طلب القاضي من المدعي بينة على دعواه، فأحضر شاهدين معدلين شرعاً فشهدا بصحة الدعوى، ولذا فقد ثبت لدى القاضي بأن المدعي شريك لمورث المدعى عليهم بالنصف في المؤسسة التجارية والمصنع، ولوجود قاصرين ضمن المحكوم عليهم فقد تم عرض الحكم على محكمة الاستئناف فقررت تصديقه.

نص الحكم

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بريدة، وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بريدة المساعد برقم ٣٥١٧٩٢٠

وتاريخ ١٤٣٥/١/٠٨ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٥٨٤٤٩٧ بتاريخ ١٤٣٥/١/٠٨ هـ وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) وادعى على الحاضر معه (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) أصالة عن نفسه وبصفته وكيلًا عن كل من (...) و (...) و (...) و (...) أولاد (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بريدة برقم ٣٤١٥٣٠٨٣٨ بتاريخ ١٤٣٤/١١/٢٦ هـ وبصفته وكيلًا عن (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بريدة برقم ٣٤١٥١٧٤٠٧ بتاريخ ١٤٣٤/١١/٢٤ هـ، المخول له في الوكالتين الإقرار والتنازل والصلح والإبراء والمرافعة والمدافعة وطلب اليمين وردّها، وبصفته ولياً على إخوانه (...) و (...) و (...) أولاد (...) بموجب صك الولاية الصادر من المحكمة العامة بريدة برقم ٣٤٣٧٠٩٧٩ بتاريخ ١٤٣٤/١١/٢٦ هـ، والمدعى عليه أصالة وموكلوه ومن تحت ولايته من القصار هم ورثة (...) بموجب صك حصر الورثة الصادر من المحكمة العامة بريدة برقم ٣٤٣٦٧٧٦٢ بتاريخ ١٤٣٤/١١/٢٤ هـ قائلاً في دعواه عليه: إنني أنا ومورث المدعى عليهم (...) شركاء في المؤسسة التجارية المسماة مؤسسة (...) التجارية وفي مصنع (...) للحلويات والشوكلاته بالنصف لكل واحد منا، والسجل التجاري لهذه المؤسسة وما تفرع عنه من سجلات تجارية وترخيص المصنع جميعها مسجلة باسم أخي مورث المدعى عليهم وهي كما يلي: ١/ السجل التجاري الصادر من فرع وزارة التجارة بريدة برقم (...) بتاريخ ١٤٠١/٨/٢٠ هـ ورأس المال المسجل مائتان وعشرون ألف ريال. ٢/ السجل التجاري الفرعي الصادر من فرع وزارة التجارة بريدة برقم (...) بتاريخ ١٤٢٩/٧/٥ هـ، ورأس المال المسجل مائة ألف ريال. ٣/ السجل التجاري الفرعي الصادر من فرع وزارة التجارة بريدة برقم (...) بتاريخ ١٤١١/٢/٨ هـ ورأس المال المسجل أربعون ألف ريال. ٤/ السجل التجاري الفرعي الصادر من فرع وزارة التجارة بريدة برقم (...) بتاريخ ١/٢/١٤ هـ ورأس المال المسجل خمسون ألف ريال. ٥/ السجل التجاري الفرعي الصادر من فرع وزارة التجارة بريدة برقم (...) بتاريخ ١٤١٤/٧/٧ هـ ورأس المال المسجل خمسون

ألف ريال. ٦/ السجل التجاري الفرعي الصادر من فرع وزارة التجارة بريدة برقم (...)
وتاريخ ٢٢/١/١٤١٧ هـ ورأس المال خمسون ألف ريال. ٧/ السجل التجاري الفرعي
الصادر من فرع وزارة التجارة بريدة برقم (...) وتاريخ ٣٢/٢/١٤١٠ هـ ورأس المال
المسجل خمسون ألف ريال. ٨/ السجل التجاري الفرعي الصادر من فرع وزارة التجارة
بريدة برقم (...) وتاريخ ١١/١١/١٤١٥ هـ ورأس المال المسجل خمسون ألف ريال.
٩/ السجل التجاري الفرعي الصادر من فرع وزارة التجارة بريدة برقم (...) وتاريخ
٢/٨/١٤١٥ هـ ورأس المال المسجل خمسون ألف ريال. ١٠/ السجل التجاري الفرعي
الصادر من فرع وزارة التجارة بريدة برقم (...) وتاريخ ٥/١١/١٤١٣ هـ ورأس المال
المسجل خمسون ألف ريال. ١١/ السجل التجاري الفرعي الصادر من فرع وزارة التجارة
بريدة برقم (...) وتاريخ ٥/٤/١٤٣٣ هـ ورأس المال المسجل خمسون ألف ريال.
١٢/ السجل التجاري الفرعي الصادر من فرع وزارة التجارة بريدة برقم (...) وتاريخ
١٠/١١/١٤١٣ هـ ورأس المال المسجل خمسون ألف ريال. ١٣/ السجل التجاري
الفرعي الصادر من فرع وزارة التجارة بريدة برقم (...) وتاريخ ٥/٧/١٤٢٩ هـ ورأس
المال المسجل مائة ألف ريال. ١٤/ السجل التجاري الفرعي الصادر من فرع وزارة التجارة
بريدة برقم (...) وتاريخ ٣/١/١٤١٧ هـ ورأس المال المسجل اثنان وخمسون ألف وخمسمائة
ريال. ١٥/ السجل التجاري الفرعي الصادر من فرع وزارة التجارة بريدة برقم (...)
وتاريخ ١/٩/١٤١٥ هـ ورأس المال المسجل أربعون ألف ريال. ١٦/ السجل التجاري
الفرعي الصادر من فرع وزارة التجارة بريدة برقم (...) تاريخ ٨/٨/١٤١٥ هـ ورأس
المال المسجل خمسون ألف ريال. ١٧/ السجل التجاري الفرعي الصادر من فرع وزارة
التجارة بريدة برقم (...) وتاريخ ٧/١/١٤١٦ هـ ورأس المال المسجل مليون ومائتان
وخمسون ألف ريال. ١٨/ الترخيص الصناعي الصادر من وزارة التجارة والصناعة برقم
(...) وتاريخ ٢٨/٦/١٤٣٢ هـ، ولكوني شريكا لأخي مورث المدعى عليهم في المؤسسة
المدعى بها والصادر فيها السجل التجاري المذكور وما تفرع منه والمصنع الصادر فيه
الترخيص الصناعي المشار إليه آنفا، حيث إنني دفعت نصف رأس المال في هذه المؤسسة

والمصنع ونحن شركاء في العمل والأرباح على النصف لكل واحد منا، لذا أطلب إثبات مشاركتي لأخي مورث المدعى عليهم في المؤسسة المثبتة في السجلات التجارية والمصنع المثبت بالترخيص الصناعي المدعى بها بالنصف لكل واحد منا، هذه دعواي. وبسؤال المدعى عليه أصالة ووكالة وولاية أجاب قائلًا: ما ذكره المدعي في دعواه كله صحيح جملة وتفصيلاً فهو شريك لمورثنا والدي في المؤسسة التجارية المسجلة باسم والدي، وفي المصنع المسجل باسم والدي أيضاً بالنصف لكل واحد منهما ولا مانع لدي ولا لدى موكلي بإثبات شراكة المدعي لمورثنا بالنصف في السجلات التجارية والترخيص الصناعي المذكورة في الدعوى، هذه إجابتي. ثم جرى مني الاطلاع على السجل التجاري الرئيس والسجلات التجارية الفرعية والترخيص الصناعي المذكورة في الدعوى، فوجدتها كما عطف عليها في الدعوى وجميعها سارية وبطلب البينة من المدعي أحضر للشهادة وأدائها (...). سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...). كما حضر (...). سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...). وشهد كل واحد منهما منفرداً قائلين: نشهد لله تعالى أن أخانا المدعي شريك بالنصف لأخينا مورث المدعى عليهم في المؤسسة المسجلة باسم أخينا مورث المدعى عليهم وهي مؤسسة (...). التجارية والصادر فيها السجل التجاري الصادر من فرع وزارة التجارة بريدة لمؤسسة (...). التجارية وفي جميع السجلات الفرعية الصادرة من فرع وزارة التجارة بريدة والمذكورة جميعها في الدعوى وشريك له في مصنع (...). للحلويات والشوكولاته، المرخص له بموجب الترخيص الصناعي الصادر من وزارة التجارة والصناعة وهما شركاء بالنصف في ملكية المؤسسة والمصنع وشركاء بالنصف في رأس المال والأرباح والله على ما نقول شهيد، فجرى سؤالهما عن مستندهما فيما شهدا به فأجابا: إننا نعلم هذا الأمر منذ وقت تأسيس المؤسسة والمصنع وقد سمعنا أخانا مورث المدعى عليهم يقر بأن أخاه المدعي شريك له بالنصف في المؤسسة والمصنع، كما نرى أخانا المدعي يعمل في المؤسسة لكونه مالكا لنصفها، وبطلب معدلين للبينة من المدعي أجاب: إنني أطلب المهلة لذلك. وفي يوم الاثنين الموافق ١٣ / ٢ / ١٤٣٥ هـ افتتحت الجلسة، وفيها حضر المدعي والمدعى عليه أصالة ووكالة وولاية، وبطلب معدلين من المدعي لبينته أحضر (...). سعودي الجنسية

بموجب السجل المدني رقم (...) و (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) وشهد كل واحد منهما منفرداً بعدالة وثقة وأمانة الشاهدين (...) و (...), فبناء على ما سبق من دعوى المدعي وإجابة المدعى عليه أصالة ووكالة وولاية المتضمنة المصادقة على دعوى المدعي، وبناء على ما شهدت به البينة المعدلة شرعاً، وبناء على اطلاعي على سجل المؤسسة المدعى بها الرئيس والسجلات المتفرع عنه، واطلاعي على ترخيص المصنع المدعى به، لذلك كله فقد ثبت لدي بأن المدعي أصالة شريك بالنصف لمورث المدعى عليهم في مؤسسة (...) التجارية الصادر بها السجل التجاري الرئيس والسجلات التجارية المتفرعة عنه المذكورة في الدعوى، وفي مصنع (...) للحلويات والشوكولاته الصادر به الترخيص الصناعي من وزارة التجارة والصناعة، وبذلك حكمت. وبعرض الحكم على المدعى عليه أصالة ووكالة وولاية قرر القناعة وقررت بعث الحكم لمحكمة الاستئناف ببريدة لكون من ضمن المحكوم عليهم من لم يبلغ سن الرشد بناء على التعليقات. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٣/٠٢/١٤٣٥ هـ.

الاسْتِئْثَافُ

الحمد لله وحده وبعد، فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الثانية بمحكمة الاستئناف بمنطقة القصيم على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة ببريدة المساعد برقم (٣٥٨٤٤٩٧) وتاريخ ١٥/٢/١٤٣٥ هـ، الخاصة بدعوى (...) ضد (...) بالأصالة عن نفسه وبالوكالة عن ورثة، بشأن شراكة في مؤسسة (...) التجارية المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ/ (...) المسجل برقم (...) وتاريخ ١٣/٢/١٤٣٥ هـ، المتضمن أنه ثبت لديه أن المدعي أصالة شريك بالنصف لمورث المدعى عليهم في مؤسسة (...) إلخ، وبه حكم. كما هو مدون ومفصل فيه. وبدراسة الصك وصورة ضبطه وأوراق المعاملة قررنا بالأكثرية التصديق على الحكم. والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ١٨٩

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمحافظة الرس

رقم القضية: ٣٤٥٣٣٠٠٨ تاريخها: ١٤٣٤

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة القصيم

رقم القرار: ٣٥٣٠٦٠٥٦ تاريخه: ١٤٣٥ / ٠٧ / ٠٧

البيانات

شراكة - أرض زراعية - قسمة تراض - اختصاص المدعي بالأرض - طلب إثبات الملكية - إقرار الورثة - وجود قاصرين بينهم - شهادة شهود عدول - ثبوت ملكية العقار.

السند الشريعي أو النظامي

إقرار المدعى عليهم وشهادة الشهود.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليهم؛ طالبا بإثبات انتقال قطعة أرض زراعية إلى ملكه، وذلك لأنه تقاسم مع مورثهم الأملاك المشتركة بينهما قسمة تراض ومن بينها قطعة الأرض محل الدعوى، وبعرض الدعوى على وكيل المدعى عليهم أقر بصحتها، ولوجود قاصرين من ضمن الورثة فقد طلب القاضي من المدعي البينة على دعواه فأحضر شاهدين معدلين شرعا فشهدا بصحة الدعوى، كما جرى التحقق من سريان مفعول صك ملكية العقار، ولذا فقد حكم القاضي بثبوت انتقال كامل قطعة الأرض المذكورة إلى ملك المدعي، وقرر التهميش على صك الملكية بمضمون الحكم بعد اكتسابه القطعية، ونظرا لوجود قاصرين من ضمن الورثة فقد عرض الحكم على محكمة الاستئناف فقررت تصديقه.

نص الحكم

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...). القاضي في المحكمة العامة بمحافظة الرس،

أن المزرعة اللي بالبكيرية صارت من نصيب عمي (...) بعد القسمة) هكذا شهد باللفظ الذي نطق به الشاهد الأول. وبعد سماع شهادة الشاهد الأول حضر الشاهد الثاني (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وبسؤاله عما لديه من شهادة أجاب بقوله: (المزرعة اللي بالبكيرية من نصيب أبو (...) عمي (...)) هكذا شهد باللفظ الذي نطق به الشاهد الثاني. وبسؤال المدعى عليه أصالة ووكالة عن الشهادة والشاهدين أجاب بقوله: ما جاء في شهادتهما صحيح، ولا أقول فيهما شيئاً، هكذا أجاب. وعُدل الشاهدان من قبل كل من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...). وقد سبق الكتابة للمحكمة العامة بمحافظة البكيرية للاستفسار عن سجل صك العقار المذكور، فوردنا خطاب فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة البكيرية رقم ٣٤٢٩٠٦٨٨٢ وتاريخ ٣٤٢٩/١٢/٢٩هـ يتضمن أن الصك رقم ١/١٦ وتاريخ ١٤/١/١٩١٩هـ ساري المفعول ومطابق لسجله والخطاب المذكور مرفق بالمعاملة، وبناء على جميع ما تقدم، وبعد الاطلاع على الصك المذكور وجدته صالحاً للإفراغ، وبما أن المدعى عليه أصالة ووكالة أقر بالدعوى، لذا فقد ثبت لدي انتقال كامل قطعة الأرض المذكورة إلى ملك المدعي وبه حكمت. وبعد النطق بالحكم وتلاوته عليهما أفهمتها بطرق الاعتراض المقررة ومواعيدها فقررا جميعا المدعي والمدعى عليه أصالة ووكالة قناعتهما، ونظرا لوجود قُصر من ضمن الورثة قررت رفع الحكم لمحكمة الاستئناف وأفهمت المدعي والمدعى عليه أصالة ووكالة أنه سيتم التهميش من قبلي على صك الملكية المذكور بضمون الحكم بعد اكتساب الحكم القطعية، واختتمت الجلسة الساعة (٢٥:٠٩). وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٢٥/٠٣/١٤٣٥هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده وبعد، ففي هذا اليوم الخميس الموافق ١٠/٠٦/١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة (١١:٠٠)، وفيها حضر المدعي والمدعى عليه أصالة ووكالة كما حضر الشاهدان،

والمعاملة قد عادت من محكمة الاستئناف بمنطقة القصيم برفقها قرار الدائرة الحقوقية الثانية بمحكمة الاستئناف بمنطقة القصيم رقم ٣٥١٩٩٧٩٦ وتاريخ ٠٦ / ٠٤ / ١٤٣٥ هـ، نصه بعد المقدمة: (لوحظ ما يلي: أولاً: شهادة الشاهدين مقتضبة جداً ولم يذكر الشاهدان أن المزرعة التي ذكراها هي موضوع الدعوى عيناً ولم يذكر اسم المتقاسمين ولا بد من بينة بشهادة واضحة. ثانياً: لم يسأل فضيلته الطرفين إن كان هناك وثيقة قسمة بينهما لرصدها في الضبط. لملاحظة ما ذكر وإجراء ما يلزم نحوه وإلحاق ما يجريه بالضبط والصك وسجله ثم إعادة المعاملة. والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. قاضي استئناف (...). قاضي استئناف (...). رئيس الدائرة (...). اهـ. وبناء على الملاحظة الأولى سألت الشاهد الأول (...). عما ذكر في ملاحظة محكمة الاستئناف فأجاب قائلاً: (المزرعة كانت مشتركة بين عمي (...). وعمي (...). والآن هي من نصيب عمي (...). والمزرعة تقع بالبكيرية على طريق (...). وهي مملوكة بالصك رقم ١ / ١٦ في ١٤ / ١ / ١٤١٩ هـ الصادر من محكمة البكيرية). اهـ ثم سألت الشاهد الثاني (...). عما ذكر في ملاحظة محكمته الاستئناف فأجاب قائلاً: (الي تقاسموا عمي (...). وعمي (...). وهي الآن من نصيب عمي (...). والمزرعة تقع شمال البكيرية وهي مملوكة بالصك رقم ١ / ١٦ في ١٤ / ١ / ١٤١٩ هـ الصادر من محكمة البكيرية). اهـ ثم سألت المدعي هل لديه زيادة بينة؟ فأجاب قائلاً: لا يوجد لدي زيادة بينة، هكذا أجب. أما الملاحظة الثانية فقد سألت الطرفين إن كان هناك وثيقة قسمة بينهما فأجاب المدعي قائلاً: لا يوجد وثيقة قسمة، هكذا أجب. ثم أجب المدعي عليه أصالة ووكالة لا يوجد وثيقة قسمة، هكذا أجب. وبناء عليه قررت إعادة المعاملة إلى محكمة الاستئناف واختتمت الجلسة الساعة (٢٠ : ١١). وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم. حرر ١٠ / ٠٦ / ١٤٣٤ هـ.

الحمد لله وحده وبعد، فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الثانية بمحكمة الاستئناف بمنطقة القصيم على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة الرس برقم (٣٤٢٧٠٢٧١٥) وتاريخ ١٥ / ٦ / ١٤٣٥ هـ، الخاصة بدعوى (...) ضد (...) (صالة ووكالة عن ورثة (...). بشأن المطالبة بإثبات انتقال قطعة الأرض المملوكة لمورث

موكلي المدعى عليه، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ (...)، المسجل برقم (...) وتاريخ ٢٦ / ٣ / ١٤٣٥ هـ، المتضمن حكمه بثبوت انتقال قطعة الأرض المذكورة في الدعوى من مورث المدعى عليهم للمدعي، كما هو مدون ومفصل فيه الملاحظ عليه سابقاً. وبالاطلاع على ما أجاب به فضيلته وأحقه بالضبط والصك بناءً على قرارنا رقم (٣٥١٩٩٧٩٦) وتاريخ ٦ / ٤ / ١٤٣٥ هـ. قررنا التصديق على الحكم بعد الإجراء الأخير. والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ١٩٠

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالمدينة المنورة

رقم القضية: ٣٥٥٣٢٨٨ تاريخها: ١٤٣٥

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة المدينة المنورة

رقم القرار: ٣٥٣١٥٧٦٦ تاريخه: ١٤٣٥ / ٠٧ / ١٤

البيانات

شراكة - مضاربة - استئجار وتأجير عقار - عدم الشروع في العمل - طلب رد رأس المال - إنكار الدعوى - شهادة شهود عدول - يمين المدعي يمين استظهار - ثبوت قبض المال - إلزام برده - عدم الاختصاص المكاني.

السند الشرعي أو النظامي

قول ابن القيم في إعلام الموقعين (١/ ١١١): ”والذي جاءت به الشريعة أن اليمين تشرع من جهة أقوى المتداعيين، فأى الخصمين ترجح جانبه جعلت اليمين من جهته وهذا مذهب الجمهور كأهل المدينة وفقهاء الحديث كالإمام أحمد والشافعي ومالك وغيرهم“.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه؛ طالباً بإلزامه برد مبلغ تسلمه منه المدعى عليه بعد اتفاق شفهي بينهما على أن يستأجر له به فنادق قرب الحرمين الشريفين، ثم يقوم بتأجيرها لصالحه إلا أنه اختفى بعد ذلك عن الأنظار، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أنكرها جملة وتفصيلاً، وبطلب البينة من المدعي أحضر شاهدين فشهدا بصحة الدعوى، وبتسلم المدعى عليه للمبلغ من المدعي، ولأن اليمين تشرع في جانب أقوى المتداعيين فقد قرر القاضي توجيه اليمين للمدعي على صحة دعواه فأداها طبق ما طلب منه، ولذا فقد حكم القاضي بإلزام المدعى عليه بسداد المبلغ المدعى به للمدعي، فاعترض المدعى عليه، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي بالمحكمة العامة بالمدينة المنورة، وبناءً على المعاملة المحالة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالمدينة المنورة المكلف برقم ٣٥٥٣٢٨٨ وتاريخ ٢٤ / ٠١ / ١٤٣٥ هـ، المقيدة بهذه المحكمة برقم ٣٥٢٦٠٠٠٠ وتاريخ ٢٤ / ٠١ / ١٤٣٥ هـ، ففي يوم الخميس الموافق ٠١ / ٠٣ / ١٤٣٥ هـ افتتحت الجلسة الساعة الثامنة صباحاً، وفيها حضر المدعي (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) وحضر لحضوره المدعى عليه وكالة (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بصفته وكياً عن (...) ... الجنسية بالإقامة رقم (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الثانية بجنوب جدة برقم ٣٥٨٤٢٢٢ وتاريخ ١٧ / ٠١ / ١٤٣٥ هـ، والتي تخول له حق المطالبة وإقامة الدعوى - المرافعة والمدافعة - سماع الدعوى والرد عليها - الإقرار - الإنكار - الصلح - التنازل - الإبراء - طلب اليمين ورده والامتناع عنه - إحضار الشهود والبيانات والطعن فيها - طلب المنع من السفر ورفع - إنهاء ما يلزم حضور الجلسات في جميع الدعاوى لدى جميع المحاكم. وقرر المدعى عليه وكالة قائلاً: إن موكلي يقيم في جدة فأطلب إحالة المعاملة للمحكمة العامة بجدة، هكذا قرر. وبعرض ذلك على المدعي أجاب قائلاً: لا أعرف عنوانه، هكذا أجاب. لذا فقد أفهمت المدعى عليه وكالة بإحضار ما يثبت كلامه ورفعت الجلسة. وفي جلسة أخرى حضر المدعي أصالة وحضر لحضوره المدعى عليه وكالة (...) والمرصودة وكالته وبياناته سلفاً، وقد وردنا إفادة سعادة مدير شرطة قباء رقم ١٨٤٧ / ١٣ / ٦ وتاريخ ١٩ / ٤ / ١٤٣٥ هـ متضمنة أنه تم تكليف أفراد البحث بالمركز بالبحث والتحري عن المذكور، واتضح أن المذكور يسكن مع والده حي (...) خلف مؤسسة (...)، وبسؤال والده عنه ذكر أنه غير متواجد لديه في الفترة الحالية وأنه محتف عن الأنظار ومتهرب طيلة الفترة الماضية، كما أن إقامة المذكور صادرة من المدينة المنورة وكذلك كفيله / (...) يسكن مخطط (...). هذا ما تضمنته إفادة مدير شرطة قباء، كما أبرز المدعى عليه وكالة إفادة من عمدة حي (...) بجدة تفيد بأن المدعى عليه أصالة يسكن جدة حي (...). ثم قرر المدعي قائلاً: لقد قبض على المدعى عليه في جدة عن طريق البحث الجنائي،

وسيتبع بعثته للبحث الجنائي لإحضاره، هكذا قرر. لذا فقد جرى رفع الجلسة. وفي جلسة أخرى حضر المدعي أصالة وحضر لحضوره المدعي عليه وكالة (...) والمرصودة وكالته وبياناته سلفاً، وقد وردنا إفادة مدير إدارة التحريات والبحث الجنائي / (...) والمتضمنة أن المدعي عليه أصالة موقوف بشعبة التحريات والبحث الجنائي بمحافضة جدة، وتوجد عليه عدة طلبات وتم مخاطبتهم لبعث المذكور وحتى تاريخه لم يتم بعثه لنا ورفع الجلسة. وفي جلسة أخرى حضر المدعي وكالة وتم رصد بياناته ووكالته. وحضر لحضوره المدعي عليه أصالة (...)، ... الجنسية بموجب رخصة الإقامة رقم (...) يرافقه وكيله الشرعي (...). سعودى الجنسية وتم رصد بياناته ووكالته، فادعى المدعي وكالة قائلاً: لقد عرض عليّ المدعى عليه عدة فنادق حول الحرم النبوي أن يقوم باستئجارها عني ثم تأجيرها ووعدي بإنشاء عقود لأجل ذلك، فوافقت على ذلك فسلمته مبلغاً قدره مليون وخمسون ألف ريال نقداً، وبعد أن استلم المبلغ قام بالتهرب عني حتى اختفى، ولم نعثر عليه إلا بعد صعوبة بالغة، أطلب إلزامه برد المبلغ لي حالاً، هذه دعواي. وبعرضها على المدعي عليه أجب قائلاً وهو يجيد التحدث باللغة العربية: ما ذكره المدعي كله غير صحيح لا أساس له من الصحة، فلم أتفق معه على ما ذكر ولم أستلم منه المبلغ المذكور، ولم أتقابل معه إلا مرة واحدة في جدة ولم يدر بيننا حديث عن هذه القضية إطلاقاً، هذه إجابتي. وبعرض ذلك على المدعي أجب بقوله: الصحيح ما ذكرته ولدي بينة على ذلك، ثم أدخل إلى مجلس الحكم الشرعي كل من ١ - (...) ... الجنسية بموجب رخصة الإقامة رقم (...)، ٢ - (...) ... الجنسية بموجب رخصة الإقامة رقم (...)، وبسؤال كل واحد منهما بمفرده عما لديه من شهادة أجب الأول (...) قائلاً: أشهد الله تعالى بأي كنت في محل المدعي (...) في جدة في سوق (...) بعد صلاة العصر فحضر المدعى عليه يمتطي سيارة من نوع (...) وكان ذلك بتاريخ ١٥ / ٤ / ١٤٣٤ هـ، وكان معنا في المحل المدعي (...) والشاهد الثاني (...) فقط ثم دخل المدعى عليه وتكلم مع (...) عن سكن الحجاج والفنادق ونحو ذلك، ثم قام المدعي (...) بتسليم المدعى عليه مبلغاً قدره مليون وخمسون ألف ريال نقداً، أخرجها من كيس أزرق معه وقام بعدها هو والشاهد الثاني (...،) ثم انصرف المدعى عليه وخرج

من المحل بعد أن قال له (...): لا بد أن تحضر العقد معك خلال يومين، هذا ما لدي من شهادة. وبسؤال الشاهد الثاني عما لديه من شهادة أجاب قائلاً: أشهد الله تعالى بأني كنت في محل المدعي (...) في جدة في سوق (...) بعد صلاة العصر فحضر المدعى عليه يمطي سيارة من نوع (...) وكان ذلك بتاريخ ١٥ / ٤ / ١٤٣٤ هـ وكان معنا في المحل المدعي (...) والشاهد الأول (...) ومجموعة من الزبائن ثم دخل المدعى عليه وسمعتة وهو يتكلم مع (...) عن سكن الحجاج والفنادق ونحو ذلك ثم قام المدعي (...) بتسليم المدعى عليه مبلغاً قدره مليون وخمسون ألف ريال نقداً أخرجها من كيس أزرق معه، وقمت بعدها لوحدي ثم انصرف المدعى عليه وخرج من المحل بعد أن قال له (...): لا بد أن تحضر العقد معك خلال يومين، هكذا شهد الثاني. وبعرض ذلك على المدعى عليه أجاب قائلاً: أما الشهادة فكلها غير صحيحة، أما الشاهد الأول فلا أعرفه معرفة تامة، أما الشاهد الثاني (...) فهو خصم لي سبق أن أقرضته مبلغاً قدره مليون ومائتا ألف ريال ولم يسدها لي وأقمت عليه دعوى في محكمة جدة قبل شهر ونصف؛ ولذا فإني أطلب رد شهادته، هذا جوابي. وبعرض ذلك على الشاهد الثاني (...) أجاب قائلاً: المدعى عليه يكذب ولم أقترض منه هذا المبلغ، كما أن تقديمه للدعوى عليّ لأجل ضرب شهادتي بدليل أنه لم يقدمها إلا قبل شهر ونصف بعد إقامة هذه الدعوى عليه، كما أنه التقى بي قبل شهر تقريباً في جدة وقال لي كلم (...) لكي أعطيه نصف المبلغ المدعى به والنصف الآخر أكتبه له في إقرار، فقلت له: اذهب إلى (...) وكلمه بهذا الموضوع، وبعرض ذلك على المدعى عليه أجاب قائلاً: لم يحصل بيننا لقاء قبل شهر وإنما هاتفت (...) قبل شهر ونصف تقريباً وقلت له: إن (...) قدم عليّ دعوى في المدينة فقال لي: (...) مجنون لا يهملك، هكذا أجاب المدعى عليه. ولطلب المدعي أصالة وللتأمل جرى رفع الجلسة. وفي جلسة أخرى حضر المدعي أصالة، وحضر لحضوره المدعى عليه أصالة، وأحضر المدعي معه لتعديل شاهده كل من ١ - (...)، ... الجنسية بموجب رخصة الإقامة رقم (...) ٢ - (...)، ... الجنسية بموجب رخصة الإقامة رقم (...) وبسؤالهما عما لديهما أجابا قائلين: نشهد الله تعالى بأن الشاهدين المذكورين ثقتان عدلان مرضيا الشهادة، هكذا أجاب كل واحد منهما. ثم أضاف المدعي قائلاً: إن الفنادق

التي اتفقت معه لاستئجارها تقع حول الحرمين الشريفين وليس الحرم النبوي فقط، هكذا قال. ولأن شهادة الشاهدين فيها تهمة قوية جداً على تورط المدعى عليه بأخذ المبلغ المذكور من المدعي وعدم رده، ولأن اليمين تشرع في جانب أقوى المتداعيين كما قرره أهل العلم، ولاطمئناناً لشهادة الشاهدين، لذا فقد طلبت من المدعي أصالة يمين الاستظهار على صدق دعواه وعلى بقاء المبلغ المذكور في ذمة المدعى عليه فاستعد بذلك ثم جرى تحذيره من مغبة اليمين الكاذبة وخطرهما ففهم ذلك فأذنت له فحلف قائلاً: (أقسم بالله العظيم المهلك المدرك خالق السموات والأرض أن المدعى عليه أصالة (...)) عرض عليّ عدة فنادق حول الحرمين الشريفين أن يقوم باستئجارها عني ثم تأجيرها ووعدي بإنشاء عقود لأجل ذلك، فوافقت على ذلك فسلمته مبلغاً قدره مليون وخمسون ألف ريال نقداً، وبعد أن استلم المبلغ قام بالتهرب عني حتى اختفى، والمبلغ في ذمته ولم يرده لي حتى الآن، أقسم بالله العظيم على (هذا)، هكذا أدى المدعي اليمين المطلوبة منه. فبناءً على ما تقدم من الدعوى والإجابة، ولأن المدعي أصالة طلب إلزام خصمه برد المبلغ المذكور في الدعوى وقدره مليون وخمسون ألف ريال، ولأن المدعى عليه أنكر ذلك جملة وتفصيلاً، ولما جاء في شهادة الشاهدين المعدلين شرعاً مما يورث تهمة قوية ضد المدعى عليه بأخذه هذا المبلغ، ولما جاء في يمين الاستظهار المقدمة من المدعي أصالة، ولأن اليمين تشرع في جانب أقوى المتداعيين، قال ابن القيم في إعلام الموقعين (١/ ١١١) [والذي جاءت به الشريعة أن اليمين تشرع من جهة أقوى المتداعيين فأى الخصمين ترجح جانبه جعلت اليمين من جهته وهذا مذهب الجمهور كأهل المدينة وفقهاء الحديث كالإمام أحمد والشافعي ومالك وغيرهم]، لما تقدم فقد ثبت لدي أن في ذمة المدعى عليه (...)) لصالح المدعي أصالة (...)) مبلغاً وقدره مليون وخمسون ألف ريال، وقررت إلزامه بسداده للمدعي حالاً، هذا ما ظهر لي وبه حكمت. وبعرضه على المدعى عليه قرر اعتراضه بلائحة فجرى إجابته لطلبه ثم جرى تسليمه نسخة من الصك لتقديم اعتراضه عليه في مدة لا تتجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ الحكم، فإن تجاوز المدة ولم يقدم اعتراضه فإن الحكم يكون مكتسباً للصفة القطعية، ففهم ذلك كله، وعليه جرى التوقيع. وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين، حرر في الساعة التاسعة

والنصف من ضحى يوم الخميس ١٩/٥/١٤٣٥ هـ.

الاسْتِئْثَافُ

في يوم الخميس الموافق ٠٢/٠٧/١٤٣٥ هـ افتتحت الجلسة وقد عادت المعاملة من محكمة الاستئناف بمنطقة المدينة المنورة بخطابهم رقم ٣٥٢٦٠٠٠٠ وتاريخ ٢٨/٠٦/١٤٣٥ هـ وقد صدر قرار الدائرة الحقوقية الأولى رقم ٣٥٢٩٤١١١ وتاريخ ٢٧/٠٦/١٤٣٥ هـ، ونص الحاجة منه: (وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة قررنا إعادة لفضيته حاكمها لملاحظة ما يلي: أولاً: الصك لم يوقع من فضيلة رئيس المحكمة ولا بد من ذلك. ثانياً: اللائحة الاعتراضية لم توقع من ناظر القضية وربما أنه لم يطلع عليها، فعلى فضيلته إكمال اللازم حيال ما ذكر ومن ثم إعادة المعاملة. وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين). وعليه أوجب أصحاب الفضيلة حفظهم الله أنه بالنسبة للملاحظة الأولى فتم تدارك ذلك، وكذلك الملاحظة الثانية فقد قرأت اللائحة إلا أنه لم يتم التوقيع عليها نسياناً. هذا ما لزم إيضاحه، ووفق الله الجميع لما يحبه ويرضاه، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٠٢/٠٧/١٤٣٥ هـ.

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فبناء على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالمدينة المنورة برقم ٣٥٢٦٠٠٠٠ وتاريخ ٢/٧/١٤٣٥ هـ والمحال لنا من فضيلة رئيس محكمة الاستئناف بالمدينة المنورة برقم ٣٥٣٧٦٨٣٨ والمقيدة بهذه المحكمة بتاريخ ٧/٧/١٤٣٥ هـ، فقد جرى منّا نحن رئيس وأعضاء الدائرة الحقوقية الأولى في محكمة الاستئناف بمنطقة المدينة المنورة الاطلاع على ما ألحقه فضيلة حاكم القضية الشيخ/ (...) القاضي بالمحكمة العامة بالمدينة المنورة بصك الحكم الصادر منه برقم ٣٥٢٥٠٧٤٧ وتاريخ ١٩/٥/١٤٣٥ هـ، جواباً على قرارنا السابق رقم ٣٥٢٩٤١١١ وتاريخ ٢٧/٦/١٤٣٥ هـ، وقررنا الموافقة على الحكم بعد الإجراء الأخير. وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

الرقم التسلسلي: ١٩١

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمكة المكرمة

رقم القضية: ٣٣٦٣٩١٣٥ تاريخها: ١٤٣٣

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة

رقم القرار: ٣٥١٠٧٩١٩ تاريخه: ١٤٣٥ / ٠١ / ٠٨

البيانات

شراكة - شراء عقار - بيعه - مطالبة بنصف الثمن - إنكار الشراكة - إقرار بتسلم رأس المال - دفع بكونه قرضاً - عدم البينة - نكول عن اليمين - يمين المدعية - إلزام برد المبلغ.

السند الشرعي أو النظامي

- ١- قول النبي صلى الله عليه وسلم: "البينة على المدعي واليمين على من أنكر".
- ٢- المادة (٥٥) من نظام المرافعات الشرعية.

ملخص الدعوى

أقامت المدعية دعوها ضد المدعى عليه؛ طالبة إلزامه بتسليمها رأس المال الذي شاركت به معه في شراء عقارين مع الأرباح الناتجة عن بيعه للعقارين، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أقر ببيع العقارين وأنكر شراكة المدعية له فيهما، ودفع بأن المبلغ الذي سلمته له كان قرضاً وأنه مستعد بإعادته لها، وبطلب البينة من المدعية قررت أنه لا بينة لديها وطلبت يمين المدعى عليه على نفي الدعوى فنكل عن أدائها بعد إنذاره ثلاثاً، وقد طلب المدعى عليه يمين المدعية على بقاء الشراكة في العقارين وأنها في النصف من رأس المال والأرباح فأدتها كما طلب منها، ولذا فقد حكم القاضي على المدعى عليه بأن يدفع للمدعية نصف قيمة بيع العقارين، فاعترض المدعى عليه، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...). القاضي في المحكمة العامة بمكة المكرمة، وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٣٦٣٩١٣٥ وتاريخ ٣٣/١١/٠٣هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣١٩٥٤٩٠٦ وتاريخ ٣٣/١١/٠٣هـ، ففي يوم الاثنين الموافق ٠٩/٠٣/١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة (٠٨:٣٠) لسماع الدعوى المقدمة من (...) ضد (...).، حيث سبق تحديد موعد لنظر الدعوى بتاريخ ١/٢١/١٤٣٤هـ ولم يحضر المدعى عليه ولا من ينوب عنه ولم يرد منه عذر رغم تبليغه شخصيا حسب إفادة مندوب عمدة حي (...).، ثم تم تحديد موعد لنظر الدعوى هذا اليوم وحضر فيه (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بصفته وكيلًا عن المدعية بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الثانية غرب مكة برقم ٣٣٣٤٤٥١١ وتاريخ ٢٩/١٠/١٤٣٣هـ، المخولة له المدافعة والمرافعة والإقرار والصلح ولم يحضر المدعى عليه ولا من ينوب عنه ولم يرد ما يفيد تبليغه، لذا وبناء على المادة الخامسة والخمسين من نظام المرافعات الشرعية قررت رفع الجلسة لتبليغ المدعى عليه. وفي جلسة أخرى لدي أنا (...). القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة خلف فضيلة الشيخ (...) افتتحت الجلسة الثانية الساعة الثامنة والنصف، وفيها حضر المدعي وكالة (...) كما حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...). وادعى الأول على الثاني قائلاً: إن موكلتي تشارك المدعى عليه في العقار الكائن في شارع الحج والمشمتمل على عمارة من دورين، حيث دفعت موكلتي للمدعى عليه في هذا العقار مبلغ خمسمائة وخمسين ألف ريال سعودي على أن تشاركه في النصف، كما أن موكلتي تشارك المدعى عليه في العقار الكائن في حي ... والمشمتمل على عمارة مكونة من دورين وملحق حيث دفعت موكلتي للمدعى عليه في هذا العقار مبلغ ثلاثمائة وخمسة عشر ألف ريال سعودي على أن تشاركه في النصف، وحيث إن المدعى عليه قام ببيع كلا العقارين فإن موكلتي تطلب إعادة كامل ما دفعته وقدره ثمانمائة وخمسة وستون ألف ريال سعودي إضافة إلى ما يخصها من أرباح البيع، وبعرض ذلك على المدعى عليه أجاب بأن: ما ذكرته المدعية من مشاركة في العقارين غير صحيح، وإنما أعطني

المبلغ المذكور وقدره ثمانمائة وخمسة وستون ألف ريال سعودي أعطتني إياه كقرض وأنا مستعد لإعادة هذا القرض لها، أما ما ذكرت من بيعي للعقارين فصحيح أي باعت العقار الأول بمبلغ وقدره مليون وأربعمائة ألف ريال سعودي، وبعت العقار الثاني بمبلغ وقدره ثلاثة ملايين وخمسمائة ألف ريال سعودي، وبسؤال المدعي وكالة هل لديه بينة على مشاركة موكلته للمدعى عليه في العقارين؟ قال: نعم وأنا مستعد لإحضار البينة في الجلسة القادمة، كما استعد المدعى عليه بإحضار صكوك ملكية العقارين محل الدعوى في الجلسة القادمة، وعليه رفعت الجلسة لإحضار ما استعد به كل منهما. وفي جلسة أخرى حضر المدعي وكالة كما حضرت المدعية أصالة (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) المعروف بها من قبل أخيها (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...). ويعرض ما تم ضبطه سابقا على المدعية أصالة صادقت عليه كما صادقت على قيمة بيع العقارين المذكورين، وبسؤال المدعية عن بيئتها التي استعدت بإحضارها قالت: كان بيننا اتفاق مكتوب ولكنه قديم وفقدته ولم أستطع أن أحضر البينة وليس لدي سوى ما قلت وقدمت، وإذا حلف المدعى عليه على أنني أعطيته المبلغ قرضا حسنا وإنني لم أطالبه مرارا وتكرارا بإثبات شراكتي معه بالنصف في المحكمة، وكان يعتذر لي بأن النظام لا يسمح إذا حلف على ذلك، فلا مانع لدي من الحكم بالمبلغ المذكور من دون الأرباح. ثم طلبت اليمين من المدعى عليه على ما ذكرته المدعية فنكل عنها فأذرتة ثلاثا بأن يحلف وإلا سيقضى بنكوله فامتنع عن أداء اليمين؛ فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، ولقوله صلى الله عليه وسلم: "البينة على المدعي واليمين على من أنكر"، وحيث نكل المدعى عليه عن أداء اليمين ما يقوي جانب المدعية، ولما روي من أن عثمان رضي الله عنه قضى على عبد الله بن عمر بالنكول ولم ينكر عليه أحد، ولأن الشهادة لما كانت لإثبات الدعوى واليمين لإبطلها وجب أن من نكل عن اليمين أن تحقق عليه الدعوى؛ فلجميع ما سبق حكمت على المدعى عليه (...) بأن يدفع للمدعية نصف قيمة بيع العقارين محل الدعوى ما مجموعه مبلغ وقدره مليونان وأربعمائة وخمسون ألف ريال سعودي. ويعرض الحكم على الطرفين قنعت به المدعية ولم يقنع به المدعى عليه فجرى إفهامه بأن عليه المراجعة لاستلام نسخة من صك الحكم، وأن

عليه تقديم لائحته الاعتراضية خلال ثلاثين يوماً تبدأ من تاريخ الاستلام وإلا فإن حقه في طلب الاستئناف يسقط ويكتسب الحكم القطعية. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٠/٠٧/١٤٣٤هـ. الحمد لله وحده وبعد، ففي يوم الأربعاء الموافق ١٩/١١/١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة وحضرت فيها المدعية كما حضر المدعى عليه، وقد وردتنا اللائحة الاعتراضية المقدمة من المدعى عليه في ١٠/٨/١٤٣٤هـ برقم ٣٤١٩٤٤١٤٩ وبالاطلاع عليها لم أجد فيها ما يؤثر على ما حكمت به سوى ما ذكره المدعى عليه من أن المدعية أنهت شراكتها بعد بيع العمارة الأولى، وأن الشراكة إنما كانت على النصف في الأرباح فقط دون رأس المال، وبعرض ذلك على المدعية أجابت بقولها: الصحيح ما ذكرته من أن الشراكة بيننا بالنصف مشاعاً في العقارين سواء في رأس المال أو في الأرباح ولم أنه الشراكة التي بيننا ألبتة، وإذا حلف المدعى عليه على صحة ما ذكره فلا مانع لدي من الحكم لي برأس المال فقط، وبسؤال المدعى عليه هل لديه بينة على ما ذكره؟ أجاب بقوله: ليس لدي بينة على ذلك وإذا حلفت المدعية على أن الشراكة بيننا في النصف مشاعاً في رأس المال والأرباح وأنها لم تطلب رأس المال الذي دفعته قاصدة قطع الشراكة فلا مانع لدي من الحكم علي بالمدعى به. وبعرض ذلك على المدعية أجابت بأنها موافقة ثم حلفت بعد تذكيرها بعظمة اليمين قائلة: والله العظيم الذي لا إله إلا هو أننا شركاء في العقارين محل الدعوى في النصف مشاعاً سواء رأس المال أو الأرباح وأنني لم أطلب من المدعى عليه أن يدفع لي رأس المال الذي دفعته له في العقارين محل الدعوى قاصدة قطع الشراكة التي بيننا، هكذا حلفت. فبناء على ما سبق لم أجد ما يؤثر على ما حكمت به سابقاً، وأمرت برفع كامل أوراق المعاملة لمحكمة الاستئناف لتدقيق الحكم. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٩/١١/١٤٣٤هـ.

الاستئناف

الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله، وبعد، فقد جرى اطلاعنا نحن رئيس وعضوي الدائرة الحقوقية الرابعة في محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة على الصك

الصادر من فضيلة الشيخ (...)، القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة والمسجل بعدد (...) وتاريخ ١٢ / ٧ / ١٤٣٤ هـ، المتضمن دعوى (...) ضد (...) والمحكوم فيه بما دون بباطنه. وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية تقرر الموافقة على الحكم، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ١٩٢

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالطائف

رقم القضية: ٣٣٣٢٥٢٢٦ تاريخها: ١٤٣٣

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة

رقم القرار: ٣٥٢٧٢٠٩١ تاريخه: ١٤٣٥ / ٠٦ / ٠٩

المفاتيح

شراكة - أرض - بيعها - مطالبة بنصيب من الثمن - وفاة المدعية - حلول الورثة محلها - دفع بكون الأرض موقوفة - حكم سابق - ثبوت ملكية الأرض - تقرير محاسبي - إلزام بتسليم المبلغ.

السند الشرعي أو النظامي

المادة (٥٥) من نظام المرافعات الشرعية.

ملخص الدعوى

أقامت المدعية دعوها ضد المدعى عليه؛ طالبة إلزامه بتسليمها نصيبها من ثمن أرض - وهو الخمس - وذلك لكونها تشارك في ملكيتها مع المدعى عليه وأخ لها وقد باع المدعى عليه جزءا منها بصفته وكيل عنها ولم يسلمها نصيبها من الثمن، وفي جلسة لاحقة حضر وكيل المدعية وقرر وفاة موكلته وطلب حلول الورثة محلها في الدعوى، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أقر بصحتها ودفع بأن ثمن الأرض أدخل في وقف لأن الأرض موقوفة، وقد أنكر وكيل المدعين أن الأرض موقوفة وأبرز حكما نهائيا يثبت أن الأرض ملك للشركاء وليست وقفا، وقد جرى تكليف محاسب قانوني لإعداد الحسابات الخاصة بمبالغ بيع الأرض وقدم تقريرا فتم تسليم الأطراف نسخة منه، ونظراً لأن المدعى عليه أقر ببيع الأرض ودفع بأنه وضع ثمنها في وقف، ولأن ما دفع به في غير محله لثبوت كون الأرض ملكا وليست وقفا، وبعد الاطلاع على التقرير المحاسبي حكم القاضي على المدعى

عليه بدفع المبلغ المدعى به للمدعين جميعا، فاعترض المدعى عليه، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نزل الحكم

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بالطائف، بناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالطائف برقم ٣٣٣٢٥٢٢٦ وتاريخ ١٠/٠٥/١٤٣٣هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣٧٤٢٧٨٦ وتاريخ ١٩/٠٤/١٤٣٣هـ، والمتعلقة بدعوى (...) ضد (...) في استحقاق في شركة، وفي يوم الأحد ٢٠/٠٧/١٤٣٣هـ افتتحت الجلسة في تمام الساعة (١١:٠٠) صباحا، وفيها حضر (...) يحمل بطاقة الهوية الوطنية رقم (...) حالة كونه وكيلًا عن المرأة المدعية (...)، سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الطائف الثانية برقم ١١٢٨١ في ٠١/٠٣/١٤٢٩هـ الجلد ٣٢٩٠ والتي تحوله حق استلام ما يخصها من شركة مورثها (...)، من منقول وثابت وفي إقامة وسماع عموم الدعاوى والمطالبات المقامة منها أو ضدها والمدافعة والمرافعة وحضور الجلسات وتقديم البيئات والإقرار والإنكار وتقديم لوائح الادعاء والاعتراض وإحضار الشهود واستئناف الأحكام والقناعة بها وحضر لحضوره (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بصفته وكيلًا عن (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الطائف الثانية برقم ٤٩٩٣٢ في ١٤/١١/١٤٣٠هـ، الجلد ٤٢٧٣ والتي تحوله حق إقامة وسماع عموم الدعاوى والمطالبات المقامة منه أو ضده والمدافعة والمرافعة وحضور الجلسات وتقديم البيئات والإقرار والإنكار وقبول الأحكام ونفيها والاعتراض عليها وطلب الايمان والاستلام والتسليم ومراجعة المحاكم، وادعى المدعي بالوكالة على المدعى عليه قائلاً في دعواه: إن موكلتي وموكل المدعى عليه هذا الحاضر وأخاهما (...) يملكون جميعاً حجة استحكام صادرة من هذه المحكمة بالصك رقم ١٤٥ في ٢٦/٦/١٣٩٥هـ والواقع في بلاد (...) والمحدود شرقاً خط الأسفلت حالياً و (...) سابقاً وشمالاً مسجد (...) وجنوباً (...)

وغربا (...). وقد أقيم على هذه الأرض مخطط وقد باع منه موكل المدعى عليه هذا الحاضر عدد ثلاثمائة وخمسة وثمانين قطعة بمبلغ خمسة وخمسين مليوناً وتسعمائة وخمسة وثلاثين ألفاً وتسعمائة وخمسة وسبعين ريالاً، حيث كان موكل المدعى عليه وكيلاً عن موكلتي ونصيب موكلتي الخمس، لذا فموكلتي تطلب إلزام المدعى عليه بأن يدفع لها مبلغ أحد عشر مليوناً ومائة وسبعة وثمانين ألفاً ومائة وخمسة وتسعين ريالاً، هذه دعواي. وبعرض دعوى المدعي بالوكالة على المدعى عليه أجاب قائلاً: أطلب المهلة للرجوع لموكلي، هكذا قرر. وعليه فقد أجبته لطلبه ثم رفعت الجلسة. وفي يوم الاثنين ٢٣/١٠/١٤٣٣ هـ افتتحت الجلسة في تمام الساعة الحادية عشرة والنصف صباحاً، وفيها حضر المدعي بالوكالة (...). المدونة هويته ووكالته سابقاً ولم يحضر المدعى عليه ولم يقدم عذراً لتخلفه عن هذه الجلسة ولم يتقدم وكيل عنه وقد بلغ بموعد هذه الجلسة في الجلسة الماضية، فعليه وبناء على المادة الخامسة والخمسين من نظام المرافعات الشرعية فقد قررت السير في دعوى المرأة المدعية في غياب المدعى عليه، وقد ورد إلينا خطاب من رئيس المحكمة العامة بالطائف المساعد برقم ٣٣/١٤١٤١١٠ في ٢٧/٠٧/١٤٣٣ هـ والمتضمن: (بأن الدعوى التي لدينا مقامة من أمانة محافظة الطائف ضد (...). وأن العين بيد المدعى عليه وليس للمرأة (...). علاقة بهذه الدعوى). اهـ. فجرى سؤال المدعي هل لديك البيئة على صحة دعواك؟ فقال: نعم وبينتي في المعاملة المصدقة من محكمة الاستئناف بالقرار رقم ٣٣٥١٩٤٧ في ٢٩/٠١/١٤٣٣ هـ وتتلخص بوجود بيان من رئيس كتابة العدل الأولى برقم ١/٣٧٢ في ٣٠/٠١/١٤٢٥ هـ، وفيها إيضاح للمبالغ بالتفصيل، هكذا قرر. وعليه فسوف يجري الكتابة لمكتب (...). للمحاسبة للاطلاع وإكمال اللازم وإفادتنا بتقرير محاسبي لهذه المبالغ ثم رفعت الجلسة. وفي يوم الاثنين ٢٩/٠٤/١٤٣٤ هـ افتتحت الجلسة في تمام الساعة الحادية عشرة صباحاً وفيها حضر المدعي بالوكالة (...). المدونة هويته ووكالته سابقاً، كما حضر لحضوره المدعى عليه (...). المدونة هويته ووكالته سابقاً فجرى الاطلاع على ما تم ضبطه سابقاً فقررت الأطراف المصادقة عليه، وقد وردنا التقرير المحاسبي رقم ٣٠٧/١/١٤٣٣ هـ المؤرخ في ١٥/١٢/١٤٣٣ هـ والصادر من مكتب (...). محاسبون ومراجعون قانونيون والتقرير

المحاسبى مكون من ثلاثة وعشرين ورقة وبها مرفقات ثلاثة، وقد سلم لكل من الحاضرين نسخة من التقرير وقد طلبت من المدعى عليه الرد عليها فأفادني برغبته في الرجوع إلى موكله والده فأمهلهته ورفعت الجلسة. وفي يوم الثلاثاء ٢٧/٠٦/١٤٣٤ هـ افتتحت الجلسة في تمام الساعة العاشرة والنصف صباحا وفيها حضر المدعى وكالة (...) المدونة هويته ووكالته سابقا وقرر بقوله: إن موكلتي والدتي توفيت وأنا ابنها أحد ورثتها وأطلب تأجيل النظر حتى وقت لاحق، هكذا قرر. ثم أبرز تبليغ وفاة ذي الرقم بدون الصادرة من مستشفى (...) بالطائف والمتضمن وفاة (...) في يوم الثلاثاء ٢٠/٠٦/١٤٣٤ هـ، فعليه قررت حفظ الدعوى حتى حضور أحد المدعين. وفي يوم الأحد الموافق ٢٩/١٢/١٤٣٤ هـ افتتحت الجلسة الساعة العاشرة والنصف وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) أصالة عن نفسه وحالة كونه وكيلا عن ١ - (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) ٢ - (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) ٣ - (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) ٤ - (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) ٥ - (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) ٦ - (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) ٧ - (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بموجب الوكالة رقم ٣٤١١٧٨٦٣٥ وتاريخ ٢٣/٨/١٤٣٤ هـ الصادرة من كتابة عدل الثانية بالطائف والمدعى عليه وكالة (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) حالة كونه كيلا بالوكالة رقم ٤٩٩٣٢ وتاريخ ١٤/١١/١٤٣٠ هـ عن (...) الصادرة من كتابة عدل الطائف الثانية وجرى الاطلاع على ما تم ضبطه سابقا وقرر المدعى بقوله: إن المدعية (...) توفيت في ٢٠/٦/١٤٣٤ هـ وانحصر إرثها في زوجها (...) وأولاده منها وهم (...) و (...) و (...) و (...) و (...) ليس فيهم قاصر ولا وارث سواهم بموجب صك الحصر الصادر من هذه المحكمة برقم ٣٤٢٩٨٦٩٨ بتاريخ ١٦/٨/١٤٣٤ هـ، ونطلب أن نحل مكان المدعية لكوننا ورثتها، هكذا قال. وجرى الاطلاع على صك حصر الورثة المذكور في كلام المدعى فوجدته طبق ما أقر به، وقررت إحلالهم مكان المدعية ثم سألت المدعى

عليه عما طلب منه سابقا فقال: أطلب مهلة أخرى فأفهم أنها المهلة الأخيرة ورفعت الجلسة. وفي يوم الأربعاء الموافق ٠٨/٠٢/١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة العاشرة وفيها حضر المدعي أصالة ووكالة كما حضر المدعى عليه وكالة، وجرى سؤال المدعى عليه عن جوابه فقال: ما ذكره المدعي في دعواه في الجلسة الأولى كله صحيح فوالدي ومورث هذا الحاضر يملكون حجة الاستحكام الصادرة بالصك رقم ١٤٥ في ٢٦/٦/١٣٩٥هـ وقد باع منها موكلي ثلاثمائة وخمسة وثمانين قطعة بمبلغ خمسة وخمسين مليوناً وتسعمائة وخمسة وثلاثين ألفاً وتسعمائة وخمسة وسبعين ريالاً، ولها الخمس، ووالدي يمتنع مما ذكره المدعي، وذلك لأن نصيب مورثهم وضعه في الأوقاف الخاصة بمورثهم، وذلك لأن (...). كان في أصلها وقفاً، هكذا أجاب. وبعرض الجواب على المدعي قال: ما ذكره المدعي أن (...). وقف غير صحيح إذ هي من أملاك والد مورثي (...). وقد سبقت المرافعة حول ما ذكره المدعى عليه، وقد أثبت القاضي سلفكم بالصك ذي الرقم ١٥٦/٢٦/٦ في تاريخ ١١/٧/١٤٢٩هـ بأن هذه الأرض ملك وليست وقفاً، هكذا قرر. وقد جرى الاطلاع على الصك المذكور بأن الأرض المتنازع فيها أنها ملك وليست وقفاً. وقد صدق الحكم من الاستئناف بالقرار رقم ٣٣٥١٩٤٧ بتاريخ ٢٩/١/١٤٣٣هـ، كما قدم المدعى عليه بالوكالة مذكرة مكونة من صفحتين وقد جرى ضمها بالمعاملة وقد قرر الطرفان أن ليس لديهم إلا ما ضبط فعليه أقلت باب المرافعة ورفعت الجلسة. وفي يوم الأحد الموافق ٢٥/٠٣/١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة الحادية عشرة وفيها حضر (...). سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...).، كما حضر المدعى عليه (...). سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...).، وجرى عرض الصلح على الطرفين فأبدوا عدم الموافقة، فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، وبعد الاطلاع على الصك ذي الرقم ١٥٦/٢٦/٦ والذي حكم فيه القاضي بأن محل النزاع ملك وليس وقفاً، وقد أيد من محكمة الاستئناف، ولأن المدعى عليه أقر بأنه تم بيع العقار، وبعد الاطلاع على التقرير المحاسبي المرفق والمذكور سابقاً، ولأن دفع المدعى عليه بأن هذا المبلغ وضع في الوقف في غير محله، وذلك لأن الصك أثبت أنه ملك، لذا حكمت على المدعى عليه (...). بدفع أحد عشر مليوناً ومائة وسبعة وثمانين ألفاً ومائة

وخمسة وتسعين ريالاً للمدعين جميعاً. وبعرض الحكم على الطرفين قرر المدعي القناعة به كما قرر المدعى عليه عدم القناعة واستعد بتقديم لائحة اعتراضية وأفهم أن له ثلاثين يوماً بعد عشرة أيام إن لم يتقدم باعتراض أصبح الحكم قطعياً. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٢٥/٠٣/١٤٣٥هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على رسول الله، وبعد، فقد جرى منّا نحن قضاة الاستئناف بالدائرة الحقوقية الخامسة في محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة الاطلاع على هذا الحكم الصادر من فضيلة الشيخ / (...) القاضي في المحكمة العامة بالطائف المسجل بعدد ٣٥١٩٤٥٠٣ وتاريخ ٢/٤/١٤٣٥هـ، المتضمن دعوى / (...) ضد (...) المحكوم فيه بما دون بباطن الصك، وبدراسة الحكم وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقرر بالأكثرية الموافقة على الحكم. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ١٩٣

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمحافظة جدة

رقم القضية: ٣٤١٣٤٠٢٧ تاريخها: ١٤٣٤

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة

رقم القرار: ٣٥٣٠٤٤٠٧ تاريخه: ١٤٣٥ / ٠٧ / ٠٦

المفاتيح

شراكة - مضاربة - أوراق مالية - طلب رد رأس المال - دفع بالوساطة - عجز عن إثباته - يمين المدعي - عدم تحديد نسبة الربح - عقد فاسد - إلزام برد رأس المال.

السند الشريعي أو النظامي

- ١- قول النبي صلى الله عليه وسلم: (البينة على من ادعى واليمين على من أنكر).
- ٢- القاعدة الفقهية: ”الأصل في القابض لمال غيره الضمان“.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه؛ طالباً إلزامه برد رأس المال الذي سلمه له للمضاربة به في سوق الأوراق المالية، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أقر بصحتها ودفع بأنه مجرد وسيط، وقد سلم المبلغ لأحد المضاربين بعلم المدعي وأنه أقام دعوى على ذلك المضارب لاسترداد المبلغ منه، وقد أنكر المدعي علمه ورضاه بما دفع به المدعى عليه، وقرر أنه طلب منه المضاربة بالمبلغ بنفسه، وبطلب البينة من المدعى عليه على ما دفع به أحضر ثلاثة شهود إلا أن شهادتهم لم تكن موصلة لإثبات دفعه فطلب يمين المدعي على نفيه فأداها المدعي طبق ما طلب منه، ونظراً لأن الأصل في القابض لمال غيره الضمان، ولأن عقد المضاربة الذي بين الطرفين عقد فاسد لم يتفق فيه على نسبة الربح، فيكون الربح كله لرب المال وللعامل أجره المثل، لذا فقد ثبت لدى القاضي أن بذمة المدعى عليه للمدعي المبلغ المدعى به وحكم بإلزامه بدفعه له، فاعترض المدعى عليه، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بمحافظة جدة، وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة جدة برقم ٣٤١٣٤٠٢٧ وتاريخ ٢٢/٠٣/١٤٣٤هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٧١٠٤٣١ وتاريخ ٢٢/٠٣/١٤٣٤هـ، ففي يوم السبت ٢٢/٠٧/١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة في الساعة الثامنة والنصف، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وادعى على (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) قائلاً: إن المدعى عليه هذا الحاضر قد اتفقت معه على أن يكون شريكي في المضاربة في البورصة وقد أودعت له مبلغاً وقدره ٢٧٨٥٠٠ مائتان وثمانية وسبعون ألفاً وخمسمائة ريال، لكي يقوم بالمضاربة به ويسلمني أرباحاً أسبوعية ولم نتفق على مقدار الأرباح، وقد طالبت منذ عام ١٤٢٦هـ برأس مالي ولكنه لم يسلمني، أطلب الحكم بإلزام المدعى عليه بدفع مبلغ وقدره ٢٧٨٥٠٠ مائتان وثمانية وسبعون ألفاً وخمسمائة ريال، هكذا ادعى. وبسؤال المدعى عليه الإجابة أجاب قائلاً: ما ذكره المدعي من أنه أودع في حسابي مبلغاً وقدره ٢٧٨٥٠٠ مائتان وثمانية وسبعون ألفاً وخمسمائة ريال فصحيح، ولكنه لم يتفق معي على أن أكون أنا المضارب وقد أودعت مبلغ المدعي ومبلغاً لي في حساب شخص اسمه (...) لكي يقوم بالمضاربة بها والمدعي يعلم بذلك، وقد أقيمت على (...) دعوى منذ أكثر من عام وقيدت في المحكمة برقم ٣١٥٧٣ وتاريخ ٠٣/٠١/١٤٣١هـ وهي منظورة لدى فضيلة الشيخ (...) القاضي بهذه المحكمة، وأما طلب المدعي فأرفضه لأن المبلغ ليس لدي وأطلب رد دعواه وإخلاء سبيلي من هذه الدعوى، وبعرض ذلك على المدعي أجاب قائلاً: أنا لا أعرف (...) فأنا أودعت المبلغ في حساب المدعى عليه لكي يقوم بالمضاربة به والصحيح ما ذكرته، هكذا أجاب. ولانتهاء وقت الجلسة رفعت الجلسة. ثم في يوم الاثنين ١٢/١٠/١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة في الساعة الحادية عشرة والنصف، وفيها حضر المدعي (...) المثبتة هويته سابقاً، كما حضر لحضوره المدعى عليه (...) المثبتة هويته سابقاً، وبسؤال المدعى عليه البينة على ما ذكر من أنه مجرد وسيط وأن المدعي يعلم بذلك أجاب قائلاً: لدي شهود على ذلك وهم ١- (...) ٢-

(...) ٣- (...) وسأحضرهم الجلسة القادمة إن شاء الله إن سمح لي بذلك وأطلب إمهالي لإحضارهم، هكذا أجب. لذا أجب لطلبه وأمهل واختتمت الجلسة. ثم في يوم الاثنين ١٤٣٥ / ٠٢ / ٠٦هـ افتتحت الجلسة في الساعة الثامنة والنصف، وفيها حضر المدعي أصالة (...) المثبتة هويته سابقا كما حضر لحضوره المدعى عليه أصالة (...) المثبتة هويته سابقا. وبسؤال المدعى عليه عما استمهل لأجله من إحضار الشهود أجب قائلاً: هم في الطريق الآن إلى المحكمة، هكذا أجب. فجرى إفهامه بأنه عند انتهاء وقت الجلسة فسترفع الجلسة، وقبل نهاية الجلسة بتسع دقائق حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وشهد بالله قائلاً: أشهد بالله بأن (...) عليه قد كلمني عن المساهمة وإننا شغالون في أسهم وعلمت بأن (...) المدعي علم بعد العقد أن المدعى عليه وسيط، لكن وقت الاتفاق لم أعلم ولم أحضره، هكذا شهد. ثم حضر بعد نهاية الجلسة (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) وشهد بالله قائلاً: أشهد بالله بأن (...) المدعى عليه طلب مني أن أساهم معه وأنه مجرد وسيط، ولا أعلم عن الاتفاق الذي بين الطرفين، والذي علمته بأن المدعي ما علم أن المدعى عليه وسيط إلا بعد العقد، هكذا أجب. وبسؤال المدعى عليه هل لديه زيادة بينة؟ أجب قائلاً: لدي شاهد واحد وهو في الطريق إلى المحكمة الآن، هكذا أجب. وعليه رفعت الجلسة لحضور الشاهد ثم في يوم الأحد ١٢ / ٠٢ / ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة في الساعة الحادية عشرة والرابع، وفيها حضر المدعي أصالة (...) المثبتة هويته سابقا، كما حضر لحضوره المدعى عليه أصالة (...) المثبتة هويته سابقا (...)، وبسؤال المدعي هل أحضر معه الشاهد المتبقي؟ أجب قائلاً: نعم قد أحضرت معي (...)، هكذا أجب. وفي هذه الجلسة حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) وشهد بالله قائلاً: أشهد بالله بأن (...) المدعى عليه طلب مني أن أساهم معه وأنه مجرد وسيط ولا أعلم عن الاتفاق الذي بينه وبين المدعي، والذي علمته بأن المدعي ما علم أن المدعى عليه وسيط إلا فيما بعد، هكذا شهد. وفي هذه الجلسة حضر (...) المثبتة هويته سابقا وقرر قائلاً: إنه قد ورد في آخر شهادتي في الجلسة الماضية قولي: والذي علمته بأن المدعي ما علم أن المدعى عليه وسيط إلا بعد العقد فهذا غير صحيح، ولعله سبق قلم أو خطأ، هكذا قرر. ورفعت

الجلسة للتأمل واختتمت الجلسة. ثم في يوم الثلاثاء ٢١/٠٢/١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة في الساعة الحادية عشرة والربع، وفيها حضر المدعي أصالة (...). المثبتة هويته سابقا، كما حضر لحضوره المدعى عليه أصالة (...). المثبتة هويته سابقا، ولأن المدعى عليه ليس له بينة على ما ادعاه من أن المدعي يعلم أنه وسيط فقد أفهمته أن له يمين المدعي على نفي ذلك، فأجاب قائلاً: أنا أرغب بيمين المدعي، هكذا أجب. وبعرض ذلك على المدعي أجب قائلاً: أنا مستعد لأداء اليمين، هكذا أجب. وصيغة اليمين هي: (والله العظيم إني لما اتفقت مع المدعى عليه (...). على أن أعطيه مبلغاً من المال وقدره ٢٧٨٥٠٠ مائتان وثمانية وسبعون ألفاً وخمسمائة ريال لكي يضارب لي بنفسه لا على أنه وسيط) هذه هي صيغة اليمين وقد عرضتها على الطرفين أجابا قائلين: نعم هذه هي صيغة اليمين المطلوبة، هكذا أجابا. وقد خوفت المدعي عاقبة الحلف الكاذب فتفهم ذلك وحلف بالله: قائلاً والله العظيم إني لما اتفقت مع المدعى عليه (...). على أن أعطيه مبلغاً من المال وقدره ٢٧٨٥٠٠ مائتان وثمانية وسبعون ألفاً وخمسمائة ريال لكي يضارب لي بنفسه لا على أنه وسيط، هكذا حلف. فبناء على ما تقدم من دعوى المدعي من أنه قد أعطى المدعى عليه مبلغاً من المال وقدره (٢٧٨٥٠٠) مائتان وثمانية وسبعون ألفاً وخمسمائة ريال لكي يضارب له بها ولم يعدها إليه، وبناء على إجابة المدعى عليه والمتضمنة الإقرار باستلام المبلغ لكن ادعى أنه وسيط، وبسؤاله البينة لم يحضر بينة موصلة، ولما قرره الفقهاء أن الأصل في القابض مال غيره الضمان، ولأن هذا العقد عقد فاسد لم يتفق فيه على الأرباح، وقد قرر الفقهاء أن عقد المضاربة إذا فسد فالربح كله لرب المال وللعامل أجره المثل، ولقوله صلى الله عليه وسلم: "البينة على المدعي واليمين على من أنكر"، ولأن المدعى عليه لا بينة له فقد ثبت لدي أن بذمة المدعى عليه (...). سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...). للمدعي (...). سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...). مبلغاً وقدره مائتان وثمانية وسبعون ألفاً وخمسمائة ريال، وعليه ألزمت المدعى عليه (...). سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...). بأن يدفع للمدعي مبلغاً وقدره ٢٧٨٥٠٠ مائتان وثمانية وسبعون ألفاً وخمسمائة ريال حالاً، وبه حكمت. وبإعلان الحكم على المدعى عليه اعترض وطلب التمييز واستعد بتقديم لائحة

اعتراضية، فأفهم بأن له مراجعة المحكمة يوم الخميس ٢٣/٠٢/١٤٣٥هـ لاستلام نسخة الحكم، وإذافات على ميعاد الاعتراض ثلاثون يوماً ولم يقدم لائحته الاعتراضية سقط حقه في الاعتراض واكتسب الحكم القطعية. واختتمت الجلسة في الساعة الحادية عشرة وخمس وأربعين دقيقة. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٢١/٠٢/١٤٣٥هـ. الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بمحافظة جدة، ففي يوم الأحد ١٦/٠٤/١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة في الساعة الثانية وخمسة وأربعين دقيقة، وقد تم الاطلاع على اللائحة الاعتراضية ولم أجد بها ما يؤثر على ما حكمت به، علماً بأن المدعى عليه قد دفع بعدم الاختصاص في اللائحة الاعتراضية ولم يدفع به قبل ذلك، وعليه فقد سقط حقه في الاعتراض فضلاً على أن هناك حكماً قد صدر من الدائرة التجارية الخامسة بالمحكمة الإدارية بمحافظة جدة بديوان المظالم ويحمل الرقم ٣/ت ج/٥ لعام ١٤٣٤هـ في القضية رقم ٧٨٤٤/٢/ق لعام ١٤٣٣هـ وهو مرفق بالمعاملة ويتضمن الحكم بعدم اختصاص القضاء التجاري الولائي بنظر هذه الدعوى، كما أنه ذكر أن لديه زيادة بينة ولم يحضر الجلسة، كما أنه ذكر في الضبط عدة مرات أن الشهود الذين لديه هم ثلاثة لا غير، فهو قد حصر بيته فيهم، كما أنه قد طلب يمين المدعي على نفي ذلك، وعليه فلم يظهر لي سوى ما حكمت به. وقررت بعث المعاملة لمحكمة الاستئناف بعد إلحاق ما استجد على الصك والسجل مع صورة مصدقة من الضبط واللائحة الاعتراضية، واختتمت الجلسة في الساعة الثالثة والرابع. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٦/٠٤/١٤٣٥هـ.

الاستئناف

الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله، وبعد، فقد جرى منّا نحن رئيس وأعضاء الدائرة الحقوقية الثالثة في محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة الاطلاع على هذا الصك الصادر من فضيلة الشيخ (...) القاضي بالمحكمة العامة بمحافظة جدة المسجل بعدد (...) وتاريخ ٢٣/٢/١٤٣٥هـ، المتضمن دعوى (...) ضد (...) المحكوم فيه بما

دون بباطنه. وبدراسة الحكم وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقررت الموافقة على الحكم. وبالله تعالى التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ١٩٤

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بعنيزة

رقم القضية: ٣٥١٥٩٧٤٩ تاريخها: ١٤٣٥

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة القصيم

رقم القرار: ٣٥٣٨٨٨٤٧ تاريخه: ١٤٣٥ / ٠٩ / ١٩

المفاتيح

شراكة - شراء سيارات - بيعها - قبض كامل الثمن - طلب الشريك نصيبه منه -
إقرار - إلزام بتسليم المبلغ.

السِّندُ الشَّرْعِيُّ أَوْ النَّظَامِيُّ

القاعدة الفقهية: "لا عذر لمن أقر".

مُلخَصُ الدَّعْوَى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه؛ طالباً إلزامه بتسليمه مبلغاً قدره مائة وثمانون ألف ريال يمثل نصيبه في ثمن سيارات قاما بشرائها مناصفة بينهما ثم باعها المدعى عليه وقبض كامل ثمنها ولم يسلم المدعى نصيبه منه، وبعرض الدعوى على وكيل المدعى عليه أقر بصحتها، ونظراً لإقرار المدعى عليه وكالة بما جاء في دعوى المدعى، ولأن وكالته تخوله حق الإقرار، ولأنه لا عذر لمن أقر، لذا فقد حكم القاضي بإلزام المدعى عليه بأن يدفع للمدعى المبلغ المدعى به، فاعترض المدعى عليه، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نَصُّ الْحُكْمِ

الحمد لله وحده وبعد، ففي يوم الأربعاء الموافق ٤ / ٥ / ١٤٣٥ هـ لدي أنا (...) القاضي بالمحكمة العامة بعنيزة، افتتحت الجلسة في الساعة الثامنة والنصف صباحاً للنظر في الدعوى المقدمة من (...) ضد (...)، والمقيدة في هذه المحكمة برقم ٣٥٧٨٩٤٤٠ في

١٥/٣/١٤٣٥هـ، والمحالة لنا بشرح فضيلة الرئيس، وقد حضر في هذه الجلسة (...)
 سعودي بموجب السجل رقم (...) وادعى على الحاضر معه في مجلس القضاء (...) سعودي
 الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) الوكيل عن (...) سعودي الجنسية بموجب
 السجل المدني رقم (...) بموجب الوكالة الصادرة من كاتب عدل عنيزة برقم ٣٥٥٣٤٤٠٠
 في ٢٥/٤/١٤٣٥هـ، والتي تخوله السير في هذه الدعوى قائلاً في تحرير دعواه: لقد اشترت
 أنا والمدعى عليه أصالة (...) تسع سيارات من نوع (...) صنع عام ٢٠١٣م بقيمة إجمالية
 قدرها ثلاثمائة وخمسة عشر ألف ريال في شهر ربيع الثاني من عام ١٤٣٤هـ، وكانت هذه
 السيارات بيننا مناصفة وكل واحد منا دفع نصف المبلغ ثم بعناها عن طريق مكتب (...)
 للتقسيط بقيمة قدرها ثلاثمائة وستون ألف ريال وقام المكتب بتحويل كامل المبلغ إلى
 حساب المدعى عليه أصالة (...) بتاريخ ٢٣/٢/١٤٣٥هـ، ولم يتم المدعى عليه أصالة
 (...) بتسليمي نصيبي حتى الآن، أطلب إلزام المدعى عليه أصالة (...) بأن يسلم لي نصيبي
 من قيمة هذه السيارات، وقدره مائة وثمانون ألف ريال، هذه دعواي. وبسؤال المدعى عليه
 وكالة قرر قائلاً: إن وكالتي لا تخولني الإقرار وأطلب إمهالي لإخراج وكالة تخولني ذلك،
 كما أطلب إمهالي للرجوع إلى موكلي وسوف أحضر جوابي محرراً في الجلسة القادمة فأجيب
 لذلك، ثم رفعت الجلسة. وفي يوم الاثنين الموافق ٢٠/٧/١٤٣٥هـ، عند الساعة الثامنة
 والنصف صباحاً، وفيها حضر المدعي (...) والمدعى عليه وكالة (...) ثم أبرز المدعى عليه
 وكالة الوكالة الصادرة من كاتب عدل عنيزة برقم ٣٥٩٠٤٩٦١ في ١٣/٧/١٤٣٥هـ،
 والمثبت فيها نفس ما أثبت في الوكالة السابقة وزيادة أن له الإقرار والإنكار والصلح
 والتنازل ثم قرر قائلاً: ما ذكره المدعي كله صحيح، هكذا أجاب. فبناء على ما سبق من
 الدعوى والإجابة، ونظراً لإقرار المدعى عليه وكالة بما جاء في دعوى المدعي، ولا عذر
 لمن أقر شرعاً، ولأن وكالته تخوله الإقرار؛ لذلك كله فقد ألزمت المدعى عليه أصالة (...)
 بأن يدفع للمدعي المبلغ المدعى به وقدره مائة وثمانون ألف ريال، وبذلك حكمت. ثم
 جرى إفهام المدعى عليه وكالة بطرق الاعتراض المنصوص عليها في اللائحة التنفيذية لنظام
 المرافعات الشرعية الجديد الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/١ في ٢٢/١/١٤٣٥هـ وأن له

تقرير قناعته أو تقديم اعتراضه خلال مدة أقصاها ثلاثون يوماً من تاريخ استلامه لنسخة الحكم، وأنه إذا لم يقدم ذلك فإن حقه في الاعتراض يسقط ويصبح الحكم مكتسباً للقطعية ففهم ذلك، وجرى تسليمه نسخة الحكم واستعد بتقديم مذكرة اعتراضية أو تقرير قناعته بالحكم في تلك المدة المحددة وعليه جرى التوقيع. وفي يوم الأحد الموافق ٢٤ / ٨ / ١٤٣٥ هـ افتتحت الجلسة في الساعة التاسعة والنصف صباحاً بناءً على ورود اللائحة الاعتراضية المقدمة من المدعى عليه أصالة (...). والمقيدة برقم ٣٥٢٤٤٨٦٠٥ في ١٨ / ٨ / ١٤٣٥ هـ، وقد جرى الاطلاع عليها ولم أجد فيها ما يؤثر على الحكم، وقد جرى الشرح على اللائحة بذلك وعليه جرى التوقيع. وصلى الله وسلم على نبينا محمد. حرر في ٢٤ / ٨ / ١٤٣٥ هـ.

الاسْتِثْنَاءُ

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وبعد، فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الأولى بمحكمة الاستئناف بمنطقة القصيم على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة عنيزة برقم (٣٥٧٨٩٤٤٠) وتاريخ ٢٨ / ٨ / ١٤٣٥ هـ، المحالة إلينا برقم (٣٥٥٣٥٢٥٨)، المرفق بها الصك رقم (٣٥٣٢٢٠٢٥) وتاريخ ٢٠ / ٧ / ١٤٣٥ هـ، الصادر من فضيلة الشيخ / (...) القاضي بالمحكمة، الخاص بدعوى / (...) ضد / (...) وكيلاً عن (...). بشأن مطالبته له بمبلغ مالي قدره مائة وثمانون ألف ريال نصيب المدعي من قيمة السيارات المذكورة بالدعوى. وقد تضمن الصك حكم فضيلته بإلزام المدعى عليه أصالة بأن يدفع للمدعي المبلغ المدعى به وقدره مائة وثمانون ألف ريال، على النحو المفصل فيه. وبدراسة الصك وصوره ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة قررنا المصادقة على الحكم. والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ١٩٥

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالرياض رقم القضية:

٣٣٦٤٥٢٤٤ تاريخها: ١٤٣٣

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة الرياض

رقم القرار: ٣٥٣٢٧٠١٢ تاريخه: ١٤٣٥/٠٧/٢٢

البيانات

شراكة - مضاربة - مساهمة عقارية - طلب رد رأس المال والأرباح - إقرار - دفع بعدم
تصفية الأرباح - إلزام برد رأس المال - حق المطالبة بالأرباح.

السند الشرعي أو النظامي

١- المادة (٥٥) من نظام المرافعات الشرعية.

٢- إقرار المدعى عليه.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه؛ طالباً إلزامه برد رأس المال الذي سلمه له للمشاركة في نصيبه المشاع من مساهمة عقارية، كما طالبه بتسليمه أرباح المساهمة، وذلك لكون المساهمة قد صفت وتسلم المدعى عليه كامل حصته منها، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أقر بمساهمة المدعى معه في نصيبه من الأرض، ودفع بأنه لم يتم تصفية الأرباح بشكل كامل وأنه يسعى في ذلك، فقرر المدعي قصر دعواه على المطالبة برأس المال وتأجيل المطالبة بالأرباح إلى حين تحصيلها، ولذا فقد ثبت لدى القاضي أن بذمة المدعى عليه للمدعى رأس مال المدعى به، وحكم بإلزامه بسداده له وأفهم المدعى بأن له الحق في المطالبة بالأرباح متى تم تصفية المساهمة، فاعترض المدعى عليه، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بالرياض، وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالرياض برقم ٣٣٦٤٥٢٤٤ وتاريخ ١٤٣٣/١١/٠٩هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣١٩٨١٠٢٢ وتاريخ ١٤٣٣/١١/٠٩هـ ففي يوم السبت الموافق ١٧/٠٦/١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة (١٠:٠٠)، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، بصفته وكيلاً عن (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بجنوب الرياض برقم ٨٤١٠٩ في ١٥/١١/١٤٣١هـ، والمخول له فيها بحق المطالبة والمرافعة والمدافعة والمخاصمة والإقرار والصلح، بخصوص دعوى موكله ضد (...)، وقد انتهى الوقت المحدد للحضور ولم يحضر المدعى عليه ولا وكيله رغم تبليغه بموعد هذه الجلسة حسب توقيعه على ورقة الحضور، وقد سبق تحديد موعد جلسة يوم الأربعاء الموافق ٢٠/٢/١٤٣٤هـ ولم يحضر فيها المدعى عليه رغم تبليغه بالموعد بموجب شرح قسم المحضرين بالمحكمة، لذا قررت نظر الدعوى غيابياً استناداً للمادة (٥٥) من نظام المرافعات الشرعية، هذا وبسؤال المدعي عن دعواه أبرز مذكرة جاء فيها: إنه بتاريخ ٢٠/٨/١٤٢٥هـ سلم موكلي المدعى عليه أصالة بصفته صاحب مؤسسة (...) للعقارات مبلغ (١٠٠,٠٠٠ ريال) مائة ألف ريال مشاركة معه في مساهمة أرض (...), والتي أفهمنا أنه يملكها ويملك التصرف بها، وقد صفى المساهمة واستلم كامل المبالغ التي تخص بيع هذه الأرض ودفع لبعض المساهمين حقوقهم من مبالغ مالية تمثل رأس المال إضافة إلى أرباح بلغت ٨٩٪ من قيمة رأس المال لكل مشارك، أطلب من فضيلتكم الحكم عليه بدفع رأس المال لموكلي وهو مبلغ (١٠٠,٠٠٠ ريال) مع الأرباح وقدرها (٨٩,٠٠٠) ريال، وإجمالي ذلك مبلغ مائة وتسعة وثمانين ألف ريال (١٨٩,٠٠٠ ريال)، هذه دعواي. وبسؤاله عن البيئة أبرز عقد مساهمة على مطبوعات مؤسسة (...) للعقارات المؤرخ في ٢٠/٨/١٤٢٥هـ، يتضمن الاتفاق بين مؤسسة (...) العقارية ويمثلها (...) كطرف أول، وبين المدعي أصالة كطرف ثان بخصوص المشاركة مع الطرف الأول بحيث يصبح الطرف

الثاني مستثمراً مقابل حصة مشاعة في مشروع مخطط (...) بالخبر، من ضمن بنود الاتفاق أن يقوم الطرف الثاني بدفع مبلغ مائة ألف ريال تمثل قيمة المشاركة بالاستثمار، وقد وقع العقد من قبل الطرفين ا.هـ. فسألت المدعي وكالة هل لديه زيادة بينة؟ قال: لدي سند القبض وسوف أحضره في الجلسة القادمة، ورفعت الجلسة. وفي جلسة أخرى حضر المدعي وكالة والمدعى عليه وكالة (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بالوكالة عن (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...). بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بشرق الرياض برقم ٣٩٠٨٧ وتاريخ ٢١/٠٤/١٤٣٢ هـ، والتي تخوله حق المرافعة والمدافعة والإقرار، وبسؤاله عن الدعوى قال: ما ذكره المدعي من أصل المساهمة فهذا صحيح، أما الأرباح فإن موكلي لم يتم تصفية نصيبه كاملاً، حيث إنه هناك دعوى منظورة بين موكلي وأصحاب المساهمة وهما (...) و (...)، وهي منظورة لدى هذا المكتب القضائي، هكذا أجب. وبعرض ذلك على المدعي قال: لقد سبق وأن سلم المدعى عليه أصالة عدداً من المساهمين رأس مالهم مع أرباح بلغت ٨٩٪ هكذا أجب. وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة قال: لقد قام موكلي بتسليم بعض المساهمين رأس مالهم مع أرباح وقد أقام بعد ذلك دعوى على من قام بتسليمهم يطالبهم بإعادة بعض الأرباح، حيث تبين أن هناك خطأ في المحاسبة ولم يتم تصفية المساهمة كاملة، هكذا أجب. ثم قال المدعي: إنني أطلب برأس المال ولا مانع لدي من تأجيل المطالبة بالأرباح لحين الفصل فيها، هكذا قال. وبتأمل ما تقدم من الدعوى والإجابة، وحيث أقر المدعى عليه وكالة بأصل المساهمة، ودفع بأن المساهمة لم يتم تصفيتها، وإقراره بأنه قد سلم بعض المساهمين رأس مالهم مع الأرباح، ودفع بأنه قد أقام دعوى على من سلمهم بالمطالبة بإعادة جزء من الأرباح وهذا يعني استحقاق المساهمين لرأس مالهم، ولكون المدعي قد قصر دعواه على رأس المال وقرر تأجيل المطالبة بالأرباح؛ لذا فقد ثبت لدي أن بذمة المدعى عليه للمدعي مبلغ مائة ألف ريال تمثل رأس المال المساهم به وألزمته بسداده، وحكمت بذلك. وأفهمت المدعي بأن له الحق في المطالبة بالأرباح متى ما تمت تصفية المساهمة، وبعرض الحكم على المدعي قرر القناعة أما المدعى عليه فقرر عدم القناعة وطلب الاستئناف فأفهم أنه سوف يتم تسليمه

نسخة من الحكم بعد انتهاء الجلسة لتقديم الاعتراض خلال المدة المحددة وهي ثلاثون يوماً يسقط بعدها حقه في الاعتراض ويكتسب الحكم القطعية. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٢٦/٠٣/١٤٣٥هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده وبعد، ففي يوم الثلاثاء الموافق ٠٨/٠٦/١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة وقد عادت المعاملة من محكمة الاستئناف وبرفقتها القرار رقم ٣٥٢٥٢٠٨٨ وتاريخ ٢٢/٠٥/١٤٣٥هـ، والمتضمن أنه لوحظ ما يلي: ١- لم يذكر في الصك اسم المدعى عليه ووكالته. ٢- الدعوى في مساهمة ولها جهة مختصة بالنظر فيها وهي وزارة التجارة فتكون خارجة عن اختصاص المحاكم فما وجه نظر فضيلته لهذه الدعوى؟ ا.هـ. وعليه فأقول بالنسبة للملحوظة الأولى فقد تم إجراء اللازم، أما الملحوظة الثانية سبق وأن وردنا من رئيس اللجنة التنفيذية للجنة المساهمات العقارية برقم ٢٦/٧٠/١٠/٥/١١/ع وتاريخ ١٧/١٢/١٤٣١هـ، بأن قضايا المدعى عليه خارج اختصاص لجنة المساهمات العقارية، وأن المطالبات تنظر لدى المحكمة العامة. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٠٨/٠٦/١٤٣٥هـ.

الحمد لله وحده وبعد، فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة السادسة لتمييز القضايا الحقوقية بمحكمة الاستئناف بالرياض على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالرياض المكلف برقم ٦٣٣٠٦٣٧٠٣٥١٣٧٠ وتاريخ ١٦/٠٦/١٤٣٥هـ، والمقيدة لدينا بتاريخ ٢١/٠٦/١٤٣٥هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ / (...). المسجل برقم ٣٥١٩٢٢٨٠ وتاريخ ٢٩/٠٣/١٤٣٥هـ الخاص بدعوى / (...). وكالة عن (...) ضد / (...) في مبلغ مالي على الصفة الموضحة بالصك المتضمن: أنه ثبت لدى فضيلته أن في ذمة المدعى عليه للمدعي مبلغ مائة ألف ريال وألزمه بسداده، وبه حكم. وأفهم المدعي بأن له الحق في المطالبة بالأرباح متى ما تم تصفية المساهمة. وحيث سبقت دراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة، وبالاطلاع على ما

أجاب به فضيلة القاضي وألحقه بالضبط والصك بناء على قرارنا رقم ٣٥٢٥٢٠٨٨ وتاريخ
٢٢ / ٥ / ١٤٣٥ هـ، قررنا المصادقة على الحكم. والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وآله
وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ١٩٦

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بحائل

رقم القضية: ٣٤٥٦٠٨٢١ تاريخها: ١٤٣٤

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة حائل

رقم القرار: ٣٥٢٤٣٤٢٧ تاريخه: ١٤٣٥ / ٠٥ / ١٥

المفاتيح

شراكة - مضاربة - متاجرة في سيارات - وفاة رب المال - طلب رأس المال والأرباح - صلح على مبلغ - يمين الاستظهار - إلزام بتسليم المبلغ.

السند الشريعي أو النظامي

- ١ - قول الله تعالى: ﴿وَالصُّلْحُ خَيْرٌ﴾.
- ٢ - قول النبي صلى الله عليه وسلم: (الصلح جائز بين المسلمين إلا صلحا أحل حراما أو حرم حلالا).

ملخص الدعوى

أقام المدعيان أصالة ووكالة عن بقية الورثة دعواهما ضد المدعى عليه؛ طالبين إلزامه بتسليمهم المبلغ الذي تسلمه من مورثهم لغرض المتاجرة في شراء سيارات وبيعها، وذلك بعد أن يقوم بإيضاحه لهم، كما طلبا إلزامه بتسليمه كامل أرباح التجارة بذلك المبلغ، ويعرض الدعوى على المدعى عليه أقر بصحتها وقرر بأن المتبقي في ذمته لمورث المدعين مبلغ قدره مائتان وثمانية وخمسون ألفا وخمسمائة ريال، وقد اصططح الأطراف على أن يسلم المدعى عليه المبلغ المقر به للمدعين بعد حلفه لليمين على أنه ليس لمورث المدعين شيء في ذمته سوى المبلغ المذكور، ثم أدى المدعى عليه اليمين طبق ما طلب منه، ولذا فقد ثبت لدى القاضي أن بذمة المدعى عليه للورثة المدعين المبلغ المقر به وحكم بإلزام المدعى عليه بتسليمه لهم، ولسريان الحكم على قاصر تم عرضه وجوبا على محكمة الاستئناف فقررت تصديقه.

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بحائل، وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بحائل المساعد برقم ٣٤٥٦٠٨٢١ وتاريخ ٢٢/١٢/١٤٣٤ هـ المقيمة بالمحكمة برقم ٣٤٢٥٤٦٧٠١ وتاريخ ٠٩/١١/١٤٣٤ هـ، ففي يوم الأربعاء الموافق ٢٦/٠٤/١٤٣٥ هـ افتتحت الجلسة وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) أصيلاً عن نفسه وبالوكالة عن (...) و (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بحائل برقم ١٣٥٧٤ وتاريخ ٠٦/٠٤/١٤٣٣ هـ، وعن (...) الذي وكل أصالة عن نفسه بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل حفر الباطن رقم ٣٣١٥٣٨١١ وتاريخ ٢٦/٠٣/١٤٣٣ هـ، وبالولاية على أخيه (...) القاصر عقلاً بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل حفر الباطن رقم ٣٣٢٧٧٢١٦ وتاريخ ٠٢/٠٦/١٤٣٣ هـ، وعن (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل حفر الباطن رقم ٣٣١٥٣٨٩٥ وتاريخ ٢٦/٠٣/١٤٣٣ هـ وعن (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بحائل رقم ١٣٦٢٥ وتاريخ ٠٦/٠٤/١٤٣٣ هـ وعن (...) بموجب الوكالة الصادرة من كاتب عدل عقلة الصقور رقم ٢٨ وتاريخ ٢٤/٠٤/١٤٣٣ هـ، المخول له فيها حق المرافعة والمدافعة والصلح وقبول الحكم والاعتراض عليه، والحاضران وموكلوهما أصالة وولاية هم ورثة (...) بموجب صك حصر الورثة الصادر من هذه المحكمة رقم ٣٣١٧٨٢١٤ وتاريخ ٠٧/٠٤/١٤٣٣ هـ وادعياً على الحاضر معهما في المجلس الشرعي (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) قائلين في دعواهما عليه: إن المدعى عليه قد استلم مبالغ مالية من مورثنا (...) بغرض شراء سيارات وبيعها بالتقسيط، وحيث إن المبالغ مثبتة بإيصالات والبعض الآخر لم يثبت بأوراق رسمية ولا نعلم إجمالي المبلغ الذي دفعه مورثنا للمدعى عليه، وكذلك لا نعلم عدد السيارات التي اشتراها المدعى عليه وباعها بالتقسيط، نطلب إلزام المدعى عليه بإيضاح المبلغ الذي استلمه من مورثنا بغرض شراء سيارات وبيعها بالتقسيط وإلزامه بسداد المبلغ مع الأرباح كاملة، هذه دعوانا. وبسؤال المدعى عليه أجاب قائلاً: ما ذكره المدعيان صحيح

جملة وتفصيلاً فقد استلمت من مورثها مبلغ مالية بغرض شراء سيارات وبيعها بالتقسيط وإجمالي ما استلمته هو مائة وستة وأربعون ألفاً وخمسمائة ريال على دفعات متتالية وقد استثمرتها في بيع وشراء السيارات حتى بلغ رأس المال مع الأرباح ثلاثمائة وسبعة آلاف ريال، وقد استلم مورث المدعين في حياته مني سيارة (...) غمارتين مكيفة ولا أعلم سنة صنعها قيمتها تقدر بمبلغ وقدره ثمانية وأربعون ألفاً وخمسمائة ريال ويتبقى في ذمتي لمورث المدعين مبلغ وقدره مئتان وثمانية وخمسون ألفاً وخمسمائة ريال، ولا مانع لدي من سدادها، هكذا أجاب. وبعد مداولة بين المدعين والمدعى عليه اصطالحوا على أن يسلم المدعى عليه للمدعين المبلغ الذي أقر به وقدره مائتان وثمانية وخمسون ألفاً وخمسمائة ريال ٢٥٨٥٠٠ ويحلف بالله العظيم على أن ليس في ذمته لمورثهم سواه، هكذا اصطالحوا. ثم حلف المدعى عليه قائلاً: والله العظيم الذي لا إله إلا هو إنه ليس في ذمتي (...) سوى مائتين وثمانية وخمسين ألفاً وخمسمائة ريال، هكذا حلف. فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، وما اصطالح عليه الطرفان من صلح موافق للأصول الشرعية، ولقوله تعالى: ﴿وَالصَّلْحُ خَيْرٌ﴾، وقوله صلى الله عليه وسلم: (الصلح جائز بين المسلمين إلا صلحاً أحل حراماً أو حرم حلالاً)، فقد ثبت لدي أن بذمة المدعى عليه لورثة (...) مبلغاً وقدره مائتان وثمانية وخمسون ألفاً وخمسمائة ريال، وحكمت بإلزامه بتسليمها لهم، وبعرض الحكم قنع به المدعيان والمدعى عليه، ولسريانه على قاصر فقد أمرت برفعه لمحكمة الاستئناف لتدقيقه. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٢٦ / ٤ / ١٤٣٥ هـ.

الاسْتِئْثَانُ

الحمد لله وحده وبعد، فقد اطلعنا نحن قضاة دائرة الأحوال الشخصية بمحكمة الاستئناف بمنطقة حائل على المعاملة الواردة من رئيس المحكمة العامة بمنطقة حائل المساعد رفق كتابه رقم (٣٤٢٥٤٦٧٠١) وتاريخ ٢٧ / ٤ / ١٤٣٥ هـ، والمقيدة بالمحكمة برقم (٣٥١٢٧١٨٥٠) وتاريخ ٢ / ٥ / ١٤٣٥ هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ / (...) القاضي بالمحكمة العامة بحائل برقم (٣٥٢٢٥٢٧٦) وتاريخ ٢٦ / ٤ / ١٤٣٥ هـ،

الخاص بدعوى / (...) أصالة ودعوى (...) بالأصالة عن نفسه والوكالة عن بعض الورثة والوكالة عن / (...) بالأصالة عن نفسه والولاية على أخيه القاصر (...) ضد / (...)، بشأن طلبها إلزام المدعى عليه بإيضاح المبلغ الذي استلمه من مورثهم وتسديده مع أرباحه، وقد تضمن الصك حكم فضيلته كما هو مفصل بالصك، وبدراسة الصك وصورة ضبطه وأوراق المعاملة: قررنا المصادقة على ما حكم به فضيلته. والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ١٩٧

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمكة المكرمة

رقم القضية: ٣٤٢٨٧٧٦٤ تاريخها: ١٤٣٤

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة

رقم القرار: ٣٥١٨٣٩٥٤ تاريخه: ١٤٣٥ / ٠٣ / ٢١

المفاتيح

شراكة - مضاربة - مطعم - مطالبة برأس المال والأرباح - دفع بالخسارة - سبق المخالصة على مبلغ - إلزام بتسليمه.

السند الشريعي أو النظامي

إقرار المدعى عليه.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه؛ طالبا إلامه بإعادة رأس المال المسلم له مع أرباح شراكتهما في مشروع مطعم إن وجدت، ويعرض الدعوى على المدعى عليه أقر بالشراكة ودفع بخسارة المشروع خسارة كاملة، ثم أبرز المدعي مخالصة بينه وبين المدعى عليه عن شراكتهما بمبلغ مالي قدره تسعون ألف ريال وقصر دعواه على المطالبة بمبلغ المخالصة، وقد أقر المدعى عليه بصحة المخالصة ودفع بأنه غير ملزم بها لكون المدعي قد تقدم بدعوى ضده، ونظراً لأن المدعي قصر دعواه على المطالبة بإلزام المدعى عليه بتنفيذ المخالصة المبرمة بينهما، ولأن المدعى عليه أقر بصحتها ودفع بعدم التزامه بها لتقدم المدعي بدعوى ضده ولعدم وجهة هذا الدفع، لذا فقد ألزم القاضي المدعى عليه بأن يدفع للمدعي المبلغ المدعى به أخيراً، فاعترض المدعى عليه، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بمكة المكرمة، وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٤٢٨٧٧٦٤ وتاريخ ٢١/٠٦/١٤٣٤هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤١٥١٣٣٩٤ وتاريخ ٢١/٠٦/١٤٣٤هـ، وفي يوم الخميس الموافق ١٣/١١/١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة (٠٩:٠٠)، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) وادعى على الحاضر معه في مجلس الحكم (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) قائلاً في دعواه: لقد سلمت المدعى عليه مبلغاً وقدره مائة وثلاثون ألف ريال، مشاركة مالية معه في مطعم مأكولات شعبية بمكة المكرمة في حي الشرائع على دفعات، كان آخرها بنهاية شهر جماد الأولى من عام ١٤٣٣هـ إلا أن المدعى عليه قام بتنفيذ العمل التجاري المتفق عليه والمتعلق بالمطعم المذكور، ولم يسلم لي حتى تاريخه أي أرباح أو مبالغ مالية، أطلب الحكم بإلزام المدعى عليه بأن يعيد رأس المال المسلم له وقدره مائة وثلاثون ألف ريال والأرباح المتعلقة بهذا المبلغ إن وجدت، هذه دعواي. وبعرض دعوى المدعي على المدعى عليه قال: ما ذكره المدعي كله صحيح، فقد سلمني المبلغ المذكور من أجل المشاركة التجارية في النشاط المذكور، وكان المبلغ على دفعات على النحو الوارد في دعوى المدعي، كما أنه تم العمل في النشاط التجاري المذكور، وأما ما طلب المدعي من تسليمه رأس المال المدعى به والأرباح المتعلقة بالمبلغ المذكور فأنا أرفض ذلك؛ لكون النشاط التجاري المذكور قد خسر خسارة كاملة ولم يتبق أي مبلغ مالي بخصوص النشاط التجاري المذكور من مبالغ الشراكة التي بيني وبينه، علماً أنني شريك في هذا النشاط التجاري بمبلغ وقدره مائة وسبعون ألف ريال وليس لدي إثباتات على الخسارة، وأنا مؤتمن على الشراكة بيننا، هكذا أجاب. وبعرضه على المدعي قال: ما ذكره المدعى عليه من أن النشاط التجاري المشترك فيه بيننا قد خسر خسارة كاملة وأنه لم يتبق من المبالغ شيء فأنا لا أصادقه على ذلك إلا بما يثبت الخسارة، هكذا قرر. وفي جلسة أخرى حضر المدعي ولم يحضر المدعى عليه، وفي هذه الجلسة أضاف المدعي قائلاً: إن المدعى عليه سبق وأن كتب لي إقراراً يتضمن مخالصة للشراكة التجارية المذكورة أعلاه بمبلغ مالي وقدره

تسعون ألف ريال؛ لذا فإنني أقصر دعواي على المطالبة بإلزام المدعى عليه بتسليمي قيمة المخالصة وقدرها تسعون ألف ريال، وأما بقية قيمة مبلغ المشاركة فيعوضني الله فيه، هكذا قرر. ثم أبرز ورقة تتضمن ما نصه: (أقر أنا الموقع أدناه (...)) حامل رقم السجل المدني (...)) بتاريخ ١٤١٥/٠٥/٠١ هـ مصدر مكة المكرمة بأن في ذمتي للأستاذ (...)) مبلغا ماليا قدره تسعون ألف ريال لا غير، وذلك مخالصة للشراكة في محل الفول والتميس مطعم (...)) فرع الشرائع، على أن يتم سداد مبلغ خمسة وستين ألف ريال بموعد أقصاه ١٤٣٤/٠٣/٣٠ هـ، والدفعة الثانية البالغة خمسة وعشرين ألف ريال بموعد أقصاه ١٤٣٤/١٢/٣٠ هـ وأذنت لمن يشهد والله خير الشاهدين) المقر بما فيه: اسم المدعى عليه وتوقيعه. كما تضمنت الورقة أسماء ثلاثة شهود وتوقيعاتهم وهم (...)) و (...)) و (...)) و (...)). هذا ما تضمنته الورقة المقدمة من المدعي، وجرى إرفاق صورة منها في المعاملة. وفي جلسة أخرى حضر الطرفان وبعرض ما ورد في الجلسة الماضية بخصوص الصلح المرصود نصه أعلاه على المدعى عليه قال: هذا الصلح صحيح وقد وقعت عليه، ولكن وحيث تقدم المدعي بدعوى لدي المحكمة فأنا غير ملزم به وأطلب حكم الشرع حيال دعوى المدعي، علما أنني لم أتمكن من سداد الدفعة الأولى المذكورة في الصلح في وقتها لعدم مقدرتي على ذلك، ولرفض المدعي إمهالي في ذلك، هكذا قرر. فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، وبما أن المدعي قصر دعواه على المطالبة بإلزام المدعى عليه بتنفيذ الصلح المبرم بينهما والمرصود نصه أعلاه، وبما أن المدعى عليه أقر بصحة الصلح المذكور، وبما أنه دفع بعدم التزامه بالصلح لتقدم المدعي بدعوى ضده، ولعدم وجاهة هذا الدفع؛ لذلك كله فقد ألزمت المدعى عليه بأن يدفع للمدعي المبلغ المدعى به الأخير وقدره تسعون ألف ريال، وبذلك كله حكمت. وبعرض الحكم قرر المدعي القناعة بالحكم وقرر المدعى عليه الاعتراض على الحكم بتقديم لائحة اعتراضية، وطلب الاستئناف وأجيب لطلبه وأفهم بمراجعة المحكمة يوم الثلاثاء ١٤٣٥/٠١/٣٠ هـ لاستلام صورة من الحكم لتقديم اعتراضه عليه في موعد أقصاه ثلاثون يوما من ذلك التاريخ إذا لم يقدم اعتراضه خلالها سقط حقه في الاعتراض واكتسب الحكم القطعية. حرر في ١٤٣٥/٠١/٢٩ هـ. وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد، فقد جرى منا نحن قضاة الاستئناف بالدائرة الحقوقية الثالثة بمحكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة الاطلاع على الصك الصادر من فضيلة الشيخ (...) القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة والمسجل بعدد (...) وتاريخ ٢٩ / ٠١ / ١٤٣٥ هـ، والمتضمن دعوى: (...) ضد: (...) والمحكوم فيه بما دون بباطنه. وبدراسة الحكم وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقرر الموافقة على الحكم. والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ١٩٨

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالأحساء

رقم القضية: ٣٤٤٠٢٦٥ تاريخها: ١٤٣٤

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية

رقم القرار: ٣٥١٣٦٦٣٩ تاريخه: ١٤٣٥ / ٠٢ / ٠٥

المفاتيح

شراكة - محل تجاري - فسخ الشركة - مخالصة نهائية - طلب الإلزام بها - شهادة شهود عدول - يمين الاستظهار - تبليغ شخصي - سماع الدعوى غيابيا - حكم حضوري - إلزام بمبلغ المخالصة.

السند الشرعي أو النظامي

١- المواد (٥٥) و (٥٦) من نظام المرافعات الشرعية.

٢- شهادة الشهود.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه؛ طالبا إلزامه بتسليمه مبلغا قدره مائة وثمانية عشر ألفا وخمسمائة ريال مقابل مخالصة نهائية بينها بعد فسخ شراكتها في محلين تجاريين، وقد غاب المدعى عليه مع تبليغه لشخصه بالدعوى فتم سماعها ضده غيابيا، وبطلب البينة من المدعي أبرز إقرارا خطيا منسوباً إلى المدعى عليه يتضمن أن بذمته للمدعي المبلغ المدعى به، كما حضر شاهدين معدلين شرعا فشهدا بصحة دعواه، ثم أدى المدعي يمين الاستظهار على عدم تسليم المدعى عليه له المبلغ المدعى به، ولذا فقد حكم القاضي حضورياً بإلزام المدعى عليه بتسليم المدعي المبلغ المدعى به، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده وبعد، فلديّ أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بالأحساء، بناءً على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة الأحساء برقم ٣٤٤٠٢٦٥ وتاريخ ٢٤/٠١/١٤٣٤هـ المقيده بالمحكمة برقم ٣٤١٩٧١٢٠ وتاريخ ٢٤/٠١/١٤٣٤هـ، حضر المدعي (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، ولم يحضر المدعى عليه ولا من ينوب عنه، حيث وردتنا إفادة محضر الخصوم تفيد تبليغه لغير شخصه وعليه فقد قررت رفع الجلسة والكتابة للمدعى عليه مرة أخرى. وفي جلسة أخرى حضر المدعي المذكورة هويته سابقاً ولم يحضر المدعى عليه (...) مع تبليغه بموعد هذه الجلسة بنفسه، بموجب مذكرة التبليغ الواردة إلينا من محضر الخصوم (...) المرفقة في المعاملة، وعليه فقد سألت المدعي عن دعواه فقال: لقد كنت شريكاً مع المدعى عليه في محلين تجاريين في حي (...) وحي (...) بالأحساء، الأول مغسلة والثاني محل كمبيوتر، وتم فسخ الشراكة التي بيننا وتحالفت معه على أن يسلمني مبلغاً وقدره مائة وثمانية عشر ألفاً وخمسمائة ريال مخالصة نهائية حول الشراكة، وقام بكتابة سند بذلك إلا أن المدعى عليه لم يسلمني حقي حتى هذا اليوم، أطلب إلزامه بتسليمي مبلغاً وقدره مائة وثمانية عشر ألفاً وخمسمائة ريال، هذه دعواي. وليس لي على المدعى عليه سوى هذه المطالبة. فطلبت من المدعي البينة فأبرز ورقة التالي نصها: أقر أنا (...) حفيظة رقم (...) بأنه يوجد لدي في ذمتي مبلغ وقدره مائة وثمانية عشر ألفاً وخمسمائة ريال فقط للمدعو (...) حفيظة رقم (...) وسوف أقوم بسداد المبلغ كاملاً قبل نهاية يوم ١/١/١٤٣٤هـ إن شاء الله والله خير الشاهدين المقر بما فيه (...) توقيعه وبصمته شاهد أول (...) شاهد ثان (...) توقيعهما. انتهى نصه. فطلبت من المدعي شاهدي السند فقال: إنهما موجودان وأطلب سماع شهادتهما فحضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) وبسؤاله عن شهادته قال: أشهد بالله تعالى إنني في أحد الأيام كنت في الجمعية الخيرية بـ (...) حيث إنني أعمل فيها مساءً، ولكون المدعي يعمل في الجمعية مساءً فقد حضر معه (...) وقاما بطباعة إقرار وأنا الذي قمت بتصوير هوية المدعى عليه وهذا الإقرار فيه التزام المدعى عليه بمبلغ مائة وثمانية عشر ألفاً وخمسمائة ريال للمدعي، وقام المدعى عليه بالتوقيع

عليه أمامي ثم وقعت مع الشاهد الآخر والمدعي، وقد قرأت هذه الورقة قبل التوقيع، هذا ما لدي من شهادة وبه أشهد. كما حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) وبسؤاله عن شهادته قال: أشهد بالله تعالى أنني في أحد الأيام كنت في الجمعية الخيرية بـ (...) حيث إنني أعمل فيها مساءً ولكون المدعي يعمل في الجمعية مساءً فقد حضر معه (...) وقاما بطباعة إقرار، وهذا الإقرار فيه التزام المدعى عليه بمبلغ مائة وثمانية عشر ألفاً وخمسمائة ريال للمدعي، وقام المدعى عليه بالتوقيع عليه أمامي ثم وقعت مع الشاهد الآخر والمدعي، وقد قرأت هذه الورقة قبل التوقيع، هذا ما لدي من شهادة وبه أشهد، هكذا شهدا. فطلبت منه تزكية الشاهدين فأحضر كلاً من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) فشهدا بقولهما: نشهد بالله تعالى بعدالة الشاهدين (...) و (...) أمانة وديانة؛ فثبتت لدي عدالة الشاهدين ثم أفهمت المدعي بأن عليه اليمين على أن المبلغ المدعى به لا يزال في ذمة المدعى عليه ولم يستلم منه شيئاً بعد تذكيره بخطر اليمين الكاذبة فقال: إنني مستعد بحلف اليمين فحلف قائلاً: والله العظيم إنني أطلب من المدعى عليه (...) مبلغاً وقدره مائة وثمانية عشر ألفاً وخمسمائة ريال لا تزال في ذمته ولم أستلم منها أي شيء والله على ما أقول شهيد، هكذا حلف. فبناءً على ما تقدم من الدعوى، وحيث طالب المدعي المدعى عليه بالمبلغ المدعى به في الدعوى ولم يحضر المدعى عليه أي جلسة من جلسات الدعوى مع تبلغه بها، وحيث أبرز المدعي بينته وهي الإقرار وشهادة الشاهدين اللذين شهدا بالحق المدعى به، وشهدا على توقيع المدعى عليه على ورقة الإقرار بحضورهما وهي شهادة موصلة، وحلف المدعي على بقاء هذا المبلغ بذمة المدعى عليه، لذلك كله فقد حكمت بإلزام المدعى عليه (...) بتسليم المدعي مبلغاً وقدره مائة وثمانية عشر ألفاً وخمسمائة ريال، وأن هذا الحكم بحق المدعى عليه يعتبر حضورياً بموجب المادة ٥٥ و ٥٦ من نظام المرافعات وسيتم تزويد المدعى عليه بنسخة من الحكم لتقرير القناعة من عدمها وإفهامه بالمدة النظامية للاعتراض وهي ثلاثون يوماً من تاريخ استلامه للحكم، فإذا مضت هذه المدة دون تقديم الاعتراض فسوف يكتسب الحكم القطعية. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٦/٠٨/١٤٣٤هـ.

الحمد لله وحده أما بعد، فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الثانية في محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية على المعاملة المقيدة لدى المحكمة برقم ٣٤٢٦٢٣٣١١ وتاريخ ١٩/١١/١٤٣٤هـ، الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة الأحساء برقم ٣٤١٩٧١٢٠ وتاريخ ١٠/١١/١٤٣٤هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ / (...). المسجل برقم ٣٤٣٠٤٣٥٨ وتاريخ ٢٣/٨/١٤٣٤هـ، بشأن دعوى / (...). ضد / (...). في قضية حقوقية، وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة قررنا المصادقة على الحكم. والله الموفق وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم. حرر في ٥/٢/١٤٣٥هـ.

الرقم التسلسلي: ١٩٩

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالرياض

رقم القضية: ٣٣٣٩٦٤٤٠ تاريخها: ١٤٣٣

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة الرياض

رقم القرار: ٣٥٣٧١٧٣٥ تاريخه: ١٤٣٥ / ٠٨ / ٢٨

المُفَاتِحُ

شراكة - مضاربة - تجارة عطور - طلب رد رأس المال والربح - عقد اتفاقية - إقرار خطي - شهادة شهود عدول - تبليغ شخصي - سماع الدعوى غيابيا - حكم حضوري - إلزام بتسليم المبلغ.

السَّبْتَدُ الشَّرْعِيُّ أَوْ النَّظَامِيُّ

١- المواد (٥٧) و (١٠٧) من نظام المرافعات الشرعية.

٢- شهادة الشهود.

مُلَخَّصُ الدَّعْوَى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه؛ طالبا إلزامه بتسليمه مبلغا قدره أربعمئة وواحد وتسعون ألفا وأربعمئة وتسعة وعشرون ريالا باقيا حصته من رأس المال ونصيبه من الربح، وذلك لأنه سلم المدعى عليه مبلغا للمتاجرة به في العطور والربح مناصفة بينهما، وبعرض الدعوى على المدعى عليه طلب مهلة للجواب ثم لم يحضر في الجلسة اللاحقة فتم السير في الدعوى غيابيا، وبطلب البينة من المدعي أبرز عقد المضاربة، كما أحضر شاهدين معدلين شرعا فشهدا بصحة دعواه، ونظراً لما جاء في شهادة الشهود من استحقاق المدعي لرأس المال والأرباح، ولأن الأصل عدم تسليم المدعي للمدعى عليه ما يدعي به، لذا فقد حكم القاضي حضوريا بإلزام المدعى عليه أن يسلم للمدعي المبلغ المدعى به، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بالرياض، وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالرياض / المساعد برقم ٣٣٣٩٦٤٤٠ وتاريخ ١١/٠٦/١٤٣٣هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣١١٠٠٦٩٩ وتاريخ ١١/٠٦/١٤٣٣هـ، ففي يوم الثلاثاء الموافق ٢٧/٠١/١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بصفته وكيلًا عن (...) بصفته وكيلًا عن (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بالرياض برقم ٣٤٦٦٥١٩ بتاريخ ١٨/٠١/١٤٣٤هـ بالوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بالرياض برقم ٣٤٩٨٨٣٦ وتاريخ ٢٥/٠١/١٤٣٤هـ، والمخول له فيها بحق المرافعة والمدافعة، وادعى على الحاضر معه (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) قائلاً في دعواه: لقد سلم موكلي للمدعى عليه مبلغاً وقدره خمسمائة وثلاثة وعشرون ألفاً وثلاثمائة وتسعة وثمانون ريالاً بموجب العقد المبرم بينهما بتاريخ ١٧/٠٢/١٤٢٣هـ للمتاجرة في العود والعطورات برأس المال والربح مناصفة بينهما، وقد سلم المبلغ وتاجر به وربح وقد سلم المدعى عليه للمدعى أصالة إلى الآن مبلغ مائة ألف ريال ولم يسلم باقي المبلغ وقدره أربعمائة وثلاثة وعشرون وثلاثمائة وتسعة وثمانون ريالاً، والأرباح ثمانية وستون ألفاً وأربعون ريالاً وتمثل ١٣٪. أطلب إلزامه بسداد المبلغ المتبقي وقدره أربعمائة وواحد وتسعون ألفاً وأربعمائة وتسعة وعشرون ريالاً وهو رأس المال والربح، هذه دعواي. وبعرض ذلك على المدعى عليه قال: أطلب مهلة للجواب. وفي جلسة أخرى لدي أنا (...) الملازم القضائي لدى فضيلة الشيخ (...) القاضي في المحكمة العامة بالرياض والمكلف من قبله بنظر هذه الدعوى حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) وكيلًا عن (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية برقم ٦٠٠٤٤ في ١١/٠٨/١٤٣٢هـ جلد ١٩٧٤٩ وتحوله حق المرافعة والمدافعة، وقبول الحكم والاعتراض عليه، ولم يحضر المدعى عليه ولا من ينوب عنه ولم يتقدم بعذر، وقد توجه النظر الغيابي في هذه الدعوى بناء على المادة رقم ٥٧ من نظام المرافعات الشرعية، وبعرض ما ضبط في الجلسات السابقة على المدعي وكالة صادق عليها. وفي هذه الجلسة

طلبت من المدعي وكالة بينة على دعواه فأبرز أصل عقد محرر بتاريخ ١٧/٢/١٤٢٣هـ، ونصه: (بعون الله تم الاتفاق بين كل من الطرفين: طرف أول: (...)، طرف ثاني: (...). رقم الحفيظة (٧٠٤٨) أولاً: يدفع الطرف الثاني للطرف الأول مبلغ (٥٢٣٣٨٩) فقط خمسمائة وثلاثة وعشرين ألفاً وثلاثمائة وتسعة وثمانين ريال لا غير، وذلك للمتاجرة به مضاربة في تجارة العود والعطورات. ثانياً مدة هذه الاتفاقية (سنة) تبدأ من ١/٢/١٤٢٣هـ. ثالثاً: صافي الربح يكون مناصفة بين الطرفين بالتساوي، رابعاً: إذا أراد الطرف الثاني استرجاع ماله قبل انتهاء مدة هذه الاتفاقية فيجب عليه إشعار الطرف الأول وإعطائه مهلة شهر ولا يحق له بعد ذلك بالمطالبة بالأرباح عن المدة المنتهية، واسم الطرف الأول (...). واسم الطرف الثاني (...). وتوقيع منسوباً إليهما). اهـ. كما أبرز المدعي وكالة ورقة فيها شهادة ثلاثة شهود، وهم (...). و (...). و (...). وبالاطلاع عليها وجدتها مؤرخة بتاريخ ٢٩/٤/١٤٢٤هـ، ونص ما جاء فيها: (نعم نحن الموقعين أدناه نشهد بأنه في يوم الأحد الموافق ٢٩/٤/١٤٢٤هـ قد أقر المدعو (...). ل / ل / (...). بأن المبلغ الذي يضارب به (...). المدعى عليه والعائد للمدعي أصالة (...). والذي يقدر بخمسمائة وثلاثة وعشرين ألفاً وثلاثمائة وتسعة وثمانين ريالاً سعودياً (٥٢٣٣٨٩) قد حقق أرباحاً تقدر بـ (١٣٪) ثلاثة عشر في المائة على رأس المال أعلاه، وذلك عن الفترة المنصوص عليها في العقد المبرم بينهما وهي من ١/٢/١٤٢٤هـ، والذي استحق التصفية وإعطاءه (...). بموجب ما نص عليه هذا العقد لانتهائه منذ ما يزيد على شهرين، كما أقر المدعى عليه (...). بأنه: سيقوم بتسليم (...). رأس المال مضافاً إليها الأرباح بعد شهرين من تاريخه (٢٩/٤/١٤٢٤هـ) علماً بأن (...). قد تلا العقد المبرم بينهما الموضح والمشار إليه بعاليه على (...). في جلسة الشهادة، والله خير الشاهدين). اهـ. كما أحضر المدعي وكالة الشاهدين الأول (...). سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...).، وبعرض ما ضبط في الورقة المتضمنة شهادته والمشار إليها بأعلاه صادق عليها الثاني (...). سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...).، وبعرض ما ضبط في الورقة المتضمنة شهادته والمشار إليها في الدعوى صادق عليها، كما أضاف الشاهدان على شهادتهما بأنهما يشهدان بأن المدعي أخبرهما بأنه لم يصل له من قبل المدعى عليه غير مئة ألف ريال فقط، أما باقي رأس

المال والأرباح فلم يصل له شيء منها أبداً، هكذا أضافا هذا. وقد طلبت من المدعي وكالة إحضار مزكّين فحضر كل من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...). وشهدا بعدالة الشاهدين وأنها ثقتان، هكذا شهدا. فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، ولما أحضره المدعي وكالة من بيانات على ما يدعيه، ولشهادة الشهود على رأس المال والأرباح، ولكون الأصل أن المدعى عليه لم يسلم ما يدعي به المدعي، ولعدم حضور المدعى عليه مع سماعه للدعوى ولتبلغه مرة أخرى ولم يحضر، ولما قرره الفقهاء من أن الممتنع من الحضور يعتبر ناكلاً، ولما نصت عليه المادة ٥٧ والمادة ١٠٧ من نظام المرافعات الشرعية، لذلك كله فقد ألزمت المدعى عليه (...) أن يسلم للمدعي (...) مبلغاً وقدره (٤٢٩.٤٩١ ريالاً) أربعمائة وواحد وتسعون ألفاً وأربعمائة وتسعة وعشرون ريالاً، وبه حكمت. ويعد هذا الحكم حضورياً في حق المدعى عليه وسيجري بعث نسخة من الحكم للمدعى عليه ليقدم لائحته الاعتراضية ويفهم بأن له مدة ثلاثين يوماً من تاريخ تبلغه بالحكم ليقدم لائحته الاعتراضية، وفي حال مضي المدة دون أن يقدم لائحته الاعتراضية فيسقط حقه في الاعتراض ويكتسب الحكم القطعية. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٩/٠٣/١٤٣٥ هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده وبعد، ففي يوم الأحد الموافق ١٠/٠٨/١٤٣٥ هـ افتتحت الجلسة الساعة (١٢:٠١)، وكانت المعاملة قد عادت من محكمة الاستئناف بخطابها رقم ٣٥١٥١٠٠٩٧ وتاريخ ٢٨/٦/١٤٣٥ هـ، وبرفقها القرار رقم ٣٥٢٧٩٠٢٦ في ١٥/٦/١٤٣٥ هـ المتضمن ملاحظة أصحاب الفضيلة بقولهم: (أولاً: لم يتم إرفاق صورة ضبط الدعوى ولا بد من ذلك. ثانياً: دون تاريخ بداية المدة خطأ ولا بد من مراجعة العقد وتدوين الرقم الصحيح. ثالثاً: لم يتم تصديق صور العقد والوكالة المبنية عليها الوكالة الأخيرة. فعلى فضيلته ملاحظة ما ذكر وإجراء ما يلزم نحوه وإلحاق ملخص ما يجريه في الضبط إلى الصك وسجله ومن ثم إعادة المعاملة حسب التعليمات وبالله التوفيق). اهـ. وإجابة على ذلك: أما عن الملاحظة

الأولى فقد سبق أن تم إرفاق صورة الضبط وكتب ذلك ضمن المرفقات، ولكن بعد عودة المعاملة اتضح أن صور الضبط غير موجودة، ولذلك فقد جرى إرفاق صورة ضبط جديدة. وأما عن الملحوظة الثانية: فإن صحة بداية المدة هو ١ / ٢ / ١٤٢٣ هـ وجرى تعديل ذلك على الصك في موضعه. وأما عن الملحوظة الثالثة: فقد تم تصديق ما ذكره أصحاب الفضيلة. هذا ما لزم إيضاحه جواباً على ملحوظات أصحاب الفضيلة، وأمرت بإعادة المعاملة لمحكمة الاستئناف حسب المتبع. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٠ / ٠٨ / ١٤٣٥ هـ.

الحمد لله وحده وبعد، فقد اطلعت الدائرة الحقوقية الرابعة في محكمة الاستئناف بالرياض على المعاملة الواردة لها من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالرياض بالخطاب رقم ٣٥١٥١٠٠٩٧ وتاريخ ١٩ / ٨ / ١٤٣٥ هـ، والمقيدة لدينا بتاريخ ٢١ / ٨ / ١٤٣٥ هـ المرفق بها الصك رقم ٣٥١٨٣٦٥٨ وتاريخ ٢٠ / ٣ / ١٤٣٥ هـ، الصادر من فضيلة الملازم القضائي / (...) المتضمن الحكم في الدعوى المقامة من / (...) ضد / (...). وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة قررت الدائرة المصادقة على الحكم. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٢٠٠

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالرياض

رقم القضية: ٣٣٦٠٠٤٤١ تاريخها: ١٤٣٣

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة الرياض

رقم القرار: ٣٥٢٢٧٩١٥ تاريخه: ١٤٣٥/٠٥/٠١

المباني

شراكة - مضاربة - نوعها غير محدد - عدم رد رأس المال والأرباح - طلب فض
الشراكة - دفع بالوساطة - تسليم المبلغ لمستثمر - عدم رده له - إذن رب المال - المدعى
عليه أمين - رفض المدعي ليمينه - رد الدعوى.

السند الشريعي أو النظامي

- ١- إقرار المدعى عليه والدفع بدفع عجز عن إثباته.
- ٢- رفض المدعي يمين المدعى عليه.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه؛ طالباً إلزامه بإعادة مبلغ سلمه له ليقوم بالمضاربة
فيه واستثماره إلا أنه لم يعده له ولا شيئاً من أرباحه، وبعرض الدعوى على المدعى عليه
أقر بصحتها ودفع بأنه سلم ذلك المبلغ إلى مستثمر ومشغل للأموال لاستثمارها في سوق
الأسهم السعودي، وكان ذلك بعلم ورضا وإذن المدعي وأنه لم يستلم رأس المال أو أية
أرباح من المستثمر المذكور، ونظراً لأن يد المدعى عليه يد أمانة والقول قوله بيمينه، ولرفض
المدعي ليمين المدعى عليه، لذا فقد حكم القاضي برد دعوى المدعى وأفهمه بأن له يمين
المدعى عليه متى ما طلبها، فاعترض المدعي، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بالرياض، وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالرياض / المساعد برقم ٣٣٦٠٠٤٤١ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣١٨٠١٢٠٢، ففي يوم الأربعاء الموافق ٢٥/٠٣/١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة (١٠.٠٠)، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، والمدني رقم (...) وحضر لحضوره (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...). وبسؤال المدعي عن دعواه أجاب قائلاً: لقد أودعت بتاريخ ١٤/٠١/١٤٢٧هـ في حساب المدعى عليه الحاضر (...) مبلغاً وقدره مائة وخمسون ألف ريال وقد كان ذلك عن طريق فرع البنك... بالواديين بمنطقة عسير، من أجل المضاربة بها واستثمارها دون تحديد مجال أو جهة الاستثمار ودون تحديد نصيب الطرفين من الربح المحتمل أو نسبة كل طرف فيه، وقد مضت مدة طويلة دون أن يرد المدعى عليه الحاضر ذلك المبلغ فضلاً عن أية أرباح، أطلب الحكم عليه بإعادة ذلك المبلغ لي، هذه دعواي. وبعرضها على المدعى عليه الحاضر أجاب قائلاً: ما ذكره المدعي الحاضر من أنه قد أودع في حسابي مبلغاً وقدره مائة وخمسون ألف ريال من أجل المضاربة بها واستثمارها فهذا صحيح، وأما ما ذكره من عدم تحديد مجال أو جهة الاستثمار فهذا غير صحيح، والصحيح أن المدعي قد طلب مني الدخول بذلك المبلغ محل الدعوى والمساهمة به مع المواطن (...) وهو مستثمر ومشغل للأموال في سوق الأسهم السعودي، وموقوف حالياً على ذمة التحقيق لدى إمارة منطقة عسير، وقد سلمت المبلغ المدعى به إلى المستثمر المذكور برفقة مبالغ مالية تخصني وتخص أسرتي، وذلك بناء على طلب وعلم وإذن المدعي الحاضر ولم أستلم رأس المال أو أية أرباح من المستثمر المذكور، وحالي أنا وأسرتي كحال المدعي وهو عمي والد زوجتي وجد أطفالي، وعليه فلا حق له فيما يدعي، هكذا أجاب. وبعرض ذلك على المدعي الحاضر أجاب قائلاً: الصحيح ما جاء في دعواي. وبسؤال الطرفين هل بينهما عقد مكتوب؟ أجابا بالنفي. هذا وقد جرى منا محاولة الإصلاح بين الطرفين دون جدوى فأفهمت المدعي بأن يد المدعى عليه يد أمانة وله يمينه على أنه قد سلم المبلغ المدعى به للمواطن (...) من أجل تشغيله واستثماره في سوق الأسهم السعودي،

وكان ذلك برضا وعلم وإذن المدعي فأجاب قائلاً: أريد مالي، هكذا أجاب. فجرى منا إعادة إفهامه بحضور وشهادة كاتبه فضيلة الملازم القضائي الشيخ (...) فأجاب بجواب غير ملاق، ورفعت الجلسة لضيق الوقت. وفي يوم الأحد الموافق ١٨ / ١٠ / ١٤٣٤ هـ افتتحت الجلسة الساعة (٩:٥٠)، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وحضر لحضوره (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...). فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، والمصادقة الطرفين على أن المدعي قد سلم للمدعى عليه بالتاريخ المذكور المبلغ المدعى به ومقداره مئة وخمسون ألف ريال من أجل استثماره والمضاربة به، ولما جاء في إجابة المدعى عليه من أنه سلم ذلك المبلغ إلى المستثمر والمشغل للأموال (...) لاستثمارها في سوق الأسهم السعودي، وكان ذلك بعلم ورضا وإذن المدعي، ولأنه أي المدعى عليه يدعي بعدم استرداد ذلك المبلغ أو أية أرباح عنه من المشغل (...) المذكور، ولأن يده يد أمانة والقول قوله بيمينه، ولرفض المدعي ليمين المدعى عليه، ولمحاولة الإصلاح بين الطرفين دون جدوى خاصة مع وجود المصاهرة بينهما؛ ولجميع ما سبق فقد رددت دعوى المدعي، وبه حكمت. وأفهمته بأن له يمين المدعى عليه على الصفة المذكورة في الجلسة الماضية متى ما طلبها، وبعرض الحكم على الطرفين قنع المدعى عليه به ولم يقنع المدعي وطلب الاستئناف وأجيب لطلبه، وأفهم باستلام نسخة من صك الحكم في موعد أقصاه يوم الأربعاء ٢١ / ١٠ / ١٤٣٤ هـ ليقدم لائحته الاعتراضية خلال شهر من تاريخه، ومتى تأخر عن ذلك سقط حقه في الاعتراض واكتسب الحكم القطعية. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٨ / ١٠ / ١٤٣٤ هـ.

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بالرياض، وفي يوم الأربعاء الموافق ١٩ / ١٠ / ١٤٣٥ هـ افتتحت الجلسة الساعة (١:٣٠)، وكانت المعاملة قد وردتنا بخطاب فضيلة رئيس محكمة الاستئناف بمنطقة الرياض برقم ٣٥٥٧٣٠٥٦ وتاريخ ٢٣ / ١٠ / ١٤٣٥ هـ، وبرفقها قرار أصحاب الفضيلة قضاة الاستئناف بالدائرة السادسة لتمييز القضايا الحقوقية رقم ٣٥١١٨٦١٩ وتاريخ ١٧ / ١٠ / ١٤٣٥ هـ، ونص الحاجة منه: (وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة لوحظ أن فضيلته

لم يطلب من المدعى عليه البيئنة على أنه قد سلم المال إلى المستثمر (...)، ولا بد من ذلك والتحقق من قدرته على الاستثمار وقت إعطائه المال وعدم تفريط المدعى عليه بذلك). اهـ. والجواب عن ذلك ما يلي: ١ - سبق منا سؤال المدعى عليه عن بيئته على أنه قد سلم المال إلى المستثمر (...). فأبرز أصل عقد المضاربة الإسلامي المؤرخ في ٠٦ / ٠١ / ١٤٢٧ هـ بين أخي المدعى عليه (...) وبين مؤسسة (...) ويمثلها (...). وقام الطرف الأول وفقاً لهذا العقد بتسليم الطرف الثاني مبلغاً وقدره ثمانمائة وستة وستون ألف ريال بموجب السند رقم ٣٧٧ على أن يستثمرها الطرف الثاني في الأسهم النقية، وللطرف الأول ٧٠٪ من الأرباح، وللطرف الثاني ٣٠٪ من الأرباح أيضاً التي توزع نهاية كل أربعة أشهر، وقد جرى منا إرفاق صورة طبق الأصل من ذلك العقد بأوراق المعاملة. ٢ - ذكر المدعي أصالة في لائحته الاعتراضية بأنه لا يفقه في الأسهم شيئاً ولا يعرف مشغل الأموال (...). فجرى منا عرض ذلك على المدعى عليه فأبرز صورة من عقد المضاربة الإسلامي الصادر من مؤسسة (...) برقم ١١٢٧ وتاريخ ٠١ / ١٢ / ١٤٢٦ هـ والموقع من قبل المدعي أصالة (...) ومؤسسة (...) ويمثلها (...). وقد أرفقنا تلك الصورة بأوراق الدعوى، وهذا يدل على ثقة المدعي (...) ورضاه به. ٣ - كما قام المدعى عليه بتزويدنا بصورة من أصل الشيك المصدق الصادر من المدعي (...) والمسحوب على شركة الراجحي المصرفية للاستثمار برقم (...) وتاريخ ٣١ / ١٢ / ٢٠٠٥ م بمبلغ مائة ألف ريال لأمر (...). وهذا يدل أيضاً على معرفة المدعي أصالة بالمشغل (...) ووجود سابق تعامل بينهما، وعليه قررت رفع كامل أوراق المعاملة إلى محكمة الاستئناف بالرياض بعد إلحاق ما سبق بالصك وسجله. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٩ / ٠٤ / ١٤٣٥ هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده وبعد، فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة السادسة لتمييز القضايا الحقوقية بمحكمة الاستئناف بالرياض على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالرياض المكلف برقم ٣٥٧٣٠٥٦ وتاريخ ٢٣ / ٤ / ١٤٣٥ هـ، والمقيدة لدينا بتاريخ

١٤٣٥/٤/٢٥ هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ / (...)
المسجل برقم ٣٤٣٣٣٠٨٢ وتاريخ ١٨/١٠/١٤٣٤ هـ الخاص بدعوى / (...)
ضد / (...)، بشأن مبلغ مالي على الصفة الموضحة بالصك والمتضمن حكم فضيلته برد
دعوى المدعي وأفهمه بأن له يمين المدعى عليه متى ما طلبها، وبالاطلاع على ما أجاب
به فضيلة القاضي وألحقه بالضبط والصك بناءً على قرارنا رقم ٣٥١١٨٦١٩ وتاريخ
١٧/١/١٤٣٥ هـ قررنا بالأكثرية المصادقة على الحكم بعد الجواب الأخير. والله الموفق
وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٢٠١

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالرياض

رقم القضية: ٣٣٥٨٤٢٤٦ تاريخها: ١٤٣٣

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة الرياض

رقم القرار: ٣٥٢٥٨٣٧٦ تاريخه: ١٤٣٥ / ٠٥ / ٢٩

المفاتيح

شراكة - مضاربة - استثمار في قناة فضائية - عدم تسليم الأرباح - طلب فض الشراكة - بيع حصة الشركة - عدم تسلم ثمنها - عدم ثبوت التفريط أو التعدي - رد الدعوى.

السند الشريعي أو النظامي

الضابط الفقهي: "المضارب أمين لا يضمن إلا إذا تعدى أو فرط".

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه؛ طالبا إلزامه بفض شراكته معه في الحصة الخاصة به في قناة فضائية وإعادة نصيبه من رأس المال إليه لكونه طالبا بالأرباح فلم يسلمه شيئا منها، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أقر بوجود شراكة ودفع بأن المدعي وسيط فيها عن والده، وبعد إدخال والد المدعي أنكر علاقته بالشراكة، وقد قرر الطرفان أخيراً أن المدعى عليه باع حصته من القناة ولم يستلم ثمنها، ونظراً لأن العقد الذي بينهما هو عقد مضاربة، ولعدم ثبوت وجود التفريط أو التعدي من المدعى عليه، لذا فلم يثبت للقاضي استحقاق المدعي لما يطالب به ورد دعواه، وأفهمه أنه له الحق بالمطالبة برأس ماله بعد استلام المدعى عليه لنصيبه من الشريك الآخر، فاعترض المدعي، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بالرياض، وبناء على

المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالرياض برقم ٣٣٥٨٤٢٤٦ وتاريخ ٢٣/٠٩/١٤٣٣هـ، بتاريخ ٢٣/٠٩/١٤٣٣هـ، حضر (...). سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...).، وحضر لحضوره (...). سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...).، وادعى الأول قائلاً: إنه في عام ١٤٢٨هـ اتفقت مع هذا الحاضر على المشاركة معه في الاستثمار في قناة فضائية وسلمته على إثر هذا الاتفاق مبلغ ثلاثمائة وستين ألف ريال، ثم إنني طالبته بالأرباح ولم يسلمني شيئاً، أطلب فض هذه الشراكة وإعادة رأس المال لي، هذه دعواي. وبعرض دعوى المدعي على المدعى عليه قال: ما ذكره المدعي في دعواه من أنه سلمني المبلغ المذكور فهذا صحيح، ولكن كان مجرد وسيط في تسليم المبلغ بيني وبين والده (...).، إذ إن الاتفاق كان بيني وبين والده المذكور على الشراكة في الثلث في قناة (...).، وبعد فض الشراكة باع (...). نصيبه على (...). بالأجل دون أخذ إذني أو مشورتي أو حضوري بمبلغ خمسمائة ألف ريال بشيك على البنك (...).، وبعد أن أخبرني بالبيع ذكرت له أن (...). لن يسدد المبلغ فقال لي: إن الرجل قد حضر لدي وطلب مني إتمام البيع، ثم إنه بعد مضي المهلة ذكر لي والد المدعي أن (...). لم يسدد وأنه ذهب مع شخص اسمه (...). إلى (...). في حفر الباطن فتهرب منهم ولم يقابلهم، ثم إنه أقام دعوى على (...). بحفر الباطن فرفضت المحكمة نظر الدعوى لأنها خارج الاختصاص، حيث إن القناة في مصر فأقام دعوى لدى محكمة ٦ أكتوبر عن طريق وكيلهم وصدر فيها حكم قضائي بالسجن ثلاث سنوات على المدعو (...). والسداد، وأحيلت على الإنتربول لتنفيذ الحكم ولا أعلم بعد ذلك ماذا تم، وبعد انتهاء قضية ورثه من تركة زوجته (...). والبالغ قيمتها مليونان وسبعمائة ألف ريال والتي كنت وكيلاً فيها أقام المدعي هذه الدعوى تهرباً من سداد أتعابي على تلك القضية، هكذا أجب. وبعرض ذلك على المدعي قال: إن المبلغ مسلم من قبلي وهو خاص بي ولا علاقة لوالدي فيه وأنا أطلب إعادة رأس مالي الذي سلمته، هكذا قال. هذا وقد حضر في هذه الجلسة والد المدعي (...). سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...).، وبعرض ما ذكره المدعى عليه على الحاضر قال: ما ذكره المدعى عليه من أن المبلغ خاص بي فهذا غير صحيح، وما ذكره

من علاقتي مع ابن (...) فهو غير صحيح، والصحيح أن المدعى عليه تشارك مع ابن (...) المذكور وشخص يدعى (...) في قناة (...) الفضائية وحصلت بينهم مشاكل وصلت إلى أن المدعى عليه يتوسط بي لإنهاء الموضوع بينه وبين بقية الشركاء، على أن يكون نصيب المدعى عليه باسمي وقدره خمسمائة ألف ريال وذلك لحل المشكلة بينه وبين ابن عمه ابن (...) وأخي (...). وبالفعل قام ابن (...) بتحرير شيك بمبلغ خمسمائة ألف ريال باسمي وهو يمثل نصيب المدعى عليه في القناة ولم أحضر وقت تحرير الشيك، وهذا على حد قول المدعى عليه، وقد ذكر ابن (...) بأن الشيك مزور ولم يعترف بتوقيعه وليس لي حق في قناة (...) ولا في الشيك ولا غيره، وما ذكره من تقديمي شكوى على ابن (...) في مصر فغير صحيح، هكذا قال. هذا وبعرض ذلك على المدعى عليه قال: ما ذكره الحاضر من أنه لا علاقة له بالشيك وأن دخوله في القضية هو كمجرد مصلح فهذا غير صحيح، ولكن أنا أقر به وأوافق عليه ما دام أنه قد أقر بأن المبلغ المذكور في الشيك المحرر باسمه خاص بي، هكذا قال. وبسؤال المدعى عليه عن أصل الشيك قال: إنه موجود لدى محكمة ٦ أكتوبر بمصر حيث صدر حكم قضائي نهائي بإلزام (...) بسداد (...) مبلغ خمسمائة ألف ريال والسجن لمدة ثلاث سنوات وأحيلت إلى الإنتربول لتنفيذ الحكم، ومستعد بإحضار ما يثبت ذلك في الجلسة القادمة. وفي جلسة أخرى حضر المدعي والمدعى عليه وبسؤال المدعى عليه عن الحكم الصادر لصالح والد المدعي والذي وعد بإحضاره أبرز صورة حكم صادر من محكمة ٦ أكتوبر في القضية المقيدة برقم ٣٠٧٦ لسنة ٢٠١٠م جنح ٦ أكتوبر ضد (...). وقد جاء في الدعوى بأن المتهم أعطى المدعي (ولم أجد ذكر اسم المدعي في صورة الحكم) أعطاه بسوء نية شيكاً بمبلغ خمسمائة ألف ريال مسحوباً على البنك (...) التجاري فرع حي (...) بالرياض لا يقابله رصيد قائم مقام السحب، وقدم سنداً لدعواه الشيك محل الاتهام منسوباً إلى المتهم وأمر الرفض الصادر من البنك المسحوب عليه الشيك. وقد جاء في الحكم بعد التسبيب: "حكمت المحكمة في حبس المتهم ثلاث سنوات مع التحميل ٣٠٠٠ جنيه والمصاريف مع إلزام المتهم بأن يؤدي للمدعي بالحق المدني تعويضاً مؤقتاً مبلغ ٥٠ جنيه أتعاب محاماة. وقد جاء عند التوقيع "محامي وكيل (...)". اهـ. وبعرضه على المدعي قال: ليس لي علاقة بهذه

الدعوى، وهذه الدعوى قد أقامها والدي بناءً على طلب المدعى عليه، حيث طلب منه أن يوكل محامياً في مصر من أجل مقاضاة المدعو (...). على الشيك الذي يخص المدعى عليه، هكذا قال. وبسؤاله عما ذكره والده في الجلسة الماضية فقال: إنني أقر بما ذكره والدي، ثم سألته هل استلم المدعى عليه مبلغ الشيك من (...)? فقال: لم يستلم حسب علمي كما أن والدي لم يستلم من (...). مبلغ الشيك، فبناءً على ما تقدم من الدعوى والإجابة، وحيث ادعى المدعي أن المبلغ الذي سلمه هو مشاركة في استثمار في القناة المذكورة، وهذا يعني أن العقد الذي بينهما هو عقد مضاربة، ونظراً لما جاء في إفادة والد المدعي التي أقر بها المدعي من أن نصيب المدعى عليه في القناة قد باعه على الشركاء في القناة، وأن الشريك (...). قد حرر شيكاً باسمه أي والد المدعي بمبلغ خمسمائة ألف ريال، ولإقرار المدعي بعدم استلام المدعى عليه لقيمة الشيك، ولأنه لا وجه للإلزام المدعى عليه بتسليم المدعي رأس ماله الذي يدعي به ما دام أنه لم يستلم قيمة نصيبه، ولما قرره أهل العلم من أن المضارب أمين لا يضمن إلا إذا تعدى أو فرط، ولعدم ثبوت وجود التفريط والتعدي من المدعى عليه؛ لذا فلم يثبت لدي استحقاق المدعي لما يطالب به ورددت دعواه بخصوص هذه القضية وأفهمته أنه له الحق بالمطالبة برأس ماله بعد استلام المدعى عليه لنصيبه من الشريك الآخر، وحكمت بذلك. وبعرض الحكم على المدعي قرر المدعي عدم القناعة وطلب الاستئناف فأفهم بأنه سوف يتم تسليمه نسخة من صك الحكم بعد انتهاء القضية وأنه له مهلة ثلاثين يوماً إذا لم يقدم اعتراضه خلالها سقط حقه في الاستئناف واكتسب الحكم القطعية. وقرر المدعى عليه القناعة، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٩/٠٣/١٤٣٥هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده وبعد، فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الثالثة لتدقيق القضايا الحقوقية بمحكمة الاستئناف بالرياض على المعاملة الواردة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالرياض المكلف بالخطاب رقم ٣٣١٧٤١٨٥٨ وتاريخ ١٠/٥/١٤٣٥هـ، والمقيدة لدينا

برقم ٣٥١٤٠٣٠١٥ وتاريخ ١٥/٥/١٤٣٥هـ، المرفق بها الصك رقم ٣٥١٨٢١١٥
وتاريخ ١٩/٣/١٤٣٥هـ، الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ / (...). المتضمن
الحكم في الدعوى المقامة من / (...) ضد / (...) على النحو الموضح بالصك والمتضمن
حكم فضيلته بما هو مدون ومفصل به. وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية
وأوراق المعاملة تقرر الدائرة بالأكثرية المصادقة على الحكم. والله الموفق وصلى الله على نبينا
محمد وآله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٢٠٢

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة ببنبع

رقم القضية: ٣٥١٤٠٤٣١ تاريخها: ١٤٣٥

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة المدينة المنورة

رقم القرار: ٣٥٣٧٠٥٥١ تاريخه: ١٤٣٥ / ٠٨ / ٢٨

البيانات

شراكة - مضاربة - تفريط المضارب - طلب رد رأس المال - دفع بكونه ثمن مبيع - حكم سابق في ذات الموضوع - تناقض في الدعوى - رد الدعوى لسبق الفصل فيها.

السند الشريعي أو النظامي

سبق الفصل في الدعوى وعدم جواز إصدار حكمين في قضية واحدة.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه؛ طالباً إلزامه برد مبلغ قدره تسعة وأربعون ألفاً وخمسة مائة ريال كان قد سلمه إلى المؤسسة المملوكة للمدعى عليه لغرض استثماره، إلا أن المؤسسة فرطت في ذلك بتسليم المال إلى شخص متعثر مالياً ليقوم باستثماره، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أنكر تسلم المبلغ لغرض استثماره، ودفع بأنه ثمن خمسة وأربعين مكيفاً اشتراها المدعي من المؤسسة ثم وكلها ببيعها على الطرف الثالث، كما دفع بأن المدعي قد طالب الطرف الثالث بثمن المبيع وصدر حكم لصالح المدعي بذات المبلغ، وبعد اطلاع القاضي على المستندات المقدمة من الطرفين، ونظراً لأن المدعي يدعي أنه سلم المدعى عليه المبلغ المدعى به لاستثماره، ولأنه أقر في دعواه السابقة أنه سلمه له مقابل مبيعة بينهما، ولأنه لا يسوغ أن يصدر في قضية واحدة حكمان مختلفان، لذا فقد حكم القاضي برد الدعوى، فاعترض المدعي، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...)القاضي في المحكمة العامة بينع، وبناء على المعاملة المحالة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بينع المساعد برقم ٣٥١٤٠٤٣١ وتاريخ ٠٦/٠٣/١٤٣٥هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٥٦٩١٢٧٩ وتاريخ ٠٦/٠٣/١٤٣٥هـ ففي يوم الاثنين الموافق ٠٢/٠٥/١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة وفيها حضر (...) سعودي بالهوية رقم ١٠١٨٢١٢٨٢٧ وحضر لحضوره (...) سعودي بالهوية رقم (...) وادعى الأول قائلاً: إن المدعى عليه (...) هذا الحاضر يملك مؤسسة (...) التجارية لتقسيط الأجهزة الكهربائية، وقد سلمت بتاريخ ٢٣/١١/١٤٣٣هـ المؤسسة المدعى عليه المذكورة مبلغاً قدره (٤٩٥٠٠) تسعة وأربعون ألفاً وخمسة مائة ريال ليقيموا باستثمارها، إلا أنهم قاموا بإجراء العقد المتعلق بالمبلغ الذي سلمته لهم مع شخص متعثر مالياً وعليه مطالبات كثيرة يدعى / (...)، وهو موقوف حالياً، ونظراً لأن المدعى عليه ومؤسسته قد فرطوا في إدارة مالي، لذا أطلب إلزامهم بإعادة رأس مالي كاملاً، هذه دعواي. هكذا ادعى، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أجاب قائلاً: ما ذكره المدعي في دعواه من أني ومؤسستي قد أخذنا المبلغ المذكور منه لاستثماره فغير صحيح، والصحيح أن المدعي قد اشترى منا عدد (٤٥) خمسة وأربعين مكيفاً، ثم قام بتعميدنا بالبيع للمدعو / (...) وكان دورنا يقتصر على الوساطة فقط لا أكثر ولست مستعداً أن أدفع للمدعي شيئاً، والمدعي قد طالب المدعو / (...) وحكم له بالمبلغ المدعى به. هكذا أجاب المدعى عليه. ثم سألت المدعي عن عقد المبيعة مع المكتب وعن الصك المحكوم به في مطالبة المدعو / (...) فاستعد بإحضارها في الجلسة القادمة وعليه رفعت الجلسة لذلك. وفي جلسة أخرى حضر المدعي والمدعي عليه، وأبرز المدعي أصل السند لأمر المطبوع على أوراق مؤسسة (...) التجارية برقم ٥٠٢٣ وتاريخ ٢٣/١١/١٤٣٣هـ المتضمن التزام المدعو / (...) بأن يدفع بموجبه للمدعي مبلغاً قدره (٦٥٠٠٠) خمسة وستون ألف ريال بتاريخ ٣٠/٠٦/١٤٣٤هـ كما جرى الاطلاع على الصك الصادر من فضيلة القاضي في هذه المحكمة الشيخ (...) برقم ٣٥١٠٨٨١١ وتاريخ ٨/١/١٤٣٥هـ وجرى إرفاق صورة منه في المعاملة المتضمن إلزام المدعو / (...)

بدفع مبلغ (٤٠٠٠٠) أربعين ألف ريال للمدعي، وجرى سؤال المدعي عن المبلغ المحكوم به في الصك المذكور؟ فقال: إنه مبلغ المبايعة المتعلق بهذه الدعوى، وقد قدمته للتنفيذ إلا أنه لم ينفذ حتى الآن. هكذا أجاب، وعليه ولتأمل القضية رفعت الجلسة. وفي جلسة أخرى حضر المدعي ولم يحضر المدعى عليه ولا وكيل عنه ولم يقدم عذراً عن تخلفه، وبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، ولإنكار المدعى عليه لما جاء في الدعوى من استلامه أو مؤسسته للمبلغ المدعى به من المدعي لاستثماره، ولما تبين أن المدعي قد طالب المدعو/ (...). بنفس المبلغ محل الدعوى، وصدر له الحكم بموجبه بموجب الصك الصادر من هذه المحكمة المشار إليه في الجلسة السابقة، ونظراً لأن المدعي قد أقرّ في دعواه السابقة على / (...). أن المبلغ المدعى به لقاء مبايعة بينهما، ولا عذر لمن أقرّ في أن يرجع ليُدعي أن عين المبلغ المدعى به قد سلمه للمدعى عليه لاستثماره، ولأنه لا يسوغ أن يصدر في قضية واحدة حكمان مختلفان، لذا فقد رددت دعوى المدعي وأخليت سبيل المدعى عليه من هذه الدعوى، وبذلك حكمت. وبعرض الحكم على المدعي قرر اعتراضه على الحكم بلائحة اعتراضية فجرى إفهامه بمراجعة المحكمة يوم الثلاثاء ٢٨/٧/١٤٣٥ هـ لاستلام نسخة الحكم وأن له مهلة للاعتراض ثلاثين يوماً تبدأ من تاريخ استلامه نسخة الحكم إن قدم اعتراضه خلالها، وإلا سقط حقه في الاعتراض واكتسب الحكم القطعية فأبدى فهمه لذلك، وعليه جرى التوقيع. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٢١/٠٧/١٤٣٥ هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فبناءً على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بينبع المساعد برقم ٣٥٦٩١٢٧٩ وتاريخ ١٧/٨/١٤٣٥ هـ، والمحالة لنا من فضيلة رئيس محكمة الاستئناف بالمدينة المنورة برقم ٣٥٥١٠٠٣٦ وتاريخ ٢٠/٨/١٤٣٥ هـ، فقد جرى منا نحن رئيس وأعضاء الدائرة الحقوقية الأولى في محكمة الاستئناف بمنطقة المدينة المنورة الاطلاع على الصك الصادر من فضيلة الشيخ / (...).

القاضي بالمحكمة العامة بينبع، والمسجل بعدد ٣٥٣٣٣٧٦٠ وتاريخ ٢٩/٧/١٤٣٥ هـ، المتضمن دعوى / (...) ضد / (...) في مبلغ مالي المحكوم فيه بما دون بباطنه، وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة قررنا المصادقة على الحكم. وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

الإيجارة - إثبات عقد الإيجارة

الإيجارة - إثبات عقد الإيجارة

الإيجارة - إثبات عقد الإيجارة

مجموعتنا الإيجارة من القضاء بيتنا
لعام ١٤٣٥ هـ

الرقم التسلسلي: ٢٠٣

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالخبر

رقم القضية: ٣٣٤٦٣٢٤٤ تاريخها: ١٤٣٣

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية

رقم القرار: ٣٥٣٩٠٧٩٤ تاريخه: ١٤٣٥ / ٠٩ / ٢٠

البفاتيح

إجارة - محل تجاري - طلب الأجرة - إنكار الدعوى - عقد إيجار - إنكار التوقيع -
نكول عن يمين النفي - رد اليمين - حلف المدعي - إلزام بتسليم الأجرة.

السند الشرعي أو النظامي

رد اليمين على المدعي.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه، طالبا إلزامه بتسليمه مبلغ، قدره ثلاثة وثلاثون ألفا وخمسة مائة ريال باقي أجرة المحل الذي استأجره منه، ثم تركه مغلقا حتى قام المدعي بفتحه عن طريق الأمانة، وبعرض الدعوى على وكيل المدعى عليه أنكر صحتها، وبطلب البينة من المدعي أبرز عقداً بين الطرفين يتضمن إيجار المحل المذكور، فأنكر وكيل المدعى عليه نسبة التوقيع المذيل به العقد لموكله، وقد قرر المدعي أنه ليس لديه مزيد بينة على دعواه، وطلب يمين المدعى عليه على نفيها، فرفض أداء اليمين، ثم جرى رد اليمين على المدعي، فأداهما طبق ما طلب منه، ونظراً لأن المدعي طلب يمين المدعى عليه، فرفض أداءها، ولما قرره أهل العلم أن للقاضي رد اليمين على المدعي ليحلف على ما يعلمه، ولقيام المدعي بأداء اليمين على صدق دعواه؛ لذا فقد حكم القاضي حضورياً على المدعى عليه بأن يسلم للمدعي المبلغ المدعى به، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بالخبر، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالخبر المساعد برقم ٣٣٤٦٣٢٤٤ وتاريخ ١٣/٠٧/١٤٣٣ هـ وفي يوم الأحد الموافق ٢٩/٠٣/١٤٣٤ هـ افتتحت الجلسة الساعة (٣٠:٠٨)، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بالوكالة عن (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل القطيف ذات الرقم ٣٣١٩٨٧٦٤ في ١٩/٠٤/١٤٣٣ هـ والمتضمنة حق المرافعة والمدافعة والإقرار والإنكار، وادعى على الحاضر معه (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بالوكالة عن (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الطائف الثانية ذات الرقم ٣٤٢٦٨٩ في ٣/٠١/١٤٣٤ هـ، والمتضمنة حق المرافعة والمدافعة والإقرار والإنكار قائلًا في دعواه: (استأجر المدعى عليه أصالة من موكلي محلا من فطحين في عمارة موكلي الواقعة بحي (...) بأجرة سنوية، قدرها خمسة وعشرون ألف ريال، يبدأ من تاريخ ٢٠/١٢/١٤٢٧ هـ، وقد استمر المدعى عليه أصالة في سداد الأجرة حتى ٢٠/١٢/١٤٢٨ هـ، ثم ترك المدعى عليه أصالة المحل مغلقا حتى تاريخ ٢٠/٠٦/١٤٣٠ هـ؛ حيث قمنا بفتحه عن طريق الإمارة، ومن تاريخ ٢٠/١٢/١٤٢٨ هـ حتى ٢٠/٠٦/١٤٣٠ هـ لم يقيم المدعى عليه بسداد أي مبلغ لموكلي؛ حيث استحق بذمته مبلغ، وقدره ثلاثة وثلاثون ألفاً وخمسمائة ريال. أطلب إلزام المدعى عليه أصالة بتسليم هذا المبلغ لموكلي. هذه دعواي).

وبعرضه على المدعى عليه وكالة أجب قائلًا: (ما ذكره المدعي وكالة كله غير صحيح، فلم يقيم موكلي باستئجار أي محل من المدعي أصالة، وعليه فلا يستحق شيء من مطالبته). هكذا أجب.

وبعرض ذلك على المدعي وكالة أجب قائلًا: (الصحيح ما ذكرته). هكذا أجب، وبسؤاله عن بينته قرر قائلًا: (سأحضرها الجلسة القادمة). هكذا قرر.

وفي جلسة أخرى حضر فيها المدعي وكالة والمدعى عليه وكالة، وبسؤال المدعي وكالة عن

بيته أبرز نسخة من عقد الإيجار والموقع بتاريخ ٢٠/١٢/١٤٢٧هـ من قبل المؤجر الوكيل (...) والمستأجر (...)، ويتضمن استئجار المستأجر بعمارة (...) بأجرة سنوية، قدرها خمسة وعشرون ألف ريال لمدة سنة قابلة للتجديد، يتم الدفع كل ستة أشهر مقدما، وجرى إيداع نسخة من العقد بالمعاملة. وبعرضه على المدعى عليه وكالة أجاب قائلا: (التوقيع الذي في العقد ليس توقيع موكلي). هكذا أجاب.

وبسؤال المدعي وكالة: هل لديه زيادة بينة؟ فأجاب قائلا: (ليس لدي زيادة، وأطلب يمين المدعى عليه أصالة). هكذا قرر. وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة قرر قائلا: (لا مانع لدى موكلي من أداء اليمين). هكذا قرر، فجرى إفهامه بأن في حال عدم حضور المدعى عليه أصالة الجلسة القادمة سيعد ناكلا، ويقضى عليه، ففهم ذلك، كما جرى إفهام المدعي وكالة بإحضار صك الملكية للعقار محل الدعوى، ففهم ذلك أيضا.

وفي جلسة أخرى حضر فيها المدعي وكالة والمدعى عليه وكالة، ثم قرر المدعى عليه وكالة قائلا: (موكلي يرفض أداء اليمين). هكذا قرر، وعليه فقد جرى إفهام المدعي وكالة بأن اليمين توجهت على موكله فعليه الحضور لأداء اليمين، فاستعد بذلك، ثم قرر المدعي وكالة قائلا: (إن الموقع على عقد الإيجار هو المدعى عليه). هكذا قرر.

وفي جلسة أخرى حضر فيها المدعي أصالة (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، ولم يحضر المدعى عليه ولا من ينوب عنه، ثم جرى إفهام المدعي أصالة بأن صيغة اليمين هي: (والله العظيم إن المدعى عليه (...) استأجر محلا من فتحتين بعمارتي الواقعة بحي (...) بأجرة سنوية، قدرها خمسة وعشرون ألف ريال بتاريخ ٢٠/١٢/١٤٢٧هـ، وقد تخلف المدعى عليه عن سداد الأجرة من تاريخ ٢٠/١٢/١٤٢٨هـ حتى ٢٠/٦/١٤٣٠هـ، ومجموعها ثلاثة وثلاثون ألفاً وخمسمائة ريال، ولم يسلمني إياها المدعى عليه ولا شيئا منها، والله العظيم)، فاستعد بأدائها، فحلف قائلا: (والله العظيم إن المدعى عليه (...) استأجر محلا من فتحتين بعمارتي الواقعة بحي (...) بأجرة سنوية، قدرها خمسة وعشرون ألف ريال بتاريخ ٢٠/١٢/١٤٢٧هـ، وقد تخلف المدعى عليه عن سداد الأجرة من تاريخ ٢٠/١٢/١٤٢٨هـ حتى ٢٠/٦/١٤٣٠هـ، ومجموعها ثلاثة وثلاثون ألفاً وخمسمائة

ريال، ولم يسلمني إياها المدعى عليه ولا شيئاً منها، والله العظيم).
فبناء على ما تقدم من دعوى المدعي وكالة وإجابة المدعى عليه المتضمنة إنكاره لدعوى
المدعي وكالة، ولعدم قيام البينة على صدق دعوى المدعي، ولطلبه يمين المدعى عليه، ولعدم
قبول المدعى عليه أداءها، ولما قرره أهل العلم أن للقاضي رد اليمين على المدعي ليحلف على
ما يعلمه، ولأداء المدعي أصالة اليمين المرصودة أعلاه؛ فقد حكمت حضورياً على المدعى
عليه أن يسلم المدعي أصالة مبلغاً، وقدره ثلاثة وثلاثون ألفاً وخمسة مائة ريال، وقررت بعث
نسخة من الحكم للمدعى عليه لتقديم اعتراضه خلال ثلاثين يوماً، وفي حال مضي المدة
دون تقديمه اللائحة فإن حقه في طلب الاستئناف يسقط، ويكتسب الحكم القطعية، وجرى
النطق بالحكم في تمام الساعة الثامنة والنصف، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى
آله وصحبه، وسلم. حرر في ٠٥ / ٠٣ / ١٤٣٥هـ.

الاسْتِنَافُ

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على رسولنا محمد وآله وصحبه، أما بعد فقد اطلعنا
نحن -قضاة الدائرة الحقوقية الأولى في محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية- على المعاملة
الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة الخبر المساعد برقم ٣٣١٣١٦٤٠٣
وتاريخ ١٣/٦/١٤٣٥هـ، والمقيدة لدى المحكمة برقم ٣٥١٧٨٥٣٩٨ وتاريخ
٢٠/٦/١٤٣٥هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ (...)
المسجل برقم ٣٥١٦٩٠١٠ وتاريخ ٦/٣/١٤٣٥هـ الخاص بدعوى (...) ضد (...) في
قضية حقوقية، وقد تضمن الصك حكم فضيلته بما هو مدون ومفصل فيه. وبدراسة الصك
وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة قررنا المصادقة على الحكم، وليبانه
حرر في ٢٠/٩/١٤٣٥هـ، والله ولي التوفيق.

الرقم التسلسلي: ٢٠٤

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بنجران

رقم القضية: ٣٣٧٠٣١٩٩ تاريخها: ١٤٣٣

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة عسير

رقم القرار: ٣٥٢١٧٠٣٠ تاريخه: ١٤٣٥ / ٠٤ / ٢٠

البيّات

إجارة - معدات - طلب الأجرة - إنكار الدعوى - بينة غير موصلة - يمين النفي - رد الدعوى.

السند الشريعي أو النظامي

قول النبي صلى الله عليه وسلم: (البينة على المدعي، واليمين على من أنكر).

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه، طالبا إلزامه بتسليمه أجرة معدات ثقيلة استأجرها منه لمدة ثلاثة أشهر، ولم يسلمه أجزتها، ويعرض الدعوى على المدعى عليه أنكر صحتها، وبطلب البينة من المدعي أبرز عقد إيجار وفواتير كشف الحساب، وبعرضها على المدعى عليه أنكر صحة العقد، كما أنكر توقيعه على الفواتير، وأنكر وجود مؤسسة باسمه، فطلب المدعي يمين المدعى عليه على نفي الدعوى، فأداها طبق ما طلب منه؛ ولذا فقد حكم القاضي برد دعوى المدعي، وأخلى سبيل المدعى عليه منها، فاعترض المدعي، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بنجران، وبناءً على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بنجران برقم ٣٣٧٠٣١٩٩ وتاريخ

٢٦/١٢/١٤٣٣هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣٢٢٣٨٠٢٨ وتاريخ ٢٦/١٢/١٤٣٣هـ، وفي يوم الثلاثاء الموافق ١٣/٠٦/١٤٣٤هـ حضر المدعي وكالة (...) سعودي بالسجل ذي الرقم (...) حال كونه وكيلًا عن (...) سعودي بالسجل ذي الرقم (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بالخبر برقم (...) في ١٠/١١/١٤٣٣هـ، ووكالته تخوله حق إقامة الدعاوى وسماعها والرد عليها والإقرار والإبراء وطلب اليمين ورده والامتناع عنه وإحضار الشهود والبيّنات والطعن فيها، وتخوله حق تسلم المبالغ، كما حضر المدعى عليه وكالة (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) حال كونه وكيلًا عن (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بأبها برقم (...) في ١٢/٠٦/١٤٣٤هـ، ووكالته تخوله حق إقامة الدعاوى وسماعها والرد عليها والإقرار والإنكار والصلح والتنازل وطلب التحكيم والمطالبة بتنفيذ الأحكام وقبول الأحكام ونفيها والاعتراض على الأحكام وطلب الاستئناف وتسلم المبالغ وتسليمها.

ثم ادعى المدعي وكالة قائلاً في دعواه: (إن المدعى عليه أصالة استأجر من موكلي عدد خمس بلدوزر (نقل ثقيل جنزير) لمدة ثلاثة أشهر، اعتباراً من تاريخ ٦/٨/٢٠١١م مقابل مبلغ، وقدره تسعون ريالاً (٩٠ريالاً) للساعة الواحدة للبلدوزر الواحد، على أن يلتزم المدعى عليه بالعمل لمدة عشر ساعات باليوم، ولمدة ثلاثة أشهر من تاريخ العقد المبرم بين الطرفين، فيكون مجموع المبلغ واحداً وثمانين ألف ريال، كما أنه يطالبه بمبالغ مقدارها ثلاثة وستون ألفاً وستمائة ريال أجره معدات ثقيلة، استأجرها منه بموجب كشف حسابات لديه، وقد وصل موكلي منه خمسة عشر ألف ريال، وبقي له بذمته مائة وتسعة وعشرون ألفاً وستمائة ريال. أطلب إلزام موكل المدعى عليه تسليمها لي حالاً. هذه دعواي).

وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة أجاب قائلاً: (لا صحة لما جاء بدعوى المدعي وكالة، فلم يستأجر موكلي من موكل المدعى عليه أي معدات). هكذا أجاب، ولانتهاء وقت الجلسة فقد رفعت.

ثم في جلسة أخرى حضر المدعي وكالة، ولم يحضر المدعى عليه ولا من ينوب عنه، وبسؤال

المدعي وكالة عن بينته أبرز صورة اتفاقية عمل صادرة من (...) للتجارة والمقاولات، ونصها: (اتفاقية عمل، تم بحمد الله الاتفاق بين كل من: الطرف الأول (...)) للتجارة والمقاولات، والطرف الثاني (...) على أن يقوم الطرف الثاني بتأجير عدد ٥ بلدوزرات ١٥٥ لمدة ثلاثة أشهر، اعتباراً من تاريخ ٦/٨/٢٠١١م، مقابل مبلغ ٩٠ ريالاً للساعة الواحدة للبلدوزر الواحد، على أن يلتزم الطرف الثاني بالعمل لمدة عشر ساعات باليوم على حسب طلب الطرف الأول، ولمدة ثلاث أشهر من تاريخ العقد المبرم بين الطرفين، وفي حالة عدم التزامه بالمواعيد يخضم عن كل ساعة ٩٠ ريالاً، كما يلتزم الطرف الثاني بالتواجد أثناء العمل على حسب الساعات المحددة وعلى حسب بطاقة العمل وعلى حسب احتياج العمل، كما أنه لا يحق للطرف الثاني سحب المعدات المؤجرة للطرف الأول إلا بعد إشعاره قبل ذلك بعشرة أيام على الأقل. يلتزم الطرف الأول بسداد الإيجارات المذكورة للمعدات والمتفق عليها نهاية كل شهر، وبعد ١٥ يوماً من تاريخ تسليم الفاتورة على حسب بطاقة المعدة، كما يلتزم الطرف الأول بتوفير الديزل والأكل والسكن خلال مدة العمل للمعدة ومصاريف نقل البلدوزرات على الطرف الأول، وقد أعد هذا الاتفاق من نسختين للطرف الأول والطرف الثاني بعد أن تم الاتفاق بينهما). انتهى.

وبسؤال المدعي وكالة عن علاقة المدعي عليه (...) بهذه الاتفاقية أجاب قائلاً: (المدعي عليه (...)) هو مالك المؤسسة المذكورة). هكذا أجاب، كما أبرز المدعي وكالة أربع صور لفواتير كشف حساب صادرة من مؤسسة (...):

الأولى - صادرة برقم (...) في ١٢/١١/٢٠١١م، ونصها: (المطلوب من السادة مؤسسة (...) للتجارة والمقاولات مبلغ قدره خمسة عشر ألف وخمسة وسبعون ريالاً أجرة ١٧٣ وحدة، وسعر الوحدة مبلغ وقدره تسعون ريالاً لسيارة بلدوزر وسائقها (...))، ومبلغ وقدره أربعة وعشرون ألفاً وثلاثمائة وخمسة وأربعون ريالاً أجرة ٥, ٢٧٠ وحدة، وسعر الوحدة مبلغ وقدره تسعون ريالاً لسيارة بلدوزر وسائقها (...))، ومجموع المبلغ لهذا الكشف تسعة وثلاثون ألفاً وسبعمائة وخمسة عشر ريالاً). ومذيلة بتوقيع المسلم.

والثانية - صادرة برقم ٤١٠ في ١١/١٢/٢٠١١م، ونصها: (المطلوب من السادة

مؤسسة (...) للتجارة والمقاولات مبلغ وقدره تسعة آلاف وخمسمائة وأربعون ريالاً أجرة ١٠٦ وحدة، وسعر الوحدة تسعون ريالاً لسيارة بلدوزر وسائقها (...).

والثالثة - صادرة برقم (...) ٤٠٦ في ٨ / ١٠ / ٢٠١١ م، ونصها: (المطلوب من السادة مؤسسة (...) للتجارة والمقاولات مبلغ وقدره واحد وعشرون ألفاً ومائتان وخمسة وثمانون ريالاً أجرة ٢٣٦,٥ وحدة، وسعر الوحدة مبلغ وقدره تسعون ريالاً لسيارة بلدوزر، ومبلغ وقدره عشرون ألفاً ومائتان وخمسة ريالات أجرة ٢٢٤,٥ وحدة، وسعر الوحدة مبلغ وقدره تسعون ريالاً لسيارة بلدوزر، ومبلغ وقدره عشرون ألفاً وسبعمئة وتسعون ريالاً أجرة ٢٣١ وحدة، وسعر الوحدة مبلغ وقدره تسعون ريالاً لسيارة بلدوزر، ومجموع المبلغ لهذا الكشف مبلغ وقدره اثنان وستون ألفاً ومائتان وثمانون ريالاً).

والرابعة - صادرة برقم ٤٠٥ في ٦ / ٩ / ٢٠١١ م، ونصها: (المطلوب من السادة مؤسسة (...) للتجارة والمقاولات مبلغ، وقدره ستة آلاف ومائتان وعشرة ريالات أجرة ٦٩ وحدة، وسعر الوحدة مبلغ وقدره تسعون ريالاً لسيارة بلدوزر، ومبلغ وقدره تسعمائة وثمانية عشر ريالاً أجرة ١٠٢ وحدة، وسعر الوحدة مبلغ وقدره تسعون ريالاً لسيارة بلدوزر، ومبلغ وقدره تسعة آلاف وسبعمئة وخمسة وستون ريالاً أجرة ١٠٨,٥ وحدة، وسعر الوحدة مبلغ وقدره تسعون ريالاً لسيارة بلدوزر، ومبلغ وقدره ثمانية آلاف وعشرة ريالات أجرة ٨٩ وحدة، وسعر الوحدة مبلغ وقدره تسعون ريالاً لسيارة بلدوزر، ومجموع المبلغ لهذا الكشف مبلغ وقدره ثلاثة وثلاثون ألفاً ومائة وخمسة وستون ريالاً).

وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة أجب قائلاً: (أطلب إمهالي إلى الجلسة القادمة)، وقد رفعت الجلسة.

ثم في جلسة أخرى حضر الطرفان، وبسؤال المدعى عليه وكالة عن الاتفاقية والفواتير المقدمة من المدعي وكالة أجب قائلاً: (موكلي لا يوجد لديه مؤسسة باسم (...)، والاتفاقية المذكورة بدعوى المدعي والفواتير المقدمة منه ليست موقعة بتوقيع موكلي، ولا يعلم عنها موكلي). هكذا أجب.

وبعرض ذلك على المدعي وكالة أجب قائلاً: (أطلب يمين المدعى عليه أصالة). هكذا

أجاب، وعليه فقد أفهمت المدعي وكالة بأن يحضر موكله في الجلسة القادمة، فاستعد بذلك، وعليه فقد رفعت الجلسة.

ثم في جلسة أخرى حضر المدعى عليه أصالة (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، ولم يحضر المدعي أو من يمثله، ولطلب اليمين من المدعى عليه على أنه لا توجد مؤسسة باسم (...) باسمه، ولا توجد بينه وبين المدعى أصالة أي اتفاقية، وليس له أي توقيع على الفواتير المقدمة من المدعي، فاستعد بالحلف، ثم حلف بالله قائلاً: (والله العظيم إنه لا توجد بيني وبين المدعي أصالة أي اتفاقية، ولم أستأجر منه أي معدات ثقيلة للعمل لدي، وليس له بذمتي أي مبلغ). هكذا حلف.

ثم في جلسة أخرى حضر المدعي، ولم يحضر المدعى عليه أو من يمثله، وبعرض يمين المدعى عليه وكالة أجاب قائلاً: (أرضى يمينه).

فبناءً على ما تقدم من الدعوى، ولقوله - صلى الله عليه وسلم - : (البينة على المدعي، واليمين على من أنكر)، وليمين المدعى عليه فقد رددت دعوى المدعي وكالة، وحكمت بإخلاء سبيل المدعى عليه من هذه الدعوى.

وبعرض الحكم على المدعي قرر اعتراضه على الحكم بدون لائحة، وعليه فقد أمرت برفع المعاملة لمحكمة الاستئناف لتصديق الحكم، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر في ٢٣ / ٠١ / ١٤٣٥ هـ.

الحمد لله وحده وبعد، ففي يوم الخميس الموافق ٢٩ / ٠٣ / ١٤٣٥ هـ افتتحت الجلسة، وكانت المعاملة قد عادت من محكمة الاستئناف بعسير برقم ٣٥٦٦٠١١٥ في ٢١ / ٣ / ١٤٣٥ هـ، وبرفقها قرار الملاحظة ذات الرقم ٣٥١٧٤٧٣١ في ١٢ / ٣ / ١٤٣٥ هـ، ونص الحاجة منه: (وبدراسة الصك وصورة ضبطه وأوراق المعاملة تقرر الدائرة إعادتها لإرفاق صورة الضبط كاملة ومصدقة؛ حيث إن المرفقة ينقصها الجلسة الأخيرة وما بعدها، ولم يوقع فضيلته على الصفحة الأخيرة قبل تصويرها، ولا بد من ذلك لإكمال الدراسة. والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. قاضي استئناف (...) ختمه وتوقيعه، قاضي استئناف (...) ختمه وتوقيعه، رئيس الدائرة (...) ختمه وتوقيعه.

وعليه فقد تم إكمال اللازم تجاه ما ذكر من قبل أصحاب الفضيلة. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر في ٢٩/٣/١٤٣٥ هـ.

الاسْتِئْثَانُ

الحمد لله وحده وبعد، فقد اطلعنا نحن -قضاة الدائرة الحقوقية الأولى بمحكمة الاستئناف بمنطقة عسير- على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بنجران المكلف برقم ٣٥٦٦٠١١٥ وتاريخ ٤/٤/١٤٣٥ هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة (...) برقم ٣٥١٢٧٩١٩ وتاريخ ٢٥/١/١٤٣٥ هـ، الخاص بدعوى (...) ضد (...) بشأن مطالبة مقاولات معمارية، وحيث سبق دراسة الصك وصورة ضبطه وأوراق المعاملة، وبالاطلاع على ما أجاب به فضيلته، وألحقه بالضبط والصك بناءً على قرارنا ذي الرقم ٣٥١٧٤٧٣١ في ١٢/٣/١٤٣٥ هـ تقرر الدائرة الموافقة على الحكم بعد الإجراء الأخير. والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه، وسلم.

تسليم الأجرة

مجموعتنا الأحكام من القضايا
لعام ١٤٣٥هـ

الرقم التسلسلي: ٢٠٥

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمكة المكرمة

رقم القضية: ٣٣١٣٠٣٢ تاريخها: ١٤٣٣

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة

رقم القرار: ٣٥٣٢٣٦٥٢ تاريخه: ١٤٣٥/٠٧/٢١

المفتي

إجارة - محل تجاري - انتهاء مدة العقد - ماطلة في الإخلاء - صدور حكم به - طلب الشرط الجزائي - ضعف الأجرة اليومية - قرار قسم الخبراء - تقدير أجرة المثل - زيادتها عن الشرط - إلزام بدفع الأجرة مضاعفة.

السند الشرعي أو النظامي

- ١- قوله تعالى: ﴿بِأَيْهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾.
- ٢- قوله صلى الله عليه وسلم: (المسلمون على شروطهم إلا شرطاً حرم حلالاً أو أحل حراماً).

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه، طالبا إلزامه بتسليمه ضعف أجرة العقار من تاريخ انتهاء عقد الأجرة المبرم بينهما إلى تاريخ إخلائه للعقار، وذلك لمماطلته في الإخلاء بعد تبليغه برفع الأجرة ووجود شرط في العقد يلزمه بالأجرة مضاعفة، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أقر بصحتها، ودفع ببطان الشرط؛ لأن مماطلته كانت بسبب وجود نزاع بين الطرفين على زيادة الأجرة منظور قضاء، ونظراً لأن المدعى عليه أقر بالعقد والمدة وتبلغه برفع الأجرة، ولأن الأصل صحة الشروط، ولأنه جرى تقدير أجرة المثل للعقار بواسطة أهل الخبرة، فاتضح أنها تزيد على المبلغ المدعى به؛ لذا فقد حكم القاضي بإلزام المدعى عليه بدفع ضعف الأجرة اليومية المذكورة في عقد التأجير من تاريخ انتهاء العقد حتى إخلاء

العقار، فاعترض المدعى عليه، وصدق على الحكم من الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بمكة المكرمة، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٣١٣٠٣٢ وتاريخ ٣٣١٣٠٣٢/٠٤/٠١ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣٣٢٥٩٩ وتاريخ ٣٣٣٢٥٩٩/٠٤/٠١ هـ، وفي يوم الاثنين ١٢/٤/١٤٣٣ هـ افتتحت الجلسة الساعة الحادية عشرة والنصف صباحاً، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بصفته وكياً عن (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بشرق الرياض برقم ٣٣٤٣٧٤ في ٦/٢/١٤٣٣ هـ، وله فيها حق المرافعة والمدافعة والإنكار وحضور الجلسات.

وادعى على الحاضر معه (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) قائلاً في دعواه عليه: (لقد استأجر المدعى عليه من موكلي ثلاثة محلات تجارية في السوق الكائن بـ (...) بمكة المكرمة والمسمى (...)) (١) بقيمة إيجارية سنوية لمجموع المحلات، قدرها مائتان وثلاثة وسبعون ألفاً وسبعمائة وخمسة ريالات، وهذا المبلغ هو قيمة الإيجار السنوي لهذه المحلات مع نسبة ١٠٪ من قيمة الإيجار كخدمات عامة، وذلك للمدة من ١/١/١٤٣٢ هـ حتى ٣٠/١٢/١٤٣٢ هـ، وقد تم تبليغه برفع القيمة الإيجارية قبل ستين يوماً من انتهاء العقد، إلا أن المدعى عليه لم يرد في البقاء أو الإخلاء، مع العلم أن العقد ينص على أن المستأجر هو الذي يخاطب المستثمر بطلب التجديد، وما زال المدعى عليه باقياً في المحلات، وقد تم الحكم عليه بالإخلاء بتاريخ ١٠/٢/١٤٣٣ هـ، ولم يكتسب الحكم القطعية لذلك؛ فموكلي يطلب من المدعى عليه دفع الأجرة بمقدار ضعف معدل الإيجار اليومي المبني على الإيجار السنوي في العام الماضي على حسب ما نصت عليه المادة الثالثة عشرة من العقد المبرم بين الطرفين، وهو عبارة عن مبلغ وقدره ألف وخمسة مائة واثمان وعشرون ريالاً لكل يوم. هذه دعواي).

وبعرض الدعوى على المدعى عليه أجاب قائلاً: (ما ذكره المدعي في دعواه من استتجاري

للمحلات المذكورة في الدعوى بالقيمة المذكورة والتاريخ والمدة المذكورة هذا صحيح، أما ما ذكره من أنه تم تبليغي برفع القيمة الإيجارية فهذا صحيح، ولكنه في آخر يوم من المهلة المتفق عليها بالعقد أرسل خطاباً يذكر فيه زيادة الإيجار للسنة القادمة إلى سبعمائة واثنين وسبعين ألف ريال، ولم تتمكن من الإجابة بالموافقة من عدمها، وقد طلبت منه المفاوضة في الموضوع ومماثلة الإيجار مع بقية المعارض المجاورة لنا والمطابقة في نفس المساحة والموقع، وقد تقدمت بدعوى لدى الشيخ (...). القاضي بهذه المحكمة، وذلك بتاريخ ٢٥ / ١١ / ١٤٣٢ هـ لطلب رفع الضرر المتمثل في زيادة الإيجار وإبقاء العقد على ما هو عليه. هكذا أجاب.

وبطلب العقد المبرم من المدعي وكالة أبرز صورة منه، وبالاطلاع عليه وجدته برقم ١٠٥٢ / ٣٢٠٦٦ / ١٠٨٤ / ١٠٨٦ / ١٠٨٨ في ٢٣ / ١ / ١٤٣٢ هـ، ويتضمن استئجار المدعى عليه من المدعي أصالة للمحلات المذكورة في الدعوى بقيمة إيجارية، قدرها مائتان وثلاثة وسبعون ألفاً وسبعمائة وسبعة وخمسون ريالاً.

وبعرض ذلك على المدعى عليه أصالة صادق عليه، وقرر قائلاً: (هذا العقد صحيح، وهو المبرم بيني وبين المدعي، وأصل هذا العقد موجود لدي). هكذا قرر، ولانتهاء وقت الجلسة فقد رفعت.

وفي يوم الاثنين الموافق ١١ / ٩ / ١٤٣٣ هـ افتتحت الجلسة الساعة الثانية ظهراً، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بصفته وكياً عن (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بشرق الرياض برقم ٦٨٢ / ٣٣٢٦٠٦٨٢ في ٦ / ٩ / ١٤٣٣ هـ، وله فيها حق المرافعة والمدافعة والإقرار والإنكار حال حضور (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بصفته وكياً عن (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بجنوب جدة برقم ٤٠٤٢٢ في ١٧ / ١١ / ١٤٣٢ هـ، الجلد ٣٥٩٤، وله فيها حق المرافعة والمدافعة وحضور الجلسات.

وقد قرر المدعي وكالة قائلاً: (لقد تم إخلاء العقار محل الدعوى من قبل المدعى عليه أصالة في ٢٢ / ٧ / ١٤٣٣ هـ، تنفيذاً للصك المذكور في الجلسة الماضية؛ حيث تم تصديق الحكم من محكمة الاستئناف؛ لذلك فموكلي يطلب إلزام المدعى عليه بدفع أجرة المحلات

للمدة المذكورة من ١/١/١٤٣٣ هـ حتى ٢٢/٧/١٤٣٣ هـ، وهي مائتا يوم ويوم واحد، وذلك بأجرة يومية، قدرها سبعمائة وستون ريالاً وثلاث وأربعون هللة، إضافة إلى ما اشترطه موكلي على المدعى عليه من دفع أجرة يومية تعدل الأجرة المتفق عليها، وذلك عند تأخر المدعى عليه عن دفع الأجرة، ومجموع المبلغ الذي يطالب فيه موكلي هو ثلاثمائة وخمسة آلاف وستمائة وخمسة وتسعون ريالاً). هكذا قرر.

وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة أبرز جواباً مكتوباً، وبالاطلاع عليه وجدت نصه كما يلي:

(أولاً- إن الشرط الجزائي الذي يستند عليه المدعي في دعواه شرط باطل كون منشئه غير صحيح؛ حيث إن روح المادة (١٣) من العقد المبرم بين المدعي وموكلي تؤكد بأن مضمون الشرط لا ينشأ كحق إلا في حالة تأخر موكلي كمستأجر عن إخلاء العين المؤجرة في الميعاد المقرر للإخلاء (المستند ١)، وفي حالة موكلي فإنه لم يتقرر ويتوجب إخلاؤه إلا بموجب حكم شرعي، وهو الحكم ذو الرقم ٣٣٨٣٥٣٨ في ١٥/٢/١٤٣٣ هـ الصادر من فضيلة الشيخ (...). القاضي بهذه المحكمة، وقد قام موكلي بالإخلاء فور تقدم المدعي بطلب تنفيذ حكم الإخلاء بعد اكتساب الحكم القطعية، وبذلك يتأكد لفضيلتكم بأن موكلي قام بالإخلاء في وقته وبحكم شرعي.

ثانياً- إن المدة التي يدعي المدعي أن موكلي لم يقم بالإخلاء فيها هي مدة نظامية تعطي الحق لموكلي البقاء في العين المؤجرة؛ حيث إن موكلي قد تقدم بدعوى قضائية لدى هذه المحكمة بطلب رفع الضرر عنه بسبب رفع المدعي الأجرة بشكل فاحش لا يقره الشرع الحنيف؛ أي أن موكلي لجأ للشرع، وطيلة مدة بقاء القضية منظورة في الشرع، فإن حق موكلي في البقاء في العين المؤجرة له ثابت، ويثبت في الحين نفسه أنه لم يكن مماًطلاً أو متهرباً من حق المدعي، حتى يقع تحت طائلة الشرط الجزائي، ويؤكد تأكيداً لا يقبل الشك بأنه بتقديم موكلي للشرع لرفع الضرر عنه يعد العقد سارياً كون موكلي لم يرفض التجديد، وأنه موافق على التجديد، ولكن بشرط رفع الضرر عنه، وقد أبدى موكلي رغبته في التجديد، ولكن بنفس القيمة السابقة ونفس العقد، وليس عقداً جديداً يرغب عليه موكلي إرغاماً، وإلا يلحق به

أضرار. وهذا ما لا يقبل به الشرع الحنيف.

ثالثاً - إن المدعي وأثناء نظر القضية ألحق أضراراً بموكلي؛ حيث كان المدعي يتعمد إيذاء موكلي ومضايقته، فقد كان يفصل التيار الكهربائي مرة، ومرة يرسل إلى محل موكلي حراساً من الجنسية (...). للمضايقة، وقد قام بوضع لوحة مكتوب عليها للإيجار، مع أن القضية منظورة لدى الوجه الشرعي، وهذا يدل على أن المدعي يحمل سوء النية.

رابعاً - إن المدعي ليس له حق في هذا الشرط، وإن حقه فقط هو أجرة المثل، طيلة مدة بقاء موكلي في المحل أثناء نظر الدعوى وحتى تاريخ الإخلاء، وذلك بعد تقديره من هيئة النظر في هذه المحكمة، وهم من يقومون بتقدير أجرة المثل، وغير ذلك فإنه لا حق للمدعي بمطالبته، وهذا ما جاء في قرار اللجنة الدائمة للبحوث والإفتاء كما يلي: (الشرط الجزائي الذي يجري اشتراطه في العقود شرط صحيح معتبر، يجب الأخذ به، ما لم يكن هناك عذر في الإخلال بالالتزام الموجب له يعد شرطاً، فيكون العذر مسقطاً لوجوبه حتى يزول، وإذا كان الشرط الجزائي كثيراً عُرفاً، بحيث يُراد به التهديد المالي، ويكون بعيداً عن مقتضى القواعد الشرعية؛ فيجب الرجوع في ذلك إلى العدل والإنصاف على حسب ما فات من منفعة، أو لحق من مضرة. ويرجع تقدير ذلك عند الاختلاف إلى الحاكم الشرعي عن طريق أهل الخبرة والنظر؛ عملاً بقوله تعالى: ﴿وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ﴾ [النساء: ٥٨]، وقوله سبحانه: ﴿وَلَا يَجْرِمَنَّكُمْ شَنَاٰنُ قَوْمٍ عَلَىٰ أَلَّا تَعْدِلُوا أَعْدِلُوا هُوَ أَقْرَبُ لِلتَّقْوَىٰ﴾ [المائدة: ٨]، وبقوله صلى الله عليه وسلم: (لا ضرر ولا ضرار). انتهى.

وبعرض ذلك على المدعي وكالة قرر قائلاً: (أطلب مهلة لعرض ذلك على موكلي والإجابة في الجلسة القادمة). هكذا قرر، ولطلب المدعي وكالة فقد رفعت الجلسة.

وفي يوم الأربعاء الموافق ٢١/٠٦/١٤٣٤ هـ افتتحت الجلسة الساعة العاشرة والنصف صباحاً، وفيها حضر المدعي وكالة المرصودة هويته ووكالته سابقاً حال حضور المدعي عليه أصالة، وبسؤال المدعي وكالة عما طلب مهلة لأجله قرر قائلاً: (ليس لدى موكلي رد على ما ذكره المدعي عليه، وموكلي يطلب الفصل في القضية، وليس لديه أي إضافات). هكذا أجاب.

فجرى سؤال المدعى عليه عن الأجرة اليومية على حسب العقد المبرم بينه وبين المدعى، فقرر قائلاً: (إن الأجرة اليومية هي مبلغ، وقدره سبعمائة وستون ريالاً وثلاث وأربعون هللة). هكذا قرر.

وبسؤال المدعى عليه أصالة: (هل وافقت على طلب المدعي أصالة برفع الأجرة بعد التبليغ بذلك؟)، فأجاب قائلاً: (لم أوافق على ذلك، ولم أقم بالإخلاء بعد انتهاء المدة). هكذا أجاب.

وبسؤال المدعي وكالة: (متى قام المدعى عليه بالإخلاء؟)، فأجاب قائلاً: (في ٢١/٧/١٤٣٣ هـ)، فجرى عرض الصلح على الطرفين، فأصر المدعي وكالة على طلبه.

فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، وبما أن المدعى عليه قد أقر بصحة دعوى المدعي وكالة من قيامه باستئجار المحلات المذكورة في الدعوى بالقيمة والتاريخ والمدة المذكورة، وأنه تبلغ برفع القيمة الإيجارية، وهو بحالته المعتبرة شرعاً؛ فقد ثبت لدي هذا الإقرار، وبعد الاطلاع على العقد المبرم بين الطرفين ولمصادقة المدعى عليه على ما جاء فيه، ولإقرار المدعى عليه وكالة على أنه تم إخلاء المحلات بتاريخ ٢١/٧/١٤٣٣ هـ، وبما أن المدة التي يطلب المدعي فيها الأجرة هي مائة وتسعة وتسعون يوماً بناءً على تقويم أم القرى، ولتضمن العقد الذي صادق عليه الطرفان بالتزام المستأجر بدفع إيجار يومي عن كل يوم تأخير بعد نهاية العقد ضعف معدل الإيجار المبني على الإيجار السنوي الساري المعقول، ولإقرار المدعى عليه سابقاً بتبلغه برفع القيمة الإيجارية، وأن الأجرة اليومية بناءً على العقد هي سبعمائة وستون ريالاً وثلاث وأربعون هللة)، ولقوله تعالى: ﴿بِتَأْيُهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾ وقوله -صلى الله عليه وسلم-: (المسلمون على شروطهم إلا شرطاً حرم حلالاً أو أحل حراماً)، ولأن الأصل في العقود والشروط الصحة؛ لذلك كله فقد ألزمت المدعى عليه أصالة بأن يدفع للمدعي الأجرة المستحقة من المحلات المذكورة في الدعوى من تاريخ ١/١/١٤٣٣ هـ حتى ٢١/٧/١٤٣٣ هـ، وهي ضعف الأجرة اليومية المذكورة في عقد التأجير، وقدرها ثلاثمائة ألف وألفان وستمائة وواحد وخمسون ريالاً وأربع عشرة هللة، وبذلك حكمت.

وبعرض الحكم على الطرفين قرر المدعي وكالة القناعة بذلك، وأما المدعى عليه فقرر عدم القناعة، ويطلب الاستئناف بلائحة اعتراضية، فأفهمته بمراجعتنا في يوم الأربعاء ٢٨/٦/١٤٣٤ هـ لتسلم نسخة الحكم وإبداء معارضته عليه، كما أفهمته أن مدة الاعتراض ثلاثون يوماً من هذا التاريخ، وأنه إن لم يعده خلالها فإنه حقه في الاعتراض يكون ساقطاً، ويكتسب الحكم القطعية، ففهم ذلك، وانتهت الجلسة الساعة الحادية عشرة. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر في ٢١/٦/١٤٣٤ هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده وبعد، وفي يوم الاثنين ٢٦/١٠/١٤٣٤ هـ افتتحت الجلسة، وقد عادت المعاملة من محكمة الاستئناف بالخطاب ذي الرقم ٣٤٣٠٣٨١٢ في ١١/١٠/١٤٣٤ هـ، وبرفقها القرار ذو الرقم ٣٤٣٢٥٠٧٢ في ٢٣/٩/١٤٣٤ هـ، ونص الحاجة منه: (وبدراسة الحكم وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقرر إعادتها لفضيلته لملاحظة أن المدعى عليه ذكر في لائحته الاعتراضية ما يوجب إعادة النظر، ومنها الفقرة الرابعة، وأيضاً ألا يرى فضيلته أن يقدر الأجرة التي حصل فيها الخلاف على حسب العرف والعادة بأجرة المثل براءة للذمة، وحتى يحصل العدل في ذلك، ويكون الحكم بالأجرة لما تستحقه العين فعلاً في التاريخ المذكور). انتهى.

فعليه أوجب أصحاب الفضيلة بخصوص ما ذكره المدعى عليه في اللائحة الاعتراضية، ومنها الفقرة الرابعة فقد سبق اطلاعي على اللائحة، وتم التهميش عليها بأنني لم أجد فيها ما يؤثر على ما حكمت به، ونزولاً إلى رغبة أصحاب الفضيلة فقد جرى اطلاعي على الفقرة الرابعة من اللائحة الاعتراضية مرة أخرى، وأوجب على ما ذكره المدعى عليه بأن المدعى لم يذكر هذا الأمر في إجابته على الدعوى، كما أنه لا يخفى على أصحاب الفضيلة بأن الدعوى المنظورة لدي هي دعوى مطالبة بأجرة، وما ذكره المدعى عليه دعوى مستقلة بخصوص الضرر الذي لحق به، وبإمكان المدعى عليه التقدم بدعوى مستقلة ومطالبة المدعى أصالة بذلك.

وأما ما ذكره أصحاب الفضيلة بخصوص النظر في تقدير الأجرة على حسب العرف والعادة فالجواب عليه بأن المعتبر هو العقد المبرم بين الطرفين، وبالنظر إلى الأسباب التي تم الاعتماد عليها في الحكم لم يظهر لي وجاهة ما ذكره أصحاب الفضيلة.

وعليه فإنني لا زلت على ما حكمت به، وأمرت بإلحاق ذلك على صكه وسجله وإعادة المعاملة لمحكمة الاستئناف لتدقيق الحكم على حسب المتبع. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر في ٢٦ / ١٠ / ١٤٣٤هـ.

الحمد لله وحده وبعد، وفي يوم الاثنين الموافق ١ / ١ / ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة، وقد عادت المعاملة من محكمة الاستئناف بالخطاب ذي الرقم ٣٤٣٠٣٨١٢ في ١٩ / ١٢ / ١٤٣٤هـ، وبرفقها القرار ذو الرقم ٣٤٣٧٨٢٥٩ في ٤ / ١٢ / ١٤٣٤هـ، ونص الحاجة منه: (وبدراسة الحكم وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقرر بالأكثرية إعادتها لفضيلة حاكمها للملاحظة ما يلي: إذا كان الشرط الجزائي أكثر من الثلث فهل يؤثر على الشرط أم هو حد الإجحاف في الشرط؟ ولا يخفى على فضيلته بأن الإخلاء فيه ملاسبات هل المدعي تقدم بدعوى طلب الإخلاء، وبسببها تم الإخلاء، فيكون المدعى عليه هو الراض للإخلاء، فينطبق عليه الشرط، أو كما قرر فضيلته في الصك، وأن المدعي هو المستأجر (...). إلى آخره، ولأجل تلك الملاسبات يكون الحق والعدل هو مقصد القضاء في تقرير الأجرة على حسب العرف، فلا يعمل بالعقد القديم، فلا تحسب الأجرة كما كانت ولا بالشرط الجزائي الذي لم تتم دراسته كاملة وانطباقه على القضية؟). انتهى.

فعليه أوجب أصحاب الفضيلة بأن العقد المبرم بين الطرفين قد صادق عليه المدعى عليه، وليس لدي إشكال في صحته، وأما موضوع الملاسبات في الإخلاء ضمن حق المدعى عليه التقدم بالمطالبة في التعويض إن ثبتت هذه الملاسبات، وعليه فإنه لم يظهر لي خلاف ما أجرته، وأمرت بإلحاق ذلك على صكه وسجله وإعادة المعاملة لمحكمة الاستئناف لتدقيق الحكم على حسب المتبع. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر في ٠١ / ٠١ / ١٤٣٥هـ.

الحمد لله وحده وبعد، ففي يوم الأربعاء الموافق ٠١ / ٠٧ / ١٤٣٥هـ افتتحت

الجلسة، وقد عادت المعاملة من محكمة الاستئناف بالخطاب ذي الرقم ٣٤٣٠٣٨١٢ في ٢٢/١/١٤٣٥هـ، وبرفقها القرار ذو الرقم ٣٥١١٩٥٧١ في ١٨/١/١٤٣٥هـ، ونص الحاجة منه: (وبدراسة الحكم وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقرر إعادتها لفضيلته ملاحظة أن على فضيلته تكليف أهل الخبرة لتقدير الأجرة؛ لكي يتسنى لنا معرفة واقع الحال، وهل الفارق كبير أو هو قريب؟). انتهى.

عليه فقد سبقت الكتابة منا لهيئة النظر بخطابنا ذي الرقم ٣٤٣٠٣٨١٢ في ٢/٢/١٤٣٥هـ، وذلك لإكمال اللازم حيال ما طلبه أصحاب الفضيلة، فوردنا الجواب منهم برقم ٣٤٣٠٣٨١٢ في ٢٠/٦/١٤٣٥هـ، والمتضمن أنه تم إكمال اللازم بموجب القرار المرفق بالمعاملة، وبالاطلاع على القرار وجدت نص الحاجة منه عليه، فقد جرى الطلوع على المحلات الكائنة بمكة المكرمة حي (...). سوق (...). بحضور وكيل المدعي فقط، وحيث أحضر المدعي وكالة مساحة المحلات المؤجرة، وهي (١١٩ يوماً) - وهو مبلغ فإننا نرى أن الأجرة المستحقة للمدة المذكورة أعلاه - وهي (١١٩ يوماً) - وهو مبلغ ثلاثمائة وأربعة آلاف وخمسمائة وثمانين ريالاً وست وخمسين هللة (٣٠٤٥٨٠.٥٦ ريال). هذا ما جرى تقريره). انتهى. ومذيل القرار بتوقيع عضوي هيئة النظر (...). (...).؛ عليه ولأنه جرى إكمال اللازم حيال طلب أصحاب الفضيلة فقد أمرت بضبط ذلك وإحاقه بصكه وسجله وإعادة المعاملة لمحكمة الاستئناف على حسب المتبع. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر في ٠١/٠٧/١٤٣٥هـ.

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فقد جرى منا نحن -قضاة الاستئناف بالدائرة الحقوقية الثالثة بمحكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة -الاطلاع على الصك الصادر من فضيلة الشيخ (...). القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة، والمسجل بعدد ٣٤٢٥٤٢٠٦ وتاريخ ٢٨/٦/١٤٣٤هـ، والمتضمن دعوى (...). ضد (...). والمحكوم فيه بما دون باطنه. وبدراسة الحكم وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية تقرر الموافقة على الحكم بعد الإجراء الأخير، والله الموفق. وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم.

الرقم التسلسلي: ٢٠٦

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالرياض

رقم القضية: ٣٣٣٤١٠٨٠ تاريخها: ١٤٣٣

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة الرياض

رقم القرار: ٣٥٣٢١٨٣٠ تاريخه: ١٤٣٥ / ٠٧ / ٢٠

المفاتيح

إجارة - محلات تجارية - طلب الأجرة - دفع بعدم تسلم العين - شهادة شهود عدول - ثبوت تسلم العين - إلزام بدفع الأجرة.

السِّندُ الشَّرْعِيُّ أَوْ النَّظَامِيُّ

قوله تعالى: ﴿يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾.

مُلخَصُ الدَّعْوَى

أقامت المدعية دعوها ضد المدعى عليه، طالبة إلزامه بتسليمها أجرة محلات تجارية استأجرها منها، وقد حلت الأجرة ولم يسلمها للمدعية، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أقر بعقد الإجارة، ودفع بأن المدعية لم تسلمه المحلات، ولم يعمل بها، ولذلك فهو غير مستعد بتسليمها الأجرة، وبطلب البينة من وكيل المدعية أحضر شاهدين معدلين شرعاً، فشهدا على نفي ما دفع به المدعى عليه؛ ولذا فقد حكم القاضي على المدعى عليه بأن يسلم للمدعية المبلغ المدعى به، فاعترض المدعى عليه، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بالرياض، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالرياض المساعد برقم ٣٣٣٤١٠٨٠ وتاريخ ١٤٣٣/٠٥/١٧ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣٩٢٩٧٣٧ وتاريخ ١٤٣٣/٠٥/١٧ هـ،

وفي يوم الاثنين الموافق ٠٨ / ٠٤ / ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة (١٢:٠٠)، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بصفته وكيلًا عن (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية ببريدة ذات الرقم ٣٣٤٨٠٠٦٧ في ٢٦ / ١٢ / ١٤٣٣هـ، والمخول له فيها بحق المرافعة والمدافعة وسماع الدعاوى والرد عليها والإقرار والإنكار، ولم يحضر المدعى عليه (...) ولا من ينوب عنه، ولم يرد ما يفيد تبليغه، وقد وردنا خطاب مركز شرطة الشفا بدون رقم، والمتضمن تعذر تبليغ المدعى عليه (...). كما أن المدعي لا يعرف سكن المدعى عليه. انتهى. وبناء عليه واستنادًا للمادة ١٨ ط من نظام المرافعات الشرعية؛ لذا فقد قررت الكتابة لإمارة المنطقة للبحث عن سكن المدعى عليه، وبه رفعت الجلسة.

وفي يوم الأحد الموافق ٠٢ / ٠٧ / ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة (١١:٣٠)، وكان الوقت المحدد لها هو الساعة (١١:٠٠)، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بصفته وكيلًا عن (...) بالوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية ببريدة برقم ٢٣٥٠٩ بتاريخ ١٣ / ٦ / ١٤٢٧هـ، الجلد ٢٢١٠، والمخول له فيها بالمطالبة والمداعاة والمخاصمة وسماع الدعوى والرد عليها، ولم يحضر المدعى عليه (...). ولا من ينوب عنه، ولم يرد ما يفيد تبليغه، هذا وقد جرى الإعلان عن طلب حضور المدعى عليه لموعد هذه الجلسة في جريدة (...)، العدد (...). والتاريخ ١١ / ٦ / ١٤٣٤هـ، إلا أنه لم يحضر؛ لذا فقد أذنت للمدعي وكالة بتقديم دعواه.

فادعى قائلًا: (أدعي على الغائب عن المجلس الشرعي (...)) (...) الجنسية بموجب الإقامة ذات الرقم (...).؛ إذ إنه استأجر من موكلتي أربعة محلات في العمارة المملوكة (...) والمؤجرة عليها منه، استأجرها المدعى عليه منها لمدة ثلاث سنوات، تبدأ من تاريخ ٢٠ / ١٠ / ١٤٣٢هـ بأجرة للسنة الأولى، قدرها مائة وثمانون ألف ريال، وللسنة الثانية قدرها مائتان وستة عشر ألف ريال، وللسنة الثالثة قدرها مائتان وستة عشر ألف ريال، سلم منها تسعون ألف ريال، وحل في ذمته إلى تاريخ اليوم من الأجرة ثلاثمائة وستة آلاف ريال، لم يسدها. أطلب في دعواي هذه سؤال المدعى عليه وإلزامه بسداد هذا المبلغ. (هذه دعواي).

وبسؤاله: هل لديه بينة؟ قال: (نعم)، واستعد بإحضارها في الجلسة القادمة، وبناء عليه فقد تم رفع الجلسة.

ثم في جلسة أخرى حضر (...) المدونة هويته سابقاً بصفته وكيلًا عن (...) سعودية بالسجل المدني ذي الرقم (...)، وذلك بموجب صك الوكالة الصادر من كتابة العدل الثانية بريدة برقم ٣٤١٠٣٤٩٠٤ في ٣٠/٠٧/١٤٣٤هـ، والمخول له فيها بالمرافعة والمدافعة وسماع الدعاوى والرد عليها والإقرار والإنكار والصلح والتنازل والإبراء وطلب اليمين، وحضر لحضوره (...) سعودي بالسجل المدني ذي الرقم (...) بصفته وكيلًا عن (...) الجنسية بموجب الرخصة ذات الرقم (...)، وذلك بموجب صك الوكالة الصادر من كتابة العدل الثانية بجنوب الرياض برقم ٣٤١٢٤٦١٢ في ٠٣/٠٢/١٤٣٤هـ، والمخول له فيها بالمرافعة والمدافعة وسماع الدعاوى والإقرار والإنكار والإبراء وطلب اليمين.

وبعرض دعوى المدعي وكالة على المدعى عليه وكالة أجاب قائلاً: (ما ذكره المدعي وكالة من أن موكلي استأجر من موكلته المحلات المذكورة بالأجرة المذكورة وللمدة المذكورة، وأن موكلي سلم لموكلته المبلغ المذكور -صحيح، وموكلي يرفض سداد المبلغ؛ وذلك لأن موكلي اشترط على المدعية تسليم المحلات خالية، إلا أن المدعية لم تسلم لموكلي المحلات مطلقاً، ولم يعمل موكلي بها حتى تاريخه، وبهذا فليس لها في ذمة موكلي أي مبلغ. هذا ما لدي).

وبعرض ذلك على المدعي وكالة قال: (ما دفع به المدعى عليه وكالة غير صحيح؛ فالمدعى عليه تسلم المحلات، ونص على هذا في العقد في المادة السابعة والتي تنص على أنه تسلم المحلات. هذا ما لدي).

وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة قال: (إن العقد نص على أن موكلي تسلم المحلات، ولكن لما ذهب موكلي للمحلات وجد أنها ليست خالية. هذا ما لدي).

وبسؤال المدعي وكالة عن بينته على تسليم المحلات قال: (لدي البينة)، وأحضر معه (...) (...) الجنسية بالرخصة ذات الرقم (...)، وطلب سماع ما لديه من شهادة، وبسؤاله قال: (أشهد لله بأنني حضرت شاهداً في العقد المبرم بين المدعية والمدعى عليه، وقد تم كتابة العقد بينهما على أن يستأجر المدعى عليه من المدعية المحلات في بريدة، وتسلم المدعى عليه

المحلات، وعمل بها لمدة ستة أشهر، ثم أغلق المحل، واتصل بي شخص يكنى بأبي (...)، وقال إن: (...). يطلب تخفيض الأجرة. هذا ما لدي من شهادة، وأشهد الله بها).

وبعرض الشاهد وما جاء في شهادته على المدعى عليه وكالة قال: (أما الشاهد فلا أعلم عن حاله، وأما ما جاء في شهادته فأطلب إمهالي لعرضها على موكلي)، واستعد بإحضار الجواب في الجلسة القادمة.

وبسؤال المدعي وكالة قال: (لدي البينة)، واستعد بإحضارها في الجلسة القادمة، وبناء عليه فقد تم رفع الجلسة.

ثم في جلسة أخرى حضر المدعي وكالة (...) المدونة هويته ووكالته سابقا، وحضر لحضوره المدعى عليه وكالة (...) المدونة هويته ووكالته سابقا، وأحضر المدعي وكالة معه (...) (...) الجنسية بموجب الإقامة ذات الرقم (...) (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...).، وطلب سماع ما لديهما من شهادة.

وبسؤالهما عما لديهما من شهادة بعد تفريقهما قال الشاهد الأول (...): (أشهد الله أنني كنت مع المدعى عليه (...) ووكيل المدعية (...) في المطعم الذي استأجره (...) من وكيل المدعية، وقال المدعى عليه: إنني سأسلم لوكيل المدعية قيمة إيجار المطعم لستة أشهر، وكان هذا الكلام قبل سنة وستة أشهر تقريبا، والمطعم يقع على طريق (...) في بريدة، والمدعى عليه تسلم المطعم المذكور، وقام بتشغيله. هذا ما لدي، وأشهد الله على ذلك).

وبسؤال الشاهد الثاني (...) قال: (والدي هو المالك للعقار المتنازع على أجرته؛ حيث إنه أجره للمدعية، وأنا وكيله في إدارة أمواله، وأشهد الله أنني سبق أن اجتمعت بوكيل المدعية والمدعى عليه في المطعم محل (...) الواقع على طرق الملك (...) في بريدة، وقد عرف المدعى عليه بنفسه أنه هو من استأجر المطعم من وكيل المدعية، وطلب مني المدعى عليه أن يستأجر المطعم لمدة ثمانية عشر عاما، ورفضت ذلك، والمدعى عليه تسلم المطعم، وقام بتشغيله، والمدعية سلمت لي الأجرة إلى تاريخ ١٥ / ٤ / ١٤٣٥ هـ، وهي تسدد لي الأجرة في أوقاتها. هذا ما لدي، وأشهد الله على ذلك).

وبعرض الشاهدين وما جاء في شهادتهما على المدعى عليه وكالة قال: (أما الشاهدان فلا

أعلم عن حالهما، وأما ما جاء في شهادتهما فغير صحيح، وما جاء في شهادة الشاهد (...) غير صحيح أيضا. هذا ما لدي).

وبسؤال المدعي وكالة قال: (لدي مزكون، أطلب إمهالي لإحضارهم. هذا ما لدي)، وقال الشاهد (...): (إنني مندوب عن شركة (...) بمنطقة القصيم، وقد وردت للمدعى عليه في المطعم محل الدعوى أرزاً، والمدعى عليه قد أجر المطعم المذكور على شخص آخر. هذا ما لدي).

وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة قال: (ما ذكره غير صحيح)، وبناء عليه فقد تم رفع الجلسة.

ثم في جلسة أخرى حضر المدعي وكالة (...) المدونة هويته ووكالته سابقا، وحضر لحضوره المدعى عليه وكالة (...) المدونة هويته ووكالته سابقا، وبسؤال المدعي وكالة عما استمهل من أجله أحضر كلا من (...) (...) الجنسية بموجب رخصة الإقامة ذات الرقم (...)، و (...) (...) الجنسية بموجب رخصة الإقامة ذات الرقم (...)، و (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، و (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، وطلب المدعى عليه سؤالهم عما لديهم، وبسؤالهم قال (...) و (...): (نشهد بالله بعدالة الشاهد (...)).

وبسؤال (...) و (...) قالوا: (نشهد بالله بعدالة الشاهد (...))، وقال المدعي وكالة: (إن المبلغ الذي أطلب به هو مبلغ قدره خمسمائة واثان وعشرون ألف ريال، ويمثل الأجرة المستحقة إلى تاريخ ٢٠ / ١٠ / ١٤٣٥ هـ. هذا ما لدي).

وبناء على ما سبق من الدعوى والإجابة، ولقوله تعالى: ﴿يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾، وبما أن المدعي وكالة قد أقر بصحة عقد الأجرة ودفع بعدم استلام العين المؤجرة، وبما ان المدعي قد قدم بينته المعدلة شرعا على نفي ما دفع به المدعى عليه وكالة، وأن المدعى عليه أصالة قد تسلم العين المؤجرة؛ لذلك كله فقد حكمت على المدعى عليه أصالة بأن يسلم للمدعية أصالة المبلغ المدعى به، والذي قدره خمسمائة واثان وعشرون ألف ريال. وبعرض الحكم على المدعى عليه وكالة قرر عدم القناعة، وطلب رفع معاملته إلى محكمة

الاستئناف، فأجبتة لطلبه، وأفهمته بأنه سوف يسلم له صورة من نسخة الحكم يوم الاثنين الموافق ١٧ / ٠٤ / ١٤٣٥ هـ، وأن له مهلة ثلاثين يوماً لتقديم لائحته، فإذا انتهت المهلة ولم يتقدم بلائحته سقط حقه في الاعتراض، وأصبح الحكم نافذاً، وبه ختمت الجلسة الساعة (٠٩:٤٥)، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر في ١٢ / ٠٤ / ١٤٣٥ هـ.

الستئناف

الحمد لله وحده وبعد، وفي يوم الثلاثاء الموافق ٠٧ / ٠٧ / ١٤٣٥ هـ افتتحت الجلسة الساعة (٤٥: ١٠)، وقد عادت المعاملة من محكمة الاستئناف بالخطاب ذي الرقم ٣٥١٥٧٥٠٤٩ والتاريخ ٢٨ / ٦ / ١٤٣٥ هـ، وبرفقه قرار الدائرة الثانية لتدقيق القضايا الحقوقية بمحكمة الاستئناف بالرياض ذو الرقم ٣٥٢٧٦٨٨٣ والتاريخ ١٤ / ٦ / ١٤٣٥ هـ، والمتضمن (وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة وأوراق المعاملة يلاحظ أن فضيلته لم يدون عقد الإيجار المشار إليه، كما أن فضيلته لم يطلع على صك العقار وسريان مفعوله، ولا بد من ذلك، والله الموفق). انتهى.

هذا، وقد حضر المدعي وكالة (...) المدون هويته ووكالته سابقاً، وقد أبرز أصل عقد الأجرة بين موكلته والمؤجر صاحب العقار (...) ورقمه ١٢٧٠ وتاريخه ١٤ / ٦ / ١٤٣٢ هـ، الصادر من مكتب (...) للعقارات ببريدة، وفيه تأجير الطرف الأول (...) محلاً برقم ١٢٨ و١٢٩ و١٣٠ و١٣١ في صناعية (...) طريق (...) اعتباراً من ١٥ / ١٠ / ١٤٣٢ هـ حتى ١٥ / ١٠ / ١٤٣٥ هـ، بمبلغ قدره مائة ألف ريال سنوياً، وفي أسفل العقد توقيع المؤجر والمستأجر (...).

وبسؤاله عن صك الملكية أبرز صورة من الصك برقم ٥٨٣ / ٣ وتاريخ ٣٠ / ٨ / ١٤٢١ هـ، وقال: (إن موكلتي قد استأجرت العقار المذكور من (...) الذي اشتراه من ورثة (...))، والأخير اشتراه من المالك الأول شركة (...) للاستثمارات العقارية، وحتى الآن لم تفرغ شركة (...) العقار لورثة (...))، وبالتالي لم يستطع الأخير الإفراغ (...))، كما أبرز صورة

عقد إيجار مطعم مؤرخ في ٢٠ / ١٠ / ١٤٣٢ هـ وموقع بين (...) و (...)، وقد تضمن تأجير المطعم المسمى مطاعم (...) الواقع ببريدة على طريق الملك (...) في العقار المملوك (...)، ومدة الأجرة ثلاث سنوات، تبدأ من ٢٠ / ١٠ / ١٤٣٢ هـ، وتنتهي في ٢٠ / ١٠ / ١٤٣٥ هـ. وقد جرى إرفاق ملف المعاملة، وبه جرى استكمال ما لاحظته أصحاب الفضيلة، وقررت إعادة المعاملة إلى محكمة الاستئناف، وبه ختمت الجلسة في تمام الساعة ١١.٠٠، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر في ٠٧ / ٠٧ / ١٤٣٥ هـ.

الحمد لله وحده وبعد، فقد اطلعنا نحن -قضاة الدائرة الثانية لتدقيق القضايا الحقوقية بمحكمة الاستئناف بالرياض - على المعاملة الواردة من المحكمة العامة بالرياض برقم ٣٥١٥٧٥٠٤٩ وتاريخ ١٣ / ٠٧ / ١٤٣٥ هـ، والمقيدة لدينا برقم ٣٥١٥٧٥٠٤٩ وتاريخ ١٤ / ٠٧ / ١٤٣٥ هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ (...)، المسجل برقم ٣٥٢٠٨٤٥٢ وتاريخ ١٣ / ٠٤ / ١٤٣٥ هـ، الخاص بدعوى (...) ضد (...). وبدراسة الصك وصورة الضبط واللائحة وأوراق المعاملة لم يظهر ما يوجب النقض بعد الإجراء الأخير، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه، وسلم.

تسليم الأجرة

الرقم التسلسلي: ٢٠٧

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة الجزئية بالدمام

رقم القضية: ٣٤٥٦٦٠٠١ تاريخها: ١٤٣٤

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية

رقم القرار: ٣٥٣٠٠٥٩٠ تاريخه: ١٤٣٥/٠٧/٠٢

البيانات

إجارة - عقار - طلب الأجرة - إقرار بالدعوى - دفع بترميم العقار - اتفاق مع مالكة السابق - حق الرجوع عليه - إلزام بدفع الأجرة.

السند الشريعي أو النظامي

الإقرار مع الدفع بدفع ضد طرف ثالث.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه، طالبا إلزامه بتسليمه مبلغا قدره ثمانية آلاف ريال أجرة شقة استأجرها منه المدعى عليه، ومبلغا قدره أربعمئة وخمسون ريالا لثمن استهلاك الكهرباء، ويعرض الدعوى على المدعى عليه أقر بصحتها ودفع بأنه قام بأعمال في الشقة قيمتها ثمانية آلاف ريال؛ ولذلك فهو غير مستعد بدفع الأجرة، وبرد ذلك على المدعي قرر أن المدعى عليه اتفق على تلك الأعمال مع مالك سابق للعقار، وأن المطالبة بقيمتها توجه له، فأقر المدعى عليه بذلك، ثم تنازل المدعي عن طلب مبلغ فاتورة الكهرباء، ونظراً لأن الاتفاق على الأعمال التي عملها المدعى عليه تم بينه وبين مالك العقار السابق؛ لذا فقد حكم القاضي بإلزام المدعي عليه بدفع مبلغ ثمانية آلاف ريال للمدعي، مع إفهام المدعى عليه بحقه في مطالبة المالك السابق بقيمة الأعمال التي قام بها، فاعترض المدعى عليه، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده وبعد، لدي أنا (...) القاضي بالمحكمة الجزئية بالدمام بالمكتب القضائي الحادي عشر، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من الرئيس برقم ٣٤٥٦٦٠٠١ والمقيدة لدينا برقم ٣٤٢٨٦٦١٨٨ بتاريخ ٢٤/١٢/١٤٣٤ هـ، وفي يوم الثلاثاء الموافق ٩/١/١٤٣٥ هـ في تمام الساعة الثامنة صباحا افتتحت الجلسة، وفيها حضر المدعي (...) سعودي بالسجل المدني ذي الرقم (...)، ولم يحضر المدعى عليه (...) مع تبلغه وإعلانه لشخصه بالحضور في هذا اليوم الساعة الثامنة، وذلك بناء على أصل ورقة التبليغ الصادرة من قسم الإحضار بالمحكمة، والمتضمن أنه تم إعلان المدعى عليه لشخصه، وقد جرى انتظاره حتى الساعة الثامنة وخمس وعشرين دقيقة، ولم يحضر، واستنادا إلى المادة ١/٥٥ من نظام المرافعات الشرعية فقد قررت فتح الجلسة وسماع ما لدى المدعي.

وادعى قائلا في دعواه عليه: (لقد أجرت المدعي عليه الذي لم يحضر في هذه الجلسة شقة بحي (...)) بالدمام بالعمارة المملوكة لي بموجب الصك الشرعي الصادر من كتابة العدل الأولى بالدمام برقم ٩٤٠٠٠٩٤٠١١٩٠٠٠٩٣٠ بمبلغ، وقدره ستة عشر ألف ريال، تدفع على قسطين، كل قسط ثمانية آلاف ريال بعد كل ستة أشهر، وقد كان ذلك بتاريخ ٢٤/٦/١٤٣٣ هـ، وقد سدد بعض الأقساط، وعليه قسط واحد متأخر إلى تاريخ هذا اليوم لم يسدده حتى الآن، وقدره ثمانية آلاف ريال، كما أن عليه فاتورة كهرباء لم يسددها، مقدارها أربعمائة وخمسة وسبعون ريالا، ليصبح ما بذمته لي مبلغا، وقدره ثمانية آلاف وأربعمائة وخمسة وسبعون ريالا. أطلب الحكم عليه بأن يسدد لي هذا المبلغ. هذه دعواي).

وفي هذه الجلسة حضر المدعى عليه (...) (...) الجنسية بموجب الإقامة ذات الرقم (...)، وبعرض دعوى المدعى عليه قال بلغة عربية مفهومة: (صحيح أنني استأجرت من المدعي الشقة التي ذكرها بالمبلغ المذكور، وما ذكره من أن علي متأخراً من الأجر، وقيمة فاتورة الكهرباء ومقدارها ثمانية آلاف وأربعمائة وخمسة وسبعون ريالا هذا كله صحيح، وأعترف به، ولكن عملت مع المدعي أعمالا، وهي بناء حمام جديد بتكلفة سبعة آلاف ريال، كما عملت له باب حديد بتكلفة ألف ريال، ليصبح ما بذمته لي مبلغا، وقدره ثمانية آلاف

ريال، كما أن هناك مبلغ تأمين قد دفعته للمكتب، ومقداره خمسمائة ريال في حال إذا لم أقم بسداد فاتورة الكهرباء حال خروجي من الشقة فإنها تستوفى من مبلغ التأمين، وما يطالبه المدعي في دعواه أنا غير مستعد بدفعه له).

وبعرض ذلك على المدعي قال: (أنا لم أتفق معه على هذه الأعمال، وإنما اتفق مع صاحب العمارة الأول؛ حيث إنني اشترت هذه العمارة من شخص يدعى (...))، وإذا كان له مطالبة فليطالب (...)) بالأعمال التي عملها، وصحيح أن هناك تأميناً بمكتب العقار دفعه المدعي عليه، وقدره خمسمائة ريال في حال عدم سداد المدعي عليه لفاتورة الكهرباء أو الماء).

وبعرض ذلك على المدعي عليه قال: (صحيح أنني اتفقت مع (...)). وعند وصول القضية إلى هذا الحد قررت رفع الجلسة والكتابة للجنة الصلح بالمحكمة للإصلاح فيما بين الطرفين وتقرير ما يلزم، وأجلت الجلسة.

وفي يوم الخميس الموافق ١٨ / ١ / ١٤٣٥ هـ وفي تمام الساعة العاشرة وخمس وأربعين دقيقة افتتحت الجلسة، وقد جرى فيها مخاطبة رئيس لجنة الصلح بالمحكمة بخطابنا ذي الرقم ٣٤٢٨٦٦١٨٨ في ٩ / ١ / ١٤٣٥ هـ، فوردنا جوابه بخطابه ذي الرقم ٣٤٢٨٦٦١٨٨ في ١١ / ١ / ١٤٣٥ هـ، والمتضمن أنه تم محاولة الصلح فيما بين الطرفين، ولكن لم يتم الصلح فيما بينهما.

ثم قال المدعي عليه: (إن هناك دعوى مقامة مني ضد المدعي في نفس الموضوع لدى فضيلة الشيخ (...))، فسألت المدعي عن ذلك، فقال: (نعم، هذا صحيح)، فطلبت من المدعي رقم الإحالة التي لدى الشيخ (...))، فأبرز ورقة الإحالة، وبالاطلاع عليها وجدت أن المدعي عليه قدم دعوى لدى الشيخ بتاريخ ١ / ٥ / ١٤٣٤ هـ، وبذلك تكون القضية التي لدى الشيخ (...)) سابقة عن التي لدينا، وقررت رفع كامل أوراق المعاملة الخاصة بنا لدى فضيلة الشيخ وضمها بالتي لديه.

وفي يوم الأربعاء الموافق ١٤ / ٣ / ١٤٣٥ هـ وفي تمام الساعة العاشرة والرابع افتتحت الجلسة، وفيها حضر المدعي والمدعي عليه، وقد سبق أن كتبنا لفضيلة الشيخ (...)) القاضي بهذه المحكمة، وذلك لضم هذه القضية بالتي لديه والتي تخص الطرفين؛ حيث إن القضية

التي لديه سابقه عن التي لدينا وفي نفس الموضوع كما قرره الطرفان، وذلك بموجب خطابنا ذي الرقم ٢٨٦٦١٨٨ / ٣٤ في ٢٢ / ١ / ١٤٣٥هـ، فوردنا جوابه بخطابه ذي الرقم ٣٥٣١٤٠٤٢ في ٢٩ / ١ / ١٤٣٥هـ، والمتضمن أن القضية التي لديه ليس لها علاقة بالتي لدينا.

وفي هذه الجلسة جرى سؤالي للمدعي عن فاتورة الكهرباء التي ذكرها في دعواه، وأن المدعى عليه قام بدفع تأمين لدى مكتب العقار في حال خروجه، ولم يسدد فاتورة الكهرباء، فقال: (أنا لا أطلبه بهذه الفاتورة، وأحصر مطالبتي بإلزامه بدفع قيمة الإيجار). وبسؤال الطرفين: (أليكما شيء تضيفانه قبل قفل باب المرافعة؟)، قال: (ليس لدينا شيء نضيفه). هذا، وقد جرى اطلاعي على جميع أوراق المعاملة.

فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، وحيث طالب المدعي مؤخرًا المدعى عليه بأن يدفع قيمة الأجرة التي عليه، ومقدارها ثمانية آلاف ريال، وعدل عن مطالبته قيمة فاتورة الكهرباء، وحيث أقر المدعى عليه، وقد كان إقراره بلغة عربية مفهومة بصحة ما ذكره المدعي من أن في ذمته مبلغ ثمانية آلاف ريال قيمة استئجاره للشقة الخاصة بالمدعي، ودفع بأنه قد عمل للمدعي بمبلغ ألف ريال، ليصبح ما بذمته المدعي للمدعى عليه مبلغ ثمانية آلاف، ويطلب المقاصة في ذلك، وحيث دفع المدعي بأنه لم يتفق معه على بناء هذا الحمام وعمل باب حديد، وإنما الذي اتفق معه شخص يدعى (...). صاحب العمارة التي اشتراها منه المدعي، وحيث صادق المدعى عليه على ذلك، لذا كله، ولما تقدم فقد ألزمت المدعى عليه بأن يسدد للمدعي مبلغًا، قدره ثمانية آلاف ريال قيمة استئجاره للشقة الخاصة بالمدعي، وبه حكمت. وأفهمت المدعى عليه بأن عليه مطالبة المدعو (...). بدفع قيمة ما اتفق معه من بناء الحمام وعمل باب حديد.

وبعرض الحكم على الطرفين بعد إفهامهما بحقهما باستئناف الحكم قرر المدعي قناعته بالحكم، وأما المدعى عليه فقرر عدم قناعته بالحكم، وطلب رفعه لمحكمة الاستئناف بدون تقديم لائحة اعتراضية، فأجبت له لطلبه، وقد جرى النطق بالحكم في تمام الساعة العاشرة والنصف. حرر في ١٤ / ٣ / ١٤٣٥هـ، وصلى الله وسلم على نبينا محمد.

الحمد لله وحده، أما بعد فقد اطلعنا نحن -قضاة الدائرة الحقوقية الثانية في محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية- على المعاملة المقيمة لدى المحكمة برقم ٣٥١٢١٨٣٧٧ وتاريخ ٢٦/٤/١٤٣٥هـ، الواردة من فضيلة رئيس المحكمة الجزئية بالدمام برقم ٣٥٥١٢٦٧٦ وتاريخ ١٩/٤/١٤٣٥هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ (...). المسجل برقم ٣٥١٨١٩٢٥ وتاريخ ١٩/٣/١٤٣٥هـ بشأن دعوى (...) ضد (...). (...). الجنسية في قضية حقوقية. وبدراسة الصك وصورة ضبطه وأوراق المعاملة قررنا المصادقة على الحكم. والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه، وسلم. حرر في ٢/٧/١٤٣٥هـ.

الرقم التسلسلي: ٢٠٨

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة الجزئية بالدمام

رقم القضية: ٣٤٥٣٣٩٢٤ تاريخها: ١٤٣٤

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية

رقم القرار: ٣٥٢٥١٧١٨ تاريخه: ١٤٣٥ / ٠٥ / ١٩

المفاتيح

إجارة - عقار - طلب الأجرة - استهلاك الماء - دفع بتسليمها - عدم البينة - يمين
المباشر للعقد - إلزام بدفع الأجرة.

السند الشريعي أو النظامي

الإقرار مع العجز عن إثبات الدفع.

ملخص الدعوى

أقام وكيل المدعي دعواه ضد المدعى عليه، طالبا إلزامه بتسليمه أجرة شقة سكنية استأجرها منه ولم يسلمه أجرتها، كما طلب إلزامه بتسليمه مبلغ فاتورة استهلاك الماء، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أقر بالأجرة، ودفع بأنه سلمها لعامل يعمل في المكتب الوسيط بناء على طلب وكيل المدعي، وقد أنكر الوكيل ذلك، ولم يقدم المدعى عليه بينة على دفعه، ثم طلب يمين وكيل المدعي على نفي ما دفع به لكونه هو المباشر لعقد الإجارة وتسليم الأجرة، فأداها وكيل المدعي طبق ما طلب منه، ونظراً لأن المدعى عليه لم يثبت ما دفع به وطلب يمين وكيل المدعي على نفيه، فأداها؛ لذا فقد حكم القاضي على المدعى عليه بتسليم المبلغ المدعى به للمدعي أصالة، وأفهم المدعى عليه أن له حق إقامة دعوى على العامل، فاعترض المدعى عليه، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة الجزئية بالدمام، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة الجزئية بالدمام برقم ٣٤٥٣٣٩٢٤ وتاريخ ٢٦/١١/١٤٣٤ هـ وفي يوم الثلاثاء الموافق ٩/١/١٤٣٥ هـ افتتحت الجلسة الساعة الثامنة والنصف صباحاً، وفيها حضر المدعي (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بصفته وكيلاً عن (...) بموجب صك الوكالة الصادر من كتابة عدل الخبراء ورياضها برقم ٣٤١٤٦٢٤٧١ في ١١/١١/١٤٣٤ هـ، والمخول له فيها المرافعة والمدافعة وسماع الدعاوى والرد عليها والإقرار والصلح، وحضر معه المدعى عليه (...) (...) الجنسية بموجب رخصة إقامة برقم (...)، فادعى الأول قائلًا في دعواه: (إن هذا الحاضر معي قد استأجر من موكلي شقة من العمارة الواقعة بحي (...) بمدينة الدمام والمملوكة بالصك الصادر من كتابة عدل الدمام برقم (...) في ١٩/١٢/١٤١٩ هـ، وذلك لمدة سنة اعتباراً من تاريخ ١/١٠/١٤٣٢ هـ بأجرة سنوية، قدرها واحد وعشرون ألفاً، ولم يتم بتسليم الدفعة الأولى من الإيجار، وقدرها عشرة آلاف وخمسمائة ريال، يضاف إليها قيمة الماء وقدرها مائة وخمسون ريالاً؛ ليصبح مجموع المبلغ المطالب به هو عشرة آلاف وستمائة وخمسين ريالاً، لم يُسلم موكلي منها شيئاً، وهي حالة عليه؛ لذا أطلب الحكم عليه بدفع ما بذمته، وقدره عشرة آلاف وستمائة وخمسون ريالاً. هذه دعواي).

وبسؤال المدعى عليه عن دعوى المدعي أجاب قائلًا: (ما ذكره المدعي في دعواه كله صحيح، لكنني قمت بالاتصال على المدعى عليه وكالة؛ كي أسلمه المبلغ المدعى به، فقال لي: أعط مبلغ الإيجار للعامل الهندي الذي بالمكتب، فقمت بتسليم العامل الهندي المبلغ المدعى به، ولكنني لم أقم بأخذ سند تسلّم على ذلك. هذه إجابتي). فجرى سؤال المدعي وكالة عن العامل الهندي، فأجاب قائلًا: (لقد سافر العامل للهند). هذه إجابتي.

وبسؤال المدعى عليه عن البينة التي ثبت صحة ما دفع به من قيام المدعي وكالة بأمره بإعطاء المبلغ المدعى به للعامل الهندي أجاب قائلًا: (ليس لدي البينة)، فجرى سؤال المدعى

عليه: (هل جرت العادة بأنك إذا دفعت أحد الدفعات للمؤجر أن تأخذ سنداً بذلك)، فأجاب قائلاً: (نعم جميع الدفعات قد أخذت عليها سنداً بذلك)، ثم جرى سؤاله: (هل جرت العادة بتسليم مثل هذا المبلغ الكبير وبدون سند لشخص لا صفة له، وهو من العمالة، ولا تأخذ منه سنداً)، فقال المدعي وكالة: (هو من قام بطلب ذلك مني). هكذا أجاب. وبما أن المدعي وكالة هو القائم على إيجارات الشقق، وهو متول أمرها، والمدعى عليه يدفع بأن المدعي وكالة هو من طلب منه دفع الإيجار المدعى به للعامل الهندي، فأفهمت المدعى عليه أن له يمين المدعي وكالة على نفي ذلك، فأجاب قائلاً: (إنني أريده أن يحلف). وبعرض ذلك على المدعي استعد بأداء اليمين، فأذنت له في أدائها، فحلف بالله تعالى قائلاً: (والله العظيم الذي لا إله إلا هو إنني لم أطلب من المدعى عليه بأن يقوم بتسليم المبلغ المدعى به للعامل الهندي الذي يعمل في المكتب، ولم أتسلم المبلغ المدعى به حتى الآن). هكذا حلف.

فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة المتضمنة إقرار المدعى عليه باستئجاره الشقة الموصوفة بالدعوى والأجرة، وحيث دفع بأنه قام بتسليم المبلغ المدعى به، وأن المدعي وكالة قال له: سلم المبلغ للعامل الهندي الذي بالمكتب، وبما أن المدعي أنكر ذلك، وبما أنه لا بينة للمدعى عليه على ذلك، وبما أن المدعى عليه قد فرط في أخذ سند تسلّم للمبلغ، لا سيما أن المبلغ كبير، وجرت عاداته بأخذ سند تسلّم في كل دفعة يدفعها، وبما أن المدعي ذكر أن العامل الهندي مسافر للهند، وبما أن المدعى عليه طلب يمين المدعي وكالة وعلى أنه لم يطلب منه تسليم المبلغ المدعى به للعامل الهندي، وبما أن المدعي قام بأداء اليمين كما طلب منه؛ لذا كله فقد حكمت على المدعى عليه بتسليم المبلغ المدعى به، وقدره عشرة آلاف وستائة وخمسون ريالاً للمدعي، وبه حكمت.

وأفهمت المدعى عليه أن له إقامة دعوى على العامل الهندي إذا أراد ذلك، وبعرض الحكم على المدعى عليه قرر معارضته عليه بدون لائحة اعتراضية، وعليه فقد قررت بعث المعاملة لمحكمة الاستئناف. وبالله التوفيق، وصلى الله على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر في ١٤٣٥ / ١ / ٩ هـ.

الحمد لله وحده، أما بعد فقد اطلعنا نحن -قضاة الدائرة الحقوقية الثانية في محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية- على المعاملة المقيدة لدى المحكمة برقم ٣٥٥٦٧١٧١ وتاريخ ٢٢/٢/١٤٣٥هـ، الواردة من فضيلة رئيس المحكمة الجزئية بمدينة الدمام برقم ٣٤٢٧٧٥٧١ وتاريخ ١٦/٢/١٤٣٥هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ (...)، المسجل برقم ٣٥١١٦٥٩٢ وتاريخ ١٦/١/١٤٣٥هـ بشأن دعوى (...) ضد (...) في قضية حقوقية. وبدراسة الصك وصورة ضبطه وأوراق المعاملة قررنا المصادقة على الحكم. والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه، وسلم. حرر في ١٩/٥/١٤٣٥هـ.

الرقم التسلسلي: ٢٠٩

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بأبها

رقم القضية: ٣٥٣٦٨٦٥ تاريخها: ١٤٣٥

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة عسير

رقم القرار: ٣٥٣٣٢١٨١ تاريخه: ١٤٣٥ / ٠٧ / ٢٨

المفاتيح

إجارة - مُعِدَّة - طلب الأجرة - عقد إيجار - يمين المدعي - ثبوت الدعوى - تبليغ شخصي - سماع الدعوى غيابيا - حكم حضوري - إلزام بدفع الأجرة.

السِّندُ الشَّرْعِيُّ أَوْ النَّظَامِيُّ

ما روي أن النبي صلى الله عليه وسلم قضى بالشاهد واليمين.

مُلخَصُ الدَّعْوَى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه، طالباً إلزامه بتسليمه مبلغاً قدره ثلاثون ألفاً وثمانية وخمسون ريالاً باقياً أجرة مُعِدَّة استأجرها منه المدعى عليه ولم يسلمه له، وقد غاب المدعى عليه مع تبليغه لشخصه بالدعوى، فقرر القاضي سماعها في حقه حضورياً، وبطلب البيينة من المدعي أبرز عقد إيجار يطابق مضمونه ما جاء في الدعوى، كما أنه أدى اليمين على صحة دعواه طبق ما طلب منه؛ ولذا فقد حكم القاضي بإلزام المدعى عليه بتسليم المدعي المبلغ المدعى به، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نصُّ الحُجْمِ

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، أما بعد فلدي أنا (...) القاضي بالمحكمة العامة بمدينة أبها، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمدينة أبها المساعد برقم ٣٥٣٦٨٦٥ وتاريخ ١٦ / ٠١ / ١٤٣٥هـ، والمقيدة بالمحكمة برقم

١٤٣٤/١١/٢٠هـ وتاريخ ٣٤٢٦٤٦٨٠١ الخاصة بدعوى (...) ضد مؤسسة (...) في دعوى في مبلغ مالي، وفي يوم الثلاثاء بتاريخ ١٨/٠٤/١٤٣٥هـ الساعة التاسعة صباحاً افتتحت الجلسة الأولى، وفيها حضر المدعي (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...). ولم يحضر المدعى عليه ولا وكيل ينوب عنه، ولم يتقدم بعذر تقبله المحكمة، وقد وردنا من قسم محضري الخصوم بهذه المحكمة حيال تبليغ المدعى عليه بموعد هذه الجلسة ما نصه: "تبليغ شخص المدعى عليه"، بناء عليه ونظراً لتبليغ المدعى عليه لشخصه واستعداده بالحضور وعدم حضوره فقد قررت الاستمرار في سماع الدعوى في حق المدعى عليه حضورياً على حسب التعليمات.

وبسؤال المدعي عن دعواه أجاب قائلاً: (لقد أجرت على المدعى عليه الغائب عن مجلس الحكم (...) بوكلين جديداً، موديل ٢٠١١م، بأجرة مقدارها عشرون ألف ريال، لمدة شهر بتاريخ ١٦/٢/١٤٣٤هـ، تتجدد تلقائياً لمدة مماثلة، ولي في ذمة المدعى عليه مبلغ، وقدره ثلاثون ألفاً وثمانية وخمسون ريالاً، وقد حل المبلغ كاملاً، ولم يسلمني حتى الآن. أطلب الحكم على المدعى عليه الغائب عن مجلس الحكم بتسليم المبلغ المدعى به، ومقداره ثلاثون ألفاً وثمانية وخمسون ريالاً حالة دفعة واحدة. هذه دعواي).

وبسؤال المدعي: هل لديه بينة على صحة دعواه؟ أجاب قائلاً: (بينتي هي عقد الأجرة). هكذا أجاب، ثم أبرز هذا العقد، وجرى الاطلاع عليه، فوجدته صادراً من مؤسسة (...) بتاريخ ٢٩/١٢/٢٠١٢م، ووجدت مضمونه مطابقاً لما أدلى به المدعي. ثم جرى سؤال المدعي: هل لديه بينة أخرى؟ فأجاب قائلاً: (لا توجد لدي بينة أخرى). هكذا قرر.

ثم جرى طلب اليمين المعضدة لهذا العقد الكتابي من المدعي على صحة دعواه، فاستعد ببذلها، فجرى تخويله بخطر اليمين الغموس، ففهم ذلك، واستعد ببذل اليمين المطلوبة منه، فجرى تحليفه باليمين التي نصها: (والله العظيم الذي لا إله إلا هو عالم الغيب والشهادة إنني قد أجرت على المدعى عليه الغائب عن مجلس الحكم (...) بوكلين جديداً، موديل ٢٠١١م، بأجرة مقدارها عشرون ألف ريال، لمدة شهر بتاريخ ١٦/٢/١٤٣٤هـ، تتجدد

تلقائياً لمدة مماثلة، ولي في ذمة المدعى عليه مبلغ، وقدره ثلاثون ألفاً وثمانية وخمسون ريالاً، وقد حل المبلغ كاملاً، ولم يسلمني حتى الآن والله العظيم).

فبناء على ما تقدم من الدعوى، ولتبلغ المدعى عليه لشخصه واستعداده بالحضور وعدم حضوره، ولكون ذلك يعد الحكم في حقه حضورياً، ولإقامة المدعي القرينة القوية على صحة المدعى به، ولكون هذه القرينة بمنزلة الشاهد، ولحلف المدعي اليمين المطلوبة منه على صحة المدعى به، ولقضاء نبينا محمد صلى الله عليه وسلم بالشاهد واليمين؛ لذلك كله فقد قررت الآتي:

أولاً - ثبوت صحة دعوى المدعي (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) ضد المدعى عليه (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) في المدعى به الموصوف في هذه الدعوى.

ثانياً - إلزام المدعى عليه (...) بتسليم المدعي (...) مبلغاً، وقدره ثلاثون ألفاً وثمانية وخمسون ريالاً حالة دفعة واحدة.

وبما تقدم حكمت، وسوف يجري بإذن الله تعالى تبليغ المدعى عليه عن طريق قسم المحضرين بهذه المحكمة بمراجعة المحكمة خلال عشرة أيام من تأريخ اليوم لتسلم نسخة من صك هذا الحكم لتقديم اعتراضه عليه خلال ثلاثين يوماً من تأريخ التسلم، وإذا لم يقدم اعتراضه خلالها سقط حقه في الاعتراض. وبالله تعالى التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٨ / ٠٤ / ١٤٣٥هـ.

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، أما بعد ففي يوم الأربعاء بتاريخ ٢٣ / ٠٦ / ١٤٣٥هـ الساعة التاسعة والنصف صباحاً افتتحت الجلسة، وقد جرى منا مخاطبة قسم محضري الخصوم بهذه المحكمة بموجب خطابنا ذي الرقم ٣٥١٣٢٦٣٩٨ وتاريخ ٠٨ / ٠٥ / ١٤٣٥هـ لتسليم المدعى عليه في هذه القضية (...) نسخة من الحكم لتقديم اعتراضه خلال شهر من تأريخ التسلم، مع إفهامه بأنه في حال تأخره عن تقديم لائحته الاعتراضية يسقط حقه في الاعتراض، وقد وردتنا إفادة قسم محضري الخصوم بموجب خطابهم ذي الرقم ٣٥١٣٢٦٣٩٨ وتاريخ ٠٣ / ٠٦ / ١٤٣٥هـ، والمتضمن:

(عليه فقد تم الاتصال بالمدعى عليه يوم الأحد ٠٨ / ٠٥ / ١٤٣٥ هـ، وتم إبلاغه بأنه قد صدر حكم، وواعد بالحضور لتسلم صورة الحكم، ولم يحضر، ثم جرى شخوص محضر الخصوم إلى مقر مؤسسة المدعى عليه عدة مرات، ولم يجده، والمكتب مغلق، فجرى تحرير هذا المحضر حتى لا يخفى. وصلى الله وسلم على نبينا محمد. حرر في ٠٢ / ٠٦ / ١٤٣٥ هـ. محضر الخصوم (...). توقيعه، رئيس قسم المحضرين (...). توقيعه). انتهى.

بناء عليه ولكون الحال ما ذكر؛ فقد قررت بعث كامل أوراق المعاملة إلى محكمة الاستئناف بمنطقة عسير لتدقيق الحكم بعد إلحاق ما تقدم بالصك وسجله، ورفعت الجلسة لذلك. وبالله تعالى التوفيق، وصلى على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر في ٢٣ / ٠٦ / ١٤٣٥ هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده وبعد، فقد اطلعنا نحن -قضاة الدائرة الثانية لتدقيق القضايا الحقوقية بمحكمة الاستئناف - بمنطقة عسير على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بأبها برقم ٣٤٢٦٤٦٨٠١ في ٥ / ٧ / ١٤٣٥ هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ (...). برقم ٣٥٢٢٥٨٢٩ وتاريخ ٢٧ / ٤ / ١٤٣٥ هـ، الخاص بدعوى (...). ضد (...). بشأن مبلغ مالي، والمتضمن حكم فضيلته بما هو مدون بالصك ومفصل فيه. وبدراسة الصك وصورة ضبطه وأوراق المعاملة قررنا المصادقة على الحكم مع التنبيه. والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه، وسلم.

الرقم التسلسلي: ٢١٠

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالجبيل

رقم القضية: ٣٤٢٤٥٢٣٩ تاريخها: ١٤٣٤

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية

رقم القرار: ٣٥٢٧١١٨٨ تاريخه: ١٤٣٥ / ٠٦ / ٠٨

المفاتيح

إجارة - مركبة - طلب الأجرة - عقد إيجار - رخصة ملكية - يمين المدعي - تعذر التبليغ - إعلان في الصحيفة - سماع الدعوى غيابيا - حكم غيابي - إلزام بدفع الأجرة.

السِّتْنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوْ النَّظَامِيُّ

- ١- قول النبي صلى الله عليه وسلم: (خذي ما يكفيك وولديك بالمعروف).
- ٢- المواد (٥٤ - ٥٥ - ٥٦ - ٥٨) من نظام المرافعات الشرعية ولائحتها التنفيذية.

مُلَخَّصُ الدَّعْوَى

أقام المدعي دعواه ضد المؤسسة المدعى عليها، طالبا إلزامها بتسليمه مبلغا، قدره ستون ألف ريال، يمثل أجرة خمسة أشهر لمركبة استأجرتها منه المدعى عليها بأجرة شهرية، قدرها اثنا عشر ألف ريال، وقد تعذر تبليغ المدعى عليها بالدعوى، فجرى الإعلان عنها في إحدى الصحف، ولم يحضر من يمثلها، وبطلب البينة من المدعي على صحة دعواه أبرز عقد إيجار مطابق للدعوى، كما أنه أدى اليمين طبق ما طلب منه؛ ولذا فقد حكم القاضي غيابيا على المدعى عليها بأن تسلم للمدعى المبلغ المدعى به، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نَصُّ الْحُكْمِ

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بالجبيل، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالجبيل برقم ٣٤٢٤٥٢٣٩ وتاريخ

٢٧ / ٠٥ / ١٤٣٤ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤١٢٩٤٤٧٤ وتاريخ ٢٧ / ٠٥ / ١٤٣٤ هـ، وفي يوم الثلاثاء الموافق ٢٧ / ٠٦ / ١٤٣٤ هـ افتتحت الجلسة الساعة ٢٥: ٠٩، وكان الوقت المحدد لها الساعة ٩.٠٠، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، ولم يحضر من يمثل المدعى عليها مؤسسة (...) ولا من ينوب عنه، ولم يردنا ما يفيد تبليغه، وبناء عليه ولعدم تبليغ المدعى عليها لذا فقد قررت رفع الجلسة لإبلاغ المدعى عليها.

وفي يوم السبت الموافق ٢٩ / ٠٧ / ١٤٣٤ هـ افتتحت الجلسة الساعة ٨.٤٥، وفيها حضر المدعي وكالة (...) المدونة هويته ووكالته سابقاً، ولم يحضر من يمثل المدعى عليه مؤسسة (...)، كما وردنا خطاب محافظ الجبيل ذو الرقم ٤٧٠٨ والتاريخ ١٧ / ٠٧ / ١٤٣٤ هـ المتضمن (بأنه جرى الاتصال على المدعى عليه على جواله ذي الرقم (...))، واستعد بالحضور إلا أنه لم يحضر، وبتكرار الاتصال على المذكور لم يتم الرد، وذلك على حسب محاضر الاتصال). انتهى.

وحيث إن المؤسسة المدعى عليها لم تستجب، ونظراً لتعذر إبلاغ المدعى عليه لذا فقد أذنت للمدعي وكالة بتقديم دعواه، فادعى قائلاً: (قام موكلي بتسليم سيارته - وهي من نوع وايت ماء - للمؤسسة المدعى عليها لتشغيله مقابل اثني عشر ألف ريال شهرياً من تاريخ ٢٣ / ١١ / ١٤٣٤ هـ، وبعد خمسة أشهر تم سحب السيارة لعدم قيامها باستيفاء العقد المتفق عليه، وقد ماطلوا بنا، وإن موكلي يطلب المدعى عليها مبلغاً، قدره ستون ألف ريال مقابل خمسة أشهر عمل، قامت فيها المؤسسة المدعى عليه بتشغيل السيارة. هذه دعواي).

وبسؤال المدعي: هل لديه بينة؟ قال: (نعم)، وأبرز عقداً مدونا على أوراق مؤسسة (...). للمقاولات ومختومة بالختم الرسمي للمؤسسة والمتضمنة (يتم الاتفاق بين الطرفين بين الطرف الأول مؤسسة (...) والطرف الثاني (...))، على أن يقوم الطرف الأول مؤسسة (...) باستئجار وايت ماء من الطرف الثاني (...) بعقد إيجار شهري ما عدا الجمعة، وعدد العمل عشر ساعات، وراتب شهري ١٢ ألف ريال. ملحوظة: إذا كان هناك عمل الجمعة يسجل إضافياً، وبعد شهر من العمل يدفع الطرف الأول القيمة المتفق عليها بدون تأخير،

والديزل على الطرف الأول، وسكن العامل على حساب الطرف الأول (...). مؤسسة الطرف الثاني (...). انتهى.

وبسؤال المدعي وكاله: هل لديه زيادة بينة؟ قال: (نعم، ومستعد بإحضارها في الجلسة القادمة)، وبناء عليه فقد قررت رفع الجلسة.

وفي يوم الثلاثاء الموافق ٢٠ / ١٠ / ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة ٩:٠٥، وفيها حضر المدعي وكالة المدونة هويته ووكالته سابقا، ولم يحضر المدعى عليه ولا من ينوب عنه، وقد جرى منا الكتابة للمدعي بالخطاب ذي الرقم ٣٤١٨٥٦٦٦٧ في ١ / ٨ / ١٤٣٤هـ للإعلان في الصحيفة المحلية، وقد أبرز المدعي وكالة الإعلان المدون على صحيفة (...) بتاريخ (...) ١٤٣٤هـ العدد (...). وقد تضمن الإعلان المدون على الصفحة ١٢ أن للمدعي (...) دعوى مالية لدى المكتب القضائي (...) بالمحكمة العامة بالجيليل ضد مؤسسة (...). وأنه في حال غياب المدعى عليه سوف تسمع الدعوى غيابيا. انتهى.

هذا، وقد جرى مني إفهام المدعي وكالة أن على موكله يمين الاستظهار لإثبات حقه، فأجاب قائلا: (أطلب مهلة لمراجعة موكلي)، وبناء عليه فقد قررت رفع الجلسة.

وفي يوم الخميس الموافق ٢٢ / ١٠ / ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة ١٢:١٥، وفيها حضر المدعي أصالة (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...). كما حضر المدعي وكالة المدونة هويته سابقا، وبسؤال المدعي عن رخصة ملكية السيارة المذكورة في الدعوى أبرز رخصة الملكية الصادرة من وزارة الداخلية، نوع السيارة (...). رقم الهيكل (...). إنتاج ١٩٧٣م، اللون رصاصي، اللوحة (...). وبسؤال المدعي قال: (إن المدعى عليها مماطلة، وقد تضررنا من عدم وفائها بالعقد، نطلب الحكم عليها غيابيا بأجرة خمسة أشهر مبلغا، قدرة ستون ألف ريال مقابل استئجارها سيارتي. هذا ما لدي).

وبسؤال المدعي: هل هو مستعد بأداء يمين الاستظهار؟ أجاب قائلا: (نعم)، فقال في هذا المجلس بعد تذكيره بمغبة اليمين: (والله العظيم الذي لا إله إلا هو عالم الغيب والشهادة إنني تعاقدت من مؤسسة (...) بسيارتي شاحنة مدة اثني عشر شهرا بأجرة شهرية، قدرها اثنا عشر ألف ريال، استحققت أجرة خمسة أشهر، وهي في ذمة المدعى عليها لم أستلمها،

وقدرها ستون ألف ريال، لا أستحق غيرها، والله العظيم).
 فبناء على ما تقدم من الدعوى واليمين، وحيث المدعى عليها قد تخلفت عن الحضور، ولم يحضر من يمثلها، ولما جرى عليه من إبلاغها عن طريق محضري الخصوم في المحكمة وعن طريق محافظة الجبيل وشرطة الجبيل، وقد تخلفت المؤسسة ومن يمثلها عن الحضور، ولإعلان المدعي في الصحيفة الرسمية عن دعواه كما دون سابقا، ولأن تخلف المدعى عليه عن الحضور يعد نكولا، ولما ذكره أهل العلم أنه على الحاكم أن يسمع الدعوى على الغائب إذا طلب المدعي من الحاكم سماع البينة والحكم بها عليه فعلى الحاكم إجابته إذا كملت الشرائط، وذلك في حقوق الأدميين. كشاف القناع (٦/٣٥٣ - ٣٥٥)، ولحديث زوجة أبي سفيان قالت: (يا رسول الله، إن أبا سفيان رجل شحيح، وليس يعطيني من النفقة ما يكفيني وولدي)، فقال: (خذي ما يكفيك وولدي بالمعروف). أخرجه البخاري ومسلم من حديث عائشة، واللفظ للبخاري، ففضى لها رسول الله صلى الله عليه وسلم، ولم يكن أبو سفيان حاضرا، ولأن المدعى عليه أدى يمين الاستظهار المقوية لبينته كما ذكره أهل العلم كما في كشاف القناع، واستنادا إلى المواد ٥٤ و ٥٥ و ٥٦ و ٥٨ من نظام المرافعات الشرعية ولائحتها التنفيذية؛ لذلك كله فقد حكمت غيابيا على المدعى عليها مؤسسة (...). رقم السجل التجاري (...). بأن تسلم للمدعي (...). رقم السجل المدني (...). مبلغا، قدره ستون ألف ريال.

وأمرت ببعث صورة من نسخة الحكم للمدعى عليها الغائبة عن مجلس الحكم، وأن للغائب مهلة ثلاثين يوما للاعتراض على الحكم من حين تسلم نسخة الحكم، فإذا انقضت المدة ولم يعترض على الحكم فسيتم رفع المعاملة إلى محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية، كما أن الغائب على حجته متى ما حضر، وبه ختمت الجلسة الساعة ١٢.٥٥. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر في ٢٢/١٠/١٤٣٤هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على رسولنا محمد وآله وصحبه، أما بعد فقد اطلعنا

نحن -قضاة الدائرة الحقوقية الأولى في محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية -على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة الجبيل برقم ٣٥٩٥٩٤٨٧ وتاريخ ٣ /٤ /١٤٣٥ هـ، والمقيدة لدى المحكمة برقم ٣٥١١٢٣٥٠٤ وتاريخ ١٨ /٤ /١٤٣٥ هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ (...)، المسجل برقم ٣٤٣٣٩٧٦٨ وتاريخ ٢٥ /١٠ /١٤٣٤ هـ، الخاص بدعوى (...) ضد مؤسسة (...) في قضية حقوقية، وقد تضمن الصك حكم فضيلته بما هو مدون ومفصل فيه. وبدراسة الصك وصورة ضبطه وأوراق المعاملة قررنا المصادقة على الحكم، وليبانه حرر في ٨ /٦ /١٤٣٥ هـ، والله ولي التوفيق.

تسليم الأجرة

الرقم التسلسلي: ٢١١

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمحافظة القطيف

رقم القضية: ٣٤٥٧٨٨٣ تاريخها: ١٤٣٤

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية

رقم القرار: ٣٥٢٤٤٦٤٩ تاريخه: ١٤٣٥/٠٥/١٦

البيانات

إجارة - شاحنة - طلب الأجرة - عقد الإيجار - ختم رسمي - تحقق من صحته - يمين المدعي - تعذر التبليغ - سماع الدعوى غيابيا - حكم غيابي - إلزام بدفع الأجرة.

السند الشرعي أو النظامي

المادة (٤ / ٥٦) من نظام المرافعات الشرعية ولوائحه التنفيذية.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه بصفته صاحب مؤسسة، طالبا إلزامه بتسليمه باقي أجرة شاحنة استأجرها منه لمدة ثلاثة أشهر، وسلمه المدعى عليه أجرة الشهر الأول، ولم يسلمه باقي الأجرة، وقد غاب المدعى عليه، وتعذر تبليغه بالدعوى لكونه مسافرا خارج المملكة، فتم سماع الدعوى غيابيا، وبطلب البينة من المدعي قدم عقد إيجار مهور بختم المؤسسة يظهر منه ملكه للشاحنة، وبالتحقق من الجهة المختصة أفادت بصحة الختم ومطابقته لختم مؤسسة المدعى عليه، ثم أدى المدعي اليمين على صحة دعواه طبق ما طلب منه، ونظراً لأن الأصل صحة العقد وسلامة العين المؤجرة، ولأن المدعي بذل اليمين على عدم إسقاطه حقه أو سقوطه من ذمة المؤسسة، وأن الشاحنة كانت سليمة؛ لذا فقد حكم القاضي غيابيا بإلزام المؤسسة التي يملكها المدعى عليه بأن تسلم للمدعي الأجرة المدعى بها، وهي على حجتها إذا حضر من يمثلها، ثم صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على نبينا محمد وآله وصحبه، أما بعد فلدي أنا (...) قاضي المكتب القضائي (...) بالمحكمة العامة بمحافظة القطيف، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة القطيف برقم ٣٤٥٧٨٨٣ وتاريخ ١٤٣٤/٠٢/٠٤ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٢٨٩٠٠٧ وتاريخ ١٤٣٤/٠٢/٠٤ هـ فقد حضر (...) يحمل السجل المدني ذا الرقم (...)، ولم يحضر مدير مؤسسة (...) المدعى عليها ولا من يمثله، وقد وردنا شرح من قسم المحضرين بالمحكمة على أصل ورقة التبليغ ذات الرقم ٣٤٢٨٩١١٧ في ١٤٣٤/٢/١٠ هـ المتضمن (عدم التبليغ لكون المؤسسة والهواتف مغلقة)؛ لذا رفعت الجلسة لإعادة التبليغ.

ثم افتتحت، وفيها حضر المدعي، ولم يحضر المدعى عليه، وقد وردنا كتاب سعادة مدير شرطة سيهات ذو الرقم ٩٤٩/٨/٢١ في ١٤٣٤/٣/٩ هـ المتضمن أن المدعى عليه سافر إلى الولايات المتحدة الأمريكية، فأعدنا كتابهم بكتابنا ذي الرقم ٣٤٢٨٩٥٥٧ في ١٤٣٤/٣/١٧ هـ طالبين الإفادة عن السفر: هل هو للإقامة أم هو سفر عارض حتى نتخذ اللازم حيال التبليغ؟ فلم يردنا الجواب؛ لذا رفعت الجلسة لإعادة التبليغ.

ثم افتتحت، وفيها حضر المدعي، ولم يحضر المدعى عليه، وكنا قد كتبنا لسعادة مدير شرطة سيهات بكتابنا ذي الرقم ٣٤١٥٨٦١٦٩ في ١٤٣٤/٧/١ هـ، وذلك لطلب الإفادة عما أشير في الجلسة السابقة، فلم يرد الجواب. كما جرت الكتابة لسعادة مدير الغرفة التجارية الصناعية بالمنطقة الشرقية بكتابنا ذي الرقم ٣٤١٥٧٩٩٠٢ في ١٤٣٤/٧/١ هـ للسؤال عن صحة الختم والتوقيع على العقد المقدم من المدعي محل الدعوى، فلم ترد الإفادة؛ لذا رفعت الجلسة لإعادة التبليغ للمرة الثالثة، وللإطلاع على الإفادة بعد ورودها من الغرفة التجارية. ثم افتتحت، وفيها حضر المدعي، ولم يحضر المدعى عليه الغائب ولا من يمثله، ولم ترد الإفادة عما أشير له فيما يتعلق بالتبليغ، وقرر المدعي قائلاً: (لقد اتفقت مع مؤسسة (...) لصاحبها (...) على تأجير شاحتي من نوع (...) إنتاج عام ٢٠٠٣، رقم اللوحة (...)، على المؤسسة المدعى عليها للمدة من ٢٠١٢/٨/٥ م لمدة ستة أشهر بأجرة شهرية، مقدارها

سنة عشر ألف ريال (١٦٠٠٠ ريال)، وقد بقيت الشاحنة تعمل تحت يد المؤسسة مدة ثلاثة أشهر فقط، وبعدها قمت أنا بسحب الشاحنة؛ لأنني تسلمت أجرة الشهر الأول فقط، وأما أجرة الشهر الثاني والثالث فلم أتسلم الأجرة، وقد ذهبت لموقع المؤسسة في سيهات لمطالبتهم بها، فوجدت المؤسسة مغلقة، فسحبت شاحنتي من موقع العمل. أطلب إلزام المؤسسة بتسليمي اثنين وثلاثين ألف ريال (٣٢٠٠٠ ريال) أجرة الشهرين التي لم أتسلم أجرتهما). هكذا ادعى.

وبسؤاله عن بينته قال: (لدي بينة وهي العقد المدون على مطبوعات مؤسسة (...)). هكذا قرر، وقد أبرز العقد، فوجدته يتضمن الاتفاق على تأجير الشاحنة المشار لها لمدة ستة أشهر بالأجرة المذكورة في الدعوى، هذا مضمونها.

وقد جرى العثور على كتاب الأمين العام لغرفة الشرقية ذي الرقم ١١٢٢ / ١٤٤ / ٣٣٠١٠٠٠ وتاريخ ٦ / ٨ / ١٤٣٤ هـ، وقد تضمن بأن (الختم المدون على مطبوعات المؤسسة مطابق وصحيح)، وكان العقد أيضا مشتملا على السجل التجاري ذي الرقم (...).

وبسؤال المدعي عن سبب سحب الشاحنة قبل انتهاء العقد، فقال: (كانت الشاحنة واقفة لمدة طويلة، فخشيت عليها من التعدي، فأخذتها، ثم بعته قبل أربعة أشهر، وقد احتاجت الشاحنة لإصلاح تكلفته ألفاً وخمسمائة ريال (١٥٠٠ ريال)، فأذنت للمؤسسة بالإصلاح على حسابي، وحسم المبلغ من الأجرة؛ لذا فإنني أطالب المؤسسة بمبلغ ٣٠٥٠٠ ريال ثلاثين ألفاً وخمسمائة ريال فقط). هكذا قرر.

وقد جرى تأمل القضية، فأفهمت المدعي بأن عليه يمين الاستظهار بأنه لم يتسلم أجرته ولا بعضها، ولم يتنازل ولم تحله المؤسسة لأحد غرمائها، وأن الشاحنة كانت سليمة، والمؤسسة مقفلة لمدة طويلة، فاستعد ببذل اليمين، وحلف بعد تخويفه من عاقبة اليمين الكاذبة والإذن له قائلًا: (والله العظيم إنني أملك الشاحنة المدعى بأجرتها وقت العقد، وإنني استلمتها من موقع العمل، وهي صالحة غير معيبة ولا تالفة، ولم أمنع المؤسسة من الاستفادة منها وقت العقد، وإن المؤسسة لم تسلمني الأجرة المدعاة ولا بعضها، ولم أبرئها منها ولا من بعضها،

ولم تحلني على أحد). هكذا حلف.

فبناء على ما تقدم من الدعوى، ولأن صاحب المؤسسة المدعى عليها غائب كما أشير لذلك، وقد قدم المدعي بينته، وهي العقد المختوم عليه من قبل المؤسسة، كما أفادت بصحة الختم الغرفة التجارية، والظاهر من العقد ملك المدعي للشاحنة، ولأن الأصل صحة العقد وسلامة العين المؤجرة، ولبذل المدعي اليمين على عدم إسقاطه حقه أو سقوطه من ذمة المؤسسة، وأن الشاحنة كانت سليمة؛ لذلك كله فقد ألزمت مؤسسة (...) بأن تسلم للمدعي الأجرة المدعى بها، وقدرها ٣٠٥٠٠ ريال ثلاثون ألفاً وخمسمائة ريال، وبذلك حكمت.

وهذا الحكم يعد غيابياً في حق المؤسسة، وهي على حجتها إذا حضرت، وسيتم رفع الحكم لمحكمة الاستئناف بناء على المادة (٤ / ٥٦) من نظام المرافعات الشرعية ولوائحه التنفيذية، ونصها: (كل حكم حصل في غياب المحكوم عليه يخضع لتعليقات التمييز، سواء اعتبر الحكم حضورياً أم غيابياً، فإذا اعتبر الحكم غيابياً فالغائب على حجته إذا حضر). وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر في ١٤٣٥ / ٠٢ / ٠٢هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده، أما بعد فقد اطلعنا نحن -قضاة الدائرة الحقوقية الثانية في محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية -على المعاملة المقيدة لدى المحكمة برقم ٣٥٤٨٧٦٥٢ وتاريخ ١٤٣٥ / ٢ / ١٥هـ الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة القطيف برقم ٣٤١٩٤٢٢٨٧ وتاريخ ١٤٣٥ / ٢ / ٩هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ (...) المسجل برقم (...) وتاريخ ١٤٣٥ / ٢ / ٢هـ بشأن دعوى (...) ضد مؤسسة (...) في قضية حقوقية. وبدراسة الصك وصورة ضبطه وأوراق المعاملة قررنا المصادقة على الحكم. والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه، وسلم. حرر في ١٤٣٥ / ٥ / ١٦هـ.

تسليم الأجرة

الرقم التسلسلي: ٢١٢

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بجازان

رقم القضية: ٣٤٣٢١٦١٣ تاريخها: ١٤٣٤

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة عسير

رقم القرار: ٣٥١٩٨٠٤٨ تاريخه: ١٤٣٥ / ٠٤ / ٠٥

البيانات

إجارة - أجرة علاج - طلب تسليمها - إقرار بالدعوى - استمهال لمراجعة الفواتير -
إقرار خطي بالمبلغ - التزام بدفعه - ثبوت الدعوى - إلزام بدفع الأجرة.

السند الشرعي أو النظامي

إقرار المدعى عليه.

ملخص الدعوى

أقامت إحدى المستشفيات دعواها ضد المدعى عليه، طالبة إلزامه بتسليمها مبلغاً، قدره خمسون ألف ريال باقي أجرة علاج والده بالمستشفى، وذلك لالتزامه لها بدفع المبلغ المذكور، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أقر بصحتها، واستعد بدفع المبلغ بعد إمهاله لمراجعة فواتير العلاج، وقد أبرز وكيل المدعية إقراراً خطياً موقعاً من المدعى عليه بالمبلغ، ورفض طلب المدعى عليه الإمهال لظهور قصد المماطلة، ونظراً لأن المدعى عليه أقر بالمبلغ المدعى به، وما دفع به من مراجعة حساباته بعد إقراره أعلاه غير وجيه، ولأن المرء ملزم بإقراره؛ لذا فقد ثبت للقاضي أن بذمة المدعى عليه للمستشفى المدعية المبلغ المدعى به، وألزمه بتسليمه لها حالاً، فاعترض المدعى عليه، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فلدي أنا (...) بناء على المعاملة

المحالة إلينا برقم ٣٤١٥٩٦٢٥٣، عليه في يوم الاثنين ١ / ١ / ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة التاسعة، وفيها حضر (...) سعودي بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) الوكيل الشرعي عن (...) أصالة عن نفسه وبصفته مدير المستشفى (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية شمال جدة برقم ٣٥٣٣١ في ١٨ / ٤ / ١٤٣٤هـ، المخولة له الحق في المطالبة بحقوق مستشفيات (...) لدى الغير وإثباتها وتسلمها بموجب شيكات مصرفية أو مصدقة، وله حق القناعة بالأحكام والاعتراض عليها والمرافعة والمدافعة وحضور الجلسات وتقديم البيانات وطلب اليمين وقبولها أو ردها والإقرار والإنكار والتسلم والتسليم.

وادعى على الحاضر معه بالمجلس الشرعي (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) قائلاً في دعواه: (إن للمستشفى (...) بذمة المدعى عليه مبلغاً، وقدره خمسون ألف ريال سعودي حالة، والمبلغ المذكور متبقٍ من أجره علاج والد المدعى عليه بالمستشفى (...) عام ١٤٢٦هـ، واستعد المدعى عليه بدفع المبلغ المذكور للمستشفى بموجب إقرار منه، وإنني أطلب إلزام المدعى عليه بدفع المبلغ المذكور حالاً. هذه دعواي).

وبسؤال المدعى عليه عما جاء بدعوى المدعي أجاب قائلاً: (صحيح أن والدي (...) تم معالجته في المستشفى (...) بأبها عام ١٤٢٦هـ، وبعد معالجته التزمت بدفع مبلغ، وقدره خمسون ألف ريال للمستشفى (...). ثمن علاجه، وذلك بموجب إقرار مني، ولم أسدد من المبلغ المذكور شيئاً إلى تاريخه، وإنني مستعد بدفع المبلغ المذكور للمستشفى (...). ولكن أطلب إعطائي مهلة لمراجعة فواتير علاج والدي). هكذا أجاب.

وبعرض ما ذكره المدعى عليه على المدعي وكالة أجاب قائلاً: (ما ذكره المدعى عليه من طلب إمهاله لمراجعة فواتير علاج والده مMAPلة منه، وذلك لكونه التزم بدفع المبلغ المدعى به بموجب الإقرار الموقع منه قبل سبع سنوات، ولم يطلب مراجعة تلك الفواتير. وأطلب الاطلاع على إقرار المدعى عليه). هكذا أجاب.

وقد أبرز المدعي وكالة ورقة، نصها ما يأتي: (أتعهد أنا (...) حامل الحفيظة ذات الرقم (...) بتسديد مبلغ ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي فقط خمسين ألف ريال سعودي لا غير، وذلك قيمة فاتورة والدي (...). والذي كان منوماً بالمستشفى (...) بعسير، وخرج من المستشفى

بتاريخ ٢٧ / ٠١ / ١٤٢٧هـ، وبقي عليه ذلك المبلغ، وتعهدت أنا بسداده للمستشفى خلال مدة أقصاها ٣ شهور من تاريخ الخروج ٢٧ / ٠١ / ١٤٢٧هـ، وإذا لم أسدد المبلغ خلال هذه المدة للمستشفى فله الحق في الرجوع إلى الدوائر الحكومية لمطالبتني بهذا المبلغ، وعلى ذلك أوقع، ومذيلة الورقة بتوقيع (...)، العمل: الشؤون الصحية بجازان، العنوان جازان (...)، والضامن (...)، العنوان: أمانه منطقة جازان.

وبعرض الإقرار المشار إليه أعلاه على المدعى عليه أجاب قائلاً: (صحيح أن هذا إقرار مني، ولكن أطلب مهلة لمراجعته حساباتي مع المستشفى). هكذا أجاب.

وبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، وحيث أقر المدعى عليه بالمبلغ المدعى به، وحيث إن المرء ملزم بإقراره، وما دفع به المدعى عليه من مراجعة حساباته مع المستشفى بعد إقراره المشار إليه أعلاه غير وجيه؛ لذا فقد ثبت لدي أن بذمة المدعى عليه (...) للمستشفى (...) مبلغاً، وقدره خمسون ألف ريال، وألزمت المدعى عليه بتسليم المبلغ المذكور للمستشفى حالاً، وبما تقدم حكمت.

وبعرض الحكم على المدعى عليه قرر عدم القناعة والاعتراض على الحكم، فأفهمته بالحضور بعد أربعة أيام لتسلم صورة من صك الحكم للاعتراض عليه، وأن له مهلة ثلاثين يوماً للاعتراض، وأنه إذا لم يقدم لائحته الاعتراضية خلال المدة المحددة فإن حقه في الاعتراض يسقط، ويكتسب الحكم القطعية، ففهم ذلك. والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١ / ١ / ١٤٣٥هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده وبعد، فقد اطلعنا نحن -قضاة الدائرة الحقوقية الأولى بمحكمة الاستئناف بمنطقة عسير - على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بجازان برقم ٣٤١٥٩٦٢٥٣ وتاريخ ٧ / ٣ / ١٤٣٥هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة (...) برقم ٣٥١٠٨٠٦١ وتاريخ ٨ / ١ / ١٤٣٥هـ، الخاص بدعوى المستشفى (...) ضد (...) في مطالبة مالية. وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية

وأوراق المعاملة تقرر الدائرة الموافقة على الحكم. والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وآله
وصحبه، وسلم.

تسليم الأجرة

الرقم التسلسلي: ٢١٣

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمحافظة الدرعية

رقم القضية: ٣٥١٨٦٤٨٣ تاريخها: ١٤٣٥

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة الرياض

رقم القرار: ٣٥٣٥٩٠٩١ تاريخه: ١٤٣٥/٠٨/١٩

المُفَاتِحُ

إجارة - عقار - طلب الأجرة - تسليم العقار - شهادة شهود عدول - عقد الإيجار -
يمين الاستظهار - تعذر التبليغ - إفادة الجوازات - مغادرة المستأجر للبلاد - سماع
الدعوى غيابيا - حكم غيابي - إلزام بالأجرة - إخلاء العقار - بيع موجوداته - استيفاء
الأجرة منها.

السِّتْنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوْ النَّظَامِيُّ

المادة (١/٥٧) من نظام المرافعات الشرعية ولائحته التنفيذية.

مُلَخَّصُ الدَّعْوَى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه، طالبا الحكم بتسليمه شقة سكنية أجرها على المدعى عليه، وذلك لانتهاؤ مدة عقد الإجارة وغياب المدعى عليه عن الأنظار دون تسليم الشقة له، كما طلب إلزامه بتسليمه باقي الأجرة ومبلغ فاتورة الكهرباء، وقد غاب المدعى عليه، وتعذر تبليغه بالدعوى لكونه غادر البلاد على حسب إفادة الجوازات، فتم سماع الدعوى غيابيا، وبطلب البينة من المدعي أبرز عقد الإيجار، كما أحضر شهودا معدلين شرعا، فشهدوا بصحة الدعوى، ثم أدى يمين الاستظهار على عدم تسلمه الأجرة المدعى بها؛ ولذا فقد ثبت للقاضي صحة الدعوى، وحكم بفتح الشقة عن طريق الجهة المختصة وتسليمها للمدعي، كما حكم ببيع موجودات الشقة بالمزاد العلني إن وجدت بواسطة لجنة وتسليم المدعي المبلغ المدعى به من ثمن تلك الموجودات، وما زاد على ذلك يحفظ في بيت مال المحكمة لصاحبه،

ثم صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نَصُ الْحُكْمِ

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) رئيس المحكمة العامة بمحافظة الدرعية، وبناء على المعاملة الواردة من محافظة الدرعية برقم ٢١٤٥ في ١٣/١١/١٤٣٥هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٥٨٠٣٩٤٥ وتاريخ ١٨/٠٣/١٤٣٥هـ في يوم الاثنين الموافق ١٦/٠٥/١٤٣٥هـ حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) مدعياً على الغائب عن المجلس الشرعي (...) (...) الجنسية يحمل الإقامة ذات الرقم (...)؛ حيث تم طلبه من قبلنا عن طريق المحافظ بالخطاب ذي الرقم ٢٧٠٦٢٨١/٣٤ في ٢٦/١١/١٤٣٤هـ لكون المدعى عليه خارج عن البلاد، فوردنا الجواب أخيراً من محافظ الدرعية بالخطاب ذي الرقم ٦١٤ في ١٥/٣/١٤٣٥هـ، والمقيد لدينا برقم ٨٠٣٩٤٥/٣٥ في ١٨/٣/١٤٣٥هـ، المتضمن أن المدعى عليه قد غادر البلاد في ٢٣/٨/١٤٣٤هـ، ولم يعد المملكة حتى تاريخه بناء على خطاب شعبة جوازات الدرعية برقم ٦٥١ في ٦/٣/١٤٣٥هـ الموجه إلى شرطة الدرعية، وبناء على المادة ١/٥٧ قررنا سماع دعوى المدعى ضد (...) الغائب عن المجلس الشرعي.

وقال في دعواه عليه: (لقد استأجر (...) مني شقة في العمارة التي أملكها بموجب الصك الصادر من كتابة عدل الدرعية برقم ٢٢٢ في ٥/٥/١٤٠١هـ لمدة سنة اعتباراً من ١/٢/١٤٣٢هـ بأجرة سنوية، مقدارها ثمانية عشر ألف ريال، وذلك بموجب العقد الصادر من مكتب (...) للعقارات برقم ١٦ في ١/٢/١٤٣٢هـ، وهذا العقد يتجدد تلقائياً كل سنة، فتسلمت أجرة السنة الأولى كاملة، وكذلك السنة الثانية لعام ١٤٣٣هـ الذي بدأ من ١/٢/١٤٣٣هـ حتى ١/١٩/١٤٣٤هـ، ثم استلمت أنا الأجرة للسنة الثالثة التي تبدأ من ١/٢/١٤٣٤هـ القسط الأول ومقداره ٩٠٠٠ ريال تسعة آلاف ريال، ثم توقف المدعى عليه عن سداد القسط الثاني الذي يبدأ في ١/٨/١٤٣٤هـ، وغادر والشقة مغلقة حتى تاريخ هذا اليوم، وقد بحثت عنه في مقر عمله (...)، وأفادوني بأنه قد غادر البلاد

من تاريخ ٢٤ / ٨ / ١٤٣٤ هـ؛ لذا أطلب تمكينني من تسلم الشقة لانتهاؤ العقد الذي ينتهي في ٢٩ / ١ / ١٤٣٥ هـ، كما أطلب الحكم على المدعى عليه بسداد الإيجار المستحق ومقداره ٩٤٤٤ ريال تسعة آلاف وأربعمائة وأربعة وأربعون ريالاً شاملة أجرة الكهرباء، وإن كان هناك أثاث في الشقة فأطلب بيعه واستيفاء الأجرة منه إن وجد. هذه دعواي).

وبطلبه البينة أبرز العقد الصادر من مكتب (...) للعقارات برقم (...) في ١ / ٢ / ١٤٣٢ هـ المتضمن (الطرف الأول (...). الطرف الثاني (...). بعون الله تم الاتفاق بمكتب (...). للعقارات والطرف الثاني على أن يؤجر الطرف الأول (المالك) للطرف الثاني (المستأجر) الشقة (...) الأرضية بمبلغ، وقدره ثمانية عشر ألف ريال، وذلك لمدة سنة واحدة اعتباراً من تاريخ ١ / ٢ / ١٤٣٢ هـ، على أن يدفع الطرف الثاني القسط الأول عند كل إبرام هذا العقد، وقدره ٩٠٠٠ ريال تسعة آلاف ريال فقط. الطرف الأول (...) توقيعه. والطرف الثاني (...) توقيعه. مدير المكتب توقيعه).

وقد أحضر في هذا اليوم (...) المدونة هويته في الضبط، وبسؤاله عما لديه من شهادة شهد بقوله: (إني أحد جيران المدعى عليه (...). الغائب عن المجلس الشرعي، ومن تاريخ شهر شعبان لعام ١٤٣٤ هـ اختفى، ولم يعد إلى شقته حتى تاريخ هذا اليوم، وهو مستأجر لدى المدعي في عمارته في حي (...) (بشارع (...). وهو في أغلب الأوقات أشاهده لوحده، ولا أعلم هل لديه عائلة أم لا؟). هكذا شهد، فطلبت من المدعي إحضار شاهداً آخر ومعدليه وكذلك يحضر معدلي الشاهد الأول، فاستعد بذلك في الجلسة القادمة.

ثم في يوم الثلاثاء ١٨ / ٤ / ١٤٣٥ هـ حضر المدعي، وأحضر شاهداً آخر واسمه (...). المدونة هويته في الضبط، وبسؤاله عما لديه من شهادة أجاب بلغة عربية مفهومة بقوله: (إن المدعى عليه (...). الغائب عن المجلس الشرعي كان مستأجراً للشقة التي استأجرها من المدعي، وهو أفريقي، وكان لديه عائلة، وكان مستأجراً لأكثر من سنتين، وفي شهر شعبان لعام ١٤٣٤ هـ اختفى، وتوارى عن الأنظار حتى تاريخ هذا اليوم). هكذا شهد، فطلبت من المدعي عليه إحضار معدلين لهذا الشاهد، فاستعد بإحضارهما حتى الجلسة القادمة.

ثم في يوم الثلاثاء ١٨ / ٤ / ١٤٣٥ هـ حضر المدعي، وأحضر معه معدلي الشاهدين، وهما

(...) و (...) المدونة هويتها في الضبط؛ حيث شهد كل واحد منهما بقوله: (أشهد بعدالة الشاهد (...))، ولا نعلم عنه إلا خيراً، ونحن جيران بعضنا البعض). هكذا شهدا. وشهد (...) و (...) المدونة هويتها في الضبط بلغة عربية مفهومة: (أشهد أن الشاهد (...) معروف بالصدق والأمانة، ولا نعلم عنه إلا خيراً). هكذا شهدا.

ثم في يوم الاثنين ١٦ / ٥ / ١٤٣٥ هـ حضر المدعي، وأحضر معه صاحب المكتب (...) المدعو (...) المدونة هويته في الضبط، وبسؤاله عما لديه من شهادة شهد بقوله: (أشهد أن هذا العقد المبرم بين المدعي والمدعى عليه الغائب عن المجلس الشرعي (...)) والموقع بينهم برقم ١٦ في ١ / ٢ / ١٤٣٢ هـ المرفق بالمعاملة قد تم تحريره أمامي بحضورهما، وإنني أقبض الأجرة من المدعى عليه عندما يحل وقت السداد، وأقوم بتسليمها للمدعي، ثم توقف المدعى عليه عن السداد، وعلمت فيما بعد أنه قد غادر البلاد). هكذا شهد.

وقد جرى تعديله من (...) المدونة هويته في الضبط؛ حيث شهد بقوله: (أشهد بعدالة الشاهد، ولا نعلم عنه إلا خيراً). هكذا شهد.

ثم في يوم الاثنين ١٦ / ٥ / ١٤٣٥ هـ حضر المدعي، وطلبت منه يمين الاستظهار على صحة دعواه وعدم استلامه الأجرة المدعى بها مشمولة أجرة الكهرباء، وقدرها ٩٤٤٤ ريال تسعة آلاف وأربعمائة وأربعة وأربعون ريالاً، فحلف قائلاً: (والله العلي العظيم إن المدعى عليه (...)) قد استأجر شقة سكنية في العقار الذي أملكه بالصك المشار أعلاه قد غادر البلاد، ولا أعلم له مكاناً، وإن الأجرة المستحقة عليه شاملة أجرة الكهرباء هي ٩٤٤٤ ريالاً تسعة آلاف وأربعمائة وأربعة وأربعون ريالاً قد حل سدادها، ولم يسدد لي شيئاً منها، وإن العقد المبرم بيني وبين المدعى عليه المشار في الدعوى والموقع بيني وبينه قد انتهت مدته). هكذا حلف.

فبناءً على ما تقدم من دعوى المدعي، ولمغادرة المدعى عليه الغائب عن المجلس الشرعي البلاد، وهو أجنبي الجنسية (...)) على حسب ما جاء في خطاب شعبة جوازات الدرعية المشار أعلاه، واستناداً على المادة ١ / ٥٧ في نظام المرافعات الشرعية، وبعد الاطلاع على صك ملكية العقار المشار أعلاه المرفقة صورته بالمعاملة، وبعد الاطلاع على عقد الاستئجار

المرفق صورته بالمعاملة المشار أعلاها بتفاصيله، ولما جاء في شهادة الشهود والمعدلين وفق الأصول الشرعية، ولأداء المدعي يمين الاستظهار على الصفة الموضحة أعلاه، ولانتهاء مدة العقد المشار أعلاه، ولتضرر المدعي بعدم تسلمه للشقة المؤجرة والمنتهي عقد إيجارها على حسب ما هو مدون أعلاه، ولمغادرة المدعي عليه الغائب عن المجلس الشرعي المملكة عائداً إلى بلاده، ولتفويت مصلحة المدعي في ملكه والحالة هذه، والشريعة جاءت بدفع الحرج ورفع الضرر بل إزالته، لكل ذلك فقد ثبت لدي دعوى (...) ضد المدعى عليه الغائب عن المجلس الشرعي، واستحقاقه لما يطلبه من تسليم الشقة السكنية الموصوفة في الدعوى وعقد الأجرة المملوكة له بالصك المشار أعلاه لانتهاء مدة العقد، وفتح الشقة السكنية عن طريق الجهة المختصة، وبه حكمت.

كما ثبت لدي دعوى المدعي ضد المدعى عليه الغائب عن المجلس الشرعي في مطالبته للأجرة شاملة أجرة الكهرباء واستحقاقه لها، ومقدارها ٩٤٤٤ ريال تسعة آلاف وأربعمائة وأربعة وأربعون ريالاً، وتستوفي الأجرة من الأثاث ونحوه كثلاجة ومكيفات وغيرها التابع للمدعى عليه الغائب عن المجلس الشرعي في تلك الشقة السكنية محل الدعوى بعد فتحها إن وجد، وذلك ببيعها في مزاد علني، وذلك عن طريق لجنة مشكلة من المحافظة والبلدية والمحكمة، وما زاد عن مقدار الأجرة المستحقة يحرر في شيك، ويودع في بيت المال التابع للمحكمة حتى رجوع صاحبه ومطالبته بها، وبه حكمت.

وقررت بعث الحكم إلى محكمة الاستئناف للتدقيق. وبالله التوفيق، وصلى الله وسلم على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه. حرر بتاريخ ١٦ / ٥ / ١٤٣٥ هـ.

الحمد لله وحده وبعد، ففي يوم الاثنين الموافق ٢٧ / ٥ / ١٤٣٥ هـ افتتحت الجلسة الساعة ١٦ : ١٠، وقد حضر المدعي وفيما يخص الملحوظة الاولى فأبرز الفاتورة الأصلية لاستهلاك الكهرباء، ورقم الفاتورة (...)، وبداية المدة من ٨ / ٢ / ١٤٣٥ هـ ونهاية المدة ١٢ / ٣ / ١٤٣٥ هـ، والمبلغ المطلوب ٤٤٢.٠٥ ريال، كما أبرز رقم الحساب ما يفيد سداد هذه الفاتورة، وهي إيصال صادر من جهاز صراف برقم حساب (...) الشركة السعودية للكهرباء، ورقم الاشتراك (...) المبلغ ٤٤٢.٠٥ ريالاً.

وفىما يخص الملحوظة الثانية ولوجاهة ما ذكره أصحاب الفضيلة، وحيث إن المدعى عليه غائب عن المجلس الشرعي فالحكم في حقه غيابي، والغائب على حجته متى حضر، وبه حكمت. وتم إرفاق صورة من الصك ملك العقار الصادر من كتابة عدل الدرعية برقم ٢٢٢ بتاريخ ٥ / ٥ / ١٤٠١ هـ، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر في ٢٧ / ٠٧ / ١٤٣٥ هـ.

الاسْتِثْنَاءُ

الحمد لله وحده وبعد، فقد اطلعت الدائرة الحقوقية الرابعة في محكمة الاستئناف بالرياض على المعاملة الواردة لها من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة الدرعية الشيخ (...). بالخطاب ذي الرقم ٣٥١٧٣٣٨٧٧ والتاريخ ٣٠ / ٧ / ١٤٣٥ هـ، والمقيدة لدينا بتاريخ ٦ / ٨ / ١٤٣٥ هـ، المرفق بها الصك ذو الرقم ٣٥٢٥٩١٠٧ والتاريخ ٢٩ / ٥ / ١٤٣٥ هـ، الصادر من فضيلته، المتضمن الحكم في الدعوى المقامة من (...) ضد (...) والذي سبق أن لوحظ عليه بالقرار ذي الرقم ٣٥٢٩١١١٨ والتاريخ ٢٣ / ٦ / ١٤٣٥ هـ. وبدراسة ما أجراه فضيلته بعد الملاحظة قررت الدائرة بالأكثرية المصادقة على الحكم، مع تنبيه فضيلته إلى تدوين قرار محكمة الاستئناف بالضبط وبالصك قبل تسليم الصك. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم.

تجدد عقد الإجارة

مجموعة الأحكام من القضاة
لعام ١٤٣٥هـ

تجدد عقد الإجارة

الرقم التسلسلي: ٢١٤

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالخبر

رقم القضية: ٣٣٣٨٧٠٨٢ تاريخها: ١٤٣٣

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقيّة

رقم القرار: ٣٥١٦٤٧٠١ تاريخه: ١٤٣٥/٠٣/٠١

المفاتيح

- إجارة - مكاتب تجارية - طلب الأجرة - دفع بعدم تجديد العقد - إخلاء المكاتب -
- رفض تسلمها - شرط الإخطار المسبق - عدم تضمينه التجديد تلقائياً - شهادة شاهد -
- المؤقت ينتهي بنهاية وقته - صرف النظر.

السند الشرعي أو النظامي

الإقرار مع عدم تأثيره في العقد.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد الشركة المدعى عليها، طالبا إلزامها بتسليمه أجرة ثلاثة مكاتب استأجرتها منه، ولم تسلمه أجزتها، وبعرض الدعوى على وكيل المدعى عليها أقر بعقد الإجارة، ودفع بأن موكلته أبلغت المكتب الوسيط قبل ستة أيام من نهاية العقد بعدم رغبتها في تجديده، وأنها ستخلي العقار، فرفض المكتب تسلم المفاتيح، وبرد ذلك على المدعي قرر أن من شروط العقد تبليغ المؤجر قبل شهر من انتهائه برغبة المستأجر في تجديده من عدمها، ولم تلتزم المدعى عليها بذلك، وقد أبرز عقد الإيجار مضمنا ذلك الشرط، كما أحضر شاهدا معدلا شرعا، فشهد بأن اتصال مندوب الشركة المدعى عليها بالمكتب الوسيط لغرض تسليم العقار كان قبل نهاية العقد بستة أيام، وأن المكتب اعتذر عن ذلك؛ لكونه غير مخول بالتسليم، ونظراً لأن الشرط المذكور لم يتضمن تجديد العقد أو انتهاءه في حال عدم إبلاغ المستأجر للمؤجر برغبته في التجديد من عدمها بعد مضي مهلة الشهر، ولأن العقد مدته

سنة، والأصل في المؤقت أن ينتهي بنهاية وقته؛ لذا فقد صرف القاضي النظر عن مطالبة المدعي بإلزام الشركة المدعى عليها بتسليمه أجره سنة جديدة، فاعترض المدعي، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف، مع إفهام المدعي بأن له حق رفع دعوى مستقلة بطلب تسلم المكاتب والتعويض عما قد يكون حدث فيها من أضرار نتيجة الاستعمال إضافة إلى أجره المدة الزائدة عن العقد.

نَصُّ الْحُكْمِ

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بالخبر، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالخبر المساعد برقم ٣٣٣٨٧٠٨٢ وتاريخ ١٤٣٣/٠٦/٠٨ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣١٠٧٠٧٥٢ وتاريخ ١٤٣٣/٠٦/٠٨ هـ، وذلك بخصوص دعوى (...) ضد شركة (...) للتجارة والمقاولات، وفي يوم الأحد الموافق ١٤٣٣/٠٩/٠٣ هـ افتتحت الجلسة الساعة ٣٠: ١٠، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بالوكالة عن (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الخبر الثانية ذات الرقم ٣٣١٧٦٩٤٥ في ١٦/٧/١٤٣٣ هـ، والمتضمنة حق المرافعة والمدافعة والإقرار والإنكار.

وادعى على الحاضر معه (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بالوكالة عن (...) أصالة عن نفسه وبالوكالة عن (...) و (...) و (...) و (...) و (...) و (...) و (...) أولاد (...) و (...) بصفتهم أصحاب شركة (...) للتجارة، وله حق المرافعة والمدافعة بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الخبر الثانية ذات الرقم ١٤٥٢٧ في ١٣/٤/١٤٣٣ هـ قائلاً في دعواه: (يملك موكلي مجتمعاً في صناعية (...))، ويوجد به مكاتب، وقام موكلي بتأجير شركة (...) للتجارة ثلاثة مكاتب لمدة سنة تبدأ من ١٥/٥/١٤٣٣ هـ بمبلغ، وقدره خمسون ألف ريال، لم تسلم الشركة منها شيئاً لموكلي. أطلب إلزام الشركة بدفع المبلغ المدعى به، وقدره خمسون ألف ريال. هذه دعواي).

وبعرضه على المدعى عليه وكالة أجاب قائلاً: (أطلب إمهالي للجواب والرجوع لموكلي).

هكذا أجاب، فجرى إفهامه بإضافة حق الإقرار في وكالته، فاستعد بذلك. وفي جلسة أخرى حضر فيها (...) سعودي بالسجل المدني ذي الرقم (...)، وحضر لحضوره المدعي عليه وكالة، وبسؤاله عن جوابه عن دعوى المدعي أجاب قائلاً: (نعم استأجرت شركة موكلي ثلاث شقق في مجمع صناعية (...)) بأجرة سنوية، قدرها خمسون ألف ريال، تبدأ من ١٤/٥/١٤٣٢هـ، وقد سلم موكلي أجرة السنة الأولى، وقبل بداية السنة الجديدة بستة أيام أبلغت المكتب العقاري الذي تم عن طريقه كتابة عقد الإيجار بعدم رغبة موكلي بتجديد العقار وبإخلاء العقار، لكن المكتب رفض تسلم مفتاح العقار، فقمنا بسداد الكهرباء، وبتصفية جميع ما على العقار، وطلبنا تسلم العقار، لكن المكتب رفض، وطلب تجديد العقد لمدة سنة، وعليه فليس للمدعي أي حق تجاه موكلي). هكذا أجاب.

وبعرضه على المدعي أجاب قائلاً: (ما ذكره المدعي عليه وكالة غير صحيح، بل طلب المدعي عليه إخلاء العقار بعد مضي شهر من السنة الجديدة، كما أن العقد ينص أنه في حال عدم رغبة المستأجر في تجديد العقد أن يتم التبليغ قبل شهر من انتهاء العقد، وليس ستة أيام). هكذا أجاب.

وبعرض ذلك على المدعي عليه وكالة أجاب قائلاً: (ما ذكره المدعي أن العقد ينص أنه في حال رغبة التجديد من عدمه يكون الطلب قبل شهر هذا صحيح). هكذا أجاب.

وفي جلسة أخرى حضر فيها المدعي أصالة، وحضر لحضوره (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بالوكالة عن (...) أصالة عن نفسه وبصفته وكيل (...) و (...) و (...) و (...) و (...) أبناء (...) و (...) وبصفتهم أصحاب شركة (...) للتجارة بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الخبر الثانية برقم ٣٣٣٧٢٦٤١ في ١٣/١١/١٤٣٣هـ، والمتضمنة حق المرافعة والمدافعة، ثم أبرز المدعي أصالة أصل صكوك العقار محل الدعوى، وجرى أخذ نسخة منها وتسليم الأصل للمدعي، وبسؤال المدعي عليه: (هل تم إضافة حق الإقرار؟)، فأجاب قائلاً: (لم أقم بذلك لأنني لم أفهم المطلوب منكم الجلسة الماضية). هكذا أجاب.

وبسؤال المدعي: (متى تم إخلاء العقار؟) أجاب قائلاً: (لا أعلم، فلم أشاهد العقار،

وإنما الذي أعرفه أنهم بلغوا المكتب العقاري الذي كتب العقد بيننا، ومعهم مندوب منا بأنهم أخلوا العقار، وذلك بعد شهر من انتهاء العقد). هكذا أجاب.
ثم قرر المدعى عليه قائلًا: (إن موكلي أخلى العقار قبل نهاية العقد بأسبوع تقريبا). هكذا قرر.

وفي جلسة أخرى حضر فيها المدعي أصالة والمدعى عليه وكالة، وبسؤال المدعى عليه وكالة: هل قام بالتعديل المطلوب في وكالته؟ فأجاب قائلًا: (لقد رفض موكلي حق الإقرار، واستعد بالحضور بنفسه إذا تطلب الأمر ذلك). هكذا قرر.

وقد أحضر المدعي أصالة بينة على ما ذكر، وهو (...) (...) الجنسية بموجب رخصة الإقامة ذات الرقم (...)، وبسؤاله عما لديه شهد قائلًا: (إنني أعمل في مكتب (...))، وأشهد لله بأن مندوباً من شركة (...) اتصل بي قبل نهاية العقد مع المدعي بستة أيام تقريبا، وطلب تسلم العقار، فأخبرته حينها أن مكتب العقار غير مخول بالتسلم، وأن عليه تسليمه للمالك العقار، وبعد مضي شهر تقريبا من مدة العقد حضر إلى المكتب العقاري مندوب من مالك العقار ومندوب من شركة (...) لمحاولة الوصول إلى حل ودي، ولكنهم لم يتفقوا على شيء). هكذا شهد.

وبعرضه على المدعى عليه وكالة أجاب: (ما ذكره الشاهد صحيح). هكذا أجاب، ثم قرر المدعى عليه وكالة قائلًا: (إن تسلم العقارات يكون عن طريق مكاتب العقارات، وليس ملاكها، وهذا عرف مطرد). هكذا قرر.

وعليه جرى إفهام المدعى عليه وكالة بإحضار موكله، وأنه لن تقبل وكالته مرة أخرى إلا بعد التعديل، ففهم ذلك، وقبله.

وفي جلسة أخرى حضر فيها المدعي أصالة والمدعى عليه وكالة، وبالاطلاع على عقد الإيجار وجد نص الفقرة (ثانيا) ما يلي: (على المستأجر أن يخبر المؤجر كتابيا قبل انتهاء مدة الإيجار القديمة بشهر واحد فيما إذا كان يريد التجديد أم لا، وفي حالة عدم رغبة المؤجر التجديد فعلى المستأجر أن يخلي المحل في آخر يوم من الاتفاقية، فإن تأخر تعد هذه الاتفاقية لاغية، وإذا لم يتم بإخلاء المحل يصبح الإيجار مضاعفا عليه؛ حتى يتم إخلاء المحل).

وبعرض ذلك على المدعي قرر قائلًا: (نعم، وردت هذه الفقرة بنصها في العقد المبرم مع المدعى عليه، وأن العقد في الأصل يبدأ من ١٤٣٢/٥/١٥ هـ حتى ١٤٣٣/٥/١٥ هـ). هكذا قرر.

وبسؤال المدعي: هل لديه ما يريد إضافته؟ فأجاب قائلًا: (ليس لدي زيادة). هكذا قرر. فبناء على ما تقدم من دعوى المدعي، والمتضمنة قيام المدعى عليه باستئجار ثلاثة مكاتب منه لمدة سنة، تبدأ من ١٤٣٢/٥/١٥ هـ بمبلغ، وقدره خمسون ألف ريال، ومطالبته بأجرة المدة الإيجارية والتي تبدأ في ١٤٣٣/٥/١٥ هـ، ولإجابة المدعى عليه وكالة، والمتضمنة مصادقته على قيام موكله باستئجار المكاتب المذكورة من ١٤٣٢/٥/١٤ هـ لمدة سنة، وأنه قام بإبلاغ المكتب العقاري بعدم رغبة موكله بتجديد العقار قبل انتهاء المدة بستة أيام، ولما جاء في شهادة الشاهد غير المقدوح فيه، والمتضمنة اتصال مندوب من الشركة المدعى عليها قبل نهاية العقد بستة أيام لتسليم العقار واعتذار المكتب العقاري عن ذلك لكونه غير مخول بالتسلم، ولما نصت عليه الفقرة الثانية من العقد المبرم بين الطرفين والذي صادق عليها المدعي وكونها لم تتطرق إلى حالة قيام المستأجر بتجديد العقد أو إلغائه بعد مضي مدة الشهر، ولكون الأصل أن المؤقت ينتهي بنهاية وقته، ولإقرار المدعي أن العقد المبرم بينه وبين المدعى عليه مدته سنة تنتهي في ١٤٣٣/٥/١٥ هـ، ولكون طلب المدعي محدد بمطالبته بأجرة كامل السنة الإيجارية والتي تبدأ من ١٤٣٣/٥/١٥ هـ؛ لذلك كله فقد صرفت النظر عن مطالبة المدعي أصالة بإلزام الشركة المدعى عليها بتسليمه أجرة السنة الإيجارية والتي تبدأ من ١٤٣٣/٥/١٥ هـ، وأخلت سبيل الشركة المدعى عليها من هذه الدعوى.

وبعرضه على المدعي قرر عدم قناعته، ورغب رفعه للاستئناف، فأجيب لطلبه، وجرى تسليمه نسخة من الحكم لتقديم اعتراضه خلال ثلاثين يومًا، وفي حال مضي المدة دون تقديمه اللائحة فإن حقه في طلب الاستئناف يسقط، ويكتسب الحكم القطعية. وبعرضه على المدعى عليه وكالة قنع به، وجرى النطق بالحكم في تمام الساعة العاشرة والنصف، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر في ١٠/٨/١٤٣٤ هـ.

الاسْتِثْنَاءُ

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على رسولنا محمد وآله وصحبه، أما بعد فقد اطلعنا نحن -قضاة الدائرة الحقوقية الأولى في محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية- على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة الخبر المساعد برقم ٣٣١٠٧٠٧٥٢ و تاريخ ٦/١١/١٤٣٤هـ، والمقيدة لدى المحكمة برقم ٣٤٢٦٣٣١٨١ و تاريخ ١٩/١١/١٤٣٤هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ (...). المسجل برقم ٣٤٢٩٤٩٥٧ و تاريخ ١٣/٨/١٤٣٤هـ الخاص بدعوى (...). ضد شركة (...). للتجارة والمقاولات في قضية حقوقية، وقد تضمن الصك حكم فضيلته بما هو مدون ومفصل فيه . وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة قررنا المصادقة على الحكم، مع تنبيه فضيلته إلى ضرورة إفهام المدعي بأن له حق رفع دعوى مستقلة بالمطالبة بتسليم المكاتب إذا كان لم يتسلمها حتى الآن، وكذلك المطالبة بالتعويض عما قد يكون حدث من أضرار فيها نتيجة الاستعمال، إضافة إلى أجره المدة الزائدة عن العقد؛ حيث طالب المدعي بذلك في لائحته الاعتراضية، وليبانه حرر في ٢٩/٢/١٤٣٥هـ، والله ولي التوفيق .

تجدد عقد الإجارة

الرقم التسلسلي: ٢١٥

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالطائف

رقم القضية: ٣٤٥٥٩٩٤٧ تاريخها: ١٤٣٤

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة

رقم القرار: ٣٥٢٤٦٧٠٧ تاريخه: ١٧/٠٥/١٤٣٥

البيانات

إجارة - محل تجاري - انتهاء العقد - طلب الإلزام بتجديده - رفض المؤجر - شرط التراضي في العقود - رد الدعوى .

السند الشرعي أو النظامي

- ١- قوله تعالى: ﴿إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ﴾.
- ٢- قوله تعالى: ﴿بِأَيْهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه، طالبا إلزامه بتجديد عقد إجارة محل تجاري بعد أن طلب منه المدعى عليه إخلاءه لانتهاء مدة العقد ورغبته في ترميم العين المؤجرة، فسأله القاضي عن مدة عقد الإجارة، فأجاب بأن مدته سنة واحدة، ونظرا لأن المدعي أقر بأن عقده مع المدعى عليه عقد سنوي، وأنه أخبره بعدم رغبته في تجديد العقد، ولأن التراضي شرط في صحة في العقود؛ لذا فقد حكم القاضي برد الدعوى، فاعترض المدعي، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بالطائف، وبناء على المعاملة الحالية إلينا من رئيس المحكمة برقم ٣٤٥٥٩٩٤٧ والمقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٢٨٣٧٩١١

في ٢٢/١٢/١٤٣٤ هـ، وفي يوم الثلاثاء الموافق ٢٧/٣/١٤٣٥ هـ افتتحت الجلسة الساعة التاسعة والنصف صباحاً، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...). ولم يحضر المدعى عليه (...) ولا من ينوب عنه شرعاً، وقد وردنا خطاب مدير شرطة الفيصلية المقيد بالمحكمة برقم ٣٥٣٠١٨٩٦ وتاريخ ٢٩/١/١٤٣٥ هـ، والمتضمن أنه تم إبلاغ المدعى عليه بموعد الجلسة عن طريق العمدة؛ لذا قررت سماع الدعوى. وادعى المدعي قائلاً: (لقد استأجرت من أبناء (...) أربعة محلات في سوق (...))، وذلك عام ١٤٢٠ هـ لعدة سنوات، وبعد ذلك انتقلت الملكية لصالح (...))، وبقيت معه مستأجراً لنفس المحلات لعدد من السنوات، وبعدها انتقلت ملكية العقار لجمعية (...)) بعد أن أوقف أحد المحسنين هذا السوق لصالح الجمعية، وبقيت معهم مستأجراً لنفس المحلات، وفي عام ١٤٣٣ هـ أجرت الجمعية السوق للمدعى عليه (...))، وقد جددت العقد مع المدعى عليه في عام ١٤٣٣ هـ، وفي نهاية عام ١٤٣٣ هـ أرسل المدعى عليه لي خطاباً يفيد بعدم رغبته في تجديد العقد لوجود ترميم في الجزء الذي تم استئجاره، علماً أن المدعى عليه قد خصني بهذا الخطاب بين ستين محلاً في السوق، والمدعى عليه يتعمد إخراجه من السوق بأي طريقة، وقد تم فصل الكهرباء عن المحل بموجب قرار إداري. أطلب من المدعى عليه إثبات حسن النية لوجود الترميم ليتم إخراجه، وفي حالة عدم وجود نية للترميم أطلب إلزامه بتجديد العقد، علماً أنه قام بتأجير ثلاثة محلات على أشخاص آخرين قبل الانتهاء من نظر القضية شرعاً). هكذا ادعى.

وبسؤال المدعي عن العقد: هل هو عقد سنوي أم أكثر من ذلك؟ أجاب قائلاً: (العقد سنوي، ويتم التجديد كل سنة). هكذا أجاب.

فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، وبما أن المدعي أقر بأن عقده مع المدعى عليه عقد سنوي قابل للتجديد، وأقر بأن المدعى عليه قد أخبره بعدم رغبته في تجديد العقد في نهاية السنة الإيجارية للعام ١٤٣٣ هـ، وبناء على ما قرره أهل العلم من اشتراط التراضي في العقود، وأنه لا يلزم أحد الطرفين بإبرام عقد إلا بإرادة منفردة منه، ولقوله تعالى: ﴿إِلَّا أَنْ تَكُونَ تَحَكْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ﴾، ولقوله تعالى: ﴿يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾،

ولكل ما سبق فقد رددت دعوى المدعي بطلب إلزامه المدعى عليه بإثبات حسن النية في الترميم أو إلزامه بالتجديد، وأفهمته بأنه يلزمه إخلاء المحل.
وبعرض ذلك على المدعي قرر عدم القناعة، وطلب تقديم لائحة اعتراضية، فجرى تسليمه صورة الحكم في هذا اليوم، وأفهم بتعليمات الاستئناف. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر في ٢٧/٠٣/١٤٣٥هـ.

الاستئناف

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله وبعد، فقد جرى متأنحن -رئيس وأعضاء الدائرة الحقوقية السادسة في محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة -الاطلاع على هذا الحكم الصادر من فضيلة الشيخ (...). القاضي بالمحكمة العامة بالطائف، والمسجل بعدد ٣٥١٨٩٦١٣ وتاريخ ٢٧/٣/١٤٣٥هـ، المتضمن دعوى (...) ضد (...) المحكوم فيه بما دون باطنه. وبدراسة الحكم وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقرر بالأكثرية الموافقة على الحكم. والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم.

الإيجار المنتهي بالتمليك

الإيجار المنتهي بالتمليك

الإيجار المنتهي بالتمليك

مجموعة الأحكام من القضاة
لعام ١٤٣٥هـ

الرقم التسلسلي: ٢١٦

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالأحساء

رقم القضية: ٣٤٢٣٣٣١٠ تاريخها: ١٤٣٤

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية

رقم القرار: ٣٥٣٢٦٧٤١ تاريخه: ١٤٣٥ / ٠٧ / ٢٢

البيانات

إجارة - منتهية بالتمليك - سيارة - احتراقها - تقرير رسمي - التماس داخلي - طلب
سيارة بديلة - إنكار المسؤولية - الحريق نتيجة عامل خارجي - هلاك العين المؤجرة -
انفساخ العقد - صرف النظر - إلزام برد الدفعة المقدمة.

السند الشريعي أو النظامي

انفساخ عقد الإجارة بهلاك العين المؤجرة.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد الشركة المدعى عليها، طالباً إلزامها بتأمين سيارة له من نفس نوع
السيارة التي استأجرها منها بنظام الإيجار المنتهي بالتمليك بعد أن تعرضت تلك السيارة
لحريق بسبب التماس كهربائي في أسلاك البطارية على حسب ما تضمنه تقرير الدفاع المدني،
وبعرض الدعوى على وكيل المدعى عليها أقر بحدوث الحريق، ودفع بأن سببه يعود لعامل
خارجي غير متعلق بالسيارة، وذلك حسب نتيجة فحص موكلته لها، فلا تكون مشمولة
بالضمان، ونظراً لأن العقد الذي بين الطرفين عقد إجارة، ولأنه ينتهي بهلاك العين المؤجرة،
ولأن المدعي سلم للمدعى عليها دفعة مقدمة من أجره ذلك العقد ولم ينتفع بالسيارة باقي
المدة لهلاكها؛ لذا فقد حكم القاضي بثبوت انفساخ العقد الذي بين الطرفين، وصرف النظر
عن طلب المدعي، وألزم المدعى عليها برد الدفعة المقدمة له، فاعترض وكيل المدعى عليها،
وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده وبعد، لدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بالأحساء، وبناءً على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة الأحساء برقم ٣٤٢٣٣٣١٠ وتاريخ ٢٠/٠٥/١٤٣٤هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤١٢٣٤١٨٤ وتاريخ ٢٠/٠٥/١٤٣٤هـ حضر المدعي (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، وحضر لحضوره (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...). حال كونه وكيلًا عن شركة (...) المحدودة بموجب الوكالة ذات الرقم ٣٣٦٥١ والتاريخ ١٣/٠٤/١٤٣٣هـ، الجلد ١١٦٢٠، الصادرة من كتابة العدل الثانية شمال محافظة جدة، والتي تحولت إلى حق إقامة وسام الدعوى والشكاوى والسير فيها إلى آخر درجات التقاضي والمدافعة والمرافعة الشفوية والخطية وتقديم المذكرات والبيانات وردها وجرحها وتعديلها، وله حق طلب اليمين وجرحها وتعديلها، وله حق الإقرار والإنكار بحدود مبلغ خمسين ألف ريال في القضية الواحدة، وقبول الأحكام والقرارات الصادرة لمصلحة الشركة والاعتراض على الأحكام والقرارات الصادرة ضدها والتظلم والمطالبة بحقوق الشركة وتسلم المحكوم به من سيارات باسم الشركة أو مبالغ بموجب شيكات بنكية مصدقة باسم الشركة، وله الحق في المطالبة بتنفيذ المادة ذات الرقم ٢٣٠ من نظام المرافعات الشرعية والتوقيع وكالة خاصة فيما ذكر أعلاه لمدة عامين من تاريخ الوكالة.

وبسؤال المدعي عن دعواه قال: (لقد اشتريت من المدعي عليها سيارة من نوع (...))، ولونها (...)، ورقم لوحها (...))، ورقم الهيكل (...))، من تاريخ ١/١٠/٢٠١١م بنظام الأجرة، وتنتهي في ١/٩/٢٠١٥م بأجرة إجمالية، قدرها مائتان وسبعون ألفاً وخمسة وستون ريالاً، مع حقي في تملكها بعد نهاية المدة، سلمت من أجرة السيارة مبلغاً، وقدره مائة وتسعة وأربعون ألفاً وسبعمئة وخمسون ريالاً، وفي يوم الخميس ٢٦/٣/١٤٣٤هـ نشب حريق في سيارتي عندما كانت متوقفة بجانب منزلي نتج عنه احتراق السيارة والماكينة وغير ذلك، وصدر التقرير الفني من الدفاع المدني بأن سبب الحريق التماس كهربائي في أسلاك البطارية؛ لذا فإنني أطلب إلزام المدعي عليها بتأمين سيارة لي من نفس النوع، وتعويض مدة جلوسي منذ تاريخ احتراق السيارة. هذه دعواي).

وبعرض الدعوى على المدعى عليها أجاب الوكيل بقوله: (ما جاء في دعوى المدعى من أن موكلتي قامت بتأجير المدعى السيارة الموصوفة في الدعوى بالأجرة والمدة المذكورتين كل ذلك صحيح، وتصادق الشركة موكلتي على وقوع الحريق على السيارة، ولكن الشركة موكلتي لا تصادق على أن سبب الحريق هو التماس كهربائي في أسلاك البطارية؛ حيث قامت الشركة بفحص السيارة، ولم يتبين لها وجود أي التماس كهربائي أو تهريب في نظام الوقود؛ لذا فإن السبب في الحريق هو نتيجة عامل خارجي متعلق بالسيارة، وإن مثل هذه الحالة لا يمكن تغطيتها من قبل ضمان الشركة المصنعة؛ لذا فلا حق للمدعى في مطالبة موكلتي. هذا هو جوابي على الدعوى).

فجرى الاطلاع على العقد الذي بين الطرفين المرفق بالمعاملة، وهو عقد إيجار سيارة مؤرخ في ٢٩/١٠/١٤٣٢هـ الموافق ٢٧/٠٩/٢٠١١م بين الشركة (...). والمشتري (...). لسيارة (...). موديل (...). م، واللون (...). ورقم اللوحة (...). ورقم الهيكل (...). ومدة العقد والأجرة ثمانية وأربعون شهراً ميلادياً، تبدأ ٠١/١٠/٢٠١١م، وتنتهي في ٠١/٠٩/٢٠١٥م بأجرة إجمالية، قدرها مائتان وسبعون ألفاً وخمسمائة وخمسة وستون ريالاً، سلم دفعة مقدمة قدرها ثلاثة وتسعون ألفاً وسبعمائة وخمسون ريالاً، والباقي يستحق شهرياً بمبلغ، وقدره ثلاثة آلاف ومائتان وخمسون ريالاً، تحل الدفعة الأولى في ٠١/١٠/٢٠١١م، وهذا العقد مكون من تسعة بنود.

وبعرضه على الطرفين تصادقا عليه، فجرى سؤال المدعى عليه: هل يصادق على أن المدعى سلم من أجرة السيارة مائة واثنين وخمسين ألفاً وستمائة ريال؟ فقال: (أطلب الرجوع لموكلتي ومستعد بإحضار كشف حساب معتمد لجميع ما سلمه المدعى).

وفي جلسة أخرى حضر فيها المدعى المذكورة هويته سابقاً، وحضر المدعى عليه (...). سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...). حال كونه وكيلاً شرعياً عن (...). بصفته مديراً للشركة (...). بموجب قرار الشركاء الموثق برقم ٧ ورقم ١٠، المجلد ٨/٥ ص في ٠٥/١١/١٤٢٩هـ، بالوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية شمال جدة برقم ٢٥١٢٢ في ١٩/٠٣/١٤٣٣هـ، المجلد ١١٥٣٥، والتي تخوله حق سماع الدعاوى

والشكاوى والسير فيها إلى آخر درجة من درجات التقاضي وحضور الجلسات والمدافعة والمرافعة وتقديم البيانات وجرحها وتعديلها والإقرار والإنكار بحدود مبلغ خمسين ألف ريال، وقبول الأحكام والقرارات والاعتراض عليها وغير ذلك.

فجرى سؤال وكيل الشركة المدعى عليها عن مقدار الأقساط التي سلمها المدعي للشركة فيما يتعلق بالسيارة الموصوفة محل الدعوى، فقال: (إن المدعي سلم من أقساط السيارة ثمانية عشر قسطاً من تاريخ ١٢/٠٩/٢٠١١م حتى ١٨/٠٢/٢٠١٣م، ومجموع ذلك خمسة وخمسون ألفاً ومئتان وخمسون ريالاً).

وبعرض ذلك على المدعي قال: (إنني أصادق على ذلك)، ثم سألتها عن الدفعة المقدمة ومقدارها، فقال المدعي: (إنني سلمت مبلغاً، وقدره ثلاثة وتسعون ألفاً وسبعمائة وخمسون ريالاً دفعةً مقدمة، ومبلغ ثلاثة آلاف ريال رسوماً إدارية). هكذا أجاب.

وبعرض ذلك على وكيل الشركة قال: (إنني أصادق على ذلك)، وبالرجوع للعقد وجدته كما جاء به عليه.

فجرى الاطلاع على تقرير الحادث النسخة الأصلية منه التي أبرزها المدعي الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني بالأحساء بدون رقم، والمؤرخ في ١٢/٠٥/١٤٣٤هـ، الموجه لشركة (...) للسيارات، ونصه: (نشوب حريق في سيارة (...))، الموديل (...)) م، اللون (...))، رقم اللوحة (...)) السعودية، تابعة للمواطن (...)) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)) بحي (...)) بالهفوف، نتج عنه احتراق مقدمة السيارة والماكينة وجزء من الغمارة مع تضرر المرايات الجانبية مع احتراق المظلة الخاصة بالسيارة (الكراج) والمسقوفة بالفير جلاس وتضرر الجدران بالحرارة والدخان، والسبب يعود إلى التماس كهربائي في أسلاك البطارية؛ مما أدى لحدوث الاشتعال ونشوب الحريق، وبناء لما ذكر جرى تدوين هذا التقرير، وعليه جرى التوقيع رئيس قسم التحقيقات (...)) تصديق مدير العمليات العقيد (...)).

كما جرى الاطلاع على تقرير الشركة المدعى عليها المتعلق بالسيارة المرفق بالمعاملة، وقد توصلت الشركة أن سبب الحريق ليس عيباً فنياً، وأن السبب في الحريق هو نتيجة عامل خارجي غير متعلق بالسيارة، وأن مثل هذه الحالة لا يمكن تغطيتها من قبل ضمان الشركة المصنعة.

فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، وحيث إن المدعي قد طالب المدعى عليها الشركة (...) بتأمين سيارة له من نفس النوع وتعويضه عن مدة جلوسه، وامتنعت المدعى عليها من ذلك، ودفعت بأن حالة سيارة المدعى عليه غير مشمولة بالتعويض، وتصادق الطرفان على العقد ووقوعه والواصل من الأقساط والدفعة المقدمة والتاريخ، وجرى رصد التقارير الفنية المتعلقة بالحادث الذي وقع على السيارة، وحيث إن العقد الذي بين المدعي والمدعى عليها الشركة (...) هو عقد إيجار كما هو منصوص في العقد، وقد نص في العقد في المادة الثامنة منه البند الرابع أن العقد ينتهي قبل انتهاء مدته بهلاك السيارة، وقد قرر الفقهاء أن عقد الإيجار عقد لازم ينتهي بعدة أسباب، ومن ضمنها هلاك العين المستأجرة، وبذلك فإن هذا العقد يعد لاغياً من تاريخ هلاك العين في ٢٦ / ٣ / ١٤٣٤ هـ الموافق بالشهر الميلادي ٧ / ٢ / ٢٠١٣ م، وحيث إن الأجرة التي سلمها المدعي وهي الأقساط المؤجلة هي في مقابل الانتفاع بالسيارة، ومطالبة المدعي بتأمين سيارة أخرى في غير محله لأن العقد انتهى بهلاك العين، لكن للمحكمة النظر في ماهية العقد والحكم في القضية وإنهاؤها بالوجه الشرعي، ونظراً لكون الدفعة المقدمة التي سلمها المدعي، وقدرها ثلاثة وتسعون ألفاً وسبعمائة وخمسون ريالاً يقابلها انتفاع من قبل المدعي بالسيارة، وهذا لم يحصل بسبب هلاك العين، فيكون مبلغاً من حق المدعي استرجاعه من المدعى عليها، وأمّا المبلغ الآخر المتعلق بالمصاريف الإدارية فهو لا يسترجع لكونه مصاريف إدارية كما هو منصوص العقد إلا إذا فسخ العقد بسبب إخلال الطرف الأول، وهذا غير موجود؛ لذلك كله فقد حكمت بما يلي :

أولاً - ثبت لدي انفساخ العقد الذي بين الطرفين لهلاك المعقود عليها في مدة العقد.

ثانياً - صرفت النظر عن دعوى المدعي في المطالبة بالسيارة البديلة وتعويضه عن مدة جلوسه بدون سيارة لعدم وجوبه.

ثالثاً - ألزمت المدعى عليها الشركة (...) بإعادة الدفعة المقدمة التي أخذوها من المدعي، وقدرها ثلاثة وتسعون ألفاً وسبعمائة وخمسون ريالاً، وصرف النظر فيما زاد على ذلك.

وبعرض الحكم على الطرفين قرر المدعي عدم القناعة بالحكم، كما قرر المدعى عليه وكالة بقوله: (إنني لن أوقع على هذا الحكم، وإنَّ التوقيع على هذا الحكم من اختصاص الوكيل

(السابق). هكذا قرر.

وجرى إعداد محضر بذلك، وأفهمت وكيل المدعى عليها بأنه سيتم تزويد المدعى عليها بنسخة من الحكم إذا راجع وكيلها الشرعي في ذلك، وفي حال عدم المراجعة ومضي المدة فإن حقهم في الاعتراض يسقط، وأفهمت المدعي بالمراجعة بتاريخ ٢٨ / ٢ / ١٤٣٥ هـ لتسلم نسخة من الحكم لتقديم المعارضة عليه خلال المدة النظامية، وهي ثلاثون يوماً من تاريخ تسلمه للحكم.

وفي جلسة أخرى حضر وكيل الشركة المدعى عليها (...) المذكورة هويته سابقاً، وبعرض الحكم عليه قرر المعارضة عليه، وأفهمته بالمراجعة بتاريخ ٢٨ / ٢ / ١٤٣٥ هـ لتسلم نسخة من الحكم لتقديم المعارضة عليه خلال المدة النظامية، وهي ثلاثون يوماً من تاريخ تسلمه للحكم. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر في ١٦ / ٢ / ١٤٣٥ هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده، أما بعد فقد اطلعنا نحن -قضاة الدائرة الحقوقية الثانية في محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية- على المعاملة المقيدة لدى المحكمة برقم ٣٥١٣٩٤٤٠٣ وتاريخ ١٢ / ٥ / ١٤٣٥ هـ الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة الأحساء برقم ٣٤١٢٣٤١٨٤ وتاريخ ٤ / ٥ / ١٤٣٥ هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ (...)، المسجل برقم ٣٥١٧٧٢٣٨ وتاريخ ١٣ / ٣ / ١٤٣٥ هـ، بشأن دعوى (...) ضد شركة (...) المحدودة في قضية حقوقية. وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة قررنا المصادقة على الحكم، مع تنبيه فضيلته إلى وضع الختم الرسمي على الصحفيتين الأولى والثانية من صك الحكم قبل تسليمه للمحكوم له على حسب التعليقات. والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه، وسلم. حرر في ٢٢ / ٧ / ١٤٣٥ هـ.

الرقم التسلسلي: ٢١٧

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة ببنبع

رقم القضية: ٣٤٢٤٦٨٠٤ تاريخها: ١٤٣٤

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة المدينة المنورة

رقم القرار: ٣٥٣٨٦٣٤٤ تاريخه: ١٤٣٥ / ٠٩ / ١٧

البيانات

إجارة - منتهية بالتمليك - سيارة - حادث سير - تعذر الانتفاع بالمأجور - طلب إصلاح السيارة والتعويض - دفع بمخالفة شروط العقد - طلب إلزام المدعي بالأجرة - هلاك العين المؤجرة - انفساخ الإجارة - رد طلبات الطرفين.

السند الشريعي أو النظامي

- ١- قول ابن قدامة في المغني (٢٩ / ٦): "إذا هرب الأجير أو شردت الدابة أو أخذ المؤجر العين وهرب بها أو منعه استيفاء المنفعة منها من غير هرب لم تنفسخ الإجارة، لكن يثبت للمستأجر خيار الفسخ، فإن فسخ فلا كلام". انتهى.
- ٢- قول ابن قدامة في المغني (٥٦ / ٦): "وإذا وقعت الإجارة على عين مثل أن يستأجر عبدا للخدمة أو لرعاية الغنم أو جملاً للحمل أو للركوب فتلفت انفسخ العقد بتلفها".

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد الشركة المدعى عليها، طالبا إلزامها بإصلاح السيارة التي استأجرها منها بنظام التأجير المنتهي بالتمليك وتعويضه عن مدة عدم انتفاعه بها بعد تعرضها لحادث سير ورفض المدعى عليها إصلاحها، وبعرض الدعوى على وكيل الشركة أقر بصحتها، ودفع بأن المدعي خالف شروط العقد، وطلب إلزامه بالأجرة المتأخرة، ونظرا لأن توصيف العقد المبرم بين الطرفين هو عقد تأجير، ولكون العين المؤجرة قد هلكت،

ولمخالفة الشركة لوثيقة التأمين بإعطاء تفويض لابن المدعي بقيادة السيارة؛ مما يسقط حقها في المطالبة بالأجرة؛ لذا فقد حكم القاضي بفسخ العقد محل الدعوى، ورد طلب المدعي عليه إلزام المدعي بدفع الأجرة، فاعترض وكيل المدعي عليها، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة ببنع، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة القائم بعمل رئيس المحكمة العامة ببنع برقم ٣٤٢٤٦٨٠٤ وتاريخ ٢٨/٠٥/١٤٣٤ هـ، والمقيدة بالمحكمة برقم ٣٤١٣٠٢١٠٤ وتاريخ ٢٨/٠٥/١٤٣٤ هـ، وفي يوم الثلاثاء الموافق ١٣/٠٦/١٤٣٤ هـ افتتحت الجلسة الساعة ٠٨:٠٠، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، وادعى على الحاضر معه في المجلس الشرعي (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بصفته وكيلاً عن (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية شمال جدة برقم ٣٤٩٧٢٤٩ وتاريخ ٢٥/٠١/١٤٣٤ هـ، والتي تخوله حق المرافعة والمدافعة والإقرار والتسليم والتسليم وقبول الأحكام ونفيها، والأخير وكل الأول بصفته وكيلاً عن (...) بصفته شريكاً بشركة تأجير الآلات وتجارة العقار والسيارات بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية شمال جدة برقم ٥٨٩٨٨ وتاريخ ٠٢/٠٧/١٤٣١ هـ.

وقال في دعواه: (إنه بتاريخ ٢٧/٠٩/١٤٣٣ هـ استأجرت من موكلة المدعي عليه سيارة، نوعها (...))، صنع (...) م، واللون أبيض، ورقم اللوحة (...))، بنظام الإيجار المنتهي بالتمليك بمبلغ إجمالي، وقدره (٥٦٠، ١٣٠) مائة وثلاثون ألفاً وخمسمائة وستون ريالاً، مقسطة على أقساط شهرية، كل شهر مبلغ، وقدره (١٧٦، ٢) ألفان ومائة وستة وسبعون ريالاً ابتداءً من ٠١/١٠/٢٠١٢ م، وقد فوضت ابني (...) بقيادتها، وصادقت على ذلك الشركة المدعي عليه، وقد سلمت موكلة المدعي عليها من هذه الأقساط مبلغاً، وقدره (٧٠٤، ٨) ثمانية آلاف وسبعمائة وأربعة ريالات، ثم إنه بتاريخ ٢٤/٠١/١٤٣٤ هـ

وعندما كان ابني (...) يقود تلك السيارة الموصوفة بالدعوى في ينبع البحر طريق الملك عبدالله وقع حادث بينه وبين طرف آخر يدعى (...), وقد أدين ابني بنسبة ١٠٠٪/مائة بالمائة على حسب تقرير المرور، ثم إنني بنفس يوم الحادث قمت بمراجعة الشركة المدعى عليها، وأخبرتهم بالحادث، فطلبوا مني مراجعة شركة (...) للتأمين وإكمال الأوراق لديهم، فقمت حينها بنفس اليوم بمراجعة شركة (...) للتأمين لإصلاح السيارة، فذكر لي بأن التأمين ملغي، وبعد مراسلة استمرت لمدة شهرين بين شركة التأمين والشركة المدعى عليها تبين أن التأمين ألغي بالخطأ، ثم تم إعادة التأمين، وتسلمت شركة التأمين الأوراق التي تخص الحادث، ثم بعد مدة وجيزة راجعت شركة التأمين، فأخبرني الموظف لديهم بأن المعاملة قد رفضت؛ بسبب أن ابني يحمل رخصة قيادة صادرة من المرور مؤقتة على حسب دعوى شركة التأمين. أطلب تمكيني من السيارة المستأجرة بعد إصلاحها وتعويضي عن المدة من تاريخ الحادث إلى أن أتسلم السيارة. (هذه دعواي).

وبعرض دعوى المدعي على المدعى عليه وكالة أجاب بقوله: (أطلب مهلة لمراجعة الشركة بما ذكره المدعي). هكذا أجاب، فأجبت له لطلبه.

وفي جلسة أخرى لدي أنا (...) القاضي بالمحكمة العامة بينع وخلف فضيلة القاضي (...) حضر المدعي، ولم يحضر وكيل المدعى عليها المدونة ببياناته في الجلسة الأولى على الرغم من علمه بموعد هذه الجلسة على حسب إقراره الموقع عليه (...), وجرى عرض ما سبق ضبطه على المدعي، فصادق على ما جاء فيه، وأضاف: (إني أطلب فسخ عقد الأجرة مع المدعى عليها في حال تعذر تسليمي السيارة، وذلك من تاريخ وقوع الحادث في ٢٤/٠١/١٤٣٤هـ؛ لعدم تمكيني من الاستفادة من العين المؤجرة بعد أن أدخلها الصيانة بتوجيه من شركة التأمين). هكذا قال، وعليه ولدراسة القضية رفعت الجلسة.

وفي جلسة أخرى حضر المدعي، وحضر لحضوره (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بصفته وكيلاً عن (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية شمال جدة برقم ٣٤٦٣٤٢٦ وتاريخ ١٧/٠١/١٤٣٤هـ، والتي تحوله حق المرافعة والمدافعة والإقرار والإبراء وطلب اليمين ورده والامتناع عنه وإحضار الشهود والبيانات

والطعن فيها والتسلم والتسليم، والأخير وكل الأول بصفته وكيلاً عن بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بشمال جدة برقم ٥٨٩٨٨٨ وتاريخ ٠٢/٠٧/١٤٣١ هـ بصفته شريكاً بشركة (...). بموجب تأسيس الشركة الموثق لدى كاتب العدل برقم ٥٣ المجلد ١٩/ش/ع، وبموجب السجل التجاري ذي الرقم (...). والتاريخ ٠٦/٠٧/١٤١٧ هـ. وبعرض ما تم ضبطه عليه سابقاً قرر المدعي قائلاً: (إنني لم أطلب فسخ العقد، وأطلب تمكيني من السيارة). هكذا قرر، ثم تم عرض دعوى المدعي على المدعى عليه وكالة، فأجاب قائلاً: (ما ذكره المدعي في دعواه صحيح، والشركة المؤجرة غير ملزمة بإصلاح السيارة بعد الحادث؛ حيث إن التأمين رفض تغطية وإصلاح السيارة؛ لأن المدعي أخل بالشرط الثامن والتاسع من وثيقة التأمين، وعليه نطلب المستحقات المتأخرة عليه إلى تاريخ اليوم). هكذا أجب.

وبعرضه على المدعي أجب قائلاً: (إنني أحمل تفويضاً من الشركة بالسماح لابني بقيادة السيارة بالرخصة التي رفضت من شركة التأمين، ولا أرغب بسداد المتأخرات؛ لأنني لم أتمكن من السيارة، وأطلب بقيمة سيارة بديلة من تاريخ الحادث إلى رفع هذه الدعوى). هكذا أجب، ونظراً لضيق الوقت رفعت الجلسة.

وفي جلسة أخرى حضر الطرفان، وبعرض ما ذكره المدعي على المدعى عليه وكالة أجب قائلاً: (إن هذا التفويض أعطى للعميل بناءً على رغبته). هكذا أجب.

وبسؤال المدعي عن تحديد ما يدعي به أجب قائلاً: (أطلب إصلاح السيارة، وأطلب قيمة سيارة بديلة من وقت الحادث إلى تاريخ اليوم). هكذا أجب.

وبعرضه على المدعى عليه وكالة أجب قائلاً: (إن موكلتي ترفض إصلاح السيارة، وتطلب إلزامه بتسديد المستحقات المتأخرة عليه، وتقدر بخمسة عشر شهراً، وترفض تسليمه قيمة بدل سيارة التي حصل عليها حادث). هكذا أجب، ثم جرى الكتابة لهيئة النظر لتقدير قيمة بدل السيارة عن المدة من حصول الحادث إلى تاريخ اليوم، ولحين ورود الجواب رفعت الجلسة.

وفي جلسة أخرى حضر المدعي والمدعى عليه وكالة، وقد سبق الكتابة لقسم الخبراء

بالمحكمة بخطابنا ذي الرقم ٣٥٥٢٣٠٩٩ والتاريخ ١٩/٠٢/١٤٣٥هـ لتقدير قيمة بدل السيارة عن المدة من تاريخ ٢٤/٠١/١٤٣٤هـ إلى تاريخ ٠٨/٠٢/١٤٣٥هـ، فوردنا خطابهم ذو الرقم ٣٥٥٢٣٠٩٩ والتاريخ ٢٣/٠٤/١٤٣٥هـ، وبرفقه القرار ذو الرقم ٢٨ والتاريخ ٢٣/٠٤/١٤٣٥هـ، المتضمن (الحمد لله وحده وبعد، بناءً على خطاب فضيلة القاضي ذي الرقم ٣٥٥٢٣٠٩٩ في ١٩/٠٢/١٤٣٥هـ بشأن تقدير أجره سيارة (...)) صنع ٢٠١٣م، وحيث سبق الكتابة إلى شركة (...) لتأجير السيارات، فأفادت بأن الأجرة اليومية للسيارة هي مائتان وخمسة ريالات، ولكون المدة الزمنية طويلة فإن العرف أن الأجرة اليومية تقل عليه، فإن قسم الخبراء بالمحكمة العامة يبنع بقرار أن للمدة من ٢٤/٠١/١٤٣٤هـ إلى ٠٨/٠٢/١٤٣٥هـ مائة وخمسين ريالاً لليوم؛ أي إن إجمالي الأجرة ثمانية وخمسون ألفاً وخمسة مائة ريال فقط، ومذيل الإقرار باسم وتوقيع كل من رئيس قسم الخبراء وعضوي هيئة النظر و(...) انتهى.

وبعرضه على المدعي قرر القناعة به، كما قرر المدعي عليه وكالة عدم القناعة، وبعد مداولة بين الطرفين اتفقا على تأجيل الجلسة لمحاولة الصلح بين الطرفين.

وفي جلسة أخرى حضر المدعي والمدعى عليه، ثم أبرز المدعي عقد تأجير السيارة محل الدعوى، فوجدته صادراً من شركة (...) ومذياً بتوقيع الشركة والمدعي، ووجدت في البند السابع منه ما نصه: (وفي حالة الوفاة الناتجة عن تعرض السيارة لحادث يلغى عقد الإيجار فيما بين المستأجر والمؤجر تلقائياً، وللطرف الأول المؤجر الحق في الرجوع على الورثة بما استحق من دفعات وما قد يكون ترتب على السيارة في حالة مخالفة المستأجر لشروط وإجراءات التأمين التي سيرد ذكرها). انتهى.

ووجدت في البند الثامن الفقرة ٤ ما نصه: (يقر المستأجر بأن السيارة أمانة عنده حتى انتهاء مدة الإيجار المحددة وأي مدة أخرى يتفق عليها، ويتعهد بالالتزام بما يلي: ج- ألا يسمح لغيره بقيادة السيارة ما لم يخطر الطرف الأول بذلك، وبعد الحصول على موافقته الخطية). انتهى.

ووجدت في البند التاسع منه ما نصه: (يعلم المستأجر بأن السيارة المؤجرة له مؤمن عليها من قبل المؤجر، ويتعهد بالالتزام بشروط التأمين والالتزام بإجراءاته المنصوص عليها

بالوثيقة المسلم له صورة منها خاصة عند الحوادث لا قدر الله، وفي حالة إخلال المستأجر بتلك الشروط أو الإجراءات بما قد يترتب عليه سقوط حق المؤجر في الرجوع على شركة التأمين، فللمؤجر حق الرجوع على المستأجر بما قد يلحق السيارة من أضرار أو يلحقه من خسائر نتيجة لذلك). انتهى.

وبعرضه على المدعى عليه وكالة صادق عليه، ثم أبرز المدعي شهادة تأمين شامل للسيارة محل الدعوى صادر من (...) للتأمين، وهي سارية المفعول وقت حدوث الحادث، ثم أبرز المدعي تفويضاً بقيادة ابنه للسيارة صادراً من الشركة المدعى عليها، وقد حدد فيه السماح له بالقيادة من مدة ١٤٣٤/٠١/٠٧ هـ إلى ١٤٣٤/٠٤/٠٦ هـ، ثم جرى اطلاعي على مرفقات المعاملة.

فبناءً على ما تقدم من الدعوى والإجابة، وبما أن توصيف العقد المبرم بين الطرفين هو عقد تأجير فقط دون الإشارة للتملك كما هو واضح من خلال بنود العقد، وبما أن السيارة محل الدعوى قد حصل لها حادث بتاريخ ١٤٣٤/٠١/٢٤ هـ بقيادة ابن المدعي، وقد رفضت شركة التأمين تغطية تكاليف الحادث؛ لأن قائد السيارة وقت الحادث غير مرخص له بنظام المرور؛ حيث إنه يحمل وثيقة قيادة مؤقتة، وبما أن الشركة المدعى عليه قد فوضت بقيادة السيارة محل الدعوى لابن المدعي، وهي بذلك خالفت وثيقة التأمين، وبموجبه لم تغط شركة التأمين تكاليف الحادث، فهي أسقطت حقها في ذلك، وبما أن الساقط لا يعود، وبما أن الشركة المدعى عليها قد رفضت إصلاح السيارة، وطالبت المدعى عليه بدفع تكاليف الحادث وأجرة السيارة من وقت الحادث على رفع الدعوى، وبما أن المدعي قد سلّم الشركة المدعى عليها مبلغاً قدره (٨٧٠٤) ثمانية آلاف وسبعمئة وأربعة ريالات، وهي أجرة السيارة من مدة ١٤٣٣/٠٩/٢٧ هـ إلى وقت الحادث بتاريخ ١٤٣٤/٠١/٢٤ هـ، وبما أن المدعي لم ينتفع بالسيارة محل الدعوى بعد حصول الحادث، وبما أن المقرر شرعاً أن المستأجر إذا لم ينتفع بالعين المؤجرة لهلاك العين أو أخذ المؤجر العين المؤجرة فإنه لا تثبت الأجرة وتنفسخ الإجارة، قال ابن قدامة في المغني (٦/٢٩) (فصل: إذا هرب الأجير أو شردت الدابة أو أخذ المؤجر العين وهرب بها أو منعه استيفاء المنفعة منها من غير هرب لم

تنفسخ الإجارة، لكن يثبت للمستأجر خيار الفسخ، فإن فسخ فلا كلام). انتهى، وقال في موضع آخر ما نصه (فصل: وإذا وقعت الإجارة على عين مثل أن يستأجر عبداً للخدمة أو لرعاية الغنم أو جمللاً للحمل أو للركوب فتلفت انفسخ العقد بتلفها) (٦/٥٦)، وينظر في معناه الإنصاف (٦/٦١)؛ لذا ولما تقدم فقد حكمت بما يلي:

أولاً-فسخت عقد إيجار السيارة محل الدعوى بين المدعي والشركة المدعى عليها، وأخلت سبيل المدعي في هذه القضية.
ثانياً-رددت دعوى المدعى عليه ضد المدعي في مطالبته بدفع الأقساط المتأخرة لما تقدم ذكره.

وبعرض ذلك على المدعي قرر قناعته به، وبعرضه على المدعى عليه وكالة قرر عدم قناعته بالحكم، وطلب تمييزه والرفع لمحكمة الاستئناف، واستعد بتقديم لائحة اعتراضية، فأجبت له طلبه، وأفهمته بأن عليه مراجعة المحكمة خلال عشرة أيام لتسلم نسخة من صك الحكم، ومن ثم تقديم لائحته الاعتراضية خلال ثلاثين يوماً من تاريخ التسلم، ففهم ذلك. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر في ١٧/٠٦/١٤٣٥ هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، بناء على المعاملة الواردة إلينا من المحكمة العامة بمحافظة ينبع رقم ٣٤١٣٠٢١٠٤ وتاريخ ٢٤/٠٨/١٤٣٥ هـ والمحال إلينا من فضيلة رئيس محكمة الاستئناف بالمدينة المنورة برقم ٣٥٥٢٤٤٠٣ وتاريخ ٢٧/٠٨/١٤٣٥ هـ فقد جرى منّا نحن -رئيس وأعضاء الدائرة الحقوقية الثانية في محكمة الاستئناف بمنطقة المدينة المنورة- الاطلاع على هذا الحكم الصادر من فضيلة الشيخ (...). القاضي بالمحكمة العامة بمحافظة ينبع، والمسجل بعدد ٣٥٢٨٨٢٤٦ وتاريخ ٢٢/٠٦/١٤٣٥ هـ، المتضمن دعوى (...) ضد (...) في (تعويض) المحكوم فيه بما دون بباطنه. وبدراسة الصك وصورة ضبطه وأوراق المعاملة تقررت بالأكثرية المصادقة على الحكم. والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٢١٨

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمحافظة جدة

رقم القضية: ٣٤٥٠٢٠١٨ تاريخها: ١٤٣٤

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة

رقم القرار: ٣٥٢٣٦٩٤٦ تاريخه: ١٤٣٥ / ٠٥ / ٠٩

المفاتيح

إجارة - منتهية بالتملك - سيارة - عيب مصنعي - طلب فسخ العقد - إقرار
بالدعوى - ثبوت العيب - فسخ العقد.

السند الشريعي أو النظامي

ما جاء في كشف القناع: ”والعيب الذي يفسخ به في الإجارة ما تنقص به المنفعة، ويظهر به تفاوت الأجرة، فيفسخ بذلك إن لم يزل العيب بلا ضرر يلحقه - أي المستأجر - كما تقدم في البيع“.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد الشركة المدعى عليها، طالبا فسخ عقد إجارة منتهياً بالتملك لسيارة مبرم بينه وبين المدعى عليها لوجود عيب مصنعي في السيارة، وبعرض الدعوى على وكيل الشركة المدعى عليها أقر بوجود العيب، ونظرا لإقرار وكيل المدعى عليها بالعيب، ولأنه مما تفسخ به الإجارة؛ لذا فقد حكم القاضي بفسخ العقد محل الدعوى، فاعترض المدعى عليه، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بمحافظة جدة، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة جدة برقم

٣٤٥٠٢٠١٨ وتاريخ ١٤٣٤/١١/٠٩ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٢٥٤٧٢٩٠ وتاريخ ١٤٣٤/١١/٠٩ هـ، وفي يوم الأحد الموافق ١٤٣٥/٠٢/٠٥ هـ افتتحت الجلسة الساعة ١٠:٠٠، وفيها حضر المدعي أصالة (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، وحضر لحضوره المدعى عليه وكالة (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بصفته وكيلًا عن (...) بالوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بشمال جدة برقم (...) وتاريخ ١٤٣٤/١١/٢٠ هـ بصفته وكيلًا عن (...) بالوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بشمال جدة برقم ٣٤١٤٢٠٢٢١ وتاريخ ١٤٣٤/١١/٠٣ هـ بصفته العضو المنتدب في شركة (...) والسيارات بالسجل التجاري ذي الرقم (...) الصادر من جدة، والتي تحولت حق المرافعة والمدافعة والإقرار والإبراء.

وبسؤال المدعي عن دعواه قال: (إنني استأجرت بنظام التأجير المنتهي بالتمليك من المدعى عليه وبموجب عقد تأجير سيارات مؤرخ في ١٤٣٣/٠٩/٢٥ سيارة (...) بالمواصفات المذكورة بالعقد، وهي (...) موديل ٢٠١٢ م، رقم اللوحة (...)، اللون رصاصي، بمبلغ وقدره سبعة وتسعون ألفاً وتسعمائة وستة وخمسون ريالاً، دفعت منها مقدماً أربعة عشر ألفاً وخمسمائة وخمسين ريالاً، والباقي مقسط شهرياً ألفاً وسبعمائة وواحد وعشرون ريالاً، وبعد مضي بضعة أشهر ظهر بها عيب مصنعي في ناقل الحركة (القيز) أدخلت على إثره ست مرات مراكز الصيانة التابعة للمدعى عليها بجدة والرياض، إلا إنهم عجزوا عن إصلاح هذا العيب لعدم وجود متخصص لديها في (القيز)، واتضح لي من خلال شكاوى الناس وبعض الصحف أن هذا الموديل به خلل مصنعي. أطلب إلزام المدعى عليها بفسخ العقد. هذه دعواي).

وبعرضها على وكيل المدعى عليها أجاب قائلاً: (ما ذكره المدعي من تعاقد موكلته معه بنظام الإجارة المنتهي بالتمليك هو صحيح، وكذا ما ذكره من وجود العيب هو صحيح). هكذا أجاب.

فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، وبما أن عقد الإجارة المنتهي بالتمليك هو عقد إجارة مع بيع معلق على سداد كامل الثمن على الصحيح من أقوال أهل العلم، وبما أن

الإقرار حجة على المقر، وبما أن وكيل الشركة المدعى عليها أقر بوجود العيب في العين المؤجرة، وبما أن العيب في العين المؤجرة سبب للفسخ من المستأجر، قال في كشف القناع: (والعيب الذي يفسخ به في الإجارة ما تنقص به المنفعة، ويظهر به تفاوت الأجرة، فيفسخ بذلك إن لم يزل العيب بلا ضرر يلحقه - أي المستأجر - كما تقدم في البيع). انتهى. ولجميع ما تقدم فقد فسخت عقد الإجارة بين المدعي (...) وبين المدعى عليها شركة (...) للسيارة محل الدعوى، وبه حكمت.

وبعرضه على الطرفين قرر المدعي أصالة القناعة، وقرر المدعى عليه وكالة عدم القناعة، وطلب الاستئناف، فأجيب إلى طلبه، وجرى تسليمه نسخة من الحكم للاعتراض عليه خلال ثلاثين يوماً تبدأ من تاريخ الحكم، وإذا انتهت مدة الاعتراض ولم يتقدم باللائحة الاعتراضية فيسقط حقه في طلب الاستئناف، ويكتسب الحكم القطعية، وأغلقت الجلسة الساعة ٣٠: ١٠. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر في ١٤٣٥/٠٢/٠٥ هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فقد جرى منا نحن -قضاة الاستئناف بالدائرة الحقوقية الأولى بمحكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة -الاطلاع على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بجدة المكلف برقم ٣٤ / ٢٥٤٧٢٩٠ / ٢٧ وتاريخ ١٤٣٥ / ٤ / ٢٧ هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ (...) القاضي بالمحكمة العامة بجدة، والمسجل بعدد (...) وتاريخ ١٤٣٥ / ٢ / ٥ هـ، والمتضمن دعوى (...) ضد شركة (...) والمحكوم فيه بما دون باطنه. وبدراسة الحكم وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقرر الموافقة على الحكم. والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم.

الرقم التسلسلي: ٢١٩

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمحافظة جدة

رقم القضية: ٣٥٢٢١٣٩٤ تاريخها: ١٤٣٥

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة

رقم القرار: ٣٥٣٤٠٤٥٥ تاريخه: ١٤٣٥ / ٠٨ / ٠٤

المُفَاتِحُ

إجارة - سيارة - وعد بالتمليك - سداد الأجرة - طلب تمليك السيارة - وعد من غير مالك - عدم صحته - بيع ما لا يملك - طلب رد الأجرة - استيفاء المنفعة - رد الدعوى.

السِّتْنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوْ النَّظَامِيُّ

- ١- قول النبي صلى الله عليه وسلم: (لا تبع ما ليس عندك).
- ٢- ما جاء في كشف القناع: (وتصح إجارة مستأجر العين المؤجرة لمن يقوم مقامه في استيفاء النفع أو لمن دونه في الضرر؛ لأن المنفعة لما كانت مملوكة له جاز له أن يستوفيها بنفسه ونائبه).

مُلَخَّصُ الدَّعْوَى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه، طالبا إلزامه بتمليكه السيارة التي استأجرها منه بالباطن، على أن يملكها بعد نهاية عقد الإيجار المنتهي بالتمليك بين المدعى عليه والشركة مالكة السيارة، كما طلب إلزامه برد الأجرة التي سلمها المدعي له في حال عجزه عن تسليم السيارة، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أقر بصحتها، ودفع بأنه أنهى العقد الذي بينه وبين الشركة مالكة السيارة بعد تأخر المدعي في دفع الأجرة وترتب عدة مخالفات مروية عليها؛ ولأن وعد المدعى عليه للمدعي ببيع السيارة عليه لا يصح لأنه لا يملكها، ولا وجه للمدعي بطلب استرجاع الأجرة؛ لكونه استوفى منفعة العين المؤجرة؛ لذا فقد حكم القاضي بصرف النظر عن الدعوى، فاعترض المدعي، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بمحافظة جدة، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة جدة برقم ٣٥٢٢١٣٩٤ وتاريخ ١٦/٠٤/١٤٣٥ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٥١٠٩١٥٤٨ وتاريخ ١٦/٠٤/١٤٣٥ هـ، وفي يوم الاثنين الموافق ٢١/٠٦/١٤٣٥ هـ افتتحت الجلسة الساعة ١١:٠٠، وفيها حضر المدعي أصالة (...) (...) الجنسية حامل الإقامة ذات الرقم (...)، وحضر لحضوره المدعى عليه أصالة (...) (...) الجنسية حامل الإقامة ذات الرقم (...).

وبسؤال المدعي عن دعواه أفاد قائلاً: (إن المدعى عليه كان مستأجراً لسيارة من نوع (...) سنة الصنع ٢٠٠٨م، وقد قمت باستئجارها من المدعى عليه على أن أمتلكها بعد ذلك، وأسدد أقساطها، وهي ألف ومائتان وتسعة وتسعون ريالاً شهرياً، وقد سددت لشركة (...) ثلاثين قسطاً تقريباً. أطلب إلزام المدعى عليه بتسليمي السيارة أو إعادة المبالغ التي دفعتها، وقدرها ثمانية وثلاثون ألفاً وتسعمائة وسبعون ريالاً. هذه دعواي).

وبعرضها على المدعى عليه أجاب قائلاً: (ما ذكره المدعي في دعواه صحيح، ولكن نظراً لأن المدعي تأخر بالسداد وترتبت عليه متأخرات، وكان هناك مخالفات قمت بسدادها؛ مما اضطرني لعمل مخالصة مع شركة (...). وسلمت لهم السيارة، ودفعت لهم مبلغاً، وقدره ألف وخمسمائة ريال). هكذا أجاب.

وبسؤال المدعي: (هل كان هناك تفويض لك من الشركة بالقيادة أو تنازل منها بذلك؟) أجاب قائلاً: (لا). هكذا أجاب.

ثم جرى الاطلاع على المخالصة، فوجدتها كما ذكر المدعي، وعند وصول القضية لهذا الحد قررت الفصل في الدعوى والبت فيها.

فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، وبما أن المدعي ذكر في دعواه أنه يطالب المدعى عليه بتسليم السيارة محل الدعوى، وبما أن العقد الذي بين المدعى عليه وبين شركة (...) عقد إجارة منتهٍ بالتملك، وبما أن عقد الإجارة المنتهي بالتملك عقد إجارة مع بيع معلق على سداد كامل الثمن، وبما أن تأجير المستأجر للعين المؤجرة الأصل فيه الصحة، قال في

كشاف القناع: (وتصح إجارة مستأجر العين المؤجرة لمن يقوم مقامه في استيفاء النفع أو لمن دونه في الضرر؛ لأن المنفعة لما كانت مملوكة له جاز له أن يستوفيه بنفسه ونائبه). انتهى. وعليه فلا وجه للمدعي بطلب الأجرة، وبما أن وعد المدعى عليه للمدعي بالبيع لا يصح؛ لأنه لا يملك السيارة وقت البيع، ومن شروط البيع ملك المبيع للبائع لقوله صلى الله عليه وسلم: (لا تبع ما ليس عندك)؛ وعليه فلا وجه للمدعي بطلب السيارة، ولجميع ما تقدم فقد حكمت بصرف النظر عن دعوى المدعي لعدم استحقاقه ما يدعيه.

وبعرضه على الطرفين قرر المدعى عليه القناعة، وقرر المدعي عدم القناعة، وطلب الاستئناف، فأجيب إلى طلبه، وجرى تسليمه نسخة من الحكم للاعتراض عليه خلال ثلاثين يوماً تبدأ من تاريخ الحكم، وإذا انتهت مدة الاعتراض ولم يتقدم باللائحة الاعتراضية فيسقط حقه في طلب الاستئناف، ويكتسب الحكم القطعية، وأغلقت الجلسة الساعة ٣٠: ١١. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر في ٢١/٠٦/١٤٣٥هـ.

الستئناف

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فقد جرى منا نحن -قضاة الاستئناف بالدائرة الحقوقية الأولى بمحكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة- الاطلاع على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بجدة برقم ١٠٩١٥٤٨ / ٣٥ وتاريخ ٢٧/٧/١٤٣٥هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ (...). القاضي بالمحكمة العامة بجدة، والمسجل بعدد ٣٥٢٨٧٠١٥ وتاريخ ٢١/٦/١٤٣٥هـ، والمتضمن دعوى (...)(...)(...) الجنسية ضد (...)(...)(...) الجنسية والمحكوم فيه بها دون باطنه. وبدراسة الحكم وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقرر بالأكثرية الموافقة على الحكم. والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم.

الاجتهاد والقضاء
الاجتهاد والقضاء
الاجتهاد والقضاء

إجارة الأشخاص

الاجتهاد والقضاء
الاجتهاد والقضاء

مجموعتنا الاجتهاد والقضاء
لعام ١٤٣٥هـ

الرقم التسلسلي: ٢٢٠

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمحافظة جدة

رقم القضية: ٣٣١٩٠٨٢٣ تاريخها: ١٤٣٣

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة

رقم القرار: ٣٥٣٥٩٩٨٨ تاريخه: ١٤٣٥/٠٨/٢٠

المفتاح

إجارة - أجير خاص - عقد شفهي - عدم انتهاء مدته - فصل من العمل - طلب رواتب عن باقي المدة - دفع بعدم الاختصاص - رفض الدفع - دفع بالعجز عن العمل - عدم ثبوته - رفض يمين المدعي - إلزام بدفع كامل الرواتب.

السند الشريعي أو النظامي

ما جاء في الروض المربع (٣٢٦/٥): "وهي - أي الإجارة - عقد لازم من الطرفين؛ لأنها نوع من البيع، فليس لأحدهما فسخها لغير عيب أو نحوه".

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد الشركة المدعى عليها، طالبا إلزامها بتسليمه باقي رواتبه عن كامل مدة العقد بعد أن تعاقدت معه المدعى عليها بعقد شفهي لمدة سنة، ثم استغنت عنه بعد أربعة أشهر من بداية العقد، وتم فصله دون سبب، وبعرض الدعوى على وكيل المدعى عليه دفع بعدم اختصاص المحكمة بنظر الدعوى لكونها عمالية، فقرر القاضي عدم قبول الدفع، وبطلب الجواب من وكيل المدعى عليها أقر بالدعوى، ودفع بأن سبب فصل المدعي هو عجزه عن العمل، وقدم إنذاراً صادراً من الشركة موكلته للمدعي، فأنكر المدعي علمه به، ونظراً لأن المدعى عليها لم تقدم بينة على ما دفع به وكيلها ولم تقبل يمين المدعي على نفي دفعها، ولأن الأصل قدرة المدعي على العمل المنوط به، ولأن تكييف العقد بين الطرفين أجره، وهي عقد لازم لا يحق لأحدهما فسخه دون موجب، ولأن المدة المتبقية في العقد التي

لم يستلم فيها المدعي أجرته ثمانية أشهر؛ لذا فقد حكم القاضي بإلزام المدعى عليها أن تُسَلِّمَ للمدعي رواتب ثمانية أشهر، وللمدعى عليها يمين المدعي متى طلبتها، فاعتضت المدعى عليها، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بمحافظة جدة، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة جدة برقم ٣٣١٩٠٨٢٣ وتاريخ ١٦/٠٣/١٤٣٣هـ المقيدة بالمحكمة برقم: ٣٣٥٠٥١٦٣ وتاريخ ١٦/٠٣/١٤٣٣هـ، وفي يوم الخميس الموافق ٠٤/٠١/١٤٣٥هـ حضر (...) (...) الجنسية بموجب رخصة الإقامة ذات الرقم (...)، وحضر لحضوره (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) الوكيل عن (...) بصفته مدير الشركة في شركة (...) لتأجير المعدات، وبصفته مدير الشركة في شركة (...) للمقاولات بموجب الوكالة الصادرة من كتاب العدل المكلف في الغرفة التجارية الصناعية بجدة ذات الرقم ٣٤١٤٣٢٩٠٥ في ٠٥/١١/١٤٣٤هـ، والمخول له فيها حق المرافعة والمدافعة وسماع الدعوى والرد عليها والإقرار والإنكار والصلح والتنازل. انتهى.

ثم ادعى الأول قائلاً: (إنني قد تعاقدت مع الشركة المدعى عليها شركة (...)) لتأجير المعدات على العمل في الشركة لمدة سنة واحدة فقط اعتباراً من تاريخ ٢٢/٠٨/١٤٢٨هـ براتب شهري، قدره خمسة آلاف ومائتا ريال، وقد عملت عند المدعى عليها مدة أربعة أشهر فقط، وتسلمت رواتبي للمدة التي عملتها عندهم، ثم تم فصلي بدون سبب. أطلب إلزام المدعى عليها بتسليم رواتبي من تاريخ ٢٢/١٢/١٤٢٨هـ حتى تاريخ ٢٢/٠٧/١٤٢٩هـ، وقدرها ستة وثلاثون ألفاً وأربعمائة ريال). هكذا ادعى.

وبعرض ذلك على المدعى عليه أجاب قائلاً: (أدفع بدفع شكلي، وهو عدم اختصاص هذه المحكمة بنظر الدعوى؛ لأنها عمالية، والقضايا العمالية يتم الفصل فيها عن طريق الهيئة الابتدائية لتسوية الخلافات العمالية). هكذا أجاب.

عند ذلك قرر المدعي قائلاً: (لقد تقدمت للهيئة المذكورة، ولم يقيّد طلبي لعدم وجود عقد مكتوب بيننا). هكذا قرر. وبسؤال المدعى عليه وكالة عن جوابه على موضوع الدعوى أجاب قائلاً: (أطلب مهلة للجواب). هكذا أجاب.

وفي يوم الثلاثاء الموافق ٠١/٠٦/١٤٣٥هـ حضر المدعي أصالة (...) المثبت حضوره في جلسة سابقة، وحضر لحضوره (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) الوكيل عن (...) بصفته مدير الشركة في شركة (...) لتأجير المعدات بموجب السجل التجاري ذي الرقم ٤٠٣٠١٩٥٦١٧ بموجب الوكالة الصادرة من كتاب العدل المكلف في الغرفة التجارية الصناعية بجدة ذات الرقم ٣٤١٤٣٢٩٠٥ في ٠٥/١١/١٤٣٤هـ، والمخول له فيها حق المرافعة والمدافعة وسماع الدعوى والرد عليها والإقرار والإنكار والصلح والتنازل. انتهى.

وبسؤال المدعى عليه عما استمهل من أجله أجاب قائلاً: (ما ذكره المدعي من أن موكلتي شركة (...) لتأجير المعدات قد تعاقدت معه على العمل في الشركة لمدة سنة واحدة فقط اعتباراً من تاريخ ٢٢/٠٨/١٤٢٨هـ براتب شهري، قدره خمسة آلاف ومئتا ريال، وأنه قد عمل عند موكلتي مدة أربعة أشهر فقط وتسلمت رواتبه للمدة التي عملتها عند موكلتي -صحيح، وأما ما ذكره أن تم فصله بدون سبب فغير صحيح، والصحيح أن فصله كان بسبب عدم قدرته على العمل، وأطلب رد دعوى المدعي وإخلاء سبيل موكلتي منها). هكذا أجاب.

وبسؤاله عن بينته في ذلك أجاب قائلاً: (بينتي هذه الورقة)، وأبرزها وجرى اطلاعنا عليها، وهذا نصها: (شركة ...) لتأجير المعدات المحدودة، إنذار لفت نظر، التاريخ: ١/١١/٢٠١٠م، إلى السيد (...)، المهنة مراقب، الرقم الوظيفي: ٥٢١٥٦، الخصم الجزائي: ٠ يوم. السبب:

١- تكرار الأخطاء وعدم قدرتك على فهم الأعمال المنوطة إليك، علماً أنه تم إنذاركم شفهيًا أكثر من مرة مع عدم العودة لمثل ما بدر منكم مستقبلاً.

٢- إهمالكم فيما هو مترتب عليكم مما يؤدي إلى تعطيل العمل المنوط بكم.

لذا نلفت انتباهكم لعدم تكرار ذلك، وإلا فسنضطر أسفين إلى اتخاذ الإجراءات القانونية على حسب قانون مكتب العمل والعمال السعودي بهذا الشأن. مدير الشؤون الإدارية (...). انتهى.

وبعرض ذلك على المدعي أجاب قائلاً: (هذه الورقة غير صحيحة، ولم أوقع عليها، وهي صورة ليست أصلاً). هكذا أجاب. وبسؤال المدعى عليه عن زيادة بينة أجاب قائلاً: (ليس لدي سوى ما قدمت). هكذا أجاب.

وبسؤال المدعى عليه وكالة عن أصل السند المرصود أعلاه أجاب قائلاً: (أصل السند بحوزة المدعي، وصورة منه بحوزة موكلتي). هكذا أجاب. وبسؤاله عن صورة السند المرصود أعلاه والذي وقع المدعي عليه بتوقيعه الأصلي أجاب قائلاً: (هو عند موكلتي في الشركة، وأطلب مهلة لإحضاره). هكذا أجاب.

وفي يوم الخميس الموافق ٣/٦/١٤٣٥ هـ حضر المدعي أصالة (...) والمدعى عليه وكالة (...) المثبت حضورهما في جلسة سابقة. وبسؤال المدعى عليه عما استمهل من أجله أجاب قائلاً: (ليس لدى موكلي صورة من السند المرصود أعلاه عليها توقيع من المدعي أنه قد استلم الأصل). هكذا أجاب. ثم قرر المدعي قائلاً: (التوقيع الذي على السند مزور، فقد تكون المدعى عليها أخذت توقيعاً لي، ثم ألصقته بالورقة المرصودة في الجلسة السابقة، ثم صورتها، وادعت أنني استلمتها). هكذا قرر.

وبسؤال المدعى عليه وكالة: هل هناك عقد مكتوب بين موكلته وبين المدعي؟ أجاب قائلاً: (لا، والعقد كان شفويًا). هكذا أجاب. ثم قرر المدعي قائلاً: (إن أجرتي المتبقية لمدة ثمانية أشهر اعتباراً من تاريخ ٢٢/١٢/١٤٢٨ هـ حتى تاريخ ٢٢/٠٧/١٤٢٩ هـ، قدرها واحد وأربعون ألفاً وستمائة ريال، وليس كما ذكرته في الدعوى، فقد كان هناك خطأ حسابي من قبلي). هكذا قرر.

وبسؤال المدعي عن وضعه من تاريخ ٢٢/١٢/١٤٢٨ هـ حتى تاريخ ٢٢/٠٧/١٤٢٩ هـ أجاب قائلاً: (جلست دون عمل بسبب ارتباضي مع المدعى عليها). هكذا أجاب. وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة أجاب قائلاً: (لا أعلم). هكذا أجاب، فجرى

إفهامه بأن هذه إجابة غير ملائمة، وعليه أن يجيب بنعم أو لا، فقرر قائلاً: (لا أعلم). هكذا قرر. فجرى منا تكرار ذلك عليه أربع مرات، فأجاب بمثل جوابه. ونظراً لوصول القضية لهذا الحد فقد قررت قفل باب المرافعة والبت في القضية.

فبناء على ما سلف، ولأن المدعى عليه وكالة قد أقرّ أن موكلته شركة (...) لتأجير المعدات) قد تعاقدت مع المدعي على العمل في الشركة لمدة سنة واحدة فقط اعتباراً من تاريخ ٢٢/٠٨/١٤٢٨هـ، براتب شهري قدره خمسة آلاف ومائتا ريال، وأقرّ بأن المدعي قد عمل عند موكلته مدة أربعة أشهر، وتسلمت رواتبه لتلك المدة؛ فيكون المدعي قد تسلّم رواتبه كاملة للمدة من تاريخ ٢٢/٠٨/١٤٢٨هـ حتى تاريخ ٢٢/١٢/١٤٢٨هـ، وقدرها عشرون ألفاً وثمانمائة ريال، وأقرّ أن موكلته قد قامت بفصل المدعي بتاريخ ٢٢/١٢/١٤٢٨هـ بسبب عدم قدرته على العمل، وأنكر المدعي ذلك، وقرر أن فصله كان بدون سبب، ولم يقدّم المدعى عليه بيّنة تؤيد دعواه، وغاية ما قدّم صورة الورقة المرصودة أعلاه، ونص الحاجة منها: (إنذار لفت نظر، التاريخ ١/١١/٢٠١٠م إلى السيد (...)).

السبب:

١- تكرار الأخطاء وعدم قدرتك على فهم الأعمال المنوطة بكم، علماً أنه تم إنذاركم شفهيًا أكثر من مرة مع عدم العودة لمثل ما بدر منكم مستقبلاً.

٢- إهمالكم فيما هو مترتب عليكم مما يؤدي إلى تعطيل العمل المنوط بكم.

لذا نلفت انتباهكم لعدم تكرار ذلك، وإلا فسنضطر أسفين إلى اتخاذ الإجراءات القانونية على حسب قانون مكتب العمل والعمال السعودي بهذا الشأن مدير الشؤون الإدارية (...).

(انتهى.

وقد أنكر المدعي هذا الإنذار، وعلى فرض صحّته وصلاحيّته للاحتجاج فإن تاريخه في ٠١/١١/٢٠١٠م الموافق ٢٥/١١/١٤٣١هـ؛ يعني بعد إنتهاء مدّة العقد المتفق عليها بستين وأربعة أشهر تقريباً، ولأن الأصل قدرة المدعي على العمل المنوط به، وعلى مدعي خلاف الأصل البيّنة، ولا بيّنة للشركة المدعى عليها، ولأن تكييف العقد بين الطرفين (أجرة)، والأجرة عقد لازم لا يحقُّ لأحدٍ فسخه دون موجب، قال في الروض

المربع ٣٢٦/٥: (وهي -أي الإجارة- عقد لازم من الطرفين؛ لأنها نوع من البيع، فليس لأحدهما فسخها لغير عيب أو نحوه)، ولأن المدة المتبقية في العقد التي لم يتسلم فيها المدعي أجرها ثمانية أشهر، اعتباراً من تاريخ ٢٢/١٢/١٤٢٨ هـ حتى تاريخ ٢٢/٠٧/١٤٢٩ هـ، وقدرها واحد وأربعون ألفاً وستمائة ريال؛ لذلك كله فقد أفهمت المدعى عليه وكالة بأن له يمين المدعي على نفي دعواه بهذه الصيغة: (أقسم بالله العظيم الغالب الطالب الضار النافع الذي يعلم خائنة الأعين وما تخفي الصدور على أنني قادر على العمل المنوط بي من قبل المدعى عليها ومؤديه على أتم وجه، وأنني جلست من تاريخ ٢٢/١٢/١٤٢٨ هـ حتى تاريخ ٢٢/٠٧/١٤٢٩ هـ دون عمل)، فقررت قائلاً: (لا أطلب يمينه). هكذا قرر.

فبناء على كل ما تقدم فقد أمرت المدعى عليها شركة (...) لتأجير المعدات بموجب السجل التجاري ذي الرقم ٤٠٣٠١٩٥٦١٧ أن تُسَلِّم للمدعي (...) صاحب الإقامة ذات الرقم (...) مبلغاً قدره واحد وأربعون ألفاً وستمائة ريال، وبذلك قضيت. وللمدعى عليها يمين المدعي بالصيغة المذكورة أعلاه متى طلبتها، فأبى وكيلها طلب اليمين، وليس لها إلا ذلك متى طلبتها، وقد استعد المدعي ببذلها عند طلبها.

وبإعلان الحكم قرر المدعي قناعته به، أما المدعى عليه وكالة فقرر معارضته، واستعد بتقديم لائحة اعتراضية، فجرى تسليمه نسخة من الحكم، وأفهم بأن له الحق في تقديم لائحته بمدة، أقصاها ثلاثون يوماً اعتباراً من تاريخ هذا اليوم، وإذا انتهت المدة المقررة سقط حقه في الاعتراض، واكتسب الحكم القطعية. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر في ٠٣/٠٦/١٤٣٥ هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده وبعد، وفي يوم الاثنين الموافق ٠٤/٠٨/١٤٣٥ هـ عادت المعاملة من محكمة الاستئناف، وبرفقها قرار الدائرة الحقوقية الأولى ذو الرقم ٣٥٣١٧٠١١ في ١٥/٠٧/١٤٣٥ هـ، ونص الحاجة منه: (وبدراسة الحكم وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية تقرر بالأكثرية إعادتها لفضيلة حاكمها لبيان مستنده النظامي في نظر هذه

الدعوى؛ علماً بأن الجهة المدعى عليها دفعت بعدم الاختصاص؛ فالمحكمة لم تتطرق للاختصاص). انتهى.

عليه أجيب صاحبيّ الفضيلة - وفقهما الله - : تصادق الطرفان على أنه ليس بينهما عقد، وبالتالي فليس هناك صفة ارتباط نظامي بين العامل وربّ العمل، فتكون هذه الدعوى مطالبة حقوقية. وللبيان جرى إثباته، وأمرت بإلحاق ذلك على الصك والسجل، ومن ثم رفع أوراق المعاملة كافة لمحكمة الاستئناف لتدقيق الحكم على حسب التعليقات. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر في: ٠٤/٠٨/١٤٣٥هـ.

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد، فقد جرى منا نحن -قضاة الاستئناف بالدائرة الحقوقية الأولى بمحكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة -الاطلاع على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بجدة المكلف برقم ٣٣/٥٠٥١٦٣/٥٠٥١٦٣ وتاريخ ١٠/٨/١٤٣٥هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ (...). القاضي بالمحكمة العامة بمحافظة جدة، والمسجل بعدد ٣٥٢٦٤٧٩٤ وتاريخ ٣/٦/١٤٣٥هـ، والمتضمن دعوى (...)(...) الجنسية ضد شركة (...). لتأجير المعدات والمحكوم فيه بما دون باطنه. وبدراسة الحكم وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقرر بالأكثرية الموافقة على الحكم، والله الموفق. وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم.

الرقم التسلسلي: ٢٢١

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمكة المكرمة

رقم القضية: ٣٤٤٠٠٨٩٠ تاريخها: ١٤٣٤

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة

رقم القرار: ٣٥٣٠٧٥٠٤ تاريخه: ١٤٣٥ / ٠٧ / ٠٧

المفاتيح

إجارة - أجير خاص - حراسة منزل - طلب رواتب متأخرة - دفع بإنهاء علاقة العمل -
شهادات غير موصلة - عجز عن إثبات الدعوى - رفض يمين المدعى عليه - صرف النظر.

السِّندُ الشَّرْعِيُّ أَوْ النَّظَامِيُّ

قوله صلى الله عليه وسلم: (البينة على المدعى، واليمين على من أنكر).

مُلخَصُ الدَّعْوَى

أقام المدعى دعواه ضد المدعى عليه، طالبا إلامه بتسليمه مبلغا، قدره خمسة وعشرون ألف ريال باقي رواتبه عن عمله لديه حارساً لمنزله، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أنكر صحتها، ودفع بأن المدعي أصيب بمرض، فأجرى مخالصة معه، وسلمه جميع مستحقاته لديه، وطلب منه الاستعداد للسفر، فهرب منذ ذلك الوقت، ولذلك فليس له أي حق عنده، وبطلب البينة من المدعي أحضر عدداً من الشهود، إلا أن شهادتهم لم تكن موصلة لإثبات دعواه، فعرض عليه القاضي يمين المدعى عليه على نفي الدعوى، فلم يقبلها ولذا فقد حكم القاضي بصرف النظر عن الدعوى، فاعترض المدعي، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نَصُّ الْحُكْمِ

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بمكة المكرمة، وبناء على

المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٤٤٠٠٨٩٠ وتاريخ ٢٨/٠٨/١٤٣٤هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤١٩٥٢٤٤٥ وتاريخ ١٣/٠٨/١٤٣٤هـ حضر (...) (...) (الجنسية بالإقامة ذات الرقم (...))، وادعى على الحاضر معه (...) بالسجل المدني ذي الرقم (...) قائلاً في دعواه عليه: (إنني أعمل حارساً منزلياً لدى المدعى عليه في مزرعته منذ حوالي أربعة عشر عاماً براتب شهري ألف ريال، وقد تسلمت كامل رواتبي لمدة أحد عشر عاماً، وتسلمت من رواتبي للسنوات الثلاث والنصف الماضية ثلاثمائة ريال لكل شهر، وتبقى لي سبعمائة ريال، وإجمالي المبلغ المتبقي خمسة وعشرون ألف ريال، وقد طلبت منه تسليمي هذه الرواتب، فرفض. أطلب إلزامه بدفع هذا المبلغ لي. هذه دعواي).

وبسؤال المدعى عليه عن دعوى المدعي أجاب قائلاً: (إن المدعى عليه كان يعمل لدي ابتداءً من ١٥/١٠/١٤٢١هـ، مهنته حارس منزلي، وعند تجديد إقامته تبين أنه مصاب بفيروس الكبد الوبائي، وأمرت الجهات المختصة بإبعاده، فقامت بمحاسبته على جميع رواتبه وحقوقه حتى ذلك التاريخ وهو ٢٩/١٢/١٤٣٠هـ، وكتبت معه ورقة مخالصة، وطلبت منه الاستعداد للسفر، فهرب في ١/١/١٤٣٠هـ، وقامت بإبلاغ الجوازات بهروبه؛ ولذا فإنه من ١/١/١٤٣٠هـ لم يكن يعمل لدي، وليس له أي حق لدي، فأطلب رد دعواه. هذه إجابتي).

وبعرض ذلك على المدعي قال: (أنا ليس لدي حقوق لدى المدعى عليه للمدعي قبل عام ١٤٣١هـ، وليس لي مطالبة عليه، وأما بعد ذلك فإن حقوقي للمدعى عليه حتى نهاية هذا الشهر هي خمسة وعشرون ألف ريال، وأنا لم أهرب، وإنما لما تبين في التحليل أنني مصاب بفيروس الكبد الوبائي قال لي المدعي: ما يحتاج تجديد إقامة، وأنت معروف عند جميع الناس أنك مقيم بإقامة نظامية، فجلست بدون تجديد إقامة منذ أكثر من ثلاث سنين، وأنا لم أهرب منه، ولم أعلم ببلاغ الهروب أبداً، وإنما هو أمر قام به المدعى عليه مبتغياً لإنكار حقوقي، وأنا عملت لديه خلال هذه المدة حتى هذا الشهر). هكذا قرر.

فطلبت من المدعي البينة على أنه عمل لدى المدعى عليه منذ بداية عام ١٤٣٠هـ، فقال: (نعم، لدي البينة، وأطلب إمهالي لإحضارها).

وفي جلسة أخرى حضر الطرفان، وجرى سؤال المدعي: هل أحضر بينة كما وعد في الجلسة الماضية؟ فقال: (نعم)، وأحضر للشهادة (...) بالسجل المدني ذي الرقم (...)، وطلب سماع ما لديه من شهادة، فشهد قائلاً: (أشهد أن المدعي (...)) كان على كفالتنا قبل حوالي ثلاثة عشرة سنة، ثم انتقل إلى كفالة المدعى عليه (...))، وكان يسكن في مزرعته الواقعة بـ (...))، ويعمل لديه حتى منتصف شهر ذي القعدة من عام ١٤٣٣هـ، وأما بعد ذلك فلا أعلم عنه شيئاً، مع العلم أن المدعى عليه لما علم أنني سأحضر للمحكمة للشهادة اتصل بوالدتي يطلب منها عدم حضوري للمحكمة، وألا أشهد عليه، وهددها بأنني إذا حضرت سيتسبب لي في ضرر، كما أنه هددني بحضور عدد من الأشخاص بأنني إذا حضرت وشهدت سيعمل لي عملاً يضرنى. هذا ما لدي، وأشهد به).

وبعرض الشاهد وشهادته على المدعى عليه قال: (الشاهد أعرفه، وبينني وبينه خصومة؛ لأنه سبق أن اشترى أخوه مني سيارة، ولم ينقل ملكيتها، فعممت عنها، وتم القبض عليه، وهو يقود السيارة، وأوقف، ثم أطلق بكفالة، وأنا لم أهده، ولم أطلب امتناعه من الحضور للشهادة. هذا ما لدي بخصوص الشاهد، وشهادته غير صحيحة لدي، والمدعي لم يعمل لدي منذ عام ١٤٣٠هـ، علماً بأن الشاهد لم يذكر مقدار راتب المدعي ولا طبيعة عمله. هذا ما لدي بخصوص الشاهد وشهادته).

وبسؤال المدعي: هل أحضر زيادة بينة؟ فقال: (إن المدعى عليه يهدد كل من أطلب منه الحضور للشهادة، ولكنني سأبحث عن زيادة بينة، وأطلب إمهالي لذلك).

وفي جلسة أخرى حضر الطرفان، وجرى سؤال المدعي: هل أحضر زيادة بينة؟ فقال: (نعم)، وأحضر للشهادة وأدائها (...) بالسجل المدني ذي الرقم (...))، وطلب سماع ما لديه من شهادة، وشهد قائلاً: (أشهد أن المدعي هذا الحاضر (...)) تحت كفالة المدعى عليه (...)) وساكن في مزرعته، وآخر مرة رأيته عنده في بداية هذا العام ١٤٣٤هـ، وأنا لا أدري هل يعمل عنده أم لا؟ ولكن أنا أوصله إلى داخل المزرعة بداية عام ١٤٣٤هـ. هذا ما لدي، وأشهد به).

وبعرض الشاهد وشهادته على المدعى عليه قال الشاهد: (لا أعرفه، وشهادته بأن الشاهد

تحت كفالتي، ويسكن في مزرعتي، ولكن هذا كان نهاية عام ١٤٢٩هـ، وبعد ذلك تغيب عن العمل، ولم يكن يسكن عندي منذ بداية عام ١٤٣٠هـ حتى الآن).

وبسؤال المدعي: هل لديه زيادة بينة؟ فقال: (نعم، لدي زيادة بينة، وأطلب إمهالي). وفي جلسة أخرى حضر الطرفان، وجرى سؤال المدعي: هل أحضر زيادة بينة؟ فقال: (نعم)، وأحضر للشهادة وأدائها (...). بالسجل المدني ذي الرقم (...).، وطلب سماع ما لديه من شهادة، وشهد قائلاً: (أشهد أن المدعي (...). يسكن في مزرعة المدعى عليه، ولا أعلم ماذا يعمل لديه؟ وسبق أن أوصلته إلى المزرعة، وكان آخر مرة رأيته في المزرعة منذ حوالي ثلاث سنين)، ثم عاد الشاهد، وقال: (إنني لا أذكر الوقت بالتحديد، وآخر مرة وصلت فيها المدعي إلى قريب من المزرعة منذ حوالي سنة تقريباً، والمدعي والمدعى عليه جميعاً أصدقاء، وصداقتهم كانت مضرب المثل؛ حيث كانا يسافران معاً، ويجلسان مع بعضهما، والمدعي على كفالة المدعى عليه، ويسكن عنده، أما العمل فأنا لا أعلم عنه شيئاً. هذا ما لدي، وأشهد به).

وبعرض الشاهد وشهادته على المدعى عليه قال الشاهد: (لا أعرفه)، ثم قال: (إنني أعرفه، ولا أقبل شهادته، وسبق أن كان لي خصومة مع أخيه وأولاد عمه، وشهادته غير صحيحة؛ لأن المدعي لا يسكن لدي). هكذا قرر، ثم أضاف الشاهد قائلاً: (إن المدعى عليه يمشي في البلد، ويطلب من الجميع الامتناع عن الحضور للمحكمة للإدلاء بشهادتهم بخصوص هذه القضية، وسبق أن أرسل لي ابن عمي يطلب مني الامتناع عن الشهادة إذا طلبها مني المدعي). هكذا قرر.

وبعرض ذلك على المدعى عليه قال: (لا صحة لما ذكره الشاهد). هكذا قرر. وبسؤال المدعي: هل لديه زيادة بينة؟ فقال: (إنني سأحاول إحضار زيادة بينة، والمشكلة أن المدعى عليه يطلب من الناس عدم الحضور للمحكمة، ولكنني سأحاول). هكذا قرر. وفي جلسة أخرى حضر الطرفان، وجرى سؤال المدعي: هل أحضر زيادة بينة؟ فقال: (لم استطع إحضار الشهود؛ لأن المدعى عليه يحذر جميع أهل القرية من الشهادة معي، ويهددهم). هكذا قرر.

فسألت المدعى عليه عن مقدار راتب المدعي لديه عندما كان يعمل عنده، فقال: (إن المدعي كان يعمل لدي براتب شهري سبعمائة ريال حتى هرب في نهاية عام ١٤٢٩ هـ)، وبعرض ذلك على المدعي قال: (إن راتبي كان سبعمائة ريال، ثم زاده المدعى عليه، وأصبح راتبي الشهري ألف ريال في عام ١٤٣٠ هـ، وأنا ليس لدي بينة على ذلك، وأطلب يمينه على نفيه). هكذا قرر.

وبعرض ذلك على المدعى عليه قال: (لم أزد راتبه أبدا، وأنا مستعد بحلف اليمين)، فطلبت من المدعى عليه اليمين على نفي دعوى المدعي زيادة راتبه، فحلف قائلا: (والله العظيم إن راتب المدعي الشهري سبعمائة ريال، وإنني لم أزد راتبه إلى ألف ريال أبدا لا في عام ١٤٣٠ هـ ولا قبل ذلك). هكذا حلف، فطلبت من المدعي مزكينا لشهوده الثلاثة الذين سبق أن أحضرهم، فطلب إمهاله.

وفي جلسة أخرى حضر الطرفان، وجرى سؤال المدعي: هل أحضر مزكينا لشهوده الثلاثة؟ فقال: (لقد أحضرت مزكيا واحدا)، وأحضر (...) بالسجل المدني ذي الرقم (...). وشهد قائلا: (أشهد أن كلا من الشاهدين (...) و (...) لدي عدلان مقبولا الشهادة). هكذا شهد، وطلب المدعي إمهاله لإحضار مزكين آخرين، وفي جلسة أخرى، حضر المدعي، وجرى سؤاله: هل أحضر مزكينا لشهوده الثلاثة؟ فقال: (نعم)، وأحضر (...) سعودي بموجب السجل المدني ذي الرقم (...). وشهد قائلا: (أشهد أن كلا من الشاهدين (...) و (...) لدي عدلان ومقبولا الشهادة). هكذا شهد.

كما حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...). وشهد قائلا: (أشهد أن كلا من الشهود المذكورين (...) و (...) و (...) عدول ومقبولو الشهادة). كما حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...). وشهد قائلا: (أشهد أن (...) عدل ومقبول الشهادة). هكذا شهد.

وفي جلسة أخرى حضر الطرفان أصالة، وجرى محاولة الصلح بين الطرفين، فلم يصطلحا، وأصر كل واحد منهما على طلبه، فجرى سؤال المدعي: (هل لديك زيادة بينة؟)، فقال: (ليس لدي سوى ما قدمت، وأطلب الفصل في القضية). هكذا قرر.

فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، وبعد دراسة القضية وتأملها، وبما أن المدعي يطالب المدعى عليه بأجرة عمله حارسا لديه لمدة ثلاث سنوات ونصف الماضية بأجرة شهرية، قدرها ألف ريال، وبما أن المدعى عليه أنكر بأن المدعي يعمل لديه خلال هذه المدة بالأجرة المذكورة، وإنما كان يعمل لديه حارسا له في منزله حتى ٣٠/١٢/١٤٢٩هـ، وقد تمت المخالصة بينهما بعد ذلك، وليس له في ذمته أي مبلغ بعد ذلك التاريخ، ونظرا لما جاء في شهادة الشهود والتي شهدت أحدها على قيام المدعي بالعمل لدى المدعى عليه في مزرعته الواقعة في (...) حتى منتصف شهر ذي القعدة من عام ١٤٣٣هـ، إلا أن هذه الشهادة يشوبها وجود العداوة بين الشاهد والمدعى عليه، وما جاء في شهادة الشاهدين الآخرين لم تتضمن قيام المدعي بالعمل لدى المدعى عليه، وإنما كان مقيما في المزرعة، ولا يستلزم من الإقامة العمل، والأجرة لا تستحق إلا بالعمل، وبما أنه ليس للمدعي بينة على صحة دعواه سوى ما أحضره من الشهود، ولقول النبي صلى الله عليه وسلم: "البينة على المدعي، واليمين على من أنكر" عند ذلك أفهمت المدعي بأن له يمين المدعى عليه على صفة جوابه، فقال: (لا أرضى بيمينه)، وبما أنه لم يرض بيمين المدعى عليه؛ لذلك كله فقد صرفت النظر عن دعوى المدعي، وأخليت سبيل المدعى عليه من هذه الدعوى، وبذلك حكمت، وأفهمت المدعي بأن له يمين المدعى عليه متى ما أراد.

وبعرض الحكم على الطرفين قرر المدعى عليه القناعة به، والمدعي عدم القناعة، وطلب الاستئناف بلائحة اعتراضية، فجرى إفهامه بأن عليه التقدم للمحكمة يوم الأحد القادم ١٥/٥/١٤٣٥هـ لتسلم نسخة من صك الحكم لتقديم اعتراضه عليه خلال ثلاثين يوما من التاريخ المذكور، وإذا لم يتقدم بذلك خلال المدة المذكورة فسيسقط حقه بطلب الاستئناف، وسيكتسب الحكم القطعية. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر في ١٠/٥/١٤٣٥هـ.

الستئناف

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله وبعد، فقد جرى منّا نحن -رئيس وأعضاء

الدائرة الحقوقية السادسة في محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة - الاطلاع على المعاملة الواردة إلي هذه المحكمة بخطاب فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة ذي الرقم ٣٤١٩٥٢٤٤٥ والتاريخ ٢٣/٦/١٤٣٥ هـ، المشتملة على الحكم الصادر من فضيلة الشيخ (...). القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة، والمسجل بعدد ٣٥٢٤١٥٤٦ وتاريخ ١٢/٥/١٤٣٥ هـ، المتضمن دعوى (...). الجنسية ضد (...). المحكوم فيه بما دون باطنه. وبدراسة الحكم وصورة ضبطه ولأئحته الاعتراضية، ونظراً لاستثناء خدم المنازل من نظام العمل تقرر الموافقة على الحكم. والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم.

الرقم التسلسلي: ٢٢٢

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالرياض

رقم القضية: ٣٥١١٠١٦٠ تاريخها: ١٤٣٥

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة الرياض

رقم القرار: ٣٥٣٦٩١٨٨ تاريخه: ١٤٣٥ / ٠٨ / ٢٧

البيانات

إجارة - أجير خاص - طلب رواتب - نسبة من الأرباح - دفع بعدم الاختصاص -
رفض الدفع - دفع بوجود مخالصة - ادعاء الإكراه على توقيعها - عجز عن إثباته - نكول
عن اليمين على نفيه - إلزام بدفع الأجرة والأرباح.

السند الشريعي أو النظامي

الإقرار ثم النكول عن أداء اليمين على عدم الإكراه.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه، طالبا إلزامه بتسليمه مبلغا، قدره سبعة وخمسون ألف ريال باقي رواتبه ومستحقاته من الأرباح مقابل عمله لدى المدعى عليه، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أقر بعمل المدعى لديه مقابل الراتب ونسبة من الأرباح، ودفع بأن المدعي تسلم كامل مستحقاته، وقام بتوقيع مخالصة عنها، كما أنه وقع على استلام كامل الرواتب المخفضة، وبعرضها على المدعى أقر بصحتها، ودفع بكونه وقع المخالصة ومسيرات الرواتب المخفضة مكرها، وقرر أنه لا بينة له على ذلك، وطلب يمين المدعى عليه على نفي دفعه، فنكل المدعى عليه عن أداء اليمين بعد إنذاره ثلاثا، ثم رد القاضي اليمين على المدعي، فحلف على صحة دعواه؛ ولذا فقد حكم القاضي بإلزام المدعى عليه أن يسلم للمدعي المبلغ المدعى به، فاعترض المدعى عليه، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا د. (...). القاضي في المحكمة العامة بالرياض، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالرياض المكلف برقم ٣٥١١٠١٦٠ وتاريخ ٢١/٠٢/١٤٣٥ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٥٥٤١٤٠٧ وتاريخ ٢١/٠٢/١٤٣٥ هـ، وفي يوم الأربعاء الموافق ١٦/٠٦/١٤٣٥ هـ افتتحت الجلسة، وفيها حضر المدعي أصالة (...). (...). الجنسية بموجب رخصة الإقامة ذات الرقم (...). كما حضر لحضوره المدعى عليه أصالة (...). بموجب السجل المدني ذي الرقم (...).

وبسؤال المدعي عن دعواه قال: (لقد عملت عند المدعى عليه مديرا لمشروع ترميم مجمع (...). بالرياض براتب شهري، قدره عشرة آلاف ريال، ونسبة من الأرباح قدرها عشرة بالمائة، وقد انتهى المشروع، وربح، وانفقت مع المدعى عليه على أن لي من الأرباح ما مجموعه سبعة وأربعون ألف ريال، استلمت منها عشرين ألف ريال بموجب شيك، وبقي لي سبعة وعشرون ألف ريال، كما أنني عملت مع المدعى عليه لمدة ستة أشهر ابتداء من شهر يناير عام ٢٠١٢م، ومجموع رواتبي ستون ألف ريال، استلمت منها ثلاثين ألف ريال، وبقي ثلاثون ألف ريال. أطلب إلزام المدعى عليه بتسليمي سبعة وخمسين ألف ريال. هذه دعواي).

وبعرض ذلك على المدعى عليه قال: (ما ذكره المدعي في دعواه من أنه عمل لدي مديرا للمشروع المذكور براتب شهري قدره عشرة آلاف ريال مع نسبة عشرة بالمائة، وأن المشروع انتهى، وأنني سلمته ثلاثين ألف ريال مقابل رواتب وعشرين ألف ريال - ذلك صحيح، وبالنسبة للرواتب فقد كان راتبه الشهري عشرة آلاف ريال، ثم أنزلناها إلى خمسة آلاف ريال برضاه، واستلم كامل رواتبه، وبالنسبة للشيك الذي أشار إليه فهو يخص مشروع آخر، وبيننا حسابات فيه، وأطلب الرجوع لحساباتي للتأكد من المبلغ المتبقي له في هذا المشروع). هكذا أجاب.

وبعرض ذلك على المدعي قال: (الصحيح ما ذكرته في دعواي)، فطلبت من المدعى عليه البينة على إنزال الراتب إلى خمسة آلاف ريال، فقال: (أطلب مهلة لإحضارها)، ثم طلبت من المدعي البينة على أنه متبق له سبعة وعشرون ألف ريال، فأبرز صورة الشيك المسحوب

على مصرف (...) برقم (...) في ٢٤ / ٢ / ١٤٣٤ هـ بمبلغ عشرين ألف ريال باسم المدعي، وكتب أسفله جزء من مستحقاته النهائية المتبقي (٢٧٠٠٠). انتهى.

وبعرضه على المدعى عليه قال: (هذا الشيك صحيح، والكتابة أسفله بخطي، وهذا المبلغ كما ذكرت جزء من مشروع آخر، وسوف أراجع حساباتي للتأكد من المبلغ المتبقي للمدعي). وفي جلسة أخرى جرى بسؤال المدعى عليه: هل راجع حساباته؟ قال: (نعم، راجعتها، أما الرواتب فقد تسلمها كاملة على حسب الكشوف المرفقة، وكذلك مبلغ السبعة والعشرين ألف ريال فلا يستحقها)، وأبرز المدعى عليه أصل ورقة، وقال: (هي بخط المدعي، وجاء فيها ما نصه: (مخالصة: أقر أنا الموقع أدناه بأني لا أطالب مؤسسة (...)) بأي رواتب خلال مدة عملي من بداية ١ / ١ / ٢٠١١م وإلى تاريخه، ولا أطالب المؤسسة بأي رواتب أو حقوق عن هذه المدة، وأقدم شكري وتقديري لأعضاء المؤسسة عن عملي معهم هذه المدة؛ حيث إنني تسلمت جميع مستحقاتي). ومذيلة بتوقيع منسوب للمدعي بتاريخ ٤ / ٩ / ٢٠١٢م . انتهى.

وسألت المدعى عليه عن المراد بالحقوق المذكورة بهذه الورقة، فقال: (المراد أي حقوق للمدعي عندي)، وسألته: لماذا حرر الشيك بمبلغ عشرين ألف ريال بعد كتابة هذه المخالصة؟ فقال: (بعد كتابة هذه المخالصة رجع إلي المدعي، وقال لي: إنك ربحت في مشروع (...))، فأعطيته الشيك مقابل حسن أعماله، وقلت له: إن هناك مبلغاً معلقاً لدى الجهة المستفيدة، وإذا تسلمته فسأعطيك سبعة وعشرين ألف ريال، ولم أتسلم هذا المبلغ حتى الآن).

وبعرض ذلك على المدعي قال: (لا صحة لما ذكره المدعى عليه)، فطلبت من المدعى عليه البينة على أن المبلغ المتبقي -وقدره سبعة وعشرون ألف ريال -معلق على أمر آخر، فقال: ليس لدي بينة على ذلك، فأفهمته بأن له يمين المدعي على نفي ذلك، فقال: (أريد يمينه). وبعرض اليمين على المدعي بعد تذكيره بعاقبة اليمين استعد بأداء اليمين، ثم حلف قائلاً: (والله العظيم إن المبلغ المتبقي وقدره سبعة وعشرون ألف ريال مستحق لي، ولم نعلقه على أي أمر آخر). هكذا حلف.

وبعرض الورقة على المدعي قال: (هذه الورقة كتبها بخط يدي، ووقعت عليها مضطراً؛ حيث طلب مني المدعى عليه أن أوقع على هذه الورقة مقابل تسليمي جزءاً من مستحقاتي، وبعد كتابة هذه المخالصة سلمني الشيك المذكور).

وبعرض ذلك على المدعى عليه قال: (لا صحة لما ذكره المدعي)، فطلبت من المدعي البينة على ما ذكره، فقال: (ليس لدي بينة على ذلك)، فأفهمته بأن له يمين المدعى عليه على نفي ما دفع به، فقال: (أريد يمينه).

وبعرض اليمين على المدعى عليه قال: (لن أحلف)، فكررت ذلك عليه ثلاث مرات، فقال: (لن أحلف)، ثم طلبت من المدعى عليه البينة على حصول الاتفاق على إنزال الرواتب من عشرة آلاف إلى خمسة آلاف، فقال: (بينتي على ذلك مسيرات الرواتب)، وأبرز مسيرات رواتب ستة أشهر اعتباراً من ١٠/١١/٢٠١١ حتى ٣/١٢/٢٠١٢، وذكر فيها أن الراتب خمسة آلاف ريال، ووقع عليها المدعي، وكتب في أسفلها (بتوقيعي هذا أكون تسلمت جميع رواتبي ومستحقاتي عن الأشهر التي قضيتها في المؤسسة حتى هذا التاريخ، ولا أطلب المؤسسة بأي راتب أو مستحقات). انتهى.

وبعرض هذه المسيرات على المدعي قال: (هذه المسيرات صحيحة، وهي بتوقيعي، وقد وقعت عليها عندما قال لي: إنك لم تعمل العمل المطلوب، وسأعطيك خمسة آلاف فقط، فوافقت مضطراً؛ لأن المدعى عليه لن يعطيني جزءاً من رواتبي، وأنا محتاج لها إذا لم أوقع على المسيرات)؛ وحيث تقوى جانب المدعى عليه بوجود هذه المسيرات فقد طلبت منه اليمين، فقال: (لن أحلف)، فكررت ذلك عليه ثلاث مرات، فقال: (لن أحلف).

وفي جلسة أخرى حضر المدعي والمدعى عليه، ثم سألت الطرفين: هل لديهما إضافة على ما سبق؟ فقال المدعي: (ليس لدي إضافة)، وقدم المدعى عليه مذكرة من ورقتين بمرفقاتها جرى إيداعها ملف القضية، ومما جاء فيها مما له تعلق بالقضية أن هذه القضية عمالية، وطلب من المدعي أن يقدم من المالك ما يثبت أنه أنهى ما ذكره سواء مقاولاً أو دواماً، ثم ذكر بعض الأمور التي يرى أنها تدل على عدم اكتمال المشروع. انتهى.

ثم سألت المدعى عليه: هل كان المدعي تحت كفالتك؟ فقال: (لم يكن تحت كفالتني، وقد

أحضر خطاب تنازل من كفيله، ورفض توقيع العقد مع مؤسستي؛ لذا وحيث دفع المدعي بأن توقيعه على المسيرات كان لأجل أن يأخذ جزءاً من رواتبه لحاجته لذلك، ولأن المدعى عليه لم يسلمه شيئاً حتى يوقع، فوقع، ولم يقيم بينة على ذلك، وطلبت من المدعى عليه اليمين لكون جانبه تقوى بالمسيرات، فرفض الحلف؛ لذا فقد رأيت تحليف المدعى على هذا الدفع. وبعرض اليمين على المدعي بعد تذكيره بعاقبة اليمين استعد بالحلف، فأذنت له فحلف قائلاً: (والله العظيم إنني عندما تسلمت الرواتب كنت مضطراً لأجل تسلم جزء من رواتبي، ولم أكن راضياً بذلك، وكنت أنوي المطالبة ببقية الرواتب). هكذا حلف.

فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، وحيث طلب المدعي ما بقي له على حسب المخالصة، وقدره سبعة وعشرون ألف ريال مستنداً إلى ما كتبه المدعى عليه على الشيك، ودفع المدعى عليه بوجود مخالصة وهي سابقة لكتابة الشيك، وأن الشيك معلق على أمر آخر، ولم يقيم بينة على ذلك، وحلف المدعي على نفي ذلك، كما أن المدعي دفع بأنه وقع على المخالصة مضطراً لأجل أن يتسلم جزءاً من حقوقه، ولم يقيم بينة على ذلك، ورفض المدعى عليه الحلف على نفي ذلك، وأما بالنسبة للرواتب فقد تصادق الطرفان على أن الراتب الشهري عشرة آلاف ريال، وأن المدعي تسلم عن كل شهر من الأشهر الستة خمسة آلاف ريال فقط، ووقع على المسير، ودفع بأنه اضطر لذلك لأجل الحصول على جزء من حقه، ونظراً لأن جانب المدعى عليه قد تقوى بتوقيع المدعي على المسيرات فقد طلبت من المدعى عليه الحلف على نفي ما ذكره المدعي، فرفض الحلف، فعرضت اليمين على المدعي، فحلف اليمين المطلوبة كما أن احتمالية إلقاء المدعي على التوقيع وارد؛ إذ إن بعض أصحاب العمل يؤخر أجره العامل حتى يتنازل عن جزء من حقه، وما دفع به المدعى عليه من أن هذه الدعوى عمالية لا وجه له؛ لكون المدعي ليس على كفالة المدعى عليه، ولكل ما سبق فقد حكمت على المدعى عليه بأن يسلم للمدعي المبلغ المدعى به، وقدره سبعة وخمسون ألف ريال.

وبعرض الحكم على المدعى عليه قرر عدم قناعته بالحكم، وطلب محكمة الاستئناف، فأجيب لطلبه، وأفهم بأن مدة الاعتراض ثلاثون يوماً اعتباراً من تاريخ اليوم

١٤٣٥/٧/٩هـ، وإذا لم يقدم لائحته الاعتراضية خلال هذه المدة يسقط حقه في طلب الاستئناف، ويكتسب الحكم القطعية، ففهم ذلك، وجرى تسليمه صورة من صك الحكم، واختتمت الجلسة الساعة العاشرة . وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر في ١٤٣٥/٠٧/٠٩هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده وبعد، فقد اطلعنا نحن -قضاة الدائرة الخامسة لتمييز القضايا الحقوقية بمحكمة الاستئناف بالرياض- على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالرياض برقم ٣٥٥٤١٤٠٧ وتاريخ ١٣/٨/١٤٣٥هـ، والمقيدة لدينا برقم ٣٥٥٤١٤٠٧ وتاريخ ١٧/٨/١٤٣٥هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ د. (...) برقم ٣٥٣١١٠٣٠ وتاريخ ١٤٣٥/٧/٩هـ، الخاص بدعوى (...) (...) الجنسية بموجب الإقامة ذات الرقم (...) ضد (...) في مبلغ من المال على الصفة الموضحة بالدعوى، والمتضمن حكم فضيلته كما هو موضح بالصك. وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة قررنا المصادقة على الحكم. والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه، وسلم.

الاجتهاد والقضاء
الاجتهاد والقضاء
الاجتهاد والقضاء

إبطال الإجارة وفسخها

الاجتهاد والقضاء
الاجتهاد والقضاء

مجموعتنا الاجتهاد والقضاء
لعام ١٤٣٥هـ

الرقم التسلسلي: ٢٢٣

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمحافظة طبرجل

رقم القضية: ٣٥١٥٠٥٦ تاريخها: ١٤٣٥

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة الجوف

رقم القرار: ٣٥٣٣٢٨٦١ تاريخه: ١٤٣٥ / ٠٧ / ٢٨

المبفاتيح

إخلاء عقار - مرفق خدمي - إجارته من الباطن - إفادة البلدية - عدم استئذائها - مخالفة شرط العقد - ثبوت بطلانه - إلزام بالإخلاء.

السند الشريعي أو النظامي

ما جاء في كشف القناع (٧٢ / ٩): (أن تكون المنفعة مملوكة للمؤجر أو مأذونا له فيها؛ لأنها بيع المنافع، فاشترط فيها ذلك كالبيع، فلو أجز ما لا يملكه ولا أذن له فيه لم يصح كييعه).

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه، طالبا إلزامه بإخلاء محلين في سوق عام للخضار واللحوم، استأجرهما المدعي من البلدية، وأجرهما على المدعى عليه، وذلك لعدم رغبته في تجديد العقد معه، وبعرض الدعوى على المدعى عليه قرر عدم استعداده بإخلائهما؛ لأنه تقدم بطلب استشارتهما من البلدية، فأبدت موافقتها وهي المشرفة عليهما، وقد جرى الاطلاع على عقد الإجارة المبرم بين البلدية والمدعي والذي تضمن شرطا بعدم جواز التأجير على الغير إلا بموافقة خطية منها، ثم قرر المدعي أنه لم يحصل على موافقة من البلدية بالتأجير من الباطن، وصادقه على ذلك المدعى عليه، وقد وردت إفادة البلدية متضمنة أن المدعي لم يتقدم بطلب رخصة للمحل ل يتم النظر في الموافقة على تأجيرها من الباطن من عدمها، ولذا قد حكم القاضي ببطلان عقد الإجارة محل الدعوى وإلزام المدعى عليه بإخلاء المحلين

المذكورين، فاعترض المدعى عليه، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي بالمحكمة العامة بمحافظة طبرجل، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة طبرجل برقم ٣٥١٥٠٥٦ وتاريخ ٠٧/٠١/١٤٣٥هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٥٧١٨٨٣ وتاريخ ٠٧/٠١/١٤٣٥هـ، وفي يوم الأحد الموافق ٠٥/٠٢/١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) مدعياً على الحاضر معه (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) قائلاً في دعواه عليه: (إنني استثمرت من بلدية طبرجل مجموعة محلات بسوق الخضار واللحوم والواقعة بحي (...) مخطط (...) ورقم العقار (٤)، ثم قمت بتأجير المدعى عليه هذا الحاضر محلين منهم قبل قرابة خمس سنين، وبأجرة شهرية استقرت على ألف وسبعمائة ريال، وإني الآن أرغب بمحلي، وأطلب إلزام المدعى عليه بتخلية المحلين وتسليمي إياها. هذه دعواي).

وبعرض ذلك على المدعى عليه أجاب قائلاً: (ما ذكره المدعي من استئجاري منه المحلين المذكور بالوصف المذكور أعلاه هذا كله صحيح، علماً أنني مستأجر منه قبل قرابة عشر سنين، وقد تقدمت لبلدية محافظة طبرجل من أجل منحي المحلين المذكورين ورغبتني باستئجارهما منهم، وقد أفادوني بالموافقة، وغير مستعد بإخلاء المحلين المذكورين للمدعي وتسليمي إياها). هكذا أجاب.

ثم جرى سؤال المدعي: (هل بينك وبين المدعى عليه عقد مكتوب؟)، فأجاب قائلاً: (كتبت بيني وبين المدعى عليه ورقة، ولا أذكر محتواها، وإنما كانت من أجل توثيق الأجرة الشهرية التي نقبضها من عمال المدعى عليه).

وبعرض ذلك على المدعى عليه أجاب قائلاً: (تم بيني وبين المدعي عقد مكتوب وضح فيه مدة الأجرة بيني وبينه وقدرها، ثم قدم المدعي إلى العامل الذي يعمل لدي، وقام بأخذ صورة العقد التي كانت معنا، وقام بتمزيقها، علماً أن أصل العقد الذي تم بيني وبين المدعي

موجود لدي). هكذا أجاب.

كما جرى سؤال المدعي: (هل تأجيرك للمحلين المذكورين على المدعى عليه كان بإذن المالك التي هي بلدية طبرجل؟)، فأجاب قائلًا: (إن بلدية محافظة طبرجل تعارض التأجير، ولم أخذ الإذن منها، وقمت بتأجير المدعى عليه من باب الثقة التي بيني وبينه). هكذا أجاب. كما طلبت من المدعي توضيح حدود المحلين ومساحتها، واستعد بإحضارهما بالجلسة القادمة، وقررت الكتابة لبلدية محافظة طبرجل من أجل: هل البلدية تمنع من تأجير المدعي للمدعى عليه؟ وتزويدنا بصور العقود التي تمت بين المدعي وبينهم، وإلى حين ورود جوابهم جرى رفع الجلسة.

وفي جلسة أخرى حضر المدعي والمدعى عليه، ثم جرى سؤال المدعي عن حدود المحلين ووصفها، وأبرز لي عقدي تأجير:

الأول - صادر من بلدية محافظة طبرجل برقم ٢٤١ في ٢٨ / ١٠ / ١٤٣٤ هـ، متضمن تأجير بلدية محافظة طبرجل للمدعي محلا بمحافظه طبرجل بحي (...) مخطط (...) رقم المخطط (...) بسوق الخضار واللحوم، ورقم العقار ٤، وحدوده شمالا قطعة رقمها ٢ بطول ٤ م، وجنوبا قطعة رقمها ٦ بطول ٤ م، وشرقا ممر تجاري بطول ٣ م، وغربا ساحة بطول ٣ م، ومساحته ١٢ م٢.

والثاني - صادر من بلدية محافظة طبرجل برقم ٢٤٣ في ٩ / ١ / ١٤٣٤ هـ، متضمن تأجير بلدية محافظة طبرجل للمدعي محلا بمحافظه طبرجل بحي (...) مخطط (...)، رقم المخطط (...) بسوق الخضار واللحوم، ورقم العقار ٦، وحدوده شمالا قطعة رقمها ٤ بطول ٤ م، وجنوبا قطعة رقمها ٧ بطول ٤ م، وشرقا ممر تجاري بطول ٣ م، وغربا ساحة بطول ٣ م، ومساحته ١٢ م٢.

كما جرى منا الكتابة لبلدية محافظة طبرجل برقم ٣٥٣٨٠٤٤٤ في ٦ / ٢ / ١٤٣٥ هـ، ولم يردنا منهم الجواب؛ لذا جرى رفع الجلسة.

وفي جلسة أخرى حضر المدعي والمدعى عليه؛ حيث وردنا خطاب سعادة رئيس بلدية محافظة طبرجل برقم ١٤٥٠ في ١٨ / ٣ / ١٤٣٥ هـ والمقيد بوارد المحكمة برقم ٣٥٨٢٨٧٧٩

في ٢٠ / ٣ / ١٤٣٥ هـ، والمتضمن بعد المقدمة (نفيدكم بالآتي):

- ١ - بالنسبة لأخذ الإذن من البلدية فإن ذلك يتضح عند تقديم المستثمر أو المستأجر بطلب رخصة فتح محل من البلدية، عند ذلك تتم الموافقة أو الرفض لطلبه، ولم يتبين تقدم المستأجر بطلب رخصة محل.
- ٢ - البلدية لا تمنع التأجير، بشرط أن يتقدم للبلدية بطلب ترخيص فتح محل، وذلك لتطبيق الشروط المطلوبة.
- ٣ - نرفق لكم صورة العقد المبرم بين البلدية والمستثمر.
- ٤ - بالنسبة لما ذكره المدعى عليه بأنه تقدم للبلدية لطلب العقار المذكور وقد وافقت البلدية على طلبه نفيد فضيلتكم بأن ما ذكره غير صحيح، وإنما المذكور تقدم بطلب تأجيره موقعا، ونظرا لعدم وجود موقع شاغر فلم يتم تسليمه، وعند وجود محلات شاغرة سيتم النظر في طلبه ضمن الطلبات الماثلة على حسب النظام). هذا ما تضمنه الخطاب.

كما جرى الرجوع إلى صور عقدي تأجير المحليين المبرمين بين بلدية محافظة طبرجل والمدعي وجدتهما كما ذكرهما المدعي من حيث وصف العقار وحدوده ومساحته، وأن مدة الأجرة سنتان، ولا زالت سارية، وقيمة الأجرة ثلاثة آلاف ريال للمحل الواحد، كما تضمن العقدان في المادة الثانية عشر أنه لا يحق للمستثمر تأجير كل أو جزء من العقار على الغير أو التنازل عن العقد إلا بموافقة خطية من البلدية، كما تضمن العقد حالات إلغاء العقد والغرض من العقد ومدة تنفيذ المشروع والتزامات المستثمر والمنشآت المقامة على العقار والرقابة على تنفيذ العقد والخلاف بين الطرفين ومرجع العقد، وهما مرفقان بالمعاملة. وبعرض ذلك على الطرفين أجاب المدعي قائلا: (إن ما تضمنه العقدان صحيح، وإن تأجيري المدعى عليه من باب الثقة، ولم يكن بعلم بلدية محافظة طبرجل، ولم آخذ منهم موافقة خطية على ذلك). هكذا أجاب.

وأجاب المدعى عليه قائلا: (إنني تقدمت لبلدية محافظة طبرجل من أجل منحي رخصة للمحل إلا أنهم رفضوا، علما أن جميع المحلات الواقعة في سوق الخضار ليس فيها رخصة

من البلدية، وأعلم أن استجاري من المدعي لم يكن بإذن من بلدية محافظة طبرجل، وإنما كان بيني وبين المدعي). هكذا أجاب، وحيث انتهى الوقت المحدد للجلسة لذا جرى رفع الجلسة.

وفيها حضر الطرفان، ثم جرى سؤال المدعى عليه عما ذكره في الجلسة الأولى من أن أصل العقد بينه وبين المدعي موجود لديه، وأجاب قائلاً: (إن أصل الخطاب قد تسلمه المدعي؛ حيث حضر لعالمي، وأخذه منهم). هكذا أجاب.

فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، والاطلاع على إفادة رئيس بلدية محافظة طبرجل وعلى صور عقدي الإيجار المدون مضمونها أعلاه، ولما هو متقرر فقها من أنه يشترط في صحة إجارة العين شروط منها (أن تكون المنفعة مملوكة للمؤجر أو مأذونا له فيها؛ لأنها بيع المنافع، فاشترط فيها ذلك كالبيع، فلو أجر ما لا يملكه ولا أذن له فيه لم يصح كبيعته) (كشاف القناع ٧٢ / ٩)؛ وحيث إن المالك الأصلي للعقار يمانع من تأجيره على طرف آخر غير المدعي، وقد شرط ذلك على المدعي، والمسلمون على شروطهم، وحيث أقر المدعي والمدعى عليه بأن العقد المبرم بينهما تم على عقار المالك الأصلي بدون إذنه وعلمه؛ لهذا كله فقد ثبت لدي بطلان عقد الإجارة المبرم بين المدعي والمدعى عليه، وألزمت المدعى عليه بإخلاء العقار محل الدعوى وتسليمه للمدعي حالاً، وبه حكمت.

وأبلغت الطرفين، فقرر المدعي القناعة، وقرر المدعى عليه المعارضة، فجرى إفهامه بتعليقات الاستئناف، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر في ١٤٣٥ / ٠٤ / ٠٤ هـ.

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي بالمحكمة العامة بمحافظة طبرجل، وفي يوم الخميس الموافق ١٤٣٥ / ٠٧ / ٠٢ هـ افتتحت الجلسة؛ حيث عادت المعاملة بخطاب معالي رئيس محكمة الاستئناف بمنطقة الجوف ذي الرقم ٣٥١٤٢٠٢٧١ في ١٤٣٥ / ٦ / ٨ هـ ومرفق به القرار الصادر من الدائرة الحقوقية الأولى برقم ٣٥٢٦٠٠١٣ وتاريخ ١٤٣٥ / ٥ / ٣٠ هـ ونص الحاجة منه: (وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة لوحظ ما يلي:

أولاً - لم يحرر المدعي دعواه بشأن عقد الأجرة الذي تم بينه وبين المدعى عليه، وهل العقد بينهما سنوي أو شهري؟ كما لم يحدد بداية ونهاية العقد، ولا بد من ذلك.

ثانياً - ذكر فضيلته في تسييب الحكم أن المالك الأصلي للعقار يمنع من تأجيره على طرف آخر غير المدعي، بينما اشتملت إفادة البلدية المرصودة في الضبط والصك في الفقرة: (ثانياً - أن البلدية لا تمنع التأجير، بشرط أن يتقدم للبلدية بطلب ترخيص فتح محل)، ويتضح من ذلك أن البلدية توافق بشرط، وليست تمنع من التأجير، ولعل فضيلته يراجع كلام أهل العلم، ويحرر الحكم على ضوء ما يظهر له.

ثالثاً - ذكر المدعى عليه في اللائحة الاعتراضية أنه تقدم للبلدية بطلب ترخيص برقم ١١٧٠ وتاريخ ٢٦/٧/١٤٢٨ هـ، وتم حفظ طلبه لدى البلدية، ولم نجد أن فضيلته كتب للبلدية، وتحقق من صحة ذلك وسبب الحفظ.

رابعاً - لم يتم تدوين الاسم الكامل للمختص بمطابقة صورة الضبط لأصلها، ولا بد من ذلك على حسب التعليمات.

خامساً - هناك صفحة من الضبط المرفق لا تخص القضية، ويوجد نقص لبداية القضية، فلا بد أن ترفق.

فعلى فضيلته ملاحظة ما ذكر وإجراء ما يلزم على حسب التعليمات). انتهى .
وعلى القرار ختم وتوقيع أصحاب الفضيلة قضاة الدائرة الشيخ (...). والشيخ (...).
وكتب أسفل اسمه: موافق على الملاحظة الرابعة والخامسة فقط، ورئيس الدائرة الشيخ (...).

وأجيب عنه بما يلي: أما ما يتعلق بالملاحظة الأولى: فإن دعوى المدعي محررة، وحيث إن المدعي يطلب إخلاء العقار الذي تحت يد المدعى عليه المدون موقعه وحدوده وأطواله ومالكة الأصلي أعلاه، ولا أثر لمعرفة العقد المبرم بين المدعي والمدعى عليه، وهل هو سنوي أم شهري، وبدايته ونهايته؟ نظراً لكون المدعي لا يطالب بالأجرة.

وأما ما يتعلق بالملاحظة الثانية فإن العقد المبرم بين المدعي والمالك الأصلي للعقار (بلدية محافظة طبرجل) وبين المدعي نص في مادته الثانية عشرة (على أنه لا يحق للمستثمر

تأجير كل أو جزء من العقار على الغير أو التنازل عن العقد إلا بموافقة خطية من البلدية (، فمالك العقار قد شرط على المدعي عدم تأجيره للغير إلا بموافقة خطية منه، وقد أقر المدعي والمدعى عليه بعدم أخذ الأذن من المالك الأصلي وعدم علمه بذلك؛ مما يدل على مخالفة المدعي للعقد، وعلم المدعى عليه بذلك، وأن المدعى عليه لم يكن مأذوناً له في تأجيره للمدعى عليه.

وأما ما يتعلق بالملاحظة الثالثة فإن ما ذكره المدعى عليه في لائحته ذكره في الجلسة الأولى المؤرخة في ٥ / ٢ / ١٤٣٥ هـ، وقد استفسرت عما ذكره بموجب خطابي ذي الرقم ٤٤٤ ٣٥٣٨٠٤٤٤ والتاريخ ٦ / ٢ / ١٤٣٥ هـ بما نصه: (ويطلب الإفادة عن الآتي: ٤ - ذكر المدعى عليه أنه تقدم للبلدية بطلب العقار المذكور، وقد وافقت البلدية على طلبه)، وقد جاء في جواب البلدية بموجب خطابهم ذي الرقم ١٤٥٠ والتاريخ ١٨ / ٣ / ١٤٣٥ هـ ما نصه: (٤ - بالنسبة لما ذكره المدعى عليه بأنه تقدم للبلدية بطلب العقار المذكور وقد وافقت البلدية على طلبه تنفيذ فضيلتكم بأن ما ذكره غير صحيح، وإنما المذكور تقدم بطلب تأجيره موقع، ونظراً لعدم وجود موقع شاغر فلم يتم تسليمه). وهما مرفقان بالمعاملة، ومثبتان بالضبط والصك، كما أن المدعى عليه أقر في الجلسة الثالثة المؤرخة في ٣ / ٤ / ١٤٣٥ هـ بأنه تقدم لبلدية محافظة طبرجل من أجل منحه رخصة، ورفضت وتماشياً مع ما ذكره أصحاب الفضيلة - حفظهم الله - في الملاحظة الرابعة والخامسة، فإنه سيتم إكمال اللازم فيها.

وبهذا تمت الإجابة، ولم يظهر لي خلاف ما حكمت به، وقررت إلحاق ذلك للصك وسجله، ومن ثم رفع كامل أوراق المعاملة لمحكمة الاستئناف على حسب المتبع، وبالله التوفيق، وصلى الله وسلم على سيدنا ونبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر في تاريخ ٢٠٢ / ٠٧ / ١٤٣٥ هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده، وبعد فقد اطلعنا نحن -قضاة الدائرة الحقوقية الأولى في محكمة الاستئناف بمنطقة الجوف - على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بطبرجل

بالنيابة الشيخ (...). برقم ٣٥١٦٩٦٠٥٩ وتاريخ ١٤٣٥ / ٧ / ٢ هـ المقيدة لدى هذه المحكمة برقم ٣٥١٩٨٧٥٨١ وتاريخ ١٤٣٥ / ٧ / ٧ هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلته برقم ٣٥١٩٦٣١٩ وتاريخ ١٤٣٥ / ٤ / ٤ هـ الخاص بدعوى (...) ضد (...) في دعوى إخلاء عقار، وقد تضمن الصك حكم فضيلته بما هو مدون ومفصل فيه. وبالاطلاع على ما أجاب به فضيلة القاضي وألحقه بالصك وصورة ضبطه بناءً على قرارنا ذي الرقم ٣٥٢٦٠٠١٣ والتاريخ ١٤٣٥ / ٥ / ٣٠ هـ فإن الدائرة تقرر المصادقة على الحكم بعد الإجراء الأخير، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم.

إبطال الإجارة وفسخها

الرقم التسلسلي: ٢٢٤

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمحافظة الخرج

رقم القضية: ٣٤٢٩٢٠٢٨ تاريخها: ١٤٣٤

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة الرياض

رقم القرار: ٣٥٢٩٤٢١٥ تاريخه: ١٤٣٥/٠٦/٢٧

البيانات

بيع - منفعة عقار - شرط إذن مالكةا - عدم استئذانه - طلب إبطال البيع - إنكار المشتري - موافقة خطية من المدعي - دفعه بتوقيتها - عدم البينة - تداخل البائع - رفض يمين المدعي عليه - رد الدعوى.

السند الشرعي أو النظامي

- ١- قول النبي صلى الله عليه وسلم: (البينة على المدعي واليمين على من أنكر).
- ٢- ما جاء في الكشف (٧٢/٩): ”وتصح إجارة مستأجر العين المؤجرة لمن يقوم مقامه في استيفاء النفع أو لمن دونه في الضرر لأن المنفعة لما كانت مملوكة له جاز أن يستوفيه بنفسه أو نائبه“.

ملخص الدعوى

أقام المدعي بصفته مالك منفعة عقار دعواه ضد المدعي عليه طالبا إبطال شرائه لمنفعة جزء من ذلك العقار عبارة عن صيدلية كما طلب إلزامه بتسليمها ورفع يده عنها؛ وذلك لأن المدعي عليه اشترى منفعة الصيدلية من مستأجرها دون موافقة المدعي على ذلك مع وجود شرط في العقد الذي بينه وبين المستأجر بعدم تأجير الصيدلية دون موافقة خطية من المدعي، وبعرض الدعوى على المدعي عليه أقر بشراء الصيدلية ودفع بموافقة المدعي الخطية على ذلك وأبرز ورقة تتضمن تلك الموافقة، وقد أقر المدعي بصحتها وقرر أن مدة تلك الورقة أسبوع حسب اتفاق شفهي بينهما ولم يقدم بينة على ذلك الاتفاق الشفهي كما

أنه لم يقبل يمين المدعى عليه على نفيه، ثم تداخل بائع الصيدلية في الدعوى وقرر صحة جواب المدعى عليه عنها، ونظراً لأن تأجير المستأجر للعين المؤجرة جائز ما لم يوجد ضرر على العين، ولأن الورقة التي كتبها المدعي فيها موافقة ضمنية على نقل عقد الإجارة إلى المدعى عليه، ولعدم وجود بينة للمدعي على توقيت الاتفاق الشفوي ورفضه يمين المدعي على نفيه، لذا فقد حكم القاضي بعدم استحقاق المدعي لما يدعيه ورد دعواه، وأفهمه أن له يمين المدعى عليه متى ما طلبها، فاعترض المدعي، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي بالمحكمة العامة بمحافظة الخرج، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة المكلف برقم ٣٤٢٩٢٠٢٨ وتاريخ ٢٥/٦/١٤٣٤هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤١٥٣٤٥٦٠ وتاريخ ٢٥/٦/١٤٣٤هـ، ففي يوم الاثنين الموافق ٢٢/٨/١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة في تمام الساعة ١٠.٣٠ صباحاً، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بصفته وكيلًا عن (...)، بموجب صك الوكالة الصادر من كتابة عدل الخرج برقم ٣٤٧٧٥٣٤٨ في ١٨/٦/١٤٣٤هـ مدعياً على الحاضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) قائلاً في دعواه: إن المدعى عليه اشترى صيدلية (...) الواقعة في عمارة موكلي على طريق (...) بالصك الصادر من هذه المحكمة برقم ٣٤٢٣٩٢١٣ في ١٢/٦/١٤٣٤هـ، وموكلي مستأجر لهذه العمارة مدة عشرين سنة، ولأنه يوجد في العقد الذي بين موكلي وبين من باع الصيدلية على المدعى عليه وهو (...) ومن ضمن العقد المادة رقم (٧) ونصها: لا يحق للطرف الثاني تحويل المؤجر إلى أي شخص آخر إلا بعد الحصول على موافقة المالك خطياً، ويوجد في المادة رقم (٩) ما نصه: يحق للطرف الأول إنهاء هذا العقد إذا أخل الطرف الثاني بأي شرط من الشروط المذكورة أعلاه، لذلك فهذا العقد وهو بيع الصيدلية على المدعى عليه يعتبر لاغياً، بل وبناءً على المادة التاسعة فإنه يكون سبباً لإبطال العقد، لذلك فأطلب إلزام المدعى عليه بتسليم موكلي الصيدلية ورفع يده عنها، هذه دعواي، وبعرضها

على المدعى عليه أجاب قائلاً: ما ذكره المدعي وكالة في دعواه من حيث شرائي الصيدلية الموصوفة من المدعو (...). بالصك الصادر من هذه المحكمة فهذا صحيح، ولكن لم أشتري الصيدلية إلا بعد أن وافق المدعي، ولذا فأنا غير مستعد لتسليم الصيدلية للمدعي، هكذا أجاب، ثم أبرز ورقة مكتوب عليها بخط اليد ما نصه: "أنا (...) مالك العمارة بطريق الملك (...). لا مانع لدي من قيام الأخ (...) من ترك العقد المبرم بيننا على موقعه فتحتين + غرفة خلفه تنتهي في عام ١/٣/١٤٣٧هـ، وعلى أن يتم الاتفاق بيني وبين مركز (...) الطبي للحصول على الموقع وفق عقد جديد يوقع بيننا في وقت لاحق. وفي الأسفل توقيع في تاريخ ١/٥/١٤٣٤هـ. وبعرضه على المدعي وكالة قال: جميع ما في هذه الورقة صحيح، وهناك كلام بينهما شفوي، وهو أنه يتم توقيع العقد بينهما في مدة أقصاها أسبوع هذا أمر، والأمر الآخر هو أن هذه الورقة ليست موافقة من موكلي على أن يبيع المدعو (...) الصيدلية على المدعى عليه، بل هي إبطال للعقد الذي بين موكلي وبين (...) بصفته وكيلاً عن (...). ثم بعد ذلك يتم كتابة عقد جديد بين موكلي وبين المدعى عليه، هكذا أجاب، وبعرضه على المدعى عليه قال: ما ذكره أن هناك اتفاقاً شفوياً وهو أسبوع فهذا غير صحيح، وأنا متمسك بهذه الورقة وغير مستعد لتسليم المحل للمدعي. وفي الجلسة حضر وكيل (...) وقررت إدخاله في القضية وهو (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...). بموجب صك الوكالة الصادر من كتابة عدل الدلم برقم (...) في ١٣/٨/١٤٣٤هـ، وبسؤاله عن ما ذكره المدعي وكالة من بيع الصيدلية على المدعى عليه قال: صحيح ولكن بعد موافقة المدعي الخطية المذكورة أعلاه، ثم قال المدعى عليه: إنني اشتريت الصيدلية بخمسمائة وخمسين ألفاً، وإذا قام المدعو (...) بإرجاعها لي فأنا سوف أرفع يدي عن الصيدلية، وبعرض ذلك على وكيل (...) قال: سوف أراجع موكلي بهذا الأمر. ثم وفي جلسة أخرى افتتحت الساعة الواحدة ظهراً، وفيها حضر المدعي وكالة المذكور أعلاه والمدعى عليه ووكيل المتداخل (...). وبسؤالهم عن الصلح أفاد كل واحد منهم أنه لم يتم الصلح، وأفاد المدعي وكالة أن موكله يطلب تسليم الصيدلية ولا يرضى بغير ذلك، وقدم وكيل المتداخل (...) إجابة محررة في ورقة تتضمن أن المدعي على علم بشراء الصيدلية من المستأجرة الأولى (...). وأن

موكله لم يخالف البند السابع من عقد الأجرة المذكور أعلاه، فهو لم يبيع على المدعى عليه إلا بعد الموافقة الخطية من المدعي في ١ / ٥ / ١٤٣٤ هـ، وأن موكله متمسك بهذا البيع وغير مستعد لفسخه أو إرجاع المبلغ للمدعى عليه. وفي جلسة أخرى افتتحت في تمام الساعة العاشرة والنصف صباحاً، وفيها حضر المدعي وكالة المذكور أعلاه والمدعى عليه ووكيل المتداخل المذكور أعلاه، وجرى سؤال المدعي وكالة: هل لديه بينة على ما ذكره عن الورقة التي كتبها موكله من أنه لا مانع من قيام (...) بترك العقد (...) إلخ أنه قال له شفويًا إن مدة هذه الورقة أسبوع وإذا لم يتم اتفاق بعد فإن الورقة تعتبر لاغية؟ فقال: ليس لدي بينة، وبسؤاله: هل يطلب موكله يمين المدعى عليه على ذلك؟ فقال: أطلب مهلة لمراجعته، وبسؤال المدعي وكالة عن المتصرف في الصيدلية قال: إن المتصرف بها هو (...) من أن استأجرتها (...) بتاريخ ٢٦ / ٢ / ١٤٢٦ هـ ولا نعرف المتصرف بها إلا (...) ولا يقابل موكلي إلا (...). وفي جلسة أخرى افتتحت الساعة ٣٠ : ١٢ وفيها حضر المدعي وكالة المذكور أعلاه والمدعى عليه ووكيل (...) (...) المذكور أعلاه، وبسؤال المدعي عن بداية العقد ونهاية ومدته وأجرته قال: يبدأ العقد في ١ / ٣ / ١٤٢٧ هـ ومدته عشر سنوات، وأجرته هي في السنة الأولى عشرون وفي الثانية والثالثة اثنان وعشرون ألفاً وبعدها إلى السنة الأخيرة أربعة وعشرون ألفاً، وبعرضه على المدعى عليه صادق عليه، وبسؤال وكيل المدعي: هل يطلب يمين المدعى عليه على نفي ما ذكره من الاتفاق الشفوي؟ فقال: لا، وبسؤال الأطراف: هل لديهم زيادة على ما تقدم من الأقوال؟ فأفادوا بالنفي، فبناء على ما تقدم من الدعوى الإجابة، وحيث أجاز الفقهاء تأجير المستأجر للعين المؤجرة مادام أنه ليس هناك ضرر على العين كما يقول صاحب الكشاف ٧٢ / ٩: (وتصح إجارة مستأجر العين المؤجرة لمن يقوم مقامه في استيفاء النفع أو لمن دونه في الضرر لأن المنفعة لما كانت مملوكة له جاز أن يستوفيه بنفسه أو نائبه) ١. هـ، ولأن الورقة التي كتبها المدعي فيها موافقة ضمنية لتحويل العقار فهو لا يمانع من فسخ العقد بينهما على أن يتم التعاقد بينه وبين المدعى عليه مباشرة، ولأن الأصل بقاء العقد وعدم إبطاله، ولعدم وجود بينة للمدعي على دعواه في الاتفاق الشفوي المذكور أعلاه وعدم طلبه اليمين، وللحديث أن البينة على المدعي و اليمين على من أنكر، ولأن في

الورقة التي كتبها المدعي قوله: (لا مانع من قيام الأخ (...))، وإقرار المدعي وكالة أنه لا يتعامل إلا مع (...) من أن تم استئجار العين من (...) أو غيرها فهذا إقرار منه أن (...) هو المستأجر حقيقة وليس (...) أو (...))، والعبرة بالمعاني لا بالمباني، لذلك كله فقد حكمت بعدم استحقاق المدعي لما يدعيه ورددت دعواه، وأفهمت المدعي وكالة أن للمدعي يمين المدعى عليه متى ما طلبها، وبعرضها على الأطراف قرر المدعى عليه ووكيل المتداخل (...) القناعة به وقرر المدعي وكالة عدم القناعة، وطلب الاستئناف بلائحة اعتراضية، فأفهمته أن مدة الاعتراض ثلاثون يوماً تبدأ من تاريخ استلامه للصك، وعليه جرى التوقيع، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٢١/٢/١٤٣٥هـ.

الستئناف

الحمد لله وحده وبعد، ففي يوم الأحد الموافق ٢٥/٥/١٤٣٥هـ الساعة الحادية عشرة صباحاً افتتحت الجلسة، وقد عادت المعاملة من محكمة الاستئناف برقم ٣٥٩٨٧١٤١ في ٢٥/٤/١٤٣٥هـ، وبرفقها قرار الملاحظة الصادر من الدائرة الحقوقية الأولى برقم ٣٥٢٠٥٠٠٥ في ١١/٤/١٤٣٥هـ، المتضمن قول أصحاب الفضيلة حفظهم الله: وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة لوحظ مايلي: أولاً/ أن فضيلته لم يدون مضمون وكالة المدعي وهل تخوله السير في الدعوى والإقرار وطلب اليمين أو عدمها ويرفق صورة مصدقة منها، وكذا لم يدون مضمون وكالة من أدخله فضيلته وهل تخوله السير في الدعوى والإقرار ويرفق صورة مصدقة منها. ثانياً/ أن فضيلته لم يدون مضمون ملكية المدعي للعمارة التي يوجد بها الصيدلية ويرفق صورة مصدقة منها، كما لوحظ أن فضيلته قال في حيثيات حكمه ولعدم وجود بينة للمدعى عليه على دعواه في الاتفاق الشفوي المذكور وهذا يلزم تصحيحه، حيث إن من ذكر ذلك هو وكيل المدعي. ثالثاً/ أن فضيلته لم يدون عقد الإيجار الذي لدى المدعى عليه والذي حل بموجبه محل من أدخله فضيلته. ملاحظة ما ذكر وإجراء ما يلزم وإلحاق ذلك بالضبط والصك وسجله، والله الموفق. وعليه أجيب أصحاب الفضيلة عن الملاحظة الأولى أن مضمون وكالة المدعي هي

أن له الحق بإقامة الدعوى والمرافعة والمدافعة والإقرار والإنكار والصلح والتنازل وطلب اليمين وإحضار الشهود والبيّنات والطعن فيها وغير ذلك، وجرى إرفاق صورة مصدقة منها، ومضمون وكالة المدخل في القضية وهو (...) أن له الحق في المطالبة والمرافعة والإقرار والإنكار وطلب اليمين وردها وغير ذلك وجرى إرفاق صورة مصدقة منها، وعن الملاحظة الثانية فإن العقار مملوك للمدعو (...) بالصك الصادر من كتابة عدل الخرج برقم (...) في ٢٦/٢/١٤٠٤هـ ورقم القطعة ٥٤٠ وحدوده وأطواله كالآتي: يحدها شمالاً شارع بطول عشرين متراً، وجنوباً شارع عرض ٤٠ م بطول عشرين متراً، وشرقاً القطعة رقم (٥٣٩) بطول تسعة وعشرين متراً، وغرباً القطعة رقم (٥٤١) بطول تسعة وعشرين متراً، ومجموع مساحتها خمسمائة وثمانون متراً مربعاً، وجرى إرفاق صورة مصدقة منه، والمدعي مستأجر هذا العقار من المالك بالعقد المرفق صورة منه ويتضمن أن (...) أجر المدعي العقار محل الدعوى لمدة عشرين سنة من تاريخ ١/١/١٤٢٤هـ، وبالنسبة للخطأ المذكور فقد تم تصحيحه، وعن الملاحظة الثالثة فإن الذي بينهما هو ليس عقد أجره وإنما بيع حسب ما جاء في الصك الذي بينهما، وهو مرفق بالمعاملة لفة رقم (١٦)، ويتضمن اتفاقهما على أن يشتري المدعى عليه (...) من (...) الصيدلية محل الدعوى وصيدلية أخرى بمبلغ وقدره خمسمائة ألف ريال، واستلم البائع المبلغ، وتم الحكم بذلك، هذا ما لزم، والله الموفق، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وآله وصحبه أجمعين. حرر في ٢٩/٥/١٤٣٥هـ.

الحمد لله وحده وبعد، فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الأولى لتدقيق القضايا الحقوقية بمحكمة الاستئناف بمنطقة الرياض على المعاملة الواردة بخطاب فضيلة رئيس المحكمة العامة بالخرج برقم ٣٥٩٨٧١٤١ وتاريخ ٧/٦/١٤٣٥هـ والمقيدة لدينا برقم ٣٥٩٨٧١٤١ وتاريخ ٢٣/٦/١٤٣٥هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ / (...) المسجل برقم ٣٥١٥٧٠٢٨ وتاريخ ٢٢/٢/١٤٣٥هـ، الخاص بدعوى / (...) (...) بالوكالة ضد / (...). بشأن مطالبة مالية على النحو الموضح بالصك، والمتضمن حكم فضيلته بما هو مدون ومفصل فيه، وحيث سبق دراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة، وبالإطلاع على ما أجاب به فضيلته

إبطال الإجارة وفسخها

على قرار الدائرة رقم ٣٥٢٠٥٠٠٥ وتاريخ ١١/٤/١٤٣٥هـ، تقرر الدائرة أنه لم يظهر ما يوجب النقض بعد الإجراء الأخير، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٢٢٥

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمحافظة جدة

رقم القضية: ٣٤١٠١٨٨٨ تاريخها: ١٤٣٤

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة

رقم القرار: ٣٥٢٣١١٦١ تاريخه: ١٤٣٥ / ٠٥ / ٠٣

المفاتيح

إجارة - استثمار أرض - وفاة المؤجر - امتناع عن تسليم المأجور - طلب الحجز التحفظي عليه - وجود مُصَفٍّ للتركة - دفعه ببطان العقد - فقد أهلية المورث قبله - وكالة باطلة - صك ولاية - طلب إلغاء العقد - ثبوت بطلانه - رد الدعوى - إلغاء العقد.

السِّبَدُ الشَّرْعِيُّ أَوْ النَّظَامِيُّ

بطلان تصرفات فاقد الأهلية.

مُلَخِّصُ الدَّعْوَى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه بصفته مصفيا لتركة، طالباً بإيقاع الحجز التحفظي على قطعة أرض من أعيان التركة استأجرها من مالكتها قبل وفاته، وذلك إلى حين انتهاء النزاع بين الورثة على التركة، كما طلب تمكينه من الانتفاع بالعين المؤجرة، وبعرض الدعوى على المدعى عليه دفع ببطان عقد الإجارة الذي أبرمه المدعي مع أحد الورثة بصفته وكيلًا عن المورث؛ لكون وكالته قد بطلت بفقد المورث للأهلية وإقامة ولي عليه من قبل المحكمة قبل تاريخ العقد، وبعد اطلاع القاضي على المستندات التي تثبت ما دفع به المدعى عليه حكم برد دعوى المدعي وإلغاء عقد الاتفاق الذي أبرمه مع أحد الورثة، وأفهم المدعي بأن له الرجوع على من غره، فاعترض المدعي، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بمحافظة جدة، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة جدة المساعد برقم ٣٤١٠١٨٨٨ وتاريخ ٠١/٠٣/١٤٣٤ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣١٩٤٦٣٤٢ وتاريخ ٠٢/١١/١٤٣٣ هـ، وفي يوم الاثنين الموافق ٠٣/٠٧/١٤٣٤ هـ افتتحت الجلسة الساعة ٣٠:٠٢، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، وحضر لحضوره المدعى عليه وكالة (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) حال كونه وكيلًا عن (...) بصفته وكيل بموجب الوكالة ذات الرقم ٩٣٦٧١ بتاريخ ٢٠/١٤٢٩ هـ، والصادرة من كتابة العدل الثانية بشمال جدة، والموكل بها من (...) بموجب الوكالة ذات الرقم ١٧/٢٥٨٠٣٤ في ٢/٣/١٤٣٤ هـ.

فادعى المدعى قائلًا في تحرير دعواه: (إنه بتاريخ ١٦/٥/١٤٣٠ هـ تعاقد موكله مع السيد (...) رحمه الله؛ حيث استأجر منه قطعة الأرض المملوكة للمتوفى بموجب الصك ذي الرقم (١٩١٢) والتاريخ ١٢/١١/١٣٩٧ هـ، والمسجل برقم (٢/٣/٦٣٥)، والكائنة بمدينة جده شارع (...)، وذلك لاستغلالها على حسب ما ورد في تمهيد العقد لمدة (٢٨) عامًا؛ حيث بدأ سريان العقد من تاريخ التوقيع عليه في ١١/٥/٢٠٠٩ م، وينتهي في ١٠/٥/٢٠٣٧ م، على أن تكون المدة من ١١/٥/٢٠٠٩ م حتى ١٠/٥/٢٠١٢ م مدة سماح بدون إيجار لإعداد الدراسات والتصاميم اللازمة واستخراج الكروكي التنظيمي ورخص البناء للأرض محل العقد على حسب نص البند الثالث من العقد، مقابل قيمة إيجارية محددة على حسب نص البند الرابع من العقد، وحيث إن السيد (...) وافته المنية بتاريخ ١١/٨/١٤٣١ هـ، ولم يتم الوفاء بالالتزامات الواردة في العقد المبرم مع المتوفى والموضحة في البند التاسع (الفقرة ٩/٧)، ونظرًا لوجود مشاكل بين الورثة بعضهم البعض ولجوئهم إلى القضاء، حيث تم تعيين مكتب المدعى عليه (...) و (...)، مصفيا قانونيا معينًا من قبل المحكمة العامة من قبل القاضي (...)؛ بناء عليه نلتمس من فضيلتكم إجراء حجز التحفظي على الأرض موضوع الدعوى على حسب ما ورد في نص المادة (٢٩ - ٢٠٩) وإحالة الدعوى إلى فضيلة القاضي

(...) للنظر فيها على حسب رمز القضية الحقوقية (النموذج ب)، ومستنداتي وبياناتي ما يلي: صورة العقد المبرم بين المتوفى السيد (...)، صورة من خطاب مرسل من موكلي لورثة المتوفى. وأطلب ما يلي:

١- اتخاذ الإجراءات اللازمة وسرعة إجراء الحجز التحفظي على قطعة الأرض وتسليمها لموكلنا إعمالاً لبنود العقد على حسب نص المادة (٢٩) و (٢٠٩) من نظام المرافعات الشرعية.

٢- تسليم موكلي صورة الصك المهمش من فضيلة كاتب عدل؛ حتى يتمكن من استخراج التراخيص اللازمة على حسب بنود العقد.

٣- تسليم موكلي وكالة شرعية غير قابلة للإلغاء، يكون لموكلي فيها حق توكيل الغير وعزلهم وإدارة الأرض المستثمرة والتأجير وقبض الثمن.

٤- تمديد مدة السماح المشار إليها في البند (١/٣) من العقد لتبدأ من تاريخ تحقق الشرطين (٣.٢) أعلاه.

٥- إلزام الورثة بتنفيذ العقد المبرم بين موكلي ومورثهم مع تحمل ورثة المتوفى لكل المصاريف التي تكبدها موكلي خلال هذه المدة. (هذه دعواي).

وبسؤال المدعى عليه وكالة عما جاء في دعوى المدعي أجاب قائلاً: (أطلب إمهالي للجواب)، فأجيب لطلبه، وتحدد موعد الجلسة القادمة.

وفي جلسة أخرى حضر الطرفان، وبسؤال المدعى عليه عما استمهل من أجله أبرز مذكرة جوابية، وهذا نصها: (وفيما يلي ردنا على لائحة الدعوى سائلين الله التوفيق:

١- بالرجوع للوكالة التي قام على أساسها السيد (...) ذات الرقم ٤١٥٢٩ في ٢١/٤/١٤٢٩هـ، الجلد ٧١٥١، أن المذكور ليس من صلاحياته على حسب

الوكالة حق التأجير وإبرام العقود تبين منها. (المرفق ١).

٢- تم إبرام العقد بين (...) -وينوب عنه في التوقيع على العقد (...) بموجب

وكالة شرعية برقم ٥٣١١٩ وبتاريخ ٢٣/٥/١٤٢٩هـ، الجلد ٧٢٦٧، صادرة من

كتابة عدل الثانية -وبين شركة (...) للتطوير العقاري المحدودة (تحت التأسيس)،

ويمثلها وكيل المؤسسة السيد (...). رغم عدم قدرة والده على إدارة شؤونه الخاصة والعامّة بموجب تقرير من الصحة النفسية بجدة بتاريخ ١٩/١٢/١٤٢٩هـ؛ أي قبل تاريخ توقيع العقد بأكثر من خمسة أشهر تقريباً؛ حيث أثبت التقرير حاجة (...). إلى وصي شرعي لإدارة شؤونه الخاصة والعامّة، وقد تم توثيق ذلك بالمحكمة الشرعية بجدة بتاريخ ٢٠/٢/١٤٣٠هـ وبصك رقمه ٢٣/١٠٠/٤٩ بموجب الدعوى التي رفعت بالمحكمة الشرعية بتاريخ ١٣/١١/١٤٢٩هـ وحضور جميع الورثة، فكيف قام الوكيل بالتوقيع على العقد؟ (المرفق ٢).

٣- بتاريخ ٢٠/٢/١٤٣٠هـ تم إصدار صك شرعي برقم ٢٤/١٠٠/٤٩ من فضيلة الشيخ (...). بإقامة ولي على من طرأ عليه القصور عقلاً، وتم تعيين (...).، وتم تصديق الحكم من محكمة التمييز، وتم ذلك قبل تاريخ توقيع عقد الإجارة، وبالتالي يعد العقد لاغياً؛ لأن من قام بالتوقيع عليه غير ذي صفة وكان الوكيل أحد من حضر والجلسة.

٤- تم نشر إعلان في جريدة (...). في شهر صفر لعام ١٤٣١هـ بمراجعة الوكيل الشرعي المحامي (...). الذي تم تعيينه من المحكمة الشرعية فيما يخص أي التزامات أو مطالب على (...).، ولم يتقدم أي شخص من طرف الشركة المذكورة على الرغم من عدم تسلمهم بموجب العقد المكتوب لصك الأرض؛ لكي يتم التهميش واستكمال باقي الإجراءات القانونية له.

٥- يوجد مشهد صادر من وزارة التجارة والصناعة بناءً على خطاب من أحد الورثة، وهي (...). (المرفق ٤).

٦- قدم لنا الورثة مشهد ببطان هذا العقد، ورفضهم عملية التأجير على الشركة المدعية. وبناءً على الأسباب التي ذكرت أعلاه نأمل من فضيلتكم فضلاً:
أ- رد دعوى المدعي.

ب- إصدار حكم بإلغاء عقد الاتفاق الذي أبرم أحد الورثة من غير ذي صفة وبين شركة (...). العقارية للتطوير تحت التأسيس للأسباب المذكورة أعلاه). هكذا أجب.

وبعرض ذلك على المدعي أبرز مذكرة، وهذا نصها ردنا على مذكرة (...)، نوجزه فيما يلي:
أولاً- رداً على الفقرة (١) التي جاءت في مذكرة المصفي فإننا نجد أن (...) أورد رقم وكالة يدعي أنها هي التي تم التعاقد بناءً عليها رغماً عن أن هذه الوكالة لا تمت للعقد موضوع الدعوى بصلة؛ حيث إن ما أورده (...) وأكد عليه أن السيد (...) قام بالتعاقد بموجب وكالته ذات الرقم (٤١٥٢٩) والتاريخ ٢١/٠٤/١٤٢٩ هـ، الجلد (٧١٥١)، والصحيح هو أن السيد (...) قام بالتوقيع وكالة عن والده بموجب الوكالة ذات الرقم (٥٣١١٩) بتاريخ ٢٣/٠٥/١٤٢٩ هـ، الجلد (٧٢٦٧)، التي تعطيه الصلاحيات كافة في التوقيع على العقود وغيرها (مرفق صورة الوكالة، المستند ١)، ويؤسفنا ما أورد (...) من ادعاء أنه تم التوقيع على عقد استثمار الأرض بناءً على هذه الوكالة الذي لا علاقة لها بالموضوع، متجاهلاً ما أورده بنفسه عن رقم للوكالة الصحيحة التي تم بناءً عليها التوقيع على عقد الاستثمار، وذلك فيه ما فيه من الالتفاف لقلب الحقائق.

ثانياً- بالنسبة لما جاء في الفقرة (٢، ٣) من مذكرة (...) فإننا نجيب على ذلك بأن (...) يعلم جيداً أنه من غير المنطق أن يقوم مستثمر أياً كان توجهه بالاستثمار في موقع به مشاكل، بالإضافة إلى أن موكلي لا يعلم سوى أن السيد (...) وكيل شرعي عن والده رحمه الله، خاصة أن أحد شهود العقد هو أخوه (...)، وهو وكيل لوالده رحمه الله، كما أن موكلنا لا يعلم بأن هناك مشاكل بين الورثة إلا بعد الوفاة.

ثالثاً- بالنسبة لما جاء في الفقرة (٤) من مذكرة (...)، فإننا نرد عليها بأن موكلنا لم يلاحظ الإعلان المذكور، وكانت جميع متابعاته تتم عن طريق أبناء المتوفى، وقد قام بتسليم خطاب للورثة كافة بتسلم واحد منهم وهو السيد (...)، بتاريخ ٢٢/٠٦/١٤٣٢ هـ، يشرح فيه تضرره وعدم استفادته من سنوات السماح، كما تضمن الخطاب طلب موكلنا لصورة مصدقة من صك الأرض بعد التهميش، ووكالة شرعية من الورثة كافة تمكنه من المتابعة والمراجعة للدوائر الحكومية كافة خاصة بالاستثمار، وموافقة كتابية من جميع الورثة لتجديد مدة السماح للاستفادة منها (مرفق صورة الخطاب، المستند ٢). هذا من جهة.

ومن جهة أخرى فإن ما ذكره (...) من أنه (لم يتقدم أي شخص من طرف الشركة

المذكورة على الرغم من عدم تسلمهم بموجب العقد المكتوب بصك الأرض؛ لكي يتم التهميش عليه واستكمال باقي الإجراءات القانونية له؛ فإننا نجيب بأن (...) عندما تسلم قائمة أملاك المتوفى شرح أن أرض (...) ذات الرقم (٦٣٥) والتاريخ ٢٣/٠١/١٤٠٩هـ بأن (الأصل مفقود)، وعندها علم موكلنا من الورثة بتعيين مصفٍ للتركة بموجب حكم قضائي (مرفق صورة الشرح، المستند ٣).

رابعاً - بالنسبة لما ورد في الفقرة (٥) من مذكرة (...) والتي جاء فيها أنه لا يوجد سجل تجاري لشركة موكلي؛ فإننا نجيب على ذلك بأن الشركة تم تسجيلها لدى فضيلة كاتب عدل الغرفة التجارية بجدة بموجب الصحيفة ذات الرقم (٥٨) والعدد (٢٩) والجلد (٢/ش/١٦ لعام ١٤٣٠هـ) بتاريخ ١٤/٠٨/١٤٣٠هـ، (مرفق صورة عقد التأسيس، المستند ٤)، هذا بالإضافة إلى أن عقد الاستثمار آل إلى موكلي بصفته الشخصية بعيداً عن شركة (...) العقارية، وذلك بموجب قرار الشركاء.

خامساً - إننا نكرر استغرابنا واستنكارنا لأسلوب (...)، ولا ندري أهو الذي يحاول مغالطة الحقائق ومماثلة الحقوق أم أن هناك سبباً وراء كل هذا التعنت الذي عانى منه موكلي؟ حيث إن (...) قد كبد موكلي خسائر بعدم رغبته في تسليم الأرض والطلبات الذي يطلبها موكلي، مستنداً على حجج ونقاط واهية لكسب أكبر قدر ممكن من الوقت ظلماً وهضماً لحقوق موكلي، رغماً عن علمه التام بأن العقد مكتمل الأركان؛ حيث إن الاستثمار يعود في المقام الأول لمصلحة الورثة بالخير الوفير، خاصة أن فيهم قصراً، وأنه حجب عنهم إلى تاريخه دخلاً يساوي (٦.٨٠٠.٠٠٠) ستة ملايين وثمانمائة ألف ريال، ونؤكد لفضيلتكم بأن موكلنا عندما تجاوز عن حقه في سنوات السماح قام بإثبات حسن نيته، وذلك بأن قدم شيكاً بقيمة إيجار السنة الأولى، وقدره (٣.٤٠٠.٠٠٠) ثلاثة ملايين وأربعمائة ألف ريال، ولكن رفض المصفي استلامه بحجة أنه يريد توجيهها من القاضي القائم على التصفية، فقدم موكلي الشيك لفضيلتكم، وقمتم - جزاكم الله خيراً - بالتوجيه بتسلمه إلا أن (...) تعنت في ذلك أيضاً، ورفض تسلم الشيك وتوجيهكم الكريم، وادعى أن هناك دعوى قائمة بين الورثة تخص الأرض، وعندما صدر توجيه فضيلتكم تبين عدم صحة أقواله، علماً بأن موكلي

قد تكبد طيلة أربع السنوات الماضية ما يفوق العشرة ملايين ريال، على الدراسات الجدوى الاقتصادية والمالية والمخططات الهندسية والمصرفيات الإدارية والألعاب والأجور وما إلى ذلك.

لذلك ولكل ما سبق ذكره نلتمس من فضيلتكم ما يلي:

- ١- بصورة عاجلة وطارئة الحكم لموكلنا بتمكينه من الأرض موضوع الدعوى.
- ٢- الحكم بجميع طلبات موكلي التي سبق أن ذكرت في صحيفة الدعوى). هكذا أجاب. وبعرض ذلك على المدعى عليه أبرز مذكرة جوابية، وهذا نصها: (إشارة للموضوع أعلاه وإلى المذكرة الجوابية التي قدمها وكيل المدعي رداً على تقريرنا ذي الرقم ٤٣٩/٤٣٤ في ٢٧/٦/١٤٣٤هـ والتي ذكر فيها وكيل المدعي بأنه قام بالتوقيع على العقد (...)) بموجب الوكالة ذي الرقم ٥٣١١٩ بتاريخ ٢٣/٥/١٤٢٩هـ، الجلد ٧٢٦٧، والتي تعطيه كل صلاحيات التوقيع على العقود -نفيد فضيلتكم أنه بالرغم من تقديم وكيل المدعي صورة وكالة ذات الرقم ٥٣١١٩ بتاريخ ٢٣/٥/١٤٢٤هـ، الجلد ٧٢٦٧، والتي بموجبها قام الوريث (...)) بالتوقيع على العقد المبرم بين شركة (...)) للتطوير العقاري المحدودة (تحت التأسيس) والتي يمثلها المدعي والمؤرخ في ١٦/٥/١٤٣٠هـ الموافق ١١/٥/٢٠٠٩م، وإجابتنا على ما جاء به بما يلي:

- تقرير صادر من اللجنة الطبية بوزارة الصحة بمديرية الشؤون الصحية بمستشفى الصحة النفسية بجدة مؤرخ ١٩/٢/١٤٢٩هـ برقم ٣١٧٩ والتي شخص حالة المورث بأنه مصاب بـ(عته بدرجة متوسطة إلى شديدة ناتج عن خلل عضوي دماغي).

- صدور صك شرعي برقم ٤٩/١٠٠/٢٤ تاريخ ٢٠/٢/١٤٣٠هـ الموافق ١٥/٢/٢٠٠٩م، المجلد ٢٧/٢٤، من فضيلة الشيخ (...)) القاضي بالمحكمة العامة بجدة والمصدق من محكمة التمييز بمكة المكرمة الدائرة الثانية للأحوال الشخصية والأوقاف والوصايا والقصار وبيوت المال والتي بموجبه تم إقامة المدعو (...)) ولياً على (...))، وأنه كان من ضمن الحاضرين بجلسات تعيين الوصي جميع الورثة بما فيهم الوريث (...)) وعلى علم بالحكم، وبالتالي فإن وكالته ذات الرقم ٥٣١١٩ بتاريخ ٢٣/٥/١٤٢٩هـ لا يتم

العمل أو التعويل عليها بعد صدور حكم شرعي مصدق من محكمة التمييز بتعيين ولي على (...); حيث إن العقد موقع بعد تاريخ صك الولاية على المورث؛ وبالتالي يعد العقد لاغياً؛ لأنه من قام بالتوقيع غير ذي صفة في تاريخ العقد (٢).

أما بخصوص ما يدعيه المدعي في البند ذي الرقم (٣) من مذكرته الجوابية بأنه لا يعلم عن الإعلان الذي نشر في جريدة (...) في شهر صفر لعام ١٤٣١ هـ بمراجعة الوكيل الشرعي الذي تم تعيينه من المحكمة الشرعية بموجب صك وصاية، ويفيد بأنه قام بتسليم أحد الورثة خطاباً مؤرخاً ٢٢ / ٦ / ١٤٣٢ هـ لتسليمه للورثة لنقل التهميش على صك الأرض. ونحن بدورنا نسأل: كيف انتظر وكيل شركة (...) المحدودة المدعي بعدم مطالبة الورثة بتهميش الصك له؟ علماً بأن الخطاب الذي أرفقه بمذكرته الجوابية والذي يفيد فيه بأنه اجتمع بالوريث (...) بصفته وكيلاً شرعياً عن (...), والحقيقة أن الوريث (...) ليس وكيلاً شرعياً عن والده، وكما أن الوريث (...) يعلم في تاريخ الاجتماع مع وكيل شركة (...) أنه ليس له صفة، وأن هناك وصياً على والده، ومثبت حضوره في الصك، ثم بسؤال أن أغلب الورثة عن هذا الخطاب أفادوا بعدم معرفتهم.

وأما بخصوص ما ذكره وكيل المدعي بأن (...) عندما تم تسلمه قائمة أملاك المتوفى شرح على محضر التسلم بأن أرض (...) ذات الرقم (٦٣٥) والتاريخ ٢٣ / ١ / ١٤٠٩ هـ بأن (الأصل مفقود)، ونحن نسأل بدورنا وكيل شركة (...) المحدودة: كيف قام المدعي بإبرام العقد مع وكيل المورث، ولم يطلع على أصل صك الأرض المستأجرة على الشركة. وحسب ما يدعي وكيل المدعي بأنه علم من الورثة بتعيين مصفٍ للتركة، فلماذا لم يراجعنا المدعي في حينه؟ حيث تم تعييننا بتاريخ ١٥ / ١ / ١٤٣٢ هـ، وتم تسلم الصكوك بهذا التاريخ، وعلى حسب إفادة وكيل المدعي بأنه علم بهذا التاريخ، ولم يراجعنا إلا في ١٥ / ٧ / ١٤٣٣ هـ، وطالب بتسليمنا شيك إيجار الأرض. وبعرض ذلك على الورثة طالبونا بعدم التسلم.

وبناءً على ما ذكر أعلاه نأمل من فضيلتكم فضلاً:

أ - رد دعوى المدعي.

ب - إصدار حكم بإلغاء عقد الاتفاق الذي أبرمه أحد الورثة غير ذي صفة وبين شركة

(...) العقارية للتطوير.

سائلين الله سبحانه وتعالى أن يهدينا للحق، ويرزقنا اتباعه، وأن يجنبنا الباطل، ويرزقنا اجتنابه). هكذا أجاب، بعد ذلك رفعت الجلسة لتأمل ما تم ضبطه.

وفي جلسة أخرى حضر الطرفان، وبتأمل ما تم ضبطه، وبما أن المدعي قدم عقد إيجار مؤرخ في ١٦/٥/١٤٣٠ هـ الموافق ١١/٥/٢٠٠٩ م، والمبرم بينه وبين الوريث (...). بموجب الوكالة ذات الرقم ٥٣١١٩ في ٢٣/٥/١٤٢٤ هـ من المورث (...). فإن ذلك العقد يعد باطلاً للأسباب الآتية:

١- وجود تقرير صادر من وزارة الصحة مستشفى الصحة النفسية بجدة بتاريخ ١٩/١٢/١٤٢٩ هـ، والوريث (...). على علم به قبل تاريخ توقيع العقد بأكثر من خمسة أشهر تقريباً؛ حيث أثبت التقرير الموجه إلى المحكمة العامة بجدة بأن المورث (...). يعاني من تدهور في القدرات العقلية والمتمثلة في ضعف التركيز والانتباه وعدم إدراك الزمان والمكان وصعوبة التعرف على الأشخاص، ولديه عدم قدرة على التذكر المباشر، ولديه خلل واضح في الذاكرة، وبإجراء الاختبارات النفسية حصل على درجة تصنفه في فئة التخلف الاجتماعي، وشخصت حالته بدرجة متوسطة إلى شديدة ناتجة عن خلل عضوي دماغي، والمذكور لا يستطيع إدارة شؤونه العامة والخاصة، ويحتاج إلى تعيين قيم.

٢- بناءً على تلك الشهادة قام فضيلة الشيخ (...). بإقامة ولي على من طرأ عليه القصور عقلاً، وأصدر حكماً بموجب الصك ذي الرقم ٤٩/١٠٠/٢٣ والتاريخ ٢٠/٢/١٤٣٠ هـ بتعيين (...). ولياً بعد أن أحضر جميع الورثة، ومنهم الوريث (...). ووافق جميع الورثة عليه طبقاً لما ورد في باطن الصك في الصفحة ١ من ٢، وتم تمييز الحكم من الدائرة الثانية للأحوال الشخصية والأوقاف والوصايا والقصار وبيوت المال بمحكمة التمييز بمكة المكرمة.

٣- تم نشر إعلان في جريدة (...). في شهر صفر لعام ١٤٣١ هـ: مراجعة الوكيل الشرعي المحامي (...). الذي تم تعيينه ولياً على المورث (...). فيما يخص أي التزامات أو

مطالب على (...)، ولم يتقدم أي شخص من طرفي الشركة المذكورة على الرغم من عدم تسلمهم بموجب العقد لصك الأرض؛ لكي يتم التهميش واستكمال باقي الإجراءات القانونية له.

٤- يوجد مشهد صادر من وزارة التجارة والصناعية بناءً على خطاب من الوريثة (...). برقم ٢٧٨٩٢/٢٢١ في ٥/١١/١٤٣١هـ بشأن الاستفسار عن شركة (...). العقارية للتطوير العقاري المحدودة؛ حيث أفادت وزارة التجارة الداخلية فرع محافظة جدة أنه بالبحث من خلال الحاسب الآلي لم يتم العثور على ما يفيد أن لديها سجلات تجارية قائمة حتى تاريخه، وذلك في ٥/١١/١٤٣١هـ.

وبناءً على الأسباب المذكورة فإن جميع التصرفات التي قام بها الوريث (...) بموجب وكالته ذات الرقم ٥٣١١٩ بتاريخ ٢٣/٥/١٤٢٤هـ، الجلد ٧٢٦٧، تعد غير صحيحة وباطلة من تاريخ صدور الشهادة والصك.

وعليه وبناءً على ما ذكر أعلاه فقد قررت رد دعوى المدعي وإلغاء عقد الاتفاق الذي أبرمه المدعي مع أحد الورثة مع شركة (...) العقارية للتطوير المحدودة، وأخلت سبيل المدعي عليه، وبذلك حكمت، وأفهمت المدعي بأن له الحق في إقامة دعواه على من غرّه بدعوى مستقلة.

وبعرض ذلك على الطرفين قرر المدعي عدم القناعة، وقرر المدعي عليه القناعة، وتم إفهام المدعي بضرورة مراجعة المحكمة العامة بجدة لتسلم نسخة من الحكم خلال ثلاثة أيام، وإذا مضى ثلاثون يوماً على إصدار الحكم خلال المدة المذكورة، ولم يحضر المدعي لتسلم صورة منه سقط حقه في الاعتراض على هذا الحكم. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر في ١٤/١٠/١٤٣٥هـ.

الاستئناف

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله وبعد، فقد جرى منّا نحن -رئيس وأعضاء الدائرة الحقوقية السادسة في محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة -الاطلاع

على هذا الحكم الصادر من فضيلة الشيخ (...) القاضي بالمحكمة العامة بمحافظة جدة،
والمسجل بعدد ٣٥١١٧٩٦٤ وتاريخ ١٧/١/١٤٣٥ هـ، والمتضمن دعوى (...) ضد
(...) المحكوم فيه بما دون باطنه. وبدراسة الحكم وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية
تقرر بالأكثرية الموافقة على الحكم. والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله
وصحبه، وسلم.

الرقم التسلسلي: ٢٢٦

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمكة المكرمة

رقم القضية: ٣٤٣٠٧٠٨٩ تاريخها: ١٤٣٤

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة

رقم القرار: ٣٥٣٨٦٦٣٨ تاريخه: ١٤٣٥/٠٩/١٧

البيانات

إجارة - عقار - تغرير بالمدعي - طلب إبطال العقد - عدم البينة - رفض يمين المدعى عليه - طلب إنفاذ صلح - عدم ثبوت انعقاده - رد الدعوى.

السند الشرعي أو النظامي

الأصل صحة العقود.

ملخص الدعوى

أقام وكيل المدعي دعواه ضد المدعى عليه، طالبا إبطال عقد إجارة أبرمه موكله مع المدعى عليه؛ لأنه قام بخداعه مستغلا جهله بالقراءة والكتابة، وبعرض ذلك على المدعى عليه أقر بتعاقد مع المدعي، وأنكر خداعه والتغريب به، وبطلب البينة من المدعي قرر أنه لا بينة له على دعواه، ورفض يمين المدعى عليه على نفيها، ثم ادعى وجود صلح بين الطرفين على فسخ العقد، وطلب إلزام خصمه به، وقد أحضر شاهدين، فشهدا بتفاوض الطرفين على الصلح، ولم يشهدا على انعقاده، ونظرا لأن المدعي لم يقدم بينة على دعواه، ورفض يمين المدعى عليه، ولأن الأصل في العقود الاعتبار، ولأن شهادة الشاهدين لم تثبت انعقاد الصلح؛ لذا فقد حكم القاضي برد الدعوى، فاعترض المدعي، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بمكة المكرمة، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٤٣٠٧٠٨٩ وتاريخ ١٤٣٤/٠٧/٠٣ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤١٥٦٩٨٤٠ وتاريخ ١٤٣٤/٠٦/٢٨ هـ حضر (...) سعودي بالسجل المدني ذي الرقم (...) بصفته وكيلًا عن والده (...) سعودي الجنسية بالسجل المدني ذي الرقم (...) بالوكالة ذات الرقم ٣٤٨٤١٥٧١ في ١/٧/١٤٣٤ هـ، والصادرة من كاتب عدل غرب مكة، والتي تخوله المرافعة والمدافعة والإقرار وطلب اليمين وقبول الأحكام ونفيها وحضور الجلسات وتسلم صكوك الأحكام إلى آخره، كما حضر (...) سعودي الجنسية بالسجل المدني ذي الرقم (...).

وادعى الأول قائلًا: (إن هذا الحاضر كان مستأجرًا من موكلي محلًا تجاريًا لنشاط التعقيب، ثم إنه حرر عقداً مع موكلي لمدة خمس سنوات ابتداءً من ١/٥/١٤٣٤ هـ مستغلاً جهل موكلي بالقراءة والكتابة، وبعد أن تبين لموكلي خداع المدعى عليه رفض ذلك؛ لذا أطلب إبطال ذلك العقد، وإلزام المدعى عليه بإخلاء المحل وتسليمه لموكلي خالياً من الشواغل بعد تصفية الكهرباء، وأسأله الجواب. هذه دعواي).

وبعرضها على المدعى عليه قال: (ما ذكره المدعي وكالة من أنني كنت مستأجرًا من موكله المحل المذكور وحررت معه عقداً لمدة خمس سنوات صحيح، وما ذكره أنني استغللت جهله بالقراءة والكتابة غير صحيح، بل قد ذكرت له ذلك قبل أن يبصم على العقد، ووافقني، وقال: ما شفنا منك إلا كل خير. ثم بصم عليه، فما طلبه من إبطال العقد لا أوافق عليه، ولست مستعداً بإخلاء المحل). هكذا أجاب.

وبعرضه على المدعي وكالة قال: (بل الصحيح ما ذكرت أولاً، وليس لدي بينة على خداع المدعى عليه لموكلي). هكذا قال، ثم أبرز المدعى عليه العقد ذا الرقم ٢٢٨ بدون تاريخ على مطبوعات (...) للخدمات العقارية، ومفاده استئجار المدعى عليه من المدعي محلًا تجاريًا بأجرة سنوية، قدرها عشرة آلاف ريال، ومدة الإيجار خمس سنوات تبدأ من ١/٥/١٤٣٤ هـ إلى ٣٠/٤/١٤٣٩ هـ، ومذيل ببصمة إبهام المدعي وتوقيع المدعى عليه

وختم المكتب. انتهى.

فسألت المدعي وكالة عن هذا العقد، فقال: (نعم، إنه ببصمة والدي، لكن كما ذكرت غرر بوالدي ودلس عليه؛ لكونه لا يقرأ ولا يكتب)، فسألته: هل يرغب في يمين المدعى عليه على نفي هذا التغيرير والتدليس؟ فقال: (لا أرغب في يمينه، وقد اصطلحنا على أن أسلمه خمسين ألفاً، ويخرج من المحل، إلا أنه لم يفعل، فأطلب إلزامه بهذا الصلح).
وبعرضه على المدعى عليه قال: (جرى بيننا تفاوض على ذلك، ولكن اختلفنا على صيغة التنازل عن الدعوى الجزائية، ولم يتم الصلح). وبعرضه على المدعى قال: (بل الصحيح أنه تم الصلح، ولدي البينة على ذلك، وهم (...) و (...))، وأنا مستعد بإحضارهم).
وفي جلسة أخرى حضر الطرفان، وأحضر المدعى للشهادة وأدائها (...) سعودي الجنسية بالسجل المدني ذي الرقم (...))، وشهد بقوله: (إنني أشهد أنني توسطت في الصلح بين المدعي والمدعى عليه إثر ما سمعت من الخلاف القائم بينهما، فأتيت إلى (...))، وطلبت، فقال: أنا لا أوافق إلا على أن يسلمني مائة ألف ريال، وأخلي المحل، وأتنازل عن دعواي التي بالجزئية. فقلنا له: مائة ألف كثير. ثم وافق على خمسين ألفاً، ثم ذهبنا إلى (...))، فاستصعب الخمسين، ثم وافق عليها، وأخذناها منه، ثم ذهبنا إلى (...))، فقال: تم الصلح. واشترطنا عليه أن يشمل الصلح التنازل عن الدعوى في المحكمة الجزئية، وقال: أنا لا أتنازل عن تلك الدعوى بمقابل، وإنما أتنازل عنها لوجه الله، ثم ذهبنا إلى القاضي بالمحكمة الجزئية، وسألناه، فقال: إذا تنازل (...) فإنه تنهى الدعوى، فرجعنا إلى (...))، فقال: أنا لا أوافق على خمسين ألفاً، وأطلب خمسمائة ألف. قلنا له: ما دام الحال هكذا فواصلوا دعواكم بالوجه الشرعي). هكذا شهد.

كما أحضر (...) سعودي الجنسية بالسجل المدني ذي الرقم (...))، وشهد بقوله: (إنني أشهد أنني حضرت (...) بينه وبين (...))، وذلك لما بينهم من خلاف، فطلب (...) للصلح مائة ألف ريال، وطلبنا منه أنا و (...) أن يقبل بخمسين ألفاً، فقبل بذلك، ثم ذهبنا إلى (...))، فاستكثرها، واشترط أن يكون هذا الصلح شاملاً للقضية المنظورة في المحكمة الجزئية وموضوع إيجار المكتب، فرجعنا إلى (...))، فقال لنا: تم الصلح، وكان (...) قد

سلمنا خمسين ألفاً لإتمام الصلح، ولم نسلمها (...) حتى نتأكد أن الصلح ينهي موضوع الدعوى التي بالجزئية إنهاء تاماً، فذهبنا إلى قاضي المحكمة الجزئية، وقال لنا: إذا تنازل (...) تسقط دعواه، وليس له أن يطالب (...) بشيء. فرجعنا إلى (...) لنسلمه إلا أنه لم يرد علينا، ولم يتجاوب معنا). هكذا شهد.

ثم أحضر المدعى عليه (...) سعودي الجنسية بالسجل المدني ذي الرقم (...), وشهد بقوله: (إنني اجتمعت مع هذين الحاضرين يعني الشاهدين (...)) حينما طلبا الصلح منه، فوافقهما (...). على أن يسلم له خمسين ألفاً، إلا أنه قال: لا بد أن يكون الصلح مشروطاً بأن (...) لا يتعرض لي ولا لأولادي. فقال الشاهدان: لا بد أن يتنازل عن الدعوى، وإلا فكيف نسلم له خمسين ألفاً، ثم يسجن ولدنا ويجلد؟ فقلت لهم: لا بد أن تذهبوا إلى قاضي الجزئية، وتسالوه: هل يمكن التنازل المشروط أو لا يمكن؟ ووافقني الشاهدان على ذلك، ثم ذهبوا، وانفض المجلس، ولا أدري ما حصل بعدها). هكذا شهد.

وبعرض شهادة الشهود على المدعى عليه قال: (أما الشاهد الأول فشهادته صحيحة، إلا أنها ناقصة؛ حيث لم يذكر أنني اشترطت في التنازل عدم التعرض، وأما شهادة الشاهد الثاني فهي صحيحة)، ثم سألت الطرفين: هل لديهما ما يضيفانه؟ فقالا: (ليس لدينا ما نضيفه)، ثم عرضت على الطرفين إتمام الصلح الذي بدأوا به، فرفض المدعى عليه، ووافق عليه المدعي، وللتأمل والنظر جرى رفع الجلسة.

وفي جلسة أخرى حضر الطرفان، وبعد النظر في الدعوى والإجابة، ونظراً لكون المدعي لم يقيم بينة على المدعى عليه أنه غرر بموكله واستغل جهله بالقراءة والكتابة، ولأن الأصل في العقود الاعتبار حتى يثبت خلاف ذلك، ونظراً لكون المدعي رغب عن تحليف المدعى عليه، ولكون المدعي دفع بوقوع الصلح مع المدعى عليه، وطلب إلزامه بموجبه، ودفع المدعي عليه بعدم إبرام هذا وعقده، وأحضر المدعي بينة لذلك، وشهدت هذه البينة بالتفاوض والتوجه للاتفاق، غير أنه لم يتم هذا الصلح، ولم يعقد، وذلك بعد أن راجع الشهود قاضي المحكمة الجزئية واستفسروا منه لم يعودوا ويتفقوا مع المدعى عليه، وعليه فهذا الصلح لم يتم، ولم يعقد، فلا يلزم المدعى عليه، ولأن الأصل أن الصلح والاتفاق لا يلزم إذا لم يتراض

عليه الطرفان كسائر العقود؛ لذلك كله فقد رددت دعوى المدعي بطلب فسخ العقد المشار إليه والإلزام بالصلح المذكور، وبه حكمت، وللمدعي طلب يمين المدعى عليه على نفي دعواه.

وبعرضه على المدعي قرر عدم القناعة، وجرى إفهامه بالمراجعة يوم الخميس ١٤٣٥/٧/٢هـ لتسلم نسخة من الحكم لتقديم اللائحة الاعتراضية في مدة أقصاها ثلاثون يوما من هذا التاريخ، فإن مضت ولم يقدم لائحته فإن حقه في الاعتراض يسقط، ويكتسب الحكم القطعية. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر في ١٤٣٥/٠٦/٢٢هـ.

الستئناف

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فقد جرى منا نحن -قضاة الاستئناف بالدائرة الحقوقية الأولى بمحكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة -الاطلاع على المعاملة الواردة بكتاب فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة ذات الرقم ٣٤١٥٦٩٨٤٠ والتاريخ ١٤٣٥/٩/٦هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ (...). القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة، والمسجل بعدد ٣٥٣٠٥١١٩ وتاريخ ١٤٣٥/٧/٦هـ، والمتضمن دعوى (...) وكالة ضد (...).، والمحكوم فيه بما دون باطنه. وبدراسة الحكم وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقرر بالأكثرية الموافقة على الحكم. والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم.

الرقم التسلسلي: ٢٢٧

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بجازان

رقم القضية: ٣٣٦٧٨٧٦١ تاريخها: ١٤٣٣

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة عسير

رقم القرار: ٣٥١٨٩١٥٤ تاريخه: ١٤٣٥ / ٠٣ / ٢٧

المفاتيح

إجارة - عقار - عيب في المأجور - فسخ العقد بالتراضي - تغير بالمستأجر - عدم تأثير العيب - طلب إمضاء العقد - إنكار التغير - بيئة غير موصلة - استقصاء المؤجر عن العيب - ثبوت رضاه بالفسخ - صرف النظر.

السند الشرعي أو النظامي

إقرار المدعي بفسخ العقد.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه، طالبا إمضاء عقد إجارة عقار قام بإبرامه معه، مدته ثلاث عشرة سنة؛ وذلك لأن المدعى عليه نصحه بفسخ العقد لوجود عيب في العقار، وبعد الفسخ اتضح له أن العيب غير مؤثر، وأن المدعى عليه أجر العقار على مستأجر آخر بأجرة تزيد على الأجرة السابقة، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أقر بعقد الإجارة وبفسخه، ودفع بأنه لم يطلب من المدعي فسخ العقد، وأن المدعي تقصى عن العيب بنفسه، ثم طلب الفسخ، وبطلب البيئة من المدعي أحضر شاهدا، وبعد سماع شهادته قرر القاضي أنها غير موصلة، ونظراً لأن المدعي فسخ عقد إجارة العقار بعد استقصائه للعيب الموجود فيه بواسطة أهل الخبرة، ولأن شهادة الشاهد الذي أحضره غير موصلة في إثبات دعواه بتحايل المدعى عليه؛ لذا فقد حكم القاضي بصرف النظر عن الدعوى، وأخلى سبيل المدعى عليه منها، فاعترض المدعي، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بجازان، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بجازان برقم ٣٣٦٧٨٧٦١ وتاريخ ٢٧/١١/١٤٣٣ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣٢١٢٧٤٥٧ وتاريخ ٢٧/١١/١٤٣٣ هـ، وفي يوم الأربعاء الموافق ٢٥/٠٣/١٤٣٤ هـ افتتحت الجلسة الساعة ١٠:٠٠، وفيها حضر المدعي أصالة (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، وحضر لحضوره المدعى عليه أصالة (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، كما حضر لحضورهما المدعى عليه (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بموجب الوكالة ذات الرقم (...) بتاريخ ١٧/٠٣/١٤٣٤ هـ، والمخول له فيها حق المدافعة والمرافعة والصلح والإقرار والإنكار والاعتراض على الأحكام وقبولها وله حق التسلم والتسليم.

وبسؤال المدعي عن دعواه ادعى قائلاً: (لقد استأجرت من المدعى عليه أصالة كامل العمارة المملوكة له بالصك ذي الرقم (...) الصادر من كتابة العدل الأولى بجازان بتاريخ ١٣/٠٧/١٤٠٤ هـ لمدة اثنتي عشرة سنة، وقد تم توقيع عقد الإجارة بيننا بتاريخ ٠٦/٠٤/١٤٣٣ هـ بأجرة سنوية بقيمة عشرة آلاف ريال سعودي، وقد تم توثيق هذا العقد لدى مكتب المحامي (...). بحضور شاهدين، وقد سلمت المدعى عليه أجرة ثلاث سنوات ونصف، وقيمتها خمسة وثلاثون ألف ريال، وبعد توقيع العقد بدأت في إجراءات تعديل المباني وترميمها، فذكر لي المدعى عليه وزوجته أن العقار غير صالح للسكن، وأنه قد اتفق مع شركة لإزالة المباني لكون المبنى يحوى ميلاناً وعيوب إنشائية، وذلك من باب التحايل، ثم نصحتني بفسخ العقد، فقامت بفسخ العقد باختيارى، وتسلمت من المدعى عليه مبلغ أربعة وعشرين ألف ريال، وذكر لي أن الباقي سيسلمه لي بتاريخ ١١/٠٨/١٤٣٣ هـ، وبعد فسخي للعقد تبين لي أن المدعى قد قام بتأجير ذات العقار على طرف ثالث بقيمة أعلى. وأطلب إخلاء العقار من المستأجر الجديد وإمضاء عقد الإجارة بيني وبين المدعى عليه بنفس الشروط السابقة، وأنا مستعد بسداد الأجرة كما هو منصوص عليه في العقد). هكذا

ادعى.

وبعرض الدعوى على المدعى عليه أجاب قائلاً: (ما ذكره المدعي في دعواه من وجود العقد بيني وبينه صحيح كله، وصحيح أنني تسلمت منه مبلغ خمسة وثلاثين ألف ريال، وأما ما ذكره من أنني طلبت منه فسخ العقد لوجود عيب بالمنزل فغير صحيح، والصحيح أن المدعى أحضر لي تقارير فنية من مهندسين تفيد أن العمارة بها ميول وعيوب، وأنه لا يرغب في إتمام الإجارة، ويطلب فسخ العقد، فأجبت له لطلبه وقمت بفسخ العقد، وسلمته مبلغ أربعة وعشرين ألف ريال، وبقي له في ذمتي مبلغ أحد عشر ألف ريال، ثم قمت بعد فسخ العقد بتأجير العمارة على مستثمر آخر بقيمة خمسة عشر ألف ريال). هكذا أجاب.

وبعرض ذلك على المدعي أجاب قائلاً: (لقد قمت بإحضار مهندس لغرض إعطائي تقريراً عن العمارة من حيث سلامة الإنشاء، وورد في التقرير أن العمارة فيها ميلان بسيط، فطلبت من المدعي عليه مراجعة البلدية لغرض معرفة رأي البلدية، وهل صدر لها أمر إزالة أم لا؟ ولم أطلب منهم فسخ العقد نهائياً). هكذا أجاب.

كما جرى الاطلاع على عقد الإجارة بين الطرفين، وجرى الاطلاع على التقارير الفنية التي أبرزها المدعي، فجرى طلب البينة من المدعى عليه الذي ادعى أن المدعى هو من طلب فسخ عقد الإجارة عند وجود الميول في العمارة، فقال: (ليس لدي بينة سوى إقراره بأنه تسلم الجزء المسترجع من الأجرة بقيمة أربعة وعشرين ألف ريال).

فجرى طلب البينة من المدعي على أن المدعى عليه قد ذكر أن العمارة غير صالحة للسكن، وأنه تحايل عليه حين ذكر له أنه قد اتفق مع شركة لإزالة العقار، فطلب المدعي مهلة لإحضارها، فقررت رفع الجلسة لذلك، كما قررت إدخال المستأجر الجديد طرفاً في الدعوى وتبليغه بموعد الجلسة القادمة.

وفي جلسة أخرى حضر المدعي (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، وحضر لحضوره المدعى عليه أصالة (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) والمدعى عليه وكالة (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...). وبسؤال المدعي عن بينته أجاب: (لقد أحضرت معي شاهداً. أطلب سماع

شهادته). وفي هذه الجلسة حضر (...) (...) الجنسية بموجب الإقامة ذات الرقم (...). وبسؤاله عن شهادته شهد قائلاً: (لقد حضرت في أحد الأيام، وسمعت امرأة المدعى عليه تقول: العمارة لا تصلح للسكن، وسنحضر دكاكة لتقوم بإزالتها، ولا نريد إتمام عقد الإيجار). هكذا شهد.

وبعرض الشهادة على المدعى عليه وكالة أجاب قائلاً: (إنني أطعن في الشاهد لكونه ملازماً للمدعي أثناء استشاره للعمارة، وهو يعمل معه). هكذا أجاب، فجرى سؤال المدعي: (هل لديك مزيد بينة؟)، فقال: (ليس لدي مزيد بينة سوى ما أحضرت). كما أبرز المدعى عليه أصل عقد الإيجار مع المستأجر الجديد بدون رقم وتاريخ ٢٩ / ٥ / ١٤٣٣ هـ، وتحت هذا التاريخ تعديل يحتمل أن يكون ٢ / ٣ / ١٤٣٤ هـ، وبالاطلاع عليه وجد مطابقاً لما ذكر.

وفي هذه الجلسة لم يحضر المستأجر الجديد، ولم يردنا ما يفيد تبليغه، ونظراً لإحضار المدعى عليه أصل عقد الإيجار فلا حاجة لإحضار المستأجر الجديد، وطلبت من المدعى عليه إحضار أساس صك تملك هذا العقار، فوعد بإحضاره في الجلسة القادمة. وفي جلسة أخرى حضر المدعي أصالة والمدعى عليه، وبسؤال المدعى عليه عما طلب منه في الجلسة الماضية، فذكر أنه حصل له ظرف، ولم يتمكن من إحضار ما طلب منه، فقررت رفع الجلسة.

وفي جلسة أخرى حضر المدعي والمدعى عليه وكالة، وبسؤال المدعي عما طلب منه أبرز صك تملك العقار الصادر من كتابة العدل الأولى بجازان ذا الرقم ٩ والتاريخ ٩ / ١ / ١٤٠٦ هـ، والمسجل باسم المدعى عليه أصالة، فقررت رفع الجلسة للتأمل ودراسة أوراق المعاملة.

وفي جلسة أخرى حضر المدعي والمدعى عليه، وبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، وبما أن المدعي قد أقر على نفسه في دعواه بأنه قد قام بفسخ عقد الإيجار، وأنه قد تسلم ما رده عليه المؤجر من بعض الأجرة المقررة والمتفق عليها في العقد، ولكونه قد قام بفسخ العقد بعد استقصائه للعيب الموجود في العين المؤجرة ومعرفة به عند الخبراء الذين أقامهم بنفسه،

ولكون الشهادة غير موصلة في إثبات هذه الدعوى، ولكون تاريخ عقد المستأجر الجديد قد كُشِطَ وُعدِلَ فيه تاريخ انعقاده؛ مما يسقط حجتيه، ولعدم وجود أثره على هذه الدعوى لانفساخ عقد الإجارة السابق بأمر خارج عن العقد اللاحق، ولجميع ما تقدم فقد حكمت بصرف النظر عن هذه الدعوى، وأخلت سبيل المدعى عليه منها.

وبعرض الحكم على الطرفين قنع به المدعى عليه، واعترض عليه المدعي، وجرى إفهامه بأن له مدة ثلاثين يوماً من تاريخ تسلمه صورة الحكم لتقديم اعتراضها، وإذا لم يتقدم بالاعتراض خلال هذه المدة سقط حقه في الاعتراض، وكان ختام هذه الجلسة عند الساعة ١١:٠٠، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر في ١٥/٠٨/١٤٣٤ هـ.

الاسْتِثْنَاءُ

الحمد لله وحده وبعد، فقد اطلعنا نحن -قضاة الدائرة الحقوقية الثالثة بمحكمة الاستئناف بمنطقة عسير- على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بجازان برقم ٣٣٢١٢٧٤٥٧ وتاريخ ٣٠/١/١٤٣٥ هـ الخاصة بدعوى (...) ضد (...) بشأن عقار المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ (...) برقم (...) وتاريخ ١٦/٨/١٤٣٤ هـ، المتضمن حكم فضيلته بما هو مدون ومفصل فيه. وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة لم يظهر ما يوجب الاعتراض؛ لذا قررنا الموافقة على الحكم. والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم.

الرقم التسلسلي: ٢٢٨

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالرياض

رقم القضية: ٣٢٤٥٩٠٧٨ تاريخها: ١٤٣٢

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة الرياض

رقم القرار: ٣٥٢٣١٢١٨ تاريخه: ١٤٣٥ / ٠٥ / ٠٣

المُفَاتِحُ

إجارة - محطة محروقات - نقل قدم المؤجر - طلب فسخ العقد - دفع بحق المستأجر في الانتفاع - تأجير من الباطن - رد الدعوى.

السِّتْنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوْ النَّظَامِيُّ

١ - قوله تعالى: ﴿يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾.

٢ - قول النبي صلى الله عليه وسلم: (المسلمون على شروطهم إلا شرطاً أحل حراماً أو حرم حلالاً).

مُلَخَّصُ الدَّعْوَى

أقام المدعي دعواه بصفته مالك محطة محروقات ضد الشركة المدعى عليها، طالبا الحكم بفسخ عقد إيجار المحطة المبرم بينهما، وذلك لأن المدعى عليها قامت بنقل قدمها من المحطة وتسليمها لشركة أخرى دون إذن المدعي، وبعرض الدعوى على وكيل المدعى عليها أقر بعقد الإيجار، وأنكر نقل قدم موكلته من المحطة، ودفع بأنها أجرتها على شركة أخرى استناداً إلى العقد الذي يخولها حق استغلال المحطة بالطرق التي تناسبها، ونظراً لأن العقد المبرم بين الطرفين يخول الشركة المدعى عليها بتأجير المحطة دون الرجوع إلى المؤجر، ولأنه عقد لازم للطرفين؛ لذا فقد رد القاضي الدعوى، فاعترض المدعي، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بالرياض، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالرياض برقم ٣٢٤٥٩٠٧٨ وتاريخ ١٩/١٠/١٤٣٢هـ وفي يوم الاثنين الموافق ٢٢/٠٢/١٤٣٣هـ افتتحت الجلسة الساعة ٢٩ : ١١، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، وادعى على الحاضر معه (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بصفته وكيلًا عن شركة (...) السعودية بموجب صك الوكالة الصادر من كتابة عدل الدمام الثانية برقم ٤٧٧٩٠٧ في تاريخ ٢٧/١١/١٤٢٤هـ، والمجعول له فيها حق المطالبة والمداعة والمخاصمة وسماع الدعاوى والرد عليها وإقامة البينة والدفع وقبول الحكم والاعتراض عليه، وذلك في أي قضية تقام منا أو ضدنا، والتوقيع على كل ما يتطلب حضورنا قائلًا في دعواه: (أدعي على شركة (...) السعودية أنهم قاموا بتسليم محطتي المسماة (...) بالمدينة المنورة لشركة (...))؛ وحيث إنهم خالفوا العقد أطلب فسخ العقد المبرم بيني وبين شركة (...) وتقدير الضرر الذي لحقني من تاريخ تسليمهم المحطة لشركة (...) للخدمات البترولية، والعقد لا يحق لهم تأجير المحطة من الباطن والحاصل بين الشركتين نقل قدم. هذه دعواي).

وبعرضها على المدعى عليه وكالة قال: (أطلب رفع الجلسة للإجابة على دعوى المدعي)، وعليه رفعت الجلسة.

وفي يوم الثلاثاء الموافق ١٠/١٠/١٤٣٣هـ حضر المدعي أصالة (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، وحضر لحضوره المدعى عليه وكالة (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بصفته وكيلًا عن (...) بصفته مدير شركة (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بشرق الرياض برقم ١٥١٦٤١ في ٢٩/٣/١٤٣١هـ، المجعول له فيها حق إقامة الدعاوى وسماعها وشطبها والمرافعة والمدافعة والمخاصمة وسماع الأيمان والشهود وتقديم البيئات والطعن وطلب التمييز والاعتراض والاستئناف والصلح والتوقيع.

وبسؤاله عن إجابته قال: (إن الوكيل الأول لم يتمكن من الإجابة، وأطلب رفع الجلسة للإجابة على دعوى المدعي)، وجرى إفهامه أنه في الجلسة القادمة إذا لم يحضر الإجابة سيعد ناكلاً عن الجواب، وعليه رفعت الجلسة.

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي بالمحكمة العامة بالرياض المعين خلفاً لفضيلة الشيخ (...)، وفي يوم الثلاثاء الموافق ٢٠/٦/١٤٣٤هـ فتحت الجلسة، وفيها حضر المدعي أصالة (...) والمدعى عليه وكالة (...)، وجرى عرض ما سبق ضبطه عليهما، فصادقا عليه.

ثم جرى سؤال المدعي لتحرير دعواه عن العقد المبرم بينه والشركة المدعى عليها وسبب طلبه ومقدار التعويض المطلوب في دعواه، فأجاب قائلاً: (إن الشركة المدعى عليها استأجرت مني المحطة المملوكة لي بموجب الصك الصادر من كتابة العدل الأولى بالمدينة المنورة ذي الرقم (٣٩/٤/٤) في ٢١/٤/١٤١٥هـ والواقعة في حي (...). بالمدينة بأجرة سنوية، قدرها مائتان وسبعون ألف ريال اعتباراً من ١/٥/١٤٢٧هـ الموافق ٢٩/٥/٢٠٠٦م لمدة عشر سنوات ميلادية بموجب المحرر على مطبوعات المدعى عليها بتاريخ ١/٥/١٤٢٧هـ، ثم إن المدعى عليها قامت بتسليم المحطة إلى شركة (...). بتاريخ ١/٩/٢٠١٠م بغير إذن ولا موافقتي. أطلب إلزام المدعى عليها بتسليم المحطة لي وفسخ عقد التأجير وإلزامهم بتعويضي عن الضرر الذي لحق بي بمبلغ، قدره مائة وخمسون ألف ريال. هذه دعواي؛ علماً بأني تقدمت بدعوى سابقة ضد شركة (...) في المحكمة العامة بالمدينة، وحكم القاضي برد دعواي، وإفهامي بالرجوع على الشركة (...). فتقدمت بهذه الدعوى في مقر إقامة المدعى عليها). انتهى.

وبعرض الدعوى على المدعى عليه وسؤاله عنها أجاب قائلاً: (ما ذكره المدعي من استئجار محطته الموصوفة في دعواه بالعقد والأجرة الموضحة في دعواه بالعقد والأجرة الموضحة في دعواه - هذا صحيح، وأما ما ذكره بخصوص بداية مدة العقد وبخصوص تسليم المحطة لشركة (...) فغير صحيح، ولا نوافق على فسخ العقد وتسليم المحطة له ولا تعويضه بالمبلغ المذكور، وذلك أن الصحيح في تاريخ بداية العقد هو بتاريخ ١٠/٧/٢٠٠٦م بموجب

محضر موقع بين الطرفين مبني على البند الثالث من بنود عقد التأجير، وبخصوص تسليم المحطة لشركة (...) فإن موكلتي قامت بتأجير المحطة كاملة على شركة (...). وذلك بناء على البند السابع من العقد الذي يخول موكلتي كامل الحق في استغلال المحطة بالطرق التي تناسبها، وقد التزم المدعي بالامتناع عن القيام بأي عمل يؤدي إلى عدم استعمال أو انتفاع الطرف الثاني بكامل حقوقه التي في عقد التأجير). هكذا أجاب.

وبعرض ذلك على المدعي قال: (أما تاريخ بداية العقد فهي كما ذكرت، ولكن لا مانع لدي من اعتبارها من التاريخ الذي ذكره المدعى عليه وكالة؛ إذ الفرق شهر وعشرة أيام، وأما بخصوص تسليم المحطة لشركة (...) فالصحيح أنهم سلموا المحطة لشركة (...) بنقل قدم، وليس بالتأجير، وليس لهم حق في نقل قدم، وكذلك لو ثبت أنهم قاموا بتأجير المحطة كاملة فليس لهم حق بذلك؛ لأن العقد الذي بيننا لا يخولهم تأجير كامل المحطة، وإنما يخولهم تأجير أجزاء منها؛ لأن تأجير كامل المحطة يعتبر تأجيراً بالباطن). وهكذا قرر.

وبعرض ذلك على المدعى عليه قال: (العقد صريح وواضح، وتضمن في البند السابع ما نصه: (البند السابع الطرف الثاني له كامل الحق في استغلال المحطة بالطريق التي تناسبه بما في ذلك تأجير أي جزء أو قسم من المحطة (العين المؤجرة) على حسب ما يراه مناسباً بما في ذلك تأجير أجهزة الصراف الآلي ومواقع القهوة، ولا يحق للطرف الأول التدخل في إدارة المحطة أو تشغيلها أو صيانتها خلال سريان العقد. وقد التزم الطرف الأول بالامتناع عن القيام بأي عمل يؤدي إلى عدم استعمال أو انتفاع الطرف الثاني بكل حقوقه في هذا العقد). انتهى. وهذا البند واضح وعام، ولم يمنع موكلتي من تأجير كامل المحطة على طرف ثالث، وأما ما ذكره المدعي من أن تسليم المحطة لشركة (...) كان بنقل قدم فهذا غير صحيح، بل بموجب عقد تأجير محرر بين الطرفين، وأطلب إمهالي لإحضار نسخة منه). هكذا قرر؛ لذا رفعت الجلسة.

وفي يوم الخميس الموافق ١٣ / ١١ / ١٤٣٤ هـ افتتحت الجلسة الساعة ٠٩:٣٠، وفيها حضر المدعي أصالة (...). وحضر لحضوره المدعى عليه وكالة (...) المثبت هويته ووكالته سابقاً، وقدم المدعى عليه وكالة صورة من عقد التأجير المبرم بين الشركة المدعى عليها

وشركة (...). بخصوص المحطة محل الدعوى، وهو محرر على ثلاث صفحات من مطبوعات شركة (...). للخدمات البترولية والنقلية، والطرف الأول فيه هي شركة (...). السعودية، والطرف الثاني هي شركة (...).، ونص الحاجة منه ما يلي: (تمهيد: حيث إن الطرف الأول مستأجر محطة المحروقات الواقعة حي (...). بالمدينة المنورة بكامل ملحقاتها من مالكةها السيد (...).، ويحق له تأجير المحطة بكامل مرفقاتها للغير من الباطن على حسب ما تضمنه العقد المبرم بينهم وبين المالك، وحيث إن الطرف الثاني من المتخصصين في استئجار وإدارة محطات المحروقات بالمملكة العربية السعودية والتمهيد الموضح أعلاه جزء لا يتجزأ من العقد؛ لذا فقد اتفق الطرفان وهما بكامل الأوصاف المعتمدة شرعاً على ما يلي:

١- اتفق الطرفان أن يستأجر الطرف الثاني من الطرف الأول محطة المحروقات الموضحة في التمهيد أعلاه بكامل مرافقها، ويحق للطرف الثاني (شركة (...)) تأجير المحطة بكامل مرافقها أو جزء منها للغير، كما يحق له وضع اللوحات الخاصة به في المكان المناسب الذي يحدده.

٢- مدة العقد هي المدة من ٢٠١٠/٠٩/٠١ حتى ٢٠١٦/٠٧/٠٩، وكامل هذه المدة ملزمة للطرف الأول، ويحق للطرف الثاني فسخ العقد بعد انتهاء أي سنة إيجارية وفقاً للآلية المذكورة في عقد المحطة.

٣- القيمة الإيجارية السنوية للمحطة وملحقاتها هي (٢٧٠٠٠٠٠) ريال فقط مائتان وسبعون ألف ريال، وتدفع على قسطين متساويين، كل سنة ستة أشهر لكل سنوات العقد اعتباراً من تاريخ الاستحقاق.

٤- يلتزم الطرف الثاني بتسديد القيمة الإيجارية السنوية للمحطة وملحقاتها موضوع هذا العقد لمالك المحطة السيد (...). مباشرة في تاريخ الاستحقاق وبالطريقة المتضمنة في العقد المبرم بين شركة (...). ومالك المحطة، كما أن هذه المحطة قد تم استئجارها بناءً على بيانات المبيعات النقدية اليومية وإيجار المحطة وإيجارات المرافق التي قدمتها شركة (...). والموضحة في التسوية المرفقة، وفي حال اختلاف البيانات عن الواقع يلتزم الطرف الأول بتعويض الطرف الثاني عن الفرق، كما يلتزم الطرف الأول

بتزويد الطرف الثاني بكافة المستندات المتعلقة بالمحطة ومرافقها مثل: فسح البناء، وصك الملكية، ورخص البلدية والدفاع المدني، وصورة من بطاقة مالك المحطة، وعنوانه البريدي والهاتفي، وعقود مرافق المحطة، وأية مستندات أخرى تطلبها الجهات المختصة). انتهى.

وبعرض ذلك على المدعي أجاب قائلاً: (إن الفقرة الأولى من التمهيد في العقد المبرم بين شركة (...) السعودية وشركة (...) تضمنت أن للطرف الثاني وهي شركة (...) حق تأجير المحطة بكامل مرافقها أو جزء منها للغير، وهذا يبين أن شركة (...) قد نقلت قدمها من المحطة، وأحلت محلها شركة (...)). انتهى. هكذا قرر.

وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة أجاب قائلاً: (إن عقود استئجار الشركة موكلتي تتضمن مثل هذا الشرط، ولا يعني ذلك تنازلها عن العين المستأجرة ونقل قدمها منها، ولذلك فهذا الشرط موجود أيضاً في العقد الذي بين المدعي والشركة موكلتي ابتداءً، ولا يعني نقل القدم). هكذا قرر.

وأضاف المدعي قائلاً: (إن من شروط العقد المبرم بين شركة (...) وشركة (...) ما نصه: (١٣ - اتفق الطرفان بأنه يحق للطرف الثاني (شركة (...)) التفاوض مع مالك المحطة أو المؤجر لشركة (...) لإبرام عقد بينها مباشرة دون الرجوع للطرف الأول شركة (...)). انتهى، وهذا الشرط يفيد نقل القدم وتخلي شركة (...) عن المحطة) هكذا قرر.

وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة أجاب قائلاً: (إن الفقرة الثانية من العقد المبرم بين شركة (...) وشركة (...) تضمنت بأن كامل مدة الإيجار ملزمة للطرف الأول، وهي الشركة موكلتي، ويحق للطرف الثاني فسخ العقد بعد انتهاء أي سنة إيجارية وفقاً للآلية المذكورة في عقد المحطة الأساس، وهذا يعني أن العقد واضح وصريح في تحديد نوع العلاقة بينهما، وأنها علاقة تأجيرية، وليست نقل قدم). هكذا قرر.

واكتفى كل طرف بما قدمه، وطلبا الحكم في القضية، فجرى عرض الصلح على الطرفين وترغيبهما فيه، فلم يصطلحا؛ لذا قررت قفل باب المرافعة، ورفعت الجلسة للتأمل وإصدار الحكم.

وفي يوم الأحد الموافق ١٨/٠٣/١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة ١١:٠٠، وفيها حضر المدعي أصالة ووكيل المدعى عليها، فبناءً على ما سلف من الدعوى والإجابة وما قرره الطرفان، وبعد التأمل فيما تم ضبطه ودراسة القضية والعقد المبرم بين المدعي والشركة المدعى عليها والاطلاع على العقد المبرم بين الشركة المدعى عليها والمستأجر الثاني، وبما أن المدعي يطلب فسخ عقد الإيجار المبرم بينه والشركة المدعى عليها لمخالفتها العقد، وبما أن الشركة المدعى عليها دفعت بأنها لم تخالف العقد، وإنما أجرت المحطة محل العقد على شركة أخرى؛ لأن لها الحق بموجب البند السابع من بنود العقد مع المدعي، وقد أقر المدعي بالعقد، وهو عقد لازم، وشروطه لازمة؛ لأن الله تعالى قال: ﴿يَتَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾، ولأن النبي صلى الله عليه وسلم قال: "المسلمون على شروطهم إلا شرطاً أحل حراماً أو حرم حلالاً"؛ لذلك كله فقد رددت دعوى المدعي لعدم استحقاقه، وأطلقت سبيل المدعى عليها منها، وبذلك حكمت.

وبعرض الحكم على وكيل المدعى عليها قرر قناعته به، وأما المدعي فقرر عدم القناعة، وطلب الاستئناف، فأجبت له لذلك، وأفهمته أنه سيتم تسليمه صورة من الصك بعد توقيعه على ضبط هذه الجلسة لتقديم لائحة اعتراضه خلال ثلاثين يوماً، فإن انتهت المدة قبل تقديم لائحة اعتراضه اكتسب الحكم القطعية، وسقط حقه في الاستئناف على حسب التعليمات، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر في ١٨/٠٣/١٤٣٥هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده وبعد، فقد اطلعت الدائرة الحقوقية الرابعة في محكمة الاستئناف بالرياض على المعاملة الواردة لها من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالرياض المكلف بالخطاب ذي الرقم ٣٢١٢٩٩٤٥٦ والتاريخ ١/٤/١٤٣٥هـ، والمقيدة لدينا برقم ٣٥١٠٧٩٥٨٩ وتاريخ ١٣/٤/١٤٣٥، المرفق بها الصك ذو الرقم ٣٥١٨١٢٩١ والتاريخ ١٨/٣/١٤٣٥هـ، الصادر من فضيلة القاضي (...)، المتضمن الحكم في الدعوى المقامة من (...) ضد (...).

وكالة. وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة قررت الدائرة المصادقة على الحكم . وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم.

الرقم التسلسلي: ٢٢٩

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمكة المكرمة

رقم القضية: ٣٥١١٧٧٧٢ تاريخها: ١٤٣٥

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة

رقم القرار: ٣٥٣٧٢٤١٥ تاريخه: ١٤٣٥ / ٠٩ / ٠٢

البيّان

إجارة - عمارة سكنية - شرط استخراج تصريح - عدم الوفاء به - طلب فسخ العقد - رد الأجرة - إنكار الشرط - عجز عن إثباته - يمين النفي - على صفة الجواب - صرف النظر.

السند الشريعي أو النظامي

- ١ - قول النبي صلى الله عليه وسلم: (البينة على المدعي، واليمين على من أنكر).
- ٢ - قول البهوتي في كشف القناع (١٥/١٢٦): ” وتكون يمينه على صفة جوابه لخصمه؛ لأنه لا يلزمه أكثر من ذلك الجواب، فيحلف عليه لا على صفة الدعوى ”.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليهما، طالبا فسخ عقد إجارة عمارة سكنية أبرمه معهما ورد المدفوع من الأجرة لعدم التزامهما بما اشترطه عليهما من استخراج تصريح إسكان للحجاج والمعتمرين في تلك العمارة، وبعرض الدعوى على المدعى عليه الأول أنكر اشتراط المدعي لهذا الشرط في العقد، أما المدعى عليه الثاني فأجاب بأنه مجرد وسيط، وليس طرفا في العقد، ولعدم وجود بينة للمدعي فقد طلب يمين المدعى عليهما على نفي دعواه، فأديا اليمين كما طلب منهما على صفة جوابهما؛ ولذا قد حكم القاضي بصرف النظر عن الدعوى، فاعترض المدعي، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده وبعد، لدي أنا (...) مساعد رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة، وبناء على المعاملة المحالة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٥١١٧٧٧٢ وتاريخ ٢٣/٠٢/١٤٣٥ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٥٥٧٩٣٠١ وتاريخ ٢٣/٠٢/١٤٣٥ هـ افتتحت الجلسة، وفيها حضر المدعي وكالة (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بوكالته عن (...) بصفته وكيلًا بموجب الوكالة ذات الرقم ٣٥١٩٣٢٢٥ بتاريخ ١٢/٠٢/١٤٣٥ هـ، الصادر من كتابة العدل الثانية بمكة المكرمة، والموكل بها من (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بمكة المكرمة برقم (...) في ١٧/٠٤/١٤٣٥ هـ، والتي تحول للوكيل المطالبة وإقامة الدعاوى والمرافعة والمدافعة وسماع الدعاوى والرد عليها والإقرار والإنكار والصلح والتنازل وطلب اليمين ورده والامتناع عنه وقبول الأحكام ونفيها والاعتراض على الأحكام وطلب الاستئناف.

وادعى على الحاضرين معه في مجلس القضاء كل من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) و (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) قائلاً في دعواه: (إن موكلي قد استأجر من هذين الحاضرين العمارة الواقعة في العزيزية مدة سنة، تبدأ من تاريخ ٧/٠٣/١٤٣٤ هـ بأجرة، قدرها مائتان وستون ألف ريال، تدفع على دفعتين: الأولى قدرها مائة وثلاثون ألفاً، تدفع عند توقيع العقد. والثانية قدرها مائة وثلاثون ألفاً، تدفع بعد ستة أشهر من تاريخ العقد، وقد سلم موكلي الدفعة الأولى وشيكا بالدفعة الثانية، وكان موكلي قد اشترط عليها وقت العقد مشافهة استخراج تصريح لإسكان الحجاج والمعتمرين، وقد مضى موسم الحج، ولم يستخرجا التصريح، والمدعى عليهما يطالبان موكلي دفع الدفعة الثانية، فأطلب إثبات فسخ العقد وإعادة الدفعة الأولى لموكلي لإخلال المدعى عليهما بالشرط، وعدم انتفاع موكلي بالعين المؤجرة، وإلزامها أيضاً بإعادة الشيك الذي يمثل الدفعة الثانية. هذه دعواي).

وبعرض الدعوى على المدعى عليهما أجاب الأول قائلاً: (ما ذكره المدعي في دعواه أن موكله استأجر مني العمارة التي في العزيزية مدة سنة بالمبلغ الذي ذكره صحيح، وأما ما

ذكره من اشتراطه على استخراج التصريح فغير صحيح، فلم يشترط على سوى ما هو مدون في العقد، وليس منها استخراج التصريح، وأنا المؤجر، وليس معي شريك، والمدعى عليه الآخر مجرد وسيط بيني وبين المستأجر). هكذا أجاب.

كما أجاب الثاني قائلاً: (ما ذكره المدعي في دعواه عليّ غير صحيح جملة وتفصيلاً، والصحيح أنني كنت وسيطاً بين المدعي والمدعى عليه (...)) في إيجار العقار، وقد طلب استشارتي في كيفية استخراج التصريح، فدلتته على الطريقة، ولا علاقة لي غير ما ذكرت). هكذا أجاب.

فسألت المدعي وكالة عن البينة على الشرط، وعلى أن المدعى عليه الآخر شريك مع الأول، فقال: (ليس لدي بينة، وأطلب اليمين من الأول على عدم الاشتراط، ومن الثاني أنه غير شريك). هكذا قال.

وبعرضه على المدعى عليهما استعد كل منهما باليمين، ثم حلف الأول قائلاً: (أقسم بالله إن المدعي المستأجر لم يشترط عليّ استخراج تصريح إسكان الحجاج في العقد لا كتابة ولا مشافهة). هكذا حلف، كما حلف الثاني قائلاً: (أقسم بالله إنني لست شريكاً مع المدعى عليه (...)) في العمارة، وإنما أنا مجرد وسيط). هكذا حلف.

فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، ولعدم وجود بينة للمدعى على دعواه، وطلبه يمين المدعى عليهما على نفيها، ولأن المدعى عليهما أديا اليمين المطلوبة، ولقول النبي صلى الله عليه وسلم: (البينة على المدعي، واليمين على من أنكر) فقد صرفت النظر عن دعوى المدعي، وبذلك حكمت.

وقرر المدعي وكالة عدم القناعة، وطلب رفعه لمحكمة الاستئناف بلائحة اعتراضية، وأفهمت المدعي وكالة بالحضور يوم الثلاثاء الموافق ٢٥ / ٤ / ١٤٣٥ هـ لتسلم نسخة من صك الحكم ليقدم اعتراضه عليه، وأفهمته أن له ثلاثين يوماً من موعد تسلمه نسخة الحكم ليقدم اعتراضه عليه، وإن لم يفعل يسقط حقه في الاعتراض، ويكتسب الحكم القطعية. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر في ١٨ / ٠٤ / ١٤٣٥ هـ. الحمد لله وحده وبعد، ثم عادت المعاملة من محكمة الاستئناف بخطابهم ذي الرقم

٣٥٥٧٩٣٠١ في ٢١/٦/١٤٣٥ هـ، مرفقا به القرار ذو الرقم ٣٥٢٧٦٧٨٤ في ١٤/٦/١٤٣٥ هـ، الصادر من الدائرة الحقوقية الثالثة بمحكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة، المتضمن (أنه وبدراسة الحكم وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقرر إعادتها لفضيلته ملاحظة أن المدعي وكالة ذكر في لائحته بأنه يطلب أيضا يمين المدعى عليه الثاني بأنه لم يخبر موكله بأنه شريك لا في هذه العمارة ولا في غيرها، وأنه لم يعد المستأجر (...). باستخراج تصريح إسكان للحجاج في العمارة محل الدعوى، ولأن اليمين التي أداها المدعى عليه المذكور فيها نقص، لا يخفى على فضيلتكم أن اليمين هنا على حسب طلب المدعي الخصم فلا بد من إعادتها. وفق الله للجميع للصواب. وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. الدائرة الحقوقية الثالثة قاضي استئناف (...). ختم وتوقيع، قاضي استئناف (...). ختم وتوقيع، رئيس الدائرة (...). ختم وتوقيع. انتهى.

وأجيب أصحاب الفضيلة - وفقني الله وإياهم للصواب - بأن اليمين التي أداها المدعى عليه الثاني كاملة؛ لأنه حلف على صفة جوابه على الدعوى، ولا يلزمه أن يحلف على غير ذلك، قال البهوتي - رحمه الله - في كشف القناع (١٥/١٢٦): (وتكون يمينه على صفة جوابه لخصمه؛ لأنه لا يلزمه أكثر من ذلك الجواب، فيحلف عليه لا على صفة الدعوى). انتهى.

فعلى ذلك لا يقبل طلب المدعي تحليف المدعى عليه على أكثر مما أداه، لا سيما أن ذلك هو ما طلبه في الجلسة لدينا، وأما ما ذكره في لائحته من طلب يمينه على أنه لم يخبره أنه شريك فهو طلب جديد، ولا حق له فيه؛ لأنه لا يترتب على المدعى عليه المذكور شيء لو نكل عن أداء اليمين على ذلك فلا فائدة إذًا؛ لذا لم يظهر لي سوى ما أجرته، وأسأل الله تعالى التوفيق للجميع، وأمرت بإعادة رفعه لمحكمة الاستئناف على حسب التعليمات. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر في ١٢/٠٨/١٤٣٥ هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فقد جرى منا نحن - رئيس

وأعضاء الدائرة الحقوقية الثالثة بمحكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة - الاطلاع على الصك الصادر من فضيلة الشيخ (...) القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة، والمسجل بعدد ٣٥٢٢٠٤٣٨ وتاريخ ٢٤/٠٤/١٤٣٥هـ، والمتضمن دعوى (...) ضد (...) و (...) والمحكوم فيه بما دون باطنه. وبدراسة الحكم وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقرر الموافقة على الحكم بعد الإجراء الأخير. والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم.

الرقم التسلسلي: ٢٣٠

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمحافظة حفر الباطن

رقم القضية: ٣٤٤٠٥٧٣٤ تاريخها: ١٤٣٤

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية

رقم القرار: ٣٥٢٥٩٧٢٧ تاريخه: ١٤٣٥ / ٠٥ / ٣٠

المفاتيح

إجارة - محل تجاري - عدم تسليم ترخيصه - طلب فسخ العقد - رد الأجرة - إنكار الدعوى - إخلال بشروط العقد - طلب باقي الأجرة - توافق على الفسخ - ثبوت انفساخ العقد - رد طلبات الطرفين.

السبب الشريعي أو النظامي

مطالبة الطرفين بفسخ العقد.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه، طالباً بفسخ عقد إجارة مرفق خدمي في محطة محروقات مبرم بينهما وإلزامه برد الأجرة المدفوعة وتعويضه عن خسائره، وذلك لأن المدعى عليه لم يقيم بتسليمه تراخيص العمل في الموقع مما حرمه من الانتفاع بالعين المؤجرة، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أنكر عدم انتفاع المدعي بالعين المؤجرة، وطلب إلزامه بدفع الأجرة المتأخرة وإخلاء الموقع، ونظراً لمطالبة الطرفين بفسخ العقد؛ لذا فقد ثبت لدي القاضي انفساخ العقد المبرم بين الطرفين ورد طلبات المدعي، كما رد مطالبة المدعى عليه ببقية الأجرة، فاعترض الطرفان، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بمحافظة حفر

الباطن، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بحفر الباطن برقم ٣٤٤٠٥٧٣٤ وتاريخ ٢٩/٠٨/١٤٣٤هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٢٠٨٩٣٥٧ وتاريخ ٢٩/٠٨/١٤٣٤هـ، وفي يوم الأربعاء الموافق ٢٦/١١/١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة ٣:٠١، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بصفته وكيلًا عن (...). وذلك بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل حفر الباطن برقم ٣٤٨٠٦٠٧٤ في ٢٤/٦/١٤٣٤هـ، والمخول له فيها بالمرافعة والمدافعة والإقرار والصلح والإنكار والتنازل، وحضر لحضوره (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...).

وإدعى الأول بقوله: (إنه بتاريخ ١١/٣/٢٠١٢م قام موكلي باستئجار مرفق خدمي في محطة محروقات، والعائدة ملكيتها للمدعى عليه في حي (...) بمحافظة (...). وقد مر على هذا العقد أكثر من خمسة عشر شهراً، وقد كان ضمن الاتفاق بين المدعي والمدعى عليه أن يقوم المدعى عليه بتسليم المدعي التراخيص اللازمة لإنهاء الإجراءات الحكومية من نقل التراخيص باسم المدعي أو نقلها عن الموقع؛ لكي يتسنى للمدعي استخراج تراخيص جديدة، واستكمال إجراءات الاستقدام من استخراج تأشيرات خاصة بالعمالة وتوظيف سعوديين وفتح الملفات لدى الجهات ذات العلاقة، في خلال مدة أقصاها ثمانية أشهر من تاريخ عقد الإيجار، إلا أن المدعى عليه لم يقيم بتسليم التراخيص إلى موكلي إلى الآن أو نقلها عن الموقع، وتم مطالبته أكثر من مرة بذلك، ولكن دون جدوى، بل يقول ويردد دائماً: أنتم اشتغلوا بدون تراخيص. الدفع:

أولاً - امتناع المدعى عليه عن تسليم التراخيص أو نقلها؛ حيث إن امتناع المدعى عليه تسليم التراخيص أو نقلها أخل بشروط العقد؛ حيث ورد في البند العاشر من العقد المبرم بين موكلي والمدعى عليه بأن يقوم المدعى عليه بتسليم التراخيص أو نقلها في مدة أقصاها ثمانية أشهر من تاريخ توقيع العقد، إلا أن امتناع المدعى عليه من تنفيذ هذا البند ورفضه تسليم التراخيص أو نقلها يعد إخلالاً ببنود العقد، وفي هذه الحالة يكون العقد باطلاً؛ لأن العقد شريعة المتعاقدين.

ثانياً - الأضرار التي أصابت موكلي؛ حيث قام موكلي بعمل ترميمات وتحسينات على العين المؤجرة حتى تتم له الاستفادة من العين المؤجرة، وفي سبيل ذلك قام بتكليف العين المؤجرة بمبلغ، وقدره ستون ألف ريال، كما قام موكلي بدفع الإيجار كاملاً إلى المدعى عليه في مدة التحسينات التي قام بها، وإجمالي ما تم دفعه من الإيجارات ستة عشر ألف ريال، منها ستة آلاف مقدمة عند كتابة العقد، والباقي شهرياً ألفاً ريال، وبهذا يكون إجمالي تكلفة العين المؤجرة ستة وسبعين ألف ريال، وكان يأمل موكلي من الاستفادة من العين المؤجرة بعد ترخيصها، إلا أن المدعى عليه حرمه من ذلك، ولم يقيم بتسليمه التراخيص أو نقلها؛ مما أدى إلى خسارة المدعي خسارة مالية.

ثالثاً - الإجارة عقدت على المنفعة أن ما قام به المدعى عليه حرم موكلي من المنفعة بالعين المؤجرة، وهذا من الأمور التي يفسخ فيها العقد؛ حيث إن موكلي قام باستئجار العين المؤجرة للمنفعة منها، فكيف يقوم بالانتفاع من العين المؤجرة بدون تراخيصها وموافقة جهات الاختصاص على هذه التراخيص.

رابعاً - تعطيل المنفعة بالعين المؤجرة؛ حيث إن الغرض من استئجار العين المؤجرة هو النفع، وفي هذه الحالة قد فات النفع على موكلي؛ ولهذا وجب فسخ العقد، وقد ورد ذكر ذلك في حاشية الروض المربع شرح زاد المستقنع: (سقط عن المستأجر قسطه من الأجرة)، قال الشيخ: (وقياس أصول أحمد ونصوصه (إذا تعطل نفع الأرض بأفة انفسخت الإجارة فيما بقي من المدة كاستهدام الدار، ولو يبست الكروم بجراد أو غيره سقط من الخراج بحسب ما تعطل من النفع، وإذا لم يمكن النفع به ببيع أو إجارة أو عمارة أو غير ذلك لم تجز المطالبة بالخراج)، وكذلك ورد في نفس الموضوع: (أو اكترى أرضاً لزرع فانقطع ماؤها أو غرقت انفسخت الإجارة في الباقي من المدة؛ لأن المقصود بالعقد قد فات، أشبه ما لو تلف أي المعقود عليه وتقدم، وإن بقي نفع غير ما استأجرها له مثل أن يمكن الانتفاع بعرضة الدار أو الأرض لوضع حطب فيها أو خيمة أو نحو ذلك انفسخت أيضاً؛ لأن المنفعة التي وقع العقد عليها تلفت، فانفسخت الإجارة، كما لو استأجر دابة ليركبها فرمنت بحيث لا تصلح إلا لنحو تدوير رحي، ولو كان النفع الباقي في العين مما لا يباح استيفاءه

بالعقد كدابة استأجرها للركوب فصارت لا تصلح إلا للحمل انفسخت وجها واحدا). وفي الفروع: (وإن تعذر زرعها لغرقها فله الخيار، وكذا لقله زرعها أو بعده أو غابت بغرق يعيب به بعض الزرع، واختار شيخنا أو برد أو فأر أو عذر. قال: فإن أمضى فله الأرش كعين الأعيان، وإن فسخ فعليه القسط قبل القبض ثم أجرة المثل إلى كماله. وقال: وإذا تقايلا الإجارة أو فسخها المستأجر وكان قد حرثها فله قيمة حرثه بالمعروف، وليس لأحد أن يقطع غراس المستأجر وزرعه، سواء كانت الإجارة صحيحة أو فاسدة، بل إذا بقي فعليه أجرة المثل)؛ فبذلك يكون موكلي له حق استرداد ما دفعه إلى المدعى عليه من إيجار، وكذلك ما قد أنفقه على العين المؤجرة من مال دون الاستفادة منها.

نطلب من فضيلتكم الحكم بفسخ العقد المبرم بين موكلي والمدعى عليه وإلزام المدعى عليه بدفع قيمة الأجرة المدفوعة وقيمة التحسينات في العين المؤجرة وإلزام المدعى عليه بتعويض موكلي عما لحقه من ضرر وما فاته من كسب. هذه دعواي).

وبعرض ذلك على المدعى عليه أجاب قائلاً: (إنني ألخص إجابتي محررة في ورقتين)، وأبرز ورقتين، ونصهما: (مضمون الدعوى ذكر المدعي وكالة أن موكله استأجر مني مغسلة السيارات وبنشراً، وفتحتين اثنتين، وسكن عمال محطة (...) في (...) بحي (...) بتاريخ ١١/٣/٢٠١٣م، وتسلم مني الموقع المذكور بمدة عقد تبلغ خمس سنوات من التاريخ المذكور أعلاه، وكما هو موضح فإن قيمة الإيجار للسنة الأولى (٢٠٠٠) ريال، وتكون قيمة الإيجارات للسنوات الأربع التالية (٢٥٠٠) ريال شهري، وتكون آلية الدفع بأن يدفع المستأجر ثلاثة أشهر مقدماً بداية العقد؛ أي مبلغ (٦٠٠٠) ريال، ومع العلم بأنني تساهلت معه غاية التساهل، وأعطيته عدد (١) مكينة بنشر، ودينمو ٣ أحصنة، ومكينة رغوة، كل ذلك مجاناً، بالإضافة للماء والكهرباء أيضاً لم يدفعها، علماً بأن البنشر جاهز للعمل والمغسلة كذلك بدون أي خسائر، وكل تلك التسهيلات مني لكي أساعده، ويعمل مقابل الفائدة التي تعود على الطرفين.

وكما هو معلوم فإن عقد الإيجار في فقراته أشار إلى تمكين المستأجر الانتفاع من العين المستأجرة كاملة، وهذا ما حدث مني، ولكن المستأجر أحل بتلك المواد حينما لم يسدد لي

المبالغ المستحقة من إيجار المغسلة والبشر، ووصلني منه فقط مبلغ (١٦٠٠٠) ريال طيلة سنة وسبعة أشهر، علماً بأن الموقع مؤجر، والمستفيد طرف ثالث، ولم يكن مغلقاً إلى تاريخ ١١/٦/٢٠١٣م، ولم يدفع إيجار الإثمانية شهور، والمفروض أن يصلني منه مبلغ (٣٨٠٠٠) ريال.

أما بالنسبة لإدخال التحسينات أو أي مبان إضافية على العين المستأجرة فلا يحق للمستأجر المطالبة بقيمته (المادة التاسعة) من العقد، ولكن المستأجر أدخل أيضاً بتلك الفقرة حينما طالبني بدفع التحسينات التي ذكر بأنه أدخلها على المنفعة المؤجرة له.

أما بالنسبة للمادة العاشرة من العقد التي تنص على عدم مطالبة الطرف الثاني للطرف الأول أي تراخيص إلا بعد ثمانية أشهر من بداية العقد؛ فإن المستأجر ورغم أنه يعمل برخصتي ودون حدوث أي مشاكل، ولعلمه بأن البلدية طالبني بمبلغ (١٥٠) ألف ريال لعمل كلابنيج، وعدم استطاعتي دفع المبلغ للبلدية بسبب عدم وفاء المستأجر للأجرة حتى الآن، فمن أين لي وهو لم يدفع ما عليه من التزامات؟

وأشير هنا إلى أن النقطة الحادية عشرة من العقد التي تنص على بأن يعمل الطرف الثاني بموجب تراخيص الطرف الأول إلى حين إصدار تراخيص باسمه، ولعلم فضيلتكم بأنه وقع على العقد، فكيف لي بمطالبتة بتراخيص باسمه وهو لم يتعرض لأي مشاكل من ناحية البلدية أو أي جهة كانت؟

وأيضاً هناك فقرة أخرى ملحقه بالعقد بخط يده، وهي النقطة الثامنة عشرة، التي ذكر فيها بأنه في حالة تأخره عن سداد الإيجار أكثر من شهرين فإنه يصبح من حق الطرف الأول التصرف في العين المستأجرة، مع العلم بأنه تأخر في دفع الإيجار أكثر من ثمانية أشهر، والمدفوع (٨) أشهر فقط، ولكنني لم أتصرف في العين المستأجرة؛ عملاً بقواعد الشرع، وما يتطلبه ديننا الحنيف من إمهال وسماح للمدين حتى يقضي دينه الذي في ذمته، مع العلم بأنني أمهلته مدة ٤٠ يوماً، وهي مدة سماح بالعمل دون أجر يدفعه مجاناً حتى يستكشف السوق؛ لأنه في بداية عمله وبعد المدة تم توقيع العقد.

فإنني أطلب من فضيلتكم إرجاع حقي، وإلزام المدعي (المستأجر) بدفع ما عليه من

متبقي الأجرة، وإخلاء الموقع المذكور لعدم وفائه بشرط العقد، ولعدم التعامل بالمثل معي؛ حيث إنني لم أقصر معه، وأمددته بكل ما يساعده في عمله، ولكنه جحد في ذلك (وما جزاء الإحسان إلا الإحسان)، وإلزامه بدفع قيمة الأضرار التي لحقت بي من جراء عدم التزامه بدفع الأجرة حتى تاريخ تقديم هذه المذكرة؛ وحيث تنص القاعدة الشرعية (لا ضرر، ولا ضرار). وفقكم الله بالقضاء بالعدل والإحسان)، ولتأمل القضية فقد رفعت الجلسة.

وفي يوم الثلاثاء الموافق ٣٠ / ٠١ / ١٤٣٥ هـ افتتحت الجلسة الساعة الثامنة والنصف، وفيها حضر الطرفان، وقد جرى سؤال المدعى عليه عن تاريخ علمه باشتراط البلدية لعمل كلادينج للمحطة محل الدعوى، فقال: (إنني على علم قبل العقد مع المدعي؛ حيث راجعتهم، وأخبروني بذلك، وقد كتبت في العقد بطلب مهلة ثمانية أشهر لنقل أو إصدار تراخيص جديدة إلا أنني لم أستطع). هكذا أجاب.

وقد أضاف المدعي قائلاً: (إذا كان المدعى عليه على علم بذلك فلم يدخل معنا في عقد لم يوضحه لنا؟)، وقد قرر الطرفان أنه ليس لديهم سوى ما ضبط.

فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، ولإقرار المدعى عليه بصحة ما ورد في دعوى المدعى وكالة من استئجار موكله للمحطة محل الدعوى بالأجرة والصفة المذكورة، ولإقرارهما جميعاً بالواصل من المبلغ، وقدره ستة عشر ألف ريال، وهو يمثل أجرة ثمانية أشهر ابتداءً من تاريخ العقد، وبناء على ما ورد في البند العاشر من العقد المبرم بين الطرفين والمدون مضمونه في جلسة ماضية، ولإقرار المدعى عليه بعلمه باشتراط البلدية بتحسين المحطات، وذلك بوضع واجهة كلادينج عند إصدار أو تجديد أي رخصة؛ مما يعني دخوله العقد على علم وبينة، ونظراً لعدم التزامه بما التزم به، ولطالبتهما جميعاً بفسخ العقد لما سبق فقد ثبت لدي انفساخ العقد المبرم بين الطرفين، ورددت دعوى المدعي وكالة بمطالبتة إلزام المدعى عليه بدفع قيمة التحسينات، وذلك بناء على البند التاسع، كما رددت مطالبة المدعى عليه ببقية الأجرة نظراً لعدم تمكينه المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، وبما سبق حكمت. وأفهمت الطرفين أن هذا الإجراء لا يعد حجية على تملك، ولا يستند عليه عند الإفراغ، وإنما هو لقطع الخصومة.

وبعرضه على الطرفين قرر الطرفان عدم القناعة بالحكم، وطلبا رفع المعاملة إلى محكمة الاستئناف، فأجيبا لطلبهما، وجرى إفهامهما بأن يحضرا بعد خمسة أيام لتسلم نسخة من صك الحكم يحسب بعدها ثلاثون يوما إن قدما خلالها لائحتها الاعتراضية، وإلا سقط حقهما في الاعتراض، واكتسب الحكم الصفة القطعية. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر في ٣٠ / ١ / ١٤٣٥ هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على رسولنا محمد وآله وصحبه، أما بعد فقد اطلعنا نحن -قضاة الدائرة الحقوقية الأولى في محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية- على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة حفر الباطن برقم ٣٤٢٠٨٩٣٥٧ وتاريخ ٢١ / ٣ / ١٤٣٥ هـ، والمقيدة لدى المحكمة برقم ٣٥٩٨٧٥٧١ وتاريخ ٥ / ٤ / ١٤٣٥ هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ (...)، المسجل برقم ٣٥١٣١٨٦٢ وتاريخ ٣٠ / ١ / ١٤٣٥ هـ، الخاص بدعوى (...) ضد (...) في قضية حقوقية، وقد تضمن الصك حكم فضيلته بما هو مدون ومفصل فيه. وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحتين الاعتراضيتين وأوراق المعاملة قررنا المصادقة على الحكم، مع تنبيه فضيلته إلى ضرورة تعديل الأخطاء المطبعية في الضبط والصك وسجله قبل بعث المعاملة إلى جهة التنفيذ. وليبانه حرر في ٣٠ / ٥ / ١٤٣٥ هـ، والله ولي التوفيق.

الرقم التسلسلي: ٢٣١

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمحافظة جدة

رقم القضية: ٢١٠٣٣١١٠٣ تاريخها: ١٤٣٠

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة

رقم القرار: ٣٥١٦٨٢٤٥ تاريخه: ١٤٣٥/٠٣/٠٦

البيّاتج

إجارة - استثمار - أرض فضاء - نزع الدولة للملكيتها - تعذر الانتفاع بالعين - طلب رد الأجرة - دفع بعدم الاستحقاق - حبس المدعي للعين - مانع خارج عن إرادة الطرفين - إلزام برد الأجرة.

السبند الشريعي أو النظامي

- ١ - قول النبي صلى الله عليه وسلم: (لو بعت من أخيك ثمراً فأصابته جائحة فلا يحل لك أن تأخذ منه شيئاً، بم تأخذ مال أخيك بغير حق؟).
- ٢ - قول ابن القيم في إعلام الموقعين (٤/١٠٦): ” هل الاعتبار بظواهر الألفاظ والعقود - وإن ظهرت المقاصد والنيّات بخلافها - أم للقصود والنيّات تأثير يوجب الالتفات إليها ومراعاة جانبها؟ قد تظاهرت أدلة الشرع وقواعده على أن القصود في العقود معتبرة، وأنها تؤثر في صحة العقد وفساده وفي حله وحرمة“.
- ٣ - القاعدة الفقهية: العبرة في العقود للمقاصد والمعاني، لا للألفاظ والمباني.

ملخص الدعوى

أقام وكيل الشركة المدعية دعواه ضد المدعى عليه، طالبا إلزامه برد مبلغ، قدره مليون وسبعمائة وخمسون ألف ريال، سلمته موكلته للمدعى عليه مقابل أجرة سنة لأرض فضاء استأجرتها منه بعقد طويل الأجل لغرض استثمارها، ثم تعذر عليها استيفاء منفعتها لصدور قرار بنزع ملكيتها، كما طلب إلزامه بإعادة أوراق تجارية سلمتها موكلته للمدعى عليه ضمناً

للأجرة السنوية، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أقر بصحتها، ودفع بأن المدعية لا تستحق استرجاع الأجرة لكونها حبست العين المؤجرة طيلة المدة المقابلة للأجرة المدعى بها، واستعد بإعادة الأوراق التجارية المذكورة في الدعوى، ونظراً لأنه حصل مانع من استيفاء منفعة العين المؤجرة خارج عن إرادة الطرفين؛ لذا فقد حكم القاضي بإلزام المدعى عليه بإعادة أجرة السنة الأولى للعقار محل النزاع إلى الشركة المدعية، وإلزامه بإعادة الأوراق التجارية المدعى بها، فاعترض المدعى عليه، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بمحافظة جدة، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة جدة المساعد برقم ٢١٠٣٣١١٠٣ وتاريخ ١٥/١١/١٤٣٠هـ والمقيدة بالمحكمة برقم ٣٠٨٤٩٠٧ وتاريخ ١٥/١١/١٤٣٠هـ، ولم يتم النظر في الدعوى سابقاً لوجود دعوى في مكتب الفصل في منازعات الأوراق التجارية بجدة، وفي يوم الأربعاء الموافق ١٩/٠١/١٤٣٣هـ، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بصفته وكيلًا عن (...) بصفته مديراً في شركة (...) المحدودة بموجب الوكالة ذات الرقم ٨٤٧٥ والتاريخ ٩/٣/١٤٣١هـ، والصادرة من كتابة عدل الثانية بجدة، وادعى على الحاضر معه (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بصفته وكيلًا عن (...) بموجب الوكالة ذات الرقم ٣١٤٤٢ والتاريخ ١١/١٠/١٤٣٠هـ.

قائلاً في دعواه: (إشارة إلى عقد الإيجار المبرم مع المدعى عليه بتاريخ ١٣/٥/١٤٢٨هـ وملحقه (المستند ١)، والمتضمن استئجار موكلي لقطعة الأرض ذات الرقم (...) العائدة للمدعى عليه والكائنة بالمدينة المنورة حي (...)) لاستثمارها ببناء فندق لمدة ٢٥ عاماً، تبدأ من ١/١/١٤٢٩هـ مقابل أجرة سنوية، قدرها مليون وسبع مائة وخمسون ألف ريال، ودفع موكلي أجرة السنة الأولى (المستند ٢)؛ وحيث تعذر الانتفاع بالعين المؤجرة بسبب نزاع ملكية العين محل العقد لذا أطلب إلزام المدعى عليه بإعادة مبلغ، وقدره مليون وسبع مائة

وخمسون ألف ريال، وإعادة الشيك ذي الرقم ٢٤٠٠ والتاريخ ٣٠/١٢/١٤٢٩هـ لموكلي المسحوب على مصرف (...)، وإعادة الكمبيالات المسلمة له والمحرومة من موكلي ضمناً للأجرة السنوية، وعددها ثلاث وعشرون كمبيالة، ودفع الخسائر التي دفعها موكلي في مقابل الانتفاع بالعين محل العقد، وقدرها مليون ومائة وخمسة عشر ألف ريال. هذه دعواي).

وبعرض ذلك على المدعى عليه قال بموجب عقد إيجار مؤرخ في ١٣/٠٥/١٤٢٨هـ قام موكلي المدعى عليه بتأجير قطعة أرض فضاء كائنة بالمدينة المنورة حي (...). بمساحة إجمالية، قدرها (١٦٧، ٨٢٤)م^٢، للشركة المدعية لمدة (٢٥) خمسة وعشرين عاماً نظير أجرة سنوية، وقدرها (١,٧٥٠,٠٠٠) مليون وسبعمائة وخمسون ألف ريال للسنة الهجرية الواحدة، تدفع مقدماً في بداية السنة الإيجارية. وقامت الشركة المدعية بتسليم قطعة الأرض المؤجرة لها في تاريخ تحرير العقد، وقام موكلي بإعفاء الشركة المدعى عليها من دفع أجرة الأرض للمدة المتبقية من عام ١٤٢٨هـ، وهي مدة تزيد على (٦) ستة أشهر مدة سماح مساعدة للشركة المدعى عليها، على أن تبدأ السنة الإيجارية الأولى اعتباراً من تاريخ ٠١/٠١/١٤٢٩هـ.

وتم الاتفاق في العقد نفسه بين موكلي (المدعى عليه) والشركة (المدعية) على كيفية تقسيم التعويض بينها في حالة نزع ملكية العين المؤجرة كأنقاض شاملة المبنى والديكورات. (وهذا ما لم يتم لكون النزع تم قبل أن يتم عمل أي شيء على الأرض كما سيرد أدناه). وطبقاً لعقد الإيجار فقد قامت المدعية بتحرير شيك مقابل إيجار السنة الأولى التي تبدأ من تاريخ ٠١/٠١/١٤٢٩هـ، والتزمت بسداد إيجار السنوات الإيجارية التالية في بداية كل سنة، وفي بداية السنة الإيجارية الثانية التي تبدأ من تاريخ: ١/٠١/١٤٣٠هـ، وعند تقديم الشيك قيمة الإيجار لصرفه من البنك تبين له أنّ هذا الشيك ليس له رصيد قائم وقابل للسحب، فقام موكلي المدعى عليه برفع دعوى ضد الشركة المدعية أمام مكتب الفصل في منازعات الأوراق التجارية بوزارة التجارة، وقد صدر قرار بعدم اختصاصه بنظر الدعوى لرفع الدعوى بعد فوات المدة النظامية، وحكمت على شركة (...) بتغريمها (٥٠,٠٠٠) ريال مع نشر اسم المدعى عليه تشهيراً بجميع الغرف التجارية لمدة شهر (المرفق ١ صورة القرار).

وفي نهاية عام ١٤٣٠هـ تم الإعلان من اللجنة التحضيرية لمشروع توسعة المسجد النبوي الشريف بنزع ملكية العقارات في الجرائد، ومن ضمن هذه العقارات العين المؤجرة وهي القطعة ذات الرقم (...)(المرفق ٢ صورة الإعلان)، وقد طلبت اللجنة المذكورة في الإعلان من كل من أصحاب الأملاك الخاصة، ومنهم موكلي المدعى عليه، وكذلك من المستثمرين مثل الشركة المدعية التقدم إلى اللجنة بالمستندات والوثائق المطلوبة لحصر وتقدير التعويضات لصرفها بعد ذلك، وتقدم موكلي المدعى عليه بالوثائق والمستندات المطلوبة منه، والمفروض أيضاً أن تكون الشركة المدعية قد تقدمت هي الأخرى بالوثائق والمستندات المطلوبة منها والتي تشتمل على عقد الإيجار الاستثمائي والوثائق المؤيدة، ثم قامت الشركة المدعية بدون وجه حق وبدون سند شرعي أو نظامي برفع هذه الدعوى الماثلة أمام فضيلتكم لمطالبة موكلي بإعادة قيمة أجرة السنة الأولى، وهو مبلغ وقدره (١,٧٥٠,٠٠٠) مليون وسبعمائة وخمسون ألف ريال، وكذلك المطالبة بدفع الخسائر التي قد تكون دفعتها الشركة المدعية في مقابل الانتفاع بالعين، وقدره (١,١١٥,٠٠٠) مليون ومائة وخمسة عشر ألف ريال.

الطلبات:

أولاً- رد الدعوى وصرف النظر عنها.

ثانياً- إلزام الشركة المدعية بدفع (١,٧٥٠,٠٠٠) مليون وسبعمائة وخمسين ألف ريال قيمة الأجرة المستحقة للسنة الإيجارية التي تبدأ من ١/١/١٤٣٠هـ.

ثالثاً- إلزام الشركة المدعية بالمصاريف والتكاليف ومقابل أتعاب المحاماة بحكم مشمول بالنفاذ المعجل وبلا كفالة. وذلك تأسيساً على الأسباب الآتية:

١- لا يحق للشركة المدعية المطالبة بإعادة مبلغ (١,٧٥٠,٠٠٠) ريال، طبقاً للبند (الحادي والعشرين) من عقد الإيجار الذي ينص على: (يكون الاستثمار والإيجار صحيحاً وكاملاً لا رجعة فيه بعد توقيع هذا العقد دون ادعاء بالجهالة أو الغبن، ويعد الاستثمار والإيجار نافذاً من بعد توقيع هذا العقد ودفع مبلغ مقدم، وهو إيجار سنة غير مستردة من قبل الطرف الثاني)، ومن هذا البند يتضح بأنَّ المبلغ الذي تطالب به الشركة المدعية وهو مبلغ وقدره (١,٧٥٠,٠٠٠) مليون وسبعمائة وخمسون ألف ريال، وهو عبارة عن مبلغ

المقدم وإيجار السنة الإيجارية الأولى، وهو إيجار سنة غير مستردة، فلا يحق للشركة المدعية المطالبة بإعادة قيمة مقدم العقد، وهو إيجار السنة الإيجارية الأولى بعد أن حبست العين المؤجرة لديها عام ١٤٢٩ هـ.

٢- لا يحق للشركة المدعية المطالبة بدفع الخسائر التي دفعتها في مقابل الانتفاع بالعين، طبقاً للبند (السادس عشر) من عقد الإيجار الذي ينص على: (لا يعد الطرف الأول (المدعى عليه في هذه القضية) مسؤولاً عن أي ديون تترتب على الطرف الثاني (المدعى في هذه القضية) للغير نتيجة لنشاطه داخل العين المؤجرة له، ويبقى ذلك مسؤولية الطرف الثاني وحده)؛ فإنَّ الطرف الثاني في العقد(الشركة المدعية) هي المسؤولة عن أية خسائر أو ديون نتيجة نشاطها داخل العين المؤجرة أو أية خسائر قامت بدفعها في مقابل انتفاعها بالعين المؤجرة، وإنَّ موكل المدعى (الطرف الأول في العقد) غير مسؤول عن هذه الخسائر أو المديونية التي تترتب على الشركة المدعية مقابل انتفاعها بالعين المؤجرة.

وكذلك طبقاً للبند (سابعاً) من عقد الإيجار الذي ينص على: (يلتزم الطرف الثاني (المدعى في هذه القضية) باستخراج جميع التراخيص والخرائط والكروكيات على نفقته باسم الطرف الأول (المدعى عليه في هذه القضية))؛ وعليه تكون الشركة المدعية هي الملتزمة بدفع نفقات جميع التراخيص والخرائط والكروكيات حتى وإن صدرت باسم المدعى عليه دون أدنى مسؤولية على موكل المدعى عليه.

وكذلك طبقاً للبند (ثامناً) من عقد الإيجار الذي ينص على: (وافق الطرف الثاني على أن يقوم بإدخال الكهرباء والهاتف والماء والصرف الصحي، وذلك عن طريق الجهات المعنية، كل فيما يخصه بشكل رسمي ونظامي، علماً بأنَّ أي تكلفة مادية أو سائر رسوم الخدمات يتحملها المستأجر، وهو المسؤول عن سدادها)؛ وعليه تكون الشركة المدعية هي التي تتحمل تكلفة إدخال المرافق للعين المؤجرة، وكذلك جميع رسوم هذه الخدمات هي التي تتحملها دون أدنى مسؤولية على موكل المدعى عليه.

من كل ما تقدم فإنه طبقاً لبنود عقد الإيجار فإنَّ الطرف الثاني في العقد -وهو الشركة المدعية- هي التي تتحمل نفقات استخراج التراخيص والخرائط والكروكيات، وكذلك

تتحمل كل الديون التي تترتب للغير نتيجة نشاطها داخل العين المؤجرة، وكذلك تكاليف إدخال المرافق من كهرباء وماء وصرف صحي والخدمات الأخرى كافة، وبالتالي لا يحق للشركة المدعية المطالبة بأية خسائر قامت بدفعها كرسوم أو تكاليف أخرى قامت بصرفها على العين المؤجرة.

٣- علم الشركة المدعية بأن العين المؤجرة يمكن نزع ملكيتها في أي وقت؛ إنَّ الشركة المدعية صاحبة خبرة طويلة في ممارسة نشاط تأجير الأراضي داخل المنطقة المركزية للحرمين الشريفين في مكة المكرمة والمدينة المنورة، وتقوم بتأجير قطع أرض فضاء كثيرة بمكة والمدينة لاستثمارها، وهي تعلم علم اليقين بأنَّ الأراضي التي تقوم بتأجيرها بغرض الاستثمار في مكة والمدينة يمكن نزع ملكيتها لتوسعة الحرمين الشريفين، وعلى هذا الأساس تشترط على المؤجر عند توقيع عقود الإيجار تضمين عقود الإيجار بنود خاصة بكيفية توزيع التعويضات عن الأنقاض شاملة المبنى والديكورات على المؤجر والمستأجر في حالة نزع ملكية العين المؤجرة.

وقد تضمن عقد الإيجار المؤرخ في ١٣/٠٥/١٤٢٨هـ والمحزر بين الشركة المدعية وبين موكل المدعى عليه البند الثاني والعشرين، يوضح فيه كيفية تقسيم التعويض في حالة نزع ملكية العين المؤجرة، ونص في القسم الأول من هذا البند على أن قيمة التعويض المستحق على الأرض فقط تكون حقا للطرف الأول (المدعى عليه في هذه القضية) كاملة خلال أي مرحلة من مراحل الاستثمار لكونه مالك الأرض. ونص في القسم الثاني من هذا البند على قيمة التعويض المستحق على الأنقاض شاملة المبنى والديكورات، وتقسيمها على الطرفين على حسب السنة الإيجارية التي تم فيها النزاع، كما هو وارد في العقد والملحق.

وعليه تكون الشركة المدعية على علم ويقين وبصيرة تامة قبل قيامها بعملية التأجير بأنَّ العين المؤجرة يمكن نزع ملكيتها في أي وقت خلال مدة الإيجار، وفي أي مرحلة من مراحل تنفيذ مشروع الاستثمار، وعلى ذلك تكون المدعية قد أخذت ذلك في حساباتها عند عمل دراسة جدوى لمشروع إيجار العين المؤجرة لاستثمارها وإقامة فندق عليها، وعليه لا يجوز لها التنصل بأي حال من تنفيذ التزاماتها الواردة في عقد الإيجار، وهي دفع قيمة الأجرة

المستحقة عليها في مواعيد استحقاقها بحجة نزع ملكية العين المؤجرة قبل الاستفادة منها، وذلك لأنَّ الشركة المدعية بصفقتها هي المستثمر للعين المؤجرة فقد شملها إعلان اللجنة التحضيرية لمشروع توسعة المسجد النبوي الشريف بنزع ملكية العقارات لتوسعة المسجد النبوي، ودعوة الملاك والمستثمرين لتقديم المستندات المطلوبة والوقوف مع لجنة الحصر والتصديق على محضر الحصر لتقدير قيمة التعويضات، والمفروض أنَّها تقدمت بصورة عقد الاستثمار، وكذلك الوثائق المؤيدة للاستثمار، ومنها شيكات قيمة إيجار السنة الأولى وقيمة إيجار السنة الثانية، والخسائر والمبالغ التي دفعتها لاستخراج التراخيص والتصاريح والخرائط والكروكيات والمصاريف الأخرى؛ لإثباتها في محضر الحصر وتقدير التعويض المستحق للشركة المدعية بصفقتها المستثمر للعين المؤجرة التي تم نزع ملكيتها، ثم صرف قيمة التعويضات بعد ذلك.

ثانياً - إزام الشركة المدعية بدفع مبلغ، وقدره (١,٧٥٠,٠٠٠) مليون وسبعمائة وخمسون ألف ريال قيمة الأجرة المستحقة للسنة الإيجارية، تبدأ من ١/٠١/١٤٣٠هـ؛ تأسيساً على المادة (٨٠) من نظام المرافعات الشرعية في الفقرة (د) التي تنص: (للمدعى عليه أن يقدم من الطلبات العارضة ما يأتي: (د) أي طلب يكون متصلاً بالدعوى الأصلية اتصالاً لا يقبل التجزئة).

وحيث إنَّ الشركة المدعية تطلب من موكلي المدعى عليه إعادة الشيك ذي الرقم (٢٤٠٠) المسحوب على مصرف (...). بتاريخ ٣٠/١٢/١٤٢٩هـ، وإنَّ هذا الشيك هو قيمة إيجار السنة الإيجارية التي تبدأ في ١/٠١/١٤٣٠هـ، وإنَّ الشركة المدعية لم تقم بسداد قيمة إيجار تلك السنة الإيجارية حتى الآن؛ فإنَّه طبقاً لهذه المادة يحق لموكلي المدعى عليه المطالبة بإزام الشركة المدعية بسداد قيمة هذا الشيك المستحق له عن أجرة لتلك السنة الإيجارية.

وحيث إنَّ موكلي المدعى عليه قد أوفى بجميع التزاماته الواردة في عقد الإيجار، وقام بتسليم الشركة المدعية العين المؤجرة، وقامت بوضع يدها عليها، وأصبحت في حيازتها وتحت تصرفها وحبستها لديها من تاريخ العقد؛ فإنَّ الشركة المدعية تكون ملزمة طبقاً للعقد بالوفاء بالالتزام المترتب عليها، وهو سداد الأجرة المستحقة عليها في مواعيد سدادها،

وعليه لا يحق للشركة المدعية المطالبة بإعادة هذا الشيك، وإنما تكون ملزمة بدفع قيمته لموكلي المدعى عليه.

ثالثاً- إلزام الشركة المدعية بكل التكاليف والمصاريف ومقابل أتعاب المحاماة: تأسيساً على المادة (٨٠) من نظام المرافعات فقرة (ب) التي تنص على: (للمدعى عليه أن يقدم من الطلبات العارضة ما يأتي:- (ب) طلب الحكم له بتعويض عن ضرر لحقه من الدعوى الأصلية أو من إجراء فيها)؛ وحيث إن موكلي المدعى عليه قد أصابه ضرر مادي عبارة عن التكاليف والمصاريف ومقابل أتعاب المحاماة والوقت والجهد لدفع دعوى المدعية التي قامت برفعها ضد موكلي المدعى عليه دون وجه حق ودون سند من الشرع أو النظام؛ مما يتعين ردها وصرف النظر عنها.

بناء عليه فإن موكلي المدعى عليه يطلب من فضيلتكم الحكم له بالطلبات السابقة). هكذا أجب.

وبعرض ذلك على المدعي قال: (أطلب مهلة للرد). هكذا قال.

وفي يوم الأربعاء الموافق ٢٨ / ٤ / ١٤٣٣هـ حضر المدعي وكالة والمدونة هويته ووكالته سابقاً، وحضر المدعى عليه وكالة والمدونة هويته ووكالته سابقاً، وبسؤال المدعي وكالة عن رده على جواب المدعى عليه وكالة قال: (منشأ هذه الدعوى هو عقد الاستئجار الموقع بين طرفي الدعوى؛ لتعذر تنفيذ مقتضاه لأمر خارج عن إرادة المستأجر وعجز المؤجر عن الوفاء بالتزاماته العقدية).

ثانياً- الأجرة المسلمة للمدعى عليه والمصروفات والضمانات المقدمة من المستأجر هي مقابل المنفعة، وقد تعذر استيفاء المنفعة.

ثالثاً- من المعلوم فقهاً وقضاً أن المؤجر لا يستحق الأجرة إلا إذا تحققت المنفعة للمستأجر على التفصيل الوارد في كتب أهل العلم.

رابعاً- أن العقد محل الدعوى قد أصبح في حكم المعدوم لعدم تحقق مقتضاه بخروج العين المؤجرة عن المؤجر وتعذر استيفاء المنفعة التي هي محل العقد بنزع ملكية العين المؤجرة لصالح توسعة المسجد النبوي الشريف.

خامساً - قامت موكلتي باتخاذ إجراءات استصدار ترخيص البناء بمجرد إبرام العقد والتعاقد مع مكتب هندسي في ١٨/٨/١٤٢٨هـ مستند سابق تقديمه لإعداد وإنهاء التصميمات والرسومات الهندسية واستيفاء مستندات واشترطات ومتطلبات استصدار الترخيص ومراجعة اللجنة المركزية لتخطيط المدينة المنورة وأمانة المدينة المنورة، وبعد اعتماد أمانة المدينة المنورة للمشروع الابتدائي للمبنى، وأثناء التقدم بالمشروع النهائي - وهو المرحلة الأخيرة لإصدار تصريح البناء - فوجئت موكلتي في منتصف عام ١٤٢٩هـ بإيقاف اللجنة المركزية لتخطيط المدينة المنورة والأمانة لإجراءات إصدار التراخيص في المنطقة، وأفادت اللجنة المركزية لتخطيط المدينة المنورة وأمانة المدينة المنورة شفاهة بأن هناك مشروعاً لنزع الملكية في المنطقة، وصدرت لهم تعليمات بإيقاف إصدار التراخيص. (مرفق تقرير المكتب الهندسي مشفوعاً بالمستندات الثبوتية)، وبالفعل صدر الأمر السامي الكريم ذو الرقم ٥٣٥٨/م ب والتاريخ ١٣/٦/١٤٣٠هـ بنزع ملكية الأرض المستثمرة، وليس في نهاية عام ١٤٣٠هـ كما يدعي المدعى عليه.

سادساً - أما الإجابة على ما جاء في مذكرة وكيل المدعى عليه :

١ - فإنه يتضح أن الوقائع التي ذكرها في مذكرته تؤكد عدم قدرة المؤجر على تمكين موكلتي من الانتفاع بالعين محل عقد الإيجار لنزع ملكيتها لصالح مشروع توسعة المسجد النبوي الشريف، وثبتت أحقيتها في استرداد المبالغ المسلمة للمدعى عليه وللمصروفات التي صرفت لصالح العين المستأجرة بموجب عقد الإيجار لعدم تحقق المنفعة من العين المستأجرة، ومن المعلوم فقهاً وقضاً أن عقد الإيجار لا يتحقق مقتضاه عقب إنشائه مباشرة، ومن شروط استحقاق المؤجر للأجرة تحقق المنفعة.

٢ - وما أشار إليه وكيل المدعى عليه حول كيفية التعويض المنصوص عليها في المادة ذات الرقم ٢٢ من العقد الخاصة بالتعويض عن العين المستأجرة والأنقاض فهذه لا علاقة لها بدعوى موكلتي؛ لأن دعواها تنحصر في المطالبة باسترداد المبلغ المسلم للمدعى عليه والمبالغ المصروفة لصالح العين المستأجرة والضمانات المقدمة لضمان الوفاء بالأجرة لعدم تمكين موكلتي من الانتفاع بالعين المؤجرة بسبب نزع ملكيتها، وليس للمدعى عليه الحق في

الاحتجاج ببنود العقد لانتفاء مقتضاه، وهو الحصول على المنفعة .

٣- ولا صحة إطلاقاً لما أشار إليه وكيل المدعى عليه بأن الشركة المدعية كانت على علم بنزع الملكية، فلو كانت تعلم بذلك لما أقدمت على دفع مقدم الأجرة وصرف المبالغ الكبيرة وتقديم الضمانات مقابل الأجرة لمدة خمس وعشرين سنة؛ إذ لا يتصور عقلاً أن تُقدم المدعية على دفع المبالغ المشار إليها، وعلى الالتزامات المنصوص عليها في العقد، مع علمها بنزع ملكية الأرض قبل حصول المنفعة التي هي الهدف من العقد، لا سيما بعد أن أقر المدعى عليه في المادة الرابعة من العقد والتي تنص: يقر الطرف الأول بأن قد سلم الطرف الثاني قطعة الأرض المراد البناء عليها خالية من أي عوائق فنية لدى الجهات الحكومية أو قيود مسجلة من رهن أو بيع ابتدائي أو متعلقات مالية، مع ضمان عدم التعرض والاعتراض من قبل الغير على هذا العقد أو من قبل الورثة في حال انتقال ملكية الأرض بعد عمر طويل).

٤- ولكل ما تقدم يتضح أن المدعى عليه المؤجر لم يستطع تمكين المستأجر المدعية من الانتفاع بالعين المؤجرة لأمر لا دخل للمستأجر فيه، ومعلوم أن المعقود عليه هو المنفعة؛ إذ لا عبرة بالألفاظ والمباني، وإنما العبرة بالمقاصد والمعاني، وفقاً لما قرره أهل العلم في عقود الإجارة.

وعلى هذا فالمؤجر لا يستحق الأجرة لعدم تحقق المنفعة؛ لذلك فإن موكلتي تطلب الحكم ما يلي:

أولاً- رد طلبات المدعى عليه.

ثانياً- إلزام المدعى عليها بإعادة مبلغ، وقدره ١.٧٥٠.٠٠٠ ريال مليون وسبعمئة وخمسون ألف ريال سعودي.

ثالثاً- إلزام المدعى عليها بإعادة الشيك ذي الرقم ٢٤٠٠ والتاريخ ٣٠/١٢/١٤٢٩ هـ لموكلتي المسحوب على مصرف (...) فرع (...).

رابعاً- إلزام المدعى عليها بإعادة الكمبيالات المسلمة له والمحزر من موكلتي ضماناً للأجرة السنوية، وعددها ثلاث وعشرون كمبيالة.

خامساً- إلزام المدعى عليها دفع الخسائر التي دفعتها موكلتي في مقابل الانتفاع بالعين

محل العقد، وقدرها ١.١١٥.٠٠٠ ريال مليون ومائة وخمسة عشر ألف ريال). هكذا أجاب.
وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة قال: (أطلب مهلة للرد على ما ذكره المدعي وكالة).
هكذا قال.

وفي يوم الأحد الموافق ١٨ / ٠٨ / ١٤٣٣ هـ حضر المدعي وكالة والمدونة هويته ووكالته سابقا، وحضر المدعى عليه وكالة والمدونة هويته ووكالته سابقا، وبسؤال المدعى عليه وكالة عن رده قال:

١- إنَّ الشركة المدعية ليس لها حق في المطالبة بإيجار السنة الأولى طبقاً للبند (٢١) من عقد الإيجار؛ لأنها غير مستردة.

٢- إنَّ الشركة المدعية ليس لها حق في المطالبة بالخسائر طبقاً للبند (٧- ٨- ١٦) من عقد الإيجار؛ لأنَّها المسؤولة عن أي تكلفة مادية أو رسوم أو خسائر دون مسؤولية على المدعى عليه.

٣- إنَّ المدعى عليه يستحق إيجار السنة الثانية طبقاً للبند (٣- ٤- ٥) من عقد الإيجار؛ لأنَّ الشركة المدعية استلمت العين المؤجرة بعد معاينتها المعاينة النافية للجهالة، وأنها أرض فضاء خالية، ووضعت يدها عليها، وأصبحت في حيازتها وحبتها منذ تاريخ العقد.

٤- إنَّ الشركة المدعية تعلم بأنه يمكن نزع ملكية العين المؤجرة في أي وقت طبقاً للبند (٢٢) من العقد.

٥- إنَّ الشركة المدعية شملها إعلان اللجنة التحضيرية لمشروع توسعة المسجد النبوي بصفتها مستثمر الأرض؛ للتقدم بطلب التعويضات، ونتمسك بطلباتنا الواردة في المذكرة الجوابية المقدمة سابقاً للرد على لائحة الدعوى). هكذا أجاب.

وبسؤال المدعي وكالة قال: (أطلب مهلة للرد على ما ذكره المدعى عليه وكالة) هكذا قال.
وفي يوم الثلاثاء الموافق ٢٠ / ٠٦ / ١٤٣٤ هـ لدي أنا (... القاضي في المحكمة العامة بمحافظة جدة وخلف فضيلة الشيخ (... افتتحت الجلسة، وفيها حضر المدعي وكالة (...، وحضر لحضوره المدعى عليه وكالة (... المثبت حضورهما في جلسة سابقة، وبتلاوة ما سبق ضبطه صادقا عليه.

ثم قرر المدعي وكالة قائلًا: (إن موكلي قد استأجر العقار محل النزاع لمدة خمس وعشرين سنة، بأجرة سنوية، قدرها مليون وسبعمائة وخمسون ألف ريال اعتباراً من تاريخ ١/١/١٤٢٩هـ، علماً بأن موكلي استلم العقار محل النزاع بتاريخ ١٣/٥/١٤٢٨هـ، وقد حرر موكلي للمدعى عليه شيكين الأول برقم ٩٠٨ في ١٢/٥/١٤٢٨هـ مسحوب على بنك (...)، وهو عبارة عن قيمة السنة الأولى، وقد صرفه المدعى عليه وتسلمه، والثاني برقم ٢٤٠٠ في ٣٠/١٢/١٤٢٩هـ مسحوب على بنك (...)، وهو عبارة عن أجرة السنة الثانية، ولم يتسلمه لعدم وجود رصيد، وباقي السنوات حرر موكلي كمبيالات للمدعى عليه، وعددها ثلاث وعشرون كمبيالة.

وفي بداية السنة الإيجارية الأولى بدأ موكلي باستخراج تراخيص ومخططات العقار محل النزاع، علماً بأن موكلي لم يتعرض للعقار محل النزاع بشيء لا بحفر ولا ببناء ولا غيرها، وإنما كان في المدة الماضية عمله إدارياً وترتيبياً، وبتاريخ ١٤/٩/١٤٢٩هـ أوقفت اللجنة المركزية لتخطيط المدينة المنورة التابعة للأمانة موكلي عن العمل، لوجود أمر نزع الملكيات لصالح توسعة المسجد النبوي، وأطلب إلزام المدعى عليه بإعادة المبالغ التي استلمها، وقدرها مليون وسبعمائة وخمسون ألف ريال، وإلزامه بإعادة عين الشيك ذي الرقم ٢٤٠٠ في ٣٠/١٢/١٤٢٩هـ وجميع الكمبيالات التي تسلمها من موكلي). هكذا قرر.

وبعرض ذلك على المدعى عليه أجاب قائلًا: (ما ذكره المدعي وكالة صحيح، لكن بيننا عقد، والأصل إمضاءه، وأطلب إلزام المدعي أصالة بتسليم أجرة السنة الثانية كاملة، وقدرها مليون وسبعمائة وخمسون ألف ريال، ونحن مستعدون بتسليم الكمبيالات). هكذا أجاب.

ثم سلم المدعى عليه مذكرة، وجرى اطلاعنا عليها وضمها في أوراق المعاملة، وقرر طرفا النزاع قائلين: (نكتفي بما قدمنا، ونطلب البت في دعوانا). هكذا قررا.

وفي يوم الأربعاء الموافق ٢١/٠٦/١٤٣٤هـ حضر المدعي وكالة (...) المثبت حضوره في جلسة سابقة، وحضر لحضوره (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) الوكيل عن (...) بصفته وكيلًا عن (...). بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل

الثانية بجدة ذات الرقم ٣٤٧٩٤١١٦ في ٢٠/٦/١٤٣٤هـ، والمخول له فيها حق الإنكار والمرافعة والمرافعة وسماع الدعوى والرد عليها والاعتراض على الأحكام واستئنافها والتسليم والتسليم. انتهى. ثم قرر المدعي وكالة قائلاً: (أطلب قصر دعواي على المطالبة باسترداد أجرة السنة الأولى، وإعادة الشيك ذي الرقم ٢٤٠٠ تاريخه ٣٠/١٢/١٤٢٩هـ المسحوب على مصرف (...)) والذي يمثل أجرة السنة الثانية، والكمبيالات). هكذا قرر.

ونظراً لوصول القضية لهذا الحد فقد قررت قفل باب المرافعة، والبت في الدعوى. فبناء على ما سلف، ولأن الشركة المدعية قد استأجرت العقار - محل النزاع - خمساً وعشرين سنة؛ لبناء فندق عليها لاستثماره، وهذا بعلم المدعى عليه، وحيث إنه حصل مانع من إتمام البناء والاستفعا بالعقار لا قدرة للطرفين على دفعه، وهو نزع ملكية العقار لصالح توسعة المسجد النبوي الشريف، ولأن الشريعة الإسلامية الغراء اعتبرت المقاصد في العقود، وأنها تثبت بثبوتها وترتفع بارتفاعها، ولأن أجرة السنوات قبل البناء محمّلة أجورها على ما بعد إتمام البناء وجاهزيته للاستعمار، قال ابن القيم - رحمه الله - في إعلام الموقعين ٤/١٠٦: (هل الاعتبار بظواهر الألفاظ والعقود - وإن ظهرت المقاصد والنيّات بخلافها - أم للقصود والنيّات تأثير يوجب الالتفات إليها ومراعاة جانبها؟ قد تظاهرت أدلة الشرع وقواعده على أن القصود في العقود معتبرة، وأنها تؤثر في صحة العقد وفساده وفي حله وحرّمته). انتهى. وللقاعدة الشرعية: (العبرة في العقود للمقاصد والمعاني، لا للألفاظ والمباني)، ولأنه لا يحلّ لأحد أن يستحلّ مال أخيه بعارض حدث من غير جهته كما في وضع الجوائح؛ فقد جاء في حديث جابر بن عبد الله - رضي الله عنه - أنّ رسول الله - صلى الله عليه وسلّم - قال: (لو بعت من أخيك ثمراً فأصابته جائحة فلا يحلّ لك أن تأخذ منه شيئاً، بم تأخذ مال أخيك بغير حق؟)، ولأن المدعى عليه له عوض كامل لأرضه غير مسلوّبة المنافع للسنوات المؤجرة للشركة المدعية، لذلك كله فقد أعلمت المدعى عليه وكالة بأن موكله لا يستحق أجرة للعقار محل النزاع البتة، ورددت طلباته، وقررت ما يلي:

أولاً - ألزمت المدعى عليه أصالة (...) بإعادة أجرة السنة الأولى (١/١/١٤٢٩هـ - ٣٠/١٢/١٤٢٩هـ) للعقار محل النزاع للشركة المدعية شركة (...) للمقاولات، وقدرها

مليون وسبعمائة وخمسون ألف ريال.

ثانياً - ألزمت المدعى عليه بإعادة الشيك ذي الرقم ٢٤٠٠ تاريخه ٣٠/١٢/١٤٢٩هـ المسحوب على مصرف (...) والذي يمثل أجرة السنة الثانية، والكمبيالات المذكورة في الدعوى، وعددها ثلاث وعشرون كمبيالة. وبذلك قضيت.

وبإعلان الحكم قرر المدعي وكالة قناعته بالحكم، أما المدعى عليه وكالة فقرّر عدم القناعة، واستعدّ بتقديم لائحة اعتراضية، فجرى تسليمه نسخة من الحكم، وأفهمته بأن له الحق في تقديم اعتراضه خلال ثلاثين يوماً اعتباراً من هذا اليوم، وإذا انتهت المدة المحددة ولم يقدم لائحته سقط حقه في الاعتراض، واكتسب الحكم القطعية. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٢١/٠٦/١٤٣٤هـ.

الاسْتِثْنَاءُ

الحمد لله وحده وبعد، وفي يوم الثلاثاء الموافق ٢١/٠٢/١٤٣٥هـ حضر (...)، سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) الوكيل عن (...) بصفته شريكاً في شركة (...) المحدودة و (...) بصفته شريكاً في شركة (...) المحدودة بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بمكة المكرمة برقم ٣٤٥٠٠٩٣٧ في ٢٢/٠٤/١٤٣٤هـ، والمخول له فيها حق المرافعة والمدافعة وسماع الدعوى والرد عليها والإنكار. انتهى. وحضر لحضوره المدعى عليه وكالة (...) المثبت حضوره في جلسة سابقة.

وجواباً على الملاحظة الأولى من ملاحظات محكمة الاستئناف المرصودة في الجلسة السابقة أقول: (جرى عرضها على طرفي النزاع، فأبرز العقد، وجرى رصده كاملاً في ضبط القضية. وبسؤالهما عن صك العين المؤجرة أبرزاه، وجرى اطلاعنا عليه وهو برقم ٦/٣/١٠ في ٠١/٠٣/١٤٢٥هـ، وجرى ضمه لأوراق المعاملة.

وجواباً على الملاحظة الثانية فقد جرى اطلاعنا على اللائحة، وبيّنت في أسباب الحكم أن المقاصد في العقود معتبرة.

وجواباً على الملاحظة الثالثة أقول: فقد جرى إفهام المدعى عليه بالتقديم بدعوى مطالبة

بأتعاب محاماة بعد اكتساب الحكم القطعية.

عند ذلك قدّم المدعى عليه ثلاث ورقات مطبوعة جرى اطلاعنا عليها، وأمرت بضمها لأوراق المعاملة. وللبيان جرى إثباته، وأمرت بإلحاق ذلك على الصك والسجل، ومن ثم رفع جميع أوراق المعاملة لمحكمة الاستئناف لتدقيق الحكم على حسب التعليمات. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر في ٢١/٠٢/١٤٣٥هـ.

الاستئناف

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله وبعد، فقد جرى متأنحن -رئيس وأعضاء الدائرة الحقوقية السادسة في محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة -الاطلاع على هذا الحكم الصادر من فضيلة الشيخ (...). القاضي بالمحكمة العامة بمحافظة جدة، والمسجل بعدد ٣٤٢٤٨٨٤٨ وتاريخ ٢١/٦/١٤٣٤هـ، المتضمن دعوى شركة (...) المحدودة ضد (...). المحكوم فيه بما دون باطنه. وبدراسة الحكم وصورة ضبطه ولأئحته الاعتراضية تقرر الموافقة على الحكم بعد الإجراء الأخير جواباً على قرار الدائرة ذي الرقم ٣٤٣٠٧٤٢٩ والتاريخ ٢٨/٨/١٤٣٤هـ، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم.

الرقم التسلسلي: ٢٣٢

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالرياض

رقم القضية: ٣٤٤٧٣٥٥٨ تاريخها: ١٤٣٤

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة الرياض

رقم القرار: ٣٥١٣٢٧١١ تاريخه: ١٤٣٥ / ٠١ / ٣٠

المفاتيح

إجارة - قاعة أفراح - مانع من الانتفاع - فسخ من طرف واحد - طلب رد الأجرة -
رفض الإقالة - تملك المنفعة - لزوم عقد الإجارة - رد الدعوى.

السند الشريعي أو النظامي

ما جاء في المغني (٥ / ٢٦٠): ” والإجارة عقد لازم من الطرفين، ليس لواحد منها
فسخها. وبهذا قال مالك والشافعي وأصحاب الرأي؛ وذلك لأنها عقد معاوضة، فكان
لازماً كالبيع“.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه، طالباً بإلزامه برد الأجرة التي سلمها له نظير استئجاره
لقاعة أفراح مملوكة للمدعى عليه، وذلك لأنه لم يتمكن من الانتفاع بها لحدوث حالة وفاة
لديه، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أقر بصحتها، ودفع بأنه لم يوافق على إلغاء الحجز،
وأن منفعة القاعة كانت للمدعي في الموعد المحدد، ولم يستفد منها، ونظراً لأن المدعي امتلك
منفعة العين المؤجرة، ولأن عقد الإجارة لازم للطرفين، ولم يقله المدعى عليه منه؛ لذا فقد
أخلى القاضي سبيل المدعى عليه من الدعوى، فاعترض المدعي، وصدق الحكم من محكمة
الاستئناف.

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بالرياض، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالرياض برقم ٣٤٤٧٣٥٥٨ وتاريخ ٢٦/١٠/١٤٣٤هـ المقيده بالمحكمة برقم ٣٤٢٤١٧٤٨٥ وتاريخ ٢٦/١٠/١٤٣٤هـ، وفي يوم الثلاثاء الموافق ١٧/١٢/١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة ١١:٠٠، للنظر في دعوى (...) ضد (...)، وفيها حضر المدعي (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) ووكيله (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بالوكالة الصادرة من كتابة عدل محافظة الجبيل برقم ١١٣٧/٠١٤٢٢٠٠٨٣٠ بتاريخ ١٩/٠١/١٤٣٢هـ، وقد حضر (...) بوكالة عن المدعى عليه (...) برقم ٣٤٩٦٧٤٤٢ في ٢٢/٠٧/١٤٣٤هـ، الصادرة من كتابة العدل الثانية جنوب الرياض، والتي تخوله حق إقامة الدعاوى والمرافعة والمدافعة والاقرار والصلح إلى آخره، وقدم المدعى عليه وكالة اعتذاره عن حضور الجلسة لوجود موعد طبي لديه، واستعد بالحضور غداً، ولذلك قررت رفع الجلسة.

ثم لدي أنا (...) الملازم القضائي لدى فضيلة الشيخ (...) القاضي في المحكمة العامة بالرياض، وفي يوم الأربعاء الموافق ١٨/١٢/١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة ١٥:٠٩، وفيها حضر المدعي (...) والمدعي وكالة (...)، وحضر لحضوره المدعى عليه وكالة (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، وادعى الأول قاتلاً في دعواه: (إنني سبق أن استأجرت من المدعى عليه قاعة (...) للاحتفالات يوم الأربعاء الموافق ٢٦/٠٧/١٤٣٤هـ بمبلغ، وقدره ثلاثون ألف ريال شامل الخدمات والضيافة والمنفعة، بموجب عقد الإيجار ذي الرقم ٢١٥٤ بتاريخ ١٠/٠٢/١٤٣٤هـ، وقد تسلم المدعى عليه المبلغ كاملاً، ونظراً لحدوث حالة وفاة لدي فقد تم الاتصال على صاحب القاعة وتبليغه بإلغاء موعد الحجز قبل الموعد بخمسة أيام، وقد أبدى استعداداه بالتعاون معي، ولكن قال: لدي شريك لا بد من الرجوع إليه، وبعد مدة لم يحصل الاتفاق بيننا؛ لذا فإنني أطلب من المدعى عليه تسليم مبلغ الإيجار الذي قدره ثلاثون ألف ريال. هذه دعواي).

وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة قال: (ما ذكره المدعي من الإيجار وتاريخه المحدد وأنه اتصل بموكلي لإبلاغه بحالة الوفاة صحيح، أما ما ذكره من المبلغ المتسلم فغير صحيح؛ فالمبلغ المتسلم قدره ستة وأربعون ألف ريال؛ ثلاثون ألف ريال قيمة إيجار القاعة مع الخدمات، وستة عشر ألف قيمة البوفيهات والخدمات الأخرى، وقد تم إرجاع المبلغ الذي قدره ستة عشر ألف ريال للمدعي بشيك، وما ذكره من أننا أبدينا التعاون معه صحيح، وذلك بقولنا له: إذا حضر شخص آخر يرغب في استئجار القاعة في اليوم المحدد فسيتم إرجاع المبلغ إليك، وما سوى ذلك فلا؛ لأن منفعة القاعة كانت له في الموعد المحدد، ولم نستفد منها).

وبعرض ذلك على المدعي قال: (ما ذكره المدعي عليه وكالة صحيح، ولكن أنا أطالب بقيمة عقد الإيجار، ولا أطالب بمبلغ الستة عشر ألف ريال. هذا ما لدي).

ونظراً لما سبق من الدعوى والإجابة، وبالاطلاع على عقد الإيجار لم أجد فيه ما يفيد بأن للطرف الثاني الحق في إلغاء العقد واسترجاع المبلغ، وبما أن عقد الإجارة عقد لازم بين الطرفين، وقد امتلك المدعي منفعتها، ولم يقبله المدعى عليه، جاء في المغني ج ٥/ ص ٢٦٠ : (والإجارة عقد لازم من الطرفين، ليس لواحد منهما فسخها. وبهذا قال مالك والشافعي وأصحاب الرأي؛ وذلك لأنها عقد معاوضة، فكان لازماً كالبيع)؛ لذلك كله فقد رددت دعوى المدعي لعدم استحقاقه ما يدعيه، وأخلت سبيل المدعى عليه في هذه الدعوى).

وبعرض الحكم على المدعي قرر عدم القناعة، وأفهمته بأن له مهلة ثلاثين يوماً من تاريخ تسلم نسخة الحكم، وإذا مضت المدة ولم يتقدم بلائحة اعتراضية سقط حقه في الاستئناف، واكتسب الحكم القطعية، وحدد موعد لتسليم الحكم هذا اليوم الساعة ٣٠: ١١، وجرى إقفال الجلسة الساعة ٤٥: ٠٩. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر في ١٨/ ١٢/ ١٤٣٤ هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده وبعد، فقد اطلعت الدائرة الحقوقية الرابعة في محكمة الاستئناف بالرياض

على المعاملة الواردة لها من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالرياض بالخطاب ذي الرقم ٣٤٣٨٠٩٣٢ والرقم ٣٤٢٤١٧٤٨٥ والتاريخ ١٤٣٥/١/٨هـ، المرفق بها الصك ذي الرقم ٣٤٣٨٠٩٣٢ والتاريخ ١٤٣٤/١٢/١٨هـ، الصادر من فضيلة الملازم القضائي (...) المتضمن الحكم في الدعوى المقامة من (...) ضد (...). وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة قررت الدائرة بالأكثرية المصادقة على الحكم . وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم.

الرقم التسلسلي: ٢٣٣

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالأحساء

رقم القضية: ٣٤٣١٨٩٥٥ تاريخها: ١٤٣٤

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية

رقم القرار: ٣٥٣٣٧١٩١ تاريخه: ١٤٣٥ / ٠٧ / ٣٠

المفاتيح

إجارة - محل تجاري - بيع المؤجر للعقار - سريان عقد الإجارة - طلب الاستمرار فيه - إنكار المشتري - عقد إيجار - عدم انفساخ الإجارة ببيع العين - ثبوت سريان العقد - إلزام الطرفين به.

السند الشرعي أو النظامي

- ١ - قول النبي صلى الله عليه وسلم: (لا ضرر، ولا ضرار).
- ٢ - قول البهوتي في الروض المربع (ص ٤١٥): "يجوز بيع العين المؤجرة ولا تنفسخ الإجارة به، وللمشتري الفسخ إن لم يعلم".
- ٣ - القاعدة الفقهية: "الضرر يزال".

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه بصفته مشترياً لعقار، طالبا إلزامه باستمرار عقد إجارة مبرم بين المدعي وبائع العقار لمحل تجاري، ومدة العقد خمس سنوات، وذلك لأن المدعى عليه بعد شرائه للعقار قام بفصل التيار الكهربائي عن المحل، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أنكر امتداد العقد بين المدعي وبائع العقار للمدة المذكورة، ودفع بأن البائع أخبره أن عقده مع المستأجر ينتهي بعد شهر من البيع، وقد قدم المدعي العقد المبرم بينه وبين مالك العقار السابق بالمدة المذكورة، فقرر المدعى عليه عدم علمه به، ونظراً لأن بيع العين لا تنفسخ به الإجارة، ولأن الضرر يزال؛ لذا فقد ثبت للقاضي استمرارية العقد المبرم

بين المدعي وبائع العقار، وألزم المشتري بتمكين المدعي من الاستفادة من العين المؤجرة، فاعترض المدعى عليه، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده وبعد، ولدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بالأحساء، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة الأحساء برقم ٣٤٣١٨٩٥٥ وتاريخ ١٠/٠٧/١٤٣٤ هـ، والمقيدة بالمحكمة برقم ٣٤١٦٦٦٥٩٤ وتاريخ ١٠/٠٧/١٤٣٤ هـ، وفي يوم الاثنين الموافق ٢٤/٠٧/١٤٣٤ هـ افتتحت الجلسة الساعة ٣٠:٠٩، وفيها حضر المدعي (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، ولم يحضر المدعى عليه، ولم يبد أي اعتذار، وقد وردتنا مذكرة التبليغ الأصلية من محضري الخصوم بدون رقم وتاريخ ١٠/٠٧/١٤٣٤ هـ، والمذيل عليها إفادة محضر الخصوم، والمتضمنة أن المدعى عليه غير موجود بالمؤسسة، ورفض الموظفون تسلم التبليغ.

وفي أثناء الجلسة قرر المدعي (...) بقوله: (إنني وكلت المدعو (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)) ينوب عني في المرافعة والمدافعة والمخاصمة والصلح والتنازل والتسليم والتسليم من مبالغ ماليه). هكذا قرر، وكان ذلك بحضور وشهادة الموظف (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) والموظف (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...); لذا وبناء على المادة الخامسة والخمسين من نظام المرافعات الشرعية، ونظر الضرورة تبليغ المدعى عليه جرى رفع الجلسة.

وفي يوم الأحد الموافق ١١/١٠/١٤٣٤ هـ افتتحت الجلسة، وفيها حضر المدعي وكالة (...) المذكور هويته ووكالته سابقا، وحضر لحضوره (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بصفته وكيلًا عن المدعى عليه (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بالأحساء برقم ٣٤١٢٠٩١٣، والمخول له فيها بالمطالبة والمرافعة والمدافعة والإقرار والإنكار والصلح.

وبسؤال المدعي وكالة عن دعوى موكله أجاب قائلا في تحرير دعواه: (استأجر موكلي

(...) من (...) محل تجاري في حي (...) بالهفوف بمبلغ إجمالي، قدره خمسة عشر ألف ريال، إلا أن التي قامت بتأجير موكلي المحل قامت ببيع البيت على المدعى عليه، وبعدها قام وكيل المدعى عليه بفصل الكهرباء عن المحل؛ مما تسبب في حصول خسائر مالية على المحل. أطلب إلزامه باستمرارية العقد المبرم بين موكلي وبين البائع الأول، ومدتها خمس سنوات اعتباراً من تاريخ ٠١/٠٣/١٤٣٢هـ. هذه دعواي).

وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة أجاب بقوله: (إن ما ذكره المدعي وكالة في دعواه غير صحيح كله جملة وتفصيلاً، والصحيح أن موكلي اشترى البيت من (...) وكيل مالكة، ولم يخبر موكلي بأن هذا العقد مدته خمس سنوات، بل أخبره ان العقد ينتهي في شهر صفر من عام ١٤٣٤هـ، وتاريخ المبيعة كان في شهر محرم عام ١٤٣٤هـ تقريباً). هكذا أجاب. وبعد مفاهمة ومداولة دامت بين الطرفين طلبا تحديد موعد آخر لمحاولة الصلح بينهما، هكذا قررا، ولأجل ذلك جرى رفع الجلسة.

وفي يوم الخميس الموافق ٢٢/٠٣/١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة، وفيها حضر المدعي وكالة (...) المذكورة هويته ووكالته سابقا، وحضر لحضوره (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بصفته وكيلاً عن (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بصفته وكيلاً بموجب الوكالة ذات الرقم ٣٤١٢٠٩١٣ بتاريخ ٠٢/٠٢/١٤٣٤هـ، الصادرة من كتابة العدل الثانية بالأحساء والموكل بها من (...). وذلك بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بالأحساء برقم ٣٥٢٢٦٢٦ بتاريخ ١٩/٠٢/١٤٣٥هـ، والمخول له فيها بالمطالبة والمرافعة والمدافعة والإقرار والإنكار والصلح، وبسؤال الطرفين: (هل لديكما إضافة ترغبون في إضافتها؟)، فأجابا: (ليس لدينا سوى ما قدمناه في الجلسات السابقة).

وعليه جرى الاطلاع على العقد المبرم بين المدعي أصالة وبين مالكة العقار السابقة، فوجدته متضمناً أن العقد مدته خمس سنوات اعتباراً ٠١/٠٣/١٤٣٢هـ حتى ٠١/٠٣/١٤٣٧هـ. وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة قال: (موكلي لا يعلم عن هذا العقد المبرم بين المالكة السابقة والمدعي أصالة). هكذا أجاب.

ولكون مطالبة المدعي وكالة باستمرارية العقد المبرم بين موكله والمالك الأساسي، وقد ذكر الإمام البهوتي -رحمه الله تعالى- في الروض المربع صفحة (٤١٥): (يجوز بيع العين المؤجرة، ولا تنفسخ الإجارة به، وللمشتري الفسخ إن لم يعلم)، ولقوله صلى الله عليه وسلم: (لا ضرر ولا ضرار)، ولما ذكر الفقهاء -رحمهم الله تعالى- من كون الضرر يزال، وبناء على ذلك كله فقد ثبت لدي استمرارية العقد المبرم بين المدعي أصالة (...). والمالك الأساسي، وألزم المشتري لهذا العقار (...). بتمكين المدعي من الاستفادة من العين المؤجرة، وبذلك حكمت.

وبعرض الحكم على المدعى عليه قرر عدم قناعته بالحكم، وطلب تمييزه مع تقديم اللائحة الاعتراضية، وقد جرى إفهامه بمراجعتنا بعد عشرة أيام لتسلم نسخة من الصك الحكم، كما جرى إفهامه بأن عليه تقديم اللائحة الاعتراضية خلال المدة النظامية، وقدرها ثلاثون يوماً. وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم.

الستئناف

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على رسولنا محمد وآله وصحبه، أما بعد فقد اطلعنا نحن -قضاة الدائرة الحقوقية الأولى في محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية- على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة الأحساء برقم ٣٤١٦٦٦٥٩٤ وتاريخ ١٤٣٥/٥/١٧هـ، والمقيدة لدى المحكمة برقم ٣٥١٤٣٨٣٧٢ وتاريخ ١٤٣٥/٥/١٧هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ (...). المسجل برقم ٣٥١٨٩٩١٧ وتاريخ ١٤٣٥/٣/٢٧هـ، الخاص بدعوى (...) ضد (...) في قضية حقوقية، وقد تضمن الصك حكم فضيلته بما هو مدون ومفصل فيه. وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة قرّرنا المصادقة على الحكم، وليبانه حرر في ١٤٣٥/٧/٣٠هـ. والله ولي التوفيق.

الرقم التسلسلي: ٢٣٤

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمكة المكرمة

رقم القضية: ٣٤٩٩٧٧٦ تاريخها: ١٤٣٤

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة

رقم القرار: ٣٥٢٤٤٧٨٤ تاريخه: ١٦ / ٠٥ / ١٤٣٥

المفاتيح

إجارة - عقار - بيعه - شرط في العقد - الخيار للمشتري حال البيع - اختياره فسخ العقد - طلب إثبات صورية البيع - إنكار الصورية - طلب إخلاء العقار - رفض يمين المدعى عليه - عدم ثبوت الصورية - إلزام بإخلاء العقار.

السبند الشرعي أو النظامي

قول النبي صلى الله عليه وسلم: (البينة على المدعي، واليمين على من أنكر).

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه، طالباً بإثبات صورية بيعه لعقار استأجره منه المدعي بدعوى أن هذا البيع صوري، ويقصد منه الإضرار بالمدعي، وذلك لوجود شرط في عقد الإجارة، يتضمن إثبات الخيار لمن يشتري العقار في إمضاء عقد الإجارة أو فسخه، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أنكر صحة الدعوى، ودفع بأن شراءه للعقار حقيقي، ولا صورية فيه، وطلب إلزام المدعى بإخلائه، ونظراً لأن المدعي لم يقيم بينة على الصورية، ولم يرض بيمين المدعى عليه، ولأن العقار انتقل إلى المدعى عليه، وقد اختار فسخ العقد، وطلب من المدعي إخلاء العقار؛ لذا فلم يثبت لدى القاضي صورية البيع وصرف النظر عن طلب المدعي إثبات ذلك، وألزمه بإخلاء العقار وتسليمه للمدعى عليه خالياً من الشواغل، فاعترض المدعي، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فلدي أنا (...). القاضي في المحكمة العامة بمكة المكرمة، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٤٩٩٧٧٦ وتاريخ ٣٠/٢/١٤٣٤ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٥١٨٨٥٩ وتاريخ ٣٠/٢/١٤٣٤ هـ، وفي يوم الخميس ٢٢/١٠/١٤٣٤ هـ الساعة العاشرة والنصف صباحا افتتحت الجلسة للنظر في (...) ضد (...).، وفيها حضر (...). سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بالوكالة عن المدعي (...). سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بمكة المكرمة برقم ٣٣٤١٣٨٤٧ في ٢٣/١١/١٤٣٣ هـ، والمخول له في الوكالة حق المرافعة والمدافعة والإقرار والإنكار والصلح والتنازل، وحضر لحضوره (...). سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بالوكالة عن المدعى عليه (...). سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بمكة المكرمة برقم ٣٤١٣٢٤٦٩ في ٤/٢/١٤٣٤ هـ، والمخول له في الوكالة حق المرافعة والمدافعة والإقرار والإنكار والصلح والتنازل.

فادعى المدعي وكالة قائلاً في دعواه: (لقد استأجر موكلي من المدعو (...). عقارين واقعين في (...). مملوكين له بموجب الصكين الصادرين من كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة برقم ٣/٢٩٦/٤٦٩ في ١٠/١١/١٤٢٠ هـ، ورقم ١/٢٣٦/٧٦ في ٢٦/٢/١٤١٦ هـ لمدة عشر سنوات:

الأول - تبدأ المدة فيه من تاريخ ١/١/١٤٢٩ هـ، وتنتهي بتاريخ ٣٠/١٢/١٤٣٨ هـ بأجرة سنوية، قدرها سبعة ملايين ريال.

والثاني - تبدأ المدة فيه من تاريخ ١/٦/١٤٢٩ هـ، وتنتهي بتاريخ ٣٠/٥/١٤٣٩ هـ بأجرة سنوية، قدرها مليون وأربعمائة ألف ريال.

وقد قام المؤجر بنقل ملكية العقارين للمدعى عليه صوريا عن طريق البيع من أجل إلحاق الضرر بموكلي في عقد إيجاره؛ لأن من شروط عقدي الإيجار في أحد البنود أنه في حال

بيع العقار في أثناء العقد فإن العقد ملزم (للمالك والمشتري والمستأجر) في الخمس السنوات الأولى من مدته، وفي الخمس السنوات الثانية يكون المالك في الخيار في استمرار العقد بنفس قيمته وشروطه أو إنهائه أو إلغائه، فيلزم المالك بدفع قيمة الإصلاحات والتعديلات التي تمت في المبنى مقسمة على الخمس السنوات الأخيرة، وتدفع للمستأجر في حينه؛ ولأن العقد قد مضى عليه حتى الآن أكثر من خمس سنوات؛ لذا فإنه يظهر التواطؤ بين المالك (...). وبين المدعى عليه في المبيعة من أجل إبطال عقدي إيجار موكلي. أطلب الحكم بصورية نقل الملكية للعقارين، وإبقاء موكلي على عقده الصحيح، والحكم بمنع تعرض موكلي لحيازة منفعة العقارين. هذه دعواي).

وبعرض الدعوى على المدعى عليه وكالة أجاب قائلاً: (ما ذكره المدعي وكالة من أن موكله استأجر من المدعو (...). عقارين واقعين في (...). مملوكين له بموجب الصكين الصادرين من كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة برقم ٤٦٩/٢٩٦/٣ في ١٠/١١/١٤٢٠هـ، ورقم ٧٦/٢٣٦/١ في ٢٦/٢/١٤١٦هـ لمدة عشر سنوات: الأول تبدأ المدة فيه من تاريخ ١/١/١٤٢٩هـ، وتنتهي بتاريخ ٣٠/١٢/١٤٣٨هـ بأجرة سنوية، قدرها سبعة ملايين ريال. والثاني تبدأ المدة فيه من تاريخ ١/٦/١٤٢٩هـ، وتنتهي بتاريخ ٣٠/٥/١٤٣٩هـ بأجرة سنوية، قدرها مليون وأربعمائة ألف ريال- هذا صحيح، إلا أن موكلي اشترى من (...). العمارتين الكائنتين في مكة المكرمة بـ (...). الموصوفتين حداً وذرعاً وموقعاً باطن الصكين الصادرين من كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة برقم ٤٦٩/٢٩٦/٣ في ١٠/١١/١٤٢٠هـ، ورقم ٧٦/٢٣٦/١ في ٢٦/٢/١٤١٦هـ، وذلك بثمن مؤجل، وقد اتفق مع البائع على تأجيل الإفراغ لحين البدء في تطبيق نظام الصكوك الإلكترونية الشامل في كتابة عدل مكة لحاجته إلى استثمار العقارين بالشراكة مع بعض الجهات التي لا تقبل إلا الصكوك الإلكترونية، وبعد تطبيق هذا النظام في كتابة العدل بمكة تم الإفراغ لموكلي بموجب الصكين برقم ٩٤٦٠٠٩٤٠٠١١٤٠١١٤٠١١٨٨ برقم ١٤/١/١٤٣٤هـ، ورقم ١٠٨٠٠١١٨٨ برقم ١٧/١/١٤٣٤هـ.

وبما أن المدعي كان مستأجراً للعمارتين المذكورتين من البائع، وقد شرط عليه البائع في

عقد الإجارة أن يخلي العمارتين بعد مضي خمس سنوات من ابتداء مدة العقد إذا باعها خلال هذه المدة، إلا أن المدعى عليه لم يلتزم بذلك، وامتنع عن إخلاء العمارتين، مرة بحجة أن البيع صوري، وتارة بما يزعمه من أن البيع لم ينعقد إلا بعد مضي خمس سنوات، وتارة أخرى يدعي أن له حقوقاً عند المؤجر، وقد حاولت معه مراراً وتكراراً دون فائدة؛ لذا أطلب صرف النظر عن الدعوى، والحكم على المدعي بإخلاء العمارتين، وتسليمها له خالية من الشواغل). هكذا أجاب، وقرر.

وبعرض ذلك على المدعي وكالة قال: (أطلب مهلة للرجوع لموكلي من أجل عرض إجابة المدعى عليه وكالة عليه)، فأجبت له لطلبه، ورفعت الجلسة لذلك ولإحضار المدعي وكالة عقدي الإيجار وإحضار المدعى عليه وكالة صكي الملكية.

ثم إنه في يوم الثلاثاء ٢ / ١ / ١٤٣٥ هـ الساعة العاشرة والنصف صباحاً افتتحت الجلسة، وفيها حضر المدعي وكالة (...)، وحضر لحضوره المدعى عليه أصالة (...). سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، ويسؤال المدعي وكالة عما طلب المهلة من أجله أبرز رداً من ورقتين مطبوعاً بالحاسب الآلي ومؤرخاً في ٢ / ١ / ١٤٣٥ هـ، وهذا نصه: (إن الاستئجار للعقارين كان مشروطاً أن يكونا مع بعضهما في الحياة والمنفعة وغير قابلة للانفكاك، ولا ينكر (...). ذلك بدليل كتابة العقد في ١٢ / ١ / ١٤٢٩ هـ وصدور الشيكات للعقارين له في أول محرم ١٢ / ١ / ١٤٢٩ هـ (مرفق صورة من الشيكات، المستند ١).

وهناك إقرار (...) على أن مدة العقد عشر سنوات، وأن حكم القضاء يكون نافذاً له وعليه؛ مما يعني أنه طرف في أي دعوى حيال العقارين، ونرغب إدخاله في الدعوى (مرفق المستند ٢).

ومما يؤكد عدم صحة البيع لـ (...) هو قول (...): إن البيع المزعوم نقل إليه بثمن مؤجل لحاجة الاستثمار مع بعض الجهات، وهو يعلم أن العقارين شاغلة لموكلي، وفي مثل هذه المبيعات ذات الأسعار العالية لا يتصور أن يكون (...) لم يطلع على عقد الإجارة، وإلا لرفض نقل الملكية إلا بعقار غير شاغل، وما يؤكد ذلك هو اعتذار (...) من (...) في مجلس صلح حصل مسبقاً أمام الشهود بأن يبيعه لا يكون إلا بعقار غير شاغل، وذكر بأنه لا علاقة

له بالإخلاء، وأن على (...) حل الخلاف، فكيف يتقدم بالإخلاء الآن دون صفة؟ مما يعني أن الملكية لا زالت بيد (...)، ولم تنقل حقيقة لـ (...) بدليل تسلم (...) للدفعة الأولى للإيجار من عام ١٤٣٤ هـ (مرفق المستند ٣).

ناهيك عن عدم التسليم الحقيقي للعين، وهي بيد موكلي حتى الآن، وعدم اكتمال الوجه الشرعي في البيع المزعوم من شرط تسلم وتسليم وقبض للثمن وحيازة لعقار غير شاغل، ومما سبق تتأكد الصورية، ويوجد من يشهد بذلك، إضافة إلى أن عقد الإيجار لم ينص على الإخلاء أبداً؛ مما يؤكد بأن الملكية لا زالت لدى (...)، وليس لـ (...) صفة، ويجعل طلبه في غير ذي محل من دعواه.

ناهيك عن أن العقد أساساً مدته عشر سنوات، ولم ينته، أما الارتكان إلى الاستثناء الوارد في البند (١٣) فهو غير متحقق؛ لأن الإنهاء أو الإلغاء للعقد مشروط باستلام موكلي لقيمة الإصلاحات والتعديلات، والمؤمنون على شروطهم، وكيف يريد أن يغنم دون أن يغرم مع وضوح الشرط؟

ومما يعد قرينة أيضاً على عدم صحة بعض التصرفات في حقيقتها هو التناقلات المتعددة لـ (...) في العقار والرجوع فيها، ونطلب استخراج صورة من سجلات العقارين لدى كاتب العدل؛ لكي تتضح الصورة لفضيلتكم.

ومن تصرفات (...) لإخراج موكلي والإضرار به هو زعمه برسالة من جواله بالبيع لأحد الأمراء، وأن الأخير سيخرج موكلي بالقوة غير مكترث بوجود شرط العقد الواضح، فكل هذه التصرفات تعد من قبيل الوسائل للتخلص من عقد موكلي دون وجه حق لغرض الإضرار به، وموكلي هو من دفع الملايين للإصلاحات والتعديلات لغرض الاستثمار وجلب المنفعة على حسب الشرط والعرف، والعقد لا زال سارياً بشروطه، ونقل الملكية لـ (...) ما هو إلا صوري وليس حقيقياً.

صاحب الفضيلة، إن عقد المبايعه بين (...) و (...) غير صحيح، وغايته الإضرار بموكلي، والقاعدة الشرعية أنه لا ضرر ولا ضرار، مع لزوم شروط العقد أنه لمدة عشر سنوات، وأن الاستثمار مشروط بدفع كامل حقوق موكلي من الإصلاحات والتعديلات عند رغبة الإنهاء

للتعاقد؛ مما يستدعي المحاسبة أولاً لتقدير قيمة الإصلاحات والتعديلات عند الاختلاف فيها، ومن ثم النظر في الإلغاء أو الإنهاء من عدمه وفق شروط العقد والمقتضي الشرعي. وعليه نطلب:

- ١ - إدخال المالك (...) بالدعوى.
 - ٢ - إيقاف المبيعات على العقارين لعدم إدخال الغير في المنازعة وتشعب القضايا مع الغير.
 - ٣ - طلب صورة من سجل المبيعات لدى كاتب العدل لتوضح الرؤية لفضيلتكم.
 - ٤ - الحكم بعدم صحة البيع وبقاء موكلي على عقده واستمراره بنفس شروط العقد وعدم التعرض لموكلي في حيازته للعقارين). ومرفق صورة منه في المعاملة.
- وبعرض ذلك على المدعى عليه قال: (إن ما أجاب به المدعي وكالة غير ملاق لما ذكرناه في جوابنا على الدعوى في الجلسة الماضية، وما ذكره من صورية البيع غير صحيح، وتأجيل الثمن لا يبطل العقد؛ لذا فإنني أطلب من فضيلتكم الحكم على المدعي بإخلاء العقارين موضوع الدعوى، علماً بأنني اشترت العقارين من (...) شراء صحيحاً في منتصف عام ١٤٣٣هـ، ولم يتم الإفراغ إلا في شهر محرم عام ١٤٣٤هـ لحاجتنا إلى صكوك إلكترونية، ولا علاقة لي بمطالباته لـ (...) ولا بتحويله للإيجارات له). هكذا قرر.
- وبعرض ذلك على المدعي وكالة قال: (إنني أتمسك بكل طلباتي أعلاه، وأطلب تنفيذها). هكذا قرر.

هذا، وقد جرى مني الاطلاع على الصك الصادر من كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة برقم ٨٢٠١١٤٠٠٠٩٤٦ في ١٤ / ١ / ١٤٣٤هـ، فوجد يتضمن انتقال ملكية قطعة الأرض ذات الرقم (...) من المخطط ذي الرقم (...)، الواقعة في حي تخطيط أرض (...) بمكة المكرمة، والبالغ مساحتها (١١٠٠ م^٢)، والمستند في إفراغها على الصك الصادر من كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة برقم ٣ / ٢٩٦ / ٤٦٩ في ١٠ / ١١ / ١٤٢٠هـ إلى ملك (...). بثمن، وقدره أربع مائة مليون ريال.

كما جرى مني الاطلاع على الصك الصادر من كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة برقم

وَالرَّجْعَةُ) قال الترمذي: حَدِيثٌ حَسَنٌ. وحسنه الحافظ ابن حجر في تلخيص الحبير، فحكم من يعقد هذه العقود الصورية ولا يريد إمضاءها حكم الهازل من باب القياس عليه، وجاء في كشف القناع“ (وَكَذَا) أَي: كَيْفَ التَّلَجُّةِ (بيع الهازل) فهو باطل؛ لأنه لم ترد حقيقته؛ فكل بيع لم ترد حقيقته فهو باطل.

ولذلك نطلب من فضيلتكم استدعاء (...). والتأكد من حقيقة البيع، وهل تسلم الثمن وأدخله في حسابه أم لا وهو لم يتسلم؟ ونؤكد بأن عقد موكلي لم تنته مدته، وذلك لأن العقد الموقع من قبل موكلي ينص على أن مدة الإجارة عشر سنوات، ومعرفة المدة وعدم الجهل بها من شروط الإجارة، قال ابن قدامة في المغني: (الإجارة إذا وقعت على مدة يجب أن تكون معلومة كشهر وسنة، ولا خلاف في هذا نعلمه؛ لأن المدة هي الضابطة للمعقود عليه المَعْرِفَةُ له، فوجب أن تكون معلومة).

وما تم ذكره في البند (١٣) من العقد الذي أشرت له سابقا يجعل الإجارة مجهولة المدة، فلا يدري المتعاقدان هل المدة خمس سنوات أو أكثر؟ وبناء على ذلك فيلغى هذا الشرط لمخالفته لمقتضى العقد وإفضائه إلى الجهالة، وكل شرط يفضي إلى الجهالة فهو شرط باطل؛ لأنه مخالف للكتاب والسنة، وحقيقة الإجارة بيع منافع، فكما أنه لا يصح الشرط في عقد بيع الأعيان أن تكون إلى مدة محددة لمخالفته لمقتضى البيع الذي تنقل فيه الملكية على صفة الديمومة، فكذلك لا يصح الشرط بخروج المستأجر من العين قبل انتهاء المدة المقررة. وقد أجابت لجنة الفتوى بموقع مركز الفتوى على سؤال مشابه لهذه الحالة بما نصه: (فإن الإجارة التي تحدد فيها المدة من العقود اللازمة، فيكون اشتراط المستأجر أن له الفسخ متى شاء أثناء مدة العقد منافياً لمقتضى العقد، وبناءً على ذلك يعتبر هذا الشرط باطلاً لمنافاته لمقتضى العقد وإفضائه إلى الجهالة؛ لذا نطلب من فضيلتكم الحكم على المدعى عليه بعدم التعرض لموكلي حتى انتهاء مدة عقده، والله يحفظكم).

وبعرض ما قدمه على المدعى عليه قال: (إن شرائي للعقارين من (...). لم يكن صورياً، بل هو شراء حقيقي، وعلى المدعي إثبات صورية العقد، وإلا فأنا مستمسك بطليبي، وهو إخلاء العقارين وتسليمهما لي). هكذا قرر.

عند ذلك جرى سؤال المدعي وكالة: (هل لديك بيئة على صورية البيع سوى ما قدمت؟)، فقال: (ليس لدي سوى ما قدمت). هكذا قرر.

هذا، وقد جرى مني الاطلاع على عقدي الإيجار المرفقين في المعاملة، فوجدا يتضمنان استئجار المدعي (...) من (...) عقارين واقعين في (...) مملوكين له بموجب الصكين الصادرين من كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة برقم ٤٦٩/٢٩٦/٣ في ١٠/١١/١٤٢٠ هـ، ورقم ٧٦/٢٣٦/١ في ٢٦/٢/١٤١٦ هـ لمدة عشر سنوات: الأول تبدأ المدة فيه من تاريخ ١/١/١٤٢٩ هـ، وتنتهي بتاريخ ٣٠/١٢/١٤٣٨ هـ بأجرة سنوية، قدرها سبعة ملايين ريال. والثاني تبدأ المدة فيه من تاريخ ١/٦/١٤٢٩ هـ، وتنتهي بتاريخ ٣٠/٥/١٤٣٩ هـ بأجرة سنوية، قدرها مليون وأربعمائة ألف ريال.

وقد تضمن العقدان في البند الثالث عشر منه ما يلي: (في حالة بيع العقار فإن العقد ملزم للمالك والمشتري والمستأجر في الخمس السنوات الأولى من مدته المنصوص عليها في البند ذي الرقم ٢، وفي الخمس السنوات التالية يكون المالك في الخيار في استمرار العقد بنفس قيمته وشروطه أو إنهائه أو إلغائه، فيلزم المالك بدفع قيمة الإصلاحات والتعديلات التي تمت في المبنى مقسمة على الخمس السنوات الأخيرة، وتدفع للمستأجر في حينه). انتهى.

عند ذلك جرى سؤال المدعي وكالة بأن له يمين المدعى عليه على أن عقد المبيعة التي تمت بينه وبين (...) في العقارين محل الدعوى لم يكن صوريا، ولم يحصل تواطؤ من أجل فسخ عقدي الإيجار، فقال: (لا أرضى بيمينه). هكذا قرر.

وبسؤال الطرفين: (هل لديكما ما تريدان إضافته؟)، فقالا: (ليس لدينا سوى ما قدمناه، ونطلب الفصل في القضية). هكذا قررا.

فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، وبعد دراسة القضية وتأملها، وبعد الاطلاع على عقدي الإيجار، ونظرا لمصادقة الطرفين على عقدي الإيجار المبرمين بين المدعي وبين الشيخ (...) للعقارين الواقعين في (...) المملوكين له بموجب الصكين الصادرين من كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة برقم ٤٦٩/٢٩٦/٣ في ١٠/١١/١٤٢٠ هـ، ورقم ٧٦/٢٣٦/١ في ٢٦/٢/١٤١٦ هـ لمدة عشر سنوات: الأول تبدأ المدة فيه من تاريخ ١/١/١٤٢٩ هـ،

وتنتهي بتاريخ ٣٠ / ١٢ / ١٤٣٨ هـ بأجرة سنوية، قدرها سبعة ملايين ريال. والثاني تبدأ المدة فيه من تاريخ ١ / ٦ / ١٤٢٩ هـ، وتنتهي بتاريخ ٣٠ / ٥ / ١٤٣٩ هـ بأجرة سنوية، قدرها مليون وأربعمائة ألف ريال. ونظرا لتضمن العقدين شرطا أنه في حالة بيع العقار فإن العقد ملزم للمالك والمشتري والمستأجر في الخمس السنوات الأولى من مدته المنصوص عليها في البند ذي الرقم ٢، وفي الخمس السنوات التالية يكون المالك في الخيار في استمرار العقد بنفس قيمته وشروطه أو إنهائه أو إلغائه، فيلزم المالك بدفع قيمة الإصلاحات والتعديلات التي تمت في المبنى مقسمة على الخمس السنوات الأخيرة، وتدفع للمستأجر في حينه، ولأن عقدي الإيجار حاليا في الخمس السنوات الأخيرة، ولأن العقد شريعة المتعاقدين، ولكون العقارين قد آلا للمدعى عليه بموجب الصكين الصادرين من كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة برقم ١٤٣٤ / ١ / ١٤ في ١٤ / ١ / ١٤٣٤ هـ، ورقم ٩٢٠١٠٨٠٠١١٨٨ في ١٧ / ١ / ١٤٣٤ هـ، ولأن المدعى عليه المالك الأخير للعقارين قد اختار فسخ العقد وإلغاءه، وطلب من المدعي بصفته المستأجر لهما إخلاء العقارين، ولأن المدعي قد دفع بصورية المبيعة التي تمت بين (...) وبين المدعى عليه من أجل إبطال عقد إيجاره، ولأن المدعى عليه أنكر الصورية، وليس للمدعي بينة على الصورية، وما ذكره من أمور لا تثبت صورية المبيعة، ولم يرض بيمين المدعى عليه، وقد قال النبي صلى الله عليه وسلم: (البينة على المدعي، واليمين على من أنكر)، ولأن المدعي وكالة حصر دعواه بطلب إثبات صورية نقل الملكية للعقارين وإبقاء موكله على عقده الصحيح والحكم بمنع تعرض موكله لحيازة منفعة العقارين محل الدعوى؛ لذلك كله لم يثبت لدي الصورية في المبيعة التي تمت بين (...) وبين المدعى عليه (...) في العقارين الواقعين في (...) محل الدعوى، وصرفت النظر عن طلب المدعي وكالة طلبه إثبات ذلك، وألزمت المدعي أصالة بأن عليه إخلاء العقارين وتسليمها للمدعى عليه خالية من الشواغل، وبذلك حكمت.

وبعرض الحكم على الطرفين قرر المدعى عليه القناعة به، والمدعي وكالة عدم القناعة، وطلب الاستئناف بلائحة اعتراضية، فجرى إفهامه بأن عليه التقدم للمحكمة يوم الاثنين القادم ٢٠ / ٢ / ١٤٣٥ هـ لتسلم نسخة من صك الحكم لتقديم اعتراضه عليه خلال ثلاثين

يوماً من التاريخ المذكور، وإذا لم يتقدم بذلك خلال المدة المذكورة فسيسقط حقه بطلب الاستئناف، وسيكتسب الحكم القطعية. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر في ١٦ / ٢ / ١٤٣٥ هـ.

الحمد لله وحده وبعد، ففي يوم الثلاثاء ٢٥ / ٤ / ١٤٣٥ هـ افتتحت الجلسة، وكان قد جرى بعث المعاملة لمحكمة الاستئناف بمكة المكرمة بالخطاب ذي الرقم ٣٤٥١٨٨٥٩ في ٢٨ / ٣ / ١٤٣٥ هـ، فعادت إلينا بكتاب فضيلة رئيس محكمة الاستئناف بمكة المكرمة المساعد برقم ٣٤٥١٨٨٥٩ في ١٢ / ٤ / ١٤٣٥ هـ، وبرفقه قرار الدائرة الحقوقية الثالثة برقم ٣٥٢٠١٧٥٢ في ٩ / ٤ / ١٤٣٥ هـ المتضمن بعد المقدمة ما نصه: (وبدراسة الحكم وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقرر إعادتها لفضيلة حاكمها لملاحظة ما يلي:

١ - اعتمد فضيلته على العقد الفقرة (١٣)، وفيها أمور أخرى غير الفسخ، ولم يتطرق فضيلته لها مع مطالبة المدعى عليه بها.

٢ - لا بد من الإشارة الصريحة إلى اطلاع فضيلتكم على العقد وتدوين المقصود منه في الضبط وخلاصته في الصك.

٣ - لا بد من التأكد من سريان المفعول والعقار باسم من حالياً.

وفق الله الجميع للصواب، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. قاضي استئناف (...) توقيعه ختمه الشخصي قاضي استئناف (...) توقيعه ختمه الشخصي موافق على الحكم رئيس الدائرة (...) توقيعه ختمه الشخصي. انتهى.

وعليه أوجب أصحاب الفضيلة - وفقني الله وإياهم للعلم النافع والعمل الصالح - بما يلي:

أولاً - المدعي وكالة حصر دعواه بطلب إثبات صورية المبايعة التي تمت في العقارين محل الدعوى بين المدعى عليه وبين مالكة الأول (...)، والفقرة الثالثة عشرة من العقد تثبت حق للمدعي الذي هو مستأجر للعقار من مالكة أنه في حالة إنهائه يلزم بدفع قيمة الإصلاحات والتعديلات التي تمت في المبنى مقسمة على الخمس السنوات الأخيرة، وتدفع للمستأجر في حينه، ولو طالب بها المدعي في هذه القضية لناقض طلبه الأصلي في الدعوى،

وهو إثبات صورية المبيعة، فكيف يطالب بأمرين متناقضين؟
ثانياً - سبق مني الاطلاع على عقدي الإيجار المبرمين بين المدعي وبين المالك السابق للعقارين، وقد دون منه ما له تعلق في الدعوى، وخصوصاً الفقرة الثالثة عشرة منه، وإن كان المقصود بالعقد المبيعة التي تمت بين المدعى عليه وبين (...) فغير لازم في هذه الدعوى، كيف وقد انتقلت ملكية العقارين بموجب صكوك شرعية؟
ثالثاً - لا يلزم في هذه الدعوى وأمثالها التأكد من سريان مفعول صكي العقارين؛ لأن النزاع في هذه القضية بين الطرفين ليس على الملكية، بل بإقرار الطرفين بأن العقارين حالياً ملك للمدعى عليه (...).

لذلك وبعد الإجابة لم يظهر لي سوى ما أجرته وحكمت به، وأمرت بإلحاق ذلك في صكه وسجله، وقررت إعادة المعاملة لمحكمة الاستئناف بمكة المكرمة لإكمال لازمها، وبالله التوفيق، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر في ٢٥/٤/١٤٣٥هـ.

الستئناف

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فقد جرى منا نحن -رئيس وأعضاء الدائرة الحقوقية الثالثة بمحكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة -الاطلاع على الصك الصادر من فضيلة الشيخ (...) القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة والمسجل بالعدد ٣٥١٥١٥٤٩ والتاريخ ١٩/٠٢/١٤٣٥هـ، والمتضمن دعوى (...) ضد (...) والمحكوم فيه بما دون باطنه. وبدراسة الحكم وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقرر الموافقة على الحكم بعد الإجراء الأخير. والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم.

تضمين مستأجر

مجموعة الأحكام من القضاة
لعام ١٤٣٥هـ

تضمين مستأجر

الرقم التسلسلي: ٢٣٥

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمحافظة جدة

رقم القضية: ٢٥٩٨٧ تاريخها: ١٤٣٢

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة

رقم القرار: ٣٥١٤٨٩٩٤ تاريخه: ١٤٣٥/٠٢/١٥

البيانات

إتلاف مال الغير - حادث سير - تفريط مستأجر السيارة - تسليمها لابنه - عدم الترخيص له - طلب الأرش - تقرير المرور - إدانة بكامل المسؤولية - استعانة بخبير - تقدير الأرش - إلزام بدفعه.

السند الشريعي أو النظامي

المستأجر أمين لا يضمن إلا بالتعدي أو التفريط.

ملخص الدعوى

أقامت الشركة المدعية دعوها ضد المدعى عليه، طالبة إلزامه بتسليمها مبلغاً، قدره أربعة وثلاثون ألف ريال، مقابل أرش نقص قيمة سيارة استأجرها منها بعقد إيجار منته بالتملك؛ وذلك لأن المدعى عليه سلم السيارة لابنه مع كونه لا يحمل رخصة قيادة، ثم وقع عليه حادث سير نتج عنه تلفيات، وأدين من قبل المرور بكامل نسبة المسؤولية عن الخطأ، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أقر بصحتها، وقد جرى من القاضي الاطلاع على تقرير المرور وتقدير أهل الخبرة للأرش، فوجدهما مطابقين لما جاء في الدعوى، ونظراً لأن يد المستأجر يد أمانة فلا يضمن إلا إذا تعدى أو فرط، ولأنه فرط بإعطاء السيارة محل الدعوى لابنه الذي لا يحمل رخصة قيادة؛ لذا فقد حكم القاضي على المدعى عليه أن يدفع للمدعية المبلغ المدعى به، فاعترض المدعى عليه، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بمحافظة جدة، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة جدة المساعد برقم ٢٥٩٨٧ وتاريخ ١٤٣١/٠٩/٠٥ هـ المقيمة بالمحكمة برقم ٣١٨٠٤٣٣ وتاريخ ١٤٣١/٠٩/٠٥ هـ حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بصفته وكيلاً شرعياً عن (...) بوكالته عن (...) بصفته مديراً للشركة (...) للبيع بالتقسيط الصادرة من كاتب عدل الغرفة التجارية بجدة برقم ٢١، الجلد ١/د/ع في ١٣/٠١/١٤٢٢ هـ، المخول له حق المدافعة والمرافعة، كما حضر لحضوره المدعى عليه (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...).

وبسؤال المدعي وكالة عن دعواه أفاد قائلاً: (إن المدعى عليه استأجر من موكلتي سيارة (...) الموديل (...) م، وذلك بعقد إيجار منته بالتملك، وقد فرط المدعى عليه، وقام بإعطاء السيارة لولده وهو لا يحمل رخصة، ووقع حادث للسيارة بقيادة ابنه، وقدرت نسبة الخطأ على ابن المدعى عليه مائة في المائة على حسب تقرير المرور الصادر بتاريخ ٠١/٠٣/١٤٣١ هـ، وقدرت تلفيات السيارة قبل الحادث بمبلغ وقدره اثنان وأربعون ألف ريال، وبعد الحادث بمبلغ وقدره خمسة آلاف ريال على حسب إفادة رئيس أصحاب معارض ودلالي السيارات. أطلب إلزام المدعى عليه بسداد مبلغ، وقدره سبعة وثلاثون ألف ريال. هذه دعواي). وبعرضها على المدعى عليه أجاب قائلاً: (ما ذكره المدعي وكالة في دعواه كله صحيح، وأنا راغب بالصلح مع الشركة المدعية). هكذا أجاب.

ثم جرى الاطلاع على تقرير المرور وعلى إفادة رئيس أصحاب معارض ودلالي السيارات، فوجدتها كما ذكره المدعي وكالة، ولمحاولة الصلح بين الطرفين جرى تأجيل الجلسة.

ثم في جلسة أخرى حضر المدعي وكالة (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بصفته وكيلاً شرعياً عن (...) بالوكالة الصادرة من كتابة عدل مكة المكرمة الثانية برقم ٢٩٦ وتاريخ ٢٣/٠١/١٤٢٢ هـ، الجلد ٢، بوكالته عن (...) بصفته مديراً للشركة (...) للبيع بالتقسيط الصادرة من كاتب عدل الغرفة التجارية بجدة برقم ٢١،

الجلد ١/د/ع في ١٣/٠١/١٤٢٢هـ المخولة له حق المدافعة والمرافعة، كما حضر لحضوره المدعى عليه (...). المدونة هويته سابقا.

وبسؤال المدعى عليه عما استمهل من أجله أجاب قائلا: (لم نتوصل لاتفاق مع المدعية). هكذا أجاب، ثم أفاد وكيل المدعية قائلا: (إن السيارة قد بيعت بثمانية آلاف ريال، وعليه فتطلب موكلتي الفرق، وهو أربعة وثلاثون ألف ريال، وليس سبعة وثلاثين ألف ريال). هكذا قال.

فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، وبما أن عقد الإجارة المنتهية بالتملك يكيف على أنه عقد إجارة مع بيع معلق على سداد كامل الثمن، وذلك على الصحيح من أقوال أهل العلم، وبما أن يد المستأجر يد أمانة، فلا يضمن إلا إذا تعدى أو فرط، وبما أن إعطاء المدعى عليه السيارة محل الدعوى لابنه الذي لا يحمل رخصة تفريط منه، وبناء على ما جاء في تقرير المرور ومطالبة المدعية، ولجميع ما تقدم فقد حكمت على المدعى عليه (...). أن يدفع للمدعية الشركة (...). للبيع بالتقسيط مبلغا، وقدره أربعة وثلاثون ألف ريال حالة. وبعرضه على وكيل المدعية قرر القناعة، وقرر المدعى عليه عدم القناعة، وطلب الاستئناف، فأجيب إلى طلبه، وجرى تسليمه نسخة من الحكم للاعتراض عليه خلال ثلاثين يوما، تبدأ من تاريخ الحكم، وإذا انتهت مدة الاعتراض ولم يتقدم باللائحة الاعتراضية فيسقط حقه في طلب الاستئناف، ويكتسب الحكم القطعية، وأغلقت الجلسة الساعة ٤٥: ٠٨، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر في ١٥/٠١/١٤٣٥هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فقد جرى منا نحن -قضاة الدائرة الجزائية الخامسة بمحكمة الاستئناف في منطقة مكة المكرمة -الاطلاع على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة جدة المكلف برقم ٤٣٣/٨٠/٣١ وتاريخ ٥/٢/١٤٣٥هـ المرفق بها الصك ذو الرقم ٣٥١١٥٢٦٣ والتاريخ ١٥/١/١٤٣٥هـ، الصادر من فضيلة الشيخ (...). القاضي بالمحكمة العامة بمحافظة جدة، المتضمن دعوى

(...) سعودي الجنسية وكالة ضد (...) سعودي الجنسية في إتلاف ممتلكات، المحكوم فيه بما دون بباطنه. وبدراسة الصك وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية قررنا الموافقة على الحكم، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم.

الرقم التسلسلي: ٢٣٦

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمكة المكرمة

رقم القضية: ٣٤١١١٧٥٢ تاريخها: ١٤٣٤

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة

رقم القرار: ٣٥٢٠٨٢٠٨ تاريخه: ١٤٣٥ / ٠٤ / ١٣

البيانات

إتلاف مال الغير - استئجار منزل - انتهاء العقد - طلب قيمة التلفات - إنكار الدعوى - استهلاك معتاد للمأجور - قرار قسم الخبراء - تقدير التلف غير المعتاد - إلزام بدفع قيمته.

السند الشريعي أو النظامي

من أتلف مالا لزمه ضمانه بقيمته يوم تلفه.

ملخص الدعوى

أقامت المدعية دعوها ضد المدعى عليه، طالبة إلزامه بتسليمها قيمة التلفيات المقدرة منها والتي لحقت بمنزل مملوك لها، استأجره المدعى عليه منها، ثم أخلاه بحالة سيئة، وبعرض الدعوى على المدعى عليه دفع بأن التلفيات الموجودة في المنزل ناتجة عن الاستهلاك المعتاد للعين المؤجرة، وقد جرى تكليف الخبراء بالوقوف على العقار والإفادة عن التلفيات الموجودة فيه وما يتحمله المدعى عليه منها، فوردت إفادتهم متضمنة حصر تلك التلفيات وتقدير قيمتها؛ ولذا فقد حكم القاضي بإلزام المدعى عليه أن يسلم للمدعية المبلغ المقدر من قسم الخبراء، ورد دعوها فيما زاد على ذلك، فاعترضت المدعية، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بمكة المكرمة، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٤١١١٧٥٢ وتاريخ ١٤٣٤/٠٣/٠٨هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٥٨٧٥٥٣ بتاريخ ١٤٣٤/٠٣/٠٨هـ حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بصفته وكيلًا بالوكالة ذات الرقم ٣٣٦٥٧٤٩ في ٤/٥/١٤٣٣هـ، الصادرة من كتابة عدل الثانية بمكة عن (...) بصفته وكيلًا عن (...) بالوكالة رقم ١١ في ٧/٦/١٤٢١هـ، والصادرة من كتابة عدل مكة الثانية، والتي تخوله حق المرافعة والمدافعة والإقرار والإنكار والصلح وطلب اليمين، وحضر لحضوره (...) سعودي بالسجل المدني ذي الرقم (...) بصفته وكيلًا عن (...) سعودي بالسجل المدني ذي الرقم (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بغرب مكة برقم ٣٣٢١١٨٦٨ في ٢٥/٤/١٤٣٣هـ والتي تخوله حق المرافعة والمدافعة والإقرار والإنكار وطلب اليمين

وادعى الأول قائلًا: (لقد استأجر المدعى عليه الفيلا العائدة لموكلتي الواقعة بحي (...))، والمكونة من دورين الموضح حدودها وأطواها في صك التملك الصادر من كتابة العدل الأولى بمكة برقم ٣٠٨/٢٣٥/١ في ١٠/١/١٤٢٣هـ، وكان يوجد بها عند تأجيرها عليه ثلاثة عشر مكيفًا، منها أحد عشر مكيفًا (شباك)، ومكيفان جداريان (إسبيلت)، وقد انتهى عقده في ٣٠/١٢/١٤٣٢هـ، إلا أنه رفض الإخلاء مما اضطرنا إلى إقامة الدعوى ضده، ثم سلم العين المؤجرة عليه بتاريخ ١١/٢/١٤٣٤هـ، وأعدَّ محضر بذلك، وهي بحالة سيئة، وبها تلفيات وخالية من الأدوات الصحية ومفاتيح الكهرباء واللمبات، وبدون أقفال للأبواب، كما أخذ المكيفات الثلاثة عشر التي كانت موجودة بها عند تأجيرها عليه، وتعمد إزالة الفواصل الجدارية القائمة بين الغرف؛ مما يدل على انتقام وتخريب. أطلب الحكم عليه بدفع قيمة إصلاح التلفيات، وتقدر بأربعمائة ألف ريال، ودفع أجره المثل عن المدة التي يتم فيها الإصلاح، وتقدر بمبلغ مائة ألف ريال، وإعادة المكيفات الثلاثة عشر التي كانت موجودة بالعمارة عند تأجيرها، وأسأله الجواب. هذه دعواي).

وبعرضها على المدعى عليه وكالة قال: (ما ذكره المدعي وكالة في دعواه أن موكلي استأجر منه العقار المذكور صحيح، فأما المكيفات المذكورة فهي بحوزة موكلي، ومستعد بإعادتها للمدعية، وأما الفواصل الجدارية فإن موكلي لم يزل إلا جدارا واحدا في بعض الغرف؛ ليتسع المكان، وموكلي قد أضاف (هناجر) حديد متنقلة، ثم أدخل العقار وأخذها معه؛ لأنها ملكه، وأما الأدوات الصحية ومفاتيح الكهرباء والمصابيح وأقفال الأبواب فإن ذلك ناتج عن استهلاك عادي من جراء الاستعمال الطبيعي، فإن كان ثمة شيء منها مكسورا أو معدوما أو مقلوعا على غير ما ذكرت فلا مانع لدى موكلي من إعادته بعد مراجعتي له). هكذا أجاب. وبعرضه على المدعي وكالة قال: (إن موكلي أفاد بأن المدعى عليه أزال أكثر من جدار، وأما الأدوات الصحية والكهربائية والمصابيح إلى آخره فإنها مزالة ومقلوعة، وليست تالفة من جراء الاستعمال، ويدل لذلك أن ثمة أسلاكاً كهربائية ونحوها مسحوبة من باطن الجدار؛ ما يدل على تعمد المدعى عليه لذلك). هكذا قال.

لذا طلبت من المدعي وكالة زيادة تحرير دعواه ببيان الأعيان التي يطالب بقيمتها مفصلة، وقيمة كل عين منها، والأضرار وقيمة كل ضرر، وذلك لكون دعواه مجملة غير مفصلة، فاستعد به.

وفي جلسة أخرى حضر الطرفان، وقدم المدعي بيانا للتلفيات، هذا نصه: (أقدم لفضيلتكم بيانا تفصيلياً بأعمال إصلاح التلفيات الناجمة عن المدعى عليه والتكلفة المقدرة لها في عمارة موكلتي (...):

أولاً - أعمال المباني، مواد البناء: عدد ١٥٠٠ بلكة بتكلفة ٣٧٥٠ ريالاً، وعدد ١٠٠٠ داموك بتكلفة ٤٥٠ ريالاً، و ٥٠ كيس إسمنت بتكلفة ٩٠٠ ريالاً، وقلاب بطحاء (سيكس) بتكلفة ٢٣٠ ريالاً، وأجرة النقل والتشويل بتكلفة ١٦٠٠ ريالاً، وأجرة البناء بتكلفة ٣٤٣٠ ريالاً، والمجموع ١٠٣٦٠ عشرة آلاف وثلاثمائة وستون ريالاً.

ثانياً - أعمال السباكة، الخامات المطلوبة: محبس زاوية بعدد ٥١، قيمة الحبة ٢٨ ريالاً، والإجمالي ١٤٢٨ ريالاً، وخلاط دش بعدد ٦، قيمة الحبة ٢٨، والإجمالي ١٦٨٠ ريالاً، وخلاط مغسلة بعدد ١٢، قيمة الحبة ١٢٥ ريالاً، والإجمالي ١٥٠٠ ريالاً، وكرسي حمام بعدد

٦ ، قيمة الحبة ٤٥٠ ريالاً، والإجمالي ٢٧٠٠ ريال، ومغسلة بعدد ١٢ ، قيمة الحبة ١٦٥ ريالاً، والإجمالي ١٩٨٠ ريالاً، وبانيو بعدد ٤ ، قيمة الحبة ٤٨٠ ريالاً، والإجمالي ١٩٢٠ ريالاً، وليات توصيل بعدد ٣٦، قيمة الحبة ١٠ ريالات، والإجمالي ٣٦٠ ريالاً، وسخان بعدد ٦ ، قيمة الحبة ٢٦٠ ريالاً، والإجمالي ١٥٦٠ ريالاً، وكوع ريحة بعدد ٨ ، وقيمة الحبة ١٥ ريالاً، والإجمالي ١٢٠ ريالاً، وكوع عادي بعدد ١٢، وقيمة الحبة ١٥ ريالاً، والإجمالي ١٨٠ ريالاً، وباب بعدد ١٦، وقيمة الحبة ١٥ ريالاً، والإجمالي ٢٤٠ ريالاً، وماسورة ١٥ بوصة بعدد ٣٨، وقيمة الحبة ٧٥ ريالاً، والإجمالي ٢٨٥٠ ريالاً، وأجرة تركيب مطبخ بعدد ٢ ، قيمة الحبة ٩٠٠ ريال، والإجمالي ١٨٠٠ ريال، وأجرة تركيب حمام بعدد ٦، قيمة الحبة ١٢٠٠ ريال، والإجمالي ٧٢٠٠ ريال، والمجموع ٢٥٥١٨ خمسة وعشرون ألف وخمسمائة وثمانية عشر ريالاً.

ثالثاً- أعمال الكهرباء كالتالي: مقبس عادي بعدد ٤٢ ، سعر الحبة ١١ ريالاً، والإجمالي ٤٦٢ ريالاً، ومفتاح طاقة نوعه ياباني بعدد ١٥ ، سعر الحبة ٦ ريالات، والإجمالي ٩٠ ريالاً، ومفتاح طقتين نوعه ياباني بعدد ٣٢، وسعر الحبة ٧ ريالات، والإجمالي ٢٢٤ ريالاً، ومفتاح ٣ طقات نوعه ياباني بعدد ٨ ، وسعر الحبة ٩ ريالات، والإجمالي ٧٢ ريالاً، ومفتاح مكيف نوعه ياباني بعدد ١١، وقيمة الحبة ٢٠ ريالاً، والإجمالي ٢٢٠ ريالاً، ومفتاح سخان نوعه ياباني بعدد ٤، وسعر الحبة ١٦ ريالاً، والإجمالي ٦٤ ريالاً، ومفتاح دش نوعه ياباني بعدد ٤ ، وسعر الحبة ١٣ ريالاً، والإجمالي ٥٢ ريالاً، ومفتاح هاتف نوعه ياباني عدد ٥، وسعر الحبة ١٢ ريالاً، والإجمالي ٦٠ ريالاً، ومقبس نوعه ياباني بعدد ٨ ، وقيمة الحبة ٩ ريالات، والإجمالي ٧٢ ريالاً، وطقتان ومقبس نوعه ياباني بعدد ٤، وسعر الحبة ١٢ ريالاً، والإجمالي ٤٨ ريالاً، وإنارة برم نوعه ياباني بعدد ٢٠، وسعر الحبة ٢٥ ريالاً، والإجمالي ٥٠٠ ريال، وإنارة قلم نوعه ياباني بعدد ٦١، وسعر الحبة ٣٥ ريالاً، والإجمالي ٢١٣٥ ريالاً، وأسلاك ٦ ملم نوعها ياباني ٨ لفات، سعر اللفة ١٦٥ ريالاً، والإجمالي ١٣٢٠ ريالاً، وأسلاك ٤ ملم نوعها ياباني ٩ لفات، وسعر اللفة ١٣٠ ريالاً، والإجمالي ١١٧٠ ريالاً، وأسلاك ٢.٥ ملم نوعها ياباني ١٦ لفة، وسعر اللفة ١٠٥ ريالات، والإجمالي ١٦٨٠ ريالاً، وسكاكين نوعها

ياباني بعدد ٣، وسعر الحبة ٢٠٠ ريال، والإجمالي ٦٠٠ ريال، وكييل ٣٥ ملم نوعه ياباني ١١٠ أمتار، وسعر المتر ٤٥ ريالاً، والإجمالي ٤٩٥٠ ريالاً، والمجموع ١٣٧١٧ ثلاثة عشر ألفاً وسبعمائة وسبعة عشر ريالاً.

رابعا - أعمال الأبواب والحلوق: العدد ٣٤، وسعر الباب مع (الكولون) واليد وأجرة التركيب ٨٠٠ ريال، والتكلفة للمجموع ٢٧٢٠٠ سبعة وعشرون ألفاً ومائتا ريال.

خامسا - أعمال شبابيك المنيوم: العدد ٢١، وعدد الأمتار ٢٨، وسعر المتر الواحد ٣٥٠ ريالاً، والتكلفة للمجموع ٩٨٠٠ تسعة آلاف وثمانمائة ريال.

سادسا - أعمال اللياسة: عدد الأمتار ٢٢٠٠، وأجرة المتر مؤنة ومصنعية ٤٠ ريالاً، والتكلفة للمجموع ٨٠٠٠ ثمانية آلاف ريال.

سابعا - أعمال الدهانات: دهانات داخلية: عدد الأمتار ١٨٩٥م٢، وتكلفة المتر المربع ٢٠ ريالاً، والإجمالي ٣٧٩٠٠ سبعة وثلاثون ألفاً وتسعمائة ريال. ودهانات خارجية: وعدد الأمتار ٢٦٨٥م٢، وتكلفة المتر المربع ٢٥ ريالاً، والإجمالي ١٧١٢٥ سبعة عشر ألفاً ومائة وخمسة وعشرون ريالاً.

ثامنا - أعمال تكسير الكيشاني وأرضية الحمامات والمطابخ وإعادة تركيبها: عدد الأمتار ٢٣٦٥م٢، وتكلفة المتر المربع ٤٥ ريالاً، والإجمالي ١٦٤٢٥ ستة عشر ألفاً وأربعمائة وخمسة وعشرون ريالاً.

تاسعا - أعمال الجبس: وتقدر تكلفتها بمبلغ ستة آلاف وثمانمائة ريال.
عاشرا - جلي بلاط الأرضيات لكامل المبنى والحوش: ويقدر بمبلغ ثلاثة عشر ألف ريال.

حادي عشر - أعمال النظافة وترحيل المخلفات: وتقدر تكلفتها بمبلغ خمسة عشر ألف ريال.

ولذا فمجموع ما أطلبه به هو ما ذكرت بعاليه، وقدره إجمالاً مائتا ألف وثمانمائة وخمسة وأربعون ريالاً). انتهى.

فسألته: (أنت ذكرت في الجلسة الماضية أن مجموع ما يطالب به موكلك أربعمائة ألف)،

فقال: (إن مطالبة موكلي بأربعمائة ألف ريال بناء على السعر الحالي، وأما المبلغ الذي ذكرت قدره مائتا ألف وزيادة فهو لتقدير قيمة الأعيان والعمال قبل عشر سنوات، وهو وقت استئجار المدعى عليه).

وبعرضه على المدعى عليه وكالة قال: (سوف أراجع موكلي بصورة بيان المواد والعمال التي ادعى بها المدعي، وأفيدكم بها في الجلسة القادمة، كما أن موكلي هو على إجابته الأولى أنه لم يتلف الأعيان، وإنما ذلك من جراء الاستخدام العادي الطبيعي). فسألت المدعي وكالة: هل العقار على وضعه الذي كان عليه حينما أخلاه المدعى عليه؟، فقال: (نعم، وأطلب الوقوف ممن ترون للمعاينة). هكذا قرر.

ونظراً لوجهة طلبه فقد قررت الكتابة لهيئة النظر للوقوف على العقار والإفادة عن التلفيات الموجودة فيه، وهل هي من جراء الاستعمال الطبيعي أو هي من الاعتداء والإتلاف المتعمد؟ كما حددت للطرفين موعداً لسماع إجابة المدعى عليه. وفي جلسة أخرى حضر الطرفان، ولم تردنا المعاملة من هيئة النظر، وإلى حين ورود المعاملة جرى رفع الجلسة.

وفي جلسة أخرى حضر المدعي وكالة، وانتظر المدعى عليه حتى انتهت المدة المقررة، ولم يحضر، وقد وردنا خطاب محضري المحكمة برقم ٣٤٢١٦٩١٥٠ في ٩/١١/١٤٣٤هـ، ومفاده: (تم تسليم الطلب للعامل في المحل (...))، وأخذ توقيعه على ذلك، وقد وردتنا المعاملة من هيئة النظر بموجب خطابهم ذي الرقم ٣٤٥٨٧٥٥٣ في ٢٩/٨/١٤٣٤هـ أرفق بها قرارهم بالرقم نفسه، وهذا نصه: (نفيد فضيلتكم بأن التلفيات المقدرة في قرارنا السابق المؤرخ في ٢٦/٧/١٤٣٤هـ للأجزاء المتلفة عمداً فقط، وهي كالآتي:

١- أعمال المباني بقيمة عشرة آلاف وثلاثمائة وستين ريالاً (١٠٣٦٠).

٢- إزالة بلكونة خشبية بقيمة ألف ريال (١٠٠٠).

٣- إزالة حمامات الأسطح بقيمة ثلاثة آلاف ريال (٣٠٠٠).

٤ - كرسي حمام واحد بقيمة أربعمائة وخمسين ريالاً (٤٥٠).

٥ - خمس مغاسل بقيمة ثمانمائة وخمسة وعشرين ريالاً (٨٢٥).

٦- أعمال لأبواب والحلوق لخمسة أبواب، وحلق باب واحد بقيمة أربعة آلاف ريال (٤٠٠٠).

٧- أعمال شبابيك ألنيوم لثلاثة شبابيك بقيمة ألف وخمسين ريالاً (١٠٥٠).

٨- أعمال الكهرباء بقيمة ستة آلاف وثمانمائة وثمانية وخمسين ريالاً (٦٨٥٨).

لتصبح القيمة الإجمالية لتقدير التلفيات المتلفة عمدا سبعة وعشرين ألفاً وخمسمائة وثلاثة وأربعين ريالاً (٢٧٥٤٣)، وذلك بعد إضافة بند الكهرباء الذي سقط سهواً بالقرار السابق، ومذيل بتوقيع عضوي هيئة النظر (...) و (...). انتهى.

وبعرضها على المدعي وكالة قال: (هذا التقدير غير صحيح، ولا يبلغ نصف التلفيات في عقار موكلتي والواقعة من المدعى عليه، وأنا مستعد بإحضار تقدير آخر من أهل الاختصاص يبين لكم قيمة التلفيات، وأنها أكثر من ذلك بكثير، وأطلب إمهالي إلى الجلسة القادمة).

وفي جلسة أخرى حضر الطرفان، وقد أحضر المدعي وكالة تقديراً من مؤسسة (...) لأعمال الترميم، ومجموع تقديرها مائة وأربعون ألفاً وثلاثمائة وسبعون ريالاً، ومذيل بتوقيع مدير المؤسسة وختمها، كما أحضر تقديراً آخر من مؤسسة (...) لأعمال الترميم لبناء المدعي، ومجموع تكلفتها مائتان وخمسة وأربعون ألف ريال، ومذيل بتوقيع مدير المؤسسة وختمها. انتهى.

وبعرض الصلح على الطرفين أبدى المدعي وكالة قبوله مبدئياً للصلح، أما المدعى عليه وكالة فقال: (إن موكلي يقول: إنه لا يلزمه شيء من أعمال الترميم والإصلاحات؛ لأن الأعيان المقدرة كلها لأشياء تالفة جراء الاستعمال الطبيعي). هكذا قال.

وبعد النظر في الدعوى والإجابة، ونظراً لما أفادت به هيئة النظر في تقريرها من تفصيل الأعيان المستهلكة بالاستعمال الطبيعي والأعيان المتلفة عمداً الأخيرة قدرها سبعة وعشرون ألفاً وخمسمائة وثلاثة وأربعون ريالاً (٢٧٥٤٣)، وفي ذلك رد لكلام المدعى عليه وكالة: إن تلف الأعيان المقدرة هي من جراء الاستعمال الطبيعي، وتأسيساً على ما قرره أهل العلم أن من أتلف مال إنسان لزمه ضمانه، ويضمنه بقيمته يوم تلفه، وأما ما أحضره المدعي وكالة من

التقدير فهو مبالغ فيه، ثم إنه تقدير للترميم، ومعلوم أن الترميم يقصد به إعادة العين كما لو كانت جديدة، وهذا غير مقصود ولا مراد؛ فإن الواجب هو ضمان العين يوم تلفها بقيمتها المعتادة لا إعادة جديدة؛ ولذا فإن هذه التقادير غير مقبولة في هذه الدعوى؛ لذلك كله فقد حكمت على المدعى عليه أن يسلم للمدعية ما قدره سبعة وعشرون ألفاً وخمسمائة وثلاثة وأربعون ريالاً (٢٧٥٤٣)، ورددت دعواه فيما زاد على ذلك.

وبعرضه على المدعي وكالة قرر عدم قناعته به، كما قرر المدعى عليه وكالة عدم قناعته به، فجرى إفهامهما بتعليمات الاستئناف.

وفي جلسة أخرى حضر الطرفان، واستدراكا لما جرى الحكم به، وتأسيسا على المادة الخامسة والسبعين بعد المائة الصادرة بالمرسوم الملكي ذي الرقم م/١ في ٢٢/١/١٤٣٥ هـ، ولأنه قد ادعى المدعي بطلب إعادة المكيفات، ولم يحكم بها؛ لذا سألت المدعي عن المكيفات، فقال: (إنها كما وصفتها في دعواي، والمكيفات الشباك من نوع جنرال، والسبليت ياباني). وبعرضها على المدعى عليه وكالة قال: (إن المكيفات الشباك منوعة؛ منها جنرال وغيرها، وأما السبليت فلا أعلم نوعه، وهي بحوزة موكلي، ومستعد بإعادتها).

وبعرضه على المدعي وكالة قال: (موكلي يكتفي بإعادة المكيفات التي بحوزة المدعى عليه، مع يمينه على أنها هي هذه المكيفات التي لموكلي لم تغير). وبعرضها على المدعى عليه وكالة قال: (موكلي مستعد باليمين بعد تسليم المكيفات).

وبعد النظر في الدعوى والإجابة واتفق الطرفين على وجود المكيفات فقد حكمت على المدعى عليه أن يسلم للمدعي المكيفات التي للمدعي بحوزته، وللمدعي اليمين عليه على أنها هذه هي المكيفات التي تخصه لم يبدلها بغيرها.

وبعرضه على المدعي وكالة قنع به، وأفاد أنه على اعتراضه السابق في بقية الحكم، وبعرضه على المدعى عليه وكالة قنع به، وقرر بأن موكله مقتنع أيضا بالحكم الأصلي. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر في ٠٦/٠٢/١٤٣٥ هـ.

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله وبعد، فقد جرى متأنحن -رئيس وأعضاء الدائرة الحقوقية السادسة في محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة -الاطلاع على هذا الحكم الصادر من فضيلة الشيخ (...). القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة، والمسجل بالعدد ٣٥١٥٤١٢٥ والتاريخ ٢٠/٢/١٤٣٥هـ، المتضمن دعوى (...). ضد (...). المحكوم فيه بما دون باطنه. وبدراسة الحكم وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقرر الموافقة على الحكم. والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم.

الرقم التسلسلي: ٢٣٧

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة الجزائية بالأحساء

رقم القضية: ٣٣٥٢٥٩٩٧ تاريخها: ١٤٣٣

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية

رقم القرار: ٣٥١٧٣٣٧٩ تاريخه: ١٤٣٥ / ٠٣ / ١١

المفاتيح

إتلاف مال الغير - استئجار سيارة - تعطل منفعتها - تفريط المستأجر - طلب قيمة الإصلاح - إنكار الدعوى - عدم ثبوت التفريط - رد الدعوى.

السند الشريعي أو النظامي

المستأجر أمين لا يضمن إلا بالتعدي أو التفريط.

ملخص الدعوى

أقامت المؤسسة المدعية دعوها ضد المدعى عليه، طالبة إلزامه بتسليمها قيمة إصلاح سيارة استأجرها منها، وتعطل محركها بسببه، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أنكر تسببه في العطل، ودفع بأنه سابق لاستئجار السيارة، ونظرا لعدم ما يثبت إهمال المدعى عليه أو تفريطه في استعمال السيارة، لا سيما أن المدة التي بقيت معه فيها قليلة، ولأن الأصل براءة الذمة؛ لذا فلم يثبت لدى القاضي استحقاق المدعية لما ادعت به، وأخل سبيل المدعى عليه من الدعوى، فاعترض وكيل المدعية، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة الجزائية بالأحساء، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة الجزائية في محافظة الأحساء برقم ٣٣٥٢٥٩٩٧ وتاريخ ١٤/٠٨/١٤٣٣ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣١٥٣٧١١٣ وتاريخ

١٤ / ٠٨ / ١٤٣٣ هـ، وفي يوم الاثنين الموافق ٠٤ / ٠٩ / ١٤٣٣ هـ افتتحت الجلسة الساعة ١٢:٠٠، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بسجله المدني ذي الرقم (...) بصفته وكيلًا شرعيًا عن (...) صاحب مؤسسة (...) بموجب الوكالة الشرعية الصادرة من كتابة العدل الثانية بجنوب الرياض برقم ٩٧١٤٠ وتاريخ ٢٦ / ١١ / ١٤٣٢ هـ، الجلد ٥٤٢٣، وحضر لحضوره (...) سعودي الجنسية بسجله المدني ذي الرقم (...). فادعى الأول قائلًا: (قام المدعى عليه باستئجار سيارة من نوع (...).، الموديل ٢٠١٠، اللوحة (...).، لمدة ٩ أيام، ومشى على السيارة ٢٢٥٠ كيلومترا، وعند إحضار السيارة إلى المكتب تبين أنه لا يوجد فيها زيت، ويوجد صوت بالماكينة، وعند قيامنا بفحص السيارة تبين بأن بها عطلاً بالماكينة، ونطالبه الآن بقيمة إصلاح الماكينة، وهو ٣٠٠٠ ريال. هذه دعواي).

وبعرضه على المدعى عليه أجاب قائلًا: (نعم، إنني استأجرت سيارة من نوع (...).، الموديل ٢٠١٠، اللوحة (...).، من مؤسسة (...) لتأجير السيارات، لمدة ٩ أيام، وعند قيامي باستئجار السيارة وُجد بها صوت (بلوف)، وعند قيامي بإرجاعها زاد الصوت، وقام بالتفتيش عليها الموظف، وقال: زاد الصوت أكثر، وسألني بأن فيها صوتا، وكان الصوت أكثر، وقام بسحب معيار الزيت، ولم يجد فيها زيتا؛ علما بأنني استأجرت السيارة لمدة تسعة أيام، ولا يمكن للزيت أن يخلص من موقعه، إلا إذا فيه تهريب، ويعلم أنه فيها تهريب، وذهبت للموظف بالمكتب، وطلبت منه شهادته يوم يقول: الصوت علا أكثر، وقال: لو أحضر أشهد فسأقول: الصوت طبيعي، والله شاهد على ما أقوله).

وبعرضه على المدعي وكالة قرر قائلًا: (لا صحة لما ذكره المدعى عليه، فلم يكن في السيارة أي صوت، ولم يكن الزيت ناقصا، ولا يوجد بها عطل، وأطلب إمهالي لإحضار الموظف، وتسجيل إفادته في هذه الدعوى). هكذا قرر؛ لذا أجبته لطلبه.

وفي يوم الأحد الموافق ١٤ / ١١ / ١٤٣٣ هـ افتتحت الجلسة الساعة التاسعة، وفيها حضر المدعي وكالة، وتحلف المدعى عليه (...).، وقد قرر المدعي وكالة (أن الموظف حضر إلى المحكمة صباح هذا اليوم، ثم مضى إلى العمل، ولم يتمكن من حضور هذه الجلسة، وأطلب إمهالي لإحضاره، كما أطلب إحضار المدعى عليه (...).). هكذا قرر؛ لذا أجبته لطلبه،

ورفعت الجلسة.

وفي يوم الأحد الموافق ٥ / ٥ / ١٤٣٤هـ وفي تمام الساعة العاشرة والنصف صباحا افتتحت الجلسة الثالثة لهذه القضية، وفيها حضر المدعي وكالة (...) والمدعى عليه (...)، وقد أحضر المدعي للشهادة وأدائها (...) (...) الجنسية بموجب الإقامة ذات الرقم (...) والمولود بتاريخ ٢٣ / ٨ / ١٩٨٧م، وقرر قائلا: (إنني أعمل في مؤسسة (...) محاسبا، وأما المدعى عليه فهو زبون لدى المؤسسة).

وباستشهاده شهد قائلا: (إنه بتاريخ ٦ / ٧ / ١٤٣٣هـ حضر إلي هذا الحاضر (...)) بمكتب المؤسسة، واستأجر سيارة نوع (...) الإنتاج ٢٠١٠م، ومكثت لديه السيارة تسعة أيام، وبعد ذلك أحضرها إلى المكتب، وكان صوت ماكينة السيارة عاليا، ولا يوجد بها زيت، فأخبرته بذلك، وكان حاضرا، وقلت له: إننا سوف نفحصها، وسوف نرد عليك. ثم مشى، وبعد ذلك قمنا بفحص ماكينة السيارة، فوجدنا بها عطلا، فاتصلت عليه، وأخبرته بأن ماكينة السيارة بها عطل، فقال لي: إنني تسلمت السيارة، وكان بها صوت، والمشكلة التي بها ليست مني. هذا ما لدي. وبه أشهد).

وبعرض الشاهد وشهادته على المدعى عليه قرر قائلا: (لا أعرف عن حال الشاهد شيئا، وشهادته بعضها صحيح، وبعضها غير صحيح، والصحيح أنني لما أرجعت السيارة، وكان بها صوت، وكشف عليها (...)) هذا الحاضر، قال لي: الصوت زاد. وكشف على الزيت، وأخبرني أنه لا يوجد بها زيت). هكذا قرر.

وبعرضها على الشاهد (...) قرر قائلا: (إنما قلت: إن الصوت الموجود بها سابقا كان طبيعيا بالنسبة لهذه السيارة، وليس بها مشكلة، وكانت أثناء تسليمها لي تعمل). هكذا قرر. وقد اطلعت على عقد تأجير السيارة المدون على مطبوعات مؤسسة (...) لتأجير السيارات، فوجدته يتضمن تأجير السيارة محل الدعوى على المدعى عليه بأجرة يومية، قدرها سبعون ريالاً، لمدة تسعة أيام، ومجموع ما قطعه المدعى عليه من المسافة ألفان ومائتان وخمسون كيلو متراً، وكانت بيانات الأضرار التي بالسيارة خالية من أي ضرر، ولم يسجل فيها شيء.

وقد قرر المدعى عليه قائلًا: (إنني لا أعلم عما في باطن السيارة، وإنتاج السيارة جديد، في عام ٢٠١٠م، كما أن نظام مكاتب التأجير عدم تحميل المستأجر الأعطال التي تحصل في المحركات الداخلية). هكذا قرر. وقد جرت محاولة الصلح بين الطرفين، فلم يصطلحا. فبناء على ما سلف من الدعوى والإجابة، ومصادقة المدعى عليه على استئجار هذه السيارة المدة المذكورة، وما قرره في دفعه من كون هذه المدة لا يمكن أن ينتهي زيت السيارة فيها إلا إذا وجد التهريب في السيارة، ونظرا لعدم وجود ما يثبت إهمال المدعى عليه أو تفريطه في استعمال هذه السيارة، لا سيما أن المدة التي بقيت معه السيارة مدة قليلة، وهي تسعة أيام، وقد قرر الشاهد (...) ابن (...) العامل في المؤسسة أن السيارة حين تسلمها لا يوجد بها زيت، ومثل هذا لا يعلم به المستأجر عادة، والأصل براءة الذمة مما يطالب به المدعي، حتى يثبت تفريط المدعى عليه أو تعديه في استخدام هذه السيارة، وبناء على ذلك كله لم يثبت لدي استحقاق المؤسسة لهذا المبلغ المطالب به، وأخلت سبيل المدعى عليه من هذه الدعوى، وبه حكمت.

وبعرضه على المدعي والمدعى عليه قرر المدعى عليه قناعته به، وقرر المدعي وكالة عدم قناعته به، وطلب الاستئناف مكتفيا بما قدم في دعواه عن تقديم لائحة اعتراضية، فأجبتة لطلبه، وقررت بعث المعاملة إلى محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية على حسب التعليمات، وأقفلت الجلسة الساعة الحادية عشرة، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر في ٥ / ٥ / ١٤٣٤هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده وبعد، وفي يوم الخميس الموافق ٦ / ١١ / ١٤٣٤هـ وفي تمام الساعة العاشرة والنصف افتتحت الجلسة الرابعة لهذه القضية، وفيها حضر المدعي وكالة (...) والمدعى عليه (...). وقد عادت المعاملة من محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية بالخطاب ذي الرقم ٣٤١٣٢٣٨٤٦ والتاريخ ٤ / ٧ / ١٤٣٤هـ ومرفق بها قرار محكمة الاستئناف ذو الرقم ٣٤٢٥٤٣١١ والتاريخ ٢٨ / ٦ / ١٤٣٤هـ، والمتضمن ما نصه: (وبدراسة الصك

وصورة ضبطه وأوراق المعاملة لوحظ أن ما حكم به فضيلته غير متجه؛ لأن المؤسسة المؤجرة تدعي أن المستأجر (...) قد فرط في الصيانة المتعارف عليها للسيارة؛ حيث إن عدم تفقده لزيتها أدى إلى تعطل ماكنتها، وقد أنكر المدعى عليه ذلك، ولم نجد أن فضيلته قد أجرى الإيجاب الشرعي حياله؛ لذا فإن على فضيلته ملاحظة ما ذكر، وإكمال اللازم على حسب الوجه الشرعي والتعليقات). انتهى.

وقد جرى سؤال المدعي وكالة عن نوع التفريط الحاصل من المدعى عليه، فقرر قائلاً: (إن تفريط المدعى عليه ينحصر في إهماله للزيت خلال مدة استئجاره للسيارة تسعة أيام، وليس ثمة تفريط آخر، وهذه السيارة يغير زيتها عادة بعد قطعها أربعة آلاف كيلو متر، وقد قطع المدعى عليه على السيارة ألفين ومائتين وخمسين كيلو متراً، وقد تسلّم السيارة بداية وقد عُيِّرَ زيتها). هكذا قرر.

فبناء عليه، ونظراً لكون هذا لا يعد تفريطاً من المدعى عليه لكون المدعي وكالة قرر أن زيت السيارة محل الدعوى يغير عادة بعد قطعها أربعة آلاف كيلو متر، كما قرر أن السيارة قد غير زيتها عند تسلم المدعى عليه لهذه السيارة، ولا يعد هذا تفريطاً من المدعى عليه، ولا داعي لعرض اليمين على المدعى عليه لعدم وجهة ما يدعيه المدعي وكالة، ولمصادقة المدعى عليه على ترك تغيير الزيت، وبناء عليه فإنه لم يظهر لي سوى ما أجريت وحكمت به، وقررت رد المعاملة إلى محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية على حسب التعليمات.

وبعرضه على المدعي وكالة والمدعى عليه قررا قناعتها به، وأقفلت الجلسة الساعة الحادية عشرة، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر في ١١/٦/١٤٣٤ هـ.

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على رسولنا محمد وآله وصحبه، أما بعد فقد اطلعنا نحن -قضاة الدائرة الحقوقية الأولى في محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية- على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة الجزائية بمحافظة الأحساء المكلف برقم ٣٤/١٣٢٣٨٤٦/٣٤ وتاريخ ١٦/١٢/١٤٣٤ هـ، والمقيدة لدى المحكمة برقم ٣٤/٢٨٤٢١٢٥ وتاريخ ٢٢/١٢/١٤٣٤ هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ (...)

المسجل برقم ٣٤٢٠٧٣٥٢ وتاريخ ٦/٥/١٤٣٤هـ، الخاص بدعوى مؤسسة (...)
لتأجير السيارات ضد (...) في قضية حقوقية، وقد تضمن الصك حكم فضيلته بما هو مدون
ومفصل فيه. وحيث سبق دراسة الصك وصورة ضبطه وأوراق المعاملة، وبالاطلاع على
ما أجاب به فضيلته وألحقه بالصك وصورة ضبطه بناءً على قرارنا ذي الرقم ٣٤٢٥٤٣١١
والتاريخ ٢٨/٦/١٤٣٤هـ قررنا المصادقة على الحكم، وليبانه حرر في ١١/٣/١٤٣٥هـ،
والله ولي التوفيق.

الرقم التسلسلي: ٢٣٨

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمحافظة جدة

رقم القضية: ٣٤٤٥٦٥٥٨ تاريخها: ١٤٣٤

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة

رقم القرار: ٣٥٣٤١٨٧٧ تاريخه: ١٤٣٥ / ٠٨ / ٠٥

المفاتيح

شرط جزائي - أجرة عقار - عدم الالتزام بسدادها - طلب الإلزام بالشرط - الالتزام الأصلي دين - بطلان الشرط الجزائي في الديون - رد الدعوى.

السِّتْنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوْ النَّظَامِيُّ

- ١- قول النبي صلى الله عليه وسلم: (المسلمون على شروطهم إلا شرطاً أحل حراماً أو حرم حلالاً).
- ٢- قرار مجلس مجمع الفقه الإسلامي رقم (١٠٩ / ٣ / ١٢).
- ٣- المواد (١ / ٥٥) و (٢ / ٥٧) من نظام المرافعات الشرعية.

مُلَخِّصُ الدَّعْوَى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه؛ طالباً إلزامه بدفع الشرط الجزائي المتفق عليه في حال إخلاله ببنود عقد إجارة أرض وذلك لكونه أحل بها بعدم الالتزام بسداد الأجرة لثلاث سنوات متتالية، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أقر بصحتها، ودفع بأن تأخير سداد الأجرة كان لأسباب طلب مهلة لتوضيحها، وبعد إمهاله مدة كافية لم يقدم شيئاً مما استمهله من أجله، ونظراً لأن الالتزام الأصلي الذي نشأ عنه هذا الشرط الجزائي هو في حقيقته دين في الذمة، ولأنه لا يجوز شرعاً الشرط الجزائي في الديون، لذا فقد حكم القاضي برد دعوى المدعي، فاعترض وكيله، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعده، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بمحافظة جدة، وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة جدة/المساعد برقم ٣٤٤٥٦٥٥٨ وتاريخ ١٨/١٠/١٤٣٤هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٢٣٤٠٧٩٦ وتاريخ ١٨/١٠/١٤٣٤هـ، ففي يوم الثلاثاء الموافق ١٤٣٥/٠١/٠٩هـ افتتحت الجلسة الساعة (٠٨:٠٠)، وفيها حضر المدعي وكالة (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وبصفته وكيلًا عن (...) بالوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بشمال جدة برقم ٧٣٧٦٤ وتاريخ ١١/٠٨/١٤٣٢هـ جلد ١٠٩٣٠ ولم يحضر المدعى عليه (...) رغم تبليغه بالموعد، وذلك بموجب خطاب قسم محضري الخصوم بالمحكمة برقم ٣٤٢٣٤٩٧٨٠ والمتضمن: (أنه تبلغ عن طريق مدير المدرسة (...) في يوم الثلاثاء الموافق ١٤٣٥/٠١/٠٢هـ). وبناء على الفقرة الأولى من المادة الخامسة والخمسين من نظام المرافعات الشرعية قررت السير في الدعوى حضورياً، وبسؤال المدعي عن دعواه أفاد قائلاً: أقدم دعواي هذه ضد المدعى عليه، وموضوع الدعوى بالتفصيل كما يلي: حيث يشغل المدعى عليه قطعة الأرض العائدة ملكيتها لموكلي بموجب الصك رقم ١٤٠١ - ١٤٠٢ بموجب عقد الإيجار المبرم مع ملاكها السابقين، والمؤرخ في ١٧/٠٩/١٤٢٤هـ، وحيث إن موكلي قد أتم شراء قطعة الأرض، وقد أقر المدعى عليه بتحويل جميع الالتزامات وبنود العقد للمالك الجديد وبالقائمة الإيجارية المتفق عليها وقدرها مليون وسبعمائة ألف ريال للسنة الواحدة، وحيث إن المدعى عليه قد أقر بتنفيذ الالتزامات الناشئة عن العقد، وفي حال إخلاله لبنود العقد يلتزم بدفع الشرط الجزائي بمبلغ وقدره عشرة ملايين ريال حيث لم يلتزم بدفع الأجرة عن ثلاث سنوات متتالية، وبهذا يكون قد أخل بما وعد به، أطلب إلزام المدعى عليه بدفع الشرط الجزائي، هذه دعواي. ثم في جلسة أخرى حضر المدعي وكالة (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) وبصفته وكيلًا عن (...) بالوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بجنوب جدة برقم ٣٥١١٥٦٧ وتاريخ ١٤٣٥/٠١/٠٢هـ، والتي تحوله حق الإقرار والإنكار

والصلح، وحضر لحضوره المدعى عليه وكالة (...). سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...).، بصفته وكيلًا عن (...) بالوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بالدمام برقم ٣٥١٣٧٢٣٩ وتاريخ ٢٩ / ٠١ / ١٤٣٥هـ، والتي تخوله حق الإقرار والإنكار والصلح. وبما أن دعوى المدعي تحتاج إلى تحرير فسألته تحريراً لدعواه عن موقع العقار؟ فأجاب قائلاً: إن العقار يقع في جنوب جدة بجوار شركة (...).، هكذا أجاب. وبسؤاله عن السنوات التي لم يتم المدعى عليه بسداد الأجرة فيها أجاب قائلاً: إن المدعى عليه لم يدفع الأجرة من تاريخ ٣٠ / ٠٣ / ١٤٣٢هـ إلى الآن، هكذا أجاب. وبعرض الدعوى على المدعى عليه وكالة أجاب قائلاً: ما ذكره المدعي من استئجار موكلي للعقار محل الدعوى، وكذا عدم سداد الأجرة من تاريخ ٣٠ / ٠٣ / ١٤٣٢هـ، وكذا وجود الشرط الجزائي بين الطرفين فهو صحيح، ولكن موكلي لم يدفع الأجرة هذه السنين لأسباب أطلب المهلة لتحريرها، هكذا أجاب. ثم في جلسة أخرى حضر المدعي وكالة (...) المدونة هويته ووكالته سابقاً، وحضر لحضوره المدعى عليه وكالة (...) المدونة هويته ووكالته سابقاً. وبسؤال المدعى عليه وكالة عما استمهل من أجله أجاب قائلاً: أطلب المهلة لتحرير الجواب، هكذا أجاب. وعليه جرى إفهام المدعى عليه وكالة أن هذه هي المرة الثانية لطلب الإمهال وأنه إذا لم يُحضر جواباً عد ناكلاً كما هو مضمون لائحة المادة الخامسة والستين من نظام المرافعات الشرعية القديم ففهم ذلك. ثم في جلسة أخرى حضر المدعي وكالة (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...).، بصفته وكيلًا عن (...) بالوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بجنوب جدة برقم ٣٥١٢١٤٦٦ وتاريخ ٢٥ / ٠١ / ١٤٣٥هـ بصفته وكيلًا عن (...)، بالوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بجنوب جدة برقم ٣٥١١٥٦٧ وتاريخ ٠٢ / ٠١ / ١٤٣٥هـ، والتي تخوله حق الإقرار والإنكار والصلح والتنازل، ولم يحضر المدعى عليه (...) رغم تبلغه بالموعد عن طريق موكله (...) في الجلسة الماضية، وبناء على الفقرة الثانية من المادة السابعة والخمسين قررت السير في الدعوى، وللتأمل جرى تأجيل الجلسة. ثم في جلسة الحكم حضر المدعي وكالة (...) المدون هويته ووكالته سابقاً ولم يحضر المدعى عليه (...) ولا من ينوب عنه. وبعد الاطلاع على الدعوى وتأملها، وبناء على ما

تقدم من الدعوى والإجابة، وبما أن المدعي وكالة أفاد بأن المدعى عليه ماطل موكله ولم يقيم بدفع الأجرة مدة ثلاثة أعوام، وأن هناك شرطاً جزائياً يلزم المدعى عليه بدفع مبلغ وقدره عشرة ملايين ريال في حال عدم دفع الأجرة، وبما أن المدعى عليه وكالة صادق على ملاحظة موكله وعلى وجود الشرط الجزائي، وبما أن الأجرة مال في الذمة فهي دين، وبما أنه يجوز أن يشترط الشرط الجزائي في جميع العقود المالية ما عدا العقود التي يكون الالتزام الأصلي فيها ديناً؛ فإنه لا يجوز لأنه من باب الربا الصريح، جاء في قرار مجلس مجمع الفقه الإسلامي رقم (١٠٩/٣/١٢) ما نصه: "رابعاً: يجوز أن يشترط الشرط الجزائي في جميع العقود المالية ما عدا العقود التي يكون الالتزام الأصلي فيها ديناً؛ فإن هذا من الربا الصريح". وبما أن الأصل في الشروط الحل والإباحة، وأنه لا يجرم منها ويبطل إلا ما دل الشرع على تحريمه وإبطاله نصاً لقوله صلى الله عليه وسلم: (المسلمون على شروطهم إلا شرطاً أحل حراماً أو حرم حلالاً)؛ ولجميع ما تقدم فقد حكمت برد دعوى المدعي لعدم استحقاقه ما يدعيه، وبعرضه على المدعي وكالة قرر عدم القناعة فأجيب لطلبه وجرى تسليمه نسخة من الحكم للاعتراض عليه خلال ثلاثين يوماً وإلا اكتسب الحكم القطعية، وأغلقت الجلسة في تمام الساعة (٠٩:٠٠) صباحاً. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٢٤/٠٦/١٤٣٥هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فقد جرى منا نحن رئيس وأعضاء الدائرة الحقوقية الثالثة بمحكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة الاطلاع على الصك الصادر من فضيلة الشيخ: (...). القاضي بالمحكمة العامة بمحافظة جدة والمسجل بعدد ٣٥٢٩١٦٦٢ وتاريخ ٢٤/٠٦/١٤٣٥هـ، والمتضمن دعوى: (...). ضد: (...). والمحكوم فيه بما دون بباطنه. وبدراسة الحكم وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقررت الموافقة على الحكم. والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

مجموعتنا الأحكام من القضايا

مقابلة - إثبات عقد

مجموعتنا الأحكام من القضايا

مجموعتنا الأحكام من القضايا
لعام ١٤٣٥هـ

الرقم التسلسلي: ٢٣٩

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة الجزائية بأبها

رقم القضية: ٣٤٤٢٦٤٧٢ تاريخها: ١٤٣٤

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة عسير

رقم القرار: ٣٥٣٢٤٧٥١ تاريخه: ١٤٣٥/٠٧/٢١

البيانات

مقابلة - بناء غرفة - اكمال تنفيذها - طلب باقي الأجرة - إنكار الدعوى - بينة غير موصلة - طلب يمين المدعى عليه - نكوله عن اليمين - إلزامه بالمبلغ.

السند الشريعي أو النظامي

قول النبي صلى الله عليه وسلم: (البينة على المدعي واليمين على من أنكر).

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه طالباً إلزامه بتسليمه باقي مستحقاته المتفق عليها عن بناء غرفة قام بتنفيذها للمدعى عليه، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أنكر صحتها، وبطلب البينة من المدعي أحضر شاهدين فشهدا بشهادة غير موصلة لإثبات دعواه، كما أحضر سند استلام غير منتج في الدعوى، ونظراً لأن بينة المدعي غير موصلة لإثبات الحق المدعى به فقد طلب يمين المدعى عليه على نفي الدعوى فنكل عن أدائها مع إنذاره ثلاث مرات، ولذا فقد حكم القاضي على المدعى عليه أن يدفع للمدعي المبلغ المدعى به، فاعترض المدعى عليه، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة الجزائية بأبها، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة الجزائية بأبها برقم ٣٤٤٢٦٤٧٢ وتاريخ

١٥/٠٩/١٤٣٤هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٢١٩٤٣٤٩ وتاريخ ١٥/٠٩/١٤٣٤هـ، وفي يوم الاثنين الموافق ٠٣/١١/١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة ٤٥:١٠، وفيها حضر (...). الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...). وحضر المدعى عليه (...). الجنسية برقم الإقامة (...). فسألت المدعي عن دعواه، فادعى في مواجهة المدعى عليه قائلاً: لقد عملت أجييراً لصالح المدعى عليه في بناء غرفة لصالحه أتولى البناء والتحديد والتليس والنجارة بأجرة قدرها تسعة آلاف ريال، سلمني منها ثمانى آلاف ريال ومائة ريال وتبقى تسعمائة ريال، وبعد إجراء محاسبة بيني وبينه اتفقنا على أن المتبقي لي منها ثلاثمائة ريال فقط، ومع ذلك لم يسلمني من الثلاثمائة ريال شيئاً، كما عملت له ميده خراسانية طولها اثنين وأربعين متر بواقع خمسة وثلاثين ريال للمتر الواحد أي بواقع ألف وأربعمائة وسبعين ريال، وقد أوفيت ما علي، ودفع لي من الأجرة ألف ريال وتبقى أربعمائة وسبعين ريال لم يدفعها لي، لذا فإن إجمالي المبالغ التي لا تزال ذمته مشغولة بها لي قدرها سبعمائة وسبعون ريالاً لم يتم بدفعها لي، لذا فإني أطلبه بدفع ذلك لي حالا، هذه دعواي وأسأله الجواب، وبعرض ذلك على المدعى عليه قال: إن ما جاء في الدعوى غير صحيح جملة وتفصيلاً، وأطلب رد دعواه، هكذا قال، وبعرض ذلك على المدعي قال: الصحيح هو ما جاء في الدعوى ولا زلت أطلبه بها، هكذا قال، ثم سألت المدعي البينة على دعواه فقال: نعم وأطلب إمهالي لإحضارها، عليه أمرت برفع الجلسة، وفي الموعد المحدد افتتحت الجلسة الساعة ١٥، ١١ وفيها حضر المتداعيان، ثم سألت المدعي عن بيئته التي طلب مهلة لإحضارها فقال لقد أحضرت للشهادة وأدائها كلا من (...). الجنسية بموجب سجل إقامة رقم (...). وأطلب سماع ما لديه من شهادة، وبسؤاله عما لديه من شهادة قال: أشهد لله تعالى بأني عملت مع هذا المدعي (...). وفي يوم آخر أخذت خشباً من الموقع وقمت برصه جانباً بالأجرة من هذا المدعي، ولا أعلم ما الذي حصل بين المدعي والمدعى عليه وعلى هذا أشهد، وبعرض ذلك على المدعى عليه أصر على جوابه السابق، ثم سألت المدعي: هل لديه مزيد بيينة؟ فقال: نعم، فأبرز من يده سند استلام يحمل الرقم ٠٦٧٢ في ٢٨/٨/١٤٣٤هـ ويتضمن استلام مالك (...). من (...). أربعين لوحاً سعر اللوح ثلاثة عشر ريال واصل ألف وخمسمائة ريال

تحت الحساب وبه عبارات غير مفهومة، وجرى حفظ صورة منه بأوراق المعاملة، ثم سألت المدعي هل لديه مزيد بينة؟ فقال: لقد أحضرت للشهادة وأدائها (...) ... الجنسية بموجب سجل إقامة رقم (...) وأطلب سماع ما لديه من شهادة، وبسؤاله عما لديه من شهادة قال: أشهد الله تعالى بأني عملت مع المدعي في أعمال أخذها من المدعي عليه حيث عملت معه يومين اثنين في البناء ثم أكمل بعد ذلك وعلى هذا أشهد، وبعرض ذلك على المدعي عليه قال لا زلت مصرّاً على أقوالي، وبسؤال المدعي هل لديه مزيد بينة أجاب بالنفي، ولتأمل ما تقدم أمرت برفع الجلسة. وفي الموعد المحدد افتتحت الجلسة الساعة التاسعة صباحاً وفيها حضر المتدعيان، وبعد تأمل شهادة الشاهدين لم أجد بأنها موصلة لإثبات الحق المدعى به، ولكون المدعي قرر بأنه لا بينة لديه على ما قدم فقد أفهمته بأن له يمين المدعي عليه على صفة جوابه، فطلبها فعرضت اليمين على المدعي عليه، فلم يحلف فكررت طلب اليمين عليه مرة أخرى فلم يحلف، وقال لست مستعداً لبذلها، ثم كررت عليه اليمين مرة ثالثة فأصر على عدم الحلف، فبناء على ما سلف من الدعوى، ولإنكار المدعي عليه لما جاء فيها، ولعدم قيام البينة الموصلة على دعوى المدعي، ولطلبه اليمين على نفي دعواه، ولعدم بذل المدعي عليه اليمين التي طلبها منه المدعي، ولتكراري عليه بذلها ثلاث مرات على النحو السالف، ولإصراره كل مرة على عدم الحلف، ولأن البينة على المدعي واليمين على من أنكر، فقد حكمت على المدعي عليه (...) بأن يدفع للمدعي (...) المبلغ المدعى به وقدره سبعمائة وسبعون ريالاً، وبما تقدم حكمت، وبعرضه على المدعي عليه قرر اعترضه عليه بلائحة، فجرى إفهامه بمراجعة المحكمة خلال عشرة أيام من تاريخه لاستلام نسخة من الحكم لتقديم ما لديه حياله من اعتراض خلال ثلاثين يوماً، فإن لم يفعل خلالها فإن حقه في الاعتراض يسقط ويكتسب الحكم القطعية، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

حرر في ٠٧ / ٠١ / ١٤٣٥ هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده وبعد، فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الأولى بمحكمة الاستئناف

بمنطقة عسير على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة الجزائية بأبها برقم ٣٤٢١٩٤٣٤٩
وتاريخ ٦/٧/١٤٣٥ هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة / (...)
برقم (...) وتاريخ ١٤/١/١٤٣٥ هـ، الخاص بدعوى / (...) (... الجنسية) ضد / (...)
(... الجنسية) في مطالبة مالية، وبدراسة الصك وصورة ضبطه وأوراق المعاملة تقرر الدائرة
الموافقة على الحكم بالأكثرية، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

مجموعتنا الأحكام من القضايا البيئية

تسليم أجره مقاوله

مجموعتنا الأحكام من القضايا البيئية

مجموعتنا الأحكام من القضايا البيئية
لعام ١٤٣٥ هـ

تسليم أجرة مقاوله

الرقم التسلسلي: ٢٤٠

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمكة المكرمة

رقم القضية: ٣٣٥٢١٣٧٨ تاريخها: ١٤٣٣

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة

رقم القرار: ٣٥٢٥٩٤٦٥ تاريخه: ١٤٣٥/٠٥/٣٠

البيانات

- مقاوله - عقد من الباطن - مصنعية دون مواد - أعمال جبس - طلب أجرة المنفذ منها -
- اختلاف في مقداره - عقد اتفاق - خطاب بمقدار المنفذ - شهادة شاهد - يمين مكمله -
- إلزام بدفع المبلغ.

السند الشريعي أو النظامي

القضاء بالشاهد واليمين.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه طالباً إلزامه بتسليمه باقي أجرة ما تم تنفيذه من عقد مقاوله أعمال جبس تعاقد معه من الباطن على تنفيذها، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أقر بالتعاقد وأنكر مقدار الأعمال المنفذة، وبطلب البيينة من المدعي قدم خطاباً مرسلًا منه إلى المدعى عليه يتضمن مقدار الأعمال المنفذة، كما أحضر شاهداً فشهد بصفته أحد المشرفين على العمل بصحة دعوى المدعي، ثم أدى المدعي اليمين تكميلاً لبيئته طبق ما طلب منه، ولذا فقد حكم القاضي على المدعى عليه بدفع المبلغ المدعى به للمدعي، فاعترض المدعى عليه، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في

المحكمة العامة بمكة المكرمة، وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٣٥٢١٣٧٨ وتاريخ ١٢/٠٨/١٤٣٣هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣١٥٢٠١٦٦ وتاريخ ١٢/٠٨/١٤٣٣هـ، وفي يوم الأربعاء ١٧/١١/١٤٣٣هـ الساعة الثامنة صباحاً افتتحت الجلسة للنظر في دعوى (...) ضد (...)، وفيها حضر المدعي (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وحضر لحضوره المدعى عليه (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وبسؤال المدعي عن دعواه ادعى قائلاً: لقد اتفق المدعى عليه بصفته صاحب مؤسسة (...) للمقاولات مع مؤسسة (...) للمقاولات على تنفيذ مشروع جبسن بورد في برج وقف الملك عبدالعزيز بمكة المكرمة، ثم اتفقت أنا بصفتي صاحب مؤسسة (...) للمقاولات مع المدعى عليه على أن أنفذ المشروع كمقاول في الباطن كعمل مصنعي من دون مواد البناء، بحيث يقوم هو بتوفير المواد والكمية المطلوبة والتنفيذ بموجب العقد ستة وخمسون ألف متر مربع، سعر المتر المربع مائتا ريال، نفذ من المشروع خمسة آلاف وسبعمائة وسبعة وعشرون متراً مربعاً، ثم توقفت بسبب منه لكنه لم يتم صرف المستحقات الواجبة عليه، وترتب في ذمته لي مبلغ وقدره مليون ومائة وخمسة وأربعون ألفاً وأربعمائة ريال، وحرر لي شيكاً بمبلغ وقدره تسعمائة وثمانون ألف ريال، صدر الحكم لي بها بموجب القرار الصادر من مكتب الفصل في منازعات الأوراق التجارية بمكة المكرمة برقم ٣٣/١٥٧٥ في ١٧/٦/١٤٣٣هـ، وقد طالبت بالباقي لدى ديوان المظالم فتم صرف النظر عن الدعوى لعدم الاختصاص بموجب القرار رقم ٦٦/د تج/١٠/١ لعام ١٤٣٣هـ، وقبل بداية العقد دفعت لوكيله شيكاً بمبلغ وقدره ثلاثمائة ألف ريال قام بصرفها مقابل تنازله عن العقد المبرم بينه وبين مؤسسة (...) لي، وبعد بداية العمل بالعقد المبرم معه لم يدفع المستخلص الواجب عليه مما اضطرني للتوقف عن إكمال العمل، لذا أطلب إلزام المدعى عليه بما يلي: أولاً: دفع المبلغ المتبقي من قيمة العمل المنفذ وقدره مائة وخمسة وستون ألفاً وأربعمائة ريال. ثانياً: دفع مبلغ وقدره ثلاثمائة ألف ريال المسلمة له مقابل التنازل ولم يكمل العقد المبرم بيني وبينه هذه دعواي. وبعرض الدعوى على المدعى عليه أجاب قائلاً: ما ذكره المدعي في دعواه من اتفاقي مع مؤسسة (...) بصفتي

صاحب (...) للمقاولات على تنفيذ مشروع جيسن بوردي وقف الملك عبدالعزيز بمكة المكرمة وحصول اتفاق مع المدعي على تنفيذ العمل كعمل مصنعي من دون المواد بحيث تكون المواد مني وأن الكمية التنفيذ بموجب العقد ستة وخمسون ألف متر مربع وسعر المتر مائتا ريال فهذا كله صحيح، ولكن لا أعلم كم قام المدعي بتنفيذه من العمل وعليه إثبات ذلك، وقد قامت مؤسسة (...) بفسخ العقد معها لكون المدعي لم يلتزم بنود العقد، ومن ضمن بنود عقدي مع مؤسسة (...) بأن لي الحق في تسليم العمل لمقاول آخر يجل محلي، ويكون دوري الإشراف عليه، وأما ما ذكره بخصوص التنازل فلم يسلم لي شيئاً بالمبلغ المذكور، والمبلغ المذكور لم أستلمه إطلاقاً، هكذا قرر، ولانتهاء الوقت فقد رفعت الجلسة، ثم إنه في يوم الثلاثاء ١٢ / ٢ / ١٤٣٤ هـ الساعة الثامنة والنصف صباحاً افتتحت الجلسة، وفيها حضر المدعي وحضر لحضوره (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بالوكالة عن المدعي عليه بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بغرب مكة برقم (...) في ١٨ / ١ / ١٤٣٤ هـ، والمخول له في الوكالة حق المرافعة والمدافعة والإقرار والإنكار والصلح والتنازل وطلب اليمين وقبول الحكم والاعتراض عليه (...) إلخ، فجرى مني سؤال المدعي: هل لديك صورة من الشيك الذي تم تسليمه للمدعي عليه مقابل التنازل عن العقد وقدره ثلاثمائة ألف ريال؟ فقال: إنني سلمت الشيك لوكيل المدعي عليه المدعو (...)، وهو وكيل شرعي عنه، ولكن صورة الشيك ليست معي الآن ومستعد لإحضارها في الجلسة القادمة، هكذا قرر، وبسؤاله: هل لديك بينة على القدر المنفذ من المشروع خمسة آلاف وسبعمائة وسبعة وعشرون متراً مربعاً؟ فقال: نعم لدي البينة على ذلك، وقد أبرز صورة خطاب صادر من مؤسسته لمؤسسة المدعي عليه مؤرخاً في ٩ / ٢ / ١٤٣٣ هـ، وبالاطلاع عليه وجد يتضمن ما يلي نصه: ” بناء على العقد المبرم بيننا وبينكم بخصوص تركيب مصنعية جيسن بوردي بوقف الملك عبدالعزيز لم ننفذ خلال هذه المدة السابقة إلا الدور (٤٦)، وسبب التأخير أننا لم نستلم العمل إلا في تاريخ ٣ / ١ / ١٤٣٣ هـ، ونفذنا الدور (٤٦) في وقت قياسي بالرغم من تأخير تسليم المواد المطلوبة، وحيث إنكم تعلمون أن العقد الذي بيننا وبينكم ينص على مجموع الأمتار المطلوب

تنفيذها تبلغ (٥٦٠٠٠ م) أنجزنا منها (٥٧٢٧ م) والباقي (٥٠٢٧٣ م) حالياً لم نستلم أي دور للتنفيذ، وهذا يكلفنا صرف رواتب للعمال بدون عمل، نأمل منكم سرعة تسليمنا الأدوار المطلوب تنفيذها مع تأمين المواد لتمكين من تنفيذ بنود العقد بدون تأخير، ثم قال المدعي: إنني سلمت أصله للوكيل (...)، وبموجب الخطاب حرر لي شيكاً بمبلغ وقدره تسعمائة وثمانون ألف ريال والتي صدر فيها الحكم من مكتب الفصل في منازعات الأوراق التجارية بمكة المكرمة برقم ٣٣/١٥٧٥ في ١٧/٦/١٤٣٣هـ، وهذا إقرار منه بصحة القدر المنفذ، هكذا قرر، وبسؤاله: هل لديك زيادة بينة عليه؟ فقال: نعم، لدي شهود يشهدون بذلك وأطلب مهلة لإحضارهم للإدلاء بشهادتهم، هكذا قرر، وبعرض صورة الخطاب المبرز على المدعى عليه وكالة طلب صورة منه لعرضه على موكله فجرى تزويده بذلك، هذا وقد جرى مني الاطلاع على القرار الصادر من ديوان المظالم برقم ٦٦/دج/١٠/١ لعام ١٤٣٣هـ فوجد يتضمن الحكم بصرف النظر عن الدعوى المنظورة لدينا لعدم الاختصاص ا.هـ، كما جرى مني الاطلاع على القرار الصادر من مكتب الفصل في منازعات الأوراق التجارية بمكة المكرمة برقم ٣٣/١٥٧٥ في ١٧/٦/١٤٣٣هـ فوجد يتضمن دعوى المدعي على المدعى عليه بطلبه قيمة الشيك المحرر له برقم ٤١ في ٨/١/٢٠١٢م بمبلغ وقدره تسعمائة وثمانون ألف ريال مقابل نظير المستخلص الأول لمساحة قدرها ٢م٤٩٠٠، وبتقديمه للصرف امتنع المصرف لعدم كفاية الرصيد، وقد أجاب المدعى عليه على الدعوى بقوله: نعم قمت بتحرير وتوقيع الشيك والمبلغ بذمتي، إلا أنني تعرضت لظروف مالية، وأن مستحقاتي في شركة (...) لم أستلمها وأرغب في الصلح مع المدعي لأتمكن من استلام مستحقاتي، وقد تم الحكم في الدعوى في الحق الخاص بإلزام المدعى عليه بدفع مبلغ وقدره تسعمائة وثمانون ألف ريال للمدعي كامل قيمة الشيك ا.هـ، كما جرى مني الاطلاع على صورة الشيك رقم ٤١ في ٨/١/٢٠١٢م والمسحوب على بنك (...) فوجد يتضمن الأمر بدفع مبلغ وقدره تسعمائة وثمانون ألف ريال لمؤسسة (...) وذلك نظير المستخلص الأول بمساحة ٢م٤٩٠٠، كما جرى مني الاطلاع على العقد المبرم بين الطرفين والمؤرخ في ٢١/١١/١٤٣٢هـ بين مؤسسة (...) للمقاولات وبين مؤسسة (...)

للمقاولات وذلك في تنفيذ مشروع جبسن بورد في وقف الملك عبدالعزيز بمكة المكرمة، وقد تضمن العقد من ضمن بنوده بأن سعر المتر المربع مائتا ريال عمل مصنعي من دون المواد الأساسية، وأن الكمية المطلوب تنفيذها ستة وخمسون ألف متر مربع يتم احتسابها على الطبيعة ومرفق صورة منه في المعاملة، ولطلب المدعي استكمال بينته فقد رفعت الجلسة، ثم إنه في يوم الاثنين ٢٢/٤/١٤٣٤هـ الساعة الثانية ظهراً افتتحت الجلسة، وفيها حضر المدعي والمدعى عليه، وبسؤال المدعي عما استمهل من أجله لاستكمال بيناته قال: لدي صورة من الشيك الذي تم دفعه للوكيل الشرعي للمدعى عليه المدعو (...). بمبلغ وقدره ثلاثمائة ألف ريال مقابل تنازله عن العقد المبرم بينه وبين مؤسسة (...). وقد أبرز صورة الشيك والمسحوب على مصرف (...). برقم (...). في ١٨/١١/١٤٣٢هـ الموافق ١٦/١٠/٢٠١١م، وبالاطلاع عليها وجدت مضمونها تحرير شيك باسم مؤسسة (...). بمبلغ وقدره ثلاثمائة ألف ريال ومرفق صورة منها في المعاملة، وبسؤال المدعي بأن الشيك مجير لأمر مؤسسة (...) فما علاقته بالمدعى عليه؟ قال: إنه الوكيل الشرعي للمدعى عليه بموجب وكالة صادرة من كتابة العدل الثانية بغرب مكة، وقد أبرز صورة منها ورقمها وتاريخها غير واضح، فطلبت منه إحضار صورة واضحة منها فاستعد لذلك، كما أحضر معه للشهادة وأدائها (...) الجنسية بموجب رخصة الإقامة رقم (...). وباستشهاده شهد قائلاً: إنني المشرف على العقد المبرم بين الطرفين المدعي والمدعى عليه بخصوص تنفيذ مشروع جبسن بورد في برج وقف الملك عبدالعزيز بمكة المكرمة، وقد صرف المدعى عليه شيكاً بمبلغ وقدره تسعمائة وثمانون ألف ريال للمؤسسة (...) التابعة للمدعي وذلك نظير المستخلص الأول بمساحة ٢٤٩٠٠م^٢، وقد ظهر بأن الشيك بدون رصيد، ثم استكمل العمل في المشروع بمساحة ثمانمائة وكسور ولم يتم العمل وتوقف عند ذلك، هذا ما لدي من شهادة، هكذا شهد، وبعرض الشاهد وما شهد به على المدعى عليه قال: أما الشاهد فلا أعرفه ولم أشاهده في الموقع إلا مرة واحد وما شهد به غير صحيح، ولم أستلم أي خطاب رسمي من مؤسسة المدعي موقع من الاستشاري حسب العقد، هكذا قرر، وبسؤال المدعي: هل لديك زيادة بينة؟ فقال: نعم وأطلب مهلة لذلك، فأجبت له لطلبه ورفعت الجلسة لذلك،

ثم إنه في يوم الأربعاء ١٦ / ٩ / ١٤٣٤هـ الساعة الواحدة ظهرا افتتحت الجلسة، وفيها حضر المدعي وحضر لحضوره (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بالوكالة عن (...) بصفته الوكيل الشرعي عن المدعى عليه بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بمكة المكرمة برقم ٣٤٦٥٩٨٦٩ في ٢٥ / ٥ / ١٤٣٤هـ والمخول له في الوكالة حق المرافعة والمدافعة والصلح وطلب اليمين وقبول الحكم والاعتراض عليه (...) إلخ، وبسؤال المدعي: هل أحضرت صورة من وكالة المدعى عليه للمدعو (...)؟ قال: لم أتمكن من إحضارها، وسأقوم بمراجعة كتابة العدل من أجل تزويدنا بصورة منها، هكذا قرر، وبسؤاله عما وعد به من استكمال بينته قال: لدي شاهد اسمه (...) وهو مريض، وقد عمل عملية قسطرة وسيخرج من المستشفى غدا، وأطلب مهلة من أجل حضوره للإدلاء بشهادته، هكذا قرر، وكان قد جرت الكتابة مني لمؤسسة النقد العربي السعودي بمكة المكرمة بالخطاب رقم (...) في ١ / ٥ / ١٤٣٤هـ من أجل الإفادة من هو المستفيد من الشيك رقم (...) في ١٨ / ١١ / ١٤٣٢هـ والمسحوب على مصرف (...) وهل تم صرفه؟ وأين أودع؟ فوردنا الجواب منهم برقم ٣٤٠٠٤٠٠٠٣٣٥٥ في ٢٥ / ٥ / ١٤٣٤هـ مفاده بأن المؤسسة قامت بمخاطبة مصرف (...) بخصوص الموضوع أعلاه وتلقت إجابتهم، ومفادها أنه قد تم إيداع قيمة الشيك المشار إليه أعلاه بتاريخ ٢١ / ١١ / ١٤٣٢هـ لحساب مؤسسة (...) هـ، ولإحضار المدعي الوكالة المطلوبة والشاهد والحضور المدعو (...) فقد رفعت الجلسة، ثم إنه في يوم الخميس ٢٧ / ١١ / ١٤٣٤هـ الساعة التاسعة صباحا افتتحت الجلسة، وفيها حضر المدعي والمدعى عليه وكالة (...)، وقد أبرز المدعى عليه وكالة صورة من الوكالة المطلوبة وهي صادرة من كتابة العدل الثانية بغرب مكة برقم ٣٣٢٥٣٤٢ في ١٥ / ١ / ١٤٣٣هـ والمتضمنة قيام المدعى عليه (...) مالك مؤسسة (...) في السعودية بتوكيل (...) وكلياً ينوب عنه في الإشراف والإدارة والمتابعة للمؤسسة وفي إبرام العقود وله الحق في إلغاء العقود والتوقيع عليها واستلام الشيكات وصرفها وتجييرها وإنهاء جميع الإجراءات اللازمة والسحب والإيداع من وإلى البنوك بدون فواتر ربوية باسم المؤسسة المذكورة (...) إلخ، وقد أفاد بأن موكله قد فسخ وكالة المذكور وأبرز صورة من فسخ

الوكالة صادرة من كتابة العدل الثانية بغرب مكة برقم ٣٣٩٣٠٠٧ في ٢١ / ٢ / ١٤٣٣ هـ تتضمن قيام المدعى عليه (...) بفسخ وكالته للمدعو (...) والصادرة من كتابة العدل الثانية بغرب مكة برقم ٣٣٢٥٣٤٢ في ١٥ / ١ / ١٤٣٣ هـ، وقد جرى إرفاق صور منها في المعاملة، عند ذلك جرى سؤال المدعي إذا كان الأمر ما ذكر فإن استلام (...) للشيك رقم (...) في ١٨ / ١١ / ١٤٣٢ هـ والمسحوب على مصرف (...) كان قبل قيام المدعى عليه بتوكيله، لأن تاريخ الشيك في ١٨ / ١١ / ١٤٣٢ هـ وتوكيل المدعى عليه ل (...) كان في ١٥ / ١ / ١٤٣٣ هـ فما قولك؟ فأجاب بقوله: إنني عند تسليم (...) للشيك كان على أساس أنه أخبرني بأنه وكيل عن المدعى عليه، ولكن ما دام أن الصورة قد اتضحت فتكون الدعوى بخصوص الشيك المذكور على (...)، ويبقى حقي في مطالبة المدعى عليه بدفع المبلغ المتبقي من قيمة العمل المنفذ وقدره مائة وخمسة وستون ألفاً وأربعمائة ريال، هكذا قرر، وبسؤاله عن الشاهد (...) فقال: إنه في جدة ولكنه ... الجنسية وإقامته منتهية ولم يستطع دخول مكة المكرمة، وأطلب مهلة أخرى لحضوره، وأما بقية الشهود من العمالة المنفذة فقد أخبروني عن قيام المدعى عليه بمنعهم من الإدلاء بالشهادة، هكذا قرر، ولحضور الشاهد (...) فقد رفعت الجلسة، ثم إنه في يوم الخميس ٢٥ / ١ / ١٤٣٥ هـ الساعة العاشرة صباحاً افتتحت الجلسة، وفيها حضر المدعي والمدعى عليه وكالة (...)، وبسؤال المدعي عن الشاهد (...) فقال: إنه في جدة ولكنه (...) الجنسية وإقامته منتهية ولم يستطع دخول مكة المكرمة، وأكتفي بما قدمته، فجرى سؤال الطرفين هل لديكما ما تريدان إضافته؟ فقالا: ليس لدينا سوى ما قدمناه، ونطلب الفصل في القضية، هكذا قررا، ولتأمل القضية فقد رفعت الجلسة، ثم إنه في يوم الثلاثاء ٢٧ / ٣ / ١٤٣٥ هـ الساعة العاشرة والنصف صباحاً افتتحت الجلسة، وفيها حضر المدعي والمدعى عليه وكالة، وقد جرى مني دراسة القضية وتأملها، فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، وبعد الاطلاع على لفات المعاملة، ونظراً لتصادق الطرفين على العقد المبرم بينهما بخصوص تنفيذ مشروع جيسن بورد في برج وقف الملك عبدالعزيز بمكة المكرمة، وبما أن المدعي يطالب المدعى عليه بدفع المبلغ المتبقي من قيمة العمل المنفذ في المشروع، ونظراً لتصادق الطرفين على تنفيذ العمل مصنعي من دون المواد وأن الكمية

المطلوب تنفيذها هي ستة وخمسون ألف متر مربع وأن سعر المتر مائتا ريال، ونظرا لاختلاف الطرفين على القدر المنفذ فالمدعي يذكر بأن العمل المنفذ قدره خمسة آلاف وسبعمائة وسبعة وعشرون مترا مربعا منه أربعة آلاف وتسعمائة متر مربع حرر فيها شيك برقم ٤١ / ٨ / ٢٠١٢م مسحوب على بنك (...) وصدور به قرار من مكتب الفصل في منازعات الأوراق التجارية بمكة المكرمة برقم ٣٣ / ١٥٧٥ في ١٧ / ٦ / ١٤٣٣هـ، ونظرا لأن الباقي بعد ذلك قدره ثمانمائة وسبعة وعشرون مترا مربعا وهو محل النزاع بين الطرفين في هذه القضية، لذلك وبعد الاطلاع على الخطاب الصادر من مؤسسة المدعي المؤسسة المدعي عليه، ونظرا لما جاء في شهادة الشاهد (...) واستكمالاً لبيّنات المدعي فقد طلبت منه اليمين على ذلك، فاستعد لذلك، ثم أذنت له فحلف قائلاً: ”والله العظيم الذي لا إله إلا هو إن العمل المنفذ من قبل مؤسستي لصالح مؤسسة المدعي عليه في تنفيذ مشروع جيسن بوردي برج وقف الملك عبدالعزيز بمكة المكرمة كعمل مصنعي دون المواد قدره خمسة آلاف وسبعمائة وسبعة وعشرون متراً مربعاً، ولم أستلم من قيمة العمل المنفذ شيئاً، والله العظيم والله العظيم“، هكذا حلف، ولأن المدعي قصر دعواه في مطالبة المدعي عليه بذلك وأرجأ المطالبة فيما يخص مبلغ التنازل لمطالبة (...) لكون المبلغ قد سلم له وأودع في مؤسسته حسب إفادة مؤسسة النقد العربي السعودي، لذلك كله فقد حكمت على المدعي عليه بدفع مبلغ وقدره مائة وخمسة وستون ألفاً وأربعمائة ريال للمدعي، وبعرض الحكم على الطرفين قرر المدعي القناعة به والمدعي عليه وكالة عدم القناعة، وطلب الاستئناف بلائحة اعتراضية، فجرى إفهامه بأن عليه التقدم للمحكمة يوم الثلاثاء القادم ٤ / ٤ / ١٤٣٥هـ لاستلام نسخة من صك الحكم لتقديم اعتراضه عليه خلال ثلاثين يوماً من التاريخ المذكور، وإذا لم يتقدم بذلك خلال المدة المذكورة فسيسقط حقه بطلب الاستئناف، وسيكتسب الحكم القطعية، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٢٧ / ٣ / ١٤٣٥هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فقد جرى اطلاعنا نحن

رئيس وعضوي الدائرة الحقوقية الرابعة في محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة على الصك الصادر من فضيلة الشيخ (...). القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة والمسجل بعدد ٣٥١٩١٢٧٧ وتاريخ ٢٨/٣/١٤٣٥هـ المتضمن دعوى (...) ضد (...) والمحكوم فيه بما دون باطنه، وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية تقرر الموافقة على الحكم والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٢٤١

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بعرعر

رقم القضية: ٣٣٦١٧٥٠٤ تاريخها: ١٤٣٣

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة الجوف

رقم القرار: ٣٥٣٣١٠٥٤ تاريخه: ١٤٣٥ / ٠٧ / ٢٧

المفاتيح

مقاوله - بناء منزل عظم - اكتمال تنفيذ العمل - طلب باقي قيمته - دفع بعدم إكمال التنفيذ - تقدير الأعمال المنفذة - تراضي الطرفين عليها - إلزام بدفع باقي قيمتها.

السند الشريعي أو النظامي

تقرير أهل الخبرة.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه بصفته مالك مؤسسة ضد المدعى عليه طالباً إلزامه بتسليمه باقي قيمة عقد مقاوله بناء منزل عظم للمدعى عليه وذلك لإكمال المدعي تنفيذ التعاقد عليه، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أقر بالتعاقد ودفع بأن مقدار المبلغ المسلم للمدعي يفوق ما جاء في دعواه ولم يقدم بيينة على ذلك، كما دفع بعدم إتمام المدعي للأعمال المتفق عليها، وقد حضر المهندس المشرف على البناء وشهد - بعد تراضي الطرفين على شهادته - بقدر الأعمال المنفذة، كما ورد تقرير أحد المكاتب الهندسية - بعد تكليفه من قبل قسم الخبراء - متضمناً تمييز تلك الأعمال، ونظراً لإقرار الطرفين بصحة ما جاء في شهادة المهندس المشرف على البناء وتعديلهم له، وما جاء في تقرير المكتب الهندسي، ولتصادقها على قيمة كل متر من أمتار البناء، لذا فقد حكم القاضي بإلزام المدعى عليه بأن يدفع للمدعي باقي قيمة ما عمله بمنزله حسب التمييز الوارد في التقرير الهندسي، فاعترض المدعى عليه، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...). القاضي في المحكمة العامة بعرعر، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بعرعر برقم ٣٣٦١٧٥٠٤ وتاريخ ٢٢/١٠/١٤٣٣هـ، وفي يوم الثلاثاء الموافق ٠٩/١١/١٤٣٣هـ افتتحت الجلسة الساعة ١١:٠٠، وفيها حضر (...). سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...). بصفته وكيلًا عن (...). بالوكالة الصادرة من كتابة عدل عرعر برقم (...). وتاريخ ٢٤/٦/١٤٣٣هـ، والذي وكل بصفته وكيلًا عن (...). بموجب الوكالة رقم (...). وتاريخ ٢٠/٥/١٤٣١هـ، الصادرة من كتابة عدل عرعر، وللوكيل الأول حق المطالبة والمرافعة والمدافعة والمخاصمة وإقامة الدعاوى ضد (...). وإنهاء كافة ما يلزم حضوره وله حق سماع الدعاوى والرد عليها والإقرار والإنكار وطلب الحكم وقبوله والاعتراض عليه. اهـ وحضر لحضوره (...). سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...).، وادعى الأول قائلاً: إن موكلي (...). بصفته صاحب مؤسسة (...). التجارية للمقاولات المعمارية قام بإجراء عقد بناء منزل عظم للمدعى عليه (...). على أن يقوم المدعى عليه بالسداد على دفعات، وقد سدد منها المدعى عليه مبلغاً وقدره اثنان وثلاثون ألف ريال، وبقي في ذمته مبلغ وقدره ستة وثلاثون ألف ريال، وقد استلم المدعى عليه المنزل عظمًا كما تم الاتفاق عليه. أطلب إلزامه بسداد المبلغ الذي في ذمته لموكلي، هذه دعواي، وبعرض ذلك على المدعى عليه أجاب قائلاً: ما ذكره المدعي وكالة من العقد والدفعات صحيح، وأما المسلم فالصحيح أنني سلمت للمؤسسة مبلغ وقدره ثمانية وخمسون ألف ريال وليس كما ذكر المدعي وكالة، وبعرض ذلك على المدعي وكالة أنكر ذلك وأضاف بقوله: الصحيح ما ذكرته وبسؤال المدعى عليه البينة على كونه قد سلم مبلغ وقدره ثمانية وخمسون ألف ريال أجاب: ليس لديه بينة وأطلب حضور من أبرمت معه العقد لكونه هو من يعلم أنني سلمت له المبلغ، وبسؤال المدعي وكالة هل يستطيع موكله الحضور أجاب قائلاً: نعم وليس لديه مانع، ولتمكين المدعي أصالة من الحضور لأخذ إفادته جرى رفع الجلسة، وفي يوم الاثنين الموافق ٢٧/١٢/١٤٣٣هـ

افتتحت الجلسة الساعة ٩:٠٠ وفيها حضر المدعي وكالة والمدعى عليه والمثبت هويتهما في جلسة ماضية، وبسؤال المدعي وكالة عما استمهل لأجله في جلسة ماضية أجاب قائلاً: أحضرت من تولى العمل في منزل المدعى عليه وهو من كان يتولى استلام المبالغ منه، وعليه حضر (...) الجنسية بموجب الإقامة رقم (...) وقال معرفاً بلسان عربي مبين: إنني أعمل مقاول لدى مؤسسة (...)، وقد قمت بالاتفاق مع المدعى عليه على بناء منزله كما هو المذكور في الدعوى، وقد استلمت من المدعى عليه مبلغاً وقدره اثنان وثلاثون ألف ريال فقط، وبقي في ذمته مبلغ وقدره ستة وثلاثون ألف وتسعمئة ريال لم أستلمها، هكذا قرر، وبعرض ذلك على المدعى عليه أجاب قائلاً: صحيح أن هذا هو من اتفقت معه وكنت أسلم له المبالغ ولكن كلامه غير صحيح مطلقاً، وأنا سلمت له مبلغ ثمانية وخمسين ألف ريال وليس كما ذكر، هكذا أجاب، وبسؤاله: هل لديه بينة على ذلك غير ما قرره في الجلسة الماضية؟ أجاب قائلاً: ليس لدي بينة، هكذا قرر، ولتأمل ما سبق ضبطه ولانتهاء الوقت جرى رفع الجلسة، وفي يوم الاثنين الموافق ١٠٥ / ٠١ / ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة الثامنة والنصف، وفيها حضر المدعي وكالة وحضر لحضوره المدعى عليه، كما حضر (...) والمثبت هوية الجميع في جلسة ماضية، وبتكرار السؤال على المدعى عليه: هل لديه بينة على كونه سلم مبلغ ثمانية وخمسون ألف ريال للمدعي؟ أجاب قائلاً: لا ليس لدي بينة سوى أوراق الخاصة التي قمت بتسجيلها عندي، وأضاف: ولكن المقاول لم يقيم بإتمام العقد المتفق عليه بيننا، حيث إننا اتفقنا على عمل السور الخارجي للفلة ولم يكمله، كما أنه لم يقيم بعمل الهردى لأربع غرف، وكذلك لم يقيم ببناء غرفة الدرج بسطح الدور الأرضي، ولم يقيم ببناء سطح الدور الأرضي، وبعرض ذلك على وكيل المدعي والمقاول الحاضر معه المباشر للعمل أجاب المقاول بلسان عربي مبين قائلاً: أما السور الخارجي فإني قمت بصب الميدة ورفع حديد القواعد، وصحيح أنني لم أكمله حيث تبقى صب القواعد وبناء البلك، وأما الأربع غرف فالصحيح أنه بقي البلك الأخير من الهردى، وأما سور الدور الأرضي وغرفة الدرج فإن المدعى عليه ذكر لي أنه سيقوم ببناء دور ثان وقال لي: لا تقم بعمل السور ولا غرفة الدرج، وقد قام المدعى عليه الآن فعلاً ببناء دور ثان، وبعرض ذلك على المدعى عليه

أجاب قائلاً: ما ذكره من العمل في السور والغرف صحيح، وأما ما ذكره من قولي له لا تقم ببناء سور سطح وغرفة درج للدور الأول غير صحيح، والصحيح أنني قمت الآن ببناء دور ثان وذلك بسبب أن المقاول أساء العمل في الدور الأرضي، وبسؤال المقاول: هل لديه بينة على قول المدعى عليه له لا تقم ببناء سور سطح الدور الأرضي وغرفة الدرج فيه؟ أجاب قائلاً: لا بينة لدي سوى أن المخطط المعتمد للبناء جاء فيه البناء بدورين، هكذا قرر، وبسؤال المدعى عليه عن المخطط المعتمد أبرز مخططاً معتمداً من قبل مكتب المهندس (...)، وقد جاء فيه: (جدول المساحات: مساحة الأرض ٨٠٥ م^٢ - مساحة الدور الأرضي ٦٠٩٦ م^٢ - مساحة المشب ٢٩٠١٦ م^٢ - مساحة الدور الأول ٣٧٤٠٦٨ م^٢ إجمالي المساحات ١٠٤٤٠٨٠ م^٢ - نسبة البناء ٦٠٪ - طول السور ١١٦ متر طولي) أ.هـ، وبعرض ذلك على الطرفين صادقاً على هذا المخطط، وذلك يدل على أن العقار معتمد بدورين، وبسؤال المدعى عليه: هل العقار باق على حاله أم أنه أكمل النواقص؟ أجاب قائلاً: لا، بل إنني أكملت كل ذلك وقد سكنت في المنزل منذ فترة، وقد جرى مداولة الصلح بين الأطراف فأصر كل واحد منهما على دعواه، وعليه قررت الكتابة لقسم الصلح في هذه المحكمة لمحاولة الصلح بين الأطراف، ولحين ورود الجواب جرى رفع الجلسة. وفي يوم السبت الموافق ١٤٣٤/٠٥/٢٥ هـ افتتحت الجلسة الساعة ٩،٣٠، وفيها حضر المدعي وكالة وحضر لحضوره المدعى عليه والمثبت هويتها سابقاً، وقد وردنا قرار مكتب الصلح في هذه المحكمة برقم (٩٢) في ١٥/٣/١٤٣٤ هـ ونصه: (وبعرض الصلح على الطرفين والنصح والإرشاد تعذر الصلح من قبل المدعى عليه، وقد عرضنا عليه بأن يعطي المدعي وكالة عشرين ألف ريال وتكون الدعوى منتهية، إلا أن المدعى عليه رفض ووافق المدعي وكالة، لذا تعذر الصلح من الطرفين، بناء على ما تقدم جرى تنظيم هذا القرار، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم) أ.هـ، وبعرضه على الطرفين صادقاً عليه، وبسؤال المدعي وكالة عن قيمة العقد الإجمالية أجاب قائلاً: إنها ثمانية وستون ألفاً وتسعمائة ريال، وهي عبارة عن مجموع الأمتار والتي كانت بمجموع خمسمائة وثلاثون متراً مضروبة بسعر المتر الواحد المقدر بمائة وثلاثين ريالاً، وبعرض ذلك على المدعى عليه أجاب قائلاً: ما ذكره المدعي وكالة من

سعر المتر صحيح، وأما مجموع الأمتار فغير صحيح، والصحيح أن مجموع الأمتار هي أربعمائة وتسعون متراً كما هو مبين في المخطط المعتمد، وبالرجوع لما سبق ضبطه وجد أن مساحة الدور الأول أربعمائة وستون متراً وستة وتسعون سنتيمتر ومساحة المشب تسعة وعشرون متراً وستة عشر سنتيمتر، وبعرض ذلك على المدعي وكالة أجاب قائلاً: صحيح أن هذا المتفق عليه بموجب المخطط، ولكن المدعى عليه طلب زيادة في إحدى الغرف وزيادة حمام للمشب، فكان مجموع الأمتار خمسمائة وثلاثون متراً، وبسؤاله البينة على ذلك أجاب قائلاً: لا بينة لدي وأطلب يمين المدعى عليه، وبالرجوع لوكالته وجدتها لا تحوله هذا الإجراء، فأفهمته باستدراك ذلك أو إحضار موكله، فاستعد لذلك، وبسؤال المدعى عليه عن المبلغ المسلم منه أجاب قائلاً: إنه اثنان وأربعون ألف ريال، وبسؤاله البينة على ذلك أجاب قائلاً: لا بينة لدي، وبسؤاله عن تناقضه عما ذكره سابقاً من كون المسلم ثمانية وخمسون ألف ريال أجاب قائلاً: إنني راجعت حساباتي وتبين لدي أن المسدد هو مبلغ اثنان وأربعين ألف ريال، وبسؤال المدعى عليه عن قيمة ما أقر به المقاول من تركه لإكمال السور الخارجي وبلك الهردي أجاب قائلاً: إن السور الخارجي كلفني سبعة آلاف وخمسمائة ريال، وأما الهردي فكلفني ألفاً ومئتي ريال، وبعرض ذلك على المدعي وكالة صادق على ذلك وأضاف: لا مانع لدى موكلي من خصم ذلك من المبلغ الإجمالي، وأضاف المدعى عليه قائلاً: أطلب خصم قيمة سور سطح الدور الأرضي وغرفة الدرج حيث إن الاتفاق كان على بناء دور واحد فقط، وبعرض ذلك على المدعى وكالة أجاب قائلاً: صحيح أن الاتفاق على دور واحد فقط ومن ضمنه سور السطح للدور الأرضي وغرفة الدرج ولكن المدعى عليه في منتصف العمل أخبر المقاول بأنه يرغب في بناء الدور الثاني، وعليه فإن المقاول توقف عن بناء سور السطح وغرفة الدرج، وبعرض ذلك على المدعى عليه أنكرك ذلك، وأضاف أن المقاول ترك العمل وذهب من غير إكماله، وبسؤال المدعي وكالة البينة على ذلك أجاب قائلاً: لا بينة لدي وأطلب يمين المدعى عليه على ذلك، وأفهمته أن وكالته لا تحوله ذلك وعليه إكمال ذلك في الجلسة القادمة، فاستعد لذلك، ولتمكين المدعي وكالة من إكمال ذلك جرى رفع الجلسة، وفي يوم الثلاثاء الموافق ٠٢/٠٨/١٤٣٤ هـ افتتحت الجلسة الساعة

التاسعة والنصف، وفيها حضر المدعي وكالة والمثبت هويته ووكالته سابقاً ولم يحضر المدعى عليه رغم تبليغه بموعد هذه الجلسة، وبسؤال المدعي وكالة عما استمهله لأجله في الجلسة الماضية أجاب قائلاً: أحضرت وكالة بها حق طلب اليمين وقد أبرز الوكالة الصادرة من كتابة عدل عرعر برقم ٣٤٩٦٦٧٧١ وتاريخ ٢٢/٧/١٤٣٤هـ التي له فيها حق المطالبة و المرافعة و المدافعة و سماع الدعاوى والرد عليها و الإقرار و الإنكار و طلب اليمين و رده و الامتناع عنه و قبول الأحكام و الاعتراض عليها ا.هـ، و لكون اليمين قد توجهت على المدعى عليه فقد قررت رفع الجلسة لطلب المدعى عليه لعرض اليمين عليه، وسيتم اتخاذ الإجراءات النظامية في ذلك، وتأجلت الجلسة، وفي يوم الثلاثاء الموافق ١١/١١/١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة التاسعة صباحاً، وفيها حضر المدعي وكالة وحضر لحضوره المدعى عليه، كما حضر (...). والمثبت هوية الجميع في جلسة ماضية، وبسؤال المدعي وكالة عن اليمين التي يطلبها أجاب قائلاً: إني أطلب يمينه على قوله: (أنه لم يطلب من المقاول التوقف عن بناء غرفة درج و سور لسطح الدور الأرضي لكونه يريد بناء دور ثان)، وبعرض ذلك على المدعى عليه استعد ببذل اليمين، فجرى منا تذكيره بمغبة الحلف كاذباً فأصرّ على بذلها فأذنت له، فحلف بالله قائلاً: ”والله العظيم عالم الغيب والشهادة أنني لم أطلب من هذا المقاول الحاضر التوقف عن بناء غرفة الدرج و سور السطح للدور الأرضي لكوني أريد بناء دور ثان“. هكذا حلف، وبسؤال المدعي وكالة هل لديه يمين يطلبها أجاب قائلاً: لا، أكتفي بذلك حيث زيادات الأمتار التي ذكرناها في الجلسة قبل الماضية لا نطالب بها ولا مانع لدى موكلي من الاعتماد على ما ذكره المدعى عليه من كون مجموع الأمتار أربعاً وثمانين وإحدى وتسعون متراً، وبعرض ذلك على المدعى عليه صادق على مجموع الأمتار، وبسؤال المدعي وكالة عن مجموع المبلغ المطالب به أجاب قائلاً: إن إجمالي المبلغ بناء على ما ذكره المدعى عليه من أمتار هو ثلاثة وستون ألف وثمانمائة وثلاثون ريالاً، سدد منها المدعى عليه مبلغ وقدره اثنان وثلاثون ألف ريال، وبقي مبلغ وقدره واحد وثلاثون ألف وثمانمائة وثلاثون ريالاً، وقد ذكر المدعى عليه أن إكمال السور الخارجي قد كلفه سبعة آلاف وخمسمائة ريال وإكمال الهوردي قد كلفه ألف ومئتي ريال، ولا مانع لدى موكلي من خصم ذلك من المبلغ المتبقي

بذمة المدعى عليه وعليه فيكون ما يطالب به موكل المدعى عليه مبلغ وقدره ثلاثة وعشرون ألف ومئة وثلاثون ريالاً، وبعرض ذلك على المدعى عليه أجاب قائلاً أن ما ذكره المدعي وكالة غير صحيح لأنني سلمته مبلغاً وقدره اثنان وأربعون ألف ريال وليس كما ذكر وبسؤاله البينة على ما ذكره أجاب قائلاً: لا بينة لدي فأفهمته أن له يمين من كان يسلمه المبالغ على نفي ذلك فأجاب قائلاً: لا أرغب بيمينه ولا أرضى بها وأضاف قائلاً: إنني قد اتفقت معه على أن يكون سعر المتر مائة وثلاثون ريالاً إذا كان البناء دور واحد، وإذا كان دوران يكون سعر المتر مائة وخمس ريالات، أطلب إلزامه بحساب الأمتار بسعر الدورين لكونه ترك العمل ولم يكمله وألزميني ببناء دور آخر، هكذا أجاب، وبعرض ذلك على المدعي وكالة أجاب قائلاً: إن موكلي اتفق مع المدعى عليه على بناء دور واحد فقط، هكذا أجاب، وبسؤال المدعى عليه عن سبب اختلاف سعر المتر بين الدور الواحد والدورين أجاب قائلاً: إن الدور الأول أكثر كلفة وعملاً، إذ إنه الأساس، بخلاف الدور الثاني فهو أقل كلفة وعمل، وبعرض ذلك على المدعي وكالة صادق عليه، وبسؤال المدعى عليه عما انتهى إليه عمل المدعى عليه في منزله أجاب قائلاً: إنه أكمل المشب كاملاً وقام بصب سقف الدور الأول وتوقف عند ذلك، وبعرض ذلك على المدعي وكالة صادق على ذلك وأضاف إن المقاول قام بصب الميدة والقواعد ورفع حديد قواعد السور الخارجي وتوقف، وبعد تأمل ما أجاب به الطرفان رأيت الكتابة لهيئة النظر بهذه المحكمة لتكليف أحد المكاتب الهندسية ليقوم بتمتير ما اتفق عليه الطرفان من عمل، وأفهمتهما بأن تكلفة التمتير ستكون بينهما مناصفة، فاستعدا لذلك، وبالاطلاع على وكالة الوكيل الحاضر وجدتها تحوله ما تم في هذه الجلسة من إجراءات، ولحين ورود الجواب جرى رفع الجلسة، وفي يوم الأحد الموافق ١٤٣٤/١٢/٢٩هـ افتتحت الجلسة الساعة التاسعة، وفيها حضر المدعي وكالة وحضر لحضوره المدعى عليه والمثبت هوية الجميع في جلسة ماضية وفيها وردنا قرار هيئة النظر بهذه المحكمة ذي الرقم ٣٤٢٥٨٢٣٦٣ وتاريخ ١٤٣٤/١١/٢٠هـ والمرفق به شهادة التمتير الصادرة من مكتب (...) للاستشارات الهندسية برقم (بدون) وتاريخ ١٤٣٤/١١/٢٠هـ، ونص الحاجة منه: (مساحة الدور الأرضي شامل المظلات والبروزات والمشب = ١٥, ٥٢٥

متر مربع) ا.هـ، وبعرض ذلك على الطرفين صادقاً على أن ذلك هو العمل المنفذ من المدعي في منزل المدعى عليه فقط، وبسؤال المدعي وكالة عن عدم إكمال موكله للعمل المتفق عليه أجاب قائلاً: إن ذلك بناء على طلب المدعى عليه حيث طلب من المقاول لدى موكله التوقف عن العمل، وبعرض ذلك على المدعى عليه أجاب قائلاً: إن ذلك غير صحيح، والصحيح أنه ظهرت عيوب كثيرة في عمله، وعند مواجهتي له بذلك وطلبي منه تعديل الأخطاء في عمله ذهب وترك العمل، وبسؤال البينة على ذلك أجاب قائلاً: أطلب مهلة لإحضار المهندس المشرف على البناء وهو المهندس (...). لأخذ إفادته حول الأخطاء والعيوب في عمل المدعي بمنزلي، وبعرض ذلك على المدعي وكالة أجاب قائلاً: صحيح أن المهندس (...). هو المشرف على البناء ولا مانع لدى موكله من حضوره وما يقرره بشأن ذلك فموكلي موافق عليه، هكذا قرر الطرفان، ولتمكين المدعى عليه من إحضار ما لديه جرى رفع الجلسة، وفي يوم الأربعاء الموافق ٠٣/٠١/١٤٣٥ هـ افتتحت الجلسة الساعة ٩:٠٠ صباحاً، وفيها حضر المدعي وكالة والمدعى عليه والمثبت هويتها في جلسة سابقة، وبسؤال المدعى عليه عما استمهل لأجله أجاب قائلاً: أحضرت المهندس المشرف على المنزل وأطلب الإذن بسماع ما لديه، وعليه حضر (...). حامل البطاقة ذات الخمس سنوات رقم (...). وقال معرفاً: إنني مهندس معماري أعمل بمكتب (...). للاستشارات الهندسية، ولدى استشهاده أبرز تقريراً فنياً صادراً من مكتب (...). الهندسي بتاريخ ٣/١١/١٤٣٢ هـ وفيه: (وصف البناء: مبنى دور أرضي بعد صب السقف بعد الكشف على مبنى المواطن (...). تبين أن لديه ملاحظات تم حصرها وهي كالتالي: أ - لوحظ انبعاج في قالب الخشب للجسر الدائري من الجهة الغربية مما سبب تكريش الخرسانة (زيادة في القطاع) مما يستدعي تكسيرا. ب - لوحظ انبعاج في قالب الخشب للجسر الدائري من الجهة الشمالية مما سبب تكريش الخرسانة (زيادة في القطاع) مما يستدعي تكسيرا. ج - لوحظ هبوط في جسر من جهة المطبخ العلوي (الجهة الجنوبية) مما يستدعي انتباه البناء لزيادة الخلطة تحت البلك. د - لوحظ ميول في إحدى شموعات المدخل للرجال) ا.هـ. وأضاف: إنني أشهد الله على ما جاء في هذا التقرير وقد كان هناك خلل يسير في الميدة عبارة عن تكريش لم يذكر في هذا التقرير لكونه قد تم تعديله قبل

إعداد هذا التقرير، وبسؤاله عن هذه العيوب وهل هي تشكل خطراً على البناء أجاب قائلاً: لا، لا تشكل خطراً مطلقاً وهي عيوب معتادة يتم معالجتها بالتكشير فقط، هكذا أجاب، وبعرض ذلك على وكيل المدعي صادق عليه وبعرض ذلك على المدعى عليه صادق على ذلك، وأضاف: إنني تكلفت كثيراً في تعديل هذه العيوب، هكذا أجاب، وبسؤال الطرفين عن الشاهد الحاضر اتفقا على عدالته وأمانته وأنها لا يطعنون عليه بشيء، ولتأمل ما سبق ضبطه جرى رفع الجلسة، وفي يوم الخميس الموافق ١٦/٠٢/١٤٣٥ هـ افتتحت الجلسة الساعة ٢٠، ٠٩، وفيها حضر المدعي وكالة وحضر لحضوره المدعى عليه والمثبت هوية الجميع في جلسة ماضية، وبسؤال المدعى عليه عن قيمة التلفيات التي ذكر أنه تكلفها أجاب قائلاً: إنني تكلفت في تعديل الأخطاء التي ذكرها المهندس قرابة ألف وسبعمائة وخمسون ريالاً، وبعرض ذلك على المدعي وكالة أجاب قائلاً: لا مانع لدى موكلي من خصم ذلك من المبلغ الإجمالي المطالب به، وبسؤال المدعي وكالة عن المبلغ الإجمالي المطالب به أجاب قائلاً: إنه تسعة وثلاثون ألف ومائتان وخمسون ريالاً، حيث إن مجموع الأمتار كما جاء في تقرير المكتب الهندسي الأخير هي ١٥, ٥٢٥م، وقيمة المتر الواحد هي مائة وثلاثون ريالاً، فيكون إجمالي ذلك هو مبلغ وقدره ثمانية وستون ألفاً ومائتان وخمسون ريالاً، وقد سدد منها المدعى عليه مبلغاً وقدره اثنان وثلاثون ألف ريال، وتبقى في ذمته مبلغ وقدره ستة وثلاثون ألف ومائتان وخمسون ريال، وبعرض ذلك على المدعى عليه أجاب قائلاً: إن المدعي قد ترك العمل دون إكماله ولم يكمل ما اتفقنا عليه، لذا أطلب إلزامه بحساب المتر الواحد بمائة وخمسة ريالات، حيث إنني اتفقت معه على بناء الدورين وقيمة المتر للدورين هي مائة وخمسة ريالات، وقيمة المتر للدور الواحد مائة وثلاثون ريالاً، وبعرض ذلك على المدعي وكالة أجاب قائلاً: ما ذكره المدعى عليه في كون موكلي ترك العمل قبل إكماله غير صحيح، ولا مانع لدى موكلي من حساب المتر بمائة وخمسة ريالات رغبة في إنهاء الدعوى، حيث إن أمدها طال، هكذا قرر، وبسؤاله عن المبلغ الإجمالي المطالب به أجاب قائلاً: إن المبلغ الإجمالي يكون خمسة وخمسين ألفاً ومائة وأربعين ريالاً، وقد سدد منها المدعى عليه مبلغاً وقدره اثنان وثلاثون ألف ريال، فيكون المتبقي هو مبلغ وقدره ثلاثة وعشرون ألف ومائة وأربعون

ريالاً، وقد ذكر المدعي عليه أن التلفيات قيمتها ألف وسبعمائة وخمسون ريالاً، فيكون إجمالي ما نطالب به هو مبلغ وقدره واحد وعشرون ألفاً وثلاثمائة وتسعون ريالاً، وبعرض ذلك على المدعى عليه أجاب قائلاً: إن ذلك صحيح ولكن أطلب خصم قيمة السور الخارجي وقيمة سور السطح، وبعرض ذلك على المدعي وكالة أجاب قائلاً: إن ذلك كله لم يدخل في تمييز المكتب الهندسي الأخير لذا فهو لم يتم حسابه ولا وجه لخصمه، وبعرضه على المدعى عليه صادق على عدم دخوله في التمييز، هكذا أجاب، فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، وحيث إن المدعى عليه ادعى سداد مبالغ ولم يقيم عليها بينة، ولم يرض بيمين الطرف الآخر، ونظراً لإقرار الطرفين على ما جاء في تمييز المكتب الهندسي المرفق بطيات المعاملة وإقرار الطرفين على ما جاء في شهادة المهندس المشرف على البناء وتعديلهم له، وإقرار الطرفين بحساب قيمة المتر على أنها مائة وخمسة ريالات، لذا كله فقد ألزمت المدعي عليه بدفع ما بذمته للمدعي وهو مبلغ وقدره واحد وعشرون ألفاً وثلاثمائة وتسعون ريالاً حالاً هي قيمة ما تبقى مما عمله المدعي بمنزل المدعى عليه، وبه حكمت، وبعرض الحكم على المدعي وكالة قرر قناعته به، كما قرر المدعى عليه اعتراضه على الحكم فأفهم أن له ثلاثين يوماً من تاريخ هذا اليوم ليقدم فيها اعتراضه، وإلا فإن حقه في الاعتراض يسقط ويكتسب الحكم القطعية، وقد جرى تسليمه نسخة من الحكم في هذه الجلسة، تم رفع الجلسة في تمام الساعة ٠٩،٥٥. وفي يوم الأربعاء الموافق ١٤٣٥/٠٥/٠٤ هـ افتتحت الجلسة الساعة ١١.٣٠ بناء على قرار محكمة الاستئناف بمنطقة الجوف رقم ٣٥١٩٨٧٣٣ وتاريخ ١٤٣٥/٤/٥ هـ والمتضمن: (وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة لوحظ ما يلي: أولاً: ذكر المدعي وكالة في دعواه أنه تم الاتفاق بين المدعي أصالة بصفته صاحب مؤسسة وبين المدعى عليه والوكالة التي استند عليها فضيلته بصفته الشخصية لا بصفته مالكا للمؤسسة، ولا بد من وكالة بصفته صاحب المؤسسة حسب التعليمات ويتم إرفاق صورة من الوكالات المشار إليها بعد تصديقها من قبل فضيلته حسب التعليمات. ثانياً: أشار فضيلته إلى الوكالة رقم ٣٤٩٦٦٧٧١ وتاريخ ١٤٣٤/٧/٢٢ هـ الصادرة من كتابة عدل عرعر ولم يتم إرفاق صورة منها، كما أنه دون

إفادة المدعي وكالة بأن موكله لا يطالب بالأمتار الزائدة وأجرة ما أكمله المدعى عليه ولم نجد أن فضيلته تحقق من أن للوكيل حق التنازل والإقرار ولا بد من ذلك. ثالثاً: قرر المدعي وكالة بأنه لا مانع لدى موكله من خصم كلفة السور الخارجي والهوردي وإجمالي ذلك قدره ثمانية آلاف وسبعمائة ريال، ولم نجد أن فضيلته أشار إلى ذلك عند تسبيب الحكم وهل تم خصم ذلك أم لا؟ رابعاً: اشتمل الصك على حشو وجمل مكررة وكان المتعين على فضيلته اختصار الصك وعدم ترك فراغ في صفحات صك الحكم المرفقة حسب التعليقات. فعلى فضيلته ملاحظة ما ذكر وإجراء ما يلزم حسب التعليقات) ا.هـ، وعليه أجيب مشايخي وفقهم الله، فأما أولاً: فقد أحضر الوكيل عن المدعي وكالة برقم ٣٥٥٢٧٠٥٢ وتاريخ ٢٤/٤/١٤٣٥هـ صادرة من كتابة عرعر هو وكيل فيها عن المدعي (...). بصفته صاحب مؤسسة (...). سجل تجاري رقم (...). وله فيها حق (المطالبة وإقامة الدعاوى والمرافعة والمدافعة وسماع الدعاوى والرد عليها الإقرار والإنكار والصلح والتنازل والإبراء وطلب اليمين ورده والامتناع عنه وقبول الأحكام ونفيها والاعتراض على الأحكام وطلب الاستئناف وإنهاء ما يلزم حضور الجلسات في جميع الدعاوى لدى جميع المحاكم ولدى المحاكم الشرعية بشأن رفع قضية ضد (...)). ا.هـ، وقد تم إرفاق صورة مصدقة منها بطيات المعاملة، وأما ثانياً: فقد جرى إرفاق صورة مصدقة من الوكالة المشار إليها والذي له فيها حق (الإقرار)، وأما ثالثاً: فإن ما قرره المدعي وكالة من خصم قيمة السور الخارجي والهوردي كان قبل حساب مجموع الأمتار المنفذة من المدعي في منزل المدعى عليه من قبل المكتب الهندسي، لذا فإنه لم يتم خصمها وقد أقر الطرفان في الجلسة الأخيرة بكون ما جاء في التقرير الهندسي هو مجموع الأمتار المنفذة ولم يدخل فيها السور الخارجي ولا الهوردي، وقد تم خصم التلفيات التي ادعاها المدعى عليه فقط، وأما رابعاً: فإن ما يراه مشايخي حشواً وجمالاً مكررة أراه لكوني ناظر الدعوى مهماً لبيان حال الطرفين، وعليه فإني باق على ما حكمت به ولمشايخي من الشكر أجزله على ما وجهوا به، وتم رفع الجلسة في تمام الساعة ١٢.٠٠ ظهراً، وفي يوم الخميس الموافق ٠٢/٠٧/١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة ٢٥: ١١ بناء على قرار محكمة الاستئناف بمنطقة الجوف رقم ٣٥٢٤٨٣٢٢ وتاريخ

١٧ / ٥ / ١٤٣٥ هـ والمتضمن: (وبالاطلاع على ما أجاب فضيلة القاضي وألحقه بالصك وصورة ضبطه بناء على قرارنا رقم ٣٥١٩٨٧٣٣ و تاريخ ٥ / ٤ / ١٤٣٥ هـ لوحظ ما يلي: جواب فضيلته على الملحوظتين الأولى والثانية لا يزال ناقصاً، فقد أحضر (المدعي وكالة) بعد قرار الدائرة وكالة عن موكله بتاريخ ٢٤ / ٧ / ١٤٣٥ هـ ولم يدون فضيلته في الضبط إجازة الوكيل لما تم رصده من التنازل ولا بد من ذلك لتصحيح ما أجراه فضيلته سابقاً من التنازل من وكيل ولا يملك ذلك في حينه وملاحظة ذلك مستقبلاً. ثانياً: جواب فضيلته على الملحوظة الثانية لا يزال ناقصاً فإن المدعي وكالة قرر تنازل موكله عن الهردى ولم يناقش الطرفين عن ذلك في الجلسة التي أشار إليها فضيلته ولذا فلا بد من استكمال ما يلزم حيال ذلك. ثالثاً: جواب فضيلته على الملحوظة الرابعة في غير محله فقد اشتمل صك الحكم على تاريخ فتح كل جلسة وساعتها وختم كل جلسة ونحو ذلك، وكل ذلك من الحشو الواجب حذفه حسب التعليمات لملاحظة ذلك مستقبلاً، فعلى فضيلته ملاحظة ما ذكر وإجراء ما يلزم حسب التعليمات) ا.هـ، وعليه حضر (...). سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...). وقد أبرز الوكالة الصادرة من كتابة عدل عرعر برقم (...). وتاريخ ٢٠ / ٥ / ١٤٣١ هـ والذي له فيها حق (المرافعة والمدافعة والمخاصمة وإقامة الدعاوى ضد الغير وإنهاء ما يلزم حضوري في كل دعوى تقام مني أو ضدي أمام أية محكمة وفي أية جهة وإنهاء كافة الإجراءات المتعلقة بذلك وله حق في سماع الدعوى والرد عليها والإقرار والإنكار والصلح وطلب وقبول الحكم ونفيه والاعتراض عليه وطلب تمييزه) ا.هـ، وبسؤاله عن موكله (...). أجاب قائلاً: إنه الآن في أستراليا ولا يستطيع الحضور، وبسؤاله عما جاء في الملاحظة أولاً أجاب قائلاً: إنني أجزى الوكيل (...). في جميع ما أجراه في هذه القضية وموافق على ما تم فيها سابقاً من التنازل. هكذا قرر. وأما ثانياً: فإني أجزى مشايخي بأن ذلك الخصم كان قبل التمتير من المكتب الهندسي، وأما بعد التمتير فإن ذلك كله لم يكن في حساب ما أنجزه المدعي في منزل المدعى عليه بإقرار الطرفين. وأما ثالثاً: فسيتم مراعاة ذلك مستقبلاً قدر الإمكان بإذن الله، وعليه فإني باق على ما حكمت به ولمشايخي من الشكر أجزله على ما وجهوا به، تم رفع الجلسة في تمام الساعة ٤٥، ١١، وبالله التوفيق، وصلى الله

على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٠٢ / ٠٧ / ١٤٣٥ هـ.

الاسْتِثْنَاءُ

الحمد لله وحده وبعد، فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الأولى في محكمة الاستئناف بمنطقة الجوف على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة في عرعر برقم ٣٥١٦٠٨٢٦٧ وتاريخ ٦ / ٧ / ١٤٣٥ هـ، المقيدة لدى هذه المحكمة برقم ٣٥٢٠٢٦٥٩٤ وتاريخ ١٢ / ٧ / ١٤٣٥ هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ / (...) برقم (...) وتاريخ ١٦ / ٢ / ١٤٣٥ هـ الخاص بدعوى / (...) وكالة ضد / (...) في مقاولات معمارية، وقد تضمن الصك حكم فضيلته بما هو مدون ومفصل فيه، وبالاطلاع على ما أجاب به فضيلة القاضي وأحقه بالصك وصورة ضبطه بناءً على قرارنا رقم ٣٥٢٤٨٣٢٢ وتاريخ ١٧ / ٥ / ١٤٣٥ هـ فإن الدائرة تقرر المصادقة على الحكم بعد الإجراء الأخير، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

تسليم أجرة مقاوله

الرقم التسلسلي: ٢٤٢

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالطائف

رقم القضية: ٣٣٥٢٦٣٧٧ تاريخها: ١٤٣٣

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة

رقم القرار: ٣٥٣٤٣٩١٣ تاريخه: ١٤٣٥/٠٨/٠٦

البيانات

مقاوله - إنشاء مبنى - عظم بالمواد - اكتمال تنفيذ العمل - طلب باقي قيمته - دفع بوجود عيوب - تقرير المهندس المشرف - سبق ارتضاء الطرفين له - تنفيذ حسب الاتفاق - إلزام بدفع المبلغ.

السند الشريعي أو النظامي

- ١- قوله تعالى: ﴿بِأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾.
- ٢- قول النبي صلى الله عليه وسلم: (أعطوا الأجير أجره).

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه طالباً إلزامه بتسليمه باقي قيمة أعمال مقاوله إنشاء مبنى تعاقد معه على تنفيذه مع توريد المواد وذلك لاكتمال تنفيذ ما اتفق عليه، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أقر بصحتها ودفع بمخالفة الأعمال الإنشائية لمخطط المبنى ووجود عيوب فيها وقد قدم بياناً بالعيوب المدعى بها، وبرد ذلك على المدعي قدم تقريراً من المكتب الهندسي المشرف على البناء يتضمن مطابقة التنفيذ للاتفاق وعدم وجود عيوب وأن المبني تضرر من تعديلات المدعى عليه عن طريق عمالة ليس لهم خبرة، ونظراً لأن التقرير المقدم من المدعي صدر من المكتب الهندسي المشرف على البناء والذي سبق أن ارتضاء الطرفين، ولأن التقرير الآخر لا يمكن اعتماده لأنه صدر من الجهة التي قامت بتنفيذ أعمال التعديلات، لذا فقد حكم القاضي على المدعى عليه بأن يدفع للمدعي المبلغ المدعى به،

فاعترض المدعى عليه، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بالطائف، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالطائف برقم ٣٣٥٢٦٣٧٧ وتاريخ ١٤٣٣/٠٨/١٤ هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣١٥٣٨٥٠٩ وتاريخ ١٤٣٣/٠٨/١٤ هـ، وفي يوم الأربعاء الموافق ١٤٣٣/١٢/٢٩ هـ افتتحت الجلسة، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وحضر لحضوره (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بصفته وكيلًا عن المدعى عليه وذلك بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الطائف الثانية برقم (...) في تاريخ ١٤٣٣/١٢/١٨ هـ، والتي تخوله حق المدافعة والمرافعة والإقرار والإنكار، ونظرا لانتهاؤ الوقت المحدد للجلسة جرى رفعها وتأجيلها، وفي جلسة أخرى ففي يوم الأحد الموافق ١٤٣٤/٠٢/٠٣ هـ وفيها حضر المدعي والمدعى عليه وكالة، ثم ادعى الأول قائلا في دعواه: لقد أبرم عقد بين مؤسستي المسماة (...) للمقاولات) وبين المدعى عليه في ١٠/٠٨/٢٠١١ م، وهذا نصه: (طرف أول مؤسسة (...) للمقاولات و طرف ثاني (...)) موضوع العقد بناء عمارة تابعة للطرف الثاني في مخطط (...) بجدة مكونة من بدروم ودور خدمة ودورين وفيللا وخزان أرضي وسترة علوية وسور خارجي حسب المخططات المعتمدة والمقدمة من الطرف الثاني، وشروط العقد هي: ١ - تعهد الطرف الأول بأعمال الحفر والدفن والصب وتأمين المواد اللازمة لذلك من حديد وبطحاء وخرسانة وبلوك وتأمين العمالة اللازمة حسب أصول الصنعة. ٢ - اتفق الطرفان على أن يكون سعر المتر المسطح لأعمال الأدوار المتكررة والبدروم والخزان بسعر أربعمئة وتسعون ريال لا غير، على أن يتم تمثير البدروم والخزان مرتين وسعر المتر الطولي للأسوار الخارجية أربعمئة وخمسون ريال، وسعر المتر الطولي للسترة العلوية ثلاثمئة وخمسون ريال، وهذا السعر شامل لجميع المواد اللازمة لذلك من صب وحديد وأسمنت والبطحاء والخرسانة.

٣ - الدفعات كالتالي: ١ - تعهد الطرف الأول بدفع دفعة أولى عند توقيع العقد وقدرها مائتا ألف ريال. ٢ - ثلاثمائة ألف ريال بعد صب البدروم والخزان واللبشة. ٣ - مائة وخمسون ألف ريال عند صب سقف دور الخدمة. ٤ - خمسون ألف ريال عند صب أعمدة الدور الأول. ٥ - مائة وخمسون ألف ريال عند صب سقف الدور الأول. ٦ - خمسون ألف ريال عند صب أعمدة الدور الثاني. ٧ - مائة وخمسون ألف ريال عند صب سقف الدور الثاني. ٨ - خمسون ألف ريال عند صب أعمدة دور الفيلا. ٩ - مائة وخمسون ألف ريال عند صب سقف دور الفيلا. ١٠ - مائة ألف ريال عند صب الأسوار الخارجية. وبعد الانتهاء من كامل المشروع يمتد ويكتمر هندسي من الطبيعة، ويكون تنفيذ كامل العمل تحت إشراف المهندس المشرف (...) وحسب المخططات المقدمة من الطرف الثاني بعد تعديلها. طرف أول (...) توقيعه وختمه طرف ثاني (...) توقيعه، وقد سلم المدعى عليه كافة المستحقات المالية، عدا الدفعة الأخيرة والتي تقدر بمبلغ وقدره مائة ألف ريال فقد سلم منها أربعة عشر ألف وخمسمائة وستة وخمسون ريالاً، وبقي بدمته من الدفعة الأخيرة مبلغ وقدره خمسة وثمانون ألف وأربعمائة وأربعون ريالاً، أطلب الحكم على المدعى عليه بدفعها، هذه دعواي، وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة قال: ما ذكره المدعي في دعواه كله صحيح جملة وتفصيلاً، فهذا العقد أبرم بين موكلي والمدعى عليه، وأما ما ذكره المدعي من أنه بقي له عند موكلي مبلغ وقدره خمسة وثمانون ألف وأربعمائة وأربعون ريالاً من الدفعة الأخيرة فليس لي علم بذلك، هكذا أجب، ثم أضاف أطلب مهلة للرجوع إلى موكلي لإحضار جواب عن ذلك في الجلسة القادمة، هكذا قرر، عليه فقد أجبته لطلبه، وحتى يحصل المطلوب جرى رفع الجلسة، وفي جلسة أخرى يوم الثلاثاء الموافق ٢٦ / ٠٢ / ١٤٣٤ هـ حضر المدعي والمدعى عليه وكالة، وقد سبق أن أعطي المدعى عليه وكالة مهلة للرجوع إلى موكله وسؤاله: هل بقي بدمته للمدعي مبلغ وقدره خمسة وثمانون ألفاً وأربعمائة وأربعون ريالاً؟ وجرى سؤاله عن ذلك في هذه الجلسة فأجاب قائلاً: إن موكلي لم يسلم للمدعي مبلغاً وقدره خمسة وثمانون ألف وأربعمائة وأربعون ريالاً التي تشكل الدفعة الأخيرة بسبب أن المدعي لم يتم بتنفيذ المخطط بالشكل المطلوب

والمعتمد فنياً، فالتنفيذ لا يطابق ما هو موجود في المخطط، هكذا قرر، ثم جرى عرض ذلك على المدعي فقال: ما ذكره المدعى عليه وكالة غير صحيح، فالدفعة الأخيرة تمثل مبلغاً وقدره مائة ألف ريال وقد سدد منها المدعى عليه مبلغاً وقدره أربعة عشر ألفاً وخمسة وستة وخمسون ريالاً، كما أن التنفيذ كان موافقاً لما جاء في المخطط، هكذا قرر، ثم قرر المتداعيان بأن لدى كل منهما ما يثبت ما ذكره في هذه الجلسة، وطلب مهلة لذلك، وفي جلسة أخرى يوم الثلاثاء الموافق ١٤٣٤/٠٤/٠٢هـ حضر المدعي والمدعى عليه وكالة، وقد سبق أن رفعت الجلسة ليحضر كل واحد من المتداعيين ما يثبت ما ذكره في الجلسة السابقة، وبسؤالهما عن ذلك قال المدعي: إن لدي تقريراً صادراً من مكتب هندسي، وهذا التقرير أعد مؤخراً ويتضمن أنني قمت بتنفيذ المخطط بالشكل المطلوب والمعتمد فنياً، كما أن هذا المكتب الهندسي قد ارتضاه المدعى عليه واختاره ليعد هذا التقرير ولكني لم أحضر هذا التقرير وأطلب مهلة لإحضاره في الجلسة القادمة، هكذا قرر، ثم جرى سؤال وكيل المدعى عليه عن ما لديه بخصوص ما رصد في الجلسة السابقة فأبرز صورة تقرير عن فحص وخرسانة لدراسة الإنشائية لمبنى (...) (حي (...) صادر عن مؤسسة (...)) للمقاولات مكون من (تسعة وعشرين ورقة)، وقد جاء في الخلاصة ما نصه: (بالنظر إلى نتائج الفحص الذي أجريناه على الموقع المذكور وجدنا أنه تم تأسيس المبنى الحالي كما يلي: نوع الأساسيات حصيرة خرسانية (لبشة) عمق التأسيس ٣.٥٠ م (العمق الحالي بالموقع) تقريباً، وبما أن التأسيس على لبشة وعلى عمق ٣.٥٠ من سطح الأرض الحالي فإن الهبوط بشقيه الكامل والمتفاوت سيكون في الحدود الآمنة (٥٠.٨ مم و ٢٠ مم على التوالي)، علماً أن الهبوط قد انتهى أثناء التشييد، كذلك فإن الاختبارات التي أجريت على الخرسانة وحديد التسليح قد أظهرت أن قوة الخرسانة قد أعطت قيماً عالية تقترب من القيمة التصميمية (على افتراض أنها ٣٠٠ كجم/سم^٢ حيث لا توجد بالمخططات هذه القيمة) حيث يعتبر التصميم الإنشائي سليم وذلك بعد مراجعة كل الحسابات الإنشائية للعصب المشار إليه ولم تتأثر الخرسانة بالكربنة ولم يتأثر حديد التسليح كثيراً بعوامل التآكل والصدأ مما يؤدي سلامة الطبقة الواقية لحديد التسليح، إلا أن عدد وأقطار أسياخ التسليح بعصب الكوابيل ذي

الأبعاد (٢٠ سم × ٢٧ سم) اختلف عما هو موجود بالتصميمات الإنشائية لهذا المبنى حيث أن التصميم هو ١٦×٢ علوي ١٨×٢ سفلي بكل عصب إلا أننا لا حظنا أن العصب المكتش، فأظهر أن القطر الموجود بالصف العلوي هو ١٦ بعدد واحدة سيخه و ١٢ بعد ٢ سيخه مما يعد إخلالا بتصميم المبنى في هذه الجزئية وبناء على نتائج الدراسة فإن المنفذ بالنسبة لحديد التسليح في منطقة البروز (الكواويل) بعصب السقف يعتبر مخالف للمخططات الإنشائية، وعليه لا بد من تدعيم هذه الكواويل بأعمدة حديد تثبت مع الأعمدة الخرسانية القائمة مع كمره حديدية تثبت أسفل هذه الكواويل أو عمل زاوية حديدية تثبت في الأعمدة الخرسانية المجاورة، على أن يتم ذلك بواسطة شركات متخصصة وتحت إشراف مكتب هندسي متخصص في أعمال التدعيم ويتحمل مسؤوليته) ا.هـ. وبعرض ذلك على المدعي قال: إن المدعى عليه بعد أن قمت بتنفيذ المخطط بالشكل المطلوب أحضر عمالة غير متخصصة وقام بتعديلات وتكسيرات ليس لي فيها أي علاقة، هكذا قرر، وحتى يحضر المدعي بما وعد بإحضاره جرى رفع الجلسة، وفي جلسة أخرى يوم الأحد الموافق ٢٦/٠٢/١٤٣٥هـ بسبب غياب المدعي في جلسة سابقة مما أدى لشطبها وعدم مراجعته بعد ذلك، وبناء على الاستدعاء المقدم من المدعي برقم ٣٤١٦٠٥٦٤٧ وتاريخ ٣/٧/١٤٣٤هـ والمحال إلينا بشرح رئيس المحكمة والمتضمن طلب المدعي مواصلة نظر القضية، عليه فقد حضر المدعي وأما المدعى عليه فلم يحضر، وقد وردتنا إفادة قائد الشرطة العسكرية للقطاع الغربي برقم (...) في تاريخ ٢١/١/١٤٣٥هـ والمتضمن تبلغ المدعى عليه لشخصه، ثم جرى سؤال المدعي عن التقرير الهندسي الذي وعد بإحضاره الجلسة قبل الماضية فقال: أطلب مهلة لإحضاره، هكذا قال، وحيث لا مانع فقد أجبته لطلبه وقررت رفع الجلسة، وفي جلسة أخرى يوم الثلاثاء الموافق ١٠/٠٥/١٤٣٥هـ حضر المدعي والمدعى عليه وكالة، ثم جرى سؤال المدعي عن التقرير الهندسي الذي وعد بإحضاره فأحضر ورقة صادرة عن (...) وتتضمن ما نصه: (بعون الله سبحانه وتعالى تم بتاريخ ٨/٣/١٤٣٤هـ معاينة عمارة المكرم (...) بحي (...) بجدة بحضور محامي المذكور، وبعد معاينة الخرسانات المسلحة والبروزات تم التأكد وبحضور محامي المذكور بأنه لا شروخ ولا هبوط بالخرسانة والمبنى آمن وتم

تنفيذه حسب المخططات وتعديلات المالك، ونفيد بأن المبنى قد تم تنفيذه من قبل المقاول بكل أمانة وإخلاص، وقد قام المالك بعمل تدعيمات غير مبررة وبطريقة عشوائية وغير مدروسة وأحدث تكسيرات بأعمدة المبنى وإظهار حديد الأعمدة وإبقائها ظاهرة ومعرضة للهواء مما يسبب الصدأ للحديد بالأعمدة، وهذا هو الخطر الحقيقي على المبنى الناتج عن تصرفات المالك وتعميد أشخاص غير ذوي خبرة لتعبث بالمبنى، كما أنه لا يوجد تريح للخرسانة على هذه الدعامات أي لا فائدة منها، وكل ذلك موجود وظاهر على الطبيعة حتى تاريخه (١هـ) وذيلت بتوقيع المهندس (...). وعليها ختم المؤسسة المذكورة، ثم جرى عرض ذلك على المدعى عليه وكالة فقال: إنني غير مقتنع بما جاء في هذا التقرير، هكذا قال، فجرى سؤاله هل هذا المكتب هو المكتب المشرف على إنشاء العمارة محل النزاع؟ فأجاب بنعم، هكذا قرر، فجرى سؤاله عن المهندس معد التقرير هل هو المشرف على إنشاء العمارة محل النزاع؟ فأجاب بنعم، هكذا قرر، فجرى سؤاله هل ارتضى موكلك هذا المهندس والمكتب؟ فأجاب بنعم، هكذا قرر، ثم أبرز المدعى عليه وكالة ورقة طلب رصدها وهذا نصها: (من خلال وقوفنا على طبيعة (عمارة (...)) الواقعة بحي (...)) (٤) (العمائر المتكررة الأدوار) بتاريخ ٢٥/٣/١٤٣٥هـ فقد تم معاينة الأخطاء والتي وقعت من قبل المقاول المنفذ (العظم) وهي كما يلي: ١ - عدد ثلاثين حمام كان تأسيسها خطأ خلال الصبة الخرسانية وضعت بشكل عشوائي. ٢ - عدد سبع مطابخ وضعت الصبات (المهارب) بطريقة عشوائية. ٣ - تسرب في الخزان الأرضي مما اضطرنا إلى استدعاء الشركة المختصة في تسرب المياه. ٤ - عدد ثلاث أوفست وضعت بشكل عشوائي. ٥ - عدد ست غرف تفتيش (الجهة الشمالية والغربية) وضعت مباشرة على الأرض دون أن يستخدم الصبات الخرسانية. ٦ - منافذ الهواء للبدروم من الجهتين الشمالية والغربية لم يراع فيها أخذ المنسوب في الاعتبار حيث كانت ملاصقة لأرضية الحوش مما يسبب تسرب مياه الأمطار للدخل وكان الأجر أن يكون ارتفاع جدار البدروم أربعة أمتار. ٧ - لم يتم بناء الشقة التي تعلو البدروم والمكونة من خمسة غرف ومنافعها حسب المخطط. ٨ - لم يتم مباني السلم الكهربائي وكذلك لم يتم حفر البئر. ٩ - هناك ملاحظات على عدم استقامة بعض الجسور في الأدوار المتكررة ووجود

زيادة (بروز) في الصبات الخرسانية. ١٠ - تم تعديل ما ذكر أعلاه من قبل مؤسسة (...). حيث قامت بتوريد وتنفيذ جميع ما تحتاجه من مؤونة، وقد كلف ما ذكر مبلغ وقدره خمسة وتسعين ألف ريال وقام بتنفيذ العمل فنيون كلا حسب تخصصه، وبهذا تم توقيع هذا المشهد من قبل مؤسسة (...). ١هـ. ثم جرى سؤال المتداعيين: هل لديكما إضافة على ما سبق؟ فأجابا بالنفي، فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، ولأن المدعى عليه وكالة قرر بأن موكله لم يسلم للمدعي الدفعة الأخيرة وقدرها خمسة وثمانون ألف وأربعمائة وأربعة وأربعون ريالاً بسبب أن المدعي لم يقيم بتنفيذ المخطط بالشكل المطلوب والمعتمد فنياً على حد قوله، ولأنه صدر التقرير الهندسي عن مكتب ارتضاه الطرفان بأنه تم تنفيذ العمارة حسب المخطط وأنه لا عيوب ولا أخطاء في التنفيذ، وأن المدعى عليه قام بعمل تعديلات عن طريق عمالة ليس لهم خبرة كما سبق أن ذكر ذلك المدعي، ولأن التقرير الصادر عن (مؤسسة (...)) لا يمكن اعتماده لأنها هي الجهة التي قامت بالأعمال، ولقوله تعالى: ﴿بِأَيِّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾، ولما جاء في الحديث عن عبدالله بن عمر: (أعطوا الأجير أجره...) الحديث، لذلك كله فقد حكمت على المدعى عليه بأن يدفع المتبقي من الدفعة الأخيرة للمدعي وقدرها خمسة وثمانون ألف وأربعمائة وأربعة وأربعون ريالاً، وبعرضه على المدعى عليه قرر عدم قناعته بالحكم، فأفهم بأن له ثلاثين يوماً من تاريخ استلام نسخة الحكم والمحدد لها يوم غد الاربعاء ١١ / ٥ / ١٤٣٥هـ لتقديم اعتراضه، فإن لم يفعل سقط حقه في الاعتراض واكتسب الحكم الصفة القطعية، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٠ / ٥ / ١٤٣٥هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فقد جرى منا نحن رئيس وأعضاء الدائرة الحقوقية الثالثة بمحكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة الاطلاع على الصك الصادر من فضيلة الشيخ (...). القاضي بالمحكمة العامة بالطائف والمسجل بعدد ٣٥٢٤١٢٤١ وتاريخ ١١ / ٥ / ١٤٣٥هـ والمتضمن دعوى / (...). ضد / (...). والمحكوم

فيه بما دون باطنه، وبدراسة الحكم وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقرر بالأكثرية الموافقة على الحكم والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

تسليم أجرة مقاوله

الرقم التسلسلي: ٢٤٣

محكمة الدرجة الأولى: محكمة البدائع العامة

رقم القضية: ٣٤٢٢١٢٧٧ تاريخها: ١٤٣٤

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة القصيم

رقم القرار: ٣٥١٩٨١٠٧ تاريخه: ١٤٣٥ / ٠٤ / ٠٥

البيان

مقاوله - توريد وتركيب - حجر خارجي - إكمال العمل - طلب باقي قيمته - دفع
بتأخر التنفيذ - غرامة تأخير - طلب حسمها من القيمة - عدم ثبوت موجب الغرامة -
إلزام بدفع المبلغ.

السند الشرعي أو النظامي

قوله تعالى: ﴿بِأَيِّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه طالباً إلزامه بتسليمه باقي قيمة عقد مقاوله توريد وتركيب حجر خارجي تعاقد معه على تركيبه في عمارة مملوكة للمدعى عليه، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أقر بصحتها ودفع بتأخر المدعى في تنفيذ الأعمال المتفق عليها مما جعله يحسم غرامة التأخير المنصوص عليها كشرط جزائي في العقد، وبرد ذلك على المدعى قرر تسبب المدعى عليه في التأخير لعدم انتظامه في سداد الدفعات المستحقة وطلبه بعض التعديلات فأقر المدعى عليه بذلك، ونظراً لعدم تحقق موجب الشرط الجزائي المتفق عليه لثبوت تقصير المدعى عليه أولاً، لذا فقد حكم القاضي بإلزام المدعى عليه بدفع المبلغ المدعى به حالاً للمدعى، فاعترض المدعى عليه، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعده، فلدي أنا (...) رئيس المحكمة العامة بمحافظة البدائع، بناء على المعاملة المقيدة لدينا برقم ٣٤١١٧٦٧٣٤ وتاريخ ١٣ / ٥ / ١٤٣٤هـ، عليه ففي هذا اليوم الخميس ١١ / ٦ / ١٤٣٤هـ، وفي تمام الساعة الثامنة وخمس وأربعين دقيقة فتحت الجلسة الأولى، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) وادعى على الحاضر معه (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بصفته وكيلاً عن والده (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل البدائع رقم (...) وتاريخ ١٨ / ١٠ / ١٤٣٤هـ المخول له فيها حق المرافعة والمدافعة وسماع الدعاوى والرد عليها والإقرار والإنكار والصلح والتنازل فقرر قائلاً: لقد تعاقدت مع المدعى عليه بتاريخ ٢٨ / ١ / ١٤٣٣هـ على تركيب حجر خارجي لعمارته الواقعة في حي (...) بمبلغ إجمالي قدره خمسة وسبعون ألف ريال، وقد قمت بإنجاز كافة العمل إلا أنه لم يدفع لي سوى ثمانية وخمسين ألف وثلاثمئة ريال والباقي وقدره ستة عشر ألف وسبعمئة ريال، إلا إنني لا أطلب حالياً سوى إلزامه بدفع خمسة عشر ألف ريال فقط، هذه دعاوي، وبعرضه على المدعى عليه وكالة أجاب بقوله: ما جاء في الدعوى كله صحيح، فبعد أن انتهى المدعي من أعمال الحجر في عمارة موكلي قمنا بتمتير الأعمال المنجزة من قبل المدعي حسب ما نص عليه العقد، فتبين أن للمدعي المبلغ الإجمالي الذي ذكره في دعواه ولم يدفع موكلي المبلغ المتبقي لأن المدعي قد تأخر كثيراً في إنجاز أعمال الحجر لمدة تسعة أشهر، وهناك شرط جزائي على المدعي في العقد المبرم بين موكلي وبين المدعي ينص على أن كل يوم تأخير يحسم مبلغ مئتي ريال، وعليه لا يستحق المدعي شيئاً من المبلغ المدعى به، هذه إجابتي، وبعرضها على المدعي قال: إن التأخير كان للأسباب الآتية ١- أن المدعى عليه قام بتعديل التصميم أكثر من مرة بعد العقد وأثناء العمل وهذا يتطلب مزيد وقت لطلبات الحجر من الرياض وإنجازها من قبل العمال لكثرتها وتعقيداتها. ٢- أن المدعى عليه قام بتغيير ديكورات النوافذ وتأخر في اختيارها. ٣- أن المدعى عليه قام بإلغاء الأعمال التي تم إنجازها في البوابة الداخلية والحزام الخارجي وبيت الدرج وطلب ديكورات أخرى لها. ٤- أن المدعى عليه

طلب إضافات جديدة عبارة عن حجر طبيعي و كورنيش نهائي داخل العمارة وخارجها وللسور من الخارج بأكمله. ٥- تأخر المدعى عليه في دفع مبلغ الدفعات، هكذا أجاب، وبعرضها على المدعى عليه أجاب بقوله: ما ذكره من التعديلات والإضافات صحيح، إلا أنه مبالغ فيها فهي تعديلات بسيطة لا تأخذ وقتاً أو جهداً، هكذا أجاب، وبسؤال المتداعيين: ألكما ما تريدان إضافته؟ فأجاب كل منهما بالنفي، كما جرى مني الاطلاع على عقد الاتفاق المبرم بين الطرفين فوجدته مطابقاً لما ذكره المتداعيان، وبعرض الصلح على الطرفين رفض المدعى ذلك، وبمناقشة المدعى عليه عن آخر الدفعات التي سلمت للمدعى وهل منها ما هو بعد تأخره؟ فأجاب بقوله: نعم، بعض الدفعات سلمتها له بعد انتهاء المدة المحددة بالعقد لإنجاز الأعمال وإنما دفعتها لحته على سرعة الإنجاز وليس إقراراً وموافقة على تأخيره. ولانتهاء وقت الجلسة جرى رفعها، وفي جلسة أخرى فتحت الجلسة الثانية، وفيها حضر الطرفان وبمناقشة المدعى عليه وكالة عن الدفعات المتأخرة وما جاء في الفقرة (ب) من العقد المبرم التي نصت على أنه في حال عدم التقيد في السداد سيتم إيقاف العمل لحين استكمال الدفعات المستحقة ولا تحسب مدة الإيقاف من مدة التنفيذ المتفق عليها. هـ، فأجاب بقوله: لم أتأخر في دفع الدفعات فكل ما يطلبه المدعى أدفعه له مباشرة، وبعرض ذلك على المدعى قال: الصحيح ما ذكرته فالمدعى عليه تأخر كثيراً في دفع الدفعات ولا يدفع إلا مبالغ بسيطة تقل عن الـ ٣٠٪ المنصوص عليها في العقد، فأخر دفعة استلمتها من المدعى عليه كانت قبل شهر شوال من عام ١٤٣٣ هـ والتمتير كان في شهر ربيع ثاني لهذا العام، كما أنني طلبت من المدعى عليه دفع مبلغ ثمانية عشر ألف ريال في شهر شعبان العام الماضي فلم يدفع لي من طلبي هذا إلا مبلغ ثلاثة آلاف ريال في عيد الفطر وخمسة آلاف في شهر شوال من العام الماضي، وبعرضه على المدعى عليه فأجاب بقوله ما ذكره المدعى صحيح ولكنني لم أدفع الدفعة المطلوبة كاملة احتفاظاً بحقي في الشرط الجزائي، علماً بأنني لم أقصر معه بالدفعات الأولى، فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، وحيث صادق المدعى عليه على ما جاء في الدعوى واستمسك بالشرط الجزائي المثبت في العقد وللمبررات التي ذكرها المدعى من إضافات وتعديلات وتأخر في دفع الدفعات والتي صادق عليها

المدعى عليه، ولما جاء عقد الاتفاق المبرم بين الطرفين وخصوصا الفقرة (ب) من العقد المبرم المدون نصها بعاليه ومن باب عدم الجمع على المدعي في تأخر الدفعات وإلزامه بالشرط الجزائي، حيث إن الشرط الجزائي لم تتوفر شروط الإلزام به فالتقصير واقع أولاً من المدعى عليه في تأخر دفع الدفعات ولقوله تعالى: ﴿يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾، لذلك كله فقد ألزمت المدعى عليه بدفع المبلغ المدعى به وقدره خمسة عشر ألف ريال حالاً للمدعي وبذلك حكمت وبعرضه على المدعى عليه قرر عدم القناعة واستعد لتقديم لائحة اعتراضية، فجرى إفهامه بأنه سوف يتم تسليمه حالاً نسخة من الحكم لتقديم اعتراضه عليه لمدة لا تتجاوز ثلاثين يوماً وإلا اكتسب الحكم القطعية، ففهم ذلك وعليه حصل التوقيع في تمام الساعة التاسعة وخمس وأربعين دقيقة.

الاسْتِثْنَاءُ

في هذا اليوم الأحد ١٩ / ٢ / ١٤٣٥ هـ وفي تمام الساعة العاشرة وخمس وأربعين دقيقة فتحت الجلسة، وفيها عادت المعاملة من محكمة الاستئناف وبرفقتها قرار الدائرة الحقوقية الأولى رقم ٣٥١٢٢٩٦٥ وتاريخ ٢٢ / ١ / ١٤٣٥ هـ المتضمن بعد المقدمة ما نصه: (وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة لوحظ ما يلي: أولاً جاء في دعوى المدعي أن إجمالي مبلغ الاتفاق بينه وبين المدعى عليه قدره خمسة وسبعون ألف ريال، ثم قال كما هو مدون في الضبط والصك إنه وصله منه ثمانمائة وخمسون ألف ريال وهذا يحتاج إلى تصحيح في الضبط والصك ومقابلته مع السجل. ثانياً: جاء في حكم فضيلة القاضي قوله (ألزمت المدعى عليه المبلغ (...)) ولم يصرح بالتسليم أو الدفع ولا بد من إلحاق ذلك إلى الضبط والصك وسجله. ثالثاً: صورة وكالة المدعى عليه لم توثق بمطابقتها لأصلها لملاحظة ما ذكر وإجراء اللازم وإلحاق ما يجريه في الضبط وصورته والصك وسجله، والله الموفق)، وقد جرى مني اتخاذ والتوجيه بما يلزم حيال هذه الملاحظات مع إعادة المعاملة لمحكمة الاستئناف لتقرير ما يلزم حسب المتبع، وعليه حصل التوقيع في تمام الساعة الحادية عشرة. وفي هذا اليوم الخميس ٢٩ / ٣ / ١٤٣٥ هـ وفي تمام الساعة العاشرة والنصف فتحت

الجلسة وفيها عادت المعاملة من محكمة الاستئناف وبرفقتها قرار الدائرة الحقوقية الأولى رقم ٣٥١٨٠٨٥٩ وتاريخ ٣٠/١٨/١٤٣٥هـ المتضمن بعد المقدمة ما نصه: (لوحظ ما يلي أولاً: لم يجب فضيلة القاضي عن الملاحظة الثالثة الواردة بقرارنا المذكور، حيث لا تزال صورة وكالة المدعى عليه المرفقة بالمعاملة غير مصدقة بمطابقتها لأصلها. ثانياً: صورة ضبط القضية للجلسة المؤرخة في ١٠/١١/١٤٣٤هـ لم توقع من فضيلة القاضي ومن الكاتب بعد التعديل بناءً على قرارنا المذكور، ولا بد من توقيعها وملاحظة مثل ذلك مستقبلاً للملاحظة ذلك وإجراء اللازم وإلحاق ما يجريه في الضبط وصورته وصكه وسجله والله الموفق). وعليه أوجب مشايخنا أصحاب الفضيلة بأني قمت بالمصادقة على وكالة المدعى كما جرى اتخاذ ما يلزم حيال الملاحظة الثانية هذا ما لزم بيانه وطلب إلحاقه ووجهت بإعادة المعاملة لمحكمة الاستئناف لتقرير ما يلزم حسب المتبع، وعليه حصل التوقيع في تمام الساعة الحادية عشرة، وصلى الله وسلم على نبينا محمد.

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وبعد، فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الأولى بمحكمة الاستئناف بمنطقة القصيم على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة البدائع الشيخ / (...). برقم ٣٤١١٧٦٧٣٤ وتاريخ ٢٩/٣/١٤٣٥هـ؛ المحالة إلينا برقم ٣٥٦٥٣٢ المرفق بها الصك المسجل برقم ٣٤٣٥٥٤٣٦ وتاريخ ١٠/١١/١٤٣٤هـ؛ الصادر من فضيلته؛ الخاص بدعوى / (...). ضد / (...). وكيلاً عن والده (...). بشأن المطالبة بمبلغ مالي قدره خمسة عشر ألف ريال باقي قيمة تركيب حجر خارجي للعمارة الموضحة في الدعوى. وقد تضمن الصك حكم فضيلته بإلزام المدعى عليه أصالة بدفع المبلغ المدعى به وقدره خمسة عشر ألف ريال حالاً للمدعى؛ على النحو المفصل فيه، وقد سبق منا دراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة، وبدراستنا لما أجاب به فضيلته على قرارنا رقم ٣٥١٨٠٨٥٩ وتاريخ ١٨/٣/١٤٣٥هـ؛ قررنا المصادقة على الحكم بعد الإجراء الأخير، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٢٤٤

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالعمار

رقم القضية: ٣٤٥٤٨١٧٦ تاريخها: ١٤٣٤

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة القصيم

رقم القرار: ٣٥٢٧٦٧١١ تاريخه: ١٤٣٥ / ٠٦ / ١٤

المفاتيح

مقاوله - إنشاء مبنى - عظم دون مواد - طلب باقي الأجرة - دفع باستحقاق غرامة تأخير - ادعاء تسبب مالك المبنى به - عدم البيئة - نكول المالك عن يمين النفي - إلزامه بالمبلغ.

السند الشرعي أو النظامي

الإقرار مع العجز عن إثبات الدفع.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه طالبا إلزامه بسداد باقي أجرة عمله في بناء عمارة عظم بدون مواد للمدعي، وبعرض ذلك على المدعى عليه أقر بالدعوى واعررض على طريقة تتمير العمل، كما دفع بتأخر المدعي في إنجازها وطلب خصم غرامة التأخير من مستحقته، ووقد وردت إفادة الخبير متضمنة صحة طريقة التمتير الواردة في الدعوى، وقد أنكر المدعي أن يكون التأخير بسببه وقرر أن المدعى عليه هو المتسبب في التأخير؛ إلا أنه عجز عن إثبات ذلك وطلب يمين المدعى عليه على نفيه، فنكل المدعى عليه عن أدائها، ولذا فقد حكم القاضي بإلزام المدعى عليه أن يسلم للمدعي باقي أجرة عمله، فاعررض المدعى عليه، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) رئيس المحكمة العامة بالعمار وبناء على المعاملة المحالة إلينا برقم ٣٤٥٤٨١٧٦ وتاريخ ١٦/١٢/١٤٣٤هـ، المقيده بالمحكمة برقم ٣٤٢٧٠١٦٩٨ وتاريخ ٢٦/١١/١٤٣٤هـ، وفي يوم الأحد الموافق ٠٥/٠٢/١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة ١٠:٠٠، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وادعى على الحاضر معه (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بقوله: إنني قد عملت عمارة عظم شغل يد بدون مواد بالمذنب، وانتهيت من العمل منذ رمضان الماضي عام ١٤٣٤هـ، وقد تم تمييز العمارة من قبل مكتب هندسي ومجموع الأمتار هي ألف ومائة وأربع وتسعون مترا وأربعة وتسعون سنتيمتر مربع ١١٩٤.٩٤ م، سعر المتر مائة ريال ١٠٠ ريال، ومجموع المبلغ هو مائة وتسعة عشر ألف و أربعمائة وأربع وتسعون ريال ١١٩.٤٩٤ ريال، وصل منه مبلغ تسعة وتسعون ألف ومائتين واثنان وعشرون ريال ٩٩,٢٢٢ ريال والباقي بذمته وهو مبلغ عشرون ألف ومائتين واثنين وسبعين ريال ٢٧٢,٢٠ ريال، أطلب إلزامه بدفعه، هكذا ادعى، وبسؤال المدعى عليه عن ما جاء بدعوى المدعي أجاب قائلا: ما ذكره المدعي من عمله عمارة لي بالمذنب عظم وما ذكره من التمييز فهو صحيح، ولكن لا بد من التأكد من تمييز الخزان والسترة لا تحسب لوحدها فهي داخلة بحساب العمارة، وقد تأخر في التسليم، فالمفترض أن يسلم في ٢٠/٠٦/١٤٣٤هـ وقد سلم في ٢٠/٠٨/١٤٣٤هـ، وفي العقد عند التأخير يخصم مبلغ عشرين ألف ريال ٢٠٠٠٠ ريال من المبلغ الإجمالي، وإنني سوف أتم الخزان وأحضر التمييز، هكذا أجاب، وبعرض ما ذكره على المدعي أجاب بقوله: ما ذكره من التمييز فهو عن طريق المكتب (...) والسترة المذكورة بالعقد المتر الطولي مائة ريال، والتأخير سببه المدعى عليه حيث إنه يتأخر في إحضار المواد وكذلك الصبة، والتأخير حاصل بسببه ولدي بينة على ذلك، وأحضر معه (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) فقال: أشهد أنه في وسط رمضان عام ١٤٣٤هـ أتى إلي المدعي وقال: كلم (...) لأنه لا يرد علي خشبي في طبانة السور ومتعطل، فاتصلت على المدعى عليه فقال: لن أصب إلا بعد العيد، هذا ما لدي وبه أشهد،

وأضاف المدعي أنه ليس لديه بينة غير ذلك على أن التأخير بسببه، أما السترة فقد نص عليها بالعقد وأبرز العقد رقم ١٥٨ في ٢٠ / ١١ / ١٤٣٣ هـ الصادر من مؤسسة (...) للمقاولات وفيه أسفل العقد: يحسب الكورنيش بين قوسين الصبة على السترة المتر متر والكمرة المقلوبة ثلاثة متر تحسب متر، وبعرض ذلك على المدعى عليه أجاب: إن المقصود بالكورنيش الفريم البروز على السترة ولم أعمله، فلذا لا تحسب وهذا العرف، هكذا أجاب، فجرى عرض ما ذكره على المدعي فقال: الصحيح ما ذكرت، وقد كتب العقد (...) وهو صاحب مقاولات ومستعد لإحضاره في الجلسة القادمة لإيضاح المقصود في العقد، فرفعت الجلسة. وفي يوم الأحد الموافق ١٢ / ٠٢ / ١٤٣٥ هـ افتتحت الجلسة الساعة الحادية عشرة وعشرون دقيقة، وفيها حضر المدعي ولم يحضر المدعى عليه رغم تبلغه بالموعد بالجلسة السابقة، وأحضر المدعي معه (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) فقال: أشهد إنني قد كتبت العقد المرفق رقم (...) بتاريخ ٢٠ / ١١ / ١٤٣٣ هـ من مؤسسة (...) للمقاولات وهو بخط يدي ماعدا الملاحظة المتعلقة بالشرط الجزائي فليس بخط يدي، وما جاء في فقرة ويحسب الكورنيش (الصبة) على السترة المتر متر والمقصود بهذا الكلام أن سترة السطح المتر متر طولي بغض النظر عن الزوائد، وهذا الذي كتبتة وأنا أعمل بالمقاولات والمتعارف عليه أن السترة تحسب المتر مترا طوليا، هذا ما لدي وبه أشهد، لذا قررت رفع الجلسة. وفي يوم الأربعاء الموافق ٠٧ / ٠٣ / ١٤٣٥ هـ افتتحت الجلسة الساعة الحادية عشرة والنصف، وفيها حضر الطرفان وقد تمت الكتابة لكل من مؤسسة (...) للمقاولات ومؤسسة (...) للمقاولات برقم ٢ في ٢١ / ٠٢ / ١٤٣٥ هـ، ووردنا جواب مؤسسة (...) للمقاولات ونصه: إشارة إلى خطابكم الكريم المتضمن وجود دعوى مقامة من (...) ضد (...) بالعقد المبرم بين الطرفين رقم ١٥٨ في ٢٠ / ١١ / ١٤٣٣ هـ والذي ينص على فقرة الخلاف بينهما في تنفيذ أعمال السترة والكورنيش والكمرة المقلوب عليه: نوضح لفضيلتكم: ١ - العقد ينص على تتمير السترة. ٢ - أن الكمر المقلوب ومباني السترة والكورنيش العلوي جميعها مرتبطة مع بعضها البعض ولا تنفصل في التتمير والتتمير واحد للجميع متراً طولياً سواء إن كان كل ٢ متر طولي بمتر مربع أو أكثر أو أقل. ٣ - العقد شريعة المتعاقدين. انتهى، وأفاد المدعى

عليه أنه سلم خطاب مؤسسة (...) ولكن مديرها مسافر وأطلب إمهالي لإحضار جوابه في الجلسة القادمة، ورفعت الجلسة. وفي يوم الأحد الموافق ١١/٠٣/١٤٣٥ هـ افتتحت الجلسة الساعة العاشرة والنصف، وفيها حضر الطرفان، وقد وردنا جواب مؤسسة (...). للمقاولات ونصه: بناء على خطابكم رقم ٢ بتاريخ ٢١/٠٢/١٤٣٥ هـ الذي يخص بطلبكم إبداء آرائنا حول دعوى عبارة نصية في عقد إنشائي، نفيدكم بما يلي: حسب نص العقد أنه يحسب الكورنيش (الصبة) كل متر ١ متر. ١ - أن الكورنيش جزء لا يتجزأ من السترة والمراد بعاليه يحسب السترة والكورنيش كلاهما مع بعض. ٢ - يتم حساب السترة بكورنيشها بسعر متر طولي واحد. انتهى. وأضاف المدعى عليه أن تمييز الخزان صحيح وهو بطول ١٠.٦٠ م بعرض ٢.٨٠ م، ومجموع الأمتار المربعة تسعة وعشرون متراً وثمانية وستون سنتيمتر ٦٨، ٢٩ م^٢ والمتر متر ونص، أي بمائة وخمسين ريال ١٥٠ ريال، وأما السترة فهي لا تحسب وحدها ولم أمترها ولا أعرف كم طولها ومقتنع بتمييز المدعي وهو ستة وستون متراً وخمسة عشر سنتيمتر ١٥، ٦٦ م، هكذا أضاف، فجرى سؤاله عن البيئة التي أحضرها المدعي وهو (...) فأجاب بقوله: عندما اتصل علي الشاهد كانت المدة منتهية أي مدة التسليم للعمارة، ولم يشهد على التأخير، وما ذكره في شهادته صحيح وجئت في الصباح للعمارة ووجدت أخطاء في أعمدة البوابات وعدلوها، وصبيت قبل العيد في تاريخ ١٥ رمضان، هكذا أجاب، وبعرض ذلك على المدعي قال: لا أعلم في أي وقت صبيننا وليس لدي بيئة على أنه هو سبب التأخير بسبب عدم إحضار المواد، وأطلب يمينه على نفي ما ذكرت من أنه لم يتأخر في إحضار المواد ومقتنع بيمينه، هكذا قال، وبعرض اليمين على المدعي عليه رفض اليمين وقال: لن أحلف، فكررت عليه ثلاث مرات فقال: لن أحلف، هكذا قرر، ثم أضاف المدعي عليه أنه يطلب خصم خمسمائة وخمسة وعشرون ريال وهو مائتين ريال طلعتين للمهندس كل طلعة مائتي ريال بسبب خطأ في التنفيذ، ومائة وخمسة وعشرون ريال ١٢٥ ريال قيمة مسامير اشتريتها للعمارة وهي ليست علي أطلب خصمها، وبعرض ذلك على المدعي قال: ما ذكره صحيح ويخصم من المبلغ الذي ادعي به، هكذا أجاب، فبناء على ما سلف من الدعوى والإجابة وإقرار المدعى عليه بما جاء بدعوى المدعي من إجمالي التمييز

وقدره ألف ومائة وأربع وتسعون متر وأربعة وتسعون سنتيمتر مربع ٩٤, ١١٩٤م^٢ سعر المتر مائة ريال ١٠٠ ريال ومجموع المبلغ مائة وتسعة عشر ألف وأربعمائة وأربع وتسعون ريال ٩٩, ٤٩٤ ريال الواصل منه تسعة وتسعون ألفاً ومائتين واثنان وعشرون ريال ٢٢٢, ٩٩ ريال والباقي عشرون ألفاً ومائتين واثنين وسبعون ريال ٢٧٢, ٢٠ ريال، ولكون السترة كما ذكر المدعي تحسب طولي المتر وهو داخله بالتمتير وطولها ستة وستون متراً وخمسة عشر سنتيمتر ١٥, ٦٦م، ولما جاء في خطابي المقاولين مؤسسة (...) و (...) ومضمونها أن السترة تمتد طولياً المتر متر، ولما دفع به المدعى عليه من التأخير بالتسليم والمطالبة بخصم غرامة التأخير، وما ذكر المدعي أن التأخير بسبب المدعى عليه بسبب عدم إحضار المواد ولا بينة لديه، ولرفض المدعى عليه اليمين الشرعية لنفي ما ذكر المدعي، فلذا لا يحق خصم على المدعي غرامة التأخير، ولما ذكره المدعى عليه من أنه دفع من ماله الخاص خمسمائة وخمسة وعشرون ريال ٥٢٥ ريالاً للمدعي ويطلب خصمها من المبلغ المدعى به وإقرار المدعي بذلك، ولجميع ما سبق فقد ثبت لدي أن بذمة المدعى عليه (...) للمدعي (...) مبلغ تسعة عشر ألفاً وسبعمائة وسبعة وأربعون ريال ١٩٧٤٧ ريالاً حال باقي قيمة شغل عمارة يد دون مواد يلزمه تسليمه له، هذا ما ظهر لي وبه حكمت، وبعرضه عليهما قنع المدعي ولم يقنع المدعى عليه وطلب استئناف الحكم، وأجيب إلى طلبه وأفهم أن عليه مراجعتنا يوم الثلاثاء الموافق ١٣/٠٣/١٤٣٥ هـ الساعة العاشرة والنصف، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١١/٠٣/١٤٣٥ هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وبعد، فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الأولى بمحكمة الاستئناف بمنطقة القصيم على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالعمار الشيخ / (...) برقم ١٦٩٨/٣٤٢٧٠ وتاريخ ١/٦/١٤٣٥ هـ؛ المحالة إلينا برقم ٣٥٢٢٠٨٠٥؛ المرفق بها الصك المسجل برقم ٣٥١٧٩٧٨٥ وتاريخ ١٥/٣/١٤٣٥ هـ؛ الصادر من فضيلته؛ الخاص بدعوى / (...)

ضد (...); بشأن المطالبة بمبلغ عشرين ألفاً ومائتين واثنين وسبعين ريالاً مقابل بناء عمارة، وقد تضمن الصك حكم فضيلته بإلزام المدعى عليه بدفع مبلغ وقدره تسعة عشر ألفاً وسبعمائة وسبعة وأربعين ريالاً للمدعي على النحو المفصل فيه، وقد سبق منا دراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة، وبالاطلاع على ما أجاب به فضيلته على قرارنا رقم ٣٥٢٤٨٨٦٩ وتاريخ ١٨ / ٥ / ١٤٣٥ هـ، قررنا المصادقة على الحكم بعد الإجراء الأخير، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٢٤٥

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة الجزائية بنجران

رقم القضية: ٣٥٢٠٧٤٦٩ تاريخها: ١٤٣٥

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة عسير

رقم القرار: ٣٥٣٥٤٤٨٣ تاريخه: ١٧ / ٠٨ / ١٤٣٥

المفاتيح

مقابلة - أعمال تشطيب - اكمال تنفيذها - طلب باقي المستحقات - شهادة شهود عدول - يمين الاستظهار - تبليغ لغير شخص الخصم - سماع الدعوى غيابيا - حكم غيابي - إلزام بدفع المبلغ.

السبند الشرعي أو النظامي

١- المادة (٦٠) من نظام المرافعات الشرعية.

٢- شهادة الشهود مع يمين الاستظهار.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه طالباً إلزامه بتسليمه باقي قيمة أعمال تشطيبات قام بتنفيذها في منزل المدعى عليه، وقد تقرر نظر الدعوى غيابياً لعدم حضور المدعى عليه مع تبليغه مرتين لغير شخصه، وبطلب البينة من المدعي أحضر شاهدين معدلين شرعاً فشهدا على صحة دعواه، كما أنه أدى يمين الاستظهار طبق ما طلب منه، ولذا فقد حكم القاضي غيابياً على المدعى عليه بدفع المبلغ المدعى به للمدعي، فتعذر تبليغ المدعى عليه به، ثم صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة الجزائية بنجران، وبناء على

المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة الجزائية بنجران برقم ٣٥٢٠٧٤٦٩ وتاريخ ٣٥٢٠٧٤٦٩/٠٤/٠٩هـ، بتاريخ ٣٥١٠٢٢٣٩٧/٠٤/٠٩هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٥١٠٢٢٣٩٧/٠٤/٠٩هـ، وفي يوم الثلاثاء الموافق ١٨/٠٤/١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة ٠٩:٠٠، وفيها حضر (...). الجنسية بموجب رخصة الإقامة رقم (...). ولم يحضر المدعى عليه رغم تبليغه لغير شخصه بموعد الجلسة، واستناداً للمادة (٥٧) من نظام المرافعات الشرعية فقد قررت رفع الجلسة، وفي جلسة أخرى حضر المدعي ولم يحضر المدعى عليه (...). خلال الوقت المقرر للجلسة رغم تبليغه بموعدها للمرة الثانية لغير شخصه بموجب الخطاب الوارد إلينا من محضري الخصوم المؤرخ ١٦/٥/١٤٣٥هـ، فبناء عليه وعلى ما جاء في المادة (٥٧) فقد قررت سماع الدعوى، فادعى المدعي قائلاً: إن لي بذمة المدعى عليه مبلغ ثلاثة آلاف حالة لقاء عملي عند المدعى عليه لجس في منزله بمبلغ قدره ستة آلاف وخمسمائة ريال، سدد منها المدعى عليه ثلاثة آلاف وخمسمائة وتبقى في ذمته ثلاثة آلاف ولم يصلني من هذا المبلغ شيء، أطلب الحكم على المدعى عليه بتسليم ما بذمته، هذه دعواي، وبسؤاله البينة قال: أطلب إمهالي جلسة لاحقة، وعليه قررت رفع الجلسة. وفي جلسة أخرى حضر المدعي ولم يحضر المدعى عليه (...). وبسؤال المدعي عن بينته قدم لنا الشاهد (...). الجنسية بموجب إقامة رقم (...). وبسؤاله عما لديه من شهادة قال وهو يتقن العربية: أشهد الله بأنه تبقى للمدعي عند المدعى عليه مبلغ ثلاثة آلاف ريال قيمة عمل وجس في منزل المدعى عليه، هذا ما لدي من شهادة، ثم قدم لنا المدعي الشاهد الثاني (...). الجنسية بموجب إقامة رقم (...) وبسؤاله عما لديه من شهادة قال: أشهد الله بأنه تبقى للمدعي عند المدعى عليه مبلغ ثلاثة آلاف ريال قيمة عمل وجس في منزل المدعى عليه، هذا ما لدي من شهادة، ثم جرى تعديل البينة من قبل كل من (...) (...) (...) الجنسية بموجب إقامة رقم (...) (...) (...) الجنسية بموجب إقامة رقم (...). فشهد الله كل واحد منهما أن الشاهدين ثقتان عدلان صالحان للشهادة مقيما الصلاة، ثم جرى مني تحليف المدعي يمين الاستظهار فحلف لله قائلاً بعد الإذن: والله العظيم أنه تبقى لي عند المدعى عليه ثلاثة آلاف ريال ولم يصلني من هذا المبلغ شيء، وأن دعواي كلها صحيحة، وبناء على ما سلف، وبعد سماع الدعوى،

ولقوله صلى الله عليه وسلم: (البينة على المدعي)، ولتخلف المدعى عليه عن الحضور رغم تبليغه بموعدها لغير شخصه مرتين، وبعد سماع البينة المعدلة شرعاً، وحلف المدعي يمين الاستظهار، لذا فقد حكمت على المدعى عليه غيائياً بدفع مبلغ ثلاثة آلاف ريال للمدعي، وأن الغائب على حجته متى ظهر، هذا ما ظهر لي وبه حكمت. حرر في ٠٨ / ٠٦ / ١٤٣٥ هـ. ثم تم إصدار الصك رقم ٣٥٢٧١١٠٩ وتاريخ ٠٨ / ٠٦ / ١٤٣٥ هـ، واستناداً للمادة (٦٠) من نظام المرافعات قررت تبليغ المدعى عليه بالحكم، وعليه جرى التوقيع، وختمت الجلسة الساعة الثانية عشرة. ثم وردنا خطاب مدير الشؤون الإدارية والمالية بالإدارة العامة (...). بمنطقة نجران رقم ٣٥١٣١٧٥٢٧ وتاريخ ١٤ / ٧ / ١٤٣٥ هـ المتضمن أن المدعى عليه (...). منقطع عن عمله من تاريخ ١٠ / ٤ / ١٤٣٥ هـ، واستناداً للمادة (٨ / ٥٧) قررت رفع المعاملة والحكم لمحكمة الاستئناف لتدقيقه، وختمت الجلسة الساعة ٩، ٥٥ وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٢٠ / ٧ / ١٤٣٥ هـ.

الاسْتِئْثَافُ

الحمد لله وحده وبعد، فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الثانية لتدقيق القضايا الحقوقية بمحكمة الاستئناف بمنطقة عسير على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة الجزائية بنجران المساعد برقم ٣٥١٠٢٢٣٩٧ وتاريخ ٢٠ / ٧ / ١٤٣٥ هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ / (...). برقم ٣٥٢٧١١٠٩ وتاريخ ٨ / ٦ / ١٤٣٥ هـ، الخاص بدعوى / (...). (... الجنسية) ضد / (...). بشأن مبلغ مالي المتضمن حكم فضيلته بما هو مدون بالصك ومفصل فيه، وبدراسة الصك وصورة ضبطه وأوراق المعاملة قررنا الموافقة على الحكم مع التنبيه، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

تسليم أجرة مقاوله

الرقم التسلسلي: ٢٤٦

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بدومة الجندل

رقم القضية: ٣٥٣٨٥٧٢٣ تاريخها: ١٤٣٥

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة الجوف

رقم القرار: ٣٥٣٣١٢٧٢ تاريخه: ١٤٣٥ / ٠٧ / ٢٧

المبفاتيح

مقاوله - حفر وترحيل المخلفات - اكتمال تنفيذه - طلب باقي المستحقات - شهادة شهود عدول - يمين الاستظهار - تعذر التبليغ - سماع الدعوى غيابياً - حكم غيابي - إلزام بدفع المبلغ.

السند الشريعي أو النظامي

١- الفقرة (٣/٥٧) من نظام المرافعات الشرعية.

٢- شهادة الشهود مع يمين الاستظهار.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه طالباً إلزامه بتسليمه باقي المبلغ المتفق عليه مقابل أعمال حفر وترحيل مخلفات قام بتنفيذها للمدعى عليه وفقاً للعقد المبرم بينهما، وقد تقرر نظر الدعوى غيابياً لتعذر تبليغ المدعى عليه بها، وبطلب البينة من المدعي قدم فاتورة بالمبلغ وأحضر شاهدين معدلين شرعاً فشهدا على صحة دعواه، كما أنه أدى يمين الاستظهار طبق ما طلب منه، ولذا فقد حكم القاضي غيابياً على المدعى عليه بأن يسلم للمدعي المبلغ المدعى به، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) رئيس المحكمة العامة بدومة الجندل، وبناء على

المعاملة المحالة برقم ٣٥٣٨٥٧٢٣ وتاريخ ٢٨/٠٦/١٤٣٥ هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٥١٢١٠٧٩٣ وتاريخ ٢٥/٠٤/١٤٣٥ هـ، وفي يوم الخميس الموافق ٠٢/٠٧/١٤٣٥ هـ افتتحت الجلسة الساعة ١٥:٠١، وفيها حضر/ (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) ولم يحضر المدعى عليه (...) الجنسية، وقد وردنا خطاب محافظ دومة الجندل رقم ٢٣٩ في ٣/١/١٤٣٥ هـ المبني على خطاب مدير شرطة محافظة دومة الجندل رقم ٦٤٨ في ٢٧/١/١٤٣٥ هـ، المتضمن أنه تم إدراج اسم الوافد على قائمة المطلوبين وتم إيقاف خدماته وإدراجه على قائمة المنع من السفر، وتم البحث عنه في محافظة دومة الجندل و ضواحيها ولم يعثر عليه حتى تاريخه، وعند الاستفسار عن المذكور من شعبة جوازات دومة الجندل ورد خطابهم رقم ١٢٦ في ٢٤/١/١٤٣٥ هـ المتضمن أن المذكور لم يغادر البلاد حتى تاريخه، ولا زالت إجراءات البحث والتحري عن المذكور مستمرة، لذا قررت نظر الدعوى غيابياً بناءً على الفقرة الثالثة من المادة السابعة والخمسين من نظام المرافعات الشرعية، فأفهمت المدعي بتحرير دعواه فادعى قائلاً: اتفقت مع المدعى عليه الغائب عن مجلس القضاء بصفته المقاول على أعمال مبنى (...) في محافظة دومة الجندل والذي قام بأخذها من الباطن من شركة (...). حيث تم الاتفاق مع المدعى عليه على عمليات حفر وترحيل مخلفات الحفر على أن يكون سعر المتر الواحد (أحد عشر ريالاً) بمبلغ إجمالي وقدره سبعون ألف ريال وتسعمائة و ثلاثة وأربعون ريال، وهي على التفصيل التالي: أولاً / غرفة امتصاص بطول (٩م) عرض (٥٠، ٥٠م) بارتفاع (٢م). ثانياً/ حفرة بطول (٤٠، ٧م) عرض (٢٠، ٥٠م) بارتفاع (٢٠، ٣٠م). ثالثاً/ غرفة امتصاص من الجهة الجنوبية بطول (١٤م) عرض (٦م) بارتفاع (٦٠، ٣م). رابعاً/ حفرة خزان بطول (٣٠، ٢٢م) عرض (٥٠، ١١م) بارتفاع (٤م). خامساً/ حفرة في الزاوية من الساحة الكبيرة من جهة الجنوب بطول (٣٠، ٥م) عرض (٣٠، ٦م) بارتفاع (٧٠، ١م). سادساً/ حفرة في الزاوية من الساحة الكبيرة من جهة الشمال بطول (٨٠، ٦م) عرض (٧م) بارتفاع (٢م). سابعاً/ حفرة في الساحة الكبيرة بطول (٥٠، ٦٢م) عرض (٨٠، ٣٣م) بارتفاع (٨٠، ١م). ثامناً/ حفرة من جهة الشرق بطول (٣٠، ٥٩م) عرض (٧٠، ٨م) بارتفاع (٩٠، ١٠م)، وقد

سلمني المدعى عليه مبلغاً وقدره خمسة آلاف ريال وبقي في ذمته مبلغ وقدره خمسة وستون ألفاً وتسعمائة وثلاثة وأربعون ريال، أطلب إلزام المدعى عليه بتسليمها لي، هذه دعواي، وبسؤال المدعي عما ورد في خطاب المحافظة بأن الدعوى ضد شركة (...) أجاب قائلاً: بأن الاتفاق كان بيني وبين المدعى عليه مباشرة وليس بيني وبين الشركة أي اتفاق، هكذا أجاب، وبطلب البينة من المدعي أبرز فاتورة مؤرخة في ٢٨ / ١ / ٢٠١١ م على مطبوعات مؤسسة (...) تتضمن البيانات التي ذكرها المدعي في دعواه، كما أحضر للشهادة كلاً من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و (...) (...) الجنسية بموجب رخصة الإقامة رقم (...), وبسؤالهما عما لديها شاهد الأول قائلاً: (أشهد بالله العظيم بأنه اتفق المدعى عليه الغائب عن مجلس القضاء بصفته المقاول على أعمال مبنى (...)) في محافظة (...) والذي قام بأخذها من الباطن من شركة (...) حيث تم اتفاق المدعي هذا الحاضر مع المدعى عليه على عمليات حفر و ترحيل مخلفات الحفر، على أن يكون سعر المتر الواحد (أحد عشر ريالاً) بمبلغ إجمالي وقدره سبعون ألف ريال و تسعمائة وثلاثة وأربعون ريال وهي على التفصيل التالي: أولاً/ غرفة امتصاص بطول (٩ م) عرض (٥٠, ٥٠ م) بارتفاع (٢ م). ثانياً/ حفرة بطول (٧, ٤٠ م) عرض (٥, ٢٠ م) بارتفاع (٢, ٣٠ م). ثالثاً/ غرفة امتصاص من الجهة الجنوبية بطول (١٤ م) عرض (٦ م) بارتفاع (٣, ٦٠ م). رابعاً/ حفرة خزان بطول (٢٢, ٣٠ م) عرض (١١, ٥٠ م) بارتفاع (٤ م). خامساً/ حفرة في الزاوية من الساحة الكبيرة من جهة الجنوب بطول (٥, ٣٠ م) عرض (٦, ٣٠ م) بارتفاع (١, ٧٠ م). سادساً/ حفرة في الزاوية من الساحة الكبيرة من جهة الشمال بطول (٦, ٨٠ م) عرض (٧ م) بارتفاع (٢ م). سابعاً/ حفرة في الساحة الكبيرة بطول (٦٢, ٥٠ م) عرض (٣٣, ٨٠ م) بارتفاع (١, ٨٠ م). ثامناً/ حفرة من جهة الشرق بطول (٥٩, ٣٠ م) عرض (٨, ٧٠ م) بارتفاع (١, ٩٠ م)، وقد سلم المدعى عليه المدعي هذا الحاضر مبلغاً وقدره خمسة آلاف ريال وبقي في ذمته مبلغاً وقدره خمسة وستون ألف و تسعمائة وثلاثة وأربعون ريالاً، وقد قمت أنا بنفسني بإجراء تمييز القياسات أعلاه وكنت مطلعاً على جميع هذه الأعمال خلال عمليات الحفر كوني كنت أحضر مع المدعي هذا الحاضر، هكذا شهد، وشهد الثاني

قائلاً: (أشهد بالله العظيم بأن المدعي هذا الحاضر قام بتنفيذ الأعمال الموصوفة في الدعوى للمدعي الغائب عن مجلس القضاء، حيث كنت أقوم بإحضار الوجبات للعمال التي تقوم بعمليات الحفر ولا أعلم عن مقدار المبلغ المتفق عليه) هكذا شهد، وبسؤال الشاهدين عن علاقتهما بالمدعي أجابا قائلين بأنه ليس لنا علاقة به إلا أننا نعرفه، هكذا أجابا، ثم جرى سؤال الشاهد الثاني: هل يعمل أجيراً لدى المدعي؟ فأجاب قائلاً بأنني لا أعمل لديه، ثم جرى تعديل الشاهدين من قبل (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...), حيث شهدا بعدالة الشاهدين وثقتهما وأنها مرضيا الشهادة، وبعرض يمين الاستظهار على المدعي استعد لها ثم حلف قائلاً: (والله الذي لا إله إلا هو بأنني اتفقت مع المدعى عليه الغائب عن مجلس القضاء بصفته المقاول على أعمال مبنى (...) في محافظة (...), والذي قام بأخذها من الباطن من شركة (...), حيث تم الاتفاق مع المدعى عليه على عمليات حفر وترحيل مخلفات الحفر، على أن يكون سعر المتر الواحد (أحد عشر ريالاً) بمبلغ إجمالي وقدره سبعون ألف ريال و تسعمائة وثلاثة وأربعون ريال، وهي على التفصيل التالي: أولاً/ غرفة امتصاص بطول (٩م) عرض (٥٠, ٥٠م) بارتفاع (٢ م). ثانياً/ حفرة بطول (٤٠, ٧م) عرض (٢٠, ٥م) بارتفاع (٣٠, ٢م). ثالثاً/ غرفة امتصاص من الجهة الجنوبية بطول (١٤ م) عرض (٦ م) بارتفاع (٦٠, ٣م). رابعاً/ حفرة خزان بطول (٣٠, ٢٢م) عرض (٥٠, ١١م) بارتفاع (٤ م). خامساً/ حفرة في الزاوية من الساحة الكبيرة من جهة الجنوب بطول (٣٠, ٥م) عرض (٣٠, ٦م) بارتفاع (٧٠, ١م) سادساً/ حفرة في الزاوية من الساحة الكبيرة من جهة الشمال بطول (٨٠, ٦م) عرض (٧ م) بارتفاع (٢ م). سابعاً/ حفرة في الساحة الكبيرة بطول (٥٠, ٦٢م) عرض (٨٠, ٣٣م) بارتفاع (٨٠, ١م). ثامناً/ حفرة من جهة الشرق بطول (٣٠, ٥٩م) عرض (٧٠, ٨م) بارتفاع (٩٠, ١م), وقد سلمني المدعى عليه مبلغ وقدره خمسة آلاف ريال، وبقي في ذمته مبلغ وقدره خمسة وستون ألف و تسعمائة وثلاثة وأربعون ريالاً), هكذا حلف، فبناءً على ما تقدم من الدعوى، وحيث تعذر تبليغ المدعى عليه، وحيث إن الدعوى تسمع على الممتنع والغائب كما قرره أهل العلم ولشهادة الشاهدين

المعدلين طبق الأصول الشرعية، ولليمين المرصودة بعاليه، واستناداً للفقرة الثالثة من المادة السابعة والخمسين من نظام المرافعات الشرعية، فقد حكمت غيابياً على المدعى عليه بأن يسلم للمدعي مبلغاً وقدره خمسة وستون ألفاً و تسعمائة وثلاثة وأربعون ريالاً، والغائب على حجته متى حضر، وقررت رفع كامل أوراق المعاملة لمحكمة الاستئناف بمنطقة الجوف لتدقيقها، وكان إعلان الحكم وإبلاغه يوم الخميس ٢/٧/١٤٣٥هـ، وأقفلت الجلسة في تمام الساعة الواحدة وخمسة وأربعين دقيقة، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٠٢/٠٧/١٤٣٥هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده وبعد، فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الأولى في محكمة الاستئناف بمنطقة الجوف على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة دومة الجندل الشيخ / (...) برقم ٣٥١٢١٠٧٩٣ وتاريخ ٥/٧/١٤٣٥هـ، المقيدة لدى هذه المحكمة برقم ٣٥٢٠٢٤٩٢٧ وتاريخ ١٢/٧/١٤٣٥هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلته برقم ٣٥٣٠٢١٦٩ وتاريخ ٥/٧/١٤٣٥هـ، الخاص بدعوى / (...) ضد / (...) ... الجنسية في مقاولات معمارية، وقد تضمن الصك حكم فضيلته بما هو مدون ومفصل فيه، وبدراسة الصك وصورة ضبطه وأوراق المعاملة، فإن الدائرة تقرر المصادقة على الحكم، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

عيوب تنفيذ

مجموعتنا الاحكام من القضاة بيتنا
لعام ١٤٣٥هـ

الرقم التسلسلي: ٢٤٧

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمكة المكرمة

رقم القضية: ٣٣٥٤٤٢٠١ تاريخها: ١٤٣٣

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة

رقم القرار: ٣٥٣٧٥٨٥٦ تاريخه: ١٤٣٥/٠٩/٠٥

البيانات

مقابلة - أعمال تشطيب - تسليم كامل القيمة - عدم إكمال التنفيذ - طلب رد مبلغ الفرق - تراضي على مكتب هندسي - تقدير الأعمال المنجزة - حصر عيوب التنفيذ - إلزام بدفع الفرق.

السند الشرعي أو النظامي

- ١ - قوله تعالى: ﴿يَأَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾.
- ٢ - قول النبي صلى الله عليه وسلم: (المسلمون على شروطهم).
- ٣ - المواد (٥٣) و (١٦٦) من نظام المرافعات الشرعية.

ملخص الدعوى

أقامت المدعية دعوها ضد المدعى عليه طالبة إلزامه بتسليمها الفرق بين ما سلمته له من كامل قيمة عقد مقابلة أعمال تشطيب مبرم بينهما وبين ما قام بتنفيذه من تلك الأعمال وذلك لإخلال المدعى عليه بشروط الاتفاق المبرم بينهما وعدم إكمال العمل، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أقر بالتعاقد وتسلم كامل قيمة العقد وقرر استعداده بإكمال العمل، وقد ورد قرار قسم الخبراء بالمحكمة مرفقا به تقرير مكتب هندسي ارتضاه الطرفان يتضمن وجود عيوب في التنفيذ وتقدير قيمة الأعمال المنفذة على الطبيعة ومقدار المبلغ الذي يستحقه المدعى عليه مقابلها، ونظراً لكون المدعى عليه لم يف بجميع بنود العقد، ولأن العقد شريعة المتعاقدين، لذا فقد حكم القاضي بإلزام المدعى عليه بدفع المبلغ المقدر من الخبراء للمدعية،

فاعترض الطرفان، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نَصُّ الْحُكْمِ

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بمكة المكرمة والقائم بعمل المكتب رقم ٢٤، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٣٥٤٤٢٠١ وتاريخ ٢٤/٠٨/١٤٣٣ هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣١٥٩٥٣٣٤ وتاريخ ٢٤/٠٨/١٤٣٣ هـ، وفي يوم السبت الموافق ٢٥/٠٥/١٤٣٤ هـ افتتحت الجلسة الساعة ٣٠:٠٩، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بصفته وكيلًا شرعيًا عن (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وذلك بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الجليل برقم (...) وتاريخ ١/٣/١٤٣٤ هـ، والمدعى عليه (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وبسؤال المدعي عن دعواه قال: إنه بتاريخ ١٨/٨/١٤٣٢ هـ اتفقت موكلتي مع المدعى عليه صاحب مؤسسة (...) للمقاولات على أن يتم تشطيب العمارة المملوكة لها والمكونة من طابقين والكائنة في حي (...) بمبلغ وقدره ٥٥٠,٠٠٠ ريال، على أن يتم السداد وفق دفعات مقسطة وذلك حسب العقد المبرم بين موكلتي والمدعى عليه الصادر من مؤسسة (...) بتاريخ ١٨/٨/١٤٣٢ هـ، وقد أخل المدعى عليه بتنفيذ بعض بنود العقد، منها المدة الزمنية لتنفيذ العقد وهي ستة أشهر، فقد أخل المدعى عليه بالالتزام بهذه المدة الزمنية ولم ينفذ كامل العمل إلى الآن، حيث إن الدور الأرضي لم يتم تبليطه بالكامل ولم يتم دهان بعض غرفه، كما أن بعض المواد المستخدمة في التشطيب من سباكة وكهرباء وبويات ولياسة رديئة الجودة، وقد تم الاتفاق على أن يتم التنفيذ بمواد ذات جودة عالية وممتازة، وموكلتي لا ترغب في المواصلة في العقد لتضررها من التأخير الحاصل والعيوب الحادثة، علماً بأن موكلتي قد سددت كامل المبلغ المتفق عليه ٥٥٠٠٠٠٠ ريال مع ٢٠٠٠٠٠ ريال إضافية مقابل أعمال إضافية بطلب من المدعى، عليه أطلب إلزام المدعى عليه بدفع الفارق بين ما تم تنفيذه وبين ما هو مبين في أصل العقد، هذه دعواي، وبعرض ذلك على المدعى عليه أجاب قائلاً:

إن ما ذكره المدعي وكالة من تعاقدى مع موكلته على أن أقوم بأعمال تشطيب العمارة المملوكة لها بحي (...). والمكونة من طابقين بمبلغ وقدره ٥٥٠٠٠٠٠ ريال وسدادها ٢٠٠٠٠٠ ريال مقابل أعمال إضافية صحيح، والمدعية لم تسدد كامل المبلغ بل سددت ٤٥٠٠٠٠٠ ريال وقد دفعت المدعية ١٠٠٠٠٠٠ ريال إضافية مقابل عمل ملحق بعقد آخر مستقل، إلا أن العمل لم يتم المواصلة فيه بطلب من وكيل المدعية، لذا لا يعتبر هذا المبلغ داخلاً في مبلغ عقد التشطيب، وأنا لم أخل بالعقد، بل إن وكيل المدعية قد طلب مني إيقاف العمل لمدة شهرين لغرض تأجيرها على إحدى المدارس، كما أن العمل كان يتأخر بسبب تأخير بعض الدفعات المالية وقدرها ثلاث دفعات، وفي تاريخ ١٥/٨/١٤٣٣هـ تم إيقافني عن العمل في الموقع من قبل شرطة (...). مع إشعاري بعدم المواصلة بالعمل إلا بأمر المحكمة، وأما المواد المستخدمة في التشطيب فهي عالية الجودة وليست هي كما ذكر المدعي وكالة، وأما المبلغ الإضافي البالغ ٢٠٠٠٠٠ ريال فلم يكن بطليبي بل كان بطلب وكيل المدعية لغرض أعمال خارج بنود العقد وهي ثلاث دجات لثلاث مداخل وإصلاحات عامة لبعض دورات المياه والمطبخ والأبواب وتنظيف الموقع من الأنقاض، بل إنني أطالب المدعية بمبالغ أعمال إضافية قدرها ٨١٢٠٠ ريال، وهي عبارة عن عمل الدرورة وسور الحوش وتكسير المطبخ وبنائه وتكسيه مرة أخرى وبناء إطارات لمداخل المصعد وأعمال حفر للسباكة في الداخل والخارج وعمل مكيفات سبلت، هكذا أجاب، وفي جلسة أخرى بعد شطب القضية للمرة الأولى لغياب المدعية، فقد حضرت المدعية (...). المذكورة هويتها سابقاً ولم يحضر المدعى عليه (...). وعليه فقد جرى رفع الجلسة، وفي جلسة أخرى حضر المدعي وكالة وحضر لحضوره المدعى عليه أصالة، وبعرض ما تم ضبطه سابقاً عليها صادقاً عليه وذلك بموجب المادة مائة وستة وستون من نظام المرافعات الشرعية ولوائحها التنفيذية، وبالاطلاع على خطاب هيئة النظر بالمحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣١٥٩٥٣٣٤ في ١١/٢/١٤٣٤هـ وهذا نصه بعد المقدمة: (عليه فقد جرى الوقوف بالطبيعة على الموقع محل الدعوى بحضور طرفي النزاع، ثم جرى وقوف مندوب المكتب الهندسي الذي جرى اختياره من قبل الطرفين بموجب إقراراتهم المرفقة (...). الذي أعد التقرير الفني المرفق المدعم بصور للموقع،

موضح به الأعمال المتفق عليها والأعمال المنجزة بالطبيعة بموجب العقد، وكذلك غرامات التأخير وعيوب التنفيذ والمتضمن أن المبلغ المستحق للمدعية قدره أربعمئة وأربعة وثلاثون ألفاً وستمئة واثنين ريال (٤٣٤٦٠٢) ريال لاطلاع فضيلتكم والسلام هذا ما تم تقريره وما توصلنا إليه والله ولي التوفيق وصلى الله وسلم على نبينا محمد م / هيئة النظر (...). توقيعه عضو هيئة النظر (...). توقيعه عضو هيئة النظر (...). توقيعه اه، كما تم الاطلاع على أصل التقرير المرفق الصادر من مكتب (...). للاستشارات الهندسية ونص الحاجة منه (بناءً على نص العقد المبرم بين الطرفين ومعاينة المبنى تبين لنا التالي: ١- أصل العقد المبرم بين الطرفين بقيمة (٥٥٠٠٠٠٠ ريال خمسمئة وخمسون ألف ريال) وأصل للمقاول (٤٥٠٠٠٠٠ ريال فقط أربعمئة وخمسون ألف. ٢- ملحق العقد لأعمال الملحق العلوي بمبلغ (٤٥٠٠٠٠٠ ريال أربعمئة وخمسون ألف ريال، وأصل للمقاول منها ١٢١٠٠٠٠ ريال فقط مائة واحد وعشرون ألف. ٣- استلم المقاول من المالك مبلغ وقدره ٥٧١٠٠٠٠ ريال خمسمئة واحد وسبعون ألف ريال على دفعات متتالية منذ استلامه للموقع لبدء التنفيذ بتاريخ ١٨/٨/١٤٣٢ هـ. ٤- إجمالي الأعمال المنفذة للمبنى في الطبيعة تقدر بمبلغ ٢٤٩,٨٤٧ ريالاً سعودياً مائتين وتسع وأربعين وثمانمئة وسبعة وأربعين ريالاً، وهذا موضح فعلياً بجدول الحصر المرفق. ٥- بناء على البند الخامس في العقد المبرم في تطبيق غرامات التأخير يتم تطبيقه على النحو التالي: أ- غرامة تأخير بقيمة ١٪ عن أول شهرين ٥٥٠٠* شهر تأخير ٢ = ١١٠٠٠ ريال احد عشر ألف ريال. ب - غرامة تأخير بقيمة ٣٪ بداية من الشهر الثالث (١٦٥٠٠ × شهور تأخير ٧ = ١١٥٥٠٠ ريال مائة وخمسة عشر ألف وخمسمئة)، وهذا بموجب وقت التسليم المتفق عليه بالعقد وهو ١٨/٢/١٤٣٣ هـ أي أن فترة التنفيذ فقط ستة أشهر. ٦ - وبهذا يكون إجمالي الشرط الجزائي ١٢٦٥٠٠ ريال فقط مائة وست وعشرون ألف وخمسمئة. ٧ - إجمالي القيمة المطلوبة من المقاول دفعها للمالك بيان ما سبق ذكره هو: ٣٠٠١٥٢ ريال فقط ثلاثمئة ألف ومائة اثنان وخمسون ريال وهذا المبلغ عبارة عن الفرق ما بين قيمة العقد الأصلي وقيمة الأعمال المنفذ في الطبيعة بحصر وتقدير فعلي مضاف إليه غرامات التأخير بالإضافة إلى المواد المشتراة من قبل المالك بقيمة ٧٩٥٠ ريال

حسب الفواتير وهي في الأصل وحسب الاتفاق المقاول ملزم بها: ٣٠٠١٥٢ + ١٢٦٥٠٠ + ٧٩٥٠ + ٤٣٤٦٠٢ ريال سعودي. ٨ - تم الاتفاق بين المالك والمقاول على تنفيذ بعض البنود في التشطيبات بمواصفات معينة ولم يلتزم المقاول تلك التعليمات وتم مناقشة هذه البنود مع المالك بحضور المقاول فعلى سبيل المثال لا الحصر: أ - تم الاتفاق مع المقاول على أن تركيب الأبواب الخشبية من نوع خشب فاخر (موجنو) ووجد المنفذ على الطبيعة أبواب خشبية كبس من مادة الإيم دي إف مع إطار أو حلق حديدي. ب - تم الاتفاق على أن يتم تركيب بلاط سيراميك الأرضيات لجميع الغرف من نوع وشكل واحد متجانس ووجد المنفذ بالطبيعة بلاط بلونين مختلفين بشكل شطرنجي، وعليه يطالب المقاول بدفع ما قيمته ٤٣٤٦٠٢ ريال سعودي فقط أربعمئة وأربع وثلاثون ألف وستمئة وريالان للمالك أو إنهاء أعماله في مدة زمنية مقدارها شهرين دون المطالبة بأي مبالغ أخرى). وبعرض ذلك على المدعى عليه أبرز جوابه مكتوباً نصه: ١. إن المدة الزمنية للمبنى كانت ستة أشهر من تاريخ تعاقدنا وكان التأخير للمبنى من طرف المالك، حيث كانت تريد تأجير المبنى لمدرسة ثانوية وكان العمل واقفاً وذلك لتغيير أشكال الغرف لتكون متوافقة مع اشتراطات المدرسة، وعندما رفضت إدارة التعليم، كانت تحاول تأجيرها على مستوصف هذا من جهة مع وجود شهود على هذا الكلام، ومن جهة أخرى كانت الدفعات في العقد المتفق عليه على مراحل العمل وكانت المدعية تدفع لنا نهاية كل شهر هجري مع التأخير في بعض الشهور. ٢. بالنسبة للتقرير الهندسي والمقدم من مكتب (...) تلاعب كبير مرفق صورة من التقدير للأعمال الخاص به وصورة من التقدير للأسعار الموجودة بالسوق مع استعدادنا لإحضار أكثر من عرض أسعار لشركات ومؤسسات ومكاتب هندسية معتمدة، كما ذكر المكتب بأننا كنا متواجدين عند تقديره للأعمال بالمبنى وهذا بهتان وزور، حيث إننا لم نحضر ولم يتم الاتصال بنا أو التنسيق معنا، كما استحدث بنودا ليست موجودة بالعقد ولم يتم الاتفاق عليها وإضافة أعمال إضافية وإدراجها بالعقد، إضافة لوجود تقريرين بين يدي فضيلتكم مختلفة شكلاً ومضموناً، حيث الأول يطالبه به بمبلغ (٣٧٥٠٠٠) والآخر بمبلغ (٤٦٣٠٠٠) فكيف يستهتر بوضع التقارير حسب أفكاره وتعتمدها هيئة النظر دون

الرجوع إلينا أو مناقشتنا أو الاستفسار عن كيفية العمل. ٣. الإشارة للبند الثامن من التقرير الهندسي بأنه تم الاتفاق بين المالك والمقاول على تنفيذ بعض البنود ولم يتم الالتزام بها (...). إلخ لا يوجد مصداقية لهذا الكلام حيث تم الاتفاق على أنواع السيراميك والبورسلان والشبائيك والأبواب والمواد الصحية والكهربية وتم تركيبها بالكامل. ٤. تم إيقافنا عن العمل من قبل الشرطة بعد إن قاموا بتهديدي بالقتل وقامت الشرطة بإفهامنا برفع دعوى في المحكمة وإيقاف العمل. ٥. توجد أعمال إضافية مرفق صورة منها خارج العقد وتقدر بمبلغ وقدره (١٨١٢٠٠) مائة وواحد وثمانون ألف ومائتان ريال لم يتم محاسبتنا عليها. ٦. ذكر المكتب أعمال السترة والإعمال بالحوش من قيمة العقد وهذا لم يكن الاتفاق حيث كان خارج سعر المقطوعية ولم يكتب السعر الموجود بالعقد. ٧. أن العيوب الموجودة في المبنى هي ليست عيوباً وإنما هي أعمال غير مكتملة بسبب إيقافنا عن العمل من قبل الشرطة بعد أن قاموا بتهديدي بالقتل وقامت الشرطة بإفهامنا برفع دعوى في المحكمة وإيقاف العمل. ٨. أن المبلغ المحصل من العقد الأول هو (٤٥٠٠٠٠) أربعمئة وخمسون ألف والعقد الثاني (١٠٠٠٠٠) مائة ألف ريال. وبما أن العقد شريعة المتعاقدين فأنا متمسك بعقدي ومستعد بإصلاح العيوب وتكملة العمل عند الالتزام بدفع الفروق والمتبقي لنا عند المدعية. ٩. تم الاتفاق بين المالك والمقاول على تنفيذ بعض البنود في التشطيبات بمواصفات معينة ولم يلتزم المقاول تلك التعليمات، وتم مناقشة هذه البنود مع المالك بحضور المقاول، فعلى سبيل المثال لا الحصر: أ - تم الاتفاق مع المقاول على تركيب الأبواب الخشبية من نوع فاخر (موجنو)، ووجد المنفذ على الطبيعة أبواب خشبية كبس من مادة الإم دي إف إطار أو حلق حديدي، تم الاتفاق على أن يتم تركيب بلاط سيراميك الأرضيات لجميع الغرف من نوع وشكل واحد متجانس ووجد المنفذ بالطبيعة بلاط بلونين مختلفين بشكل شطرنجي، عليه نرجو من الله ثم من فضيلتكم تشكيل لجنة مكونة من ثلاثة مكاتب هندسية ونحن على استعداد بتحمل أي قرار إذا اتضح مصداقية مكتب (...). هكذا أجب، ثم جرى سؤال المدعي وكالة عن المدعية أصالة فأجاب بأنه مستعد لإحضارها في الجلسة القادمة، وفي جلسة أخرى حضرت المدعية والمدعى عليه المذكورة هويتها سابقاً، كما جرى منا الاطلاع

على العقد المبرم بين الطرفين والمتضمن: (عقد إنشاء عمارة سكنية بعون الله وتوفيقه تم الاتفاق في يوم ١٨/٠٨/١٤٣٢ هـ الموافق ٢٠١٠/٠٨/٠٩ م بمدينة مكة المكرمة - بالمملكة العربية السعودية بين كل من الطرفين المتمتعين بالأهلية المعتبرة شرعاً وهما: الطرف الأول: المكرم / (...) حفظها الله بطاقة أحوال رقم: (...) هاتف رقم: فاكس رقم: جوال رقم: ((ويشار إليه في هذا العقد "بالطرف الأول")) الطرف الثاني: مؤسسة (...) سجل تجاري رقم (...) وتاريخ (٢٧/٠٧/١٤٢٥) المدينة (مكة المكرمة) هاتف رقم: بدون فاكس رقم: بدون ص.ب. - بدون ويمثلها في هذا العقد / (...) (المدير العام) ((ويشار إليه في هذا العقد "بالطرف الثاني" (المقاول))) المقدمة: لما كان الطرف الأول يرغب في التعاقد مع من تتوفر لديه الخبرة وأفضل الإمكانيات لتنفيذ مقابلة إنشاء عمارة على الأرض المملوكة له بموجب الصك رقم (٩/٥٦٣/١٢) وتاريخ ٢٧/٥/١٤٢٩ وتصريح البناء رقم (٤٢٢٤٣/د) وتاريخ ٢٢/٤/١٤٣٢ هـ، وحيث إن الطرف الثاني (المقاول) قد وجد في نفسه الكفاءة الفنية والقدرة والخبرة على تنفيذ هذه الأعمال وفق ما ذكر بالشروط الفنية المرفقة بالعقد، لذا فقد اتفق الطرفان بتاريخ السبت الموافق ١٤/٨/١٤٣٢ هـ وبإيجاب وقبول وهما بكامل الأوصاف الأهلية المعتبرة شرعاً على تنفيذ الأعمال المطلوبة وفق هذا التمهيد ووفق شروط العقد الآتية: المادة الأولى: تفسيرات وتعريفات: ١- الأعمال العقدية: تعني أعمال توفير المواد والمعدات والقوة العاملة وكل البنود الأخرى بمستوى تنفيذ ممتاز وكذا استكمال كافة الأعمال وذلك طبقاً لشروط العقد. ٢- مدة العقد: تعني المدة المحددة بالمادة الخامسة من هذا العقد والتي تشمل جميع المدد اللازمة للتجهيز والتحضير والتسليم. ٣- قيمة العقد: تعني مجموع المبالغ المستحقة للمقاول مقابل خدماته الفعلية التي محسوبة على أساس الكميات المنفذة على الطبيعة خمسمائة وخمسون ألف ريال لأعمال التشطيب في الدور الأرضي والأول متكرر داخلي وخارجي فقط والمعتمدة من صاحب العمل. ٤- ممثل المقاول: يقصد به الشخص الطبيعي (أو من ينوب عنه) المعين من قبل المقاول ممثلاً عنه في كل ما يتعلق بهذا العقد بموجب خطاب خطي موجه إلى صاحب العمل بهذا الخصوص محدد به صلاحياته ومهمته. ٥- ممثل صاحب العمل: يقصد به الشخص الطبيعي المختص

بالإشراف على تنفيذ هذا العقد والمصادقة على الفواتير والمستندات المتعلقة بها. ٦ -
المواصفات: يقصد بها الوثائق (مرفق رقم ١) التي تصف طريقة الأعمال التي يجب إتباعها
بالإضافة إلى توجيهات المهندس الاستشاري بخصوص تنفيذ الأعمال على الطبيعة وكذا ما
ورد في الرسومات والخرائط المعدة والموافق عليها من الطرفين. ٧ -المخططات: وهي
المخططات والرسومات التي أعدها المكتب الهندسي الاستشاري (... مهندسون
واستشاريون) والمعتمدة من قبل المالك والجهات الرسمية ذات العلاقة. المادة الثانية:
موضوع العقد: يلتزم المقاول البدء بتنفيذ الأعمال وما تم تعميده به اعتباراً من تاريخ محضر
الاستلام، على أن يشمل ذلك توفير المواد والعمالة وجهاز الإشراف الفني ومعدات العمل
وغيرها من التفاصيل الواردة بالمستندات والمشار إليها بالمادة السابعة من هذا العقد. المادة
الثالثة: وصف الأعمال: تتكون العمارة موضوع العقد من مساحة إجمالية (٣م٩٨٩) عبارة
عن عمارة مكونة من أرضي (دور أرضي + دور متكرر) ويشمل العمل تنفيذ أعمال التشطيب
في المسطحات المذكورة بالتصريح فقط للدور الأرضي والمتكرر وفق ما هو موضح بالمعتمدة.
المادة الرابعة: قيمة العقد: اتفق الطرفان على تنفيذ الأعمال بنظام المقطوعية وهي مبلغ ٥٥٠
ألف ريال لأعمال التشطيب في الدور الأرضي والأول المتكرر فقط. سعر المتر الطولي
للأسوار = (٢٠٠ ريال) حسب الطبيعة. سعر المتر الطولي للسترة = (٣٠٠ ريال) حسب
الطبيعة. والمحاسبة النهائية حسب التمتير على الطبيعة و بالتمتير النهائي. المادة الخامسة:
مدة التنفيذ: تحدد لتنفيذ هذه المقاوله مدة (٦ أشهر عمل) تبدأ من تاريخ استلام الموقع
جاهز للعمل ويتم عمل محضر باستلام الموقع ويتم توقيعه من الطرفين، وفي حالة تأخر
الطرف الثاني (المقاول) عن إنجاز الأعمال المتفق عليها وفقاً لهذا العقد فإنه يكون ملزماً
بالغرامات التالية: - ٥ - ١) (١٪ واحد بالمئة) عن كل شهر تأخير في الشهرين الأولين.
٥ - ٢) (٣٪ ثلاثة بالمئة) عن كل شهر تأخير في الشهر الثالث والرابع، ويلتزم المالك بالدفع
خلال مدة أقصاها أسبوع من تاريخ استحقاق الدفعة وفي حالة تأخير تضاف مدة التأخير
لمدة العقد، وفي حال تأخر المالك عن الدفع لمدة شهر واحد يحق للمقاول التوقف عن العمل
لحين السداد وتضاف مدة التأخير لمدة العقد. المادة السادسة: طريقة الدفع: ١ - دفعة أولى

عند التوقيع (١٠٠٠٠٠ ريال) فقط مائة ألف ريال لا غير. ٢ - دفعة ثانية بعد الانتهاء ما يقارب نصف أعمال تأسيس الكهرباء والصحي وأعمال اللياسة مبلغ (٥٠٠٠٠٠ ريال) خمسون ألف ريال. ٣ - دفعة ثالثة (٥٠٠٠٠٠) عند البدء في توريد السيراميك. ٤ - دفعة رابعة (٥٠٠٠٠٠ ريال) خمسون ألف ريال عند البدء في أعمال الدهانات. ٥ - دفعة خامسة (٥٠٠٠٠٠ ريال) خمسون ألف ريال عند البدء في توريد الأبواب. ٦ - دفعة سادسة (٥٠٠٠٠٠ ريال) خمسون الف ريال عند البدء في توريد الشبابيك. ٧ - دفعة سابعة (٥٠٠٠٠٠ ريال) خمسون الف ريال عند توريد الحجر للواجهة. ٨ - دفعة ثامنة (٥٠٠٠٠٠ ريال) خمسون الف ريال عند البدء في أعمال اللياسة الخارجية. ٩ - دفعة تاسعة (٥٠٠٠٠٠ ريال) خمسون ألف ريال عند الانتهاء من جميع الأعمال وتسليم الموقع. المادة السابعة: وثائق العقد: تؤول وثائق العقد التالية كامل العقد: - وثيقة العقد هذه - المخططات كما تم ذكرها بالمادة ٧-١ - تعتبر الشروط الفنية والمواصفات المرفقة والخرائط الخاصة بالمشروع جزءاً لا يتجزأ من مستندات هذا العقد و يعتبر جميع ما بها ورد ملزماً للطرفين. المادة الثامنة: واجبات الطرف الأول: ١- ٨ تسليم الموقع خالياً من أية عوائق للطرف الثاني. ٢- ٨ سداد الدفعات المستحقة للطرف الثاني في مواعيدها. المادة التاسعة: واجبات الطرف الثاني: ١- ٩ يلتزم الطرف الثاني بتنفيذ كافة أعمال المقاوله في موقع العمل بنفسه طبقاً للمواصفات الفنية المعتمدة وبمستوى مقبول من الطرف الأول، وكما يجوز للطرف الثاني الاستعانة بمقاولي الباطن لإنجاز العمل. ٢- ٩ يلتزم الطرف الثاني بتأمين العمالة الفنية اللازمة لتنفيذ الأعمال بالتخصصات المطلوبة والأعداد الكافية لتنفيذ العمل على الوجه المرضي للطرف الأول. ٣- ٩ يلتزم الطرف الثاني بمسئوليته الكاملة عن عماله من حيث تشغيلهم وسداد أجورهم وبما يتماشى مع الأنظمة والقوانين والتعليمات الرسمية المعمول بها بالمملكة. ٤- ٩ الطرف الثاني مسؤول عن تقديم الأعمال للطرف الأول في المواعيد المتفق عليها، ويتحمل مسؤولية تأخير تلك الأعمال إذا كان هذا التأخير ناتجاً عن تقصيره في العمل أو إبطائه في التنفيذ، ولكنه غير مسؤول عن التأخير الناتج عن تأخر الطرف الأول في الحصول على الرخص اللازمة لتنفيذ الأعمال أو عن القوة القاهرة التي قد تؤدي إلى ذلك. ٥- ٩ يلتزم الطرف

الثاني بتنفيذ العمل على النحو التالي: - القيام بالأعمال المساحية لتحديد موقع البناء حسب المخططات المعتمدة من البلدية. المادة العاشرة: نظام العقد وتسوية الخلافات: ١ - ١٠ يخضع هذا العقد للأنظمة واللوائح والتعاميم والقرارات ذات العلاقة المعمول بها في المملكة العربية السعودية. ٢ - ١٠ كل خلاف بين الطرفين على تفسير هذا العقد وتنفيذه تتم تسويته وديا بينهما خلال مدة لا تتجاوز شهر من تاريخ حدوثه. ٣ - ١٠ إذا لم تؤد التسوية إلى حسم الخلاف يقوم الطرفان بترشيح محكم عن كل منهما واختيار مرجح لبحث هذا الخلاف والفصل فيه. ٤ - ١٠ يحق للطرف الأول الاتفاق مع أي مكتب هندسي وإبلاغ المقاول بذلك ليقوم بالتنسيق مع المهندس المشرف لاستلام مراحل العمل. حرر هذا العقد باللغة العربية من نسختين أصليتين، نسخة بيد المقاول للعمل بموجبها ونسخة بيد صاحب العمل، وإثباتا لما تقدم وقع الطرفان على هذه الوثيقة في الزمان والمكان المحددين بصدرها. والله ولي التوفيق، الطرف الأول الطرف الثاني (... توقيع). وبعرضه عليها صادقا عليه وقال جميع ما جاء في بنود العقد كلها صحيحة، فبناءً على ما تقدم من الدعوى والإجابة ولما جاء في قرار هيئة النظر رقم ٣١٥٩٥٣٣٤ في ١١ / ٢ / ١٤٣٤ هـ المرصود أعلاه ولما جاء في التقرير الصادر من (...) للاستشارات الهندسية المرصود أعلاه، ولأن الأصل أن من بدأ بشيء وجب عليه إتمامه، ولكون العقد شريعة المتعاقدين، ولكون المدعى عليه لم يف بجميع بنود العقد، ولقول الله تعالى: ﴿يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾، ولقول النبي صلى الله عليه وسلم: (المسلمون على شروطهم)، لذلك كله فقد حكمت بإلزام المدعى عليه (...). بتسليم المدعية (...). مبلغا وقدره ثلاثمائة وثمانية آلاف ومائة وريالين. وبعرض الحكم على الطرفين قررت المدعية عدم قناعتها بالحكم، كما قرر المدعى عليه عدم قناعته بالحكم وأفهمت المدعية والمدعى عليه بأن عليهما مراجعة المحكمة في يوم الأربعاء الموافق ١٥ / ٢ / ١٤٣٥ هـ لاستلام نسخة الحكم وتقديم لائحة الاعتراضية وأن لهما ثلاثون يوماً من تاريخ الاستلام.

في يوم الاثنين الموافق ١٣/٠٧/١٤٣٥ هـ افتتحت الجلسة الساعة ٣٠:١١ صباحاً، وقد وردنا قرار الملاحظة من محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة برقم ٣٥٢٧٦٠٤٠ وتاريخ ١٣/٦/١٤٣٥ هـ المتضمن بعد المقدمة ما نصه وبدراسة الحكم وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية تقرر إعادتها لفضيلة حاكمها لملاحظة ما يلي: ١ - ذكر المدعى عليه بأنه توقف عن العمل بطلب من وكيل المدعية من أجل تأجير المبنى ولم يطلب فضيلته من بينة على ذلك. ٢ - لم يدون ما شرحه على اللائحة الاعتراضية المقدمة من المدعى عليه في ضبط القضية. ٣ - لم ترفق اللائحة الاعتراضية المرفقة من المدعية، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. قاضي استئناف (...). موقع في الأصل ومجاز قاضي استئناف (...). ختم وتوقيع رئيس الدائرة (...). ختم وتوقيع)، فإنني أوجب أصحاب الفضيلة قضاة الاستئناف جزاهم الله خيراً في الملاحظة الأولى بأنني لم أحكم على المدعى عليه بغرامة التأخير ولم أحكم بالشرط الجزائي، ولم أتطرق لذلك في حكمي حسب ما ورد في تقرير المهندس الفقرة خامساً: بناء على البند الخامس في العقد المبرم في تطبيق غرامات التأخير يتم تطبيقه على النحو التالي: أ - غرامة تأخير بقيمة ١٪ عن أول شهرين ٥٥٠٠ شهر تأخير ٢ = ١١٠٠٠ ريال احد عشر ألف. ب - غرامة تأخير بقيمة ٣٪ بجاية من الشهر الثالث ١٦٥٠٠ شهور تأخير ٧ = ١١٥٥٠٠ ريال مائة وخمسة عشر ألف وخمسمائة) وهذا بموجب وقت التسليم المتفق عليه بالعقد وهو ١٨/٢/١٤٣٣ أي ان فترة التنفيذ فقط ستة أشهر، وبالتالي فلا حاجة في طلب بينة المدعى عليه على التأخير وأما بخصوص الملاحظة الثانية فإنني ضبطت الشرح المدون على اللائحة الاعتراضية وتم رصد ذلك في حينه في ضبط القضية بموجب ما ضبط لدي بضبط الحقوق صحيفة رقم ٣٣ جلد ٢٠ في ٥/٥/١٤٣٥ هـ ولم ترفق بملف القضية سهواً، وأما بخصوص الملاحظة الثالثة فقد أشرت لذلك في ضبط القضية وأنها لم تتقدم بلائحة اعتراضية وجرى ضبطه بضبط القضية في حينه بموجب ما ضبط لدي بضبط الحقوق صحيفة رقم ٣٣ جلد ٢٠ في ٥/٥/١٤٣٥ هـ ولم ترفق بملف القضية سهواً، وبعرض ذلك على المدعي وكالة قرر قناعه موكلته بالحكم،

وعليه فليس لدي سوى ما حكمت به، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٣/٠٧/١٤٣٥ هـ.

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعده، فقد جرى منا نحن قضاة الاستئناف بالدائرة الحقوقية الأولى بمحكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة الاطلاع على المعاملة الواردة بكتاب فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة رقم ٣٣١٥٩٥٣٣٤ وتاريخ ٢٤/٨/١٤٣٥ هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ (...). القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة والمسجل بعدد ٣٥١٦٥٧٧٩ وتاريخ ٤/٣/١٤٣٥ هـ، والمتضمن دعوى / (...). ضد / (...). والمحكوم فيه بما دون باطنه، وبدراسة الحكم وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية تقرر بالأكثرية الموافقة على الحكم بعد الإجراء الأخير، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٢٤٨

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمحافظة الرس

رقم القضية: ٣٤٤٦٨٢٧٥ تاريخها: ١٤٣٤

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة القصيم

رقم القرار: ٣٥٢٨٦٢٢٧ تاريخه: ١٤٣٥ / ٠٦ / ٢١

المبفاتيح

مقاوله - إنشاء مبنى - عيوب في تنفيذه - طلب التعويض عنها - قرار قسم الخبراء - ثبوت العيوب - تقدير عقيمة الأعمال السليمة - حسمها من المبلغ المدفوع - تقدير خسارة المدعي - إلزام بتسليمها له - رد باقي المدفوع - عدم تحرير الدعوى.

السند الشريعي أو النظامي

- ١- العجز عن إثبات الدفع.
- ٢- إقرار أهل الخبرة.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه طالباً إلزامه برد ما دفعه له من قيمة إنشاء مبنى وبتعويضه عن خسارته التي تسبب بها المدعى عليه في تنفيذه للبناء بعيوب فاحشة وغير قابلة للإصلاح، وبعرض ذلك على المدعى عليه أنكر وجود عيوب في المبنى ودفع بمنع المدعي له من استكمال البناء، وقد ورد قرار قسم الخبراء بالمحكمة متضمناً وجود عيوب فاحشة في المبنى كما جرى منهم تقدير قيمة الأعمال السليمة وقيمة خسارة المدعي بسبب الأعمال المعيبة، ورأوا أن المدعي يستحق استعادة ما دفعه للمدعى عليه بعد حسم قيمة الأعمال السليمة منه، ويستحق قيمة خسارته بسبب خطأ المدعى عليه في التنفيذ، ولذا فقد حكم القاضي بإلزام المدعى عليه أن يسلم للمدعي المبلغ المقدر من هيئة النظر، فاعترض المدعى عليه، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بمحافظة الرس، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة الرس برقم ٣٤٤٦٨٢٧٥ وتاريخ ٢٢/١٠/١٤٣٤هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٢٣٩٢٧٦٢ وتاريخ ٢٢/١٠/١٤٣٤هـ ففي يوم الخميس الموافق ٠٦/١١/١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة ٠٠:٠٩، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بصفته وكيلًا عن (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل محافظة الرس برقم (...) وتاريخ ١٨/١٠/١٤٣٤هـ، وتخول الوكيل المطالبة وإقامة الدعاوى والمرافعة والمدافعة وسماع الدعاوى والرد عليها والإقرار والإنكار والصلح والتنازل وإحضار الشهود والبيّنات والطعن فيها وقبول الأحكام ونفيها والاعتراض على الأحكام وطلب الاستئناف وإنهاء ما يلزم حضور الجلسات في جميع الدعاوى لدى جميع المحاكم مرفقه صورتها بالمعاملة وادعى على الحاضر معه (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) قائلاً في دعواه: (قامت المؤسسة بعمل قواعد وميدات لمنزل موكلي بشكل غير فني وحضر مهندس من أحد المكاتب كتب تقرير ذكر فيه ضرورة تنفيذ العمل من جديد وتوجه مشرف المؤسسة للمبنى دون علمنا محاولاً إخفاء العيوب بصبة إسمنتية ودون توصية هندسية وموقع المبنى حي (...) قطعة (...) المخطط (...) أطلب تعويض موكلي عن خسارته البالغة أكثر من ٦٠ ألف ريال علماً أن المنزل مرهون للبنك العقاري)، هكذا ادعى باللفظ الذي نطق به المدعي وكالة، وبعد سماع الدعوى وقبل سؤال المدعى عليه عن الدعوى، وبما أن الدعوى غير محررة، وبناء على المادة رقم ٦٣ من نظام المرافعات الشرعية ونصها: (على القاضي أن يسأل المدعي عما هو لازم لتحرير دعواه قبل استجواب المدعى عليه وليس له ردها لتحريرها ولا السير فيها قبل ذلك) ا.هـ، لذا فقد طلبت من المدعي وكالة تحرير دعواه، وذلك ببيان الدعوى بالتفصيل وتوضيح صفة المدعى عليه، وهل يوجد عقد بين المدعي أصالة والمدعى عليه وتحديد العيوب المدعى بها وتحديد ما يطلبه المدعي وكالة؟ فأجاب المدعي وكالة بقوله: أنا مستعد

لتحرير الدعوى في جلسة قادمة، هكذا أجاب، لذا قررت رفع الجلسة لتحرير الدعوى. وفي يوم الأربعاء الموافق ٢٦ / ١١ / ١٤٣٤ هـ افتتحت الجلسة الساعة ١٠ : ١١ وفيها حضر المدعي وكالة المذكور كما حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بصفته وكيلًا عن (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بالوكالة الصادرة من كتابة عدل محافظة الرس برقم (...) وتاريخ ١٦ / ١٢ / ١٤٣٢ هـ، وتحويل الوكيل المطالبة والمرافعة والمدافعة والمخاصمة وإقامة الدعوى ضد الغير وإنهاء ما يلزم حضور موكله في كل دعوى تقام منه أو ضده أمام أي محكمة وله الحق في سماع الدعوى والرد عليها والإقرار والإنكار وقبول الحكم والاعتراض عليه مرفقة صورتها بالمعاملة، وبسؤال المدعي وكالة عن تحرير دعواه ادعى قائلًا: (القواعد غير مطابقة للمخطط والميدة فيها كمية رمل غير طبيعية والحديد ظاهر و"مصدى" وأرقاب الميدة غير متصلة مع القواعد، وأطلب تعويض موكلي بحوالي سبعين ألف ريال وتعويض موكلي عن التأخير ومحاسبة العامل (...)) لأنه ذهب إلى الموقع دون علم موكلي وحاول إخفاء العيوب مستخدمًا مواد البناء الخاصة بموكلي، وكذلك منسوب الميدة منخفض عن الطريق بحوالي أربعين سنتيمتر، كذلك يوجد ميول في حوائط الميدة، كذلك تم إلغاء بعض الأعمدة والسباكة غير سليمة وأربع من مواسير السباكة موجودة بالأعمدة، كما لم يعمل سقف للخزان والمنزل بجوار استراحات عائلية أخيراً الارتداد من الجهة الشرقية غير مطابق لشروط البلدية)، هكذا ادعى باللفظ الذي نطق به المدعي وكالة، ثم طلبت من المدعي وكالة تحرير دعواه بها ذكر في الجلسة السابقة فأجاب قائلًا: الدعوى محررة، هكذا أجاب، وبما أن الدعوى غير محررة، وبناء على المادة رقم ٦٣ / ١ من نظام المرافعات الشرعية ولوائح التنفيذ ونصها: (إذا امتنع المدعي عن تحرير دعواه أو عجز عنه فعلى القاضي أن يحكم بصرف النظر عن الدعوى حتى تحريرها ويعامل من لم يقنع بتعليمات التمييز) ١. هـ لذا فقد حكمت بصرف النظر عن الدعوى حتى تحريرها، وبعد النطق بالحكم وتلاوته عليها أفهمتها بطرق الاعتراض المقررة ومواعيدها، فقرر المدعى عليه وكالة قناعته وقرر المدعي وكالة عدم قناعته، وأفهمته بمراجعتنا يوم الخميس الموافق ٢٧ / ١١ / ١٤٣٤ هـ لاستلام نسخة من صك الحكم، وأفهمته أن له تقديم

مذكرة اعتراضية إلى إدارة المحكمة خلال مدة أقصاها ثلاثون يوماً من التاريخ المحدد للاستلام، وإذا انتهت المدة ولم يتقدم باعتراضه فإن الحق في طلب الاستئناف يسقط ويكتسب الحكم القطعية، واختتمت الجلسة الساعة ٣٠: ١١. وفي يوم الثلاثاء الموافق ١٣/٠٣/١٤٣٥ هـ افتتحت الجلسة الساعة ٣٠: ١٠ وفيها حضر المدعي وكالة والمدعى عليه وكالة المذكورين، والمعاملة قد عادت من محكمة الاستئناف بمنطقة القصيم برفقها قرار الدائرة الحقوقية الأولى بمحكمة الاستئناف بمنطقة القصيم رقم ٣٥١٣٣٥٨٩ وتاريخ ١/٠٢/١٤٣٥ هـ، نصه بعد المقدمة: (لوحظ أن فضيلته حكم بصرف النظر عن دعوى المدعي لعدم تحريرها وبتأمل دعواه تبين أنها محررة وواضحة، وزادها المدعي توضيحاً في اللائحة الاعتراضية، فعلى فضيلته الاستمرار بنظر الدعوى والحكم فيها للملاحظة ذلك وإلحاق ما يجريه في الضبط وصورته والصك وسجله، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. قاضي استئناف (...) قاضي استئناف (...) قاضي استئناف (...)) (١ هـ، وبناء على قرار محكمة الاستئناف، وبما أن محكمة الاستئناف قررت أن الدعوى محررة وواضحة، لذا رجعت عما حكمت به، وسألت المدعى عليه وكالة عن الدعوى فأجاب قائلاً: ما ادعى به المدعي وكالة من عدم مطابقة القواعد للمخطط والرمل المشار إليه في الميدة وظهور الحديد وعدم اتصال أرقام الميدة بغير صحيح، والصحيح أن موكل التعاقد مع موكل المدعي على إنشاء مبنى وتم إنشاء القواعد والميدة وخزان المياه بصفة سليمة والمدعي وكالة قام بإيقاف موكل عن العمل، هكذا أجب، وبناء على ما تقدم قررت الكتابة لقسم الخبراء بالمحكمة العامة بمحافظة الرس لمعاينة المبنى المشار إليه بحضور الطرفين والإفادة عما ذكره المدعي وكالة، وقررت رفع الجلسة لذلك، وفي يوم الثلاثاء الموافق ١١/٠٤/١٤٣٥ هـ افتتحت الجلسة الساعة ٠٠: ١١، وفيها حضر المدعي وكالة والمدعى عليه وكالة، وقد وردنا خطاب رئيس قسم الخبراء بالمحكمة العامة بمحافظة الرس رقم ٣٥٤٨٢٩٤٤ وتاريخ ١١/٠٤/١٤٣٥ هـ برفقه تقرير هيئة النظر رقم ٦٢/١٥/خ وتاريخ ١٠/٠٤/١٤٣٥ هـ نصه ((تقرير ص ١ من ٢))، بناء على خطاب فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ / (...) رقم ٣٥٤٨٢٩٤٤ وتاريخ ١٤/٠٣/١٤٣٥ هـ بخصوص دعوى / (...)

سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) ضد (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بشأن ادعاء المدعي أن المدعى عليه قام بعمل قواعد وميدات لعمارة بشكل غير فني، وطلب فضيلته منا معاينة المبنى المشار إليه بحضور الطرفين والإفادة عما ذكره عليه فقد تم الوقوف على العمارة المذكورة مع صاحب الخبرة / (...)، وبعد المعاينة وجدنا إجمالاً أنه لو تم إكمال العمارة على هذه الأساسات لحصل السقوط الكامل للعمارة بعد مدة زمنية لا تتعدى ثلاث سنوات فقط هذا لو كانت دوراً واحداً فكيف وهي دوران كاملان، ومن هذه العيوب: أولاً/ هناك قاعدة في الركن الغربي الجنوبي للعمارة خارجة عن الأساسات بمقدار ٧٠سم وقد كسحت أشاير هذه القاعدة أسفل الميدة وزرع لها أشاير وهمية في داخل الميدة والمسافة طويلة جداً بين هذه القاعدة الوهمية والقاعدة المقابلة وهي ٧م والأخرى ٥م مما يؤدي إلى سقوط جزئي في جناح العمارة الجنوبي الغربي. ثانياً/ هناك فاصل ترابي يصل إلى ١٠سم بين القواعد والأرقاب الوهمية بكامل مساحة العمارة، ولقد حاول المقاول ترقيع هذا الخطأ في بعض الأرقام وقد ترك أكثرها واضحاً للعيان وهذا عيب فاحش، وهذا هو الذي يؤدي كما ذكرنا أول التقرير أنه يسبب سقوطاً مدوياً للعمارة بعد ثلاث سنوات أو أقل وذلك حين يتآكل الحديد العاري من الخرسانة بين القواعد والأرقاب الوهمية. ثالثاً/ ما ذكرناه عن الأرقام الوهمية فالأصول في الإنشاءات هو تنظيف القواعد من الأتربة ثم إقامة الأرقام بإكسات المخطط ثم القيام بصب الخرسانة بميزان واحد واكس واحد لكل مترادف أو منفصل ثم تترك لمدة يومين أو ثلاثة لرشها بالمياه لأنها هي أساسات العمارة التي تقوم عليها، لكن المقاول لم يطبق مما ذكر في هذه الفقرة لكن اختصاراً للوقت والجهد قام بصب الأرقام مع الميدة مما حصل هذا الخطأ الفاحش جداً. رابعاً/ أما بالنسبة للميدة فهي كذلك لم تسلم من الأخطاء؛ إذ بنى المقاول الكرسي للعمارة واكتشف بعد البناء أنه ناقص فعوضه بكتلة من التراب أو من أجل عدم وضع ألواح بلكاش صغيرة من أجل القمط حتى لا تصيبها الخرسانة، ومن ثم لا يستطيع المقاول إخراجها، ولقد سألنا النجار عن سبب وجود هذه الكتلة من الأتربة التي تصل إلى ٤سم في القواعد ٢ أو ٣سم أسفل الميدة فأجاب أن السبب الغبار وهذا العيب يسبب تآكل الحديد في الميدة مما يسبب الانهيار

للعماره لاحقاً. خامساً/ الميدة فيها انخفاض شديد جداً عن منسوب الشارع وهذا سببه عدم بناء كرسي مرتفع للميدة ولما سألنا النجار عن ذلك قال: هذا هو طلب صاحب العماره وهذا غير مقنع؛ إذ أن صاحب العماره لا يتصرف بمثل هذه الإنشاءات وإنما الذي يتصرف فيه صاحب العماره أنه يحدد منسوب الارتفاع فقط لا الانخفاض، وعلى هذا فالعيب فاحش جداً من حيث أنه لا يمكن رفع مستوى ميدة السور عن مستوى ميدة العماره ولا يستطيع أن يخفضها عن مستوى الشارع فعلى هذا يكون المنزل معرضاً لدخول المياه إليه من الشارع وأيضاً وجود عيوب في الميدة نفسها من حيث عدم التوازن وكثرة الميول وخروج كثير من أشاير الأرقاب الوهمية إلى حافة الميد مما يحتاج إلى تكسيحها وهذا يخل في قوتها وعلى مجمل هذا التقرير نرى أن أساسات العماره من الأرقاب إلى الميدة غير صالحة إطلاقاً ولا ينفع معها التوقيع فعلى هذا يغرم المقاول كامل حديد وخرسانة الميدة والكرسي وباقي الثريات المتعلقة بها وكذلك الإزالة والنقل أما القواعد فلم نرَ فيها عيباً واضحاً؛ إذ إنها أسفل الأرض إلا قاعدة واحدة ذكرت في بند (١) من هذا التقرير لذلك لن يكون هناك تغريم في حديد أو خرسانة القواعد بل ويحسب للمقاول أجرتها، أما نتيجة هذا التقرير من حيث ما يحسب للمقاول فهو كالتالي: ١- يحسب للمقاول أجره التخطيط والتسليح للقواعد ومقداره (١٩٠٠ ريال). ٢- يحسب للمقاول أجره الخزان الأرضي بوضعه الراهن (١١٠٠ ريال) فيكون مجموع ما للمقاول هو (٣٠٠٠ ريال) وقد استلم المقاول مبلغ (١٨٠٠٠ ريال) فيرد (١٥٠٠٠ ريال) أما مجمل تغريم المقاول لما سبق في الميدة فهو كالتالي: ١- قيمة الحديد للميدة (٨٠٠٠ ريال). ٢- قيمة الخرسانة للميدة (٦٠٠٠ ريال). ٣- قيمة بلك الكرسي (٥٠٠ ريال). ٤- التكسير ونقل المخلفات (٢٥٠٠ ريال). ٥- قيمة الثريات (٥٠٠ ريال). ٦- عيب القاعدة المذكورة (٥٠٠ ريال). ٧- مواد السباكة وأجرتها (١٠٠٠ ريال)، فيكون مجموع الغرامات (تسعة عشر ألف ريال) يضاف إليه المرود من المقاول وقدره (١٥٠٠٠ ريال)، فيكون كامل المبلغ المستحق لصاحب العماره هو (٣٤٠٠٠ ريال) من المقاول، والله الموفق، وصلى الله وسلم وبارك على نبينا محمد وآله وصحبه. عضو هيئة النظر بالمحكمة (...) صاحب الخبرة (...) (١)هـ. والخطاب المذكور مرفق بالمعاملة مع التقرير

المذكور وبعرض تقرير هيئة النظر على المدعي وكالة أجاب بقوله: أنا موافق على تقرير هيئة النظر وأطلب الحكم لموكلي وفق ما جاء في تقرير هيئة النظر وطلبي ينحصر في الحكم لموكلي بما ورد بتقرير هيئة النظر، هكذا أجاب، وبعرض تقرير هيئة النظر على المدعي عليه وكالة أجاب بقوله: أنا غير موافق على تقرير هيئة النظر، هكذا أجاب، ثم سألت المدعي عليه وكالة عن المبلغ المستلم فأجاب قائلاً: استلم موكلي من المدعي وكالة من الأجرة مبلغاً قدره ثمانية عشر ألف ريال، هكذا أجاب، وبناء على جميع ما تقدم ذكره من الدعوى والإجابة وتقرير هيئة النظر حكمت بإلزام المدعي عليه أصالة تسليم موكل المدعي مبلغاً قدره أربعة وثلاثون ألف ريال لقاء ما ذكر في تقرير هيئة النظر، وبعد النطق بالحكم وتلاوته عليها أفهمتها بطرق الاعتراض المقررة ومواعيدها، فقرر المدعي وكالة قناعته وقرر المدعي عليه وكالة عدم قناعته وأفهمته بمراجعتنا يوم الأربعاء الموافق ١٢ / ٠٤ / ١٤٣٥ هـ لاستلام نسخة من صك الحكم وتقديم مذكرة اعتراضية إلى إدارة المحكمة خلال مدة أقصاها ثلاثون يوماً من التاريخ المحدد للاستلام، وإذا انتهت المدة ولم يتقدم باعتراض فإن الحق في طلب الاستئناف يسقط ويكتسب الحكم القطعية، واختتمت الجلسة الساعة ٣٠: ١١، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١١ / ٠٤ / ١٤٣٥ هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وبعد، فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الأولى بمحكمة الاستئناف بمنطقة القصيم على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة الرس برقم ٣٤٢٣٩٢٧٦٢ وتاريخ ٦ / ٦ / ١٤٣٥ هـ؛ المحالة إلينا برقم ٣٥٤٠٣٧٥ المرفق بها الصك رقم ٣٤٣٧٢٨٢٩ وتاريخ ٢٧ / ١١ / ١٤٣٤ هـ؛ الصادر من فضيلة الشيخ / (...) القاضي بالمحكمة؛ الخاص بدعوى / (...) وكيلاً عن (...) ضد / (...) الوكيل عن / (...)؛ بشأن المطالبة بتعويض مالي وقدره أكثر من ستين ألف ريال؛ لوجود عيوب في بناء منزل، وقد تضمن الصك حكم فضيلته بصرف النظر عن دعوى المدعي حتى تحريرها، وبعد مخابرة مع فضيلته رجع عما

حكم به وحكم بإلزام المدعى عليه أصالة بتسليم موكل المدعي مبلغاً وقدره أربعة وثلاثون ألف ريال، مقابل ما ذكر في تقرير هيئة النظر، على النحو المفصل فيه، وقد سبق منا دراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة، وبالاطلاع على ما أجاب به فضيلته على قرارنا رقم ٣٥١٣٣٥٨٩ وتاريخ ١/٢/١٤٣٥ هـ قررنا ما يلي: أولاً: الموافقة على رجوع فضيلة القاضي عن حكمه السابق في هذه القضية. ثانياً: المصادقة على ما حكم به فضيلته أخيراً في هذه القضية بتاريخ ١١/٤/١٤٣٥ هـ بعد الإجراء الأخير، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٢٤٩

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بريدة

رقم القضية: ٣٥١٠٠٥٥٥ تاريخها: ١٤٣٥

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة القصيم

رقم القرار: ٣٥٣٦٣٤٤٨ تاريخه: ١٤٣٥ / ٠٨ / ٢٤

المبفاتيح

مقالة - توريد خرسانة - عيوب في التنفيذ - طلب إصلاحها - إقرار بالدعوى - ندب بخبير هندسي - بيان طريقة الإصلاح - إلزام بتنفيذها - دفع أتعاب الخبير.

السند الشريعي أو النظامي

١- الإقرار.

٢- قرار أهل الخبرة.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه طالباً إلزامه بإصلاح أعمال خرسانة نفذها في البناء العائد للمدعى بشكل معيب وغير صحيح، وبعرض ذلك على المدعى عليه أقر بالدعوى واستعد بإصلاح العيب، فتم بموافقة الطرفين ندب خبير هندسي عن طريق قسم الخبراء بالمحكمة لبيان كيفية إصلاح ذلك العيب، وقد ورد تقرير الخبير متضمناً وجود عيب في التنفيذ مع بيان طريقة إصلاحه، ولأن الطرفين التزما سابقاً برأي الخبير بعد صدوره، فقد حكم القاضي بإلزام المدعى عليه بتنفيذ ما جاء في تقرير الخبير الهندسي مع تحميله كامل أتعابه، فاعترض المدعى عليه، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بريدة، بناء على المعاملة

المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة برقم ٣٥١٠٠٥٥٥، والمقيدة بالمحكمة برقم ٣٥٤٩١٥٠٧ وتاريخ ١٥/٠٢/١٤٣٥ هـ، وفي يوم الثلاثاء الموافق ١٨/٠٤/١٤٣٥ هـ افتتحت الجلسة، وفيها حضر المدعي (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وحضر لحضوره (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بالوكالة عن (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بريدة برقم ٣٤١٢٣٣٩٨٠ في ٧/٩/١٤٣٤ هـ، وله حق المطالبة وإقامة الدعاوى والمرافعة والمدافعة وسماع الدعاوى والرد عليها والإقرار والإنكار والصلح والتنازل والإبراء وطلب اليمين ورده والامتناع عنه وإحضار الشهود والبيئات وطلب التحكيم وتعيين الخبراء والمحكمين وقبول الأحكام ونفيها والاعتراض على الأحكام وطلب الاستئناف، ثم ادعى المدعي قائلاً: أقدم لفضيلتكم دعواي ضد مصنع (...) للبلك و الخرسانة الجاهزة وقد تم الاتفاق مع مقاول البناء مع مؤسسة (...) كمنفذ بناء ومع مصنع (...) للبلك و الخرسانة الجاهزة لتأمين البلك و الخرسانة بموجب العقد المرفق لكم صورة منه وتم حفر القواعد و صبها حسب الطلب و من ثم بعدها الميدة وتم تسليحها و تخشيها، وطلبنا من مصنع (...) صبة ٤٠٠ مقاوم للأملاح و ذلك بتاريخ ١٤/٨/٢٠١٣ م حيث إن المنزل داخل مزرعة و معرض للمياه دائماً و يستوجب ذلك لحمايته تم صب الصبة، وبعده أسبوع تم فك الميدة واتضح أن الصبة الموجودة داخل الميدة غير المطلوبة و رديئة جداً و غير متماسكة و لونها أبيض و إذا أخذت منها كسرة و ضربها بكسرة بلك انكسرت فوراً، وعلى ذلك تم استدعاء مسئول مبيعات الصبة المهندس (...) ... حضر للموقع و شاهد بعينه و قال لنا: خلاص استمر بالبناء سوف نسوي كل حاجة و بعد أيام حضر مدير المصنع و شاهد بعينه و واعد بأن يعمل اللازم ويؤمن المنزل و قال استمر بالعمل و عند الانتهاء من المبنى نعمل لك كل ما تريد و إن شاء الله نؤمن لك المنزل و عندما خلصنا من بناء المنزل و بدأنا باللياسة طلبت منهم العمل على تأمين المنزل و حضر المهندس (...) مدير مبيعات الصبة و شاهد المنزل و الوضع و واعد خيراً و ذهب، و بعد عشرة أيام حضر المهندس (...) مدير الصبة و معه مدير المصنع و شاهد المنزل و قلت لهم: يا الله ابدؤوا العمل،

فقال مدير المصنع: لن نعمل لك شيئاً ولكن معي شوي قريشات نعطيك إياها ونخلص، قلت: أنا ما أريد ذلك أريد تأمين ميده المنزل بميدة مساندة داخلي وخارجي، لذلك نرجو إحضارهم و النظر بدعوى وإلزام مصنع (...) بإصلاح العيب الحاصل في الميدة، هذه دعواي، ثم سألت المدعي عن عدد أمتار الميدة المعيبة فقال: لا أعلم عنها الآن وأطلب مهلة لبيان ذلك، وبسؤال المدعي عليه وكالة أجاب قائلاً: أطلب نسخة من الدعوى ليكون الجواب محرراً ولأتمكن من الوقوف على الموقع وبعد بيان الأمتار يتم الجواب، ورفعت الجلسة ليوم الخميس الموافق ٢٠ / ٠٤ / ١٤٣٥ هـ. وفي الموعد المحدد حضر أطراف الدعوى وادعى المدعي قائلاً: إن طول الميدة المعيبة بسبب صبة الخرسانة من قبل المدعى عليه قدرها مائتا متر طولي أطلب إلزام مصنع (...) بإصلاح هذا العيب الحاصل في الميدة، هذه دعواي، وبسؤال المدعى عليه أجاب قائلاً: ما ذكره المدعي كله صحيح وموكلي مستعد لإصلاح هذا العيب وأطلب من المدعي إحضار مهندس يرتضيه وما يقرره المهندس نتحملة سواء بإصلاح العيب من قبلنا أو بدفع قيمة الإصلاح، وبعرض ذلك على المدعي قبل بذلك، وعليه رفعت الجلسة. وفي الموعد المحدد حضر المدعي (...) وحضر لحضوره (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بالوكالة عن (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بريدة برقم ٣٤١٤٨٢٧٤٦ في ١٨ / ١١ / ١٤٣٤ هـ، والمتضمنة المطالبة وإقامة الدعاوى والمرافعة والمدافعة وسماع الدعاوى والرد عليها والإنكار والإبراء وطلب اليمين ورده والامتناع عنه وإحضار الشهود والبيانات والمطالبة بتنفيذ الأحكام وقبول الأحكام ونفيها والاعتراض على الأحكام وطلب الاستئناف، وبسؤال المدعي عما تم أفاد قائلاً: أحضر المدعى عليه المهندس لكنه قرر إصلاح جزء من الخلل فقط، وأطلب تعيين مهندس من قبل المحكمة، هكذا قرر، وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة قال: لقد أحضرنا مهندساً وقرر إصلاح العيب غير أن المدعي لم يرض بذلك ولا مانع لدي من وقوف مهندس من قبل المحكمة، وعليه رفعت الجلسة والكتابة لهيئة النظر للوقوف على محل النزاع مع مهندس المحكمة، وفي الموعد المحدد حضر المدعي (...) وحضر لحضوره (...) بالسجل المدني رقم (...) بالوكالة

عن (...) بالسجل المدني رقم (...) بصفته وكيلًا بموجب الوكالة رقم (...) في ١٠/٠٦/١٤٣٥ هـ الصادر من كتابة العدل الثانية بريدة والموكل بها من (...) بالسجل المدني رقم (...) وذلك حسب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بريدة رقم (...) في ١٠/٠٦/١٤٣٥ هـ وله حق المطالبة وإقامة الدعاوى والمرافعة والمدافعة وسماع الدعاوى والرد عليها والإقرار والإنكار والصلح والتنازل والإبراء وطلب اليمين ورده والامتناع عنه وإحضار الشهود والبيّنات والمطالبة بتنفيذ الأحكام وقبولها ونفيها والاعتراض على الأحكام وطلب الاستئناف، وقد وردنا خطاب رئيس قسم الخبراء بالمحكمة برقم ٣٥٤٩١٥٠٧ في ٢٧/٠٦/١٤٣٥ هـ ومشفوعة المحضر المرفق المتضمن: أنه حضر لدينا المدعي وبمناقشته عن دعواه أفاد بأن صبة الخرسانة الجاهزة والخاصة بميدة منزله والموردة من (...) غير صالحة، فطلبنا منه الذهاب لأحد المختبرات الخاصة بالخرسانة لأخذ ثلاث عينات من الميدة مدار الدعوى وإفادتنا بتقرير عن قوة الخرسانة بها وذلك بحضور المدعي عليه، وقد أحضر المذكور التقرير الفني المطلوب المرفق صورته والمعد من مركز اختبارات التربة (...) مهندسون استشاريون بعد أخذ العينات المشار إليها بحضور مندوب من المصنع المدعي عليه، وكانت نتيجة العينات الثلاث ما يلي: ١ - قوة الخرسانة للعيينة الأولى تبلغ ١٢، ١٠٧ كجم/سم^٢ - قوة الخرسانة للعيينة الثانية تبلغ ٢٠، ١٥٧ كجم/سم^٢ - ٣ - قوة الخرسانة للعيينة الثالثة تبلغ ١٩، ٢٧٠ كجم/سم^٢، وحيث إنه يجب أن تحقق القوة المطلوبة لكل عينة قيمة أعلى من ٨٥٪ من المقاومة المطلوبة بالتصميم وهي حسب ما جاء بالمخطط لبيت المدعي ٢٥٠ كجم/سم^٢ أي لا تقل عن ٥٠، ٢١٢ كجم/سم^٢ فإن نتيجة قوة العينتين الأولى والثانية تعتبر خرسانة ضعيفة بالنسبة للقوة المطلوبة، أما العينة الثالثة فتعتبر قوتها جيدة ومقبولة ومتوسط نتائج الثلاث عينات تبلغ ١٧، ١٧٨ كجم/سم^٢ وهي أقل أيضاً من القوة المطلوبة. هذا وقد تم الخروج بعد ذلك مع المدعي على البيت مدار الدعوى وبعد المعاينة الظاهرية تبين ما يلي: أ - البيت مكون من دور واحد تم انتهاء أعمال العظم به مع اللياسة الداخلية والخارجية وانتهاء أعمال الكهرباء. ب - تمت لياسة الميدة التي يتضرر منها المدعي ما عدا أجزاء صغيرة تم أخذ العينات منها. ج - بالمعاينة الظاهرية لم

يتبين لنا عيوب أخرى بالمبنى عدا العيوب المذكورة بتقرير المختبر، أما عن سؤال فضيلته عن إمكانية إصلاح العيب وتكاليفه فنرى أن يكون ذلك عن طريق مكتب استشاري مختص، حيث إنه وحسب معرفتنا وخبرتنا كان يجب معالجة العيب المذكور قبل استمرار العمل أي قبل صب الأعمدة والسقف للمبنى، وبعرض ذلك على الطرفين قرر الطرفان موافقتها على ما قرره وعدم الاعتراض عليه، وهذا وقد أبرز المدعي تقريراً هندسياً صادراً من مكتب (...) للاستشارات الهندسية ونصه: إنه في يوم الخميس الموافق ٢٤/٦/١٤٣٥ هـ تم معاينة مبنى المواطن (...) الواقع بحي (...) بناء على طلب المالك واتضح الآتي: المبنى عبارة عن استراحة مكونة من دور أرضي و ملاحق علوية و مساحته ٢٠٠ م^٢ تقريباً، ونظراً لتضرر المواطن من خرسانة الميدة الموجودة بالمبنى حيث تم صبها بخرسانة غير مطابقة للمواصفات حسب تقرير مركز الاختبارات المرفق، لذا ننصح بعمل الآتي في أسرع وقت ممكن حتى لا يتضرر المبنى عمل قميص خرساني للمبنى من الخارج ومن الداخل وعزله بالمواد العازلة حسب المواصفات الفنية، وتم حصر الكمية المطلوبة من الخرسانة المسلحة لعمل القميص الخرساني للمبنى كالتالي: يحتاج المبنى لعمل حائط خرساني من الخارج و الداخل بطول ٢٠٠م. ط بعرض ٢٠ سم بارتفاع ١.٠٠ م أي ما يعادل ٤٠ م^٣ خرسانة سعر المتر محمل عليه الحفر و العزل والمون و المصنعية ١٢٠٠ ريال تقريباً وهذا تقرير منا بذلك، والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته. مدير مكتب (...) للاستشارات الهندسية توقيع مهندس (...).

(، وأضاف المدعي قائلاً: وقد سلمت المكتب الهندسي المذكور خمسمائة ريال مقابل إعداد التقرير المذكور حسب سند الإيصال المرفق، هكذا أضاف..، فبعد سماع الدعوى والإجابة و حيث اعترف المدعى عليه بتأمين البلك و الخرسانة للمنشآت في العقار المذكور موضع النزاع، وحيث صادق المدعى عليه على وجود العيب، وحيث إن المدعى عليه قد وافق على إحضار مهندس من قبل المدعي ويرتضيه المدعي وما يقرره المهندس يتحملة المدعى عليه، ولما جاء في قرار قسم الخبراء الموجود بعاليه والمتضمن وجود العيب، ولما تضمنه التقرير الهندسي الصادر من مكتب (...) والمتضمن الطريقة لإصلاح العيب ولهذا ولما تقدم فقد ألزمت المدعى عليه بإصلاح العيب المذكور وفقاً لما تضمنه التقرير الهندسي الصادر من

مكتب (...) على النحو التالي: عمل قميص خرساني للمبنى من الخارج و من الداخل وعزله بالمواد العازلة حسب المواصفات الفنية وتم حصر الكمية المطلوبة من الخرسانة المسلحة لعمل القميص الخرساني للمبنى كالاتي: يحتاج المبنى لعمل حائط خرساني من الخارج و الداخل بطول ٢٠٠م. ط بعرض ٢٠ سم بارتفاع ١.٠٠ م أي ما يعادل ٤٠ م ٣م خرسانة سعر المتر محمل عليه الحفر و العزل و المون والمصنعية ١٢٠٠ ريال تقريباً، وذلك بإشراف مهندس معماري، كما ألزمت المدعى عليه بأن يسلم المدعي خمسمائة ريال، هذا ما ظهر لي وبه حكمت، وبعرض الحكم على المدعى عليه قرر الاعتراض على الحكم و طلب رفعه لمحكمة الاستئناف مع تقديم لائحة اعتراضية، فأجيب لطلبه وعليه مراجعتنا يوم الأحد الموافق ٥ / ٧ / ١٤٣٥ هـ وله ثلاثون يوماً بعد ذلك يقدم خلالها ما لديه، وإن تأخر وانقضت المدة ولم يقدم اعتراضه خلالها فيسقط حقه في الاعتراض ويكتسب الحكم القطعية، وبالله التوفيق. حرر في ١ / ٧ / ١٤٣٥ هـ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الاستئناف

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وبعد، فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الأولى بمحكمة الاستئناف بمنطقة القصيم على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بريدة برقم ٣٥٤٩١٥٠٧ وتاريخ ٧ / ٨ / ١٤٣٥ هـ، المحالة إلينا برقم (٣٥٤٨٩٠٠٩)، المرفق بها الصك رقم (٣٥٣٠١٣٤٢) وتاريخ ٢ / ٧ / ١٤٣٥ هـ، الصادر من فضيلة الشيخ / (...) القاضي بالمحكمة، الخاص بدعوى / (...) ضد / (...) الوكيل (...)؛ بشأن المطالبة بإصلاح العيب الحاصل في الميدة، وقد تضمن الصك حكم فضيلته بإلزام المدعى عليه بإصلاح العيب وفقاً لما تضمنه التقرير الهندسي الصادر من مكتب (...) المذكور في الدعوى ودفع مبلغ وقدره خمسمائة ريال للمدعي مقابل إعداد التقرير من المكتب الهندسي والذي سلمه المدعي على النحو المفصل فيه، وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة قررنا المصادقة على الحكم، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

إكمال العمل
مجموعتنا القضائية
إكمال العمل
مجموعتنا القضائية
إكمال العمل
مجموعتنا القضائية

إكمال العمل

إكمال العمل
مجموعتنا القضائية

مجموعتنا القضائية
إكمال العمل
لعام ١٤٣٥هـ

الرقم التسلسلي: ٢٥٠

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمحافظة جدة

رقم القضية: ٣٣٦٠٥٥٢٠ تاريخها: ١٤٣٣

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة

رقم القرار: ٣٥٣١٧٠٨٣ تاريخه: ١٤٣٥/٠٧/١٥

البيّان

مقاوله - تركيب مصعد - توقف عن تنفيذ العمل - طلب فسخ العقد - دفع بالتأخر في سداد الأقساط - عدم ثبوت موجب الفسخ - إلزام الطرفين بالعقد.

السند الشريعي أو النظامي

الأصل في العقود الصحة واللزوم.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه بصفته مالك مؤسسة طالباً بالحكم بفسخ عقد تركيب مصعد أبرمه المدعي مع المؤسسة لتوقفها عن تنفيذ العقد، كما طلب إلزامه بتعويضه عن عدم التنفيذ، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أقر بصحتها ودفع بتسبب المدعي بالتأخير لتوقفه عن تسليم باقي الأقساط المستحقة لموكلته من قيمة العقد، واستعد بإكمال تنفيذ العقد وطلب إلزام المدعي به، ونظراً لأن الأصل في العقد الصحة واللزوم، ولأن ما ذكره المدعي لا يبرر فسخ العقد لثبوت تسببه في تأخير التنفيذ، لذا فقد رد القاضي طلب المدعي فسخ العقد، وحكم بإلزامه بدفع باقي قيمة العقد للمدعى عليه، كما حكم بإلزام المدعى عليه بإكمال العمل كما ورد في العقد، فاعترض المدعي، ثم صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بمحافظة جدة، وبناء

على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة جدة/ المساعد برقم ٣٣٦٠٥٥٢٠ وتاريخ ١٦/١٠/١٤٣٣هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣١٨٢٠٦٧٤ وتاريخ ١٦/١٠/١٤٣٣هـ، وفي يوم السبت ٠٩/٠٢/١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة في الساعة ٣٠:٠٩، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بصفته وكيلًا عن (...) بصفته الشخصية وبصفته شريكاً في شركة مجموعة (...) الطبية المحدودة بصك الوكالة ذي الرقم (...) والتاريخ ١٥/٠٧/١٤٣١هـ الجلد ٩٧٧٩ الصادر من كتابة العدل الثانية بشمال محافظة جدة، كما حضر لحضوره (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...), وادعى الأول قائلاً: لقد تم الاتفاق بين موكلي ومؤسسة المدعى عليه المسماة مؤسسة (...) للمصاعد على تركيب مصعد هيدروليكي أوتوماتيكي بمبلغ وقدره (١٢٣٠٠٠) مائة وثلاثة وعشرون ألف ريال في فيلا موكلي، على أن يتم تركيبه خلال تسعين يوماً من تاريخ العقد، وقد كان العقد بتاريخ ٢٧/٠٩/٢٠١١م، وقد تم دفع الدفعة الأولى وقدرها ٥٠٪ بمبلغ وقدره (٦١٥٠٠) واحد وستون ألفاً وخمسمائة ريال بالشيك رقم (...) وتاريخ ٢٧/٠٩/٢٠١١م المسحوب على البنك (...) لأمر مؤسسة المدعى عليه، ثم بعد ذلك توقف المدعى عليه عن العمل، وكان ذلك في شهر ٥ من عام ٢٠١٢م، أطلب الحكم لموكلي بفسخ العقد الذي بينه وبين المدعى عليه، وبأن يرد المدعى عليه المبلغ الذي استلمه من موكلي وقدره (٦١٥٠٠) واحد وستون ألفاً وخمسمائة ريال، كما أطلب إلزام المدعى عليه دفع تعويض لموكلي عن الأضرار التي لحقت به وقدرها (٢٠٠٠٠٠) مائتا ألف ريال، هكذا ادعى، وبسؤال المدعى عليه الإجابة أجاب قائلاً: ما ذكره المدعي وكالة فهو صحيح، وكان التوقف على العمل بسبب أن المدعى عليه لم يدفع بقية المبلغ؛ لأن الاتفاق كما في العقد أنه يحق للطرف الأول والذي تمثله مؤسستي التوقف على العمل في حال التوقف عن سداد الأقساط المستحقة ويكون عند الانتهاء من العمل وعند التشغيل الباقي ٥٪ من إجمالي المبلغ ولا أوافق على طلبات المدعي وأطلب إلزامه بالعقد، هكذا أجاب، وبعرض ذلك على المدعي وكالة أجاب قائلاً: موكلي قد حاول معه على إكمال العمل والانتهاء منه لكن هو الذي لم يحضر، وقد ذهبت إليه عدة مرات لإكمال

العمل وتسليمه الشيك لكنه رفض، هكذا أجب، ولانتهاء وقت الجلسة فقد رفعت، ثم في يوم السبت ٢٤/٠٦/١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة في الساعة العاشرة، وفيها حضر المدعي وكالة (...) المثبتة هويته ووكالته سابقاً، كما حضر لحضوره (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بصفته وكيلًا عن (...) أصالة عن نفسه وبصفته صاحب مؤسسة (...) للمصاعد بصك الوكالة ذي الرقم (...) والتاريخ ١٣/٠٦/١٤٣٤هـ الصادر من كتابة العدل الثانية جنوب محافظة جدة، وقد تم الاطلاع على العقد بين الطرفين وجدت أنه ينص: (يحق للطرف الأول التوقف عن العمل والتوريد للبضاعة والتشغيل في حالة توقف الطرف الثاني عن سداد الأقساط المستحقة حسب الشروط المتفق عليها أدناه) ١هـ نقل نصاً، ويعرض ذلك على الطرفين أجب قائلاً: نصادق على ذلك، هكذا أجب، وبسؤال المدعى عليه: هل هناك تأخير أجب قائلاً: حصل هناك تأخير وبسبب المدعي؛ وذلك لأن المدعي طلب أبواب بانوراما والعقد على أبواب عادية، وقد دفع الفرق والتأخير كان بعد ذلك بأسبوعين فقط، هكذا أجب، ويعرض ذلك على المدعي وكالة أجب قائلاً: ما ذكره المدعي من تغيير الأبواب فلا أعلم عنه وسأراجع موكلي بشأنه، وأما التأخير فقد تأخروا ثمانية أشهر وأنا ما زلت على دعوى موكلي، هكذا أجب، ولانتهاء وقت الجلسة فقد رفعت، ثم في يوم السبت ٢٩/٠٧/١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة في الساعة الواحدة والنصف، وفيها حضر المدعي وكالة (...) المثبتة هويته ووكالته سابقاً، كما حضر لحضوره المدعى عليه وكالة (...) المثبتة هويته ووكالته سابقاً، وبسؤال المدعي وكالة عما استمهل لأجله بشأن تغيير الأبواب أجب قائلاً: نعم، كان اتفاق موكلي مع المدعى عليه على أن الأبواب عادية كما في العقد، ثم اتفق موكلي مع المدعى عليه على تغيير الأبواب العادية إلى أبواب بانوراما، ولا أعلم متى كان تاريخ الاتفاق على تغيير الأبواب، هكذا أجب، ويعرض ذلك على المدعى عليه وكالة أجب قائلاً: إن موكلي قد وقع العقد مع المدعي بتاريخ ٢٩/١٠/١٤٣٢هـ ثم بتاريخ ٠٧/٠١/١٤٣٣هـ وكان وقت استلام الدفعة الأولى من تغيير الأبواب طلب المدعي أن يغير من موكلي الأبواب، ثم بعد أسبوعين كانت الأبواب جاهزة، وقال موكلي سدد الدفعة لكي نركب ولم يسدد حتى تاريخ ٢٢/٠٤/١٤٣٣هـ، ثم سلم المدعي موكلي

بهذا التاريخ الدفعة المتبقية من الأبواب وركبنا السيور والمجاري، ووردنا جميع ما يتعلق المصعد في موقع المدعي، ثم امتنعنا عن العمل إنفاذاً للعقد حتى يدفع المتبقي ونركب المتبقي وموكلي على استعداد بإكمال المصعد إذا دفعوا اليوم، هكذا أجب، وبعرض ما ذكره المدعي عليه وكالة على المدعي أجب قائلاً: موكلي ما زال على طلبه كما يطلب غرامة تأخير، هكذا أجب، ولانتهاء وقت الجلسة فقد رفعت، ثم في يوم الخميس ١٤٣٥/٠٥/٠٥هـ افتتحت الجلسة في الساعة التاسعة، وفيها حضر المدعي وكالة (...) المثبتة هويته ووكالته سابقاً، كما حضر لحضوره المدعي عليه وكالة (...) المثبتة هويته ووكالته سابقاً، وقرر المدعي عليه وكالة قائلاً: إني أطلب تنفيذ العقد ومتى ما سلمت الدفعة فموكلي سيقوم بإكمال العقد، هكذا قرر، ورفعت الجلسة للتأمل، ثم في يوم الثلاثاء ١٤٣٥/٠٦/٠٨هـ افتتحت الجلسة في الساعة العاشرة، وفيها حضر المدعي وكالة (...) المثبتة هويته ووكالته سابقاً، كما حضر لحضوره المدعي عليه أصالة (...) المثبتة هويته سابقاً وللمدعي وكالة في صك الوكالة حق المرافعة والمدافعة والإقرار والإبراء وقبول الأحكام من عدمه واستلام الصكوك والتنازل والتوقيع ومراجعة كافة الجهات القضائية، وقد قرر المدعي عليه قائلاً: إني قد استلمت من المدعي عليه مبلغاً وقدره (٦٨٠٠٠) ثمانية وستون ألف ريال وبقي عليه مبلغ وقدره (٦١٥٠٠) واحد وستون ألفاً وخمسمائة ريال والمبلغ في العقد هو (١٢٣٠٠٠) مائة وثلاثة وعشرون ألف ريال، ثم بعد الإضافات يكون هذا المبلغ مائة وثلاثة وعشرين ألف ريال مع (٦٥٠٠) ستة آلاف وخمسمائة ريال إضافة إلى (٦١٥٠٠) واحد وستين ألفاً وخمسمائة ريال، هكذا قرر، وبعرض ذلك على المدعي وكالة أجب قائلاً: هذا صحيح، هكذا أجب، وقد قرر المدعي عليه قائلاً: إني أطلب إلزام المدعي بدفع المبلغ المتبقي وقدره (٦١٥٠٠) واحد وستون ألفاً وخمسمائة ريال وعدم فسخ العقد، هكذا قرر، فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة المذكورتين أعلاه، وبناء على أن الأصل في العقد الصحة واللزوم، ولما أن ما ذكره المدعي لا يبرر فسخ العقد فقد كان التأخير من طرف موكله ولما تقدم فقد ظهر لي ما يلي: أولاً: لم يثبت لدي ما يوجب فسخ العقد بين الطرفين. ثانياً: إلزام المدعي (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بدفع مبلغ وقدره (٦١٥٠٠) واحد

وستون ألفاً وخمسمائة ريال للمدعى عليه (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) حالياً. ثالثاً: إلزام المدعى عليه (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بإكمال العمل كما ورد في العقد، وبما تقدم حكمت، وبإعلان الحكم على المدعي وكالة اعتراض وطلب التمييز، واستعد لتقديم لائحة اعتراضية، فأفهم بأن له مراجعة المحكمة يوم الخميس ١٠/٠٦/١٤٣٥هـ لاستلام نسخة الحكم وله ثلاثون يوماً من هذا التاريخ وإذا فات على ميعاد الاعتراض ثلاثون يوماً ولم يقدم لائحته الاعتراضية سقط حقه في الاعتراض واكتسب الحكم القطعية. جرى النطق بالحكم في يوم الثلاثاء ٠٨/٠٦/١٤٣٥هـ الساعة العاشرة والرابع، واختتمت الجلسة في الساعة العاشرة والنصف، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٠٨/٠٦/١٤٣٥هـ.

الاستئناف

الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله وبعد، فقد جرى منّا نحن رئيس وأعضاء الدائرة الحقوقية السادسة في محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة الاطلاع على المعاملة الواردة إلي هذه المحكمة بخطاب فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة جدة رقم ٣٣/١٨٢٠٦٧٤/٣٣ وتاريخ ٨/٧/١٤٣٥هـ المشتملة على الحكم الصادر من فضيلة الشيخ (...) القاضي بالمحكمة العامة بمحافظة جدة، والمسجل بعدد ٣٥٢٧٣١٨٣ وتاريخ ٩/٦/١٤٣٥هـ، المتضمن دعوى شركة مجموعة (...) الطبية المحدودة ضد (...) المحكوم فيه بما دون باطنه، وبدراسة الحكم وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقرر الموافقة على الحكم، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٢٥١

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بأبي عريش

رقم القضية: ٣٤٤٦٧٨٨٧ تاريخها: ١٤٣٤

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة عسير

رقم القرار: ٣٥١٨٠٠٢٢ تاريخه: ١٥ / ٠٣ / ١٤٣٥

المفاتيح

مقاوله - إنشاء مبنى - توقف عن العمل - طلب الإلزام بإكماله - دفع بتسبب المدعي - عجز عن إثباته - يمين المدعي على نفيه - إلزام بإكمال العمل.

السند الشريعي أو النظامي

قول النبي صلى الله عليه وسلم: (على اليد ما أخذت حتى تؤديه).

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه طالباً بإكماله بناء مبنى اتفق معه على إنشائه، وذلك بعد أن توقف المدعى عليه عن إكمال العمل مع تسلمه جزء من المبلغ المتفق عليه، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أقر بصحتها ودفع بمنع المدعي له من إكمال العمل ولم يقدم بينة على دفعه وطلب يمين المدعي على نفي ما دفع به فأدى المدعي اليمين طبق ما طلب منه، ولذا فقد حكم القاضي بإلزام المدعى عليه بإكمال ما تقاولا عليه حسب المواصفات المتعاقد عليها، فاعترض المدعى عليه، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بأبي عريش، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة المكلف برقم ٣٤٤٦٧٨٨٧ وتاريخ ٢٢ / ١٠ / ١٤٣٤هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٢٣٨٤٠٧٢ وتاريخ ٢١ / ١٠ / ١٤٣٤هـ،

ففي يوم الثلاثاء الموافق ٢٨ / ٠٢ / ١٤٣٥ هـ افتتحت الجلسة الساعة ٣٠: ١١ وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وحضر لحضوره المدعى عليه (...) ... الجنسية بموجب الإقامة رقم (...)، وادعى المدعي في دعواه قائلاً: لقد تقاولت مع المدعى عليه بتنفيذ مبنى مكون من دورين أرضي ودور أول وبيت الدرج والدور عظمة شاملة جميع مواد البناء بسعر إجمالي وقدره مائة وعشرون ألف ريال حسب المواصفات التالية: ١ - يتم تنفيذ الأعمال حسب المخطط المسلم للمقاول ويتم تسليم الأعمال إلى المهندس المشرف المحدد من قبل المالك أولاً بأول. ٢ - جميع المواد من خرسانات وسلك رباط وحديد ورمل وماء وإسمنت على المقاول مع الحفر والردم كما تدهن القواعد والرقاب والميدة من الداخل بالبيتومين الساخن. ٣ - ارتفاع المبنى عن الشارع ١٤٠ سم على المقاول كما يجب توفير عمالة مهرة وتنفيذ الأعمال الفنية حسب أصول الصناعة وهو مسؤول عنها أمام الجهات الرسمية. ٤ - مخالفة للمخطط أو أصول الصناعة يتم إزالتها على نفقة المقاول وإعادة بناءها حسب المخطط وعلى نفقته. ٥ - تكون الخرسانة معيار ٣٥٠ كجم / م^٣ في جميع الأعمال ما عدا الأعمدة تكون ٤٠٠ كجم / م^٣. ٦ - يتم رش الخرسانة لمدة ثلاثة أيام بعد الصب. ٧ - البلك المستخدم يكون في الخارج بركاني والداخلي إسمنتي. ٨ - يتم الردم بتربة نظيفة مع الرش. ٩ - أي أعمال إضافية وزيادة على المخطط تدفع مقدماً. ١٠ - تسلم الأعمال إلى المهندس المشرف من قبل المالك. بالنسبة للدفعات دفعات الدور الأرضي: ١ - الدفعة الأولى عند توقيع العقد عشرة آلاف ريال. ٢ - الدفعة الثانية عند عمل الحديد وصب القواعد المسلحة عشرون ألف ريال. ٣ - الدفعة الثالثة عند البدء في أعمال الميدة عشرون ألف ريال. ٤ - الدفعة الرابعة عند البدء في أعمال الأعمدة خمسة عشر ألف ريال. ٥ - الدفعة الخامسة عند البدء في أعمال المباني عشرة آلاف ريال. ٦ - الدفعة السادسة عند البدء وصب السقف دفعتين عشرون ألف ريال وخمسة عشر ألف ريال. ٧ - الدفعة السابعة عند البدء في أعمال الدروة وبيت الدرج عشرة آلاف ريال، وقد سلمت المدعى عليه سبعين ألف ريال وعمل إلى أن وصل إلى الميدة وانتهى من الميدة ولم يكمل المبنى، ولم يكمل ما عمله من البناء حسب المواصفات المذكورة في العقد أطلب إلزامه بإكمال ما اتفقنا عليه حسب المواصفات،

هذه دعواي، وبعرض دعوى المدعي على المدعى عليه أجب بقوله: ما جاء في دعوى المدعي من أي تقاولت معه على بناء بسعر إجمالي وقدره مائة وعشرون ألف ريال حسب المواصفات المذكورة في الدعوى فصحيح، وقد استلمت منه مبلغاً وقدره سبعون ألف ريال، وأما امتناعي عن إكمال البناء فهو الذي منعنا من إكمال المبنى وقام بحذفنا بالحجارة، هكذا أجب، وبعرض ذلك على المدعي أجب بقوله: ما ذكره من أي منعتهم فغير صحيح، هكذا أجب، ثم جرى طلب البينة من المدعى عليه على ما دفع به فأجاب بقوله: لا بينة لدي على ذلك هكذا قرر، فأفهمته بأن له يمين المدعي على نفي دعواه متى طلبها، فطلبها ثم جرى عرض اليمين على المدعي على نفي ما دفع به المدعى عليه فاستعد لأدائها، فحلف قائلاً: والله العظيم إنني لم أمتع المقاول من إكمال البناء، والله العظيم، هكذا حلف، ثم جرى قفل باب المرافعة، فبعد ما تقدم من الدعوى والإجابة والاطلاع على أوراق المعاملة، وحيث إن المدعى عليه أقر وصادق على دعوى المدعي، وحيث إن المدعى عليه لا بينة له على ما دفع به، وحيث إن المدعي حلف على نفي ما دفع به المدعى عليه، ولقوله صلى الله عليه وسلم: ((على اليد ما أخذت حتى تؤديه))، وبناء على ذلك كله فقد حكمت بإلزام المدعى عليه (...) بإكمال ما تقاولا عليه مع المدعي حسب المواصفات المذكورة أعلاه، وبعرض الحكم على المدعى عليه قرر عدم القناعة، وطلب رفعها لمحكمة الاستئناف بدون لائحة اعتراضية فأجبت له لطلبه، وقررت رفعها لمحكمة الاستئناف بعسير بدون لائحة اعتراضية، وأقفلت الجلسة في تمام الساعة الثانية عشرة، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٢٨ / ٠٢ / ١٤٣٥ هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده وبعد، فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الأولى بمحكمة الاستئناف بمنطقة عسير على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بأبي عريش برقم ٣٤٢٣٨٤٠٧٢ وتاريخ ٤ / ٣ / ١٤٣٥ هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ / (...) برقم ٣٥١٦٢٤٣٣ وتاريخ ٢٨ / ٢ / ١٤٣٥ هـ، الخاص بدعوى / (...) ضد / (...).

”... الجنسية“ بشأن مقاولات معمارية، وبدراسة الصك وصورة ضبطه وأوراق المعاملة
تقرر الدائرة الموافقة على الحكم، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم

الرقم التسلسلي: ٢٥٢

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالمدينة المنورة

رقم القضية: ٣٥٣٧٤٤٠٤ تاريخها: ١٤٣٥

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة المدينة المنورة

رقم القرار: ٣٥٣٨٢٥٨٠ تاريخه: ١٤٣٥ / ٠٩ / ١٢

المفاتيح

مقاوله - إنشاء مبنى - توقف عن العمل - طلب الإلزام بإكماله - إقرار بالدعوى - استعداد بإكمال العمل - إلزام بذلك .

السند الشريعي أو النظامي

- ١- قوله تعالى: ﴿يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾.
- ٢- قول النبي صلى الله عليه وسلم: (المسلمون على شروطهم).

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه طالباً إلزامه بإكمال أعمال بناء عمارة اتفق معه على إنشائها، وذلك بعد أن توقف المدعى عليه عن إكمال العمل مع استلامه لكامل المبلغ المتفق عليه، وبعرض ذلك على المدعى عليه أقر بتوقفه عن إكمال العمل واستعد بإكماله حالاً، ولذا فقد حكم القاضي بإلزام المدعى عليه بإكمال العمل المتبقي حالاً وفق ما جاء في العقد وعدم التأخر في تنفيذه، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بالمدينة المنورة، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالمدينة المنورة برقم ٣٥٣٧٤٤٠٤ وتاريخ ٢٢/٠٦/١٤٣٥ هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٥١٨٣٠١١٢ وتاريخ ٢٢/٠٦/١٤٣٥ هـ، وفي

يوم الخميس الموافق ١٤٣٥/٠٧/٠٩ هـ افتتحت الجلسة الساعة ١٢:١١ صباحاً، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وحضر لحضوره المدعى عليه / (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، فادعى المدعي قائلاً في تقرير دعواه بأنني اتفقت مع مؤسسة (...) ومالكها (...) على تنفيذ وبناء عمارة والواقعة في حي (...) مكونة من دورين وملحق حسب ما جاء بالمخطط المعتمد للعمارة بتكلفة إجمالية قدرها ست مئة وسبعون ألف ريال موزعة على دفعات حسب ما ورد في العقد المؤرخ ١٠/١٠/٢٠١٢م، وقد تم تنفيذ البناء سوى السور الخارجي وستر الملحق وسقف الخزان ودرج البوابة الرئيسية حسب ما هو متفق عليه في العقد، وقد تم تسليمه كامل المبلغ وقدره ست مئة وسبعون ألف ريال فقط، وقد توقف المفاوض عن العمل منذ سنة تقريباً، لذا أطلب إلزامهم بتنفيذ العقد أو فسخ العقد وتأمين المتبقي، هذه دعواي، وبسؤال المدعى عليه عن الدعوى أجاب قائلاً: ما ذكره المدعي في دعواه ضدي من اتفاقي معه على بناء عمارة له حسب العقد المبرم بيني وبينه واستلامي كامل المبلغ المذكور أعلاه، وبأنه تبقى من العمل لم أقم بتنفيذه وهو سقف الخزان وسترة الملحق ودرج المدخل والسور الخارجي فهذا كله صحيح ولا مانع لدي من إكمال العمل المتبقي حالاً، هكذا أجاب، وبعرضه على المدعي قال: أطلب منه العمل بأسرع وقت وعدم التأخر في العمل، هكذا قال، ثم جرى مني الاطلاع على عقد العمل المبرم بين الطرفين والمتضمن فيه وفق ما ذكره المدعي في دعواه، فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، ونظراً لمصادقة المدعى عليه على ما جاء في الدعوى والتزامه بإكمال العمل المتبقي حالاً، وبعد الاطلاع على العقد المشار إليه أعلاه، ولقوله تعالى: ﴿يَتَأْتِيَ الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾ * ولحديث: (المسلمون على شروطهم)، لذا فقد حكمت على المدعى عليه / (...) وألزمته بإكمال العمل المتبقي وفق ما جاء في العقد وذلك ببناء السور الخارجي وسترة الملحق ودرج المدخل الرئيسي وسقف الخزان السفلي حالاً وعدم التأخر في تنفيذ العقد بهذا حكمت وجرى إفهام المدعى عليه بمراجعة المحكمة خلال يومين لاستلام صورة من صك الحكم كما قررت إيداع الصك في ملف القضية اعتباراً من تاريخ الإيداع ويكون الإيداع مجزياً للمدة النظامية والمحددة بثلاثين يوماً وخلاها يتقدم المدعى عليه بلائحة اعتراضية، وإذا لم يتقدم خلال هذه المدة أو

قدم مذكرة بتنازله عن الاعتراض، فيكتسب الحكم للقطعية، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم، حرر في ٠٩/٠٧/١٤٣٥ هـ.

الاسْتِثْنَاءُ

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعده، فبناءً على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالمدينة المنورة برقم ٣٥١٨٣٠١١٢ وتاريخ ٢٦/٨/١٤٣٥ هـ والمحالة لنا من فضيلة رئيس محكمة الاستئناف بالمدينة المنورة برقم ٣٥٥٣٥٧٥٦ وتاريخ ٤/٩/١٤٣٥ هـ فقد جرى منّا نحن رئيس وأعضاء الدائرة الحقوقية الأولى في محكمة الاستئناف بمنطقة المدينة المنورة الاطلاع على الصك الصادر من فضيلة الشيخ / (...). القاضي بالمحكمة العامة بالمدينة المنورة والمسجل بعدد ٣٥٣٢٠٣٣٩ وتاريخ ١٩/٧/١٤٣٥ هـ المتضمن دعوى / (...). ضد / (...). في إنشاء عمارة، المحكوم فيه بما دون بباطنه، وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة قررنا المصادقة على الحكم، وللمدعي إقامة دعوى مستقلة بطلباته الجديدة، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

الاجتهاد والقضاء
الاجتهاد والقضاء
الاجتهاد والقضاء

الفهرس

الاجتهاد والقضاء
الاجتهاد والقضاء
الاجتهاد والقضاء

مجموعتنا الاجتهاد والقضاء
لعام ١٤٣٥هـ

رقم الصفحة	الرقم التسلسلي	رقم القضية	موضوع القضية
شركة			
٦ / ٣	١٨٠	٣٣٦٧٢٢١١	إثبات شراكة في مشروع وتصفيته
١٣ / ٣	١٨١	٣٤٥١٢٨٤	إثبات شركة مضاربة يدعى أنها مقابل دين
١٨ / ٣	١٨٢	٣٤٦٧٢٨٨	إثبات شركة مضاربة في عقار ورد المبلغ
٢١ / ٣	١٨٣	٣٤٧٢١٨٩	إثبات شراكة في بيع ما لم يملك المدعى عليه
٢٧ / ٣	١٨٤	٣٤١٥٦٨٥٢	إثبات شراكة في محطة دون أرضها
٤٦ / ٣	١٨٥	٣٤١٤٤٢٢١	إثبات شراكة في عقار
٥٥ / ٣	١٨٦	٣٤٣١١٩٨٠	رد رأس مال شركة في عقار
٦٠ / ٣	١٨٧	٣٤٣٥١٨٧١	إثبات شراكة في عقار ورثة فيهم قصر
٦٥ / ٣	١٨٨	٣٥١٧٩٢٠	إثبات شراكة في مؤسسة متوفى
٧٠ / ٣	١٨٩	٣٤٥٣٣٠٠٨	إثبات ملكية أرض آلت بعد قسمة مشترك
٧٦ / ٣	١٩٠	٣٥٥٣٢٨٨	إثبات شراكة في استئجار وتأجير عقار
٨٢ / ٣	١٩١	٣٣٦٣٩١٣٥	إثبات شراكة في عقار يُدفع بكون مبلغها قرضاً
٨٧ / ٣	١٩٢	٣٣٣٢٥٢٢٦	طلب ربح بيع عقار مشترك أدخل في وقف

رقم الصفحة	الرقم التسلسلي	رقم القضية	موضوع القضية
٩٣ / ٣	١٩٣	٣٤١٣٤٠٢٧	مضاربة فاسدة يُدفع فيها بالوساطة
٩٩ / ٣	١٩٤	٣٥١٥٩٧٤٩	إلزام بتسليم عائد شراكة
١٠٢ / ٣	١٩٥	٣٣٦٤٥٢٤٤	إلزام برد رأس مال مساهمة عقارية وتأجيل الأرباح
١٠٧ / ٣	١٩٦	٣٤٥٦٠٨٢١	تصفية شراكة لوفاة أحد الشريكين
١١١ / ٣	١٩٧	٣٤٢٨٧٧٦٤	إلزام بمخالصة ناشئة عن تصفية شراكة
١١٥ / ٣	١٩٨	٣٤٤٠٢٦٥	تسليم نصيب شريك بعد التصفية
١١٩ / ٣	١٩٩	٣٣٣٩٦٤٤٠	تسليم رأس مال شريك وربحه بعد التصفية
١٢٤ / ٣	٢٠٠	٣٣٦٠٠٤٤١	رد رأس مال مضاربة خاسرة عبر وسيط
١٢٩ / ٣	٢٠١	٣٣٥٨٤٢٤٦	رد رأس مال بعد بيع حصة الشركاء
١٣٤ / ٣	٢٠٢	٣٥١٤٠٤٣١	طلب تضمين مضارب لتفريطه
الإجارة/ إثبات عقد			
١٤٠ / ٣	٢٠٣	٣٣٤٦٣٢٤٤	إنكار عقد إجارة والدفع بالتزوير
١٤٤ / ٣	٢٠٤	٣٣٧٠٣١٩٩	إنكار عقد إجارة معدات
الإجارة/ تسليم الأجرة			
١٥٢ / ٣	٢٠٥	٣٣١٣٠٣٢	إعمال شرط جزائي عند انتهاء العقد وعدم الإخلاء
١٦١ / ٣	٢٠٦	٣٣٣٤١٠٨٠	تسليم أجرة محلات تجارية يُدفع بعدم استلامها

رقم الصفحة	الرقم التسلسلي	رقم القضية	موضوع القضية
١٦٨ / ٣	٢٠٧	٣٤٥٦٦٠٠١	تسليم أجرة شقة يُدفع بإجراء إصلاحات مقابلها
١٧٣ / ٣	٢٠٨	٣٤٥٣٣٩٢٤	تسليم أجرة شقة يُدفع بتسليم أجرتها للوسيط
١٧٧ / ٣	٢٠٩	٣٥٣٦٨٦٥	تسليم باقي أجرة مُعدّة
١٨١ / ٣	٢١٠	٣٤٢٤٥٢٣٩	تسليم أجرة مركبة
١٨٦ / ٣	٢١١	٣٤٥٧٨٨٣	تسليم باقي أجرة شاحنة
١٩٠ / ٣	٢١٢	٣٤٣٢١٦١٣	تسليم باقي أجرة علاج
١٩٤ / ٣	٢١٣	٣٥١٨٦٤٨٣	تسليم أجرة وفتح عقار غائب
الإجارة/ تجدد عقد الإجارة			
٢٠٢ / ٣	٢١٤	٣٣٣٨٧٠٨٢	الإخلال بشرط الإخطار بعدم التجديد
٢٠٨ / ٣	٢١٥	٣٤٥٥٩٩٤٧	إلزام المالك بتجديد عقد إجارة محل تجاري
الإجارة/ الإيجار المنتهي بالتمليك			
٢١٢ / ٣	٢١٦	٣٤٢٣٣٣١٠	انفساخ عقد استئجار سيارة لاحتراقها
٢١٨ / ٣	٢١٧	٣٤٢٤٦٨٠٤	فسخ عقد لإخلال الشركة بالشروط
٢٢٥ / ٣	٢١٨	٣٤٥٠٢٠١٨	فسخ عقد لعب مصنع في السيارة
٢٢٨ / ٣	٢١٩	٣٥٢٢١٣٩٤	وعد بتمليك سيارة لا يملكها الواعد
الإجارة/ إجارة الأشخاص			
٢٣٢ / ٣	٢٢٠	٣٣١٩٠٨٢٣	تسليم أجرة أجير خاص باقي مدة العقد

رقم الصفحة	الرقم التسلسلي	رقم القضية	موضوع القضية
٢٣٩ / ٣	٢٢١	٣٤٤٠٠٨٩٠	تسليم باقي رواتب حارس منزلي
٢٤٦ / ٣	٢٢٢	٣٥١١٠١٦٠	تسليم رواتب أجير خاص ونسبة أرباح

الإجارة/ الإبطال والفسخ

٢٥٤ / ٣	٢٢٣	٣٥١٥٠٥٦	إبطال عقد إجارة للمنع من إعادة التأجير دون إذن
٢٦٢ / ٣	٢٢٤	٣٤٢٩٢٠٢٨	إبطال عقد إجارة من الباطن بدعوى عدم الإذن
٢٦٩ / ٣	٢٢٥	٣٤١٠١٨٨٨	إبطال عقد إجارة لعدم أهلية المورث
٢٨٠ / ٣	٢٢٦	٣٤٣٠٧٠٨٩	إبطال عقد إجارة بدعوى التغيرير
٢٨٥ / ٣	٢٢٧	٣٣٦٧٨٧٦١	إمضاء عقد إجارة عقار بعد فسخه بدعوى التغيرير
٢٩٠ / ٣	٢٢٨	٣٢٤٥٩٠٧٨	فسخ عقد إيجار بدعوى إعادة التأجير دون إذن
٢٩٨ / ٣	٢٢٩	٣٥٣٧٢٤١٥	فسخ عقد إجارة عمارة سكنية للإخلال بالشرط
٣٠٣ / ٣	٢٣٠	٣٤٤٠٥٧٣٤	انفساخ عقد إجارة لتعذر الانتفاع
٣١٠ / ٣	٢٣١	٢١٠٣٣١١٠٣	رد بعض أجرة أرض لتعذر الانتفاع بها
٣٢٥ / ٣	٢٣٢	٣٤٤٧٣٥٥٨	استرجاع أجرة قاعة أفراح لم يُتتفع بها لوفاة
٣٢٩ / ٣	٢٣٣	٣٤٣١٨٩٥٥	سريان عقد إجارة لعقار بعد انتقال ملكيته
٣٣٣ / ٣	٢٣٤	٣٤٩٩٧٧٦	فسخ المالك الجديد لعقد الإيجار بموجب شرط

الإجارة/ تضمين مستأجر

٣٤٦ / ٣	٢٣٥	٢٥٩٨٧	تضمين المستأجر للتفريط
---------	-----	-------	------------------------

رقم الصفحة	الرقم التسلسلي	رقم القضية	موضوع القضية
٣٥٠ / ٣	٢٣٦	٣٤١١١٧٥٢	تضمين المستأجر للتعدي
٣٥٩ / ٣	٢٣٧	٣٣٥٢٥٩٩٧	تضمين المستأجر ما لا تفريط فيه ولا تعدٍ
٣٦٥ / ٣	٢٣٨	٣٤٤٥٦٥٥٨	شرط جزائي مخالف للشرع
مقاوله/ إثبات عقد			
٣٧٠ / ٣	٢٣٩	٣٤٤٢٦٤٧٢	إثبات عقد مقاوله يُدفع بإنكاره
مقاوله/ تسليم أجرة			
٣٧٦ / ٣	٢٤٠	٣٣٥٢١٣٧٨	دفع المتبقي من أجرة مقاوله يُدفع بإنكار مقدارها
٣٨٥ / ٣	٢٤١	٣٣٦١٧٥٠٤	دفع المتبقي من أجرة مقاوله يُدفع بإنكار مقدارها
٣٩٨ / ٣	٢٤٢	٣٣٥٢٦٣٧٧	دفع المتبقي من أجرة مقاوله يُدفع بعيوب فيها
٤٠٦ / ٣	٢٤٣	٣٤٢٢١٢٧٧	دفع المتبقي من أجرة مقاوله يُدفع بالتأخر فيها
٤١١ / ٣	٢٤٤	٣٤٥٤٨١٧٦	دفع المتبقي من أجرة مقاوله يُدفع بالتأخر فيها
٤١٧ / ٣	٢٤٥	٣٥٢٠٧٤٦٩	دفع المتبقي من أجرة مقاوله
٤٢٠ / ٣	٢٤٦	٣٥٣٨٥٧٢٣	دفع المتبقي من أجرة مقاوله
مقاوله/ عيوب التنفيذ			
٤٢٦ / ٣	٢٤٧	٣٣٥٤٤٢٠١	حسم ما يقابل عيوب التنفيذ
٤٣٨ / ٣	٢٤٨	٣٤٤٦٨٢٧٥	حسم ما يقابل عيوب التنفيذ

رقم الصفحة	الرقم التسلسلي	رقم القضية	موضوع القضية
٣٣٦ / ٣	٢٤٩	٣٥١٠٠٥٥٥	إلزام المقاول بتصحيح عيوب تنفيذ
مقاولة / إكمال العمل			
٤٥٤ / ٣	٢٥٠	٣٣٦٠٥٥٢٠	إلزام رب العمل والمقاول بالوفاء بالعقد
٤٥٩ / ٣	٢٥١	٣٤٤٦٧٨٨٧	إلزام بإكمال مقاولة يُدفع بمنع المدعي له منها
٤٦٣ / ٣	٢٥٢	٣٥٣٧٤٤٠٤	إلزام المقاول بإكمال العمل

الاجتهاد والقضاء
الاجتهاد والقضاء
الاجتهاد والقضاء

الفهرس العام لكامل المجلدات

الاجتهاد والقضاء
الاجتهاد والقضاء
الاجتهاد والقضاء

مجموعتنا الاجتهاد والقضاء
لعام ١٤٣٥هـ

الفهرس العام لكامل المجلدات

رقم الصفحة	تصنيف فرعي
	حقوقى
١٥ / ١	بيع
٤١٣ / ١	قرض
٤٧٩ / ١	رهن
٥ / ٢	ضمان
٢٧١ / ٢	رد مبلغ
٣٠٩ / ٢	كفالة
٣٦٣ / ٢	حوالة
٣٧٣ / ٢	صلح
٤٠١ / ٢	وكالة
٥ / ٣	شركة
١٣٩ / ٣	الإجارة
٣٦٩ / ٣	مقاولة
٦٧ / ٤	شفعة
٧٥ / ٤	وديعة
٨٩ / ٤	جعلالة
٩٥ / ٤	سمسرة
١٢٧ / ٤	أتعاب محاماة

رقم الصفحة	تصنيف فرعي
١٤٧ /٤	هبة وعطية
١٩١ /٤	إعسار
٢٧٧ /٤	عقار
٣٩٣ /٤	إخلاء عقار
٥ /٥	استطراق
٢٣ /٥	إنهاءات عقار
١٤١ /٥	استرداد حيازة
١٨١ /٥	تسليم مستندات
٢١٥ /٥	مطالبة بيت المال
٢٦٥ /٥	منع ضرر وإزالته
٣٣١ /٥	منازعة تنفيذ
٣٥٧ /٥	حجز تحفظي
أحوال شخصية	
٥ /٦	مواريث
١٦١ /٦	إنهاءات المواريث
٢٢٥ /٦	وقف
٥ /٧	إنهاءات الوقف
٢٩٥ /٧	وصية

الفهرس العام لكامل المجلدات

رقم الصفحة	تصنيف فرعي
٣٣٥ /٧	إنهاءات الوصية
٤٠١ /٧	ولاية
٥ /٨	إنهاءات الولاية
١٧٣ /٨	نكاح
١٨١ /٨	عضل
٢٦٣ /٨	صداق
٣٣١ /٨	جهاز الزوجية
٣٣٩ /٨	خلع
٣٤٩ /٨	طلاق
٥ /٩	فسخ النكاح
١٦١ /٩	انقياد
٢٠١ /٩	لعان
٢١١ /٩	نسب
٢٤١ /٩	نفقة
٢٨٣ /٩	حضانة
٣٨٩ /٩	زيارة
جنائي	
٥ /١٠	الاعتداء على النفس

رقم الصفحة	تصنيف فرعي
٥ / ١٠	قتل
٨٩ / ١٠	إثبات مسؤولية
١١٥ / ١٠	دية
٢٧٥ / ١٠	اعتداء
٤١٧ / ١٠	الاعتداء على العرض
٤١٧ / ١٠	زنا
٤٨١ / ١٠	دعارة وقوادة
٥ / ١١	عمل قوم لوط وشذوذ جنسي
٦٩ / ١١	تحرش
٩٩ / ١١	ابتزاز
١٤٣ / ١١	تغييب فتاة
١٥٧ / ١١	استدراج وخطف
٢٠٥ / ١١	قذف وسب وشتم
٣٤٥ / ١١	مسكر
٤٤١ / ١١	مخدرات
٤٤١ / ١١	تهريب
٤٩٩ / ١١	ترويج
٥٤٣ / ١١	تصنيع

الفهرس العام لكامل المجلدات

رقم الصفحة	تصنيف فرعي
٥٥٥ / ١١	تعاطي
٥ / ١٢	حيازة
١١٥ / ١٢	نقل
١٤١ / ١٢	سرقة
٣١٥ / ١٢	سحر
٣٧٩ / ١٢	ردة
٣٩٣ / ١٢	اعتداء على المال
٣٩٣ / ١٢	إتلاف ممتلكات
٤٥٥ / ١٢	خيانة أمانة
٥١٣ / ١٢	غسل أموال
٥١٩ / ١٢	نصب واحتيال
٥٣١ / ١٢	شهادة زور
٥٤٥ / ١٢	عقوق
٥٥٩ / ١٢	عمل وقت الصلاة
٥٦٧ / ١٢	مجاهرة بإفطار
٥ / ١٣	مظاهرات
٤١ / ١٣	اتجار بالبشر
٥٥ / ١٣	إزعاج سلطات

رقم الصفحة	تصنيف فرعي
٧٥ / ١٣	تستر على الغير
١٠٣ / ١٣	انتحال شخصية
١١١ / ١٣	إيذاء الغير
٢١٧ / ١٣	تفحيط
٢٢٥ / ١٣	انتهاك حرمة منزل
٢٦٧ / ١٣	جرائم معلوماتية
٢٩٩ / ١٣	استغلال الرقية
٣١٣ / ١٣	شكاوى ودعاوى كيدية
شروط الدعوى	
٣٧٩ / ١٣	صفة المدعي
٤٠١ / ١٣	صفة المدعى عليه
٤٣٥ / ١٣	تحرير الدعوى
٤٦٥ / ١٣	الاختصاص الولائي
٤٦٥ / ١٣	شرط التحكيم
٤٨٥ / ١٣	الاختصاص الدولي
٤٩٣ / ١٣	اختصاص ديوان المظالم
٥٣٩ / ١٣	الهيئات العمالية
٥٤٧ / ١٣	اللجان التأمينية

الفهرس العام لكامل المجلدات

رقم الصفحة	تصنيف فرعي
٥٥٣ / ١٣	لجنة فض منازعات صناعة الكهرباء
٥٦٣ / ١٣	اللجنة المصرفية
٥٦٩ / ١٣	اللجنة الإعلامية
٥٧٣ / ١٣	الاختصاص النوعي
٥٩٩ / ١٣	الاختصاص المكاني

