المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
مركز البحوث

مجموعة الأحكام القضائية

لعام ١٤٣٥هـ

المجلد الرابع

ⓒ وزارة العدل، ١٤٣٨هـ

فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية أثناء النشر
مركز البحوث بوزارة العدل
مجموعة الأحكام القضائية لعام ١٤٣٥ هـ./
مركز البحوث بوزارة العدل .- الرياض ، ١٤٣٨ هـ
٥٢٠ ص، ١٧×٢٤سم
١٤ مج.
ردمك : ١-٦٥ - ٦٠٦- ٩٩٦٠ (مجموعة)
٤-٦٩ - ٦٠٦- ٩٩٦٠ (ج٤)

١-الأحكام (قانون المرافعات) - السعودية
أ.العنوان

ديوي ٣٤٧,٥٣١٠٧ ١٤٣٨ / ٦٣٩٤

رقم الإيداع : ١٤٣٨ / ٦٣٩٤
ردمك : ١-٦٥ - ٦٠٦- ٩٩٦٠ (مجموعة)
٤-٦٩ - ٦٠٦- ٩٩٦٠ (ج٤)

بسم الله الرحمن الرحيم

فسخ

مجموعة الأحكام القضائية
لعام ١٤٣٥هـ

الرقم التسلسلي: ٢٥٣

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمحافظة جدة
رقم القضية: ٣٤٣٥٠٩٩٧ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة
رقم القرار: ٣٥٣٧٠٥٠٠ تاريخه: ١٤٣٥/٠٨/٢٨

المفاتيح

مقاولة – إنشاء مستودع – عدم إكمال تنفيذه – طلب رد باقي المدفوع – طلب الشرط الجزائي – قرار قسم الخبراء – تقدير الأعمال المنجزة – عقد مصدق – سندات قبض –يمين المدعي – تعديل مقدار الشرط – تعذر التبليغ –حكم غيابي – فسخ العقد – إلزام برد الفرق – دفع الشرط المعدل.

السند الشرعي أو النظامي

١ – القاعدة الفقهية: " الضرر يزال".

٢ –الفقرة (٨/٥٧) من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية.

٣ –المادة (٤٨) من نظام المنافسات والمشتريات الحكومية.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المؤسسة المدعى عليها طالباً إلزامها برد قيمة الأعمال غير المنجزة من عقد مقاولة إنشاء مستودع أبرم بينهما وذلك لكونها لم تكمل العمل المتفق عليه، كما طلب إلزامها بدفع مبلغ الشرط الجزائي، وقد تعذر على الجهات المختصة تبليغ المؤسسة المدعى عليها لعدم الاستدلال على عنوانها، وبطلب البينة من المدعي قدم العقد محل الدعوى مصدقاً عليه من الغرفة التجارية الصناعية، كما قدم كعوب شيكات وسندات قبض لمبالغ العقد، ثم أدى المدعي اليمين على صحة دعواه طبق ما طلب منه، وقد ورد قرار قسم الخبراء متضمناً تقدير قيمة الأعمال المنجزة من العقد، ونظراً لتغيب المؤسسة المدعى عليها، ولأن

الضرر يزال، ولجواز الشرط الجزائي فيما لا يكون الالتزام فيه ديناً، ولأن للمحكمة تعديل مقدار الشرط الجزائي بما يحقق العدل والمصلحة، لذا فقد فسخ القاضي العقد المبرم بين طرفي الدعوى وحكم غيابياً بإلزام المؤسسة المدعى عليها برد ما زاد من أجرتها للمدعي، وبإلزامها أن تسلم للمدعي الشرط الجزائي بعد تعديله، 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 برقم ٣٤٣٥٠٩٩٧ وتاريخ ٢٩/ ٠٧/ ١٤٣٤هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤١٨٢٦١١٣ وتاريخ ٢٩/ ٠٧/ ١٤٣٤هـ، وفي يوم الأحد الموافق٢٢/ ٠٥/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة ١١: ٠٠، وفيها حضر المدعي (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، ولم يحضر من يمثل المؤسسة المدعى عليها، وقد وردت إلينا إفادة مدير شرطة محافظة جدة برقم (...) بتاريخ ٢٢/ ٢/ ١٤٣٥هـ (يفيد أنه تعذر علينا وجود عنوان واضح للمدعى عليه، كما يفيد أنه بالبحث عن المذكور على ضوء العنوان الموضح بالحاسب الآلي لم نستطيع الاستدلال عليه) ا.هـ، عليه قررت سماع الدعوى غيابياً، وبسؤال المدعي عن تحرير دعواه قال: بتاريخ ١٥/ ٣/ ١٤٣٤هـ تعاقدت مع مؤسسة (...) ذات السجل التجاري رقم (...) لصاحبتها (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) على إنشاء مستودع في حي (...) على قطعة الأرض المملوكة لي بالصك الصادر من كتابة العدل الأولى بمحافظة جدة برقم (...) في ٩/ ٣/ ١٤٣٤هـ، وذلك على مساحة إجمالية قدرها ألفان وتسعمائة وأربعون متراً، بسعر المتر مئتين وتسعين ريالاً، بحيث يكون السعر الإجمالي ثمانمائة واثنان وخمسون ألفاً وستمائة ريال، وذلك بالموصفات المذكورة في العقد المرفق بالأوراق، وقد سلمت المؤسسة المدعى عليها مبلغاً قدره ثلاثمائة وثلاثة وثمانون ألفاً ومائة وخمسون ريالاً، ولم تقم المؤسسة المدعى عليها بإنجاز كامل العمل، والعمل الذي قامت بإنجازه لا يوازي الأجرة التي سلمتها لها، أطلب رد ما زاد من الأجرة المسلمة لها، كما أطلب إلزامها بالشرط الجزائي الوارد بالعقد

وقدره ألف وخمسمائة ريال عن كل يوم تأخير، علماً أن المؤسسة تأخرت قرابة ثلاثمائة يوم، هذه دعواي، وسبق أن جرت الكتابة لقسم الخبراء لمعاينة المستودع المذكور وتقرير الأعمال المنجزة، فوردنا جوابهم برقم ٣٥٥٩١٦٥١ في ١٥/ ٥/ ١٤٣٥هـ وبرفقه تقرير الهندسي الصادر من مكتب (...) للاستشارات الهندسية المدنية المؤرخ في ١٥/ ٥/ ١٤٣٥هـ، والمتضمنة خلاصته أن إجمالي قيمة البنود المنفذة مائتان وأربعة وثلاثون ألفاً ومائة وثمانية وعشرون ريالاً وخمس وعشرون هللة ا.هـ، وبطلب البينة من المدعي أبرز صورة عقد إنشاء مستودع على مطبوعات مؤسسة (...)، كما أبرز صورة كعب شيك مسحوب على بنك (...) برقم (...) بمبلغ مائتين وثلاثة عشر ألفا ومائة وخمسين ريالا وبرفقه صورة سند قبض على مطبوعات (...) برقم ٠٠٠٨، كما أبرز صورة كعب شيك آخر مسحوب على بنك (...) برقم (...) بمبلغ مائة وسبعين ألف ريال وبرفقه صورة سند قبض على مطبوعات (...) الحديثة برقم ٠٠١٠، وبطلب أصول هذه الأوراق استعد بإحضارها في الجلسة القادمة وعليه رفعت الجلسة. وفي جلسة أخرى حضر المدعي (...) ولم يحضر من يمثل المؤسسة المدعى عليها، وبسؤال المدعي عما طلب منه أحضر أصل العقد المشار إليه في الدعوى مصادقاً عليه بختم وتوقيع الغرفة التجارية الصناعية بجدة وأصل السندات المشار إليها كذلك، وبطلب اليمين من المدعي حلف قائلاً: (والله العظيم إنني تعاقدت مع مؤسسة (...) ذات السجل التجاري رقم (...) لصاحبتها (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) يتبع (...) على إنشاء مستودع في حي (...) على قطعة الأرض المملوكة لي بالصك الصادر من كتابة العدل الأولى بمحافظة جدة برقم (...) في ٩/ ٣/ ١٤٣٤هـ، وذلك على مساحة إجمالية قدرها ألفان وتسعمائة وأربعون متراً بسعر المتر مئتين وتسعين ريالاً، بحيث يكون السعر الإجمالي ثمانمائة واثنان وخمسون ألفاً وستمائة ريال، وقد سلمت المؤسسة المدعى عليها مبلغاً قدره ثلاثمائة وثلاثة وثمانون ألفاً ومائة وخمسون ريالاً ولم تقم المؤسسة المدعى عليها بإنجاز كامل العمل ولا برد ما زاد من أجرتها، وقد توقفت عن العمل منذ أكثر من ثلاثمائة يوم، والله العظيم)، فبناء على ما تقدم من الدعوى، وللعقد المصدق الذي أبرزه المدعي، ولما جاء في قرار أهل الخبرة، ولليمين التي حلفها المدعي مقوية لما

سبق، ولما جاء في قرارات هيئة كبار العلماء والمجامع الفقهية المتضمنة جواز الأخذ بالشرط الجزائي فيما لا يكون الالتزام فيه ديناً، كما تضمنت هذه القرارات أن للقاضي تعديل مقدار الشرط الجزائي بما يحقق العدل والمصلحة، ولما جاء في بعض هذه القرارات من الزيادة في هذه الشروط على ما نسبته ١٠٪، ولتغيب المؤسسة المدعى عليها، ولقاعدة (الضرر يزال)، لذلك كله فقد قررت ما يلي: أولاً -فسخ العقد المبرم بين طرفي هذه الدعوى. ثانياً -أن ترد المؤسسة المدعى عليها للمدعي ما زاد من أجرتها وهو مبلغ قدره مائة وتسعة وأربعون ألفاً وواحد وعشرون ريالاً وخمس وعشرون هللة. ثالثاً -أن تسلم المؤسسة المدعى عليها للمدعي مبلغ الشرط الجزائي وقدره خمسة وثمانون ألفاً ومائتان وستون ريالاً. وبذلك كله حكمت، وهو حكم غيابي في حق المدعى عليها، والغائب على حجته متى حضر، وبعرض ذلك على المدعي قنع به وسيجري رفع الحكم لمحكمة الاستئناف لتدقيقه حسب المتبع، وتم إقفال الجلسة الساعة ٠٠: ٠٨.

الاستئناف

ثم عادت المعاملة من محكمة الاستئناف برفق خطاب فضيلة رئيس محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة المساعد رقم ٣٤١٨٢٦١١٣ في ١/ ٧/ ١٤٣٥هـ ومعها قرار الدائرة الحقوقية الثانية بمحكمة الاستئناف رقم ٣٥٢٩٣٨٧٢ في ٢٧/ ٦/ ١٤٣٥هـ المتضمن: (وبدراسة الصك وصورة ضبطه تقرر بالأكثرية إعادتها لفضيلة حاكمها لملاحظة ما يلي: ١ - الاطلاع على العقد المبرم بين الطرفين ورصد مضمونه. ٢ - التأكد من ملكية المدعي للأرض المنشأ عليها المستودع. ٣ - التحقق من شروط الشرط الجزائي. ٤ - إبلاغ المدعى عليها بنسخة من الحكم عن طريق جهات الاختصاص للاعتراض عليه)، وعليه أجيب أصحاب الفضيلة وفقهم الله بما يلي: ١ - بشأن الملاحظة الأولى فقد اطلعت على العقد ووجدته يتضمن ما نصه: (عقد إنشاء مستودع تم الاتفاق والتراضي بين كل من الطرف الأول/ (...) والطرف الثاني/ مؤسسة (...) للمقاولات العامة على إنشاء مستودع على مساحة ٢٩٤٠م بسعر المتر ٢٩٠ بسعر إجمالي ٨٥٢٦٠٠ ريال١) الكمرات ١٥×٣٠

والتيوبات ٥×١٠٢) نوعية الزنك ٦ والعازل كويتي ٢بوصة وشبك ٣/ ٤.٣) عمل تمديد الكهرباء والدفاع المدني للمشروع مع تركيب ٣ عدادات ٦٠ إمبير مع تركيب مضخة الدفاع المدني. ٤) ارتفاع أرضية المستودع عن مستوي الشارع ١م . ٥) يتم تسليم المشروع خلال ٤ شهور من توقيع العقد . ٦) يتحمل المقاول جميع الغرامات والمخالفات من قبل البلدية مع استخراج رخصة البلدية والكروكي. ٧) أرضية الهنقر من الصبة مع وضع شبك حديد ٧ملي. ٨) ارتفاع الهنقر ٩م من الصبة في الوسط. ٩) الدفعات تكون الدفعة الأولي ٢٥٪.١٠) الدفعة الثانية ٢٠٪ بعد الانتهاء من القواعد والميدة. ١١) الدفعة الثالثة ٢٠٪ بعد رفع الكمرات وتركيب المسحوب. ١٢) الدفعة الرابعة ٢٠٪ عند تركيب الدفاع المدني مع الزنك. ١٣) الدفعة الأخيرة ١٥٪ عند تسليم الموقع كامل بالكهرباء. ١٤) يلتزم المقاول بتسليم الموقع خلال ٤ شهور من تاريخ توقيع العقد وعند التأخير تفرض عليه غرامة ١٥٠٠ عن كل يوم تأخير. المدير العام (...)) ا.هـ ٢ – بشأن الملاحظة الثانية فقد جرت الكتابة منا لكتابة العدل الأولى بمحافظة جدة للاستفسار عن سريان مفعول الصك بخطابنا رقم (...) في ١٥/ ٧/ ١٤٣٥هـ، فوردنا جوابهم رقم ٣٥٢٠٣١٠٣٩ في ٢٦/ ٧/ ١٤٣٥هـ أن السجل الآلي للصك رقم (...) في ٩/ ٣/ ١٤٣٤هـ مطابق لسجله حتى تاريخه ا.هـ، علماً أن الصك باسم المدعي (...) ومساحة العقار ألفان وتسعمائة وأربعون متراً مربعاً ٣ – بشأن الملاحظة الثالثة ونزولاً عند ما لاحظه أصحاب الفضيلة فقد جرى الرجوع إلى شروط الشرط الجزائي وما كُتب في هذا الشأن بما في ذلك البحث الذي أعدته اللجنة الدائمة للبحوث والإفتاء والمعروض على هيئة كبار العلماء في الدورة الخامسة المنعقدة في ٥ –٢٢/ ٨/ ١٣٩٤هـ ولم أجد فيما اطلعت عليه ما يخالف ما حكمت به، إذ إن هذا الشرط جائز في التأخر في العمل دون التأخر في سداد الديون والدعوى في تأخر المدعى عليه عن العمل، أما تحديده بعُشْر العقد فهو محل اجتهاد لناظر الدعوى بما يحقق العدل والمصلحة، إذ إن احتساب الشرط الجزائي كما جاء في نص العقد يفضي إلى أن يكون المبلغ المحكوم به أعلى من مبلغ العقد نفسه، وفي هذا ما فيه علماً أن نظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/ ٥٨ وتاريخ ٤/ ٩/ ١٤٢٧هـ نص في المادة ٤٨ منه على أنه "إذا تأخر المتعاقد في تنفيذ العقد عن

الموعد المحدد تفرض عليه غرامة تأخير لا تتجاوز ٦ في المائة من قيمة عقود التوريد ولا تتجاوز ١٠ في المائة من قيمة العقود الأخرى"، وإذا كان هذا النص في عقود مقصودها حفظ المال العام الذي هو أشد حرمة من أموال الأفراد فاعتباره وملاحظته في أموال الأفراد أولى وأحرى، وإذا قصر بحثي واطلاعي عما يؤثر على الحكم فآمل من أصحاب الفضيلة وفقهم الله التكرم بتنبيهي عليه لاتخاذ ما يلزم. ٤ - بخصوص تبليغ المدعى عليه بنسخة الحكم فقد سُمعت الدعوى بناء على إفادة الجهات المختصة بتعذر وجود عنوان واضح للمدعى عليه وعدم استطاعتهم الاستدلال عليه فإعادة الكتابة لهم مرة أخرى تطويل بلا طائل، وقد نصت الفقرة ٨/٥٧ من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية على أنه (إذا صدر حكم غيابي على من لم يعرف له مكان إقامة عام أو مختار فيرفع الحكم إلى محكمة الاستئناف مباشرة لتدقيقه دون تبليغ المحكوم عليه به)، وبذا تم الجواب على ما لاحظه أصحاب الفضيلة قضاة الاستئناف وفقهم الله، وأمرت بإلحاق ذلك على صك الحكم وسجله وإعادة المعاملة لمحكمة الاستئناف لتقرير ما تراه، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.
حرر في ١٠/٠٨/١٤٣٥هـ.

الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله وبعد، فقد جرى منّا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الثانية في محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة الاطلاعُ على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة جدة المكلف برقم ٣٤١٨٢٦١١٣ وتاريخ ١٣/٨/١٤٣٥هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ / (...) القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة والمسجل بعدد ٣٥٢٦٦١٩٧ وتاريخ ٦/٦/١٤٣٥هـ، المتعلقة بدعوى (...) ضد مؤسسة (...)، وبدراسة الصك وصورة ضبطه تقررت الموافقة على الحكم بعد الإجراء الأخير، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٢٥٤

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالطائف
رقم القضية: ٣٤٣٠٥٤٣٨ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة
رقم القرار: ٣٥٣١٧١٦٩ تاريخه: ١٥/ ٠٧/ ١٤٣٥

المفاتيح

مقاولة – إنشاء مبنى – اشتراط مدة – عدم تنفيذ المبنى خلالها – فسخ العقد – طلب رد باقي المدفوع – تحكيم مكتب هندسي – تقدير قيمة الأعمال المنفذة – حسمها من المبلغ المدفوع – إجازة الفسخ – إلزام برد الفرق – دفع أجرة المحكم.

السند الشرعي أو النظامي

١ – الإقرار مع العجز عن إثبات الدفع.

٢ – قرار أهل الخبرة.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه طالباً إلزامه برد باقي المبلغ المدفوع له مقابل قيمة عقد مقاولة إنشاء مبنى مبرم بينهما بعد حسم قيمة الأعمال المنفذة منه، وذلك لأنه فسخ العقد من جهته لعدم التزام المدعى عليه بالمدة المتفق عليها للتنفيذ، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أقر بالتعاقد وأنكر تسلمه مقدار المبالغ الواردة في الدعوى ودفع بأنه أنجز من العمل ما يقابل ما تسلمه من مال ولم يوافق على فسخ العقد، وبطلب البينة من المدعي على مقدار المسلم من قيمة العقد أبرز سندات قبض بالمبلغ، كما أحضر شاهدين معدلين شرعاً فشهدا على ما أنكر المدع عليه تسلمه من المبلغ، ثم ارتضى الطرفان تحكيم مكتب هندسي وقد قام بتقدير قيمة الأعمال المنفذة، ونظراً لأن المدعى عليه لم ينجز العمل المتفق عليه، ولأنه لم يلتزم بما اشترطه المدعي عليه من مدة، لذا فقد حكم القاضي بإجازة فسخ

المدعي للعقد الذي بينه وبين المدعى عليه، كما حكم بإلزام المدعى عليه بدفع المبلغ المقدر من المحكم الهندسي للمدعي، وبإلزامه بدفع أجرة المكتب الهندسي على تقدير العمل الواقع بين الطرفين، فاعترض المدعى عليه، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بالطائف، بناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس هذه المحكمة برقم ٣٤٣٠٥٤٣٨ وتاريخ ٠٣/ ٠٧/ ١٤٣٤هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤١٦٠٠٣٥١ وتاريخ ٠٣/ ٠٧/ ١٤٣٤هـ، وفي هذا اليوم الأربعاء ١٩/ ٠٧/ ١٤٣٤هـ حضر المدعي (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وادعى على الحاضر معه بالمجلس الشرعي (...) .... الجنسية يحمل رخصة إقامة رقم (...) قائلا في دعواه عليه: إني اتفقت مع المدعى عليه هذا الحاضر على بناء عمارة واقعة في حي (...) بالطائف في أعلى جبل (...) خلف (...)، وقد سلمت له مبلغاً قدره مليون وخمسة عشر ألف ريال، وقد بدأ في البناء، إلا أن المدعى عليه سجن ولم يستطع إكمال البناء، كما أنه لم يصرف إلا ما مقداره حوالي خمسمائة ألف ريال، وقد فسخت العقد لسجن المدعى عليه ولعدم إنجازه العمل في المدة المحددة له وهي سنة من بداية العمل في ١٦/ ٠١/ ١٤٣٣هـ، أطلب إلزام المدعى عليه برد باقي المبلغ المدفوع له، هكذا ادعى، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أجاب قائلا: ما ذكره المدعي من اتفاقي معه على بناء عمارة في حي (...) على ما ذكر في دعواه فهذا صحيح، وقد سلم لي مبلغا في حدود سبعمائة ألف ريال، وقد أنجزت العمل الذي يقابل ما سلمني من مبلغ، وأنا غير راض عن فسخ العقد ولدي عمال يعملون ولو كنت سجينا، وقد ابتدأت العمل بعد ثلاثة أشهر من تاريخ إصدار رخصة البناء، حيث صدرت رخصة البناء في ١٦/ ٠١/ ١٤٣٣هـ، هكذا أجاب، وبعرضه على المدعي رد قائلا: الصحيح ما ذكرته، ثم اصطلح الطرفان برضاهما على أن يحكما مكتب (...) بحيث يقدر العمل المنجز وثمنه ويرضى أطراف الدعوى بهذا التقدير ولا يكون لأحد منهما معارضة عليه، هكذا اصطلحا، فعليه رفعت الجلسة. وفي يوم الأربعاء

الموافق٠٢/ ٠٩/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة الثانية عشرة، وفيها حضر أطراف الدعوى ولم يحضرا معهما التقدير المتفق عليه سابقاً، وجرى سؤالهما عن سبب ذلك فذكرا أن هذا التقدير لم يدفع الثمن المقابل له وقدره ثلاثة آلاف ريال، ثم قرر المدعي أنه سيدفع المبلغ ويحضر التقرير وأن له الرجوع على خصمه في المبلغ المدفوع بشأن التقدير، ورفعت الجلسة، وفي يوم الاثنين ١٤/ ٠٩/ ١٤٣٤هـ حضر المدعي (...) وحضر لحضوره المدعى عليه (...)، وجرى في هذه الجلسة الاطلاع على التقرير المقدم من شركة (...)، وقد تضمن أنه جرى الوقوف على ما تم تنفيذه على الطبيعة من تقرير مؤسسة (...) للمقاولات العامة والوقوف من قبلنا على الطبيعة يكون سعر المتر في العمارة أربعمائة وخمسين ريالاً، كما أن إجمالي أعمال التمتير من الطبيعة بألف وثلاثمائة وثمانية أمتار وأربعة وستين سنتيمتر مربع، فيكون إجمالي ما نفذه المقاول يقدر بخمسمائة وثمانية وثمانين ألفاً وثمانمائة وثمانية وثمانين ريالاً، والأعمال المنفذة كالتالي: ١) تم الانتهاء من المبنى عظم بواقع دورين مكونة من ستة شقق والمساحات الإجمالية كالتالي: البدروم الأول (١٦٦.٣٦) متراً مربعاً بناء عظم بدون بنيان داخلي البدروم الثاني عبارة عن دور تسوية بمساحة إجمالية (٢٣٧.٧٢) متراً مربعاً بناء عظم كامل الدور الأول بمساحة إجمالية تقدر بـــ(٤١١.٤٤) متراً مربعاً مكونة من ثلاثة شقق بناء عظم كامل الدور الثاني بمساحة إجمالية تقدر ب(٤١١.٤٤) مترا مربعا مكونة من ثلاثة شقق بناء عظم كامل الخزان بمساحة إجمالية دبل (٩٨.١) مترا مربعا سلم جانبي للحوش (١٣.٤٨) مترا مربعا وتم خصم (٢٩.٩) مترا مربعا مقابل تنزيل سقف الخزان من دور التسوية، حيث إن سقف الخزان مشترك مع سقف التسوية. ٢) أعمال السباكة تم الانتهاء من التأسيس فقط لأربعة حمامات ومطبخين. ٣) أعمال الكهرباء تم تأسيس العلب والحناجر وسحب أسلاك الكهرباء بدور التسوية الثاني وللدور الأول المكون من ثلاثة شقق تم تأسيس العلب والحناجر فقط للدور الثاني ا.هـ وبعرضه على المدعى عليه قال: إني قانع بهذا التقرير، كما أن هذا التقرير لم يشمل قيمة الحفر والدفن والدقاق والشيول، هكذا قرر، وبعرضه على المدعي قال: إن هذا التقرير يشمل الحفر والدفن والدقاق والشيول، وقد ذكر لي معد التقرير ذلك، كما أنني سلمت للمدعى عليه مليونا وخمسة عشر ألف ريال مثبتة

لدي بسندات، هكذا قرر، وبعرضه على المدعى عليه قال: الصحيح ما ذكرته في أنني لم أستلم إلا سبعمائة وخمسين ألف ريال، وأطلب الاطلاع على السندات التي ذكرها المدعي، هكذا قرر، فعليه جرى تسليم المدعى عليه صور السندات وعددها خمسون سندا، وأمهل للرد عليها، ورفعت الجلسة. وفي يوم الثلاثاء الموافق١٣/ ١٠/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة العاشرة والنصف، وفيها حضر المدعي والمدعى عليه، فأبرز المدعي كتاباً مطبوعاً على أوراق شركة (...) للاستشارات الهندسية، وقد تضمن أن السعر المقدم في التقرير السابق قدره أربعمائة وخمسون ريالاً وهو يشمل كل ما نفذه المقاول من عظم وسباكة وكهرباء وحفر ودفن، ثم جرى سؤال المدعى عليه عما طلب منه في الجلسة السابقة فقال: إنني لم أحضر شيئاً وأطلب رفع الجلسة لأتمكن من الإحضار، فعليه أفهمته أن هذه المهلة الأخيرة إن لم يحضر رداً وافياً وإلا حكم عليه بالنكول، ورفعت الجلسة. وفي يوم الاثنين الموافق ١٩/ ١٠/ ١٤٣٤هـ حضر أطراف الدعوى وقرر المدعى عليه بقوله: إن السندات التي أبرزها المدعي كلها صحيحة ما عدا اثنين؛ الأول مؤرخ في ١٥/ ٥/ ١٤٣٣هـ مطبوع على أوراق مؤسسة (...) للمقاولات العامة بمبلغ قدره مائة ألف ريال لكونه مكررا مرتين، والثاني سند قبض مؤرخ في ١٠/ ١/ ١٤٣٣هـ بمبلغ قدره مائة وتسعة وثلاثون ألف ريال لم أستلمه وليس عليه توقيعي، هكذا قرر، وعرض على المدعي قال: الصحيح ما ذكرته، وما ذكره أنه لم يستلم السند الثاني فغير صحيح ولدي بينه باستلامه المبلغ، حيث استلم المبلغ أمام اثنين وهما (...) و (...)، كما أن السند الأول غير مكرر، هكذا قرر، وبعرض ذلك على المدعى عليه قال: ما ذكره المدعي من كونه لديه بينة فأنا أقبل شهادة من ذكر عليه، هكذا قرر، عليه رفعت الجلسة لإحضار البينة. وفي يوم الثلاثاء الموافق ٢٥/ ١١/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة العاشرة والنصف، وفيها حضر المدعي كما حضر المدعى عليه، وجرى سؤال المدعي عما استمهل من أجله فقال: أحضرت بينتي وهما (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وأطلب سماع ما لديهم، هكذا رد، وبالإذن ل (...) قال: أشهد بالله العلي العظيم على أن المدعي (...) سلم للمدعى عليه (...) مائة ألف ريال عدا ونقدا وكان بعد حج العام

الماضي في بيت أخي الشقيق (...)، كما أن المدعى عليه قرر لدينا أن في ذمته للمدعي مبلغاً قدره تسعة وثلاثون ألف ريال ثمن دباب لأمر بينهما قبل أن يستلم المدعى عليه المقاولة، وطلب إدخال هذا الثمن الذي في ذمته في المقاولة، ثم كتب سنداً بالاستلام وكان السند مؤرخا في ١٠/ ١/ ١٤٣٣هـ، ثم ختم على السند المدعى عليه بختم المؤسسة، هكذا شهد، وبالإذن للشاهد الآخر الذي أحضره المدعي وهو (...) شهد قائلا: أشهد بالله العلي العظيم على أن المدعي (...) سلم للمدعى عليه (...) مائة ألف ريال عدا ونقدا، وكان بعد حج العام الماضي في بيت أخي الشقيق (...)، كما أن المدعى عليه قرر لدينا أن في ذمته للمدعي مبلغا قدره تسعة وثلاثون ألف ريال ثمن دباب لأمر بينهما قبل أن يستلم المدعى عليه المقاولة، وطلب إدخال هذا الثمن الذي في ذمته في المقاولة، ثم كتب سندا بالاستلام وكان السند مؤرخا في ١٠/ ١/ ١٤٣٣هـ، ثم ختم على السند المدعى عليه بختم المؤسسة، هكذا شهد، وبعرض الشهادة على المدعى عليه قال: إنني لا أرضى شهادة الشاهدين، وأضاف بقوله بأن السند المؤرخ في ٢٨/ ٦/ ١٤٣٣هـ بمبلغ قدره ثلاثمائة ألف ريال، وقد ذيل عليه بأنه بدلا من سند مفقود بقدر مائة ألف ريال وهو نفس السند المؤرخ في ١٥/ ٥/ ١٤٣٣هـ ولا بينة لدي على ذلك، ولا أطلب يمينه، هكذا رد، ثم قال المدعى عليه بأن الشهود الحاضرين في هذه الجلسة كلهم ثقات وعدول وأنا أطعن في ما أدلوا به، هكذا رد، ثم قرر المدعي بقوله: إن المدعى عليه اشترى سيارة من (...) بقيمة خمسين ألف ريال على أن أسدد المبلغ وتحسب في المقاولة، وقد سددت المبلغ للبائع (...)، وأدخل المدعى عليه قيمتها في بيتي، هكذا قرر، وبعرضه على المدعى عليه قال: ما ذكره المدعي صحيح، هكذا رد، ثم رفعت الجلسة. وفي يوم الأربعاء الموافق ٠٤/ ١٢/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة العاشرة والنصف، وفيها حضر المتداعيان وجرى الاطلاع على السندات التي قدمها المدعي وهي كالتالي: ١ - سند قبض مؤرخ في ١٠/ ١/ ١٤٣٣هـ برقم ١٨٩٣٦١ ممثل لمبلغ قدره مائة وتسعة وثلاثون ألف ريال. ٢ - وسند قبض مؤرخ في ١/ ٣/ ١٤٣٣هـ ممثل لمبلغ خمسين ألف ريال. ٣ - سند قبض بمائة ألف ريال مؤرخ في ٨/ ٤/ ١٤٣٣هـ ممثل لمبلغ قدره مائة ألف ريال. ٤ - وسند قبض في ١٥/ ٥/ ١٤٣٣هـ يمثل مبلغ قدره مائة ألف ريال.

٥ - وسند قبض مؤرخ في ٢٢/ ٥/ ١٤٣٣هـ ممثل لمبلغ قدره مائة وأحد عشر ألف ريال.
٦ - وسند قبض يمثل مبلغ قدره ثلاثمائة ألف ريال مؤرخ في ٢٨/ ٦/ ١٤٣٣هـ. وجرى عرض هذه السندات على المدعى عليه فأقر بصحتها ما عدا السند الذي يمثل مبلغ قدره مائة وتسعة وثلاثون ألف ريال، كما أن السند المؤرخ في ١٥/ ٥/ ١٤٣٣هـ هو السند الضائع وهو داخل في السند المؤرخ في ٢٨/ ٦/ ١٤٣٣هـ، هكذا قرر، وبعرضه على المدعي قرر بقوله: ما ذكر المدعى عليه غير صحيح، والسندات الضائعة كل منها تمثل مبلغاً قدره خمسون ألف ريال وليس كما ذكر المدعى عليه، هكذا قرر، كما أبرز المدعي كمبيالات كل كمبيالة تمثل مبلغاً قدره ثلاثة آلاف ريال اعتبارا من ٢٥/ ٨/ ١٤٣٣هـ وحتى ٢٥/ ٣/ ١٤٣٧هـ، وأضاف المدعي بقوله: إنني قد بعت المدعى عليه دباباً على أقساط إنتاج ٢٠١٢م واستلمها على أن يسدد المدعي مبلغ الدباب على أقساط بموجب الكمبيالات التي ذكرت، هكذا قرر، وأضاف المدعي كذلك بقوله: إنني سلمت المدعى عليه خمسة وثلاثين ألف ريال نقداً بدون سند لأجل أن يضعها في العمارة التي اتفقت وإياه على بنائها، هكذا قرر، وبعرضه على المدعى عليه قال: ما ذكره المدعي صحيح، هكذا رد، كما قرر المدعي بقوله: إنني اتفقت وإياه على أن أبيع له دبابين على أقساط مؤجلة ومن ثم يقبض الدبابين فيبيعها على شخص آخر نقداً ويضع قيمتها في العمارة، وقد باعها على شخص بتسعة وسبعين ألف ريال، هكذا قرر، وبعرضه على المدعى عليه صادق عليه وقال: إنني فعلت ذلك لأجل الحاجة، هكذا رد، ورفعت الجلسة. وفي يوم الاثنين الموافق ٠٨/ ٠١/ ١٤٣٥هـ حضر المدعي أصالة والمدعى عليه وجرى عرض الصلح على الأطراف، فأبدوا عدم الموافقة، وجرى الاطلاع على ما سلف ضبطه، فبناء عليه، وبما أن المدعي طالب الحكم بإجازة الفسخ بخصوص العقد الذي بينه وبين المدعى عليه لعدم إنجاز المدعى عليه العمل في المدة المحددة لكونه سجينا، ولرضا الطرفين على تحكيم المكتب الهندسي وأن قراره ملزم لهما وأن أجرته تكون مناصفة بينهما، وبما أن المدعي دفعها كاملة بنية الرجوع على المدعى عليه وبعد الاطلاع على البينة المعدلة التعديل الشرعي والسندات التي صادق عليها المدعى عليه وكذلك التي ثبتت بالشهادة المعدلة من المدعى عليه، وبعد إجراء الحساب بخصوص السندات حيث تبين أن المدعى عليه استلم

تسعمائة وعشرة آلاف ريال من المدعي وجرى خصمها من كلفة العمارة حسب التقدير المذكور سابقاً، كما أن الاتفاق الواقع بين الطرفين بخصوص السيارة التي باعها المدعي على المدعى عليه مؤجل واشترط عليه بيعها نقداً وإدخال قيمتها في البيت يعد من التحايل على الربا المحرم، ولمصادقة الطرفين على أن السيارة بيعت نقداً بتسعة وسبعين ألف ريال قررت ما يلي: ١/ أجزت فسخ المدعي للعقد الذي بينه وبين المدعى عليه لعدم التزام المدعى عليه بما تم اشتراطه من مدة ولكونه سجيناً. ٢/ إلزام المدعى عليه بدفع ثلاثمائة وواحد وعشرين ألفاً ومائة واثني عشر ريالاً للمدعي أصالة مقابل المال الذي استلمه بموجب السندات ولعدم إنجاز المدعى عليه العمل المتفق عليه. ٣/ إلزام المدعى عليه بدفع ألف وخمسمائة ريال للمدعي أجرة المكتب الهندسي مقدر العمل الواقع بين الطرفين. ٤/ ألزمت المدعى عليه بدفع تسعة وسبعين ألف ريال للمدعي قيمة السيارة المشار لها بعاليه، وبما سبق كله حكمت، وبعرض الحكم على المدعي قرر القناعة كما قرر المدعى عليه عدم القناعة، وطلب استئناف الحكم، وطلب إحضاره من السجن ليتمكن من تقديم اعتراضه، كما قرر المدعى عليه بقوله: إنني لن أوقع على هذا الضبط بحضور كاتب ضبطه، وللبيان جرى تحريره، وسوف يتم إحضار السجين ليتمكن من تقديم اعتراضه.

الاستئناف

في جلسة أخرى جرى الاطلاع على المعاملة الواردة من محكمة الاستئناف بمكة من الدائرة الحقوقية السابعة وبرفقها القرار الصادر برقم ٣٥١٧٠٦٥١ بتاريخ ٧/ ٣/ ١٤٣٥هـ والمتضمن ما نصه: (وبدراسة الصك وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقرر إعادتها لفضيلة حاكمها لملاحظة ما يلي: ١ - لم يتصادق الطرفان على جملة المبالغ المدفوعة من المدعي للمدعى عليه. ٢ - على فضيلة القاضي إحالة السندات المقدمة من المدعي لمحاسب قانوني أو هيئة النظر بالمحكمة لتدقيقها. ٣ - على فضيلة القاضي إعادة الاطلاع على اللائحة الاعتراضية المقدمة من المدعى عليه ومناقشة ما جاء فيها مع طرفي الدعوى خصوصاً البند السادس) ا.هـ، وفي هذه الجلسة حضر المدعي والمدعى عليه وجرى عرض الصلح على

الأطراف فلم يظهر لي موافقتهم عليه، وجواباً على الملحوظة الأولى فإن المدعي أقر بأن المبلغ الذي سلمه للمدعى عليه قدره مليون وخمسة عشر ألف ريال، كما أن المدعى عليه أقر باستلام ستمائة وخمسة وعشرين ألف ريال من المدعي، والجواب عن الملحوظة الثانية فإني عرضت على الطرفين اختيار محاسب قانوني فأبدى الطرفان الموافقة إلا أن المدعى عليه قرر بقوله: إنني لا أستطيع دفع أي مبلغ، هكذا قال، لذا فإنه جرى إجراء المحاسبة بين الأطراف لقلة أوراقهم ووضوحها، والجواب عن الملحوظة الثالثة بأنه جرى اطلاعي على اللائحة الاعتراضية ولم أجد فيها ما يؤثر على الحكم، كما أن البند السادس المذكور في اللائحة سبق إيضاحه في الجلسة رقم (٦)، لذا فإن الحكم على حاله، 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 قضاةَ الدائرة الحقوقية السابعة بمحكمة الاستئناف في منطقة مكة المكرمة الاطلاع على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالطائف برقم ٣٤١٦٠٠٣٥١ وتاريخ ٠٧/ ٠٧/ ١٤٣٥هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ (...) القاضي بالمحكمة العامة بالطائف المسجل برقم ٣٥١١٩٤٧٦ وتاريخ ١٧/ ٠١/ ١٤٣٥هـ، المتضمن (...) ضد (...) يمني الجنسية، وبدراسة الصك وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقررت الموافقة على الحكم بعد الإيضاح الأخير، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٢٥٥

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بحائل
رقم القضية: ٣٤٤٠٥١٩٥ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة حائل
رقم القرار: ٣٥٣٢١٧٧٦ تاريخه: ٢٠/ ٠٧/ ١٤٣٥

المفاتيح

مقاولة – توريد وتركيب أبواب – مماطلة في تنفيذ العقد – طلب فسخه ورد المدفوع – طلب الشرط الجزائي –عقد اتفاقية – سند قبض – يمين المدعي – تعديل مقدار الشرط – تقديره من الخبراء – حكم غيابي – فسخ العقد – إلزام برد المدفوع – دفع الشرط المعدل.

السند الشرعي أو النظامي

١ –**قوله تعالى:** ﴿يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوٓاْ أَوۡفُواْ بِٱلۡعُقُودِۚ﴾.

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

٣ –**قوله صلى الله عليه وسلم: (لا ضرر و لا ضرار).**

٤ –**المواد (١٨/ د) و (٥٥) من نظام المرافعات الشرعية.**

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد الشركة المدعى عليها طالباً فسخ عقد مقاولة توريد وتركيب أبواب مبرم بين الطرفين، ورد المدفوع من الثمن، وإلزامها بقيمة الشرط الجزائي المتفق عليه عن كل يوم تأخير، وذلك لأن المدعى عليها تأخرت في تنفيذ العمل خلال المدة المتفق عليها، وقد تخلفت الشركة عن تكليف من يمثلها أمام المحكمة مع تبلغ مندوبها بالدعوى فتقرر نظرها غيابياً، وبطلب البينة من المدعي قدم عقد اتفاقية وسند قبض يتفقان مع ما جاء في دعواه، كما أنه أدى اليمين على صحة الدعوى طبق ما طلب منه، و لأن المقصود

من الشرط الجزائي حث من شرط عليه بالإنجاز فقد قرر القاضي تعديل مقداره بما لا يضر بالطرف الآخر عن طريق أهل الخبرة، ثم حكم القاضي غيابياً بفسخ العقد وإلزام الشركة المدعى عليها برد المدفوع من قيمة العقد مع دفع الشرط الجزائي المقدر من أهل الخبرة، فاعترض المدعي، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بحائل، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بحائل المساعد برقم ٣٤٤٠٥١٩٥ وتاريخ ٢٩/ ٠٨/ ١٤٣٤هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٢٠٨٦٢٦٢ وتاريخ ٢٩/ ٠٨/ ١٤٣٤هـ، وفي يوم الاثنين ١٤/ ٠٩/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة ٣٠: ١١، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) الوكيل عن (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بموجب الوكالة رقم (...) في ٢٨/ ٨/ ١٤٣٤هـ الصادرة من كتابة عدل حائل الثانية فيما يخص المطالبات والمحاكم وله فيها المرافعة والمدافعة وسماع الدعاوى والرد عليها الإقرار والإنكار والصلح وإحضار الشهود والبينات وطلب اليمين وقبول الأحكام ونفيها والاعتراض عليها وطلب الاستئناف واستلام المبالغ بشيك وإنهاء ما يلزم حضور الجلسات (...) إلخ، ولم يحضر المدعى عليه، وقد وردنا خطاب رئيس المحضرين رقم ٣٤١٩٥٠٨٧٦ في ١٦/ ٨/ ١٤٣٤هـ وبرفقه إفادة محضر الخصوم بهذه المحكمة (...) تم تسليمها إلى الموظف لدى (...)، وفي جلسة أخرى حضر المدعي وكالة المدون ما يدل على هويته وصفته سابقاً ولم تحضر المدعى عليها، وقد وردنا خطاب قسم محضري الخصوم ٣٤٣٢٠٨٩٤٠ في ١٣/ ١٠/ ١٤٣٤هـ وبرفقته خطاب التبليغ الموجة إلى المدعى عليها شركة (...) والمتضمن تبليغ (...) مندوب للشركة عن طريق محضر الخصوم (...)، لذا قررت سماع الدعوى غيابياً استناداً إلى المادة (١٨/ د) و(٥٥) من نظام المرافعات الشرعية، فادعى (...) قائلاً في دعواه: إن موكلي اتفق مع المدعى عليها شركة (...) بموجب العقد رقم (...) في ٢٣/ ٣/ ٢٠١٣م على تصنيع وتوريد عدد

(١٣) باباً (كبس سنديان سوري) بمبلغ إجمالي قدره (١٥٥٤٩) خمسة عشر ألفاً وخمسمائة وتسعة وأربعون ريالاً دفع لهم موكلي منه مقدماً مبلغ عشرة آلاف بموجب سند قبض رقم ٢٩٩ في ٢٣/ ٠٣/ ٢٠١٣م خلال مدة قدرها ٤٥ يوماً، وقد مضى الآن أكثر من خمسة أشهر ولم يتم إنجاز أي عمل مما اتفق عليه حتى الآن، وقد اشترط على المدعى عليه في العقد شرطا جزائيا عن كل يوم تأخير مبلغ وقدره ثلاثمائة ريال، أطلب الحكم على المدعى عليها بفسخ العقد، وإعادة ما دفعه لها موكلي مبلغ وقدره عشرة آلاف ريال، وبالشرط الجزائي عن كل يوم تأخير حتى صدور الحكم، هذه دعواي، ثم جرى سؤال المدعي وكالة عن بينته على دعواه، فأبرز عقد اتفاق رقم (...) في ٢٣/ ٣/ ٢٠١٣م على أوراق شركة (...)، وبالاطلاع عليه وجدته يتضمن الاتفاق بين المدعى عليها شركة (...) يمثلها (...) طرف أول والمدعي (...) طرف ثاني على ما يلي: أولاً: يقوم الطرف الثاني باختيار تصميم الأعمال التي يرغب بها ويتم تقديمها الأول لدراستها وعمل المخططات طبقاً للمقاسات والمواصفات الفنية المطلوبة ومن ثم يقوم الطرف الثاني باعتمادها ومدة الانتهاء من الرسومات في (٧) أيام. ثانياً: القيمة التقريبية للعقد هي ١٥٥٤٩ ريال والعبرة بالتمتير النهائي على الطبيعة (بالزيادة أو النقصان). ثالثاً: (١) يلزم الطرف الثاني بسداد٥٠٪ من قيمة العقد عند التعاقد و٥٠٪ بعد التوريد وقبل التركيب والتلميع والدهانات. (ب) إذا كانت قيمة العقد الإجمالية أقل من (١٠٠٠٠) عشرة آلاف ريال يتم دفع قيمة العقد كاملة مقدماً. رابعاً: في حالة التأخر في الدفعات يضاف التأخير إلى مدة العقد وعدم التزام الطرف الثاني بتسديد الدفعات في مدة لا تتجاوز أسبوعين من الموعد المحدد يحق للطرف الأول إيقاف العمل وسحب توريداته من الموقع. خامساً: مدة العقد ٤٥ يوم عمل ابتداء من تاريخ اعتماد الرسومات، بشرط خلو الموقع من أي معوقات. سادساً: يكون التمتير بالمتر المربع للأبواب من أعلى نقطة في الباب إذا كان هناك تيجان، وبالنسبة للأعمدة فيكون التمتير لجميع الأوجه الأربعة بالمتر المربع وكذلك الأعمدة الدائرية تمتر بالمتر المربع، علماً بأن في جميع الحالات يحسب أي جزء من المتر على أساس متر كامل. سابعاً: جميع الماسكات والكوالين تكون على حساب الطرف الثاني. ثامناً: اللكسان لونه وسماكته. تاسعاً: الدهانات نوعيتها ولونها حسب رغبة العميل.

عاشراً: المخططات والمواصفات جزء لا يتجزأ من العقد وعلى الطرفين الالتزام به. الحادي عشر: أي تغيير بالمواصفات أو المخططات أو أي إضافات من الطرف الثاني يتم كتابة ملحق للعقد موضحاً فيه أسعار الإضافات وكذلك المدة الزمنية لذلك وموقع من الطرفين. الثاني عشر: مدة العقد تبدأ من تاريخ توقيع العميل على أمر التشغيل لبنود كامل العمل أو مجزء منه ويشترط جاهزية الموقع وأي تأخير في التوقيع على أمر التشغيل من قبل العميل وعلى أمر التركيب تكون تحت مسؤوليته المباشرة (على أن تحدد مدة التصنيع) على البنود الواردة في أمر التشغيل. الثالث عشر: مواصفات التعاقد تصنيع وتوريد عدد (١٣) باب كيس سوريا كما بالعينة الموجودة بالمعرض، وأن تكون قشرة سنديان عدد (٨) أبواب سعر المتر (٤٠) ريالا وعدد (٥) أبواب، على أن يكون سعر المتر (٥٠٠). ملحوظة: (إن لم يتم التسليم في المدة المحدد يتم خصم مبلغ (٣٠٠) ريال سعودي عن كل يوم تأخير)، ومذيل بتوقيع الطرفين، كما أبرز المدعي وكالة سند قبض رقم ٢٩٩ في ١٣/ ٣/ ٢٠١٣م على أوراق شركة (...) ويتضمن استلام مبلغ قدره عشرة آلاف ريال سعودي نقداً عبارة عن دفعة من أعمال أبواب خشب من عقد رقم ٢٢٧، ثم جرى سؤال المدعي: هل لديه زيادة بينة؟ فقال: ليس لدي سوى ما قدمت، هكذا قرر، وعليها أمرت بالكتابة إلى قسم الخبراء من أجل الإفادة عن ما يستحقه المدعي أصالة من الشرط الجزائي عرفا، وفي جلسة أخرى وردنا قرار قسم الخبراء رقم ٣٤٢٠٨٦٢٦٢ في ٣٠/ ١/ ١٤٣٥هـ ونص ما ورد فيه بعد المقدمة ما يلي: (بناء على ما تقدم وحيث سبق وأن جرى محاولة الصلح بين الطرفين المؤرخ في ٢٠/ ١١/ ١٤٣٤هـ المتضمن أن يقوم المدعى عليه بعمل توريد وتركيب الأبواب حسب العقد المتفق عليه بينهما سابقاً اعتباراً من تاريخ ٢٠/ ١١/ ١٤٣٤هـ حتى تاريخ ٢٢/ ١٢/ ١٤٣٤هـ ويكتفي بالمبلغ الواصل للشركة سابقاً وإذا لم ينفذ خلال الفترة المذكورة فإن المدعى عليه يلتزم بالشرط الجزائي كاملاً اتفقا واصطلحا، وحيث وردنا خطاب فضيلتكم آنف الذكر أن الصلح أجري بين الطرفين من قبل مفوض من الشركة المدعى عليها ولا يوجد وكالة تخوله الصلح وعليه فإن الشرط الجزائي ما يطالب به المدعي موضح بالعقد المبرم بين الطرفين وهو واضح عن كل يوم تأخير مبلغ قدره ٣٠٠ ريال برضا الطرفين، ولكن إن كان هنالك

ضرر من إقرار الشرط الجزائي بحيث يأخذ من قيمة العقد فإننا نرى أن لا تتجاوز النسبة ١٥٪ خمسة عشر بالمائة من قيمة العقد بأي حال من الأحوال؛ لأنها إذا زادت عن هذه النسبة فيكون فيه ضرر على الطرف الآخر ويكون مقدار النسبة المذكورة كالتالي: ١٥٥٤٩×١٥ = ٢٣٣٢.٣٥ ريالا، هذا ما نرى". مساح قسم الخبراء بالمحكمة (...) ورئيس قسم الخبراء (...)، حضر المدعي أصالة (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) ولم يحضر ممثل عن المدعى عليها ولم يردنا ما يفيد تبلغها بهذه الجلسة، واستناداً على ما سبق قررت السير في الدعوى، ثم جرى سؤال المدعي أصالة عن استعداده بحلف اليمين الشرعية تعضيداً وتقوية لبينته بعد تبيين خطر اليمين وعظمها له فاستعد لحلفها، فطلبت منه حلف اليمين التي هذا نصها: والله العظيم إنني اتفقت مع المدعى عليها شركة (...) على تصنيع وتوريد عدد (١٣) باباً (كبس سنديان سوري) بمبلغ إجمالي قدره (١٥٥٤٩) خمسة عشر ألفاً وخمسمائة وتسعة وأربعون ريالاً دفعت لهم منه مقدماً مبلغ عشرة آلاف ريال، وأن مدة العمل قدرها ٤٥ يوماً ولم يتم إنجاز أي عمل مما اتفق عليه حتى الآن، وقد اشترط على المدعى عليها في العقد شرط جزائي عن كل يوم تأخير مبلغ وقدره ثلاثمائة ريال، والله العظيم. فبناءً على ما تقدم من الدعوى، ونظراً لعدم حضور المدعى عليها و سماع الدعوى غيابياً، ونظراً إلى ما تضمنه العقد وقرار قسم الخبراء المشار إليهما أعلاه، ونظراً لحلف المدعي أصالةً اليمين الشرعية على الصفة الواردة أعلاه، ولقوله تعالى: ﴿يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوٓاْ أَوۡفُواْ بِٱلۡعُقُودِۚ﴾، ولقوله عليه الصلاة والسلام: (المسلمون على شروطهم إلا شرطاً أحل حراماً أو حرم حلالاً)، و لقوله صلى الله عليه وسلم: (لا ضرر و لا ضرار)، ولأن المقصود من الشرط الجزائي حث من شرط عليه بالإنجاز وفي تقدير النسبة التي قررها قسم الخبراء إنصاف بين طرفي العقد وموافق لما قررته فتاوى أهل العلم، فلكل ما تقدم فقد حكمت بما يلي: أولاً – فسخ العقد المبرم بين الطرفين. ثانياً – أن تدفع الشركة المدعى عليها شركة (...) للمدعي أصالةً (...) مبلغاً و قدره ١٢٣٣٢,٣٥ اثنا عشر ألفاً وثلاثمائة و اثنان وثلاثون ريال و خمس و ثلاثون هللة حكماً غيابياً، والغائب على حجته متى حضر، وبعرض الحكم على المدعي أصالةً قرر عدم قناعته بالحكم، مستعداً لتقديم لائحة اعتراضية، فجرى إفهامه

بأنه سيتم تسليمه نسخة من الحكم بعد قفل محضر هذه الجلسة، وأن مدة الاعتراض قدرها ثلاثون يوماً تبدأ من تاريخ الاستلام، وإذا لم يتقدم بلائحته الاعتراضية خلالها فإن اعتراضه يسقط ويكتسب الحكم القطعية، ففهم ذلك، كما أمرت ببعث نسخة من الحكم إلى الشركة المدعى عليها و إفهامها بأن مدة الاعتراض قدرها ثلاثون يوماً تبدأ من تاريخ الاستلام، و إذا لم تتقدم بلائحتها الاعتراضية خلالها فإن الحكم يكتسب القطعية. جرى النطق بالحكم بتاريخ ٥/ ٤/ ١٤٣٥هـ الساعة ٣٠: ١١، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٠٥/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ

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 ٣٤٢٠٨٦٢٦٢ وتاريخ ٠٩/ ٠٧/ ١٤٣٥هـ المقيدة لدينا بتاريخ ١٥/ ٠٧/ ١٤٣٥هـ، المرفق بها الصك رقم ٣٥١٩٨٩٥٩ في ٠٥/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ، الصادر من فضيلة القاضي/ (...) الخاص بدعوى / (...) وكالة ضد / شركة (...) السعودية بشأن دعوى في مقاولات معمارية على الصفة الموضحة في الصك، وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة لم يظهر ما يوجب الملاحظة على ما حكم به فضيلته، لذا جرت المصادقة، والله الموفق، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه.

الرقم التسلسلي: ٢٥٦

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمكة المكرمة
رقم القضية: ٣٤٥٢٩١٤٦ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة
رقم القرار: ٣٥٣٧٠٣٧٦ تاريخه: ٢٨/ ٠٨/ ١٤٣٥

المفاتيح

مقاولة – توريد وتركيب مصعد – تسليم جزء من القيمة – مماطلة في التنفيذ – طلب فسخ العقد – عقد اتفاقية – سند قبض – تبليغ شخصي – حكم غيابي –فسخ العقد – إلزام برد المدفوع.

السند الشرعي أو النظامي

قوله صلى الله عليه وسلم: (لا ضرر ولا ضرار).

ملخص الدعوى

أقامت المدعية دعواها ضد المؤسسة المدعى عليها طالبة فسخ العقد المبرم بينهما على أعمال توريد وتركيب مصعد في مقر سكنها، كما طلبت إلزامها برد المدفوع من قيمته، وذلك لعدم تركيب المصعد خلال المدة المتفق عليها، وقد جرى تبليغ صاحب المؤسسة لشخصه إلا أنه لم يحضر فتقرر نظر الدعوى غيابياً، وبطلب البينة من المدعية قدمت عقد الاتفاقية وسندات قبض على مطبوعات المؤسسة المدعى عليها ومضمونها يتفق مع دعوى المدعية، ونظرا لنكول المدعى عليه عن الجواب ولكون الأصل عدم تركيب المصعد ولأن ذلك إخلال بالعقد يجيز فسخه؛ لذا فقد فسخ القاضي العقد محل الدعوى وحكم بإلزام المدعى عليه أن يسلم للمدعية المبلغ المدفوع منها، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) مساعد رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٤٥٢٩١٤٦ وتاريخ ٢٤/ ١١/ ١٤٣٤هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٢٦٦٩٨٢٧ وتاريخ ٢٤/ ١١/ ١٤٣٤هـ ففي يوم الاثنين الموافق ٠١/ ٠١/ ١٤٣٥هـ فتحت الجلسة، وفيها حضرت (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) ولم يحضر المدعى عليه (...)، وقد وردتنا إفادة من قسم المحضرين برقم ٣٤٢٧١٥٦٩٦ في ٣/ ١٢/ ١٤٣٤هـ المتضمن أن المدعى عليه (...) تبلغ شخصياً حسب ما يتضح من إقراره المرفق ا.هـ وبناء على المادة (٥٥) من نظام المرافعات الشرعية قررت تأجيل الجلسة، ثم في يوم الاثنين الموافق ٢٩/ ١/ ١٤٣٥هـ الساعة التاسعة صباحاً حضرت المدعية والمعرف بها من قبل (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) ولم يحضر المدعى عليه ولا وكيل ينوب عنه ولم يقدم اعتذارا عن تخلفه، وقد وردتنا ورقة التبليغ من قسم المحضرين برقم ٣٥١٣٥٩٤ في ١٠/ ١/ ١٤٣٥هـ المتضمن تبلغه شخصياً ولم يحضر، لذا فقد أذنت للمدعية بتقديم دعواها عليه غيابياً فادعت قائلة في دعواها: إنني اتفقت مع مؤسسة (...) للمصاعد (...) بتاريخ ١٩/ ٥/ ١٤٣٤هـ على تركيب مصعد في مقر سكني بحي (...) بمبلغ ستين ألف ريال، يسدد على ثلاث دفعات؛ الأولى أربعون ألف ريال عند توقيع العقد، والثانية عشرة آلاف ريال عند التركيب، والثالثة عشرة آلاف ريال بعد التشغيل، على أن يكون التركيب خلال أربعة أشهر من تاريخ العقد، وقد سلمت له الدفعة الأولى كاملة في وقت العقد ومضت الآن ثمانية أشهر ولم يركب المصعد، وأنا الآن لا أريد منه إتمام العمل لأنه ماطل فيه فأطلب إثبات فسخ العقد وإلزامه برد المبلغ الذي استلمه، هذه دعواي، وبطلب البينة منها أبرزت عقداً مطبوعاً على أوراق مؤسسة (...) المصاعد (...) ومضمونه موافق لما ادعت به، كما أبرزت سند قبض من مطبوعات المؤسسة نفسها رقمه (...) في ٢٠/ ٥/ ١٤٣٤هـ يتضمن استلام أربعين ألفاً من (...) والعقد والسند مختومان بختم مؤسسة (...) المصاعد (...) فسألتها هل لديها زيادة بينة فقالت لا. فبناء على ما تقدم من الدعوى وما أبرزته المدعية من العقد والسند ونظراً لتخلف المدعى عليه مع تبلغه

شخصياً بموعد الجلستين ولأن تخلفه يجعله في حكم الناكل، ولأن الأصل عدم التركيب، ولأن الإخلال بالعقد من مسببات الفسخ، ولأن في عدم تنفيذ العقد ضرر على المدعية وقد قال النبي صلى الله عليه وسلم: (لا ضرر ولا ضرار)، ولأن المبلغ المستلم بموجب العقد صار بلا مقابل وذلك ظلم، لذا فقد ثبت لدي فسخ العقد وألزمت المدعى عليه بأن يسلم للمدعية أربعين ألف ريال، وبذلك حكمت وقنعت به المدعية، وأمرت بإصدار صك بذلك وبعث صورة من الحكم للمدعى عليه له بعد استلامه ثلاثون يوماً ليقدم اعتراضه عليه، وإن لم يفعل سترفع المعاملة لمحكمة الاستئناف دون اعتراض، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٢٩/ ٠١/ 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 بمكة المكرمة، والمسجل بعدد ٣٥١٦٠٢٥٧ وتاريخ ٢٧/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ، والمتضمن دعوى: (...) ضد (...)، والمحكوم فيه بما دون باطنه، وبدراسة الحكم وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقررت الموافقة على الحكم، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٢٥٧

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمحافظة رماح
رقم القضية: ٣٥٤٠٧٤٤ تاريخها: ١٤٣٥
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة الرياض
رقم القرار: ٣٥٣١٩٦٨١ تاريخه: ١٦/ ٠٧/ ١٤٣٥

المفاتيح

مقاولة – استصناع – غرفة متنقلة – اشتراط مواصفات – عدم الالتزام بها – طلب فسخ العقد – رد المدفوع من قيمته – دفع بموافقة المدعي – عدم إثباته – يمين النفي – فسخ العقد – إلزام برد المدفوع.

السند الشرعي أو النظامي

المواد (٥٧) و (١٧٩) و (١٨٧) من نظام المرافعات الشرعية.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه طالباً الحكم بفسخ عقد استصناع غرفة متنقلة مبرم بينهما وذلك لعدم التزام المدعى عليه بالمواصفات المشروطة في العقد والمواعيد المتفق عليها، كما طلب إلزامه برد المدفوع من قيمة العقد، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أقر بصحتها ودفع بأن عدم التزامه بالمواصفات الواردة في العقد كان بموافقة المدعي وقرر موافقته على الفسخ وطلب تقدير ما أنجزه من عمل وتسليمه قيمته، وقد أنكر المدعي موافقته للمدعى عليه على تغيير المواصفات ولم يقدم المدعى عليه بينة على ذلك وطلب يمين المدعي على نفي ما دفع به فأداها المدعي طبق ما طلب منه، ولذا فقد فسخ القاضي العقد المبرم بين المدعي والمدعى عليه وحكم بإلزام المدعى عليه أن يدفع للمدعي المبلغ الذي تسلمه منه، ثم صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) رئيس المحكمة العامة بمحافظة رماح، بناء على المعاملة المحالة إلينا برقم ٣٥٤٠٧٤٤ وتاريخ ١٨/ ٠١/ ١٤٣٥هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٥١٩٨٠٠٩ وتاريخ ١٨/ ٠١/ ١٤٣٥هـ، افتتحت الجلسة، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وادعى على الحاضر معه (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) قائلا في دعواه: إنني اتفقت مع هذا الحاضر على أن ينفذ لي غرفة متنقلة بطول عشرين متراً ٢٠م وبعرض أربعة أمتار وعشرين سنتيمتر ٢٠,٤م حسب الشروط المدونة في العقد بيننا المؤرخ في ١٥/ ١٠/ ١٤٣٤هـ، على أن ينفذها خلال شهرين من تاريخ ١/ ١١/ ١٤٣٤هـ بقيمة إجمالية قدرها مائة وخمسة وخمسون ألف ريال ١٥٥٠٠٠، وقد سلمت له من أجرة تنفيذها خمسة وثلاثين ألف ريال ٣٥٠٠٠ وحتى تاريخه لم ينفذها، ولازالت عظما، كما أنه خالف العقد بتلحيم الغرفة بلحام صيني وقد اشترطت عليه ألا يدخل الصيني في تنفيذ الغرفة، أطلب إلزامه بإعادة المبلغ الذي استمله مني وقدره خمسة وثلاثون ألف ريال ٣٥٠٠٠، وبعرض ذلك على المدعى عليه أجاب قائلاً: ما ذكره المدعي في دعواه من الاتفاق معي على أن أنفذ له غرفة متنقلة بالمواصفات التي ذكرها بالمبلغ الذي ذكره فذلك صحيح، وما ذكره من شرط عدم التلحيم بالصيني غير صحيح، بل شرطه أن المواد والأغراض لا تكون صينية أما اللحام فكل الناس والورش يلحمون بالصيني، وما ذكره من التأخر في التنفيذ فذلك راجع إلى المدعي، حيث إنه اتصل بي في أول شهر ذي القعدة بعدما نزلت الجسور ولحمت الكراسي وقال لي: أوقف العمل في الغرفة حتى أحضر من سفري، فقلت له: ما تريد، قال: أرجع لي المبلغ، فقلت له: إنني نزلت الجسور ولحمت الكراسي، فقال لي: رجع الجسور، فقلت: إذا وافق صاحب الجسور أن يعيد الجسور فأنا مستعد أن أرجع لك مبلغك، فاتصلنا بالسعودي صاحب الجسور فرفض إرجاعها، ثم إن المدعي طلب مني إكمال العمل فاشتغلت فيها وأكملت العظم فيها، واتصلت عليه لأجل أن يسلم لي الدفعة الثانية وقدرها أربعون ألف ريال ٤٠٠٠٠ فرفض، وأنا الآن لن أكمل العمل فيها لأنه هددني وعمالي وقال: ترانا ما نشتغل إلا بالرشاش، ونزل

مرة علي في الورشة وقال: سأخرج المبلغ من عيونك، وصحيح أنه سلم لي خمسة وثلاثين ألف ريال ٣٥٠٠٠، وأطلب خروج لجنة لتقدير العمل المنجز من قبلي ويسلم لي المبلغ المستحق لي ويستلم غرفته ويكملها عند من يرغب، هكذا أجاب، وبعرض ذلك على المدعي قال: إن ما ذكره المدعى عليه غير صحيح، والحقيقة أن العقد سجل بتاريخ ١٥/ ١٠/ ١٤٣٤هـ ولكن الاتفاق حصل بتاريخ ٥/ ١٠/ ١٤٣٤هـ، وسافرت خارج المملكة بعد ذلك، ولما بلغني من أشخاص التحذير من التعامل معه اتصلت به قبل ١٥/ ١٠/ ١٤٣٤هـ وطلبت منه التوقف عن العمل، فقال لي: إننا اشترينا الشاصات ولحمناها، فأرسلت ابني للورشة ليطلع عليها فحضر للورشة ولم يجد شيئاً، وسأل العمال فقالوا: لم نبدأ فيها والعقد لم يبتدئ بعد ولم نشتر قطعا، فاتصلت به وابني موجود عنده وسألته عن الشاصات التي يقول إنه لحمها فقال لي: ما المطلوب مني؟ فقلت له: توقف عن العمل فوافق على ذلك، ثم إنه اشترى الشاصات بعد ذلك، ولما رجعنا من السفر بتاريخ ٢٥/ ١٠/ ١٤٣٤هـ قال: إن الشاصات اشتريناها، فقلت له: ردها، فقال: نردها وإلا خذ حديدك الشاصات ومعها خمسة وعشرين ألف ريال ٢٥٠٠٠، فرفضت وقلت له: تردها فقال: ما يردونها، ثم اتفقنا من جديد بتاريخ ١/ ١١/ ١٤٣٤هـ على أن يبدأ من جديد فابتدأ، ولما جئت بعد أسبوع وجدته يلحم بلحام صيني، فقلت له: إنني اشترطت عليك ألا يكون اللحام صينيا، فقال: ما عندي إلا صيني، هكذا قرر، ثم إني طلبت من المتنازعين العقد المبرم بينهما فأبرزا عقداً يتضمن ما نصه: ((طرف أول (...) طرف ثاني (...) اتفق الطرفان على قيام الأول ببناء غرفة ٢٠م في عرض ٢٠ , ٤م حسب الشروط التالية: ١ - شاص ٣٥ خليجي وشراع ٢٥ , ١ملم أرضية خشب ١٨ ملم سوفيت أرضية ٢ تيوب وجسر من تحتها صاج (٠٩). ٢ - ثلاث محاور مع فرامل وكفرات صيني بالون ١٤٠٠. ٣ - جلسة ٤ في ٤ واثنين دروج خارجية ٤٠ , ٢م و٢ مغسلة خارجية. ٤ - كهرباء سلك أمريكي ٦ ملم والمواسير نوع حراري أخضر و٨ كشافات وثمان لمبات خارجية. ٥ -جميع الدرايش شتر وأخضر عاكس (٩) درايش(٥٠ , ١م في ١٠ , ١م). ٦ - الغرفة كلها سنديان ماليزي المطبخ ألمنيوم مبزر ودروج. ٧ - دورة المياه سراميك وإفرنجي وبانيو. ٨ - الدهان أساس (...) والبوية وجهين (...) وتحت أسود مع الجلسة.

٩ - (٢) رجلين قدام خزان ماء (٥٠٠لتر) سلم خارجي سخان موية. ١٠ - أسلاك تلفزيون مجلس وغرفة. ١١ - ٢السبيلت المجلس وإسبليت الغرفة. ١٢ - ٢ مغسلة رخام ومراية. ١٣ - مطبخ صاج وسراميك أرضية. ١٤ - مدة شهرين ونصف. ١٥ - ينفذ العمل حسب المواصفات الممتازة لحام ثقيل لا يقبل الصيني الصاج فوق ١,٨٠ ملم. ١٥ - العزل فوق ٨ سم. ١٦ - دفعة أولى (٣٥٠٠٠) عظم دفعة ثانية (٤٠٠٠٠) بعد عمل الخشب دفعة ثالثة (٣٠٠٠٠) بعد البوية وتركيب لمبة (دفعة ٢٥٠٠٠) عند استلام الغرفة (٢٥٠٠٠) بعد إنهاء جميع الأعمال. طرف أول (...) توقيعه طرف ثاني (...) توقيعه)) ا.هـ، وقد ختم العقد بختم ورشة (...)، وبعرض ذلك على الطرفين قال المدعي إنني اتفقت مع هذا الحاضر ولا أعلم أحداً غيره، وقرر المدعى عليه قائلاً: إن الورشة لي ولكنها مسجلة باسم أخي والعقد بيني وبين المدعي ومعي، هكذا قرر. وفي جلسة أخرى حضر الطرفان وبسؤال المدعى عليه عما تضمنه العقد من شرط أن يكون اللحام ثقيلا ولا يقبل الصيني، فقال إن الشرط صحيح والمقصود به لا يقبل الصيني في الجسور والمواد الكهربائية والأدواتِ، أما اللحام فلا يوجد في السوق إلا لحام ثقيل صيني والمدعي وافق عليه بعد عرضه عليه عند التنفيذ وأنه لا يوجد لحام ثقيل سواه، هكذا أجاب، وبعرض ذلك على المدعي قال: إن العقد واضح ولم أوافق على الصيني إلا في الكفرات فقط، ومنصوص عليها في العقد، وغير صحيح أنني وافقت على اللحام الثقيل الصيني، بل أوقفت العمال لما رأيتهم يلحمون باللحام الصيني، هكذا قرر، وبسؤال المدعى عليه عن بينته على ما دفع به من أن المدعي وافق على تنفيذ العمل باللحام الثقيل الصيني قال: لا بينة لدي على ذلك، وأطلب يمين المدعي على نفي ذلك، وبعرض اليمين على المدعي على نفي ما دفع به المدعى عليه من موافقته على اللحام الثقيل الصيني قال: إنني لن أحلف على ذلك، وأطلب إلزام المدعى عليه بتنفيذ الغرفة حسب ما هو متفق عليه في العقد، وإن خالف ما تضمنه العقد فيعيد المبلغ الذي سلمته له، هكذا أجاب، وبعرض ذلك على المدعى عليه قال: إنني لن أكمل العمل في الغرفة وأطلب تقدير أجرة تنفيذ الغرفة بحالتها الراهنة ويستلمها المدعي ومستعد أن أعيد له أي مبلغ زائد على ما استلمته منه، وبعرضه على المدعي قال: إنني لا أوافق على ذلك، إما

يعيد لي المبلغ أو ينفذ الغرفة حسب ما اتفقنا عليه في العقد أو تحكم المحكمة في ذلك، هكذا قرر، ثم إني رأيت رفع الجلسة للتأمل. وفي جلسة أخرى حضر المدعي (...) ولم يحضر المدعى عليه (...)، وسبق أن تبلغ بموعد هذه الجلسة ووقع على ذلك بضبط القضية، وقرر المدعي قائلاً: إنني سألت ابني هل وافق للمدعى عليه على أن يكون اللحام من النوع الثقيل الصيني فأخبرني أنه لم يوافق للمدعى عليه على ذلك، وأنا مستعد أن أحلف على نفي ما ذكره المدعى عليه من موافقتي على اللحام الثقيل الصيني، وأنا لم أوافق إلا إذا لم يوجد في السوق غيره، وقد بحثت في السوق فوجدت أنه يوجد لحام كوري وياباني وماليزي، وقد أحضرت نوعيات منها وأبرز فواتيرها أرفقت بأوراق القضية، هكذا قرر، كما جرى اطلاعنا على هذا اللحام الذي أحضر نوعياته المدعي ووجدته مطابقاً لما قرره المدعي، ثم إنه قرر قائلاً: إنني أطلب فسخ العقد بيننا وإلزام المدعى عليه بإعادة المبلغ الذي استلمه مني وقدره خمسة وثلاثون ألف ريال ٣٥٠٠٠، هكذا قرر، وبناء على ما تقدم من دعوى المدعي (...) مطالبته إلزام المدعى عليه (...) بإعادة المبلغ الذي استلمه منه وقدره خمسة وثلاثون ألف ريال ٣٥٠٠٠ مقدم عمل غرفة متنقلة لمخالفته العقد المبرم بينهما والمنصوص به على أن تنفيذ العمل حسب المواصفات الممتازة بلحام ثقيل ولا يقبل الصيني، وبما أن المدعى عليه صادق على التعاقد بينه وبين المدعي على تنفيذ الغرفة المتنقلة وصادق على ما تضمنه العقد المدون في جلسة سابقة وصادق على أنه استلم من المدعي خمسة وثلاثين ألف ريال ٣٥٠٠٠ ودفع في إجابته بأن المدعي وافق عند تنفيذ الغرفة بأن يكون اللحام من النوع الثقيل الصيني، وبما أنه لا بينة للمدعى عليه على ما دفع به وقد طلب يمين خصمه على نفي ذلك، وبما أن المدعي استعد لبذل اليمين، ونظراً إلى أن المدعى عليه قرر في الجلسة السابقة أنه لن يكمل العمل في الغرفة وطلب تسليمها للمدعي وتقدير أجرة تنفيذها حسب حالتها الراهنة، وبما أن المدعي طلب في هذه الجلسة فسخ العقد بينه وبين المدعى عليه، ونظراً إلى أن العقد بين الطرفين عقد استصناع على تنفيذ غرفة متنقلة حسب المواصفات والشروط المنوه عنها في العقد ويجب تسليم المتعاقد عليه حسب الاتفاق، ولتعذر إنجاز المتعاقد وتنفيذه كاملاً وتسليمه لرفض المدعى عليه إكمال العمل فيه، وبناء على المادة السابعة والخمسين والمادة

التاسعة والسبعين بعد المائة والمادة السابعة والثمانين بعد المائة من نظام المرافعات الشرعية، لذا كله فسخت العقد المبرم بين المدعي (...) والمدعى عليه (...)، وألزمت المدعى عليه بأن يدفع للمدعي المبلغ الذي استلمه منه وقدره خمسة وثلاثون ألف ريال ٣٥٠٠٠ وبه حكمت، والحكم في حق المدعى عليه يعتبر حضورياً، وبعرض الحكم على المدعي قنع به، وأما المدعى عليه فسيتم إبلاغه بالحكم وإفهامه بأن له ثلاثين يوماً لتقديم اعتراضه على الحكم من تاريخ تبليغه، وإذا لم يقدم اعتراضه خلال المدة المقررة فإن الحكم يكتسب القطعية، وإن تعذر تبليغ المدعى عليه بالحكم سترفع المعاملة لمحكمة الاستئناف دون لائحة اعتراضية، وأعلن الحكم بتاريخ ١٩/ ٣/ ١٤٣٥هـ.

الاستئناف

في يوم الأربعاء الموافق ٠٨/ ٠٧/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة التاسعة والربع، وفيها حضر الطرفان وقد عادت المعاملة قبل ذلك من محكمة الاستئناف بكتابها رقم ٣٥١٢٤٤٠٦٦ في ١٥/ ٥/ ١٤٣٥هـ مرفقاً بها القرار رقم ٣٥٢٣٨٥٥١ في ١٠/ ٥/ ١٤٣٥هـ الصادر من أصحاب الفضيلة قضاة الدائرة الخامسة لتمييز القضايا الحقوقية بمحكمة الاستئناف بالرياض، المتضمن ما نصه: ((وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة لوحظ أنه ورد في الصك وصورة ضبطه طلب المدعى عليه يمين المدعي على نفي دفعه فلم يوافق أولاً ثم وافق على الحلف أخيراً، ولم نجد فضيلته حلفه اليمين المطلوبة، ولا بد من ذلك وإجراء ما يلزم شرعاً، فعلى فضيلته ملاحظة ذلك، والله الموفق، وصلى الله عليه نبينا محمد وآله وصحبه وسلم)) ا.هـ. وعليه أجيب أصحاب الفضيلة بأنني لم أحلف المدعي على نفي ما دفع به المدعى عليه من موافقته على تنفيذ العمل باللحام الثقيل الصيني بعد استعداد المدعي على بذل اليمين؛ نظراً لكون المدعى عليه قرر أنه لن يكمل العمل في الغرفة، وقد طلب المدعي فسخ العقد بينهما، لذا فقد فسخت العقد بينهما لرفض المدعى عليه إكمال العمل ولا فائدة من اليمين مع إصرار المدعى عليه على عدم إكمال العمل، ولتأكيد أصحاب الفضيلة على بذل اليمين من قبل المدعي فقد عرضت ذلك على المدعي

فقال: إنني لم أوافق على تنفيذ العمل باللحام الثقيل الصيني إلا إذا لم يوجد في السوق غيره، ومستعد أن أحلف على ذلك، وقد أحضرت سابقاً عدة لحام من غير الصيني، وبعرض ذلك على المدعى عليه قال: إن المدعي وافق على اللحام الثقيل الصيني ولم يشترط ألا يكون في السوق غيره، وصحيح أنه يوجد في السوق لحام غير الصيني ولكنه لا يلحم به الغرف، هكذا قرر، ثم إني سألت المدعي هل لديه بينة على أنه اشترط في موافقته على اللحام الثقيل الصيني ألا يكون في السوق غيره؟ فقال: لا بينة لدي على ذلك وأطلب يمين المدعى عليه على نفي ذلك، وبعرض ذلك على المدعى عليه بعد تحذيره من اليمين وخطرها قال: إنني لن أحلف على نفي الشرط وأطلب رد ذلك على المدعي، وبرد اليمين على المدعي بعد تحذيره من خطرها وشدة بأسها استعد ببذلها وحلفها قائلا: ((والله العظيم إنني لم أوافق على تنفيذ العمل باللحام الثقيل الصيني إلا إذا لم يوجد في السوق غيره، والله العظيم))، هكذا حلف، وبناء على ما سبق وما جرى إلحاقه فلا زلت على ما حكمت به سابقاً، واختتمت الجلسة الساعة التاسعة والنصف، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.
حرر في ٠٨/ ٠٧/ ١٤٣٥هـ.

الحمد لله وحده وبعد، فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الخامسة لتمييز القضايا الحقوقية بمحكمة الاستئناف بالرياض على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة برماح الشيخ/ (...) برقم ٣٥١٢٤٤٠٦٦ وتاريخ ٩/ ٧/ ١٤٣٥هـ، والمقيدة لدينا برقم ٣٥١٢٤٤٠٦٦ وتاريخ ١٣/ ٧/ ١٤٣٥هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلته برقم ٣٥١٨٢٥٧٨ وتاريخ ١٩/ ٣/ ١٤٣٥هـ الخاص بدعوى/ (...) سجل مدني رقم (...) ضد/ (...) في مبلغ من المال على الصفة الموضحة بالدعوى، والمتضمن حكم فضيلته كما هو موضح بالصك، وبالاطلاع على ما أجاب به فضيلته وألحقه بذيل الصك وصورة ضبطه بناءً على قرارنا رقم ٣٥٢٣٨٥٥١ وتاريخ ١٠/ ٥/ ١٤٣٥هـ قررنا المصادقة على الحكم بعد الإجراء الأخير، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٢٥٨

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالرياض
رقم القضية: ٣٣٥٢٩١٣٩ تاريخها: ١٤٣٣
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة الرياض
رقم القرار: ٣٥١٩٠٩٣٨ تاريخه: ٢٨/ ٠٣/ ١٤٣٥

المفاتيح

مقاولة – بناء منزل – عيوب فى التنفيذ – إيقاف العمل – طلب فسخ العقد – رد باقي المبلغ المدفوع – تقرير هندسي – تقدير قيمة المنجز – حسم قيمة العيوب – فسخ العقد – إلزام برد باقي المبلغ.

السند الشرعي أو النظامي

١ – إقرار المدعى عليه.

٢ – قرار أهل الخبرة.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه طالباً الحكم بفسخ عقد مقاولة بناء منزل مع توريد المواد مبرم بينهما، كما طلب رد باقي المبلغ المدفوع للمدعى عليه بعد حسم قيمة المنجز من العمل مع تقدير قيمة العيوب فيه، وذلك لأنه أوقف المدعى عليه عن العمل لوجود عيوب في التنفيذ، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أقر بصحتها وقرر أنه لا مانع لديه مما طلبه المدعي، وقد ورد قرار قسم الخبراء مرفقا به تقرير مكتب هندسي يتضمن تقدير قيمة الأعمال المنفذة بدون عيوب وتقدير قيمة إصلاح العيوب، وبعرضه على المدعى عليه طلب مناقشة المهندس معد التقرير وبعد مناقشه قرر اعتراضه على التقرير، ولأنه لم يظهر للمحكمة ما يوجب العدول عنه، لذا فقد حكم القاضي بفسخ عقد الاستصناع بين المدعي والمدعى عليه وألزم المدعى عليه برد المبلغ الذي تسلمه بعد حسم استحقاقه منه، فاعترض المدعى عليه، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي بالمحكمة العامة بالرياض، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالرياض برقم ٣٣٥٢٩١٣٩ وتاريخ ١٤٣٣/٠٨/١٧هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣١٥٤٦٩٣٨ وتاريخ ١٤٣٣/٠٨/١٧هـ حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بالوكالة عن (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بموجب الوكالة الصادرة من كاتب العدل، المكلف بالعمل بوزارة الداخلية برقم (...) وتاريخ ١٤٣٤/٠٥/٠٦هـ، والتي تخوله حق المرافعة والمدافعة والإقرار والصلح، وحضر لحضوره (...) ... الجنسية بموجب الإقامة رقم (...) وادعى الأول بقوله: إنه قبل سنة اتفق موكلي مع هذا الحاضر على بناء منزل له على أرضه الواقعة بحي (...) بقيمة قدرها ستمائة وخمسون ألف ريال مع المواد، وقد بدأ المدعى عليه بتنفيذ العمل إلا أنه حصل عيوب في العمل عند بداية التنفيذ، فطلب منه موكلي إيقاف العمل، وقد كان موكلي سلمه من القيمة مبلغ مائة وأربعة عشر ألف ريال، وحيث إن المدعى عليه لم ينفذ العمل على الوجه المطلوب لذا أطلب فسخ العقد وتقدير العمل المنجز وخصمه من المبلغ المسلم له بعد تقدير العيوب ومن ثم إعادة باقي المبلغ لموكلي، هذه دعواي، وبعرض دعوى المدعي وكالة على المدعى عليه قال: ما ذكره المدعي وكالة من الاتفاق والقيمة فهو صحيح وكذلك ما ذكره من أنني استلمت من موكله مبلغ مائة وأربعة عشر ألف ريال فهذا أيضاً صحيح وكذلك ما ذكره من أنني بدأت في التنفيذ وأنه وجد عيوب في العمل فهذا أيضاً صحيح، ولا مانع لدي من فسخ العقد بيني وبين موكل المدعي، هكذا أجاب، هذا وقد سبقت الكتابة لقسم الخبراء بالمحكمة للوقوف على العقار والإفادة عن قيمة العمل المنجز وتقدير العيوب، فوردنا قرارهم رقم ١/٥٠٦ وتاريخ ١٤٣٤/٠٤/١٤هـ المرفق به تقرير مكتب (...) الهندسي وقد جاء فيه تقدير القيمة الإجمالية للأعمال الخرسانية المنفذة بدون عيوب ونواقص مبلغ مائة وثمانية عشر ألفاً وسبعمائة وتسعة ريالات (١١٨،٧٠٩) والقيمة الإجمالية للنواقص مبلغ ثلاثة عشر ألفاً وسبعمائة وخمسين ريالاً (١٣،٧٠٥) والقيمة الإجمالية لإصلاح جميع العيوب مبلغ ستة

وسبعين ألفاً وخمسمائة ريال (٧٦،٥٠٠) والقيمة الإجمالية للنواقص والعيوب (٩٠،٢٥٠) ريالاً ليكون قيمة الأعمال من المبالغ الواصلة للمدعى عليه مبلغ (٢٨،٤٥٩) تمثل قيمة الأعمال المقدرة بعد خصم قيمة العيوب والنواقص. ا.هـ، وبعرضه على المدعى عليه قال: أطلب إحضار المهندس لمناقشته عن بعض ما ورد في التقرير، لذا قررت رفع الجلسة وإبلاغ المهندس بالحضور في الموعد القادم، وفي جلسة أخرى حضر المدعي وكالة والمدعى عليه وأحضر المدعي وكالة معه المهندس المعماري (...) ... الجنسية بموجب رخصة الإقامة رقم (...) وقال: إنني أنا الذي قمت بعمل التقرير الهندسي لمنزل موكل المدعي، وبسؤال المدعى عليه عن اعتراضه على التقرير قال: إن الخزان قد تم تقديره على أنه من أعمال العظم والأولى أن يقدر على حساب العمارة، وبعرض ذلك المهندس قال: إن الخزان هو من أعمال العظم حسب عرف كافة المقاولين، وما ذكره من أن الخزان يقدر حسب سعر العمارة بعد التشطيب فهذا غير صحيح، والخزان الموجود في الموقع كان بدون غطاء، وقد تم حساب الأمتار بمتر ونصف حسب العرف، هكذا قال، ثم قال المدعى عليه: من الملحوظات أنه تم تقدير العمود بمبلغ ثلاثة آلاف ريال وهذا غير صحيح، وبعرض ذلك على المهندس قال: إن المبنى كان فيه عدد (١٨) عموداً خارجية، و عدد (١٠) داخلية، وكانت تلك الأعمدة مؤسسة تأسيساً غير صحيح حيث إن كمية الحديد التي فيها قليلة جداً وغير متوافقة مع المخطط وكان يستوجب عمل قمصان لكل عمود وهو بمثابة الدعم للعمود وكان تكلفة العمود الخارجي الملاصق للجار مبلغ ألفي ريال، وغير الملاصق مبلغ ألفين وخمسمائة ريال، والعمود الداخلي مبلغ ألفين وخمسمائة ريال أيضاً، وهذه التكلفة نرى أنها هي الصحيحة؛ إذ إنها تشمل أجرة اليد مع المواد، هكذا قال، ثم قال المدعى عليه: إنني معترض على التقرير كله، هكذا قال، ثم قال المهندس المعماري: أنا أشهد حسب خبرتي أن التقرير صحيح ولا محاباة فيه لأحد، هكذا قال، فبناءً على ما تقدم من الدعوى والإجابة، وحيث أقر المدعى عليه بصحة التعاقد بينه وبين موكل المدعي على العمل المذكور وأنه استلم المبلغ المذكور ولإقراره بصحة وجود العيوب وموافقته على فسخ العقد، ونظراً لما جاء في قرار هيئة النظر المبني على تقرير المكتب الهندسي وكذلك ما جاء في إفادة المهندس في هذه الجلسة، لذا فقد فسخت

عقد الاستصناع بين موكل المدعي والمدعى عليه وألزمت المدعى عليه بإعادة مبلغ خمسة وثمانين ألفاً وخمسمائة ريال لموكل المدعي وهي تمثل المبلغ الذي استلمه بعد حسم استحقاقه منه وحكمت بذلك، وبعرض الحكم على المدعي وكالة قرر القناعة، وقرر المدعى عليه عدم القناعة وطلب الاستئناف، فأفهم بأنه سوف يتم تسليمه نسخة من الحكم بعد الجلسة وأنه له مهلة ثلاثون يوماً، إذا لم يقدم اعتراضه خلالها سقط حقه في الاستئناف واكتسب الحكم القطعية، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٩/ ١١/ ١٤٣٤هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده وبعد، ففي يوم الأربعاء ٠٧/ ٠٣/ ١٤٣٥هـ فتحت الجلسة الساعة ١٠: ٠٠، وقد عادت المعاملة من محكمة الاستئناف بالرياض وبرفقها القرار رقم ٣٥١٢٥٦٨٢ وتاريخ ٢٤/ ٠١/ ١٤٣٥هـ والمتضمن أنه"بدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة لوحظ بالأكثرية ما يلي: أولاً: ذكر المدعى عليه في لائحته الاعتراضية أن تقرير المهندس عليه ملاحظات ذكر منها احتسابه لأعمدة زائدة ليست موجودة على الطبيعة ولا على المخطط، وكذا خصم مبلغ من عمل الخزان لا ينقصه إلا الغطاء الحديدي للفتحة وأدخله في تقرير ما ليس في العقد ولا المخطط وطالب بإحضار المهندس ومناقشته عن هذه الملاحظات أو الاستعانة بمهندس آخر ذي خبرة، ولم نجد أن فضيلته أجرى اللازم حيال ما ذكر بحضور الطرفين ومن ثم تقرير ما يظهر له، لملاحظة ما ذكر وإجراء ما يلزم نحوه وإلحاق ما يجريه بالضبط والصك وسجله، والله الموفق" ا.هـ، عليه أجيب أصحاب الفضيلة وفقهم الله: أنه سبق أن تم طلب المهندس الذي أعد التقرير وجرت مناقشته، وظهر لي أن ما دفع به المدعى عليه لا وجه له وهو كما هو مدون في ضبط القضية، لذا فلم يظهر لي ما يوجب العدول عما حكمت به، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٠٧/ ٠٣/ ١٤٣٥هـ.

الحمد لله وحده وبعد، فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الأولى لتدقيق القضايا

الحقوقية بمحكمة الاستئناف بمنطقة الرياض على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالرياض المكلف برقم ٣٥١٦٦٥٥١ وتاريخ١٩/ ٣/ ١٤٣٥هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ / (...) المسجل برقم (...) وتاريخ ١٩/ ١١/ ١٤٣٤هـ الخاص بدعوى / (...) سجل مدني رقم (...) بالوكالة ضد / (...)، بشأن مطالبة مالية على النحو الموضح بالصك، والمتضمن حكم فضيلته بما هو مدون ومفصل فيه، وبالاطلاع على ما أجاب به فضيلته على قرار الدائرة رقم ٣٥١٢٥٦٨٢ وتاريخ ٢٤/ ١/ ١٤٣٥هـ تقرر الدائرة بالأكثرية أنه لم يظهر ما يوجب النقض بعد الإجراء الأخير، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٢٥٩

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالدمام
رقم القضية: ٣٤٣٥٠٧١ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقيّة
رقم القرار: ٣٥٣٨٩٢٣٢ تاريخه: ١٩/ ٠٩/ ١٤٣٥

المفاتيح

مقاولة – أعمال لياسة – عيوب في تنفيذها – طلب إصلاحها أو الفسخ – قرار قسم الخبراء – ثبوت وجود العيوب – تقدير قيمة الأعمال المنفذة – حسمها من المدفوع – فسخ العقد – إلزام برد الفرق.

السند الشرعي أو النظامي

قول النبي صلى الله عليه و سلم: (المسلمون على شروطهم).

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه طالباً إلزامه بإصلاح عيوب موجودة في أعمال لياسة تعاقد معه على تنفيذها، أو الحكم بفسخ العقد المبرم بينهما ورد باقي المبلغ المدفوع بعد تقدير الأعمال المنفذة وحسم قيمتها منه، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أقر بالتعاقد وأنكر وجود عيوب في التنفيذ، وقد ورد قرار قسم الخبراء متضمناً وجود عيوب التنفيذ الواردة في الدعوى كما تضمن تقديراً لقيمة الأعمال المنفذة وهي معيبة، ونظراً لظهور مصلحة في فسخ العقد لقطع النزاع بين الطرفين، لذا فقد فسخ القاضي عقد الاتفاق بين الطرفين وحكم بإلزام المدعى عليه برد باقي المبلغ المدفوع له بعد تقدير أجرة عمله إلى المدعي حالاً، فاعترض المدعى عليه، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بالدمام، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالدمام المساعد برقم ٣٤٣٥٠٧١ وتاريخ ٢٠/ ٠١/ ١٤٣٤هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤١٧٠٥٠٩ وتاريخ ٢٠/ ٠١/ ١٤٣٤هـ حضر المدعي (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وحضر لحضوره المدعى عليه المدعو (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وادعى الأول بقوله: تم الاتفاق بيني وبين المدعى عليه هذا الحاضر معي بتاريخ ٠٦/ ١١/ ١٤٣٣هـ على أن يقوم بتشطيب عمارتي الكائنة في (...) بالخبر وذلك بعمل لياسة بسعر المتر أحد عشر ريـ ١١ـالا للمتر الداخلي وثلاثة عشر ريـ١٣ـالا للمتر الخارجي وتكملة السباكة وذلك حسب الشروط المتفق عليها بالعقد الصادر من مكتب المدعى عليه لاتفاق، ويكون دفع المبلغ على سبع دفعات محددة بالعقد، وحيث وصله مني أربع دفعات بمبلغ واحد وعشرين ألف ريال بعد أن استلم العمل مني ووجدت بعض العيوب فأطلب إلزامه بإصلاح العيوب وتنفيذ ما في العقد أو فسخ هذا الاتفاق بعد تقدير عمله هذه دعواي وبسؤاله عن العيوب التي يدعيها قرر بقوله: إنني لم أحضرها في هذه الجلسة وأطلب منحي مهلة للجلسة القادمة لبيانها مفصلة في الجلسة القادمة، هكذا قرر، وعند وصول القضية إلى هذا الحد جرى رفع الجلسة بعد أن أفهمت المدعي بأن عليه بيان العيوب التي يدعيها لكون ذلك من لوازم تحرير دعواه بعد أن استعد لبيان العيوب التي يدعيها بذكرها مفصلة، ورفعت الجلسة وفي جلسة أخرى حضر الطرفان، وبسؤال المدعي عن بيان العيوب التي استعد لتوضيحها في هذه الجلسة قدم ورقة واحدة تحمل مطبوعات (...) للاستشارات الهندسية وطلب رصدها، ونص الحاجة منها ما يلي: ١) وضع القدة في أماكن متفرقة من الواجهات تبين عدم استواء أجزاء كثيرة ومتعددة من الواجهات وهناك تفاوت على طول القدة في متوسط ٢ سم للقدة الواحدة. ٢) وجود تطبيل في أماكن متعددة من الواجهات خاصة عند أماكن اتصال الهيكل الخرساني بالمباني و أيضاً حول الشبابيك وأماكن أخرى. ٣) خطوط اتصال أضلاع الواجهات عند الزوايا غير كاملة الاستقامة وبها انحرافات. ٤) هنالك شروخ عميقة ومتوسطة. ٥) الحليات العلوية

للملحق بها انحناءات وبحالة غير جيدة. ٦) اتصال أجزاء اللياسة في الواجهة الواحدة غير محدد. ٧) أعمال لياسة الإميات محيط الفتحات بها شروخ تحتاج للمعالجة. ٨) توجد فواصل ظاهرة عند التقاء الأعمدة الخرسانية بالجدران. انتهى. وبعرض الدعوى على المدعى عليه أجاب بقوله: ما ذكره المدعي في دعواه من حصول الاتفاق الوارد تفصيله في دعواه فصحيح ولا أنكره، وأما ما ذكره من العيوب التي أوردها فأحتاج لمنحي مهلة للاطلاع عليها والتأكد من صحتها وفي حال وجودها فأنا مستعد لإصلاحها، هكذا أجاب، وبرد ذلك على المدعي وافق على طلبه، ولذا فقد جرى رفع الجلسة في جلسة أخرى افتتحت الجلسة بحضور الطرفين، وقد أجاب المدعى عليه بقوله: ما ذكره المدعي في دعواه من حصول العيوب التي يدعيها فأنا لا أقر بها، هكذا أجاب، وقد سبقت مني الكتابة لقسم الخبراء بالمحكمة بموجب خطابي رقم ٣٤١٤٣٠٨٧٨ في ١٣/ ٠٦/ ١٤٣٤هـ من أجل وقوف مساح المحكمة على موضع النزاع وتقدير قيمة عمل المدعى عليه، فوردني خطاب رئيس قسم الخبراء برقم ٣٤١٤٣٠٨٧٨ وتاريخ ٠١/ ٠٧/ ١٤٣٤هـ ومرفق به قرار مساح المحكمة وقد تضمن ما نصه: وعليه جرى وقوف مهندس المحكمة على موضع النزاع وبعد الاطلاع على الاتفاقية تبين أن المقاول قام بعمل: ١) قام بعمل لياسة للواجهات الخارجية والأسوار الداخلية. ٢) قام بعمل لياسة للملحق من الداخل والخارج والوارش. ولكن لوحظ عدة عيوب وسوء تنفيذ من المقاول: ١) حيث تبين بوضع القدة في أماكن متفرقة من الواجهات عدم استواء أجزاء كثيرة من الواجهات الخارجية على طول القدة بمتوسط ٢سم. ٢) وجود تطبيل في أماكن متعددة من الواجهات عند أماكن اتصال الخرسانة بالمباني وحول الشبابيك. ٣) أضلاع الواجهات بها انحرافات. ٤) يوجد شروخ عميقة ومتوسطة في أماكن متفرقة وخاصة في الملحق يجب معالجتها. ٥) يوجد فواصل ظاهرة عند التقاء الأعمدة الخرسانية بالجدران لذا يستحق المقاول على ما قام من عمل حسب العقد المبرم بين الطرفين مبلغ وقدره (١٣٩٠٠ريال) ثلاثة عشر ألف ريال ولكن يخصم على المقاول ٣٠٪ سوء مصنعية لذا يستحق المقاول بعد خصم ٣٠٪ مبلغ وقدره (٩٧٣٠ريال)، هذا ما جرى مشاهدته وتقديره وبموجبه نظم هذا المحضر ا.هـ، فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة،

وما تضمنه عقد الاتفاق المرفق مع أوراق المعاملة وحيث لم يلتزم المدعى عليه بما تم الاتفاق عليه من شروط في العقد المبرم بينه وبين المدعي مما نتج عن ذلك من وجود العيوب الواردة في قرار مهندس المحكمة ولقوله صلى الله عليه و سلم: (المسلمون على شروطهم)، وقطعاً للنزاع بينهما ومنعاً للضرر حيث ظهر لي بأن المصلحة تقتضي فسخ الاتفاق بينهما ولما جاء في قرار مهندس المحكمة لذلك كله فقد فسخت عقد الاتفاق بين الطرفين وألزمت المدعى عليه برد باقي المبلغ المدفوع له بعد تقدير أجرة عمله والبالغ قدره تسعة آلاف وسبعمائة وثلاثون ريالا حالاً للمدعي، و بذلك حكمت، وبعرضه على الطرفين قرر المدعي القناعة والرضا به وأما المدعى عليه فقرر اعتراضه على الحكم واستعد لتقديم لائحة اعتراضية بذلك، فجرى إفهامه بأن عليه مراجعة المحكمة في يوم الأربعاء الموافق ٢٦/ ٠٧/ ١٤٣٤هـ الساعة ١١,٠٠ لاستلام نسخة من الحكم و تقديم اعتراضه في مدة لا تتجاوز ثلاثين يوما من تاريخ الاستلام وإلا اكتسب الحكم القطعية، ففهم ذلك.

الاستئناف

في يوم الخميس الموافق ٢٧/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ حضر المدعي والمدعى عليه والمرصودة بياناتهما آنفا وقد عادت المعاملة المتعلقة بهذه الدعوى من محكمة الاستئناف بموجب خطاب رئيسها رقم ٣٤٢٤٢٩٠٢٨ في ٢٣/ ٠١/ ١٤٣٥هـ ومرفق بها قرار ملاحظة أصحاب الفضيلة قضاة الدائرة الحقوقية الثانية رقم ٣٥١١٩١٧٧ في ١٧/ ٠١/ ١٤٣٥هـ، ونص الحاجة منه بعد المقدمة ما يلي: وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة لوحظ ما يلي: أولاً: يوجد زيادة في الصك في دعوى المدعي عما في صورة الضبط. ثانياً: لم نجد أن فضيلة القاضي أجرى الإيجاب الشرعي حيال المبلغ الذي ذكر المدعي أنه دفعه للمدعى عليه. ثالثا: لم يوضح فضيلة القاضي قدر المبلغ المحكوم به على المدعى عليه ولابد من ذلك. فعلى فضية القاضي ملاحظة ما ذكر وإكمال ما يلزم نحوه بحضور الطرفين، والله الموفق، وأجيب أصحاب الفضيلة فأقول: أما عن الملاحظة الأولى فقد جرى إكمال اللازم نحوها في موضعه، وأما عن الملاحظة الثانية فقد قرر المدعي بقوله سلمت المدعى عليه مبلغاً

وقدره واحد وعشرون ألف ريال من أجل القيام بتنفيذ ما تم الاتفاق عليه إلا أنه لم يلتزم بإكمال العمل حسب الاتفاق، ولذا فأنا أكتفي بمطالبته بالمبلغ المحكوم به عليه، هكذا قرر، وبرد ذلك على المدعى عليه قال ما وصلني من المدعي عشرون ألف ريال كدفعة والألف الزائدة سلمها للعمال كصدقة كما ذكر ذلك لي العمال، هكذا أجاب، وأما عن الملاحظة الثالثة فإن المبلغ المحكوم به قد تم إيضاحه في نص الحكم والبالغ قدره تسعة آلاف وسبعمائة وثلاثون ريالاً، هذا ما تم الإجابة عنه، وحيث اقتصر المدعي بمطالبته بالمبلغ المحكوم به بعد أن بين له الزائد منه فقد قررت رفع المعاملة لمحكمة الاستئناف ولم يظهر لي سوى ما حكمت به ولا زال المدعى عليه على اعتراضه على الحكم باللائحة التي قدمها، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٢٧/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ.

الحمد لله وحده وبعد، فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الثانية في محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية على المعاملة المقيدة لدى المحكمة برقم (...) وتاريخ ٢٤/ ٥/ ١٤٣٥هـ الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمدينة الدمام برقم (...) وتاريخ ١٩/ ٥/ ١٤٣٥هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ/ (...) المسجل برقم (...) وتاريخ ٢٤/ ٧/ ١٤٣٤هـ بشأن دعوى/ (...) ضد/ شركة (...) وأولاده في قضية حقوقية، وقد تضمن حكم فضيلته بما هو مدون ومفصل فيه، وحيث سبق دراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة وصدر بموجبها قرارنا ذو الرقم (...) وتاريخ ١٧/ ١/ ١٤٣٥هـ قررنا المصادقة على الحكم بعد الإجراء الأخير، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم. حرر في ١٩/ ٩/ ١٤٣٥هـ.

الرقم التسلسلي: ٢٦٠

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامّة بسكاكا
رقم القضية: ٣٥٢٧٦١٧ تاريخها: ١٤٣٥
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة الجوف
رقم القرار: ٣٥٣٣٦٩٠٤ تاريخه: ٣٠/ ٠٧/ ١٤٣٥

المفاتيح

مقاولة – إنشاء مبنى عظم – اتفاق على مواعيد الدفعات – عدم الالتزام به – طلب فسخ العقد – دفع بتغيير الاتفاق – عدم إثباته – رفض يمين المدعي – تقدير الأعمال المنجزة – فسخ العقد – إلزام بتسليم المستحقات – طلب رد القاضي .

السند الشرعي أو النظامي

١ –قول النبي صلى الله عليه وسلم: (المسلمون على شروطهم).

٢ –قول عمر رضي الله عنه: (مقاطع الحقوق عند الشروط).

ملخص الدعوى

أقامت المؤسسة المدعية دعواها ضد المدعى عليه طالبة إلزامه بفسخ عقد مقاولة إنشاء مبنى عظم مبرم بينهما وذلك لعدم التزام المدعى عليه بتسليم الدفعات المستحقة في مواعيدها المتفق عليها في العقد، كما طلبت إلزامه بتسليمها باقي قيمة ما أنجزته من أعمال، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أقر بصحتها ودفع بأنه اتفق مع المقاول على تغيير مواعيد الدفعات وطلب إلزام المدعية بإكمال العمل؛ إلا أن المدعى عليه لم يقدم بينة على ما دفع به ورفض يمين المدعي على نفي الدفع، وقد جرى تكليف مكتبين هندسيين اختارهما الطرفان لتقدير قيمة الأعمال المنجزة وبالاطلاع على التقريرين المقدمين منهما وجد بينهما تفاوت كبير فقررت المحكمة تعيين محكم ثالث –عن طريق قسم الخبراء –فقام بتقديم تقرير يتضمن تقدير قيمة الأعمال المنجزة من المدعية، ونظراً لإخلال المدعى عليه بشروط العقد وعدم

بينته على تغير الاتفاق، لذا فقد حكم القاضي بفسخ العقد بين الطرفين وألزم المدعى عليه بأن يسلم للمدعي المبلغ المقدر أخيراً لباقي قيمة الأعمال المنجزة، فاعترض المدعى عليه، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، ففي يوم الخميس ١٨/ ١/ ١٤٣٥هـ الساعة التاسعة والنصف فتحت الجلسة لدي أنا (...) مساعد رئيس المحكمة العامة بسكاكا، بناءً على المعاملة المقيدة بقيد المحكمة رقم (٣٥١٣٢٠٣٧) في ١١/ ١/ ١٤٣٥هـ، والمحالة إلينا برقم/ ٣٥٢٧٦١٧ في ١١/ ١/ ١٤٣٥هـ، وفيها أنه تم تحديد هذا اليوم الساعة التاسعة والنصف لنظر هذه الدعوى المقامة من (...) ضد (...)، وحيث لم تحضر المدعية ولا المدعى عليه ولا وكيل عن أي منهما فقد رفعت الجلسة. وفي جلسة أخرى حضر/ (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بصفته وكيلاً عن (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل سكاكا برقم (...) في ٢٩/ ١/ ١٤٣٥هـ والتي تخوله حق المطالبة والمرافعة والمدافعة والإقرار والإنكار والصلح والتنازل . ا.هـ، كما حضر المدعى عليه/ (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) وادعى الأول قائلاً: لقد تم الاتفاق بين مؤسسة موكلتي وبين المدعى عليه على إنشاء عمارة عظم دور واحد على أرض المدعى عليه الواقعة في (...)، وتم صب القواعد والميدة إلا أن المدعى عليه لم يلتزم بدفع الدفعات في حينها حسب العقد ولم يصل منه سوى مبلغ وقدره خمسة وعشرون ألف ريال، وقد سلمها على دفعات خلاف ما عليه العقد، حيث سلم عند توقيع العقد في ٨/ ١١/ ١٤٣٣هـ خمسة آلاف ريال، وفي ١٧/ ١١/ ١٤٣٣هـ سلم خمسة آلاف ريال، وفي ٢/ ١٢/ ١٤٣٣هـ سلم خمسة آلاف ريال، وفي ١٢/ ١/ ١٤٣٤هـ سلم خمسة آلاف ريال، مع أن العقد نص على أن الدفعة الأولى عشرون ألف ريال عند توقيع العقد، وفي ٦/ ٥/ ١٤٣٤هـ سلم خمسة آلاف ريال مع العلم أنه تم صب كامل الميدة والعقد نص على أن الدفعة الثانية عند عمل الميدة الأولى خمسة آلاف ريال، والدفعة الثالثة عند صب الميدة الثانية

عشرة آلاف ريال عليه، وحيث لم يلتزم المدعى عليه بدفع الدفعات في وقتها فإنني أطلب فسخ العقد وإلزام المدعى عليه بدفع ما بقي في ذمته بعد إخراج مكتب هندسي وتقييم كامل العمل، هذه دعواي، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أجاب بقوله: ما ذكره المدعي وكالة في دعواه فيما يتعلق بالاتفاق مع مؤسسة موكلته على إنشاء عمارة عظم دور واحد على أرضي الواقعة في (...) وأنه تم صب القواعد والميدة فصحيح، وكذلك صحيح أنه لم يصلهم مني سوى مبلغ وقدره خمسة وعشرون ألف ريال وقد سلمتها كما ذكر المدعي وكالة في دعواه خلاف ما عليه العقد، وذلك بسبب اتفاق بيني وبين المقاول (...)، ولا أوافق على فسخ العقد وأطلب إلزام المؤسسة بإكمال العمل وأنا مستعد لدفع المبالغ المترتبة علي، هذه إجابتي، وبعرضه على المدعي وكالة قال لم يحصل أي اتفاق خلاف العقد، وبعرضه على المدعى عليه قال: الصحيح ما ذكرت، وبطلب البينة منه على الاتفاق الذي حصل بينه وبين المقاول على تغيير موعد الدفعات قال: لا بينة لدي، فجرى إفهامه بأن له يمين المقاول، قال: إنني لا أقبل يمينه فجرى الاطلاع على العقد المبرم بين الطرفين فوجدته كما ذكر المدعي وكالة في دعواه، فطلبت من الطرفين تعيين مكتب هندسي للخروج على العمارة وتطبيق العقد وتقييم العمل المنفذ، فقال المدعي وكالة: إنني أعين مكتب (...) الهندسي، وقال المدعى عليه: إنني أعين مكتب (...) الهندسي، عليه فقد قررت الكتابة لهيئة النظر بالمحكمة للخروج مع المكتبين والإفادة عن العمارة وما تم تنفيذه بتقريرين مفصلين من المكتبين الهندسيين، ورفعت الجلسة لحين ورود الجواب. وفي جلسة أخرى حضر المدعي وكالة والمدعى عليه وقد جرت الكتابة لهيئة النظر بخطابنا رقم/ ٣٥٤٩٨٧٢٦ في ١٦/ ٢/ ١٤٣٥هـ للخروج على العمارة بحضور الطرفين والمكتبين الهندسيين والإفادة عما تم تنفيذه وقيمته، فورد محضرهم رقم/ ٥٩ في ١/ ٣/ ١٤٣٥هـ المتضمن إرفاق تقرير المكتبين الهندسيين ا.هـ، وبالرجوع إليها وجدت تقرير مكتب (...) الهندسي رقم/ ٨٦٣ في ٢٩/ ٢/ ١٤٣٥هـ المتضمن: (بالطلوع على الطبيعة والمعاينة الظاهرية للمبنى تبين لنا ما يلي: ١ - تم حفر الأرض بالكامل (حيز المبنى) تمهيداً لصندقة قواعد المبنى (على حساب المالك). ٢ -تم صب النظافة لكل قاعدة على حدة -حسب أقوال المقاول - (تنفيذ المقاول). ٣ - تم صندقة القواعد (بالخشب) لعمل

قوالب القواعد المسلحة –حسب أقوال المقاول – (تنفيذ المقاول). ٤ – تم عمل رقاب للجزء السكني بالخلف بعرض ٢٥ سم بإضافة حديد تسليح حتى منسوب ميدة السكني أما الجزء التجاري الأمامي فكانت الرقاب عادية – حسب أقوال المقاول –(تنفيذ المقاول). ٥ – تم تنفيذ الميدات بكامل المشروع مع الأخذ في الاعتبار أنه تم تنفيذ ميدة إضافية في الجزء الفاصل بين التجاري والسكني (نظراً لارتفاع الجزء السكني عن التجاري)–حسب أقوال المقاول –(تنفيذ المقاول). ٦ – وحيث إن مساحة الدور الأرضي كما وردت في رخصة البناء ٨٣٩,٣٥م٢ وسعر مصنعية المتر الواحد مائة وعشرون ريال (١٢٠) حسب العقد فيكون إجمالي المستحق للمقاول في حال إنهاء أعمال الدور الأرضي عظمة بالكامل مبلغ وقدره مائة ألف وسبعمائة واثنان وعشرون ريالا (١٠٠,٧٢٢) ريالا فقط لا غير، وحيث إن العمل قد توقف عقب صب الميدة المسلحة فبناءً عليه يقدر المكتب أتعاب المقاول المنفذ عن الأعمال السابق ذكرها بنسبة ٤١٪ من كامل أعمال الدور الأرضي (في حالة استكماله)، أي مبلغ وقدره واحد وأربعون ألف ومائتان وستة وتسعون ريالا (٤١,٢٩٦) ريالا فقط لا غير) ا.هـ، كما وجدت تقرير مكتب المهندس (...) والمتضمن (بالشخوص للمبنى على الطبيعة بتاريخ ٢٢/ ٢/ ١٤٣٥هـ قد تبين الآتي: ١ –تم عمل القواعد ورقاب الأعمدة وعمل ميد المحلات وميد المبنى الرئيس. ٢ – لم يتم عمل بيارة الصرف الصحي أو خزان المياه ملاحظات النسب التقريبية لإنشاء مبنى دور واحد هي: ٢٠٪ حفر و وشد محاور الأعمدة وعمل القواعد ورقاب الأعمدة وصبها. ٢٠٪عمل ميد المحلات وصبها وعمل ميد المبنى السكني (تنفذ الميد على منسوبين). ٢٠٪ عمل الأعمدة والسلم والمباني. ٣٠٪ عمل السقف من نجارة وكمر ساقط وحصيرة نهائية. ١٠٪ عمل الذروة وغرفة الدرج. –إجمالي قيمة العقد (٧٠٠٠٠) سبعون ألف ريال طبقاً لدفعات العقد.– إجمالي المدة (٨) ثمانية أشهر كحد أقصى طبقاً للعقد.– النسبة التقديرية للمنجز من الأعمال هي ٢٨٠٠٠ (فقط ثمانية وعشرون ألف ريال فقط لا غير)–المدة التقريبية للإنجاز الأعمال هي ٩٦ يوما (ست وتسعون يوما فقط).– تقدر نسبة خصم على التأخير بواقع ٨٠٠ ريال عن كل شهر تأخير، إجمالي ٣٨٤٠ (ثلاثة الاف وثمانمائة وأربعون ريالا فقط لا غير) –إجمالي الصافي

(٢٨٠٠٠ -٣٨٤٠) =٢٤١٦٠ (أربع وعشرون ألف ومائة وستون ريال فقط لا غير) ا.هـ، وتمت إعادة المعاملة لهيئة النظر بخطابنا رقم/ ٣٥٤٩٨٧٢٦ في ٤/ ٣/ ١٤٣٥هـ نظراً للتفاوت بين تقييم المكتبين الهندسيين لترشيح مكتب هندسي ثالث والإفادة، فورد محضرهم رقم/ ٧٤ في ١٩/ ٣/ ١٤٣٥هـ والمتضمن ترشيح مكتب (...) الهندسي وإرفاق التقرير ا.هـ وبالرجوع إليه وجدته يتضمن (بتاريخ الثلاثاء الواقع في ١٣/ ٣/ ١٤٣٥هـ تم الخروج على الطبيعة وتبين أن المقاول قد قام بإنهاء أعمال صب ميدات التجاري والسكني، وتقدر نسبه الأعمال ٤٠٪ من إجمالي تكلفة الدور الأرضي، حيث إن مسطح الدور الأرضي حسب رخصة البناء ٢٥١,٨٣٩م٢ وبالتالي تقدر تكلفة الدور الأرضي بمبلغ ١٠٠٧٢٢ ريال فقط لا غير، وتقدر تكلفة الأعمال المستحقة للمقاول بمبلغ ٤٠٢٨٨,٨ ريالا) ا.هـ، وبعرضها على الطرفين قال المدعي وكالة: إنني موافق على تقرير مكتب (...) الهندسي وكذلك تقرير المكتب الثالث الذي تم ترشيحه من قبل هيئة النظر وهو مكتب (...) وقال المدعى عليه: إنني سبق أن رشحت مكتب (...) الهندسي إلا أنه رفض الخروج ورشحت مكتب المهندس (...) وإنني موافق على تقريره ولا أوافق على تقرير مكتب (...) ومكتب (...)، وبسؤالهما هل لديهما ما يضيفاه فأجابا بالنفي، فبناءً على ما تقدم من الدعوى والإجابة، وحيث طلب المدعي وكالة فسخ العقد وإلزام المدعى عليه بدفع ما بقي في ذمته بعد تقييم كامل العمل نظراً لعدم التزامه بدفع الدفعات المتفق عليها في العقد بوقتها، وحيث صادق المدعى عليه على ذلك ودفع بأن سبب عدم التزامه بدفع الدفعات في وقتها بسبب اتفاق بينه وبين المقاول، وحيث أنكر المدعي وكالة ذلك وقرر بأنه لم يحصل أي اتفاق خلاف العقد، وحيث لا بينه لدى المدعى عليه على دفعه وجرى إفهامه بأن له يمين المقاول وقرر بأنه لا يقبل يمينه، ولما جاء في تقارير المكاتب الهندسية المدونة تفاصيلها أعلاه، وحيث يوجد تفاوت كبير بين تقييم المكتب الهندسي الذي رشحه المدعي وكالة والمكتب الهندسي الذي رشحه المدعى عليه، وحيث تم ترشيح مكتب هندسي ثالث من قبل هيئة النظر كان أوسطها وقدر قيمة العمل المنفذ بمبلغ أربعين ألفاً ومئتين وثمانية وثمانين ريالاً وثمان هللات، وحيث تصادق المدعي وكالة والمدعى عليه على أن مقدار الواصل خمسة وعشرون ألف ريال، لذلك كله فد

حكمت بفسخ العقد بين الطرفين وألزمت المدعى عليه بأن يسلم للمدعي خمسة عشر ألفاً ومئتين وثمانية وثمانون ريالاً وثمان هللات، وبعرضه على الطرفين قرر المدعي وكالة القناعة وقرر المدعى عليه عدم القناعة وطلب الاستئناف واستعد لتقديم لائحة اعتراضية، فأجبته لذلك، وأفهمته بالمراجعة بعد صلاة الظهر لاستلام صورة من صك الحكم لتقديم ما لديه من اعتراض خلال المدة النظامية وهي ثلاثون يوماً اعتباراً من تاريخ استلامه، يسقط بعدها حقه في الاعتراض، ففهم، وكان إعلان الحكم في هذا اليوم الاثنين ٣/ ٤/ ١٤٣٥هـ.

الاستئناف

في يوم الأربعاء ٢٣/ ٦/ ١٤٣٥هـ الساعة العاشرة فتحت الجلسة، وفيها أن المعاملة عادت من محكمة الاستئناف بالجوف بخطاب رئيسها رقم/ ٣٥١٤٦٣٠٤٤ في ٢٠/ ٦/ ١٤٣٥هـ وبرفقه القرار رقم/ ٣٥٢٧١٢٤٩ في ٨/ ٦/ ١٤٣٥هـ المتضمن بعد المقدمة ما نصه: (وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة لوحظ ما يلي: أولاً – حكم فضيلته بفسخ العقد بين الطرفين ولم يذكر السبب الذي أوجب الفسخ والمستند الشرعي لذلك ولا بد منه. ثانياً – ذكر المدعى عليه في اللائحة أموراً مهمة منها ما ذكره في الفقرات ثانياً وخامساً الفقرات (١ –٣ –٥ –٧ –٩ –١٠ –١٣) ولم نجد أن فضيلته ناقش الطرفين عن ذلك وأجرى ما يلزم حيالها شرعاً. ثالثاً – ذكر المدعى عليه في اللائحة الاعتراضية أن المدعي قريب لفضيلة مصدر صك الحكم بسبب وجود صلة رحم وأنهما أبناء عمومة فهل يوجد ما يمنع من نظر الدعوى مما نصت عليه مواد الباب الثامن من نظام المرافعات الشرعية أم لا؟ فعلى فضيلته ملاحظة ما ذكر وإجراء ما يلزم حسب التعليمات والله والموفق. وعلى القرار ختم وتوقيع قضاة الدائرة الحقوقية الأولى في محكمة الاستئناف بمنطقة الجوف د. (...) و (...) و (...))، وأجيب أصحاب الفضيلة –حفظهم الله – أولاً/ بأن السبب الذي أوجب فسخ العقد هو عدم التزام المدعى عليه بالدفعات في وقتها حسب العقد المتفق عليه بينهما ومصادقة المدعى عليه على ذلك ولا يخفى على أصحاب الفضيلة أن الإخلال بشروط العقد يسوغ المطالبة بفسخها وهو ما نص عليه الفقهاء والنبي

صلى الله عليه وسلم يقول: (المسلمون على شروطهم)، وعمر رضي الله عنه يقول: (مقاطع الحقوق عند الشروط)، لا سيما أن ما تم الإخلال به من قبل المدعى عليه وهي دفعات العمل هي مقصود العقد وهي التي لا يتمكن المدعي إكمال العمل إلا بها. ثانياً/ ما يتعلق بالملاحظة الثانية فما ذكره المدعى عليه في لائحته في الفقرة ثانياً فإن المعاملة الواردة من المحكمة الجزائية مرفقة بهذه المعاملة ولم تنظر لديهم وأما ما يتعلق بالفقرة الخامسة وما ذكر فيها (١ -٣ -٥ -٧ -٩ -١٠ -١٣) فإن دعوى المدعي عليه المحالة إلينا من المحكمة الجزائية لم تردنا إلا في ٢٢/ ١/ ١٤٣٥هـ أي بعد الجلسة الأولى وأحيلت لعدم الاختصاص والدعوى واحدة ولم يقبل المدعى عليه بالصلح، وقال: إنني أطلب إلزام المدعي بإكمال العمل حسب العقد، وما يتعلق بالنجار فقد رفض المدعى عليه يمينه وقرر عدم قبوله لها، إضافة إلى تلفظه عليه وكلامه غير الجائز في الجلسة واستغلاله لعمله وذهاب بدورية الشرطة للعمال وإيقافهم مما لم يتطرق له بالدعوى لكونها أمور تطيل القضية ولا تخدمها ولكل واحد منها حق في إقامتها بدعوى مستقلة لدى المحكمة المختصة، وكل ما ذكر جرى الاطلاع عليه وليس له تأثير في الحكم. ثالثاً/ ما يتعلق بالملاحظة الثالثة فيما ذكره المدعى عليه عارٍ من الصحة، فليس بيني وبين المدعي صلة رحم ولا أسكن في حيه ولا يوجد ما يمنع من نظر الدعوى مما نص عليه في نظام المرافعات وبراءة الذمة فوق كل شيء، ولا يمكن أن نقبل النظر في الدعوى مع وجود ما يمنع من نظرها شرعاً أو نظاماً. وبهذا تكون تمت الإجابة والاستجابة لأصحاب الفضيلة، وأمرت بإلحاقه بصكه وسجله وإعادة المعاملة، وأقفلت الجلسة في تمام الساعة العاشرة والثلث، وبالله التوفيق وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

الحمد لله وحده وبعد، فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الأولى في محكمة الاستئناف بمنطقة الجوف على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بسكاكا برقم ٣٥١٤٦٣٠٤٤ وتاريخ ٢٤/ ٦/ ١٤٣٥هـ المقيدة لدى هذه المحكمة برقم (...) وتاريخ ٢٨/ ٦/ ١٤٣٥هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ / (...) برقم (...) وتاريخ ٣/ ٤/ ١٤٣٤هـ الخاص بدعوى / (...) ضد / (...) في مقاولات

معمارية، وقد تضمن الصك حكم فضيلته بما هو مدون ومفصل فيه، وبالاطلاع على ما أجاب به فضيلة القاضي وألحقه بالصك وصورة ضبطه بناءً على قرارنا رقم ٣٥٢٧١٢٤٩ وتاريخ ٨/ ٦/ ١٤٣٥هـ، فإن الدائرة تقرر بالأكثرية المصادقة على الحكم بعد الإجراء الأخير، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم .

الرقم التسلسلي: ٢٦١

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بحائل
رقم القضية: ٣٤٥٧٠٢٨٤ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة حائل
رقم القرار: ٣٥٣١٢٤٩٢ تاريخه: ١٢/ ٠٧/ ١٤٣٥

المفاتيح

مقاولة – ترميم وتوريد مواد – عدم إكمال التنفيذ – صلح على فسخ العقد – طلب إثبات صلح – رجوع المدعى عليه عنه – ثبوت الصلح – إلزام بالعمل بموجبه.

السند الشرعي أو النظامي

لزوم الصلح.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه طالباً إثبات صلح جرى بينهما لدى قسم الصلح بالمحكمة اصطلحا فيه على فسخ عقد مقاولة وتسلم المدعي البناء على حالته ورد المدعى عليه مبلغاً من المال له، كما طلب إلزام الطرفين في الدعوى بمقتضاه، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أقر بصحة الصلح وقرر رجوعه عنه وطلب إعادة النظر في الدعوى، ولما قرره أهل العلم من لزوم الصلح بعد انعقاده فقد حكم القاضي بصحة الصلح وبإلزام الطرفين بالعمل بموجبه، فاعترض المدعى عليه، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بحائل، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بحائل المساعد برقم ٣٤٥٧٠٢٨٤ وتاريخ ٢٥/ ١٢/ ١٤٣٥هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٢٨٤٨١٣٣ وتاريخ ٢٥/ ١٢/ ١٤٣٥هـ،

وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) الوكيل الشرعي عن (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بالرياض برقم ٣٤٣٧٩٤٩١ في ٢٨/ ٣/ ١٤٣٤هـ بصفته وكيلا عن (...) و (...) و (...) أبناء (...) و عن (...) و (...) و (...) و (...) و (...) بنات (...) و عن (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بالرياض برقم (...) في ١٦/ ٣/ ١٤٣٤هـ وعن (...)، بالوكالة الصادرة من سفارة المملكة العربية السعودية في أبو ظبي رقم (...) في ١٦/ ٣/ ١٤٣٤هـ، والمصادق عليها من وزارة الخارجية و وزارة العدل بالسعودية في ٢٤/ ٣/ ١٤٣٤هـ، والمذكورون هم ورثة (...) بموجب صك حصر الورثة الصادرة من المحكمة العامة بالرياض رقم (...) في ١٨/ ١٠/ ١٤٣٤هـ و ورثة (...) بموجب حصر الورثة الصادر من المحكمة العامة بالرياض رقم (...) في ١١/ ٧/ ١٤٢٩هـ المخول له فيها بالمرافعة والمدافعة وسماع الدعاوي والرد عليها والإقرار والإنكار والصلح وقبول الأحكام ونفيها والاعتراض على الأحكام وطلب الاستئناف واستلام المبالغ بشيك مصرفي، وحضر لحضوره (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) فادعى ضده قائلاً: موكلي المدعي وقع عقد اتفاق عمل لتوريد مواد وترميم وصيانة عمارة لمورث موكلي والمكونة من أربعة أدوار تقع في مدينة حائل بجوار مستشفى (...) بتاريخ ٢١/ ٨/ ١٤٢٥هـ، والمدعى عليه قام بتنفيذ جزء من الأعمال ولم ينفذ كامل الأعمال رغم مرور كل هذه المدة الطويلة، وقد قام موكلي بسداد مبالغ تفوق قيمة الأعمال المنفذة، وقد طالبه موكلي بالانتهاء من الأعمال ولم يف المدعى عليه بالاتفاق، وتسبب تأخر المدعى عليه في التسبب في أضرار كبيرة للمدعي نسبة لعدم الاستفادة طوال تلك المدة، ثم جرى تحويل الدعوى إلى إصلاح ذات البين لإجراء صلح بين الطرفين فجرى الصلح بين الطرفين وفق محضر الصلح المرفق بالمعاملة، أطلب إلزام المدعى عليه بالصلح الذي جرى الاتفاق عليه، هكذا ادعى، ثم جرى الاطلاع على محضر الصلح المذكور رقم ٣٤٧٥٨٧٤٨ في ١٥/ ٧/ ١٤٣٤هـ لفة (١٨, ١٩) ونصه: (الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، ففي يوم الأربعاء ١٢/ ٧/ ١٤٣٤هـ حضر لدينا (...) بالبطاقة رقم (...) أصيلاً عن نفسه و وكيلاً

عن ورثة والده (...) بموجب الوكالات المرفقة بأوراق المعاملة، وحضر لحضوره (...) بالبطاقة رقم (...) وحضر لحضورهما (...) بالسجل المدني رقم (...) وكيلاً عن المدعي، وذلك بشأن مطالبة المدعي للمدعي عليه لإنهاء وفسخ عقد المقاولة المتضمن ترميم وصيانة العمارة الواقعة بمدينة حائل (...)، وبتوفيق من الله اصطلح الطرفان وهما بالحالة المعتبرة شرعاً أن يلتزم المدعى عليه (...) بمبلغ وقدره أربعمائة واثنان وأربعون ألف ريال يدفعها المدعى عليه للمدعي في مدة أقصاها سنة ونصف السنة من تاريخ هذا الصلح، وأن يكون الدفع حسب قدرة المدعى عليه بحيث يكون المبلغ واصلاً بالكامل في المدة المحددة وهي سنة ونصف السنة، ويقابل ذلك فسخ العقد المبرم بين الطرفين ويكون أي اتفاق سواءً كان محرراً أو شفاهياً يعتبر لاغياً من تاريخ توقيع هذا الصلح، كما قبل المدعي أصالة ووكالة استلام العمارة موضع الدعوى والواقعة في مدينة حائل شرق مستشفى (...) وقد قبلها المدعي أصالة ووكالة بحالتها الراهنة، كما التزم المدعو (...) بالتحويل إلى حساب (...) على بنك (...) رقم (...)، هكذا اصطلحا، ويعتبر هذا الصلح منهياً لهذه الدعوى ولا يحق لأي طرف الرجوع عن هذا الصلح بعد توقيعه، وأفهم الطرفان أنه يوثق من فضيلة ناظر القضية ويحكم به ويصدر به صكاً بذلك، مع العلم أن وكالة المدعي تخوله الصلح، هذا ما تم والله الموفق، وصلى الله وسلم على نبينا محمد. المدعي أصالة و وكالة (...) توقيعه المدعى عليه (...) توقيعه وكيل المدعي (...) توقيعه رئيس قسم الخبراء (...) توقيعه.) انتهى. وبعرض الصلح على الطرفين أجاب المدعي وكالة بأن الصلح صحيح و يرغب إلزام الطرفين بما جاء فيه، هكذا أجاب، وأجاب المدعى عليه أن المحضر المذكور صحيح لكن ما تم بيني وبين المدعي (...) من صلح إنما هو تنازل مني عن جميع حقوقي ومطالبتي بموضوع قضيتنا المنظورة أمامكم والتي تخص أعمال المقاولات بعمارة المدعي، على أن يكون تنازلي بشرط أن يكون الصلح خارج المحكمة عائلي ولدى من قام بعملية إقناعي بالتنازل وهو مستعد للشهادة وعلى هذا اتفقنا وتنازلت عن حقي وذلك حتى لا تنقطع صلة الرحم التي بيننا حيث إن المدعي ابن عمتي، هكذا أجاب، ونظراً لانتهاء وقت الجلسة فقد جرى رفعها. وفي يوم الخميس الموافق ٢٧/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة ١٥: ٠٨

وفيها حضر المدعي وكالة والمدعى عليه سبق ضبط هويتهما، وبسؤال الطرفين: هل لديهما ما يضيفانه؟ أجاب المدعي وكالة بأن المدعى عليه حضر معي ثلاث مرات لإثبات الصلح، هكذا أضاف، وأجاب المدعى عليه بأني أطلب حضور الأصيل والنظر في القضية من جديد، هكذا أضاف، وبعد سماع الدعوى والإجابة، وبالاطلاع على أوراق المعاملة ومن ضمنها محضر الصلح رقم ٣٤٥٧٨٧٤٨ في ١٥/ ٧/ ١٤٣٤هـ، ولمصادقة المدعى عليه على صحة المحضر وأنه تم في قسم الخبراء في المحكمة، ولما ذكره أهل العلم من لزوم الصلح، لذا فقد حكمت بصحة ما جاء في محضر الصلح رقم ٣٤٥٧٨٧٤٨ في ١٥/ ٧/ ١٤٣٤هـ، وألزمتهما العمل بموجبه، وبعرضه على الطرفين قرر المدعي وكالة القناعة وقرر المدعى عليه عدم قناعته بالحكم، وطلب رفع الحكم لمحكمة الاستئناف للتدقيق وتمكينه من تقديم لائحة اعتراضية، فأجيب لطلبه، وأفهم بتعليمات الاستئناف، وجرى تسليمه نسخة مصورة من الحكم، وأفهم بأن مدة الاعتراض ثلاثين يوماً فإن انتهت ولم يقدم اللائحة فإن حقه بالاعتراض يسقط ويكتسب الحكم القطعية، ففهم ذلك، ورفعت الجلسة في تمام الساعة الثامنة والنصف صباحاً، وصلى الله وسلم على نبينا محمد. حرر في ٢٨/ ٤/ ١٤٣٥هـ.

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 ٣٤٢٨٤٨١٣٣ وتاريخ ٢٩/ ٠٦/ ١٤٣٥هـ، المقيدة لدينا بتاريخ ٠٧/ ٠٧/ ١٤٣٥هـ المرفق بها الصك رقم (...) في ٢٧/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ الصادر من فضيلة القاضي/ (...) الخاص بدعوى/ (...) الوكيل عن (...) ضد/ (...) بشأن دعوى في مقاولات معمارية 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 وآله وصحبه.

الرقم التسلسلي: ٢٦٢

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالمذنب
رقم القضية: ٣٤٥٤١٤٦٧ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة القصيم
رقم القرار: ٣٥١٦٦٠٠٣ تاريخه: ٠٤/ ٠٣/ ١٤٣٥

المفاتيح

مقاولة – توريد وتركيب مطبخ – تسليم جزء من القيمة – مماطلة في إكمال العمل – طلب رد المدفوع – عقد اتفاقية – عدم البينة الموصلة – رفض المدعي بذل اليمين – رد الدعوى.

السند الشرعي أو النظامي

اليمين تشرع في جانب أقوى المتداعيين.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه طالباً إلزامه برد جزء من المبلغ المدفوع له كمقدم عقد لأعمال مقاولة عن توريد وتركيب مطبخ لعدم قيامه بالتنفيذ باقي العمل، وقد غاب المدعى عليه مع تبلغه لشخصه بالدعوى فتقرر سماعها ضده بغيابه، وبطلب البينة قدم المدعي عقد العمل المتعلق الدعوى، ثم رفض بذل اليمين على صحة دعواه لعدم تأكده من تملك المدعى عليه للمحل المتعاقد معه، ولذا فقد حكم القاضي برد الدعوى، فاعترض المدعي، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) رئيس المحكمة العامة بالمذنب، وبناء على الاستدعاء المقيد برقم ٣٤٢٧٤٨١٣١ وتاريخ ٢/ ١٢/ ١٤٣٤هـ، والمحال برقم ٣٤٥٤١٤٦٧ وتاريخ ٢/ ١٢/ ١٤٣٤هـ، المتضمن دعوى (...) ضد (...)، وفي يوم الثلاثاء

الموافق٢٣/ ٠١/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة العاشرة، وفيها حضر المدعي (...) رقم الهوية الوطنية (...) وادعى على الغائب عن مجلس الحكم (...) والمتبلغ بنفسه حسب ورقة التبليغ الواردة إلينا من رئيس قسم المحضرين المؤرخة في ٨/ ١/ ١٤٣٥هـ والمتضمنة إقرار المدعى عليه باستلام صورة ورقة التبليغ ومرفقاتها يوم الاثنين الموافق ٢٢/ ١/ ١٤٣٥هـ وتوقيعه على الاستلام قائلاً في دعواه عليه: في عام ١٤٣٣هـ ذهبت إلى مجمع المدعى عليه المسمى مجمع (...) للحدادة والنجارة والألمنيوم الواقع بمحافظة (...) لأجل تركيب مطبخ ألمنيوم صناعة سعودية، وقد دفعت مقدماً أربعة آلاف ٤٠٠٠ ريال، وقد حضر العامل إلى بيتي الواقع في مركز (...) وأخذ المقاسات ولم يتم التركيب حتى الآن، لذا أطلب إلزام المدعى عليه بأن يدفع لي أربعة آلاف ٤٠٠٠ ريال، والحكم عليه بذلك، هذه دعواي، ثم جرى سؤال المدعي: هل لديك بينة على دعواك؟ فأجاب بقوله: نعم، وأطلب مهلة، ورفعت الجلسة، وفي جلسة أخرى حضر المدعي (...) ثم جرى سؤاله: هل أحضرت البينة ؟ فأجاب بقوله: نعم، ثم أبرز ورقة تتضمن عقد عمل بين الطرف الأول مجمع (...) والطرف الثاني (...) على عمل مطبخ ألمنيوم وعدد أربعة أبواب دبل لون أحمر بمبلغ عشرة آلاف ريال ١٠٠٠٠ وصل دفعة أولى أربعة آلاف ريال ٤٠٠٠ ولا يوجد فيها أسماء شهود، ثم جرى سؤال المدعي هل لديك زيادة بينة ؟ فأجاب بقوله: ليس لدي زيادة بينة ولم أُشهد على العقد، هكذا أجاب، ثم أضاف المدعي بقوله: لقد سبق أن أحضر لي عامل المجمع ثلاثة أبواب ألمنيوم وقيمتها ألف وخمسمائة ريال ١٥٠٠ فيكون الباقي لي ألفان وخمسمائة ريال ٢٥٠٠، وعليه وحيث قرر أهل العلم بأن اليمين تشرع في جانب أقوى المتداعيين فقد جرى سؤال المدعي: هل أنت مستعد ببذل اليمين؟ فقال: نعم، ثم جرى صياغة اليمين وعرضها على المدعي فقال: لا أستطيع الحلف بأن المبلغ في ذمة (...) لأنني لم أتأكد أن المحل باسمه، فجرى إفهامه: هل ترغب الإمهال للتأكد عن مالك المحل المدعى عليه؟ فقال: لا أرغب الإمهال ولن أحلف أن المبلغ في ذمة المدعى عليه (...)، فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، وحيث لا بينة موصلة للمدعي على دعواه، وحيث رفض اليمين، لذا فقد حكمت برد دعوى المدعي، وبعرض الحكم على المدعي قرر عدم القناعة وطلب رفع الحكم إلى محكمة الاستئناف دون لائحة اعتراضية، واختتمت الجلسة

الساعة العاشرة والنصف، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.
حرر في ١٦/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ.

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 المذنب الشيخ (...) برقم (٣٤٢٧٤٨١٣١) وتاريخ ١٩/ ٢/ ١٤٣٥هـ المحالة إلينا برقم (٣٥١١٢٩٠٣)؛ المرفق بها الصك المسجل برقم (٣٥١٥٠٩٧٠) وتاريخ ١٦/ ٢/ ١٤٣٥هـ؛ الصادر من فضيلته؛ الخاص بدعوى/ (...) ضد/ (...)؛ بشأن المطالبة بمبلغ مالي مقابل تركيب مطبخ، وقد تضمن الصك حكم فضيلته برد دعوى المدعي على النحو المفصل فيه، وبدراسة الصك وصورة ضبطه وأوراق المعاملة قررنا المصادقة على الحكم، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٢٦٣

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمحافظة الخرج
رقم القضية: ٣٤٥٦٣٣٣٨ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة الرياض
رقم القرار: ٣٥٢٨٥٤٤٥ تاريخه: ٢٠/ ٠٦/ ١٤٣٥

المفاتيح

مقاولة - إصلاح عيوب إنشائية - عدم تنفيذ العمل - طلب الإلزام به أو التعويض - إنكار الدعوى - عدم توقيع عقد - اشتراط مخالصة سابقة - رد الدعوى.

السند الشرعي أو النظامي

عدم انعقاد العقد ابتداء يقتضي عدم مسؤولية الطرف الآخر.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه طالباً إلزامه بإصلاح أخطاء إنشائية في مبنى أو تحمل إزالته وبنائه من جديد؛ وذلك لأن المدعي تعاقد معه على تسلم مبنى فيه تلك الأخطاء ليقوم بإصلاحها إلا أنه لم يقم بذلك، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أنكر صحتها ودفع بأنه اشترط على المدعي أن يتم تصحيح الأخطاء لكي يوافق على إكمال العمل، ونظراً لأن المدعي أقر بأنه لم يتم توقيع عقد بين الطرفين، وأن المدعى عليه اشترط عليه إحضار مخالصة من المقاول السابق فلم يتمكن من ذلك، ولإقرار المدعي بأن الأخطاء الموجودة هي من عمل المقاول السابق، لذا فقد صرف القاضي النظر عن الدعوى، فاعترض المدعي، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

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

على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالخرج برقم ٣٤٥٦٣٣٣٨ وتاريخ ٢٣/ ١٢/ ١٤٣٤هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٢٨٥٣٩٠٠ وتاريخ ٢٣/ ١٢/ ١٤٣٤هـ، وفي يوم الثلاثاء الموافق ٠٢/ ٠١/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة ١١:٣٠، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وادعى على الحاضر معه (...) ... الجنسية بموجب الإقامة رقم (...) بقوله: اتفقت ابتداء مع مكتب (...) للهندسة المدنية على أن يقوم بإنشاء فيلا وحديقة مجاورة لها خاصة بي في حي (...) بالدلم حسب المخطط المعد من قبل مكتب (...) الهندسي، وتكون الدفعات على النحو الآتي: خمسة وعشرون ألف ريال مقدمة تدفع وقت الشروع في العمل وقبل حفر القواعد، والدفعة الثانية وقدرها سبعة عشر ألف ريال بعد صبة القواعد، وقد قامت مؤسسة (...) بتنفيذ العقد منذ بدايته تحت إشراف مكتب (...) للاستشارات الهندسية والمقاول المنفذ هو (...)، وقامت مؤسسة (...) للمقاولات بعمل صب القواعد والأرقاب للفيلا والخزان والحديقة وإقامة ميدة الحديقة، وتبين وجود أخطاء منها وضع قواعد في غير موقعها حسب المخطط وموقع العمارة متقدمة جهة الغرب ثلاثين سنتيمتر وجهة الشمال ثلاثين سنتيمتر ووضع فتحة المصعد في غير موقعها، وحين تبين لي وجود الأخطاء ناقشت المقاول المنفذ (...) والمكتب المشرف مكتب (...) ويمثله (...) ومكتب (...) ويمثله (...) وكل منهم تبرأ من المسؤولية، ثم حضر المدعى عليه (...) واتفقنا أنا صاحب العمل والمقاول المباشر مكتب (...) والمقاول المنفذ من مؤسسة (...) ويمثلها (...) على أن يستلم المدعى عليه الموقع بدلاً من (...) لإتمام العمل فاستلم العمل بأخطائه ونفذ ميدة الحديقة المجاورة ونفذ خزان الفلة ووضعه فوق المستوى المطلوب بستين سنتيمتر، والمدعى عليه استعد لتصحيح الأخطاء السابقة وتحويل العقد رسمياً من مكتب (...) إلى مؤسسة (...) ويمثلها المدعى عليه (...) كمقاول منفذ، وقد قرر أصحاب ثلاثة مكاتب هندسية بوجود أخطاء هندسية وأحد المكاتب يرى إزالة الجميع، لذا أطلب الحكم على المدعى عليه وإلزامه بإصلاح الأخطاء إن أمكن هندسياً أو تحمل إزالة المبنى وإعادته من جديد، هذه دعواي، وبسؤال المدعى عليه (...) قال: إنني أعمل تبع شركة (...) وقدمت من بلدي في ١١/ ١١/ ٢٠١٢م، وعرض علي المقاول

(...) المواقع التي استلمها من أصحابها ومن ضمنها فيلا المدعي، وقد تم صبة القواعد في الفلة والحديقة وعمل أرقاب للفيلا وتم صبة أرقاب الحديقة وعمل نجارة الميدة وكذلك بناء حيطان الخزان بارتفاعها قبل استلامي للعمل، ووجدت المدعي ومعه آخران يقومان بقياس القواعد لمعرفة عدد الأمتار المكعبة لمعرفة كمية الخرسانة المستهلكة، فقام المقاول (...) وطرد العمال من الموقع وحصلت مشادة بينه وبين المدعي فقال له المدعي: أنا ما أعرفك، أعرف مكتب (...) ويمثله (...)، وبعدها اجتمعت أنا و(...) والمدعي ومكتب (...) ويمثله (...) من أجل إنهاء الخلاف بشأن عدد الأمتار المستهلكة في الخرسانة ولم أستلم العمل من المدعي أو من مكتب (...) أو من أي أحد، اقترح المدعي أن (...) و (...) يقومان بتمتير خرسانة القواعد، فطلبا من المدعي إحضار مكتب هندسي المشرف على العمل لعمل التمتير، فقام مكتب (...) بعمل التمتير وسلمه للمدعي ولا أعلم هل هو زائد أم ناقص، وطلبت من (...) المقاول المنفذ تبع مكتب (...) عقد الاتفاق بينه وبين (...) فظهر أن العقد مجرى على غير مطبوعات مؤسسة (...) وهي تتبع شركة (...) كفيلتي والتوقيع باسم (...) ولم يوقعه الكفيل صاحب مؤسسة (...). والختم غير ختم مؤسسة (...)، وبعدها قلت للمدعي: لو رغبت أن أكمل العمل فلا بد من كتابة عقد جديد معك ويوقع من قبل كفيلي صاحب مؤسسة (...) وهي تابعة لشركة (...) فأحضر المدعي عقداً محرراً على مطبوعات (...) محرر في ١/ ١١/ ٢٠١٢م ونحن في تاريخ بعده بعدة أيام في حدود ١٨/ ١٢/ ٢٠١٢م وطلب مني التوقيع عليه فطلبت حضوره أمام كفيلي لتوقيع العقود بين المدعي ومؤسسة (...) كفيلي صاحب مؤسسة (...)، فاشترط الكفيل إحضار مخالصة مع المقاول الأول مكتب (...) وإحضار شهادة خلو من الأخطاء فلم يرض (...) بإعطاء مخالصة ولا شهادة خلو من الأخطاء ثم طلب المدعي من مؤسسة (...) أن تقوم بإكمال العمل وطلب مني صاحب مكتب (...) أن نقف على الموقع من أجل معرفة مواقع الأخطاء حسب ما يذكره المدعي بحضور المدعي وذكر في الموقع أن الخطأ هو في موقع المصعد فقط وهو مرحل في أحد الأجناب بجوار الدرج عشرة سنتيمتر، فقلت للمدعي: يمكن يصحح الخطأ في موقع المصعد متى أحضرت المخالصة وتكون تكلفة الإصلاح على مكتب (...)، ثم إن المدعي

طلب من كفيلي أن نكمل عمل الخزان فقط خارج العقد ليستفيد من الخزان بوضع الماء فيه وتغطيته فعمدني الكفيل بذلك، فقمت بعمل شد النجارة والحدادة للخزان حسب البنيان الموجود بارتفاعه وتسليم العمل في ذلك المهندس استشاري مكتب (...)، وتم صب الأجناب والسقف ولم ألتزم بإكمال العمل إلا بعد تصحيح الأخطاء، وبذلك فإني غير مستعد لتصحيح الأخطاء أو تحمل التكلفة، ولعرض إجابة المدعى عليه على المدعي فقد رفعت الجلسة. وفي يوم الأربعاء الموافق ٢١/ ٠٣/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة وفيها حضر المدعي (...) وحضر لحضوره المدعى عليه (...)، وجرى عرض إجابة المدعى عليه على المدعي قال: إن المدعى عليه ينكر أنه التزم بالعمل بدلاً عن (...) صاحب مؤسسة (...) ولدي البينة على إلزامه، فسألته: هل يوجد عقد بينك وبين المدعى عليه؟ فقال: لا يوجد بيني وبين المدعى عليه أي عقد محرر، ولكن المدعى عليه شرع في العمل حيث أحضرت التزامه للميدة، وعمل المدعى عليه الحدادة وصبة الميدة كما أنه عمل سقف الخزان الأرضي، فسألت المدعي: لماذا لم يتم كتابة عقد مع المدعى عليه أو مع المؤسسة التي يعمل فيها المدعى عليه؟ فقال أنه تم تحرير العقد ووقعت أنا عليه ولم يتم توقيعه من المدعى عليه أو من المؤسسة التي يعمل فيها، وامتنع من التوقيع بحجة إحضار مخالصة نهائية من المقاول الأول، فسألت المدعي هل أحضر مخالصة نهائية مع المقاول الأول فقال: إنني لم أحصل على مخالصة حتى الآن، وأقمت عليه دعوى في مكتب (...) في محكمة الدلم ولم يتم النظر في الدعوى بحجة أن المدعى عليه يقيم في الرياض، فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة ولأنه لم يتم الاتفاق مع المدعى عليه أو مع المؤسسة التي يعمل فيها حسب إقرار المدعي بل صرح المدعي أن المؤسسة التي يعمل فيها المدعى عليه طلبت مخالصة نهائية على المقاول الأول ولم يحضرها المدعي، وحيث نص المدعى عليه على أن الأخطاء الموجودة في عمل المقاول الأول فلا علاقة للمدعى عليه، لذلك كله فقد صرفت النظر عن دعوى المدعي وأخليت سبيل المدعى عليه من هذه الدعوى وبه حكمت، تحريرا في ٢١/ ٣/ ١٤٣٥هـ، وبعرضه على الطرفين قنع المدعى عليه ولم يقنع المدعي وطلب رفعه لمحكمة الاستئناف فأجيب لطلبه ويجرى تسليمه نسخة من الحكم هذا اليوم الأربعاء الموافق ٢١/ ٣/ ١٤٣٥هـ

لتقديم لائحة اعتراض عليها خلال ثلاثين يوما من التاريخ المذكور، وإن لم يتقدم باعتراض خلال تلك المدة فيسقط حقه في الاستئناف ويكتسب الحكم القطعية، ففهم ذلك، وصلى الله على نبينا محمد.

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 بالخرج بالخطاب رقم ٣٤٢٨٥٣٩٠٠ وتاريخ ٤/ ٥/ ١٤٣٥هـ، والمقيدة لدينا برقم ٣٥١٤٦٧٩٩٨ وتاريخ ١٨/ ٥/ ١٤٣٥هـ، المرفق بها الصك رقم ٣٥١٨٤٣٨٨ وتاريخ ٢١/ ٣/ ١٤٣٥هـ الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ / (...) المتضمن الحكم في الدعوى المقامة من / (...) ضد / (...) ... الجنسية 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.

شفعة

مجموعة الأحكام القضائية
لعام ١٤٣٥هـ

الرقم التسلسلي: ٢٦٤

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمحافظة صامطة
رقم القضية: ٣٤٥١٨٧١٢ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة عسير
رقم القرار: ٣٥٣٨٧٥٩٨ تاريخه: ١٨/ ٠٩/ ١٤٣٥

المفاتيح

شفعة – مزرعة لورثة – قسمتها بينهم – بيع أحدهم شقصه – طلب الشفعة فيه – قرار قسم الخبراء – الشفيع ليس له ملك قائم – عدم استحقاق الشفعة – رد الدعوى.

السند الشرعي أو النظامي

ما روي أن النبي صلى الله عليه وسلم قضى بالشفعة في كل شركة لم تقسم.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه؛ طالباً الحكم له بحق الشفعة في نصيب أخته من أرض زراعية آلت إليهم بالإرث من مورثهم، وذلك لكون المدعى عليه قام بشرائه منها بعد قسمة الأرض بين الورثة، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أقر بصحتها، ودفع بأن المدعي باع نصيبه من الأرض قبل شراء المدعى عليه لنصيب أخته، وبرد ذلك على المدعي أقر بصحته، وقد ورد قرار قسم الخبراء بعد وقوفهم على محل النزاع متضمناً بيع المدعي لملكه المجاور للأرض محل النزاع وأنه ليس له ملك قائم فيها، ونظراً لأن المدعى عليه اشترى شراء صحيحاً من مالك جائز التصرف، ولأن المدعي ليس له ملك قائم أثناء شراء المدعى عليه لإقراره بأنه باع ملكه المجاور للأرض قبل ذلك الشراء، ولأن الشفعة لا تثبت للجار ولا للشريك بعد القسمة، لذا فقد حكم القاضي برد دعوى المدعي لعدم ثبوت الشفعة فيما يدعيه وأخلى سبيل المدعى عليه من هذه الدعوى، ثم صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بمحافظة صامطة، وبناء على المعاملة المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٤٢٣٤١٤ وتاريخ ١٩/ ١١/ ١٤٣٤هـ، والمحالة لنا برقم ٣٤٥١٨٧١٢ وتاريخ ١٩/ ١١/ ١٤٣٤هـ، في يوم الاثنين الموافق ١٥/ ٠١/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة (١٠:٠٠)، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وادعى على الحاضر معه في مجلس الحكم (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) قائلا في تحرير دعواه عليه: لقد توفي والدي بموجب صك حصر الورثة رقم ٣٥/ ٣ وتاريخ ١٨/ ٤/ ١٤٣١هـ الصادر من المحكمة العامة (...) وورثته هم: زوجته (...)، وأولاده (...) و (...) و (...) البالغون من زوجته (...) المتوفاة قبله، وقد خلف أملاكاً من ضمنها المزرعة الواقعة في قرية (...) وحدودها وأطوالها كالآتي: شمالاً ورثة (...) وجنوباً ورثة (...) وشرقاً مباع أخيهما (...) وغربا ورثة (...) المملوكة لمورثنا بموجب الصك رقم ٢٦٢ وتاريخ ٣/ ٦/ ١٣٨٨هـ، وقد قمنا بقسمة التركة فيما بيننا وكل أخذ نصيبه، وقد قام المدعى عليه هذا الحاضر بشراء نصيب أختي (...) والبالغ مساحته (١٠٨٥٨مترا) وهي تحت يده الآن. أطلب الحكم عليه وإلزامه بحق الشفعة وإبطال البيع، هذه دعواي. وبعرض ذلك على المدعى عليه أجاب قائلاً: (ما ذكره المدعي في دعواه من قسمة التركة وشرائي نصيب أحد الورثة وقدر المشترى وأنها تحت يدي فصحيح، وأما مطالبته بحق الشفعة فلا أقبل ذلك وليس له حق، حيث إني شريت ما ذكره بعد بيعه لنصيبه المجاور لما شريته، هذه إجابتي). فجرى سؤال المدعي هل باع نصيبه المجاور لـ (...) قبل شراء المدعى عليه؟ فأجاب قائلا: نعم بعته ولكن يفصل بيني وبين ملك (...) سابقا شارع وأنا وضعته من ملكي، هكذا أجاب. وبذلك قررت الكتابة لهيئة النظر للخروج على الموقع وتبيين حال الأرض والمجاورين، وهل المتنازع عليه تدخله الشفعة؟ وتبيين ذلك مفصلاً والإفادة. وبذلك رفعت الجلسة إلى حين ورود قرار هيئة النظر. وفي يوم الأحد الموافق ٢٢/ ٠٥/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة (٠٩:٠٠)، وفيها حضر المدعي والمدعى عليه المضبوطة هويتهما سابقاً، وقد وردنا قرار هيئة النظر رقم ٣٤٤٢٣٤١٤ وتاريخ

٢٨/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ، المرفق به المحضر المؤرخ بتاريخ ٢٧/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ المتضمن: (أنه قد تم الخروج في يوم الاثنين الموافق ٢٧/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ، وبالوقوف على موضع الأرض المتنازع عليها اتضح الآتي: ١ - المدعى عليه اشترى الأرض بموجب عقد مؤرخ في ١٠/ ٠٨/ ١٤٣٢هـ من (...). ٢ - المذكورة وارثة الأرض التي باعتها من والدها (...) هي وإخوانها المدعي وبقية الورثة. ٣ - قسمت الأرض بين الورثة بموجب الفريضة المؤرخة في ١٤/ ٠٥/ ١٤٣٢هـ. ٤ - كل من الورثة استلم نصيبه وتصرف فيه بالبيع حتى المدعي باع نصيبه في الأرض المجاورة للأرض مدار النزاع. ٥ - الأرض بكاملها بيعت ومملوكة الآن للمشترين من الورثة أنفسهم وعليها مبانٍ قائمة ومحددة بشوارع. ٦ - لم يعترض المدعي على أحد من المشترين الباقين المالكين الأرض حالياً بموجب عقود الشراء سوى المدعى عليه. ٧ - هذا ما اتضح لنا من الوقوف على الطبيعة، علماً أن الأرض مدار النزاع قد بني على جزء منها مسجد معطى من المشتري (المدعى عليه) حسب قوله، أما موضوع الشفعة فكيف يبيع المدعي ملكه المجاور للأرض نفسها والذي يساوي ضعفي المساحة وتمتاز بنفس مميزات أرض المشتري.اهـ. أعضاء هيئة النظر (...) توقيعه و (...) توقيعه و(...) توقيعه. وبعرضه على المتداعيين أجاب المدعي قائلا: أعضاء هيئة النظر ليسوا شرعيين ولا يعرفون الشرع ويفصلون فيه وقرارهم غير صحيح، هكذا أجاب. وأجاب المدعى عليه قائلا: ما ورد في قرار هيئة النظر هو الصحيح ولا يوجد غيره، هكذا أجاب. فجرى سؤال المدعي هل لك الآن ملك مجاور لملك المدعى عليه والذي كان مملوكاً لأخته؟ فأجاب قائلاً: ليس لي ملك الآن ولكن الشارع الفاصل بين ملكي السابق وملك أختي أنا وضعته من ملكي، هكذا أجاب. فجرى سؤال المدعي عن الشارع الذي وضعه وكيف وضعه ولماذا؟ فأجاب قائلا: وضعت الشارع طريقاً وسبيلاً ولكي أشتري الأرض التي اشتراها المدعى عليه مستقبلا ولكن سبقني بالشراء رغم مكالمتي لهم شفويا برغبتي بالشراء واتفقت معهم على ذلك، هكذا أجاب. فجرى سؤاله هل تم في البيع الذي يدعيه إيجاب وقبول؟ فأجاب قائلاً: لم يتم إيجاب وقبول ولم أسلمهم أي مبلغ واتفقت معهم على إحضار المبلغ بعد اتفاقي معهم بيومين وقبلوا ذلك وكل هذا تم شفوياً، هكذا أجاب. فبناء على ما تقدم من الدعوى

والإجابة، وقرار هيئة النظر، وحيث طلب المدعي حق الشفعة فيما يملكه المدعى عليه، وبما أن المدعى عليه اشترى شراء صحيحا من مالك جائز التصرف، وأقر المدعي بأنه باع ملكه المجاور للمدعى عليه قبل شراء المدعى عليه، وبما أنه ليس للمدعي ملك قائم أثناء شراء المدعى عليه، وقد ذهب جمهور أهل العلم بأن الشفعة لا تجب للجار ولا للشريك بعد القسمة، لحديث جابر الوارد في صحيح مسلم أن النبي صلى الله عليه وسلم قضى بالشفعة في كل شركة لم تقسم. وقد قسمت التركة بين الورثة جميعاً؛ لذا كله فقد رددت دعوى المدعي لعدم ثبوت الشفعة فيما يدعيه، وأخليت سبيل المدعى عليه من هذه الدعوى. وبما تقدم حكمت وأفهمت المدعي المراجعة في هذا اليوم الساعة الثانية عشرة ظهراً لاستلام صورة من صك الحكم، وأن له بعدها ثلاثين يوما لتقديم اعتراضه، وإذا لم يقدم اعتراضه خلالها سقط حقه في تقديم الاعتراض واكتسب الحكم القطعية. وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٢٢/ ٠٥/ ١٤٣٥هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده وبعد، فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الثالثة بمحكمة الاستئناف بمنطقة عسير على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بصامطة برقم ٣٤٤٢٣٤١٤ وتاريخ ٢٤/٦/ ١٤٣٥هـ، الخاصة بدعوى/ (...) ضد/ (...) بشان أرض المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ/ (...) برقم ٣٥٢٥٢٤٣٤وتاريخ ٢٢/ ٥/ ١٤٣٥هـ، 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: ٢٦٥

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمحافظة وادي الدواسر
رقم القضية: ٣٥١٨٧٧٤٥ تاريخها: ١٤٣٥
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة الرياض
رقم القرار: ٣٥٢٩١٢٦٦ تاريخه: ٢٣/ ٠٦/ ١٤٣٥

المفاتيح

شفعة – أرض مجاورة – بيعها – طلب نزعها من المشتري – دفعه ببيعها على ثالث – توجه الدعوى على من بيده العين – صرف النظر.

السند الشرعي أو النظامي

تقام الدعوى على من بيده العين.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليها؛ طالباً الحكم له بحق الشفعة في قطعة أرض مجاورة لأرضه اشترتها المدعى عليها، وبعرض الدعوى على وكيل المدعى عليها أقر بشراء موكلته للأرض المدعى بها، ودفع بأنها قامت ببيعها على طرف ثالث، وأن الأرض خرجت من تحت يدها وهي بيد مالكها، وبالرجوع إلى سجل الصك تبين أن الأرض مدار النزاع قد انتقلت إلى مشتر آخر ولا تزال باسمه، فتم إفهام المدعي بأن دعواه تتوجه على من بيده العين إن رغب ذلك، فقال: لا أرغب في إقامة الدعوى على من بيده العين، ونظراً لأن الأرض قد خرجت من تحت يد المدعى عليها، لذا فقد حكم القاضي بصرف النظر عن الدعوى، وأفهم المدعي أن له إقامة الدعوى على من بيده العين متى رغب ذلك، فاعترض المدعي، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) رئيس المحكمة العامة بمحافظة وادي الدواسر، وبناء على المعاملة المحالة لنا برقم ٣٥١٨٧٧٤٥ وتاريخ ٢٩/ ٠٣/ ١٤٣٥هـ، والمقيدة بالمحكمة برقم ٣٥٩٢٨٠٢١ وتاريخ ٢٩/ ٠٣/ ١٤٣٥هـ، التي سبق وأن نظرت من فضيلة القاضي بهذه المحكمة سابقا الشيخ/ (...) بموجب الصك رقم (٢٦/ ٤) في ٢٩/ ١٠/ ١٤٣٣هـ، الذي تم نقضه من محكمة الاستئناف بالرياض بالقرار رقم (٣٥١٥١٦٨٣) في ٢٩/ ٢/ ١٤٣٥هـ، وتنظر من جديد إن رغب الطرفان أو أحدهما عليه. ففي هذا اليوم الاثنين الموافق ٩/ ٥/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة (٣٠ :٠٩)، وفيها حضر/ (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وادعى على (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، والحاضر نيابة عنها وكيلها الشرعي (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وأبرز الوكالة الصادرة من كتابة عدل وادي الدواسر برقم ١/ ٤٠٥١ في ٢٢/ ١٠/ ١٤٣٣هـ، التي تخوله الحق في المدافعة والمرافعة والمخاصمة والمطالبة والصلح وطلب اليمين وردها وقبول الحكم والاعتراض عليه، قائلاً في دعواه: يوجد أرض تقع عني شرقاً أطوالها سبعة عشر مترا في خمسة عشر مترا تقريباً، تقع في حي (...) في (...) تخص ورثة (...)، تحدها ثلاثة شوارع من جهة الشمال والشرق والغرب وأنا ملاصق لها من الجنوب مملوكة لهم بموجب حجة الاستحكام رقم (٧١) في ١٦/ ٦/ ١٤٠٢هـ، وفي تاريخ ٨/ ٩/ ١٤٣٢هـ اشترتها المدعى عليها أصالة بمبلغ لا أعرف قيمته، وعندما علمت بشرائها للأرض طلبت شفعتها باعتباري جارها الملاصق لها والمشترية أجنبية عني، لذا أطلب بشفعتها وانتزاعها من يد المشترية وسوف أدفع لها القيمة التي تستحقها الأرض بعد تثمينها من أصحاب الخبرة، هذه دعواي. وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة أجاب قائلاً: صحيح أن موكلتي قد اشترت الأرض التي وصف المدعي بمبلغ وقدره خمسة وأربعون ألف ريال من ورثة (...) في تاريخ ٨/ ٩/ ١٤٣٢هـ، ثم إن موكلتي قد قامت ببيعها على المدعو/ (...) في تاريخ ٢١/ ٩/ ١٤٣٢هـ بمبلغ وقدره خمسة وثمانون ألف ريال، والأرض الآن خارجة عن يد موكلتي وهي الآن بيد (...) ولا

تملك موكلتي انتزاعها من يد (...) وتسليمها للمدعي، هكذا أجاب. وبعرض ذلك على المدعي أجاب قائلاً: لا أعلم أن الأرض قد باعتها موكلته للمدعو/ (...) هكذا أجاب. ثم جرى الرجوع إلى سجل الصك فتبين أن الأرض مدار النزاع قد انتقلت ملكيتها إلى المدعو/ (...) في تاريخ ٢١/ ٩/ ١٤٣٢هـ بمبلغ وقدره خمسة وثمانون ألف ريال ولا تزال باسمه حتى تاريخه، فتم إفهام المدعي بذلك وأن دعواه تتوجه على من بيده العين إن رغب ذلك فأجاب قائلاً: لا أرغب في إقامة الدعوى على من بيده العين/ (...) وإنما على موكلة المدعى عليه باعتبارها هي التي اشترت الأرض، هكذا أجاب. فبناء على ما تقدم من سماع الدعوى والإجابة، ولجميع ما ذكر أعلاه، ولما تقرر شرعاً من أن الدعوى تقام على من بيده العين، فقد حكمت بصرف النظر عن طلب المدعي شفعة الأرض الموصوفة أعلاه من المدعى عليها أصالة باعتبارها قد خرجت من تحت يدها. وتم إفهامه بأن له إقامة الدعوى على من بيده العين متى رغب ذلك، وبعرضه عليهما قرر المدعي عدم قناعته بالحكم وأنه سوف يتقدم بلائحة اعتراضية، وقرر المدعى عليه بالوكالة قناعته بالحكم فتم إفهامهما بالتعليمات وعليه حصل التوقيع. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.
حرر في ٠٩/ ٠٥/ ١٤٣٥هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده وبعد، فقد اطلعت الدائرة الحقوقية الرابعة في محكمة الاستئناف بالرياض على المعاملة الواردة لها من فضيلة رئيس المحكمة العامة بوادي الدواسر بالخطاب رقم ٣٥٩٢٨٠٢١ وتاريخ ٧/ ٦/ ١٤٣٥هـ، والمقيدة لدينا بتاريخ ١٤/ ٦/ ١٤٣٥هـ، المرفق بها الصك رقم ٣٥٢٣٧٣١٢ وتاريخ ٩/ ٥/ ١٤٣٥هـ، الصادر من فضيلته 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.

وديعة

مجموعة الأحكام القضائية
لعام ١٤٣٥هـ

الرقم التسلسلي: ٢٦٦

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمحافظة جدة
رقم القضية:٣٤٢٩٩٥٨٩ تاريخها:١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة
رقم القرار:٣٥٣٧٠٦٢٩ تاريخه:٢٨/ ٠٨/ ١٤٣٥

المفاتيح

وديعة – مبلغ مالي – طلب رده – نموذج تحويل مصرفي – يمين المودع – تعذر التبليغ – إعلان بالصحيفة – حكم غيابي – إلزام برد المبلغ.

السند الشرعي أو النظامي

المواد (١٧/ ط) و (١٧/ ٤) و (٥٧) من نظام المرافعات الشرعية.

ملخص الدعوى

أقامت المدعية دعواها ضد المدعى عليه طالبة إلزامه بتسليمها مبلغاً مالياً كانت قد أودعته لدى المدعى عليه على سبيل الأمانة، وقد غاب المدعى عليه وتعذر تبليغه بالدعوى فتم الإعلان بإحدى الصحف المحلية ثم قرر القاضي نظر الدعوى غيابياً، وبطلب البينة من المدعية قدمت صورة نموذج تحويل مصرفي للمبلغ من حسابها إلى حساب المدعى عليه، ولتقوي جانبها بهذه القرينة جرى طلب اليمين منها على صحة دعواها فأدتها طبق ما طلب منها، ونظراً لأن اليمين تشرع في جانب أقوى المتداعيين، ولأداء المدعية لليمين طبق دعواها، لذا فقد حكم القاضي غيابياً بإلزام المدعى عليه بتسليم المدعية المبلغ المدعى به، والغائب على حجته متى ما حضر، 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 برقم ٣٤٢٩٩٥٨٩ وتاريخ ٢٨/ ٠٦/ ١٤٣٤هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤١٥٧١٩١٣ وتاريخ ٢٨/ ٠٦/ ١٤٣٤هـ، وفي يوم الخميس الموافق ٢٢/ ١٠/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة ٠٠: ١٢، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بصفته وكيلا عن (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وذلك بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بشمال جدة رقم ٣٤١٣٦٣٣٤ وتاريخ ٢١/ ١٠/ ١٤٣٤هـ والمخول له فيها بالمرافعة والمدافعة والإقرار والإنكار والصلح.. إلخ، ولم يحضر المدعى عليه (...) و لا من ينوب عنه، ولم يردنا ما يفيد تبلغه، لذا تقرر إعادة تبليغ المدعى عليه ورفعت الجلسة. وفي جلسة أخرى حضرت المدعية: (...)، سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) ووكيلها: (...) المذكور أعلاه، ولم يحضر المدعى عليه، ولم يرد ما يفيد تبلغه، وقررت المدعية بقولها: لا نعرف عنواناً للمدعى عليه، هكذا قررت، وعليه وبناء على المادة ١٧/ ط من نظام المرافعات الشرعية فقد تقرر الكتابة إلى المحافظة من أجل تبليغ المدعى عليه، ورفعت الجلسة. وفي جلسة أخرى حضرت المدعية أصالة المثبتة هويتها سابقاً ولم يحضر المدعى عليه ولا من ينوب عنه، وقد وردت الإفادة من شرطة محافظة جدة برقم ٩٩٩٠/ ٢٠/ ١٨ وتاريخ ٠٥/ ٠٧/ ١٤٣٥هـ المقيد لدينا برقم ٣٥٢٠١٦٢٧٨ وتاريخ ٠٩/ ٠٧/ ١٤٣٥هـ والمتضمن: "عليه نفيدكم بأن الوكيل الشرعي / (...) عن المدعي وأفاد بأنه لا يعرف عنوان المدعى عليه المذكور، وذلك حسب ما يتضح لكم من إقراره، علماً بأنه جرى الاتصال على المذكور عدة مرات ولم يرد على الاتصال حسب محضر الاتصال المرفق" ا.هـ، وبتأمل ما سبق عليه فقد قررت تبليغ المدعى عليه عن طريق إحدى الصحف المحلية بناء على المادة ١٧/ ٤ من نظام المرافعات الشرعية ولائحتها التنفيذية، وعليه رفعت الجلسة. وفي جلسة أخرى حضرت المدعية أصالة المثبتة هويتها في الجلسات السابقة ولم يحضر المدعى عليه (...) ولا من ينوب عنه، وأبرزت المدعية من يدها قصاصة من صحيفة (...) للعدد رقم (...) المتضمنة توجيه الإعلان للمدعى عليه لحضور هذه الجلسة، لذا وبناء على ما قررته المادة السابعة والخمسين والمواد ١٧/ ط و ١٧/ ٤ من نظام المرافعات الشرعية فقد قررت افتتاح

الجلسة غيابياً ضد المدعى عليه، وبسؤال المدعية عن دعواها ادعت قائلة: إن المدعى عليه الغائب قد استلم مني مبلغاً وقدره ثلاثمائة ألف ريال حولتها على حسابه الشخصي كوديعة لديه وأمانة في تاريخ ٠١/ ٠١/ ٢٠١٢م، حيث إن المبلغ كان نصيبي في إرث وحولته على حساب المدعى عليه الغائب من أجل إذا كان هناك خطط مستقبلية للاستثمار، وجعلت المبلغ لديه وديعة، وقد طالبت المدعى عليه الغائب بعد ذلك أن يعيد لي المبلغ فسلمني مبلغاً وقدره خمسون ألف ريال بعد أسبوعين من تاريخ التحويل، ثم سلمني مبلغاً وقدره عشرة آلاف ريال في شهر رمضان الماضي، ويكون المتبقي في ذمته مبلغاً وقدره مائتان وأربعون ألف ريال، هذه دعواي، وبسؤال المدعية عن بينتها قالت: بينتي هي أوراق تثبت تحويلي للمبلغ المذكور لحساب المدعى عليه الغائب، هكذا أجابت، وبطلب الاطلاع على ذلك أبرزت صورة استمارة طلب التحويل المحررة على مطبوعات بنك (...) والمؤرخة في ٠١/ ٠١/ ٢٠١٢م والمتضمن تفاصيل التحويل واسم المستفيد (...) وهو اسم المدعى عليه واسم المحول وهي المدعية ومبلغ التحويل قدره ثلاثمائة ألف ريال ا.هـ ملخصاً. وبسؤال المدعية: هل لديها مزيد بينة سوى ما أبرزت؟ فأجابت بقولها: هذا ما لدي، ثم جرى عرض اليمين على المدعية للحلف على صحة دعواها فأجابت بقولها: أنا مستعدة لأداء اليمين، وبالإذن لها حلفت قائلة: "والله العظيم بأني قد حولت المبلغ المدعى به إلى حساب المدعى عليه الغائب كوديعة، وأني لم أستلم من المدعى عليه الغائب سوى ما ذكرت في دعواي، والله العظيم"، هكذا حلفت، وبناء على ما تقدم من الدعوى، ولكون الدعوى قد سمعت غيابياً تجاه المدعى عليه الغائب بناء على المواد ١٧/ ط و ١٧/ ٤ من نظام المرافعات الشرعية، وبما أنه قد جرى طلب البينة من المدعية على صحة دعواها، وبناء على ما قدمته المدعية من صورة التحويل البنكي، ولكونه قرينة تقوي جانب دعواها، وبما أن اليمين تشرع في جانب أقوى المتداعيين، وبما أن المدعية قد حلفت على صحة دعواها، وبما أن الغائب على حجته متى ما حضر، لذا فقد ألزمت المدعى عليه الغائب بتسليم المدعية مبلغاً وقدره مائتان وأربعون ألف ريال، وبه حكمت، ويعد هذا الحكم غيابياً في حق المدعى عليه الغائب والغائب على حجته متى ما حضر، وبناء على ما قررته المادة ٥٧/ ٨ من نظام المرافعات الشرعية ولائحته التنفيذية فقد قررت الرفع بهذا

الحكم إلى مقام محكمة الاستئناف مباشرة، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٢٠/ ٠٧/ 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 الاطلاعُ عليهذا الصك الصادر من فضيلة الشيخ (...) القاضي بالمحكمة العامة بمحافظة جدة المسجل بعدد ٣٥٣٢٢٨٢٩ وتاريخ ٢٠/ ٧/ ١٤٣٥هـ، المتضمن دعوى (...) ضد (...)، المحكوم فيه بما دون باطنه، وبدراسة الحكم وصورة ضبطه تقررت الموافقة على الحكم، وبالله تعالى التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٢٦٧

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمحافظة جدة
رقم القضية: ٣٤٣٠١٢٤٢ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة
رقم القرار: ٣٥٢٢٣٢٠٤ تاريخه: ٢٥/ ٠٤/ ١٤٣٥

المفاتيح

وديعة – مبلغ مالي – طلب رده – دفع بتسلمه للمتاجرة به – سرقة المال – يد أمانة – تفريط المدعى عليه – إلزام برد المبلغ.

السند الشرعي أو النظامي

القاعدة الفقهية: " الإقرار حجة على المقر".

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه طالباً إلزامه برد مبلغ مالي سلمه له كوديعة ولم يقم بإعادته بعد طلبه منه، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أقر بتسلم المبلغ وأنكر أنه وديعة ودفع بأنه تسلمه من المدعي للمتاجرة به، وبرد ذلك على المدعي قرر أنه أذن للمدعى عليه بالمتاجرة بالمال لحسابه واشترط عليه أن يرده بعد سنة إلا أن المبلغ سرق من منزل المدعى عليه لكونه ترك باب منزله مفتوحاً، وقد أقر المدعى عليه بسرقة المبلغ من منزله وأنه ترك بابه مفتوحاً ودفع بأن أخاه كان بالمنزل، ونظراً لأن يد المدعى عليه على المبلغ يد أمانة سواء كان قبضه على سبيل الشراكة أو الوديعة فيضمنه بالتعدي أو التفريط، ولأنه مفرط بحفظه في المنزل، لذا فقد حكم القاضي بأن يدفع المدعى عليه إلى المدعي 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 برقم ٣٤٣٠١٢٤٢ وتاريخ ٠١/ ٠٧/ ١٤٣٤هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤١٥٨٠٣٥٤ وتاريخ ٠١/ ٠٧/ ١٤٣٤هـ، وفي يوم الاثنين الموافق ١٤/ ٠٩/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة ١٢: ٠٠ وفيها حضر المدعي أصالة (...) ... الجنسية بموجب الإقامة رقم (...) ولم يحضر المدعى عليه (...)، كما وردنا خطاب قسم محضري الخصوم بالمحكمة برقم ٣٤١٥٨٠٤٢١ المتضمن: أنه تم الانتقال إلى الموقع ولا يوجد أحد وتم تبليغه هاتفياً بموعد الجلسة ا.هـ، ولتبليغ المدعى عليه مرة أخرى جرى تأجيل الجلسة. ثم في جلسة أخرى حضر المدعي أصالة (...) المدونة هويته سابقاً، وحضر لحضوره المدعى عليه وكالة (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بصفته وكيلا عن (...) ... الجنسية بالوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بشمال جدة برقم ٣٤١٦٢٣٩٣٥ وتاريخ ٢٦/ ١٢/ ١٤٣٤هـ، وبسؤال المدعي عن دعواه أفاد قائلاً: إنني سلمت المدعى عليه مبلغاً وقدره مائة وستة عشر ألف ريال وذلك لأجل أن يحفظها وديعة عنده، ولم يقم المدعى عليه بإعادتها لي، أطلب إلزامه بإعادة ما أخذه وهو مبلغ وقدره مائة وستة عشر ألف ريال، هذه دعواي، وبعرضها على المدعى عليه وكالة أجاب قائلاً: ما ذكره المدعي في دعواه غير صحيح، والصحيح أن موكلي قد استلم من المدعى عليه مبلغاً وقدره مائة وستة عشر ألف ريال على أن يقوم بالمتاجرة بها على سبيل المضاربة، وقد سلم موكلي المدعي أرباحاً تقدر بعشرين ألف ريال، هكذا أجاب، وبعرض ذلك على المدعي أجاب قائلاً: الصحيح ما ذكرته، وأنا لم آخذ من المدعى عليه أي أرباح، وإنما أتاني وأعطاني ألفاً وخمسمائة ريال وقال لي هذه أرباح لك، فقمت بإعادتها له وكنت أعلم أن المدعى عليه يتاجر بالمال لحسابه، فأذنت له وأخبرته بأنه بعد عام عليه إعادة جميع المال لي، وبعد مدة اتصل بي المدعى عليه وأفادني بأن المبلغ سرق وأنه ترك باب الشقة مفتوحاً، وأن أخاه كان بالشقة، هكذا أجاب، وبعرض ذلك على وكيل المدعى عليه أجاب قائلا: الصحيح ما ذكرته، وأما السرقة فقد كان باب الشقة مفتوحا، وكان المبلغ في

غرفة النوم، وقد كان أخ موكلي نائماً في غرفة النوم وكان بابها مغلقاً، ومع هذا فقد سرق المبلغ، وكذا قد سرق لموكلي ذهب لزوجته أيضاً، هكذا أجاب، وبسؤال المدعي البينة على ما ذكره أجاب قائلاً: لا بينة لدي، هكذا أجاب، وبسؤال المدعى عليه وكالة البينة على أن موكله استلم المبلغ على أن يتاجر به أجاب قائلاً: لدي بينة ومستعد لإحضارها في الجلسة القادمة، هكذا أجاب، وعليه جرى تأجيل الجلسة. ثم في جلسة أخرى حضر المدعي أصالة (...) المدونة هويته سابقاً، وحضر لحضوره المدعى عليه أصالة (...) ... الجنسية بموجب الإقامة رقم (...)، وبعرض ما ذكره المدعي على المدعى عليه أصالة أجاب قائلا: إنني استلمت من المدعي مبلغًا وقدره مائة وستة عشر ألف ريال وذلك على سبيل المضاربة، وقد أعطيته منها أرباحاً بمبلغ وقدره خمسة وعشرون ألف ريال، وقد سرقت في منزلي على ما ذكره وكيلي والتي تخوله وكالته حق الإقرار في الجلسة الماضية، هكذا أجاب، وبعرض ذلك على المدعي أجاب قائلاً: لا مانع لدي من التنازل عن المبلغ الذي أفاد المدعى عليه أنه سلمه لي وقدره خمسة وعشرون ألف ريال، فيكون المتبقي في ذمته مبلغاً وقدره واحد وتسعون ألف ريال، أطلب إلزامه بسدادها، هكذا أجاب، وعند وصول القضية لهذا الحد قررت الفصل في الدعوى والبت فيها، فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، وبما أن المدعى عليه أقر بأنه استلم من المدعي مبلغاً وقدره مائة وستة عشر ألف ريال وادعى أنها على سبيل الشراكة، وأنه سدد للمدعي مبلغاً وقدره خمسة وعشرون ألف ريال، وكذا أقر بأنه وضع المبلغ في منزله وادعى سرقته، وبما أن الإقرار حجة على المقر، وبما أن المدعي تنازل عن مبلغ وقدره خمسة وعشرون ألف ريال والتي يدعي المدعى عليه سدادها، وأنه يطلب المدعى عليه بمبلغ وقدره واحد وتسعون ألف ريال، وبما أن يد المدعى عليه يد أمانة سواء كان المبلغ على سبيل الشراكة أو الوديعة فلا يضمن إلا إذا تعدى أو فرط، وبما أن حفظ المال في المنزل خاصة وأنه بهذا القدر تفريط من المدعى عليه، ولجميع ما تقدم فقد حكمت على المدعى عليه (...) أن يدفع للمدعي (...) مبلغاً وقدره واحد وتسعون ألف ريال، وبعرضه على الطرفين قرر المدعي أصالة القناعة وقرر المدعى عليه أصالة عدم القناعة وطلب الاستئناف، فأجيب إلى طلبه، وجرى تسليمه نسخة من الحكم للاعتراض

عليه خلال ثلاثين يوما تبدأ من التاريخ المحدد لاستلام نسخة الحكم، وإذا انتهت مدة الاعتراض ولم يتقدم باللائحة الاعتراضية فيسقط حقه في طلب الاستئناف ويكتسب الحكم القطعية، وأغلقت الجلسة الساعة ١١:٠٠، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١١/ ٠٣/ ١٤٣٥هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فقد جرى منا نحن قضاةَ الدائرة الحقوقية السابعة بمحكمة الاستئناف في منطقة مكة المكرمة الاطلاعُ على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة جدة المكلف برقم ١٥٨٠٣٥٤/ ٣٤ وتاريخ ١٨/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ/ (...) القاضي بالمحكمة العامة بمحافظة جدة المسجل برقم ٣٥١٧٣٦١٧ وتاريخ ١١/ ٠٣/ ١٤٣٥هـ، المتضمن دعوى/ (...) ... الجنسية ضد/ (...)، وبدراسة الصك وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقررت الموافقة على الحكم، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٢٦٨

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة ببريدة
رقم القضية: ٣٤٥٢٢٤٥٣ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة القصيم
رقم القرار: ٣٥٢٤٣٢٧١ تاريخه: ١٥/ ٠٥/ ١٤٣٥

المفاتيح

وديعة – مبلغ مالي – قيمة ذهب للزوجة – دفع بتنازلها عن الحقوق المالية – صك خلع سابق للدعوى – ادعاء استثناء الذهب – عدم البينة – صرف النظر.

السند الشرعي أو النظامي

عدم وجود البينة.

ملخص الدعوى

أقامت المدعية دعواها ضد المدعى عليه طالبة إلزامه برد قيمة ذهب أخذه منها أثناء زواجه بها ثم خالعها ولم يرده إليها، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أنكر أخذ الذهب المذكور من المدعية ودفع بأنه خالعها مقابل تنازلها عن حقوقها المالية لديه والدعاوى المقامة منها ضده، وبرد ذلك على المدعية ادعت أنها استثنت من التنازل قيمة الذهب المدعى به، وبعد اطلاع القاضي على صك الخلع لم يجد فيه أن المدعية استثنت قيمة الذهب وقت الخلع من حقوقها المالية المتنازل عنها، وبطلب البينة منها على ذلك قررت أنه لا بينة لديها، ولذا فقد حكم القاضي بصرف النظر عن دعوى المدعية لعدم ثبوتها، فاعترضت المدعية، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

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

المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة ببريدة برقم ٣٤٥٢٢٤٥٣ وتاريخ ٢٠/ ١١/ ١٤٣٤هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٢٦٤٧٠٩١ وتاريخ ٢٠/ ١١/ ١٤٣٤هـ، وفي يوم الأحد الموافق ٢٨/ ٠١/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة ٠٠: ١١، وفيها حضرت (...) ... الجنسية بموجب رخصة الإقامة رقم (...) ولم يحضر المدعى عليه (...) ... الجنسية بموجب رخصة الإقامة رقم (...)، وقد تقدم باستدعاء قيد لدى المحكمة برقم ٣٥٢٩٠٦٦١ و تاريخ ٢٨/ ١/ ١٤٣٥هـ المرفق به خطابه الآتي نصه بعد المقدمة: ((أنا (...) تبلغت بحضور جلسة اليوم الساعة الحادية عشر صباحاً، و يشهد الله أني لم أتمكن من الحضور لأسباب قهرية، فأنا خارج بريدة، ولذا أعتذر لسيادتكم عن الحضور لهذه الجلسة، مع العلم سيدي القاضي أن البلاغ الذي تقدمت به طليقتي بأن لها عندي هذا الكم الهائل من الذهب يشهد الله يشهد الله يشهد الله أنه غير صحيح، هذه القضية ترفعها للمرة الثانية، والمرة الأولى كانت في محكمة الدمام وقد تم طلاقها بالاتفاق بيننا أن تتنازل عن جميع القضايا والحقوق المالية التي لها لدي، وذلك مثبت في صك الطلاق الذي كان عن طريق سيادتكم، وأنا رهن إشارتكم حين أتمكن من الحضور، ولدي الأوراق الثبوتية بما أقول)) ا.هـ، وحيث الأمر ما ذكر قررت رفع الجلسة. ثم في يوم الاثنين الموافق ١٧/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة ١٤, ٠٩، وفيها حضرت المدعية وحضر لحضورها المدعى عليه (...) ... الجنسية بموجب رخصة الإقامة رقم (...)، ثم جرى سؤال المدعية عن دعواها فأجابت بقولها: إن المدعى عليه أخذ مني جميع ذهبي على سبيل الأمانة لأنه كان يمر بضائقة مالية، وذلك على أن يقوم بردها إلا أنه حتى الآن لم يردها، ويقدر وزنها (٥٤٨) جراما من الذهب، وقد أقر بكتابة ورقة لي بذمته بيد عمه (...) ولم يعطيني إياها عندما طالبته بها، وكذلك لدي شاهدان أشهدهم هو بنفسه على ذلك وهم: ١ - (...) ٢ - (...)، أطلب إلزام المدعى عليه بأن يدفع لي قيمة خمسمائة و ثمان وأربعون جراما بسعره وقت صدور الحكم في هذه الدعوى، وبعرض ذلك على المدعى عليه أجاب بقوله: ما ذكرته المدعية في دعواها غير صحيح، فلم آخذ منها شيئاً مما ذكرت، وقد سبق أن تقدمت بدعوى ضدي بهذا الموضوع في عام ١٤٣٢هـ في المحكمة العامة بالخبر مقيدة برقم ٣٢٣٥٤٥٣٢ و تاريخ ٨/ ٤/ ١٤٣٢هـ، تطلب

بهذه المقدار من الذهب، وقد اصطلحت أنا وإياها لدى فضيلتكم على أن أخالعها مقابل أن تتنازل عن جميع حقوقها المالية ضدي و عن الدعاوى المقامة ضدي، وذلك بموجب الصك الصادر من هذه المحكمة برقم ٣٤٣٥٣٢٥١ وتاريخ ٢/ ١١/ ١٤٣٤هـ، هكذا أجاب، وبعرض ذلك على المدعية أجابت بقولها: ما ذكره المدعى عليه من حيث تنازلي عن الحقوق المالية والدعاوى مقابل الخلع فهذا صحيح، إلا أني استثنيت الذهب المدعى به قبل الخلع، هكذا أجابت، وحيث الأمر ما ذكر طلبت من المدعى عليه صك الخلع فأبرزه، وقد تضمن ما نصه بعد المقدمة: (ثم جرى بينهما نقاش وتوصلا من خلاله إلى صلح منه للنزاع بينهما، وذلك بأن يطلق المدعى عليه (...) زوجته المدعية (...) مقابل أن تتنازل عن جميع حقوقها المالية ضد المدعى عليها وعن الدعاوى المقامة منها ضد المدعى عليه، وأن يبقى الأولاد الذين في سن الحضانة لدى المدعى عليه مع إخوانهم وأن يمكنهم من زيارة والدتهم المدعية في الإجازة الأسبوعية إذا كانا في نفس المنطقة، وإن كان أحدهما في منطقة والآخر في منطقة أخرى فيمكنهم من زيارتهم لها في الإجازات الفصلية، هكذا اتفقا، ثم تلفظ الزوج المدعى عليه قائلا: خالعت زوجتي (...) مقابل أن تتنازل المدعية عن جميع حقوقها المالية ضدي وعن الدعاوى المقامة منها ضدي، ثم أجابته قائلة: قبلت ذلك ورضيت به، فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، وحيث إنه صدر منهما برضاهما وهما في كامل أهليتهما الشرعية فقد أجزته وأمضيته وحكمت بموجبه، كما ثبت لدي مخالعة المدعى عليه (...) لزوجته (...) على العوض المذكور، وأفهمته بأنه ليس له عليها رجعة كون الطلاق على عوض إلا بعقد ومهر جديدين وبرضاها)، وبعرض ذلك على المدعية أجابت بقولها: نعم هذا هو صك الخلع ولكني استثنيت الذهب المدعى به، فجرى سؤال المدعية: هل لديك ما يثبت بأن الذهب المدعى به قد استثني من الاتفاق على المخالعة؟ فأجابت بقولها: إنني استثنيته قبل الاتفاق على الخلع وليس لدي ما يثبت ذلك، هكذا أجابت، فبناء على ما تقدم من الدعوى و الإجابة، والاطلاع على صك الخلع المشار إليه، وحيث إن المدعية لم تستثن شيئاً وقت الخلع بل نص في المخالعة على أن تتنازل عن جميع حقوقها المالية ضد المدعى عليه وعن جميع الدعاوى المقامة ضده فأجابته بقبول ذلك والرضا به، لذا فإنه لم يثبت لدي

صحة دعوى المدعية وصرفت النظر عنها، هذا ما ظهر لي وبه حكمت، وأفهمت المدعية بأن لها حق الاعتراض على هذا الحكم خلال مدة أقصاها ثلاثون يوماً من التاريخ المحدد لاستلام نسخة الصك وإيداعه بالمعاملة، وأفهمتها بأن إصدار الصك سوف يكون في يوم غد الثلاثاء الموافق ١٨/ ٤/ ١٤٣٥هـ، ففهمت ذلك وعليه جرى التوقيع، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٧/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ

الاستئناف

الحمد لله وحده وبعد، فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة المختصة بتدقيق قضايا الأحوال الشخصية والإنهاءات بمحكمة الاستئناف بمنطقة القصيم على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة ببريدة برقم (٣٤٢٦٤٧٠٩١) وتاريخ ٥/ ٥/ ١٤٣٥هـ، المقيدة لدى المحكمة برقم (٣٤٢٦٤٧٠٩١) وتاريخ ١٠/ ٥/ ١٤٣٥هـ، الخاصة بدعوى/ (...) ضد/ (...) (... الجنسية)، بشأن مطالبتها بإلزام المدعى عليه بأن يدفع لها قيمة خمس مائة وثمانية وأربعين جراماً من الذهب بسعره وقت صدور الحكم في هذه الدعوى المنتهية بالصك الصادر من فضيلة الشيخ/ (...) القاضي بالمحكمة؛ المسجل برقم (٣٥٢١٢٤٢٦) وتاريخ ١٧/ ٤/ ١٤٣٥هـ، المتضمن حكم فضيلته بصرف النظر عن هذه الدعوى على النحو المفصل فيه، وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة قررنا المصادقة على ما حكم به فضيلته، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

جعالة

مجموعة الأحكام القضائية
لعام ١٤٣٥هـ

الرقم التسلسلي: ٢٦٩

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة الجزائية بنجران
رقم القضية: ٣٤٥١٧١٣٣ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة عسير
رقم القرار: ٣٥٢٦٠٣٣٥ تاريخه: ٣٠/ ٠٥/ ١٤٣٥

المفاتيح

وكالة – استقدام خادمة – رفضها العمل – طلب رد الجُعْل – عقد شفوي – عدم اشتراط الضمان – تحقق المجاعل عليه – صرف النظر.

السند الشرعي أو النظامي

عدم وجود شرط بين الطرفين على الضمان.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه طالباً إلزامه برد مبلغ سلمه له بعد أن وكله في استقدام خادمة منزلية، وذلك لأنها رفضت العمل بعد وصولها بأسبوعين فقام بترحيلها إلى بلدها، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أقر بصحتها ودفع بأن التعامل بينهما تم بشكل شخصي وأن المدعي أخطأ بترحيل الخادمة بشكل نهائي لأن المدعى عليه لا يستطيع بذلك مطالبة المكتب الذي تعاقد معه بخادمة أخرى، وقد قرر المدعي أن التعاقد بينه وبين المدعى عليه غير مكتوب وأنه لم يشترط عليه ضمان الخادمة، ونظراً لأن المدعي قام بتوكيل المدعى عليه بإحضار خادمة بمقابل مما يعد وكالة بجعل، ولأنه أحضر الخادمة وهي صالحة العمل في أوساط الناس مما يعني تحقق المجاعل عليه، ولأن المدعي لم يشترط ضمان المدعى عليه للخادمة، لذا فقد حكم القاضي بصرف النظر عن الدعوى، فاعترض المدعي، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة الجزائية بنجران، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة الجزائية بنجران برقم ٣٤٥١٧١٣٣ وتاريخ ١٨/ ١١/ ١٤٣٤هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٢٦١٩٨٩٩ وتاريخ ١٨/ ١١/ ١٤٣٤هـ، وفي يوم الاثنين الموافق ٠٨/ ٠١/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة ٠٠: ١٠ وفيها حضر المدعي (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وحضر لحضوره (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وادعى الأول قائلاً: سلمت للمدعى عليه مبلغاً قدره ستة آلاف وخمسمائة ريال مقابل استقدامه عاملة منزلية أثيوبية، ثم حضرت العاملة قرابة أسبوعين ورفضت العمل، ووعدني المدعى عليه باستبدالها ولم يتم ذلك، أطلب إرجاع كامل المبلغ، هذه دعواي، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أجاب قائلاً: ما ذكره المدعي غير صحيح، والصحيح أنه طلب مني استقدام عاملة بصفة شخصية في ذهابي لأثيوبيا، وقام بتوكيلي بذلك بموجب صك الوكالة رقم (...) وتاريخ ٣٠/ ٧/ ١٤٣٤هـ الصادرة من كتابة عدل نجران والمخول فيها لي بمراجعة السفارة السعودية في أثيوبيا ا.هـ. فاتفقت مع مكتب في أثيوبيا وأعطونا عاملة أثيوبية ثم رفضت العمل وذهبنا بها للشرطة وتريد تغيير المنزل، ثم رجعت لمنزل المدعي فرفضت العمل وطلبت السفر، فقام المدعي بتسفيرها نهائياً وهذا خطأ من المدعي لأنه بتسفيرها نهائياً لا يستطيع المكتب تعويضنا بعاملة أخرى، هكذا أجاب، وبعرض ذلك على المدعي قال: ما ذكره المدعى عليه من تسفيرها فهذا هو العمل الصحيح؛ لأنه أولاً مطلع على حقيقة الخادمة، وثانياً في عرف مكاتب الاستقدام أن المستقدمين لهم الخيار شهرين أو ثلاثة في مدى صلاحية الخادمة في العمل، وأما هذه المرأة العاملة فلم تجلس أكثر من أسبوعين ولم يعوضني المدعى عليه بعاملة أخرى، هكذا قال، وبسؤال المدعى عليه عن إمكانية استقدام عاملة بديلة أجاب قائلاً: لا يمكن الآن لأن الاستقدام من أثيوبيا أقفل، ولأن المدعي قام بتسفيرها نهائياً، هكذا قال، ثم قرر المدعي قائلا: إن المدعى عليه هو من قال: قم بتسفيرها إذا ما كانت صالحة للعمل وأعطاني جزءاً من التذكرة، هكذا قال، وبعرض ذلك على المدعى عليه أجاب: نعم صحيح ما ذكره المدعي

وكان هذا الكلام بداية ما رفضت العمل وأخبرته بالإجراء إما نقل كفالة لآخر أو تسفيرها، هكذا أجاب، ولتأمل القضية ودراستها ختمت الجلسة. وفي جلسة أخرى حضر المدعي والمدعى عليه، وقد جرى مني سؤال المدعي: هل قمت بنقل كفالتها لغيرك؟ فأجاب نعم، قمت بمحاولة نقل كفالتها لشخص آخر ورفضها الشخص الآخر لعدم مناسبتها للعمل، فليس هناك حل إلا تسفيرها، هكذا أجاب، ثم جرى مني سؤال المدعي: هل بينكما عقد؟ فقال: لم يكتب عقد وإنما حصل كلام شفوي، والمشكلة هي رفضها للعمل، هكذا قال، ثم جرى مني سؤال المدعي: هل اشترطت على المدعى عليه في مواصفات العاملة وعن إفهامها بطبيعة المنزل الذي ستعمل به فقال شروط عامة وهي أن تكون صالحة ومناسبة للعمل المنزلي مدة سنتين، هكذا قال، ثم جرى مني سؤال المدعي عن عدم تعاقده مع مكتب استقدام فقال: اتخذت هذا الطريق لسرعة الإجراء، ثم جرى مني سؤال المدعى عليه: هل العاملة صالحة للعمل في أوساط الناس؟ فقال: نعم صالحة للعمل، هكذا قال، ثم جرى مني سؤال المدعي والمدعى عليه: هل بينكما اشتراط في الضمان؟ فقالا: لم يكن هناك اشتراط في الضمان وهذا شيء متعارف عليه، ثم جرى مني الاطلاع على الوكالة الصادرة والمخولة للمدعى عليه فيها بالاستقدام ولم أجد فيها اشتراط الضمان على المدعى عليه، فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، ونظراً لأن المدعي قام بتوكيل المدعى عليه على إحضار عاملة بمقابل مما يعد وكالة بجعل، ونظراً لكونه أحضر العاملة وهي صالحة العمل في أوساط الناس فقد تحققت الجعالة وانتهت، وكون العاملة تريد السفر ولا تريد العمل في منزل المدعي لا يعني كونها غير صالحة للعمل، ونظرا لعدم وجود عقد بينهما ولا اشتراط في الضمان، وحيث إن عرف الاستقدام بين المكاتب وليس بين الأشخاص، وتأسيساً على ما سبق فقد صرفت النظر عن دعوى المدعي في مطالبة المدعى عليه وبه حكمت، وبعرض الحكم على المدعي قرر اعتراضه، وأفهمته بأن له الحق في تقديم لائحة اعتراضية خلال ثلاثين يوما من تاريخ الحكم، وقرر المدعى عليه قناعته بالحكم، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٠/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده وبعد، فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الأولى بمحكمة الاستئناف بمنطقة عسير على المعاملة الـواردة من فضيلة رئيس المحكمة الجزائية بنجران برقم ٣٤٢٦١٩٨٩٩ وتاريخ ١٧/ ٥/ ١٤٣٥هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة/ (...) برقم ٣٥٢٠٤١٢٦ وتاريخ ١٠/ ٤/ ١٤٣٥هـ، الخاص بدعوى/ (...) ضد/ (...) في مطالبة مالية، وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة تقرر الدائرة بالأكثرية الموافقة على الحكم، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

سمسرة

مجموعة الأحكام القضائية
لعام ١٤٣٥هـ

الرقم التسلسلي: ٢٧٠

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالرياض
رقم القضية: ٣٤٢٩١٨٤٨ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة الرياض
رقم القرار: ٣٥٣٩٠٤٨٦ تاريخه: ٢٠/ ٠٩/ ١٤٣٥

المفاتيح

وساطة – دلالة على عقار – طلب نصيب من السعي – إنكار الدعوى – عدم البينة – طلب يمين المدعى عليه –استعداده ببذلها – عدول عن طلب اليمين – طلب إدخال طرف ثالث – صرف النظر.

السند الشرعي أو النظامي

١ –قول النبي صلى الله عليه وسلم: (لو يعطى الناس بدعواهم لادعى ناس دماء رجال وأموالهم ولكن اليمين على المدعى عليه).

٢ –المواد (٧٩/ ٣) و (١٦٥) من نظام المرافعات الشرعية ولائحته التنفيذية.

ملخص الدعوى

أقام المدعيان دعواهما ضد المدعى عليه طالبين الحكم بإلزامه بتسليمهما حصتهما من السعي نظير دلالتهما على عقار كما طلبا إلزامه بدفع أتعاب المحاماة، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أنكر دلالة المدعيين له على العقار ودفع بأنه سلم كامل مبلغ السعي لمن دله على العقار، وبطلب البينة من المدعي قرر أنه لا بينة لديه وطلب يمين المدعى عليه على نفي دعواه فاستعد المدعى عليه بأدائها، ثم عدل المدعي عن طلب يمين المدعى عليه وطلب إدخال طرف ثالث في الدعوى، ونظراً لأن المدعي لم يقدم بينة موصلة لإثبات دعواه وطلب يمين المدعى عليه على نفيها فاستعد المدعى عليه لأدائها ثم عدل المدعي عن طلب اليمين، لذا فقد صرف القاضي النظر عن دعوى المدعي وأخلى سبيل المدعى عليه منها كما صرف

النظر عن طلب المدعي بالإدخال، وأفهم المدعي بأن له يمين المدعى عليه متى رغب وأن له إقامة دعواه على من طلب إدخاله، ثم صدق 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 برقم ٣٤٢٩١٨٤٨ وتاريخ ٢٥/ ٠٦/ ١٤٣٤هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤١٥٣٣٧٦٠ وتاريخ ٢٥/ ٠٦/ ١٤٣٤هـ، وفي يوم الأحد الموافق ٠٩/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة ٠٠ ,٠٩، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بصفته وكيلاً عن (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، الذي وكله بصفته وكيلاً عن (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بجنوب الرياض رقم ٣٤٧٩٥٥٥ وتاريخ ٢١/ ٠٦/ ١٤٣٤هـ، والتي تخوله المطالبة وإقامة الدعاوى والمرافعة والمدافعة وسماع الدعاوى والرد عليها والإنكار وطلب اليمين ورده والامتناع عنه وإحضار الشهود والبينات والطعن فيها والإجابة والجرح والتعديل وقبول الأحكام ونفيها والاعتراض على الأحكام وطلب الاستئناف والاستلام والتسليم بشأن رفع قضية ضد (...)، وادعى على الحاضر معه (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بصفته وكيلاً عن (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بالرياض رقم ٣٥٤٣٠١١٦ وتاريخ ٣/ ٤/ ١٤٣٥هـ والتي تخوله المطالبة وإقامة الدعاوى والمرافعة والمدافعة والإنكار قائلاً في دعواه: إنه بموجب اتفاق غير مكتوب قام موكلي عن طريق (...) بعرض الأرض الواقعة بالشريط التجاري شرق طريق (...) بحي (...) بالقطعة رقم (...) من المخطط (...) والمحدودة شمالاً القطعة رقم ٢/ م١ بطول ١٥٥م وجنوباً شارع عرض م٢٠ بطول ١٥٥م وشرقاً شارع عرض ٢٠م بطول ٤٣.٩٠م وغرباً شارع عرض ٨٠م بطول ٤٣.٩٠م و مجموع مساحتها ٦٨٠٤.٥ متر مربع، والمملوكة للمواطن (...) على المدعى عليه عن

طريق المواطن (...) بناء على طلبه، أفاد الأستاذ (...) أن المدعى عليه يرغب في عقار بمثل هذه المواصفات، ثم قام موكلي بتعريف الأستاذ (...) على الأرض وتزويده بمساحتها وموقعها واسم المالك والمعلومات المهمة لها. وتم إفهام الأستاذ (...) أن الأرض قدم فيها أحد رجال الأعمال سعر ١٠٠٠٠ ريال للمتر، وتمت الموافقة عليه، ولكن تم الاختلاف على المدة المطلوبة لدفع كامل المبلغ، ثم تم الاتفاق مع المدعى عليه عن طريق (...) أن يتم تقديم سعر ٩٥٠٠ ريال للمتر لمالك الأرض كمفاوضة حتى نصل إلى أفضل سعر له، تم عرض السعر على المالك وأفاد بنفس الإفادة التي سبق تزويد المدعى عليه بها، طلب (...) بمنع (...) من الدخول في السعي ولكن تم رفض ذلك مثبتا ذلك برسالة نصية منه، طلب المدعى عليه عن طريق (...) أن نسمح له باختبار رغبة المالك بـ ٩٧٠٠ ريال للمتر على أن يدخل معنا بالسعي، وبعد ذلك يتم الرجوع للمدعي لإخباره بالذي حصل، وذلك بعد تعريفه بالأرض ومالك الأرض، بلغنا وكيل مالك الأرض بعد أقل من ٤٨ ساعة بأنه تم إفراغ الأرض بسعر ٩,٧٥٠ ريال للمتر. تم الاتصال على (...) ومعاتبته على عدم دفع السعي فحاول التهرب من ذلك ومساومة موكلي فعرض ٢٠٠٠٠ ريال ومن ثم زاد المبلغ إلى ٥٠٠٠٠ ريال على أن يتم توقيع ورقة فيها تنازل عن حق موكلي بالسعي وتم رفض التوقيع، تم الاتصال على المدعى عليه شخصياً والتواصل معه وبعد عدد من المكالمات لحل الموضوع بشكل ودي طلب التواصل مع وكيله (...). وأطلب في دعواي هذه ما يلي: ١ - إلزام المدعى عليه بدفع حصة موكلي من السعي وهو مبلغ ٥٥٢.٨٦٥ ريال. ٢ - إلزام المدعى عليه بدفع أتعاب المحاماة وهو مبلغ ٢٧٦.٤٣٢ ريال، هذه دعواي، وبسؤال المدعى عليه عن الدعوى قال: أطلب إمهالي لعرض الدعوى على موكلي واستعد لإحضار الجواب في الجلسة القادمة، وبناء عليه فقد تم رفع الجلسة. وفي جلسة أخرى حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بصفته وكيلاً عن المدعي أصالة (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل بمحافظة الدرعية رقم ٣٤١٤٩٩٦٠٧ وتاريخ ٢٠/ ١١/ ١٤٣٤هـ، وبصفة الحاضر وكيلاً عن (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بموجب

الوكالة الصادرة من كاتب العدل المكلف في رئاسة الحرس الوطني رقم ٣٤٦٤١١٦٥ وتاريخ ٢٠/ ٥/ ١٤٣٤هـ، مخولاً له في الوكالتين بحق المطالبة والمرافعة والمدافعة وإقامة الدعوى وسماعها والرد عليها والإقرار والإنكار والصلح والتنازل وطلب اليمين ورده والامتناع عنه وإحضار الشهود وقبول الحكم ونفيه والاعتراض عليه وطلب الاستئناف بشأن القضية المرفوعة ضد (...) والاستلام والتسليم، وحضر لحضوره المدعى عليه وكالة (...) المدون هويته ووكالته سابقاً، وبسؤال المدعى عليه وكالة الجواب قال: كل ما ذكره المدعي وكالة في دعواه غير صحيح، فلم يقم المدعيان أصالة بدلالة موكلي على العقار (...) ليس وكيلاً عن موكلي (...) هو الذي دل موكلي وسلمه السعي كاملاً هذا ما لدي، وبعرض ذلك على المدعى عليه قال: الصحيح ما ذكرت في دعواي، وبسؤاله هل لديه البينة؟ قال: لا يوجد لدى موكلي بينة، وأطلب يمين المدعى عليه أصالة على نفي دعواي، وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة قال: إن موكلي مستعد لأداء اليمين، واستعد لإحضاره في الجلسة القادمة، وبناء عليه فقد جرى رفع الجلسة. وفي جلسة أخرى حضر المدعي وكالة (...) المبينة هويته ووكالته في جلسة سابقة، وحضر لحضوره المدعى عليه أصالة (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وبسؤال المدعى عليه أصالة قال: إن الذي دلني على العقار هو (...) وقمت بتسليمه كامل السعي، والمدعي لم يدلني على العقار، هذا ما لدي، فجرى سؤال المدعي وكالة: هل يرغب في يمين المدعى عليه؟ قال: إنني أرغب في يمينه على أن موكلي لم يدلاه على العقار، وأنه لم يسمع أنهم من ضمن السعاة في الأرض، وأنه لم يقل لي تفاهم مع وكيلي (...)، هذه اليمين التي أطالب بها، وبعرض ذلك على المدعى عليه قال: أنا مستعد لأداء اليمين على الصفة المذكورة، أما ما ذكره من طلب اليمين أنني لم أقل له تفاهم مع وكيلي (...) فهذا لا أذكره و(...) ليس وكيلاً لي، وإنما قلت للمدعي وكالة: تفاهم معه لأنكم عن طريقه، هذا ما لدي، وبعرض ذلك على المدعي وكالة قال: لا أرغب في يمينه إلا بالصيغة التي ذكرتها، وبعرض ذلك على المدعى عليه قال: إنني مستعد لأداء اليمين على أن موكلي المدعي لم يدلاني على العقار ولا أعلم أنهم من ضمن السعاة، وأن (...) ليس وكيلاً لي وأنني سلمت السعي كاملاً لـ (...)، وأنني قلت له: تفاهم مع (...) لأنكم

عن طريقه، هذا ما لدي، وقال المدعي وكالة: إنني أطلب إدخال (...) في الدعوى، هذا ما لدي، وبناء على ما سبق من الدعوى والإجابة، ولقول النبي صلى الله عليه وسلم: (لو يعطى الناس بدعواهم لادعى ناس دماء رجال وأموالهم ولكن اليمين على المدعى عليه)، وبما أن المدعي وكالة لم يقدم بينة موصلة على إثبات دعواه وطلب يمين المدعى عليه أصالة على صيغة استعد المدعى عليه أصالة بأدائها عدا العبارة المذكورة، وبما أن العبارة المذكورة غير مؤثرة في الدعوى ولا منتجة فيها، وبما أن المدعي وكالة عدل عن طلب اليمين، لذلك كله فقد صرفت النظر عن دعوى المدعي وكالة، وأخليت سبيل المدعى عليه، كما صرفت النظر عن طلب المدعي وكالة إدخال (...) استنادا للمادة (٧٩/ ٣) من نظام المرافعات الشرعية، وبه حكمت، وأفهمت المدعي وكالة أن له يمين المدعى عليه متى رغب، وأن له إقامة دعواه على (...) المذكور، كما أفهمت المدعي وكالة بما تضمنته المادة السادسة والخمسون بعد المائة من نظام المرافعات الشرعية ولائحته التنفيذية بأنه سوف يسلم لهما صورة من نسخة الحكم في يوم الاثنين الموافق ٢٠/ ٧/ ١٤٣٥هـ، وأن له الاعتراض عليه في مهلة ثلاثين يوما من التاريخ المحدد لاستلام نسخة الحكم، فإذا انتهت المهلة ولم يتقدم بلائحته سقط حقه في الاعتراض وأصبح الحكم نافذاً، وختمت الجلسة الساعة ١٠,٥٥، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٥/ ٠٧/ ١٤٣٥هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده وبعد، فقد اطلعت الدائرة الحقوقية الرابعة في محكمة الاستئناف بالرياض على المعاملة الواردة لها من فضيلة مساعد رئيس المحكمة العامة بالرياض بالخطاب رقم ٣٤١٥٣٣٧٦٠ وتاريخ ١١/ ٩/ ١٤٣٥هـ، والمقيدة لدينا بتاريخ ١٢/ ٩/ ١٤٣٥هـ، المرفق بها الصك رقم ٣٥٣١٨٣٢٥ وتاريخ ١٥/ ٧/ ١٤٣٥هـ، الصادر من فضيلة القاضي / (...) المتضمن الحكم في الدعوى المقامة من / (...) ورفيقاه 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: ٢٧١

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالرياض	
رقم القضية: ٣٢٣٣٦٢٩٥	تاريخها: ١٤٣٢
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة الرياض	
رقم القرار: ٣٥٢٧٨٦٨٢	تاريخه: ١٥/ ٠٦/ ١٤٣٥

المفاتيح

وساطة – دلالة على مشروع – ترسيته على الموسِّط – اتفاق على عمولة – نسبة من قيمة المشروع – طلب الإلزام بتسليمها – إنكار الدعوى – عقد اتفاقية – شهادة شهود – إلزام بدفع المبلغ.

السند الشرعي أو النظامي

١ –ما جاء في كتاب عمر إلى أبي موسى رضي الله عنهما: " ولا يمنعك قضاء قضيت فيه اليوم فراجعت فيه رأيك فهديت فيه لرشدك أن تراجع فيه الحق فإن الحق قديم لا يبطله شيء".

٢ – المواد (٥٥) و (١٦٦) من نظام المرافعات الشرعية ولائحته التنفيذية.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد الشركة المدعى عليها طالباً إلزامها بتسليمه ما يعادل نسبة خمسة بالمائة من إجمالي قيمة عقد تنفيذ مشروع قامت به المدعى عليها؛ وذلك لأنه قام بدلالتها على المشروع واتفقت معه على استحقاقه لتلك النسبة إذا تم ترسية المشروع على الشركة ثم تمت ترسيته عليها وقامت بتنفيذه، وبعرض الدعوى على وكيل المدعى عليها أنكر صحتها، وبطلب البينة من المدعي أبرز عقد اتفاقية بين الطرفين طبق الدعوى، كما أحضر شهودا فشهدوا على القيمة الحقيقية لعقد المشروع الأساسي والعقود الملحقة به، ونظراً لأن أجرة الوساطة تستحق على العقد الأساسي ولا تشمل العقود الملحقة، لذا فقد حكم القاضي

بثبوت ما يعادل نسبة خمسة بالمائة من قيمة العقد الأساسي بذمة الشركة للمدعي، فاعترض الطرفان، وقدم المدعي لائحة اعتراضية أشار فيها إلى وجود فقرة في الاتفاقية تنص على أن جميع العقود الملحقة جزء لا يتجزأ من العقد الأساسي، ولذا فقد رجع القاضي عما حكم به وحكم أخيراً بإلزام الشركة المدعى عليها بتسليم المدعي ما يعادل نسبة خمسة بالمائة من كامل قيمة العقد الأساسي والعقود الملحقة به، ثم صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي بالمحكمة العامة بالرياض، وقد سبق فتح الجلسة لدى فضيلة الشيخ (...) الملازم القضائي القائم بعمل فضيلة الشيخ (...) القاضي في المحكمة العامة بالرياض، بناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالرياض برقم ٣٢٣٣٦٢٩٥ وتاريخ ١٤٣٢/٠٨/٠٩هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٢١٠١٥٣٨٩ وتاريخ ١٤٣٢/٠٨/٠٩هـ، وجاء في ضبطه ما نصه: حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بصفته وكيلا عن (...) بالوكالة الصادرة من كتابة عدل الثانية بالرياض رقم ٨٨٧ وتاريخ ١٤٣٣/٠١/٠٣هـ جلد ٢٠٠٤٧، والمخول له فيها بالمطالبة والمرافعة وإقامة الدعاوى وسماع الدعوى والرد عليها والإقرار والإنكار والصلح وقبول الحكم والاعتراض عليه، كما حضر لحضوره (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بصفته وكيلا عن (...) بصفته رئيس مجلس إدارة شركة (...) للمقاولات بموجب الوكالة الصادرة من كاتب العدل بوزارة التجارة والصناعة رقم ٢٤٨٧ وتاريخ ١٤٣٢/٠٤/٢٥هـ جلد ٢١٤ المخول له فيها بإقامة الدعاوى والحضور والمرافعة والمدافعة وقبول الأحكام ورفضها وتحليف اليمين وسماعها، وبسؤال المدعي عن دعواه قدم مذكرة هذا نصها: (هي أن موكلي (...) سبق وأن تعاقد مع المدعى عليها شركة (...) المحدودة على القيام بخدمات استشارية عقدية من أجل ترسية مشروع تنفيذ قصر السيد (...) الواقع في (...) شمال غرب (...)، وقد قام موكلي بتنفيذ ما تعاقد به مع المدعى عليها، إلا أن المدعى عليها شركة (...) لم تف بما التزمت به بالعقد، حيث قامت الشركة

المذكورة بدفع مبلغ وقدره (٢,٤٩٦,٠٠٠ ريال) مليونان وأربعمائة وستة وتسعون ألف ريال وذلك على دفعات، وقد تبقي في ذمتها مبلغ وقدره (١٤,٥٠٤,٠٠٠ ريال) أربعة عشر مليوناً وخمسمائة وأربعة آلاف ريال، ولأن موكلي قد وفى بجميع التزاماته تجاه هذا العقد إلا أن الشركة لم تف بكامل ما تعاقدت به مع موكلي، لذا أطلب إلزام شركة (...) بدفع مبلغ وقدره (١٤,٥٠٤,٠٠٠ ريال) أربعة عشر مليوناً وخمسمائة وأربعة آلاف ريال، مع العلم بأن موكلي هو من قام بجلب شركة (...) وتعريفهم بالسيد/ (...)، هذا ما لدينا من دعوى، ولدينا البينة الكاملة على ما ندعي) ا.هـ نصه، كما أرفق معها مجموعة أوراق منها العقد بين الطرفين، وكذلك عقد الشركة المدعى عليها مع السيد (...)، وكذلك كشف الحساب الصادر من البنك (...) فيه بيان التحويلات من الشركة المدعى عليها إلى المدعي، وكذلك صورة شيك مسحوب على البنك (...) جرى ضمها في ملف الدعوى، وجرى تزويد المدعى عليه وكالة بنسخة من صحيفة الدعوى وكذلك من المرفقات، وبسؤاله عن جوابه على الدعوى أجاب بقوله: أطلب المهلة بالرجوع إلى موكلي فأجبته لطلبه، وعليه رفعت الجلسة. وفي جلسة أخرى لدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بالرياض فتحت الجلسة يوم الاثنين ٠٢/٠٦/١٤٣٣هـ الساعة ١١:٠٠، وقد انتقل فضيلة ناظر القضية عن العمل بهذه المحكمة وقررت مواصلة نظر القضية بناءً على المادة (١٦٦) من نظام المرافعات الشرعية، هذا وقد حضر في هذه الجلسة المدعي وكالة، كما حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بصفته وكيلاً عن المدعى عليها بموجب الوكالة الصادرة من عدل الرياض الثانية برقم ٤٩٠١٢ وتاريخ ٠٥/٠٧/١٤٣٢هـ جلد (١٩٦٣٩) والتي تخوله حق المرافعة والمدافعة والإقرار هذا، وبعرض الدعوى على المدعي وكالة أقر بأن هذه دعواه، فطلبت منه مزيداً من الإيضاح عن طبيعة العقد الذي تم بين موكله وبين المدعى عليها فقال: إن موكلي قام بدلالة المدعى عليها على المشروع المذكور، وقام بالتوفيق بين الطرفين وكان الاتفاق بين موكلي والمدعى عليها على أنه إذا تم ترسية المشروع عليهم فله ٥٪ من قيمة المشروع، وقد بلغ إجمالي قيمة المشروع مبلغ ثلاثمائة وأربعين مليوناً، وعلى هذا فيكون نصيب موكلي منها هو سبعة عشر مليوناً، استلم منها المبلغ الذي

ذكرت وتبقى المبلغ المدعى به، أطلب إلزام المدعى عليها بتسليمه لموكلي، هذه دعواي، وبعرض دعوى المدعي على المدعى عليه وكالة أبرز مذكرة وقال: إن جوابي هو ما جاء في هذه المذكرة، فطلبت منه ذكر ملخصها فقال: إن موكلتي تنكر الاتفاق الذي ذكره، وأما المبالغ التي ذكر أنه استلمها من موكلتي فهي صحيحة ولكن لم يكن له حق فيها، وقد صرفت من قبل بعض المدراء دون علم الشركة موكلتي ولم تخولهم بذلك، وأما بالنسبة لتكلفة المشروع فهي غير صحيحة وهي أقل من ذلك بكثير، هكذا أجاب، هذا وقد جرى إرفاق مذكرة الجواب في أوراق المعاملة، هذا وبسؤال المدعي عن البينة أبرز صورة ورقة على مطبوعات شركة (...) غير مؤرخة جاء فيها: "اتفاقية خدمات استشارية الطرف الأول شركة (...) للمقاولات المحدودة الطرف الثاني السيد (...)، لقد تم الاتفاق بين الطرفين على أن يدفع الطرف الأول ما نسبته ٥٪ من قيمة العقد الخاص بإنشاء مشروع قصر السيد (...) بالرياض في حال ترسية المشروع على الطرف الأول وتدفع النسبة المذكورة كما يلي: ١ـ يدفع ما نسبته ٥ , ٢٪ من قيمة المشروع عند توقيع العقد واستلام الدفعة المقدمة إذا بلغت ١٠٪ والباقي على دفعات حسب العشرة مستخلصات الأولى المدفوعة عن العمل. ٢ـ تدفع كامل النسبة البالغة ٥٪ من قيمة العقد إذا تم استلام دفعة مقدمة ١٥٪ من قيمة العقد وبناءً على ما تقدم تم تحريره والتوقيع عليه بالرياض بتاريخ / / (بدون تاريخ). الطرف الأول شركة (...) للمقاولات المحدودة توقيعه الختم الطرف الثاني السيد / (...) توقيعه" ا.هـ، وبسؤال المدعي عن أصل الورقة قال: إنها موجودة لدى موكلي ومستعد لإحضارها، وبعرضها على المدعى عليه وكالة قال: سوف أراجع موكلتي وأجيب في الجلسة القادمة، ورفعت الجلسة. وفي جلسة أخرى حضر فيها المدعي وكالة والمدعى عليه وكالة، وبسؤال المدعي وكالة عن أصل الورقة التي أبرزها في الجلسة الماضية قال: إنني نسيت أن أحضرها وإلا فهي موجودة لدي ومستعد لإحضارها في الجلسة القادمة، هكذا قال، هذا وبسؤال المدعى عليه وكالة عن تلك الورقة التي أبرزها المدعي وكالة قال: إنها صحيحة ولكن مضمونها يخالف ما تم الاتفاق عليه، هكذا قال، فسألته عن قصده بمخالفة تلك الورقة لمضمون الاتفاق فأجاب قائلاً: حيث إن الاتفاق كان على أساس أن يقدم موكل المدعي

لموكلتي استشارات هندسية وفنية بخصوص ذلك المشروع، إلا أنه لم يحصل شيء من ذلك، هكذا قال، وبعرض ذلك على المدعي وكالة قال: ما ذكره غير صحيح وهذا تناقض منهم، حيث سبق أن أنكروا تلك الاتفاقية ثم إنهم أقروا بها ودفعوا بأنها في موضوع استشارات هندسية، وهذا كله غير صحيح، والصحيح هو ما ذكرت من أن ذلك الاتفاق كان بخصوص استحقاق موكلي لأجرة الوساطة بين صاحب المشروع وبين الشركة المدعى عليها، هكذا قال، ثم سألت المدعى عليه وكالة: هل قامت موكلته بتنفيذ ذلك المشروع المذكور في الاتفاق فقال: إنه لم يتم تنفيذه بالكامل، هكذا قال، وبعرض ذلك على المدعي وكالة قال: لقد نصت الاتفاقية على أن حق موكلي يستحق كاملاً عند استلام المدعى عليها للدفعة العاشرة، وقد استلمت المدعى عليها الدفعات العشرة، وقد سبق أن أبرز المدعى عليه وكالة صورة من الشيكات المستلمة من صاحب القصر، ومن ضمنها الشيك الذي يخص الدفعة العاشرة، هذا وبالرجوع إلى أوراق المعاملة وجدت من ضمنها صورة الشيك المسحوب على بنك (...) برقم ٧٠٧٧٠٦ وتاريخ ٠٨/ ٠٣/ ١٤٢٨هـ من حساب صاحب القصر (...) لأمر تضامن شركتي (...) و (...) للمقاولات بمبلغ ثلاثة ملايين وثلاثة وستين ألفاً وخمسمائة وأربعة وعشرين ريالاً مقابل مستخلص رقم (١٠) من عقد إنشاء قصر (...) بالرياض . ا.هـ، وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة قال: سوف أراجع موكلي وأجيب في الجلسة القادمة ورفعت الجلسة، وفي جلسة أخرى حضر المدعي وكالة والمدعى عليه وكالة وبسؤال المدعى عليه وكالة عن صورة الشيك المذكورة سابقاً في الجلسة الماضية قال: إن الشيك صحيح فسألت المدعى عليه وكالة عن إجمالي تكلفة المشروع فقال: إن إجمالي تكلفة المشروع مبلغ مائة واثنين وستين مليوناً وثلاثمائة وتسعة وثلاثين ألفاً وثمانمائة وسبعة وعشرين ريالاً استلمت موكلتي منها مبلغ اثنين وأربعين مليوناً ومائة وواحد وتسعين ألفاً وتسعمائة وواحد وثمانين ريالاً، وبقية المبلغ ما زال بذمة مالك المشروع، وبعرض ذلك على المدعي قال: ما ذكره المدعى عليه وكالة من أن تكلفة المشروع هو ما ذكر فهذا غير صحيح، والصحيح أن المشروع بلغت تكلفته ثلاثمائة وأربعين مليوناً، وأما استلام موكلته لكامل المبلغ فهذا لا علاقة لموكلي به؛ إذ إن استحقاق موكلي يثبت باستلام الدفعة العاشرة، هكذا

أجاب، ثم أبرز أصل الاتفاقية التي بين موكله وبين موكلة المدعى عليه ثم سألت المدعي وكالة: ألديه بينة على تكلفة المشروع قال: لدي، وسوف أحضرها في الجلسة القادمة، ورفعت الجلسة، وفي جلسة أخرى حضر فيها المدعي وكالة والمدعى عليه وكالة وبسؤال المدعي وكالة عن البينة قال: لدي وأحضر معه (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) وبسؤاله عما لديه قال: إنه في شهر رجب الماضي كنت متواجداً في مكتب المدعي وكالة الواقع على طريق الملك (...) وقابلت شخصاً عنده في المكتب ذكر لي بأن اسمه (...) وأنه يعمل مديراً للمشاريع في المنطقة الوسطى لشركة (...)، ودار حديث بيني وبينه وذكر لي من خلاله أن تكلفة مشروع قصر (...) التابع للسيد (...) تقدر بثلاثمائة وأربعين مليوناً، وأنه هو من قام بتسليم العقد لمكتب صاحب القصر بعد تدوينه من قبل الشركة، هذا ما لدي وأشهد به، كما أحضر معه (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وبسؤاله عما لديه قال: أشهد لله أنه في شهر رجب الماضي كنت متواجداً في مكتب المدعي وكالة والواقع على طريق الملك (...)، وكان القصد من تواجدي هو مجرد زيارة له، وقد كان متواجداً بالمكتب الشاهد الأول، وقد قابلت عنده شخصاً ذكر لي أن اسمه (...) ودار حديث بيني وبينه، وذكر لنا أنه يعمل مهندس مشاريع لدى شركة (...)، وأنه هو من قام بتسليم مشروع قصر (...) للسيد (...) بتكلفة قدرها ثلاثمائة وأربعين مليوناً، فعجبت من هذه القيمة، وقلت له: كيف ذلك؟ فأبرز لي رخصة الإقامة الخاصة به وقرأت فيها أنه على كفالة شركة (...)، هذا ما لدي وأشهد به، فسألت المدعي وكالة: ألديه زيادة بينة؟ قال: لدي وسوف أحضرها في الجلسة القادمة، ورفعت الجلسة. وفي جلسة أخرى حضر فيها المدعي وكالة ولم يحضر المدعى عليه وكالة رغم تبلغه بالموعد خلال الجلسة الماضية، لذا قررت إكمال نظر الدعوى غيابياً استناداً للمادة (٥٥) من نظام المرافعات، وبسؤال المدعي وكالة عن البينة التي وعد بإحضارها أحضر معه (...) ... الجنسية بموجب رخصة الإقامة رقم (...)، وبسؤاله عما لديه قال: إنني كنت أعمل في مكتب (...) للاستشارات القانونية بمهنة مستشار قانوني، وقد حضر لدى المكتب أحد المراجعين وطلب تدقيق ملحق عقد وتطبيقه مع عقد أساسي، وهل هناك خلاف بين العقد الأساسي والعقد

الملحق من الناحية الشرعية والنظامية؟ وبعد أن اطلعت على العقد الأساسي والملحق وجدت أنه يخص قصر السيد (...)، وكان سمي في العقد الأساس قصر (...)، وكان العقد بين (...) وشركة (...)، وقد اطلعت على بنود ملحق العقد ووجدت أنها مطابقة لبنود العقد الأساسي، كما وجدت أن القيمة الفعلية للعقد بعد إضافة الملحق بلغت ثلاثمائة وأربعين مليوناً حسب ما كان مكتوباً في الملحق، ولم يكن العقد موقعاً بين الطرفين، ولا أعلم هل كان الحاضر من طرف (...) أو من طرف شركة (...)، هذا ما لدي وأشهد به، كما أبرز المدعي وكالة صورة ملحق عقد قصر (...) على مطبوعات الإدارة القانونية بمكتب (...)، وقد جاء في مستهله بأن يعد هذا الملحق ملحقاً لبنود الاتفاق المبرمة بين كل من (...) وشركة (...) ويمثلها (...)، وقد جاء في البند الثاني منه بأن كامل قيمة العقود هو مبلغ إجمالي قدره ثلاثمائة وأربعون مليون ريال سعودي .ا.هـ، وقبل انتهاء الجلسة حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بالوكالة عن (...) بصفته رئيس مجلس إدارة شركة (...) للمقاولات بموجب الوكالة الصادرة من كاتب العدل بوزارة التجارة والصناعة رقم ٢٤٨٧ وتاريخ ١٤٣٢/٠٤/٢٥هـ جلد ٢١٤ المخول له فيها بإقامة الدعاوى والحضور والمرافعة والمدافعة والإقرار والإنكار، هذا وبعرض ملحق العقد الذي أبرزه المدعي وكالة على المدعى عليه وكالة قال: سوف أراجع موكلي وأجيب في الجلسة القادمة، ورفعت الجلسة. وفي جلسة أخرى حضر فيها المدعي وكالة وحضر لحضوره المدعى عليه وكالة (...)، وبسؤاله عن ملحق العقد قال: إنه صحيح، هذا وقد تضمن بالإضافة إلى ما سبق الإشارة إليه بأن هذا الملحق يعد ملحقاً لعقود الاتفاق المبرمة بين الطرفين المشار إليها وهي كالتالي: ١ -العقد الأصلي لتنفيذ قصر (...) الموقع بتاريخ ١٤٢٦/٠٧/٠٦هـ إلخ (...)، ولتأمل ما سبق رفعت الجلسة. وفي جلسة أخرى حضر فيها المدعي وكالة والمدعى عليه وكالة (...)، وجرى الاطلاع على العقد الأصلي بين المدعى عليها و (...) والذي سبق وأن أبرزه وكيل المدعى عليها، وقد جاء فيه اتفاقية إنشاء قصر (...) ومؤرخ في ١٤٢٦/٠٧/٠٦هـ، وقد جاء في المادة الرابعة من أن القيمة الاجمالية للعقد هو مبلغ مائة واثنين وستين مليوناً وثلاثمائة وتسعة وثلاثين ألفاً وثمانمائة وسبعة وعشرين

ريالاً مقابل تنفيذ العقد، هذا وبسؤال المدعي وكالة عما ذكره المدعى عليه وكالة من أن الاتفاقية التي كانت بين موكلته وموكل المدعي كانت على أساس تقديم خدمات استشارية وأن موكله لم يقم بذلك قال: سبق أن ذكرت بأن هذا غير صحيح، حيث نصت الاتفاقية على أن النسبة تستحق لموكلي عند ترسية العقد وجهد موكلي هو قيامه بالوساطة بين موكلة المدعي و (...) لترسية المشروع، هكذا قال، وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة قال: إن موكل المدعي لا يستحق هذه النسبة، وقد سبق وأن بينت سبب ذلك، هكذا أجاب، ولتأمل القضية رفعت الجلسة. وفي جلسة أخرى حضر المدعي وكالة والمدعى عليه وكالة (...)، وبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، ونظراً لما تضمنته ورقة الاتفاقية التي أبرزها المدعي وكالة من استحقاق موكل المدعي لما قدره ٥٪ من تكلفة مشروع قصر (...) في حال ترسيته على المدعى عليها ولكون وكيل المدعى عليها قد أقر بصحة الاتفاقية ودفع بأنها تخص تقديم خدمات استشارية، وأن موكل المدعي لم يقم بذلك، ولكون نص الاتفاقية يتنافى مع ذلك الدفع، حيث نصت على أن النسبة تستحق عند ترسية المشروع، وبما أن المدعى عليه وكالة قد أفاد بأنه تم ترسية المشروع على المدعى عليها حسب عقد الاتفاقية المشار إليه سابقاً، وحيث إن العقد الأساس الذي كان بين (...) والمدعى عليها المؤرخ في ٠٦/ ٠٧/ ١٤٢٦هـ بلغت تكلفته ١٦٢,٣٣٩,٨٢٧ ريال، ولأن التكاليف التي يذكرها المدعي وكالة هي لعقود ملحقة بهذا العقد حسب نص الاتفاقية الملحقة التي أبرزها في جلسة سابقة، ولكون أجرة الوساطة التي يطالب بها المدعي إنما تستحق على العقد الأساس أما ما يتبعه من عقود فلا يظهر وجه في استحقاق أجرة السمسرة عليه، ومما يؤكد ذلك ما جاء في نص الاتفاقية من أن النسبة تستحق بعد استلام الدفعات العشر وهي تمثل تكاليف العقد الأساس دون ما ألحق بهذا العقد من اتفاقيات، ولأن النسبة المستحقة للمدعي حسب تكلفة العقد الأساس هي مبلغ ٨,١١٦٩٩١,٣٥ ريال، ولإقرار المدعي باستلام جزء من المبلغ؛ لذا فقد ثبت لدي أن بذمة الشركة المدعى عليها لموكل المدعي مبلغ خمسة ملايين وستمائة وعشرين ألفاً وتسعمائة وواحد وتسعين ريالاً وخمس وثلاثين هللة ٥,٦٢٠,٩٩١,٣٥ ريال وحكمت بذلك، وبعرض الحكم على الطرفين قررا عدم القناعة وطلبا الاستئناف بلائحة اعتراضية،

وأفهما بأنه سوف يتم تسليمهما نسخة من الحكم بعد انتهاء الجلسة، وأفهما بتعليمات الاستئناف.

الاستئناف

في يوم الأربعاء الموافق ٢١/ ١٠/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة ٠١:٠٠، وقد عادت المعاملة من محكمة الاستئناف وبرفقها القرار رقم ٣٤٣٢٠٦٩٤ وتاريخ ١٦/ ٠٩/ ١٤٣٤هـ، المتضمن أنه لوحظ أن فضيلته لم يذكر مستنده في نظر هذه الدعوى مع أنها مطالبة لقاء سمسرة قام بها المدعي أصالة، فهل هي من اختصاصه أم من اختصاص جهة قضائية أخرى؟ ا .هـ وعليه فأقول: إنه لم تجر العادة بذكر مستند الاختصاص عند نظر الدعوى، هذا من جهة، ومن جهة أخرى فهذه القضية أرى أنها من اختصاص القضاء العام نظراً لأن عقد السمسرة لم يكن بين تاجرين؛ إذ إن المدعي قد تعاقد بصفته الشخصية، هذا ما لزم بيانه. وفي يوم الثلاثاء الموافق ٢٣/ ٠١/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة ٠٨,٣٠ وفيها حضر المدعي وكالة وحضر لحضوره المدعى عليه وكالة، وقد وردنا قرار محكمة الاستئناف رقم ٣٤٣٦١٤٩١ وتاريخ ١٨/ ١١/ ١٤٣٤هـ المتضمن ما نصه: وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة وأوراق المعاملة يلاحظ أن المدعي قد أشار في لائحته إلى أمور مهمة لم نجد أن فضيلته ناقشها، ومنها ما ورد في المادة (٤/ ٢) من العقد التي تضمنت أن القيمة الإجمالية التي يستحقها المدعي تخضع للزيادة والنقص تبعاً لتنفيذ كميات الأعمال التي في ظاهرها تؤيد ما يطالب به المدعي، فعلى فضيلته مناقشة ذلك كله بحضور الطرفين، وتقرر ما يلزم وإلحاقه في الضبط وصورته والصك وسجله بعد عرضه عليها لأخذ القناعة من عدمها، وإكمال ما يلزم لذلك ا.هـ، وبسؤال المدعي وكالة عما ذكره في لائحته الاعتراضية أبرز مذكرة وطلبت منه تنزيلها في ذاكرة حتى يتم إدخالها في النظام، ورفعت الجلسة. وفي جلسة أخرى حضر فيها المدعي وكالة والمدعى عليه وكالة (...)، وبمناقشة المدعي وكالة عن اعتراضه الذي تقدم به أبرز مذكرة جاء فيها: "أولاً: الاتفاقية التي تمت بين موكلي وبين المدعى عليها قد نصت صراحة أن تدفع المدعى عليها ٥٪ من

قيمة العقد الخاص بإنشاء مشروع قصر (...) بالرياض في حال ترسية المشروع على شركة (...)، وقد حصل ذلك، ولأن العقد الأساسي (مرفق صورته) قد نص في مادته رقم ٤ -٢ بقوله: (تخضع هذه القيمة الإجمالية للزيادة أو النقص تبعاً لتغير كميات الأعمال الفعلية التي يقوم المقاول بتنفيذها.. إلخ)، لذا فإن موكلي داخل في صلب هذه الاتفاقية لأن الجعل المقدر له هو مبلغ غير محدد برقم محدد بل هو على حسب العقد، ويكون موكلي داخل في هذا سواء زاد العقد أو نقص، وبما أن آخر اتفاقية تمت بين (...) وشركة (...) المؤرخة في ١٠/ ٠٥/ ١٤٣٠ جاء في ثانياً ما نصه: (تم الاتفاق بين الطرفين بأن كامل قيمة العقود هو مبلغ إجمالي قدره (٣٤٠ مليون ريال) ثلاثمائة وأربعين مليون ريال، وقد ذكر هذا في رقم (٢)، وقد أقر وكيل المدعى عليها بصحة العقد الأخير وإنها تخص إنشاء قصر (...)، فما دام أن العقد الخاص بموكلي مع الشركة المدعى عليها يخص إنشاء قصر (...) فلماذا يتم الأخذ بالعقد الأساسي ويترك ما سواه مع أنه نص صراحة على أن العقد الأخير يشمل جميع العقود؟ فهل يوجد شرط بين موكلي وبين المدعى عليها حيال ذلك؟ ثانياً: أن العبرة بالعقود وهو ما يتفق عليه أطراف العقد بما لا يخالف النص الشرعي، فلا يجوز لأحد الاعتراض عليه إلا بهذا الطريق، وقد انتهى الطرفان في الاتفاقية المؤرخة في ١٠/ ٠٥/ ١٤٣٠هـ الأخيرة إلى أن جميع العقود الخاصة بهذا المشروع هي جزء لا يتجزأ منه، وتم تفقيطها في موضوع هذا العقد، وقد نص عليها صراحة بعدم التجزئة في المادة التاسعة من الاتفاقية المشار إليها حيث جاء ما نصه: (كما اتفق الطرفان على ضمه إلى العقد الأساسي والعقود الأخرى الملحقة له وصيرورته جزءً مكملاً وجزءً لا يتجزأ منها). مرفق رقم (٣)، عليه فإني أطلب أن تكون النسبة التي جعلت لموكلي هي على كامل العقد والبالغة (٣٤٠ مليون ريال) ثلاثمائة وأربعين مليون ريال، ليصبح إجمالي حقوق موكلي مبلغ وقدره مبلغ (٠٠٠, ٥٠٤, ١٤ ريال) أربعة عشر مليوناً وخمسمائة وأربعة آلاف ريال. ا.هـ، وبعرضه على المدعى عليه وكالة أبرز مذكرة جاء فيها"أولاً: جاءت المادة (٤ -٢) من عقد موكلتي مع (...) بما نصه: (تخضع هذه القيمة الإجمالية للزيادة أو النقص، تبعاً لتغيير كميات الأعمال الفعلية التي يقوم المقاول بتنفيذها، طبقاً واستناداً إلى الأعمال الإضافية والتكميلية والتعديلات التي يقوم بإجرائها

المقاول بناء على طلب صاحب العمل في نطاق الحدود المنصوص عليها في شروط العقد)، مفهوم هذه المادة هو أن القيمة الإجمالية التي حددتها الفقرة (١) من المادة الرابعة وهي مبلغ (٨٢٧.٣٣٩.١٦٢) ريال هي قيمة تقديرية وأولية، وأما القيمة الفعلية لهذا العقد أي العقد الأساسي فهي قيمة ما يتم تنفيذه فى الواقع، حيث إنه -أي العقد - خاضع كسائر عقود المقاولات للزيادة أو النقص حسب ما يتفق عليه الطرفان، فالسائد في عقود المقاولات أن يطلب صاحب المشروع أعمالاً إضافية بعد توقيع العقد، فهذه الأعمال الإضافية تؤدي الى زيادة قيمة العقد، كما يحق لصاحب المشروع أن يحذف بنوداً موجودة في العقد مما يؤدي الى تخفيض قيمة العقد، وهذا هو المقصود مما جاء في المادة (٤ -٢) من العقد بالزيادة والنقصان من أعمال المشروع المتفق عليه، وهذا العقد خاص بمشروع محدد وهو قصر ... ولا يتعدى إلى أي عقود أخرى غيره. ثانياً: وفقاً لما جاء في الفقرة (٤ -٢) فإن مشروع بناء قصر ... قد كلف فعلياً مبلغاً قدره (٧٧٩.٦٤٢.١٠٤) ريالاً، وبالتالي فإن أية نسبة في حال استحقاق المدعي لها يلزم أن تحسب على هذه القيمة الفعلية وليس على القيمة التقديرية المنصوص عليها في الفقرة (١) من المادة الرابعة. ثالثاً: الاتفاقية المبرمة مع المدعي تنص على أن يدفع الطرف الأول ما نسبته (٥ ٪) من قيمة العقد الخاص بإنشاء مقر (...) بالرياض في حال ترسية المشروع على الطرف الأول، وهذا يعني أن نطاق الاتفاقية مع المدعي هي العقد الأساسي الخاص بإنشاء القصر فقط ولا تشمل الاتفاقيات الأخرى كونها مستقلة استقلالاً تاماً عن العقد الأساس. ا.هـ، ولتأمل القضية رفعت الجلسة. وفي جلسة أخرى حضر المدعي وكالة ولم يحضر المدعى عليه وكالة، وبعد التأمل فيما سبق، ولوجاهة ما ذكره المدعي، ولكون العقود الملحقة هي في ضمن مشروع واحد، وحيث تضمنت الاتفاقية الأخيرة أنها شاملة لكافة العقود السابقة، ونظراً لما تضمنته تلك الاتفاقية من أن قيمة العقد الإجمالية هي ثلاثمائة وأربعين مليوناً، وبما أن اتفاقية المدعي مع المدعى عليها هي بالنسبة المئوية على قيمة المشروع كاملاً وهذا يعني استحقاقه للنسبة حسب قيمة المشروع كاملة، ولما جاء في كتاب عمر رضي الله عنه إلى أبي موسى: (ولا يمنعك قضاء قضيته فيه اليوم فراجعت فيه رأيك فهديت فيه لرشدك أن تراجع الحق فإن الحق قديم، لا يبطله شيء)، لذا فقد قررت الرجوع

عما حكمت به سابقاً، ثم حكمت أن بذمة المدعى عليها للمدعي مبلغ أربعة عشر مليوناً وخمسمائة وأربعة آلاف ريال تمثل استحقاق المدعي حسب النسبة المتفق عليها من قيمة العقد كاملة بعد حسم الواصل، وألزمت المدعى عليها بسدادها، وهذا الحكم يعد حضورياً في حق المدعى عليها، وسوف يتم تبليغ المدعى عليها بالحكم بواسطة المحضرين. وفي جلسة أخرى حضر المدعى عليه وكالة (...) المدونة هويته ووكالته سابقاً وجرى تسليمه صورة من نسخة الحكم، كما أفهمته بأن له مهلة ثلاثين يوماً من تاريخ استلامه لتقديم اعتراضه، فإذا انتهت المهلة ولم يقدم لائحته الاعتراضية سقط حقه في الاعتراض وأصبح الحكم نافذاً، وبه ختمت الجلسة. وفي جلسة أخرى وردنا اللائحة الاعتراضية المقدمة من وكيل المدعى عليها المقيدة بالمحكمة برقم ٣٥١١٩٩٩١٥ وتاريخ ٢٥/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ المكونة من اثني عشر ورقة، وبالاطلاع عليها لم أجد بها ما يؤثر على ما حكمت به، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٢٧/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ.

الحمد لله وحده وبعد، فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الثانية لتدقيق القضايا الحقوقية بمحكمة الاستئناف بالرياض على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالرياض برقم ٢٠٧٩٠٢١/ ٣٤ وتاريخ ٨/ ٦/ ١٤٣٥هـ والمقيدة لدينا برقم ٣٤٢٠٧٩٠٢١ وتاريخ ٩/ ٦/ ١٤٣٥هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ / (...)، المسجل برقم ٣٤٢٥٧٧٨٧ وتاريخ ٣/ ٧/ ١٤٣٤هـ، الخاصة بدعوى / (...) ضد / (...)، وبدراسة الصك وصورة الضبط واللائحة وأوراق المعاملة تقرر الدائرة الموافقة على رجوع فضيلته عن حكمه السابق، ولم يظهر ما يوجب الملاحظة على ما حكم به فضيلته أخيراً، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٢٧٢

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمحافظة جدة
رقم القضية: ٣٣٧٠٤١٠٦ تاريخها: ١٤٣٣
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة
رقم القرار: ٣٥٣٠٦٤٦١ تاريخه: ١٤٣٥/٠٧/٠٧

المفاتيح

وساطة – بيع سجاد – تسليم عمولة للوسيط – فسخ البيع – طلب رد العمولة – إنكار الدعوى – عدم البينة – رفض يمين المدعى عليه – صرف النظر.

السند الشرعي أو النظامي

١ –قول النبي صلى الله عليه وسلم: (لو يعطى الناس بدعواهم لادعى ناس دماء رجال وأموالهم ولكن اليمين على المدعى عليه) .

٢ –قوله عليه الصلاة والسلام: (شاهداك أو يمينه).

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه طالباً إلزامه برد ما تسلمه منه مقابل دلالته على بيع سجاد مملوك للمدعي وذلك لأن المشتري أعاد ذلك السجاد، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أنكر صحتها، وبطلب البينة من المدعي قرر أنه لا بينة له على دعواه وأنه لا يقبل يمين المدعى عليه على نفيها، ولذا فقد صرف القاضي النظر عن دعوى المدعي وأفهمه بأن له إقامتها متى ما رضي بيمين المدعى عليه، 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 إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة جدة/ المساعد برقم ٣٣٧٠٤١٠٦ وتاريخ ٢٦/ ١٢/ ١٤٣٣هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣٢٢٠٩١٢٧ وتاريخ ٢١/ ١٢/ ١٤٣٣هـ، وفي يوم الأربعاء الموافق ٢٤/ ٠٤/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة ٣٠: ١١ للنظر في القضية الحقوقية المرفوعة من (...)، بشأن مطالبة بقيمة مبيع، وفيها حضر المدعي / (...) ... الجنسية بموجب رخصة الإقامة رقم (...)، وحضر لحضوره المدعى عليه وكالة / (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) وكيلاً عن (...)، بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الثانية شمال محافظة جدة برقم ١٠٦٤٤٤ وتاريخ ٢٠/ ١٢/ ١٤٣٢هـ، وادعى الأول قائلاً في تحرير دعواه: قام المدعى عليه بالكيد لي، حيث أوهمني بأن (...) رحمه الله يرغب في شراء سجاد مني فقمت بتسليمه السجاد، ثم استلم السجاد أخي (...)، وسلمت المدعى عليه عمولات على البيع مجموعها ثلاثمائة ألف ريال، لذا أطلب إلزام المدعى عليه إعادة العمولات المسلمة له وقدرها ثلاثمائة ألف ريال، هذه دعواي، وبسؤال المدعى عليه أجاب قائلاً: أطلب مهلة للرجوع لموكلي، فأجبته لطلبه، وعليه رفعت الجلسة. وفي يوم الأربعاء الموافق ٢١/ ١٠/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة، وفيها حضر المدعي / (...) وحضر لحضوره المدعى عليه وكالة / (...) المدون هويتهما سابقاً، وبسؤال المدعي عما استمهل من أجله أبرز لائحة تضمنت ما نصه: (لا صحة لدعوى ومطالبة المدعي وموكلي المدعى عليه ينكرها جملة وتفصيلاً تأسيساً على التالي: حسبما هو مذكور بمقدمة صحيفة الدعوى أن المدعى قد سلم سجاد للأمير (...) رحمه الله ولم يحدد عدد السجاد مما يعني أنه قد سلم العديد من السجاد، ذكر المدعى بالدعوى أنه سلم للمدعى عليه مبلغ (٣٠٠,٠٠٠) ثلاثمائة ألف ريال مقابل عمولة بيع السجاد، وبالفعل وكما هو مذكور بالفقرة رقم (١) أعلاه أنه قد باع على (...) العديد من السجاد، ثم قام بدفع المبلغ المذكور للمدعى عليه مقابل عمولته على بيع السجاد المذكور، حيث كان المدعي يدفع للمدعى عليه عمولته بعد استلام القيمة من (...)، وبعرضه على المدعي أصالة / تحدث بحديث غير مفهوم، وحماية لحقه قررت إحضار مترجم، وعليه رفعت الجلسة. ثم في جلسة أخرى لدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بمحافظة جدة وخلف القاضي (...)، وفي يوم الاثنين

الموافق ٢٠/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة، وفيها حضر المدعي أصالة والمدعى عليه وكاله المدونة هويتهم ووكالة المدعى عليه مسبقاً، كما حضر لحضورهم المترجم بهذا المحكمة (...) ... بموجب الإقامة رقم ٢٠٤١٠٨٥٣٩٦، وبتلاوة ما تم ضبطه صادق عليه الطرفان، هذا وطلبت من المدعي تحرير دعواه فقال: إنه في عام ١٤١٤هـ تم الاتفاق بين وبين المدعى عليه أصالة على أن يقوم بالدلالة للأمير (...) على السجاد الذي أملكه، وتم بيع سجادتين بقيمة وقدرها ثلاثة ملايين وستمائة ألف ريال للأمير (...)، وقمت بإعطاء المدعى عليه أصالة مبلغاً وقدره ثلاثمائة ألف ريال عمولة له على العمل الذي قام به، وبعد عشر سنوات أرجع (...) السجادتين المذكورتين لأخي (...) ولم يرجعها لي؛ لذا أطلب إلزام المدعى عليه بإرجاع المبلغ الذي سلمته له والبالغ ثلاثمائة ألف ريال، هذه دعواي، وبسؤال المدعى عليه وكالة عن الدعوى أجاب قائلاً: جوابي هو ما ذكرته في الجلسة السابقة، عليه رفعت الجلسة. وفي يوم الأربعاء الموافق ٢٢/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة، وفيها حضر المدعي أصالة (...) المدونة بياناته في جلسة سابقة برفقة مترجم المحكمة (...) المدونة بياناته في جلسة سابقة، وحضر لحضورهما المدعى عليه وكالة (...) المدونة بياناته في جلسة سابقة، فجرى سؤال المدعي عن السبب في تأخره بإقامة الدعوى فقال: كنت أجتهد لحل القضية ودياً، ولما أيست من ذلك أقمت الدعوى في الرياض قبل سبع سنوات، ثم أفهموني بأن علي أن أقيم الدعوى في جدة فأقمتها قبل سنة، هكذا ذكر، وقرر أنه لم يستلم من (...) أي مبلغ حتى الآن، هكذا قرر، فطلبت من المدعى عليه وكالة تبليغ موكله للحضور فاستعد لذلك ورفعت الجلسة. لذلك ففي يوم الأربعاء الموافق ٠٧/ ٠٣/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة، وفيها حضر المدعي (...) برفقة مترجم المحكمة (...) المدونة بياناتهما في جلسة سابقة، كما حضر المدعى عليه أصالة (...) سعودي بالسجل المدني رقم (...) برفقة وكيله الشرعي (...) سعودي بالسجل المدني رقم (...)، وجرى عرض الصلح على الطرفين فامتنعا عنه، فطلبت من المدعي البينة على دعواه فقال: ليس عندي غير ما ذكرت سابقاً، هكذا ذكر، فأفهمته بان له يمين المدعى عليه أصالة على نفي دعواه، فقال: لا أرضى بيمينه، هكذا ذكر، فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، وحيث لم يقم المدعي البينة على دعواه، كما لم يرض

بيمين المدعى عليه، ولقوله عليه الصلاة والسلام: (لو يعطى الناس بدعواهم لادعى ناس دماء رجال وأموالهم، ولكن اليمين على المدعى عليه)، ولقوله عليه الصلاة والسلام: (شاهداك أو يمينه)، لذا فقد صرفت النظر عن دعوى المدعي، وأفهمته بأن له إقامتها متى ما رضي بيمين المدعى عليه، وبعرض الحكم على المدعي قرر عدم قناعته، فأفهمته بان له حق الاعتراض على الحكم خلال ثلاثين يوماً من الموعد المحدد لاستلام نسخة الحكم يسقط حقه بالاعتراض بعد مضي المدة، ويكتسب الحكم القطعية، ففهم ذلك، وسيتم تسليمه نسخة من الحكم يوم الغد بحول الله وقوته، وأقفلت الجلسة الساعة ١٢,٠٠ وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٠٧/ ٠٣/ ١٤٣٥هـ.

الاستِئْنَاف

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 المكلف بمحافظة جدة برقم ٢٢٠٩١٢٧/ ٣٣ وتاريخ ٢٤/ ٦/ ١٤٣٥هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ (...) القاضي بالمحكمة العامة بمحافظة جدة والمسجل بعدد ٣٥١٧٢٩٧٠ وتاريخ ١١/ ٣/ ١٤٣٥هـ والمتضمن دعوى/ (...) ضد/ (...) والمحكوم فيه بما دون باطنه، وبدراسة الحكم وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية تقررت الموافقة على الحكم، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٢٧٣

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة الجزائيّة بالأحساء
رقم القضية: ٣٤٣٢٢٦٨٦ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقيّة
رقم القرار: ٣٥٢٩٨٨٢٠ تاريخه: ١٤٣٥/٠٧/٠١

المفاتيح

وساطة – دلالة على عقار – ضمان مبلغ السعي – مطالبة الضامن بالمبلغ – دفع بعدم تمام البيع – عدم استحقاق السعي عرفاً – رد الدعوى.

السند الشرعي أو النظامي

السعي لا يستحق إلا بعد إتمام البيع.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه طالباً إلزامه بتسليمه نصيبه من سعي مقابل دلالة طرف ثالث على عقار؛ وذلك لأنه ضمن المشتري أثناء توقيع العقد ثم لم يتسلم المدعي نصيبه من السعي، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أقر بضمانه للمشتري في السعي ودفع بأن المشترى عدل عن الشراء فأقاله البائع من العقد، وأن العرف عدم استحقاق السعي إلا بعد تمام البيع، ونظراً لأنَّ المدعى عليه أقرَّ بضمان مبلغ السعي ودفع بأنَّ استحقاقه يكون بعد تمام البيع، ولأنَّ ما دفع به مقبول إذ لم يتم ذلك البيع ولم يكن المدعى عليه سبباً في الإقالة، لذا فقد حكم القاضي بعدم استحقاق المدعي لما ادعاه وأخلى ساحة المدعى عليه من الدعوى، فاعترض المدعي، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فلديَّ أنا (...) الملازم

القضائي بالمحكمة الجزائية بالإحساء، وبناءً على تكليفي بنظر هذه القضية من فضيلة الشيخ القاضي (...)، وذلك بناءً على الشرح المدون بالمعاملة، بناءً على المعاملة المقيدة بهذه المحكمة برقم ٣٤١٦٨٥٥٦٥ وتاريخ ١٢/ ٠٧/ ١٤٣٤هـ، والمحالة إلينا من فضيلة الرئيس برقم ٣٤٣٢٢٦٨٦ وتاريخ ١٢/ ٠٧/ ١٤٣٤هـ فتحت الجلسة، وفيها حضر (...) سعودي بالسجل المدني رقم (...) وادعى على الحاضر معه (...) سعودي بالسجل المدني رقم (...) قائلاً في دعواه: لقد طلبت من المدعى عليه البحث عن مشترٍ لقطعة أرض تقع في جنوب الهفوف رقم (...) التي مساحتها أربعمائة متر، واتفقنا على أن السعي بيننا مناصفة وعددنا أربعة أشخاص، وهم أنا وزميلي (...) والطرف الآخر المدعى عليه (...) صاحب مكتب (...)، وتم توقيع العقد لدى مكتب (...) للعقار لصاحبه (...) الصادر منهم برقم ٥٥ وتاريخ ١١/ ٠٦/ ١٤٣٤هـ، وتم الاتفاق المذكور بقيمة إجمالية مائتان وثلاثون ألف ريال تسلم بشيك مصدق عند الإفراغ حسب موعد المحكمة الذي تقرر في يوم ٢٨/ ٠٦/ ١٤٣٤هـ، وفي عرف المكاتب العقارية يسلم المشتري السعي بعد كتابة العقد، فقام المدعى عليه وقال لي عند مطالبتي بالسعي: أنا ضامن للبائع وهو شخص نتعامل منه، وتفرق المجلس وقام البائع بإقالة المشتري تقديراً لظروفه، لذا فإني أطالب المدعى عليه لكونه المتسبب في عدم أخذ حقي من السعي أثناء توقيع العقد واستعد به لي، وهو نصف السعي وقدره ألفان وخمسمائة ريال، أطلب إلزام المدعى عليه بدفع مبلغ وقدره ألفان وخمسمائة ريال، هذه دعواي، وبسؤال المدعى عليه عن دعوى المدعي قال: ما ذكره المدعي في دعواه غير صحيح، بل الصحيح بأنني ضمنت السعي للمدعي في حال تمَّ الإفراغ لدى كتابة العدل، والذي حصل بأن المشتري عدل عن الشراء وتم إقالته من البائع، لذا فلا حق للمدعي لدي ولم أستلم شيئاً من السعي، هكذا أجاب، ثم جرت الكتابة منَّا إلى هيئة الخبراء للإفادة عن العرف في العقار في حال أقال البائع المشتري: هل يلزم المشتري بالسعي أم لا؟ ولحين ورود الجواب تأجل النظر. وفي جلسة تالية لديَّ أنا (...) القاضي بالمحكمة الجزائية بالأحساء، نظرًا لانتقال فضيلة الملازم القضائي بالمحكمة الشيخ (...) للملازمة في مكتب آخر فتحت الجلسة، وفيها حضر الطرفان، ثم جرى تلاوة ما تَّم ضبطه على الطرفين فصادقا

على ما جاء فيه، ثم جرى سؤال المدعى عليه: هل ضمن مبلغ السعي للمدعي؟ فقال: نعم ضمنته بشرط أن يتمَّ الإفراغ ولم يتم الإفراغ ولم أصرح بهذا الشرط لكنه معروف، فالعرف على أنَّ السعي يكون بعد الإفراغ ولم أستلم أنا أي سعي حتى أدفعه للمدعي، هكذا أجاب، فبناءً على ما تقدم من الدعوى والإجابة، وبما أنَّ المدعى عليه أقرَّ بضمان مبلغ السعي ودفع بأنَّ ذلك يكون بعد الإفراغ، وبما أنَّ ما دفع به مقبول إذ لم يتم البيع ولم يكن المدعى عليه سببًا في إقالة البيع، لذا فقد حكمت بعدم استحقاق المدعي لما جاء في دعواه، وأخليتُ ساحة المدعى عليه من هذه الدعوى، وبعرض الحكم على المدعي قرر عدم قناعته به دون لائحة اعتراضية، وأفهمته بأنَّ له حق إقامة الدعوى على المشتري، وصلَّى الله وسلَّم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين. حرر في ٠٩/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده أما بعد، فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الثانية في محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية على المعاملة المقيدة لدى المحكمة برقم ٣٥١١٧٣١٦٠ وتاريخ ٢٣/ ٤/ ١٤٣٥هـ، الواردة من فضيلة رئيس المحكمة الجزائية بمحافظة الأحساء المكلف برقم ٣٤١٦٨٥٥٦٥ وتاريخ ١٦/ ٤/ ١٤٣٥هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ/ (...)، المسجل برقم ٣٥٢٠٣٠٨٩ وتاريخ ١٠/ ٤/ ١٤٣٥هـ، بشأن دعوى/ (...) ضد/ (...) في قضية حقوقية، وقد تضمن الصك حكم فضيلة القاضي بما هو مدون ومفصل فيه، وبدراسة الصك وصورة ضبطه وأوراق المعاملة قررنا المصادقة على الحكم، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم. حرر في ١/ ٧/ ١٤٣٥هـ.

الرقم التسلسلي: ٢٧٤

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالرياض
رقم القضية: ٣٤١٠٢٠١٤ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة الرياض
رقم القرار: ٣٥٣٥٢٠٣٣ تاريخه: ١٣/ ٠٨/ ١٤٣٥

المفاتيح

وساطة – بيع عقار – عدم تسليم المبيع – ضمان الوسيط لثمنه – مطالبته برد الثمن – إنكار الضمان – شهادة شاهد – يمين المدعي – ثبوت الضمان – إلزام برد المبلغ.

السند الشرعي أو النظامي

١ –قوله صلى الله عليه وسلم: (على اليد ما أخذت حتى تؤديه).

٢ – قوله صلى الله عليه وسلم: (الزعيم غارم).

٣ – قول ابن عباس رضي الله عنهما: أن رسول الله صلى الله عليه وسلم قضى باليمين مع الشاهد.

٤ –ما روي أن النبي صلى الله عليه وسلم قضى بشهادة شاهد ويمين صاحب الحق.

٥ – قول البهوتي في كشاف القناع (٨/ ٢٣٨): " ويصح ضمان العهدة عن مشتر لبائع بأن يضمن الثمن الواجب قبل تسليمه أو يضمن الثمن إن ظهر به عيب أو استُحق فضمان الثمن كله أو بعضه عن أحدهما للآخر وهو صحيح عند جماهير العلماء".ا.هـ

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه طالباً إلزامه برد مبلغ قدره مائة وستون ألف ريال سلمه له كجزء من ثمن عقار بصفته سمساراً في بيعه، وقد ضمن له المدعى عليه هذا المبلغ في حال عدم تمام البيع، ولما لم يتم بيع العقار على المدعي طالبه برد المبلغ، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أقر بتسلمه المبلغ من المدعي وأنكر ضمانه له في حال عدم تمام البيع، ودفع

بأنه وسيط وقد سلم المبلغ للشركة مالكة العقار والتي أفلست لاحقاً، وبطلب البينة من المدعي على ضمان المدعى عليه للمبلغ المدعى به أحضر شاهدا معدلاً شرعاً فشهد بصحة الدعوى، ثم أدى المدعي اليمين على صحة دعواه طبق ما طلب منه، ولذا فقد حكم القاضي بإلزام المدعى عليه بتسليم المبلغ المدعى به للمدعي، فاعترض المدعى عليه، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) الملازم القضائي في المحكمة العامة بالرياض، وفي يوم الخميس الموافق ٢٢/ ١٠/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة ٣٠: ١١، وفيها حضر المدعي وكالة (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بالوكالة عن (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية برقم ٣٤٢٢٩٢٩١ وتاريخ ٢٥/ ٢/ ١٤٣٤هـ والتي تخوله حق المرافعة والمدافعة والإقرار والصلح ولم يحضر المدعى عليه ولا من ينوب عنه بوكالة شرعية، ولم يتقدم باعتذار عن الحضور؛ لذا قررت رفع الجلسة لتبليغ المدعى عليه، وفي جلسة لاحقة حضر المدعي وكالة المدونة هويته ووكالته سابقاً والمدعى عليه أصالة (...) سعودي بالسجل المدني رقم (...)، وادعى الأول قائلاً: إن المدعى عليه هذا الحاضر يدعي أنه صاحب مكتب عقاري، واستلم من موكلي مبلغاً و قدره خمسون ألف ريال في ١٤/ ٠٦/ ١٤٣٣هـ عربونا لفيلا في حي (...) بغرب الرياض، ثم استلم في ٠٥/ ٠٧/ ١٤٣٣هـ مبلغ قدره مائة وعشرة آلاف ريال كدفعة أولى من قيمة شراء الفيلا المذكورة، فيكون مجموع ما استلمه من موكلي مبلغ قدره مائة وستون ألف ريال، ومنذ ذلك التاريخ لم يحصل إفراغ و لا تسليم موقع ولا إرجاع مبلغ، هذا و قد صدر صك شرعي من المكتب القضائي الأربعين حكم على المدعى عليه هذا الحاضر في نفس هذا الموضوع، ولكن من مدع آخر يدعى (...)، وخلاصة الحكم أنه طولب بسداد المبلغ و قيمته ٢١٥٠٠٠ ريال، أطلب من المدعى عليه هذا الحاضر إرجاع المبلغ المدعى به و قيمته ١٦٠ ألف وأتعاب المحاماة على هذه القضية و قيمتها ١٥

ألف ريال، فيكون المجموع ١٧٥ ألف ريال، هذا ما لدي، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أجاب بقوله: ما ذكره المدعي من أني استلمت المبلغ و قيمته ١٦٠ ألف ريال وأنني صاحب مكتب عقار فصحيح، لكن كان عن طريق شركة (...)، وكما هو معروف بأن الشركة قد انهارت وتم سجن صاحبة الشركة و تدعى (...)، وكل ذلك موثق في الشركة، هذه إجابتي، و بعرض ذلك على المدعي وكالة قال: ما ذكره المدعى عليه غير صحيح، والصحيح ما ذكرت، هكذا قال، وبعرضه على المدعى عليه قال: لدي بينة أنني مجرد وسيط وأن المبلغ قمت بتسليمه لشركة (...) العقارية، هكذا قال المدعي، عليه فقد قررت رفع الجلسة. وفي جلسة لاحقة لدي أنا (...) الملازم القضائي لدى فضيلة الشيخ (...) القاضي في المحكمة العامة بالرياض والمكلف من قبل فضيلته بنظر هذه الدعوى، وفي يوم الخميس الموافق ٢٠/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة ٤٠ :١١ وفيها حضر المدعي وكالة (...) وحضر لحضوره (...) بصفته وكيلاً عن المدعى عليه (...)، بموجب وكالة رقم ٣٥٣٧٨٦١٠ في ٢٢/ ٠٣/ ١٤٣٥ والصادرة من كتابة العدل الثانية جنوب الرياض، والمخول له فيها حق المرافعة والمدافعة والإقرار والإنكار والصلح والتنازل وغير ذلك، وجرى تلاوة ما سبق ضبطه على الطرفين استناداً على المادة ١٦٧ من نظام المرافعات الشرعية فصادقا عليه، هذا وبسؤال المدعى عليه وكالة عما استمهل موكله لأجله أجاب قائلاً: لدى موكلي بينة أنه وسيط فقط بين المدعي وشركة (...)، وهي ثلاث صور من عقود بين المدعي وشركة (...) وشركة (...) التي هي تعمل نفس عمل شركة (...)، هكذا أجاب، ثم أبرز صور العقود فوجدتها غير موقعة من الشركة، فطالبته بإحضار الأصول منها في الجلسة القادمة إن شاء الله واستعد لذلك، وبعرض ذلك على المدعي قال: أجرى موكلي الاتفاق مع المدعى عليه في مكتبه، وقد استعد بأنه هو المسؤول الوحيد عن تسليم العقار أو رد المبلغ، هكذا قال، هذا وبسؤال المدعي وكالة: هل لديه بينة على قوله؟ قال: سأحضرها الجلسة القادمة، ثم أبرز صورتين سند قبض من مكتب (...) للعقارات برقم ١٨٦ و ١٩٠ وتاريخ ١٤/ ٠٦/ ١٤٣٣ و ٠٥/ ٠٧/ ١٤٣٣؛ الأول بقيمة خمسين ألف ريال والثاني بقيمة مائة وعشرة آلاف، وجرى مطابقتها بأصلها وإرفاقها بالمعاملة، هذا وبسؤال المدعى عليه

وكالة عن البينة على تسليم موكله المبلغ لشركة (...) قال: أطلب الرجوع لموكلي وأحضر الجواب إن شاء الله الجلسة القادمة، وجرى رفع الجلسة. وفي جلسة لاحقة حضر المدعي أصالة والمدعي وكالة والمدعى عليه وكالة، هذا وبسؤال المدعى عليه وكالة عن أصل الأوراق التي أبرزها الجلسة الماضية فقال: لم أجد أصولها، وبسؤاله عن بينته على تسليم موكله المبلغ لشركة (...) قال: ليس لدي بينة وأطلب إحضار صاحبتها السجينة (...)، هكذا قال، وبسؤال المدعي عن بينته التي استمهل لإحضارها أحضر معه الشاهد (...)، وبسؤاله عما لديه من شهادة قال: أشهد لله أن المدعي كان يرغب في شراء فيلا، وحضر عند صاحب المكتب المدعى عليه وأنا معه، وقال المدعي له: فلوسي التي أرغب أن أشتري بها الفيلا متدينها وإني متورط فيها، فإن تضمن لي شراء الفيلا عن طرق المستثمر، فقال المدعى عليه للمدعي: إن لم يتم البيع والشراء فلوسك ما تعرفها إلا مني أنا، وبذلك أشهد والله خير الشاهدين، وبعرض الشاهد وشهادته على المدعى عليه وكالة قال: الشاهد لا أعلم عن حاله شيئاً، وما ذكر بينهم وبين موكلي لا أعلم عنه وليس لدي سوى ما ذكرت سابقاً، هكذا أجاب، وبسؤال المدعي أصالة ووكالة: هل لديهما مزيد بينة؟ قالا: لا. وأفهمتهم بإحضار من يزكي الشاهد في الجلسة القادمة، ورفعت الجلسة للتأمل. وفي جلسة لاحقة حضر المدعي أصالة وحضر لحضوره (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بالوكالة عن (...) بموجب وكالة رقم ٣٥٣٧٨٦١٠ وتاريخ ١٤٣٥/٠٣/٢٢هـ والمخول له فيها حق المرافعة والمدافعة والإقرار والإنكار والصلح وغير ذلك، وجرى تلاوة ما سبق ضبطه على المدعى عليه وكالة، هذا وبسؤال المدعي هل أحضر ما يزكي الشاهد قال: نعم، ثم أحضر معه (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) وشهد قائلا: أشهد لله أن الشاهد (...) عدل مرضي مقبول الشهادة لي وعلي وعلى ذلك أشهد والله خير الشاهدين، هكذا شهد، ثم قرر المدعى عليه وكالة قائلا: أطلب إدخال السجينة (...) لسماع ما لديها هل قبضت المبلغ أم لا ويمينها على نفي ذلك، هكذا قرر، ثم حضر متأخراً المدعى عليه أصالة قرر قائلاً: إنني لا أقبل بشهادة الشاهد لأنه إنما شهد لكونه عميلاً لشركة (...) مثل المدعي واستلم عمولة من مكتبنا كسعي لإتمام الشراء وبينهما قرابة، والشهادة

كذب وزور، هكذا قرر، هذا وبسؤال المدعي هل هو مستعد لبذل اليمين على صحة ما قاله الشاهد في شهادته فاستعد لذلك، فأمرته بالحلف فحلف: (قائلاً والله العظيم الذي لا إله إلا هو إنني اشتريت فيلا بواسطة هذا الحاضر (...)، وأنه ضمن لي البيع قائلاً إن لم يتم البيع والشراء فلوسك ما تعرفها إلا مني، والله العظيم، والله العظيم، والله العظيم)، هكذا حلف، فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، ولكون المدعى عليه صادق على القبض، ولما جاء في شهادة الشاهد ويمين المدعي المكملة من ضمان المدعى عليه للمدعي، ولقوله صلى الله عليه وسلم: (على اليد ما أخذت حتى تؤديه) رواه أهل السنن إلا النسائي، وقوله صلى الله عليه وسلم: (الزعيم غارم) رواه أبوداود والترمذي، ولما قرره أهل العلم من صحة ضمان العهدة (ضمان الدرك) وصحة كفالة السمسار وضمانه لموسطه، قال البهوتي في كشاف القناع ٨/٢٣٨: "ويصح ضمان العهدة عن مشتر لبائع بأن يضمن الثمن الواجب قبل تسليمه أو يضمن الثمن إن ظهر به عيب أو استُحق فضمان الثمن كله أو بعضه عن أحدهما للآخر وهو صحيح عند جماهير العلماء" ا.هـ قال في الموسوعة الفقهية الكويتية ٢٨/٢٣٧: "ضمان الدرك صحيح عند جماهير العلماء ويسمى ضمان العهدة عند الشافعية والحنابلة" ا.هـ، ولأن الراجح صحة كفالة السمسار وضمانه لموسطه لأن حقوق العقد تتعلق بالوسيط لا بالموسط (ينظر الوساطة التجارية في المعاملات المالية ص٣٠٧)، ولقول ابن عباس رضي الله عنهما: إن رسول الله صلى الله عليه وسلم قضى باليمين مع الشاهد. رواه أحمد ومسلم وغيرهما، ولما روى الترمذي والدارقطني عن جعفر بن محمد عن أبيه عن علي رضي الله عنه أن النبي صلى الله عليه وسلم قضى بشهادة شاهد ويمين صاحب الحق، وقضى به علي رضي الله عنه في العراق، ولما سبق فقد ثبت لدي أن بذمة المدعى عليه (...) للمدعي (...) مبلغاً وقدره مائة وستون ألف ريال، وقررت صرف النظر عن طلب المدعي أتعاب المحاماة، وأفهمت المدعي أن له رفع دعوى مستقلة لذلك، وأفهمت المدعى عليه أن له حق الرجوع على مكفوله، وبه حكمت، وأفهمت الطرفين أن لهما حق الاعتراض لمدة ثلاثين يوماً من تسليم نسخة من الحكم، وسوف يتم تسليم الطرفين نسخة من الحكم يوم الأربعاء الموافق ٠٩/٠٦/١٤٣٥هـ، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

حرر في ٠٦/ ٠٦/ ١٤٣٥هـ.

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 برقم ٣٤٥٣١٥٧٠ وتاريخ ٣٠/ ٧/ ١٤٣٥هـ، المؤرخة لدينا بتاريخ ٤/ ٨/ ١٤٣٥هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الملازم القضائي بالمحكمة الشيخ/ (...) المسجل برقم ٣٥٢٦٧٥٥٠ وتاريخ ٦/ ٦/ ١٤٣٥هـ الخاص بدعوى/ (...) ضد/ (...) بشأن مبلغ مالي على الصفة الموضحة بالصك، المتضمن أنه ثبت لدى فضيلته أن بذمة المدعى عليه للمدعي مبلغاً وقدره مائة وستون ألف ريال، وقرر صرف النظر عن طلب المدعي أتعاب المحاماة، وأفهم المدعي أن له رفع دعوى مستقلة لذلك وأفهم المدعى عليه أن له حق الرجوع على مكفوله وبه حكم، وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة قررنا المصادقة على الحكم، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

أتعاب محاماة

مجموعة الأحكام القضائية

لعام ١٤٣٥هـ

الرقم التسلسلي: ٢٧٥

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالرياض
رقم القضية: ٣٤١٨٦٥٢ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة الرياض
رقم القرار: ٣٥٣٣٣١١٢ تاريخه: ٢٨/ ٠٧/ ١٤٣٥

المفاتيح

أتعاب محاماة – مقدم غير مسترد – مماطلة في تسليمه – شروع في الترافع – تخلي الوكيل عما وكل فيه – دفع بعدم الصفة – اتفاق شفهي –شاهد معدل شرعا – يمين المدعي – استعانة بخبير –تقدير الأتعاب –ثبوت الاتفاق – إلزام بالمبلغ المقدر.

السند الشرعي أو النظامي

شهادة الشهود ويمين المدعي.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه، طالبا إلزامه بتسليمه مبلغ مقدم أتعاب المحاماة غير المسترد الذي اتفق معه عليه مقابل تمثيله لأخي المدعى عليه في الدعاوى المرفوعة ضده أمام المحاكم، وبعد أن شرع المدعي في تمثيل أخي المدعى عليه لعدة أشهر ماطله المدعى عليه في دفع مقدم الأتعاب غير المسترد، مما اضطره إلى التوقف عن تمثيل أخيه أمام القضاء، وبسؤال المدعى عليه أنكر اتفاق المدعي معه، ودفع بأن الاتفاق تم بين أخيه والمدعي، وأن توكيله للمدعي كان بصفته وكيلا عن أخيه، كما دفع بعدم وجود اتفاق مكتوب بينه وبين المدعي، وبطلب البينة من المدعي أحال للحكم المنقوض، وباطلاع القاضي عليه وجد أن المدعي أحضر شاهدا معدلا شرعا، وقد شهد بما يؤيد دعواه، كما أن المدعي أدى سابقاً اليمين على صحة دعواه، وقد وجد القاضي في الحكم المنقوض أن المحكمة سبق أن قدرت أتعاب المدعي بواسطة أهل الخبرة، فوافق المدعى عليه بها آنذاك، والتزم بسدادها؛ ولذا فقد

حكم القاضي بإلزام المدعى عليه أن يسلم للمدعي أتعاب المحاماة المقدرة من قبل المحكمة، وصرف النظر عن مطالبة المدعي بما زاد عن ذلك، 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 برقم ٣٤١٨٦٥٢ وتاريخ ١٢/ ٠١/ ١٤٣٤هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣٢٠٥٥١٥٥ وتاريخ ٢٠/ ١١/ ١٤٣٣هـ، وفي يوم الاثنين الموافق١٥/ ١/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، وحضر لحضوره (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) الوكيل الشرعي عن (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بجنوب الرياض برقم ٥٠٦٦٢ وتاريخ ٢٢/ ٠٦/ ١٤٣١هـ وكالة تخوله حق المرافعة والمدافعة والإقرار والإنكار والصلح وقبول الحكم ونفيه، وطلبت من المدعي تحرير دعواه، فقال: (بتاريخ ٢٥/ ١٠/ ١٤٢٧هـ تم تكليفي من قبل المدعى عليه لتمثيل شقيقه الموقوف لدي سجن الملز، وذلك في القضايا المرفوعة ضده من عدد من المساهمين، وذلك بناء على الوكالة الشرعية ذات الرقم (...) والتاريخ ٤/ ١١/ ١٤٢٧هـ، ثم تم الاتفاق بيني وبين المدعى عليه على أتعاب مقدمة غير مستردة بمبلغ قدره مائتان وخمسون ألف ريال (٢٥٠.٠٠٠) تدفع عند إصدار الوكالة الشرعية، بالإضافة إلى مبلغ قدره مليون وخمسمائة (١٥٠٠٠٠٠) تدفع بعد انتهاء القضايا قضاءً أم صلحاً.

وفي التاريخ المشار إليه أعلاه أحضر المدعى عليه صك الوكالة الشرعية، إلا أنه لم يحضر مبلغ الدفعة المقدمة المتفق عليه، واعتذر عن ذلك متحججا بظروف خاصة، واعدًا بإحضارها في الأيام القليلة القادمة، وطالباً مني في ذات الوقت الشروع في الدفاع عن شقيقه وتمثيله في الدعاوى المشار إليها؛ نظرا لوجود موعد عدد كبير من الجلسات المنظورة الأمر الذي يتطلب سرعة التحرك. كما طلب في ذات الوقت محاولة التفاهم مع المساهمين الدائنين بغرض الوصول إلى تسويات مرضية لكل الأطراف وإنهاء تلك الدعاوى.

بناء على وعد المدعى عليه قمت باستلام الوكالة الشرعية، وشرعت على الفور في مباشرة الإجراءات وحضور الجلسات أمام ديوان المظالم وأمام المحكمة العامة بالرياض، وفي نفس الوقت شرعت في إجراء اتصالات مكثفة مع نفر ليس بالقليل من جماعة الدائنين، وبعد جهد كبير وجلسات واجتماعات مضنية استطعت التوصل إلى حلول مرضية مع عدد من الدائنين وممثليهم يتم بموجبها التنازل عن الأرباح بناء على اتفاق بصيغة محددة، ويكتفى فقط بالإقرار برؤوس الأموال، وقد وافق المدعى عليه وشقيقه على ذلك، إلا أنني لم أتمكن من توثيق الاتفاق مع هؤلاء الدائنين بسبب مماطلة المدعى عليه في تسليمي مستحقاتي والتي أخذت تتخذ طابع الغش والمراوغة؛ فتارة يقول لي: إن عمه تكفل بأتعاب الدعوى، إلا أنه لم يدفع له حتى الآن. وتارة يقول: إنه لم يتمكن من بيع الاستراحة الخاصة بشقيقه حتى يدفع منها مستحقاتي. وتارة أخرى يقول: المبلغ مع زوجة شقيقه، وإنه سيقوم بأخذه منها قريباً. وأحيانا يقول: إن المبلغ بحوزته إلا أنه خارج الرياض لظروف قاهرة، وسيقوم بتسليمه لي حال عودته. وهكذا.

وبقيت على هذا الحال لنحو أربعة أشهر أو تزيد، حضرت خلالها الجلسات المحددة كافة ، ولم أتوان في مقابلة أكبر عدد من الدائنين وممثليهم، إلا أنني وبعد أن أحسست أن المسألة طالت، وأن المدعى عليه بدأ يتخذ أسلوب التسويف والمراوغة، أخطرته بأنني سأتوقف عن حضور أي جلسة قادمة أو التفاهم مع أي دائن ما لم يتم تسليمي مبلغ الدفعة المقدمة المتفق عليها، كما أفهمته بأنني سوف أخطر المحاكم التي تنظر في القضايا موضوع الاتفاق بانسحابي إذا لم أجد منه رداً إيجابياً خلال مدة لا تتجاوز أسبوعين ، إلا أنني لم أجد منه أي رد خلال المدة المذكورة.

وبالفعل أخطرت المحاكم المعنية بانسحابي من القضايا الموكلة لي بموجب صك الوكالة المشار إليه، ثم فوجئت بعد مرور أقل من شهر مما سبق ذكره بأن المدعى عليه قام بالاتفاق مع شخص آخر، كما قام بدفع المبلغ الذي اتفق عليه معه مقدما، مما يعني أنه كان يملك المال الكافي منذ بداية اتفاقه معي، وحيث إن لي في ذمته مبلغاً قدره مائتان وخمسون ألف ريال سعودي وفقا لاتفاقي معه كمقدم أتعاب؛ لذا فإنني آمل الحكم لي بإلزام المدعى عليه

بتسليمي مبلغ الدفعة المقدمة المستحق لي في ذمته وفقا للاتفاق المبرم بيننا والتي امتنع أن يسلمني إياها دون أي مبرر شرعي أو نظامي. هذه دعواي).

وأبرز المدعي إشعاراً بتعديل اسم صادراً من الأحوال المدنية بالرياض برقم ٧٧٩ في ٢٣/ ١١/ ١٤٣٣هـ يتضمن تعديل اسم المدعي من (...) إلى (...) .انتهى .

ثم طلبت من المدعى عليه وكالة جوابه على الدعوى، فقدم مذكرة من ورقتين، جرى إيداعها في ملف القضية وتزويد المدعي بصورة منها، وجاء فيها قوله:

(أولاً -ما ذكره المدعي من أن موكلي كلف المدعي بالعمل المذكور في الدعوى غير صحيح، وهذه الدعوى أقيمت على غير ذي صفة ويتعين ردها، فلا عقد مكتوب، ولا بيّنة موصلة على قيام ونشوء محل الدعوى بمواجهة موكلي واعتباره طرفا فيها، والصحيح أن المدعي تعاقد مع أخي موكلي (...) على أن يقوم المدعي بالدفاع عن أخي موكلي لدى ديوان المظالم، واتفقا على مبلغ قدره مائتان وخمسون ألف ريال، فعمل موكلي للمدعي وكالة بناء على طلب أخيه، وحضر المدعي (٤٧) جلسة في الديوان، ثم انسحب؛ لأن أخا موكلي تأخر عليه بالدفعة.

ثانياً -هناك قاعدة تقول: (إن العادة محكمة)، وجرت العادة في مكاتب المحاماة -فضلاً لما نص عليه بنظام المحاماة -من توثيق الاتفاق مع الموكل كتابياً، لذا جاءت القاعدة الأخرى مكملة لها وهي: (إذا تعذر إعمال الكلام يُهمل)؛ فالمدعي رجل محام ممتهن المهنة، ومارس عمل المحاماة لأكثر من عميل وأكثر من فترة، ومن ثم فلا يعقل أن يُغفل كتابة عقد أو توثيقه ضماناً لحقه حال وجود ما يستدعي ذلك، ولن أدعي أن المفرّط أولى بالخسارة حيث لا مصلحة لي معه.

ثالثاً -كون المدعي يزعم أنَّه حضر العديد من الجلسات، والاتفاق مع العديد من الدائنين لكنه لم يستطع توثيق الاتفاق بسبب الخلاف على الأتعاب، كذلك عدم صدور حكم لامتناعه عن المواصلة بسبب عدم حصوله على الأتعاب (...) إلخ، فهذا قول مرسل، ولا علاقة لموكلي به من قريب أو بعيد، وهذا شأنه ومن اتفق معه، سواء توصل لنتيجة من عدمه ؛ وبالتالي فلا يعني موكلي هذا الكلام.

رابعاً -الحقيقة أنَّ المدعي ذهب إلى أخي موكلي بالسجن واتفق معه، ولذا استلم من موكلي الوكالة بصفته وكيلا عن أخيه دون تكليف من أخيه بالاتفاق مع المدعي أو طلب توقيع عقد اتفاق معه. هذا تأكيد دفعي من عدم حصول أي اتفاق بينهما.

وحيث الأمر ما تقدم، وتأسيساً على ما سبق، وعطفاً على ما ورد بقرار النقض من محكمة الاستئناف؛ لذا أطلب رد دعوى المدعي وإخلاء سبيل موكلي منها، والحكم بذلك). انتهى.

وبعرض ذلك على المدعى قال: (الصحيح ما ذكرته في دعواي، وما ذكره المدعى عليه وكالة لا صحة له؛ فأنا لم أتفق مع أخيه، ولم أعرفه إلا بعد حضور جلسات ديوان المظالم، وطلب مني القاضي حصر أملاك أخي المدعى عليه، فذهبت له في السجن، وهي أول مقابلة له، واتفاقي إنما كان مع المدعى عليه أصالة، ولذا فقد قدمت عرض أتعابي على المدعى عليه، ووافق عليه، وبناء عليه عمل لي الوكالة، وقد وافق المدعى عليه على تقدير المقدر الثاني، واستعد بدفع أتعابي التي سيقدرها هذا المقدر).

وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة قال: (إن سبب الموافقة أن القاضي خيّر موكلي بين الحكم بالمبلغ كاملا، أو أن يقبل موكلي بتقدير المحكم الثاني، فوافق موكلي على التقدير مجبرا، وما ذكره المدعي من أنه قدم لموكلي خطاب الأتعاب هذا صحيح، وقد استلمه موكلي منه، ولم يوافق عليه، وأخذه من أجل أن يعطيه لأخيه (...)، وهو الذي يقره).

ثم طلبت من المدعي البينة على دعواه، فقال: (بينتي قدمتها سابقا، ومفصلة في القضية المنقوضة).

وبالرجوع للصك المنقوض الصادر من هذه المحكمة برقم (٢٨/١٧٩) في ١٠/٦/١٤٣٠هـ وجدت أن ناظر القضية سأل المدعي عن بينته، فأجاب قائلاً: (لدي الوكالة من المدعى عليه، كما لدي قرار من الدائرة التجارية الرابعة يثبت فيه ترافعي عن المدعى عليه في سبع وأربعين جلسة، كما لدي أيضاً شاهد أطلب سماع شهادته).

وحضر (...) سعودي بالبطاقة ذات الرقم (...)، وبسؤاله عما لديه من شهادة أجاب قائلاً: (أشهد بالله العظيم أنه كلمني المدعى عليه (...) أنه يرغب في توكيل محامي يترافع عن أخيه (...) المسجون في قضايا مساهمات مالية، فذكرت له المحامي (...)، وتقابلا، واتفقا على

الترافع، وعرفت من (...) أنهم اتفقوا على مبلغ قدره مائتان وخمسون ألف ريال تدفع فوراً من مباشرته في الترافع في القضايا، ومبلغ قدره مليون وخمسمائة ألف ريال بعد الانتهاء من القضايا، ثم كلمني المدعي (...) بعد أسبوعين أو ثلاثة أسابيع، وذكر لي أن (...) لم يسلم له الدفعة الأولى، فكلمت (...)، وقال: اطلب من (...) إمهالنا أسبوعين، وسنسلم له المبلغ، ثم تكرر هذا الطلب من (...) أكثر من مرة، وأحرجت من (...)، ثم فيما بعد وكَّل (...) محامياً آخر، وسلم له دفعة مقدمة مباشرة ؛ مما يثبت أن (...) ماطل (...) في هذا الأمر، وأنا أقول هذا الكلام من باب إبراء الذمة، وقد سألت (...) قبل مدة قريبة عما حصل معك والمحامي (...)، فقال: لقد انتهى الموضوع بيني وبينه، ثم لما ذكرته بالله قال: ما عليك منه. هذا ما لدي، وبه أشهد).

وبسؤال المدعي هل لديه زيادة بينة أجاب قائلاً: (ليس لدي إلا ما ذكرت).

كما حضر (...) سعودي بالبطاقة ذات الرقم (...) و (...) سعودي بالبطاقة ذات الرقم (...)، وبسؤالهما عما لديهما أجاب كل واحد منهما بمفرده قائلاً: (نشهد بأن (...) عدل ثقة مقبول الشهادة، ونقبل شهادته لنا أو علينا. هذا ما لدينا من شهادة).

ثم حلف المدعي مع شاهده بقوله: (والله العظيم الذي لا إله إلا هو بأن المبلغ المذكور في دعواي على (...) صحيح، وهو حقي في ذمة المذكور، والله على ما أقول شهيد). هكذا حلف.

وحكم له ناظر القضية غيابياً بمبلغ قدره مائتان وخمسون ألف ريال انتهى مختصراً.

وبعرض ذلك على المدعي وكالة قال: (أما الشاهد فلا يقدح فيه موكلي، وما ذكره في شهادته غير صحيح).

كما اطلعت على الصك الآخر المنقوض أيضاً والصادر من هذه المحكمة أيضاً برقم ٣٣١٦٠١٠٠ في ٢٨/ ٣/ ١٤٣٣هـ وجاء فيه قوله: (وبالاطلاع على المعاملة وجد بها إقرار من المدعى عليه أصالة والمتضمن إقرارًا بتاريخ ١٧/ ٤/ ١٤٣٢هـ : أقر أنا (...) بأني ألتزم بكامل المبلغ الذي يقرره مكتب (...) للمحاماة، وليس لي أي عذر، والله الموفق). والمذيل بتوقيعه.

وخطاب المحامي والمحكم (...) المتضمن: (بخصوص الدعوى المنظورة أمام فضيلتكم والمقيدة برقم ١٩٣٢٨٦/ ٣١ والمقامة من (...) ضد (...) ومطالبته بأتعاب المحاماة عليه -أفيد فضيلتكم أنه بعد الدراسة والتأمل في الموضوع فإن أتعاب المحاماة تقدر بألفي ريال لكل جلسة).

وخطاب رئيس الدائرة التجارية الرابعة بديوان المظالم والمتضمن: (تفيد الدائرة التجارية الرابعة بالمحكمة الإدارية بالرياض بأن المحامي (...) صاحب الهوية الوطنية ذات الرقم (...) قد ترافع أمام الدائرة في القضايا التي أقيمت من المساهمين ضد المدعى عليه السيد (...) في أكثر من سبع وأربعين جلسة، كما قام بتقديم الاعتراض على عدد من الأحكام الغيابية التي صدرت ضد المدعى عليه، وتم إعادة النظر فيها، وذلك لعام ١٤٢٧ -١٤٢٨هـ، وقد أعطي هذه الإفادة بناءً على طلبه).

ومذكرة مقدمة من وكيل المدعى عليه (...) متضمنة: (بأنه تم مخاطبة المحكمة الإدارية بديوان المظالم بالوارد ذي الرقم ٤٤١٧ والتاريخ ٢٧/ ٥/ ١٤٣٢هـ للتأكد من الإفادة التي قدمها المدعي (...) الصادرة من الدائرة التجارية الرابعة وعدد الجلسات التي حضرها، وتم إفادتنا بتقرير الجلسات التي تم حضورها ما يلي: أولاً -أن القضايا التي تم حضورها من قبل المدعي هي ٤٨ جلسة في أحد عشر يوماً فقط محددة حسب التواريخ) . انتهى مختصراً.

ثم حكم فضيلة ناظر القضية بما نصه: (وحيث إن المدعى عليه قد وافق على ما يقرره مكتب (...) للمحاماة حسب إقراره المذيل بتوقيعه، وأنه مستعد بتسديده، وقد صادق وكيله على عدد الجلسات، وعددها (٤٨)، وقد قرر (...) ألفي ريال لكل جلسة، بعدد ثمانية وأربعين جلسة، فقد حكمت على المدعى عليه بتسديد مبلغ وقدره ستة وتسعون ألفاً، وألزمته بدفع خمسة آلاف ريال قام المدعي بدفعها لمكتب المحامي (...)). انتهى.

وبعرض ذلك على الطرفين قال المدعي وكالة: (ليس لدي إضافة على ما سبق، والمحامي (...) قدر ألفي ريال لكل يوم، وليس لكل جلسة)، ثم سألتهما عن عدد الجلسات التي ترافع فيها المدعي، فقالا: (عددها ثمانية وأربعون جلسة)، ثم سألتهما: (هل لديكما إضافة على ما سبق؟) فقالا: (نكتفي بما سبق).

فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، ولما جاء في شهادة الشاهد المعدل شرعاً، وقد شهد على حصول الاتفاق بين المدعي والمدعى عليه، وحيث تصادق الطرفان على أن عدد الجلسات التي حضرها المدعي نيابة عن المدعى عليه (ثمانية وأربعون جلسة)، وحيث أقر المدعى عليه بأنه ملتزم بكامل المبلغ الذي يقرره مكتب (...) للمحاماة، وقد قدر المكتب كل جلسة بألفي ريال، وقد قنع المدعي بالحكم الصادر سابقاً المبني على هذا التقرير؛ لذلك كله فيلزم المدعى عليه (...) بأن يدفع للمدعي (...) مبلغاً قدره ستة وتسعون ألف ريال، وصرفت النظر عن مطالبته بما زاد على ذلك.

وأفهمت الطرفين بأن من لم يحكم له بكل طلباته فله حق الاعتراض على الحكم خلال ثلاثين يوماً اعتباراً من تاريخ ٣٠/ ٥/ ١٤٣٥هـ، وإذا لم يقدم لائحته الاعتراضية خلال هذه المدة يسقط حقه في طلب الاستئناف، ويكتسب الحكم القطعية استناداً للمادة (١٨٧) من نظام المرافعات الشرعية، ففهما ذلك، وجرى تسليمهما صورة من صك الحكم، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر في ٢٩/ ٠٥/ 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 بالخطاب ذي الرقم ٣٣٢٠٥٥١٥٥ والتاريخ ١٩/ ٧/ ١٤٣٥هـ والمقيدة لدينا برقم ٣٣٢٠٥٥١٥٥ وتاريخ ٢٠/ ٧/ ١٤٣٥هـ، المرفق بها الصك ذو الرقم ٣٥٢٥٩٠٩٩ والتاريخ ٢٩/ ٥/ ١٤٣٥هـ، الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ (...)، المتضمن الحكم في الدعوى المقامة من (...) ضد (...) وكالة على النحو الموضح بالصك والمتضمن حكم فضيلته بما هو مدون ومفصل به. وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحتين الاعتراضية وأوراق المعاملة تقرر الدائرة المصادقة على الحكم. والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه، وسلم.

الرقم التسلسلي: ٢٧٦

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامّة بمحافظة القطيف
رقم القضية: ٣٤٢٣٩١٣٤ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقيّة
رقم القرار: ٣٥١٢٣٩٥٤ تاريخه: ٢٣/ ٠١/ ١٤٣٥

المفاتيح

أتعاب محاماة – اتفاق – نسبة من مبلغ المطالبة – صدور حكم بعدم الاستحقاق – إنكار الاتفاق – نسبة من المبلغ المحكوم به – شهادة شاهد عدل – يمين المدعى عليه المكملة – عدم استحقاق – صرف النظر .

السند الشرعي أو النظامي

ما روي أن النبي صلى الله عليه وسلم قضى بالشاهد مع اليمين.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه، طالبا إلزامه بتسليمه أتعاب المحاماة المتفق عليها بينهما، وهي نسبة قدرها عشرون بالمائة من المبلغ المطالب به، وذلك بعد أن ترافع عنه حتى انتهت القضية بحكم قضى بعدم استحقاقه لما جاء في دعواه، وبعرض الدعوى على المدعى عليه دفعه بأنه اتفق مع المدعي على استحقاقه النسبة المذكورة من المبلغ المحكوم به، ولمَّا لم يحكم له بشيء فإنه لا يستحق أي شيء من المبلغ، وبطلب البينة من المدعى عليه على ما دفع به أحضر شاهدا معدلا شرعا، فشهد بصحة ما دفع به، كما أنه أدى اليمين المكملة طبق ما طلب منه، ولذا فقد حكم القاضي بعدم استحقاق المدعي لما يطلبه، وصرف النظر عن دعواه، فاعترض المدعي، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامّة بمحافظة القطيف، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامَة بمحافظة القطيف برقم ٣٤٢٣٩١٣٤ وتاريخ ٢٥/ ٠٥/ ١٤٣٤هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤١٢٦٣٣٤٧ وتاريخ ٢٥/ ٠٥/ ١٤٣٤هـ حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، وادعى على الحاضر معه في مجلس الحكم (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) قائلا: (إنه سبق أن اتفقت مع المدعى عليه على أن أترافع عنه في القضية التي بينه وبين (...) على نسبة وقدرها عشرون بالمائة ٢٠ ٪ من المبلغ الذي يطالب به، وقد باشرت المرافعة في هذه القضية، وصدر حكم في القضية برقم ٣٣٤٠٢٧٣٨ في ٥/ ٩/ ١٤٣٣هـ من المحكمة العامة بالقطيف بعدم الاستحقاق، وقد طالبت المدعى عليه هذا الحاضر بأتعابي عن هذه القضية على حسب الاتفاق، ولم يعطني شيئا، وأنا أطلب الحكم عليه بدفع مستحقاتي على النسبة المذكورة في دعواي، وهو مبلغ قدره عشرون ألف ريال؛ حيث إن مبلغ الدعوى هو مائة الف ريال. هذه دعواي).

وبعرض الدعوى على المدعى عليه أجاب قائلا: (ما ذكره المدعي في دعواه من حصول الاتفاق بيني وبينه على النسبة المذكورة في الدعوى وهو مبلغ قدره عشرون ألف ريال هذا صحيح، ولكن كان اشتراطنا في ذلك على نجاح القضية، والذي حدث أن القضية حكم فيها بعدم الاستحقاق، وهو الذي استعد بهذا الترافع، وأنا لم اطلب منه شيئًا، وعليه فليس له شيء عندي بعد ذلك، وأطلب رد الدعوى. هذه إجابتي).

وبعرض ذلك على المدعي أجاب قائلا: (ما ذكره المدعى عليه غير صحيح، فلم يكن هذا شرطًا، وهو الذي حضر لدي في المكتب، وطلب مني الترافع في ذلك، والنسبة على حسب الاتفاق سواء ربح أم لا، وإذا كان لديه ما يثبت ما قاله من الاشتراط فعليه أن يحضره. هكذا أجاب).

وبسؤال المدعى عليه عن بينته على ما دفع به من أن استحقاق المدعي لهذه النسبة متوقف على نجاح القضية والحكم بالمبلغ أجاب قائلا: (لدي شاهد يشهد بأن ذلك كان معلقا على

الربح في القضية، وأطلب مهلة لإحضاره). هكذا أجاب.

ثم حضر الطرفان، وبسؤال المدعى عليه عما طلب الإمهال له أحضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) وهو من مواليد عام ١٣٨٥هـ، ويعمل متسببا، ولا صلة قرابة له بالطرفين، وبسؤاله عما لديه أجاب قائلا: (أشهد بالله بأنني كنت في مكتب (...) هذا المدعى عليه بعد الظهر، وهو جاري، ومكتبه ملاصق لمكتبي، وقد سلم (...) هذا المدعى عليه للمدعي (...) الوكالة، وقال له (...): تقيم الدعوى على (...)، ثم تبين أنه أقام الدعوى على (...)، وعندما أبلغته بذلك قال: إنني أخبرته بأن يقيم الدعوى على (...)، كما إنني أشهد بالله بأن الطرفين اتفقا على أنه ما يخرج من الدعوى لك فيها عشرون في المائة، وهذا حصل هذا أمامي. هذا ما لدي، وبه أشهد). هكذا شهد.

وبعرض الشهادة على المدعي أجاب قائلا: (إن هذه الشهادة غير صحيحة، وهذا الشاهد لم يكن موجودا في المكتب، والاتفاق كان في مكتبي، وليس في مكتب المدعى عليه، كما أن الشاهد لم يقل: إنه ليس لي شيء إذا لم تربح القضية). هكذا أجاب.

فجرى سؤاله عن الشاهد، فأجاب قائلا: (إنني لا أعرفه). هكذا أجاب.

فطلبت من المدعي زيادة بينة، فأجاب قائلا: (ليس لدي سوى هذا الشاهد). هكذا أجاب.

فطلبت منه تزكية الشاهد، فأجاب قائلا: (إنني مستعد لذلك). هكذا أجاب.

وقد قرر المدعي قائلا: (إنني أرفق هذه الورقة، وأطلب الاطلاع عليها). هكذا أجاب، وقد أبرز ورقة واحدة مرفقا بها صكًا من ثلاث ورقات، وجرى الاطلاع عليها، وأرفقت في المعاملة. كما جرى اطلاع المدعى عليه في الجلسة عليها، فقرر المدعى عليه قائلا: (إنني أطلب فرصة للرد عليه) . هكذا أجاب.

ثم حضر الطرفان، وفي هذه الجلسة جرى سؤال المدعى عليه عن تزكية الشاهد، فأجاب قائلا: (قد أحضرتهما، وأطلب سماع ما لديهما). هكذا أجاب.

ثم أضاف المدعي قائلا: (لدي طعن في الشاهد الذي حضر في هذه الجلسة؛ حيث إنني سمعت المدعى عليه يستشيره في هذه القضية، وأخذ صورة من لائحة الدعوى التي قدمتها

للمحكمة، وكان ذلك في أحد المكاتب القضائية). هكذا أجاب.

وجرى عرض ذلك على المدعى عليه، فأجاب قائلا: (إن ذلك غير صحيح، والشاهد ليس مستشارا لي أبدا، ولم أستشره في القضية، وهذا الكلام غير صحيح). هكذا أجاب.

فجرى سؤال المدعي: (هل لديك بينة بأن الشاهد مستشار للمدعى عليه في القضية؟)، فأجاب قائلا: (ليس لدي شاهد سوى موظف المكتب). هكذا أجاب.

وقد أحضر المدعى عليه في هذه الجلسة كلا من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، وبسؤاله عما لديه من شهادة أجاب قائلا: (أعرف الشاهد (...)، وأنا أعرفه منذ زمن طويل من سنوات عديدة، وهو عدل مرضي الشهادة، ولا نعلم عنه إلا كل خير). هكذا شهد.

كما أحضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، وبسؤاله عما لديه أجاب قائلا: (أشهد بالله إنني أعرف الشاهد (...)، وهو عدل مرضي الشهادة، ولا أعلم عنه إلا كل خير، وأنا أعرفه من مدة طويلة). هكذا شهد.

ثم وجهت اليمين للمدعى عليه ليحلف مع شاهده، فأجاب قائلا: (إنني مستعد بأداء اليمين). هكذا أجاب، ثم حلف قائلا: (والله الذي لا إله إلا هو أن ما ذكره المدعي من أنني اتفقت معه على إعطائه ٢٠٪ من المبلغ الذي طالبت به (...) سواء كسبت القضية أم لم تكسب -هذا غير صحيح، ووالله العظيم إن اتفاقنا على أنه إذا حكم في القضية لصالحي بالمبلغ فله عشرون في المائة من المبلغ المحكوم به، ووالله العظيم إن دعواه علي غير صحيحة). هكذا أجاب.

وبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، وحيث طالب المدعي الحكم على المدعى عليه بدفع مبلغ قدره عشرون ألف ريال، وهي نسبة ٢٠٪ من المبلغ الذي توكل فيه عن المدعى عليه، وحيث صادق المدعى عليه على دعوى المدعي من حصول التوكيل في القضية، ودفع بأن الاتفاق بينهما على هذه النسبة إذا تم الحكم في القضية لصالحه، وحيث أنكر المدعي ذلك، وقرر أن هذه النسبة سواء حكم في القضية لصالحه أم لا، وحيث طلب من المدعى عليه البينة على ما دفع به، فأحضر شاهدا، وعُدِّل التعديل الشرعي، وحيث طلب منه زيادة

بينة، فقرر أنه ليس لديه إلا هذا الشاهد، وحيث إن النبي صلى الله عليه وسلم قضى بالشاهد مع اليمين، وحيث حلف المدعى عليه اليمين المذكورة أعلاه مع شاهده، وحيث إن الذي يطالب به المدعي هي نسبة من المبلغ المطالب به، وليس تقديرا لأتعابه، وقد حصر دعواه في ذلك؛ لذا فقد أفهمت المدعي بعدم استحقاقه لما يطلبه، وصرفت النظر عن طلبه، وبذلك حكمت.

وبعرضه على الطرفين قرر المدعى عليه القناعة، وأما المدعي فقرر عدم قناعته، وطلب رفعها للاستئناف، واستعد بتقديم لائحة اعتراضية، وأفهم بمراجعة المحكمة يوم الأربعاء الموافق ١٠/ ٨/ ١٤٣٤هـ لاستلام نسخة من الحكم لتقديم اعتراضه خلال مدة أقصاها ثلاثون يوماً، وإذا لم يقدم اللائحة خلال الفترة المذكورة يسقط حقه في التمييز، ويكتسب الحكم القطعية، وذلك بناء على المادة مائة وثمانية وسبعين من نظام المرافعات الشرعية . جرى ما دون في ٧/ ٨/ ١٤٣٤هـ، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وآله وصحبه أجمعين.

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 القطيف برقم ٣٤١٢٦٣٣٤٧ وتاريخ ٢٩/ ١٠/ ١٤٣٤هـ والمقيدة لدى المحكمة برقم ٣٤٢٥٢٢٤٠٣ وتاريخ ٥/ ١١/ ١٤٣٤هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ (...)، المسجل برقم ٣٤٢٩٠٧١٤ وتاريخ ٨/ ٨/ ١٤٣٤هـ، 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، ولبيانه حرر في ٢٢/ ١/ ١٤٣٥هـ، والله ولي التوفيق.

الرقم التسلسلي: ٢٧٧

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمحافظة عيون الجواء
رقم القضية: ٣٤٥٠٨٧٩٤ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة القصيم
رقم القرار: ٣٥٣١٠٥٢٢ تاريخه: ٠٩/ ٠٧/ ١٤٣٥

المفاتيح

أتعاب محاماة - رفع دعوى - صلح خارج المحكمة - دفع بعدم إكمال العمل - عدم ثبوته - شرط عدم سقوط الأتعاب - ثبوت الاستحقاق - إلزام بدفع الأتعاب.

السند الشرعي أو النظامي

المادة (٥٥) من نظام المرافعات الشرعية.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه، طالبا إلزامه بتسليمه باقي أتعاب محاماة، اتفقا عليها مقابل قيامه برفع دعوى للمدعى عليه ضد خصمه؛ للمطالبة بإبطال عقد إجارة مزرعة؛ وذلك لأنه قام برفع الدعوى ثم انتهت لاحقا بصلح خارج المحكمة، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أقر بالاتفاق، ودفع بأن المدعي لم يستكمل العمل المتفق عليه لكونه لم يطالب بأجرة المزرعة وبقيمة الأضرار التي لحقت بها بسبب المستأجر، فأنكر المدعي ورود الاتفاق على ما دفع به المدعى عليه، وقدم اتفاقية أتعاب لم تتضمن ذلك ، كما قدم اتفاقية المخالصة والصلح بين المدعى عليه وخصمه، ونظراً لأن العقد المبرم بين الطرفين لم يتضمن سوى إبطال عقد الإجارة، ولأن المدعي أبرز ما يفيد إنهاء النزاع حول موضوع الاتفاق صلحا، ولأن عقد الاتفاق تضمن استحقاق المدعي لأتعابه عند إنهاء الموضوع سواء بحكم قضائي أم بصلح، لذا فقد ثبت لدى القاضي استحقاق المدعي باقي أجرة أتعابه المدعى بها، وحكم على المدعى عليه بأن يدفعها للمدعي حالاً، ثم صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) رئيس المحكمة العامة بمحافظة عيون الجواء، وبناء على المعاملة المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٢٥٧٨٣٣١ وتاريخ ١١/ ١١/ ١٤٣٤هـ، وفي يوم الاثنين الموافق ٢٧/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة العاشرة والثلث صباحاً، وفيها حضر المدعي (...)، وحضر لحضوره المدعى عليه (...) سعودي بالسجل المدني ذي الرقم (...)، فسألت المدعي عن دعواه، فادعى بقوله: (إنه بتاريخ ٣/ ٢/ ١٤٣٣هـ تم الاتفاق بيني وبين المدعى عليه على أن أقوم بالنيابة عنه في رفع دعوى ضد خصمه (...)، موضوعها إبطال عقد الإيجار الصادر من مكتب (...) للاستشارات العقارية برقم (...) وتاريخ ١/ ٣/ ١٤٣١هـ، وهو عقد إيجار مزرعة في (...) بين والد المدعى عليه و(...)، وحُددت أتعابي بناء على هذا الاتفاق بعشرين ألف ريال، منها عشرة آلاف ريال استلمتها مقدماً، والباقي وقدره عشرة آلاف ريال يدفع بعد إنهاء الموضوع، سواء من خلال المفاوضات أم بموجب حكم قضائي أم بموجب صلح، وسواء تم هذا الصلح أمام جهة قضائية أم خارجها.

وقد قمت بناء على هذا الاتفاق برفع دعوى ضد (...) في المحكمة العامة ببريدة، أحيلت لدى فضيلة القاضي (...)، ثم انتهت لاحقاً على صلح خارج المحكمة، تضمن إنهاء عقد الإيجار بين المدعى عليه و(...)؛ ولذا فإنني أطلب الحكم على المدعى عليه بدفع باقي أتعابي المتفق عليه على حسب العقد، وقدره عشرة آلاف ريال. هذه دعواي). هكذا ادعى المدعي.

وبعرض الدعوى على المدعى عليه أجاب قائلاً: (ما ذكره المدعي من حصول الاتفاق في التاريخ الذي ذكره صحيح، وقد حرر في ذلك عقد أتعاب محاماة يوجد لدى كل منا نسخة منه، وقد تضمن أن على المدعي بذل العناية والجهد في المطالبة بحقوقي والدفاع عنها بشكل يخدم مصالحي. هذا جوابي على سبيل الإجمال. وأما التفصيل فإنه:

أولاً -الدعوى التي قمت بالاتفاق مع المدعي على أن ينوب عني فيها، وأصدرت له وكالة شرعية بموجب ذلك لم تنته حتى تاريخه، ولها موعد لدى المكتب القضائي (...) في المحكمة العامة ببريدة.

ثانياً -إذا كان هذا المدعي يذكر أنه قام بإنهاء موضوع النزاع بيني وبين (...) صلحاً فلماذا لم يقم بمواصلة الدعوى لإثباته شرعاً؟.

ثالثا -وإذا كان يذكر هذا المدعي بأن النزاع بيني وبين (...) قد تم إنهاؤه بصلح خارج المحكمة فإن هذا المدعي لم يستكمل العمل المتفق عليه، وذلك من جهة حقوقي لدى (...)، وهي دفع إيجار المزرعة المؤجرة عليه لمدة أربع سنوات، كل سنة بخمسة وثلاثين ألف ريال، ودفع عوض الأضرار التي نشأت بسبب استئجار (...) للمزرعة، ومن ذلك موت أكثر من مائة نخلة، وكسر الرشاش، وأخذ قيرات الرشاش، وغيرها.

رابعاً -أطلب تكليف لجنة للخروج إلى موقع المزرعة لمعاينتها وتقدير الأضرار التي لحقت بها بسبب سوء استعمال (...) للمزرعة وما فيها مدة إيجاره. هذه إجابتي). هكذا أجاب.

وبعرض ما أجاب به المدعى عليه على المدعي وسؤاله الجواب عنه قرر قائلاً: (أما جوابي على الفقرة الأولى مما ذكره المدعى عليه فهو أن موضوع النزاع بين المدعى عليه و(...) انتهى خارج المحكمة، ولكن المدعى عليه بعد إنهاء موضوع النزاع قام بمراجعة المحكمة وإثارة المعاملة من جديد وتحديد موعد لها.

أما الفقرة الثانية فإن العقد بيني وبين المدعى عليه ينص على استحقاقي لكامل أتعابي فور انتهاء موضوع النزاع سواء تم ذلك بصلح أم بحكم، وسواء كان الصلح أمام جهة قضائية أم خارجها.

أما الفقرة الثالثة فإن العقد بيني وبين المدعى عليه هو على إخلاء المزرعة فقط دون أجرة المزرعة أو المطالبة بالأضرار التي نشأت بسبب استئجار (...) لها؛ فإن هذه لم يتضمنها العقد بدلالة أن اتفاق المدعى عليه معي كان قبل حلول أي أجرة لمزرعته التي أجرها على (...).

أما الفقرة الرابعة فإنه لاعلاقة لي بها). هكذا أجاب.

فسألته عن أن المدعى عليه قد ذكر في جوابه الإجمالي أن العقد الذي تم بينه وبين المدعي تضمن أن على المدعي بذل العناية والجهد في المطالبة بحقوقه والدفاع عنها بشكل يخدم مصالحه، فأجاب قائلاً: (بل العقد تم على إخلاء المزرعة المؤجرة على (...) بالعقد المشار له سابقاً في دعواي، والمقصود من بذل العناية والجهد والمطالبة بحقوق المدعى عليه بما يخدم

مصالحه هو في إخلاء هذه المزرعة فقط دونما سواه). هكذا أجاب.

وللاطلاع على العقد الذي تم بين المدعي والمدعى عليه ورصد مضمونه، وللاطلاع أيضاً على ما يثبت إنهاء المدعي لموضوع النزاع بين المدعى عليه وبين مستأجر المزرعة -جرى رفع الجلسة.

ثم في يوم الأربعاء الموافق١٢/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة التاسعة والنصف صباحا، وفيها حضر المدعي (...)، ولم يحضر المدعى عليه (...) ولا من ينوب عنه، ولم يقدم عذرا في عدم حضوره على الرغم من تبلغه بالموعد شخصيا حسب توقيعه على ضبط القضية في الجلسة الماضية.

هذا، وقد جرى في هذه الجلسة الاطلاع على العقد المبرم بين المدعي والمدعى عليه المؤرخ في ٣/ ٢/ ١٤٣٣هـ، وقد تضمن رغبة المدعى عليه في أن يوكل المدعي في قضيته ضد (...)، وموضوعها إبطال عقد الإيجار ذي الرقم (...) المؤرخ في ١/ ٣/ ١٤٣١هـ لمخالفة (...) لبنود العقد، كما تضمن العقد المبرم بين المدعي والمدعى عليه قبول المدعي واتفاقه مع المدعى عليه على إبرام هذا العقد.

وقد جاء في الفقرة (٣) منه ما نصه: (قبل الطرف الأول ـ المدعي ـ القيام بالمهمة المذكورة أعلاه هو وممثلوه العاملون معه، والتزم بأدائها وفق العرف المهني، وأن يبذل في ذلك العناية والجهد اللازمين في المطالبة بحقوق الطرف الثاني ـ المدعى عليه ـ والدفاع عنه بشكل يخدم مصالحه، ووجهة الحق التي تبديها وتؤيدها المستندات التي تكون بحوزته).

الفقرة (٤): حددت أتعاب الطرف الأول ـ المدعي ـ لقاء القيام بالمهمة الموكل بها من قبل الطرف الثاني ـ المدعى عليه ـ مبلغ وقدره عشرون ألف ريال، يدفع منها مقدماً مبلغ وقدره عشرة آلاف ريال تدفع على حساب الخاص للطرف الأول (...).

الفقرة (٥) : يستحق الطرف الأول ـ المدعي ـ كامل أتعابه المحددة أعلاه فور انتهاء الموضوع، سواء كان ذلك من خلال المفاوضات أو بموجب حكم قضائي أو بموجب صلح، وسواء تم الصلح أمام الجهة القضائية المختصة أو خارجها). انتهى.

وقد جرى إرفاق نسخة من هذا العقد في ملف القضية، ثم جرى الاطلاع على عقد

الإيجار الصادر من مكتب (...) العقاري برقم (...) وتاريخ ١/ ٣/ ١٤٣١هـ المتضمن الاتفاق بين (...) و (...) على أن يستأجر (...) مزرعة الطرف الآخر الواقعة في (...) مدة خمس سنوات، تبدأ من ١/ ٣/ ١٤٣١هـ وتنتهي في ١/ ٣/ ١٤٣٦هـ، بأجرة سنوية قدرها خمسة وثلاثون ألف ريال، وقد أرفق نسخة من هذا العقد في ملف القضية.

ثم سألت المدعي عما يثبت قيامه بما تضمنه العقد بينه وبين المدعى عليه، فأبرز ورقة هذا نصها: (الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين وبعد، ففي يوم الخميس الموافق ٦/ ١١/ ١٤٣٤هـ تم الاتفاق بعون الله وتوفيقه بين كل من: المستأجر (...)، و(...)، الوكيل الشرعي عن المؤجر (...) على أن يقوم المستأجر (...) بتسليم المزرعة المستأجرة من (...) والكائنة (...)، للمدعو (...) الوكيل الشرعي للمؤجر، وذلك بعد مفاوضات وتدخل أهل الخير في الموضوع، على أن يكون هذا الاتفاق منهيا لمدة العقد السابق، وبيَّن المستأجر أنه يحتفظ بكامل حقوقه بالرجوع على المؤجر بالأضرار التي أصابته من إقامة المدعي للدعوى المنظورة بالمحكمة العامة ببريدة، وما سببه المدعي ووكيله من أضرار به، وفي حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة، كما أنه يقر أنه ليس له أية معدات أو حاجيات أخرى تخصه في المزرعة بعد هذا التسليم، وأنه لا يتحمل أية مسؤولية أو أضرار تصيب المزرعة بعد ذلك، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.) وعليه توقيع المدعي بصفته وكيلا للمؤجر، وتوقيع لـ (...) بصفته مستأجراً. وقد جرى إرفاق نسخة منه في ملف القضية.

فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، وبعد الاطلاع على ما تضمنته أوراق المعاملة من عقود واتفاقيات، وما أدلى به الطرفان، وإقرار المدعى عليه بالعقد المبرم بينه وبين المدعي، وبما أن هذا العقد قد تضمن أن موضوع الدعوى التي وكّلَ المدعى عليه المدعي فيها هو في إبطال عقد الإيجار ذي الرقم (...) والتاريخ ١/ ٣/ ١٤٣١هـ الصادر من مكتب (...) المشار له بعاليه دون غيره، وبما أن عقد الاتفاق بين المدعي والمدعى عليه قد تضمن أن استحقاق المدعي أجرة أتعابه تجب عند إنهاء هذا الموضوع، سواء بحكم قضائي أم بصلح أمام الجهة القضائية أم خارجها، وبعد الاطلاع على بينة المدعي في القيام فيما وكل به وإنهاء

موضوع عقد الإيجار المذكور، ونظراً لأن المدعى عليه لم ينكر ما تضمنته هذه البينة، وإنما ادعى عدم استحقاق المدعي أجرة أتعابه بسبب عدم قيامه بالمطالبة بإيجار المزرعة وقيمة الأضرار التي نشأت بسبب المستأجر، وبما أن المطالبة بهذا لم يتضمنه موضوع الاتفاق بين المدعي والمدعى عليه؛ لذا فقد ثبت لدي استحقاق المدعي (...) باقي أجرة أتعابه المدعى بها، وقدرها عشرة آلاف ريال، حكمت على المدعى عليه (...) بأن يدفعها للمدعي حالاً، وقررت بعث نسخة من الصك للمدعى عليه لإبلاغه به وإفهامه بأن له حق الاعتراض على الحكم مدة ثلاثين يوما من تاريخ التبليغ، فإن لم يقدم اعتراضه فإن الحكم يكتسب الصفة القطعية، ويعد الحكم حضوريا على حسب المواد ٥٧/ ٢، ١٧٩، ١٨٧/ ١ من نظام المرافعات الشرعية وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر في ١٢/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ.

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 عيون الجواء الشيخ(...) برقم ٣٤٢٥٧٨٣٣١ وتاريخ ٢٩/ ٦/ ١٤٣٥هـ، المحالة إلينا برقم ٣٥٣٧٥٤٢٩، المرفق بها الصك ذو الرقم ٣٥٢٢٠٩٩٨ والتاريخ ٢٤/ ٤/ ١٤٣٥هـ، الصادر من فضيلته الخاص بدعوى(...) ضد (...) بشأن المطالبة بمبلغ مالي وقدره عشرة آلاف ريال، باقي أتعاب محاماة، وقد تضمن الصك حكم فضيلته بما نصه: (ثبت لدي استحقاق المدعي (...) باقي أجرة أتعاب المدعي بها، وقدرها عشرة آلاف ريال، حكمت على المدعى عليه (...) بأن يدفعها للمدعي حالاً)؛ 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.

هبة وعطية

مجموعة الأحكام القضائية
لعام ١٤٣٥هـ

الرقم التسلسلي: ٢٧٨

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالطائف
رقم القضية: ٣٤٥٢٢٢٠٨ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة
رقم القرار: ٣٥٢٢٨٧٥٨ تاريخه: ٠٢/ ٠٥/ ١٤٣٥

المفاتيح

هبة – أرض – وفاة الواهب – طلب إثبات الهبة – إنكار الدعوى – شهادة غير موصلة – يمين النفي – صرف النظر.

السند الشرعي أو النظامي

عدم وجود البينة ويمين المدعى عليه على نفيها.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه وهو أحد أعمامه طالبا إلزامه بتسليمه الأرض محل الدعوى بحجة أن جده المتوفى قد وهبها له بعلم المدعى عليه، وبعرض ذلك على المدعى عليه أنكر الدعوى، ودفع بأن المورث كان يرغب في هبة الأرض للمدعي إلا أنه لم يفعل حتى وفاته، ثم لم يقبل ورثته هبة الأرض للمدعي، وبطلب البينة من المدعي أحضر شاهدا فشهد شهادة غير موصلة لإثبات الدعوى، وقد طلب المدعي يمين المدعى عليه على نفي الدعوى فأداها كما طلب منه؛ ولذا فقد حكم القاضي بصرف النظر عن الدعوى لعدم ثبوتها، فاعترض المدعي، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

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

٣٤٥٢٢٢٠٨ وتاريخ ٢٠/ ١١/ ١٤٣٤هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٢٦٤٦٠٢٤ وتاريخ ٢٠/ ١١/ ١٤٣٤هـ، وفي يوم الثلاثاء الموافق ١٧/ ١٢/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة ٠٠: ٠٩ وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) وحضر لحضوره المدعى عليه (...) سعودي الجنسية سجله المدني ذي الرقم (...)، فادعى المدعي قائلا في دعواه: إن جدي لأبي مورث هذا الحاضر قد وهبني أرضا له الواقعة في (...)، والتي آلت إليه منحة عن طريق البلدية، وهذا الحاضر هو عمي هو من أخبرني بأن جدي وهبني، وقال: أعطني ألفين وثلاثمئة ريال، وقال: خذ جدك وخله يفرغ لك، فذهبت إلى جدي وسألته عن ذلك، فقال: صحيح إلا أن بطاقتي الشخصية منتهية، فأخبرت عمي هذا الحاضر، فقال: خذه إلى الأحوال المدنية، وسوف أنسق لكم موعدا هناك، وفعلا حضرنا أنا وجدي، وحضر المدعى عليه معنا، فأجرينا اللازم من تصوير ونحوه، وبقي استلام البطاقة، فلما حضرنا في موعد آخر لاستلامها لم نجدها، أطلب إلزام هذا الحاضر بما أن العين تحت يده، ويعلم أنها هبة لي أن يسلمها، هذه دعواي. وبعرض دعوى المدعي على المدعى عليه أجاب قائلا: ما ذكره المدعي في دعواه غير صحيح، والصحيح أنه في سنة ١٤٢٧هـ منح والدي الأرض محل الدعوى، وقال حينها: يمكن أن أعطيها (...) الذي هو المدعي، وبعد مراجعات للبلدية وغيرها من الجهات ذات العلاقة خرج صك ملكية الأرض سنة ١٤٢٩هـ، وسلمته والدي وبعد مضي سبعة أشهر أعطاني والدي صك الأرض وغيرها من الصكوك والأوراق وأغراض شخصية لحفظها. وبعد وفاة الوالد سنة ١٤٣١هـ أخبرت (...) أن أبي كان يقول: إنه يمكن أن يعطيه هذه الأرض، وأنني راض بذلك، وسوف أقنع الورثة بالتنازل له على أن يعطيني ألفين وثلاثمئة ريال رسوم استخراج الحجة، وقد سعيت في ذلك فرضي منهم أخي (...) وأخي (...) أول الأمر بإعطائه الأرض، ورفض أخي (...) إعطاءه الأرض لخلاف بينهم، وقد رجع من رضي منهم عن تنازله. وأما ما ذكره من أنني طلبت منه إحضار أبي إلى الأحوال فصحيح، ولكن لم يكن لغرض الإفراغ له، وإنما لحاجة والدي للبطاقة، هذه إجابتي. وبعرضها على المدعي أجاب قائلا: ما ذكره غير صحيح، والصحيح ما ذكرته في دعواي، ولدي شاهد هو شقيق جدي يشهد بأن جدي وهبني

الأرض، وسوف أحضره الجلسة القادمة، ثم إنه في يوم الخميس الموافق١١/ ٠١/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة الحادية عشرة وفيها حضر الطرفان، وقد أحضر المدعي بينته شاهدا وقال: إن اسمي (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...). وبسؤاله عن شهادته قال: إنني حضرت عند أخي (...)، وقال: هذه المنحة بعطيها (...)، وهي أرض جهة (...)، ولم يوصني بشيء، وإنما سمعته يقول ذلك لما أخذ هذه المنحة. وبعرض الشاهد وشهادته على المدعى عليه قال: أما الشاهد فهو عمي ولا أطعن فيه. وأما شهادته فصحيح إلا أنه ليس فيها ذكر أنه منحها، فأفهمت المدعي أن هذه الشهادة غير موصلة؛ لأن فيها ذكر لرغبة جده أن يمنحه، وليس فيها ذكر أنه تم المنح، فقال: أطلب يمين المدعى عليه أنه لا يعلم أن جدي منحني هذه الأرض. وبعرض ذلك على المدعى عليه قال: أنا مستعد بأداء اليمين بعد تخويفه من مغبتها وتذكيره بأليم عقاب فاعلها المبطل، فحلف قائلا: والله العظيم أنني لا أعلم أن أبي وهب المدعي الأرض المدعى بها، والله العظيم؛ فبناء على ما تقدم من دعوى المدعي وإجابة المدعى عليه عليها، ويمنه على نفيها فقد صرفت النظر عن دعوى المدعي لعدم ثبوتها، وبه حكمت. وبعرض الحكم على الطرفين قنع المدعى عليه ولم يقنع المدعي، ووعد بإحضار لائحة اعتراضية فأمرت بتسليمه نسخة من الحكم في هذا اليوم، وأفهمته بأن له ثلاثين يوما يقدم فيها لائحته الاعتراضية، فإن مضت المدة ولم يقدمها اكتسب الحكم القطعية، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١١/ ٠١/ ١٤٣٥هـ.

الاسْتِئْنَاف

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 (...) القاضي بالمحكمة العامة بالطائف والمسجل بعدد ٣٥١١٣٤٠٤ وتاريخ ١١/ ١/ ١٤٣٥هـ، المتضمن دعوى (...) ضد (...)، والمحكوم فيه بها دون باطنه. وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية تقررت الموافقة على الحكم، وعلى

فضيلته مراعاة التنبيه المرفق، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٢٧٩

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامّة بمحافظة القطيف
رقم القضية: ٣٤٦٣٤٩٢ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقيّة
رقم القرار: ٣٥٣٦٣٤٨٠ تاريخه: ٢٤/ ٠٨/ ١٤٣٥

المفاتيح

هبة – عقار مقبوض في مرض الواهب – وفاة المورث – طلب إبطال تصرفه – فشل كلوي – بقائه عدة سنوات – تقرير طبي – مرض الواهب لا يعد مخوفا – صرف النظر.

السند الشرعي أو النظامي

ما جاء في الروض المربع: " ومن أقعده مرضه بجذام أو سل في ابتدائه او فالج في انتهائه ولم يقطعه بفراش فعطاياه من كل ماله".

ملخص الدعوى

أقام المدعون دعواهم ضد المدعى عليهم طالبين نقض تصرف مورث الطرفين، وإعادة المنزل محل الدعوى الذي تنازل عنه لصالح زوجته إلى جميع الورثة، وقسمته بينهم؛ لأن تصرفه فيه كان أثناء مرضه بالفشل الكلوي، وبعرض الدعوى على وكيل المدعى عليهم أقر بأن مورثهم وهب زوجته المنزل المذكور، ودفع بأن ذلك تم لدى كاتب العدل قبل مرض المورث، وأنه كان آنذاك متمتعا بكامل أهليته المعتبرة شرعا، وقد جرى من القاضي التحقق من الدعوى فأفادت كتابة العدل بأن مورث الطرفين حضر بنفسه، وتنازل عن المنزل وهو بكامل أهليته المعتبرة شرعا، كما ورد التقرير الطبي متضمنا أن مرض المورث استمر خمس سنوات حتى وفاته؛ ونظرا لأن التنازل وقع في مرض لا يعد مخوفا شرعا؛ لذا فقد حكم القاضي بصرف النظر عن الدعوى، فاعترض المدعي، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده، وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامّة بمحافظة القطيف، وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامَة بمحافظة القطيف برقم ٣٤٦٣٤٩٢ وتاريخ ٠٩/ ٠٢/ ١٤٣٤هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٣١٨٩٦١ وتاريخ ٠٩/ ٠٢/ ١٤٣٤هـ حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بالأصالة عن نفسه وبالوكالة عن (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل القطيف برقم (...) في ١٦/ ٢/ ١٤٣٤هـ، كما حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، وأدعوا جميعهم على الحاضر معهم (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بالأصالة عن نفسه وبالوكالة عن (...) وعن (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الدمام الثانية برقم (...) في ١٩/ ١/ ١٤٣٤هـ. والمدعون أصالة ووكالة والمدعى عليهم أصالة ووكالة هم ورثة (...) بموجب حصر الإرث الصادر من دائرة الأوقاف بالقطيف برقم (...) في ٩/ ٢/ ١٤٣٤هـ، المتضمن وفاة (...) وانحصار إرثه في (...)، وأدعى قائلا: إن مورثنا توفي، وخلف من ضمن تركته منزلا يقع في (...)، ومساحته ألف وثلاثمئة وستون مترا وخمسون سنتمترا مكونًا من دور واحد على شقتين، وهي مملوكة لمورثنا بموجب الصك ذي الرقم (...) في ٢٤/ ٦/ ١٤٠٧هـ، الصادر من كتابة عدل القطيف؛ وحيث إن المدعى عليه أصالة وموكليه يسكنون في المنزل والصك كان باسم مورثنا، ثم انتقلت الملكية إلى (...)، وقد توفي الوالد قبل ثلاثة أشهر تقريبا من الآن، والملكية انتقلت قبل ثلاث سنوات ووالدنا كان قبل وفاته مريضًا؛ حيث إن ركبه تعبانة، ولا يوجد عنده كلى، ويقوم بالغسيل دائما، وكان يتعاطى أدوية خاصة بالكلى، وكان عنده حالة نفسية بسبب كبر سنه؛ وحيث إن المبايعة في وقت مرضه، نطلب إعادة المنزل إلى جميع الورثة، ومن ضمنهم المدعى عليها (...)، هذه دعواي. وبعرض دعوى المدعي أصالة ووكالة على المدعى عليه أصالة ووكالة أجاب قائلا: ما ذكره المدعي أصالة ووكالة في دعواه من أنه كان لمورثنا المنزل المذكور الموصوف في الدعوى فهذا صحيح، وقد حصل أن قام والدي وهو في كامل صحته ما عدا

أقدامه كان يشتكي منها، وقد حضر بنفسه إلى كاتب العدل في كتابة عدل القطيف، وتمت الإجراءات الخاصة بالهبة من والدي لوالدتي بعد أن تأكد كاتب العدل من أهليته المعتبرة شرعا، وما ذكروه أنه كان مريضا بحالة نفسية وفشل كلوي فهذا غير صحيح، فقد حصل ذلك بعد ستة أشهر أو سنة تقريبا، هذه إجابتي. وبعرض ذلك على المدعي أصالة ووكالة قال: ما ذكره أنه لم يكن مريضا بالكلى فهذا غير صحيح، فقد كان مريضا بالكلى وقت الإفراغ، وقد أحضروه بأنفسهم لكاتب العدل، وكانت زوجة الوالد وهي والدة المدعى عليه تحاول نقل المنزل باسمها في قوته، وتفاجأنا بهذا النقل قبل ثلاث سنوات من وفاته بعد مرضه، هذه إجابتي. وفي هذه الجلسة قرر كل من (...) و(...) المسجلة هويتاهما أعلاه بقولهما: إننا نوكل أخانا (...) المدعي في إكمال النظر في هذه الدعوى، وله الحق في المرافعة والمدافعة وسماع الدعوى والرد عليها والإقرار والإنكار والصلح فيما يخص هذه الدعوى فقط، هكذا قرروا، ثم جرى سؤال المدعي عن المستشفى الذي كان يعالج فيه والدهم فأجاب قائلا: مستشفى (...) بالقطيف، وكذلك مستشفى (...) بالدمام، هكذا أجاب؛ لذا رفعت الجلسة للكتابة لكتابة العدل للاستفسار عن الصك، والكتابة لمستشفى (...) في الدمام والقطيف للاستفسار عن حالة المتوفى، ثم حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بالوكالة عن (...) بصفة (...) وكيلا بموجب الوكالة ذات الرقم (...) في ١٦/ ٢/ ١٤٣٤هـ، الصادرة من كتابة عدل القطيف، الموكل بها من (...)؛ وذلك بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل القطيف برقم (...) في ١١/ ٣/ ١٤٣٤هـ، وكذلك بموجب الوكالة ذات الرقم (...) في ٩/ ٣/ ١٤٣٤هـ، الصادرة من كتابة عدل الدمام الثانية بصفته وكيلا عن (...)، وبصفته وكيلا بموجب الوكالة ذات الرقم (...) في ١١/ ٣/ ١٤٣٤هـ، وقد سبق أن جرت الكتابة منا لكتابة عدل القطيف بموجب الخطاب ذي الرقم (...) في ٢/ ٣/ ١٤٣٤هـ بطلب الاستفسار عن الصك ذي الرقم (...) في ٢٤/ ٦/ ١٤٠٧هـ، ومستشفى (...) بالدمام والقطيف بموجب الخطاب ذي الرقم (...) في ٢/ ٣/ ١٤٣٤هـ والرقم (...) في ٢/ ٣/ ١٤٣٤هـ للإفادة عن حالة المتوفى المذكور، ولم تردنا إجابات الخطابات حتى تاريخه. وفي هذه الجلسة قرر كل من (...) و(...) بقولهما: إننا

نوكل أخانا هذا الحاضر (...) بالمرافعة والمدافعة وسماع الإجابة والإقرار والصلح والتنازل فيما يخص هذه الدعوى، هكذا أجابا، ثم حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بالوكالة (...) بصفته وكيلا عن (...)؛ وذلك بموجب الوكالة ذات الرقم (...) في ١٦/ ٢/ ١٤٣٤هـ، الصادرة من كتابة عدل القطيف، ووكيلاً عن (...)؛ وذلك بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل القطيف برقم (...) في ١١/ ٣/ ١٤٣٤هـ، وحضر المدعى عليه وكالة (...) بالأصالة والوكالة وكيلا عن (...) بموجب الوكالة ذات الرقم (...) في ١/ ٣/ ١٤٣٤هـ، الصادرة من كتابة عدل الدمام الثانية، وقد وردنا خطاب كتابة عدل القطيف برقم (...) في ١/ ٤/ ١٤٣٤هـ جوابا على خطابنا ذي الرقم (...) في ٤/ ٣/ ١٤٣٤هـ، المتضمن أن سجل الصك ذي الرقم (...) في ٢٤/ ٦/ ١٤٠٧هـ باسم (...)، وأنه ساري المفعول، وصالح للاعتماد عليه في الإفراغ، وقد تم إرفاق صورة ضبط المبايعة صحيفة ١٠٠، وقد جرى الاطلاع عليها، وقد نصت على الآتي: (حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) لدى فضيلة كاتب العدل، وبطوعه واختياره وفي حالته المعتبرة شرعا قرر تنازله عن الأرض التي تحت تصرفه، وهي بالصك ذي الرقم (...) في ٢٤/ ٦/ ١٤٠٧هـ إلى (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) دون مقابل ولا عوض عنه بحضور (...)). وبعرض ذلك على المدعي وكالة أجاب قائلا: أطلب فرصة لمراجعة موكلي، هكذا أجاب، وقد سبق أن جرت الكتابة منا لمستشفى (...) بالدمام، وكذا المواساة (...)؛ وذلك بموجب الخطابات المذكورة في الجلسة الماضية، ولم يردنا جواب حتى تاريخه، ثم حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) وكيلا عن (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) أصالةً عن نفسه، وبصفته وكيلاً بموجب الوكالة ذات الرقم (...) بتاريخ ٠٩/ ٠٣/ ١٤٣٤هـ، الصادرة من كتابة العدل الثانية بالدمام والموكَل بها من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، وبصفته وكيلاً بموجب الوكالة ذات الرقم (...) بتاريخ ١١/ ٠٣/ ١٤٣٤هـ، الصادرة من كتابة عدل محافظة القطيف، والموكَل بها من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، وبالوكالة عن (...) سعودي

الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بصفته وكيلاً بموجب الوكالة ذات الرقم (...) بتاريخ ١٦/ ٠٢/ ١٤٣٤هـ، الصادرة من كتابة عدل محافظة القطيف، ولم يحضر المدعى عليه ولا وكيل شرعي عنه، ولم يقدم عذرا لتخلفه، وقد وردنا خطاب المدير الطبي بمستشفى (...) بالقطيف دون رقم بتاريخ ٨/ ٥/ ١٤٣٤هـ للقضية المقيدة بالمحكمة برقم (...) في ٨/ ٥/ ١٤٣٤هـ جوابًا عن خطابنا ذي الرقم (...) في ٤/ ٣/ ١٤٣٤هـ، والمتضمن التقرير الطبي للمريض رقم (...)، وهذا نص التقرير: (بعد الرجوع إلى ملف المذكور أعلاه تبيَّن أنه كان يعاني من مرض تكيس الكليتين، وهو مرض وراثي عادة ما يؤدي إلى الفشل الكلوي في مراحل متقدمة من العمر، والمتوفى حدث له ارتفاع في ضغط الدم وفشل كلوي مزمن تدرج هذا الفشل إلى توقف عمل الكليتين واستدعت حالته على أن يبدأ الغسيل الكلوي الدموي بتاريخ ١٤/ ٥/ ٢٠١١م عن طريق القسطرة الوردية، وخلال هذه الفترة ومنذ بدأ الغسيل الكلوي إلى أن توفي بتاريخ ٦/ ١٠/ ٢٠١٢م، وحالته الصحية العامة لم تكن على ما يرام من وهن، وفقدان للشهية، ونقص في الوزن، وعلاجه عدة مرات من التهابات ميكروبية، ولوحظ أيضاً تدهور صحته العامة، وعدم قدرته على المشي. وفي يوم ٢٧/ ٩/ ٢٠١٢م، وأثناء عملية الغسيل أصيب فجأة بهبوط وانخفاض في ضغط الدم مما استدعى إدخاله للمستشفى، وتلقيه العلاج بالعناية المركزة، وشخصت حالته على أنها التهاب وتسمم بكتيري أدى إلى هبوط حاد في ضغط الدم وعلى الرغم من كل العلاجات التي تلقاها لم يستجب قط للعلاج، وتدهورت حالته الصحية. وفي يوم ٦/ ١٠/ ٢٠١٢م الساعة ٢:٠٠ صباحاً حدث انخفاض أكثر في ضغط الدم، وبطء شديد في نبض القلب إلى أن توقف قلبه، وتلقى عملية إنعاش القلب من الفريق المعالج واستمرت هذه العملية لأكثر من ٥٠ دقيقة، ولم تفلح لإعادة نبض القلب، وأعلنت وفاته بتاريخ ٦/ ١٠/ ٢٠١٢م الساعة ٣:٠٠ صباحا رحمة الله عليه). اهـ؛ عليه ولضرورة تحديد بداية المرض؛ لذا رفعت الجلسة، ثم حضر المدعي وكالة (...)، وحضر المدعى عليه أصالة ووكالة (...)، وقد سبق أن جرت الكتابة منا لمستشفى (...) بموجب الخطاب ذي الرقم (...) في ٧/ ٦/ ١٤٣٤هـ بطلب الاستفسار عن التاريخ المرضي للمذكور، ووردت إلينا الاجابة منهم دون رقم في

٣/ ٩/ ١٤٣٤هـ، وقيدت بالمحكمة برقم (...) في ٦/ ٩/ ١٤٣٤هـ، وقد تضمن التقرير الطبي للمريض (...): أن هذا مرض مزمن، ويأتي مع كبر السن؛ وحيث إن استفسارنا كان متوجها لتاريخ بدء المرض عند المذكور، وعن خطورته في بدايته، ولم تتم الإفادة عن ذلك؛ لذا سوف تتم إعادة الكتابة لهم مرة أخرى، ثم حضر المدعيان بالوكالة وقد أبرز المدعى عليه وكالة الخطاب دون رقم بتاريخ ١٩/ ١١/ ١٤٣٤هـ، الوارد من مستشفى (...) بشأن الرد على خطابنا لهم، وقد تضمن خطابهم: أن المذكور كان يعاني من فشل كلوي مع ارتفاع بضغط الدم، وأن ابتداء الغسيل كان بتاريخ ١٤/ ٥/ ٢٠١١ ، ثم أصيب بجلطات بالمخ تم تشخيصها بتاريخ ٢٨/ ٦/ ٢٠١٢ ، وحسب الملفات أدى لإصابته بعته الشيخوخة). اهـ؛ وحيث إن المستشفى لم يرد على سؤالنا في خطابنا المذكور وهو تاريخ بدء المرض، وإنما أفاد عن ابتداء الغسيل لاسيما قد أشاروا في هذا التقرير أنه كان يعاني من فشل كلوي إلا أنه بدأ الغسيل لديهم بالتاريخ المذكور، وهذا لا يعني أنه لم يكن يقوم بالغسيل قبل ذلك؛ لذا ستعاد الكتابة لهم مرة أخرى، ثم حضر المدعى عليه وكالة (...)، وحضر المدعي وكالة وقد وردنا خطاب مستشفى (...) دون رقم، والمقيد بالمحكمة برقم (...) في ٨/ ٢/ ١٤٣٥هـ، والمتضمن: (نحيط سيادتكم علما بأن المريض يرحمه الله حضر للمستشفى لأول مرة بتاريخ ٢٨/ ١/ ٢٠٠٧م، وكان يبلغ من العمر وقتها ٨٢ سنة حسب ما ورد بملف المريض الطبي، وكان يشكو من مبادئ الفشل الكلوي وتبين وجود جلطة بالمخ بتاريخ ٢٠/ ١/ ٢٠١١م مع ضمور بخلايا المخ؛ وللإجابة عن السؤال الأول بخطابكم للاستفسار عن تاريخ بدء المرض فإنه غير متوفر عندنا بالملف تاريخ دقيق لبدء المرض؛ وبالنسبة للاستفسار الثاني: هل تؤدي حالة تكيس الكليتين إلى الفشل الكلوي والوفاة؟ فالإجابة: نعم، قد تؤدي إلى الفشل الكلوي والوفاة نتيجة مضاعفات الشيخوخة، وتصلب الشرايين المصاحبة لمرض الفشل الكلوي). اهـ؛ لذا ولتتأمل رفعت الجلسة، ثم حضر المدعي وكالة والمدعى عليه وكالة (...)؛ ونظرا لعدم إضافة عبارة موجودة في تقرير المستشفى المرسل أخيرا، والمدون في الجلسة الماضية؛ لذا فسوف يتم إضافتها، وهي بالنص الآتي: (.. وللإجابة عن الاستفسار الثالث فإن المريض بدأ العلاج بالغسيل الدموي بتاريخ ١٤/ ٥/ ٢٠١١م أي حوالي أربع

سنوات من تاريخ تشخيص المرض). اهـ. وفي هذه الجلسة جرى سؤال الطرفين: هل لديهما ما يضيفانه؟ فأجاب المدعى عليه قائلا: إن والدي كان يسافر الى خارج البلاد منذ العام ٢٠٠٧م وحتى وفاته، وهذا يدل على أنه كان بصحته وبكامل عقله، ويدل عليه جواز سفره، وأطلب الاطلاع عليه، هكذا أجاب، وقد أبرز صور جواز السفر للمتوفى، وهي مكونة من ستة وعشرين ورقة، وقد أرفقت بالمعاملة. وبعرض ذلك على المدعي وكالة أجاب قائلا: إن ذلك ليس دليلا على الصحة، فالمريض يمكن أن ينقل سواء للعلاج أو غيره، فنحن لا نسلم لهم بذلك، هكذا أجاب، ثم جرى سؤال الطرفين: هل هناك ما يضيفانه؟ فأجابا قائلين: ليس لدينا سوى ما سلف، هكذا أجابا؛ لذا فقد جرى قفل باب المرافعة، ورفعت الجلسة لإصدار الحكم، ثم حضر المدعي وكالة (...) وحضر المدعى عليه أصالة ووكالة (...)، وبعد تأمل القضية ودراساتها وبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة؛ وحيث طالب المدعي وكالة إعادة المنزل محل الدعوى إلى جميع الورثة، وقسمته بينهم؛ لأن مورثهم تنازل عنه لصالح إحدى زوجاته؛ وحيث صادق المدعى عليه أصالة ووكالة على دعوى المدعي أصالة ووكالة بأن مورثهم أفرغ العقار المذكور لزوجته الثانية، وقرروا أنه تصرف في ملكه وبكامل أهليته المعتبرة شرعا لدى كاتب العدل، وبحضوره شخصيا؛ وحيث قرر المدعي وكالة بأن مورث موكليه ومورث المدعى عليهم تصرف في هذا المنزل وهو يعاني من الفشل الكلوي؛ وحيث أنكر المدعى عليه حصول الفشل الكلوي في ذلك الوقت، وأنه حصل بعد ذلك، وأن مورثهم قد حضر بنفسه لدى كاتب العدل، وتنازل عن العقار لزوجته بعد أن تحقق كاتب العدل من أهليته؛ وحيث جرت الكتابة منا لكتابة العدل للتحقق من ذلك ووردت الإجابة منهم بأن المذكور قد حضر بنفسه، وتنازل عن المنزل لزوجته دون مقابل، وأنه أقر بالتنازل وهو بكامل أهليته المعتبرة شرعا، وكان ذلك بتاريخ ١١/ ٤/ ١٤٣١هـ، كما جرى استفسارنا من المستشفيات التي كان يعالج فيها مورث الطرفين، وذكرو ا أنه كان يقوم بغسيل الكلى، وأن هذا المرض مزمن، ويأتي مع كبر السن وذكروا أن المريض ابتدأ الغسيل في ١٤/ ٥/ ٢٠١١م، وحينما تم سؤالهم عن المرض، وهل هو مخوف أو يتصل بوفاة؟ ذكروا أنه قد يؤدي إلى الوفاة نتيجة لمضاعفات الشيخوخة،

وتصلب الشريان المصاحب لمرض الفشل الكلوي؛ وحيث أضاف المدعى عليه أصالة ووكالة بأن مورثهم كان يمارس حياته الطبيعية في سفره ذهاباً وإياباً، وقد أبرز لذلك صورة من جواز السفر الخاص بالمتوفى المتضمن سفره الى خارج البلاد؛ وحيث تم عرض ذلك على المدعي أصالة ووكالة فقرر أن موكليه لا يسلمون بذلك؛ وحيث إن ما حصل لمورث الطرفين هو هبه مقبوضة قبل الوفاة؛ وحيث قرر الفقهاء أن الواهب إذا مات قبل الرجوع فإن الهبة تثبت للمعطى وليس لبقية الورثة الرجوع إلا ان يكون المرض مرض الموت؛ وحيث إن الهبة قد حصلت بتاريخ ١١/ ٤/ ١٤٣١هـ، والوفاة حصلت في ٢٠/ ١١/ ١٤٣٣هـ؛ وحيث إن المرض المخوف هو ما اتصل به موت، ولزم فيه المريض الفراش. جاء في الروض المربع ص ٤٦٦ :(ومن أقعده مرضه بجذام أو سل في ابتدائه أو فالج في انتهائه ولم يقطعه بفراش فعطاياه من كل ماله)، والوفاة حصلت في ٢٠/ ١١/ ١٤٣٣هـ؛ وحيث إن بداية المرض لمورث الطرفين حصل من عام ٢٠٠٧م حسب التقرير الطبي المشار إليه أعلاه، ووفاته حوالي العام الميلادي ٢٠١٢م، أي: بعد خمس سنوات تقريبا، كما أن مرض الفشل الكلوي من الأمراض التي قد يعيش فيها الانسان بأجهزة؛ وعليه فحالة مورث المدعين حين تصرفه بالتنازل لم تكن ضمن المرض المخوف؛ لذلك كله فقد أفهمت المدعي وكالة بعدم استحقاق موكليه لما يطلبون، فصرفت النظر عن طلبهم، وبذلك حكمت، وبعرضه على الطرفين قرر المدعى عليه أصالة ووكالة القناعة بالحكم. أما المدعي وكالة فقرر عدم قناعته، وطلب رفعها للاستئناف، واستعد بتقديم لائحة اعتراضية، وأفهم بمراجعة المحكمة يوم الخميس الموافق ٦/ ٤/ ١٤٣٥هـ لاستلام نسخة من الحكم لتقديم اعتراضه خلال مدة أقصاها ثلاثون يوماً من استلامه لنسخة الحكم، وإذا لم يقدم اللائحة خلال الفترة المذكورة يسقط حقه في التمييز، ويكتسب الحكم القطعية؛ وذلك بناء على المادة مئة وثمانية وسبعين من نظام المرافعات الشرعية. جرى ما دُوِّن في ٤/ ٤/ ١٤٣٥هـ، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

الاستئناف

الحمد لله وحده، أما بعد، فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الثانية في محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية على المعاملة المقيدة لدى المحكمة برقم ٣٥١٨٨٢٥٤٥ وتاريخ ٢٨/ ٦/ ١٤٣٥هـ، الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة القطيف برقم ٣٥٤١١٧٢١ وتاريخ٢١/ ٦/ ١٤٣٥هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ/ (...) المسجل برقم ٣٥١٩٧٧٨٧ وتاريخ٤/ ٤/ ١٤٣٥هـ بشأن دعوى/ (...) ضد/ (...) في قضية حقوقية وقد تضمن الصك حكم فضيلة القاضي بما هو مدون ومفصل فيه. وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة قررنا المصادقة على الحكم، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

حرر ٢٤/ ٨/ ١٤٣٥هـ.

الرقم التسلسلي: ٢٨٠

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالمدينة المنورة
رقم القضية: ٣٤٢٦٧٥٩١ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة المدينة المنورة
رقم القرار: ٣٥٢٦٥٤١٢ تاريخه: ٠٣/ ٠٦/ ١٤٣٥

المفاتيح

هبة – عقار من الزوج – وفاة الواهب – طلب إثبات الهبة – إنكار الورثة – شهادة شهود – إقرار على ورقة عادية – هبة لوارث في مرض الموت – توقفها على إجازة الورثة – رد الدعوى.

السند الشرعي أو النظامي

١ –ما جاء في الروض المربع (٦/ ٢٩): " وإن كان مرضه مخوفاً لا يلزم تبرعه لوارث بشيء إلا بإجازة الورثة إن مات منه"

٢ –ما جاء في زاد المستقنع في كتاب الإقرار: " ومن أقر في مرضه بشيء فكإقراره في صحته إلا في إقراره بالمال لوارثه فلا يقبل"

٣ –قول ابن القيم: " من الحيل الباطلة إذا أراد أن يخص بعض ورثته ببعض الميراث وقد علم أن الوصية لا تجوز وأن العطية في مرضه وصية أن يقول: كنت وهبت له كذا وكذا في صحتي، أو يقر له بدين فيتقدم به وهذا باطل. والإقرار في مرض الموت لا يصح للتهمة عند الجمهور، بل مالك يرد للأجنبي إذا ظهرت التهمة وقوله هو الصحيح"

ملخص الدعوى

أقامت المدعية دعواها ضد المدعى عليهم طالبة إثبات ملكيتها لمنزل خلَّفه مورث الطرفين – زوجها – بدعوى أنه وهبه لها في مرضه الذي مات فيه، وبعرض الدعوى على

المدعى عليه أصالة ووكالة أنكر صحتها، وبطلب البينة من المدعية أبرزت ورقة متضمنة هبة المنزل لها من زوجها المتوفى ومذيلة بتواقيع منسوبة لعدد من الشهود، وقد أحضرت شاهدين منهم فشهدا طبق دعواها، وبعرض ذلك على المدعى عليه دفع بأن المورث وضع بصمته على الورقة وهو في مرض أفقده الأهلية كما طعن في عدالة الشهود؛ ونظراً لأن الهبة وقعت من المورث في مرض موته، ولأنها تكون بذلك موقوفة على إجازة الورثة؛ لذا فقد حكم القاضي برد دعوى المدعية وبقاء المنزل محل النزاع ملكًا للورثة بحسب أنصبائهم، فاعترضت المدعية، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نَصُّ الحُكْمِ

الحمد لله وحده، وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بالمدينة المنورة، وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالمدينة المنورة برقم ٣٤٢٦٧٥٩١ وتاريخ ١١/ ٠٦/ ١٤٣٤هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤١٤٠٧١٠٨ وتاريخ ١١/ ٠٦/ ١٤٣٤هـ، وفي يوم الخميس الموافق ٢٧/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة ٠٠: ٠٩ لسماع دعوى (...) ضد (...) وفيها حضرت المرأة (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، المعرف بها من قبل الشاهدين أدناه، وادعت على الحاضر معها في المجلس الشرعي (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) أصالة عن نفسه ووكالة عن شقيقيه (...) بموجب الوكالة ذات الرقم ٤٥ في ٢٦/ ٠٦/ ١٤٣٤هـ، الصادرة من كتابة العدل بمحافظة خيبر قائلة في دعواها: لقد توفي زوجي (...) بتاريخ ١٨/ ٠٥/ ١٤٣٤هـ، وانحصر إرثه الشرعي حين وفاته في أنا زوجته (...)، وفي إخوانه الأشقاء (...) لا وارث له سوانا، وخلف من ضمن تركته منزلاً يقع في حي (...)، ومساحته ثلاثمئة وأربعون متراً مربعاً تقريباً كنت أسكن فيه معه أثناء حياته وما أزال أسكنه بعد مماته، وهو مملوك له بموجب الصك ذي الرقم ١٠١/ ١٠ صحيفة ١١٤ جلد ١٠ في ٠٢/ ٠٥/ ١٤٠٠هـ، الصادر من هذه المحكمة؛ وحيث إنه لم يخلف أولاداً فإنه قد وهبني هذا المنزل قبل أربع سنوات، وكتب الهبة في ورقة حررها بتاريخ ١٤/ ٠٣/ ١٤٣٤هـ في مرضه الذي مات فيه؛

لذا أطلب إفراغ هذا المنزل باسمي، هذه دعواي. وبسؤال المدعى عليه بالأصالة والوكالة أجاب قائلاً: ما ذكرته المدعية في دعواها غير صحيح، وهي كاذبة، ولا نوافق على إفراغ المنزل باسمها، هكذا أجاب، ثم جرى الاطلاع على صك حصر الوراثة ذي الرقم ٣٤٢٢٧٠٥٥ في ٢٩/ ٠٥/ ١٤٣٤هـ، الصادر من المحكمة العامة بالمدينة، والمتضمن وفاة (...) بتاريخ ١٨/ ٠٥/ ١٤٣٤هـ، وانحصار إرثه الشرعي في زوجته (...) المدعية وفي إخوانه الأشقاء (...)، ثم أبرزت المدعية وثيقة هذا نصها: (بسم الله الرحمن الرحيم أقر أنا (...) وأنا بكامل قواي العقلية بأني قد وهبت بيتي الواقع في (...) لزوجتي (...)؛ وذلك اعتباراً من هذا اليوم السبت ١٤/ ٠٣/ ١٤٣٤هـ، وأذنت لمن يشهد والله خير الشاهدين)، وهي مذيلة بتواقيع منسوبة للشاهد الأول (...) والشاهد الثاني (...) والشاهد الثالث (...) والشاهد الرابع (...)، وممهورة ببصمة منسوبة للمقر بما فيه (...). وبعرضه على المدعى عليه أصالة ووكالة قال: هذه الورقة بصمت من قبل شقيقي (...) وهو مريض على السرير غير واع بما حوله، ولا يعلم عنها، وهو في حال غيبوبة، هكذا قال، ثم أحضرت المدعية شاهدين هما ١ـ (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) وباستشهاده شهد قائلاً: أشهد أنه في يوم السبت ١٤/ ٠٣/ ١٤٣٤هـ كنت جالساً عند (...) في منزله بعد صلاة المغرب وهو مريض على السرير، فقال للشاهد (...): اكتب أقر أنا (...) وأنا بكامل قواي العقلية بأنني وهبت بيتي الواقع في (...) لزوجتي (...)؛ وذلك اعتباراً من هذا اليوم السبت الموافق ١٤/ ٠٣/ ١٤٣٤هـ، وقرأها بصوت عال، وقال: اشهدوا على هذا، وكان على سرير المرض الذي مات فيه، ثم توفي بعدها بشهرين وزيادة، هذه شهادتي. ٢ـ الشاهد الثاني (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) وباستشهاده شهد قائلاً: أشهد بأنه في يوم السبت ١٤/ ٠٣/ ١٤٣٤هـ وبعد صلاة المغرب قمت بعيادة المريض (...)، فقال لي: اكتب ورقة (إن البيت هذا لـ (...) فسألته: هل ستعطيها البيت قبل وفاتك أو بعدها؟ فقال: أنا معطيها البيت من قديم، ثم كتبت له الورقة المرصودة أعلاه، ووقعت عليها، وقلت له: ألا تذهب لكتابة العدل وتفرغه باسمها؟ فقال: لا أستطيع الخروج لوجود الأجهزة الطبية على سريري، علماً بأنه كان مريضاً على السرير وتوفي بعدها بشهرين وزيادة، هذه

شهادتي. وبعرض الشاهدين وشهادتهما على المدعى عليه أجاب قائلاً: أما الشاهد (...) فهو سروق ويجامع زوجته بالحرام بعدما طلقها ثلاثاً. وأما الشاهد (...) فهو كاتب عندكم بالمحكمة العامة، ويقول: إنه يحرك المحكمة كلها تحت قلمه من رئيسها إلى فراشها، هكذا قال، ثم جرت تزكية الشاهدين من قبل كل من: (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، ثم إنه وبعد التأمل في القضية؛ وبناء على ما تقدم من دعوى المدعية وإجابة المدعى عليه بالأصالة والوكالة؛ وحيث إن المدعية أقرت بأن مورثهم (...) قد كتب لها هبة المنزل بتاريخ ١٤/ ٠٣/ ١٤٣٤هـ وهو مريض مرض موته؛ وحيث شهد الشاهدان بأن المورث (...) كتب هبة المنزل للمدعية بتاريخ ١٤/ ٠٣/ ١٤٣٤هـ وهو مريض مرض موته قبل وفاته بشهرين وزيادة؛ وحيث إن تاريخ وفاته هو ٢٩/ ٠٥/ ١٤٣٤هـ حسب صك حصر الورثة؛ وحيث جاء في ورقة الهبة ما نصه: (وهبت بيتي الواقع في حي (...) لزوجتي (...)؛ وذلك اعتباراً من هذا اليوم السبت ١٤/ ٠٣/ ١٤٣٤هـ)؛ وحيث قرر الفقهاء أن الهبة والعطية للوارث في مرض الموت متوقفة على إجازة الورثة. قال في الروض المربع ٦/ ٢٩,٣٢ : "وإن كان مرضه مخوفاً لا يلزم تبرعه لوارث بشيء إلا بإجازة الورثة إن مات منه". اهـ، وقال في زاد المستقنع في كتاب الإقرار: " ومن أقر في مرضه بشيء فكإقراره في صحته إلا في إقراره بالمال لوارثه فلا يقبل". اهـ، وقال ابن القيم: " من الحيل الباطلة إذا أراد أن يخص بعض ورثته ببعض الميراث وقد علم أن الوصية لا تجوز وأن العطية في مرضه وصية أن يقول: كنت وهبت له كذا وكذا في صحتي، أو يقر له بدين فيتقدم به وهذا باطل. والإقرار في مرض الموت لا يصح للتهمة عند الجمهور، بل مالك يرد للأجنبي إذا ظهرت التهمة، وقوله هو الصحيح". اهـ؛ لذا فقد قررت ما يلي: أولاً/ رد دعوى المدعية وسقوطها لكون الإقرار بالهبة وقع في مرض الموت، وهذا موجب للتهمة. ثانياً/ يكون المنزل محل النزاع ملكاً للورثة حسب أنصبائهم، وهذا ما ظهر لي، وبه حكمت. وبعرض الحكم على الطرفين قرر المدعى عليه بالأصالة والوكالة القناعة به، وقررت المدعية عدم القناعة، وطلبت الاستئناف بموجب لائحة اعتراضية فأجيب طلبها، وأفهمت بتعليمات الاستئناف، وبالله التوفيق،

وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه. حرر في ٢٧/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد، فبناء على المعاملة الواردة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالمدينة المنورة برقم ٣٤١٤٠٧١٠٨ وتاريخ ٢٤/ ٠٥/ ١٤٣٥هـ، المحالة لنا من فضيلة رئيس محكمة الاستئناف بالمدينة المنورة برقم ٣٥٣٢٠٧١١ وتاريخ ٣٠/ ٠٥/ ١٤٣٥هـ، فقد جرى منّا نحن رئيس وأعضاء الدائرة الحقوقية الثانية في محكمة الاستئناف بمنطقة المدينة المنورة الاطلاع على هذا الحكم الصادر من فضيلة (...) القاضي بالمحكمة العامة بالمدينة المنورة، والمسجل بعدد ٣٥٢٢٧٠٦٧ وتاريخ ٢٧/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ، المتضمن دعوى (...) ضد ورثة (...) في دعوى هبة المحكوم فيه بما دون باطنه. وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة تقررت المصادقة على الحكم مع تنبيه فضيلته على أنه لا وجه لعرض الحكم على المدعى عليه ما دام الحكم في صالحه لمراعاة ذلك مستقبلاً، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٢٨١

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالرياض	
رقم القضية: ٣٤٣٩٤٠٢	تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة الرياض	
رقم القرار: ٣٥٣٢١٣٤٠	تاريخه: ١٩/ ٠٧/ ١٤٣٥

المفاتيح

هبة – قيمة شقة – شرط الزواج –عدم إتمامه – طلب رد الهبة – دفع بكونها هبة محضة – عدم البينة – إلزام برد الهبة – حق طلب يمين النفي.

السند الشرعي أو النظامي

قول ابن قدامة في الكافي (٢/ ١٦٠): " فصل: فإن قال المالك: دفعت إليك المال قرضا، قال: بل قراضا أو بالعكس، أو قال: غصبتنيه، قال: بل أودعتنيه، أو بالعكس، أو قال: أعرتكه، قال: أجرتنيه، أو العكس فالقول قول المالك؛ لأنه ملكه، فالقول قوله في صفة خروجه من يده".

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليها طالبا إلزامها برد باقي مبلغ سلمه لها لتشتري به شقة بعد أن اتفقا على الزواج، واشترطت عليه قبل إتمام العقد تسليمها المبلغ لشراء الشقة إلا أنها لم تف بما وعدت به من الزواج، وأعادت له جزءًا من المبلغ، وبعرض الدعوى على المدعى عليها أقرت بوعد الزواج، وبتسلم المبلغ، وأنكرت أن يكون ذلك لغرض شراء شقة، ودفعت بأنه هدية من المدعي بعد أن قرر عدم الزواج منها، وأن المبلغ الذي ردته له هو سلفة منها له، وبطلب البينة منها على ما دفعت به قررت أنه لا بينة لها على ذلك، وقد حضر المدعي في جلسة لاحقة واستعد ببذل اليمين على صحة دعواه، ونفي ما دفعت به المدعى عليها إذا طلبتها إلا أنها لم تحضر الجلسة؛ ونظراً لأن طلب اليمين النافية حق

للمدعى عليها، ولإقرارها بتسلم المبلغ المذكور، ودفعها للدعوى بأن المدعي سلمها إياه على وجه الهدية، وإنكار المدعي لما جاء في دفعها المذكور؛ ولأنه في حال انعدام البينة فالقول قول مالك المال الباذل له بيمينه؛ لذا فقد حكم القاضي حضوريا على المدعى عليها بتسليم المدعي مبلغا قدره مئة وسبعون ألف ريال، وللمدعى عليها حق طلب يمين المدعي متى رغبت فيها، ثم صدق 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 ٣٤٣٩٤٠٢ وتاريخ ٢١/ ٠١/ ١٤٣٤هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤١٩٢٨٤١ وتاريخ ٢١/ ٠١/ ١٤٣٤هـ، وفي يوم الأربعاء الموافق ٠٥/ ١١/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بالوكالة عن (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بشرق الرياض ذات الرقم (...) والتاريخ ٢٧/ ٤/ ١٤٣٤هـ، المخول له فيها حق المطالبة والمرافعة والمدافعة وسماع الدعاوى والرد عليها والإقرار والإنكار والصلح والتنازل وطلب اليمين والامتناع عنه، وغير ذلك، وحضرت لحضوره (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، فادعى الأول قائلا: لقد سبق أن اتفق موكلي مع المدعى عليها على عقد الزواج، وكان الوعد قائما بينهما، وقد اشترطت عليه قبل إتمام العقد أن يشتري لها بيتًا في الرياض؛ حيث إنها تعمل دكتورة في (...) بالرياض، وموكلي يقيم في (...)، واشترطت عليه أن تكون إقامتها في (...) فوافق موكلي على ذلك، وقام بتحويل مبالغ مالية للمدعى عليها بلغت إجمالا مئتين وخمسة وستين ألف ريال إلا أن المدعية لم تفِ بما وعدت به موكلي من زواج، ولم يتم عقد القران، وقد أعادت لموكلي مبلغ ثلاثين ألف ريال، وبقي بذمتها مئتان وخمسة وثلاثون ألف ريال لم يصل منها شيء، أطلب الحكم عليها بإعادة الباقي مما سلمه موكلي لها وقدره مئتان وخمسة وثلاثون ألف ريال، هذه دعواي.

وبسؤال المدعى عليها أجابت بقولها: ما ذكره المدعي وكالة من اتفاق مسبق مع موكله بالوعد بالزواج، وأنه سلمني مبالغ مالية إجماليها مئتان وخمسة وستون ألف ريال، وأني سلمته ثلاثين ألف ريال فهو صحيح إلا أن ما سلمني من مال ليس الغرض منه إتمام عقد الزوجية، وإنما الواقع انه حصل بيننا اتفاق مبدئي بعقد الزواج، وخلال المدة الماضية كنت أجري له عدة تعاملات مالية تخص مكتب استقدام عمالة أجنبية في (...)، وكنت أنفذ له عمليات من حسابي الخاص عن طريق بطاقة الفيزا الخاصة بي، وهي عمليات شراء تذاكر للخادمات خارجية وداخلية، وكان يحول لي قيمتها، وعملت معه قرابة سبعة أشهر على هذا النحو، وبلغت قيمة العمليات خمسة وستون ألف ريال، ثم بعد أن سافر إلى (...) اتصل علي من هناك، وقال لي: إني سوف استقر في (...)، وأشتري مزرعة، ولم يعد لي رغبة في إتمام عقد الزوجية، وسامحيني عن المدة الماضية التي عطلتك فيها عن الزواج، وبراءة لذمتي حولت لكي مئتا ألف ريال؛ حيث إنه لم يكن يسلمني رواتب مقابل عملي معه بمكتب الاستقدام، وطلب مسامحتي، وقال: اعتبريها هدية مني، وفعلا حول لي مئتي ألف ريال، ثم بعد مدة اتصل بي، وقال: أرغب في سلفة، فسلفته ثلاثين ألف ريال. وبما أنني عالمة أبحاث، وإقامتي في (...)، وقد حضر لي مرة في (...)، وحصلت له مشكلة هناك، وقمت بحلها وسددت عنه ثلاثة آلاف باوند، أي: ما يعادل ثمانية عشر ألف ريال سعودي، كما أنه طلب مني مبلغًا لغرض شراء هدية لزوجته من (...) فسلمته ألفي باوند، كما أني سددت تكاليف سكنه في الفندق من بطاقة الفيزا الخاصة بي؛ ولذا فإنه لا يستحق في ذمتي شيئًا، وأطلب رد دعواه، هكذا أجابت. وبعرض ذلك على المدعي وكالة أجاب بقوله: ما ذكرته المدعى عليها غير صحيح، والحوالات التي تمت مع المدعى عليها كانت لغرض إتمام عقد الزواج؛ لأنها سبق أن وعدت موكلي بأنه سيكون شريكا لها في البيت الذي ستشتريه، وهي الآن اشترت شقة، هكذا أجاب. وبعرض ذلك على المدعى عليها قالت: غير صحيح مطلقا، والواقع أني رغبت في شراء شقة لتكون بيتا للزوجية، ودفعت فيها عربونًا قدره خمسة عشر ألف ريال، وبعد أن أبلغني بعدم رغبته في الزواج لم أتم عملية الشراء، وصاحب الشقة موجود، وبالإمكان سؤاله عن ذلك، ولم أشترِ أي بيت، أو شقة من مال المدعي، ولكنه يظن

أني اشتريت؛ ولذا ادعى بذلك. وبعرض ذلك على المدعي وكالة قال: هذا مما يؤيد صحة دعوى موكلي بأن المبالغ استلمتها لغرض شراء الشقة؛ ولذا فإن موكلي يطلب إعادة المبلغ المتبقي مما سلمه لها. وبسؤال المدعى عليها بينتها أن المئتي ألف ريال سلمها هدية لها، وأن ما زاد عليها هو مقابل وفاء عمليات نفذتها من حسابها تخص مكتب الاستقدام الخاص بالمدعي، وأنها سلمته خمسة آلاف باوند، فأجابت بقولها: عن المئتي ألف ريال اتصل بي هاتفيا من (...)، وقال سوف أحول لكِ مبلغًا، ثم حول لي المبلغ، واتصل بي وقال لي: هذه هدية مني، وسامحيني عن الماضي؛ حيث لا استطيع إتمام عقد الزوجية، وكان ذلك عبارة عن مكالمة هاتفية، وليس لدي بينة سواها. أما بخصوص الخمسة آلف باوند فقد سلمتها له نقدا بيده، وليس لدي بينة عليها. أما ما يخص التعاملات المتعلقة بمكتب الاستقدام فهي مثبتة بموجب كشف حساب عبارة عن سحوبات على بطاقتي الفيزا ومستعدة بإحضارها الجلسة القادمة. وفي جلسة أخرى حضر فيها الطرفان المدعي وكالة (...) المدونة هويته ووكالته سلفا، وحضرت لحضوره المدعى عليها (...) المدونة هويتها سلفا. وبسؤال المدعى عليها عما وعدت به من بينات بخصوص التعامل قدمت عدة أوراق عبارة عن صور، وقررت قائلة: إن هذه الأوراق تثبت تعاملي مع المدعي في مكتب الاستقدام، وهي عبارة عن سداد قيمة تذاكر طيران للخادمات وللمدعي. وبعرضها على المدعي وكالة قال: موكلي يحصر دعواه في الوقت الراهن في مبلغ المئتي ألف ريال التي سلمها لها لغرض شراء الشقة، وما زاد عن ذلك فأطلب استبعاده عن القضية، ومتى رغب موكلي في رفع دعوى فيه سوف يتقدم بها، وما دام أنها سلمت لموكلي ثلاثين ألف ريال من المئتي ألف التي استلمتها، أطلب الحكم عليها بتسليم مئة وسبعين ألف ريال، هذه دعوى موكلي. وبعرض ذلك على المدعى عليها قالت: سبق أن أجبت عن دعواه بخصوص المئتي ألف ريال، وأنه أعطاني إيَّاها هدية، ولا علاقة لها بالشقة، علما بأني لم أشترِ شقة بها؛ حيث إني اشتريت الشقة من قرض سلمته لي الدولة عبارة عن قرض عقاري قدره خمسمئة ريال، واشتريت به شقة، وأبرزت الصك الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض برقم (...) في ١٣/ ١٠/ ١٤٣٢هـ، ويتضمن إثبات ملكية المدعى عليها للشقة ذات الرقم (...) في الدور الأول من قطعة الأرض ذات

الرقم (...) من البلك ذي الرقم (...) من المخطط ذي الرقم (...) الواقع في حي (...) بمدينة الرياض، ومساحتها مئتان وثمانية وأربعون مترا مربعا وأربعون سنتميترًا مربعًا، فجرى سؤال المدعي عن تاريخ التحويل، فقال: هو عبارة عن أربع حوالات من حسابه، وهو في (...) لحسابها في مصرف (...) في يوم واحد؛ كل حوالة قدرها خمسون ألف ريال وتاريخها ٣/ ١٢/ ٢٠١٢م. أما تاريخ شراء الشقة، وإن كان قبلها إلا أن هذه الشقة لا علاقة لموكلي بها؛ حيث إنها تخصها. عندها قررت المدعى عليها قائلة: إن ما سلمه لي ليس لغرض شراء شقة وقد أعطاني إياه هدية، وسمح به من نفسه بعد أن عدل عن رغبته في الزواج، وقد طابت بها نفسه. وبسؤالها البينة على صحة ما ورد في دفعها من هبة المبلغ لها أجابت بقولها: لا بينة لدي على ذلك سوى مكالمته لي مشافهة وهو في (...). وبعرض ذلك على المدعي وكالة قال: الصحيح ما جاء في دعواه. وبسؤاله البينة قال: لا بينة لدى موكلي؛ حيث إن التعامل بينهما كان مشافهة، ولم يحضره أحد، فأفهمته بأن على موكله أصالة أداء اليمين الشرعية على صحة ما جاء في دعواه بخصوص المبلغ المسلم، ونفي ما دفعت به المدعى عليها الدعوى في حال طلبتها المدعية، فقال: إن موكلي مستعد بالحضور الجلسة القادمة وأداء اليمين. وفي جلسة أخرى حضر فيها المدعي أصالة (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) برفقة وكيله (...) المدونة هويته سلفا، ولم تحضر المدعى عليها ولا من ينوب عنها ولم تقدم أي عذر. وبعرض ما سبق ضبطه على المدعي أصالة مما ورد على لسان موكله صادق عليه، وجرى سؤال المدعي أصالة: هل هو مستعد بأداء اليمين على نفي دفع المدعى عليها دعواه في تسليمها مبلغ المئتي ألف ريال هدية وهبة منه، وإنما سلمها المبلغ المذكور مشاركة لها في شراء شقة؟ قال: إنني مستعد ببذل اليمين على ذلك؛ وحيث لم تحضر المدعى عليها واليمين حق لها إذا طلبتها؛ فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة؛ وحيث حصر المدعي دعواه بطلب تسليم المبلغ المتبقي من المئتي ألف ريال، وقدره مئة وسبعون ألف ريال؛ ولإقرار المدعى عليها باستلام المبلغ المذكور، ودفعها للدعوى بأنه سلمها إياه على وجه الهدية، وإنكار المدعي لما جاء في دفعها المذكور، ولما قرره أهل العلم من أنه في حال انعدام البينة فالقول قول مالك المال الباذل له بيمينه. قال ابن قدامة رحمه الله في

الكافي (٢/ ١٦٠) في باب المضاربة: فصل فإن قال المالك: دفعت إليك المال قرضا قال: بل قراضا، أو بالعكس، أو قال: غصبتنيه قال: بل أودعتنيه، أو بالعكس أو قال: أعرتكه قال: أجرتنيه أو العكس فالقول قول المالك؛ لأنه ملكه، فالقول قوله في صفة خروجه من يده. اهـ؛ لذلك كله فقد حكمت على المدعى عليها بتسليم المدعي مبلغا قدره مئة وسبعون ألف ريال، وللمدعى عليها حق طلب يمين المدعي متى رغبت فيها، ويعد هذا الحكم حضوريا في حق المدعى عليها. وبعرضه على المدعي قرر القناعة، وسيتم تسليم المدعى عليها نسخة من الحكم، وإفهامها بأن لها ثلاثين يوما من تاريخ استلام الحكم إن لم تقنع به لتقديم اللائحة الاعتراضية، فإن لم تقدم خلالها اعتراضها اكتسب الحكم القطعية، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٢٦/ ٠٣/ ١٤٣٥هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده، وبعد، فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الثانية المختصة بنظر قضايا الأحوال الشخصية والإنهاءات بمحكمة الاستئناف بالرياض على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالرياض برقم ٣٤١٩٢٨٤١ وتاريخ ١/ ٦/ ١٤٣٥هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ (...) المسجل برقم ٣٥٢٠٠٤٠٦ وتاريخ ٦/ ٤/ ١٤٣٥هـ، الخاص بدعوى (...) ضد (...) بشأن مبلغ مالي، وقد تضمن الصك حكم فضيلته بما هو مدون ومفصل فيه. وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة تقرر الدائرة المصادقة على الحكم، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٢٨٢

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمحافظة جدة
رقم القضية: ٣٤٨٥٤٣٥ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة
رقم القرار: ٣٥٢٥٦٩٤٩ تاريخه: ٢٦/ ٠٥/ ١٤٣٥

المفاتيح

هبة - مبلغ مالي من الزوج - طلب الإلزام بتسليمه -دفع بأن الهبة مشروطة - قصد استدامة الزوجية - وقوع الطلاق - مخالفة شرط الواهب - عدم لزوم الهبة إلا بالقبض - جواز الرجوع فيها قبله - رد الدعوى.

السند الشرعي أو النظامي

قول شيخ الإسلام ابن تيمية: " التحقيق أن يقال في هذه العقود إذا لم يحصل القبض فلا عقد، وإن كان بعض الفقهاء، يقول بطل العقد، فكما يقال إذا لم يقبل المخاطب بطل الإيجاب، فهذا بطلان ما لم يتم لا بطلان ما تم".

ملخص الدعوى

أقامت المدعية دعواها ضد مطلقها المدعى عليه طالبة إلزامه بتسليمها ما تبقى في ذمته من مبلغ مالي وهبه لها، والتزم بتسليمه لها خلال مدة أقصاها ستة أشهر، ثم سلمها بعض المبلغ، وامتنع عن دفع الباقي، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أقر بهبته المدعية المبلغ المذكور، ودفع بأنه علق ذلك على شرط وهو عدم الطلاق أو الخلع وأن له حق الرجوع عن هبته؛ لأن المدعية رفعت دعوى طلاق ضده، وطلب إلزامها برد المبلغ الذي تسلمته منه، وقد أنكرت المدعية أنها طالبته بطلاقها، وأقرت بأنها رفعت دعوى لإثبات طلاق صدر منه لها؛ ونظراً لأن الطلاق حصل بين الزوجين؛ ولأن الهبة المشروطة لا تلزم -على القول بوجوبها قبل القبض -بمخالفة شرط الواهب، ولأن القبض شرط لثبوت العقد، وانتقال الملك في الهبة؛

لذا فقد حكم القاضي برد دعوى المدعية لعدم ثبوت موجب الدعوى، فاعترض الطرفان، ثم صدق 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 ٣٤٨٥٤٣٥ وتاريخ ٢٠/ ٠٢/ ١٤٣٤هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٤٣٣٦٢٥ وتاريخ ٢٠/ ٠٢/ ١٤٣٤هـ، والمتعلقة بدعوى (...) ضد (...)، وفي يوم الأربعاء الموافق ١٧/ ٠٤/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة ١٥: ٠٨ وفيها حضر المدعي وكالة (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) حال كونه وكيلا عن (...) بموجب الوكالة ذات الرقم ٣٤٣٩٩٥٨٠ والتاريخ ٢/ ٤/ ١٤٣٤هـ، الصادرة من كتابة عدل الثانية جنوب جدة، التي تخوله بحق المرافعة والمدافعة وسماع الدعاوي والرد والقرار والإنكار وطلب اليمين، وإحضار الشهود والاستلام والتسليم، وحضر لحضوره المدعى عليه وكالة (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) حال كونه وكيلا (...) بموجب وكالة ذات الرقم ٣٤٤٦٩٢٥٤ والتاريخ ١٦/ ٤/ ١٤٣٤هـ، التي تخوله بحق المرافعة والمدافعة والإقرار و الإنكار والصلح وطلب اليمين والاستلام والتسليم. وبسؤال المدعي وكالة عن دعواه أجاب قائلا: أدعي على/ (...) لزوجته السيدة/ (...) مبلغًا وقدره مليون ريال، بموجب إقرار موقع من قبله، مؤرخ في ٢٦/ ٠٤/ ١٤٣٣هـ، وقد التزم المدعى عليه بأن يدفع هذا المبلغ لموكلتي خلال مدة أقصاها ستة أشهر من بعد هذا التاريخ إلا أن المدعى عليه لم يلتزم بما أقر به في إقراره المذكور أعلاه، علماً بأن المدعى عليه قام بإيداع مبلغ وقدره (٣٠٠,٠٠٠) ريال فقط من أصل قيمة الهبة في حساب موكلتي ذي الرقم (...) بالبنك (...) على ثلاثة دفعات (الدفعة الأولى) مبلغ وقدره (١٠٠٠٠٠) ريال بتاريخ ١٨/ ٠٩/ ٢٠١٢م، و(الدفعة الثانية) مبلغ وقدره (١٠٠٠٠٠) ريال على دفعتين كل دفعة مبلغ وقدره (٥٠٠٠٠) ريال بتاريخ ٢٥/ ٠٩/ ٢٠١٢م، والدفعة الأخيرة مبلغ وقدره (١٠٠٠٠٠) ريال بتاريخ

٢٧/ ٠٩/ ٢٠١٢م، الذي يثبت بداية قيام المدعى عليه بسداد هذه الدفعات بعد انتهاء المدة المذكورة في إقرار الهبة، علماً بأن المدة التي التزم فيها المدعى عليه بالسداد قد انتهت بتاريخ ٢٦/ ١٠/ ١٤٣٣هـ، وقد حاولت موكلتي بكافة الطرق الودية مع المدعى عليه لحثه على سداد ما تبقى في ذمته مبلغ وقدره (٧٠٠٠٠٠) ريال إلا أنه رفض التجاوب مع موكلتي حتى الآن، هذه دعواي، وأسأله الجواب. وأطلب من فضيلتكم ما يلي: جلب المدعى عليه/ (...)، والحكم عليه بإلزامه بسداد ما تبقي بذمته من مبلغ الهبة وقدره (٧٠٠٠٠٠) سبعمئة ألف ريال لصالح موكلتي/ (...)، هكذا أجاب؛ وعليه وبسؤال المدعى عليه عن الإجابة أجاب قائلا: أطلب إمهالي للرجوع لموكلي فأجيب لطلبه، وتم تسليمه صورة من صحيفة الدعوى للرد، وأجلت الجلسة، ثم في يوم الثلاثاء الموافق ٢٨/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة ٨:٣٠ صباحًا وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) حال كونه وكيلا عن (...) بالوكالة ذات الرقم ٣٤١٩٦٣٦٨ في ١٨/ ٢/ ١٤٣٤هـ، الصادرة من كتابة العدل الثانية بجدة، كما حضر لحضوره (...) وكيل المدعى عليه. وبسؤال المدعى عليه وكالة عما استمهل من أجله أبرز مذكرة جوابية، وهذا نصها: جواباً على دعوى المدعي نحيط فضيلتكم بأن مطالبة المدعية بإنفاذ الهبة، وسداد باقي قيمتها هي مطالبة في غير محلها؛ وذلك لكون الهبة الصادرة عن موكلي كانت معلقة على شروط، منها عدم قيام المدعية بالمطالبة بإنهاء العلاقة الزوجية سواء بواسطة الطلاق أو الخلع؛ حيث نصت وثيقة الهبة على ما يلي:" (...) أن تكون أيضاً هي صادقة معي، ولا يذكر بأمر الله بعد ذلك الطلاق أو الخلع، وأن يُعم الحب بيننا بأمر الله"، فلما كان ذلك؛ وحيث إن المدعية قد سبق وأن أقامت دعوى ضد موكلي طلبت منه بموجبها الطلاق، وقام موكلي بتطليقها بناءً على رغبتها في ذلك. فمؤدى ذلك ولازمه عدم استحقاق المدعية للهبة، ويكون لموكلي أيضاً في الوقت نفسه الحق في الرجوع على المدعية بالمبالغ التي أقرت باستلامها، والتي يبلغ إجمالي قيمتها (٣٠٠٠٠٠ريال) ثلاثمئة ألف ريال؛ لذلك؛ وحيث إن للواهب الحق في الرجوع عن هبته؛ وفقاً لما هو مقرر شرعاً، حال عدم تسليمه للهبة، ويؤيد ذلك ما أكده فضيلة الشيخ العلامة محمد بن صالح العثيمين" رحمه الله" في مؤلفه الشرح الممتع على زاد المستقنع؛ حيث ذكر في كتاب (الوقف صفحة (٧٠) من

المجلد الحادي عشر): " إذا تمت الهبة بالإيجاب والقبول فليس فيها خيار مجلس، لكن فيها خيار مطلق حتى تقبض؛ لأنها لا تلزم إلا بالقبض، فلو قال: وهبتك كتابي الفلاني، فقال: قبلت، ولم يسلمه له، ثم رجع، فرجوعه جائز؛ لأن الهبة لا تلزم إلا بالقبض، فإذا قبضها فليس فيها خيار مجلس؛ لأن هذا عقد تبرع، والذي فيه خيار المجلس هو عقد المعاوضة"؛ وحيث إن موكلي عندما قرر أن يهب المدعية مبلغ مليون ريال كان ذلك بغرض حفظ العلاقة الزوجية وصيانتها، وزرع حبه في قلبها، ولما كانت جميع هذه المقاصد قد انتفت بانفصام العلاقة الزوجية بناءً على طلب المدعية؛ لكل ما سبق فإن موكلي يطلب من فضيلتكم الحكم بما يلي: ١.الحكم بعدم أحقية المدعية بالهبة، وصرف النظر عن دعواها. ٢.الاحتفاظ لموكلي بحقه في الرجوع على المدعية بدعوى مستقلة لمطالبتها بالمبالغ التي أقرت باستلامها، هكذا أجاب، ثم طلبت من المدعي صك الطلاق فطلب الإمهال، ثم في جلسة أخرى حضر الطرفان. وبسؤال المدعي وكالة عما استمهل من أجله أبرز مذكرة جوابية، وهذا نصها: نفيد فضيلتكم بأنه بالرجوع إلى موكلتي السيدة/ (...) وإطلاعها على ما جاء في المذكرة الجوابية الواردة من وكيل المدعى عليه/ (...) من أنها أقامت دعوى ضد موكله طلبت بموجبها الطلاق، وقام موكله بناء على رغبتها في تطليقها، فهذا غير صحيح، ومحل افتراء على موكلتي؛ حيث إن المدعى عليه أصالة قام بتطليق موكلتي ثلاثة طلقات، وحرمها على نفسه، وأبلغها بذلك عن طريق رسالة نصية عن طريق الجوال، وحينما اتصلت به، وطلبت منه إعطاءها صك طلاقها أخذ يماطل في ذلك مما دعا موكلتي إلى اللجوء للمحكمة العامة بجدة، وقامت بتقديم دعوى إثبات طلاق وقيدت برقم ٣٣١٧٩٩٤٧٤ وتاريخ ٠٥/ ٠١/ ١٤٣٤هـ، وأحيلت إلى المكتب القضائي ذي الرقم ١٦ (مرفق صورته). وحينما علم المدعى عليه أن موكلتي قامت برفع دعوى إثبات طلاق عن طريق محضري الخصوم بالمحكمة ضده أمام المحكمة قام بالاتصال على موكلتي، وقال لها: روحي المحكمة استلمي صك الطلاق (مرفق صورته)؛ وهنا يتضح لفضيلتكم أن المدعى عليه قام بتطليق موكلتي أمام محكمة الأحوال الشخصية بجدة بتاريخ ٠١/ ١٢/ ١٤٣٣هـ في حين أن موكلتي أقامت دعوى إثبات طلاق أمام المحكمة العامة بتاريخ ٠٥/ ٠١/ ١٤٣٤هـ، وهذا يؤكد لفضيلتكم أن المدعى عليه قام بتطليق موكلتي قبل

قيام موكلتي برفع دعوى إثبات طلاق أمام المحكمة العامة بجدة بشهر وأربعة أيام. وبهذه البينة يتضح لفضيلتكم عدم صحة ما ذكره المدعى عليه في مذكرته الجوابية عن طريق وكيله الشرعي/ (...) من أن موكلتي هي من أقامت دعوى ضد المدعى عليه، طلبت بموجبها الطلاق، وإنما المدعى عليه هو من قام بتطليقها بمحض إرادته أمام محكمة الأحوال الشخصية بجدة؛ وعليه نلتمس من فضيلتكم بعد الاطلاع الحكمَ على المدعى عليه/ (...) بما يلي: ١/ إلزامه بدفع ما تبقى لموكلتي/ (...) من مبلغ الهبة، وقدره سبعمئة ألف ريال. ٢/ تعزيره شرعاً فيما هو منسوب إليه في مذكرته الجوابية، هكذا رد. وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة طلب الإمهال للجواب فأجيب لطلبه، ولذلك رفعت الجلسة، ثم في يوم الأربعاء ٢١/ ٠٣/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة ١٥ ,٨ صباحًا، وفيها حضر المدعي وكالة المثبتة هويته وصفته في الجلسة الأولى، وحضر لحضوره المدعى عليه وكالة (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، حال كونه وكيلا بالوكالة ذات الرقم ٣٥٢٧٣٢٣٣ في ٢٩/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ، الصادرة من كتابة العدل الثانية بجدة، التي تخوله المرافعة والمدافعة والصلح والإنكار والتنازل وقبول الأحكام والاعتراض عليها عن (...) بصفته وكيلا بموجب الوكالة ذات الرقم ٣٤٤٦٩٢٥٤ والتاريخ ١٦/ ٤/ ١٤٣٤هـ عن المدعى عليه أصالة (...). وبسؤال المدعى عليه وكالة عما استمهله موكله في الجلسة السابقة قدم مذكرة طلب رصدها، وهذا نصها: نحيط فضيلتكم بأن مطالبة المدعية بإنفاذ الهبة، وسداد باقي قيمتها هي مطالبة في غير محلها، كما أن ما ذكره وكيل المدعية في مذكرته -محل جوابنا - غير صحيح، والصحيح ما يلي: ١. أن للواهب - كأصل عام - الحق شرعاً في الرجوع عن هبته قبل القبض؛ وفقاً لما أوضحناه، وأوردنا له التأصيل الشرعي في مذكرتنا السابقة، ومؤدى ذلك ولازمه عدم أحقية المدعية في المبلغ المدعى به. ٢.أن نفاذ الهبة كان معلقاً على شرط، وهو عدم إنهاء العلاقة الزوجية سواء بالطلاق، أو بالخلع؛ حيث نصت وثيقة الهبة على ما يلي: " (...) ولا يذكر بأمر الله بعد ذلك الطلاق أو الخلع (...) "، فلما كان ذلك؛ وحيث إن المدعية قد سبق وأن أقامت دعوى ضد موكلي بتاريخ ١٤/ ١٠/ ١٤٣٣هـ، طلبت منه بموجبها الطلاق، وقام موكلي -بناءً على رغبتها - بتطليقها بتاريخ ١/ ١٢/ ١٤٣٣هـ؛ فمؤدى ذلك

ولازمه عدم استحقاق المدعية للهبة، ويكون لموكلي أيضاً في الوقت نفسه الحق في الرجوع على المدعية بالمبالغ التي أقرت باستلامها، والتي يبلغ إجمالي قيمتها (٣٠٠٠٠٠ ريال) ثلاثمئة ألف ريال. [مرفق صورة صك الطلاق وصورة من قيد دعوى المدعية بطلب الطلاق]. ٣.أن المدعية عندما طلبت من موكلي أن يطلقها سلمت له أصل وثيقة الهبة محل الدعوى، تأكيداً على عدم رغبتها في الاستمرار في العلاقة الزوجية، وهذا إن دل على شيء فإنما يدل على علم المدعية وقناعتها بعدم استحقاقها للهبة. لكل ما سبق وحيث إن موكلي عندما قرر أن يهب المدعية مبلغ مليون ريال كان ذلك بغرض حفظ العلاقة الزوجية وصونها، وزرع حبه في قلبها، ولما كانت جميع هذه المقاصد قد انتفت بانفصام العلاقة الزوجية. لذلك؛ فإن موكلي يطلب من فضيلتكم الحكم بما يلي: ١.الحكم بعدم أحقية المدعية بالهبة، ورد جميع طلباتها. ٢.إلزام المدعية بأن ترد لموكلي مبلغ الثلاثمئة ألف ريال التي أقرت باستلامها، هكذا أجاب. وبعرض ذلك على المدعي وكالة أجاب قائلا: ما ذكره المدعى عليه غير صحيح من أن موكلتي قيدت دعواها بطلب الطلاق، وإنما بإثبات الطلاق، وأطلب إلزامه بالمبلغ المذكور محل الدعوى، هكذا أجاب، واكتفى الطرفان بما قدما، وقررت قفل باب المرافعة. وبتأمل ما تم ضبطه وبالاطلاع على الإقرار بالهبة والمتضمن: (إقرار (...) بهبة زوجته (...) مليون ريال في مدة أقصاها ستة شهور ليطمئن قلبها بالأمان على أن تخاف الله فيه، وفي حياتهم الزوجية، وأن يخاف الله فيها، ويكونوا صادقين مع بعضهم، ولا يذكر بأمر الله بعد ذلك الطلاق والخلع وأن يعم الحب بينهم بأمر الله)؛ وبما أنه حصل طلاق سواء من قبلها أو من قبله فإن شرط الهبة لا يلزم على القول بوجوبها قبل القبض لمخالفة شرط الواهب، كما أن الصحيح أن القبض شرط لثبوت العقد وانتقال الملك في الهبة، ثم منهم من اشترط الإذن في القبض باعتبار القبض في لزوم عقد الهبة بما ورد عن الصحابة – رضي الله عنهم – مما هو كالإجماع منهم على اعتبار القبض، وبما أنه يجوز الرجوع في الهبة قبل القبض، وأن الأمر راجع إلى الواهب إن شاء أجاز العقد وأقبض، وإن شاء رجع، وهذا قول الجمهور ولما ذكره شيخ الإسلام – رحمه الله – حيث قال: (التحقيق أن يقال في هذه العقود إذا لم يحصل القبض فلا عقد، وإن كان بعض الفقهاء، يقول بطل العقد، فكما يقال: إذا لم يقبل المخاطب بطل الإيجاب، فهذا بطلان ما لم

يتم، لا بطلان ما تم)؛ لذلك كله فقد رددت دعوى المدعية (...)، وأخليت سبيل المدعى عليه (...) لعدم ثبوت موجب الدعوى، وبذلك حكمت. وبعرضه عليهما قرر الطرفان عدم قناعتهما بالحكم، وطالبا باستئنافه بلائحة فأجيب لطلبهما، وجرى إفهامهما بأن لهما الحق في الاعتراض خلال ثلاثين يوما من تاريخ الحكم، وأنه يسقط الحق، ويكتسب الحكم القطعية بمضي المدة ففهما ذلك، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٢٢/ ٠٣/ ١٤٣٥هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد، فقد جرى منا نحن قضاةَ الدائرة الحقوقية السابعة بمحكمة الاستئناف في منطقة مكة المكرمة الاطلاع على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بجدة المكلف برقم ٣٤٤٣٣٦٢٥ وتاريخ ١٥/ ٠٥/ ١٤٣٥هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ (...) القاضي بالمحكمة العامة بحافظة جدة المسجل برقم ٣٥١٨٤٩٠٢ وتاريخ ٢٢/ ٠٣/ ١٤٣٥هـ، المتضمن دعوى (...) ضد (...). وبدراسة الصك وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقررت الموافقة على الحكم، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٢٨٣

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالرياض
رقم القضية: ٣٤٢٥٩٩٧٩ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة الرياض
رقم القرار: ٣٥٣١٢٣٧١ تاريخه: ١٢/ ٠٧/ ١٤٣٥

المفاتيح

هبة – عقار – وفاة الواهب – طلب إثبات الهبة – إقرار الورثة – وجود قاصرين بينهم – إقرار مكتوب بالتنازل – شهادة شهود عدول – ثبوت الهبة.

السند الشرعي أو النظامي

إقرار المدعى عليهم وشهادة الشهود.

ملخص الدعوى

أقام وكيل المدعية دعواه ضد المدعى عليهم طالباً إثبات هبة مورثهم لموكلته نصف عقار مملوك له، وذلك قبل وفاته بعدة سنوات، وبعرض الدعوى على وكيل المدعى عليهم أقر بصحتها، ولوجود قصار بين الورثة فقد طلب القاضي من وكيل المدعية البينة على الدعوى فأبرز صك العقار وقد دون عليه إقرار بالتنازل عن نصف العقار للمدعية بخط منسوب للمتوفى، ومذيل بتوقيعه وتوقيع شاهدين، وقد حضر الشاهدان وشهدا بصحة الدعوى والإقرار، ثم جرى تعديلهم شرعا؛ ولذا فقد ثبت لدى القاضي امتلاك المدعية لنصف العقار مشاعا، وبعرض الحكم على محكمة الاستئناف قررت تصديقه.

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 ٣٤٢٥٩٩٧٩ وتاريخ

٠٦/ ٠٦/ ١٤٣٤هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤١٣٦٧٩٤٠ وتاريخ ٠٦/ ٠٦/ ١٤٣٤هـ، وفي يوم الخميس ١٥/ ١٠/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الأولى الساعة ٠٠: ٠٨ وفيها حضر المدعي (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بصفته وكيلا عن (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بجنوب الرياض برقم ٣٤٢٦٧٦٦٤ وتاريخ ٠٣/ ٠٣/ ١٤٣٤هـ، المتضمنة حق المطالبة والمرافعة والمدافعة والإقرار والإنكار والصلح، وحضر لحضوره المدعى عليه (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بصفته أصيلا عن نفسه ووكيلا عن (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) أصالة عن نفسه وبصفته وليًا عن (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بموجب صك الولاية ذي الرقم ٣٤٥٢٨٩٠ بتاريخ ٠٢/ ٠٣/ ١٤٣٤هـ، الصادر من المحكمة العامة بالرياض و(...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) و(...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) و(...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بنات (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بجنوب الرياض برقم ٣٤٢٨٣٨٠٧ وتاريخ ٠٨/ ٠٣/ ١٤٣٤هـ، المتضمنة حق المطالبة والمدافعة والمرافعة والإقرار والإنكار، وهؤلاء هم ورثة المتوفى (...) حسب صك حصر الورثة الصادر من هذه المحكمة برقم ٣٤٤٥٤٨ وتاريخ ٢٤/ ٠٢/ ١٤٣٤هـ، والمتضمن: وفاة (...) في ٢٨/ ٠١/ ١٤٣٤هـ، وانحصر ورثته في والدته (...) وفي زوجته (...) وفي إخوانه الأشقاء (...) و(...) و(...) و(...) و(...)، وادعى المدعي وكالة قائلا: لقد وهب مورث المدعى عليهم موكلتي نصف الفيلا الواقعة في حي (...) وتحمل الصك ذا الرقم (...) والتاريخ ٢٥/ ٠٥/ ١٤٢٦هـ، والمحدودة شمالا شارع عرض ١٢م بطول ١٤,٧٠ م أربعة عشر مترا وسبعين، وجنوبا القطعة ذات الرقم (...) بطول أربعة عشر مترا وسبعين سنتيمتر، وشرقا القطعة ذات الرقم (...) بطول أربعة وعشرين مترا ٢٤م، وغربا شارع عرض ١٢م بطول أربعة وعشرين مترا ٢٤م، ومجموع مساحتها ثلاثمئة واثنان وخمسون مترا وثمانون سنتيمترا مربعا (٣٥٢,٨٠) م؛ وذلك قبل وفاته بسنوات، أطلب

إثبات الهبة بتسجيل نصف الفيلا باسم موكلتي، هذه دعواي. وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة أجاب: ما ذكره المدعي وكالة من الدعوى صحيح، فقد وهب مورث موكلي زوجته موكلة المدعي نصف الفيلا المشار إليها في الدعوى، ولا مانع لدينا من إفراغ نصف الفيلا العلوي والسطح للمدعية، هكذا أجاب. وبعرض ذلك على المدعي وكالة أجاب: ما ذكره المدعى عليه وكالة صحيح، هكذا أجاب. وأبرز المدعى عليه أصالة ووكالة صورة لصك العقار مدونًا عليه من الخلف بخط يد المتوفى إقرار بالتنازل عن نصف الفيلا المشار إليها في الدعوى، ومذيلة بتوقيع مورث المدعى عليهم، بشهادة شاهدين هما (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، وهو الولي على أمه القاصرة (...) بموجب صك الولاية الصادر من هذه المحكمة برقم ٣٤٥٢٨٩٠ وتاريخ ٠٢/ ٠٣/ ١٤٣٤هـ، و(...)، وتوقيعهما، وهما حاضران في الجلسة، وشهدا بالله أن هذا الإقرار، وتنازل مورث المدعى عليه لنصف الفيلا الموصوفة أعلاه لزوجته المدعية صحيح، هكذا شهدا. وبطلب مزكين للشهود استعد المدعي وكالة بإحضارهم، كما سيجري بعث صك العقار لكتابة العدل للاستفسار عن سجله، وسيجري تحديد موعد في حال ورود الإفادة من كتابة العدل، ورفعت الجلسة لذلك. وفي جلسة أخرى حضر المدعي وكالة وحضر المدعى عليه وكالة وقد وردنا خطاب رئيس كتابة العدل الأولى بالرياض برقم ٣٤٢٣٨٣٨٧٢ وتاريخ ٠٥/ ١١/ ١٤٣٤هـ، المتضمن بأن الصك ذا الرقم ٢١٠٣٧/ ٢ تبين أنه لا يوجد على سجله ما يبطل مفعوله. وبسؤال المدعي وكالة عما وعد به في الجلسة السابقة أجاب قائلا: قد أحضرت للتزكية كلاً من: (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...). وبسؤال المزكِّي الأول (...) عما لديه من شهادة أجاب قائلا: أشهد لله أن الشاهدين (...) و(...) من أهل الثقة والأمانة، هكذا شهد. وبسؤال المزكي الثاني عما لديه من شهادة أجاب قائلا: أشهد لله أن الشاهدين (...) و(...) من أهل الثقة والأمانة، هكذا شهد عند ذلك جرى رفع الجلسة. وفي جلسة أخرى حضر المدعي وكالة والمدعى عليه أصالة ووكالة و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بصفته وكيلا عن (...) سعودية الجنسية بموجب

السجل المدني ذي الرقم (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بجنوب الرياض برقم ٣٥١٦٨٢٤٨ بتاريخ ٠٦/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ، المخول له فيها حق المطالبة والاقرار والانكار والصلح. وبتأمل ما سبق ضبطه؛ وحيث أقر المدعى عليه بأن مورثهم قد وهب المدعية أصالة نصف الفيلا الموصوفة أعلاه حال حياته، ودون ذلك، وأشهد عليه، وشهدت بذلك البينة المعدلة شرعاً؛ لذا فقد ثبت لدي امتلاك المدعية أصالة لنصف الفيلا الموصوفة أعلاه، والمدون رقم صكها وتاريخها مشاعاً، وبه حكمت، وسيجري رفع أوراق القضية لمحكمة الاستئناف لوجود القاصر، واختتمت الجلسة، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٢٤/ ٠٦/ 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 بالخطاب ذي الرقم ٣٤١٣٦٧٩٤٠ والتاريخ ٢/ ٧/ ١٤٣٥هـ، المقيدة لدينا برقم ٣٥١٩٥٨٩٧٧ وتاريخ ٥/ ٧/ ١٤٣٥هـ، المرفق بها الصك ذي الرقم ٣٥٣٠٠١٣٣ والتاريخ ١/ ٧/ ١٤٣٥هـ، الصادر من فضيلة القاضي/ (...) المتضمن الحكم في الدعوى المقامة من/ (...) ضد/ ورثة (...). وبدراسة الصك وصورة ضبطه وأوراق المعاملة قررت الدائرة المصادقة على الحكم مع تنبيه فضيلته على ما يلي: أولاً/ إفهام الطرفين حسب المادة ذات الرقم (١٦٥). ثانياً/ إتمام التهميش على صك الملكية بما حكم به من قبله، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٢٨٤

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالرياض
رقم القضية: ٣٥١٤٢٧٠٠ تاريخها: ١٤٣٥
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة الرياض
رقم القرار: ٣٥٢٨١٧٧٩ تاريخه: ١٦/ ٠٦/ ١٤٣٥

المفاتيح

هبة – أرض – نقل ملكيتها للموهوب – ادعاء فقد الأهلية أثناء الهبة – طلب الرجوع فيها – إنكار الدعوى – تناقض المدعية – الهبة مقبوضة – عدم جواز الرجوع فيها – رد الدعوى.

السند الشرعي أو النظامي

قول الرسول صلى الله عليه وسلم: (العائد في هبته، كالعائد في قيئه).

ملخص الدعوى

أقامت المدعية دعواها ضد المدعى عليه طالبة إلزامه بإعادة أرض كانت قد وهبتها له أو إعادة ثمن الأرض إليها بدعوى أنها لم تكن في وعيها أثناء الهبة، ثم لما أفاقت استحيت من الرجوع فيها فنقلت ملكية الأرض إليه رسمياً، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أنكر أن تكون المدعية وهبت الأرض له في غير وعيها، ودفع بأنها وهبتها له بمحض إراداتها دون إجبار أو إكراه، وذهبت بنفسها إلى كتابة العدل لإثبات ذلك؛ ونظراً لأن المدعية أقرت بهبتها للأرض وتنازلها عنها عند كاتب العدل، ولأن الهبة بعد القبض لا عودة فيها؛ لذا فقد حكم القاضي بعدم ثبوت استحقاق المدعية لما تدعيه، فاعترضت المدعية، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، أما بعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بالرياض، المكلف بعمل المكتب القضائي الثاني، وبناءً على خطاب فضيلة الرئيس ذي الرقم ١٥٦٢٣٣٨/ ٣٥ في ٣٠/ ٠٥/ ١٤٣٥هـ، وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالرياض المكلف برقم ٣٥١٤٢٧٠٠ وتاريخ ٠٧/ ٠٣/ ١٤٣٥هـ، المقيدة لدينا برقم ٣٥٧٠٢٥٣٤ وتاريخ ٠٧/ ٠٣/ ١٤٣٥هـ، وفي يوم الاثنين ٣٠/ ٠٥/ ١٤٣٥هـ الساعة العاشرة والنصف صباحاً فتحت الجلسة لسماع دعوى (...) ضد (...) وفيها حضرت المدعية (...) بموجب هوية الوطنية ذات الرقم (...)، المعرف بها بخطابنا ذي الرقم ٣٥١٥٧١٤٣٠ والتاريخ ٣٠/ ٠٥/ ١٤٣٥هـ، وحضر لحضورها المدعى عليه (...) بموجب الهوية الوطنية ذات الرقم (...) قائلة في دعواها: إن المدعى عليه ادعى بملكيته لقطعة الأرض برقم (...) من المخطط (...) الواقعة بحي (...) بمدينة الرياض، والتي اكتسبت ملكيتها بطريق المنح بموجب الصك ذي الرقم (٧٠٧٣/ ١٥) والتاريخ ٠٦/ ٠٢/ ١٤٣٤هـ، وقد فقدت الصك الخاص بها، وتقدمت للمحكمة من أجل المطالبة بصك (بدل مفقود)، ففوجئت بأن المدعى عليه يدعى ملكيتها، وأنها آلت إليه بطريق الهبة مني، علما بأنني لا أعرف المدعى عليه ولم أقم بهبة الأرض المملوكة لي، أطلب إعادة الأرض أو ثمنها. وثمنها أربعمئة ألف ريال، أطلب إلزامه، هذه دعواي. وبعرضه على المدعى عليه أجاب بإجابة محررة ومكتوبة بما نصه: (بخصوص ما جاء في صحيفة الدعوى الموقع عليها من المدعية (...) فقد ذكرت المدعية في صحيفة دعواها أنها لا تعرفني ولم تهبني الأرض المملوكة، وأنها فقدت الصك إلى آخر ما جاء في دعواها، والحقيقة أن المرأة تعرفني جيداً؛ حيث إنها اتصلت على جوالي قبل بضع سنين ذي الرقم (...)، وطلبت منى التوسط والسعي في زواج ابنتها (...) لأمير من (...)، ومع إلحاحها علي عدة مرات؛ وحيث إنه تربطني علاقة صداقة بالأمير (...) قمت بإبلاغه بابنتها، وعرضت عليه ان يتزوج بها فوافق الأمير (...)، وتم العقد بها، ثم بعدها بيوم اتصلت بي، وقالت: وهبتك الأرض المملوكة لي في حي (...)، وذهبت بنفسها، وأفرغت الأرض لي هبة

شرعية؛ وذلك في كتابة العدل الأولى بالرياض بمحض إراداتها دون إجبار أو إكراه، وبعدها بفترة قمت ببيع الأرض كونها ملكًا لي بموجب صك شرعي بما يقارب ثلاثة وعشرين ألف ريال، وبعد مدة علمت أن الأمير طلق ابنة المدعية، فغضبت علي غضباً شديداً بسبب طلاق الأمير لابنتها (...)، وقد جاء في كتاب المغني لابن قدامة أن الهبة هي "تمليك في الحياة بغير عوض"، ويلزم ذلك بمجرد العقد، ولعموم قول الرسول صلى الله عليه وسلم" العائد في هبته، كالعائد في قيئه"؛ ولأنه إزالة ملك بغير عوض فَلزم بمجرد العقد والهبة بعد القبض دليل على رضاء بالتملك من الواهب، وإن رجع فيها بعد القبض، لم ينفع رُجُوعُه، لأن الهبة تمتْ). اهـ وبعرضه على المدعية أجابت قائلة: صحيح أنني تنازلت عن الأرض في كتابة العدل للمذكور هبة، والواقع بالتفصيل أنني امرأة محتاجة ومطلقة، ولدي سبعة أولاد واثنتان من بناتي مطلقات، وهم عندي، وحالي ضعيف جداً، وعندما بشرني المدعى عليه بأن الأمير سيتزوج ابنتي المذكورة فرحت بذلك، وكان السكر منخفضًا علي، وأنا مريضة سكر فوهبته بغير وعي مني هذه الأرض؛ لأنه طلبها مني، وبعد أن أفقت استحيت أن أرجع في هبتي، فذهبت لكتابة العدل، وتنازلت عنها له، وأنا أطلب إعادتها أو ثمنها. وصحيح أن ابنتي (...) تزوجت الأمير المذكور، وتطلقت منه. وبسؤال المدعية عن وقت المنح وزواج ابنتها بالأمير المذكور، فقررت قائلةً: إن ذلك كله وقع قبل قرابة سبع سنوات، ولكن كنت أطالب المدعى عليه بالتي هي أحسن، واضطررت لتقديم هذه الدعوى. وبمحاولة الصلح بين الطرفين تمسك كل برأيه؛ فبناء على ما تقدم بالدعوى والإجابة، وبما أن المدعية بصحيفة دعواها، وفي بدايتها ذكرت كلاما مخالفا للواقع عن فقدها للصك، ثم أقرت بهبتها للأرض؛ ولأن الهبة بعد القبض لا عودة فيها، وإلا لما استقرت معاملات الناس؛ ولأن المدعية أقرت في دعواها أنها كانت في وعيها عند كتابة العدل عند التنازل عن هذه الأرض، وأنها استحت من الرجوع في هبتها؛ لذلك كله لم يثبت لدي استحقاق المدعية لما تدعيه، وأخليت سبيل المدعى عليه. وبعرضه قررت المدعية عدم قناعتها به، وقررت عدم تقديم لائحة اعتراضية فأجبتها لذلك، وسيتم بعثها للاستئناف، وأغلقت الجلسة في تمام الساعة الحادية عشرة، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٣٠/ ٠٥/ ١٤٣٥هـ.

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 ٣٥٧٠٢٥٣٤ وتاريخ ٧/ ٦/ ١٤٣٥هـ، المقيدة لدينا برقم ٣٥١٦٨٧٠٥٠ وتاريخ ٩/ ٦/ ١٤٣٥هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ / (...) المسجل برقم ٣٥٢٦٢٧٠٥ وتاريخ ١/ ٦/ ١٤٣٥هـ، الخاص بدعوى/ (...) ضد/ (...) بشأن نزاع في أرض على الصفة الموضحة بالصك المتضمن أنه ثبت لدى فضيلته عدم استحقاق المدعية لما تدعيه، وأخلى سبيل المدعى عليه. وبدراسة الصك وصورة ضبطه وأوراق المعاملة قررنا المصادقة على الحكم، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٢٨٥

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمحافظة حفر الباطن	
رقم القضية: ٣٤٣٦٣٥٨٦	تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقيّة	
رقم القرار: ٣٥٣٨٥٢٠٠	تاريخه: ١٦/ ٠٩/ ١٤٣٥

المفاتيح

هبة – مبلغ مالي للزوجة – رسوم دراسية – نية التبرع – رجوع في الهبة – طلب رد المبلغ – هبة مقبوضة – عدم جواز الرجوع فيها – رد الدعوى.

السند الشرعي أو النظامي

قول النبي صلى الله عليه وسلم: (العائد في هبته كالكلب يقيء ثم يعود في قيئه).

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد مطلقته المدعى عليها طالبا إلزامها برد مبلغ دفعه كرسوم دراسية لها أثناء كونها زوجة له؛ وذلك لكونها أقامت ضده دعوى بعد فسخ نكاحها منه تطالبه فيها بالنفقة، كما قرر بأن المبلغ المدعى به لم يكن قرضا، ولم ينوِ مطالبتها برده؛ ونظراً لأن المدعي أقر بأن المبلغ الذي دفعه لم يكن قرضاً، ولم يرد أن ترده له؛ ولأن المبلغ بذلك يكون هبة مقبوضة فلا يجوز الرجوع فيها؛ 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 بمحافظة حفر الباطن، وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بحفر الباطن برقم ٣٤٣٦٣٥٨٦ وتاريخ ٠٣/ ٠٨/ ١٤٣٤هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤١٨٨٤٦٢٥ وتاريخ

٠٣/ ٠٨/ ١٤٣٤هـ، وفي يوم الاثنين الموافق ٠٩/ ٠٥/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة (٩:٠٠) وفيها حضر المدعي (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) ولم تحضر المدعى عليها على الرغم من تبلغها لغير شخصها حسب إفادة رئيس محضري الخصوم ذات الرقم ١٠١٣ والتاريخ ١٥/ ٣/ ١٤٣٥هـ، وادعى المدعي قائلاً: إن الغائبة عن مجلس الحكم كانت زوجة لي، ثم طلقتها وقد قمت بدفع مبلغ وقدره اثنان وخمسون ألف ريال لأجل دراستها بالأكاديمية ولم يكن قرضًا، ولم أرد أن تردها لي لأجل أنها زوجة لي وتستفيد هي وابني منها، وقد تخرجت الآن، لكنها أقامت دعوى تطالب بالطلاق والنفقة، ثم حكم بالفسخ، وأنا الآن أطالب برد المبلغ الذي دفعته لها، هذه دعواي؛ فبناء على ما تقدم من الدعوى، ونظراً لغياب المدعى عليها على الرغم من تبلغها بموعد الجلسات حسب الخطابات المشار إليها أعلاه، ونظراً لكون المدعي قد أقر بأن المبلغ الذي دفعه لم يكن قرضاً ولم يرد أن ترده له، وهذه هي هبة وقبضت ولا يجوز الرجوع في الهبة بعد القبض. قال صلى الله عليه وسلم: (العائد في هبته كالكلب يقيء ثم يعود في قيئه). رواه البخاري؛ لذا فقد رددت دعوى المدعي، وأخليت سبيل المدعى عليها من هذه الدعوى، وبه حكمت. وبعرض الحكم على المدعي قرر المعارضة، وطلب رفعه لمحكمة الاستئناف وتقديم لائحة اعتراضيه بذلك، وأفهم أن مدة الاعتراض ثلاثون يوما من تاريخه استلامه لنسخة الحكم، وإذا لم يقدم اعتراضه خلالها فإن حقه بالاعتراض يسقط، ويكتسب الحكم القطعية، وقد رفض المدعي التوقيع على الضبط، ولبيان ذلك جرى تحريره، وقد جرى تسليمه نسخة الحكم في هذه الجلسة، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٠٩/ ٠٥/ ١٤٣٥هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على رسولنا محمد وعلى آله 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

٣٤١٨٨٤٦٢٥ وتاريخ ٨/ ٦/ ١٤٣٥هـ، المقيدة لدى المحكمة برقم ٣٥١٧٣٧٧٠٠ وتاريخ ١٥/ ٦/ ١٤٣٥هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ/ (...) المسجّل برقم ٣٥٢٣٦٣٥٣ وتاريخ ٩/ ٥/ 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 مع تنبيه فضيلته على ضرورة تدوين اسم المدعى عليها في الصك قبل بعث المعاملة، ولبيانه حرر في ١٦/ ٩/ ١٤٣٥هـ، والله ولي التوفيق.

إعسار

مجموعة الأحكام القضائية
لعام ١٤٣٥هـ

الرقم التسلسلي: ٢٨٦

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمحافظة جدة
رقم القضية: ٢٥٠١٢٠٨٢٩ تاريخها: ١٤٣١
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة
رقم القرار: ٣٥٣١٠١٥٨ تاريخه: ٠٩/ ٠٧/ ١٤٣٥

المفاتيح

إعسار – مال مختلس – حكْمٌ بردِّه – تحرٍّ عن الأموال – حبس مدة كافية – شهادة شهود عدول – ثبوت الإعسار.

السند الشرعي أو النظامي

قوله تعالى: ﴿وَإِن كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ﴾.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه، طالبا الحكم بإثبات إعساره لعجزه عن سداد دين للمدعى عليه ثابت بموجب حكم قضائي، وبعرض الدعوى على المدعى عليه لم يوافق على إثبات إعساره، وقرر أنه لا يعلم عن حال المدعي لعدم معرفته بأمواله، ونظراً لأن المبالغ المترتبة بذمة المدعي كانت ناتجة عن اختلاس؛ لذا فقد قرر القاضي صرف النظر عن الدعوى، وذلك لاستظهار حال المدعي خلال مدة قدرها سنتان، فاعترض المدعي، وأعيدت المعاملة من محكمة الاستئناف لكون المدعي قد أمضى مدة كافية في السجن على ذمة القضية، وأن تعليمات الإعسار لا تمنع من النظر في إثبات الإعسار بمبالغ ناتجة عن اختلاس،وبناء على ذلك قرر القاضي الرجوع عن حكمه، وقد جرى التحري عن أموال المدعي وأرصدته، فلم يعثر له على أي أموال، وبطلب البينة من المدعي أحضر ثلاثة شهود معدلين شرعا، فشهدوا بصحة دعواه، ونظرا لحبس المدعي مدة كافية، لذا فقد حكم القاضي أخيرا بثبوت إعسار المدعي، 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 ٢٥٠١٢٠٨٢٩ وتاريخ ١٤٣١/٠٩/١٩هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣١٨٢٨٢٥ وتاريخ ١٤٣١/٠٩/١٨هـ، وفي يوم الاثنين الموافق١٤٣٢/٠٨/١٧هـ افتتحت الجلسة الساعة ٠٩: ١٥، وفيها حضر (...) (...) الجنسية بموجب الجواز ذي الرقم (...)، وادعى على الحاضر معه (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بصفته وكيلاً عن (...) بوكالته عن (...) بموجب الوكالة ذات الرقم ١٥٥٤٢ في ١٤٣٢/٣/٣٠هـ الجلد ٩٣٠٤ الصادرة من كتابة عدل الدمام الثانية، والتي تخول له حق المرافعة والمدافعة، بواسطة مترجم بالمحكمة العامة بجدة (...) (...) الجنسية بموجب الإقامة ذات الرقم (...) قائلاً في دعواه ضده: (إن بذمتي لموكل المدعى عليه الحاضر مبلغاً، وقدره مائة واثنان وأربعون ألف ريال، ثابت بموجب الصك الصادر من القاضي بهذه المحكمة سابقاً (...) برقم ١٦٨/ ٢٠٠/ ١٩ في ١٤٣٠/٨/١٣هـ، ولأنني فقير ومعسر ولا أستطيع تسديد هذا المبلغ، فقد سجنت بحق المدعى عليه من تاريخ ١٤٢٩/٤/٢٤هـ؛ لذا أطلب إثبات إعساري، والحكم على غريمي المدعى عليه بإنظاري إلى ميسرة. هذه دعواي).

ولدى عرض الدعوى على المدعى عليه وكالة أجاب قائلا: (إن في ذمة المدعي لموكلي مبلغاً، وقدره مائة واثنان وأربعون ألف ريال، حالاً على صفة ما جاء في دعواه، ولا أوافق على إثبات إعساره، ولا أعلم عنه شيئاً، ولا أستطيع الدلالة على شيء من أمواله إن كان له أموال). هكذا أجاب، وعليه رفعت الجلسة للكتابة لمؤسسة النقد العربي السعودي للاستفسار: هل لديه حسابات؟ وهل لديه رصيد؟.

وفي جلسة أخرى حضر المدعي، وحضر المترجم (...)، ولم يحضر المدعى عليه، والذي بلغ بموعدها في الجلسة السابقة، وكنت قد كتبت خطاباً لمؤسسة النقد العربي السعودي للاستفسار: هل لديه حسابات؟ وهل لديه رصيد؟، فوردنا خطابهم ذو الرقم ٨٥٤٢/ ٤٨٩٤ في ١٤٣٢/١٢/١٦هـ والمقيد بالمحكمة برقم ١٥٨٢٨٣٤/ ٣٢ في ١٤٣٢/١٢/١٨هـ

المتضمن: (نفيد فضيلتكم بوجود الحسابات التالية: (...) ٦٠٨٠ مقفل، الرصيد صفر، (...) ٠١٠٠ (...) حوالة، الرصيد صفر)أ .هـ. وعليه رفعت الجلسة للدراسة.

وفي جلسة أخرى افتتحت الجلسة، وفيها حضر المدعي، ولم يحضر المدعى عليه، وقرر المدعي رغبته في الصلح مع المدعى عليه، وعليه فقد جرى رفع الجلسة، وتحديد موعد آخر.

وفي جلسة أخرى افتتحت الجلسة، وفيها حضر مدعي الإعسار، وحضر لحضوره (...)، سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بصفته وكيلاً عن (...) بوكالته عن (...)، بموجب الوكالة ذات الرقم (...) في ٢٧/ ٠٤/ ١٤٣٣هـ الصادرة من كتابة عدل الدمام الثانية، والتي تخول له حق المرافعة والمدافعة، وحضر المترجم (...) الجنسية بموجب الإقامة ذات الرقم (...)، وقال المدعى عليه وكالة: (لا مانع لدينا من الصلح مع المدعي، ونسقط عنه نصف المبلغ المحكوم به، وقدر هذا النصف مبلغ قدره واحد وسبعون ألف ريال). هكذا قرر.

وبعرض ذلك على المدعي قال: (إنني ما زلت أرغب بالصلح في هذه القضية، وأطلب إمهالي)، وعليه رفعت الجلسة.

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي بالمحكمة العامة بجدة خلف القاضي بهذه المحكمة سابقا الشيخ (...) في يوم الأحد الموافق٢٣/ ٠٧/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة (١٠:٣٠) صباحا، وفيها حضر الطرفان، وبتلاوة ما ضبط سابقا صادقا عليه.

وبسؤال مدعي الإعسار عما استمهل من أجله أجاب قائلا: (لم أستطع الحصول على المبلغ الذي تم الصلح عليه). هكذا أجاب.

فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، ولأن المبالغ المترتبة بذمة المدعي كانت ناتجة عن اختلاس؛ لذا قررت صرف النظر عن دعوى المدعي؛ وذلك لاستظهار حاله خلال مدة قدرها سنتان، وبما سبق حكمت.

وبعرضه على الطرفين قرر المدعى عليه القناعة بالحكم، وقرر المدعي عدم القناعة، وطلب الاستئناف، فأجيب لطلبه، وسلم صورة الحكم لتقديم اعتراضه خلال ثلاثين يوما، فإن مضت المدة ولم يتقدم بلائحة اعتراضية سقط حقه في الاعتراض، واكتسب

الحكم القطعية، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر في ٢٣/ ٠٧/ ١٤٣٤هـ.

الاستئناف

ثم في يوم الثلاثاء الموافق ٣٠/ ٠١/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة التاسعة والربع، ثم بعد صدور المعاملة لمحكمة الاستئناف بمكة المكرمة عادت بخطابهم ذي الرقم ٣٤١٧٦٦٣٩، والتاريخ ١٨/ ٠١/ ١٤٣٥هـ، محالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة برقم ٣٤١٧٦٦٣٩، وتاريخ ٢٤/ ٠١/ ١٤٣٥هـ، مرفق بها قرار الدائرة الجزئية الثانية برقم٣٤٣٧٥٦٠٦ وتاريخ: ٠٢/ ١٢/ ١٤٣٤هـ، المتضمن بعد المقدمة ما نصه: (وبدراسة الصك وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقرر بالأكثرية إعادتها إلى فضيلة حاكمها؛ حيث لوحظ أن صرف النظر عن دعوى إثبات إعساره محل نظر؛ لأنه قد أمضى في السجن على ذمة هذه القضية أكثر من خمس سنوات ونصف، ولو كان لديه المبلغ المطالب به لما بقي في السجن هذه المدة، بل إنه عجز عن دفع نصف المبلغ المصطلح عليه، وتعليمات الإعسار لم تستثن أحداً ؛ كان المبلغ ثبت بالاختلاس أو غيره، فعلى فضيلته إعادة النظر والتأمل والسير في القضية بالوجه الشرعي.انتهى). وأمرت بطلب إحضار المدعي من السجن وتبليغ خصومه بالموعد القادم، وعليه رفعت الجلسة.

ثم في يوم الاثنين الموافق١٢/ ٠٣/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة ١٥: ٠٩ ، وفيها حضر مدعي الإعسار، ولم يحضر المدعى عليه على الرغم من تبلغه بموجب خطاب مدير شرطة محافظة جدة ذي الرقم ٤٥٢٠/ ٤ في ٦/ ٣/ ١٤٣٥هـ، وبطلب البينة من مدعي الإعسار على إعساره أجاب قائلاً بواسطة المترجم (...) (...) الجنسية الموظف الإداري بالقنصلية العامة بموجب البطاقة الإدارية ذات الرقم (....) : (أطلب مهلة لإحضارها)، وعليه رفعت الجلسة.

ثم في الثلاثاء الموافق ١١/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة ١٥: ١٠ ، وفيها حضر مدعي الإعسار، وحضر لحضوره المدعى عليه وكالة (...)، وبسؤال المدعي عما

وعد بإحضاره أحضر للشهادة كلاً من (...) (...) الجنسية بموجب رخصة الإقامة ذات الرقم (...)، كما حضر (...) (...) الجنسية بموجب رخصة الإقامة ذات الرقم (...)، كما حضر (...) (...) الجنسية بموجب بطاقة الإقامة المؤقتة ذات الرقم (...)، ثم شهد كل واحد منهم منفرداً بواسطة المترجم (...) (...) الجنسية الموظف الإداري بالقنصلية العامة بموجب البطاقة الإدارية ذات الرقم (...) قائلاً: (أشهد لله أن المدعي معسر، ولا أعرف له مالاً لا منقولاً ولا ثابتاً، ولا يُعرف عنه أنه يملك من حطام هذه الدنيا شيئا). هكذا شهدوا.

وبعرضه على المدعى عليه وكالة أجاب قائلاً : (لا أطعن في عدالتهم، ولا أعرف عنهم شيئا، إلا أن مدعي الاعسار أخذ من موكلي أموالاً طائلة، فأين ذهبت هذه الأموال؟). هكذا أجاب.

وبسؤال مدعي الإعسار عن مدة سجنه أجاب قائلاً: (أنا الآن في السجن لي قرابة خمس سنوات وعشرة أشهر). هكذا أجاب.

وبعرضه على المدعى عليه وكالة أجاب قائلاً: (ما ذكره مدعي الإعسار من مدة سجنه هذا صحيح). هكذا أجاب.

وطلبت من المدعي مزكيين للشهود، فأحضر كلاً من (...) المدون هويته سابقاً، وشهد قائلاً: (أشهد بعدالة وتزكية كل من الشهود (...) و(...) و(...)). هكذا شهد.

كما أحضر (...) (...) بموجب بطاقة القنصلية ذات الرقم (...)، وشهد بواسطة المترجم (...) قائلاً: (أشهد بعدالة وتزكية كل من الشهود (...) و(...) و(...)). هكذا شهد.

فبناء على ما تقدم، ولوجاهة ما ذكره أصحاب الفضيلة قضاة محكمة الاستئناف، ولأن المدعي أحضر البينة المعدلة شرعاً والتي شهدت على صحته دعوى المدعي، ولقوله تعالى:﴿ وَإِن كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ﴾؛ لذا قررت الرجوع عن حكمي السابق، وحكمت بثبوت إعسار المدعي (...).

وبعرضه على الطرفين قرر مدعي الإعسار القناعة، وقرر المدعى عليه وكالة المعارضة، وطلب الاستئناف، فأجيب لطلبه، وسلم نسخة من الحكم لتقديم لائحته الاعتراضية خلال ثلاثين يوماً، فإن مضت المدة ولم يتقدم بلائحته الاعتراضية سقط حقه في الاعتراض،

واكتسب الحكم القطعية، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم.
حرر في ١١/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ.

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فقد جرى منا نحن -قضاة الدائرة الجزائية الثانية في محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة -الاطلاع على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة جدة المكلف برقم ٣٥٧٠٣٢٧٤ وتاريخ ٢٩/ ٦/ ١٤٣٥هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ (...) القاضي بالمحكمة العامة بمحافظة جدة برقم ٣٤٢٧٦٦٣٢ وتاريخ ٢٣/ ٧/ ١٤٣٤هـ، المتضمن دعوى(...) (...) الجنسية ضد(...) في إثبات إعسار المحكوم فيه بما دون باطنه. وبدراسة الصك وصورة ضبطه تقرر بالأكثرية الموافقة على الحكم. والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم.

الرقم التسلسلي: ٢٨٧

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالطائف	
رقم القضية: ٣٣٤٣١٣٤	تاريخها: ١٤٣٣
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة	
رقم القرار: ٣٥١٥٨٦٣٣	تاريخه: ٢٦/ ٠٢/ ١٤٣٥

المفاتيح

إعسار - مال مختلس - حكْمٌ بردِّه - تحر عن الأموال - نشوء الإعسار عن جريمة - صرف النظر.

السند الشرعي أو النظامي

قرار المجلس الأعلى للقضاء رقم ١٣٥/ ٥/ ٣٦ وتاريخ ٧/ ٨/ ١٤٠٢هـ.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليهما، طالبا الحكم بإثبات إعساره لعجزه عن سداد ديون لهما ثابتة بأحكام قضائية، وبعرض الدعوى على وكيلي المدعى عليهما لم يوافقا على إثبات إعسار المدعي ؛ لكون المبالغ التي في ذمته لموكليهما ناشئة عن جريمة اختلاس، وقدم وكيل المدعى عليه صكين: أحدهما يتضمن إدانة المدعي في جريمة النصب والاحتيال بإعطاء شيك دون رصيد، والآخر يتضمن ثبوت المبلغ المدعى به في ذمة المدعي وإلزامه بدفعه، ونظرا لكون المبلغ المدعى عنه ناشئا عن جريمة، لذا فقد حكم القاضي بصرف النظر عن الدعوى، فاعترض المدعي، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، ففي يوم الأربعاء الموافق ٩/ ٧/ ١٤٣٣هـ، وفي تمام الساعة العاشرة صباحاً لدي أنا (...) القاضي في المحكمة

العامة بالطائف، وبناء على المعاملة المحالة من فضيلة الرئيس برقم ٣٣٤٣١٣٤ وتاريخ ١٧/ ١/ ١٤٣٣هـ والمقيدة في هذه المحكمة برقم ٣٢٥٢٨٥٤٢ وتاريخ ١٢/ ٥/ ١٤٣٢هـ افتتحت الجلسة، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) مدعياً على الحاضرين معه في مجلس الحكم (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بصفته وكيلاً عن (...) بالوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بالطائف برقم ٢٣٧٤٣ في ٢٣/ ٦/ ١٤٢٥هـ، والمخول له فيها حق إقامة الدعوى وتقديم البينات والمرافعة والمدافعة وحضور الجلسات وتقديم البينات، و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بصفته وكيلاً عن مصرف (...) بالوكالة الصادرة من كاتب العدل المكلف في وزارة التجارة والصناعة برقم ٧١٩٩ في ٢٤/ ١٢/ ١٤٣٢هـ، والمخول له فيها حق المدافعة والمرافعة وتقديم البينات، قائلاً في دعواه ضدهما: (صدر بحقي الصك ذو الرقم ٣٢٦ في ٢٤/ ١٢/ ١٤٢٧هـ الصادر من هذه المحكمة بمبلغ قدره خمسمائة وأربعة وثلاثون ألفاً وسبعمائة وستة وسبعون ريالاً وسبع عشرة هللة لصالح الغريم شركة (...) المصرفية، والقرار ذو الرقم ١٦٣٢/ ٢٦ في ٢٥/ ٦/ ١٤٢٦هـ الصادر من مكتب (...) في منازعات الأوراق التجارية بمحافظة الطائف لصالح (...) بمبلغ قدره مليون وسبعمائة وواحد وأربعون ألفاً وتسعمائة وخمسون ريالاً، وحيث إنني عاجز عن السداد ومعدم؛ لذا فإني أطلب إثبات إعساري. هذه دعواي، وعليها أوقع).

وبعرضها على وكيل الغريم الأول (...) أجاب قائلاً: (ما ذكره من صدور القرار من مكتب (...) في منازعات الأوراق التجارية بمحافظة الطائف بمبلغ قدره مليون وسبعمائة وواحد وأربعون ألفاً وتسعمائة وخمسون ريالا لصالح موكلي -هذا صحيح، ولم يسلم موكلي شيئا من هذا المبلغ حتى تاريخه. وأما ما ذكره من إعساره فهذا لا صحة له؛ فهو قد اختلس هذا المبلغ من حساب موكلي في مصرف (...)؛ حيث كان يعمل مديراً لفرعه في حي (...) بالطائف، ولا أوافق على إعساره). هكذا أجاب.

وبعرض الدعوى على الغريم الثاني وكيل شركة (...) المصرفية قدم مذكرة مكونة من ورقتين، وطلب رصدها، وبالاطلاع عليها وجدت أنها تتضمن بعد المقدمة ما نصه:

(أولاً -إجابة المدعي لطلبه والحكم بإعساره مخالف للأوامر السامية وقرارات المجلس الأعلى للقضاء والسوابق القضائية؛ فلقد جاء في الأمر السامي الكريم ذي الرقم ٤/ ص/ ٢١٧٩٥ وتاريخ ١٧/ ٩/ ١٤٠٢هـ وفي قرار المجلس الأعلى للقضاء بهيئته الدائمة ذي الرقم ١٣٥/ ٥/ ٣٦ وتاريخ ٧/ ٨/ ١٤٠٢هـ، المتضمن بأن من كانت عليه أموال خاصة بسبب جرائم ارتكبها، ثم ادعى الإعسار عند القبض عليه؛ ليتخلص من تبعات هذه الأموال، وكان إثبات عسره يتيح له الإجرام أو يمكنه من الهرب، وكان حبسه أقرب إلى حصول المصلحة ودفع المفسدة -فإنه يتعين اتخاذ ما يحقق المصالح المرجوة، ويدفع المفاسد عن هذه البلاد، ويعين على استمرار الأمن فيها، ويردع المجرمين عن الإجرام.

كما أنه سبق أن صدر حكم من المحكمة العامة بالمدينة المنورة بتاريخ ٢٨/ ١/ ١٤٣٠هـ برقم ٣/ ١٢٧٤/ ٥ في قضية مماثلة بعدم ثبوت استحقاق مدعي الإعسار لما طلبه من إثبات إعساره، وصدق الحكم من محكمة التمييز بقرارها ذي الرقم ٢٨٢/ ٢/ ١ وتاريخ ١٠/ ٤/ ١٤٣٠هـ، وقد استند فضيلة ناظر القضية في حكمه على أن المبلغ المطالب به مدعي الإعسار ناتج عن جريمة اختلاس أموال، وفي إثبات إعسار المدعي ما يؤدي لتجريء غيره على سرقة الأموال.

كما قد سبق أيضاً أن صدر حكم من المحكمة العامة بالرياض بتاريخ ١٧/ ١١/ ١٤٢٧هـ برقم ١٠٦/ ٤ في قضية مماثلة بثبوت استحقاق مختلسة ادعت الإعسار لما طلبته من إثبات إعسارها، إلا أن محكمة التمييز لم تصادق على الحكم، وقررت بقرارها ذي الرقم ٨٢٥/ ج٣/ أ وتاريخ ٢٢/ ٣/ ١٤٣٠هـ عدم استحقاق المدعية للإعسار، وبه انتهى الحكم، وقد استند فضيلة قضاة التمييز -وفقهم الله -على أن المبلغ المطالبة به مدعية الإعسار ناتج عن جريمة اختلاس، وفي الحكم بالإعسار مساعدة لأهل الجرائم المماثلة على ارتكابها بالتنويه عن الأمر السامي الكريم الموضح أعلاه.

ثانيا -إنظار المدعي والحكم بإعساره يفتح باب مفسدة تلقي بآثارها على اقتصاد البلاد، من المعلوم أهمية البنوك والمصارف، وأنه لا غنى عنها لما تقدم وتقوم به لخدمة اقتصاد ودفع العجلة التنموية في هذا البلاد لما يحقق الازدهار والتقدم، وإن مثل تلك الأفعال والجرائم

المرتكبة من المدعي ومن هو على شاكلته تؤثر على مسيرتها، وتعرقل تقدمها، وتفقد ثقة المجتمع فيها، وإن قبول إعسار المدعي يفتح الباب واسعا أمام العديد من موظفي البنوك والمصارف، ويعطيهم دافعا قويا للاستيلاء على أموال اؤتمنوا عليها، ويتم التلاعب بها دون خشية أو خوف من العقوبة التي ستنالهم عند ارتكابهم لتلك الأفعال؛ ليقينهم التام بأن مدة مكوثهم وحبسهم لن تطول، وأن الباب مفتوح أمامهم للخروج من باب الإعسار، وفيه تشجيع لذوي النفوس الضعيفة إلى الحذو حذو المدعي؛ مما يتعين ويستلزم معه وقوفنا صفا واحدا والضرب بيد من حديد وقطع الطرق عليه بما يحول بينه وبين تحقيق مآربه التي يسعى إليها من حصوله على إعسار واستفادته من الأموال المختلسة من جرائمه؛ لأن ذلك أقرب إلى حصول المصلحة ودفع المفسدة وزجر من في قلبه مرض؛ حفاظا على تلك الأموال والتي هي حقيقتها ما هي إلا أموال للدولة والمساهمين من أبناء هذه البلاد.

ثالثا -مخالفة مقاصد الشريعة الإسلامية عند إجابة طلب المدعي بالإعسار؛ لأن مقاصد الشريعة في مشروعية الإعسار قائمة على إتاحة الفرصة للمدين بدين مشروع لسداد دينه إلى ميسرة، وهذا غير منطبق على هذه القضية؛ حيث إنه حصل على جل ما يطالبه به المصرف من مال عن طريق محرم وفعل مجرم شرعا ونظاما، فلا يدخل فيما جاءت به الشريعة الإسلامية من أهداف للنظرة إلى ميسرة، ولا تتحقق به المقاصد.

وبناء عليه ولكل ما ذكر فإننا نطلب من فضيلتكم صرف النظر عن دعوى إثبات إعسار المدعي؛ لعدم قيامها على أساس صحيح. وكيل لشركة (...) المصرفية (...) توقيعه)) ا.هـ.

ولانتهاء وقت الجلسة جرى رفعها، وقررت الاستفسار عن أموال المدعي لدى الجهات المختصة.

ثم في يوم الثلاثاء الموافق ٩/ ١١/ ١٤٣٣هـ وفي تمام الساعة الثامنة والنصف صباحاً افتتحت الجلسة، وفيها حضر المدعي، وحضر لحضوره وكلاء المدعى عليهما والمدونة هوياتهم ووكالتهم في جلسة سابقة.

وبسؤال وكلاء المدعى عليهما عن ثبوت تهمة الاختلاس أجاب وكيل المدعى عليه الأول (...) قائلاً: (ثبت اختلاسه بموجب الصك الصادر من المحكمة الجزئية بالطائف برقم

١٢٦١/ ٥ في ٢٧/ ٦/ ١٤٣٠هـ). هكذا أجاب.

وبعرض إجابته على المدعي قال: (هذا الصك تم نقضه من المحكمة العليا؛ لكونه صدر بحقي غيابيا). هكذا أجاب.

وبسؤال وكيل المدعى عليه الأول عن أصل الصك قال: (لا أعلم عنه، وأطلب مهلة لمراجعة موكلي). هكذا أجاب.

وبسؤال وكيل المدعى عليه الثاني مصرف (...) الحاضر (...) عن ثبوت تهمة الاختلاس بحق المدعي أجاب قائلا: (لقد أقر المدعي في صك ثبوت المبلغ بأنه مختلس له). هكذا أجاب.

وبسؤاله عن أصل الصك قال: (هو في الإدارة، وأطلب مهلة لإحضاره. وأما الشق الجنائي للقضية فلست متأكدا من ثبوته، وسأراجع موكلتي بذلك). هكذا أجاب.

وبعرض إجابة وكيل المدعى عليه الثاني على المدعي أجاب قائلاً: (هو إقرار صحيح، لكني لم أقصد الاختلاس، وإنما حصلت بسبب عجز وأخطاء في الحسابات). هكذا أجاب.

ولانتهاء وقت الجلسة قررت رفعها، وأفهمت المدعى عليهم بإحضار أصول الصكوك التي وعدوا بها، كما أفهمتهم بالتحقق من ثبوت الإدانة، ففهموا ذلك، واستعدوا به.

ثم في يوم الثلاثاء الموافق ١٩/ ٢/ ١٤٣٤هـ وفي تمام الساعة التاسعة صباحاً افتتحت الجلسة، وفيها حضر المدعي، وحضر لحضوره وكلاء المدعى عليهما.

وبسؤال وكيل المدعى عليه الأول عن الصك الذي وعد به أبرز صورة مصدقة من الصك الصادر من المحكمة الجزئية بالطائف برقم ١٢٦١/ ٥ في ٢٧/ ٦/ ١٤٣٠هـ.

وبعرضه على المدعي أفاد بأنه منقوض من المحكمة العليا. هكذا أفاد.

وبسؤال وكيل المدعى عليه مصرف (...) عن الصك الذي وعد به أبرز صكاً صادراً من المحكمة العامة بالطائف برقم ٣٢٦ في ٢٤/ ١٢/ ١٤٢٧هـ، وبالاطلاع عليه وجد أنه يتضمن ثبوت المبلغ في ذمة المدعي وإلزامه بدفعه. وبسؤال مبرزه عن ثبوت الإدانة بالاختلاس قال: (لا أعلم، هل حكم بثبوتها أم لا؟ لكنه أقر في الصك المبرز بأنه اختلس هذا المال). هكذا أضاف.

وبعرض ذلك على المدعي أجاب قائلاً: (ما أقررت به في المجلس الشرعي هو المبلغ، وليس الاختلاس، وحقيقة ما حصل هو عجز في الحسابات). هكذا أجاب.

وبالاطلاع على المعاملة تبين ورود مذكرة من المدعى عليه الأول طلب رصدها، وبالاطلاع عليها تبين أن مضمونها قد رصد سابقاً، وبسؤاله عن وجه ذلك، قال: (أكتفي بإرفاقها في المعاملة). هكذا أجاب.

كما تبين ورود إجابة مدير عام الإشراف على مؤسسات السوق المالية متضمناً طلب تزويدهم بصورة من الهوية الوطنية؛ ليتمكنوا من الإفادة عن أموال المدعى عليه. ولانتهاء وقت الجلسة قررت رفعها للاستفسار عن الصك الصادر من المحكمة الجزئية وما ظهر عليه، ولتزويد مدير عام الإشراف على مؤسسات السوق المالية بما طلب للإفادة.

ثم في يوم الثلاثاء الموافق ٢٨/ ٠٥/ ١٤٣٤هـ لدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بالطائف والقائم بعمل المكتب القضائي (...) افتتحت الجلسة وفيها حضر الطرفان المدعي والمدعى عليه وكالة (...) بالوكالة المدونة سابقا، كما حضر لحضورهم المدعى عليه (...) بموجب الوكالة الصادرة من كاتب العدل المكلف في وزارة التجارة والصناعة في الرياض، وبتلاوة ما دون سابقا عليهما صادقا عليه جملة وتفصيلا.

كما وردنا خطاب مؤسسة النقد ذو الرقم ٣٤٠٠٦٠٠٠١٢٩٨ في ٥/ ٣/ ١٤٣٤هـ المتضمن بأنه ليس له أرصدة في البنوك المحلية، كما أن رصيده في البنك (...) مدين بمبلغ، وقدره أربعمائة واثنين وسبعون ألفاً وثمانمائة واثنان وستون ريالا وسبع عشرة هللة.

كما قرر المدعى عليه وكالة (...) أنه صدر على خصمه حكم جديد من المحكمة الجزئية برقم ٣٤٢١٣٨٤٧ في ١٥/ ٥/ ١٤٣٤هـ، وأطلب إمهالي لإحضاره.

ثم في يوم الاثنين الموافق ٢٣/ ١٢/ ١٤٣٤هـ، وفي تمام الساعة التاسعة صباحاً لدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بالطائف افتتحت الجلسة ، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بصفته وكيلاً عن (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بالطائف برقم ٣٤١٠٣٦٢٠٠، وحضر لحضوره (...) سعودي الجنسية بموجب السجل

المدني ذي الرقم (...) بصفته وكيلا عن (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بالطائف برقم ٢٣٧٤٣ في ٢٣/ ٦/ ١٤٢٥هـ، كما حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بصفته وكيلا عن شركة (...) المصرفية بموجب الوكالة الصادرة من كتاب العدل المكلف في وزارة التجارة والصناعة برقم ٧١٨٩ في ٢٤/ ١٢/ ١٤٣٢هـ، وأبرز المدعى عليه وكالة صورة طبق الأصل من الصك الصادر من المحكمة الجزائية بالطائف برقم ٣٤٢١٣٨٤٧ وتاريخ ١٥/ ٥/ ١٤٣٤هـ، والمصدق عليه من قبل محكمة الاستئناف بمكة المكرمة بالقرار رقم ٣٤٢٦٦٩٨٨ وتاريخ ١٢/ ٧/ ١٤٣٤هـ، وقد تضمن الصك ما نصه: (ثبت لدي إدانة المدعى عليه (...) بالاحتيال والنصب على المدعي أصالة (...) في مواجهة وكيله الشرعي (...)؛ وذلك نظرا لقيامه بإعطاء المدعي أصالة شيكاً بدون رصيد).

فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، وبعد الاطلاع على الأمر السامي الكريم بتعميم القرار الصادر برقم ١٣٥ -٥ -٣٦ في ٧/ ٨/ ١٤٠٢هـ والمتضمن (أن من كانت عليه أموال خاصة بسبب جرائم تم ارتكابها من سرقات ونحوها، ثم ادعى العسر عند القبض عليه؛ ليتخلص من تبعات هذه الأموال، وكان إثبات عسره يتيح له الإجرام أو يتمكن من الهرب إن كان أجنبيا، وكان حبسه أقرب إلى حصول المصلحة ودفع المفسدة -فإنه يتعين إنجاز ما يحقق المصالح المرجوة، ويدفع المفاسد عن هذه البلاد، ويعين على استمرار الأمن فيها، ويردع المجرمين عن الإجرام، ويزجر من في نفسه مرض)، وحيث ورد في الصك الصادر بحق المدعي أنه مدان بالنصب والاحتيال على المدعى عليه (...)، لذا ولكل ما سبق فقد صرفت النظر عن دعوى المدعي بالإعسار، وبذلك حكمت.

وبعرض الحكم على الأطراف قرر المدعي وكالة عدم قناعته، وقرر المدعى عليهما وكالة القناعة، وأفهمت المدعي وكالة أن الصك سيصدر يوم غد الثلاثاء، وعليه استلام نسخة منه لتقديم اعتراضه خلال ثلاثين يوماً، وفي حال عدم تقديمه لاعتراضه خلال المدة فإن الحكم يكتسب القطعية، ورفعت الجلسة لذلك في تمام الساعة التاسعة والنصف، وعلى ذلك جرى التوقيع، وبالله التوفيق. حرر بتاريخ ٢٣/ ١٢/ ١٤٣٤هـ.

الاستئناف

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله وبعد، نحن -رئيس وقضاة الدائرة الجزائية الرابعة في محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة - جرى منا الاطلاع على الصك ذي الرقم ٣٤٣٨٥١٠٥ والتاريخ ٢٣/ ١٢/ ١٤٣٤هـ الصادر من فضيلة الشيخ (...) القاضي بالمحكمة العامة بالطائف المتضمن دعوى المدعي (...) ضد(...) وكالة ورفيقه في إثبات إعسار المحكوم فيه بما دون باطنه. وبدراسة الصك وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقرر بالأكثرية الموافقة على الحكم بصرف النظر عن دعوى الإعسار، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم.

الرقم التسلسلي: ٢٨٨

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامّة بالأحساء
رقم القضية: ٣٤٦٣٩١٢ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقيّة
رقم القرار: ٣٥٣٢٨٦٩٦ تاريخه: ٢٦/ ٠٧/ ١٤٣٥

المفاتيح

إعسار – مال مختلس – حكْمٌ بردِّه – حوالات مصرفية – تحقق منها – نشوء الإعسار عن جريمة – رد الدعوى – استمرار حبس المدعي – إعادة عرضه بعد مدة كافية.

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النِّظَامِيُّ

١ –المادة (٨٠/ ٢) من نظام التنفيذ ولائحته التنفيذية.

٢ –الفقرة الثانية من تعميم معالي وزير العدل ذي الرقم ٣٦/ ١٢/ ت والتاريخ ٢٤/ ١٠/ ١٤٠٢هـ.

مُلَخَّصُ الدَّعْوَى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه، طالبا الحكم بإثبات إعساره لعجزه عن سداد باقي دين للمدعى عليه ثابت بحكم قضائي، وبعرض الدعوى على وكيل المدعى عليه أنكر إعسار المدعي بالدين ؛ لأنه اختلس المال من مؤسسة موكله، وقام بإرساله لبلده حسب إقراره، وقد وردت إفادة مؤسسة النقد متضمنة أن المدعي قام بإجراء أربعا وأربعين حوالة إلى بلده، وبعرض ذلك عليه قرر أنها حوالات أرسلها إلى أهله، ونظراً لأن المدعي أقر باختلاس المبلغ ، وأقر سابقاً بأنه حوله إلى بلده، ولأنه ظهر من إقراره تلاعبه بأموال المدعى عليه، ولأن إثبات إعساره يتيح له الإجرام خاصة مع عجزه عن إحضار كفيل مما يجعل إثبات إعساره فرصة لهروبه وتخلصه من تبعات تلك الأموال؛ لذا فقد رد القاضي دعوى المدعي في مطالبته بإثبات إعساره، وقرر استمرار سجنه مدة سنتين، ثم يعاد عرضه على

المحكمة مرة أخرى إذا لم يسدد ما في ذمته للمدعى عليه، فاعترض المدعي، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامّة بمحافظة الأحساء، وبناء على المعاملة المحالة من فضيلة مساعد رئيس المحكمة العامة بالأحساء برقم ٣٤٦٣٩١٢ وتاريخ ١٤٣٤/٠٢/٠٩هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٣٢٠٧٩١ وتاريخ ١٤٣٤/٠٢/٠٩هـ حضر (...) (...) الجنسية بموجب رخصة الإقامة الصادرة من جوازات مكة المكرمة برقم (...) والمنتهية بتاريخ (...)، وحضر لحضوره (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) وكيلاً عن (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، وذلك بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الدمام الثانية برقم ٧٥٨٢ وتاريخ ١٤٣٢/٠٢/١٣هـ،الجلد ٩٢٢٤ ، والتي تخوله في المطالبة والمداعاة والمخاصمة وسماع الدعاوى والرد عليها، قائلاً في تحرير دعواه: (إن بذمتي للمدعي أصالة مبلغا، قدره مائة وسبعة وتسعون ألفاً وسبعة وتسعون ريالاً، ثابتة في ذمتي بموجب الصك الصادر من المحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٢٠٨/ ٢٠٠/ ١٨ وتاريخ ١٤٣١/ ١١/ ٢٥هـ، وقد سددت من إجمالي المبلغ الذي بذمتي مبلغا، قدره سبعة عشر ألف ريال، وعجزت عن سداد المبلغ المتبقي، وقدره مائة وثمانون ألفاً وسبعة وتسعون ريالاً؛ لكوني لا أملك من الدنيا لا قليلاً ولا كثيراً. أطلب إثبات إعساري، وإعطائي صكاً أحتمي به من غريمي. هذه دعواي).

وبعرض ذلك على المدعى عليه أجاب قائلاً: (إن ما ذكره المدعي من أن بذمته لموكلي مبلغا، قدره مائة وسبعة وتسعون ألفاً وسبعة وستون ريالاً، وأنه سدد منه سبعة عشر ألف ريال –صحيح ، وما ذكره المدعي من أنه معسر لا مال عنده فغير صحيح؛ فالمدعي اختلس هذا المبلغ من حسابات مؤسسة موكلي، وقام بإرساله لدولته حسب إقراره أمام موكلي وبحضور عدة شهود؛ لأجل ذلك نرفض إثبات إعساره، ونطلب صرف النظر عن دعواه.

هذه إجابتي).

وبسؤال المدعي عن ذلك قال: (لقد اختلست هذا المبلغ بسبب ظروف أسرتي في دولتي، ثم لم أتمكن من إرساله لدولتي، ولا أعلم أين ذهب المبلغ). هكذا قرر.

وبناء على ذلك سيجري رفع الجلسة والكتابة لمؤسسة النقد للإفادة عن الحوالات التي قام بها المدعي منذ دخوله المملكة العربية السعودية عام ١٤٢٩هـ وحتى الآن، ورفعت الجلسة لذلك.

وفي جلسة أخرى حضر مدعي الإعسار والمدعى عليه وكالة، وقد ورد إلي كتاب مؤسسة النقد العربي السعودي فرع الدمام برقم (...) وتاريخ ٨/ ١٠/ ١٤٣٤هـ، ونصه بعد المقدمة: (نود إفادة فضيلتكم أن المؤسسة قامت بالتعميم على البنوك والمصارف العامة بالمملكة بشأن الموضوع أعلاه، وتلقت إجابة كل من (...) و (...) المرفق بها كشوف بالحوالات [مرفقة]، كما تلقت المؤسسة إجابات باقي البنوك والمصارف، ومفادها عدم وجود أية حوالات لديهم أو لدى فروعهم العاملة بالمملكة تخص (...))) انتهى.

فجرى الاطلاع على كشف الحوالات المشار إليها في كتاب مؤسسة النقد العربي السعودي، فوجدتها ثلاثًا وأربعين حوالة عن طريق (...)، وحوالة واحدة عن طريق (...) ، وإجمالي مبلغ الحوالات خمسة وخمسون ألفاً وسبعمائة وخمسة وسبعون ريالاً وثماني عشرة هللة.

وبسؤال المدعي عن ذلك قال: (إن هذه الحوالات صحيحة، فقد بعثتها لأهلي لغرض مصاريفهم). وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة قال: (إن المدعي مختلس المبلغ قد قام بالتصرف فيه بطريقته). وبناء على ذلك سيجري رفع الجلسة لدراسة ما تم ضبطه.

وفي جلسة أخرى حضر المدعي والمدعى عليه وكالة، وقرر المتداعيان أن هناك محاولة للصلح، ويرغبان في إعادة المعاملة لمرجعها، فأجبتهما لطلبهما، وسيجري إعادة المعاملة لمرجعها.

وفي جلسة أخرى حضر المدعي والمدعى عليه وكالة، وقرر المدعي قائلاً: (لقد كان هناك محاولة في الصلح بيني وبين المدعى عليه، تقضي بإطلاق سراحي والعمل لديه حتى سداد المبلغ الذي بذمتي له، وعلى أن أحضر كفيلاً حضورياً، وأنا لم أتمكن من إحضار كفيل؛ لذا

لم ينعقد الصلح بيننا. أطلب الحكم في دعواي).

فبعد سماع الدعوى والإجابة، وبما أن المدعي أقر باختلاس مبلغ، قدره مائة وسبعة وتسعون ألفاً وسبعة وتسعون ريالاً من المدعى عليه أصالة، وأنه حولها إلى مصر، وادعى الإعسار في سداد هذا المبلغ، وقد رفض المدعى عليه إثبات إعسار المدعي، وقد ظهر لي من إقرار المدعي تلاعبه بأموال المدعى عليه أصالة، وفي إثبات إعساره إتاحة له الإجرام خاصة مع عجزه عن إحضار كفيل؛ مما يجعل فرصة هروبه تخلصه من تبعات هذه الأموال، وبناء على الفقرة الثانية من تعميم معالي وزير العدل برقم ١٣٦/ ١٢/ ت وتاريخ ٢٨/ ١٠/ ١٤٠٢هـ، التصنيف الموضوعي، الصحيفة: ٣٣٤ ، الجلد الثالث، والذي ينص على أن من كانت له أموال خاصة بسبب جرائم تعمد ارتكابها من سرقات ونحوه إذا ادعى الإعسار فإنه يتعين اتخاذ ما يتحقق المصالح المرجوة، ويدفع المفاسد عن هذه البلاد، ويعين على استمرار الأمن منها، ويردع المجرمين عن الإجرام، ويزجر من في نفسه مرض، وبناء على المادة (٨٠) من نظام التنفيذ في فقرتها الثانية والتي تنص أيضاً على أنه إذا ثبت من دعوى الإعسار أنها احتيال حكم القاضي برد الدعوى؛ لأجل ذلك رددت دعوى المدعي في مطالبته بإثبات إعساره، ويستمر في سجنه سنتين، فإذا لم يسدد بما في ذمته للمدعى عليه خلال هذه المدة، فيعرض على المحكمة مرة أخرى، وبذلك حكمت.

وبعرض الحكم على المدعي قرر عدم قناعته بالحكم، وأنه يرغب في رفع المعاملة لمقام محكمة الاستئناف بعد تقديمه لائحة اعتراضية، فأفهمته بمراجعتنا يوم الأحد الموافق ٠٨/ ٠٥/ ١٤٣٥هـ لتسليمه نسخة من الحكم، وأن له مدة ثلاثين يوماً من التاريخ المحدد لاستلام نسخة الحكم، فإذا لم يقدم اعتراضه خلال المدة المقررة فإن حقه في طلب الاعتراض على الحكم يكون ساقطاً، ففهم ذلك، كما قرر المدعى عليه وكالة قناعته بالحكم، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر في ٠١/ ٠٥/ ١٤٣٥هـ.

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 مساعد رئيس المحكمة العامة بمحافظة الأحساء برقم ٣٥٨٤٨٦٨٧ وتاريخ ١٤٣٥/٦/٢٧هـ والمقيدة لدى المحكمة برقم ٣٤٣٢٠٧٩١ وتاريخ ١٤٣٥/٧/٨هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ (...)، المسجل برقم ٣٥٢٢٨٤٢٦ وتاريخ ١٤٣٥/٥/١هـ الخاص بدعوى (...) (...) الجنسية) 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، ولبيانه حرر في ١٤٣٥/٧/٢٣هـ، والله ولي التوفيق.

الرقم التسلسلي: ٢٨٩

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمحافظة جدة
رقم القضية: ٣٤٥٢٣٥٣ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة
رقم القرار: ٣٥٣٣٩٦٠٨ تاريخه: ١٤٣٥/٠٨/٠٤

المفاتيح

إعسار – دين – حكْمٌ بردِّه – سبق رفض إثبات الإعسار – مدعي مجهول الهوية – تعذر التحري عن أمواله – حبسه مدة كافية – يمين المدعي – ثبوت الإعسار – إلزام بالإنظار.

السند الشرعي أو النظامي

١ –**قوله تعالى:** ﴿وَإِن كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ﴾.

٢ –**قول النبي صلى الله عليه وسلم: (إن المسألة لا تحل لأحد إلا لثلاثة... ورجل أصابته فاقة، فقال ثلاثة من ذوي الحجا من قومه: لقد أصابت فلانا فاقة، فحلت له المسألة حتى يصيب قواما من عيش).**

٣ –**قول ابن القيم في الطرق الحكمية: " فالحاكم إذا لم يكن فقيه النفس في الأمارات ودلائل الحال ومعرفة شواهده في القرائن الحالية والمقالية كفقهه في جزئيات وكليات الأحكام أضاع حقوقا كثيرة على أصحابها، وحكم بما يعلم الناس بطلانه لا يشكون فيه، اعتمادا منه على نوع ظاهر لم يلتفت إلى باطنه وقرائن أحواله".**

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه، طالبا الحكم بإثبات إعساره لعجزه عن سداد دين للمدعى عليه ثابت بحكم قضائي، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أجاب بإنكار إعسار المدعي، وقرر أنه لا يعرف له أموالا ثابتة ولا منقولة، وأنه لا بينة لديه على يسار المدعي وعدم عسره، وقد تعذر التحري عن أموال المدعي وممتلكاته لكونه مجهول الهوية، وبطلب

البينة منه على إعساره استعد بإحضار شهود من داخل السجن، فلم يقبل القاضي سماع شهادتهم، ثم جرى عرض اليمين على المدعي، فأداها على صحة دعواه طبق ما طلب منه، ونظرا لبقاء المدعي مدة طويلة في السجن تكفي لاستظهار حاله، لذا فقد حكم القاضي بثبوت إعساره، وألزم المدعى عليه بإمهاله إلى ميسرة، 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 بمحافظة جدة، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة جدة برقم ٣٤٥٢٣٥٣ وتاريخ ٠٢/ ٠٢/ ١٤٣٤هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤١٤٩٧٢٢ وتاريخ ١٨/ ٠١/ ١٤٣٤هـ حضر (...) (...) الجنسية بموجب البطاقة البديلة ذات الرقم (...)، وحضر لحضوره (...) (...) الجنسية بموجب الإقامة ذات الرقم (...)، فادعى مدعي الإعسار بواسطة المترجم (...) (...) الجنسية بموجب الإقامة ذات الرقم (...) قائلا: (إن للمدعى عليه بذمتي مبلغا، وقدره مائة وسبعون ألف ريال، ثابتة علي بموجب الصك ذي الرقم ١٠٦/ ٢٠٠/ ١٧ في ١٤/ ٠٣/ ١٤٢٩هـ، الصادر من فضيلة سلفكم الشيخ (...)، المصدق من محكمة الاستئناف بقرارها ذي الرقم ١٠٧٦/ ١/ ١/ ج في ٠٥/ ٠٧/ ١٤٢٩هـ، وقد تقدمت بدعوى أمام فضيلة سلفكم أيضا طلبت فيها إثبات إعساري، وتم الحكم بصرف النظر عن دعواي بموجب الصك ذي الرقم ٢٣٠/ ٢٠٠/ ١٧ في ٢٦/ ١٢/ ١٤٢٩هـ، وصدق من محكمة الاستئناف بقرارها ذي الرقم ٥٥٩/ ١/ ١/ ج في ٢٠/ ٠٣/ ١٤٣٠هـ.

ونظرا لأني أدخلت السجن بتاريخ ٢٧/ ١١/ ١٤٢٧هـ، وبقيت فيه حتى اليوم، ولا أملك مالا ثابتا ولا منقولا، أطلب إثبات إعساري وإنظاري إلى ميسرة. هذه دعواي).

وقد كانت جرت الكتابة لمحكمة الاستئناف للتوجيه حيال نظر دعوى الإعسار مرة أخرى بموجب خطابنا ذي الرقم ٣٣٩٥٠٩٨٩ في ٠٨/ ١١/ ١٤٣٣هـ، فعادت إلينا المعاملة

بخطاب فضيلة رئيس محكمة الاستئناف ذي الرقم ٣٣٢٠١١٠٣٩ في ٠٥/ ٠١/ ١٤٣٤هـ، وبرفقه القرار ذو الرقم ٣٣٤٧٦٢٣٢ في ٢٢/ ١٢/ ١٤٣٣هـ، ونص الحاجة منه: (وبدراسة المعاملة فإنه لا مانع من سماع دعوى إثبات الإعسار؛ لأن المواد الخاصة بإثبات الإعسار في نظام المرافعات الشرعية لم تستثن أحدا في إثبات الإعسار، سواء ثبت الحق بجناية أو غيرها، وتنظر من قبل القاضي الخلف بإحالة جديدة).

وبعرض الدعوى على المدعى عليه قال: (ما ذكره المدعي في دعواه كله صحيح، سوى ما ذكره من أنه معسر، فهو غير صحيح، ولا أعرف له مالا ثابتا ولا منقولا، ولا أوافق على إثبات إعساره. هذه إجابتي).

فجرى سؤال مدعي الإعسار: هل لديه بينة تثبت صحة دعواه؟ فقال: (نعم، ومستعد بإحضارها في الجلسة القادمة).

وفي جلسة أخرى حضر الطرفان والمترجم (...) (...) الجنسية بموجب الإقامة ذات الرقم (...) والمترجم (...) (...) الجنسية بموجب الإقامة ذات الرقم (...)، وبسؤال مدعي الإعسار عن البينة التي وعد بإحضارها قال: (إنني سجين، وليس لدي شهود خارج السجن، ولدي شهود تعرفت عليهم في السجن، وأطلب الإمهال لإحضارهم). هكذا أجاب.

وبإفهامه بأنه لا بد أن يكون الشهود من ذوي الحجا من قومه قال: (إنني أدخلت السجن منذ سبع سنوات تقريبا، وجميع من أعرفهم من قومي قد غادروا إلى بلدي). هكذا أفاد.

فعرضت عليه اليمين التي هذا نصها: (والله الذي لا إله إلا هو ولا رب سواه إنني معسر، ولا أملك مالا ثابتا ولا منقولا، ولا أستطيع سداد المبلغ المحكوم به علي لصالح المدعى عليه ولا بعضه والله العظيم)، وجرى وعظه وتخويفه من عاقبة اليمين الكاذبة، فاستعد ببذلها، ثم حلف قائلا: (والله الذي لا إله إلا هو ولا رب سواه إنني معسر، ولا أملك مالا ثابتا ولا منقولا، ولا أستطيع سداد المبلغ المحكوم به علي لصالح المدعى عليه ولا بعضه والله العظيم). هكذا حلف.

فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، وما جرى من سجن المدعى عليه لمدة تقارب

سبع سنوات استظهارا لحاله، ولأن هذه المدة تعد قرينة ودليلا قويا وكافيا على عدم استطاعته وقدرته على سداد الدين؛ إذ لو كان لديه المبلغ المحكوم به عليه وقدره مائة وسبعون ألف ريال لما أخفاه طوال هذه المدة، قال ابن القيم -رحمه الله -في الطرق الحكمية: (فالحاكم إذا لم يكن فقيه النفس في الأمارات ودلائل الحال ومعرفة شواهده في القرائن الحالية والمقالية كفقهه في جزئيات وكليات الأحكام -أضاع حقوقا كثيرة على أصحابها، وحكم بما يعلم الناس بطلانه لا يشكون فيه؛ اعتمادا منه على نوع ظاهر لم يلتفت إلى باطنه وقرائن أحواله)؛ ولأن البينة اسم لما أبان الحق وأظهره لا سيما أن الأصل في الإنسان هو الفقر والعدم وعدم الملك، وبناء على اليمين التي حلفها مدعي الإعسار المقوية لجانبه، ونظرا لعدم القدرة على مخاطبة البنوك والمؤسسات المالية للإفادة عن أرصدة مدعي الاعسار لكونه مجهول الهوية ليس له رخصة إقامة، ونظرا لعجز مدعي الإعسار عن إحضار بينة تشهد بإعساره من قومه ولقوله تعالى: ﴿وَإِن كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ﴾؛ لذا كله فقد ثبت لدي أن مدعي الإعسار (...) أجنبي معسر، وألزمت المدعى عليه (...) بإنظاره إلى ميسرة، وبه حكمت.

وبعرض الحكم على المدعى عليه قرر عدم القناعة، وطلب التمييز، فأجيب لطلبه، وجرى إفهامه بتعليمات الاعتراض، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر في ١٩/ ١١/ ١٤٣٤هـ.

الاستئناف

وفي جلسة أخرى افتتحت، وفيها حضر الطرفان والمترجم (...) (...) الجنسية بموجب رخصة الإقامة ذات الرقم (...) والمترجم (...) (...) الجنسية بموجب رخصة الإقامة ذات الرقم (...)، وقد عادت المعاملة من محكمة الاستئناف، وبرفقها القرار ذو الرقم ٣٥١٢٢٩٧٦ في ٢٢/ ٠١/ ١٤٣٥هـ، ونص الحاجة منه: (وبدراسة الحكم وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية قررنا إعادتها لفضيلة حاكم القضية لملاحظة:

أولا -ذكر المدعى عليه في إجابته على الدعوى أن ما ذكره المدعي كله صحيح، سوى ما ذكر من أنه معسر فغير صحيح، فعلى فضيلته سؤاله البينة على أنه موسر وغير معسر.

ثانيا -لا مانع من أن يحضر المدعى عليه شهودا من السجن، على ألا يكونوا سجناء في قضايا أخلاقية وقضايا تسقط العدالة. لملاحظة ما ذكر وإجراء ما يلزم).

وبعرض الملاحظات على الطرفين قال المدعى عليه: (ليس لدي بينة تثبت أن مدعي الإعسار موسر وغير معسر، ولا أعرف عن حاله شيئا). هكذا قرر.

وقال مدعي الإعسار: (إنه ليس لدي شهود سوى بعض السجناء الذين تعرفت عليهم في السجن بعد إيقافي، وهم ليسوا من قومي ولا من أقاربي، ولا أعرف شهودا غيرهم). هكذا قرر.

فبناء عليه وما قرره المدعى عليه من أنه لا يعلم لمدعي الإعسار مالا ثابتا ولا منقولا، وليس لديه بينة تثبت ملاءة مدعي الإعسار، ولأن الشهود الذين ذكرهم مدعي الإعسار لو حضروا وشهدوا فليس لشهادتهم تأثير؛ ذلك أنهم لم يعرفوا مدعي الإعسار إلا في السجن؛ مما يعني جهلهم بحاله، كما أنهم ليسوا من ذوي الحجا من قومه كما نص على ذلك المصطفى صلى الله عليه وسلم في حديث قبيصة بن المخارق رضي الله عنه: (إن المسألة لا تحل لأحد إلا لثلاثة)، وذكر منهم النبي صلى الله عليه وسلم: (ورجل أصابته فاقة، فقال ثلاثة من ذوي الحجا من قومه: لقد أصابت فلانا فاقة، فحلت له المسألة حتى يصيب قواما من عيش)؛ لذا فلم يظهر لي خلاف ما أجريته لا سيما أنه قد جرى استظهار حال مدعي الإعسار سبع سنوات ونصف، وحلف على دعواه مع انضمام ذلك إلى أصل الفقر وعدم الملك، وقررت إعادة المعاملة لمحكمة الاستئناف حسب النظام، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر في ١٢/ ٠٧/ ١٤٣٥هـ.

الحمد لله وحـده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فقد جرى منا نحن -قضاة الدائرة الجزائية الأولى في محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة -الاطلاع على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة جدة برقم ٣٤١٤٩٧٢٢ وتاريخ ٢٠/ ٧/ ١٤٣٥هـ، المرفق بها القرار الصك ذو الرقم ٣٤٣٦٤١٣٠ والتاريخ ٢٠/ ١١/ ١٤٣٤هـ، الصادر من فضيلة الشيخ (...) القاضي بالمحكمة العامة بجدة، المتضمن طلب إثبات إعسار(...) (...) الجنسية المحكوم فيه بها دون باطنه. وبدراسة الحكم

وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية قررنا الموافقة على الحكم بعد الإجراء الأخير، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم.

الرقم التسلسلي: ٢٩٠

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمحافظة جدة
رقم القضية: ٣٤١٣٨٤٧٠ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة
رقم القرار: ٣٥٢٠٨٥٦٣ تاريخه: ١٣/ ٠٤/ ١٤٣٥

المفاتيح

إعسار – دين – حكْمٌ بردِّه – دفع بعدم الاختصاص – رفض الدفع – تحرٍّ عن الأموال – شهادة شهود عدول – حكم غيابي – ثبوت الإعسار – إلزام بالإنظار.

السند الشرعي أو النظامي

قوله تعالى: ﴿وَإِن كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ﴾.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليهم، طالبا الحكم بإثبات إعساره لعجزه عن سداد ديون لهم ثابتة بموجب حكم قضائي، كما طلب إلزامهم بإنظاره إلى ميسرة، وبعرض الدعوى على المدعى عليهم أنكروا إعسار المدعي، ودفعوا بعدم الاختصاص بنظر القضية لكون المبلغ محكوم به من قبل دائرة قضائية أخرى، وبعد تدافع الاختصاص بين الدائرتين قررت محكمة الاستئناف اختصاص الدائرة بنظر الدعوى، فتم مواصلة السير فيها، ولم يحضر المدعى عليهم الجلسات اللاحقة مع تبلغهم بالدعوى، وقد جرى التحري عن أموال المدعي وممتلكاته بالكتابة إلى الجهات المختصة، فلم يعثر له على شيء منها، وبطلب البينة من المدعي أحضر ثلاثة شهود معدلين شرعا، فشهدوا بصحة دعواه، ولذا فقد حكم القاضي غيابيا بإلزام المدعى عليهم بإنظار المدعي إلى ميسرة، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بمحافظة جدة، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة جدة المساعد برقم ٣٤١٣٨٤٧٠ وتاريخ ٢٣/ ٠٣/ ١٤٣٤هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٧٣٤٢٧٨ وتاريخ ٢٣/ ٠٣/ ١٤٣٤هـ، وفي يوم الاثنين الموافق ١٥/ ٠٤/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة ١٠: ٠٠، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، وادعى ضد الحاضر معه في مجلس القضاء (...) (...) الجنسية بموجب الإقامة ذات الرقم (...) و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) الوكيل الشرعي عن(...) بالوكالة ذات الرقم ٣٤٥٧٥١٦٣ في ٧/ ٥/ ١٤٣٤هـ التي تخوله المطالبة وإقامة الدعاوى والمرافعة والمدافعة وسماع الدعاوى والرد عليها والإقرار والإنكار وطلب اليمين ورده والامتناع عنه إلى آخره، ولم يحضر المدعى عليه الثالث.

وقال في تقرير دعواه ضدهم: (لقد ألزمت بسداد مبلغ قدره (٣٨١٨١٨) ثلاثمائة وواحد ثمانون ألفاً وثمانمائة وثمانية عشر ريالا لصالح المدعى عليهم ، بموجب الصك ذي الرقم ١٠٤/ ٥٩٠/ ١٧ في ١٥/ ٦/ ١٤٢٥هـ، الصادر من المحكمة العامة بجدة، والصك ذي الرقم (١١٥٧١٤٦٢١٢٩٥٣١٠٢٢٨) في ٢٤/ ١١/ ١٤٣١هـ الصادر من المحكمة العامة بجدة، والصك ذي الرقم (١٢٤٥١٤٣٣١٢٢٥٣١٠٢٧٤) في ٢٣/ ١٠/ ١٤٣١هـ، ولم أسدده حتى الآن؛ لكوني فقيراً ومعسراً، وقد سجنت في سجن الإصلاحية بجدة منذ ثلاث سنوات؛ لذا أطلب من فضيلتكم إلزام المدعى عليهم بإنظاري إلى ميسرة وإثبات إعساري).

وبعرض ذلك على المدعى عليهم الحاضرين المذكورين أعلاه أجابوا قائلين: (ما ذكره المدعي من أن في ذمته المبلغ المذكور أعلاه هذا صحيح. وأما ما ذكره من أنه فقير ومعسر فغير صحيح، علماً أنه لا اختصاص لفضيلتكم في نظر هذه الدعوى؛ لكون أساس الدين – وهو المبلغ المحكوم به في الصك ذي الرقم ١٠٤/ ٥٩٠/ ١٧ في ١٥/ ٦/ ١٤٢٥هـ –صادرًا من المكتب القضائي برقم (...)، وبناء على المادة ذات الرقم ٢٣١/ ٥ ، وقد وردنا خطاب

فضيلة القائم بأعمال المكتب القضائي برقم (...) المتضمن عدم اختصاصه في نظر هذه الدعوى بناء على المادة ذات الرقم (٢٣١/ ٦).

فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، والاطلاع على أوراق المعاملة، وحيث طلب المدعي إلزام المدعى عليهم بإنظاره إلى ميسرة وإثبات إعساره،وحيث رفض المدعى عليهم ذلك، وقرروا عدم اختصاصنا في نظر هذه الدعوى، وإنما هي من اختصاص المكتب القضائي ذي الرقم (...) من هذه المحكمة؛ لكون الصك الأول من الدين الذي على المدعى عليه برقم ١٠٤/ ٥٩٠/ ١٧ في ١٥/ ٦/ ١٤٢٥هـ قد صدر منه، وحيث جرى منا الاطلاع على هذا الصك، فوجدته مطابقا لما ذكره المدعى عليهم، وبناء على المادة ذات الرقم (٢٣١/ ٥) والمادة ذات الرقم (٣٤/ ١٠)، وحيث تحقق التدافع بناء على المادة ذات الرقم (١٧٤) فقد حكمت بصرف النظر عن نظر هذه الدعوى؛ لعدم الاختصاص، وإنما هي من اختصاص المكتب القضائي ذي الرقم (...).

وبعرضه على الطرفين قررا القناعة والرضا به، عليه قررت رفع الحكم إلى محكمة الاستئناف. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر في ٠٧/ ٠٦/ ١٤٣٤هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده وبعد، ففي يوم الاثنين الموافق ١٧/ ٠٧/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة العاشرة وخمس وأربعين دقيقة، وفيها عادت لنا المعاملة من محكمة الاستئناف بمكة المكرمة برفقها قرار الدائرة الحقوقية الرابعة ذو الرقم ٣٤٢٥٤٥٠٢ في ٢٨/ ٦/ ١٤٣٤هـ والمتضمن: (وبدراسة الحكم وصورة ضبطه، وبعد الاطلاع على الفقرة الرابعة والخامسة والسادسة من المادة المائتين وواحد وثلاثين من نظام المرافعات الشرعية فإن المختص بنظر دعوى إثبات الإعسار فضيلة القاضي (...) وبالله التوفيق.انتهى).

عليه فقد حضر مدعي الإعسار(...)، وحضر لحضوره المدعى عليهم (...) والمدعى عليه وكالة (...)، ولم يحضر المدعى عليه الثالث، وبطلب البينة من المدعي قال: (سوف

أحضرها في الجلسة القادمة).

وبتاريخ ٠٨/ ٠٨/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة الحادية عشرة، وفيها حضر جميع الأطراف، وبسؤال المدعي عن بينته أحضر للشهادة وأدائها كلاً من (...) حامل السجل المدني ذي الرقم (...)، وقال: (أنا (...) أبلغ من العمر (٤٥)، وأسكن في محافظة جدة، وأعمل في (...)، ولا صلة لي بالمدعي سوى أنه صاحب لي، وأشهد بالله العظيم على أن المدعي (...) فقير ومعسر، وليس له مال يستطيع سداد ما بذمته، وأنا أساعده على مصروف أولاده ونقتهم). هكذا شهد.

كما حضر (...) حامل السجل المدني ذي الرقم (...) وقال: (أنا (...) أبلغ من العمر (٤٠)، وأسكن في محافظة جدة، وأعمل في (...)، ولا صلة لي بالمدعي سوى أنه صاحب لي، وأشهد بالله العظيم على أن المدعي (...) فقير ومعسر، وليس له مال يستطيع سداد ما بذمته). هكذا شهد.

كما حضر (...) حامل السجل المدني ذي الرقم (...)، وقال: (أنا (...) أبلغ من العمر (٣٥)، وأسكن في محافظة جدة، وأعمل في (...)، ولا صلة لي بالمدعي سوى أنه جاري، وأشهد بالله العظيم على أن المدعي (...) فقير ومعسر، وليس له مال يستطيع سداد ما بذمته، وجيرانه يعلمون أنه فقير). هكذا شهد.

وبعرض ذلك على المدعي عليهم قالوا: (لا نقول في هؤلاء الشهود شيئاً، ولكن لا نوافق على إعسار المدعي).

فطلبت من المدعي معدلين لشهوده، فأحضر كلاً من (...) حامل السجل المدني ذي الرقم (...) و(...) حامل السجل المدني ذي الرقم (...)، فشهدا لله على عدالة الشهود واستقامتهم في الدين والمروءة.

وبتاريخ ٢٩/ ١٠/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة ١٠:٠٠، وفيها حضر المدعي، وحضر لحضوره المدعى عليه الأول وكالة، ولم يحضر بقية المدعى عليهم على الرغم من تبلغهم بموعد هذه الجلسة،وحيث جرى منا الكتابة لمؤسسة النقد للاستفسار عن أرصدة المدعي، وحيث لم يردنا جواب حتى الآن؛ لذا رفعت الجلسة.

وبتاريخ ٠٩/ ٠١/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة ١٠:١٥، وفيها حضر المدعي، وحيث جرى منا الكتابة لمؤسسة النقد للاستفسار عن أرصدة المدعي، وحيث وردنا خطاب مؤسسة النقد والمتضمن: (نود إفادة فضيلتكم بأن المؤسسة قامت بالتعميم على البنوك والمصارف العاملة بالمملكة بشان الموضوع أعلاه، وتلقت إجابة كل من:

١ - بنك (...): أفاد بوجود حساب جارٍ باسم المذكور، ورصيده صفر.

٢ - بنك (...): أفاد بوجود حساب جارٍ باسم المذكور، ورصيده صفر.

٣ - مصرف (...): أفاد بوجود حساب جارٍ باسم المذكور، ورصيده (٦٧/ ٧٦) ريالا.

٤ -مجموعة (...) المالية: أفادت بوجود حساب جارٍ باسم المذكور، ورصيده (١٥.٠٧١/ ٥٦) ريالا، علماً أن المذكور مطالب بمبلغ وقدره (١٢٠) ريالا تمثل رسوم خدمات بنكية.

٥ -البنك (...): أفاد بوجود بطاقة ائتمان موقوفة باسم المذكور).

وحيث لم يحضر المدعى عليه ولا من ينوب عنه رفعت الجلسة.

وبتاريخ ١٥/ ٠١/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة ١٠:١٥، وفيها حضر مدعي الإعسار (...)، ولم يحضر أحد من المدعى عليهم، وهم (...) و(...) و(...) ولا وكيل عنهم.

فبناءً على ما تقدم من الدعوى والإجابة والاطلاع على أوراق المعاملة، وحيث طلب المدعي إلزام المدعى عليهم بإنظاره إلى ميسرة، وحيث صادق المدعى عليهم على الدين الذي لهم في ذمة المدعي، وقرروا بأنهم لا علم لهم بإعسار المدعي، وبناء على شهادة الشهود المعدلين شرعاً، ولقوله تعالى: ﴿وَإِن كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ﴾؛ لذا فقد حكمت بإلزام المدعى عليهم أصالةً غيابيا بإنظار المدعي إلى ميسرة.

وبعرضه على المدعي قرر القناعة والرضا به، وقررت بعث نسخة من الصك للمدعى عليهم ليقدموا اعتراضهم خلال المدة النظامية، وهي ثلاثون يوما من تاريخ الاستلام، وإلا سقط حقهم في الاعتراض،وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر في ١٥/ ٠١/ ١٤٣٥هـ.

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 بجدة والمسجل بالعدد ٣٤٢٣٥٣٠٩ والتاريخ ١٠/ ٦/ ١٤٣٤هـ، المتضمن دعوى (...) ضد (...) (...) الجنسية ورفقاه والمحكوم فيه بما دون باطنه. وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية تقرر بالأكثرية الموافقة على الحكم بعد الإجراء الأخير المبني على قرار الدائرة ذي الرقم ٣٤٢٥٤٥٠٢ في ٢٨/ ٦/ ١٤٣٤هـ، وعلى فضيلته ملاحظة التنبيه المرفق، والله الموفق. وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم.

الرقم التسلسلي: ٢٩١

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بخميس مشيط
رقم القضية: ٣٤٢٩٨٧٦٠ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة عسير
رقم القرار: ٣٥٢٠٣٦٥٠ تاريخه: ١٠/ ٠٤/ ١٤٣٥

المفاتيح

إعسار – دين – حكْمٌ بردِّه – تحرٍّ عن الأموال – حبس مدة كافية – شهادة شهود عدول – ثبوت الإعسار – إلزام بالإنظار.

السند الشرعي أو النظامي

١ –قوله تعالى: ﴿وَإِن كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ﴾.

٢ –المادة (٢٤٠) من نظام المرافعات الشرعية.

٣ –المواد (٢٣١/ ٢ – ٤ – ١١ – ١٣) من نظام المرافعات الشرعية القديم.

٤ – المادة (٩٨/ ١) من نظام التنفيذ.

٥ –التعميم ذو الرقم (١٣/ ت/ ٥١٣٩) والتاريخ ١٩/ ١٢/ ١٤٣٤هـ.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه، طالبا الحكم بإثبات إعساره لعجزه عن سداد دين ثابت في ذمته له بحكم قضائي، وبعرض الدعوى على المدعى عليه قرر عدم علمه بأموال المدعي، ولم يوافق على إثبات إعساره، وقد جرى التحري عن أموال المدعي، فلم يعثر له على أموال يمكن استيفاء الدين منها، كما جرى حبسه مدة كافية استظهارا لحاله، وبطلب البينة من المدعي أحضر ثلاثة شهود معدلين شرعا، فشهدوا بصحة دعواه، ولذا فقد ثبت لدى القاضي إعسار المدعي بما عليه من دين وحكم على دائنه بإمهاله إلى ميسرة، فاعترض المدعى عليه، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بخميس مشيط، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة المكلف برقم ٣٤٢٩٨٧٦٠ وتاريخ ١٤٣٤/٠٦/٢٨هـ المقيدة لدينا أخيراً برقم ٣٤١٥٦٨٣٩٦ وتاريخ ١٤٣٤/١١/٠٥هـ بعد تكليفنا بالعمل في المكتب القضائي العاشر والمقامة من (...)... الجنسية بموجب رخصة الإقامة ذات الرقم (...)، وديانته الإسلام، ضد (...) مدير شركة (...) التجارية في دعوى إعسار ناشئة عن الصك الصادر منا برقم ٣٣٤٤٩٢٧٤ في ١٤٣٣/١١/٠٩هـ المتضمن الحكم على (...) بمبلغ، وقدره ثمانية وثلاثون ألف ريال لـ (...) والمحالة إلينا إعمالاً للمادة ٢٣١/ ٢ من نظام المرافعات الشرعية عليه.

ففي يوم الخميس الموافق ١٤٣٥/٠٣/٠٨هـ افتتحت الجلسة الساعة ٠٠: ٠٨، وفيها حضر المدعي، وحضر لحضوره (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بصفته وكيلاً عن (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) الذي وكل بصفته الأخير وكيلاً عن (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، وذلك بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بشمال جدة برقم ٣٥٢٧٧٦٥٥ وتاريخ ١٤٣٥/٠٢/٢٩هـ والتي تخوله حق المطالبة والمرافعة والمدافعة وسماع الدعاوى والرد عليها والإقرار والإنكار والصلح وقبول الأحكام والاعتراض (...) إلخ مما نصت عليه الوكالة.

فادعى الأول بلغة عربية مفهومة قائلاً: (لقد صدر علي صك الحكم الشرعي برقم ٣٣٤٤٩٢٧٤ وتاريخ ١٤٣٣/١١/٩هـ من هذه المحكمة المتضمن إلزامي بدفع مبلغ، وقدره ثمانية وثلاثون ألف ريال لـ (...)، وأنا عاجز عن السداد ومعسر كذلك، وقد بقيت في السجن مدة طويلة تقارب السنة وستة أشهر على ذمة الحق الخاص في هذا المبلغ؛ لذا أطلب إثبات إعساري في مواجهة المدعى عليه. هذه دعواي).

وبعرضها على المدعى عليه وكالة أجاب: (ما أورده المدعي من مطالبة موكلي له بالمبلغ المذكور ومن صدور الحكم النهائي الذي أشار إليه صحيح، وما يتعلق بإعساره فلا نعلم

عنه، ولا نعلم عن وجود مال له في الداخل أو الخارج ، إلا أننا لا نقبل بإثبات إعساره). هكذا أجاب.

بعد ذلك جرى منا الاطلاع على صك الحكم المنوه عنه سلفاً، فوجدته يطابق ما عطف عليه، كما سبق منا استظهار حال المدعي بالسجن، وقد وردنا من مدير قسم سجن خميس مشيط الخطاب ذو الرقم ١١/ ٢١٠/ ٢٥/ ٩ والتاريخ ١٤/ ١/ ١٤٣٤هـ، والمتضمن انتهاء محكومية المذكور في الحق العام بتاريخ ١٥/ ٩/ ١٤٣٣هـ وإلى تاريخه لا زال سجينًا على إثر الحق الخاص، وعجز عن دفع المبلغ (انتهى مضمونه مختصراً). علماً أنه سبقت منا الكتابة لمدير قسم سجن محافظة خميس مشيط لإطلاق مدعي الإعسار بالكفالة على حسب التعليمات باعتبار أن المدة التي أمضاها في السجن كافية لاستظهار حاله على حسب خطابنا رقم ٣٤٢٨٨٥٧٥٨ وتاريخ ٢٥/ ١٢/ ١٤٣٤هـ.

كما أنه جرى البحث والتحري عن أموال المدعي، فلم نجد له مالاً لوفاء دينه، ولا مرتباً شهرياً يمكن من خلاله سداد المبلغ؛ حيث وردتنا إفادة مدير فرع مؤسسة النقد بأبها ذات الرقم ١٧٧٠١ -٣٤ والتاريخ ٧/ ٦/ ١٤٣٤هـ، مفادها عدم وجود أية أرصدة أو حسابات لديهم أو لدى فروعهم العاملة بالمملكة تخص المذكور أعلاه (...) إلى آخره. كما وردت إفادة الأمين العام للغرفة التجارية برقم ١٥٧/ ٣٤/ ٤/ ١ وتاريخ ١٨/ ٢/ ١٤٣٤هـ، ومفادها أنه لا يوجد للمذكور اشتراك أو نشاط تجاري بالغرفة التجارية (انتهى) . كما وردت إفادة مدير شعبة مرور خميس مشيط رقم ٣٤٢/ م وتاريخ ٢/ ٢/ ١٤٣٤هـ، ومفادها أن المذكور لا يملك أي مركبة أو معدة (انتهى).

بعد ذلك جرى سؤال المدعي عن بينته، فأحضر للشهادة وأدائها كلاً من (...) (...) الجنسية بموجب رخصة الإقامة ذات الرقم (...) و (...) (...) الجنسية بموجب رخصة الإقامة ذات الرقم (...)، وبسؤالهم عما لديهم شهد كل واحد منهم منفرداً بقوله: (أشهد لله أن (...) رجل فقير ومعسر، ولا مال له في داخل المملكة ولا خارجها، ونحن نعرفه ونعرف عنه ذلك معرفة تامة). هكذا شهدوا.

ثم جرى عرض الشهود وشهادتهم على المدعى عليه وكالة، فأجاب: (أما الشهود فلا

أعرفهم، ولا أقول في شهادتهم شيئاً). هكذا قال.

وبطلب من يزكي الشهود أحضر لذلك كلاً من (...) (...) الجنسية بموجب رخصة الإقامة ذات الرقم (...) و (...) (...) الجنسية بموجب رخصة الإقامة ذات الرقم (...)؛ حيث شهدا بعدالة الشهود، وأنهم مقبولو الشهادة

فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، ونظراً لعدم معرفة المدعى عليه وكالة عن وجود مال للمدعي، وبما أن بينة المدعي شهدت بإعساره، كما وردت إفادات الجهات المعنية بعد البحث والتحري بعدم وجود مال يفي بالسداد عليه، واستناداً على المادة (٢٤٠) من نظام المرافعات الشرعية والتي تنص على إعمال لوائح النظام السابق بما لا يتعارض معه، ولما ورد في النظام السابق من أن دعوى الإعسار تنظر لدى مصدر الحكم المثبت للدين على حسب المادة (٢٣١/ ٢) والمادة (٢٣١/ ٤)، وبعد استظهار حال المدعي بالسجن على حسب المادة (٢٣١/ ١١) والبحث والتحري عن أمواله على حسب المادة (٢٣١/ ١٣)، وبما أن الاختصاص في نظر دعاوى الإعسار الناشئة عن سندات تنفيذية صادرة قبل نفاذ نظام التنفيذ يكون لدى قضاة الموضوع على حسب المادة (٩٨/ ١) من نظام التنفيذ والمؤكد عليها بالتعميم ذي الرقم ١٣/ ت/ ٥١٣٩ والتاريخ ١٩/ ١٢/ ١٤٣٤هـ، لهذا ولما تقدم فقد ثبت لدي إعسار المدعي بما عليه من دين، وعلى دائنه إمهاله إلى ميسرة؛ لقوله تعالى: ﴿وَإِن كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ﴾، وبه حكمت، وأفهمت المدعي أن الدين باقٍ في ذمته مالم يبرئه الدائن، ففهم ذلك.

وبعرضه قرر المدعي القناعة، كما قرر المدعى عليه وكالة الاعتراض على الحكم، فأفهم بأنه سيتم تسليمه نسخة من إعلان الحكم يوم الأحد الموافق ١١/ ٠٣/ ١٤٣٥هـ الساعة ٠٠: ٠٩ ، وله بعد ذلك مدة ثلاثين يوماً للتقدم بطلب الاستئناف، علماً أنه يسقط حقه في طلب الاستئناف إذا مضت المدة ولم يتقدم باعتراضه خلالها، ففهم ذلك، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر في ٠٨/ ٠٣/ ١٤٣٥هـ.

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 بخميس مشيط المساعد برقم ٣٤١٥٦٨٣٩٦ وتاريخ ٢٥/ ٣/ ١٤٣٥هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ (...) برقم ٣٥١٧٤٠٤٧ وتاريخ ١١/ ٣/ ١٤٣٥هـ الخاص بدعوى(...) (...) الجنسية ضد(...) بشأن مبلغ مالي المتضمن حكم فضيلته بما هو مدون بالصك ومفصل فيه. وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة قررنا الموافقة على الحكم، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه، وسلم.

الرقم التسلسلي: ٢٩٢

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامّة بمحافظة القطيف
رقم القضية: ٣٤٤٣١٦٠٤ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقيّة
رقم القرار: ٣٥٢٩٧٢٥١ تاريخه: ٢٩/ ٠٦/ ١٤٣٥

المفاتيح

إعسار - دين - حكْمٌ بردِّه - تحرٍّ عن الأموال - شهادة شهود عدول - دفع بقرابة الشهود - قرابة غير مؤثرة - دفع بوجود راتب - عدم دلالته على الملاءة - ثبوت الإعسار - إلزام بالإنظار.

السند الشرعي أو النظامي

قوله تعالى: ﴿وَإِن كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ﴾.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه، طالبا الحكم بإثبات إعساره لعجزه عن سداد دين ثابت في ذمته له بحكم قضائي، وبعرض الدعوى على المدعى عليه لم يوافق على إثبات إعسار المدعي، وقرر عدم معرفته بوجود أموال له، وقد جرى التحري عن أموال المدعي، فلم يعثر له على مال يمكن استيفاء الدين منه، وبطلب البينة منه أحضر ثلاثة شهود معدلين شرعا، فشهدوا بصحة دعواه، فقدح المدعى عليه في الشهادة بوجود قرابة بين المدعي والشهود، وبوجود تناقض في الشهادة؛ فقد جاء في شهادة أحدهم أن المدعي يتقاضى راتبا من جهة عمل التحق بها حديثا، ونظرا لأن القرابة غير مؤثرة؛ لأنها ليست قرابة أصول ولا فروع ولكون العلم بالراتب الجديد لا يعد تناقضا فهو أمر حادث، ولأن الراتب لا يعد دليلا على الملاءة؛ لذا فقد ثبت لدى القاضي إعسار المدعي، وأن على غريمه إنظاره إلى ميسرة، فاعترض المدعى عليه، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على نبينا محمد وآله وصحبه، أما بعد فلدي أنا (...) قاضي المكتب القضائي (...) بالمحكمة العامّة بمحافظة القطيف، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامَة بمحافظة القطيف برقم ٣٤٤٣١٦٠٤ وتاريخ ٢٠/ ٠٩/ ١٤٣٤هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٢٢١٩٧١٥ وتاريخ ٢٠/ ٠٩/ ١٤٣٤هـ، وقد وردنا كتاب فضيلة الأمين العام للمجلس الأعلى للقضاء ذو الرقم ٥٤٥٧ وتاريخ ٢٨/ ٦/ ١٤٣٤هـ ومشفوعاته المتضمنة اختصاص المحاكم الشرعية بنظر دعوى الإعسار، وقد حضر (...) يحمل السجل المدني ذا الرقم (...)، وادعى على الحاضر معه بالمجلس (...) يحمل السجل المدني ذا الرقم (...)، وقرر مدعي الإعسار قائلا: (لقد صدر من المحكمة الإدارية بالمنطقة الشرقية الحكم ذو الرقم ٢١٠/ د/ ت/ ج/ ١٧ لعام ١٤٢٩هـ للقضية ذات الرقم ١١٤/ ٣/ ق لعام ١٤٢٩هـ لصالح المدعية مؤسسة (...) لصاحبها غريمي هذا الحاضر، والمدعى عليها مؤسسة (...)، وأنا صاحبها، وقد تضمن الحكم إلزام مؤسستي بأن تدفع للمؤسسة المدعية مبلغ ثلاثة ملايين وسبعمائة ألف وسبعمائة وستة وعشرين ريالا. أطلب إثبات إعسار مؤسستي). هكذا ادعى.

وبسؤال الغريم أجاب بقوله: (ما ذكره المدعي صحيح سوى الإعسار، فلا أعلم عنه شيئا). هكذا أجاب. وبسؤال المدعي عن شهادة سجل المؤسسة قال: (أطلب إمهالي لإحضارها). هكذا قرر؛ لذا أمهل، ورفعت الجلسة.

ثم افتتحت، وفيها حضر مدعي الإعسار، ولم يحضر غريمه، وقدم المدعي السجل ذا الرقم ٠٤٤٣٥١ والتاريخ ٢٣/ ١٠/ ١٤٢٤هـ الخاص بمؤسسته المشار لها، وقد تضمن (شطب المؤسسة بتاريخ ٦/ ٩/ ١٤٣٢هـ بسبب عدم الاستفادة).

وقد أحضر المدعي للشهادة (...) يحمل السجل المدني ذا الرقم (...)، وقرر بقوله: (أشهد بأن المدعي لا يملك بيتا؛ فهو يسكن في منزل والده هو وأسرته، ولا يملك مالا سوى سيارة قديمة من نوع (...)، وليس لديه مدخول شهري من أي عمل، وأنه فقير ومعسر عن سداد المال المطالب به أو بعضه). هكذا شهد. وبتلاوتها عليه وسؤاله إن كان له إضافة قال: (ليس

لدي ما أضيفه). هكذا قرر.

ثم أحضر للشهادة (...) يحمل السجل المدني ذا الرقم (...)، وقرر بقوله: (أشهد بأن المدعي لا يملك بيتا، فهو يسكن في منزل والده هو وأسرته، ولا يملك مالا وسيارته قديمة من نوع (...) شفروليه، وليس لديه مدخول شهري من أي عمل، وأنه فقير ومعسر عن سداد المال المطالب به أو بعضه). هكذا شهد. وبتلاوتها عليه وسؤاله إن كان له إضافة قال: (ليس لدي ما أضيفه). هكذا قرر.

ثم أحضر للشهادة (...) يحمل السجل المدني ذا الرقم (...)، وقرر بقوله: (أشهد بأن المدعي لا يملك بيتا، فهو يسكن في منزل والده هو وأسرته، ولا يملك مالا سوى سيارة قديمة من نوع (...)، وليس لديه مدخول شهري من أي عمل خلال الفترة الماضية، وهو يعمل الآن في شركة خاصة ابتداء من هذا الشهر، وأنه فقير ومعسر عن سداد المال المطالب به أو بعضه). هكذا شهد. وبتلاوتها عليه وسؤاله إن كان له إضافة قال: (ليس لدي ما أضيفه). هكذا قرر.

وبسؤال المدعي عمن يزكي الشاهدين أحضر للشهادة (...) و (...)، وبسؤالهما: (أتشهدان بعدالة (...) و (...) و (...)؟)، فقالا: (نعم). هكذا قررا.

ثم حضر غريم المدعي، وبعرض الشهود وشهاداتهم عليه قال: (إنني لا أعرف الشهود، والشهادات غير صحيحة؛ لصلة القرابة بينهم، والشاهد الثالث ذكر وجود دخل شهري، على حين إن الشاهدين الأولين لم يذكرا ذلك، وهذا تناقض، و(...) وكيل عن المدعي في أعماله، ومن ضمنها القضية المدعى بالإعسار فيها، ولا أعرف أي أموال للمدعي). هكذا قرر.

وبسؤال (...) عن ذلك قال: (إنني وكيل عن (...) في هذه القضية فقط). هكذا قرر .

وبسؤال المدعي: (ألك زيادة بينة؟)، قال: (نعم، وهو والدي)، فسألته: (ألك بينة غيره؟)، فقال: (نعم، وهو (...) الذي زكى الشهود). هكذا قرر. ثم قرر (...) يحمل السجل المدني ذا الرقم (...) قائلا: (أشهد بأن المدعي لا يملك بيتا، فهو يسكن في منزل والده هو وأسرته، ولا يملك مالا سوى سيارة قديمة من نوع (...)، وليس لديه مدخول شهري من أي عمل

خلال المدة الماضية، وهو يعمل الآن في شركة خاصة ابتداء من هذا الشهر، وأنه فقير ومعسر عن سداد المال المطالب به أو بعضه). هكذا شهد. وبتلاوتها عليه وسؤاله إن كان له إضافة قال: (ليس لدي ما أضيفه). هكذا قرر.

وبعرض ذلك على الغريم قال: (إن هذا الشاهد لا أعرفه، وأما شهادته فغير صحيحة ومتناقضة، فكيف لا يعلم بأن المدعي متوظف إلا الآن؟ فكيف يعرف أن له أموالا؟ وتوجد بينهما صلة قرابة أيضا). هكذا قرر.

وبسؤال المدعي عمن يزكي هذا الشاهد قال: (لدي بينة)، وأحضر للشهادة (...) و(...)، وبسؤالهما: (أتشهدان بعدالة (...)؟) قالا: (نعم). هكذا قررا.

وقد وردنا كتاب سعادة فرع مؤسسة النقد العربي السعودي بالدمام ذو الرقم ٣٣٥٧/ م م ش / ١٦٧١ وتاريخ ٥/ ٦/ ١٤٣٢هـ، وقد تضمن عدم وجود أرصدة للمؤسسة، وكذلك كتابه ذو الرقم ٦٤١/ م م ش / ٣١٢ وتاريخ ٢٩/ ١/ ١٤٣٢هـ المتضمن وجود حسابين جاريين في البنك (...) ومجموع رصيدهما (١٠٦٨،٦٧ ريال) ألف وثمانية وستون ريالا وسبع وستون هللة، كما تضمن وجود حسابين مغلقين بدون رصيد: أحدهما في بنك (...)، والآخر في البنك (...). كما تضمن وجود عضوية حوالات موقفة في بنك (...) . كما تضمن وجود حساب في البنك (...) ورصيده (١،٤٤ ريال) ريال واحد وأربع وأربعون هللة.

كما وردنا كتاب معالي رئيس مجلس هيئة السوق المالية ذو الرقم ٦/ ١٠٢٣٧ وتاريخ ١٣/ ١/ ١٤٣٢هـ المتضمن وجود تسعة أسهم في شركة (...)، وثلاثة وأربعين سهما في شركة (...)، والرصيد هو خمسون هللة (٠،٥٠ ريال).

كما وردنا كتاب مدير سجن محافظة القطيف ذو الرقم ٩/ ٩٣٢١/ ٢١/ ٣ والتاريخ ١٩/ ١١/ ١٤٣١هـ مرفقا به الكتب الموجهة إليه، وهي: كتاب سعادة مدير شرطة مركز سيهات ذو الرقم ٢١/ ٨/ ٢١٧ والتاريخ ١٦/ ١/ ١٤٣٢هـ، وكتاب سعادة مدير عام الإدارة العامة لشؤون الزراعة بالمنطقة الشرقية ذو الرقم ١٤١٢/ ٣٤٨٥٤٨ والتاريخ ٣/ ١٢/ ١٤٣١هـ، وكتاب سعادة مدير عام إدارة الأراضي والممتلكات بأمانة المنطقة الشرقية ذو الرقم ٤٢٥٥ والتاريخ ٢٩/ ١١/ ١٤٣١هـ وكتاب سعادة مدير عام فرع وزارة

التجارة والصناعة بالمنطقة الشرقية ذو الرقم ١٤١٠٨/ ١٥ والتاريخ ٢٥/ ١١/ ١٤٣١هـ، وكتاب سعادة مدير مرور محافظة القطيف ذو الرقم ٧/ ٣/ ٨٥٥٩/ ٨ والتاريخ ٢٣/ ١١/ ١٤٣١هـ، وكتاب سعادة مدير مركز التنمية الاجتماعية بمحافظة القطيف ذو الرقم ١٠١٦ والتاريخ ٢٥/ ١١/ ١٤٣١هـ، وكتاب سعادة مدير مكتب صندوق التنمية الزراعية بمحافظة القطيف ذو الرقم ١٧١٩/ ٢١/ ٠٥٠٢ والتاريخ ٢٤/ ١١/ ١٤٣١هـ. وبالاطلاع عليها لم أجدها تضمنت وجود أموال سوى المرور؛ فقد أفاد بوجود سيارة من نوع (...) طراز (...).

فبناء على ما تقدم من الدعوى والجواب، ولإنكار الغريم لدعوى الإعسار، ولعدم علمه بوجود أموال للمدعي، ولما شهدت به البينات المعدلات عن الإعسار، وما ذكره الغريم عن وجود قرابة بين الشهود والمدعي فذلك غير مؤثر؛ لأنها ليست قرابة أصول ولا فروع، وما ذكره الغريم عن التناقض بين عدم شهادة بعض الشهود بوجود راتب خلافا لشهادة أخرى فغير مؤثر؛ لأن التناقض ليس في الشهادة بالإعسار، ووجود الراتب ليس دليلا على الملاءة، والاستحقاق الحاصل بالعمل لم يكمل شهره الأول على حسب الشهادة، وما قرره الغريم بقوله: (فكيف لا يعلم بأن المدعي متوظف إلا الآن؟ فكيف يعرف أن له أموالا؟) فهذا غير مؤثر أيضا؛ لأنه علم بأمر حادث، وهو أمر لا ينافي ما شهد به من الإعسار.

لذلك، ولما ورد بإفادات الدوائر الرسمية المؤيدة لدعوى الإعسار؛ لأن الأموال قليلة جدا، ولا تؤثر على دعوى الإعسار، فلا تحصل بها الملاءة، ولقول الله تعالى: ﴿وَإِن كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ﴾؛ لذلك فقد ثبت لدي إعسار المدعي، وأن على غريمه إنظاره إلى ميسرة، وبذلك حكمت.

وبعد النطق بالحكم جرى إفهام المحكوم عليه بطرق الاعتراض على الحكم وموعده على حسب المواد (١٦٥، ١٧٦، ١٧٩) من نظام المرافعات الشرعية الصادر بالمرسوم الملكي ذي الرقم م/ ١ وتاريخ ٢٢/ ١/ ١٤٣٥هـ، فقرر المحكوم عليه الاعتراض على الحكم، وتم تسليمه نسخة الحكم، وجرى الإفهام بأنه في حال مضي ثلاثين يوما من هذا اليوم دون تقديم المذكرة فإن الحق في تقديمها يسقط، وأن الحكم يكتسب القطعية على حسب

المادة (١٨٧) من نظام المرافعات الشرعية الصادر بالمرسوم الملكي ذي الرقم م/ ١ وتاريخ ٢٢/ ١/ ١٤٣٥هـ، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر في ١٢/ ٠٣/ ١٤٣٥هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده، أما بعد فقد اطلعنا نحن -قضاة الدائرة الحقوقية الثانية في محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية -على المعاملة المقيدة لدى المحكمة برقم ٣٥١١٠٦٦٠١ وتاريخ ١٧/ ٤/ ١٤٣٥هـ الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة القطيف برقم ٣٤٢٢١٩٧١٥ وتاريخ ١٠/ ٤/ ١٤٣٥هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ (...) المسجل برقم ٣٥١٧٥٢٥٩ وتاريخ ١٢/ ٣/ ١٤٣٥هـ بشأن دعوى (...) ضد(...) في قضية حقوقية، وقد تضمن الصك حكم فضيلة القاضي بما هو مدون ومفصل فيه. وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة قررنا المصادقة على الحكم، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه، وسلم. حرر في ٢٩/ ٦/ ١٤٣٥هـ.

الرقم التسلسلي: ٢٩٣

محكمة الدرجة الأولى:المحكمة العامة بمحافظة جدة
رقم القضية:٣٤١٠١٢٧٩ تاريخها:١٤٣٤
محكمة الاستئناف:محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة
رقم القرار:٣٥٣١٦٩٦٧ تاريخه:١٥/ ٠٧/ ١٤٣٥

المفاتيح

إعسار - دين - كفالة حضورية به - عجز عن إحضار المكفول - تحرٍّ عن الأموال - شهادة شهود عدول - ثبوت الإعسار - إلزام بالإنظار.

السند الشرعي أو النظامي

قوله تعالى: ﴿وَإِن كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ﴾.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد الشركة المدعى عليها، طالبا إثبات إعساره لعدم قدرته على الوفاء بدين على مكفوله لصالح الشركة المدعية والذي صدر حكم بإلزامه أن يسلمه لها، وبعرض الدعوى على وكيل المدعى عليها أجاب بعدم إعسار المدعي، وطلب مهلة لإثبات أملاكه، إلا أنه لم يقدم ما يثبت ذلك، وقد جرى التحري عن أموال المدعي بالكتابة للجهات المختصة، فلم يعثر له على شيء منها، كما أحضر مدعي الإعسار ثلاثة شهود معدلين شرعا، فشهدوا بإعساره وعدم تملكه لما يفي بالسداد، ولذا فقد ثبت لدى القاضي إعسار المدعي، وحكم بإلزام الشركة بإمهاله إلى ميسرة، فاعترض وكيل 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 المساعد برقم ٣٤١٠١٢٧٩ وتاريخ ٠١/ ٠٣/ ١٤٣٤هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٥١٤٩٣٠ وتاريخ ٣٠/ ٠٢/ ١٤٣٤هـ، وفي يوم الأحد الموافق ٠٩/ ٠٧/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة ١١:٣٠، وفيها حضر المدعي (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، وادعى قائلاً في دعواه: (لقد صدر حكم من هذه المحكمة برقم ١٤٣٣٦٦٥١٢٨٧٣٢٠٠٤٨ في ١٧/ ٣/ ١٤٣٢هـ ضد المدعو (...) بأن يدفع للشركة المدعى عليها شركة (...) مبلغاً، وقدره مائتان وثلاثة وأربعون ألفاً وخمسمائة واثنان وثلاثون ريالاً وست وستون هللة؛ حيث قمت بكفالته كفالة حضورية، وكنت أجهل أنه يتوجب علي الالتزام بوفاء الحقوق كافة أو الجزاءات المترتبة حال عجزي عن إحضار المحكوم عليه، وحيث إنني لا أستطيع إحضاره، كما إنني فقير ومعسر، ولا أستطيع أن أدفع للشركة شيئا أطلب إثبات فقري وإعساري، وإلزام الشركة المدعى عليها بإنظاري إلى ميسرة. هذه دعواي).

هذا، وقد حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بصفته وكيلا عن (...) بصفته شريكا وأحد أعضاء مجلس المديرين في شركة(...) وشركاه المحدودة والمخول له صلاحية التوكيل عن الشركة بصفته تلك بالوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية جنوب جدة برقم ٢١٦٧١ في ٢٩/ ١١/ ١٤٢٦هـ جلد ١٤٣٤، وهي تخول له المرافعة والمدافعة والإقرار والصلح والتنازل وجميع ما يلزم.

وبسؤاله عن الدعوى أجاب بقوله: (ما ذكره المدعي غير صحيح، ولا نوافق على إعساره، كما أطلب إمهالي لإثبات إن كان له أملاك يستطيع الوفاء منها).

هذا، وقد جرى الكتابة إلى مؤسسة النقد العربي السعودي للإفادة عن أموال مدعي الإعسار، فوردنا الجواب بخطاب مدير مؤسسة النقد العربي السعودي برقم ١١/ ٠٤/ ١٤٣٤هـ في ٢١/ ٢/ ٢٠١٣م، ويتضمن وجود ثلاث حسابات لدى البنك (...) والبنك (...) والبنك (...)، منها حسابان مغلقان ورصيدهما صفر، وحساب جار لدى البنك (...) ورصيده صفر، ولا يوجد لديه أي حسابات لدى باقي البنوك والمصارف العاملة بالمملكة.

وبسؤال المدعي: هل لديه بينة على دعواه؟ قال: (إن لدي بينة، وسوف أقوم بإحضارها في الجلسة القادمة).

ثم في جلسة أخرى حضر المدعي، وبسؤاله عما طلب الإمهال لأجله قال: (لقد أحضرت شاهدين، أطلب سماع ما لديهما)، ثم حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، وقال: (أشهد الله تعالى بأن المدعي فقير، لا يملك أي أملاك يستطيع التسديد منها، هذا ما لدي، وبه أشهد)، ثم حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) وقال: (أشهد الله تعالى بأن المدعي (...) فقير، ولا يملك ما يستطيع التسديد منه، هذا ما لدي، وبه أشهد الله تعالى).

هذا، ولم يحضر المدعى عليه، ولم يظهر ما يفيد إبلاغه، وبعرض ذلك عليه قال: (أطلب إمهالي لإبلاغه وإحضار مزيد بينة على دعواي).

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بمحافظة جدة القائم بعمل الشيخ (...) ، وفي يوم الأحد الموافق ٠١/ ١٢/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة، وفيها حضر مدعي الإعسار والمدعى عليه وكالة المذكوران سابقا، وقال المدعى عليه وكالة: (لا أصادق على إعساره؛ فإن مدعي الإعسار قد كفل المحكوم عليه، والمحكوم عليه قد هرب بطريقة نظامية، وإن إثبات إعسار المدعي يضر بالشركة موكلتي). هكذا قرر.

وبسؤال مدعي الإعسار: هل لديه مزيد بينة على ما جاء في دعواه؟ أجاب بقوله: (إنني قد أحضرت بينتي، وأطلب سماعها). هكذا قرر.

وقد حضر للشهادة وأدائها (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، فشهد قائلاً: (أشهد بالله العظيم بأن المدعي فقير معسر، ولا مال له لا ظاهرا ولا باطنا، والله على ما أقول شهيد).

وبعرض الشهادة وحال الشهود على المدعى عليه وكالة أجاب بقوله: (إنني لا أعرف الشهود، كما أن المدعي هو من تسبب بهذا الدين، فهو من كفل المحكوم عليه، ولم يحضره). هكذا أجاب.

وقد حضر كل من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) و(...)

سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) ، وشهدا بعدالة الشهود.

فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، وبما أن مدعي الإعسار قد أحضر بينته على ما جاء في دعواه بأنه معسر لا مال له، ولقوله تعالى: ﴿ وَإِن كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ﴾؛ لذا فقد ثبت لدي إعسار المدعي، وألزمت الشركة المدعى عليها بإنظاره إلى ميسرة، وبذلك حكمت.

وبعرض الحكم على المتداعيين قرر المدعي القناعة، أما المدعى عليه وكالة فقرر عدم القناعة، وطلب الاستئناف، فجرى إفهامه بالمراجعة خلال ثلاثة أيام لاستلام نسخة من صك الحكم لتقديم اعتراضه عليه خلال ثلاثين يوما من استلامه. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر في ٠١/ ١٢/ ١٤٣٤هـ.

الاستئناف

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله وبعد، فقد جرى منّا نحن -رئيس وأعضاء الدائرة الحقوقية الثالثة في محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة -الاطلاعُ عليهذا الصك الصادر من فضيلة الشيخ (...) القاضي بالمحكمة العامة بمحافظة جدة المسجل بعدد ٣٤٣٧٦٨٣٩ وتاريخ ٠٣/ ١٢/ ١٤٣٤هـ المتضمن دعوى إعسار (...) المحكوم فيه بما دُوِّن باطنه. وبدراسة الحكم وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقررت الموافقة على الحكم، وبالله تعالى التوفيق. وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم.

الرقم التسلسلي: ٢٩٤

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامّة بمحافظة القطيف	
رقم القضية: ٣٤٩٤٢٢١	تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقيّة	
رقم القرار: ٣٥٢٣٠١٠٨	تاريخه: ٠٣/ ٠٥/ ١٤٣٥

المفاتيح

إعسار – دية قتل خطأ – الجاني سعودي – إذن سامٍ – سماع الدعوى – إدخال بيت المال – تحرٍّ عن الأموال – شهادة شهود عدول – ثبوت الإعسار – تضمين بيت المال – إلزامه بدفع الدية.

السند الشرعي أو النظامي

شهادة الشهود.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليهما، طالبا الحكم بإثبات إعساره لعجزه وعجز عاقلته عن تسليمهما باقي دية قتله مورثهما خطأ بعد أن دفع لهما جزءًا منها، وبعرض الدعوى على المدعى عليهما أقرا بصحتها، وطلبا إلزام بيت المال بدفع المتبقي من الدية، وبعد ورود الإذن من المقام السامي جرى إدخال بيت المال في الدعوى وعرضها على مندوبه، فقرر استعداد بيت المال لدفع المتبقي من الدية بعد ثبوت إعسار المدعي، وبطلب البينة من المدعي أحضر ثلاثة شهود معدلين شرعا، فشهدوا على إعساره وعاقلته وعدم قدرتهما على دفع باقي الدية، كما وردت إفادة الجهات المختصة متضمنة عدم العثور على أموال ثابتة أو منقولة لمدعي الإعسار، ولذا فقد ثبت لدى القاضي إعسار المدعي في مواجهة المدعى عليهما، وألزم بيت المال ممثلاً بوزارة المالية بأن يدفع للمدعى عليهما المبلغ المتبقي من دية مورثهم، وقدرها مائتا ألف ريال، فاعترض مندوب بيت المال، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، أما بعد فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامّة بمحافظة القطيف، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامَة بمحافظة القطيف برقم ٣٤٩٤٢٢١ وتاريخ ٢٦/ ٢/ ١٤٣٤هـ المقيدة في المحكمة برقم ٣٤٤٨٥٦٢٨ وتاريخ ٢٦/ ٢/ ١٤٣٤هـ، وفي يوم الأربعاء الموافق ٢٥/ ٣/ ١٤٣٤هـ الساعة العاشرة صباحاً افتتحت الجلسة، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بصفته الوكيل الشرعي عن (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بموجب صك الوكالة الصادر من كتابة عدل محافظة القطيف برقم ٣٣١٣٢٣٧٢ وتاريخ ٢٣/ ٦/ ١٤٣٣هـ بصفة (...) وكيلاً عن (...) سعودي الجنسية بموجب صك الوكالة الصادر من كتابة عدل محافظة القطيف برقم ٣٣١١٤٥١٨ وتاريخ ١١/ ٦/ ١٤٣٣هـ، ولم يحضر مندوب بيت المال.

ثم في جلسة أخرى بتاريخ ٢٦/ ٦/ ١٤٣٤هـ حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بصفته الوكيل الشرعي عن (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بموجب صك الوكالة الصادر من كتابة عدل القطيف برقم ٣٣١٣٢٣٧٢ وتاريخ ٢٣/ ٠٦/ ١٤٣٣هـ، وادعى على الحاضرين معه (...) (...) الجنسية بموجب رخصة الإقامة ذات الرقم (...) و(...) (...) الجنسية بموجب رخصة الإقامة ذات الرقم (...) معرفاً بها من قبل زوجها (...) المذكور بصفة المدعى عليهما جميع ورثة (...) بموجب صك حصر الورثة الصادر من هذه المحكمة برقم ٣٣١٣٨٠٨٥ وتاريخ ١٦/ ٠٣/ ١٤٣٣هـ قائلاً في دعواه: (لقد صدر على موكلي حكم بأن يدفع لورثة (...) -وهما المدعى عليهما -دية قتل الخطأ، وقدرها ثلاثمائة ألف ريال بموجب الصك الصادر من هذه المحكمة برقم ٣٣٣٢١٩٤٤ في ٣٠/ ٠٦/ ١٤٣٣هـ، وقد جمع موكلي من عاقلته مبلغاً، قدره مائة ألف ريال عن جزء من الدية، وأصدر به الشيك المصرفي المسحوب على البنك (...) برقم ٠٥٩٧٨٢ وتاريخ ٢٠/ ٧/ ٢٠١١م، ثم قام بتسليم ذلك الشيك لإدارة مرور القطيف، وتم إيداعه في المعاملة، وتم تسليمه للمدعى عليهما من قبل قاضي

التنفيذ في هذه المحكمة، وتبقى لهما بعد ذلك من الدية مبلغ، قدره مائتا ألف ريال تعذر على موكلي سداد أي شيء منه ؛ لأنه معسر وفقير لا مال له، ولأنه لا يوجد لدى عاقلته ما يسددون به ما تبقى من الدية؛ لذا أطلب إثبات إعسار موكلي عن دفع المبلغ المتبقي من الدية للمدعى عليهما، وقدره مائتا ألف ريال. هذه دعواي).

وباستجواب المدعى عليهما (...) و(...) أجابا قائلين: (ما ذكره وكيل مدعي الإعسار من أنه تم الحكم على موكله بأن يدفع لنا دية قتل الخطأ لابننا (...)، وقدرها ثلاثمائة ألف ريال، وأننا تسلمنا الشيك المذكور بمبلغ مائة ألف ريال عن جزء من الدية، وأن موكله معسر، وعاقلته لا يستطيعون دفع المتبقي من الدية -هذا كله صحيح، ولم يتم صرف الشيك المشار له حتى الآن). هذا ما أجابا به.

وقد حضر في هذه الجلسة مندوب وزارة المالية (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بموجب خطاب مدير عام وزارة المالية بالمنطقة الشرقية المكلف ذي الرقم ٥/ ٣١٦٩٠/ك والتاريخ ٢٠/ ٠٤/ ١٤٣٤هـ، وكان قد وردنا رفق المعاملة برقية صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ذات الرقم ٤٦٢٣ والتاريخ ١١/ ١/ ١٤٣٤هـ، المبنية على الأمر السامي ذي الرقم ٢٠٣ والتاريخ ٢/ ١/ ١٤٣٤هـ، المرفق بالمعاملة المتضمن الموافقة على سماع دعوى الإعسار والمطالبة بالمتبقي من الدية بمواجهة مندوب بيت المال في هذه القضية وفقاً للأمر ذي الرقم ١٣٤٠٠ في ٦/ ٦/ ١٤٠٢هـ.

وعليه فقد ادعى الوارثان (...) و(...) المذكوران أعلاه ضد مندوب بيت المال الحاضر قائلين: (إلحاقاً للدعوى والإجابة المذكورة أعلاه، ولأن المحكوم عليه بالدية (...) معسر وفقير، ولأن عاقلته لايستطيعون السداد لعدم قدرتهم المادية؛ فإننا نطلب الحكم على بيت المال ممثلاً بوزارة المالية بأن يدفع لنا المبلغ المتبقي من دية مورثنا، وقدره مائتا ألف ريال. هذا ما ندعي، ونطالب به).

وبعرض ذلك على مندوب وزارة المالية أجاب بقوله: (ما ذكر في الدعوى الأولى من أنه صدر على (...) المذكور حكم بأن يدفع لورثة (...) المذكور دية قتل الخطأ، وأنه تبقى من الدية مائتا ألف ريال لم تسدد حتى الآن -هذا صحيح. وأما ما ورد من أن المحكوم عليه

(...) معسر وفقير، وأن عاقلته لا يستطيعون سداد المبلغ المتبقي من الدية فلا أعلم عن صحة ذلك شيئاً، ولا مانع لدى وزارة المالية من دفع المبلغ المتبقي من الدية متى ما ثبت إعسار مدعي الإعسار شرعاً، وحكم بذلك). هذا ما أجاب به.

وبطلب البينة من مدعي الإعسار ومن الورثة على صحة ما ادعوا به قالوا: (سوف نحضرها في الجلسة القادمة).

ثم إنه في جلسة أخرى بتاريخ ١/ ٧/ ١٤٣٤هـ حضر المدعي وكالة والمدعى عليهما (...) و(...)، كما حضر مندوب وزارة المالية (...)، وبسؤال مدعي الإعسار والمدعى عليهما عما وعدوا به من بينة أحضروا معهم للشهادة وأدائها كلاً من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) و (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...).

وبسؤالهم عما لديهم شهد كل واحد منهم بمفرده قائلاً: (أشهد بالله بأن (...) فقير ومعسر لا مال لديه، وأن عاقلته معسرون أيضاً، ولا يستطيعون دفع أي شيء من الدية).

وبعرض الشهود وما شهدوا به على مندوب بيت المال قال: (أما الشهود فلا أعرفهم، ولا أقول فيهم جرحاً ولا تعديلاً، وأما ما شهدوا به فلا أعلم عن مدى صحته شيئاً). هذا ما قاله.

وبطلب تعديل الشهود أحضر المدعي وكالة كلاً من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، حيث شهدا بعدالة الشهود وثقتهم، وأنهم مرضيو الشهادة.

فبناءً على ما تقدم من الدعوى والإجابة، ولمصادقة المدعى عليهم على إعسار موكل المدعي، ونظراً لما ورد في شهادة الشهود المعدلين التعديل الشرعي فقد ثبت لدي إعسار (...) في مواجهة المدعى عليهما (...) و(...)، وألزمت بيت المال ممثلاً بوزارة المالية بأن يدفع للمدعى عليهما ورثة (...) المبلغ المتبقي من دية مورثهم، وقدره (٢٠٠٠٠٠) مائتا ألف ريال، وبذلك قضيت.

وبعرض الحكم على الجميع قرر وكيل المدعي والمدعى عليهما القناعة به، وقرر مندوب

وزارة المالية الاعتراض وعدم رغبته بتقديم لائحة اعتراضية، وسيتم رفع المعاملة إلى محكمة الاستئناف لتدقيق الحكم، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه، وسلم. حرر في ١/ ٧/ ١٤٣٤هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده وبعد، ففي يوم الاثنين الموافق ١٧/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ انعقدت الجلسة الساعة الحادية عشرة صباحاً، وكانت قد وردتنا المعاملة من محكمة الاستئناف في المنطقة الشرقية بخطاب فضيلة رئيسها ذي الرقم ٣٤١٦٥٨٤٤٧ في ٢٢/ ٩/ ١٤٣٣هـ، وبين طياتها قرار أصحاب الفضيلة قضاة الدائرة الحقوقية الأولى في محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية برقم ٣٤٣٢٠٩٥٨ في ١٦/ ٩/ ١٤٣٥هـ، المتضمن ما يلي نصه: (وبدراسة الصك وصورة ضبطه وأورق المعاملة لوحظ أن فضيلته لم يقم بإكمال الإجراءات الرسمية لإثبات الإعسار؛ من الكتابة للجهات المختصة للبحث عن أمواله الثابتة والمنقولة ومؤسسة النقد وهيئة السوق المالية، ولا بد من ذلك، فعلى فضيلته إكمال اللازم حسب التعليمات. ولبيانه حرر في ١٥/ ٩/ ١٤٣٤هـ، والله ولي التوفيق). قاضي استئناف (...) ختمه وتوقيعه قاضي استئناف د. (...) ختمه و توقيعه رئيس الدائرة (...) ختمه وتوقيعه. أهـ.

ولوجاهة ما لاحظه أصحاب الفضيلة -وفقهم الله تعالى- فقد جرت الكتابة لشرطة محافظة القطيف بخطابنا ذي الرقم ٣٤٢٤٦٥٥٣٣ والتاريخ ٢/ ١١/ ١٤٣٤هـ للإفادة عن أموال وممتلكات (...)، فوردنا منهم الجواب برقم ٢١/ ٨/ ١٢٤ وتاريخ ٦/ ٢/ ١٤٣٥هـ متضمناً ما يلي نصه: (عليه نفيدكم بأنه بالبحث عن أموال المذكور لم يتم العثور على أي أموال أو ممتلكات له). هذا حسب ما يتضح لفضيلتكم من إفادة الجهات المختصة كلّ فيما يخصه عن ممتلكات المذكور الثابتة والمنقولة والمرفقة بالأوراق.

كما جرت الكتابة لمؤسسة النقد العربي السعودي بالمنطقة الشرقية بخطابنا ذي الرقم ٣٤٢٢٩٥٧٢٥ في ١٢/ ١٠/ ١٤٣٤هـ للإفادة عن أرصدته، فوردنا منهم الجواب برقم ٣٣١١٣-٣٤ في ١٨/ ١١/ ١٤٣٤هـ متضمناً ما نصه: (نود إفادة فضيلتكم بأن المؤسسة

قامت بالتعميم على البنوك والمصارف العاملة بالمملكة بشأن الموضوع أعلاه، وتلقت إجابة كل من:

١ - البنك (...): أفاد بوجود حساب جارٍ باسم المذكور، ورصيده (١.٥٠) ريال.

٢ - مجموعة (...) المالية: أفادت بوجود حساب جارٍ باسم المذكور، ورصيده (٣) ريالات.

٣ - البنك (...): أفاد بوجود حساب جارٍ باسم المذكور، ورصيده صفر.

كما تلقت المؤسسة إجابات باقي البنوك والمصارف ومفادها عدم وجود أية أرصدة أو حسابات لديهم أو لدى فروعهم العاملة بالمملكة تخص المذكور أعلاه).

كما جرت الكتابة لرئيس هيئة السوق المالية بخطابنا ذي الرقم ٣٥٥٢٣٢٧٦ في ١٩/ ٢/ ١٤٣٥هـ للإفادة عن أسهم أو محافظ استثمارية باسم المذكور، فوردنا منهم الجواب برقم ٦/ ٥٠٣٥ في ٥/ ١١/ ١٤٣٤هـ متضمناً ما نصه: (نفيد فضيلتكم بأنه لم يتبين وجود أي بيانات استثمارية للمذكور أعلاه كما بتاريخ ٢٢/ ١٠/ ١٤٣٤هـ)، هذا ما لزم بيانه، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه، وسلم. حرر في ١٧/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ.

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 القطيف برقم ٣٤١٦٥٨٤٤٧ وتاريخ ١٨/ ٤/ ١٤٣٥هـ، والمقيدة لدى المحكمة برقم ٣٥١٢٠٩٦٧٦ وتاريخ ٢٥/ ٤/ ١٤٣٥هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ (...) المسجل برقم ٣٤٢٥٦٣٠٠ وتاريخ ١/ ٧/ ١٤٣٤هـ، الخاص بدعوى (...) ضد كلٍ من ورثة (...) (...) الجنسية ومندوب بيت المال بوزارة المالية 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 فضيلة حاكم القضية، وألحقه بالصك وصورة ضبطه بناءً على قرارنا ذي الرقم ٣٤٣٢٠٩٥٨ والتاريخ ١٦/ ٩/ ١٤٣٤هـ قرّرنا المصادقة على الحكم بعد الإجراء الأخير، ولبيانه حرر في ٣/ ٥/ ١٤٣٥هـ، والله ولي التوفيق.

الرقم التسلسلي: ٢٩٥

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمحافظة حفر الباطن
رقم القضية: ٣٤٥٠٧٧٠٨ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقيّة
رقم القرار: ٣٥١٧٥٥٩٨ تاريخه: ١٢/ ٠٣/ ١٤٣٥

المفاتيح

إعسار – دية قتل خطأ – حكْمٌ بدفعها – المجني عليه سعودي – إذن سام – سماع الدعوى – إدخال بيت المال – تحرٍّ عن الأموال – شهادة شهود عدول – ثبوت الإعسار – تضمين بيت المال – إلزامه بدفع الدية.

السند الشرعي أو النظامي

١ – **قوله تعالى:** ﴿وَإِن كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ﴾.

٢ – **ما جاء في المغني لابن قدامة من أنه متى وجب دفع الدية من بيت المال فإنها تؤدى دفعة واحدة ؛لأن النبي صلى الله عليه وسلم أدى دية الأنصاري دفعة واحدة ، وكذلك عمر رضي الله عنه.**

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليهم، طالبا إثبات إعساره لعجزه عن تسليمهم دية قتله لمورثهم خطأ، وبعرض الدعوى على وكيل المدعى عليهم أقر بوفاة مورث موكليه واستحقاقهم الدية، وقرر عدم علم موكليه عن أموال للمدعي، وبعد ورود الإذن من المقام السامي جرى إدخال بيت المال في الدعوى وعرضها على مندوبه، فقرر عدم الممانعة في دفع الدية متى ثبت ذلك شرعا، وقد جرى التحري عن أموال المدعي، فلم يعثر له على شيء منها، وبطلب البينةمن المدعي أحضر ثلاثة شهود معدلين شرعا، فشهدوا بصحة دعواه؛ ولذا فقد ثبت لدى القاضي إعساره بالدية، وحكم بإلزام بيت المال بدفع الدية للمدعى

عليهم، فاعترض مندوب بيت المال، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) مساعد رئيس المحكمة العامة بمحافظة حفر الباطن، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بحفر الباطن برقم ٣٤٥٠٧٧٠٨ وتاريخ ١١/ ١١/ ١٤٣٤هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٢٥٧٣٧٠٤ وتاريخ ١١/ ١١/ ١٤٣٤هـ، وفي يوم الثلاثاء الموافق١١/ ١١/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة ١٠: ٠٠، وحضر فيها (...) (...) الجنسية بموجب الإقامة ذات الرقم (...)، وادعى على الحاضر معه (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) الوكيل الشرعي عن (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل أبها الثانية برقم (١٧٧٠٩) في ٣/ ١١/ ١٤٣١هـ، وعن (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل أبها الثانية برقم (٣٢٣٠) في ٢٧/ ٢/ ١٤٣٢هـ، وعن (...) التي وكلته أصالة عن نفسها وبالولاية على أولادها القصار (...) و(...) و(...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الطائف الثانية برقم (٤٨٠٨١) في ٣/ ١١/ ١٤٣١هـ، والجميع هم ورثة المتوفى (...) بموجب حصر الورثة ذي الرقم (٣٥/ ١/ ١٥) وتاريخ ٢/ ١١/ ١٤٣١هـ الصادر من المحكمة العامة بالطائف، وجميع الوكالات تخوله بحضور الجلسات وتقديم البينات والمدافعة والمرافعة وقبول الأحكام ونفيها.

قال في دعواه عليه عن طريق المترجم المتعاون في هذه المحكمة (...) (...) الجنسية بموجب الإقامة ذات الرقم (...) : (لقد سبق أن حكم عليّ بإلزامي بدفع مبلغ، قدره مائتان وخمسة وعشرون ألف ريال، وهي بعض دية قتل مورث موكلي المدعى عليه (...) بموجب الصك الصادر من هذه المحكمة برقم (٩٠/ ٢/ س ١) في ١٨/ ١٢/ ١٤٣٢هـ؛ وحيث إنني لا أستطيع سداد ما في ذمتي لأنني معسر، وأنا موقوف من تاريخ ٢٧/ ١٠/ ١٤٣١هـ؛ لذا أطلب إثبات إعساري. هذه دعواي).

وبسؤال المدعى عليه أجاب قائلاً : (ما ذكره المدعي من أنه سبق أن حكم عليه بإلزامه

بدفع بعض دية قتل مورث موكلي (...) بالمبلغ المذكور في دعواه على حسب الصك المنوه عنه أعلاه، ولم يستطع سداده، وأنه معسر -ذلك صحيح، وأنـا لا علم لي بأي مال له، ولا مانع لدي من إثبات إعساره. هذه إجابتي).

وبالاطلاع على المعاملة وجدت بين طياتها برقية وكيل إمارة المنطقة الشرقية المساعد للحقوق ذات الرقم (٤٤٠٦٦) في ١٥/ ٩/ ١٤٣٤هـ، المبنية على برقية صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ذات الرقم (٦٣٤٨٨) في ٣/ ٦/ ١٤٣٤هـ، المبنية على الأمر السامي الكريم ذي الرقم (١٩٢٢٠) في ٢٢/ ٥/ ١٤٣٤هـ، المتضمن الموافقة على سماع دعوى إعسار المدعي بمواجهة مندوب عن بيت المال وفقاً للأمر ذي الرقم (١٣٤٠٠) في ٦/ ٦/ ١٤٠٢هـ.

عليه فقد جرت الكتابة إلى مدير فرع وزارة المالية بمحافظة حفرالباطن بموجب خطابنا ذي الرقم (٣٤٢٤٧٣٠٥١) والتاريخ ٢/ ١١/ ١٤٣٤هـ لتكليف مندوب بيت المال للحضور في هذا اليوم، وحيث إن مندوب بيت المال لم يحضر في هذه الجلسة لذا رفعت الجلسة في تمام الساعة الحادية عشرة، وأمرت بالكتابة إلى مدير فرع وزارة المالية بمحافظة حفر الباطن لتكليف مندوب بيت المال للحضور في الجلسة القادمة.

وفي يوم الأحد الموافق ٢٣/ ١١/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الثانية في تمام الساعة العاشرة، وحضر فيها المدعي، ولم يحضر المدعى عليه، كما حضر في هذه الجلسة (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بصفته مندوبا لبيت المال بموجب خطاب مدير مكتب وزارة المالية بمحافظة حفر الباطن ذي الرقم ٥٠٣/ ٥٠٣٨ والتاريخ ٢٠/ ١١/ ١٤٣٤هـ.

وبتلاوة دعوى المدعي على مندوب بيت المال قال: (لا مانع من إثبات إعسار المدعي متى ثبت ذلك شرعا). وبطلب البينة من المدعي استعد بإحضارها في الجلسة القادمة؛ لذا رفعت الجلسة.

وفي يوم الخميس الموافق ٢٧/ ١١/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الثالثة في تمام الساعة الحادية عشرة، وحضر فيها المدعي والمدعى عليه، وحضر لحضورهما مندوب بيت المال

المذكور سابقاً، وبسؤال المدعي عن بينته أحضر للشهادة كلاً من (...) (...) الجنسية بموجب الإقامة ذات الرقم (...)، و(...) (...) الجنسية بموجب الإقامة ذات الرقم (...)، و(...) (...) الجنسية بموجب الإقامة ذات الرقم (...).

وبسؤالهم عما لديهم من شهادة شهد كل واحد بمفرده بلغة عربية مفهومة قائلاً : (أشهد بالله العظيم بأني أعرف المدعي، وأسكن في بلدة قريبة من البلدة التي يسكن فيها المدعي في ، وأشهد بالله بأن المدعي (...) (...) الجنسية معسر، ولا يستطيع سداد ما في ذمته، ولا أعلم له أي مال ثابت أو منقول داخل أو خارج المملكة. هذا ما لدي من شهادة).

وبعرض ذلك على المدعى عليه ومندوب بيت المال قال كل واحد بمفرده: (إنني لا أطعن في شهادة الشهود ولا في عدالتهم).

وبطلب تعديل الشهود أحضر المدعي كلاً من (...) (...) الجنسية بموجب الإقامة ذات الرقم (...) ، مسلم الديانة، و(...) (...) الجنسية بموجب الإقامة ذات الرقم (...)، مسلم الديانة؛ حيث شهد كل واحد بمفرده بلغة عربية مفهومة بعدالة الشهود المذكورين أعلاه وثقتهم.

ثم جرى الاطلاع على المعاملة، فوجدت بين طياتها خطاب رئيس بلدية محافظة حفر الباطن ذا الرقم (٤٧٠٨) في ١٩/ ١٢/ ١٤٣٣هـ، المتضمن بأن المدعي يحمل الجنسية (...)، والأنظمة والتعليمات تمنع تملك الأجانب أراضي سكنية. كما جرى الاطلاع على خطاب مدير فرع مؤسسة النقد العربي السعودي في الدمام ذي الرقم (٣٨٥٦/ ٢٢ت/ ٢٠٥٨) في ٨/ ٦/ ١٤٣٣هـ، المتضمن بأن المؤسسة تلقت إجابات البنوك، ومفادها عدم وجود أية أرصدة لديهم أو لدى فروعهم العاملة بالمملكة تخص المدعي.

فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، وبما أن المدعي يدعي الإعسار وعدم قدرته على سداد ما في ذمته لموكلي المدعى عليه، ونظراً إلى ما تضمنته شهادة الشهود المعدلين شرعاً، وما تضمنه خطاب رئيس بلدية حفر الباطن، وكذلك خطاب مدير فرع مؤسسة النقد العربي السعودي في الدمام المدون مضمونها أعلاه، وبما أن المدة التي قضاها المدعي في التوقيف كافية في استظهار حاله، ولما قرره أهل العلم من وجوب إنظار المعسر إلى ميسرة لقوله تعالى:

﴿ وَإِن كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ﴾ ، لكل ما سبق فقد ثبت لدي إعسار المدعي وعدم قدرته على تسديد ما في ذمته لموكلي المدعى عليه، وبه حكمت .

وحيث ثبت إعسار المدعي وعجزه عن سداد ما يجب عليه من دية قتل مورث موكلي المدعى عليه خطأ، وقدرها مائتان وخمسة وعشرون ألف ريال، وحيث إن المبلغ أكثر من ثلث دية الحر الذكر المسلم، وحيث إنه لا يطل دم في الإسلام، ولما قرره أهل العلم أنه متى وجب دفع الدية من بيت المال فإنها تؤدى دفعة واحدة؛ لأن النبي صلى الله عليه وسلم أدى دية الأنصاري دفعة واحدة، وكذلك عمر رضي الله عنه (المغني لابن قدامة)؛ وحيث إن بيت المال يتحمل الدية عن غير السعودي إذا كان المجني عليه سعودياً عند إعسار الجاني كما نصت على ذلك التعليمات، وبعد الاطلاع على الأمر السامي المشار إليه سابقا المتضمن الإذن بالنظر في دعوى الإعسار لكل ما سبق فقد حكمت بإلزام بيت المال بتسليم مائتين وخمسة وعشرين ألف ريال لورثة المتوفى (...).

وبعرض ذلك على المدعى عليه قرر قناعته بالحكم، وطلب مندوب بيت المال رفع الحكم إلى محكمة الاستئناف، فأجيب لطلبه على حسب التعليمات أقفلت الجلسة في تمام الساعة، وصلى الله وسلم على نبينا محمد. حرر في ٢٧/ ١١/ ١٤٣٤هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده وبعد، فقد اطلعنا نحن -قضاة دائرة الأحوال الشخصية الأولى في محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية -على المعاملة المقيدة بالمحكمة برقم ٢٧٩٦٨٦٤/ ٣٤/ ش١ وتاريخ ١٧/ ١٢/ ١٤٣٤هـ، الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة حفر الباطن برقم ٣٤٢٥٧٣٧٠٤ وتاريخ ٢/ ١٢/ ١٤٣٤هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة مساعد رئيسها الشيخ (...) المسجل برقم (...) وتاريخ ١/ ١٢/ ١٤٣٤هـ، الخاص بدعوى (...) (...) الجنسية ضد(...) في قضية إعسار. وقد تضمن الصك حكم فضيلته بما هو مدون ومفصل فيه. وبدراسة الصك وصورة الضبط وأوراق المعاملة قررنا الموافقة على الحكم مع تنبيه فضيلة القاضي على ما يلي:

أولاً -نظراً لوجود نقص عن مبلغ الدية الكامل يتعين بيان نسبة الخطأ في القتل لمعرفة سبب النقص في الدية عن كامل الدية ؛ لملاحظة ذلك مستقبلاً.

ثانياً -يتعين تدوين شهادة كل شاهد منفردة كما أداها وفقا للمادة ١٢٣ ، واللائحة الأولى من المادة المذكورة. كما يتعين تطبيق ما قضت به اللائحة الثالثة من المادة ١١٩ من نظام المرافعات الشرعية ولوائحه التنفيذية ؛ لملاحظة ذلك مستقبلاً.

ثالثاً -يتعين إيضاح أن المبلغ لورثة المتوفى على حسب الإرث الشرعي؛ لملاحظة ذلك مستقبلاً.

والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه، وسلم. حرر في ٨/ ٣/ ١٤٣٥هـ.

الرقم التسلسلي: ٢٩٦

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بعنيزة
رقم القضية: ٣٤٢٠٤٠٩٥ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة القصيم
رقم القرار: ٣٥١٥٢١٤٥ تاريخه: ١٩/ ٠٢/ ١٤٣٥

المفاتيح

إعسار – ديات منافع – أروش إصابات – مطالبة بيت المال – إذن سام – سماع الدعوى – إدخال المحكوم له – شهادة شهود عدول – يمين المدعي – ثبوت الإعسار – تضمين بيت المال – إلزامه بدفع المبلغ.

السند الشرعي أو النظامي

المادة (١٧٩) من نظام المرافعات الشرعية.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد بيت المال، طالبا إثبات إعساره لعجزه عن دفع ديات وأروش إصابات ألزم بها بموجب حكم قضائي، وبعد ورود الإذن من المقام السامي جرى عرض الدعوى على مندوب بيت المال، فقرر عدم العلم بحال المدعي وعدم الممانعة في إثبات إعساره شرعا، وقد جرى إدخال المحكوم له في الدعوى، وبعرضها عليه قرر عدم معرفته بحال المدعي، وطلب إلزام بيت المال بدفع الديات والأروش في حال ثبوت إعسار المدعي، وبطلب البينة من المدعي أحضر ثلاثة شهود معدلين شرعا، فشهدوا بصحة الدعوى، كما أنه أدى اليمين على صحة دعواه طبق ما طلب منه، ولذا فقد ثبت لدى القاضي إعسار المدعي بالمبلغ المحكوم عليه به، وحكم على بيت المال بأن يدفع ما حكم به على المعسر للمحكوم له، فاعترض مندوب بيت المال، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بعنيزة، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بعنيزة برقم ٣٤٢٠٤٠٩٥ وتاريخ ٠٤/ ٠٥/ ١٤٣٤هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤١٠٨٣٨٤٨ وتاريخ ٠٤/ ٠٥/ ١٤٣٤هـ، وفيها حضر مدعي الإعسار (...) (...) الجنسية بموجب رخصة الإقامة ذات الرقم (...)، وطلب النظر في دعواه بالإعسار عن دفع قيمة أروش وديات محكوم بها عليه لـ (...)، وقد حضر في هذه الجلسة المدعى عليه (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بصفته مندوبا لوزارة المالية بموجب خطاب مدير فرع وزارة المالية بالقضية ذي الرقم ٤٠٠/ ٨٦٤٤٣ في ١٥/ ١٠/ ١٤٣٤هـ.

وقد وردنا الأمر السامي ذو الرقم ٢٧٦٣٤ في ١٩/ ٧/ ١٤٣٤هـ المتضمن (أنه لا مانع من سماع دعوى مدعي الإعسار المذكور والمطالبة بالأروش المحكوم بها عليه بمواجهة مندوب عن بيت المال. انتهى).

ولذلك فقد أذنت للمدعي بتحرير دعواه، فادعى قائلاً: (صدر علي حكم من محكمة عنيزة بموجب الصك ذي الرقم ٣٣٤٧٠٤٤٩ في ٣٠/ ١١/ ١٤٣٣هـ، المتضمن الحكم علي بأن أدفع مبلغاً، قدره ثلاثمائة وثمانية وثمانون ألفا وثمانمائة وخمسة وسبعون ريالاً لـ (...)، وهي ما لحقني من تقدير أروش وديات إصاباته جراء إصابته في حادث مروري كنت طرفا فيه، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف بالقصيم بقرارها ذي الرقم ٣٤٣٦٥٣٥ في ١٢/ ٢/ ١٤٣٤هـ، وإني معسر عن سداد المبلغ المحكوم به علي، فليس لدي أي مال ثابت أو منقول أو نقدي يمكن أن أسدد به المبلغ المذكور، وقد سجنت لتنفيذ هذا المبلغ، وطالت مدة سجني دون أن أستطيع دفع المبلغ. أطلب إثبات إعساري. هذه دعواي).

وبسؤال مندوب المالية عن دعوى المدعي أجاب بقوله: (إننا لا نعلم عن حالة المدعي المالية شيئا، ولا مانع لدينا من الحكم بإعساره إذا ثبت ذلك شرعا). هكذا أجاب.

وقد حضر في هذه الجلسة (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بصفته وكيلاً عن المحكوم له (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل عنيزة برقم

٣٣٤٢٠٨٣٠ في ٩/ ١٠/ ١٤٣٣هـ، وجرى إدخاله في الدعوى لصحة اختصامه فيها.

وبسؤاله عن دعوى المدعي أجاب بقوله: (أما ما ذكره المدعي من الحكم الصادر عليه لموكلي فصحيح، وأما إعساره فلا أعلم عنه، وفي حالة ثبوت إعساره أطلب الحكم على الخزينة العامة للدولة بدفع المبلغ الذي عليه لموكلي). هكذا أجاب.

وقد اطلعت على صك الحكم الذي ذكره المدعي، فوجدته كما ذكر، وقد سألت المدعي: هل لديه بينة على إعساره؟ فأجاب: (نعم، وأطلب المهلة لإحضارها)، ورفعت الجلسة لذلك.

وفي جلسة أخرى حضر مدعي الإعسار، وحضر في هذه الجلسة المدعى عليه (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بصفته مندوبا لوزارة المالية، وقد حضر في هذه الجلسة (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بصفته وكيلاً عن المحكوم له (...).

وقد سألت مدعي الإعسار البينة على إعساره، فأحضر كلا من (...) (...) الجنسية بموجب رخصة الإقامة ذات الرقم (...) وعمره ٢٦ سنة، و(...) (...) الجنسية بموجب رخصة الإقامة ذات الرقم (...) وعمره ٣١ سنة، و(...) (...) الجنسية بموجب رخصة الإقامة ذات الرقم (...) وعمره ٥٤ سنة، وشهد كل واحد منهما بلغة عربية مفهومة قائلا: (إنني من أهل المعرفة الخاصة بمدعي الإعسار (...)، وأشهد بأنه معسر لا مال لديه ثابت أو منقول، ولا يستطيع دفع المبلغ المحكوم به، وله في السجن أكثر من سنة، وهو عاجز وفقير، ولا يستطيع السداد). هكذا شهد كل واحد منهم بلغة عربية مفهومة واضحة.

وبعرض شهادتهم على مندوب بيت المال ووكيل المحكوم له، فقالا: (إننا لا نعرف الشهود، ولا نطعن فيهم، ولا نعلم عما جاء في شهادتهم). هكذا قرر كل واحد منهما.

وجرى تعديل الشهود من قبل (...) (...) الجنسية بموجب رخصة الإقامة ذات الرقم (...) و(...) (...) الجنسية بموجب رخصة الإقامة ذات الرقم (...)، وشهد المعدلان بقول كل واحد منهما قائلا : (أشهد بأن جميع الشهود المذكورين ثقات وعدول). هكذا شهد كل واحد منهما.

فطلبت من مدعي الإعسار اليمين على إعساره استظهارا، فحلف قائلا: (والله العظيم إنني معسر وعاجز وفقير، وليس عندي مال، ولا أستطيع دفع المبلغ المذكور المحكوم به علي). هكذا حلف مدعي الإعسار، وقد اطلعت على صك الحكم، فوجدته كما ذكر المدعي.

فبناء على ما تقدم من دعوى مدعي الإعسار التي أدلى بها بلغة عربية مفهومة، ولإجابة مندوب بيت المال ووكيل المحكوم له بأنهما لا يعلمان عن إعسار المدعي، ولأن مدعي الإعسار مضى له أكثر من سنة في السجن؛ مما يدل على عجزه عن السداد، خاصة أنه من العمالة الوافدة التي قدمت للبحث عن الرزق والتي يغلب عليها الفقر، ولما أحضره المدعي من البينة المعدلة التي شهدت بإعساره، ولأنه أدى اليمين استظهارا على إعساره، ولصدور الأمر السامي المشار إليه بسماع دعوى الإعسار المذكورة والمطالبة بالأروش المحكوم به بمواجهة مندوب عن بيت المال، ولما تقدم كله فقد ثبت لدي إعسار مدعي الإعسار (...) عن دفع المبلغ المذكور المحكوم عليه بدفعه لـ(...)، وحكمت على بيت المال (الخزينة العامة للدولة) بأن تدفع ما حكم به على المعسر (...)، وقدره ثلاثمائة وثمانية وثمانون ألفا وثمانمائة وخمسة وسبعون ريالاً للمحكوم له (...).

وبعرض الحكم على وكيل المحكوم له (...) قرر القناعة به، وقرر مندوب بيت المال عدم القناعة، وطلب رفع الحكم لمحكمة الاستئناف بدون لائحة اعتراضية، وسوف يرفع الحكم إلى محكمة الاستئناف على كل حال؛ لأنه واجب التدقيق بموجب المادة ١٧٩ من نظام المرافعات الشرعية، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم.

حرر في ٢٧/ ١٢/ ١٤٣٣هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده وبعد، فقد اطلعنا نحن -قضاة الدائرة الثانية لتدقيق القضايا الجزائية بمحكمة الاستئناف بمنطقة القصيم- على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة في محافظة عنيزة برقم (٣٤٢٢٢١٨٤٣) في ٢٩/ ١/ ١٤٣٥هـ، المرفق بها الصك ذو الرقم (٣٥١٢٧٢١٨) في ٢٥/ ١/ ١٤٣٥هـ الصادر من فضيلة الشيخ (...)

القاضي في المحكمة الخاص بدعوى (...) (...) الجنسية) الإعسار عن دفع قيمة أروش وديات محكوم عليه بها بالصك (٣٣٤٧٠٤٤٩) في ١٤٣٣/١١/٣٠هـ؛ لـ (...)، بمواجهة المدعى عليه مندوب وزارة المالية (...)، وقد تضمن الصك حكم فضيلته بثبوت إعسار المدعي (...) عن دفع المبلغ المحكوم عليه بدفعه لـ (...)، وحكم على بيت المال (الخزانة العامة للدولة) بأن تدفع ما حكم به على المعسر المذكور، وقدره ثلاثمائة وثمانية وثمانون ألفاً وثمانمائة وخمسة وسبعون ريالاً للمحكوم له (...) على النحو المفصل فيه. وبدراسة الصك وصورة ضبطه وأوراق المعاملة لم يظهر ما يوجب الملاحظة على ما حكم به فضيلته. والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه، وسلم.

الرقم التسلسلي: ٢٩٧

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بحائل	
رقم القضية: ٣٥١١٥٩٦	تاريخها: ١٤٣٥
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة حائل	
رقم القرار: ٣٥٣٤٨٦٣٩	تاريخه: ١١/ ٠٨/ ١٤٣٥

المفاتيح

إعسار - ديات منافع - أروش إصابات - المجني عليه سعودي - تحر عن الأموال - شهادة شهود عدول - ثبوت الإعسار - إذن سامٍ - إدخال بيت المال - سماع الدعوى ضده - إلزامه بدفع المبلغ.

السند الشرعي أو النظامي

التعميم ذو الرقم (٩٦/ ١٢/ ت) في ١٨/ ٧/ ١٤٠٢هـ.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه، طالبا الحكم بإثبات إعساره لعجزه عن تسليم المدعى عليه ديات المنافع وأروش الإصابات التي ألزم بدفعها له بحكم قضائي، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أجاب بعدم علمه عن حال المدعي من جهة اليسار والإعسار، فجرى التحري عن أموال المدعي وممتلكاته بالكتابة للجهات المختصة، ولم يعثر له على مال يمكن استيفاء الدين منه،وبطلب البينة من المدعي أحضر ثلاثة شهود معدلين شرعا، فشهدوا بصحة الدعوى،ولذا قد ثبت لدى القاضي إعسار المدعي بالمبلغ المذكور، ثم طلب المدعى عليه إلزام بيت المال بدفع ذلك المبلغ، وبعد ورود الإذن من المقام السامي جرى إدخال بيت المال في الدعوى وعرضها على مندوبه، فقرر عدم الممانعة من إثبات إعسار المدعي إذا صدر حكم بذلك، وثبت عدم وجود عصبة يؤدون الدية عن المدعي؛ ولذا فقد حكم القاضي بإلزام بيت مال المسلمين أن يسلم المجني عليه دية المنافع وأروش الإصابات المحكوم له

بها، ثم صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بحائل، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بحائل المساعد برقم ٣٥١١٥٩٦ وتاريخ ٠٤/ ٠١/ ١٤٣٥هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٢٨٣٩١٨٦ وتاريخ ٢٢/ ١٢/ ١٤٣٤هـ، وفي يوم الأربعاء الموافق٠٧/ ٠٣/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة ٣٠: ١٠، ولم يحضر المدعي (...) سعودي بالهوية الوطنية ذات الرقم (...) ولا وكيل عنه، ولم يقدم عذرا تقبله المحكمة ولا المدعى عليه.

فبناء عليه، وبناء على المادة ذات الرقم [٥٥] من نظام المرافعات الشرعية الجديد؛ لذا فقد قررت شطب هذه الدعوى للمرة الأولى، وأقفلت الجلسة.

وفي يوم الخميس الموافق ٢٣/ ٠٧/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة في الساعة ٣٠: ٠٩، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، كما حضر معه في المجلس الشرعي المدعى عليه (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، كما حضر مندوب بيت مال المسلمين (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) والمعمد لدينا بالمحكمة بموجب خطاب التعميد ذي الرقم ٤٠٦٩/ ٨٠٠ في ١٣/ ١١/ ١٤٣٢هـ.

وادعى المدعي على المدعى عليه قائلاً في تقرير دعواه ضده: (إنه قد صدر الصك الشرعي الصادر من هذه المحكمة برقم ٣٣٣٨٧١٤٦ في ٢٠/ ٠٨/ ١٤٣٣هـ المحكوم فيه بإلزامي أن أسلم المدعى عليه دية المنافع وأروش الإصابات، وقدر ذلك بمبلغ وقدره تسعمائة وثلاثون ألف ريال (٩٣٠٠٠٠ ريال)، ولا أستطيع سداد دية المنافع وأروش الإصابات؛ لكوني معسراً وعاجزاً عن أدائها. أطلب منكم إثبات إعساري وعجزي عن دفع دية المنافع وأروش الإصابات للمدعى عليه). هكذا ادعى.

وبعرض ذلك على المدعى عليه أجاب بقوله: (ما ذكره المدعي في دعواه صحيح ما عدا

دعواه الإعسار؛ فلا أعلم عنه شيئاً). هكذا أجاب.

فطلبت من المدعي البينة على دعواه، فأحضر كلاً من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، وبسؤالهم عما لديهم من شهادة قال كل واحد منهم بمفرده: (أشهد بالله بأن (...) معسر وعاجز عن سداد دية المنافع وأروش الإصابات). هكذا شهدوا.

وبعرض الشهود وشهاداتهم على المدعى عليه أجاب قائلاً: (إني لا أعرف الشهود، ولا أعلم عن شهادتهم شيئاً). هكذا أجاب.

فطلبت من المدعي معدلين لشهوده، فأحضر كلاً من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، فشهد كل واحدٍ منهما بقوله: (أشهد بالله بأن الشهود(...) و(...) ثقات عدول مرضيو الشهادة). هكذا شهدا.

وقد جرى الاطلاع على خطاب معالي محافظ مؤسسة النقد العربي السعودي ذي الرقم ٤٠٤٩ -٣٥ والتاريخ ٠٥/ ٠٣/ ١٤٣٥هـ، ومفاده أن رصيد المدعي (...) في جميع البنوك هو مبلغ وقدره ٢٣٩٧.١٨ ريالا، وخطاب هيئة سوق المال ذي الرقم ٦/ ٠٣٥٤٩ والتاريخ ١٤/ ٠٦/ ١٤٣٥هـ، ومفاده أنه لا يوجد للمدعي أي محافظ أو أسهم في البنوك والمصارف، كما جرى الاطلاع على الأمر السامي الكريم ذي الرقم ٣٧٢٧٩ والتاريخ ٠٨/ ١٠/ ١٤٣٤هـ المتضمن الإذن بسماع دعوى المدعي الإعسار بمواجهة مندوب عن بيت المال.

فبناءً على ما تقدم من الدعوى والإجابة، وبناء على شهادة الشهود المعدلين شرعاً، فقد ثبت لدي إعسار المدعي (...)، وبه حكمت .

وبعرض الحكم على المدعى عليه قرر قناعته به، ثم ادعى المدعى عليه على مندوب بيت المال الحاضر في المجلس الشرعي قائلاً: (ما دام أنكم أثبتم إعسار (...)، فإني أطلب الحكم على بيت مال المسلمين أن يسلمني دية المنافع وأروش الإصابات). هكذا ادعى.

وبعرض ذلك على المدعى عليه مندوب بيت المال أجاب بقوله: (إنه لا مانع من سداد دية المنافع وأروش الإصابات للمدعي (...) من بيت المال متى ما صدر حكم بذلك، ولم يكن للجاني عصبة يؤدون عنه). هكذا أجاب.

ثم جرى الاطلاع على التعميم ذي الرقم ٩٦/ ١٢/ ت في ١٨/ ٧/ ١٤٠٢هـ، ونص المقصود منه: (تدفع الدية من بيت المال إذا صدر أمر سام يدفعها أو صدور حكم شرعي مميز بعد موافقة المقام السامي على نظرها شرعاً في الحالات التالية:- إذا كانت الدية على العاقلة وأمرت عن دفعها أو عدمت العاقلة).

فبناءً على ما تقدم من الدعوى والإجابة، وبما أن بيت المال يتحمل الدية، وقد عجز الجاني عن دفعها، وبما أنه قد ثبت لدينا إعسار (...) وعجزه عن دفع دية المنافع وأروش الإصابات، بناءً على ما سبق كله فقد حكمت بإلزام بيت مال المسلمين أن يسلم المدعي (...) دية المنافع وأروش الإصابات، وقدر ذلك مبلغ قدره تسعمائة وثلاثون ألف ريال (٩٣٠٠٠٠ ريال)، هذا ماظهر لي، وبه حكمت.

وبعرض الحكم على مندوب بيت المال قرر القناعة به، وقررت بعث كامل أوراق المعاملة لمحكمة الاستئناف لتدقيق الحكم، وبه ختمت الجلسة في تمام الساعة ١٠: ٠٠، وعليه حصل التوقيع. وبالله التوفيق، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وآله وصحبه أجمعين. حرر في ٢٣/ ٠٧/ ١٤٣٥هـ.

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 ٣٤٢٨٣٩١٨٦ وتاريخ ٣٠/ ٧/ ١٤٣٥هـ، والمقيدة لدى المحكمة بتاريخ ١٠/ ٨/ ١٤٣٥هـ، المرفق بها الصك ذو الرقم ٣٥٣٢٧٦٥٩ في ٢٣/ ٧/ ١٤٣٥هـ، الصادر من فضيلة القاضي (...) القاضي بالمحكمة العامة بحائل والقائم بعمل المكتب القضائي (...) الخاص بدعوى (...) ضد المدعى عليه (...) والحكم

على مندوب بيت مال المسلمين (...) بشأن دعوى إعسار على الصفة الموضحة في الصك، وقد تضمن الصك حكم فضيلته كما هو مدون ومفصل فيه. وبدراسة الصك وصورة ضبطه وأوراق المعاملة لم يظهر ما يوجب الملاحظة على ما حكم به فضيلته؛ لذا جرت المصادقة. والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم.

الرقم التسلسلي: ٢٩٨

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامّة بمحافظة القطيف
رقم القضية: ٣٤٣٢٤١٢٥ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقيّة
رقم القرار: ٣٥٢٤٣٦٠١ تاريخه: ١٥/ ٠٥/ ١٤٣٥

المفاتيح

إعسار – دين – حكْمٌ بردِّه – حبس مدة كافية – تحرٍّ عن الأموال – سيارات – بيعها – قسمة ثمنها – محاصة بين الغرماء – شهادة شهود عدول – ثبوت الإعسار – إلزام بالإنظار.

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النِّظَامِيُّ

١ –**قوله تعالى:** ﴿وَإِن كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ﴾.

٢ –**قوله صلى الله عليه وسلم: (البينة على المدعي).**

مُلَخَّصُ الدَّعْوَى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليهما، طالبا الحكم بإثبات إعساره لعجزه عن سداد ديون ثابتة في ذمته لهما بأحكام قضائية، وبعرض الدعوى على المدعى عليهما قررا عدم موافقتهما على إثبات إعساره، وبعد التحري عن أموال المدعي عثر على سيارات مملوكة له، فقام ببيعها وقسمة ثمنها محاصة بين المدعى عليهما، وبطلب البينة من المدعي أحضر ثلاثة شهود معدلين شرعا، فشهدوا بصحة دعواه، ولذا فقد حكم القاضي بثبوت إعسار المدعي بباقي مبلغ الدين، وبإلزام المدعى عليهما بإنظاره إلى ميسرة، ثم صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نَصُّ الحُكْمِ

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على رسولنا محمد وعلى آله وأزواجه والتابعين، أما بعد ففي يوم الاربعاء ١٢/ ٧/ ١٤٣٤هـ لدي أنا(...) رئيس المحكمة العامّة بمحافظة القطيف

بناء على المعاملة المقيدة بهذه المحكمة برقم ٣٤١٦٩٢٤٢١ وتاريخ١٢/ ٧/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة في تمام الساعة التاسعة، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، وادعى على الحاضرين معه في مجلس الحكم (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) حال وكالته عن (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الدمام الثانية برقم ١٥٠٢٠ في ٢٩/ ٣/ ١٤٢٩هـ الجلد ٧٣٠٩ والتي تخوله بالمطالبة والمخاصمة وسماع الدعاوى والرد عليها وإقامة البينة والدفع وقبول الحكم والاعتراض عليه، كما حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) قائلاً: (لقد حكم عليّ بمبالغ مالية للمدعى عليهما ثابتة بموجب صكوك شرعية صادرة من هذه المحكمة، وهي على النحو التالي:

١ -مبلغ ثلاثمائة وثلاثة وستين ألفاً وثمانمائة وأربعين ريالاً ، لمؤسسة (...) ، بموجب الصك ذي الرقم ٩٥/ ٩ في ١٢/ ٨/ ١٤٣١هـ.

٢ -مبلغ مائة واثنين وستين ألفاً واثنين وأربعين ريالاً ، للمدعي عليه (...) ، بموجب الصك ذي الرقم ٣٣١٨٤١٧٦ في ١١/ ٤/ ١٤٣٣هـ.

وقد سُجنت بسبب هذه المبالغ من تاريخ ١٣/ ١٢/ ١٤٣٢هـ وحتى اليوم، ولا يوجد عندي مال ولا عقار أقوم بسداد مبالغ المدعى عليهم. أطلب إثبات إعساري في مواجهة غرمائي الحاضرين).

وبعرض دعوى المدعي على المدعى عليهم قال المدعى عليهما: (ما ذكره المدعي من أنه سجين بسبب المبالغ التي ذكر بموجب الصكوك الشرعية صحيحة، ولا نوافق على طلب إعساره، فأين ذهبت أموالنا؟ ولو كان المبلغ عشرة آلاف ريال أو خمسين ألف ريال لربما كان كلامه صحيحًا، لكن المبلغ كبير). وقال (...): (إن موكلي مستعد للتعاون وإسقاط بعض حقه إذا أحضر المدعي مبلغاً لما في ذمته). وقال (...): (لقد تضررت كثيراً بسبب المبلغ الذي أخذه المدعي؛ حيث إن المبلغ الذي سلمته للمدعي حقوق لناس أخذته منهم، وأنا رجلٌ بسيط على قد حالي، أعمل سائق باص في شركة، وراتبي الآن يذهب لسداد ما أخذته من أموال، ولا يبقى لي إلا مقدار أكلي وشربي، وبلغت من العمر خمسة وثلاثين سنة ولم أتزوج،

والسبب المدعي في أخذه للمال وعدم رده. هذه إجابتنا).

هذا، وقد سبق الكتابة للجهات الرسمية للبحث عن أموال المدعي، وورد الجواب من هيئة السوق المالية برقم ٦/ ٣١٠ في ٨/ ٣/ ١٤٣٤هـ المتضمن وجود محفظتين لا رصيد فيهما. كما ورد الجواب من مؤسسة النقد العربي السعودي فرع الدمام برقم ٥٢٧١ -٣٤ في ١٧/ ٤/ ١٤٣٤هـ المتضمن أن حسابات المدعي في البنوك رصيدها صفر سوى حساب مصرف (...)، فرصيده هو ثلاثة وثلاثون ريال وأربعون هللة.

كما ورد الجواب من سعادة مدير مرور محافظة القطيف برقم ٧/ ٣/ ١٣٥٩/ ٨ في ٢٦/ ٢/ ١٤٣٤هـ المتضمن وجود مركبات باسم المدعي على حسب الكشف المرفق، وهي كما يلي: ١ -(...) سيدان، صنع عام ١٩٩١م. ٢ -(...) بكب غمارتين، صنع ١٩٩٣م. ٣ -(...) ٣٠٠ ، صنع عام ١٩٨٣م. ٤ -(...) سيدان، صنع عام ١٩٨٧م.

وبعرضها على المدعي قال: (إن هذه السيارات مسجلة باسمي، والـ(...) السيدان والـ(...) تم رفعها كأنقاض من قبل البلدية، وأما الـ(...) فهي موجودة بلا مكينة، وأما الـ(...) فهي موجودة أمام باب بيتي، ولا مانع عندي من بيع الـ(...) والـ(...) وتسليم ثمنها للمدعى عليهم). عليه قررت رفع الجلسة.

وفي يوم الثلاثاء ٢٥/ ٧/ ١٤٣٤هـ حضر المدعي، وحضر لحضوره المدعى عليه (...)، ولم يحضر المدعي عليه (...)، وقال المدعي: (إنني قد بعت السيارتين بمبلغ قدره أربعة آلاف ريال، وقد اشترى السيارتين أحد أصحاب التشليح، ولم يسلم لي المبلغ حتى الآن)، وقال: (أطلب رفع الجلسة لتمكيني من إحضار المبلغ)، فأجبته إلى طلبه، وتم رفع الجلسة.

وفي يوم الثلاثاء ٢٣/ ٨/ ١٤٣٤هـ حضر المدعي، وحضر لحضوره المدعى عليه (...)، ولم يحضر المدعي عليه (...)، وقد اتصل هاتفياً، واعتذر عن عدم الحضور لسبب كونه في المستشفى؛ حيث جرى له حادث سير وهو منوم في المستشفى منذ الجلسة السابقة إلى اليوم، وقال المدعي: (إنني قد أحضرت ثمن السيارات، ومقداره أربع آلاف ريال نقداً، وأطلب تسليمه لغرمائي، وبقسمته بينهم يكون نصيب المدعي عليه أصالة (...) ألفين وسبعمائة وسبعة وستين ريالاً وسبعاً وأربعين هللة، ويكون نصيب المدعي عليه الحاضر

(...) ألفاَ ومائتين واثنين وثلاثين ريالاً وثلاثا وخمسين هللة، ويكون نصيب المدعي عليه الحاضر (...) ألفًا ومائتين واثنين وثلاثين ريالا وثلاثا وخمسين هللة). وقد جرى تسليم (...) نصيبه، وأما نصيب (...) فسيجري إيداعه في بيت المال لحين مراجعته.

وبسؤال المدعي: (أين ذهبت الأموال؟)، فقال: (إنني اشتريت بها سيارات من شخص في ألمانيا اسمه (...)، ولكنه خدعني، ولم يرسل السيارات).

فجرى سؤال المدعي عليه: (هل لديك بينة عن وجود أموال للمدعي؟)، فقال: (لا، لكني أتوقع وجود مال عنده).

فجرى سؤال المدعي عليه: هل يرغب إعطائه مهلة للبحث عن أموال للمدعي؟ فقال: (إنني طوال الفترة الماضية بحثت، ولم أجد، وإني عاجز عن البحث).

فجرى سؤال المدعي: هل لديك بينة على إعسارك؟ فقال: (نعم، وأطلب رفع الجلسة لإحضارها)، فأجبته إلى طلبه، وتم رفع الجلسة.

وفي يوم الاثنين ٢٩/ ٨/ ١٤٣٤هـ حضر المدعي (...) والمدعى عليه (...)، ولم يحضر المدعى عليه (...)، وأحضر المدعي معه للشهادة وأدائها كلاً من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...).

وبسؤالهم عما لديهم قال (...) ثم شهد كل واحد منهم بقوله: (أشهد بأن المدعي معسر، لا مال له ولا عقار، ولا يوجد لديه شيء لسداد دينه، وهو سجين بسبب ذلك). هكذا شهدوا.

وبعرض الشهود وشهادتهم على المدعى عليه قال: (إن الشهود لا أعرفهم، ولا أقول فيهم شيئا، وأما شهادتهم فغير صحيحة). فجرى سؤال المدعى عليه: (هل ترغب في البحث عن حال الشهود والطعن فيهم)؟ فقال: (لا).

وبطلب تعديل الشهود أحضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، وبسؤاله عما لديه قال: (أشهد بعدالة وثقة الشهود اللذين أحضرهم المدعي)، وبطلب مزكٍّ ثانٍ للشهود قال: (أطلب رفع الجلسة وإمهالي لإحضاره)، فأجبته إلى طلبه،

وجرى رفع الجلسة.

وفي يوم الأحد ٦/ ٩/ ١٤٣٤هـ حضر المدعي والمدعى عليه (...)، وأحضر المدعي معه (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، وبسؤاله عما لديه شهد بعدالة وثقة الشهود اللذين أحضرهم المدعي، فجرى سؤال الطرفين: هل لديهما مزيد على ما سبق ضبطه؟ فقالا: (لا).

هذا، وبعد سماع الدعوى والإجابة، ونظراً إلى إنكار المدعى عليهما لطلب المدعي إثبات إعساره، وبناء على بينة المدعي المعدلة شرعاً والتي تثبت صحة دعواه، وبناء على جواب مدير مؤسسة النقد العربي السعودي بالمنطقة الشرقية المرصود أعلاه، وعملاً بقول رسول الله صلى الله عليه وسلم: (البينة على المدعي)، وبقول الله تعالى: ﴿وَإِن كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ﴾ ؛ لذا ثبت لدي إعسار المدعي في مواجهة المدعى عليهما، ويلزمهما إنظاره إلى ميسرة، ومتى علما بوجود مال له أو عقار فلهما المطالبة بالتنفيذ عليه، ويعد الحكم في حق المدعى عليه (...) غيابيا، والغائب على حجته متى حضر.

وبعرض الحكم على المدعى عليه الحاضر (...) قرر عدم القناعة به، فأفهم بأن له المراجعة يوم الخميس ١٠/ ٩/ ١٤٣٤هـ لاستلام نسخة من الحكم وتقديم لائحته الاعتراضية عليه، وإن لم يقدم اعتراضه عليه خلال ثلاثين يوماً من التاريخ المحدد يعد حقه في طلب الاستئناف ساقطاً نظاماً. حرر في ٦/ ٩/ ١٤٣٤هـ.

وفي يوم الأربعاء ٧/ ١٠/ ١٤٣٤هـ فتحت الجلسة في تمام الساعة الواحدة، وجرى إيداع نسخة من صك الحكم بالمعاملة.

وفي يوم الأحد ٩/ ١١/ ١٤٣٤هـ فتحت الجلسة في تمام الساعة التاسعة، وقد سبقت الكتابة لمحكمة الخبر لتسليم المدعى عليه (...) نسخة من صك الحكم، وإفهامه بتعليمات الاستئناف بموجب كتابنا ذي الرقم ٣٤٢٢٦٦٤٩٥ في ١١/ ١٠/ ١٤٣٤هـ إلا أنه لم ترد الإفادة حتى الآن، كما أن المدعى عليه (...) لم يقدم اعتراضه؛ لذا سقط حقه في التمييز نظاماً، وقررت رفع المعاملة لمحكمة الاستئناف بناءً على المادة ذات الرقم ١٧٦/ ٥ من اللوائح التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية. حرر في ٩/ ١١/ ١٤٣٤هـ.

وفي يوم الاثنين ٢٩/ ١/ ١٤٣٥هـ فتحت الجلسة، وكانت قد وردتنا المعاملة بالكتاب الصادر من سماحة رئيس محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية برقم ٣٤٢٦٥٣٦٠٥ في ٢٣/ ١/ ١٤٣٥هـ، وبرفقها القرار الصادر من أصحاب الفضيلة قضاة الدائرة الحقوقية الثانية برقم ٣٥١١٥٩٤٦ في ١٥/ ١/ ١٤٣٥هـ، المتضمن أنه بدراسة المعاملة وصورة ضبطه وأوراق المعاملة، وحيث ذكر فضيلة رئيس محكمة القطيف أنه قد تمت الكتابة لمحكمة الخبر برقم ٣٤٢٢٦٦٤٩٥ في ١١/ ١٠/ ١٤٣٤هـ لتسليم نسخة صك الحكم للمدعى عليه (...) وإفهامه بتعليمات الاستئناف إلا أنه لم ترد الإفادة حتى الآن، وحيث إنه لم يتبين بعد تسليم نسخة الصك للمدعى عليه المذكور من عدمه، ولا بد من ذلك؛ لذا قررنا إعادة المعاملة لفضيلة رئيس محكمة القطيف؛ للتعقيب على خطابه المشار إليه، وإجراء ما يلزم، والله الموفق. انتهى.

هذا، وقد ورد الجواب من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة الخبر المساعد برقم ٣٤٢٣٣٥٩٨٢ في ٢٧/ ١١/ ١٤٣٤هـ، ويتضمن أنه لم يتم تسليم أوراق التبليغ، وذلك على حسب إفادة المحضر المرفقة. انتهى. وبالرجوع إليها وجد نصها ما يلي: (تم الاتصال على المدعى عليه، وأفاد بأنه سوف يرسل الوكيل الشرعي، وحضر المندوب للمدعى عليه، واتضح أنه لا يوجد لديه وكالة شرعية على المدعى عليه، وأفاد المندوب بأنه سوف يحضر الوكالة الشرعية خلال يومين، ولم يحضر؛ لذا تعذر التبليغ). انتهى .

عليه قررت الكتابة مرة أخرى لمحكمة الخبر لتسليم المدعي عليه نسخة من الحكم وإفهامه بتعليمات الاستئناف، ورفعت الجلسة إلى يوم الأربعاء ٢٩/ ٢/ ١٤٣٥هـ .

وفي الموعد المحدد فتحت الجلسة في تمام الساعة التاسعة، واستمرت حتى الساعة التاسعة والنصف، وفيه حضر السجين المذكور، وكنا سبق أن كتبنا للمحكمة العامة بمحافظة الخبر لتسليم المدعى عليه (...) نسخة من صك الحكم، وإفادتنا بما يفيد الاستلام، وذلك بموجب كتابنا الصادر لهم برقم ٣٥٣٢٩٧٠١ في ٣٠/ ١/ ١٤٣٥هـ إلا أن جوابهم لم يرد حتى الآن.

وبناء عليه قررت الكتابة مرة ثالثة لمحكمة الخبر للتعقيب على خطابنا السابق، ورفعت

الجلسة إلى يوم الخميس ١٥/ ٣/ ١٤٣٥هـ.

وفي الموعد المحدد فتحت الجلسة في تمام الساعة العاشرة، وكنا سبق أن كتبنا للمحكمة العامة بالخبر للمرة الثالثة لتسليم المدعى عليه (...) نسخة من صك الحكم بموجب كتابنا ذي الرقم ٣٥٦٧١٠٥٧ في ٥/ ٣/ ١٤٣٥هـ إلا أنه لم يردنا الجواب حتى الآن.

وحيث تمت إفادتنا من قبل المحضرين بمحكمة الخبر العامة بأن وكيل المدعى عليه حضر، وأفهم بمضمون خطابنا، ووعد بالحضور لاستلام نسخة صك الحكم خلال يومين إلا أنه لم يحضر، وبناءً عليه فقد قررت بعث المعاملة إلى محكمة الاستئناف لمواصلة تدقيق الحكم. حرر في ١٥/ ٣/ ١٤٣٥هـ.

الحمد لله وحده، أما بعد فقد اطلعنا نحن -قضاة الدائرة الحقوقية الثانية في محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية -على المعاملة المقيدة لدى المحكمة برقم ٣٥٨٦٧٠٥٠ وتاريخ ٢٥/ ٣/ ١٤٣٥هـ، الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة القطيف الشيخ (...) برقم (...) وتاريخ ١٩/ ٣/ ١٤٣٥هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلته المسجل برقم(...) وتاريخ ٧/ ٩/ ١٤٣٤هـ بشأن دعوى (...) ضد (...) و (...) 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 على قرارنا ذي الرقم ٣٥١١٥٩٤٦/ ق٢/ ب والتاريخ ١٥/ ١/ ١٤٣٥هـ والاستدعاء المقيد لدى المحكمة برقم ٣٥١٣٤٤١٣٠ والتاريخ ٩/ ٥/ ١٤٣٥هـ قررنا المصادقة على الحكم بعد الإجراء الأخير، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه، وسلم. حرر في ١٥/ ٥/ ١٤٣٥هـ.

الرقم التسلسلي: ٢٩٩

محكمة الدرجة الأولى: دوائر التنفيذ في المحكمة العامة بمكة المكرمة
رقم القضية: ٣٥١٣٩٧٢٢ تاريخها: ١٤٣٥
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة
رقم القرار: ٣٥٣٥٣٠٠٢ تاريخه: ١٤/ ٠٨/ ١٤٣٥

المفاتيح

إعسار - أرش إصابة - حكْمٌ بدفعها - تحرٍّ عن أموال المدعي - شهادة شهود عدول - يمين المدعي - ثبوت الإعسار - إلزام بالإنظار.

السند الشرعي أو النظامي

١ - **قوله تعالى:** ﴿وَإِن كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ﴾.

٢ -**ما جاء في المغني: (وإن كان الحق يثبت عليه في غير مقابلة مال أخذه، كأرش جناية، وقيمة متلف، ومهر أو ضمان أو كفالة، أو عوض خلع، إن كان امرأة، وإن لم يعرف له مال، حلف أنه لا مال له، وخلى سبيله، ولم يحبس. وهذا قول الشافعي وابن المنذر).**

٣ -**ما جاء في كشاف القناع (٤/ ٤٢٢): (وإن كان الحق عليه -أي المدين -ثبت في غير مقابلة مال أخذه المدين كأرش جناية وقيمة متلف، ومهر أو ضمان، وكفالة أو عوض خلع، ولم يعرف له -أي المدين -مالا الغالب بقاؤه ولم يقر المدين أنه مليء -حلف المدين أنه لا مال له، وخلى سبيله).**

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليها، طالبا الحكم بإثبات إعساره وإلزامها بإنظاره إلى ميسرة لعجزه عن تسليمها أرش إصابتها الناتجة عن فعله العمد بعد صدور حكم بإلزامه بدفعه لها، وبعرض الدعوى على المدعى عليها قررت أنها لا تعلم عن إعسار المدعي من يساره، وقد وردت إفادة مؤسسة النقد متضمنة عدم وجود أرصدة للمدعي، وبطلب البينة

منه أحضر ثلاثة شهود من رفقائه في السجن، فشهدوا بإعساره، وتم تعديلهم شرعا، فطعنت المدعية في شهادتهم بأنهم لا يعرفون حال المدعي في بلده، وأنه من أسرة غنية، وقد طلب القاضي من المدعي اليمين على أنه معسر، ولا يملك مالا داخل البلاد وفي بلده الأصلي، فأدى اليمين طبق ما طلب منه؛ لذا فقد ثبت لدى القاضي إعسار المدعي، وألزم المدعى عليها بإنظاره إلى ميسرة، فاعترضت المدعى عليها، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في دوائر التنفيذ في المحكمة العامة بمكة المكرمة، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٥١٣٩٧٢٢ وتاريخ ٠٦/ ٠٣/ ١٤٣٥هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٥٥٧٦٤٢١ وتاريخ ٢٣/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ، وفي يوم الأربعاء الموافق ٢٨/ ٠٣/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة ١٠: ٠٠، وفيها حضر (...) (...) الجنسية بالإقامة ذات الرقم (...) برفقة الخفير (...)، وحضرت لحضوره (...) (...) الجنسية بالإقامة ذات الرقم (...) والصادرة من مكة المكرمة والمطابقة صورتها على ذاتها من قبل قسم التفتيش النسائي بالمحكمة.

وادعى الأول قائلا: (لقد صدر علي حكم من المحكمة الجزئية بمكة المكرمة برقم ٣٤٢٣٩٨٤٣ في ١٣/ ٦/ ١٤٣٤هـ يتضمن الحكم عليَ بأن أدفع للحاضرة (...) تسعة وعشرين ألفا وأربعمائة ريال قيمة أرش إصابتها الناتجة عن فعلي عمدًا، وقد حكم عليَ أيضا بالحق العام ستة أشهر سجنا، والجلد ثلاثمائة جلدة، وأنا معسر لا أستطيع السداد. أطلب الحكم بإثبات إعساري، وإلزامها بإنظاري الى ميسرة. هذه دعواي).

وبعرضه على المدعى عليها قالت: (ما ذكره المدعي صحيح، غير أني لا أعلم عن إعساره شيئا). هكذا قالت.

ثم جرى الرجوع إلى أوراق المعاملة والاطلاع على الصك المذكور، فوجدته كما قال المدعي، وجرى الاستفسار عن أرصدة المدعي، فوردت إجابة مؤسسة النقد العربي السعودي برقم ٢٩٥١١ - ٣٤ في ٧/ ١٠/ ١٤٣٤هـ بأنه لا توجد أرصده للمدعي. انتهى.

وبسؤال المدعي: (هل لديك بينة على إعسارك؟) قال: (أطلب المهلة لإحضارها). هكذا قال، عليه رفعت الجلسة.

وفي يوم الأحد الموافق ٠٢/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة العاشرة والربع، وفيها حضر مدعي الإعسار وبرفقته الخفير العريف (...)، كما حضرت المدعى عليها.

وبسؤال المدعي: (هل أحضرت البينة؟) قال: (لم أستطع، وأطلب تحديد موعد آخر؛ حيث إنهم مساجين معي). هكذا قرر، عليه فقد رفعت الجلسة.

وفي يوم الاثنين ٣/ ٤/ ١٤٣٥هـ فتحت الجلسة، وفيها حضر المدعي برفقه الخفير (...)، كما حضرت المدعى عليها، وبسؤال المدعي: (هل أحضرت البينة؟) قال: (نعم، وهم شهود، وأطلب سماع ما لديهم، وجميعهم مسجونون معي في السجن)، ثم أحضر (...) (...) الجنسية بموجب بطاقة النزيل ذات الرقم (...)، و(...)... الجنسية بموجب بطاقة النزيل ذات الرقم (...)، و(...)... الجنسية بموجب بطاقة النزيل ذات الرقم (...)، وشهد كل واحد منهم قائلا بمفرده: (نشهد أن مدعي الإعسار الحاضر (...) معسر، ولا يستطيع سداد ما عليه من مبالغ، وهو يعمل لدينا في السجن حلاقا، ونحن نعلم ذلك عنه من خلال مخالطتنا له هذه المدة، ولا نعرفه قبل السجن، ولم نشاهد أحدا يأتي لزيارته). هكذا شهد كل واحد منهم.

ثم جرى تعديل الشهود على حسب المتبع من قبل (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) و(...) يحمل جنسية (...) بموجب بطاقة نزيل ذات الرقم (...) .

وبعرض الشهود وما جاء في شهادتهم على المدعى عليها قالت: (الشهود لا يعرفون عنه شيئا قبل السجن، ولا يعرفون عن حاله في بلده؛ حيث إنه من المقتدرين ماليا، وأهله أغنياء). هكذا قالت. وبعرضه على المدعي قال: (ما ذكرته المدعى عليها غير صحيح، وأنا لا أملك شيئا). هكذا قال.

ثم قررت المدعية أنها تقدمت لدينا بطلب تنفيذ حكم آخر على المدعى عليه الحاضر، هو تنفيذ الحكم الصادر من هذه المحكمة بإلزامه بسداد عشرة آلاف جنيه مصري، وهذا الطلب محال إلينا من قبل رئيس المحكمة برقم ٣٥١٩٣٢٩٢ في ٣/ ٤/ ١٤٣٥هـ ومقيد فيها برقم

٣٥٩٥٢٧٠١٠.

وبالاطلاع عليه لم أجد به حكم من قبل فضيلته؛ لذا أمرت بالكتابة لفضيلة مصدره للاستفسار، ثم رفعت الجلسة إلى يوم الاثنين ١٧/ ٤/ ١٤٣٥هـ الساعة العاشرة، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد.

وفي موعد لاحق فتحت الجلسة، وقد وردتنا إفادة فضيلة القاضي بهذه المحكمة الشيخ (...) شرحا على خطابنا ذي الرقم ٣٥١٠٦٢٤٣١ بأن على المدعية التقدم بالمطالبة بمؤخر الصداق متى أرادت. انتهى. وقد جرى إفهام الحاضرة (...) بذلك، كما حضر في هذه الجلسة طالب الإعسار برفقة خفيره العسكري (...).

فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، وما قدمه المدعي من بينة وهم الشهود الذين رُصدت شهاداتهم، وحيث سُجن المدعي استظهارا لحاله، وحيث إن المبلغ المحكوم به أرش جناية، ولما ذكره العلامة الموفق -رحمه الله -في المغني بقوله: (وإن كان الحق يثبت عليه في غير مقابلة مال أخذه، كأرش جناية، وقيمة متلف، ومهر أو ضمان أو كفالة، أو عوض خلع، إن كان امرأة، وإن لم يعرف له مال حلف أنه لا مال له، وخلى سبيله، ولم يحبس. وهذا قول الشافعي وابن المنذر)، ولما ذكره العلامة البهوتي -رحمه الله -في كشاف القناع ٤/ ٤٢٢ بقوله: (وإن كان الحق عليه -أي المدين -ثبت في غير مقابلة مال أخذه المدين كأرش جناية وقيمة متلف، ومهر أو ضمان، وكفالة أو عوض خلع، ولم يعرف له -أي المدين -مالا الغالب بقاؤه ولم يقر المدين أنه مليء -حلف المدين أنه لا مال له وخلى سبيله)، وعليه فقد أفهمت المدعي بأن يحلف بأنه لا يملك مالا، وأنه معسر، وجرى تحويفه من مغبة الحلف الكاذب، ثم حلف قائلا: (والله العظيم إني لا أملك مالا داخل السعودية ولا خارجها، وإني معسر). هكذا حلف.

وعليه فقد ثبت لديّ إعسار المدعي، وألزمت المدعى عليها (...) بإنظاره إلى ميسرة؛ لقوله تعالى: ﴿وَإِن كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ﴾، وبذلك حكمت.

وبعرض الحكم على الطرفين قنع به المدعي، ولم تقنع المدعى عليها، فجرى إفهامها بالحضور يوم الخميس ١٠/ ٦/ ١٤٣٥هـ لاستلام نسخة الحكم لتقديم اعتراضها خلال

مدة قدرها ثلاثون يوما من اليوم التالي للتاريخ المحدد أعلاه، وإذا لم تقدم اعتراضها سقط حقها في تقديمه، واكتسب الحكم الصفة القطعية. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر في ٠٨/ ٠٦/ 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 بمكة المكرمة برقم (٣٥٥٧٦٤٢١) وتاريخ ١٢/ ٧/ ١٤٣٥هـ المرفق بها القرار الصادر من فضيلة الشيخ (...) القاضي في دوائر التنفيذ بالمحكمة العامة بمكة المكرمة برقم (٣٥٢٧٤٤٨١) وتاريخ ١٠/ ٦/ ١٤٣٥هـ، المتضمن دعوى (...) (...) الجنسية ضد (...) (...) الجنسية في دعوى إعسار، المحكوم فيه بما دون بباطن القرار، وبدراسة القرار وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية قررنا الموافقة على الحكم، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم.

الرقم التسلسلي: ٣٠٠

محكمة الدرجة الأولى:المحكمة العامة بالمدينة المنورة
رقم القضية:٣٥٢٠٢٨٦ تاريخها:١٤٣٥
محكمة الاستئناف:محكمة الاستئناف بمنطقة المدينة المنورة
رقم القرار:٣٥٣٢٩٣٥٣ تاريخه:٢٦/ ٠٧/ ١٤٣٥

المفاتيح

إعسار – أروش إصابات – حكْمٌ بدفعها – شهادة شهود عدول – ثبوت الإعسار – إذن سامٍ – إدخال بيت المال – سماع الدعوى ضده – إلزامه بدفع الأروش.

السند الشرعي أو النظامي

شهادة الشهود.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه بصفته وليا على قاصر، طالبا الحكم بإثبات إعساره لعجزه عن دفع أروش إصابات صدر حكم قضائي بإلزامه بتسليمها للقاصر المولى عليه، وبعرض الدعوى على المدعى عليه ولاية قرر عدم علمه بإعسار المدعي، ونظراً لورود إذن المقام السامي فقد جرى إدخال بيت المال في الدعوى، وبعرضها على مندوبه قرر عدم الممانعة في تحمل الأروش متى ثبت إعسار المدعي، وبطلب البينة من المدعي أحضر ثلاثة شهود معدلين شرعا، فشهدوا بصحة الدعوى، ولذا فقد ثبت لدى القاضي إعسار المدعي عن سداد المبلغ المتعلق بذمته، وحكم بتحمل بيت المال ممثلا بوزارة المالية لهذا المبلغ، فاعترض مندوب بيت المال، 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 ٣٥٢٠٢٨٦ وتاريخ ٠٩/ ٠١/ ١٤٣٥هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٥٩٥٦٢٦ وتاريخ ٠٩/ ٠١/ ١٤٣٥هـ والخاص بدعوى إثبات إعسار (...)، وبناء على خطاب معالي وكيل وزارة العدل للشؤون القضائية ذي الرقم ٣٥١٢٧٢٣٢٤ في ١٢/ ٥/ ١٤٣٥هـ المتضمن الأمر الكريم بالموافقة على سماع دعوى الإعسار، وفي يوم الثلاثاء الموافق ٢٩/ ٠٦/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة ٥٥: ١٠، وفيها حضر وكيل المدعي (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، وحضر لحضوره ولي المدعى عليه (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي رقم (...) بموجب صك الولاية الصادر من هذه المحكمة برقم ٣٣٤٥١١٩١ في ١٣/ ١١/ ١٤٣٣هـ، وحضر لحضورهما محامي فرع وزارة المالية بمنطقة المدينة المنورة (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...).

وفي هذه الجلسة ادعى المدعي وكالة قائلا في دعواه: (إن في ذمة موكلي للمدعى عليه مبلغاً مالياً، وقدره ثلاثمائة واثنان وثلاثون ألفا وخمسمائة ريال، بموجب الصك الصادر من هذه المحكمة برقم ٣٤١٨٢٨٠٦ في ٨/ ٤/ ١٤٣٤هـ، وذلك نتيجة أروش إصابات، وقد عجز موكلي عن السداد لكونه معسرا، وهو صغير في السن، ولا مال له، ويعاني من مرض تليف كبد، وتقرر عليه طبيا زراعة كبد؛ لذا أطلب الحكم بإثبات إعسار موكلي. هذه دعواي).

وبسؤال المدعى عليه ولاية عما جاء في دعوى المدعي وكالة أجاب بقوله: (ما ذكره المدعي في دعواه من أن لي بذمة موكله مبلغاً مالياً، وقدره ثلاثمائة واثنان وثلاثون ألفا وخمسمائة ريال –هذا كله صحيح، و أما ما ذكره من إعساره فلا أعلم عنه شيئا. هذه إجابتي).

وبعرض دعوى المدعي على مندوب المالية الحاضر قال: (إذا ثبت شرعا إعسار المدعي أصالة فلا مانع لدى وزارة المالية من سداد المبلغ المدعى به من بيت المال). هكذا أجاب.

وعند وصول القضية لهذا الحد طلبت من المدعي وكالة البينة على دعواه، فاستعد بإحضارها في الجلسة القادمة، فرفعت الجلسة لذلك.

وفي يوم الأحد الموافق ٠٥/ ٠٧/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة ٣٠: ١١، وفيها حضر أصالة (...) سعودي الجنسية مضاف في بطاقة الأحوال لوالده برقم (...)، وتاريخ

ميلاده في ١٠/ ١١/ ١٤١٨هـ، وحضر لحضوره المدعى عليه (...) المنوه عنه سابقا، كما حضر مندوب فرع وزارة المالية بمنطقة المدينة المنورة المحامي (...) المنوه عنه سابقا بموجب خطاب التكليف ذي الرقم ٧٧٤٠٥ في ٥/ ٧/ ١٤٣٥هـ.

وفي هذه الجلسة أحضر المدعي بينته التي وعد بإحضارها في الجلسة الماضية، وهم شهود الإعسار: (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، وبسؤالهم عن ما لديهم من شهادة شهد كل واحد منهم بمفرده قائلا: (أشهد الله العظيم أن المدعي أصالة (...) صغير في السن وفقير معسر، ولا يملك أموالاً لا ثابتة ولا منقولة، ولا يستطيع سداد ما عليه من حقوق. هذا ما لدي، وبه أشهد). هكذا شهد كل واحد منهم بمفرده.

ثم طلبت من المدعي معدلين لشهوده، فأحضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، وبسؤالهم عن الشهود قال كل واحد منهم بمفرده: (إن الشهود ثقات عدول). هكذا قالا.

فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، ولما أحضره المدعي من بينة الإعسار، وهي ثلاثة شهود معدلين شرعا، ولأن الأصل فيمن لم يبلغ الحلم إعساره مع أن المبلغ المطالب به كبير؛ لذلك فقد ثبت لدي إعسار المدعي (...) عن سداد المبلغ المتعلق بذمته، وقدره ثلاثمائة واثنان وثلاثون ألفا وخمسمائة ريال، ويتحمل هذا المبلغ بيت المال ممثلا بوزارة المالية، وبذلك حكمت.

وبعرض الحكم على المدعى عليه ومحامي المالية قرر المدعى عليه القناعة به، وقرر محامي المالية طلب الاستئناف بدون لائحة اعتراضية، فأجبته لطلبه، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر في ٠٥/ ٠٧/ ١٤٣٥هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، بناء على المعاملة الواردة من

المحكمة العامة بالمدينة المنورة برقم ٣٥٩٥٦٢٦ وتاريخ ١٦/ ٧/ ١٤٣٥هـ والمحالة إلينا من فضيلة رئيس محكمة الاستئناف بالمدينة المنورة برقم ٣٥٤٤٣٥٦٥ بتاريخ ٢٢/ ٧/ ١٤٣٥هـ فقد جرى منا نحن -قضاة الدائرة الجزائية الأولى -الاطلاع على الصك الشرعي ذي الرقم ٣٥٣٠٣٣٥٥ والتاريخ ٥/ ٧/ ١٤٣٥، الصادر من فضيلة الشيخ (...) القاضي في المحكمة العامة بالمدينة المنورة، المتضمن دعوى المدعي(...) ضد(...) في قضية إعسار، المحكوم فيه بما دون بباطنه. وبدراسة الصك وصورة ضبطه تقرر الموافقة على الحكم، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم.

عقار

مجموعة الأحكام القضائية

لعام ١٤٣٥هـ

الرقم التسلسلي: ٣٠١

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بجازان
رقم القضية: ٣٢٤٤٩٤٨٩ تاريخها: ١٤٣٢
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة عسير
رقم القرار: ٣٥١٥٣٢٢٠ تاريخه: ٢٠/ ٠٢/ ١٤٣٥

المفاتيح

عقار – اعتداء على أرض – بناء عليها – لجنة لتطبيق الصكوك – تجاوز حدود الأرض – طلب إزالة الاعتداء –قرار قسم الخبراء – ثبوت الاعتداء – إلزام بإزالة الإحداث.

السند الشرعي أو النظامي

١ – قول النبي صلى الله عليه وسلم: (ليس لعرق ظالم حق).

٢ –ما روي أن رجلين اختصما إلى النبي صلى الله عليه وسلم غرس أحدهما نخلاً في أرض لآخر فقضى لصاحب الأرض بأرضه وأمر صاحب النخل أن يخرج نخله منها.

٣ –ما جاء في الكشاف: "وإذا بنى في أرض مغصوبة فطلب صاحب الأرض قلع بنائه قلع".

٤ –ما جاء في الإقناع: "وإن غرسها الغصب أو بنى فيها ولو كان الغاصب شريكاً في الأرض المغصوبة".

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد الشركة المدعى عليها؛ طالبا الحكم بإيقاف عملها في أرض لاعتدائها بالبناء على جزء من أرضه المجاورة لها والتي آلت إليه بالإرث من والده، كما طلب الحكم بإزالة اعتدائها، وذلك لأن أمارة المنطقة شكلت لجنة لتطبيق صكوك الأطراف وقد ثبت لها تعدي الشركة على أرض المدعي وأصدرت قراراً بذلك، وبعرض الدعوى على وكيل المدعى عليها أنكر الاعتداء، ودفع باعتراض موكلته على قرار اللجنة المذكورة

وطلب تشكيل لجنة جديدة للوقوف على محل النزاع، وقد ورد قرار قسم الخبراء بالمحكمة بعد تطبيقها صكوك الأطراف على الطبيعة متضمنا إثبات الاعتداء، كما حضر مساح أمانة المنطقة وأفاد بأن المدعى عليها دخلت على أرض المدعي من جهة الشمال ومن جهة الشرق، وقد جرى من القاضي الاطلاع على محضر اللجنة المشكلة من إمارة المنطقة فوجده طبق ما جاء في الدعوى، ولذا فقد حكم القاضي على الشركة المدعى عليها بأن تزيل جميع ما أحدثته من بناء في أرض المدعي وإعادة الأرض وتسويتها كما كانت والتزامها بما حواه صكها، فاعترض وكيل المدعى عليها، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بجازان، وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بجازان/ المكلف برقم ٣٢٤٤٩٤٨٩ وتاريخ ١٤/ ١٠/ ١٤٣٢هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٢١١٥٥٨٣٣ وتاريخ ٠٧/ ٠٩/ ١٤٣٢هـ، ففي يوم الاثنين الموافق ١٩/ ١١/ ١٤٣٢هـ افتتحت الجلسة الساعة (١٠:٠٠)، وفيها حضر (...).. سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وحضر لحضوره (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بالوكالة عن (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، أصالة عن نفسه وبصفته رئيس مجلس إدارة شركة (...) وبالوكالة عن (...) و (...) و(...) و (...) و (...)، بصفتهم أعضاء بمجلس إدارة شركة (...) بموجب الوكالة الصادرة من كاتب العدل المكلف بوزارة التجارة والصناعة بالرياض رقم (٣٥٠٩) وتاريخ٣/ ٧/ ١٤٣١هـ جلد(١٧٠)، والمخول له فيها حق المطالبة والمخاصمة والمرافعة والمداعاة وإقامة البينة والرفع وقبول الحكم والاعتراض عليه والصلح والتنازل والاستلام والتوقيع (...) إلخ، وادعى (...) بقوله: إني قمت ببيع الشركة موكلة الحاضر في هذه الجلسة قطعة أرض بمنطقة جازان مملوكة لي بموجب الصك الصادر من هذه المحكمة برقم (١/ ٣) وتاريخ ٧/ ١/ ١٤٢٢هـ، وهو يشتمل على قطعتي أرض بيعت القطعة الأولى على الشركة المدعى عليها وأفرغت لهم

بموجب الصك الصادر من كتابة عدل جازان الأولى برقم ٢٤٩ وتاريخ ٢٥/ ١٢/ ١٤٢٧هـ، وبيعت القطعة الثانية على (...) وأفرغت له بموجب الصك الصادر من كتابة عدل جازان الأولى برقم ٧٠ وتاريخ ٥/ ٦/ ١٤٢٤هـ، ثم قامت الشركة المدعى عليها بشراء القطعة الثانية وأصبحت ملكاً لهم، وأثناء قيامهم بالعمل في أرضهم اعتدوا بالبناء على جزء من أرضي المجاورة لهم من جهة الشمال والمملوكة لوالدي بموجب الصك الصادر من المحكمة العامة بجازان برقم ٨١ وتاريخ ٢٤/ ٦/ ١٤١٧هـ، والمفروض نصيبي منها بموجب وثيقة القسمة بين ورثة والدي المؤرخة في ١٥/ ٤/ ١٤٢٣هـ حيث تجاوزوا حدود صكهم، وقد تقدمت لإمارة منطقة جازان بشكوى وشكلت لجنة من قبلهم للشخوص على الطبيعة وتطبيق الصكوك، وصدر قرار اللجنة المتضمن تعدي الشركة وتجاوزهم المساحة المشمولة بصكهم من جهة الشمال، ثم صدر أمر أمير المنطقة بإلزام الشركة بما جاء في قرار اللجنة، إلا أنهم لم يلتزموا بذلك، أطلب إيقاف الشركة عن العمل حتى صدور الحكم في القضية وإزالة اعتدائهم، هذه دعواي. وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة أجاب بقوله: إن ما جاء في دعوى المدعي من بيعه على الشركة فصحيح، أما من ناحية التعدي على أرض أخرى مجاورة للأرض المفرغة لنا فهذا غير صحيح، وقد شكلت لجنة لذلك ولم نوافق على قرارها ونرغب في تشكيل لجنة مكونة من الأمانة ومكتب مساحة معتمد ومن المحكمة لتطبيق الصكوك، وعند اتضاح ذلك من قبل اللجنة لا مانع لدينا من اتباع التعليمات المترتبة على ذلك، وبعرض جواب المدعى عليه وكالة على المدعي أجاب بقوله: ما ذكره المدعى عليه بخصوص طلبه إخراج لجنة جديدة فلا مانع لدي أن تخرج لجنة جديدة برئاسة المحكمة طرفكم، هكذا أجاب. عند ذلك قررت الكتابة لقسم هيئة النظر للخروج بحضور الطرفين ومكتب مساحة معتمد من الأمانة ومندوب من الأمانة ومن الإمارة لتطبيق جميع الصكوك على الطبيعة وعلى المخطط المعتمد من الأمانة، واستعد وكيل الشركة بتحمل تكاليف المكتب. وفي يوم الأربعاء الموافق ١٤/ ٠٦/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة العاشرة صباحاً، وفيها حضر المدعي ولم يحضر مندوب عن الشركة المدعى عليها، وكان قد وردنا خطاب المدير العام المكلف لشركة (...) برقم ٤٤٣/ ٢٠١٣ وتاريخ ٢٣/ ٤/ ٢٠١٣م والمحال بشرح فضيلة

الرئيس رقم ٣٤١٤٤٤٩٨٠ وتاريخ ١٤/ ٦/ ١٤٣٤هـ، ونص الحاجة منه: (نطلب من فضيلتكم تأجيل الجلسة إلى موعد آخر وذلك لعدم تمكن الوكيل الشرعي للشركة من الحضور في هذا الوقت لالتزامات سابقة لديه مع موافاتنا بالموعد الجديد والله الموفق المدير العام المكلف (...)).وبعرض ذلك على المدعي أجاب بقوله: لا مانع لدي من تأجيل الجلسة، عليه قررت رفع الجلسة. وفي يوم الأربعاء الموافق٢١/ ٠٦/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة الحادية عشر صباحا، وحضر فيها المدعي كما حضر فيها (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بالوكالة عن (...)، سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بصفته رئيس مجلس إدارة شركة (...) بموجب السجل التجاري رقم (...) وتاريخ ٢٦/ ٢/ ١٤١٣هـ بموجب عقد التأسيس بعدد (١) الجلد الأول صحيفة (١) إلى صحيفة (٣٦) لدى كتابة عدل جازان الأولى بتاريخ ٢٦/ ٥/ ١٤١٣هـ، وبموجب الوكالة عن مجلس الإدارة رقم ٣٥٠٣ وتاريخ ٣/ ٧/ ١٤٣١هـ بالوكالة الصادرة من وزارة التجارة والصناعة رقم ٢٧٠ وتاريخ ٢٩/ ١/ ١٤٣٣هـ الجلد ٢٧٠، والتي تخوله حق المرافعة والمدافعة وسماع الدعاوى والرد عليها والتسليم والنفي والإثبات والإقرار والتوقيع (...) إلخ، كما حضر (...) المثبتة بياناته بعاليه، وكان قد وردنا خطاب رئيس قسم الخبراء بالمحكمة رقم ٣٤٧١٨٣١١ وتاريخ ١٥/ ٥/ ١٤٣٤هـ وبرفقه المحضر المؤرخ في ٢٠/ ٤/ ١٤٣٤هـ، والمتضمن ما نصه : (وفي يوم السبت الموافق ٢٠/ ٤/ ١٤٣٤هـ حضر المدعي ومندوب الشركة ومساح من مكتب (...) ومساح الأمانة، ومن ثم جرى الانتقال إلى موقع النزاع وتم تطبيق صكوك الشركة رقم ٧٠ في ٥/ ٦/ ١٤٢٤هـ ورقم ٢٤٩ في ٢٥/ ١٢/ ١٤٢٧هـ على الطبيعة، وحسب المخطط المعتمد من الأمانة من قبل مساح المكتب (...) ومساح الأمانة، ووجد بأنه دخلت من جهة الشرق والشمال في أرض الجار الشمالي المدعي بمساحة قدرها٣٢*٣٠٩،٥م =٩٩٠٤م٢ ومن الشرق بمساحة قدرها ٣٢*١٧،٥٠م = ١٠٤٧،٥٥م٢ وقد اتضح بأن الشركة قد قامت ببناء أربع عمائر قائمة، وبسؤال المدعي عن تملكه للأرض أفاد بأنه يملك الأرض بموجب صك قطع نزاع بينه وبين الأمانة، ويحتوي على أرض (...) ومن ضمنها أرض شركة (...)، كما نرفق الكروكي

الذي يوضح مقدار التداخل والتصوير الجوي للموقع عام ١٤٢٩هـ و ١٤٣٤هـ، وبالله التوفيق. مساح الأمانة (...) توقيع أعضاء هيئة النظر ولي (...) التوقيع (...) التوقيع.اهـ. وبعرضه على المدعي قال: ما جاء في هذا المحضر صحيح. وبعرضه على المدعى عليهما وكالة قالا: نعم لقد خرجنا مع الهيئة وهذا ما حصل ولكن لدينا اعتراض عليه، ونطلب مهلة لبيان ذلك، هكذا أجابا. عند ذلك قررت رفع الجلسة. وفي يوم الأربعاء الموافق ٠٥/ ٠٧/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة العاشرة صباحا، وحضر فيها الطرفان وأضافا بأننا نطلب حضور مساح الأمانة وقد قمنا بتبليغه بالحضور في هذه الجلسة ولم يحضر، ونطلب تأجيل الجلسة لحين حضوره، عليه فقد قررت رفع الجلسة. وفي يوم الأربعاء الموافق ١٩/ ٠٧/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة التاسعة والنصف صباحا، وحضر فيها المدعي والمدعى عليه وكالة (...) كما حضر لحضورهم مساح الأمانة (...)، سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...). وجرى سؤال مساح الأمانة عما لديه عند خروجه على الطبيعة برفقة الطرفين وهيئة النظر بالمحكمة، فقال: تبين من خلال تطبيق صكوك الشركة على الطبيعة وعلى المخطط المعتمد من الأمانة بأن الشركة قد دخلت على أرض المدعي من جهة الشمال بمساحة إجمالية وقدرها (٩٩٠٤) م، كما دخلوا على أرضه من جهة الشرق أيضا بمساحة إجمالية قدرها (١٠٤٧،٥٥)م، وسبب ذلك أنهم عند قيامهم بالبناء طبقوا صكوكهم على شارع عرض (٢٠)م وهو حرم مجرى الـوادي، والصحيح أن يطبقوا صكوكهم على مجرى الوادي القديم قبل التعديل، وهذا أدى إلى زحفهم إلى أرض المدعي من جهة الشمال، وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة قال: بخصوص ما ذكره مساح الأمانة عن الإزاحة من جهة الجنوب فإن الأمانة لم تنفذ مجرى الوادي بشكل صحيح؛ حيث إن المعتمد عند شرائنا أن عرض الوادي (١٠٠) متر، وعند تنفيذ الأمانة جعلت عرض الوادي (٧٩) مترا، وبالتالي اختلفت حدود صكنا مما نتج عنه مساحة بين الشارع (...) وحدنا من جهة الجنوب، وقد اعتمدنا عند تطبيق صكوكنا من جهة الشمال على الجدار الموجود على الطبيعة، هكذا أجاب. وبعرض ذلك على المدعي قال: إنهم وضعوا في الجهة الشمالية الشرقية مستودعات ومن الجهة الشمالية مباني لهم، أطلب إزالة ذلك وتسليمي

أرضي كاملة، هكذا قال. ونظراً لانتهاء وقت الجلسة فقد قررت رفعها. وفي يوم الاثنين الموافق٠١/ ٠٨/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة العاشرة والنصف صباحا، وحضر فيها المدعي وحضر لحضوره المدعى عليه وكالة (...)، وفي هذه الجلسة جرى عرض الصلح عليهما وحثهما عليه، فقال المدعي: إني لن أصطلح معهم، حيث سبق وأن كلمتهم ولم يرتدعوا، وصدر أمر بإيقافهم من المحكمة ولم يرتدعوا، هكذا أجاب. وأجاب المدعى عليه وكالة بقوله: إننا مستعدون بالصلح، هكذا أجاب. ثم جرى رفع الجلسة للتأمل. وفي يوم الأربعاء الموافق١٤/ ١٠/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة الثامنة صباحاً وحضر فيها الطرفان، ثم جرى الاطلاع على أوراق المعاملة فوجدت بها محضر تطبيق ومعاينة بتاريخ ١٦/ ٧/ ١٤٣٢هـ، ويتضمن ما نصه: بناء على خطاب مدير الشؤون الإدارية بشركة (...) رقم ٤٤٥/ ٢٠١١ وتاريخ ٦/ ٤/ ٢٠١١م والمتضمن رغبتهم في تطبيق الرفوعات المساحية المعدة من قبلهم ومن قبل الشاكي الشيخ (...) والمخطط التنظيمي المعتمد من قبل الأمانة، وعلى ضوء ذلك تم شخوصنا نحن أعضاء لجنة مراقبة الأراضي وإزالة التعديات بإمارة منطقة جازان ومندوب شركة (...) مدير الشؤون الإدارية (...) والشاكي (...) وصاحب مكتب (...) المهندس (...) ... الجنسية ومندوب المكتب (...) المهندس (...) ... الجنسية، وبعد اكتمال جميع الأعضاء في الموقع محل النزاع تم تطبيق الرفع المساحي المعد من قبل شركة (...)، والرفع المساحي المقدم من قبل الشاكي، والمخطط التنظيمي للموقع المعتمد من قبل أمانة منطقة جازان على ضوء العلامات القائمة على أركان الأرض محل النزاع، ووفق الإحداثيات الموضحة على جميع الرفوعات المساحية، وبموجب الأطوال والمساحات الموضحة بصك شركة (...)، وقد اتضح لنا أعضاء اللجنة الموضح أسماؤنا أدناه مطابقة جميع الرفوعات المساحية المعدة من قبل المكتبين الهندسيين مكتب (...) ومكتب (...)، والمخطط التنظيمي المعد من قبل أمانة جازان المعتمد برقم ٢٨٨٠٩ وتاريخ ٦/ ٥/ ١٤٣٤هـ، وصك شركة (...) رقم ١/ ٣ وتاريخ ٧/ ١/ ١٤٢٢هـ، على الطبيعة، ومن خلال المعاينة والتطبيق اتضح بأن شركة (...) قد تجاوزت المساحة المشمولة بصكهم من الناحية الشمالية في أرض الشاكي بإنشاء ثلاثة مبان فيها، موضحة بالرفع المساحي المعد من قبل مكتب

(...)، وأن شركة (...) قد قامت بالاعتداء على أرض (...) الشيخ (...) من الناحية الشمالية بمساحة إجمالية قدرها ١٤١٩٥,٧٥ مترا، وأن هذا المحضر تأكيد لما ورد ذكره في المحضر السابق المعد من قبلنا نحن أعضاء اللجنة بتاريخ ٢٨/ ٢/ ١٤٣٢هـ، ونرى نحن أعضاء اللجنة إلزام شركة (...) بإزالة ما أحدثوه بأرض الشاكي المجاورة لهم من الناحية الشمالية والالتزام بالمساحة المحددة لهم بموجب صكهم رقم ١/ ٣ وتاريخ ٧/ ١/ ١٤٢٢هـ المفرغ لهم أصلاً من قبل الشاكي، والالتزام بالمخطط التنظيمي المعتمد من قبل أمانة منطقة جازان مندوب المالية (...) توقيع مندوب الزراعة (...) توقيع مندوب الشرطة (...) توقيع مندوب الأمانة (...) توقيع مندوب الإمارة رئيس اللجنة (...) توقيع).اهـ. فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، ولما جاء في قرار هيئة النظر، وقرار اللجنة المشكلة المشار إليهما أعلاه، ولقوله عليه الصلاة والسلام: (ليس لعرق ظالم حق)، ولما رواه أبو داود من حديث عروة بن الزبير قال: ولقد أخبرني الذي حدثني هذا الحديث: (أن رجلين اختصما إلى النبي صلى الله عليه وسلم غرس أحدهما نخلاً في أرض لآخر فقضى لصاحب الأرض بأرضه وأمر صاحب النخل أن يخرج نخله منها، فلقد رأيتها إنها لتضرب أصولها بالفؤس وإنها لنخل عم)، قال أحمد: العم: الطوال. قال في الكشاف: (وإذا بنى في أرض مغصوبة فطلب صاحب الأرض قلع بنائه قلع، قال ابن قدامة: لا نعلم في ذلك خلافاً بين الفقهاء). وقال في الإقناع: (وإن غرسها الغصب أو بنى فيها ولو كان الغاصب شريكاً في الأرض المغصوبة). فقد حكمت على الشركة المدعى عليها شركة (...) بأن تزيل جميع ما أحدثته من بناء في أرض المدعي، حسب ما جاء في قرار هيئة النظر والتقرير الهندسي المرفق به وإعادة الأرض وتسويتها كما كانت والتزامها بما حواه صكها. وبعرض الحكم عليهم قرر المدعي القناعة بذلك وقرر المدعى عليهما وكالة عدم القناعة، وطلبا رفعه لمحكمة الاستئناف بلائحة اعتراضية فأفهمتهما بالمراجعة بعد عشرة أيام لاستلام صورة من صك الحكم لتقديم اعتراضهما عليه، وأفهما بالتعليمات المتعلقة بهذا الخصوص. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٤/ ١٠/ ١٤٣٤هـ.

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 ٣٢١١٥٥٨٣٣ وتاريخ ٢٨/ ١/ ١٤٣٥هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ(...) برقم ٣٤٣٦٢٧٩٥ وتاريخ ١٩/ ١١/ ١٤٣٤هـ، الخاص بدعوى(...) ضد/ شركة (...) في ملكية عقار المتضمن الحكم بما هو مدون بالصك ومفصل فيه. وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة تقرر الدائرة الموافقة على الحكم. والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٣٠٢

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالطائف
رقم القضية: ٣٤٣٥٥١٣٦ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة
رقم القرار: ٣٥١٥٩٣٤٣ تاريخه: ٢٦/ ٠٢/ ١٤٣٥

المفاتيح

عقار – اعتداء على أرض – إزالة البلدية لسورها – طلب كف يدها عنها – استئذان المقام السامي – إذنه بسماع الدعوى – دفع بكون الأرض بيضاء – ادعاء إحيائها – شهادة شهود عدول – وقوف القاضي على الأرض – قرار قسم الخبراء – أرض غير محياة – صرف النظر.

السند الشرعي أو النظامي

المادة (٢٥٨) من نظام المرافعات الشرعية.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليها إدارة بلدية إحدى المدن؛ طالباً إلزامها بكف يدها عن أرضه وتمكينه من التصرف فيها وإعادة تسويرها بعد أن اعتدت البلدية عليها وأزالت سور الأرض، وبعد ورود إذن المقام السامي بسماع الدعوى جرى عرضها على مندوب البلدية المدعى عليها فأنكر صحتها، ودفع بأن الأرض محل الدعوى فضاء جبلية وقد حاول المدعي أن يعتدي عليها فمنعته البلدية وأزالت ما أحدثه في الأرض، وبطلب البينة من المدعي أحضر شهوداً معدلين شرعاً فشهدوا بأن جد المدعي قد أحيا الأرض المذكورة قبل تاريخ منع الإحياء، وقد ورد قرار قسم الخبراء متضمناً أن الأرض جبلية على طبيعتها ولا يوجد فيها إحياءات سوى أساسات من البلك، وهي لا تعد إحياء عرفا في الأراضي الجبلية، كما وقف القاضي على محل النزاع، ونظراً لأن المدعي قرر أن جده أحيا الأرض بتسويرها، ولأن ذلك لا يعد إحياء لمثلها عرفاً حسبما جاء في قرار الخبراء، لذا فقد حكم القاضي بصرف

النظر عن الدعوى، فاعترض المدعي، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده وبعد، لدي أنا (...) القاضي بالمحكمة العامة بالطائف، وبناءً على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة برقم ٣٢٨٦ في ٢٣/ ٤/ ١٤٢٧هـ، وهي المعاملة الصادر عليها الأمر السامي البرقي رقم ٤/ ب/ ٤١٣٧٥ في ١٣/ ٨/ ١٤٢٥هـ، المتضمن: أنه لا مانع من سماع دعوى (...) ضد بلدية الطائف لدى المحكمة المختصة في الأرض مدار البحث، إلخ، عليه ففي هذا اليوم الأربعاء ٩/ ٨/ ١٤٢٨هـ الساعة التاسعة افتتحت الجلسة وحضر فيها المدعي (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) وادعى في مواجهة الحاضر معه في المجلس الشرعي محامي بلدية الطائف (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) قائلاً في دعواه: إن بلدية الطائف قد اعتدت على أرضي ظلماً وعدواناً في الساعة السادسة مساء من تاريخ ٦ـ٧/ ١٢/ ١٤١٥هـ في أثناء إجازة الحج وأزالت السور الذي يحيط بها وهو من البلك وأساس من الحجر وطمست معالم الأرض، ولم يبق سوى الأساسات القديمة وكان مراقب البلدية (...) قد أقر بإزالة الأسوار عن أرضي التي هي ملكي وهي من تركة والدي الذي أحياها منذ عام ١٣٨٢هـ تقريباً، ثم أصبحت من نصيبي بعد تنازل الورثة لي وهذه الأرض تقع مقابل داري من شرق، وبينها وبين الدار شارع نافذ عرضه خمسة عشر متراً في قرية (...) التي أسكن فيها، وهذه الأرض التي أزالتها البلدية يحدها من الشمال شارع عرض ١٠ متر وطول الضلع ثلاثة وثلاثون مترا وخمسون سنتيمترا والضلع الشرقي طوله خمسة وستون مترا ويحده شارع عرضه ٤ متر ومن ورائه حديقة والضلع الجنوبي خمسة وعشرون مترا وثلاثون سنتيمترا ثم ينكسر غرباً بالطول ستة عشر متراً وثلاثين سنتيمترا ويحده شارع عرض ٨ متر يليه ملك (...) والضلع الغربي يبدأ من الجنوب بطول ٣٠ متراً ثم ينكسر من الشمالي الشرقي بطول ٣٢ مترا ويحده شارع عرضه ١٥ مترا، يفصل بين داري وبين هذه الأرض والمساحة الإجمالية حسب الكروكي ألفان وتسعمائة وواحد وعشرون متراً مربعاً من المتر المربع، وعلى هذا فإني أطلب كف

البلدية عن أرضي وتمكيني من التصرف فيها وإعادة تسويرها كما كانت، هذه دعواي. وباستجواب محامي البلدية عما جاء في الدعوى أجاب قائلاً: إن هذه الأرض ليست من ملك المدعى وإنما هي أرض فضاء جبلية كانت على أنها منتزه قرية (...) وإن المدعي حاول أن يعتدي على هذه الأرض وأحضر البلك والبطحاء، ولكن البلدية أزالت الحدث في وقته وكان بتاريخ ٧/ ١٢/ ١٤١٦هـ ولست في عام ١٤١٥هـ وفي ذلك محضر موقع عليه من البلدية والشرطة كما أن صك ملكية المدعي لداره التي أشار إليها تشير إلى أنه يحده من جهة الشرق أرض فضاء، ونطلب صرف النظر عن دعواه ومنعه من هذه الأرض. وبعرض هذه الإجابة على المدعي أجاب قائلاً: لا صحة لما دفع به وإن لدي ما يثبت أن الأرض قديمة ومحياة وأن تعدي البلدية كان من باب الظلم، هكذا أجاب. وعليه طلبت من المدعي إحضار ما لديه من بينات كما طلبت منه إبراز ما لديه من مستندات شرعية فأجاب قائلا: ليست لدي صك ملكية ولكن عندي مشاهد من البلدية ومن شيخ القبيلة، فطلبت منه أن يحضر ما لديه، كما طلبت من البلدية تقديم محاضر الإزالة وطلبت من المدعي إحضار ملكية الدار ورفعت الجلسة. وفي جلسة أخرى حضر المدعي (...) المذكور كما حضر محامي بلدية الطائف (...)، وفي هذه الجلسة طلبت من المدعي المستندات التي أشار إليها وكذا صك ملكية بيته المجاور فأجاب قائلاً: أما صك الملكية فلم أحضره ومستعد بإحضاره، وأما المستندات فليس عندي إلا صور منها ومرفقة بالمعاملة لديكم وأطلب الاطلاع عليها، وبالرجوع إلى أوراق المعاملة وجد صورة المشهد وإقرار على ورقة عليها عنوان وزارة الشؤون البلدية والقروية ـ بلدية الطائف تتضمن: نعم أنا المراقب (...) أشهد أن الساس المبني من الحجر والبلك بجوار منتزه (...) والعائدة لـ (...) قديم قبل إنشاء منتزه (...) بارتفاع خمسين سنتيمترا تقريباً وجهة الجبل واحد متر تقريباً وقام المذكور في عطلة عيد الأضحى ٦/ ١٢/ ١٤١٦هـ بإحضار كمية من البلك والبطحاء ووضعها بجانب الحوش، وقد تم إزالة الأثر القديم والجديد من الضلع الغربي والشرقي، لذا حرر هذا المشهد في حينه وتاريخه إبراء للذمة عند مساءلتي والله الموفق. المقر بما فيه (...) توقيع ولم يكتب تاريخ تحرير هذا السند. كما أبرز صورة من خطاب رئيس وحدة تطوير الهدا والشفا برقم ١١٥٢ في

١٢/ ٧/ ١٤٢٠هـ موجه لرئيس بلدية الهدا وفيه أن الموقع خارج المنطقة الموقوفة، كما أبرز صورة لمشهد من مجاورين وسكان في قرية (...) منهم (...) و (...) وغيرهم مجموعهم أحد عشر شخصاً ومذيلة بختم شيخ القبيلة (...)، تتضمن مشهدا بأن الأرض الواقعة بحجر دار المدعو (...) هي ملك من أملاكه منذ زمن بعيد ومحياة إحياء شرعياً وموروثة عن والده وبجانب ملكه (...) إلخ، كما أبرز صورة لمحضر رضا واتفاق بين كل من (...) المذكور وإخوانه (...) و (...) و (...)، وفيها تنازل عما يخصهم في قطعة الأرض الواقعة بوادي (...) المجاورة لدار أخينا (...) وحدود الأرض من الشمال شارع يؤدي للحديقة وغرباً شارع وشرقاً شارع وجنوباً شارع، ليس لنا فيها معارضه ومذيلة بتوقيع المتنازلين وشهادة وكتابة (...) و (...) شاهد و (...) شاهد و (...) إلخ، كما أبرز صورة ذكر أنها للمصور الجوي وذكر أن فيه توضيحاً للموقع، وبعرض هذا على محامي البلدية أجاب قائلاً: (إن هذه الأوراق التي قدمها المدعي مجرد أوراق عادية غير موثقة وإن محضر البلدية يتضمن توضيح الواقع فطلبت منه أن يحضره فأبرز صورة عنه تتضمن: محضرا بتاريخ ٧/ ١٢/ ١٤١٦هـ يتضمن: أنه تم الوقوف على موقع الإحداث الواقع بوادي (...) خلف الهلال الأحمر بجبل (...) وأثناء الوقوف تم وجود بلك وبطحاء وفيه البلك مبني وجزء منه مرصوص وتم وجود مراقب التعديات ببلدية الهدا كل من (...) و (...) وكذلك دوريتين بها ثلاثة من أفراد الشرطة وعند وقوفنا على الموقع تم مقابلة صاحب الإحداث (...) وأخذ عليه تعهد بنقل البلك والبطحاء من الموقع خلال ساعة ونصف وإلا سيتم إزالته عن طريق البلدية وقد شرع المواطن في نقل البلك إلى داخل حوش منزله المجاور للموقع الإحداث وقام شيول البلدية بإزالة البطحاء ومسحها بالأرض وتم نقل الطوب من الجهة الشرقية للأرض بواسطة عمال وقلابات شركة النظافة وعند مطالبة المواطن المذكور بتوقيع تعهد يقوم بموجبه بإصلاح أعمدة الإنارة التي وجدت مكسورة بالموقع والتي شاهدها سعادة رئيس بلدية شمال الطائف ليلة الأربعاء الموافق ٦/ ١٢/ ١٤١٦هـ رفض المواطن ذلك وأفاد بأنه ليس لديه علم بذلك ولا يعرف من ذلك شيئاً إطلاقا وقد تم أخذ تعهد خطي على المواطن المذكور بنقل البلك والبطحاء وعدم تكرار الإحداث في الموقع مرة ثانية، كما تم أيضاً إزالة

حوض سيارة دينا كان بالأرض المعتدى عليها وضعه بداخل حوش منزله.. إلخ مندوب البلدية من شمال الطائف (...) مندوب شرطة الطائف (...) و (...) و (...) وموظفي بلدية الهدا (...) و (...)). وبمجابهة المدعي بما ورد في هذا المحضر أجاب قائلا: لا صحة لما ورد في هذا المحضر ولم أكن حاضراً ولم أتعهد بنقل البلك ولا البطحاء وقد كنت وقتها في مكة لأني أعمل في أعمال موسم الحج، وعندما وصلني الخبر حضرت عند صلاة العشاء ووجدت أن البلدية أزالت أسوار الأرض القديمة وبذلك البطحاء والبلك الذي سبق أحضرتها قبل سنتين من أجل أن أكمل ارتفاع الحوش على السور القديم، علماً بأن إزالة البلدية كانت وقت صلاة المغرب بتاريخ ٦ -٧/ ١٢/ ١٤١٦هـ، وهكذا أجاب. وقرر أن هذه الأرض مشهورة ومعروفة من قديم وعندي عليها البينة كما قدم محامي البلدية صورة صك تملك المدعي لمنزلة المجاور للأرض والصك مسجل برقم ٩/٦/١٠٠ في ٢٨/ ١٠/ ١٤١٩هـ، وفيه إثبات ملكية (...) المذكور لحوش من البلك بارتفاع مترين الواقع في قرية (...) الضلع الشمالي بطول تسعة أمتار ويحده أرض فضاء أفاد المنهي أنها تابعة له والضلع الشرقي بطول أربعة وعشين متر ويحده شارع غير محدد العرض لاتصاله بأرض فضاء ويحد به خط مسفلت وأفاد المنهي أنه يحده شارع بعرض خمسة عشر متراً ويليه أرض ملك المنهي (...) إلخ وذكر المحامي أن الأرض المدعى بها هي الواقعة إلى الشرق بعد الشارع، وبسؤال المدعي عن ذلك قال: نعم صحيح إنها ملكي، ثم سألت محامي البلدية هل لديك زيادة بينة أو مستندات قال: لا بل التي بذلت بينما قرر المدعي أن عنده شهوداً، وحيث الحال ما ذكر قررت الوقوف على موقع النزاع بصحبة هيئة النظر. وفي جلسة أخرى يوم الاحد ٢٥/ ١/ ١٤٢٩هـ تم التواجه إلى مقر النزاع حيث توجهت أنا ناظر القضية وبصحبة كاتب الضبط (...) و (...) واستقر وقوفنا جوار بيت المدعي (...) في وادي (...) قرية (...) حيث حضر المدعي (...) كما حضر محامي بلدية الطائف (...) وحال وقوفي طلبت من المدعي أن يشير إلى الأرض محل الدعوى فأجاب قائلاً: إن هذا البيت والحوش هو ملكي بموجب صك شرعي وأن هذه الجهة الشرقية من بيتي والتي يمر معها طريق الأسفلت هو شارع قديم عرضه خمسة عشر متراً يخدم أهل القرية ومن يمر في الأرض التي

هي محل الدعوى هي هذه التي شرق السكة الأسفلت وأشار إليها بيده، وهي أرض جبلية فيها جزء مما يلي السكة ممهد ومستصلح وغالبية الأرض عبارة عن قمة جبل يصل ارتفاعها عن السكة حوالي ستة وإلى ثمانية أمتار، وهي حسب إشارتي إليها أرض كبيرة قد عمل لها رسم كروكي حيث الضلع الشرقي خمسة وستون متراً، وذكر أنه يحده شارع عرضه أربعة متر وتمام الحد الحديقة ووجد أن الحديقة ووجد أن الحديقة قائمة للبلدية، ولكن الشارع غير منفذ بل هو أرض جبلية والضلع الشمالي ثلاثة وثلاثون متراً وهو أعلى القمة ومن تحته شارع قد قص من الجبل مسفلت وذكر المدعي (...) أن البلدية اقتطعت هذا الشارع من أرضه بموجب كروكي، والبلدية وذلك بموافقته للمصلحة العامة والضلع الغربي يبدأ من الشمال اثنان وثلاثون متراً ثم ينكسر إلى الجنوب بطول ثلاثين متراً ويحده شارع أسفلت والضلع الجنوبي خمسة وعشرون متراً ثم ستة عشر متراً ونصف ثم ثمانية متر ويحده الشارع الإسفلت عرضه ثمانية متر ثم طلبت من المدعي أن يوضح ما هي الإحياءات التي أحياها في هذه الأرض الجبلية أجاب قائلاً أن والدي سبق إلى هذه الأرض وقام بوضع جدار من البلك القديم من جميع الجهات الأربع ثم قسمها في حياته بين أولاده أربعة أقسام وأشار إلى الجدار القاسم وهو تقريباً في منتصف الأرض حيث وجد بناء في حدود أربع رصات من البلك ممتدة في طهر الجبل وبعضها متهدم وقال المدعي إن هذه قديمة منذ عهد والدي منذ ثلاثة وأربعين عاماً ولكن البلدية أزالتها من جميع الجهات حيث أحضرت عمال في شهر ذي الحجة ٧/ ١٢/ ١٤١٥هـ وقت أذان المغرب ثم سألته هل هناك إحياءات أخرى غير هذا الجدار الذي أقامه والدك أجاب قائلاً لا ولكن أحضرت بلك عام ١٤١٤هـ من أجل أن أسور الأرض مثل جماعتي المجاورين وبعد هذا سألت محامي البلدية (...) عما يقوله في هذا الجدار القديم الذي أشار إليه المدعي والذي زعم أن البلدية أزالته فأجاب قائلاًك إن كلام المدعي كله غير صحيح حيث إنه حاول الاعتداء على الأرض عام ١٤١٦هـ وأثبت ذلك بمحضر موقع من مندوبين من الشرطة مؤرخة في ٧/ ١٢/ ١٤١٦هـ وسبق إرفاق صورة من المعاملة لديكم. ثانياً: أن صكه رقم ١٠٠ في ٢٨/ ١٠/ ١٤١٩هـ يذكر أنه يحده شرقاً شارع غير محدد العرض لاتصاله أرض فضاء وهذه الأرض هي محل الدعوى، كما أن

الأرض جبلية وهي قمة جبل والأوامر تمنع إخراج صكوك الاستحكام على قمم الجبال وبسؤال المدعي عما يقوله من إفادة محامي البلدية أجاب قائلاً: أولاً أن صكي الذي أشار إليه يؤيد أن هذه الأرض ملكي حيث ذكر من الصك أنه يحده شارع غير محدد العرض لاتصاله بأرض فضاء ويمر به خط مسفلت، وأفاد المنهي أنه يحده شارع بعرض خمسة عشر متراً ويليه أرض ملك المنهي وهو أنا وثانياً أما قوله قمة جبل فإن هذه الأرض مثلها مثل المجاورين كلها أرض جبلية وهذه ديرتنا، وأما قوله إنني اعتديت على الأرض فليس صحيحا فهي ملك آبائي وأجدادي من قديم وعليه طلبت من المدعي أن يحضر ما لديه من إثباتات وشهود فاستعد بذلك. وفي جلسة أخرى يوم الثلاثاء ١٣/ ١١/ ١٤٢٩هـ افتتحت الجلسة وفيها حضر المدعي ولم يحضر محامي البلدية بالطائف وقد أحضر المدعي شاهدين وتبين أن أعمارهم في حدود الأربعين سنة وأفهم المدعي بإحضار شهود عاصروا بداية الإحياء واستعد بذلك. وفي جلسة أخرى يوم الأحد ٩/ ٤/ ١٤٣٠هـ افتتحت الجلسة وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) الوكيل الشرعي عن والده (...) بالوكالة رقم ٢٥٥٠٦ في ٢٧/ ٦/ ١٤٢٧هـ جلد ٢٣٨٨ الصادرة من كتابة عدل الطائف الثانية والمخولة له بالمطالبة وإقامة الدعوى وحضور الجلسات إلخ، وحيث لم يحضر محامي البلدية وقد سبق الكتابة لإبلاغه بموجب خطاب المحكمة إلى البلدية برقم ٢٤٨٩/ م في ٢٧/ ٣/ ١٤٣٠هـ وعليه قرر المدعي وكالة أنه قد أحضر البينة على موعد الجلسة وطلب سماعها ثم أحضر للشهادة وأدائها (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)وشهد قائلاً: سبق لي أن شهدت في موضوع هذه الدعوى لدى فضيلتكم وإنني أؤكد على شهادتي السابقة وإن (...) كان في حياته قد وضع يده على هذه الأرض الجبلية المجاورة لبيوته الواقعة في شرق قرية (...) بوادي (...) من مدة تزيد عن ثلاثين عاماً وأنه قد أحاطها في حياته بجدار أساسه من الحجر وكمله بالطوب والبلك، وقد هدم هذا السور من قبل البلدية ثم أعاد المدعي (...) بعض الجدار المهدوم الذي كان من عهد والده، ثم جاءت البلدية مرة ثانية وهدمته عام ١٤١٩هـ تقريباً، وأشهد أن التسوير على الأرض المذكورة كان في حدود متر إلى متر ونصف حسب ميلان الأرض وجهتها هذا ما عندي وبه

أشهد. كما أحضر للشهادة (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)وشهد قائلاً: عندي شهادة أن ارتفاع السور الذي أقامه (...) في حياته كان بارتفاع متر ونصف تقريباً وبعض الجهات متر وكان أساسه بالحجر وأكثره بالبلك القديم على ما كان سائداً في زمانه ومتعارفاً عليه، ثم توفي (...) المذكور منذ خمسة وعشرين عاماً تقريباً وأصبحت الأرض هذه في قسم ابنه (...) وقد هدم السور مرتين، هذا ما عندي وبه أشهد. فرفعت الجلسة لذلك. وفي جلسة أخرى يوم الثلاثاء ٢٣/ ٦/ ١٤٣٠هـ حضر المدعي وكالة وحضر لحضوره محامي بلدية الطائف، وجرى سؤاله عن سبب غيابه في الجلسة الماضية فأجاب قائلاً: إنه كان لدي جلسة أخرى في المحكمة وحضرت بعد أن فات موعد الجلسة ثم جرى تلاوة ما تم في الجلسة السابقة وفي ذلك شهادة الشاهدين فأجاب قائلاً: الله أعلم بشهادة الشاهدين وأحوالهم وقد سبق لمحامي البلدية (...) أن أوضح جواب البلدية على الدعوى، هكذا قرر. وحيث الحال ما ذكر قررت رفع الجلسة. أو إعادة النظر والتأمل فيما سبق ضبطه وأفهم المدعي وكالة بإحضار مزكين للشاهدين وقرر قائلاً: إنني قد أحضرت مزكيين حيث أحضر كلاً من (...) و (...) وذكرا أن الشهود أهل ذمة وأمانة ونقبل شهادتهم لنا وعلينا وهما كل من (...) و (...) هكذا شهدا. وفي جلسة أخرى يوم الثلاثاء ١/ ١١/ ١٤٣٠هـ حضر (...) رقم السجل المدني (...) وقرر أن والده المدعي (...) قد توفي رحمه الله بتاريخ ٣/ ٨/ ١٤٣٠هـ. وأبرز صك وفاة والده صادر من هذه المحكمة برقم ٤٧/ ٥/ ٧ في ١١/ ٨/ ١٤٣٠هـ يتضمن ثبوت وفاة (...) المذكور وانحصار إرثه في زوجته الباقية في عصمته حتى وفاته (...) وفي أبنائه منها وهم (...) و (...) و (...) وفي بناته منها وهم (...) و (...) و (...) و (...) و (...) وجميعهم بالغون، كما أبرز صك وكالة عن جميع الورثة المذكورين أعلاه ما عدا (...) فقط، وهذه الوكالة صادرة من كتابة عدل الطائف الثانية برقم ٣٧٩٢٤ في ١٤/ ٨/ ١٤٣٠هـ جلد ٤١٥٣ وتخول له المرافعة والمدافعة وحضور الجلسات وقبول الأحكام ونفيها (...) إلخ. كما أبرز صك وكالة صادر عن كتابة عدل الطائف الثانية برقم ٣١١٠٠٢٠٠١٦٦ في ٢٠/ ٨/ ١٤٣٠هـ تتضمن وكالة (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) لأخيه (...) وكالة تخول له المرافعة والمدافعة

وقبول الحكم والاعتراض فيما تخصه من تركة مورثة (...) المذكور (...) إلخ. وحيث لم يحضر محامي البلدية (...) هذه الجلسة وقد تبلغ بها في الجلسة السابقة، وعليه قررت استكمال النظر في القضية في غياب محامي البلدية، وبالرجوع إلى أوراق المعاملة وجد من ضمنها أوراقاً سبق أن أحيلت إلى فضيلة العضو القضائي بالمحكمة العامة الشيخ (...) لطلب حجة استحكام على هذا الموقع وأن فضيلته أشار إلى أن الإزالة للموقع من البلدية تمنع النظر فيها لأن الأوامر والتعليمات تنص على أن المواقع المزالة من البلدية لا يمكن النظر فيها إلا بعد تقديم دعوى ضد البلدية ممن يدعي الملكية بعد الاستئذان وسماع الدعوى من المقام السامي.. إلخ، وحيث الحال ما ذكر قررت الاطلاع على حجة الاستحكام المشار إليها والمحالة إلى القسم (...) بالمحكمة في عهد القاضي الشيخ (...) وأمرت بالكتابة إلى فضيلة رئيس المحكمة بذلك. وفي جلسة أخرى يوم السبت ٢٩/ ١١/ ١٤٣١هـ افتتحت الجلسة حيث حضر فيها وكيل ورثة المدعي (...) ابنه (...) كما حضر محامي أمانة الطائف (...) وحيث جرت الكتابة إلى فضيلة رئيس المحكمة بشأن بعث المعاملة السابقة المحفوظة فأعيدت بشرح فضيلته ٦٦٥٣ في ٢٢/ ٦/ ١٤٣١هـ، وبالاطلاع عليها وجد أن من طياتها محضر وقرار هيئة النظر والمساح رقم ٣٩ في ١٩/ ١/ ١٤٢٤هـ يتضمن: بناء على خطاب القاضي (...) بشأن الوقوف على إنهاء المواطن (...) بطلبه حجة استحكام على الموقع السكني في وادي (...) عليه ففي هذا اليوم الأحد ١٣/ ١/ ١٤٢٤هـ تم الشخوص على الموقع برفقة المنهي والمعارض (...) وعند الوقوف والمشاهدة وجد أن طبيعة الأرض عبارة عن سفح جبل ومحاط جزء منه بجدار من البلك القديم بارتفاع ثلاثين سنتمتر كما تم تطبيق الكروكي على الطبيعة فوجد أنه مطابق للواقع، كما أن الكروكي يشير في الحد الشرقي أنه يحده ملك المنهي وهذا مخالف لما وجد على الطبيعة، حيث إن الطبيعة يحده من الجهة الشرقية حديقة إلخ ومرفق به كروكي من مكتب (...) للاستشارات الهندسية وبه رسم كروكي كما يلي الضلع الشمالي يبدأ من الشرق ثلاثة وثلاثين متراً وخمسين سنتيمتر ويحده شارع عشرة متر ثم ينكسر إلى جهة الغرب الجنوبي بطول اثنين وثلاثين متراً ويحده شارع عشرة متر والضلع الغربي ثلاثين متراً ويحده شارع عرضه خمسة عشر متر والضلع الجنوبي يبدأ من

الغرب بطول شطفة متر ثم ينكسر بطول ستة عشر متراً وثلاثين سنتيمتر ثم يمتد إلى الشرق بطول خمسة وعشرين متراً وثلاثين سنتيمتر ويحده شارع ثمانية متر الضلع الشرقي طوله خمسة وستون متراً ويحده ملك المنهي حسب الكروكي وحسب ما رأته هيئة النظر حال الوقوف يحده حديقة ا.هـ ثم سألت وكيل الورثة عن الحد الشرقي وأجاب قائلاً: إن الكروكي قديم وقد كانت الجهة الشرقية أرضاً لوالدي ثم وضعت البلدية يدها على هذه الأرض والأحوشة التي كانت ثم سألت محامي البلدية هل لديك ما تقوله أجاب قائلاً سبق للمحامي السابق (...) أنه حضر في هذه القضية وأن البلدية لا زالت على موقفها بشأن الدعوى بالأرض ثم بعد هذا وبعد الاطلاع على ما تم من المرافعة جرى الرجوع إلى ما نص بشأن الاستحكامات في نظام المرافعات الشرعية، ومن ذلك المادة الثامنة والخمسون بعد المائتين، وقررت استكمال ما يلزم بشأنها. وفي جلسة أخرى لدي أنا (...) القاضي بالمحكمة العامة بالطائف، ففي هذا اليوم الأربعاء ٢٩/ ٢/ ١٤٣٢هـ افتتحت الجلسة وفيها حضر المدعي أصالة ووكالة وحضر لحضور محامي الأمانة بالطائف وبعرض ما تم ضبطه سابقاً على المدعيين أجابا معاً: كل ما تم ضبطه صحيح، هكذا قررا. فجرى سؤال المدعي أصالة ووكالة بماذا تطالب؟ فقال: أطالب برفع يد المدعى عليها عن الموقع المتنازع عليه وعدم التعرض لذلك، هكذا قرر. ثم قرر المدعى عليه بالوكالة قائلاً: بأن الموقع يقع في سفح جبل وقد جاءت الأنظمة بمنع التملك، هكذا قرر. فعليه سيجرى الكتابة لهيئة النظر للخروج على الموقع والإفادة هل جرى العرف إحياء المناطق الجبلية؟ وهل يوجد ما يدل على أن الموقع محيا من قبل؟ ويحدد حسب الاستطاعة وهل الموقع داخل في الأنظمة التي نصت على عدم التملك في سفوح الجبال؟ وحتى الكتابة وورود الإجابة رفعت الجلسة. وفي جلسة أخرى يوم السبت ٢٥/ ١٢/ ١٤٣٣هـ حضر المدعي (...) المدعي أصالة ووكالة وحضر لحضوره محامي أمانة الطائف (...) وقد أحضر المدعي الشاهدين (...) و (...) وشهد (...) قائلاً: أشهد لله تعالى بأن (...) الواضع يده على الأرض الجبلية محل الدعوى في حال حياته المجاورة لبيوته والواقعة في مشرق قرية (...) بوادي (...) ويحدها شمالا شارع ورأس جبل ومن الجنوب شارع وملك (...) ومن الشرق حديقة البلدية ومن الغرب شارع وملك

المدعي، هكذا أشهد. وشهد (...) قائلاً أشهد لله تعالى بأن (...) الواضع يده على الأرض الجبلية محل الدعوى في حياته المجاورة لبيوته والواقعة في مشرق قرية (...) بوادي (...)، ويحدها من الشمال رأس الجبل وحديقة البلدية، ومن الجنوب شارع وملك (...) والشرق حديقة البلدية، ومن الغرب شارع وملك المدعي، هكذا شهد. وبسؤال الشاهدين عن المساحة الإجمالية أجاب كل واحد منهما: لا نعرف مساحة محل الدعوى، وكل ما نعرفه أنه كان تحت يد (...) سورها بسور بيوته ويتصرف فيها تصرف الملاك، هكذا أجابا. وبسؤال محامي البلدية عما أضافه الشهود أجاب قائلاً: الله أعلم بأحوالهما، هكذا قرر. وبالاطلاع على المعاملة وجدت بها قرار هيئة النظر رقم ٢١١٧٤٩/ ٣٢ في ٧/ ٤/ ١٤٣٢هـ والمتضمن: (الحمد لله وحده وبعد بناءً على المعاملة الواردة لنا بخطاب فضيلة الشيخ (...) القائم بعمل القسم (...) برقم ٢١١٧٤٩/ ٣٢ وتاريخ ٥/ ٣/ ١٤٣٢هـ المتضمن طلب فضيلته وقوف هيئة النظر على موضوع الدعوى القائمة من ورثة (...) ضد أمانة الطائف، والإفادة هل جرى العرف إحياء المناطق الجبلية؟ وهل يوجد ما يدل على أن الموقع محيا من قبل ويحدد حسب الاستطاعة؟ وهل الموقع داخل في الأنظمة التي نصت على عدم التملك في سفوح الجبال. فبناء عليه فقد حدد موعد الوقوف على الموقع في هذا اليوم السبت الموافق ٧/ ٤/ ١٤٣٢هـ، حيث حضر المدعي وكيل الورثة وحضر مندوب الأمانة، وجرى الانتقال إلى موقع الدعوى الواقع بوادي (...) والذي ظهر لنا عند الوقوف والمعاينة حسبما أشار إليه المدعي ومندوب الأمانة أنه عبارة عن أرض جبلية على طبيعتها ولا يوجد فيها أي إحياءات قديمة أو حديثة سوى بعض أساسات من البلك من الجهة الجنوبية من الموقع، لا يتراوح ارتفاعها أكثر من خمسة وثلاثين إلى أربعين سنتمترا، وهذا لا يعد إحياء حسب العرف أما ما جرى به العادة والعرف في إحياء المناطق الجبلية فالمعروف أنها يتم إحياؤها ودركنتها واستصلاحها إلى مناطق سكن حسب طبيعة المنطقة، إلا أن هذا الموقع لم يتم إحياؤه أما ما يتعلق في الموقع حسب الأنظمة التي نصت على عدم التملك في سفوح الجبال فيتعذر على الهيئة الإفادة عنه، حيث لم يسبق للهيئة الاطلاع على الأنظمة في مثل هذا الخصوص، هذا ما تم به الوقوف. وبالله التوفيق، وصلى الله على محمد. عضو (...) توقيعه، عضو (...) توقيعه،

مساح المحكمة (...) توقيعه.اهـ.) وبعرض قرار هيئة النظر على الطرفين قرر المدعي أصالة ووكالة قائلاً: إن ما جاء في قرار هيئة النظر غير صحيح، بل الصحيح أن الإحياء يتم بتسوير الأرض ولا يتم دركنتها إلا بعد صدور صك الاستحكام عليها، هكذا قرر. كما قرر محامي الأمانة ألا اعتراض لديه. وبسؤال الطرفين هل لديهما زيادة على ما قدماه؟ أجاب كل واحد منهما بمفرده قائلاً: ليس لدي سوى ما قدمت، وعليه رفعت الجلسة للاطلاع على ما تم ضبطه سابقاً. والله الموفق. وفي جلسة أخرى يوم الاثنين ٢٥/ ٢/ ١٤٣٤هـ حضر المدعي أصالة ووكالة (...)، وحضر لحضوره محامي أمانة الطائف (...)، وبطلب البينة من المدعي التي استعد بإحضارها في الجلسة الماضية أحضر للشهادة وأدائها كلاً من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وباستشهاده شهد قائلاً: أشهد لله تعالى بأن الأرض محل النزاع العائدة لورثة (...) والواضع في حياته يده عليها الواقعة بوادي (...) ويحدها شمالاً شارع عرضه عشرة أمتار بطول ثلاثة وثلاثين مترا وخمسين سنتيمترا، ومن الجنوب شارع عرضه ثمانية أمتار بطول واحد وأربعين مترا وستين سنتيمترا، ومن الشرق حديقة تابعة للبلدية محدثة بعد عام ١٣٨٥هـ، وطول الحد الشرقي خمسة وستون متراً، ومن الغرب شارع عرضه خمسة عشر متراً يليه ملك المنهي بطول اثنين وستين متراً، ومساحته الإجمالية ألفان وتسعمائة وواحد وعشرون متراً مربعاً وخمسة وعشرون سنتيمترا، وقد أحياها (...) قبل عام ١٣٨٥هـ ببناء حوش بارتفاع مترين ونصف بالحجارة والبلك، وقد آلت هذه الإحياءات على المدعي وأصبحت الأرض بيضاء، ولما سألت المدعي عن الأمر قال: (إن البلدية هي من أزالت هذه الإحياءات، هكذا شهد. كما أحضر للشهادة وأدائها (...) رقم السجل المدني (...)، وبسؤاله عما لديه من شهادة أجاب قائلاً: أشهد لله تعالى بأن الأرض محل النزاع والعائدة لورثة (...) والتي كان جدهم (...) واضعاً يده عليها والواقعة بوادي (...) ويحدها شمالاً شارع عرض عشرة متر بطول ثلاثة وثلاثين متراً وخمسة سنتيمتر ويحدها جنوباً شارع عرضه ٨ متر بطول واحد وأربعه متر وخمسة وستين سنتيمتر ويحدها غرباً شارع عرض عشرة متر بطول اثنين وستين متراً والمساحة ألفين وتسعمائة وخمسة وعشرين متراً وخمسة وعشرين سنتيمتر أحياها جدهم (...) قبل عام ١٣٨٥هـ ببناء حوش

بارتفاع متر أو مترين تقريباً)، هكذا شهد. وبسؤال الشاهد (...) هل أزالت البلدية على المدعي؟ قال لم أشهد ذلك ولا أعلم عن الإزالة شيئاً، هكذا أجاب. ثم طلبت من المدعي مزيد بينة فاستعد بإحضارها في جلسة قادمة. وفي جلسة أخرى يوم الاربعاء ١٨/ ٣/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة وفيها حضر المدعي (...)، وحضر لحضوره محامي الأمانة (...) وأحضر المدعي للشهادة وأدائها كلاً من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) لا يوجد بينه وبين المدعي قرابة، وباستشهاده شهد قائلاً: (أشهد لله تعالى أن العقار الواقع بالهدا بوادي (...) المحدود من الشمال بشارع عرضه عشرة أمتار يليه حديقة البلدية وطول الحد الشمالي ثلاثة وثلاثين متراً وخمسين سنتيمتر ومن الغرب شارع عرضه خمسة عشر متراً بطول اثنان وستون متراً ومن الشرق حديقة البلدية بطول خمسة وستون متراً ومن الجنوب ملك (...) بطول وواحد وأربعين متراً وستين سنتيمتر ومساحته الإجمالية ألفين وتسعمائة وواحد وعشرين متراً وخمسة وعشرين سنتيمتر مربع وهو يعود لورثة (...) بطريق الإرث من جدهم (...) لا شريك لهم فيه ولا منازع وقد أحياه جدهم (...) قبل عام ١٣٨٧ حيث قام بتسويره بالحجر والطوب وقد أزالت البلدية على المدعي هذه الإحياءات ولا أذكر تاريخ الإزالة)، كما أحضر للشهادة وأدائها (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) وبسؤاله عما لديه من شهادة أجاب قائلاً: (أشهد لله تعالى بأن العقار الواقع بالهدا بوادي (...) ويحده من الشمال شارع عرضه عشره متر بطول ثلاثة وثلاثين متر وخمسين سنتيمتر يليه حديقة البلدية ومن الشرق حديقة البلدية وطول الحد الشرقي خمسة وستين متراً ومن الغرب شارع عرضه خمسة عشر متراً بطول اثنان وستون متراً ومن الجنوب شارع عرضه ثمانية أمتار بطول واحد واربعون متراً وستون سنتيمتر يليه ملك (...) ومساحته الإجمالية ألفين وتسعمائة وواحد وعشرين متراً وخمسة وعشرين سنتيمتر مربع وقد أزالت عليه البلدية أكثر من مرة كان أحدها في عام ١٤١٦هـ تقريباً وهذا المحدود يعود ملكيته لورثة (...) لا شريك لهم فيه ولا منازع قد أحياها جدهم (...) قبل عام ١٣٨٥هـ وصفة أحيائها قام بتسويره بالحجر والطوب بارتفاع مترين)، هكذا شهد. وفي نفس الجلسة حضر المتداخل (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) وبسؤاله عما لديه أجاب

قائلاً: (إنني أعترض على ما ذكره المدعي وما ذكره شهوده من وصفهم للحد الشرقي محل النزاع فليس كما ذكروه أنه حديقة بل الصحيح أنه ملكي وقد أحياه والدي (...) قبل عام ١٣٨٥هـ وقد أزالت البلدية عليها إحياءاتنا الشرعية وهذا الملك آل إلي بالشراء من والدي وأطلب إثبات هذا الحد)، هكذا أجاب. ثم طلبت من المدعي مزكيين لشهوده فاستعد لإحضارهم في الجلسة القادمة. وفي جلسة أخرى يوم الأحد ٣٠/ ٠٧/ ١٤٣٤هـ حضر الوكيل (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) وحضر لحضوره ممثل الجهة المدعى عليها (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) وبموجب خطاب التعميد رقم ١٢٣٠١ الصادر في ٢٠/ ٥/ ١٤٣١هـ ولم يحضر المتداخل (...) ثم جرى سؤال الطرفين هل لديكما مزيد على ما قدمتماه؟ فأجاب كل واحد بمفرده قائلا: ليس لدي سوى ما قدمته وأكتفي بما تم ضبطه سابقاً، هكذا أجاب كل واحد منهما بمفرده. ثم جرى سؤال المدعي عن نوع الإحياء الذي قام به جده وطبيعة الأرض؟ فأجاب بقوله: (إن الأرض في طبيعتها جبلية وقد سورها جدي بسور من سفح الجبل إلى أعلاه بارتفاعات متفاوتة تصل عند السفح قرابة المترين وأكثر وفي الأعلى أقل من متر ولم يقم جدي بأي زراعة فيها وإنما قام فقط بالتحويش وبناء السور)، هكذا أجاب. فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، والاطلاع على طيات المعاملة، ولما جاء في قرار هيئة النظر رقم ٢١١٧٤٩/ ٣٢ في ٧/ ٤/ ١٤٣٢هـ من أن الأرض جبلية على طبيعتها ولا يوجد فيها أي إحياءات قديمة أو حديثة سوى بعض أساسات من البلك من الجهة الجنوبية، ولما جاء في إقرار المدعي من أن جده لم يقم سوى بالتسوير، ولما جاء في القرار المشار إليه بعاليه من أن العرف في إحياء المناطق الجبلية بأن يتم إحياؤها ودركنتها واستصلاحها إلى أماكن سكنى؛ ولذلك كله قررت صرف النظر عن دعوى المدعي وكالة وإخلاء سبيل المدعى عليها، كما صرفت النظر عن تداخل المتداخل (...) وأفهمته أن له التقدم بدعوى مستقلة ضد الأمانة. هذا ما ظهر لي وبه حكمت. والله تعالى أعلم، وبعرضه على المدعي قرر عدم القناعة وطلب استئناف الحكم بلائحة اعتراضية، وعليه أفهمته بمراجعة المحكمة خلال مدة لا تزيد عن عشرة أيام لاستلام نسخة الحكم، وإن تأخر فسيودع الصك في ملف الدعوى ويبدأ

باحتساب مدة الاعتراض من تاريخ الايداع، وأفهمت المدعي أن المدة النظامية للاعتراض هي ثلاثون يوما من تاريخ استلامه نسخة الحكم أو من تاريخ الإيداع أيهما كان أسبق. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١١/ ١١/ ١٤٣٤هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فقد جرى منا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الثانية بمحكمة الاستئناف في منطقة مكة المكرمة الاطلاع على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالطائف برقم ٣٤١٩٩١٧٧٨ وتاريخ ٥/ ٢/ ١٤٣٥هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ (...) القاضي بالمحكمة العامة بالطائف برقم ٣٤٣٥٩٣٣٣ وتاريخ ١٢/ ١١/ ١٤٣٤هـ، المتضمن دعوى (...) ضد بلدية الطائف، وبدراسة الصك وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقرر بالأكثرية الموافقة على الحكم. والله الموفق وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٣٠٣

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالطائف	
رقم القضية: ٣٤٢٧١٦٣٢	تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة	
رقم القرار: ٣٥٣٨٥٠٧٥	تاريخه: ١٦/ ٠٩/ ١٤٣٥

المفاتيح

عقار – أرض وقف – وضع يد البلدية عليها – طلب تسليمها للناظر – منع الاعتداء عليها – دفع بأنها أرض بيضاء – خضوعها لإشراف الأمانة – قرار قسم الخبراء – عدم انطباق صك الوقفية على الأرض – صرف النظر.

السند الشرعي أو النظامي

الأراضي البيضاء ليست ملكاً لأحد.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه بصفته ناظراً على وقف ضد أمانة المنطقة؛ طالباً إلزامها بتسليمه أرضا تابعة للوقف ومنعها من الاعتداء عليها، وبعرض ذلك على مندوب الأمانة أنكر كون الأرض محل النزاع مشمولة بالوقف المذكور، ودفع بأن الأرض عليها نزاعات من عدة قبائل ولم يقدم أي طرف ما يثبت ملكيته لها فصدر قرار بتسليمها للبلدية للمحافظة عليها، وبعد وقوف هيئة النظر بالمحكمة على الأرض قررت عدم انطباق صك الوقفية على الأرض محل النزاع، ونظراً لأن الأرض بيضاء ليست ملكاً لأحد، لذا فقد حكم القاضي بصرف النظر عن الدعوى، فاعترض المدعي، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بالطائف، والقائم

بعمل القسم القضائي الثامن، وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالطائف المكلف برقم ٣٤٢٧١٦٣٢ وتاريخ ١٣/ ٠٦/ ١٤٣٤هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤١٤٢٨٥٣٥ وتاريخ ١٣/ ٠٦/ ١٤٣٤هـ ففي يوم الاثنين ٢٣/ ١٢/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة التاسعة صباحا، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بصفته وكيلا عن المدعي (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الطائف الثانية برقم ٣٤٥٦١٣٩٣ في ٥/ ٥/ ١٤٣٤هـ الناظر على وقف (...) بموجب صك النظارة رقم ٣٢٠ في ٣٠/ ١٢/ ١٤١٠هـ وحضر لحضوره محامي الأمانة (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بموجب خطاب التكليف رقم ١٢٣٠١ في ٢٠/ ٥/ ١٤٣٠هـ وادعى المدعي وكالة قائلا في تحرير دعواه: إنه في شهر ربيع ثان عام ١٤٣٤هـ قامت أمانة محافظة الطائف بوضع مظلات وألعاب في كامل أرض الوقف الواقع في (...) المسماة (...) العائد لوقف (...) بموجب حجة الوقفية الصادرة من المحكمة العامة بالطائف برقم ١٢٨٠ في ٨/ ١١/ ١٣٨٥هـ واعتدت على الجزء الدامر الذي يوجد عليه ورقة توطين البادية في تاريخ ٢٣/ ٣/ ١٤٠٣هـ، أطلب إلزام الأمانة بتسليم أرض الوقف وإزالة التعديات، هكذا ادعى. وبسؤال محامي البلدية عن دعوى المدعي وكالة أجاب قائلا: ما ذكره المدعي وكالة من أن الأمانة اعتدت على أرض الوقف التي يذكرها فهذا غير صحيح وإنما الموقع محل الدعوى عبارة عن أرض فضاء على طبيعتها، وسبق وأن ادعى في هذا الموقع ثلاث قبائل وهم قبيلة (...) وقبيلة (...) و قبيلة (...) من (...) في هذا الموقع، وسبق أن وقفت هيئة النظر ومعرفون ومندوب من الأمانة وتضمن محضرهم المؤرخ في ٢٨/ ٧/ ١٤٢٢هـ أن هذه الأرض غير مملوكة بصكوك يختص بها أحد من الأطراف، وقد دارت بشأنها مخابرة انتهت بخطاب معالي محافظ الطائف رقم ٨٥٤٦/ ٢ في ١٠/ ٩/ ١٤٢٢هـ المتضمن: صرف النظر عن المطالبة بتلك الأرض وإبقاؤها لما خصصت له وهي حديقة برية منذ أكثر من اثني عشر عاماً، وصدر بشأن الموضوع برقية صاحب السمو الملكي رئيس ديوان رئاسة مجلس الوزراء رقم ٤/ ب/ ٤٤٠٥٣ في ١٤/ ٩/ ١٤٢٤هـ المتضمنة إفهام المذكورين بما ورد أعلاه، هكذا أجاب. وبعرض ذلك

على المدعي وكالة أجاب قائلاً: ما ذكره محامي البلدية غير صحيح، والصحيح ما ذكرته في دعواي، هكذا أجاب. وللاستفسار عن سجلات حجة الوقفية وصك النظارة قررت رفع الجلسة. وفي جلسة أخرى لدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بالطائف وفي يوم الأحد الموافق ٠٥/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة العاشرة صباحا، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بصفته وكيلا عن المدعي (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الطائف الثانية برقم ٣٤٥٦١٣٩٣ في ٥/ ٥/ ١٤٣٤هـ الناظر على وقف (...) بموجب صك النظارة رقم ٣٢٠ في ٣٠/ ١٢/ ١٤١٠هـ، وحضر لحضوره محامي الأمانة (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بموجب خطاب التكليف رقم ١٢٣٠١ في ٢٠/ ٥/ ١٤٣٠هـ، وبعرض ما ضبط سابقاً على الطرفين صادقا عليه، لذا قررت الكتابة لقسم الخبراء بالمحكمة للوقوف على موقع النزاع وتطبيق الصك رقم ١٢٨٠ في ٨/ ١١/ ١٣٨٥هـ مع بيان طبيعة الأرض وما هو موجود بها رفقة معرفين. وفي جلسة أخرى يوم الثلاثاء الموافق ٢١/ ٠٧/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة (١١:٣٤) وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بصفته وكيلا عن المدعي (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الطائف الثانية برقم ٣٤٥٦١٣٩٣ في ٥/ ٥/ ١٤٣٤هـ الناظر على وقف (...) بموجب صك النظارة رقم ٣٢٠ في ٣٠/ ١٢/ ١٤١٠هـ وحضر لحضوره محامي الأمانة (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بموجب خطاب التكليف رقم ١٢٣٠١ في ٢٠/ ٥/ ١٤٣٠هـ، وقد وردنا خطاب مدير السجل بالمحكمة برقم ٣٤٢٨٦١٤٨٤ في ٢٥/ ١٢/ ١٤٣٤هـ المتضمن :(جرى مطابقة صورة الصك رقم ٣٢٠ في ٣٠/ ١٢/ ١٤١٠هـ على سجله فوجد مطابقاً وساري المفعول حتى تاريخه والله الموفق).اهـ. وقد وردنا خطاب مدير السجلات بالمحكمة برقم ٣٤٢٨٦١٤٢٩ في ٢٥/ ١٢/ ١٤٣٤هـ المتضمن: (أنه بمطابقة صورة الصك المرفقة برقم ١٢٨٠ في ٨/ ١١/ ١٣٨٥هـ وجد مطابقاً لسجله والله الموفق).اهـ. وقد عادت المعاملة من رئيس قسم الخبراء بالمحكمة برقم ٣٤١٤٢٨٥٣٥ في ٢٠/ ٤/ ١٤٣٥هـ المرفق به القرار رقم ٣٤١٤٢٨٥٣٥ في ٢٠/ ٤/ ١٤٣٥هـ المتضمن: (الحمد لله وحده، فبناء على

المعاملة الواردة من فضيلة القاضي (...) برقم ٣٤١٤٢٨٥٣٥ في ٢٥/ ٢/ ١٤٣٥هـ المتعلقة بدعوى (...) ضد/ أمانة الطائف والمتضمن طلب فضيلته الوقوف على موقع النزاع وتطبيق الصك رقم ١٢٨٠ في ٨/ ١١/ ١٣٨٥هـ، فقد تم الوقوف على موقع النزاع فوجد عبارة عن أرض مليئة بالأشجار البرية على طبيعتها وبها عقم ترابي وصندقة وخزان أرضي، وجزء منها مقام عليه ملاه تابعة للأمانة ومصلى للعيد، كما يوجد طريق عام زفلت متجهة من الجنوب للشمال، وبعد تطبيق الحجة رقم ١٢٨٠ في شهر ١١/ ١٣٨٥هـ والتعريف على حدودها من قبل المعرفين المذكورين في محضر الوقوف اتضح لنا أن الموقع المتنازع فيه خارج حدود الحجة المذكورة. وبالله التوفيق. أعضاء هيئة النظر (...) توقيع (...) توقيع المهندس (...) توقيع).اهـ. والمحضر المرفق بتاريخ ١٨/ ٤/ ١٤٣٥هـ المتضمن: (الحمد لله وحده وبعد، فبناء على المعاملة الواردة لقسم الخبراء من فضيلة القاضي (...) برقم ٣٤١٤٢٨٥٣٥ في تاريخ ٥/ ٢/ ١٤٣٥هـ بشأن دعوى (...) ضد أمانة محافظة الطائف والمتضمن طلب فضيلته الوقوف وتطبيق الصك رقم ١٢٨٠ في ٨/ ١١/ ١٣٨٥هـ والمحدد لها موعد وقوف في يوم الثلاثاء الموافق ١٨/ ٤/ ١٤٣٥هـ وفي الموعد المحدد حضر المدعي وكالة (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الطائف الثانية برقم ٣٤٥٦١٣٩٣ في ٥/ ٥/ ١٤٣٥هـ عن ناظر الوقف، وحضر لحضوره مندوب الأمانة (...) والمعرفان كل من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وجرى الانتقال على موقع الحجة رقم ١٢٨٠ وهي البلاد المسماة (...) وجرى تلاوة حدودها على المعرفين الحاضرين وأشاروا إلى حدودها بالإشارة الحسية ووجدنا موقع النزاع يقع في الجهة الشرقية، وظهر موقع النزاع عبارة عن أرض على طبيعتها بها أشجار برية وبعض العقوم الترابية وصنادق وجزء منها مقام بها ملاه تابعة للبلدية، وبها كذلك مصلى العيد، وقد أشار وكيل الناظر إلى خزانين أرضيين بداخل الأرض وردم حجارة يفيد بأنها كانت بئرا وانهدمت، هذا ما ظهر للجنة أثناء الوقوف والمشاهدة والتعريف، وبالواقع جرى تحرير هذا المحضر والله الموفق. المدعي وكالة (...) توقيع المعرف الأول (...) توقيع المعرف الثاني (...) توقيع مندوب الأمانة (...) توقيع أعضاء هيئة النظر (...) توقيع (...)

توقيع).اهـ. وبتلاوته على طرفي النزاع وبسؤال الطرفين عما جاء فيها قرر المدعي وكالة اعتراضه على ما جاء في القرار إذ لم تقم اللجنة بتطبيق الصك، وهذه الأرض محل الدعوى تابعة للوقف كما جاء في الصك رقم ٧٥٠٢ إذا جاء فيه أن ما جاور العامر تابع للعامر، والأرض محل النزاع هي فسوح وطرق واستطراق ومجاري الماء والعامر والدامر للوقف وأطلب رفع يد الأمانة عنها وتسليمها لنا، وبعرضه على المدعى عليه وكالة أجاب قائلا: صدر فيها البرقية رقم ٤/ب/ ٤٤٠٥٣ في ١٤/ ٩/ ١٤٢٤هـ المتضمنة: (ويرى صاحب السمو الملكي أمير منطقة مكة المكرمة أنه طالما لا يوجد لدى أطراف النزاع أي مستمسكات شرعية على الموقع أن يسلم لبلدية محافظة الطائف للمحافظة عليه من أي اعتداء وتنظيمه حديقة عامة قطعاً لدابر النزاع وتؤيد الوزارة ما رآه سمو أمير المنطقة).اهـ. وهي أرض متنازع فيها منذ القدم من قبل ثلاث قبائل ولم يجد الخبراء لدى هذه القبائل الثلاثة ما يثبت تملكهم للأرض محل النزاع وهي أرض برية فضاء على طبيعتها، وقد وضعت الأمانة منتزهاً برياً قبل أكثر من ١٢ سنة، ويفصل بين الأرض محل النزاع وملك المدعي وكالة طريق عام ومقبرة وليست متصلة بالملك، هكذا قرر. وبعرضه على المدعي وكالة قال: ما ذكره غير صحيح بل إن مسجد العيد داخل (...) والمقبرة القديمة، هكذا قرر. ثم جرى سؤال طرفي النزاع هل لدى أحدهم ما يضيفه؟ فأجاب كل واحد منهم بمفرده قائلاً: ليس لدي سوى ما قدمت، هكذا قررا. وبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة والاطلاع على طيات المعاملة، ولما جاء في قرار هيئة النظر رقم ٣٤١٤٢٨٥٣٥، وبعد الاطلاع على صك النظارة رقم ٣٢٠ وتاريخ ٣٠/ ١٢/ ١٤١٠هـ، وحجة الوقفية رقم ١٢٨٠ وتاريخ ٨/ ١١/ ١٣٨٥هـ، والتعليمات التي تنص على أن الأرض البيضاء ليست ملكاً لأحد، لذلك كله فقد صرفت النظر عن دعوى المدعي وكالة وأخليت سبيل المدعى عليها، هذا ما ظهر لي وبه حكمت. وبعرض الحكم على المدعي قرر عدم القناعة. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٢١/ ٠٧/ 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 الاطلاعُ عليهذا الصك الصادر من فضيلة الشيخ (...) القاضي بالمحكمة العامة بالطائف المسجل بعدد ٣٥٣٢٦٣٩٧ وتاريخ ٢٢/ ٧/ ١٤٣٥هـ، المتضمن دعوى (...) الناظر على وقف (...) ضد أمانة محافظة الطائف 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: ٣٠٤

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بصبياء
رقم القضية: ٣٤٤٠٢٣٠٥ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة عسير
رقم القرار: ٣٥٢٤٦٨١٠ تاريخه: ١٧/ ٠٥/ ١٤٣٥

المفاتيح

عقار - منع من استغلال أرض - صك ملكية - طلب منع التعرض للحيازة - دفع بملكية الأرض - احتجاج بصك خصومة - سبق الفصل في النزاع - امتناع إعادة النظر فيه - إلزام بعدم التعرض.

السند الشرعي أو النظامي

سبق الفصل في موضوع النزاع.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليها؛ طالباً منعها من التعرض له في حيازته لأرض مملوكة له، وبعرض الدعوى على المدعى عليها أجابت بأن الأرض التي يدعي بها المدعي ملك لها بصك شرعي وأنها غير مستعدة بترك الأرض، وبعد الاطلاع على الصكين تبين أن الصك الذي بيد المدعي صك تملك، أما الصك الذي بيد المدعى عليها فهو صك خصومة وقد حكم فيه بعدم استحقاقها للأرض، ونظراً لأن النزاع في ملكية الأرض قد تم الفصل فيه مسبقاً ولا يسوغ إعادة النظر في تفاصيل الدعوى من حيث ثبوت الملك، لذا فقد ألزم القاضي المدعى عليها بعدم التعرض للمدعي في أرضه المملوكة له، فاعترضت المدعى عليها، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بصبياء، وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بصبياء برقم ٣٤٤٠٢٣٠٥ وتاريخ ١٤٣٤/٠٨/٢٨هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٢٠٦٨٧٨١ وتاريخ ١٤٣٤/٠٨/٢٨هـ، وفي هذا اليوم الثلاثاء الموافق ١٤٣٤/١١/٢٥هـ افتتحت الجلسة الساعة (٠٨:٣٠)، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وحضرت لحضوره (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) المعرف بها من قبل ابن أختها (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...). فادعى الأول قائلا: إن من الجاري في ملكي الأرض السكنية الواقعة في (...) على الشارع (...) بجوار بنك (...) المملوكة لي بالصك الصادر من كتابة عدل صبياء رقم ٦٢ في ١٤٢٨/٩/١٧هـ، والمدونة حدودها وأطوالها في الصك المذكور، وقد منعتني هذه الحاضرة من استغلال أرضي وآذت المستأجر مني، أطلب منعها من التعرض لي في أرضي، هذه دعواي. وبعرض ذلك على المدعى عليها أجابت بقولها: إن الأرض التي يدعي بها المدعي ملك لي ولي عليها صك رقم ٢٠٨ في ١٣٨٧/٣/٢٨هـ، وأنا غير مستعدة بترك أرضي، هكذا أجابت. ثم استدرك المدعي وقال: إن الأرض ليست بجوار بنك (...) ولكن بجوار (...)، وعليه فقد طلبت من الطرفين إحضار الصكوك. وفي جلسة أخرى حضر المدعي وحضر لحضوره (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) الوكيل عن (...)، بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل (...) برقم ١٨ في ١٤٣٣/٢/٢٩هـ والتي تخوله المطالبة والمرافعة والمدافعة، فجرى سؤال الطرفين هل أحضرا ما طلب منهما؟ فأجاب المدعى عليه وكالة أن الصك لدى المدعي ولدي صورة منه، ثم أبرز المدعي كلا الصكين فجرى الاطلاع على الصك الصادر من كتابة عدل صبياء برقم ٦٢ في ١٤٢٨/٩/١٧هـ، وهو صك إثبات تملك ثم جرى الاطلاع على الصك الآخر الذي ذكرته المدعية في الجلسة الماضية الصادر من هذه المحكمة برقم ٢٠٨ في ١٣٨٧/٣/٢٨هـ فتبين أنه صك خصومة على أرض مقدم من وكيل المدعية ضد (...)، وحكم فيه بأنه ليس للمدعية وشريكاتها سوى القش والعمود، وأن الأرض لـ (...) ثم

أبرز المدعي حجة الاستحكام الذي بُني عليه صك الإفراغ المشار إليه أعلاه وهو صادر من هذه المحكمة برقم ٣/٩٧ في ١٤٢٧/١١/٢٧هـ، ويثبت تملك البائع على المدعي (...) والذي آل إليه الملك من (...)، والمنوه فيه إلى صك قطع النزاع رقم ٢٠٨ المشار إليه، وعليه، ونظراً لأن النزاع في الأرض قد تم الفصل فيه مسبقاً بالصك رقم ٢٠٨ ولا يسوغ إعادة النظر في تفاصيل الدعوى بين الطرفين من حيث ثبوت الملك، وعليه، وبناء على كل ما تقدم من الدعوى والإجابة، وما تضمنته الصكوك المشار إليها، فقد ألزمت المدعى عليها بعدم التعرض للمدعي في أرضه المملوكة له بموجب الصك الصادر من كتابة عدل (...) برقم ٦٢ في ١٤٢٨/٩/١٧هـ، وبما ذكر حكمت. كما أفهمت المدعى عليه وكالة أن له الحق في تدقيق الحكم من محكمة الاستئناف والمراجعة يوم الخميس ١٤٣٥/٣/٢٢هـ لاستلام نسخة الحكم، وأن له ثلاثين يوماً لتقديم اعتراضه تنتهي يوم الأحد ١٤٣٥/٤/٢٣هـ، وإذا لم يقدم اعتراضه خلالها فإن الحكم يكتسب القطعية. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٤٣٥/٠٣/٢١هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده وبعد، فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الأولى بمحكمة الاستئناف بمنطقة عسير على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة (...) برقم ٣٤٢٠٦٨٧٨١ وتاريخ ١٤٣٥/٤/١٩هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة (...) برقم ٣٥١٨٤٨٠٧ وتاريخ ١٤٣٥/٣/٢١هـ، الخاص بدعوى(...) ضد (...) بشأن أرض، وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة تقرر الدائرة الموافقة على الحكم. والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٣٠٥

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بصبياء
رقم القضية: ٣٤٥٠٥٦٤١ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة عسير
رقم القرار: ٣٥٣٥٨٧٧٤ تاريخه: ١٩/ ٠٨/ ١٤٣٥

المفاتيح

عقار – اعتداء على أرض – طلب رفع اليد عنها – صك ملكية ساري المفعول – قرار قسم الخبراء – مطابقة الصك للطبيعة – ثبوت الاعتداء – إلزام برفع اليد – حكم لا يفيد التملك.

السند الشرعي أو النظامي

إقرار المدعى عليه.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه؛ طالبا إلزامه برفع يده عن قطعة أرض سكنية مملوكة له، لأن المدعى عليه اعتدى على جزء منها بوضع غرفة متنقلة فيها، وقد غاب المدعى عليه مع تبلغه لغير شخصه عدة مرات فتم سماع الدعوى غيابيا، وبطلب البينة من المدعي أبرز صك ملكية العقار ووثيقة مبايعة له، فجرى التحقق من سريان مفعول الصك، كما ورد قرار قسم الخبراء متضمناً مطابقة الصك للطبيعة ووجود اعتداء من المدعى عليه على الأرض بوضع غرفة متنقلة فيها، ثم حضر المدعى عليه في جلسة لاحقة وقرر أنه استعار الأرض من مالكها السابق، وأنه لا يعلم ببيعها على المدعي، وقد تداخل بائع الأرض في الدعوى وقرر أنه باعها على المدعي، ولذا فقد ثبت للقاضي أن المدعى عليه قد اعتدى على أرض المدعي بوضعه غرفة متنقلة فيها، وحكم حضورياً بإلزامه برفع يده عنها وإزالة ما أحدثه فيها، وأفهم الطرفين أن هذا الحكم لا يكفي لإثبات التملك، ثم صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لابني بعده وبعد، فلدي (...) القاضي بالمحكمة العامة بصبياء حالا، بناء على المعاملة المحالة لنا برقم ٧٣٨١ في ٢٩/ ٧/ ١٤٣١هـ المتعلقة بدعوى (...) ضد (...) بشأن أرض، ففي يوم السبت الموافق ٨/ ٨/ ١٤٣٢هـ في تمام الساعة العاشرة افتتحت الجلسة، وفيها حضر المدعي وكالة (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) الوكيل الشرعي عن (...)، بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل بخميس مشيط برقم ٥٧٠٧٠٢٠٠٦٩٠٥ في ٢٣/ ٦/ ١٤٣٠هـ، المخولة له الحق في المطالبة والمرافعة والمدافعة والمخاصمة وإقامة الدعاوى وسماعها والرد عليها والإقرار والإنكار والصلح وطلب قبول الحكم ونفيه والاعتراض عليه وطلب تمييزه والاستلام والتسليم واستلام التعويضات.اهـ. ولم يحضر المدعى عليه ولا من ينوب عنه مع تبلغه بالموعد لغير شخصه ثلاث مرات، وعليه فقد سألت المدعي وكالة عن دعواه فادعى قائلا: (إن لموكلي قطعة أرض سكنية تقع في محافظة صبياء شرق الطريق المؤدي إلى (...) خلف مجمع (...)، وحدودها وأطوالها ومساحتها حسب الكروكي المرفق كما يلي: من الشمال المدعي (...) وطول الضلع سبعون متراً ومن الشرق شارع عرضه عشرة أمتار وطول الضلع سبعة وعشرون متراً ومن الجنوب شارع عرضه عشرة أمتار وطول الضلع سبعون متراً ومن الغرب شارع عرضه أربعون متراً وطول الضلع ثلاثون متراً ومساحتها الإجمالية ألف وتسعمائة وواحد وعشرون متراً وخمسة وعشرون سنتمتر مربعاً وقد قام المدعى عليه الغائب عن المجلس الشرعي (...) بالاعتداء على أرض موكلي المشار إليها ووضع فيها بركس متنقل أطلب الحكم عليه برفع يده عن الأرض وإزالة ما أحدثه فيها)، هذه دعواي. وحيث الحال ما ذكر فقد طلبت من المدعي وكالة ما يثبت ملكية موكله للأرض المدعى فيها فاستعد بإحضارها في الجلسة القادمة. وفي يوم الأحد الموافق ١٨/ ١١/ ١٤٣٢هـ الساعة الحادية عشرة افتتحت الجلسة، وفيها حضر المدعي وكالة ولم يحضر المدعى عليه ولا من ينوب عنه ولم يردنا ما يفيد تبلغه من عدمه، ثم سألت المدعي وكالة عما استمهل من أجله فأجاب قائلا: إنني أحضرت معي في هذه الجلسة صك ملكية

موكلي ووثيقة مبايعة وبطلبها أبرز الصك الصادر من محكمة صبياء برقم ١١٤/ ١ في ٢١/ ١٠/ ١٤١٩هـ، وبالاطلاع عليه وجدته يتضمن (ملكية (...) للأرض السكنية الواقعة بمدينة صبياء وحدودها ومساحتها كما يلي: الضلع الشمالي يبدأ من الشرق بطول ثلاثة أمتار وينكسر جنوباً بطول سبعة وعشرين مترا وينكسر غربا بطول سبعين متراً ويحده المنهي و (...) والجنوبي سبعون متراً ويحده شارع عرض عشرة أمتار والشرقي يبدأ من الشمال بطول خمسة وعشرين متراً زائد شطفة بطول سبعة أمتار ويحده شارع عرض عشرة أمتار والغربي متر وخمسون سنتمتر ويحده الشارع العام جازان أبها عرض أربعون متراً والمساحة الكلية مائتين وستة وعشرون متر)، كما أبرز وثيقة مبايعة مؤرخه في ٤/ ٨/ ١٤١٨هـ، وبالاطلاع عليها وجدتها تتضمن (بيع (...) بالوكالة عن أمه قطعة أرض ملاصقة لأرض (...) من جهة الجنوب وتبلغ مساحتها مائتان وعشرة أمتار يحدها من الشمال (...) وطول الضلع سبعون متراً ومن الجنوب البائعين وطول الضلع سبعون متراً ومن الغرب حرم خط الإسفلت وطول الضلع ثلاثة أمتار ومن الشرق البائعين وطول الضلع ثلاثة أمتار وباع أيضاً القطعة التي تلاصق (...) من الشرق ومساحتها تسعون متراً يحدها من الشمال (...) وطول الضلع ثلاثة أمتار ومن الجنوب البائعين وطول الضلع ثلاثة أمتار ومن الغرب (...) وطول الضلع ثلاثون متراً ومن الشرق البائعين وطول الضلع ثلاثون متراً وقد باعها من المشتري بماله لنفسه (...) بمبلغ وقدره عشرون ألف ريال) وحيث الحال ما ذكر فقد قررت الكتابة للسجلات للاستفسار عن الصك رقم ١١٤/ ١ في ٢١/ ١٠/ ١٤٢٩هـ المذكور أعلاه، كما أمرت بالكتابة بعد ذلك لقسم الخبراء للوقوف على الأرض وتطبيق الصك والوثيقة المشار إليها أعلاه والإفادة، وعليه جرى رفع الجلسة. وفي يوم الأحد الموافق ٢١/ ٨/ ١٤٣٤هـ في تمام الساعة العاشرة افتتحت الجلسة لدي أنا (...) القاضي بالمحكمة العامة بصبياء حالاً، وفيها حضر المدعي وكالة وحضر لحضوره المدعى عليه وكالة (...) سعودي بموجب السجل المدني رقم (...) الوكيل الشرعي عن (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل صبيا برقم ٣٤٦٠٧٣٤٢ في ١٣/ ٥/ ١٤٣٤هـ، المخولة له حق المطالبة وإقامة الدعاوى والمرافعة والمدافعة وسماع الدعاوى والرد عليها والإقرار والإنكار

والصلح وطلب اليمن ورده والامتناع عنه وإحضار الشهود والبينات والطعن والإجابة والجرح والتعديل والطعن بالتزوير وطلب الحجز والتنفيذ وطلب التحكيم وتعين الخبراء والمطالبة بتنفيذ الأحكام وقبولها ونفيها والاعتراض على الأحكام وطلب الاستئناف والتماس إعادة النظر وطلب رد الاعتبار والشفعة واستلام الصكوك والتوقيع.اهـ. وحيث إن القضية سبق وأن نظرت من قبل سلفنا فضيلة الشيخ (...)، والنظام يقتضي بأن يستكمل الخلف ما بدأه السلف، وبناء على المادة ١٦٦ من نظام المرافعات الشرعية ولوائحه التنفيذية، فقد جرى تلاوة ما سبق ضبطه على الطرفين فصادقا عليه، وحيث جرت الكتابة من قبل سلفنا الشيخ (...) بخطابه رقم ٣٤٢٤٩١٧٦ في ٢٨/ ١/ ١٤٣٤هـ لقسم الخبراء بالمحكمة للوقوف على الأرض وتطبيق الصك رقم ١١٤/ ١ في ٢١/ ١٠/ ١٤١٩هـ، فوردنا خطابهم رقم ٣٤٢٤٩١٣٦ في ١٨/ ٧/ ١٤٣٤هـ المرفق به قرار رقم ٢٦٢ في ١٨/ ٧/ ١٤٣٤هـ المتضمن: (في يوم السبت الموافق ٢٧/ ٤/ ١٤٣٤هـ جرى إبلاغ المدعى عليه بالموعد المحدد وفي الموعد المحدد لم يحضر المدعى عليه ثم جرى تحديد موعد آخر وهو يوم الأربعاء ١٢/ ٧/ ١٤٣٤هـ وفي هذا اليوم حضر المدعي وكالة ولم يحضر المدعى عليه علماً أنه جرى إبلاغ المدعى عليه بالموعد المحدد وحضر البائع ثم جرى الانتقال إلى موقع الأرض وبعد التعرف عليها من قبل المدعي وكالة والبائع بدأنا بتطبيق الصك فاتضح لنا مطابقته للطبيعة وكذلك مطابقة الوثيقة للطبيعة ووجدنا اعتداء من المدعى عليه في أرض المدعي وكالة وهو عبارة عن جزء من بركس أو غرفة متنقلة داخله في مساحة الصك وقد تم توضيح ذلك في الرسم الكروكي المرفق، هذه وبالله التوفيق. عضوي هيئة النظر (...)) ولانتهاء الوقت المحدد للجلسة فقد قررت رفعها. وفي يوم الثلاثاء الموافق ١١/ ١١/ ١٤٣٤هـ جرى تحديث المعاملة على النظام الشامل برقم الإحالة ٣٤٥٠٥٦٤١ وتاريخ ١٠/ ١١/ ١٤٣٤هـ ورقم القيد ٣٤٢٥٦٣٠٥٧ وتاريخ ١٠/ ١١/ ١٤٣٤هـ ثم افتتحت الجلسة الساعة (١١: ٠٠)، وفيها حضر المدعي وكالة (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) والمدعى عليه (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) وحضر لحضوره (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وبعرض ما جاء في قرار

قسم الخبراء على الطرفين صادق عليه المدعي وكالة، أما المدعى عليه فأجاب بقوله: أصادق على أن الوثيقة مطابقة للطبيعة ولكن الأرض المملوكة للمدعي بموجب الوثيقة المؤرخة بتاريخ ٩/ ١١/ ١٤١٩هـ هي ملك (...) وقد أعارني إياها، وإن ثبت أنه قد باعها على المدعي فأنا مستعد بتسليم الأرض للمدعي، هكذا أجاب. وبسؤال (...) عن الأرض المملوكة للمدعي بموجب الوثيقة المؤرخة بتاريخ ٩/ ١/ ١٤١٩هـ أجاب بقوله: إن الأرض كانت مملوكة لي وقد بعتها على المدعي بموجب الوثيقة المذكورة ولكن المدعي لم يسلم لي مبلغها حتى الآن، وسأقيم دعوى لمطالبة المدعي بالأرض، هكذا أجاب. وعليه رفعت الجلسة. وفي اليوم الخميس الموافق ١١/ ١/ ١٤٣٥هـ في تمام الساعة ١١.٠٠ افتتحت الجلسة، وفيها حضر المدعي وكالة ولم يحضر المدعى عليه ولا من ينوب عنه، وبتأمل ما سبق ضبطه من فضيلة سلفنا تبين أن حدود الأرض وأطوالها ومساحتها المذكورة في الدعوى غير مطابقة للصك والوثيقة المشار إليهما، وبعرض ذلك على المدعي وكالة أجاب قائلا: بأن الحدود والأطوال والمساحة المذكورة في الدعوى هي للأرض المجاورة للأرض محل النزاع وأنني مستعد بإحضار رسم كروكي للصك والوثيقة المشار إليهما أعلاه، وعليه فقد قررت رفع الجلسة. وفي يوم الاثنين الموافق٢٤/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة (١:٤٥) وفيها حضر المدعي وكالة، وبسؤاله عن الرسم الكروكي الذي استعد بإحضاره أجاب قائلا: إنني أحضرت رسماً كروكيا للأرض محل النزاع وبالاطلاع عليه وجدته يتضمن حدود الأرض محل النزاع وأطولها ومساحتها كما يلي: الموضع الأول المملوك بموجب الصك الصادر من هذه المحكمة برقم ١١٤/ ١ في ٢١/ ١٠/ ١٤١٩هـ يحده شمالا (...) والمدعي (...) وطول الضلع يبدأ من الشرق بطول ثلاثة أمتار ثم ينكسر جنوبا بطول سبعة وعشرين مترا ثم ينكسر غربا بطول سبعين مترا ومن الشرق باقي وثيقة المالك وطول الضلع يبدأ من الشمال بطول خمسة وعشرين مترا ثم ينكسر جنوبا زائدا شطفة بطول سبعة أمتار ومن الجنوب شارع عرضه عشرة أمتار وطول الضلع سبعون مترا ومن الغرب الشارع العام جازان أبها بعرض أربعين مترا وطول الضلع متر ونص المتر والمساحة الكلية مئتان وستة وعشرون مترا مربعا (٢٦٦.٠٠) والموضع الثاني المملوك بموجب وثيقة المبايعة المؤرخة

بتاريخ ٤/ ٨/ ١٤١٨هـ يحده شمالا (...) والمدعي (...) وطول الضلع يبدأ من الشرق للغرب بطول خمسة أمتار وينكسر جنوبا بطول خمسة وعشرين مترا وينكسر جنوبا بطول سبعة أمتار وينكسر غربا بطول سبعة أمتار وشرقا شارع عرضه عشرة أمتار وطول الضلع خمسة وثلاثون مترا وجنوبا شارع عرضه عشرة أمتار وطول الضلع ثمانية وسبعون مترا وغربا الشارع العام جازان أبها بعرض أربعين مترا وطول الضلع ثلاثة أمتار ونصف المتر والمساحة الكلية أربعمائة وسبعة وستون مترا مربعا واثنان سنتمترا (٤٦٧.٠٢)، وبالاطلاع على الصك الصادر من هذه المحكمة برقم ١/ ١١٤ في ٢١/ ١٠/ ١٤١٩هـ وعلى وثيقة المبايعة المؤرخة بتاريخ ٤/ ٨/ ١٤١٨هـ وجدتهما مطابقين للكروكي المرفق، فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، وبما أن المدعي وكالة أثبت ملكيته للأرض الموصوفة في الدعوى بموجب الصك والوثيقة المشار إليهما أعلاه، وبناء على قرار قسم الخبراء المتضمن بأن الغرفة المتنقلة تقع داخل الصك المشار إليه، وأن المدعى عليه معتد على أرض المدعي، وبما أن المدعى عليه أقر بأن الأرض ملك (...)، وبما أن (...) حضر وأقر ببيعه الأرض المملوكة بموجب الوثيقة المؤرخة بتاريخ ٩/ ١/ ١٤١٩هـ على المدعي؛ لذا فقد ثبت لدي أن المدعى عليه قد اعتدى على أرض المدعي بوضعه غرفة متنقلة فيها، وألزمت المدعى عليه برفع يده من الأرض وإزالة ما أحدثه فيها، بهذا حكمت حكماً حضورياً في غياب المدعى عليه. على هذا أن الحكم لا يكفي لإثبات التملك ولا يقوم مقام حجة الاستحكام ولا يستند عليه في أي إفراغ، وبعرض الحكم على المدعي وكالة قرر القناعة به وأمرت ببعث نسخة من هذا الحكم للمدعى عليه لتبليغه بالحكم وإفهامه أن مدة الاعتراض ثلاثون يوماً تبدأ من تاريخ تبلغه بالحكم، يسقط بعدها حقه في الاعتراض ويكتسب الحكم القطعية إن لم يتقدم بشيء. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٢٤/ ٠٤/ 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 (...) برقم

٣٤٢٥٦٣٠٥٧ وتاريخ ١٥/ ٧/ ١٤٣٥هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ (...) برقم ٣٥٢٢٣٤٣٩ وتاريخ ٢٥/ ٤/ ١٤٣٥هـ الخاص بدعوى (...) ضد(...) بشأن أرض، وبدراسة الصك وصورة ضبطه وأوراق المعاملة تقرر الدائرة الموافقة على الحكم.

والله الموفق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٣٠٦

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمحافظة حوطة بني تميم
رقم القضية: ٣٤٥٧٥٦٠١ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة الرياض
رقم القرار: ٣٥٣٠٢٥٨٩ تاريخه: ٠٥/ ٠٧/ ١٤٣٥

المفاتيح

عقار – جزء من أرض – طلب رفع اليد عنه – دفع بملكية الأرض – عقد بيع – ادعاء تزويره – عدم البينة – رفض يمين المدعى عليه – حيازته للأرض مدة طويلة – سكوت المدعي عن ذلك – رد الدعوى.

السند الشرعي أو النظامي

قول النبي صلى الله عليه وسلم: (ليس لك إلا يمينه).

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه؛ طالباً الحكم برفع يده عن جزء من أرض مملوكة له؛ وذلك لأنه باع على المدعى عليه أرضاً ملاصقة لأرضه، فقام المدعى عليه بإدخال الجزء المدعى به ووضع يده عليه منذ زمن طويل، وقد سكت المدعي عن مطالبته به لما بينهما من مودة بزعمه، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أقر بوضع يده على الجزء المدعى بها ودفع بأنه داخل في مشمول الأرض التي اشتراها من المدعي، وقدم عقد مبايعة على الأرض مذيل بتوقيع المدعي، وبعرضه عليه أقر به وادعى تزوير المدعى عليه له بإضافة عبارة تتضمن دخول الجزء محل الدعوى في المبايعة، وبطلب البينة منه على التزوير قرر أنه لا بينة لديه ولم يقبل يمين المدعى عليه على نفيه، ونظراً لأن المدعى عليه أقام بينة على ما دفع به وهي عقد المبايعة مع قرينة تصرفه في الأرض محل النزاع بتصرفات الملاك لمدة طويلة وسكوت المدعي عن المطالبة بها طيلة تلك المدة، لذا فقد حكم القاضي برد الدعوى ، وجرى إفهام الطرفين

بأن الحكم لا يفيد الملكية، فاعترض المدعي، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي بالمحكمة العامة بمحافظة حوطة بني تميم، وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بحوطة بني تميم برقم ٣٤٥٧٥٦٠١ وتاريخ ٢٩/ ١٢/ ١٤٣٤هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٢٩١٠٨٤٨ وتاريخ ٢٩/ ١٢/ ١٤٣٤هـ، ففي يوم الاثنين الموافق٠٩/ ٠٥/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة (٠٩: ٣٠)، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) مدعياً على الحاضر معه (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) قائلاً في تحرير دعواه: إن لي أرضاً تقع في حي (...) بأسفل الباطن في حوطة بني تميم والمحدودة شمالاً بملك (...) بطول اثنين وعشرين متراً وخمسة وثمانين سنتيمترا ٢٢.٨٥م ومن الجنوب ملك (...) بطول خمسة وعشرين متراً ٢٥م ومن الشرق شارع عرضه تسعة أمتار بطول عشرة أمتار وعشرة سنتمترات ١٠ ,١٠م ومن الغرب ملك (...) بطول عشرة أمتار وخمسة وستين سنة مترات ١٠.٦٥م وهذا الملك اشتريته من (...) عام ١٤٠٢هـ، ثم بعت على (...) نصيبي من أرضي المسماة (...) المملوكة بحجة الاستحكام رقم ٢٢٧ في ١٦/ ١١/ ١٤٠٣هـ الصادرة من محكمة حوطة بني تميم، بعتها في ١٣/ ٥/ ١٤١٣هـ على المدعى عليه و (...) تحد الأرض محل النزاع من الغرب والجنوب، وقد قام المدعى عليه (...) بوضع يده على أرضي (...) وضمها ضمن أرضه المسماة (...) من تأريخ البيع حيث قام بتسويرها ضمن أرضه ووضع عليها مظلة وأنا كنت أعلم بتصرفه من عام ١٤١٣هـ ولم أعارضه أبداً على ذلك لأن بيننا عيش وملح ورفقة ولكن الآن سوف أطالب به والآن مؤجرة على مدرسة حكومية والأرض هي أرضي وليست أرضاً له وهي قديمة كانت محاطة بجدران من طين وبئر قديم وهذا قبل شرائي لها من (...) لذا أطلب رفع يد المدعى عليه عن هذه الأرض المبينة حدودها وأطوالها وتسليمها لي)، هذه دعواي. وبعرض الدعوى على المدعى عليه أجاب بقوله: إن الأرض محل النزاع بحدودها وأطوالها ومساحتها صحيحة، وأما ما ذكره

المدعي من اعتدائي على الأرض فغير صحيح أبداً بل الأرض اشتريتها منه مع شرائي لملك (...) حيث تم البيع على ذلك، ثم قام المدعى عليه وأبرز ورقة المبايعة التي بموجبها تم بيع (...) وفي آخر سطر منها ونصه: كما أن البيع يشمل أرض (...) وشهد على ذلك (...) و (...) وعليه توقيع البائع والمشتري وهذا يدل على أن البيع شامل للأرض محل النزاع، هذا ما لدي من جواب. ثم جرى سؤال المدعي عما ورد في الورقة فقال: إن التوقيع هو توقيعي ولكن العبارة الأخيرة وأن البيع يشمل أرض (...) غير صحيحة، وهي مضافة بعد التوقيع علماً أنه لا توجد أرض لـــ (...) إلا الأرض محل النزاع المجاورة لملك (...)، هذا ما لدي من جواب، هكذا أجاب. وبما أن الأرض وضع المدعى عليه يده عليها من عشرين سنة، وبما أن المدعى عليه قد أبرز وثيقة المبايعة وعليها توقيع البائع، وبما أن جانب المدعى عليه قد تقوى بالوثيقة وبتصرفه تصرف الملاك في العقار محل النزاع لعشرين سنة ولم يعارضه المدعي، وبما أن ذلك يدل على ضعف دعوى المدعي لبقاء العين محل النزاع تحت ملكه، ولإقراره بالتوقيع على المبايعة ودعوى التزوير، فقد جرى سؤاله هل عندك بينة على تزوير السطر الأخير (أن البيع يشمل أرض (...))؟ فقال: لا بينة لدي فجرى إفهامه أن له يمين المدعى عليه على نفي دعوى التزوير فقال: لا أطلبها ولا أرضاها. وبعرض ذلك على المدعى عليه قرر بقوله: إنني مستعد بأداء اليمين على أن الورقة غير مزورة، فبناءً على ما تقدم من الدعوى والإجابة، ولدعوى المدعي ورد المدعى عليه بالبينة على المبايعة، وهي نص في النزاع مع قرينة تصرف المدعى عليه في الأرض محل النزاع لعشرين سنة وسكوت المدعي عنه، وحيث طلب من المدعي البينة على إثبات أن الورقة مزورة فقال: لا بينة لدي. فجرى إفهامه أن له اليمين على نفي دعوى التزوير فرفضها المدعي، ولقوله صلى الله عليه وسلم: (ليس لك إلا يمينه)، لذا فقد حكمت برد دعوى المدعي وإخلاء سبيل المدعى عليه من هذه الدعوى. وبعرض الحكم على المدعى عليه قرر قناعته بالحكم، كما قرر المدعي عدم قناعته وطالب استئنافه بلائحة اعتراضية فأجيب لطلبه، وجرى تسليمه صورة من الحكم. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٠٩/ ٠٥/ ١٤٣٥هـ.

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 بحوطة بني تميم برقم ٣٤٢٩١٠٨٤٨ وتاريخ ١٤/ ٦/ ١٤٣٥هـ، والمقيدة لدينا برقم ٣٥١٨٧٧٧٢٨ وتاريخ ٢٧/ ٦/ ١٤٣٥هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ (...) برقم ٣٥٢٣٦٩٦٨ وتاريخ ٩/ ٥/ ١٤٣٥هـ، الخاص بدعوى (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) ضد (...)، بشأن خلاف في أرض على الصفة الموضحة بالدعوى والمتضمن حكم فضيلته كما هو موضح بالصك، وبدراسة الصك وصورة ضبطه و اللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة قررنا المصادقة على الحكم مع تنبيه فضيلته إلى تدوين إفهام الطرفين بأن صك هذه الدعوى لا يفيد الملكية، وكذلك تصحيح ما تحته خط في الصك وذلك في الصك وضبطه وسجله. والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٣٠٧

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالرياض	
رقم القضية: ٣٥٨٨١١٧	تاريخها: ١٤٣٥
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة الرياض	
رقم القرار: ٣٥٣٥١٠٤٣	تاريخه: ١٢/ ٠٨/ ١٤٣٥

المفاتيح

عقار - استئجاره - طلب منع تعرض للحيازة - عقد إيجار - تبليغ شخصي - حكم حضوري - إلزام بعدم التعرض.

السند الشرعي أو النظامي

المواد (٥٧/ ٢) و (٢٠٩/ ٥) من نظام المرافعات الشرعية.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه؛ طالباً الحكم بمنعه من التعرض لحيازته لأربع قطع أراض استأجرها من المدعى عليه لاستثمارها بعقد مدته ثماني سنوات، وبعد بناء محلات على الأرض وتأجيرها قام المدعى عليه بمضايقته وطالبه بالتنازل عن العقد، كما قام بالتعرض للمستأجرين، وبعرض الدعوى على المدعى عليه طلب مهلة للجواب عليها ثم تخلف عن الحضور، وقد جرى من القاضي الاطلاع على عقد الإيجار المبرم بين الطرفين فوجده طبق ما جاء في الدعوى، ونظراً لأن عدم حضور المدعى عليه بعد علمه بموعد الجلسة يعد نكولاً عن الجواب، لذا فقد حكم القاضي حضورياً على المدعى عليه بكف يده عن الأرض محل الدعوى وعدم التعرض للمدعي مدة العقد، على ألا يؤثر هذا الحكم في أصل الحق ولا يكون دليلاً عليه، وللمدعى عليه إن كان ينازع في أصل الحق أن يتقدم بدعوى مستقلة، ثم صدق 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 المكلف برقم ٣٥٨٨١١٧ وتاريخ ٠٩/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٥٣٨٧٥٩٥ وتاريخ ٠٦/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ، ففي يوم الخميس الموافق ٢٠/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة، وفيها حضر (...) سجله المدني (...) بصفته وكيلاً عن المدعي (...) سجله المدني (...) بموجب الوكالة رقم ٣٤٦٨١٠١٤ وتاريخ ٢٨/ ٥/ ١٤٣٤هـ الصادر من كتابة العدل الثانية بشرق الرياض المتضمن التوكيل بحق المطالبة وإقامة الدعاوى والمدافعة والمرافعة وسماع الدعاوى والرد عليها والإقرار والإنكار والصلح والتنازل وغير ذلك، وحضر لحضوره (...) سجله المدني (...) بصفته وكيلاً عن المدعى عليه (...) سجله المدني (...) بموجب الوكالة رقم ٣٥١٧٢٠٧٠ وتاريخ ٧/ ٢/ ١٤٣٥هـ الصادر من كتابة عدل عرقة المتضمن التوكيل بحق المطالبة وإقامة الدعاوى وسماعها والرد عليها والإقرار والإنكار والصلح وغير ذلك، وقرر المدعي وكالة وادعى الأول قائلاً: لقد استأجر موكلي من المدعى عليه أربع قطع هي القطعة رقم (...) والقطعة رقم (...) والقطعة رقم (...) والقطعة رقم (...) بلوك رقم (...) من المخطط (...) المملوكة للمدعى عليه ومساحتها ٣٠٢٥م الواقعة على طريق (...) في حي (...) لمدة ثماني سنوات، ابتداءً من تاريخ ١/ ٤/ ١٤٣٠هـ وتنتهي في تاريخ ٢٩/ ٣/ ١٤٣٨هـ بمبلغ وقدره مائة وسبعون ألف ريال عن كل سنة من سنوات الإيجار تدفع على قسطين كل ستة أشهر قسط لغرض البناء على الأرض واستثمارها، وبعد قيام موكلي ببناء محلات تجارية أجر المحلات التي بناها وأثناء ذلك قام المدعى عليه أصالة بمضايقة موكلي ومطالبته بالتنازل عن العقد المبرم بينهما وعدم إيداع أي مبالغ في حسابه المصرفي بخصوص الأجرة، وبعد رفض موكلي لطلبه قام بالتواصل مع المستأجرين من موكلي وطلب منهم أن يدفعوا الإجارة مباشرة له وألا يسلموا موكلي شيئاً منها وذلك عبر خطابات أرسلها للمستأجرين؛ لذا أطلب منع المدعى عليه من التعرض لحيازة موكلي للعقار أو التعرض للمستأجرين، هذه دعواي. وبسؤال المدعى عليه عن جوابه عن الدعوى

أجاب بقوله: أطلب المهلة للرد على الدعوى، حيث إني لم أستلم صحيفة الدعوى إلا في هذه الجلسة وسأحضر جوابي محرراً في الجلسة القادمة. وفي جلسة أخرى حضر فيها المدعي وكالة (...) المدونة هويته ووكالته سلفاً ولم يحضر المدعى عليه (...) ولا من ينوب عنه ولم يقدم أي عذر وقد تبلغ بموعد الجلسة في ضبط الجلسة الماضية عن طريق وكيله، وبناء على الفقرة الثانية من المادة السابعة والخمسين من نظام المرافعات الشرعية قررت السير في الدعوى، وبسؤال المدعي وكالة عن أصل العقد المبرم بين موكله وبين المدعى عليه أبرز صورة من العقد فجرى الاطلاع عليها فوجد مدونا على مطبوعات (...) للاستثمار تضمن ما نصه: عقد إيجار أرض إنه في يوم ١٩/ ٣/ ١٤٣٠هـ بمدينة الرياض تم الاتفاق بين كل من (...) سجله المدني (...).ويشار إليه بالطرف الأول أو المؤجر و(...). سجله المدني (...) ويشار إليه بالطرف الثاني أو المستأجر اتفقا وهما بحالتهما المعتبرة شرعاً على تأجير الطرف الأول للطرف الثاني الأرض التي نبلغ مساحتها ٣٠٢٥م والكائنة بحي (...) على شارع (...) بالرياض والمتكونة من أربع قطع متلاصقة بصكين صك رقم (...). للقطعتين (...) و (...) من المخطط (...) بلوك رقم (...) وصك (...) للقطعتين (...) و (...) بنفس المخطط وفقاً للمواد التالية:١ - وافق الطرف الأول على تأجير أرضه الموضحة أعلاه إلى الطرف الثاني المستأجر برغبة الطرف الثاني في إنشاء مركز صيانة سيارات وقطع غيار. ٢ - فترة الإيجار ثمانية سنوات تبتدئ من يوم الأحد ١/ ٤/ ١٤٣٠هـ وتنتهي يوم ٢٩/ ٣/ ١٤٣٨هـ (...) إلخ، الطرف الأول المالك والمؤجر (...) وتوقيع الطرف الثاني المستأجر (...) وتوقيع .ا.هـ فبناء على ما تقدم من الدعوى، وما قدمه المدعي من العقد المتضمن استئجار المدعي من المدعى عليه الأرض الموصوفة لمدة ثماني سنوات تبدأ من تاريخ ١/ ٤/ ١٤٣٠هـ، وبما أن المدعي يطالب بمنع تعرض المدعى عليه لحيازته، وحيث إن عدم حضور المدعى عليه بعد علمه بموعد الجلسة يعد نكولاً عن الجواب والناكل مفرط؛ ولجميع ما سبق فقد أمرت المدعى عليه أصالة بكف يده عن الأرض المذكورة وعدم تعرضه للمدعي مدة العقد وبذلك حكمت. ولا يؤثر هذا الحكم في أصل الحق ولا يكون دليلاً عليه، وللمدعى عليه إن كان ينازع في أصل الحق أن يتقدم بدعوى مستقلة وفقاً للمادة التاسعة بعد المائتين من

نظام المرافعات الشرعية، ويعد هذا الحكم في حق المدعى عليه حضورياً وسيجري إيداع نسخة من الحكم في ملف الدعوى يوم الاثنين الموافق ٢١/ ٦/ ١٤٣٥هـ، وللمدعى عليه الاعتراض على الحكم خلال ثلاثين يوماً ابتداءً من تاريخ ٢٢/ ٦/ ١٤٣٥هـ، وفي حال عدم تقديمه للاعتراض خلال المدة المذكورة يسقط حقه في الاعتراض ويكتسب الحكم القطعية حسب التعليمات.

الاستئناف

وفي يوم الثلاثاء الموافق٢٨/ ٠٧/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة وقد وردتنا المعاملة من محكمة الاستئناف بالرياض برقم ٣٥١٩٥٧٠٧٣ وتاريخ ٢١/ ٧/ ١٤٣٥هـ وبرفقها قرار قضاة الدائرة السادسة لتمييز القضايا الحقوقية برقم ٣٥٣١٢٩٨١ وتاريخ ١٣/ ٧/ ١٤٣٥هـ المتضمن وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة لوحظ أن المدعى عليه ذكر في لائحته أنه تم فسخ العقد بينه وبين المدعي وأن لديه بينة على ذلك، ولم يجر فضيلته شيئاً نحو ذلك.اهـ. وعليه أجيب أصحاب الفضيلة وفقني الله وإياهم إلى الصواب بأن دعوى المدعي منع التعرض للحيازة والحيازة مبنية على عقد تمليك منفعة لم يطعن المدعى عليه فيه بما يعود على أصله بالبطلان من تزوير أو نحوه، وإنما ادعى فسخ العقد ووفقاً للمادة التاسعة بعد المائتين من نظام المرافعات الشرعية ولوائحها التنفيذية التي تنص على أن منع التعرض للحيازة داخل فيه ملك الانتفاع ولو لم يكن من مالك للعين كالمستأجر، وقد نصت الفقرة الخامسة من لائحة المادة المذكورة على الآتي: (يكون نظر دعوى منع التعرض للحيازة ودعوى استردادها والحكم الصادر فيهما مقتصرا على موضوع الحيازة دون التعرض لأصل الحق) ا.هـ وقد نصت الفقرة الأولى من أصل المادة على أن الحكم بمنع التعرض أو باسترداد الحيازة لا يؤثر على أصل الحق ولا يكون دليلا عليه، ولمن ينازع في أصل الحق أن يتقدم إلى القضاء وفق أحكام النظام ا.هـ. وحيث الحال ما ذكر والمدعى عليه يدفع بأنه تم فسخ العقد بينهما فله التقدم بدعواه إثبات فسخ العقد وفقاً لأحكام نظام المرافعات الشرعية، لذا لم يظهر لي سوى ما حكمت به وأمرت بإلحاق ذلك

بالصك وسجله ورفعه لمحكمة الاستئناف وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٢٨/ ٠٧/ 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 ٣٥١٩٥٧٠٧٣ وتاريخ ٢٩/ ٧/ ١٤٣٥هـ، والمقيدة لدينا ٣٥١٩٥٧٠٧٣ وتاريخ ٣٠/ ٧/ ١٤٣٥هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ / (...) المسجل برقم ٣٥٢٨٤٥٩٢ وتاريخ ٢٠/ ٦/ ١٤٣٥هـ الخاص بدعوى / (...) وكالة عن (...) ضد / (...) وكالة عن (...) بشأن نزاع في عقار على الصفة الموضحة بالصك المتضمن حكم فضيلته على المدعى عليه بكف يده عن الأرض المذكورة بالصك وعدم تعرضه للمدعي مدة العقد وبه حكم. وحيث سبقت دراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة، وبالاطلاع على ما أجاب به فضيلة القاضي وألحقه بالضبط والصك بناء على قرارنا رقم ٣٥٣١٢٩٨١ وتاريخ ١٣/ ٧/ ١٤٣٥هـ قررنا المصادقة على الحكم بعد الجواب الأخير. والله الموفق وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٣٠٨

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمحافظة النبهانية
رقم القضية: ٣٤٢٦٥٠٣١ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة القصيم
رقم القرار: ٣٥٢٢٧٧٣٢ تاريخه: ٠١/ ٠٥/ ١٤٣٥

المفاتيح

عقار – تداخل أملاك – طلب رفع اليد عنها – صك ملكية ساري المفعول – قرار قسم الخبراء – مطابقة الصك للطبيعة – إلزام برفع اليد.

السند الشرعي أو النظامي

المادة (٥٥/ ١ –٢) من نظام المرافعات الشرعية ولائحته التنفيذية.

ملخص الدعوى

أقام المدعون دعواهم ضد المدعى عليه؛ طالبين رفع يده عن جزء من عقار مملوك لهم آل إليهم بالإرث من والدهم، وبعرض الدعوى على وكيل المدعى عليه أجاب بأن الجزء محل الدعوى يقع ضمن أملاك موكله، وقد جرى التحقق من سريان مفعول الصك ومطابقته لسجله، كما ورد قرار قسم الخبراء متضمناً مطابقة الصك للطبيعة واقتطاع المدعى عليه لجزء من مشمول صك المدعين، ونظراً لإقرار المدعى عليه الضمني بوضع يده على الجزء محل الدعوى، ولما أبرزه المدعي من صك يفيد تملك مورثهم لذلك الجزء، ولما ورد في قرار قسم الخبراء، لذا فقد ثبت لدى القاضي صحة دعوى المدعي وحكم على المدعى عليه أن يرفع يده عن الجزء محل الدعوى، ثم صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده وبعد، ففي يوم الاثنين ٢٦/ ١٠/ ١٤٣٤هـ فتحت الجلسة الساعة

(٠٠ :٠٩) لدي أنا (...) رئيس المحكمة العامة بمحافظة النبهانية، وبناء على الدعوى المقدمة من المدعي (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) والمقيدة بالمحكمة برقم ٣٤١٣٩٣٤٧٥ وتاريخ ١٠/ ٠٦/ ١٤٣٤هـ بشأن تداخل عقارات، وفيها حضر المدعي ولم يحضر المدعى عليه (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) ولا وكيلاً عنه مع علمه بموعد الجلسة كما ظهر من كتاب رئيس مركز ثادج رقم ١/ ٤٠٨/ ١٦٢ وتاريخ ١١/ ١٠/ ١٤٣٤هـ، المتضمن أنه تم إبلاغ المدعى عليه بموعد الجلسة عن طريق ابنه (...)، وقد مضى الوقت المقرر للجلسة ولم يحضر لا هو ولا وكيل عنه من أجل ذلك رفعت الجلسة للسبب المذكور؛ استناداً للمادة ٥٥/ ٢ من نظام المرافعات الشرعية. وفي الجلسة الثانية حضر المدعي بصفته أصيلاً ووكيلاً عن ورثة والده المحصورين بحصر الإرث الصادر من هذه المحكمة برقم ١٠ وتاريخ ٢٠/ ٢/ ١٤٢٨هـ المجلد الثاني المثبت فيه وفاة (...) بتاريخ ١٨/ ٨/ ١٤٢٧هـ، وانحصار إرثه في زوجته (...) وأولاده (...) لا وارث له سواهم، حيث أبرز وكالة صادرة من كتابة العدل الثانية في شرق الرياض برقم ٥٦١٥٣ في ٤/ ٦/ ١٤٣٢هـ جلد ٩٤٦٦، عن (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) ووكالة صادرة من كتابة العدل الثانية في شرق الرياض برقم ٥٧٣٧٩ وتاريخ ٦/ ٦/ ١٤٣٢هـ، جلد ٩٤٧٨ عن (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) ووكالة صادرة من كتابة عدل الخبر الثانية برقم ٢٠٨٣٦ وتاريخ ١/ ٧/ ١٤٣٠هـ جلد ٢٢٤٨ عن (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) ووكالة صادرة من كتابة العدل الثانية في شرق الرياض برقم ٥٩٦٣٨ وتاريخ ١٢/ ٦/ ١٤٣٢هـ جلد ٩٥٠١ عن (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) ووكالة صادرة من كتابة العدل الثانية في شرق الرياض برقم ٨٥٢٥ وتاريخ ٢٥/ ١/ ١٤٢٨هـ جلد ٤٢٦٨ عن (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) ووكالة صادرة من هذه المحكمة برقم ٣٢ وتاريخ ١٨/ ٥/ ١٤٢٨هـ جلد ٣٨١ عن (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) ووكالة صادرة من كتابة عدل محافظة النبهانية برقم ٣٤٩٢٢٥٧٩ وتاريخ ١٥/ ٧/ ١٤٣٤هـ، عن (...) سعودية الجنسية

بموجب السجل المدني رقم (...) جميعها جعلت للمدعي حق المطالبة وإقامة الدعوى والمرافعة فيها وقبول الحكم والاعتراض عليه، وحضر لحضوره (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) وكيلاً عن والده (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بالوكالة الصادرة من كتابة عدل محافظة النبهانية برقم ٣٤٨٩٤٣٦٨ وتاريخ ١٠/ ٧/ ١٤٣٤هـ، متضمنة أنه له سماع الدعوى والرد عليها والإقرار والإنكار والصلح وقبول الحكم والاعتراض عليه وطلب الاستئناف. فادعى المدعي قائلاً في دعواه: إن مورثنا أنا وموكلي والدي (...) يرحمه الله قد خلف لنا من ضمن تركته أرضاً زراعية في بلدة (...) مملوكة له بالصك الصادر من المحكمة الشرعية بالفوارة رقم ٤٩ وتاريخ ٢٧/ ٣/ ١٣٩١هـ المجلد السابع حدودها وأطوالها كما يلي: من الشمال يحدها أرض (...) وأرض (...) بطول خمسمائة متر ٥٠٠م، ومن الشرق يحدها السكة التي من نفس الأرض فاصلة بينها وبين أرض (...) بطول مائة وخمسين متراً ١٥٠م، ومن الجنوب أرض (...) وأرض (...) بطول أربعمائة متر ٤٠٠م، ومن الغرب أرض (...) بطول ثلاثمائة وخمسين متراً ٣٥٠م. وقد قام موكل هذا الحاضر معي في المجلس الشرعي والده (...) باقتطاع جزء منها من جهة الشرق، لذلك أطلب رفع يده عن ذلك الجزء. فسألته تحرير ما يدعي به بذكر أطواله ومساحته فأجاب قائلاً: أطلب مهلة للجلسة القادمة لأتمكن من تحريره فأجبته لطلبه وبناء عليه رفعت الجلسة. وفي الجلسة الثالثة حضر أطراف القضية وفي الجلسة جرى سؤال المدعي هل حرر دعواه؟ فأجاب قائلاً: إن الجزء الذي قام المدعى عليه باقتطاعه يقع في الجزء الشرقي من أصل الملك وحدوده وأطواله ومساحته كما يلي: من الشمال مائة واثنان وثمانون متراً وسنتيان ١٨٢.٠٢م من طول الحد الشمالي لكامل الملك، ومن الشرق مائة وخمسون متراً ١٥٠م وهو كامل الحد الشرقي للملك، ومن الجنوب سبعة وأربعون متراً وثلاثة وستون سنتيمترا ٤٧.٦٣م من طول الحد الجنوبي لكامل الملك، ومن الغرب بداية من الحد الجنوبي باتجاه الشمال بطول واحد وخمسون متراً وثلاثة وثلاثين سنتيمترا ٥١.٣٣م ثم ينكسر الحد يساراً داخل الملك بطول مائة وسبعة وتسعين متراً وتسعين سنتيمترا ١٩٧.٩٠م وينتهي عند الحد الشمالي لكامل الملك بحيث يكون طول هذا الحد إجمالاً مائتين

وتسعة وأربعين متراً وثلاثة وعشرين سنتيمترا ٢٤٩.٢٣م، ويحده باقي الصك ومساحته الإجمالية ستة عشر ألفاً وثمانمائة وخمسة أمتار وخمسة وثلاثين سنتيمترا مربعاً ١٦٨٠٥.٣٥م٢، لذلك أطلب رفع يده عن هذا الجزء، هذه دعواي. كما جرى الاطلاع على الخطاب الوارد من رئيس محكمة الفوارة برقم ٣٤٢٥٩٩٦٤٦ وتاريخ ١٩/ ١١/ ١٤٣٤هـ، ونصه: إشارة إلى خطابكم رقم ٣٤٢٥٧٦٦١٩ وتاريخ ١١/ ١١/ ١٤٣٤هـ بشأن طلبكم الإفادة عن سريان الصك رقم ٤٩ وتاريخ ٢٧/ ٣/ ١٣٩١هـ والذي باسم المواطن (...) عليه نفيدكم بأن الصك ساري المفعول ولم يطرأ على سجله ما يلغيه.اهـ. بعد ذلك تم عرض دعوى المدعي على وكيل المدعى عليه فأجاب قائلاً: إن ما يدعي به المدعي أصالة ووكالة من أن موكلي قد اقتطع جزءاً من صك مورثهم فهذا غير صحيح، والجزء محل الدعوى ملك لموكلي، ولدى موكلي ما يثبت ذلك وأطلب إمهالي لإحضاره في الجلسة القادمة فأجبته لطلبه، وبناء عليه رفعت الجلسة. وفي الجلسة الرابعة حضر المدعي ولم يحضر المدعى عليه ولا وكيله مع علمه بموعد الجلسة، وحيث قد جرت الكتابة لرئيس المحكمة العامة ببريدة بالخطاب رقم ٦٨٦ وتاريخ ٢١/ ٨/ ١٤٣٣هـ بما نصه: إليكم كامل المعاملة رقم ٤٠٨/ ١٠٤٢ في ١٥/ ٤/ ١٤٣٢هـ المتعلقة بدعوى الوكيل (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) عن ورثة والده (...) بشأن التداخل الحاصل بين الصك الصادر من محكمة الفوارة برقم ٤٩ في ٢٧/ ٣/ ١٣٩١هـ، الخاص بملك مورثهم الواقع في بلدة (...) وبين الأرض الزراعية التي يدعي ملكيتها (...)، حيث وجد من ضمن أوراق المعاملة عدد من الرسوم المعمولة من قبل الجهات التي خرجت لتطبيق الصك المشار إليه من ذلك. أولاً: الرسم المعد بتاريخ ٢٢/ ٧/ ١٤٢٠هـ الموجود على اللفة ٣٠ ضمن المعاملة رقم ٢٤٦٧١ في ٢١/ ١٠/ ١٤٢٢هـ، الواردة من إمارة المنطقة والمضمومة لأصل المعاملة وكذلك المحضر المرفق على اللفة ٥١ والرسم الموجود على اللفة ٦٥ من ذات المعاملة. ثانياً: الرسم المعد من قبل هيئة النظر بتاريخ ١٤/ ١٠/ ١٤٢٣هـ المرفق على اللفة ٣٠ والرسم المعد من قبل مساح بلدية النبهانية المرفق على اللفة ١٠ ضمن المعاملة رقم ٤٠٨/ ١٠٤٢ في ١٥/ ٤/ ١٤٣٢هـ الواردة من المحافظة. ثالثاً: الرسم المعد من قبل مساح بلدية النبهانية

المرفق على اللفة ٧٣ ضمن أوراق المعاملة رقم ٤٠٨/ ٤٠٥ في ٢٩/ ٢/ ١٤٢٩هـ الواردة من المحافظة والمضمومة للمعاملة عليه نأمل من فضيلتكم إحالة المعاملة إلى هيئة النظر في المحكمة للخروج للموقع وتحديد المطابق منها لحدود وأطوال ومساحة الصك مع بيان درجات الزوايا وإحداثياتها وإبداء المرئيات حول ما يمكن دخوله من تلك الإفراغات في مشمول الصك، ليتسنى على ضوئه نظر ذلك التداخل الحاصل وإنهاء القضية.اهـ. فورد الجواب من رئيس المحكمة العامة ببريدة بالخطاب رقم ١٦٠٤٥٩٤/ ٣٣ في ٨/ ٤/ ١٤٣٤هـ نصه: إشارة إلى خطاب فضيلتكم رقم ٦٨٦ وتاريخ ٢١/ ٨/ ١٤٣٣هـ المقيد لدينا برقم ١٦٠٤٥٩٤/ ٣٣ وتاريخ ٢٨/ ٨/ ١٤٣٣هـ، المرفق به المعاملة المتعلقة بالإشكال الحاصل بين كل من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بالوكالة عن ورثة و(...) التداخل الحاصل بين الصك الصادر من محكمة الفوارة برقم ٤٩ في ٢٧/ ٣/ ١٣٩١هـ الخاص بملك مورثهم الواقع في بلدة (...) وبين الأرض الزراعية التي يدعي ملكيتها (...)، نفيدكم أنه بإحالة المعاملة لقسم الخبراء بالمحكمة وردنا قرارهم المرفق المحرر في ٢٨/ ٣/ ١٤٣٤هـ. وبالاطلاع عليه وجد نص الحاجة منه: أنه في يومي الثلاثاء والأربعاء الموافقين ١٧ و ١٨/ ٣/ ١٤٣٤هـ تم وقوف هيئة النظر ومهندس المحكمة على الموقع على الطبيعة بحضور الطرفين (...) و (...). حيث قام (...) المذكور بالتعريف على أركان صكه الأربعة على الطبيعة، ومن ثم تم التطبيق للصك، وتبين أن الرسم المعد من قبل هيئة النظر بتاريخ ١٤/ ١٠/ ١٤٢٣هـ المرفق على اللفة (٣٠) هو الصحيح، حيث إن الرسم المعد من قبل مساح بلدية النبهانية المرفق باللفة ١٠ غير مطابق للصك، حيث تم رسم طول الحدين الشمالي والغربي مع وجود انعطافات بالأطوال والصك لا يوجد به انعطافات بالأطوال كذلك الرسم المرفق باللفة ٧٣ غير مطابق للصك، حيث يوجد به انعطافات أيضاً بالحد الشمالي والحد الغربي وقد تم إعداد رفع مساحي جديد مع إعداد صورة جوية لكامل الموقع موضحاً عليه موقع صك المدعي طبقاً لما عرف عليه على الطبيعة، وقد تبين من التطبيق وجود الملاحظات التالية: ١ - اختلاف موقع الشارع بعد السفلتة عن موقعه الذي أوضحته هيئة النظر بقرارها السابق بتاريخ ١٤/ ١٠/ ١٤٢٣هـ حيث تم رسمه في السابق كطريق

ترابي مستقيم ولكن بعد السفلتة صار به انعطافات كما هو موضح بالرفع المساحي الجديد والصور الجوية مما ترتب عليه زيادة المساحة التي شرق الشارع والتي يذكر (...) أنها داخل صكه، ويدعي ملكيتها المدعى عليه (...) لتصبح ١٦٨٠٥,٣٥ متر مربع وهي الموضحة على الرسم المرفق باللون الأحمر وأطواله كما يلي: من الشمال: بطول ١٨٢,٠٢ متراً ومن الجنوب: بطول ٤٧,٦٣ متراً ومن الشرق: ١٥٠ متراً ومن الغرب: يبدأ من الشمال باتجاه الجنوب الشرقي بطول ١٩٧,٩٠ متراً ثم يعتدل نحو الجنوب بطول ٥١,٣٣ متراً. ٢ - تبين وجود عقم قديم داخل المساحة التي عرف عليها المدعي وهذا العقم أوقفنا عليه المدعى عليه و يبعد هذا العقم عن الركن الجنوبي الغربي على الحد الجنوبي بمسافة ٢٣٣ متراً ويذكر المدعى عليه أن هذا العقم هو نهاية صك (...) من الشرق وهو الموضح على الصورة الجوية باللون الأصفر. ٣ - تبين كما ذكرنا بالقرار السابق أن الشارع الشمالي والمسجد والمدرسة المفرغة من صك المدعي يقعن خارجاً عن موقع الصك. ٤ - إحداثيات الأركان الأربعة التي عرف عليها المدعي وأفاد بأنها أركان صكه والتي تم التطبيق بموجبها ما يلي: الركن الشمالي الشرقي:- الإحداثي الشمالي: (...) و الإحداثي الشرقي (...) و الركن الجنوبي الشرقي:- الإحداثي الشمالي: (...) و الإحداثي الشرقي (...) والركن الشمالي الغربي:- الإحداثي الشمالي: (...) والإحداثي الشرقي (...) والركن الجنوبي الغربي:- الإحداث الشمالي (...) و الإحداث الشرقي كما عرف المدعي على بئر داخل ملكه وإحداثيات البئر كما يلي:- الإحداثي الشمالي: (...) الإحداثي الشرقي: (...) هذا ما تم التوصل إليه عضو قسم الخبراء (...) توقيعه عضو قسم الخبراء (...) مهندس المحكمة (...).اهـ. وحيث قد تم إعادة كامل المعاملة وتقرير هيئة الخبراء لرئيس المحكمة العامة ببريدة برقم ٣٤١٧٣٩٣٨١ في ١٨/ ٧/ ١٤٣٤هـ بما نصه: نأمل بعد اطلاع فضيلتكم إحالة ذلك التقرير وكامل المعاملة لهيئة الخبراء لإيضاح المساحة الإجمالية لكامل الصك مع بيان الطريق الوارد ذكره في الصك (السكة) الذي أشار إليه المنهي في حينه وجعله فاصلاً بين ملكه وملك جاره من الشرق (...) قائماً وما طوله وعرضه ومساحته الإجمالية وما صافي مساحة العقار بعد خصم مساحة هذا الطريق.اهـ. فورد جواب فضيلته بالخطاب رقم ٣٤١٧٣٩٣٨١ في ١/ ٨/ ١٤٣٤هـ

جاء فيه نفيدكم بأنه بإحالة المعاملة لقسم الخبراء بالمحكمة وردنا قرارهم المرفق المحرر في ١/ ٨/ ١٤٣٤هـ، وبالاطلاع عليه وجد فيه ما نصه: أن المساحة الإجمالية للصك تبلغ ١٠٦٧٥٣,٢٧ متراً مربعاً وذلك من واقع الأطوال المذكورة بالصك أما الطريق الوارد ذكره في الصك (السكة) الذي أشار إليه المنهي في حينه وجعله فاصلاً بين ملكه وملك جاره من الشرق (...) فحسب الأطوال المذكورة بالصك، فهو ليس قائماً على الطبيعة، أما الطريق القائم بالطبيعة بالوقت الحاضر فهو طريق إسفلت يخترق موقع الصك حسب الأطوال المذكورة فيه وحسب ما هو موضح بالرسم المرفق والصورة الجوية المرفقة ومساحة طريق الإسفلت القائم تبلغ ٢٤٩٩ م٢ هذا ما تم التوصل إليه. عضو قسم الخبراء (...) توقيعه عضو قسم الخبراء (...) مهندس المحكمة (...).اهـ. ولانتهاء وقت الجلسة رفعت. وفي الجلسة الخامسة حضر المدعي ولم يحضر المدعى عليه ولا وكيل عنه مع تبلغ وكيله ابنه (...)، كما يتضح من إقراره المرفق بخطاب رئيس مركز ثادج رقم ١/ ٤٠٨/ ٤ وتاريخ ١٠/ ١/ ١٤٣٥هـ الذي جاء فيه أنه تم تبليغه بموعد الجلسة وهذا نصه: إقرار بتاريخ ٨/ ١/ ١٤٣٥هـ نعم أنا (...) أحضرني رئيس مركز ثادج واطلعت على ما جاء بخطاب رئيس المحكمة العامة بمحافظة النبهانية برقم ٣٥٥٢٠٠٩ وتاريخ ٤/ ١/ ١٤٣٥هـ بشأن حضوري بموعد الجلسة يوم الأحد ٢١/ ١/ ١٤٣٥هـ الساعة العاشرة صباحاً، عليه أفيدكم بأني تبلغت ذلك وسوف أقوم بمشيئة الله بالحضور بالموعد المحدد وعليه جرى التوقيع المقر بذلك (...) توقيعه.اهـ. ومع ذلك لم يحضر وفيها طلب المدعي الحكم في القضية فسألته هل لديه ما يضيفه إلى أقواله؟ فأجاب قائلاً: ليس لدي سوى ما أدليت به بعد ذلك قفل باب المرافعة. هذا ولكل ما تقدم من الدعوى والإجابة التي أقر فيها وكيل المدعى عليه ضمناً بأن الجزء الذي يدعي به المدعي تحت يد موكله ولما أبرزه المدعي من صك يفيد تملك مورثهم للجزء محل الدعوى، وأنه داخل ضمن مشمول ذلك الصك كما ورد في قرار هيئة النظر التي قامت بتطبيق صك كامل الملك، واتضح لها بأن المدعى عليه قد اقتطع جزءاً ـــ من محتوى الصك رقم ٤٩ وتاريخ ٢٧/ ٣/ ١٣٩١هـ الصادر من محكمة الفوارة البالغ مساحته الإجمالية مائة وستة آلاف وسبعمائة وثلاثة وخمسين متراً مربعاً وسبعة وعشرين

سنتيمتر مربعاً ٢٧ , ١٠٦٧٥٣م٢ المملوك للمدعي وموكليه ـــ مطابق لما أنهى به المنهي، وعليه فقد ثبتت لدي دعوى المدعي تجاه المدعى عليه من أجل ذلك قضيت بأن على المدعى عليه (...) أن يرفع يده عن الجزء محل الدعوى وحدوده وأطواله كما يلي: من الشمال مائة واثنان وثمانون متراً وسنتيان ١٨٢.٠٢م من طول الحد الشمالي لكامل الملك، ومن الشرق مائة وخمسون متراً ١٥٠م وهو كامل الحد الشرقي للملك، ومن الجنوب سبعة وأربعون متراً وثلاثة وستون سنتيمترا ٤٧.٦٣م من طول الحد الجنوبي لكامل الملك، ومن الغرب بداية من الحد الجنوبي باتجاه الشمال بطول واحد وخمسين متراً وثلاثة وثلاثين سنتيمتر ٥١.٣٣م ثم ينكسر الحد يساراً داخل الملك بطول مائة وسبعة وتسعين متراً وتسعين سنتيمتر ١٩٧.٩٠م وينتهي عند الحد الشمالي لكامل الملك بحيث يكون طول هذا الحد إجمالاً مائتين وتسعة وأربعين متراً وثلاثة وعشرين سنتيمترا ٢٤٩.٢٣م ويحده باقي الصك ومساحته الإجمالية ستة عشر ألفاً وثمانمائة وخمسة أمتار وخمسة وثلاثون سنتيمتر مربعاً ١٦٨٠٥.٣٥م٢. هذا ما ظهر لي وبه حكمت. والله أعلم وأحكم. وبه يعتبر الحكم بحق المدعى عليه حضورياً استناداً لما نصت عليه المادة ٥٥/ ١ من نظام المرافعات الشرعية ولائحتها التنفيذية، وبذلك انتهت هذه الجلسة الساعة ١١:٠٠ من يوم الأحد ٢١/ ٠١/ ١٤٣٥هـ.

الاستئناف

في يوم الاثنين ٢٤/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ الساعة ٠٩:٤٥ فتحت الجلسة الثامنة لدي أنا (...) رئيس المحكمة العامة بمحافظة النبهانية وفيها حضر المدعي أصالة ووكالة (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) كما حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) الوكيل عن والده المدعى عليه (...)، حيث جرى الاطلاع على المعاملة المعادة لنا من رئيس محكمة الاستئناف بمنطقة القصيم برقم ٣٤١٣٩٣٤٧٥ وتاريخ ٢٩/ ٠٣/ ١٤٣٥هـ المقيدة لدينا برقم ٣٤١٣٩٣٤٧٥ وتاريخ ١٣/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ المرفق بها قرار أصحاب الفضيلة رقم ٣٥١٧٣٠٤٩ وتاريخ ١١/ ٠٣/ ١٤٣٥هـ وهذا نصه اطلعنا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الثانية بمحكمة الاستئناف بمنطقة القصيم على المعاملة الواردة

من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة النبهانية الشيخ (...) برقم ٣٤١٣٩٣٤٧٥ وتاريخ ٢٢/ ٢/ ١٤٣٥هـ الخاصة بدعوى (...) أصالة ووكالة عن بقية ورثة والده ضد (...) بشان المطالبة برفع يد المدعى عليه عن الجزء الذي اقتطعه من ملكهم المرفق بها الصك الصادر من فضيلته المسجل برقم ٣٥١٢٥٤٣٤ بتاريخ ٢٣/ ١/ ١٤٣٥هـ المتضمن أنه ثبت لديه دعوى المدعي تجاه المدعى عليه وقضى بأن على المدعى عليه أن يرفع يده عن الجزء محل الدعوى، كما هو مدون ومفصل فيه، وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة لوحظ الآتي: أولاً: يوجد سقط مخل بالسياق في السطر الأول من الصفحة الرابعة من الصك فيلزم إلحاقه ليتم سياق العبارة. ثانياً: لم يسأل فضيلته المدعى عليه وكالة هل لديه صك تملك ليتم تطبيقه على الطبيعة؟. ثالثاً: لائحة الاعتراض لم تقيد بقيد المحكمة رسمياً بتاريخ تقدمها. رابعاً: لم يدون فضيلته في الضبط تاريخ تسليم نسخة الحكم للمدعى عليه وتاريخ تقديمه لائحة اعتراضه، وهل قدمها في المدة النظامية للاعتراض ولم يلحق بالضبط ما شرح به على اللائحة. لملاحظة ما ذكر وإجراء ما يلزم نحوه وإلحاق ما يجريه بالضبط والصك وسجله ثم إعادة المعاملة. والله الموفق، قاضي استئناف (...) ختمه وتوقيعه، قاضي استئناف (...) ختمه وتوقيعه، رئيس الدائرة (...) ختمه وتوقيعه.اهـ. وإجابة لذلك أقول: أولاً: تم إضافة العبارة المطلوبة. ثانياً: إن وكيل المدعى عليه قد أقر في لائحته الاعتراضية بقوله: (٤ – الأرض التي يدعي (...) أن موكلي اقتطع جزءاً منها اتضح لموكلي بعد البحث أنها حكومية (...) و هذا إقرار منه بأن موكله لا يملك محل النزاع؛ ومع ذلك جرى سؤاله هل لدى موكله صك تملك ؟ فأجاب قائلا: لا يوجد لدى موكلي أي صك. ثالثاً: لقد تم إجراء المنصوص عليه في المادة ١٨١/ ١ من نظام المرافعات الشرعية في حينه عند تسلم لائحة المدعى عليه الاعتراضية، كما يتضح من صورة الضبط المرفقة رقم ٢٨ وتاريخ ١٥/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ. رابعاً: لقد تم تسليم وكيل المدعى عليه نسخة الحكم كما يتضح من صورة الضبط رقم ٢٧ وتاريخ ١٢/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ، المرفقة والتي قد تكون سقطت سهواً عند بعث المعاملة في حينه. وبذلك تمت الإجابة على ملاحظات أصحاب الفضيلة، ولا زلت على ما حكمت به، وبذلك انتهت هذه الجلسة الساعة ١٠:٠٠ من يوم

الاثنين ٢٤/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه. حرر في ٢٤/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ.

الحمد لله وحده وبعد، فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الثانية بمحكمة الاستئناف بمنطقة القصيم على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة النبهانية الشيخ (...) برقم (٣٤١٣٩٣٤٧٥) وتاريخ ٢٥/ ٤/ ١٤٣٥هـ، الخاصة بدعوى (...) أصالة ووكالة عن بقية ورثة والده ضد (...)؛ بشأن المطالبة برفع يد المدعى عليه عن الجزء الذي اقتطعه من ملكهم، المرفق بها الصك الصادر من فضيلته المسجل برقم (٣٥١٢٥٤٣٤) وتاريخ ٢٣/ ١/ ١٤٣٥هـ، المتضمن أنه ثبتت لديه دعوى المدعي تجاه المدعى عليه وقضى بأن على المدعى عليه أن يرفع يده عن الجزء محل الدعوى، كما هو مدون ومفصل فيه الملاحظ عليه سابقاً. وبالاطلاع على ما أجاب به فضيلته وألحقه بالضبط والصك بناءً على قرارنا رقم (٣٥١٧٣٠٤٩) وتاريخ ١١/ ٣/ ١٤٣٥هـ، قررنا التصديق على الحكم بعد الإجراء الأخير. والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٣٠٩

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالمدينة المنورة
رقم القضية: ٣٣٦٥٩١٤٢ تاريخها: ١٤٣٣
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة
رقم القرار: ٣٥١٦٢٣٢٢ تاريخه: ٢٨/ ٠٢/ ١٤٣٥

المفاتيح

عقار – تداخل أملاك – طلب رفع اليد – قرار قسم الخبراء – تطبيق صكي الملكية – عدم وجود تداخل – وقوف القاضي على محل النزاع – شهادة شهود عدول – صرف النظر – اعتراض على حجة بعد اكتسابها القطعية.

السند الشرعي أو النظامي

١ – شهادة الشهود.

٢ – قرار أهل الخبرة.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليهم؛ طالباً رفع يدهم عن الجزء المتداخل من صكهم مع ملكه، وبعرض الدعوى على وكيل المدعى عليهم أنكروا صحتها، وقد ورد قرار قسم الخبراء بعد تطبيق صكي العقارين متضمناً عدم وجود تداخل بين العقارين، ثم قام القاضي بالوقوف على محل النزاع بحضور الطرفين ومعاينته، كما أحضر وكيل المدعى عليهم شاهدين معدلين شرعاً فشهدا بما يؤيد صحة جوابه، ولذا فقد حكم القاضي بصرف النظر عن دعوى المدعي لعدم استحقاقه لما يدعيه، فاعترض المدعي، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) مساعد رئيس المحكمة العامة بالمدينة المنورة، وبناء

على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالمدينة المنورة برقم ٣٣٦٥٩١٤٢ وتاريخ ١٦/ ١١/ ١٤٣٣هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣٢٠٤٠١٩٣ وتاريخ ١٦/ ١١/ ١٤٣٣هـ، ففي يوم الأربعاء الموافق ٢٢/ ١٢/ ١٤٣٣هـ افتتحت الجلسة الساعة (٠٠ :٠٩)، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وادعى على الحاضر معه (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) الوكيل عن (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بالمدينة المنورة برقم (...) وتاريخ ٢١/ ١٢/ ١٤٣٣هـ، وعن (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بالمدينة المنورة برقم ٣٣٤٥٩٤٣٧ وتاريخ ٢١/ ١٢/ ١٤٣٣هـ وعن (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بالمدينة المنورة برقم ٣٣٤٥٩٦١٥ وتاريخ ٢١/ ١٢/ ١٤٣٣هـ وعن (...) و(...) و(...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بالمدينة المنورة برقم ٥١٩٩٥ وتاريخ ٢٦/ ٨/ ١٤٣٠هـ، والوكيل عن (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بالرياض برقم ٥٢٣٦٤ وتاريخ ٤/ ٧/ ١٤٣٠هـ وعن (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بالمدينة المنورة برقم ٤٠٧٨٣ وتاريخ ٤/ ٧/ ١٤٣٠هـ وعن (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بالمدينة المنورة برقم ٤٠٨٢٦ وتاريخ ٤/ ٧/ ١٤٣٠هـ وعن (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بالمدينة المنورة برقم ٥٩٢٢٨ وتاريخ ١٣/ ١٠/ ١٤٣٢هـ وعن (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بالمدينة المنورة برقم ٥٩٢٢٥ وتاريخ ١٣/ ١٠/ ١٤٣٠هـ وعن (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل محافظة حفر الباطن برقم ٣٣٠٥٠٥٠٠٤٢٨٩ وتاريخ ١٣/ ٧/ ١٤٣٠هـ وعن (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بالمدينة المنورة برقم ٤٠٧٧٣ وتاريخ ٤/ ٧/ ١٤٣٠هـ والوكيل عن (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بالمدينة المنورة برقم ٥١٩٩٥ وتاريخ ٢٦/ ٨/ ١٤٣٠هـ وجميع الوكالات تخول له حق المرافعة والمدافعة وإقامة الدعاوى والرد عليها والاستلام والتسليم فيما يخص تركة (...) قائلاً في دعواه عليه: (إن مورث هذا الحاضر وموكليه (...) قد قام بالاعتداء على ملكي الواقع في (...) المحدود يميناً (...) وشاماً (...) وشرقاً نكيب (...) ومنه الباب وغرباً

ملك ورثة (...) وهو صك بحدود وبدون ذرعة والآيل لي بالإرث من والدي الذي كان يملكه بموجب الحجة الصادرة من هذه المحكمة برقم ١/١٩٥ وتاريخ ٥/٧/١٣٥٥هـ حيث اعتدى على الجهة الشرقية من المزرعة المحددة شرقاً نكيب (...) ووضع يده على الطريق (...) وجزء من ملكي وذلك بزراعتها وغرس نخيل فيها، وقد سبق أن تقدمت بدعوى عليه في هذه المحكمة عام ١٣٨٥هـ لدى فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ (...)، وجلسنا لديه عدة جلسات حتى عام ١٣٨٧هـ ثم أحيل فضيلته للتقاعد ولم يباشر خلف له مدة طويلة ثم انشغلت عن متابعة القضية لظروف عملي في مكة المكرمة، ثم علمت عام ١٤٢٦هـ بعد أن تقدمت بدعوى على الجار الغربي لتدخله في ملكي إن مورث المدعى عليهم قد استخرج حجة على الموقع من سلفكم فضيلة الشيخ (...) برقم ٩/٤٥ وتاريخ ٢٢/٨/١٣٩١هـ فتقدمت بهذه الدعوى؛ لذا أطلب رفع يد المدعى عليهم عن الجزء المتداخل في صكهم مع بلادي والتهميش على الحجة بذلك)، هذه دعواي. فجرى سؤال المدعي عن مقدار الجزء المتداخل مع ملكه من صكهم فقال: (إنه في الجهة الشرقية من بلادي وبعرض ثمانية وعشرين متراً من الشمال إلى الجنوب إلى الغرب وبطول قرابة مائة وسبعة وسبعين متراً من الشرق إلى الغرب، ومساحة الجزء المعتدى عليه هي ألفان وخمسمائة وتسعة عشر متراً وأربعة وثلاثون سنتيمتراً وذلك وفق الكروكي الصادر من مكتب (...)، وبعرض ذلك على المدعى عليه أجاب بقوله: ما ذكره المدعي من أن مورثنا قد اعتدى على جزء من بلاده فغير صحيح فلم يعتد على ذلك والنكيب الذي يحد بلاده من الشرق لم يتجاوزه مورثنا وهو الحد الفاصل بين ملكنا الآيل لنا من مورثنا وبين ملكه وهو باق للوقت الحاضر، وما ذكره من أن موضع النكيب يدخل في بلادنا بالطول الذي ذكر فهذا غير صحيح، وما طلبه من رفع اليد فنحن غير مستعدين به لأنه ملكنا منذ مدة طويلة وهو محيا بالنخل وفيه بئر، وقد سبق أن تقدم بدعوى قبل أكثر من خمسين سنة ثم تركها، ولو كان له حق لما ترك دعواه طوال المدة الماضية، هكذا أجاب. وبعرض ذلك على المدعي قال: الصحيح ما ذكرته، ومورث المدعى عليهم قد اعتدى على الجزء الشرقي من ملكي المحدود شرقاً بالنكيب ومنه الباب والاستطراق ولا يوجد استطراق شرقاً إلا من الشارع العام، ما يدل على أن حدي عند

الشارع العام، ولم يكن يوجد مكان محدد للنكيب، وإنما كان هناك عدة أماكن يوضع فيها النكيب وهي التربة الزائدة في الأرض، حيث كان توضع في عدة أماكن في الأرض مرة في الجهة الشرقية ومرة في الجهة الغربية أو غيرها من الجهات حسب المقتدر عليه، فجرى إفهامه بأن ملكه قد حدد شرقاً بالنكيب ولا يحدد بشيء إلا وهو واضح ومحدد وله معالمه ولا يحدد بشيء غير موجود سابقاً، فقال: إنه لا يوجد نكيب في الجهة الشرقية وإنما النكيب يوضع في أقرب جهة، وقد وضع في بلادي في الجهة الجنوبية أما شرقاً فلا يوجد نكيب، هكذا أجاب. وبمناقشته أصر على ذلك وأضاف بأنه قد كانت البلاد نازلة ثم يليها شرقاً أرض مرتفعة سبخة لا تزرع في الجهة الشرقية ثم الاستطراق الذي نأتي معه للبلاد، ولم يكن يوجد نكيب في تلك الجهة الشرقية، هكذا أجاب. وبعرض ذلك على المدعى عليه قال: النكيب الذي يحدد به المدعي شرقاً موجود على الطبيعة ولم يتجاوزه مورثنا، وهو الحد الفاصل بيننا وبينه وهو نكيب قديم ومشهور واسمه نكيب (...) ولا يزال على وضعه القديم، وأطلب الوقوف على ذلك والتأكد منه، هكذا أجاب. لذا فقد قررت الكتابة لقسم الخبراء للوقوف على الموقع والتأكد مما ذكره الطرفان، ومن وجود النكيب الذي يحدد به الطرفان وهل تجاوزه المدعى عليه؟ رفعت الجلسة. ثم في جلسة أخرى حضر الطرفان وقد وردتنا إفادة قسم الخبراء رقم ٢٠٤٠١٩٣/ ٣٣ وتاريخ ٦/ ٢/ ١٤٣٤هـ المتضمنة أنه بالوقوف على الموقع بحضور الطرفين، وبتطبيق صك المدعي رقم ١٩٥/ ١ في ٥/ ٧/ ١٣٥٥هـ وصك المدعى عليه رقم ٩/ ٤٥ في ٢٢/ ٨/ ١٣٩١هـ، على الطبيعة تبين لنا أن صك المدعي توجد به حدود بلا ذرعة ويحدد شرقاً بالنكيب وهذا الحد مطابق للطبيعة أما صك المدعى عليه فهو مطابق ويحدد غرباً (...) ويوجد فراغ صغير حسب الطبيعة من غرب وبعده النكيب المذكور الذي يحدد به صك المدعي من شرق، ولهذا فإنه لا يوجد تداخل بين الطرفين حسب الحدود المذكورة علماً بأن ذرعة صك المدعى عليه تبعد عن النكيب المذكور شرقاً، وفي نظرنا أن دعوى المدعي في غير محلها، هذا ما ظهر لنا. والله يحفظكم. الموقع عضو من قسم الخبراء (...) و مساح المحكمة (...). وبعرض ذلك على الطرفين قال المدعي: لا أوافق على ما جاء في قرار قسم الخبراء؛ لأن المراد بالنكيب هو حد الملك وليس التراب المرتفع، ولذا ذكر أن منه الباب ما

يدل على أنه يصل إلى الشارع العام ولا يوجد نكيب عندي شرقاً وإنما الأرض عالية وحولها تراب وليست هي المقصودة بالنكيب، وإنما المقصود بالنكيب هو حدي شرقاً مهما بلغ ومنه الباب، هكذا أجاب. كما قال المدعى عليه: إن ما جاء في قرار قسم الخبراء هو الصحيح، والنكيب موجود على الطبيعة كما ذكروا وهو ممتد أمام الأملاك الأخرى المجاورة له وتقف جميع الأملاك عنده وليس بين ملكنا وملكه فقط ولم يعتد عليه أحد، وكانت الدواب تستطرق معه لكن بعد حدوث طريق في الجهة الغربية تمر معه أعمدة الكهرباء أصبح هذا النكيب لا يستخدم في الاستطراق ولا يزال موضعه باقياً، وإنكار المدعى عليه للنكيب المذكور في صكه وتناقضه مع ما جاء في صكه دليل على عدم صحة دعوى المدعي ومحاولته تجاوز حده إلى ملك غيره. أطلب صرف النظر عن دعواه، هكذا أجاب. ثم جرى الاطلاع على الصك الصادر من هذه المحكمة برقم ١/١٩٥ وتاريخ ٠٥/٠٧/١٣٥٥هـ المتضمن إثبات أن قطعة الأرض الكائنة (...) المحدودة (...) وشاماً (...) وشرقاً بنكيب (...) وغرباً ملك (...) مع مالها من الشرب هو ملك (...) من مدة تزيد على عشرين سنة بلا معارض ولا منازع، ثم بعد موتها آلت لورثتها ابنيها (...) عليه بشراء (...) جميع ما آل للمذكورين من والدتهما، وصدر بذلك صك مؤرخ في ٠٩/٠٨/١٣٥٥هـ بعدد ٢٥٤ ولم يذكر فيه ذرعة، كما جرى الاطلاع على الصك المشار إليه الصادر من كتابة عدل المدينة فوجد كما ذكر في التهميش، وقد جرى الاستفسار عن سريان مفعوله فوردنا الجواب من كتابة عدل المدينة برقم ٣٤٦٨٦٢٢٩ وتاريخ ٢٨/٠٣/١٤٣٤هـ المتضمن أن الصك ساري المفعول، كما جرى الاطـلاع على الصك الصادر من سلفنا الشيخ (...) برقم ٩/٤٥ وتاريخ ٢٢/٠٨/١٣٩١هـ المتضمن إثبات تملك (...) لكامل البلاد الكائنة بمنطقة (...) المحدودة قبله بعضاً بجبل (...) وبعضاً بالشارع ومنه الباب والاستطراق وشمالاً بعضاً البلاد (...) وبعضاً أرض بيضاء وشرقاً شارع فاصل بينهما وبين بلاد (...) وغرباً (...)، والمثبت فيه ذرعة البلاد والمصدق من محكمة التمييز بقرارها رقم ٢٤١٨ وتاريخ ٠٩/١١/١٣٩١هـ ثم همش عليه بتاريخ ٠٢/٠٤/١٤١٣هـ بتعديل الذرعة بالنقص، لتكون من الجهة القبلية من شرق إلى غرب بميل شديد شمال خمسين متراً وعشرين سم ثم يعتدل تسعة عشر متراً وثمانين

سم ثم خرجه قبله ستة أمتار وخمسين سم ثم يستقيم ثمانية وثمانين متراً وثلاثة وعشرين سم وشمالاً من شرق إلى غرب خمسة وثلاثين متراً وتسعين سم ثم ينحدر جنوباً قليلاً تسعة عشر متراً وثمانية وأربعين سم ثم دخلة إلى جنوب ستة أمتار وعشرين سم ثم يعتدل مائة وأربعة أمتار وستة وثلاثين سم وشرقاً من قبله إلى شمال تسعة أمتار وخمسة وسبعين سم ثم يميل لغرب ثمانية وعشرين متراً وعشرة سم ثم يميل لغرب أكثر ثلاثين متراً وخمسة وأربعين سم ثم يعتدل شمالاً تسعة وأربعين متراً وثمانين سم ثم بميل خفيف لغرب سبعة وثلاثين متراً وتسعين سم ثم بميل خفيف لغرب خمسين متراً ثم يعتدل أربعة وعشرين متراً وعشرين سم ومن الجهة الغربية من قبله إلى شمال ثلاثة وثلاثين متراً وواحد وتسعين سم ثم بميل خفيف لغرب ثلاثة عشر متراً وثلاثة سم ثم دخلة إلى جهة الشرق ثلاثة وثلاثين متراً واثنين وعشرين سم ثم يتجه شمالاً يميل غرب قليلاً اثنين وخمسين متراً وتسعة وثمانين سم ثم ينحدر غرباً خرجه اثنى عشر متراً وتسعة وثمانين سم ثم يعتدل غرباً أربعين متراً وثلاثة سم ثم يتجه شمالاً اثنين وثمانين متراً وثمانية وأربعين سم والمساحة الكلية اثنان وثلاثون ألفاً وتسعمائة واثنان وثمانون متراً وواحد وأربعون بالمائة من المتر، وعند هذا الحد ثم رفعت الجلسة للتأمل.

وفي جلسة أخرى حضر الطرفان وقد جرى الوقوف على موضع النزاع بحضور الطرفين وتم تدوين المحضر المرفق بالمعاملة، ونصه: الحمد الله وحده وبعد، ففي يوم الاثنين الموافق ١٥/ ٠٤/ ١٤٣٤هـ، تم الوقوف مع كاتب الضبط والطرفين على النزاع، وتم سؤال المدعي عن ملكه فأشار إلى أرض بيضاء يحدها سور مقام من الجار الشمالي والجار الغربي، أما من الجهة الجنوبية فمحددة بأشجار وبسلك شائك يليه البعض طريق بعرض من خمسة عشر متراً إلى عشرين متراً تمر به أعمدة كهرباء يليه حوش قائم، والبعض أرض بيضاء وقال: أن ملكي يمتد شرقاً إلى الطريق العام بما في ذلك الجزء المعتدى عليه من قبل المدعى عليه، والمحتوي على نخل كثير يرتفع بعضه إلى قرابة خمسة أمتار، فجرى سؤاله عن النكيب الذي يحدد به شرقاً فقال: إنه لا يوجد نكيب يحدد بي شرقاً وإنما حدي الطريق وحدود البلدان عادة في هذه المنطقة يقال من المسقى إلى الباب. كما جرى سؤال المدعى عليه عن (...) فأشار إلى منطقة مرتفعة تحد ملك مورثه غرباً بعرض خمسين متراً تقريباً وقال أن هذا هو (...) الفاصل بين

ملك مورثي وملك المدعي والذي يحد ملك المدعي شرقاً وقال: إن الجار الشمالي للمدعي وهي بلاد (...) والمحددة بسور قائم من البلوك شرقاً وينتهي سورها الشرقي على حد (...) لم تتجاوز (...)، كما إن البلاد التي يحدد بها المدعي جنوباً وهي بلاد (...) تقصر عن (...) شرقاً ولا تصل إليه وقال: إن (...) يمتد جنوباً ويتعدى الجبل الذي يحد بلاد مورثنا جنوباً ولا تزال بقاياه موجودة، وقد جرى الاطلاع عليه فوجد كما ذكر وأضاف المدعى عليه بأن هذا (...) هو الذي كان منه الاستطراق، وهو ممتد من الجهة الجنوبية إلى الطريق العام المحدث لم يعتد عليه أحد وقد ترك الاستطراق به لوجود طرق أخرى للبلدان، هكذا قررا. وللإحاطة جرى تقيده وبالله التوفيق.اهـ. ثم جرى محاولة الصلح بين الطرفين فلم يتفقا على شيء، وقال المدعى عليه: إنما تحد ملك المدعي من الجهة الشمالية هي بلاد (...) والتي تحدها من جهة الجنوب وهي ملك (...) لم يتجاوزوا (...) الموجود على الطبيعة مما يؤكد ما ذكرت وبعرض ذلك على المدعي قال إن ملكهم يصل إلى الطريق العام وعدم مطالبتهم بذلك لا تعنيني هكذا قرر وعند هذا الحد رفعت الجلسة للتأمل ثم في جلسة أخرى حضر الطرفان وقال المدعى عليه إنني أحضرت أحد الشهود الذين يؤكدون ما ذكرت من أن حد المدعي ينتهي عند نكيب (...) وأن موضع (...) هو الأرض التي تحد ملك مورثنا من الغرب والفاصلة بيني وبين ملك المدعي وأحضر للشهادة وأدائها (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) وبسؤاله عما لديه من شهادة قال إنني من أهل المعرفة (...) وقد عملت به منذ صغري وأعرفه جيداً وقد شهدت مع المدعي في نزاعه مع جاره الغربي لأنني أعرف ملك والده وباقي الأملاك في المنطقة وجميع الأملاك المجاورة لملك المدعي تحدد شرقاً / نكيب (...) ومنه الباب والاستطراق ولا تتجاوز (...) منها ملك (...) وملك والد المدعي وبلاد (...) ويليها ملك آخر لمورث المدعى عليهم وقد كان والد المدعي قد أقام مخزن على / نكيب (...) كما أن ما بعد (...) كان أرضاً بيضاء أحياها مورث المدعى عليهم وأشهد لله تعالى بأن الأرض التي تحد ملك المدعى عليه في الوقت الحاضر من الجهة الغربية هي موضع نكيب (...) وأن ملك المدعى عليهم لم يتعد على نكيب (...) ولا على المخزن الذي أقامه والد المدعي على (...) وأن موضع (...) والمخزن خارج ملك المدعى عليهم في الوقت

الحاضر ويحده غرباً هذا ما لدي وأشهد الله تعالى به وقال المدعي: أطلب سؤال الشاهد عن حدود بلادي ومشربها فقال: إن حدودها من شرق (...) ومنه الباب والاستطراق وغرباً ملك (...) وشمال بلاد (...) وجنوب بلاد (...) ومشربها من غرب حيث تشرب بلاد (...) ثم يدخل على بلاد المدعي هكذا قرر كما أحضر للشهادة وأدائها (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) وتاريخ ميلاده ١١/ ٠٨/ ١٣٧٢هـ وبسؤاله عما لديه من شهادة قال: إنني خال المدعى عليه وكالة وأنا نشأت في المنطقة منذ صغري ولوالدي بيوت في المنطقة وأعرف موضع نكيب (...)، وأشهد الله تعالى بأن المكان الذي يحده ملك مورث المدعى عليهم من جهة الغرب هو موضع نكيب (...) لم يدخل عليه ملك المدعى عليهم ولا يزال باقياً يحد بلاد المدعي من الشرق، ويحد بلاد المدعى عليهم من الغرب، هذا ما لدي وأشهد الله تعالى به. وبسؤال المدعي عن الشهود وما جاء في شهادتهم قال: لا أقبل ما جاء في شهادتهم والشاهد الأول وإن كان شهد معي في خلافي مع جاري الغربي لكن لا أقبل ما جاء في شهادته هنا، هكذا قرر. فجرى سؤال المدعى عليه عن المزكين لشاهديه فأحضر كلاً من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وبسؤالهما شهدا بعدالة وثقة الشاهدين وأنهما أهل للشهادة، فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، ولما جاء في صك المدعي من أن حده الشرقي هو نكيب (...)، ولما جاء في بينة المدعى عليه المعدلة وفق القواعد الشرعية من أن الأرض التي تحد ملكه من الجهة الغربية في الوقت الحاضر هي موضع نكيب (...)، وأن ملك المدعى عليه لم يتعد على نكيب (...)، ولما جاء في قرار قسم الخبراء من وجود النكيب على الطبيعة يفصل بين ملكي الطرفين، وعدم وجود تداخل بينهما إضافة إلى عدم تحديد المدعي لمكان النكيب، وإنكاره لوجوده ومخالفته لما هو مثبت في صكه، كل ذلك مما يؤكد عدم استحقاقه لما يدعيه. لذا فقد أفهمت المدعي بعدم استحقاقه لما يدعيه وصرفت النظر عن طلبه رفع يد المدعى عليهم عن الجزء الذي يدعي به من صكهم بعدما تقدم، وأخليت سبيل المدعى عليهم. وبما تقدم حكمت. وبعرض ذلك على الطرفين أبدى المدعى عليه قناعته بالحكم أما المدعي فلم يقنع بالحكم وطلب الاستئناف وأجيب لطلبه.

الاستئناف

في يوم الأربعاء الموافق ٠٨/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة التاسعة صباحاً لدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بالمدينة المنورة، والقائم بعمل المكتب القضائي الثاني حضر المدعي (...) والمدعى عليه (...) ووكالة (...)، حيث وردتنا المعاملة من محكمة الاستئناف وبرفقها القرار رقم ٣٤٣٨٢٩٧٥ وتاريخ ٢٢/ ١٢/ ١٤٣٤هـ، ونص الحاجة منه: وبدراسة المعاملة تقرر إعادتها لفضيلة خلف حاكمها أو القائم بعمله. لإكمال اللازم حسب قرار المرفق رقم ٣٤٣٢٤٢٣٣ وتاريخ ٢٢/ ٠٩/ ١٤٣٤هـ المتضمن: وبدراسة الصك وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقرر إعادتها لفضيلة حاكمها لإعادة النظر في اللائحة الاعتراضية ومناقشتها بحضور الطرفين، حيث ذكر المدعي فيها أشياء مهمة يتعين مناقشتها.اهـ. وبناء على ما ذكره أصحاب الفضيلة -وفقهم الله تعالى - أجيب بما يلي: أولاً: جرى مني الاطلاع على اللائحة الاعتراضية المقدمة من قبل المدعي (...) فلم أجد بها ما يؤثر على حكم فضيلة القاضي السلف الشيخ (...)، حيث إن ما ذكره في اللائحة هو مضمون ما تم الترافع به، وتم إكمال اللازم من فضيلة حاكم القضية واستوفى الدعوى والإجابة والبينات والوقوف على العقار، ثم جرى مني سؤال المدعي عن اعتراضه فلم يزد على ما ذكر في دعواه السابقة؛ لذا قررت البقاء على الحكم الصادر من فضيلة القاضي الشيخ (...) وإعادة المعاملة لأصحاب الفضيلة قضاة الدائرة الحقوقية السادسة في محكمة الاستئناف في مكة المكرمة لتدقيق الحكم كالمتبع. وبالله التوفيق، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٠٨/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ.

الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله، وبعد، فقد جرى منّا نحن رئيس وأعضاء الدائرة الحقوقية السادسة في محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة الاطلاعُ على هذا الحكم الصادر من فضيلة الشيخ (...) القاضي بالمحكمة العامة بالمدينة المنورة والمسجل بعدد ٣٤٢٧٨٠٥٥ وتاريخ ٢٤/ ٧/ ١٤٣٤هـ المتضمن دعوى (...) ضد (...)، المحكوم فيه بما دون بباطنه، وبدراسة الحكم وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية وما ألحقه فضيلة الشيخ(...) بالمحكمة العامة بالمدينة المنورة تقررت الموافقة على الحكم بعد الإجراء الأخير

من فضيلة الخلف جواباً على قراري الدائرة رقم ٣٤٣٨٢٩٧٥ وتاريخ ٢٢/ ١٢/ ١٤٣٤هـ، ورقم ٣٤٣٢٤٢٣٣ وتاريخ ٢٢/ ٩/ ١٤٣٤هـ. والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٣١٠

محكمة الدرجة الأولى: محكمة محافظة أحد رفيدة	
رقم القضية: ٣٤١٣٧٤٩٢	تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة عسير	
رقم القرار: ٣٥٢٠٦٠٧٧	تاريخه: ١٢/ ٠٤/ ١٤٣٥

المفاتيح

عقار - نزاع على أرض - طلب رفع اليد عنها - وثائق عادية - أرض بيضاء - داخل النطاق العمراني - إدخال البلدية - رفع يد المتداعيين عنها - تسليمها للبلدية.

السند الشرعي أو النظامي

١ -قول النبي صلى الله عليه وسلم: (من أحيا أرضاً ميتة فهي له).

٢ -المادة (٧٦) من نظام المرافعات الشرعية.

٣ -الأمر السامي رقم (١٩٧٧٤) في ١٧/ ٨/ ١٤٠٢هـ المعمم بتعميم وزير العدل رقم (١٢٠/ ١٢) في ٢٠/ ٩/ ١٤٠٢هـ.

٤ -الأمر السامي رقم (١٦٢١٣) في ١٩/ ١٠/ ١٤١٤هـ المعمم بتعميم وزير العدل رقم (٨/ ت/ ٢٠٤) في ٢٢/ ١٠/ ١٤١٤هـ.

٥ -قرار مجلس الوزراء رقم (٢٠٦) في ١٢/ ٩/ ١٤٠٤هـ.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه؛ طالباً رفع يده عن أرض لكونه ورثها من والده الذي اشتراها من والد المدعى عليه وتملكها بموجب وثائق عادية، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أجاب بتملكه للأرض بالإرث من والده الذي تملكها بموجب مبايعة من أحد الأشخاص، وقد جرت الكتابة لقسم الخبراء لتطبيق الوثائق على الطبيعة فورد القرار متضمناً صعوبة تطبيق الوثائق لعدم بيان الحدود فيها، بل ذكرت فيه الأرض دون معالمها،

كما أن الأرض ليس بها إحياءات، ونظراً لذلك ولما أقر به الطرفان من كون الأرض غير محياة فقد جرى إدخال البلدية التي طلبت تسليم الأرض لها لكونها أرض فضاء حكومية، ولذا فقد حكم القاضي برفع يد المتداعيين عنها وتسليمها للبلدية، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في محكمة محافظة أحد رفيدة، وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس محكمة محافظة أحد رفيدة برقم ٣٤١٣٧٤٩٢ وتاريخ ٢٣/ ٠٣/ ١٤٣٤هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٧٢٩٠٩٦ وتاريخ ٢٣/ ٠٣/ ١٤٣٤هـ، ففي يوم السبت الموافق١٨/ ٠٥/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة الثامنة صباحا، وفيها حضر المدعي وكالة (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) وكيلا عن (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بموجب الوكالة رقم ١١٩٦٦ في ٨/ ٦/ ١٤٣٢هـ والصادرة من كتابة عدل محافظة أحد رفيدة، والمخول له فيها بالمرافعة والمدافعة وحضور الجلسات وإحضار البينات والشهود والتوقيع، وحضر لحضوره المدعى عليه (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وبسؤال المدعي وكالة عن دعواه قال: أطلب مهلة لتحرير دعواي في جلسة قادمة، هكذا أجاب. وأجيب لطلبه وجرى رفع الجلسة. وفي جلسة أخرى حضر المدعي وكالة والمدعى عليه، وبسؤال المدعي وكالة عما استمهل من أجله قال: إن من الجاري في ملك موكلي كامل الأرض الواقعة في الناحية الغربية من قرية (...) والتي ورثها عن والده قسمة من ضمن إخوانه ليقيم له مسكنا، والعائدة لوالد موكلي عن طريق الشراء من والد المدعى عليه (...) بموجب صور الوثيقة المرفقة منذ عام ١٣٧٧هـ، وقد قام ابنه المدعى عليه (...) باستقطاع جزء من هذه الأرض وحدود الجزء المقتطع وأطواله كما يلي: من الجهة الشرقية يحده شارع أسفلت بطول ستة عشر مترا، ومن الجهة الشمالية ملك ورثة (...) بطول ثمانية وتسعين مترا، ومن الجهة الجنوبية ملك المدعى عليه بطول أربعة وثمانين متراً، ومن الجهة الغربية بقية الأرض بطول ستة وتسعين متراً، وبما

أن هذا الجزء المقتطع إرث موكلي من والده وليس للمدعى عليه أي حق فيها، لذا أطلب من فضيلتكم إلزام المدعى عليه برفع يده عن أرض موكلي، هذه دعواي. وبعرض دعوى المدعي وكالة على المدعى عليه قال: أطلب مهلة للإجابة على دعوى المدعي وكالة فأجيب لطلبه وجرى رفع الجلسة. وفي جلسة أخرى حضر الطرفان وبعرض دعوى المدعي وكالة على المدعى عليه قال: ما ذكره المدعي وكالة في دعواه كله غير صحيح جملة وتفصيلاً، فالأرض التي ذكر المدعي وكالة بحدودها وأطوالها أرضي آلت لي بالإرث من والدي بموجب وثيقة المبايعة التي بين والدي وبين (...)، وليس للمدعي وكالة أي حق فيها وأطلب رد دعواه، هكذا أجاب. ورفعت الجلسة. وفي جلسة أخرى حضر المدعى عليه ولم يحضر المدعي وكالة، وقد قدم عذراً في ذلك بموجب خطابه المقيد بالمحكمة برقم ٣٤١٣٣٣٦٩٩ في ٣/ ٦/ ١٤٣٤هـ، والمتضمن طلبه تأجيل الجلسة لأنه لا يستطيع الحضور فأجيب لطلبه وجرى رفع الجلسة. وفي جلسة أخرى حضر الطرفان وبسؤالهما عن شهود الوثيقة هل لازالوا أحياء؟ قالوا: كلهم ماتوا ولا يوجد لدينا شهود الآن يبينون حدود الوثيقة، هكذا قررا. وقررت الكتابة الى قسم الخبراء في المحكمة للخروج إلى موقع النزاع وتطبيق الوثيقة إن أمكن، وحتى ورود الإجابة رفعت الجلسة. وفي جلسة أخرى حضر الطرفان وقد وردنا قرار قسم الخبراء في المحكمة رقم ٣٤٧٢٩٠٩٦ وتاريخ ٢٩/ ٧/ ١٤٣٤هـ والمتضمن ما نصه: "عليه فقد تم الخروج على الطبيعة يوم الاثنين ٢٤/ ٧/ ١٤٣٤هـ وبحضور كل من المدعي وكالة (...) والمدعي عليه (...) ووجد أن الخلاف بين الطرفين ينحصر في قطعة أرض على طبيعتها التي خلقها الله عليها ولا يوجد بها أي إحياءات، كما جرى الاطلاع على الوثيقة المقدمة من المدعي وكالة (...) المذكور ووجد أنها لا تحتوي على حدود ولا أطوال، وإنما تم ذكر اسم الأرض وهي (...) ومبلغ الشراء فقط وقد جرى مناقشة الطرفين عن وثيقة أخرى وجدت ضمن طيات المعاملة تبين أن هذه الأرض مسماة (...)، آلت لوالد المدعى عليه بالشراء من (...) بموجب هذه الوثيقة قبل أن يقوم ببيعها على (...)، متضمنة حدود الأرض المباعة، إلا أن كل من طرفي النزاع قام بتحديدها على هواه حيث ذكر المدعي وكالة أن الوثيقة تشمل الأرض المتنازع عليها أما المدعى عليه فذكر أنها تقع على أراضي

زراعية قديمة في الجهة الغربية عن الأرض المتنازع عليها وتبعد عنها ثلاثمائة متراً تقريباً وبناء على ما تم ذكره سابقاً وبراءة للذمة فإننا لا نستطيع تطبيق الوثيقتين المرفقتين بالمعاملة لعدم وضوحهما لنا ولكون الأرض المتنازع عليها على طبيعتها التي خلقها الله عليها ولا يوجد بها أي إحياءات. وبالله التوفيق. حرر في ٢٤/ ٧/ ١٤٣٤هـ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم. عضو هيئة النظر (...) رئيس قسم الخبراء (...)". وبعرض ذلك على المدعي قال: الأرض موقع النزاع على طبيعتها ولا يوجد به أي إحياء وهي مسيلة لمزارعنا جميعاً وهي امتداد لأراضي الورثة ومن ضمنهم موكلي ونحن أحق بالأرض من المدعى عليه، هكذا أجاب. وبعرض ذلك على المدعى عليه قال: الأرض امتداد لأرضي وأنا أحق بها من موكل المدعي علماً أن الأرض موقع النزاع خارج أملاكنا الخاصة ولا يوجد بها أي إحياء وهي على طبيعتها، هكذا أجاب. وبناء على ما تقدم قررت قفل باب المرافعة للنطق بالحكم في الجلسة القادمة. وفي جلسة أخرى حضر المدعي وكالة وحضر لحضوره المدعى عليه، وبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، ولمصادقة المدعي وكالة والمدعى عليه أن الأرض موقع النزاع خارج أملاكهم الخاصة، ولا يوجد بها أي إحياء وأنها مسيلة، وبما أن الوثائق التي أبرزها الطرفان أوراق عادية ولا يوجد بها حدود ولا أطوال ولا مساحة إجمالية، وبموجب قرار مجلس الوزراء رقم ٢٠٦ في ١٢/ ٩/ ١٤٠٤هـ والمتضمن التأكيد على المحاكم بعدم قبول دعوى وضع اليد على الأراضي البيضاء من أي كائن من كان، وعدم قبول المبايعات على الأراضي البيضاء بالوثائق العادية وما ينشأ عنها من مبايعات، وبموجب الأمر السامي رقم ١٩٧٧٤ في ١٧/ ٨/ ١٤٠٢هـ المعمم بتعميم وزير العدل رقم ١٢٠/ ١٢ في ٢٠/ ٩/ ١٤٠٢هـ المتضمن عدم قبول دعوى وضع اليد على الأراضي البيضاء من أي كائن من كان مهما كان مركزه، وعدم قبول المبايعات على الأراضي البيضاء بالوثائق العادية حتى ولو كانت مصدقة مهما كانت صفة كاتب تلك المبايعات أو مصدقها، وإزالة أي إحداث يقع عليها دون دفع أي تعويض.اهـ. وبموجب الأمر السامي رقم ١٦٢١٣ في ١٩/ ١٠/ ١٤١٤هـ المعمم بتعميم وزير العدل رقم ٨/ ت/ ٢٠٤ في ٢٢/ ١٠/ ١٤١٤هـ، المتضمن أن جميع الأراضي الحكومية الواقعة داخل حدود المدن

والقرى ملك للبلديات.اهـ. وبموجب قرار قسم الخبراء بالمحكمة رقم ٣٤٧٢٩٠٩٦ وتاريخ ٢٩/ ٧/ ١٤٣٤هـ المدون أعلاه، ولما روى جابر رضي الله عنه قال: قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: "من أحيا أرضاً ميتة فهي له". رواه الترمذي وقال: حديث حسن صحيح. والأرض محل الدعوى لا يوجد بها أي إحياء، لذا فقد حكمت بما يلي: أولاً: رفع يد المدعي أصالة والمدعى عليه (...) من الأرض محل الدعوى. ثانياً: تسليم الأرض محل الدعوى لبلدية محافظة أحد رفيدة بحكم الاختصاص. وبعرض الحكم على الطرفين لم يقنع المدعي وكالة ولا المدعى عليه أصالة، وجرى تسليمهما نسخة من الصك لتقديم لوائحهما الاعتراضية خلال ثلاثين يوماً من تاريخ اليوم، وإذا لم يقدما لائحتهما سقط حقهما في الاعتراض واكتسب الحكم القطعية ففهما ذلك. وفي يوم الأحد الموافق٠٥/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة التاسعة صباحا وفيها حضر المدعي وكالة والمدعى عليه أصالة ومحامي البلدية (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وقد عادت من محكمة الاستئناف بمنطقة عسير برقم ٣٤٢٥٠٠٧٦٩ وتاريخ ٧/ ١/ ١٤٣٥هـ والمقيدة بالمحكمة العامة بأحد رفيدة برقم ٣٥١٣٥٥٦٣ وتاريخ ١١/ ١/ ١٤٣٥هـ وبرفقه قرار الدائرة الحقوقية الثالثة برقم ٣٤٣٩١٦٢٥ وتاريخ ٢٩/ ١٢/ ١٤٣٤هـ المتضمن ما نص الحاجة منه: وبدراسة الصك وصورة ضبطه والمذكرتين الاعتراضيتين وأوراق المعاملة تقرر إعادة المعاملة لفضيلته، حيث أنهى بعد توجه الحكم لفضيلته برفع أيدي طرفي النزاع، ولم نجد أن فضيلته أدخل الجهة المختصة بالمحافظة على العقار عملاً بالمادة (٧٦) من نظام المرافعات الشرعية، لملاحظة ما ذكر ولوجاهة ما ذكره أصحاب الفضيلة جرى عرض الدعوى والإجابة والحكم على مندوب بلدية أحد رفيدة، قال: أطلب مهلة للتأكد من النطاق العمراني ومن الأرض على الطبيعة، والإجابة على ذلك في الجلسة القادمة، هكذا أجاب. فأجيب لطلبه وجرى رفع الجلسة. وفي جلسة أخرى حضر المدعي وكالة والمدعى عليه ومندوب البلدية. وبسؤال مندوب البلدية عما استمهل من أجله قال: الأرض محل الدعوى داخل النطاق العمراني وهي أرض فضاء حكومية ونطلب تسليمها للبلدية، هكذا أجاب. فبناء على ما تقدم فلا زلت على ما حكمت به، وأمرت برفع كامل المعاملة لمحكمة

الاستئناف بمنطقة عسير لتدقيق الحكم. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١١/ ٠٣/ ١٤٣٥هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده وبعد، فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الثالثة بمحكمة الاستئناف بمنطقة عسير على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بأحد رفيدة برقم ٣٥١٣٥٥٦٣ وتاريخ ١٣/ ٣/ ١٤٣٥هـ الخاصة بدعوى(...) وكالةً ضد (...) بشأن أرض، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ(...) برقم ٣٤٣٠٣٨٧٤ وتاريخ ٢٣/ ٨/ ١٤٣٤هـ، وحيث سبق دراسة الصك وصورة ضبطه واللائحتين الاعتراضيتين وأوراق المعاملة، وبالاطلاع على ما أجاب به فضيلته وألحقه بالضبط والصك بناء على قرارنا رقم ٣٤٣٩١٦٢٥ في ٢٩/ ١٢/ ١٤٣٤هـ، جرت الموافقة على الحكم بعد الإجراء الأخير. والله الموفق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٣١١

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالمدينة المنورة
رقم القضية: ٣٣٥٧٤٩٩٢ تاريخها: ١٤٣٣
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة
رقم القرار: ٣٥١١٧٨٤٠ تاريخه: ١٦/ ٠١/ ١٤٣٥

المفاتيح

عقار – تنازل عن أرض – طلب الإلزام بنقل ملكيتها – بيع المتنازل للأرض – الدعوى تقام على من بيده العين – صرف النظر لعدم الصفة.

السند الشرعي أو النظامي

الدعوى بطلب تسليم عين تقام على من بيده العين.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه؛ طالباً إثبات تنازل المدعى عليه له عن قطعة أرض ونقل ملكيته لها بعد رفض المدعى عليه نقل ملكيتها له، وبعرض الدعوى على وكيل المدعى عليه أقر بصحتها، ودفع بأن موكله تنازل عن الأرض وهو في غير وعيه لمرضه النفسي وأنه قام ببيع الأرض بعد ذلك، وقد أقر المدعي ببيع المدعى عليه للأرض محل الدعوى، ونظراً لأن الأرض ليست تحت يد المدعى عليه، ولأن الدعوى تقام على من بيده العين، لذا فقد حكم القاضي بصرف النظر عن الدعوى، فاعترض المدعي، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بالمدينة المنورة، حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) الوكيل عن (...)، بموجب الوكالة

الصادرة من كتابة العدل الثانية بالمدينة المنورة برقم ٤٧٠٧٩ وتاريخ ٢٦/ ٧/ ١٤٣٣هـ، ولم يحضر المدعى عليه ولا وكيل عنه وقد تبلغ لغير شخصه، لذا فقد قررت رفع الجلسة لتبليغ المدعى عليه بالحضور. وفي الجلسة المؤرخة في ٢٣/ ١١/ ١٤٣٣هـ حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) ابن المدعى عليه وأفاد قائلاً: إن والدي مريض ولا يستطيع الحضور ووالدتي وكيلة عنه وهي مسافرة حالياً، وأرغب في تحديد موعد آخر لكي تحضر فيه، هكذا أفاد. وفي الجلسة المؤرخة في ٦/ ٢/ ١٤٣٤هـ لدى (...) القاضي في المحكمة العامة بالمدينة المنورة القائم بعمل القاضي (...) حضر (...) الوكيل عن (...)، وادعى على الحاضر (...) الوكيل عن (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل المدينة الثانية برقم ٣٤١٢٧٤٦١ في ٣/ ٢/ ١٤٣٤هـ قائلاً في دعواه: لقد تنازل موكل هذا الحاضر لموكلي عن قطعة الأرض رقم ثمانمائة وواحد وثلاثين من مخطط (...) من حي (...) ورفض إفراغها لموكلي، أطلب إثبات هذا التنازل لأن الأرض باسم موكلي، هذه دعواي. وبسؤال المدعى عليه وكالة أجاب قائلاً: ما ذكره المدعي وكالة من التنازل صحيح، ولكن موكلي مريض نفسي وكتب التنازل وهو في غير وعيه وقد باع موكلي الأرض، هكذا أجاب. وبعرض ذلك على المدعي وكالة قال: صحيح أن الأرض قد بيعت، هكذا أجاب. ثم رفعت الجلسة لطلب مداولة الصلح. وفي الجلسة المؤرخة في ٢٦/ ١١/ ١٤٣٤هـ لدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بالمدينة، حضر المدعي وكالة (...)، وأبرز وكالته المرصودة سابقاً والتي تخوله حق المداعاة والمخاصمة وإقامة البينة والدفع وقبول الحكم والاعتراض عليه، وحضر لحضوره المدعى عليه وكالة (...)، وأبرز وكالته المرصودة سابقاً والتي تخوله حق المرافعة والمدافعة وسماع الدعاوى والرد عليها والإقرار (...) إلخ، ثم جرى عرض ما سبق ضبطه على الطرفين بناء على المادة ١٦٦ من نظام المرافعات الشرعية فصادقا عليه جملة وتفصيلاً، فسألت المدعي وكالة عن صك القطعة المذكورة؟ فقال: لا أعلم عن صك القطعة وموضوع الدعوى أن والدي موكلي ووالد المدعى عليه موكله كان لهما عقاران متجاوران كل عقار محاط بسور، وكان العقاران في حي عشوائي وحول الحي من حي عشوائي إلى مخطط، وخرجت لجنة من الإمارة لتحويل الحي من عشوائي إلى مخطط، وتسليم صكوك لكل صاحب أرض في الحي،

واتفق والدي مع والد المدعى عليه على أن تكون القطعة التي تخص والدي باسم والد المدعى عليه وإذا خرج صك القطعة يفرغ والد المدعى عليه الصك الذي يخص قطعة والدي لوالده، وهي القطعة رقم (...) من مخطط (...) من حي (...)، وخرج صك القطعة التي تخص والدي باسم والد المدعى عليه ثم إنه باع قطعة والدي لزوجته وباعته زوجته لشخص آخر، أطلب الحكم على والد المدعى عليه موكله أن يفرغ لموكلي القطعة المذكورة، هذه دعواي. وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة لم يجب بجواب واضح، فطلبت منه إحضار موكله والده في الجلسة القادمة فقال: إن والدي لا يستطيع الحضور لكونه مريضا وإذا خرج من المنزل تصيبه حالات إغماء، ولكن عقله باق معه وسأرجع إليه فيما يخص ما ذكره المدعى عليه وسأفيدكم بالجواب في الجلسة القادمة، فسألت المدعى عليه وكالة عن قطعة الأرض المملوكة: هل عليها صك؟ فقال: نعم وقد باعها والدي على زوجته (...) وباعته هي على شخص اسمه (...) وتوفي (...) وله ورثة، هكذا قرر. وبعرض ذلك على المدعي وكالة قال: ما ذكره المدعى عليه وكالة صحيح، والأرض باسم شخص اسمه (...)، ولا أطلب إدخال ورثة (...) ولا أدعي عليهم بشيء، ودعواي على والد المدعى عليه وأطلب منه أن يفرغ لي الأرض، هكذا قرر. فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، وبما أن المدعى عليه وكالة أقر بأن موكله قد باع القطعة محل الدعوى على زوجته ثم باعتها على شخص آخر، وصادقه المدعي وكالة على ذلك وقرر أنه يطالب موكل المدعى عليه بإفراغ الأرض، وبما أن الأرض ليست تحت يد موكل المدعى عليه، ومن المقرر فقهاً أن الدعوى في مثل هذه الحالة تقام على من بيده العين، فبناء على ذلك كله فقد صرفت النظر عن دعوى المدعي وكالة، وأفهمته أن لموكله إقامة الدعوى على من بيده العين إذا أراد المطالبة بإفراغ قطعة الأرض محل الدعوى. وبعرض الحكم على المدعى عليه وكالة قرر قناعته به، وبعرضه على المدعي وكالة قرر اعتراضه على الحكم وطلب رفعه لمحكمة الاستئناف، فجرى إفهامه بأن له مدة ثلاثين يوماً للاعتراض على الحكم اعتباراً من تاريخ يوم غد الخميس الموافق ٢٧/ ١١/ ١٤٣٤هـ، فإذا لم يتقدم باعتراض خلال هذه المدة فيسقط حقه في الاعتراض ويكتسب الحكم القطعية. وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٢٦/ ١١/ ١٤٣٤هـ.

الاستئناف

الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله وبعد، فقد جرى منّا نحن رئيس وأعضاء الدائرة الحقوقية السادسة في محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة الاطلاعُ على هذا الحكم الصادر من فضيلة الشيخ (...)، القاضي بالمحكمة العامة بالمدينة المنورة والمسجل بعدد (...) وتاريخ ٢٧/ ١١/ ١٤٣٤هـ، المتضمن دعوى (...) ضد (...)، المحكوم فيه بها دون بباطنه، وبدراسة الحكم وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقررت الموافقة على الحكم. والله الموفق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٣١٢

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بنجران
رقم القضية: ٣٤١٧٢٢٨٧ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة عسير
رقم القرار: ٣٥٣٠٧٧٧٦ تاريخه: ٠٨/ ٠٧/ ١٤٣٥

المفاتيح

عقار – معارضة على حجة استحكام بعد اكتساب القطعية – تداخلها مع أرض جدية – طلب رفع اليد عنها – إنكار الدعوى – وثيقة صلح – أملاك قبلية – سكوت المدعي مدة طويلة – عدم تمكنه من إحياء الأرض – صرف النظر.

السند الشرعي أو النظامي

من شروط صحة الدعوى انفكاكها عما يكذبها.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه؛ طالباً الحكم ببطلان حجة الاستحكام التي صدرت للمدعى عليه على أرض يدعي المدعي أنها أرض جدية توارثوها أباً عن جد، وذلك بموجب وثيقة مصدق عليها من المحكمة، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أنكر صحتها، ودفع بأن الأرض مملوكة له بصك شرعي وأن الدعوى كيدية، ونظراً لإقرار المدعي بأن وثيقة الصلح التي استند عليها هي في أملاك قبلية والتعليمات تمنع إثبات ذلك، ولإقراره بعدم تمكنه من إحياء الأرض، ولسكوته مدة طويلة وهو يشاهد المدعى عليه يقوم بزراعتها وإحيائها، لذا فقد حكم القاضي بصرف النظر عن الدعوى، فاعترض المدعي، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) رئيس المحكمة العامة بنجران، وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بنجران برقم ٣٤١٧٢٢٨٧ وتاريخ ١٥/ ٠٤/ ١٤٣٤هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٩١٩٥٠٣ وتاريخ ١٥/ ٠٤/ ١٤٣٤هـ، حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) وادعى على الحاضر (...) بموجب السجل المدني رقم (...) وقال في دعواه: لقد سبق وأن صدر للمدعى عليه حجة استحكام من فضيلة رئيس هذه المحكمة سابقاً برقم ٤٠٠/ ١وتاريخ ٠٨/ ١٠/ ١٤٢٨هـ، ولا أعلم حدود وأطوال ومساحة هذه الأرض المذكورة في الصك، إلا أنني أعلم أنها من ضمن أملاكنا التي ورثناها من أجدادنا ونصيب والدي فيها الربع، أطلب رفع يد المدعى عليه عن ربع هذه الأرض وإثبات تملكنا لها، هكذا ادعى. وجرى سؤاله ألديه وكالة عن والده؟ فأجاب قائلاً: سأحضر الوكالة في الجلسة القادمة فأفهمته بأن عليه إحضار وكالة تخوله حق المطالبة بما ذكر في دعواه وأن يحرر الدعوى تحريراً وافياً ففهم ذلك. وفي جلسة أخرى حضر الطرفان وأبرز المدعي وكالة الوكالة الصادرة من كتابة عدل نجران رقم ٣٤٦٩٨١١١ في ٣/ ٦/ ١٤٣٤هـ والمتضمنة أن (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) قد وكل (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) في المطالبة وإقامة الدعاوي والمرافعة والمدافعة وسماع الدعاوى والرد عليها والإقرار والإنكار والصلح والتنازل والإبراء وطلب اليمين ورده وإحضار الشهود والبينات والطعن فيها والاعتراض على الأحكام وطلب الاستئناف وقبول الأحكام ونفيها، وبسؤاله عن دعواه قدم لائحة دعوى تتكون من صفحتين وهذا نصها: إن والدي يمتلك الأرض الكائنة بمنطقة نجران وهي أرض جدية توارثها أباً عن جد وذلك بموجب الوثيقة المؤرخة ١٥/ ١/ ١٣٥٣ والمصدق عليها من قاضي محكمة نجران آنذاك بتاريخ ٢٨/ ٢/ ١٣٥٧، والتي توضح حدود أرضي من الناحية الجنوبية بالوادي، قامت بلدية نجران باستخدام جزء من أرضي من الناحية الجنوبية كمشتل وحدودها وأطوالها كالتالي: شمالا شارع عرضه ٢٠م بطول ٩١م واحد وتسعين متراً، وجنوباً باقي ملكنا بطول مائة وعشرين متراً، وشرقاً أملاك خاصة

تعود لـ (...) بطول مائة متر، وغرباً شارع عرضه ١٥م بطول مائة وخمسة وخمسين متراً، ونظراً لأنها جهة حكومية فقد سمحنا لها بالانتفاع دون الملك، إلا أننا فوجئنا بقيامها بمقايضة المدعى عليه بأرضنا المشار إليها والتي وضعت اليد عليها دون سند من شرع أو نظام بجزء من أرضه الواقعة (...)، وذلك بموجب الصك رقم ٢/٢٩ وتاريخ ١/ ٤/ ١٤٢٠هـ رغم أن البلدية لا تملك الأرض التي قايضت عليها المذكور، حيث إنها أرض جدية مملوكة لنا بالوثيقة المرفق صورتها، لم يكتف المدعى عليه باستيلائه على الأرض المشمولة بالصك المذكور، بل قام بالتعدي على بقية الأراضي الواقعة جنوب هذه الأرض والمملوكة لنا وفقاً لما هو موضح بالوثيقة المرفق صورتها سابقاً وما هو موضح بالصك رقم ٢/٢٩ وتاريخ ١/ ٤/ ١٤٢٠هـ، حيث ورد أنه يحد الأرض من الناحية الجنوبية أملاك خاصة وهي أملاكنا استطاع المدعى عليه بطرق ملتوية أن يستصدر عليها حجة استحكام برقم ١/٤٠٠ وتاريخ ٨/ ١٠/ ١٤٢٨هـ بالمخالفة للأنظمة والإجراءات، حيث إن النظام يشترط أن يكون الإحياء سابقا على عام ١٣٨٦ لاستصدار حجة استحكام، بينما المقايضة ومن ثم وجود المدعى عليه في الموقع كان من عام ١٤٢٠هـ، وقد أفرغ المدعى عليه جزءاً من أرضي بلغ ١٦٠٦٩م٢ ستة عشر ألفاً وتسعة وستين متراً مربعاً لصالح وزارة النقل، واستلم مبالغ باهظة كتعويض لاحق له فيه، وحيث إن المدعى عليه هو من بيده العين وأن الصكوك التي صدرت على الأرض المذكورة صدرت بالمخالفة للأنظمة والتعليمات وقواعد شرعنا الحنيف، وحيث إنه يحق للمدعي أثناء السير في الدعوى أن يقدم من الطلبات العارضة ما يكون مكملاً للطلب الأصلي أو مترتباً عليه أو متصلاً به اتصالاً لا يقبل التجزئة، إعمالاً لنص المادة ٧٩ من نظام المرافعات الشرعية، وعليه فإنني أطلب الحكم على المدعى عليه بالآتي: أولاً: بطلان حجة الاستحكام رقم ١/٤٠٠ وتاريخ ٨/ ١٠/ ١٤٢٨هـ التي استصدرها المدعى عليه على الأرض الواقعة جنوب الأرض المشمولة بالصك المشار إليه سلفاً. ثانياً: إلزامه بإعادة التعويضات التي استلمها دون وجه حق إلى الدولة ولا أعلم قدرها. انتهى. وبسؤال المدعى عليه أجاب قائلاً: سأجيب عن ذلك بالتفصيل في الجلسة القادمة، هكذا أجاب. وفي جلسة أخرى حضر الطرفان كما حضر المدعي أصالة (...)

سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وأبرز المدعى عليه جوابه على دعوى المدعي وكالة في الجلسة الماضية، وهي مكونة من ورقتين وهذا نصه: أرجو عدم قبول الدعوى للأسباب التالية، أولاً: الأسباب الشكلية: مقدم الدعوى غير ذي صفة في هذه الدعوى فهو يدعي بأنها تخص (...) و (...) وآخرين ولم يحضر وكالة شرعية عن كل من ذكر في صورة وثيقته. ثانياً: الأسباب الموضوعية: ١ - لم يقدم المدعي أي وثيقة تملك تفيد تملكه أو حيازته لأي جزء من الأرض التي يدعي فيها. ٢ - المدعي يدعي في أراض مملوكة بصكوك شرعية وأن قبول دعواه يخل بحرمة الصكوك الشرعية ومكانتها ويفتح الباب لخلافات في أمور منتهية شرعاً. ٣ - الصكوك الشرعية لا يتم إعادة النظر فيها إلا بطرق يحددها الشرع، ومنها ظهور أسباب لم تكن معلومة أثناء صدور الحجج أو الصكوك، والمذكور لم يقدم أي شيء وجيه يكون مقبولاً لفتح دعوى في صكوك شرعية. ٤ - ذكر في دعواه بأن البلدية استخدمت جزءاً من أرضه من الناحية الجنوبية بوصفه مشتلا وأنه سمح لها بذلك للانتفاع دون التملك، ولم يوضح ما إذا كان ذلك الاستخدام بإذن منه موثقا أو بإيجار أو نزع للملكية ما يدل على عدم صحة دعواه. ٥ - يظهر لفضيلتكم من مطالبة المذكور في البند الثاني من دعواه طلب إرجاع مبلغ التعويض للدولة كوننا استلمناه حسب زعمه بدون وجه حق، فهل المذكور وكيل للدولة أو ممثل لها؟ وهذا يدل على كيدية دعواه وحسده فلم يطالب بالمبلغ لنفسه بل اعتبره للدولة، ما يدل عدم صحة دعواه علماً بأنه سبق أن صدر على ذلك خطاب إمارة منطقة نجران رقم ٢٦٥٩٢ في ٣/ ٩/ ١٤٣٤هـ المتضمن إفهامه بما صدر من وزارة النقل في الموضوع، والذي يدحض كل ما ذكره وقد أفهم بذلك. ٦ - هذه القضية قضية كيدية أقامها المدعي لكونه قد تعدى على أرض تقع جواره وجوار أملاك بعض أقاربنا، معتقداً بأنني من أوعز لأقاربي بشكواه في تلك الأرض القائمة بين المدعي ووالده، وبين وزارة الصحة والدعوى منظورة الآن لدى محكمتكم الموقرة، وسبق أن صدر فيها توجيهات من الإمارة ويعتقد أيضاً بأنني وراء الموضوع، وبناء على شكه أقام هذه القضية الكيدية. ٧ - دعوى المدعي غير صحيحة جملة وتفصيلاً فيما قدمه من صور ووثائق يزعم بأنها تثبت تملكه على أرض (...)، وما ذكره بأني متعد على ذلك الملك فهذا غير

صحيح، فلا تنطبق لا حدود ولا مساحات ولا معلومات ولا المسميات المشار إليها في الصورة على ملكي الذي يدعي فيه المدعي، علماً بأنه يفصل بين أملاكنا وبينهم أكثر من ٣ شوارع عرضية لا يقل عرض الواحد منها عن ٢٠م، وأرض شاسعة مملوكة للدولة ومدارس عائدة لوزارة التعليم العالي وأرض. ٨ - ما ذكره في المرفق الثاني المخالصة فهو دليل لنا ليس علينا فيتضح لفضيلتكم بأن هذه القضية ليست بالأولى، فقد قامت علينا قضية سابقة في أملاكنا وطلبوا منا اليمين وأخذوا يمين عشرة أشخاص بأن الملك ملكنا بالرغم من علمه أن هذا دليل لنا ليس علينا، ما يدل على كيدية دعواه أيضاً وعدم صحتها. ٩ - ومن الدلالات أيضاً على عدم صحة دعوى المدعي أنه يقر بأن الصكوك المثبتة لتملكي قد صدرت من عشرات السنين، وهو حاضر في نفس المنطقة ويرى عملنا فيها بشكل يومي، حيث نزرع ونعمل ونستثمر ونسكن في أملاكنا ونستغلها على مسمع ومرأى منه ومن كافة المجاورين والجهات الرسمية ومن عشرات السنين وبشكل يومي، ويوجد بها المحلات التجارية والزراعية والمساكن. ١٠ - لو كان ما يدعي به المذكور صحيحاً لاعترض في حينه حسب النظام وهذا دليل دامغ على كيدية دعواه وعدم صحتها، فالأرض تحت حيازتنا من عشرات السنين وتوجت الحيازة بالصكوك الشرعية. وبعرضه على المدعي أصالة أجاب قائلاً: سأجيب عنها بالتفصيل في الجلسة القادمة، هكذا أجاب. وأجيب لطلبه. وفي جلسة أخرى حضر المدعي وكالة (...) كما حضر المدعى عليه، وبسؤال المدعي وكالة عن جوابه عما جاء في رد المدعى عليه والذي وعد بإحضاره في هذه الجلسة أبرز جوابه المكون من صفحتين وهذا نصها: (أولاً: دفع المدعى عليه بعدم توافر الصفة لي في إقامة الدعوى وأسس دفعه على أنني ادعيت بأن الأرض تخص آل (...) وآخرين لم أقدم وكالة عنهم، والصحيح أن هذه الأرض تعود لي أباً عن جد ولائحة دعواي توضح ذلك، وحيث إن المصلحة هي مناط الدعوى والصفة وأنا صاحب مصلحة، حيث إن الأرض لي ومن ثم فإنه يحق لي الطعن على الصك حيث يتوافر لي المصلحة في إبطاله، ومن ثم تتوافر الصفة. ثانياً ذكر المدعى عليه في الفقرة (١) من البند ثانياً من مذكرته بأنني لم أقدم ما يفيد تملكي للأرض المذكورة وهذا غير صحيح، حيث إنني أمتلك هذه الأرض بموجب الوثيقة المؤرخة ١٥/ ٠١/ ١٣٥٣هـ

والمصدقة شرعاً من قاضي نجران آنذاك بتاريخ ٢٨/ ٠٢/ ١٣٥٧هـ، وقد زودنا فضيلتكم بصورة من هذه الوثيقة. أما قوله بأن قبول دعواي يخل بحرمة الصكوك الشرعية فهو قول يراد به باطل، حيث إن الصكوك الشرعية ليست معصومة من البطلان إذا توافر سببه. ثالثاً دفع المدعى عليه بأن الصكوك الشرعية لا يتم إعادة النظر فيها إلا بطرق يحددها الشرع مغفلاً أن الصك الشرعي إذا بني على غير صحيح من الشرع والنظام يقع معدوماً لا يعول عليه، والمدعى عليه حصل على الصك الشرعي بحجة استحكام، حيث ادعى أنه يملك هذه الأرض بالإحياء قبل عام ١٣٨٧هـ وأحضر شهود زور على ذلك، علماً بأن الأرض المذكورة لم يضع اليد عليها إلا بعد حصوله على المشتل العائد في الأساس لي وتركته للأمانة فتنازلت عنه للمدعى عليه بموجب الصك رقم ٢٩/ ٢ وتاريخ ٠١/ ٠٤/ ١٤٢٠هـ دون علمي، وبعد وضع المدعى عليه اليد على أرض المشتل أخذ في التوسع جنوباً من أرض المشتل والاستيلاء عليها حتى وصل إلى الوادي الأعظم، ثم اخترق خط (...) الجزء الجنوبي للأرض. وحيث إن الأوامر السامية قد حظرت التملك بالإحياء بعد عام ١٣٨٧هـ والثابت أن المدعى عليه لم يضع يده على الأرض إلا بعد عام ١٤٢٠هـ، ومن ثم تكون حجة الاستحكام رقم ١/ ٤٠٠ وتاريخ ٠٨٩/ ١٠/ ١٤٢٨هـ والمطعون عليها والتي نطالب بإلغائها قد بنيت على باطل وما بني على باطل فهو باطل، ومن ثم يكون ما دفع به المدعى عليه في غير محله. رابعاً: أما استفسار المدعى عليه عن كيفية السماح للبلدية باستخدام جزء من أرضي كمشتل فإن هذا يرجع إلى كون البلدية جهة حكومية وسوف تستغل الأرض في مصلحة عامة، وهذا ما حدا بي إلى عدم معارضة البلدية في استغلال جزء من أرضي كمشتل آنذاك، ولكن هذا لا يعني أن نتنازل للغير عنها. خامساً: زعم المدعى عليه بأن شكواي كيدية واستدل بذلك على أنني أطالب بإعادة التعويض للدولة وليس لي، ورغم أنني صاحب الحق في التعويض باعتباري المالك الأصلي للأرض فإنه نظراً لأنني لا أملك سوى وثيقة مصدقة شرعاً على الأرض، وهذه الوثيقة لا يعتد بها في طلب التعويض، وبهذا السبب لم أطالب بالتعويض عن أرضي حتى الحصول على حجة استحكام، ولهذا طالبت بإعادة ما استلمه المدعى عليه من تعويض للدولة، ومن ثم مطالبتي بحقوقي من الدولة. سادساً: أما

عن المخالصة التي زعم أنها تنهي النزاع فإننا نتمسك بهذه المخالصة، حيث إنها تثبت أحقيتنا في الأرض المدعى بها. سابعاً: أما سكوتنا على وضع يد المدعى عليه على الأرض منذ عام ١٤٢٠هـ فإننا اعترضنا عليه عدة مرات إلا أنه كان يستغل نفوذه الاجتماعي ويحول دون اتخاذ أي إجراءات نظامية ضده. صاحب الفضيلة: مما سبق ومما يراه فضيلتكم فإنني أصمم على طلباتي الواردة في لائحة دعواي، وأطلب إبطال صك حجة الاستحكام رقم ٤٠٠/ ١ وتاريخ ٠٨/ ١٠/ ١٤٢٨هـ).اهـ. وبسؤال المدعي وكالة عن أصل الوثيقة المؤرخة في ٠٥/ ٠١/ ١٣٥٣هـ وهل هي أملاك خاصة أم قبلية؟ أجاب قائلاً: إنها ليست لديَّ وقد صدقت من قبل قاضي نجران آنذاك في عام ١٣٥٧هـ، وأعطيت كل قبيلة نسخة منها واحتفظ بأصلها لدى المحكمة، علماً أن القاضي لم ينظر النزاع فيها وإنما تم الصلح بين القبائل خارج المحكمة وحضروا لدى القاضي بعد أربع سنوات لتصديق وثيقة الصلح، وهذه الوثيقة هي قسمة أملاك قبلية، هكذا أجاب. وبسؤاله هل سبق وأن أحيا والده هذه الأرض؟ أجاب قائلاً: إن والدي قد منع من الاستمرار في إحيائها، حيث بدأ في إحيائها ثم تم منعه من قبل الشرطة وذلك قبل حوالي أربعين سنة، هكذا أجاب. وبسؤاله عن سبب ترك موكله للمدعى عليه كل هذه المدة أجاب قائلاً: لا أعلم عن سبب ترك والدي للمدعى عليه كل هذه المدة، وقد تقدمنا للمحكمة بخصوص هذا الموضوع في عام ١٤٣٣هـ، هكذا أجاب. فبناءً على ما تقدم من الدعوى والإجابة، ولإقرار المدعي وكالة بأن وثيقة الصلح هي في أملاك قبلية والتعليمات تمنع إثبات ذلك، ولإقرار المدعي وكالة بعدم تمكن والده من إحياء الأرض، ولسكوت المدعي أصالة مدة طويلة وهو يشاهد المدعى عليه وهو يقوم بزراعة الأرض وإحيائها، ولما قرره العلماء من أن من شروط صحة الدعوى انفكاكها عما يكذبها، ومثلوا لذلك بإنسان يرى غيره يتصرف في عقار بالبناء والسكنى والزراعة والإجارة ثم بعد مدة طويلة ادعاها لنفسه، وليس له عذر يمنعه من التقدم في حينه، فإنه لا تسمع دعواه فضلاً عن بينته؛ لذلك كله فقد حكمت بصرف النظر عن دعوى المدعي وكالة، وبإعلان ذلك قرر المدعي وكالة الاعتراض على الحكم بلائحة اعتراضية وأفهم بأن مدة الاعتراض هي ثلاثون يوماً من موعد تسليمه نسخة الحكم، وأمرت بتسليمه نسخة من

الحكم في الحال. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٢/ ٠٣/ ١٤٣٥هـ.

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 بنجران الشيخ (...) برقم ٣٥١٧٦٧٦٤٢ في ١٦/ ٦/ ١٤٣٥هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلته برقم ٣٥١٧٥٠٥٣ وتاريخ ١٣/ ٣/ ١٤٣٥هـ، الخاص بدعوى (...) ضد(...) بشأن أرض المتضمن حكم فضيلته بما هو مدون بالصك ومفصل فيه، وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة قررنا المصادقة على الحكم والله الموفق. وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٣١٣

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالرياض
رقم القضية: ٣٤٥٠٤٥٢٧ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة الرياض
رقم القرار: ٣٥٢٤٧٤٧٦ تاريخه: ١٧/ ٠٥/ ١٤٣٥

المفاتيح

عقار – شراؤه لصالح جمعية – تسجيله صوريا باسم فرد – وفاته – طلب إثبات الملكية – إقرار الورثة – وجود قاصرين بينهم – إقرار خطي من المورث – شهادة شهود عدول – ثبوت ملكية العقار.

السند الشرعي أو النظامي

إقرار المدعى عليهم وشهادة الشهود.

ملخص الدعوى

أقامت المدعية إحدى جمعيات النفع العام دعواها ضد المدعى عليهم بصفتهم ورثة مالك عقار؛ طالبة إلزامهم بإفراغ العقار لصالحها لأنها قامت بشرائه وتسجيله صورياً باسم مورثهم لعدم وجود وكيل لها وقت الشراء، وبعرض الدعوى على وكيل المدعى عليهم أقر بصحتها وقرر أنه لا مانع لدى موكليه من إفراغ العقار لصالح المدعية، ولوجود قاصرين من ضمن الورثة فقد طلب القاضي من وكيل المدعية البينة على دعواه، فأبرز إقراراً خطياً منسوباً لمورث المدعى عليهم بأن الأرض محل الدعوى ملك للجمعية، كما أحضر شاهدين معدلين شرعاً فشهدا بصحة الدعوى، ولذا فقد حكم القاضي بثبوت تملك الجمعية المدعية للعقار محل الدعوى، وقرر التهميش على صك الملكية بموجبه بعد اكتساب الحكم القطعية، ولوجود قصار بين المدعى عليهم جرى عرض الحكم على محكمة الاستئناف فقررت تصديقه.

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بالرياض، بناءً على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالرياض المكلف برقم ٣٤٥٠٤٥٢٧ وتاريخ ١٠/ ١١/ ١٤٣٤هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٢٥٥٨٥٩٦ وتاريخ ١٠/ ١١/ ١٤٣٤هـ، افتتحت الجلسة وحضر فيها (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، بالوكالة عن (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، و (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، و (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، و (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، و (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، و (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، و (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، بصفتهم أعضاء مجلس إدارة جمعية (...) بمحافظة (...) الصادرة من كتابة العدل بمحافظة (...) برقم ٣٤١٣٩٨٩٦٩ وتاريخ ٢٨/ ١٠/ ١٤٣٤هـ، والمخول له فيها المطالبة وإقامة الدعاوى والمرافعة والمدافعة وسماع الدعاوى والرد عليها والإقرار بشأن القضية المرفوعة من جمعية (...) بمحافظة (...) ضد ورثة (...)، بخصوص قبول الإفراغ لقطعة الأرض رقم (...) مخطط (...)، الواقعة في حي (...) المملوكة بالصك رقم (...) في ١٩/ ٥/ ١٤٢٨هـ، الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض باسم جمعية (...) بمحافظة (...)، وحضر لحضوره (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) أصالة عن نفسه، وبالوكالة عن (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، و (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، و (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، الصادرة من كتابة عدل محافظة الدرعية برقم ٣٤٢٨٧٩٧٠ وتاريخ ٩/ ٣/ ١٤٣٤هـ، والمخول له فيها المرافعة والمدافعة وسماع الدعاوى والرد عليها والإقرار والإنكار والصلح والتنازل والإبراء وغير ذلك، وبالوكالة أيضا عن (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، و (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، و (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) الصادرة من كتابة عدل محافظة الدرعية برقم ٣٤٢٨٨٠٤٣

وتاريخ ٩/ ٣/ ١٤٣٤هـ، والمخول له فيها المرافعة والمدافعة وسماع الدعاوى والرد عليها والإقرار والإنكار والصلح والتنازل والإبراء وغير ذلك، وبالوكالة أيضاً عن (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، و (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، و (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) الصادرة من كتابة عدل محافظة الدرعية برقم ٣٤٢٨٨١٠٩ وتاريخ ٩/ ٣/ ١٤٣٤هـ، والمخول له فيها المرافعة والمدافعة وسماع الدعاوى والرد عليها والإقرار والإنكار والصلح والتنازل والإبراء وغير ذلك، وبالوكالة أيضا عن (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، و (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، و (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) الصادرة من كتابة عدل محافظة الدرعية برقم ٣٤٢٨٨١٦٧ وتاريخ ٩/ ٣/ ١٤٣٤هـ، والمخول له فيها المرافعة والمدافعة وسماع الدعاوى والرد عليها والإقرار والإنكار والصلح والتنازل والإبراء وغير ذلك، وبالوكالة أيضاً عن (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) الصادرة من كتابة عدل محافظة الدرعية برقم ٣٤٢٨٨٣٥٤ وتاريخ ٩/ ٣/ ١٤٣٤هـ، والمخول له فيها المرافعة والمدافعة وسماع الدعاوى والرد عليها والإقرار والإنكار والصلح والتنازل والإبراء وغير ذلك، وبالوكالة أيضاً عن (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، أصالة عن نفسه، وبصفته وكيلاً بموجب وكالة رقم ٣٤٢٨٨٢٤٤ بتاريخ ٩/ ٣/ ١٤٣٤هـ الصادرة من كتابة عدل محافظة الدرعية والموكل بها من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) الصادرة من كتابة العدل الثانية بشرق الرياض برقم ٣٤٧٠٥٣٢٠ وتاريخ ٤/ ٦/ ١٤٣٤هـ، والمخول له فيها المرافعة والمدافعة وسماع الدعاوى والرد عليها والإقرار

والإنكار والصلح والتنازل والإبراء وغير ذلك، وبالوكالة أيضاً عن (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) أصالة عن نفسه، وبصفته ولياً على (...) المولود بتاريخ ٢٢/ ٦/ ١٤٢٢هـ، و(...) المولودة بتاريخ ٤/ ٤/ ١٤٢٨هـ، أولاد (...) بموجب صك ولاية رقم ٣٤٥٧٢٠٦ بتاريخ ٧/ ٣/ ١٤٣٤هـ، الصادر من المحكمة العامة بالرياض والمخول له فيها المرافعة والمدافعة وسماع الدعاوى والرد عليها والإقرار والإنكار والصلح والتنازل والإبراء وغير ذلك. وبسؤال المدعي عن دعواه ادعى قائلاً: لقد اشترت موكلتي جمعية (...) بمحافظة (...) عقاراً عبارة عن أرض تقع في حي (...) بالرياض، وهي القطعة رقم (...) من المخطط رقم (...) وحدودها شمالاً قطعة رقم (...)، وشرقاً شارع عرض ١٥م، وجنوباً قطعة رقم (...)، وغرباً شارع عرض ٤٠م، ومجموع مساحتها ألف وسبعمائة وخمسة عشر متراً مربعاً، والمملوكة بموجب الصك الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض برقم (...) في ١٩/ ٥/ ١٤٢٨هـ، بثمن قدره خمسة ملايين وثمانمائة وستون ألفاً وثلاثمائة ريال، وقد سجلت صورياً باسم مورث المدعى عليهم المدعو (...)، نظراً لعدم وجود وكيل للجمعية وقت الإفراغ، ما استدعى تسجيلها باسم مورث المدعى عليهم لا سيما أنه من أكبر الداعمين للجمعية، أطلب الحكم على المدعى عليهم بإفراغ العقار لموكلتي، هذه دعواي. وبسؤال المدعى عليه أصالة ووكالة أجاب بقوله: ما ذكره المدعي صحيح جملة وتفصيلا، ومورثنا والدي سجل العقار باسمه صورياً ولا مانع لدي ولا لدى موكلي من إفراغ العقار باسم الجمعية فهو حق لها وليس لمورثنا فيها أي حق، هكذا أجاب. وبسؤاله عن صك حصر الورثة أبرز الصك الصادر من هذه المحكمة برقم ٣٤٥٧١٤٧ في ٧/ ٣/ ١٤٣٤هـ، المتضمن إثبات وفاة (...) في ٣٠/ ٢/ ١٤٣٤هـ، وانحصار إرثه في زوجاته وهن (...) و (...) و (...) و (...) وفي أولاده البالغين (...) و (...) و (...) و(...) و (...) و (...) و (...) و (...) و (...) و (...) و (...) و (...) و (...) و (...) و (...) و(...) و (...) و (...) و (...) و (...) و (...) و (...) والقاصرين (...) و (...)، ولا وارث له سواهم.

وبسؤال المدعي وكالة عن البينة أبرز إقراراً منسوباً لمورث المدعى عليهم مدونا على مطبوعات مدارس (...) مؤرخ في ١١/ ٦/ ١٤٢٨هـ هذا نصه: (إقرار نعم أنا (...) أقر

وأعترف بأن الأرض المسجلة باسمي بموجب الصك الصادر من كتابة عدل الرياض الأولى برقم (...) وتاريخ ١٩/ ٥/ ١٤٢٨هـ، والواقعة في مدينة الرياض شارع (...) العام شرق (...) بأن هذه الأرض لا تخصني وهي ملك لجمعية (...) بمحافظة (...)، وقد دفعوا قيمتها لنا بموجب تحويلين على شركة (...) المصرفية الأول بمبلغ خمسة مليون وخمسمائة ألف ريال حولت على حسابنا فرع حي (...) بتاريخ ١٦/ ٥/ ١٤٢٨هـ تقريباً والدفعة الثانية وقدرها ٥١١٩٣٢.٥ ريال حولت على حسابنا فرع شارع (...) بتاريخ ١/ ٦/ ١٤٢٨هـ وهذه التحاويل تمثل كامل القيمة للأرض مع سعي البائعين، وتصبح الأرض ملكاً للجمعية وقد سجلت باسمي لعدم وجود مندوب الجمعية وقت الإفراغ، وأنا على أتم الاستعداد لإفراغها للجمعية أو من تراه في أي وقت وبدون أي شروط، هذا ما تم به الإقرار، وأذنت لمن يشهد والله خير الشاهدين. توقيع الشاهد (...) والشاهد (...) والمقر بما فيه (...) ومختوم بختم مدارس (...)، وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة قال: نعم هذا الإقرار صحيح، وهذا توقيع والدي، وبطلب شاهدي الإقرار وعد بإحضارهم الجلسة القادمة وعليه رفعت الجلسة. وفي جلسة أخرى حضر فيها المدعي وكالة (...) المدون هويته ووكالته سلفاً، وحضر لحضوره المدعى عليهما (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وبسؤالهما عما جاء في دعوى المدعي أجابا بقولهما: ما ذكره المدعي صحيح جملة وتفصيلا فالعقار سجل باسم مورثنا صورياً وإلا فهو ملك لجمعية (...) بمحافظة (...)، ولا مانع لدينا من إفراغ العقار باسم الجمعية، هكذا أجاب. وبعرض الإقرار المنسوب لمورثهم والمؤرخ في ١١/ ٦/ ١٤٢٨هـ والمرصود سلفاً أجابا بقولهما: نشهد بالله على صحة ما ورد فيه ونحن شهود الإقرار وقد وقعنا مع والدنا على الإقرار وليس للورثة أي حق في الأرض محل الدعوى، وبطلب مزيد بينة من المدعي قال: لا أعلم شهوداً غير من حضر، وبطلب التزكية أحضر كلاً من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، و (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...). وشهدا بعدالة وثقة الشاهدين وأنهما مقبولا الشهادة، ونظراً لعدم ورود الجواب من كتابة العدل بشأن الاستفسار عن سجل الصك، فلذا جرى رفع الجلسة. وفي

جلسة أخرى حضر فيها المدعي وكالة (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وحضر لحضوره المدعى عليه أصالة ووكالة (...)، وكان قد جرى منا الاستفسار عن سجل الصك رقم (...) وتاريخ ١٩/ ٥/ ١٤٢٨هـ، وقد وردنا خطاب رئيس كتابة العدل الأولى بالرياض رقم ٣٥٦٩٢٥٤٥ وتاريخ ٦/ ٣/ ١٤٣٥هـ، المتضمن ما نصه: نفيدكم أنه بالبحث في سجلات الإدارة لدينا تبين أنه بعد الرجوع إلى السجل الآلي للصك رقم (...) تبين أنه لا يوجد ما يبطل مفعوله بحسب النموذج الآلي المرفق.اهـ. فبناء على ما سبق من الدعوى والإجابة، ولإقرار الورثة بصحة ما جاء في الدعوى من ملكية المدعية للعقار محل الدعوى، ولما شهدت به البينة المعدلة شرعاً، لذا فقد ثبت لدي تملك جمعية (...) بمحافظة (...) العقار الواقع في حي (...) بالرياض المملوك بالصك رقم (...) في ١٩/ ٥/ ١٤٢٨هـ وبه حكمت. وبعرض الحكم على الطرفين قررا القناعة به وسيتم التهميش بموجبه على صك الملكية بعد اكتساب الحكم القطعية بتصديقه من محكمة الاستئناف لوجود قصار من بين المدعى عليهم. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٢٠/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده وبعد، فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الثانية لتدقيق القضايا الحقوقية بمحكمة الاستئناف بالرياض على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالرياض برقم ٣٥٦٩٢٥٤٥ وتاريخ ٢٦/ ٤/ ١٤٣٥هـ، المقيدة لدينا برقم ٣٥١٣٠٥٦٧٠ وتاريخ ٤/ ٥/ ١٤٣٥هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة/ (...) المسجل برقم ٣٥٢٢١٤٠٧ وتاريخ ٢٤/ ٤/ ١٤٣٥هـ، الخاص بدعوى/ (...) وكالة ضد/ ورثة (...)، وبدراسة الصك وصور ضبطه وأوراق المعاملة لم يظهر ما يوجب الملاحظة. والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وآله وسلم.

الرقم التسلسلي: ٣١٤

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامّة بالأحساء
رقم القضية: ٣٤٥٢٤٥٨٩ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقيّة
رقم القرار: ٣٥٢٩٤٩٧٧ تاريخه: ٢٨/ ٠٦/ ١٤٣٥

المفاتيح

عقار – أرض منحة – تكرر منحها مرتين – صكين على أرض واحدة – طلب إبطال المتأخر – تعذر تطبيق الصكوك – إفادة كتابة العدل – أقدمية صك تملك المدعي – إبطال الصك المتأخر – حق الرجوع على البائع.

السند الشرعي أو النظامي

١ – قوله تعالى: ﴿مَا عَلَى الْمُحْسِنِينَ مِن سَبِيلٍ﴾.

٢ –ما جاء في كشاف القناع (٤/ ٣٠١): "وتلزم الهبة بقبضها بإذن واهب".

٣ –المادة (١٨٧) من نظام المرافعات الشرعية ولوائحه التنفيذية.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه، طالباً الحكم بإبطال صك تملك المدعى عليه لأرض، وذلك لأن المدعي اشترى تلك الأرض ممن منحت له وعليها صك تملك أقدم من صك تملك المدعى عليه، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أقر بصحتها ودفع بأن الأرض آلت إليه بالشراء ممن منحت له، وأن الخطأ وقع من لجنة المنح لكونها منحت الأرض مرتين، وقد وردت إفادة كتابة العدل متضمنة سريان مفعول الصكين إلا أن رقم القطعة مكرر وتم منحه لشخص آخر، كما وردت إفادة قسم الخبراء بعد وقوفهم على محل النزاع متضمنة تعذر تطبيق الصكين على الطبيعة لنزع ملكية الأرض لصالح وزارة المواصلات، ونظراً لأن صك تملك المدعي أقدم من صك المدعى عليه فيكون صكه قد بني على أمر غير صحيح،

لأن المانح لم يكن مالكاً للأرض وقت المنح، لذا فقد حكم القاضي بإبطال تملك المدعى عليه للأرض، وقرر التهميش بذلك على صك التملك حال اكتساب الحكم القطعية، وأفهم المدعى عليه بأن له الحق في الرجوع بثمن شراء الأرض على من باعه، فاعترض المدعى عليه، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامّة بالأحساء، وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة الأحساء برقم ٣٤٥٢٤٥٨٩ وتاريخ ٢٣/ ١١/ ١٤٣٤هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٢٦٥٧٧٦٣ وتاريخ ٢٣/ ١١/ ١٤٣٤هـ، ففي يوم الثلاثاء الموافق ١٧/ ١٢/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الأولى، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بصفته وكيلاً عن (...) سعودي الجنسية، بموجب السجل المدني رقم (...) وذلك بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بالأحساء برقم ٣٤١٤٧٠٩٩٠ وتاريخ ١٢/ ١١/ ١٤٣٤هـ، وبالاطلاع عليها لم أجدها تخوله حق الترافع، وحضر لحضوره المدعى عليه (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وعليه فقد أفهمت الوكيل بأن عليه إحضار وكالة تخوله حق الترافع أو يحضر المدعي أصالة ففهم ذلك وقررت رفع الجلسة لذلك. وفي جلسة أخرى حضر (...) حامل السجل المدني رقم (...) بصفته وكيلاً عن (...) حامل السجل المدني رقم (...)، بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بالأحساء، والتي تخوله حق المطالبة وإقامة الدعاوى والمرافعة والمدافعة وسماع الدعوى والرد عليها والإنكار والإقرار والصلح والتنازل وقبول الأحكام ونفيها والاعتراض على الأحكام وطلب الاستئناف، وغير ذلك، وحضر لحضوره المدعى عليه (...) حامل السجل المدني رقم (...)، وقد ادعى المدعي وكالة بقوله: إن موكلي يملك قطعة الأرض رقم (١٩) الواقعة في ضاحية (...) بالعيون بالأحساء وحدودها وأطوالها ومساحتها كالتالي: من الشمال القطعة رقم (٢١) بطول اثني عشر مترا وستة وخمسين سم، ومن الجنوب القطعة رقم (١٧) بطول اثني عشر مترا وستة

وخمسين سم، ومن الشرق شارع (...) بعرض ستين متراً بطول عشرين متراً ومن الغرب قطعة رقم (٢٠) بطول عشرين متراً، ومجموع مساحتها (٢٤٧.٦٥)م٢ بموجب الصك الصادر من كتابة عدل العيون برقم (...) وتاريخ ٢٢/ ٨/ ١٤٢٨هـ، وحينما أراد موكلي التصرف في هذه الأرض تفاجأ بأن المدعى عليه يحوز صكاً يفيد ملكيته لنفس الأرض، وقد أوقف كاتب عدل العيون كلا الصكين، أطلب الحكم بإبطال صك المدعى عليه وإثبات صك موكلي على الأرض محل النزاع لكونه أقدم، هكذا ادعى. وبعرض دعواه على المدعى عليه أجاب بقوله: إن ما ذكره المدعي في دعواه كله صحيح جملة وتفصيلاً، وأما ما يطلبه المدعي وكالة فأنا غير موافق عليه، وذلك لكون الأرض آلت إلي وإلى المدعي أصالة بطريقة نظامية شرعية وبمستندات رسمية صحيحه، والخطأ إنما هو من لجنة المنح حيث منحت هذه الأرض مرتين وأنا لا أتحمل خطأهم، وقد اشتريت الأرض بصكٍ شرعي وأبرز الصك الصادر من كتابة عدل العيون رقم (١١١) وتاريخ ٢٩/ ٣/ ١٤٢٩هـ، وباطلاعي عليه وجدته يتضمن إن المدعى عليه يملك الأرضين رقم (١٩، ٢٠) الواقعتين في ضاحية (...) بالعيون بالأحساء وحدودها وأطوالها ومساحتها كالتالي: من الشمال القطعتين رقم (٢١، ٢٢) بطول خمسة وعشرين متراً وعشرة سم، ومن الجنوب القطعتين رقم (١٧، ١٨) بطول خمسة وعشرين متراً وخمسة وأربعين سم، ومن الشرق شارع (...) بعرض ستين متراً بطول عشرين متراً ومن الغرب قطعة رقم (٢٠) بطول عشرين متراً، ومجموع مساحتها (٤٩٥.٣٠) م٢، وعليه قررت رفع الجلسة للكتابة إلى مصدري الصكين للإفادة عن سريان مفعولهما. وفي يوم الأربعاء الموافق ٢٤/ ٠١/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة وفيها حضر المدعي وكالة والمدعى عليه أصالة المدون هويتهما سلفاً، وقد وردني خطاب فضيلة كاتب عدل العيون رقم (٣٥١٧٨٨٥٤) في ١٧/ ١/ ١٤٣٥هـ جواباً على خطابنا رقم (١١٨٧١٥/ ٣٥) في ١١/ ١/ ١٤٣٥هـ، المتضمن الاستفسار عن سريان مفعول الصك الصادر من كتابة عدل العيون برقم (٤٥٢) وتأريخ ٢٢/ ٨/ ١٤٢٨هـ، والذي يملكه المدعي أصالة، وقد تضمن جواب فضيلته أن الصك ساري المفعول ومطابق لسجله، إلا أن رقم القطعة مكرر ومنح لشخص آخر.اهـ. كما وردني خطاب فضيلة كاتب عدل العيون رقم (٣٥١٧٩٧٤٤)

في ١٧/ ١/ ١٤٣٥هـ جواباً على خطابنا رقم (٩٢٨٥٦٤/ ٣٥) في ١١/ ١/ ١٤٣٥هـ، المتضمن الاستفسار عن سريان مفعول الصك الصادر من كتابة عدل العيون برقم (١١١) وتأريخ ٢٩/ ٣/ ١٤٢٩هـ، والذي يملكه المدعى عليه، وقد تضمن جواب فضيلته أن الصك ساري المفعول ومطابق لسجله إلا أن رقم القطعة مكرر ومنح لشخص آخر.اهـ. وعليه فقد قررت الكتابة إلى هيئة النظر بالمحكمة للوقوف على محل النزاع وتطبيق الصكين على الواقع والإفادة، كما قررت الكتابة إلى فضيلة كاتب عدل العيون لتزويدنا بمستندات منح الصكين المنوه عنهما بعاليه وصورة مصدقة من سجلهما والإفادة عن سبب تكرار رقم القطعة ومنحها لشخص آخر. وقررت رفع الجلسة لذلك. وفي يوم الاثنين الموافق ١٣/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة ٠٩.٠٠ وفيها حضر وكيل المدعي ولحضر لحضوره المدعى عليه المنوه عن هويتهما سلفاً، وفي هذه الجلسة وردنا قرار قسم الخبراء برقم (٣٤٢٦٥٧٧٦٣) وتاريخ ٥/ ٢/ ١٤٣٥هـ والمتضمن ما نصه: (وبعد، فنفيدكم أن الأرض موقع النزاع قد اقتطعت لصالح مشاريع الردم لوزارة المواصلات وليست موجودة على الطبيعة ليتم تطبيق الصكين عليها، وإذا رأى فضيلتكم إحالة المعاملة لوزارة المواصلات للمطابقة وهل الصكان كلاهما على نفس الموقع؟ حتى تتضح الرؤية)، ولم يردنا جواب كتابة عدل العيون على سبب تكرار منح الأرض، وعليه فقد قررت رفع الجلسة. وفي جلسة أخرى حضر المدعي وكالة والمدعى عليه والمنوه عن هويتهما والوكالة بعاليه وقد وردني خطاب كتابة عدل العيون بمحافظة الأحساء رقم ٣٥٣٣٢٣٩٢ وتاريخ ٧/ ٢/ ١٤٣٥هـ والمتضمن ما نصه: (نفيدكم أن سبب تكرار رقم القطعة هو صادر من مدير مكتب ضاحية (...) وذلك لإرفاقه استمارتين بنفس رقم الأرض).اهـ. وبعرض مضمون هذا الخطاب وكذلك خطاب هيئة النظر بالمحكمة المدون في الجلسة الماضية على الطرفين أجاب المدعي وكالة بقوله: أما ما جاء في قرار هيئة النظر بالمحكمة من أن الأرض محل النزاع أصبحت شارعاً فهذا صحيح، وأما ما جاء في خطاب كتابة العدل فلا علم لي به، حيث إن موكلي اشترى الأرض بعد منحها وليست ممنوحة له، هكذا أجاب. كما أجاب المدعى عليه بقوله: أما ما جاء في قرار هيئة النظر بالمحكمة من أن الأرض محل النزاع أصبحت شارعاً فهذا

صحيح وأما ما جاء في خطاب كتابة العدل فلا علم لي به حيث إنني اشتريت الأرض بعد منحها وليست ممنوحة لي، هكذا أجاب. ثم جرى سؤال الطرفين هل لدى أحد منهما ما يود إضافته على ما سلف؟ فأجاب كل واحد منهما: إنه ليس لدي سوى ما قدمت. وعليه فقد قررت قفل باب المرافعة ورفع الجلسة للتأمل والحكم. وفي جلسة أخرى حضر المدعي وكالة والمدعى عليه والمنوه عن هوياتهما والوكالة سلفاً، وقد جرى تأمل ما سبق رصده، فعليه وبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، ولإقرار المدعى عليه بأن الأرض محل النزاع صدر عليها صكان من كتابة العدل، وبما أن صك تملك المدعي أصالة هو أقدم من صك المدعى عليه، وكلا الصكين ساري المفعول، وبما أن أصل تملك كلا الأرضين هو هبة من صاحب السمو الملكي الأمير (...) ، وقد تم القبض الشرعي لهما، ولما قرره أهل العلم من أن الهبة تلزم بالقبض، قال في كشاف القناع (٤/ ٣٠١): "(وتلزم) الهبة (بقبضها بإذن واهب)". اهـ. ولما جاء في إفادة فضيلة كاتب عدل العيون من أن سبب تكرار رقم القطعة هو صادر من مدير مكتب ضاحية (...) وذلك لإرفاقه استمارتين بنفس رقم الأرض، ولقوله تعالى: ﴿مَا عَلَى ٱلْمُحْسِنِينَ مِن سَبِيلٍ﴾، ولأنه تبين أن أصل صك تملك المدعى عليه بني على أمر غير صحيح، وذلك أن المانح لم يكن مالكاً لها وقت المنح، وذلك لأنه منحها لشخص آخر وأصبحت خارج ملكه، والإنسان لا يملك هبة ملك غيره كما هو متقرر، ولجميع ما تقدم فقد حكمت بإبطال تملك المدعى عليه للأرض رقم (١٩) الواقعة في ضاحية (...) بالعيون بالأحساء وحدودها وأطوالها ومساحتها كالتالي: من الشمال القطعة رقم (٢١) بطول اثني عشر متراً وستة وخمسين سم، ومن الجنوب القطعة رقم (١٧) بطول اثني عشر مترا وستة وخمسين سم، ومن الشرق شارع (...) بعرض ستين متراً بطول عشرين متراً ومن الغرب قطعة رقم (٢٠) بطول عشرين متراً، ومجموع مساحتها (٢٤٧.٦٥)م٢، والتي يملكها بموجب الصك الصادر من كتابة عدل العيون رقم (١١١) وتاريخ ٢٩/ ٣/ ١٤٢٩هـ، وقررت التهميش بذلك على صك التملك حال اكتساب هذا الحكم القطعية. وبعرض الحكم على المدعى عليه قرر عدم قناعته به، وطلب الاستئناف فأجبته لطلبه، وقررت تسليمه نسخة من صك الحكم يوم الغد، وأفهمته بأن عليه تقديم معارضته خلال ثلاثين يوماً من

تأريخ الغد، وأفهمته بأنه إن تأخر عن ذلك سقط حقه في تقديم الاعتراض واكتسب الحكم القطعية وفقاً للمادة السابعة والثمانين بعد المائة نظام المرافعات الشرعية ولائحتها التنفيذية، كما أفهمت المدعى عليه بأن له الحق في الرجوع بثمن شراء الأرض على من باعه. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٣/ ٠٣/ ١٤٣٥هـ.

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 الأحساء برقم ٣٤٢٦٥٧٧٦٣ وتاريخ ١٧/ ٤/ ١٤٣٥هـ والمقيدة لدينا برقم ٣٥١١٩٦٧٣٠ وتاريخ ٢٤/ ٤/ ١٤٣٥هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ/ (...) المسجّل برقم ٣٥١٧٧٢٦٨ وتاريخ ١٣/ 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، ولبيانه حرر في ٢٧/ ٦/ ١٤٣٥هـ، والله ولي التوفيق.

الرقم التسلسلي: ٣١٥

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمحافظة جدة
رقم القضية: ٣٥٣٣٢٨٦٩ تاريخها: ١٤٣٥
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة
رقم القرار: ٣٥٣٦٣٥٠٣ تاريخه: ٢٤/ ٠٨/ ١٤٣٥

المفاتيح

عقار – شراء قطعة أرض – أمر سام – إلغاء الصك الأساس – تسليم المخطط للبلدية – طلب إلزامها بنقل الملكية – موافقة البلدية – شهادة شهود عدول – ثبوت البيع – إلزام بباقي الثمن – إلزام بنقل الملكية.

السند الشرعي أو النظامي

١ –**قوله تعالى:** ﴿يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوٓاْ أَوۡفُواْ بِٱلۡعُقُودِۚ﴾.

٢ –**قوله صلى الله عليه وسلم: (المسلمون على شروطهم).**

٣ –**قوله صلى الله عليه وسلم: (البينة على المدعي واليمين على المدعى عليه).**

٤ –**الفقرة الرابعة من المادة (١٨٥) من نظام المرافعات الشرعية.**

٥ – **الأمر السامي الكريم رقم (٤٨١٢٥) وتاريخ (٢٤/ ١٠/ ١٤٣٢هـ).**

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليها أمانة المنطقة؛ طالباً إثبات شرائه لأرض في أحد المخططات وإلزام الجهة المدعى عليها بنقل ملكيتها له، وذلك لكونه اشترى الأرض من مالكها ثم صدر أمر سام بإلغاء الصك الأساس الذي بني عليه البيع وتم تسليم المخطط للأمانة مع تمكين المشترين من تملك أراضيهم بعد التثبت من صحة المبايعة شرعاً ودفع الثمن لخزينة الدولة، وبعرض الدعوى على ممثل الجهة المدعى عليها قرر أنه لا مانع لديها من طلب المدعي بعد استكمال الإجراءات النظامية وثبوت المبايعة شرعا مع إلزام المدعي

بدفع باقي الثمن، وقد أحضر المدعي شاهدين معدلين شرعا فشهدا بصحة دعواه، كما أطلع القاضي على عقد البيع والصك الأساس، ولذا فقد ثبت لدى القاضي صحة عقد البيع للقطعة محل الدعوى وتسليم نصف ثمنها وحكم بإلزام المشتري بتسليم باقي الثمن للمدعى عليها، وبإلزام المدعى عليها بإفراغ القطعة محل الدعوى للمدعي، ثم صدق 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 ٣٥٣٣٢٨٦٩ وتاريخ ٠٦/ ٠٦/ ١٤٣٥هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٥١٥٢٦٠٤٠ وتاريخ ٢٥/ ٠٥/ ١٤٣٥هـ، ففي يوم الأحد الموافق ١٣/ ٠٦/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة (٠٢:٣٠)، وفيها حضر المدعي (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) وادعى على الحاضر معه (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بصفته مفوضا من قبل أمانة محافظة جدة بموجب خطاب مساعد الأمين للشئون القانونية برقم ٣٤٠٠٠٢٢٣٨٢ وتاريخ ١٧/ ٢/ ١٤٣٤هـ قائلا: لقد اشترى (...) قطعة الأرض رقم (...) من الجزء (...)) من المخطط رقم (...) لعام ١٤٠٢هـ من مالكها آنذاك (...) بواسطة (مؤسسة (...)) بموجب عقد البيع رقم (بدون) وتاريخ ٢٢/ ١٠/ ١٤٠٢هـ والمحررة على أوراق (مؤسسة (...)) بمبلغ (خمسة وثلاثين ألف ريال)، وقد سلم المشتري من ثمن هذه القطعة مبلغا قدره (سبعة عشر ألفا وخمسمائة ريال)، بموجب سند قبض رقم ٥٥١ وتاريخ ٢٢/ ١٠/ ١٤٠٢هـ على أوراق مؤسسة (...)، وبقي في ذمته من ثمن القطعة مبلغ قدره (سبعة عشر ألفا وخمسمائة ريال)، ثم باع المشتري لي القطعة محل الدعوى مقابل مبلغ قدره ثلاثون ألف ريال إضافة إلى المتبقي عليه من ثمن القطعة وقدره سبعة عشر ألفا وخمسمائة ريال، بموجب عقد مبايعة رقم ١٠٨ وتاريخ ٦/ ٧/ ١٤١٤هـ المحرر على أوراق (كريم)، وقد انتقل ذلك المخطط بالكامل بعد ذلك لصاحب السمو الملكي الأمير (...)، وقد صدر

الأمر السامي الكريم رقم (٤٨١٢٥) وتاريخ (٢٤/ ١٠/ ١٤٣٢هـ) القاضي باعتبار أن هذا المخطط وما به من قطع حالياً أرضاً حكومية بعد أن تم إلغاء الصكوك الصادرة عليها، وأن على الأشخاص الذين اشتروا قطعا في المخطط المعد على تلك الأرض، ودفعوا جزءا من الثمن، دفع المبالغ المتبقية عليهم لخزينة الدولة (أمانة محافظة جدة)، ومن ثم تقوم الأمانة بإفراغها لهم لدى كتابة العدل بعد التثبت من صحة المبايعة شرعاً، أطلب إثبات صحة المبايعة المشار إليها في الدعوى، وإلزام المدعى عليها أمانة محافظة جدة بإفراغ القطعة محل الدعوى لي لدى كتابة العدل الأولى بجدة، مع التزامي بسداد كامل باقي الثمن للمدعى عليها عند الإفراغ. هذه دعواي. ثم أبرز المدعي أصل ورقتي المبايعة، وسند القبض، وتم تزويد المعاملة بنسخة منها، وبعرض ذلك على ممثل المدعى عليها قال: بكل تقدير أتقدم لفضيلتكم بهذه المذكرة رداً على الدعوى المقامة من المدعي أعلاه والتي يطلب فيها إلزام أمانة محافظة جدة بإفراغ قطعة الأرض المشتراة من قبل (...) في المخطط رقم (...) لعام ١٤٠٢هـ بموجب عقد البيع رقم بدون وتاريخ ٢٢/ ١٠/ ١٤٠٢هـ المحرر من قبل مكتب (مؤسسة (...))، والتي اشتراها منه بموجب المبايعة رقم ١٠٨ وتاريخ ٦/ ٧/ ١٤١٤هـ.

أولاً: صدر الأمر السامي رقم ٤٨١٢٥ في ٢٤/ ١٠/ ١٤٣٢هـ القاضي بتصحيح أوضاع أرض المخطط رقم (...) لعام ١٤٠٢هـ وجعلها أرضاً حكومية، وقد ذكر في الفقرة الأولى من الأمر السامي فيما يخص أرض الأمير (...) رحمه الله ما نصه: "على الأشخاص الذين اشتروا قطع أراض في المخطط المعد لتلك الأرض ودفعوا جزءا من القيمة دفع المبالغ المتبقية عليهم لخزينة الدولة (أمانة محافظة جدة) لأن الأرض تعد حالياً حكومية بعد أن تم إلغاء الصكوك الصادرة عليها، ومن ثم يتم إفراغ القطع لهم عن طريق الجهة المختصة بعد التأكد من صحة المبايعات شرعاً ومن المستندات اللازمة لذلك". وحيث إن استكمال إجراءات الإفراغ للمواطنين الذين اشتروا قطع أراض في هذا المخطط يستلزم إجراءات نظامية تتمثل في التأكد من صحة المبايعات شرعاً، ومن المستندات اللازمة وهذا العمل يخرج عن مناط الأمانة حيث الجهة التي تتثبت من صحة المبايعات والعقود والتحقق من صحتها شرعاً هي منوطة بالمحكمة العامة ممثلة في القاضي ناظر الدعوى، كما أن ذلك

يستلزم أيضاً بعد إنهاء هذا الإجراء أن يقوم المواطن / المدعي بمراجعة أمانة محافظة جدة لدفع المبلغ المتبقي غير المدفوع من مبلغ الشراء والموضح بالمبايعة، وذلك بالسداد لخزينة الدولة (أمانة محافظة جدة). عليه ولكل ما تقدم فإننا نطلب من فضيلتكم فيما يخص هذه الدعوى ما يلي:- ١ -إقرار المكتب العقاري في جميع الضبوط المدونة لدى فضيلتكم لكل مشترٍ بصحة شراء المواطنين لقطع هذا المخطط، وبناء عليه فإن الأمانة ليس لديها أي مانع من مخاطبة كتابة العدل للإفراغ بعد صدور حكم فضيلتكم بصحة المبايعة شرعاً بحكم اختصاص المحكمة. ٢ -إلزام المدعين بدفع المبلغ المتبقي والمدون في أوراق المبايعة المتحقق من صحتها شرعاً للأمانة عن طريق نظام سداد ويكون المبلغ مقسما على جميع القطع، حيث يسدد كل قطعة على حده. هكذا أجاب. وبعرضه على المدعي قال: لا مانع لدي من ذلك، وقد حضر ممثل مكتب (...) العقاري والذي آلت إليه جميع تلك العقود، وأطلب سماع ما لديه. هكذا أجاب. فحضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بصفته صاحب مؤسسة (...) العقارية بموجب السجل التجاري رقم (...) وقرر قائلا: إن ما ذكره المدعي في دعواه صحيح جملةً وتفصيلاً. هكذا قرر. وبعرض ذلك على ممثل المدعى عليها قال: فيما يخص المكتب العقاري فنكتفي بإفادته. هكذا قرر. وبسؤال المدعي زيادة بينة على صحة دعواه أبرز خطاباً على أوراق (...) برقم (...) وتاريخ ١٧/ ٣/ ١٤٠٧هـ ونصه (المكرم صاحب مؤسسة (...) العقارية الموقر -جدة - السلام عليكم ورحمة الله وبركاته وبعد، اعتمدوا بيع أراضي المخطط وصرف مستحقات مقاول السفلتة حسب المناقشة التي تمت بيننا وإيداع المبالغ المستحصلة بحسابنا رقم (...) لدى بنك (...) السعودي فرع (...)، مع ملاحظة ضرورة إعداد التسعيرة الحالية مخصوم منها ١٠٪، أما بالنسبة للقسم (ج) اعتمدوا عمل تسعيرة له على أن تكون في حدود نفس الأسعار السابقة للأقسام الأخرى ودمتم) توقيع. م ع/ ف أ، كما أحضر للشهادة وأدائها كلا من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)و (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)وشهد كل واحد منهما بمفرده قائلا: أشهد لله تعالى بأن المشتري (...) اشترى القطعة محل الدعوى من المخطط رقم (...) لعام ١٤٠٢هـ من (...) بواسطة مؤسسة (...)

العقارية والتي انتقلت ملكيتها لصاحب السمو الملكي الأمير (...) بموجب عقد البيع رقم (بدون) وتاريخ (٢٢/ ١٠/ ١٤٠٢هـ) والمحرر على أوراق (مؤسسة (...) العقارية) بمبلغ وقدره خمسة وثلاثون ألف ريال، وقد سلم من ثمن هذه القطع مبلغاً وقدره سبعة عشر ألفا وخمسمائة ريال، وبقي في ذمته من ثمنها مبلغ قدره سبعة عشر ألفا وخمسمائة ريال، ثم باع المشتري للمدعي (...) القطعة محل الدعوى مقابل مبلغ قدره ثلاثون ألف ريال إضافة إلى المتبقي بذمته من ثمنها وقدره سبعة عشر ألفا وخمسمائة ريال. هكذا شهدا وعدلا من قبل (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...). وبالاطلاع على الصك الملغي رقم ٣٧ وتاريخ ٩/ ٥/ ١٤٠٠هـ تبين أنه يتضمن أن (...) تقدم بإنهاء للمحكمة الكبرى بجدة (بطلب إعطائه حجة استحكام لمنطقة الأرض الكائنة شمال جدة شرق الخط السريع جرى تطبيق المادة ٨٥.. كما وجد ضمن الاستحكام مخطط بالمساحة والحدود وهي كما يلي شمالا ألف وثمانمائة متر ويحده شارع ثلاثون مترا ثم الشيخ (...) وجنوبا ألف وثمانمائة متر ويحده شارع ثلاثون ثم الأمير (...) وشرقا ألفان وثمانمائة متر ويحده شارع ثلاثون مترا ثم الغير وغربا ألفان وثمانمائة متر ويحده شارع ثلاثون مترا ثم.. فبناء على إنهاء المنهي واستكمال الإجراءات النظامية، وبناء على عدم إجابة البلدية، وبناء على ما قرره محامي البلدية، وبناء على المخطط المرفق وشهادة البينة طبق القواعد الشرعية، فقد ثبت لدي تملك المذكور لكامل المحدود بعاليه عام ١٣٨٠هـ ثبوتاً صحيحاً شرعياً) والذي تم نقضه بموجب قرار محكمة التمييز بالمنطقة الغربية برقم ١٩٨/ ٢/ ٢/ ن في ١٧/ ٢/ ١٤١٢هـ، وذلك بموجب الأوراق المرفقة بالمعاملة. فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، وبناء على الأمر السامي الكريم رقم (٤٨١٢٥) وتاريخ (٢٤/ ١٠/ ١٤٣٢هـ)، القاضي باعتبار أن هذا المخطط وما به من قطع حالياً أرض حكومية بعد أن تم إلغاء الصكوك الصادرة عليها، وأن على الأشخاص الذين اشتروا قطعا في المخطط المعد على تلك الأرض، ودفعوا جزءا من الثمن، دفع المبالغ المتبقية عليهم لخزينة الدولة (أمانة محافظة جدة)، ومن ثم تقوم الأمانة بإفراغها لهم لدى كتابة العدل بعد التثبت من صحة المبايعة شرعاً، وبناء على عقد البيع رقم (بدون) وتاريخ ٢٢/ ١٠/ ١٤٠٢هـ،

وبناء على سند القبض رقم ٥٥١ وتاريخ ٢٢/ ١٠/ ١٤٠٢هـ، وبناء على ما تضمنه عقد البيع من دفع المشتري للمبلغ المدعى دفعه، وبناء على عقد المبايعة بين المشتري والمدعي برقم ١٠٨ وتاريخ ٦/ ٧/ ١٤١٤هـ، وما تضمنه من بيع المشتري القطعة محل الدعوى للمدعي، وبناء على مصادقة صاحب مؤسسة (...) العقارية على صحة المبايعة، وبناء على تفويض المالك السابق الأمير (...) لمؤسسة (...) العقارية بالخطاب المحرر على أوراق (...) برقم (...) وتاريخ ١٧/ ٣/ ١٤٠٧هـ، وبناء على شهادة الشاهدين (...) و (...) والمعدلة شرعا، ولقوله تعالى: ﴿يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوٓاْ أَوۡفُواْ بِٱلۡعُقُودِۚ﴾، ولحديث: (المسلمون على شروطهم). رواه الترمذي وأبو داود، ولحديث: (البينة على المدعي واليمين على المدعى عليه). رواه الترمذي، قال أبو عيسى: العمل عند أهل العلم من أصحاب النبي صلى الله عليه وسلم وغيرهم أن البينة على المدعي واليمين على المدعى عليه، وبناء على الفقرة الرابعة من المادة ١٨٥ من نظام المرافعات الشرعية، ونص الحاجة منها: (إذا كان المحكوم عليه ناظر وقف، أو وصياً، أو ولياً، أو ممثل جهة حكومية ونحوه، ولم يطلب الاستئناف أو طلب الاستئناف أو التدقيق ولم يقدم مذكرة الاعتراض خلال المدة المقررة نظاما، أو كان المحكوم عليه غائباً وتعذر تبليغه بالحكم؛ فعلى المحكمة أن ترفع الحكم إلى محكمة الاستئناف لتدقيقه، مهما كان موضوع الحكم)، لذلك كله، فقد ثبت لدي صحة عقد البيع رقم (بدون) وتاريخ ٢٢/ ١٠/ ١٤٠٢هـ والمحرر على أوراق (مؤسسة (...) العقارية) للقطعة محل الدعوى بثمن قدره (خمسة وثلاثون ألف ريال)، وأن المشتري (...) قد دفع من ثمنها مبلغا قدره (سبعة عشر ألفا وخمسمائة ريال)، وبقي بذمته من ثمنها مبلغ قدره (سبعة عشر ألفا وخمسمائة ريال)، وأن المشتري قد باع القطعة محل الدعوى للمدعي بمبلغ قدره ثلاثون ألف ريال إضافة إلى المتبقي من ذمته من ثمنها وقدره سبعة عشر ألفا وخمسمائة ريال، وألزمت المدعي بدفع ما بقي بذمته من ثمنها للمدعى عليها، وألزمت المدعى عليها أمانة محافظة جدة بإفراغ القطعة محل الدعوى للمدعي (...). وبه حكمت. وبه قنع الطرفان، وقررت بعث المعاملة لمحكمة الاستئناف لتدقيق الحكم. وأقفلت الجلسة الساعة (٠٠: ٠٣). وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٣/ ٠٦/ ١٤٣٥هـ.

الاستئناف

الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله، وبعد، فقد جرى منّا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الثانية في محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة الاطلاعُ على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة جدة المكلف برقم ٣٥/١٥٢٦٠٤٠ وتاريخ ١٠/٨/١٤٣٥هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ (...) القاضي بالمحكمة العامة بمحافظة جدة والمسجل بعدد ٣٥٣٢٩٢٣١ وتاريخ ٢٦/٧/١٤٣٥هـ المتضمن دعوى (...) ضد (...)، وبدراسة الصك وصورة ضبطه تقرر بالأكثرية الموافقة على الحكم. والله الموفق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٣١٦

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمحافظة حوطة بني تميم
رقم القضية: ٣٤٥٢٨٢٥٢ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة الرياض
رقم القرار: ٣٥١٨٢٢٤٤ تاريخه: ١٩/ ٠٣/ ١٤٣٥

المفاتيح

عقار – أرض زراعية – شراء جزء منها – مخطط تجزئة – موافقة وزارة الزراعة – طلب الفرز بصك مستقل – دفع بانتظار موافقة البلدية – إدخال مندوبها – جواب غير ملاق – الحكم بفرز نصيب المشتري.

السند الشرعي أو النظامي

١ – المادة (٦) من نظام المرافعات الشرعية ولوائحها التنفيذية.

٢ – مبدأ رفع الضرر.

ملخص الدعوى

أقام المدعون دعواهم ضد المدعى عليه؛ طالبين إلزامه بفرز نصيب كل واحد منهم من أرض زراعية باعها عليهم في صك مستقل، وذلك لأنهم اشتروا منه قطعا من تلك الأرض إلا أنه قام بإفراغ أنصبتهم مشاعة من الصك الأساس لتأخر ورود موافقة وزارة الشؤون البلدية على تجزئة الأرض، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أقر بصحتها وقرر عدم ممانعته من فرز أنصبة المدعين وإفراغها لهم إذا وردت موافقة البلدية على التجزئة، وقد وردت إفادة وزارة الزراعة متضمنة الموافقة على التجزئة، فتم مخاطبة البلدية وإدخالها في الدعوى فأجابت بأن موضوع التجزئة تحت الدراسة ولم يقدم مندوبها جواباً ملاقياً للدعوى، ونظراً لأن الأرض زراعية وقد وافقت وزارة الزراعة على تجزئتها، ولأن ما أجابت به وزارة البلدية وامتناعها عن حضور الجلسات يسقط حقها في عدم تجزئة الأراضي دون موافقتها، ولأن

الشريعة جاءت برفع الضرر، لذا فقد حكم القاضي على المدعى عليه بإفراغ القطع المباعة الموضح حدودها وأطوالها ومساحتها في قرار وزارة الزراعة للمدعين، وقرر التهميش على الصك الأساس بتجزئة وإفراغ كل قطعة بصك مستقل بعد تصديق الحكم، ثم صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بمحافظة حوطة بني تميم، وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بحوطة بني تميم برقم ٣٤٥٢٨٢٥٢ وتاريخ ٢٤/ ١١/ ١٤٣٤هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٢٦٧٦٣٧٩ وتاريخ ٢٤/ ١١/ ١٤٣٤هـ ففي يوم الاثنين الموافق٢٤/ ١١/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة (١٠:٣٠)، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) أصيلاً عن نفسه وبالوكالة عن (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل جنوب الرياض برقم ٣٣٢٩١٥٣٩ وتاريخ ٩/ ١٠/ ١٤٣٣هـ، وعن (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل حوطة بني تميم برقم ٣٣٣٨٧٦٩٤ وتاريخ ٢٠/ ٨/ ١٤٣٣هـ وعن (...)، بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الخرج برقم ٣٣٢١٢٦٨٥ وتاريخ ٦/ ٨/ ١٤٣٣هـ وعن (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل حوطة بني تميم برقم ٣٣٣٨٧٦٩٣ وتاريخ ٢٠/ ٨/ ١٤٣٣هـ، وعن (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل حوطة بني تميم برقم٣٣٤٣٦٩٣٣ وتاريخ ٢٤/ ١٠/ ١٤٣٣هـ، وادعى على الحاضر معه (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) قائلاً في دعواه عليه: إن للمدعى عليه أرضاً زراعية مملوكة له موجب الصك الصادر من كتابة عدل حوطة بني تميم برقم ٢١ وتاريخ ١٥/ ١٠/ ١٤٣٢هـ وقام بتجزئتها إلى عدة قطع وفي شهر محرم لعام ١٤٣٣هـ تقريباً اشتريت منه أنا وموكلي بعض هذه القطع حيث اشتريت أنا القطعة رقم (١) واشترى موكلي (...) القطعة رقم (٣) واشترى موكلي (...) القطعة رقم (٥) واشترى موكلي (...) القطعة رقم (٦) واشترى موكلي (...) القطعة رقم (٧) واشترى موكلي (...) القطعة رقم

(٨)، وقام المدعى عليه بإفراغها لنا مشاعاً لدى كتابة العدل نظراً إلى أن معاملة التجزئة لا زالت لدى وزارتي الزراعة والشؤون البلدية، وعند انتهائها طلبنا منه إفراغ نصيب كل منا أنا وموكلي في صك مستقل فامتنع، أطلب إلزامه بإفراغ نصيب كل منا أنا وموكلي في صك مستقل كل بحسب ملكه بناء على مخطط التجزئة المعتمد من قبل الجهات الحكومية، هذه دعواي. وبسؤال المدعى عليه قال: ما ذكره المدعي أصالة ووكالة كله صحيح جملة وتفصيلاً وقد وافقت الزراعة على اعتماد التجزئة، أما البلدية فجرى مخاطبتها من قبلكم وليس لدي مانع من الإفراغ والتجزئة إذا وردت الموافقة من البليدة وأبرز صورة خطاب وكيل أمين منطقة الرياض رقم ٨٩٢٠٨/ ١٤٣٣ وتاريخ ١٦/ ٥/ ١٤٣٣هـ، الموجه إلى بلدية حوطة بني تميم المتضمن: بشأن طلب المدعى عليه الموافقة على تجزئة أرضه محل الدعوى والمتضمن أن موضوع تجزئة الأراضي الزراعية مرفوع للمقام السامي وبانتظار التوجيه وطلب إبقاء المعاملة لديكم وعدم الرفع بطلب ذلك لحين صدور التوجيه، وقد سبق أن كتبت لسعادة وكيل أمين منطقة الرياض بخطابنا رقم ٣٤١٦١١٠٥٠ وتاريخ ٤/ ٧/ ١٤٣٤هـ ونصه: (نرغب الإفادة منكم عن موافقتكم على تجزئة الأرض المذكورة من عدمه وأشير إلى ما ذكرتم في صورة الخطاب المرفقة من أن موضوع التجزئة رفع إلى المقام السامي ... إلخ، فهل صدر توجيه من المقام السامي بإيقاف تجزئة الأراضي؟ فإن لم يكن فإن المتعين العمل على ما لديكم من تعليمات حتى صدور ما ينسخها من ولي الأمر إليكم، وأما التوقف عن الإجابة والأمر بعدم الرفع إليكم فيه ضرر على الناس وتعطيل لمصالحهم، نرغب الاطلاع والإفادة عما أشير إليه لنتمكن من إكمال النظر في الدعوى مع مراعاة المادة ٣/ ٤/ ٢ من اللائحة التنفيذية لقواعد النطاق العمراني، فورد جوابهم رقم ١٧٨٧٠٧/ ١٤٣٤ وتاريخ ١٤/ ١٠/ ١٤٣٤هـ المتضمن: (وحيث إن موضوع تجزئة الأراضي الزراعية سواءً كانت داخل أو خارج النطاق العمراني مرفوع للمقام السامي من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية، وبانتظار التوجيه وتقوم الأمانة والبلديات التابعة لها بالتريث في دراسة تجزئة الأراضي الزراعية حالياً حتى تردنا التوجيهات حيال الموضوع نأمل الاطلاع والإحاطة. كما قررت إدخال البلدية لسماع ما لديها حيال هذه الدعوى وتم الكتابة لهم للحضور في هذه

الجلسة، فحضر مدير إدارة الأراضي ببلدية حوطة بني تميم (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) ولم يحضر خطاب التكليف واستعد بإحضاره في الجلسة القادمة، وبسؤاله عما لديه وعن سبب عدم جواب مرجعه بجواب ملاق لما طلب منهم قال: إننا نرفع جميع ما يردنا إلى مرجعنا وهي وكالة أمانة منطقة الرياض فسألته هل ورد أمر سام ينص على التوقف عن البت في موضوع تجزئة الأراضي أم أنه اجتهاد من قبل البلدية؟ فقال: أطلب مهلة للجواب وأفهمته أن يجب على مرجعه الإجابة بجواب ملاق إما بالموافقة أو المنع، وأما التوقف فلا يعد جواباً وعليه رفعت الجلسة. وفي جلسة أخرى حضر المدعي والمدعى عليه ولم يحضر مندوب البلدية وجرى تصفح أوراق المعاملة ومن ضمنها صورة خطاب مدير فرع الزراعة بحوطة بني تميم رقم ٢/ ١٠/ ١٣/ ١٣٤٧٢٨ وتاريخ ١١/ ٤/ ١٤٣٣هـ الموجه إلى كتابة عدل حوطة بني تميم، والمتضمن: أنه ورد لهم خطاب مدير عام الإدارة العامة لشؤون الزراعة بمنطقة الرياض بالموافقة على تجزئة كامل المساحة واعتماد المخطط رقم ٤٤٤ وتاريخ ١٠/ ٤/ ١٤٣٣هـ وأن هذه الموافقة لا تعني السماح بحفر آبار جديدة في الأرض المجزأة، كما جرى الاطلاع على صورة المخطط المذكور والمدون عليه اعتماد وزارة الزراعة بتوقيع المسؤول عن ذلك وموضح به حدود وأطوال ومساحة كل قطعة وهي كالتالي: القطعة رقم (١) مساحتها الإجمالية خمسون ألف متر مربع وحدودها وأطوالها كالتالي شمالاً/ يحده شارع عرض ٥٠م ويبدأ من الشرق للغرب بطول ٢١٨.٥٥م وجنوباً/ يحده القطعة رقم ٤ ويبدأ من الشرق للغرب بطول ٢١٨.٤٥م وشرقاً/ يحده شارع عرض ٢٠م ويبدأ من الشمال إلى الجنوب بطول ٢٣٣.٦٥م وغرباً/ يحده الجزء الخاص ب (...) ويبدأ من الشمال للجنوب بطول ٢٢٦.١٥م القطعة رقم (٢) المساحة الإجمالية خمسون ألف متر مربع وحدودها وأطوالها كالتالي شمالاً/ يحده شارع عرض ٥٠م ويبدأ من الشرق للغرب بطول ٢٠٥.٩٠م وجنوباً/ يحده القطعة رقم ٥ ويبدأ من الشرق للغرب بطول ٢٠٥.٧٥م وشرقاً/ يحده القطعة رقم ٣ يبدأ من الشمال للجنوب بطول ٢٤٨.١٠م وغرباً/ يحده شارع عرض ٢٠م ويبدأ من الشمال للجنوب بطول ٢٤١.٠٥ والقطعة رقم (٣) المساحة الإجمالية خمسون ألف متر مربع وحدودها وأطوالها كالتالي شمالاً/ يحده شارع

عرض ٥٠م ويبدأ من الشرق للغرب بطول ٢٦٧.٥٥م وجنوباً/ يحده القطعة رقم ٥ يبدأ من الشرق للغرب بطول ١٣٢.٩٠م وشرقاً/ يحده شارع عرض ٥٠م ويبدأ من الشمال للجنوب بطول ٢٩٠.٣٠م وغرباً/ يحده القطعة رقم ٢ ويبدأ من الشمال للجنوب بطول ٢٤٨.١٠م والقطعة رقم (٤) المساحة الإجمالية ٦٠٥٤٨.٧٠ م٢ وحدودها وأطوالها كالتالي شمالاً/ يحده القطعة رقم ١ ويبدأ من الشرق للغرب بطول ٢١٨.٤٥م وجنوباً/ يحده القطعة رقم ٦ يبدأ من الشرق للغرب بطول ٢١٨.٤٥م وشرقاً/ يحده شارع عرض ٢٠م ويبدأ من الشمال إلى الجنوب بطول ٢٩٢.٨٥م وغرباً/ يحده الجزء الخاص بـ (...) ويبدأ من الشمال للجنوب بطول ٢٩٢.٨٥م والقطعة رقم (٥) المساحة الإجمالية خمسون ألف متر مربع وحدودها وأطوالها كالتالي شمالاً/ يحده القطعة رقم ٢ و ٣ يبدأ من الشرق للغرب بطول ٣٣٨.٦٥م وجنوباً/ يحده القطعة رقم ٧ يبدأ من الشرق للغرب بطول ٢٤٥.١٠م وشرقاً/ يحده شارع عرض ٥٠م ويبدأ من الشمال إلى الجنوب بطول ٢٠١.٩٥م وغرباً شارع عرض ٢٠م ويبدأ من الشمال للجنوب بطول ١٧٨.٩٥م والقطعة رقم (٦) المساحة الإجمالية خمسون ألف متر مربع وحدودها وأطوالها كالتالي شمالاً/ يحده القطعة رقم ٤ ويبدأ من الشرق للغرب بطول ٢١٨.٤٥م وجنوباً/ يحده القطعة رقم ٨ ويبدأ من الشرق للغرب بطول ٢١٨.٤٥م وشرقاً/ يحده شارع عرض ٢٠م ويبدأ من الشمال للجنوب بطول ٢٣١.١٥م وغرباً/ يحده الجزء الخاص بـ (...) ويبدأ من الشمال للجنوب بطول ٢٣١.١٥م والقطعة رقم (٧) المساحة الإجمالية ٥١٣٣٤.٣٠ م٢ وحدودها وأطوالها شمالاً/ يحده القطعة رقم ٥ يبدأ من الشرق للغرب بطول ٢٤٥.١٠ وجنوباً/ يحده شارع عرض ٢٠م يبدأ من الشرق للغرب بطول ٥٨.٩٠ م ثم ينكسر غرباً بطول ٢٨.١٥ م وشرقا/ يحده شارع عرض ٥٠م ويبدأ من الشمال للجنوب بطول ٣٦٠.٥٠م وغرباً/ يحده شارع عرض ٢٠م ويبدأ من الشمال للجنوب بطول ٢٩٨.٣٠م والقطعة رقم (٨) المساحة الإجمالية خمسون ألف متر مربع حدودها وأطوالها شمالاً/ يحده شارع عرض ٢٠م القطعة رقم ٧ ويبدأ من الشرق للغرب بطول ٣٠٦.٦٥م وجنوباً/ يحده القطعة رقم ٨ ويبدأ من الشرق للغرب بطول ٢٠٢.٠٠م شرقاً/ يحده شارع عرض ٥٠م ويبدأ من الشمال للجنوب

بطول ٢٢٦.٠٠م وغرباً/ يحده الجزء الخاص بـ (...) ويبدأ من الشمال للجنوب بطول ١٩٦.٣٥م. وبعرضه على الطرفين صادقا عليه ثم رأيت رفع الجلسة لإبلاغ مندوب البلدية بالحضور. وفي جلسة أخرى حضر المدعي والمدعى عليه ولم يحضر مندوب البلدية رغم الكتابة لهم بكتابنا رقم ٣٤٢٨٨٦٩٠٣ وتاريخ ٢٥/ ١٢/ ١٤٣٤هـ وجرى قيده لديهم برقم ٤٨٧٤ حسب الإفادة التي قدمها المدعي وأرفقت بأوراق المعاملة وفي هذه الجلسة قدم المدعي الوكالة الصادرة من كتابة العدل بحوطة بني تميم برقم ٣٤١٦٣٤٧٥٠ وتاريخ ٢٩/ ١٢/ ١٤٣٤هـ المتضمنة توكيل (...) للمدعي، وقال المدعي إن موكلي اشترى القطعة رقم ٢ الموضح حدودها وأطوالها في المخطط المعتمد من وزارة الزراعة وأطلب إلزام المدعى عليه بإفراغ هذه القطعة لموكلي، وقد تمت الكتابة إلى كتابة العدل بحوطة بني تميم للاستفسار عن سريان مفعول الصك فورد جوابهم رقم ٣٥٦٣١٢٣ وتاريخ ٧/ ١/ ١٤٣٥هـ المتضمن سريان مفعول الصك ومطابقته لسجله. فبناءً على ما سبق من الدعوى والإجابة، ولإقرار المدعى عليه بما جاء في الدعوى وأن امتناعه من الإفراغ هو انتظاره لجواب البلدية على اعتماد التجزئة، وحيث إن الأرض زراعية ووردت موافقة الزراعة واعتمادها للمخطط حسب ما أشير إليه أعلاه، ولأنه جرى اتخاذ اللازم فيما يخص البلدية، حيث تمت الكتابة إليهم لإبداء الموافقة من عدمها، وأجابوا بأن موضوع التجزئة تحت الدراسة منذ عام ١٤٢٨هـ وتمت مخاطبة وكيل الوزارة لديهم مرة أخرى بكتابنا المشار إليه أعلاه، وإفهامهم بأن الجواب غير ملاق وغير كاف، وأنه لا يسوغ لهم التوقف عن الإجابة إلا بأمر سام يصدر من ولي الأمر، وأجابوا بذات جوابهم السابق مما يظهر معه المماطلة وعدم الجواب بما يفيد، وحيث جرى إدخال مندوبهم بناءً على المادة السادسة من نظام المرافعات الشرعية ولوائحه التنفيذية وحضر في الجلسة الأولى دون خطاب تكليف، وأفهم بضرورة إحضار التكليف والإجابة عن السؤال الموجه له وهو هل صدر أمر سام من ولي الأمر لمرجعه بالتوقف عن البت في موضوع التجزئة ولم يحضر بعد ذلك، ولأن الشريعة جاءت برفع الضرر، ولأن القضاء إنما وضع لفصل الخصومة وإنهاء النزاع وتعليق المعاملات منذ عام ١٤٢٨هـ حتى الآن دون الاستناد على أمر واضح وصريح من ولي الأمر يعد تجاوزاً ومماطلة لا يرضاه الله ولا من

ولاه الله أمر الناس، ولأن عدم إجابة البلدية بجواب واضح وصريح بالموافقة أو المنع وعدم حضورهم للجلسات يسقط حقهم الذي أعطاهم إياه ولي الأمر بألا يتم تجزئة أي أرض إلا بالرجوع إليهم؛ لذلك كله فقد حكمت على المدعى عليه بإفراغ القطع المبيعة الموضح حدودها وأطوالها ومساحتها في قرار وزارة الزراعة المشار إليه أعلاه للمدعي وموكليه، وقررت رفع هذا الإجراء لمحكمة الاستئناف لتدقيقه نظراً لعدم حضور مندوب البلدية، وبعد رجوع المعاملة من الاستئناف يتم التجزئة وإفراغ كل قطعة بصك مستقل والتهميش على الصك الأصلي بذلك.

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 بحوطة بني تميم برقم ٣٥٦٤٣٨٣٧ وتاريخ بدون المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ/ (...) والمسجل برقم ٣٥١٠٧١٣٠ وتاريخ ٧/ ١/ ١٤٣٥هـ الخاص بدعوى/ (...) أصالة وكالة ضد/ (...) بشأن المطالبة بإفراغ قطعة الأرض على الصفة الموضحة بالدعوى والمتضمن حكم فضيلته كما هو موضح في الصك. وبالاطلاع على ما أجاب به فضيلته وألحقه بذيل الصك وصورة ضبطه بناءً على قرارنا رقم ٣٥١٣٩٤١٨ وتاريخ ٧/ ٢/ ١٤٣٥هـ قررنا المصادقة على الحكم بعد الإجراء الأخير. والله الموفق وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٣١٧

محكمة الدرجة الأولى: محكمة البدائع العامة
رقم القضية: ٣٤٤٩٣٦٣٨ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة القصيم
رقم القرار: ٣٥١٤٤٦٥٢ تاريخه: ١٢/ ٠٢/ ١٤٣٥

المفاتيح

عقار - أرض زراعية - داخل حدود التنمية - طلب فرزها بصك مستقل - اشتراط موافقة البلدية - عدم موافقتها - صرف النظر.

السند الشرعي أو النظامي

الفقرة (٣/ ٤) من قواعد النطاق العمراني الصادر من مجلس الوزراء برقم ١٥٧ وتاريخ ١١/ ٥/ ١٤٢٨هـ.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليهم؛ طالباً الحكم بفرز نصيبه من الأرض الزراعية التي آلت إليهم بالإرث من مورثهم بصك مستقل حتى يتمكن من التصرف فيه، وذلك لأنه قام بالتقدم إلى وزارة الزراعة بطلب الفرز إلا أنها امتنعت من ذلك لرفض وزارة الشؤون البلدية والقروية، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أصالة ووكالة أقر بصحتها، ونظراً لأن فرز وتجزئة الأراضي الواقعة داخل حدود التنمية العمرانية يشترط له موافقة وزارة الشؤون البلدية والقروية، ولأن الطرفين قررا امتناع وزارتي الزراعة والشؤون البلدية والقروية من فرز العقار، لذا فقد حكم القاضي بصرف النظر عن الدعوى، فاعترض المدعي، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فلدي أنا (...) رئيس المحكمة العامة بمحافظة البدائع، بناء على الدعوى المقيدة لدينا برقم ٣٤٢٥٠٨٥٥١ وتاريخ ٤/ ١١/ ١٤٣٤هـ عليه ففي هذا اليوم الخميس ٢٥/ ١/ ١٤٣٥هـ وفي تمام الساعة الثامنة افتتحت الجلسة، وفيها حضر (...) سعودي موجب السجل المدني رقم (...)، وادعى على الحاضر معه (...) سعودي موجب السجل المدني رقم ...أصالة عن نفسه، وبصفته وكيلا (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة البدائع برقم ٣٦٤١ وتاريخ ١٦/ ١٠/ ١٤٣٢هـ، المخول له فيها حق المرافعة والمدافعة والإفراغ واستلام الأجرة، وبالوكالة عن (...) موجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل محافظة عنيزة رقم ٣٢٢٦٧٤٢٢ وتاريخ ١٦/ ١٠/ ١٤٣٢هـ، وبالوكالة عن (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل شرق الرياض رقم ٩٣١٩٢ وتاريخ ١٩/ ١٠/ ١٤٣٢هـ وبالوكالة (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الخرج رقم ٣٢٢٥٢٦٨٥ وتاريخ ٧/ ١٠/ ١٤٣٢هـ المخول له في كافة الوكالة حق المرافعة والمدافعة والصلح والإفراغ، والمدعى عليهم أصالة ووكالة هم ورثة (...) بموجب صك الإرث الصادر من محكمة عنيزة برقم ٣٢٢٥٦٣٦٩ وتاريخ ٩/ ١٠/ ١٤٣٢هـ قائلاً في دعواه: توفي والدي (...) وخلف من ضمن تركته المزرعة الواقعة جنوب البدائع شرق (...) المملوكة لوالدي بموجب الصك الصادر من كتابة عدل البدائع برقم ٢٧ وتاريخ ٨/ ٥/ ١٤٢٥هـ، وحيث إني أرغب التصرف في نصيبي من الأرض إلا أنني لم أتمكن من ذلك لاعتراض بعض الورثة، لذا أطلب فرز نصيبي من الأرض بصك مستقل حتى أتمكن من التصرف فيه بحرية، هذه دعواي. وبمناقشته هل ترغب بيع الأرض أم تطلب فرز نصيبك في صك مستقل؟ وهل راجعت الزراعة أو البلدية لفرزها؟ فأجاب بقوله: أنا من ضمن من وكل المدعى عليه ولا أطلب أو أي من الورثة بيع الأرض، ولقد راجعنا الزراعة فرفضت الفرز لرفض الشؤون البلدية والقروية، وبسؤال المدعى عليه عن دعوى المدعي أجاب بقوله: ما ذكره المدعي صحيح، فالزراعة والشؤون البلدية والقروية رفضت فرز الأرض المشار إليها في الدعوى، ولا يرغب أي من الورثة بيع الأرض؛ فبناء

على ما تقدم من الدعوى والإجابة، وبما أن المدعي يطلب الفرز والتجزئة وليس البيع أو قيمة نصيبه من الأرض، وحيث قرر المتداعيان بأن الزراعة والشؤون البلدية والقروية رفضوا الفرز، وحيث إن التجزئة والفرز للأراضي الواقعة داخل حدود التنمية العمرانية لا يمكن إلا بعد موافقة الشؤون البلدية والقروية، وفقا لما نصت عليه الفقرة (٣/ ٤) من قواعد النطاق العمراني الصادر من مجلس الوزراء برقم ١٥٧ وتاريخ ١١/ ٥/ ١٤٢٨هـ، لذلك كله فقد حكمت بصرف النظر عن دعوى المدعي. وبعرضه على الطرفين قرر كل منهما عدم القناعة من دون لائحة فوجهت بسرعة رفع أوراق المعاملة، وعليه جرى التوقيع في تمام الساعة الثامنة والنصف. وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٢٥/ ٠١/ ١٤٣٥هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده وبعد، فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة المختصة بتدقيق قضايا الأحوال الشخصية والإنهاءات بمحكمة الاستئناف بمنطقة القصيم على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بـمحافظة البدائع الشيخ/ (...) برقم (٣٤٢٥٠٨٥٥١) وتاريخ ٥/ ٢/ ١٤٣٥هـ، المقيدة لدى المحكمة برقم (٣٤٢٥٠٨٥٥١) وتاريخ٨/ ٢/ ١٤٣٥هـ، الخاصة بـدعوى/ (...) أصالة ووكالة، بشأن مطالبته بفرز نصيبه من المزرعة الواقعة جنوب البدائع شرق (...) من تركة والده، المنتهية بالصك الصادر من فضيلته، المسجل برقم (٣٥١٢٧٤٢٩) وتاريخ ٢٥/ ١/ ١٤٣٥هـ، المتضمن حكم فضيلته بصرف النظر عن دعوى المدعي على النحو المفصل فيه. وبدراسة الصك وصورة ضبطه وأوراق المعاملة قررنا المصادقة على ماحكم به فضيلته. والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

إخلاء عقار

مجموعة الأحكام القضائية
لعام ١٤٣٥هـ

الرقم التسلسلي: ٣١٨

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمحافظة جدة
رقم القضية: ٣٣٣٠٦٨٦٠ تاريخها: ١٤٣٣
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة
رقم القرار: ٣٥١٠٧٥١٢ تاريخه: ٠٧/ ٠١/ ١٤٣٥

المفاتيح

إخلاء عقار - عدم تسليم الأجرة - اختفاء المستأجر - عقد إيجار - شهادة شهود عدول - يمين الاستظهار - تعذر التبليغ - سماع الدعوى غيابيا - حكم غيابي - إلزام بالإخلاء - حفظ موجودات العقار.

السند الشرعي أو النظامي

١ -قول النبي صلى الله عليه وسلم: (لا يحل مال امرئ مسلم إلا عن طيب نفس منه).

٢ -قول النبي صلى الله عليه وسلم: (إن دماءكم وأموالكم وأعراضكم عليكم حرام).

٣ -قول النبي صلى الله عليه وسلم: (لا ضرر ولا ضرار).

٤ - القاعدة الفقهيّة: " الضرر يُزال".

٥ -المادة (١٨/ ط) من نظام المرافعات الشرعية.

ملخص الدعوى

أقام وكيل المدعي دعواه ضد المدعى عليه، طالبا إلزامه بإخلاء العقار الذي استأجره من موكله وتسليمه له لغيابه عن الأنظار وتوقفه عن دفع الأجرة، وقد غاب المدعى عليه وتعذر تبليغه بالدعوى، وبطلب البينة من المدعي أبرز عقد إيجار العقار المبرم بين الطرفين، وأحضر شاهدين معدلين شرعا، فشهدا بصحة دعواه، كما أنه أدى يمين الاستظهار طبق ما طلب منه، ونظراً لأن بقاء العين تحت يد المدعى عليه دون دفعه للأجرة أمر محرم شرعا، وفيه ضرر بالغ على المدعي؛ لذا فقد حكم القاضي بفتح العقار وحصر موجوداته وبيع ما

لا يمكن حفظه وإيداع ثمنه في بيت المال، وتسليم العقار للمدعي، وأن الغائب على حجته متى حضر، 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 ٣٣٣٠٦٨٦٠ وتاريخ ٠٢/ ٠٥/ ١٤٣٣هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣٧٩٨٧٤٤ وتاريخ ٢٧/ ٠٤/ ١٤٣٣هـ، وفي يوم الأحد الموافق ٢٣/ ٠٧/ ١٤٣٣هـ حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) الوكيل عن (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بشمال جدة برقم: ٣٦٨٨٤ في ٢٠/ ٤/ ١٤٣١هـ والمخول له فيها بحق المرافعة والمدافعة وحضور الجلسات وطلب منع المعارضة ورفع اليد وإخلاء السبيل.

ولم يحضر المدعى عليه (...) ولا من ينوب عنه. وقد وردنا كتاب مدير شرطة محافظة جدة برقم ٦٤٢٤٩ في ٢١/ ٤/ ١٤٣٣هـ، ونص الحاجة منه: (نفيد فضيلتكم أنه بالبحث والتحري عن المستأجر المذكور لم يتم العثور عليه). انتهى.

ونظرا لأن البلاغ وقع صحيحا وفقا للمادة ١٨/ ط من نظام المرافعات الشرعية ولوائحه التنفيذية؛ فقد أذنت بسماع دعوى المدعي، فادعى المدعي وكالة قائلا: (إن موكلي يملك العقار الموصوف في الصك ذي الرقم ٢٧٥ لعام ١٤١٨هـ الصادر من كتابة العدل الأولى بجدة، وقد استأجر المدعى عليه الشقة الكائنة في الجهة الغربية من الدور الأرضي بقيمة، قدرها ثمانية عشر ألف ريال سنويا اعتبارا من تاريخ ١٥/ ٨/ ١٤٣١هـ، تسدد على قسطين، كل قسط تسعة آلاف ريال، ولم يسدد من أجرة السنة الأولى إلا مبلغا، قدره خمسة آلاف ريال، وقد مكث في العقار محل النزاع خمسة أشهر فقط، ثم غاب عنا، ولم يسدد قيمة الإيجار. أطلب الحكم بفتح العقار محل النزاع وتسليمه لموكلي). هكذا ادعى.

وبسؤاله عن بينته أجاب قائلا: (أطلب مهلة لإحضارها). هكذا أجاب.

وفي يوم السبت الموافق ٢٩/ ٠٧/ ١٤٣٤هـ حضر المدعي وكالة (...) المثبت حضوره

في جلسة سابقة، ولم يحضر المدعى عليه (...) ولا من يمثله على الرغم من أن البلاغ وقع صحيحا في الجلسة السابقة مع تتابع الجلسات وعدم انقطاعها.

وبسؤال المدعي وكالة عما استمهل من أجله أبرز عقد الإيجار، وجرى اطلاعنا عليه، وهذا نصه: (عقد إيجار، بعون الله وتوفيقه تم الاتفاق والتراضي بين كل من الطرفين الموضحة هويتهما أدناه على الشروط المبينة كالتالي: إنه بتاريخ السبت وقع هذا العقد بين الطرف الأول (المـــــالك) (...) رقم الهوية: بدون، والطرف الثاني (المستأجر): (...) جنسيته: سعودي، رقم الهوية: (...) المصدر: (...)، جهة العمل: (...)، رقم الهاتف: (...).

أجر الطرف الأول على الطرف الثاني بموجب هذا العقد: الشقة ٢ غرفة وحمام، الواقعة: في شارع (...) لاستعمالها: مكتباً وليس سكناً بمبلغ وقدره: ١٨٠٠٠ فقط ثمانية عشر ألف ريال تدفع: نظام دفعتين، كل دفعة: ٩٠٠٠ ريال، تدفع للطرف الأول بموجب إيصالات موقعة منه أو من ينوب عنه، وهذه الإيصالات تعد وحدها وسيلة إثبات دفع الأجرة عند حصول أي نزاع، علما بأنه لا يحق للمستأجر المطالبة باسترجاع ما دفعه من مبلغ بعد توقيع هذا العقد واستلام سند القبض بحجة عدم رغبته في العين مهما كانت الأسباب.

يعمل بهذا العقد: سنة تبدأ في: ١٥/ ٨/ ١٤٣١هـ، وتنتهي في: ١٤/ ٨/ ١٤٣٢هـ، وقابل للتمديد تلقائيا في حال موافقة المالك.

المستأجر مسؤول عن قيمة كل ما يصرفه من ماء – كهرباء –هاتف – صرف صحي، مع الالتزام بسداد المستحقات المالية المترتبة عليه.

قبل إخلاء العين يقوم المستأجر بدفع تأمين مقداره (٣٠٠ ثلاثمائة ريال) سعودي، ويحق للمستأجر استرجاعها في حاله عدم وجود أي مستحقات مالية عليه.

١ –لا يحق للمستأجر أن يجري أي تغييرات في الواجهات الخارجية والتصميمات الداخلية إلا بعد الحصول على إذن خطي مسبق من المالك.

٢ –لا يجوز للمستأجر وضع مواد ملتهبة أو مفرقعة داخل أو خارج العين المؤجرة له أو في الطرقات، مع الالتزام بقواعد الأخلاق العامة، وعدم إدخال أي محظورات إلى العين، وفي حالة ملاحظة ذلك يحق للمالك أو من ينوب عنه فسخ هذا العقد وإخلاء

العين فورا.

٣ -على الطرف الثاني الحذر عند استعمال الغاز أو الكهرباء، ولو تسبب ذلك في إحداث حريق -لا سمح الله -فإن المستأجر مسؤول عنه وعن كل الأخطار والتعويضات التي تؤثر على المبنى.

٤ -عند تسليم الإيجار للمحصل لا يتسلم المحصل المبلغ حتى يشعر المستأجر ويعطيه سند قبض بالمبلغ المترتب عليه من الإيجارات، وأي تسليم مبالغ بدون سند قبض لا يتحمل المالك أي مغالطات مالية دون أدنى مسؤولية من المالك.

٥ -يقر المستأجر أنه كشف عن المكان المؤجر له وفحصه، ووجد أن حالته الحاضرة صالحة تماما وسليمة من كل العيوب، مع التزامه بإصلاح أي عيب يحدث أثناء مدة الإيجار، ويتعهد بتسليمه صالحا من جميع العيوب كما تسلمه ، أو دفع قيمة كل ما أتلفه بصورة عامة مهما قل أو كثر.

٦ -إن المالك غير مسؤول عن الأسباب الطارئة بسبب سد المجاري أو سقوط الأمطار أو قطع المياه والكهرباء أو ما ينتج عن ذلك.

٧ -على المستأجر الالتزام بقواعد النظافة العامة وعدم رمي القمامة عشوائيا، بل يضعها في الأماكن المخصصة لها من قبل البلدية.

٨ -تم هذا العقد بالنظر إلى شخصية المستأجر، ولا يحق له مطلقا أن يؤجر أو يتنازل عن العين المؤجرة له لشخص آخر إلا بموافقة المالك الخطية.

٩ -يحق للمالك أو من ينوب عنه فسخ هذا العقد واستلام العين فورا دون الرجوع إلى السلطات الحكومية إذا أخل المستأجر بأحد شروطه.

١٠ -لا يحق للمالك عند إشعاره من قبل المستأجر بإخلاء العين المستأجرة المطالبة بأي مبالغ عن المدة المتبقية من انتهاء العقد، بل الاتفاق بما قبضه مسبقا لو كانت عن كامل مدة العقد، ويحق له مطالبة المستأجر بمبالغ الإيجارات المتأخرة من تاريخ بداية العقد وحتى تاريخ العين فقط.

١١ -لا يحق للمالك مطالبه المستأجر بإخلاء العين أو زيادة الإيجار قبل انتهاء مدة العقد

مهما كانت الأسباب باستثناء ما ورد في البند ذي الرقم ١٣.

١٢ -في حالة عدم سداد المستأجر للإيجار المستحق عليه أو كثرت مماطلته في دفع الإيجارات (٥) أيام عن موعده يحق للمالك فصل الكهرباء والماء، وإذا غاب المستأجر لمدة شهر بدون سداد الإيجار وترك العين المؤجرة بدون إشعار المالك فإن من حق المالك فتح واستلام العين المؤجرة فورا، مع تأجيره للغير دون الرجوع للسلطات الحكومية، ويعد المالك غير مسؤول عما يوجد داخل العين المؤجرة.

١٣ -لا يحق للمستأجر أن يؤوي أي شخص لا يحمل إقامة نظامية سارية المفعول، أو استعمال العين عكس ما ورد في البند ذي الرقم (٢)، وعند مخالفته لذلك يكون المسؤول الأول والأخير أمام السلطات الحكومية.

١٤ -يتعهد المستأجر الأجنبي بإحضار خطاب مصدق من كفيله بالموافقة على استئجاره للعين خلال أسبوع من تاريخ توقيع العقد وتسليمه للمالك أو من ينوب عنه؛ للاحتفاظ به لإبرازه عند المساءلة من قبل السلطات.

١٥ -على المستأجر احترام الجوار وعدم إقلاق راحة المستأجرين الآخرين والابتعاد عن الشبهات، وفي حالة ملاحظة ذلك يحق للمالك أو من ينوب عنه فسخ هذا العقد وإخلاء العين فورا.

١٦ -عند انتهاء التاريخ المحدد لهذا العقد وفي حالة عدم الرغبة في التجديد يكون التسليم والاستلام بين الطرفين بموجب وثيقة تثبت أن المستأجر قد سلم العين المؤجرة في حالة جيدة؛ أي بنفس الحالة التي تسلمها من المالك أو من ينوب عنه.

١٧ -حرر هذا العقد من ثلاث نسخ، وتم الاطلاع عليه من قبل الطرفين وتفهم شروطه جيدا، ووقع عليه بإرادتهم الشخصية، على أن يحترم كل منهما نصوصه، وأن يحتفظ كل منهما بنسخة منه للعمل بموجبها، ويعد ساري المفعول من تاريخ بداية العقد، ولاغيا في حال الإخلال بأحد شروطه أو عدم شموله توقيع وختم المؤسسة أو التعديل أو التحريف أو الكشط.

توقيع الطرف الأول (المالك) (...) توقيع الطرف الثاني (المستأجر) (...). انتهى.

وبسؤال المدعي وكالة عن زيادة بينة أجاب قائلا: (أطلب مهلة أسبوعين لإحضارها). هكذا أجاب.

وفي يوم الأحد الموافق ١٤/ ٠٨/ ١٤٣٤هـ حضر المدعي وكالة (...) المثبت حضوره في جلسة سابقة، ولم يحضر المدعى عليه (...) ولا من يمثله، على الرغم من أن البلاغ وقع صحيحا في الجلسة السابقة وتتابع الجلسات وعدم انقطاعها. وبسؤال المدعي وكالة عما استمهل من أجله أحضر للشهادة وأدائها: (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...).

وبسؤالهما عما لديهما شهدا قائلين: (نشهد لله أن المدعى عليه قد استأجر العقار محل النزاع من المدعي أصالة، وهو متغيب عن العقار منذ أكثر من سنة، ومنقطعة أخباره، كما أنه مستأجر للعقار محل النزاع لمدة سنة اعتبارا من تاريخ ١٥/ ٨/ ١٤٣١هـ، وأنه لم يسلّم أجرة العقار محل النزاع منذ عامين أو أكثر). هكذا شهدا.

وبسؤالهما عن كيفية تحملهما للشهادة أجابا قائلين: (إننا ذهبنا للعقار محل النزاع، ولا نجد فيه أحدا، وبالنسبة لتسليمه للأجرة فهذا مستفيض). هكذا أجابا. وعدلا في ضبط القضية حسب الأصول الشرعية.

وفي يوم الاثنين الموافق ١٠/ ١١/ ١٤٣٤هـ حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، ولم يحضر المدعى عليه (...) ولا من يمثله على الرغم من أن البلاغ وقع صحيحا في جلسة سابقة، وتتابعت الجلسات ولم تنقطع، ونظراً لوصول القضيّة لهذا الحد فقد أفهمت المدعي بأن عليه اليمين استظهاراً لصحّة دعواه، فاستعد فذكرته خطر اليمين الفاجرة، وبقول النبيّ ـ صلى الله عليه وسلم ـ: (من حلف على يمين هو فيها فاجر ليقتطع بها مال امرئ مسلم لقي الله وهو عليه غضبان) رواه مسلم، فاستعد للحلف، فأذنت له فحلف قائلا: (أقسم بالله العظيم أنّ المدعى عليه (...) منقطعة أخباره، وأنه قد استأجر عقاري الموصوف في الدعوى بقيمة، قدرها ثمانية عشر ألف ريال سنويا اعتبارا من تاريخ ١٥/ ٨/ ١٤٣١هـ، تسدد على قسطين، كل قسط تسعة آلاف ريال، وأنه لم يسدد لي من أجرة العقار محل النزاع سوى مبلغ، قدره خمسة آلاف ريال، وأنه قد مكث في العقار محل النزاع

خمسة أشهر فقط، ثم غاب). هكذا حلف.

فبناء على ما سلف، ولأن المدعى عليه قد تبلغ تبليغا يسوغ معه سماع الدعوى وفقا للمادة الثامنة عشرة ، تقسيم ط، من نظام المرافعات الشرعية ولوائحه التنفيذية، ولأن الإجارة عقد لازم، وبناء على شهادة الشاهدين المعدلة على حسب الأصول، والمتضمنة (أن المدعى عليه قد استأجر العقار الموصوف في الدعوى من المدعي لمدة سنة تبدأ من ١٥/ ٨/ ١٤٣١هـ، وأن المدعى عليه متغيب عن العقار منذ أكثر من سنة، ومنقطعة أخباره، وأنه لم يسدد أجرته منذ سنتين وأكثر). انتهى. ولأن الأصل استصحاب شغول الذمة بالأجرة بموجب العقد، ولأن بقاء العين تحت يد المدعى عليه دون دفعه للأجرة أمر محرّم شرعا؛ لقول النبي ـ صلى الله عليه وسلم ـ :(لا يحل مال امرئ مسلم إلا عن طيب نفس منه)، وقوله: (إن دماءكم وأموالكم وأعراضكم عليكم حرام)، كما أنه ـ أيضاً ـ ضرر بالغ على المدعي والمدعى عليه؛ أما المدعي فلأجل بقاء عينه محبوسة بدون أجرة، وأما المدعى عليه فلأجل أن الأجرة تحسب عليه من غير استفادة للعقار، وقد جاءت الشريعة الغرّاء برفع الضرر، فقد قال النبي – صلى الله عليه وسلم – : (لا ضرر ولا ضرار) رواه الإمام أحمد،وللقاعدة الفقهيّة: (الضرر يُزال)،ولأن للحاكم ولاية على مال الغائب، ويجوز الحكم عليه وعلى المستتر والممتنع ولو كان في البلد [ينظر: الفروع ١١/ ٢٦٨، الإنصاف ١١/ ٢٤٩، كشاف القناع ٤/ ٢٥]، وبناء على المادة الخامسة والخمسين من نظام المرافعات الشرعية ولوائحه التنفيذية، وبما أنَّ الغائب تُسمع عليه البيّنة ويُقضى بها، لذلك كله فقد أمرت بفتح العقار محل النزاع، وحصر موجوداته، وبيع ما لا يمكن حفظه، وإيداع ثمنه في بيت المال، وتسليم الشقّة للمدعي، وبذلك قضيت.

وبإعلان الحكم قرر المدعي قناعته بالحكم، أما المدعى عليه فسوف يبلغ بالحكم، وله الاعتراض بطلب الاستئناف خلال ثلاثين يوماً اعتباراً من تاريخ تبليغه بنسخة الحكم، وإذا تأخر عن هذه المدّة ـ مع تبلغه لشخصه بنسخة الحكم ـ سقط حقه في الاعتراض بطلب الاستئناف، واكتسب الحكم القطعيّة، وإذا تبلَّغ لغير شخصه ولم يقدِّم اعتراضه أو تعذر تبليغه رفع الحكم لمحكمة الاستئناف لتدقيقه على حسب التعليمات، والغائب على حجته

متى حضر. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر في ١٠/ ١١/ ١٤٣٤هـ.

الاستئناف

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله وبعد، فقد جرى منّا نحن -رئيس وأعضاء الدائرة الحقوقية الثالثة في محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة -الاطلاعُ على هذا الصك الصادر من فضيلة الشيخ (...) القاضي بالمحكمة العامة بمحافظة جدة المسجل بالعدد ٣٤٣٥٦٢٥٨ والتاريخ ١٠/ ١١/ ١٤٣٤هـ، المتضمن دعوى (...) ضد (...) في دعوى إخلاء عقار المحكوم فيه بما دون باطنه. وبدراسة الحكم وصورة ضبطه تقررت الموافقة على الحكم، والغائب على حجته، وبالله تعالى التوفيق. وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم.

الرقم التسلسلي: ٣١٩

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالباحة
رقم القضية: ٣٣٤٧٦٧٦٣ تاريخها: ١٤٣٣
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة الباحة
رقم القرار: ٣٥٢٧٠٠٤٥ تاريخه: ٠٨/ ٠٦/ ١٤٣٥

المفاتيح

إخلاء عقار – انتهاء مدة العقد – اختفاء المستأجر – عقد إيجار – شهادة شهود عدول – تعذر التبليغ – مخاطبة الجوازات – مغادرة البلاد – سماع الدعوى غيابيا – حكم غيابي – إلزام بالإخلاء – بيع الموجودات وحفظ ثمنها.

السند الشرعي أو النظامي

قول النبي صلى الله عليه وسلم: (لا ضرر ولا ضرار).

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه، طالبا إلزامه بإخلاء العقار الذي استأجره منه وتسليمه له لانتهاء مدة العقد، وقد غاب المدعى عليه وتعذر تبليغه بالدعوى لاختفائه ومغادرته البلاد، وبمخاطبة إدارة الجوازات أفادت بمغادرة المدعى عليه البلاد وعدم عودته إليها، كما أفادت جهة عمله بأنه منقطع عن العمل، وبطلب البينة من المدعي قدم عقد إيجار العقار المبرم بين الطرفين، وأحضر شاهدين معدلين شرعا، فشهدا على صحة الدعوى، ولذا فقد حكم القاضي غيابياً بفتح العقار وجرد جميع محتوياته وبيعها وحفظ ثمنها في بيت مال المحكمة لصالح المدعى عليه وتسليم العقار للمدعي، ثم صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) مساعد رئيس المحكمة العامة بالباحة، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالباحة برقم ٣٣٤٧٦٧٦٣ وتاريخ ١٧/ ١٢/ ١٤٣٤هـ والمقيدة بالمحكمة برقم ٣٣١٣٦٤٣١٨ وتاريخ ٢٠/ ٠٧/ ١٤٣٣هـ، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، وادعى على الغائب عن مجلس الحكم (...) الجنسية بموجب رقم الإقامة (...) قائلاً: (لقد استأجر مني المدعى عليه شقة في عمارتي الواقعة على شارع الإمام (...) بمدينة (...) والمملوكة لي بموجب الصك الصادر من كتابة عدل الباحة برقم ١٧ وتاريخ ١٥/ ٢/ ١٤٠١هـ بأجرة سنوية، قدرها تسعة آلاف ريال، وفي تاريخ ٢١/ ١٢/ ١٤٣٢هـ غادر المدعى عليه المملكة، ولم يعد إلى الآن، وقد حاولت الاتصال به، ولكن دون جدوى، ولا تزال الشقة مغلقة منذ ذلك الوقت، وحيث إنني متضرر من بقاء الشقة مغلقة بدون فائدة مع غياب المدعى عليه أطلب الحكم لي بإخلاء الشقة المذكورة وتسليمها لي. هذه دعواي).

وبالرجوع إلى المعاملة وجدت فيها خطاب مدير جوازات منطقة (...) المكلف ذا الرقم ١٨٠٥ والتاريخ ٢٠/ ٨/ ١٤٣٣هـ، المتضمن أن (...) الجنسية بموجب رقم الإقامة ذات الرقم (...) غادر المملكة تاريخ ٢١/ ١٢/ ١٤٣٢هـ ولم يعد حتى تاريخه.

كما جرى مني التعقيب بالسؤال عن عودة المدعى عليه إلى المملكة بعد التاريخ المذكور، وذلك بخطابي لمدير جوازات (...) برقم ٣٤٢٨٨٤٧٤٦ وتاريخ ٢٥/ ١٢/ ١٤٣٤هـ، فوردني جواب مدير جوازات منطقة (...) المكلف ذو الرقم ٤٩ والتاريخ ٤/ ١/ ١٤٣٥هـ، المتضمن أن المذكور لا يزال خارج المملكة حتى تاريخه.

وحيث إن المدعى عليه يعمل طبيباً في الشؤون الصحية (...) فقد جرى مني الكتابة لمدير الشؤون الصحية (...) للإفادة عن المذكور: هل لايزال على رأس العمل أم لا؟ وذلك بخطابي ذي الرقم ٣٤٢٨٨٤٤٨٣ والتاريخ ٢٥/ ١٢/ ١٤٣٤هـ، فوردني جواب مدير الشؤون الصحية برقم ١٥٤٤/ ٥١/ ٤٨ وتاريخ ٨/ ١/ ١٤٣٥هـ، المتضمن (أن المذكور قد تم طي قيده لعدم عودته من إجازته).

وبسؤال المدعي عن بينته على ما جاء في دعواه قال: (أطلب إمهالي لأتمكن من إحضار البينة). هكذا قرر، فأجبته لطلبه.

وفي جلسة أخرى حضر المدعي، وبسؤاله البينة على ما جاء في دعواه أبرز صورة عقد إيجار من مطبوعات مؤسسة (...) برقم ٢٩٥٩، وبالاطلاع عليه وجدته متضمنا الاتفاق بين المدعي والمدعى عليه على أن يؤجر المدعي للمدعى عليه الشقة ذات الرقم (١٠١) في محله الكائن في (...) شارع الإمام (...) لمدة سنة ابتداء من ١٨/ ٧/ ١٤٣٠هـ.

كما أحضر المدعي للشهادة وأدائها (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، يبلغ من العمر أربعة وخمسين عاماً، ويعمل في الشؤون الصحية (...)، ويسكن في (...) وأخ للمدعي، وبسؤاله عما لديه من شهادة قال: (أشهد أنني كنت زميلاً للمدعى عليه في العمل، وكان يجتمع عندي في مكتبي مع بعض الأخوة باستمرار، وفي شهر ذي الحجة عام ١٤٣٢هـ اختفى المدعى عليه فجأة، ولم نعد نره ولا يأتينا في المكتب، وسألنا عنه في شؤون الموظفين بالعمل لدينا، فأخبروني أنه خرج لإجازة، ولم نعلم عنه ولم يعد، علماً أنه كان مستأجراً الشقة التي ذكرها المدعي). هكذا شهد.

كما أحضر المدعي للشهادة وأدائها (...) (...) الجنسية بموجب الإقامة ذات الرقم (...)، ويسكن داخل سوق (...)، ويبلغ من العمر خمسين عاماً، ويعمل في محل لبيع الأدوات المنزلية، وبسؤاله عما لديه من شهادة قال بلغة عربية واضحة: (إنني أعمل في محل لبيع الأدوات المنزلية، وهذا المحل واقع في عمارة المدعي، وكنت أشاهد الدكتور (...) المدعى عليه دائماً؛ حيث إنه مستأجر في نفس العمارة التي فيها المحل، ويمر علي في المحل يشتري بعض الأغراض، أو يطلب مني تقديم بعض الخدمات له كحمل أسطوانات الغاز ونحوها، وبعد حج عام ١٤٣٢هـ اختفى المدعى عليه ولم أعد أراه حتى هذه اللحظة). هكذا شهد.

وجرى تعديل الشاهدين من قبل (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...).

فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، وحيث إن المدعى عليه قد غادر البلاد ولم يعد

حتى تاريخه، كما ثبت ذلك في خطاب مدير جوازات منطقة الباحة وخطاب مدير الشؤون الصحية (...) المشار إليهما سابقاً، كما أنه من المستحيل إعمال المادة العشرين من نظام المرافعات الشرعية نظراً لما تمر به البلاد السورية هذه الأيام من أحوال، نسأل الله لهم الأمن والاستقرار ولجميع بلاد المسلمين، وحيث إن في بقاء الشقة المذكورة مغلقة طيلة هذه المدة بدون فائدة لا من المدعي ولا من المدعى عليه ضرراً بيّناً، والضرر مزال في الشريعة الإسلامية لقول النبي -صلى الله عليه وسلم -: (لا ضرر ولا ضرار)، كما أن في ذلك إضاعة للمال، وقد نهى النبي -صلى الله عليه وسلم -عن إضاعة المال، ولما ورد في صورة العقد المشار إليه وشهادة الشاهدين المعدلة التعديل الشرعي؛ وحفظاً لحق المدعى عليه فيما احتوته الشقة المذكورة؛ لذلك كله فقد حكمت بما يلي: أولاً - فتح شقة المدعى عليه المذكورة. ثانياً - جرد جميع محتوياتها وبيعها وحفظ ثمنها في بيت مال المحكمة لصالح المدعى عليه. ثالثاً - تسليم الشقة المذكورة للمدعي.

وبعرض ذلك على المدعي قرر قناعته به، وهذا الحكم يعد في حق المدعى عليه غيابياً، وهو على حجته متى حضر، وأمرت بتنظيم صك بذلك، ورفع أوراق المعاملة كاملة لمحكمة الاستئناف لكون هذا الحكم على غائب، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر في ١٢/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ.

الحمد لله وحده وبعد، وفي يوم الثلاثاء الموافق١١/ ٠٩/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة، وقد وردني خطاب فضيلة رئيس دائرة الحجز والتنفيذ بالمحكمة طرفنا فضيلة القاضي الشيخ (...) برقم ٣٥٢٤٩١٢٣٥ وتاريخ ٢١/ ٠٨/ ١٤٣٥هـ، المتضمن أنه تم إخلاء الشقة محل الدعوى وبيع محتوياتها بموجب الشيك المصدق المسحوب على مصرف (...) برقم ٥٢٤٥٦٠ وتاريخ ١٩/ ٠٨/ ١٤٣٥هـ فرع (...) بمبلغ، وقدره ألف وخمسمائة وعشرون ريالاً، وأمرت بإلحاق ذلك بالصك وسجله وإيداع المبلغ المذكور في بيت المال لصالح المدعى عليه، وبهذا تكون هذه الدعوى منتهية بحمد الله. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر في ١١/ ٠٩/ ١٤٣٥هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فقد اطلعنا -نحن قضاة الدائرة الحقوقية الأولى في محكمة الاستئناف بمنطقة الباحة -على المعاملة الواردة من المحكمة العامة بالباحة برقم ٣٥٥٩٣١٨٢ وتاريخ ١٠/ ٥/ ١٤٣٥هـ المرفق بها (الصك) الصادر من فضيلة رئيس المحكمة العامة المساعد الشيخ (...) المسجل برقم ٣٥١٥٣٧٣٧ وتاريخ ٢٠/ ٢/ ١٤٣٥هـ الخاص بدعوى (...) ضد (...) بشأن إخلاء عقار، والمتضمن حكم فضيلته بما هو مدون ومفصل فيه. وبدراسة الحكم وصورة ضبطه وأوراق المعاملة وبعد استكمال قرار الدائرة الحقوقية الأولى ذي الرقم ٣٥٢١٢٨٣٥ والتاريخ ١٨/ ٤/ ١٤٣٥هـ نقرر المصادقة على الحكم بعد الإجراء الأخير. والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

الرقم التسلسلي: ٣٢٠

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمحافظة جدة	
رقم القضية: ٣٥٣٨٦٢	تاريخها: ١٤٣٥
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة	
رقم القرار: ٣٥١٥٢٤٩٦	تاريخه: ١٩/ ٠٢/ ١٤٣٥

المفاتيح

إخلاء عقار - عدم تسليم الأجرة - اختفاء المستأجر - عقد إيجار - شهادة شهود عدول - يمين المدعي - تعذر التبليغ - سماع الدعوى غيابيا - حكم غيابي - فتح العقار - تسليمه للمشتري - حفظ الموجودات.

السند الشرعي أو النظامي

شهادة الشهود مع يمين الاستظهار.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه، طالبا الحكم بفتح عقار استأجره منه المدعى عليه وإخلاءه عن طريق الجهة المختصة، وذلك لأنه اختفى، وترك العقار مغلقا ولم يسلمه الأجرة المستحقة،وقد غاب المدعى عليه، وتعذر تبليغه بالدعوى، فتم سماع الدعوى غيابيا، وبطلب البينة من المدعي قدم صورة من عقد الإيجار، وأحضر شاهدين معدلين شرعا، فشهدا بصحة دعواه، كما أدى المدعي اليمين على صحة الدعوى طبق ما طلب منه؛ ولذا فقد حكم القاضي بفتح العقار عن طريق لجنة مختصة، وحفظ ما بداخله من موجودات، وبيع ما يخشى عليه التلف أو ما يصعب حفظه وإيداع قيمته في بيت المال لصالح المدعى عليه، وهو على حجته متى حضر، 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 برقم ٣٥٣٨٦٢ وتاريخ ٠٢/ ٠١/ ١٤٣٥هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٥١٨٦١ وتاريخ ٠١/ ٠١/ ١٤٣٥هـ، وفي يوم الأربعاء الموافق ٠١/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ حضر المدعي (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، ولم يحضر المدعى عليه (...) بموجب رخصة الإقامة ذات الرقم (...)، وبالرجوع إلى المعاملة وجد بها خطاب سعادة مدير شرطة محافظة جدة ذو الرقم ٨٥٨٨/ ٣٦ في ٢٤/ ١٢/ ١٤٣٤هـ المتضمن ما نصه: (إنه بالبحث والتحري وجمع المعلومات عن المستأجر لم يتم العثور عليه، ولتضرر المدعي من إبقاء محله مغلقا دون الاستفادة منه، وبناء على المادة ٥٥ من نظام المرافعات الشرعية؛ قررت النظر في الدعوى غيابيا بحق المدعى عليه، وطلبت من المدعي توضيح دعواه، فقال: (لقد استأجر المدعى عليه (...) المذكور أعلاه مني الفيلا ذات الرقم ٩ الكائنة بحي (...) لمدة سنة اعتبارا من ١/ ٥/ ١٤٣٤هـ، وذلك بموجب عقد الإيجار الصادر من مؤسسة (...) للعقار برقم ٢٨٤ في ١٥/ ٤/ ١٤٣٤هـ، ثم اختفى المدعى عليه من شهر ٨ من عام ١٤٣٤هـ، وترك الفيلا مغلقة مما أدى إلى تضرري من بقائها مغلقة، وأطلب الحكم بفتح العقار محل الدعوى وإخلائه عن طريق الجهات المختصة، واحتفاظ بيت المال بموجوداته، مع احتفاظي بالمطالبة بالأجرة الماضية وحتى تاريخ الإخلاء بدعوى مستقلة).

ثم أبرز المدعي صورة الإيجار المذكور في الدعوى، فوجدت مطابقته لما ذكره، وتم إرفاقها بالمعاملة، وقرر المدعي قائلا: (إنني اشتريت الفيلا المذكورة في الدعوى من شركة (...) بموجب عقد الإيجار مع الوعد بالتمليك ذي الرقم ١٢٧١١١٧٧٢٣ في ٦/ ٢/ ١٤٣٤هـ المملوكة للشركة المذكورة بموجب صك الملكية الصادر من كتابه عدل جدة الأولى برقم (...) في ١٦/ ٢/ ١٤٣٤هـ، وأبرز صورة منها، فوجدتها مطابقتين لما ذكره).

عليه طلبت منه البينة على ما جاء في دعواه، فأحضر للشهادة كلا من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل

المدني ذي الرقم (...)، وشهد كل واحد منهما بمفرده قائلا: (أشهد الله تعالى بأن المدعى عليه (...) قد استأجر من المدعي (...) الفيلا الكائنة بحي (...)، وقد اختفى المدعى عليه (...) من شهر ٨ من عام ١٤٣٤هـ، وترك الفيلا مغلقة، ولم أره منذ ذلك الحين إلى الآن. هذا ما لدي، وبه أشهد).

وطلبت من المدعي تزكية شاهديه، فأحضر كلا من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، وشهد كل واحد منهما بعدالة الشاهدين المذكورين أعلاه، وأنهما مقبولا الشهادة لهما أو عليهما، فظهرت لدي عدالتهما.

وبعرض يمين الاستظهار على المدعي على صحة ما جاء في دعواه حلف قائلا: (والله العظيم الذي لا إله غيره أن المدعى عليه (...) استأجر مني الفيلا المذكورة في الدعوى بموجب عقد الإيجار المذكور أعلاه، وأنه اختفى من شهر ٨ لعام ١٤٣٤هـ، وترك الفيلا مغلقة والله العظيم).

وعليه بناء على الدعوى، وما جاء في خطاب سعادة مدير شرطة محافظة جدة المشار إليه أعلاه، وشهادة الشاهدين المعدلين على حسب الأصول الشرعية، وحلف المدعي يمين الاستظهار على الوجه المذكور أعلاه على صحة ما جاء في دعواه، ولتضرر المدعي من بقاء الفيلا المذكورة في الدعوى مغلقة وعدم انتفاعه بها، وجميع ماذكر أعلاه، فقد حكمت بفتح الفيلا المذكورة في الدعوى عن طريق اللجنة المختصة، وحفظ ما بداخلها من موجودات، وبيع ما يخشى عليه التلف أو ما يصعب حفظه وإيداع قيمته باسم المدعى عليه (...) في بيت المال.

وبعرض هذا الحكم على المدعي قرر القناعة به، وأبقيت المدعى عليه الغائب على حجته متى حضر، وأمرت بإخراج صك بموجبه ورفعه مع المعاملة إلى محكمة الاستئناف، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر في ٠١/ ٠٢/ 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 -الاطلاعُ على هذا الحكم الصادر من فضيلة الشيخ (...) القاضي بالمحكمة العامة بجدة،والمسجل بعدد ٣٥١٣٤٤٨٦ وتاريخ ١/ ٢/ ١٤٣٥هـ،المتضمن دعوى (...) ضد (...)، المحكوم فيه بها دون باطنه. وبدراسة الحكم وصورة ضبطه تقررت الموافقة على الحكم،والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم.

الرقم التسلسلي: ٣٢١

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامّة بالاحساء	
رقم القضية: ٣٥٧٥٥٣	تاريخها: ١٤٣٥
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقيّة	
رقم القرار: ٣٥٢٧٥٤٩٨	تاريخه: ١٣/ ٠٦/ ١٤٣٥

المفاتيح

إخلاء عقار – عدم تسليم الأجرة – صك ملكية – عقد إيجار – شاهد معدل شرعا – يمين مكملة – تعذر التبليغ – إعلان في الصحيفة – سماع الدعوى غيابيا – حكم غيابي – إخلاء العقار.

السند الشرعي أو النظامي

١ –ما روي أن النبي صلى الله عليه وسلم قضى باليمين مع الشاهد.

٢ –المواد (١٨/ ٣ –٤) و (٥٧/ ٨) من نظام المرافعات الشرعية.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه، طالبا إلزامه بإخلاء عقار استأجره منه المدعى عليه، وذلك لأنه ترك العقار مغلقا، ولم يسلمه الأجرة المستحقة، وقد غاب المدعى عليه وتعذر تبليغه بالدعوى، فتم سماعها غيابيا، وبطلب البينة من المدعي قدم صك الملكية، فجرى التحقق من صحته وسريان مفعوله، وقدم عقد الإيجار المبرم بينه وبين المدعى عليه، كما أحضر شاهدا معدلا شرعا، فشهد بصحة الدعوى، ثم أدى المدعي اليمين المكملة لبينته على صحة دعواه طبق ما طلب منه، ولذا فقد حكم القاضي بإخلاء العقار وتسليمه للمدعي، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف، مع بقاء الغائب على حجته متى حضر.

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامّة بالأحساء، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة مساعد رئيس المحكمة العامة بمحافظة الأحساء برقم ٣٥٧٥٥٣ وتاريخ ٠٣/ ٠١/ ١٤٣٥هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٥٣٦٨٠٩ وتاريخ ٠٣/ ٠١/ ١٤٣٥هـ، وفي يوم الأربعاء الموافق ٢٩/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة ١٠.٠٠، وفيها حضر المدعي (...) حامل السجل المدني ذي الرقم (...)، ولم يحضر المدعى عليه، ولم يردنا ما يفيد تبلغه بموعد هذه الجلسة، وقد قرر المدعي أنه لا يعرف مقر سكن المدعى عليه ولا عمله، فجرت الكتابة بذلك إلى سمو محافظ الأحساء لتبليغ المدعى عليه وفقا للمادة (١٨/ ٤) من نظام المرافعات الشرعية، وقد وردنا خطاب مدير مركز شرطة (...) ذو الرقم (٢١/ ٩/ م/ ٢٨٢١/ ٢) والتاريخ ١/ ٢/ ١٤٣٥هـ، وبرفقه إفادة العمدة، والمتضمنة أن المدعى عليه غير معروف. وقد جرى الإعلان عن هذا الموعد في جريدة (...) في العدد (...) والتاريخ ٩/ ٢/ ١٤٣٥هـ وفقا للمادة (١٨/ ٣) من نظام المرافعات الشرعية، ولم يحضر المدعى عليه، وعليه لقد قررت نظر هذه الدعوى غيابيا وفقا للمادة (٥٧) من نظام المرافعات الشرعية.

وبسؤال المدعي عن تحرير دعواه أجاب بقوله: (لقد أجرت على المدعى عليه البيت الواقع في المبرز، بأجرة سنوية قدرها أحد عشر ألف ريال، ومدة الإيجار سنة قابلة للتجديد، تبدأ من تاريخ ١/ ٣/ ١٤٣٣هـ، وقد دفع لي أجرة السنة الأولى، ثم ترك البيت، ولم يسدد لي الإيجار، ولم يرد على الاتصالات الهاتفية، وأطلب الحكم عليه بإخلاء هذا البيت وتسليمه لي). هكذا ادعى.

وبسؤاله عن حدود وأطوال ومساحة ومستند ملكية البيت محل الدعوى؟ أجاب بقوله: (إنني سوف أحضرها في الجلسة القادمة إن شاء الله). هكذا قرر. وعليه فقد قررت رفع الجلسة.

وفي جلسة أخرى حضر المدعي، ولم يحضر المدعى عليه، ولم يردنا ما يفيد تبلغه بموعد هذا الجلسة، وبسؤال المدعي: هل أحضر صك الملكية؟ أجاب بقوله: (نعم، أحضرته)،

وأبرز الصك الصادر من كتابة العدل الأولى بالأحساء برقم (...) وتاريخ ٤/ ٣/ ١٤٣٥هـ، المتضمن تملكه للعقار التالية حدوده وأطواله ومساحته: شمالاً طريق بعرض ٤.٩٠ أمتار غير منتظم بطول (٩.٢) تسعة أمتار وعشرين سنتمترا. وجنوباً قسم (...) بطول (٩.٢) تسعة وعشرين سنتمتراً. وشرقاً طريق بعرض ٤ أمتار غير منتظم بطول (٦.٢) ستة أمتار وعشرين سنتمتراً. وغرباً بيت (...) بطول (٦.٢) ستة أمتار وعشرين سنتيمترا. ومساحتها (٥٧) سبعة وخمسون متر مربعاً فقط.

كما جرى سؤال المدعي: هل لديه بينة تثبت دعواه؟ فأجاب بقوله: (نعم، لدي بينة)، وأبرز ورقة من مطبوعات مكتب (...) للخدمات العقارية، ورقمها ٤٩٣ بتاريخ ٢١/ ٢/ ١٤٣٣هـ، ومدون في وسطها العلوي بخط بارز: عقد إيجار، وتتضمن تأجير المدعي بيتاً في (...) على المدعى عليه بأجرة قدرها أحد عشر ألف ريال وأن مدة العقد سنة قابلة للتجديد، تبدأ من ١/ ٣/ ١٤٣٣هـ. انتهى نص الحاجة منه.

وبسؤال المدعي هل لديه مزيد بينة؟ أجاب بقوله: (نعم، لدي مزيد بينة)، وسأحضرها في الجلسة القادمة إن شاء الله. هكذا قرر. وعليه فقد قررت رفع الجلسة لذلك، وللاستفسار عن سريان مفعول صك التملك الذي أبرزه المدعي، وتأجيلها.

وفي جلسة أخرى حضر المدعي، ولم يحضر المدعى عليه، وقد وردنا خطاب فضيلة رئيس كتابة العدل الأولى بالأحساء برقم (٣٥٨٥٨٠٢٤) ٢٩/ ٣/ ١٤٣٥هـ والمتضمن (أن الصك مطابق لسجله وساري المفعول). انتهى. وجرى سؤال المدعي عن البينة التي وعد بإحضارها في الجلسة الماضية؟ أجاب بقوله: (نعم، وأحضر للشهادة (...) حامل السجل المدني ذي الرقم (...)).

وبسؤاله عن ما لديه من شهادة أجاب بقوله: (أشهد بأن المدعي أجر المدعى عليه بيته الذي في (...) مدة سنة قابلة للتجديد، تبدأ من تاريخ ١/ ٣/ ١٤٣٣هـ بأجرة سنوية قدرها أحد عشر ألف ريال، وقد سلم المستأجر أجرة السنة الأولى، ثم غاب وخرج من البيت وتركه مغلقاً، وقد حاولت الاتصال به، فلم أتمكن). هكذا شهد. فطلبت من المدعي تعديل بينته، فوعد بذلك في الجلسة القادمة. وعليه فقد قررت رفع الجلسة لذلك.

وفي جلسة أخرى حضر المدعي، ولم يحضر المدعى عليه، وجرى سؤال المدعي: هل أحضر من يعدل البينة؟ فأجاب بقوله: (نعم)، وأحضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، وشهد كل واحد منهما بقوله: (أشهد أن الشاهد عدل ثقة مقبول الشهادة). هكذا شهد كل واحد منهما منفردا.

ثم جرى سؤال المدعي: هل لديه ما يود إضافته؟ فأجاب بقوله: إنه ليس لدي سوى ما قدمت. هكذا قرر. وعليه قررت قفل باب المرافعة ورفع الجلسة للتأمل والحكم.

وفي جلسة أخرى حضر المدعي، ولم يحضر المدعى عليه، وقد جرى تأمل ما سبق رصده، ونظراً لأن المدعي لم يحضر إلا شاهداً واحداً، فقد قررت فتح باب المرافعة لعرض اليمين عليه.

وبعرض اليمين عليه استعد ببذلها، ثم حلف قائلاً: (والله العظيم الذي لا إله غيره إنني أجرت المدعى عليه بيتي الواقع في المبرز، بأجرة سنوية قدرها أحد عشر ألف ريال، ومدة الإيجار سنة قابلة للتجديد بداية من ١/ ٣/ ١٤٣٣هـ، وأنه ترك البيت، ولم يسلمه لي). هكذا حلف.

فعليه وبناء على ما تقدم من الدعوى، وشهادة الشاهد المعدل، ويمين المدعي، ولما صح عن النبي صلى الله عليه وسلم من أنه قضى باليمين مع الشاهد كما ثبت ذلك في حديث ابن عباس وغيره رواه مسلم في صحيحه (١٢/ ٤) والإمام أحمد في المسند (٤/ ٩٨) والترمذي في جامعه (٣/ ٦١٩) وقال: حديث حسن غريب، وابن ماجه (٢/ ٧٩٣)، وصححه الألباني في إرواء الغليل (٨/ ٢٩٦)، وقال شيخ الإسلام ابن تيمية -رحمه الله -: (وروي ذلك عن النبي صلى الله عليه وسلم من وجوه كثيرة، وهذه الأحاديث أصح وأشهر ما روي عن النبي صلى الله عليه وسلم في هذا الباب). انتهى. مجموع الفتاوى (٣٥/ ٣٩١).

وقد ذكر أكثر أهل العلم أن الشاهد واليمين من طرق الحكم في المال وما يقصد به كالبيع والشراء وتوابعها. ينظر: الطرق الحكمية لابن القيم (١/ ١٢٠)، والمغني لابن قدامة (١٠/ ١٣٣) والحكم بالشاهد واليمين هو الصحيح من المذهب، وعليه جماهير

الأصحاب، وجزم به في الوجيز وغيره، وقدمه في الرعايتين والفروع وغيرهم. ينظر كشاف القناع (١٢/ ٨٢).

ولجميع ما تقدم فقد حكمت غيابياً على المدعى عليه (...) حامل السجل المدني ذي الرقم (...) بإخلاء العقار محل النزاع وتسليمه للمدعي. وقررت تنظيم صك بذلك حالاً، كما قررت رفع هذا الحكم إلى محكمة الاستئناف لتدقيقه فوراً وفقاً للمادة (٥٧/ ٨) من نظام المرافعات الشرعية ولائحته التنفيذية. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر في ٢٢/ ٠٥/ ١٤٣٥هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده، أما بعد فقد اطلعنا نحن -قضاة الدائرة الحقوقية الثانية في محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية- على المعاملة المقيدة لدى المحكمة برقم ٣٥١٦٠٢٦٠٩ وتاريخ ٢/ ٦/ ١٤٣٥هـ الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالأحساء المساعد برقم ٣٥٣٦٨٠٩ وتاريخ ٢٤/ ٥/ ١٤٣٥هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ (...) المسجل برقم ٣٥٢٥٢٧٤٢ وتاريخ ٢٢/ ٥/ ١٤٣٥هـ بشأن دعوى (...) ضد (...) في قضية حقوقية. وبدراسة الصك وصورة ضبطه وأوراق المعاملة قررنا المصادقة على الحكم، مع تنبيه فضيلة القاضي إلى ما يلي: ١ -أن يذكر في الصك وضبطه أن الغائب على حجته متى ما حضر. ٢ -أن يراعي مستقبلاً اختصار الصك، وترك ما محله الضبط، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه، وسلم. حرر في ١٣/ ٦/ ١٤٣٥هـ.

الرقم التسلسلي: ٣٢٢

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالمدينة المنورة
رقم القضية: ٣٣٦٩٩١٠٠ تاريخها: ١٤٣٣
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة
رقم القرار: ٣٥١٨١٩٣٩ تاريخه: ١٩/ ٠٣/ ١٤٣٥

المفاتيح

إخلاء عقار – انتهاء مدة العقد – عقد إيجار – صك ملكية – شهادة شهود عدول – تبليغ لغير شخصه – سماع الدعوى غيابيا – حكم غيابي – إلزام بالإخلاء.

السند الشرعي أو النظامي

شهادة الشهود.

ملخص الدعوى

أقام وكيل المدعي دعواه ضد المدعى عليه، طالبا إلزامه بإخلاء الشقة التي أجرها له موكله، وذلك لانتهاء مدة العقد، وطلب موكله من المدعى عليه الإخلاء إلا أنه لم يتجاوب معه، وقد غاب المدعى عليه وتبلغ لغير شخصه بالدعوى، فتم سماعها غيابيا، وبطلب البينة من المدعي قدم عقد الإيجار، وأحضر شاهدين معدلين شرعا، فشهدا بصحة الدعوى، كما أبرز صك ملكيته للعقار، ونظراً لانتهاء مدة العقد، ولأن عدم حضور المدعى عليه مع تبلغه بالدعوى يعد نكولا عن الجواب؛ لذا فقد ألزم القاضي المدعى عليه الغائب عن مجلس الحكم بإخلاء الشقة موضع الدعوى وتسليمها للمدعي، والغائب على حجته متى حضر، ثم صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) مساعد رئيس المحكمة العامة بالمدينة المنورة،

وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالمدينة المنورة برقم ٣٣٦٩٩١٠٠ وتاريخ ٢٢/ ١٢/ ١٤٣٣هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣٢٢٢١٠١١ وتاريخ ٢٢/ ١٢/ ١٤٣٣هـ، وفي يوم الأحد الموافق ١٧/ ٠٤/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة ١٠: ٣٠ ، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، ولم يحضر المدعى عليه (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) مع تبلغه لغير شخصه بموجب خطاب التبليغ ذي الرقم ٣٤/ ٧٢٢٣٦٩ والتاريخ ٢٣/ ٠٤/ ١٤٣٤هـ المتضمن تبلغ ابنه (...)، ولإبلاغ المدعى عليه رفعت الجلسة.

ثم في جلسة أخرى حضر المدعي، ولم يحضر المدعى عليه، وقد وردنا خطاب قسم المحضرين ذو الرقم ٣٤٩٩١٩٩١ والتاريخ ٢٢/ ٠٤/ ١٤٣٤هـ، المتضمن بأن أهله تسلموا الخطاب، ولم يوقعوا الخطاب، ورفضوا استلامه، ولإبلاغ المدعى عليه على حسب التعليمات والتأكيد على المحضر باتباع التعليمات رفعت الجلسة.

ثم في جلسة أخرى حضر المدعي، ولم يحضر المدعى عليه، وقد وردنا خطاب قسم المحضرين ذو الرقم ٣٤١٤١٢٩٨٢ والتاريخ ١٢/ ٦/ ١٤٣٤هـ المتضمن أن المطلوب تبليغه غير متواجد في المنزل، وبرفقه إفادة العمدة، وبالاطلاع عليها وجدتها تتضمن إفادة نائب عمدة حي (...) أنه تم الانتقال إلى منزل المدعى عليه لأكثر من مرة، ولكن لم نجد من نتواصل معه. انتهى.

لذا قررت مواصلة النظر في القضية، وجرى سؤال المدعي عن دعواه، فقال: (لقد استأجر المدعى عليه من موكلي الشقة ذات الرقم (...) من عمارة موكلي الواقعة في (...) الشمالية المملوكة لموكلي بموجب الصك الصادر من كتابة عدل الأولى بالمدينة المنورة برقم ٣٢/ ٤/ ٣ في ١٩/ ٣/ ١٤٠٥هـ لمدة ستة أشهر ابتداءً من ٢١/ ٦/ ١٤٣٢هـ، وتنتهي بتاريخ ٣٠/ ١٢/ ١٤٣٣هـ، ثم يتجدد العقد لمدة أخرى مماثلة ما لم يقم أحد الطرفين بإبلاغ الطرف الآخر بعدم الرغبة في التجديد بأجرة، قدرها أربعة وعشرون ألف ريال للسنة، وقد طالبه موكلي بإخلاء الشقة قبل انتهاء عام ١٤٣٣هـ، ولم يتجاوب معه في ذلك، وقدم موكلي هذه الدعوى قبل نهاية السنة بتاريخ ٢٢/ ١٢/ ١٤٣٣هـ يطلب إلزامه بإخلاء الشقة

نهاية السنة، وقد تهرب عن حضور الجلسات، ولا يرد على من يطرق الباب، وهو وأولاده يسكنون الشقة حتى مضى عليه ستة أشهر أخرى بعد تقديم الدعوى. أطلب إلزامه بإخلاء الشقة حالاً. أما الأجرة فسأطالب بها بدعوى مستقلة. هذه دعواي).

فجرى سؤاله عن بينته على دعواه، فقال: (إن بينتي هو عقد الإيجار الذي بيننا، وأبرز عقد الإيجار المؤرخ في ٢١/ ٦/ ١٤٣٢هـ الذي يتضمن تأجير المدعي وكالة بالوكالة عن مالك العمارة للمدعى عليه الشقة ذات الرقم ٦ لمدة ستة أشهر، تبدأ من ٢١/ ٦/ ١٤٣٢هـ، وتنتهي بتاريخ ٣٠/ ١٢/ ١٤٣٢هـ، تجدد المدة مماثلة مالم يقم أحد الطرفين بتنبيه الطرف الآخر بعدم الرغبة في التجديد قبل انتهاء المدة السارية بشهرين، إلى آخر ما جاء في العقد، وأسفله توقيع الطرفين. كما جرى الاطلاع على صك الملكية المشار إليه، فوجد مطابقاً لما ذكر أعلاه.

فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، ولما جاء في خطابات التبليغ الموجودة في الضبط من تبلغ ابن المدعى عليه في إحدى الجلسات وعدم حضوره، إضافة إلى استلام أهله لخطاب التبليغ لجلسة أخرى ورفضهم التوقيع بالاستلام، وإلى ما جاء في إفادة المحضرين والعمدة وعقد الإيجار المشار إليها أعلاه، ولأن عدم حضوره للجلسات مع تبلغه بها وبالدعوى يعد نكولا عن الجواب عن الدعوى يحكم عليه بموجبه، ولانتهاء المدة الإيجارية ومرور مدة أخرى بعد تقديم المدعي لدعواه ؛ فقد ألزمت المدعى عليه الغائب عن مجلس الحكم (...) بإخلاء الشقة موضع الدعوى وتسليمها للمدعي، وبه حكمت، والغائب على حجته إذا حضر، وقررت إبلاغ المدعى عليه بالحكم على حسب المتبع، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر في ٢٨/ ٠٦/ ١٤٣٤هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بالمدينة المنورة والقائم بعمل المكتب القضائي (...)، وفي يوم الأحد الموافق ١٩/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة التاسعة صباحاً، وفيها حضر المدعي (...)

سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) الوكيل عن (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الثانية بالمدينة المنورة برقم ٦٣٣٢٨ وتاريخ ١٤٢٨/١٢/٠١هـ، المخول له فيها حق المداعاة والمخاصمة وسماع الدعاوى والرد عليها وإقامة البينة والدفع وقبول الحكم والاعتراض عليه وذلك في أي قضية تقام مني أو ضدي أمام أي محكمة والتنازل والتراضي؛ حيث وردتنا المعاملة من محكمة الاستئناف وبرفقها القرار ذو الرقم ٣٤٣٨٧٤٧٢ والتاريخ ١٤٣٤/١٢/٢٥هـ المتضمن : (الحمد الله، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فقد جرى منّا -نحن قضاة الدائرة الحقوقية الثانية بمحكمة الاستئناف في منطقة مكة المكرمة -الاطلاع على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالمدينة المنورة المكلف برقم ٣٣٢٢٢١٠١١ وتاريخ ١٤٣٤/١٢/٠١هـ المتعلقة بدعوى (...) ضد (...). وبدراسة المعاملة تقرر إحالتها لفضيلة الخلف؛ لإكمال اللازم حيال قرارنا ذي الرقم ٣٤٣٢٧٣٨٩ والتاريخ ١٤٣٥/١٠/١١هـ، وإلحاق ما يجريه بالضبط والصك وسجله دون التعرض للحكم بشيء وإعادة رفعه لمحكمة الاستئناف لإكمال اللازم.

وبناءً على ما ذكر من أصحاب الفضيلة -وفقهم الله تعالى -أجيب بما يلي:

أولاً -جرى رصد الوكالة ورقمها وتاريخها ومصدرها ومن قام بالتوكيل أعلاه.

ثانياً -جرى سؤال المدعي وكالة: هل لدى موكله بينة؟ قال: (نعم، وهم شهود)، وأحضر للشهادة كلاً من (...) (...) الجنسية بموجب رخصة الإقامة ذات الرقم (...) و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، وبسؤالهما عما لديهما من شهادة أجاب كل واحد بمفرده قائلاً: (أشهد بالله تعالى لقد استأجر المدعى عليه من (...) الشقة ذات الرقم (...) من العمارة الواقعة في (...) والمملوكة للمدعي بأجرة سنوية). هكذا شهدا.

كما أحضر مزكين للشهود، وهم (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، وبسؤالهما شهدا بعدالة الشاهدين وثقتهما.

ثالثاً -صحة ما وقع في الضبط من خطأ في السطر الخامس، وفي الصك في السطر الحادي عشر هو (ابتداءً).

وبالله التوفيق، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر ١٩/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ.

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله وبعد، فقد جرى منّا -نحن قضاة الدائرة الحقوقية الثانية في محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة -الاطلاعُ على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالمدينة المنورة برقم ٣٣٢٢٢١٠١١ وتاريخ ١/ ٣/ ١٤٣٥هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ (...) القاضي بالمحكمة العامة بالمدينة المنورة المساعد سابقا والمسجل بعدد ٣٤٢٦٨٠٨١ وتاريخ ١٥/ ٧/ ١٤٣٤هـ المتضمن دعوى (...) ضد (...) المحكوم فيه بما دون باطنه. وبدراسة الصك وصورة ضبطه وما ألحقه فضيلة الشيخ (...) تقرر الموافقة على الحكم بعد الإجراء الأخير، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم.

الرقم التسلسلي: ٣٢٣

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالمدينة المنورة	
رقم القضية: ٣٤٣٦٧٣	تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة المدينة المنورة	
رقم القرار: ٣٥١٩٦٨٩٩	تاريخه: ٠٤/ ٠٤/ ١٤٣٥

المفاتيح

إخلاء عقار - انتهاء مدة العقد - عقد إيجار - يمين المدعي - تبليغ شخصي - سماع الدعوى غيابيا - حكم غيابي - إلزام بالإخلاء.

السند الشرعي أو النظامي

عقد الإيجار مع يمين المدعي.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه، طالبا إلزامه بإخلاء العقار الذي استأجره منه لانتهاء مدة العقد وعدم رغبته في تجديده، وقد غاب المدعى عليه مع تبلغه لشخصه بالدعوى، وبطلب البينة من المدعي أبرز عقد إيجار مطابقا لما جاء في دعواه، كما أدى اليمين على صحة الدعوى، ولذا فقد حكم القاضي غيابيا بإلزام المدعى عليه بإخلاء العقار محل الدعوى، وهو على حجته متى ماحضر، وبعد تعذر تبليغه بالحكم جرى رفعه إلى محكمة الاستئناف، فقررت الموافقة على الحكم.

نص الحكم

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي بالمحكمة العامة بالمدينة المنورة في هذا اليوم الأحد ١٨/ ١/ ١٤٣٤هـ وفي تمام الساعة العاشرة صباحاً فتحت الجلسة الأولى، بناءً على المعاملة المقيدة في هذه المحكمة برقم ٣٤١٦٠٥٢ في

٤/ ١/ ١٤٣٤هـ والمحالة إلينا من قبل فضيلة الرئيس برقم ٣٤٣٦٧٣في ٤/ ١/ ١٤٣٤هـ بموجبه حضر المواطن (...) يحمل الهوية الوطنية ذات الرقم (...) ولم يحضر المدعى عليه (...) ولا من ينوب عنه، ولم يردنا ما يفيد تبلغ المدعى عليه بموعد هذه الجلسة والتي حدد لها الساعة التاسعة والنصف صباحاً، وعليه أمرت برفع الجلسة.

وفي جلسة أخرى حضر المدعي، ولم يحضر المدعى عليه المواطن (...) ولا من ينوب عنه، وقد وردنا إفادة رئيس قسم محضري الخصوم في هذه المحكمة شرحاً على ورقة الإحالة المؤرخة بتاريخ ١٨/ ٠١/ ١٤٣٤هـ، المتضمنة أن المدعى عليه قد تم تبليغه بموعد هذه الجلسة، وقد حدد لهما موعد في تمام الساعة التاسعة والنصف صباحاً موعداً لسماع دعوى طلب إخلاء عقار، ولطلب المدعي حضوره فقد أمرت برفع الجلسة.

وفي جلسة أخرى حضر المدعي أصالة، ولم يحضر المدعى عليه ولا من ينوب عنه في موعده هذه الجلسة والتي حدد لها في تمام الساعة الحادية عشرة موعداً لسماع الدعوى، هذا ولم يردنا ما يفيد تبلغ المدعى عليه بموعد الجلسة. هذا وقد قرر المدعي قائلاً: (أطلب تأجيل الجلسة حتى أتمكن من تحرير دعواي تحريراً دقيقاً، ولحضور المدعى عليه). هكذا قرر. وعليه أمرت برفع الجلسة.

وفي جلسة أخرى حضر المدعي، ولم يحضر المدعى عليه (...) ولا من ينوب في موعد هذه الجلسة والتي حدد لها في تمام الساعة العاشرة والنصف موعدا لسماع الدعوى، ولم يردنا ما يفيد تبليغه بموعد هذه الجلسة، وبما أن المدعى عليه قد تبلغ شخصيا بموعد جلسة ماضية فعليه قررت النظر في الدعوى غيابياً.

ثم ادعى المدعي قائلا في تحرير دعواه على المدعى عليه الغائب عن مجلس الحكم الشرعي المواطن (...): (لقد استأجر المدعى عليه الغائب عن مجلس الحكم (...) المحل ذا الرقم (١) من مجموعة محلات بالقرب من دار (...) في (...) والمملوك منفعتها لي، بموجب عقد الإيجار المبرم بيني وبين مالك المحلات المواطن (...) بموجب عقد الإيجار ذي الرقم ١٦٠٩٢ بتاريخ ٢/ ٢/ ١٤٣٣هـ المدة من تاريخ ١/ ١/ ١٤٣٣هـ حتى تاريخ ٣٠/ ١٢/ ١٤٣٧هـ. ولقد أجرت المدعى عليه هذا المحل لمدة سنة واحدة، تبدأ بتاريخ ١/ ٤/ ١٤٣٣هـ حتى

تاريخ ٣٠/ ٣/ ١٤٣٤هـ بمبلغ، وقدره خمسة وعشرون ألف ريال، سدد عند كتابة العقد مبلغا وقدره اثنا عشر ألف وخمسمائة ريال هي الدفعة الأولى، وأما الدفعة الثانية فقد استحقت بتاريخ ١/ ١٠/ ١٤٣٣هـ، ولم يسدد لي منها ريالا واحدا حتى تاريخ هذا اليوم، وفي شهر ذي القعدة من عام ١٤٣٣هـ طالبت المدعى عليه الغائب بإخلاء العقار عن طريق الهاتف، وواعدني بالخير، ولكنه ماطل في الإخلاء. أطلب إثبات ذلك، وإلزام المدعى عليه بإخلاء المحل الموصوف في هذه الدعوى. هذه دعواي).

ثم جرى منا سؤال المدعي: هل لدية بينة على دعواه؟ فأجاب قائلا: (نعم، لدي بينة، وسوف أحضرها في الجلسة القادمة). هكذا أجاب، وعليه أمرت برفع الجلسة.

وفي جلسة أخرى حضر المدعي أصالة، ولم يحضر المدعى عليه ولا من ينوب عنه، وقد وردنا خطاب مدير شعبة أمن المحاكم الشرعية ذو الرقم ٢٢/ ١٥٧٦/ ٥في ٣٢/ ٩/ ١٤٣٤هـ، والمتضمن أنه تم الانتقال إلى عنوان المذكور، ولم يستدل على مقر سكنه بالتحديد، وتم الاتصال على الهاتف المفصول عن الخدمة، علماً بأن المدعى عليه لم يراجع ولا يوجد له رقم هاتف للاستدلال على حسب محضر المندوب المرفق، هذا وقد قرر المدعي قائلاً: (أطلب إعطائي مهلة؛ لكي أحضر البينة في الجلسة القادمة)، وعليه أمرت برفع الجلسة.

وفي جلسة أخرى حضر المدعي، ولم يحضر المدعى عليه ولا من ينوب عنه، ثم جرى منا سؤال المدعي: هل أحضر البينة التي وعد بإحضارها في هذه الجلسة؟ فأجاب قائلاً: (نعم، لقد أحضرتها)، ثم أبرز لنا عقد إيجار مبرم بينه وبين المدعى عليه (...) بعقد إيجار برقم ١٦٠٩٢، وهذا نص الحاجة منه: (الطرف الأول المؤجر (...)، والطرف الثاني: (المستأجر) (...) المهنة: متسبب رقم بطاقة الأحوال (...) الصادرة من المدينة المنورة بتاريخ: ٢٥/ ٠٢/ ١٤١٢هـ، بعون الله تعالى تم الاتفاق بين الطرفين على الآتي:

أولا – أجر الطرف الأول للطرف الثاني المحل التجاري،ذي الرقم واحد (١)، الواقع في حي (...) بجوار إدارة (...) .

ثانيا – قيمة الأجرة السنوية مبلغ وقدره (٢٥٠٠٠ ريال) خمسة وعشرون ألف ريال، وذلك بمعدل كل ستة أشهر، يدفع مقدما مبلغ وقدره (١٢٥٠٠ريال) اثنا عشر ألفاً

وخمسمائة ريال، الدفعة الأولى، وتدفع الدفعة الثانية بتاريخ: ١/ ٠٦/ ١٤٣٣هـ.

ثالثا – مدة الإيجار عام واحد، ابتداء من تاريخ ٠١/ ٠٤/ ١٤٣٣هـ، وتنتهي في ٣٠/ ٠٣/ ١٤٣٤هـ. وتجـدد تلقائيا لمدة مماثلة ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر بعدم رغبته في تجديد هذا العقد قبل انتهاء مدته بشهر على الأقل.

رابعا – يتعهد المستأجر بسداد الأجرة في المواعيد المحددة في هذا العقد، وإذا تأخر عن السداد فللمؤجر الحق في إخلائه من العين فورا دون قيد أو شرط.

خامسا – لا يجوز للمستأجر تغيير معالم المكان المؤجر أو الواجهات الخارجية إلا إذا وافق المؤجر على ذلك خطيا، وكامل المصاريف على عاتق المستأجر، ولا يجوز إزالتها إلا إذا طلب المؤجر ذلك.

سادسا –استهلاك الكهرباء والماء على عاتق المستأجر.

سابعا –هذا العقد شخصي للمستأجر المبين اسمه في هذا العقد، ولا يجوز التنازل عنه للغير أو تأجير كل المكان أو بعضه من الباطن حتى ولو كان لأقرب أقربائه إلا بموافقة المؤجر خطيا.

ثامنا –على المستأجر أن يحافظ على المكان المؤجر له محافظة المالك لماله، وعليه أن يسلم المكان عند إخلائه في حاله جيدة كما تسلمه، وعلى المستأجر إصلاح أي تلف أو ضرر يصيب المنافع والأدوات في العين المؤجرة عليه وعلى حسابه.

وعليه جرى التوقيع). انتهى.

ثم أبرز لنا عقد إيجار مبرم بينه وبين مالك العقار (...) معنون بعقد إيجار برقم ١٦٠٩٢، وهذا نص الحاجة منه: (الطرف الأول: (المـؤجـر) (...) الطرف الثاني: (المستأجر) (...) المهنة: متسبب رقم بطاقة الأحوال (...) الصادرة من المدينة المنورة بتاريخ ١٩/ ٠٦/ ١٤٠٧هـ، بعون الله تعالى تم الاتفاق بين الطرفين على الآتي:

أولا – أجر الطرف الأول للطرف الثاني عدد (٤) محلات مع سكن خلف الواقع في حي (...) بجوار إدارة (...).

ثانيا –قيمة الأجرة السنوية مبلغ وقدره (٩٠٠٠٠ ريال) تسعون ألف ريال، وذلك

بمعدل كل ستة أشهر يدفع مقدما مبلغ وقدره (٤٥٠٠٠ ريال) خمسة وأربعون ألف ريال الدفعة الأولى، وتدفع الدفعة الثانية بتاريخ ١/ ٠٧/ ١٤٣٣هـ.

ثالثا -مدة الإيجار خمسة سنوات، ابتداء من تاريخ ٠١/ ٠١/ ١٤٣٣هـ، وتنتهي في ٣٠/ ١٢/ ١٤٣٧هـ. وتجـدد تلقائيا لمدة مماثلة ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر بعدم رغبته في تجديد هذا العقد قبل انتهاء مدته بشهر على الأقل.

رابعا -يتعهد المستأجر بسداد الأجرة في المواعيد المحددة في هذا العقد، وإذا تأخر عن السداد فللمؤجر الحق في إخلائه من العين فورا دون قيد أو شرط.

خامسا -لا يجوز للمستأجر تغيير معالم المكان المؤجر أو الواجهات الخارجية إلا إذا وافق المؤجر على ذلك خطيا، وكامل المصاريف على عاتق المستأجر، ولا يجوز إزالتها إلا إذا طلب المؤجر ذلك.

سادسا -استهلاك الكهرباء والماء على عاتق المستأجر .

سابعا -يحق للمستأجر تأجير المحلات والسكن لأي مستأجر آخر دون الرجوع للمؤجر.

ثامنا -على المستأجر أن يحافظ على المكان المؤجر له محافظة المالك لماله، وعليه أن يسلم المكان عند إخلائه في حاله جيدة كما تسلمه، وعلى المستأجر إصلاح أي تلف أو ضرر يصيب المنافع والأدوات في العين المؤجرة عليه وعلى حسابه.

وعلى هذا جرى التوقيع) . انتهى.

ثم جرى منا سؤال المدعي: هل لديه زيادة بينة؟ فأجاب قائلاً: (لا، ليس لدي سوى ما قدمته). هكذا أجاب، ثم جرى منا عرض يمين الاستظهار على المدعي، فاستعد بأدائها، ثم جرى منا تخويفه بالله سبحانه وتعالى من اليمين الغموس، فأصر على أدائها، ثم أذنت له بأداء اليمين الشرعية، فحلف قائلاً: (والله العظيم الذي لا إله إلا هو الحي القيوم عالم الغيب والشهادة فاطر السموات والأرض بأنني قد أخبرت المدعى عليه (...) بعدم رغبتي في تجديد عقد الإيجار المبرم بيني وبينه في شهر ذي القعدة عن طريق الهاتف، وأنه قد واعدني بالإخلاء ولم يخلِ حتى تاريخ هذا اليوم، والله على ما أقول شهيد).

فبناء على ما تقدم من الدعوى وللاطلاع على أوراق المعاملة، وبما أن المدعى عليه قد تم

تبليغه لشخصه بموعد الجلسة الثانية ولم يحضر، ولم يقدم عذراً لعدم حضوره؛ مما يدل نكوله عن الجواب على الدعوى، وبما أن المدعي قد أقام البينة على العقد المبرم بين المدعي وبين المدعى عليه المشار إليه أعلاه، ونظراً لما تضمنه عقد الإيجار المشار إليه بعاليه، وبما أن المدعي قد أدى اليمين الشرعية المثبتة لجميع ما ذكر فقد ألزمت المدعى عليه (...) بإخلاء العقار محل الدعوى. هذا ماظهر لي، وبه حكمت، وهذا حكم يعد غيابيا في حق المدعى عليه، وهو على حجته متى ما حضر.

وبعرضه على المدعي قرر قناعته بالحكم، كما أمرت بإرسال نسخة الحكم على المدعى عليه، وأن له ثلاثين يوماً من تاريخ استلامه لنسخة الحكم لتقديم لائحته الاعتراضية خلال هذه المدة، فإذا لم يتقدم بلائحته الاعتراضية خلال هذه المدة فإن حقه يسقط في تقديم الاعتراض، ويكتسب الحكم القطعية، وبه اختتمت الجلسة السَّاعة الثانية ظهراً. و بالله التَّوفيق، وصلَّى الله وسلَّم على نبيِّنا محمَّدٍ، وعلى آله و صحبه أجمعين. حرر في ٢٠/ ١٠/ ١٤٣٤هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، ففي هذا اليوم الأحد ٢٥/ ٠٣/ ١٤٣٥هـ عادت لنا المعاملة من محكمة الاستئناف من المدينة المنورة بموجب خطابهم ذي الرقم ٣٤١٦٠٥٢ في ١٢/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ والمتضمن تدقيق الحكم والملاحظة عليه من قبل الدائرة الحقوقية الأولى بموجب قرارهم ذي الرقم ٣٥١٤٥٠٣٧ في ١٢/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ، وهذا نص الحاجة منه: (وبدراسة الصك وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقرر إعادتها لفضيلة حاكمها لملاحظة ما يلي: لوحظ أن فضيلة حاكم القضية رفع الحكم إلى محكمة الاستئناف دون أن يشير في الضبط والصك إلى ما يثبت تبلغ المحكوم عليه بنسخة من صك الحكم أو ما يثبت تعذر تسليمه نسخة صك الحكم الغيابي، ولا بد من ذلك على حسب مقتضى المادتين (١٧٦/ ٤ ١٧٦/ ٥) من نظام المرافعات الشرعية ولائحته التنفيذية، فعلى فضيلته الاطلاع وإجراء اللازم حيال ما ذكر، ورصد ما يجد في الضبط والصك وسجله، ومن ثم إعادة المعاملة) انتهى.

ولوجاهة ما ذكره أصحاب الفضيلة أخبرهم بأنه قد تم إفادتنا بموجب خطاب مدير شعبة أمن المحاكم برقم ٢٢/ ١٥٧٦/ ٥ في ٢٣/ ٩/ ١٤٣٤هـ والمتضمن أن هاتف المدعى عليه مفصول عن الخدمة، ولم يعلم له محل إقامة، وبما أنه قد تعذر تبليغ المدعى عليه بالحكم، ونظراً لما قرره أصحاب الفضيلة من المادة المشار إليها أعلاه؛ لذا قررت إعادت المعاملة إلى أصحاب الفضيلة لتدقيق الحكم على حسب المتبع نظاماً، وعليه فلا زلت على ما حكمت به سابقاً، وأمرت بإلحاق ذلك في الصك وسجله. وبالله التوفيق، وصلى الله وسلم على نبينا محمد. حرر في ٢٦/ ٠٣/ ١٤٣٥هـ.

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعدُ، بناء على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالمدينة المنورة برقم ٣٤١٦٠٥٢ وتاريخ ٢٨/ ٣/ ١٤٣٥هـ والمحالة إلينا من فضيلة رئيس محكمة الاستئناف بالمدينة المنورة برقم ٣٥٨٨٦٧١ والمقيدة بهذه المحكمة بتاريخ ٣/ ٤/ ١٤٣٥هـ 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 ٣٤٣٤٣٠٥٦ وتاريخ ٢٨/ ١٠/ ١٤٣٤هـ جواباً على قرارنا السابق ذي الرقم ٣٥١٤٥٠٣٧ والتاريخ ١٢/ ٢/ ١٤٣٥هـ، وقررنا الموافقة على الحكم بعد الإجراء الأخير، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

الرقم التسلسلي: ٣٢٤

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالمدينة المنورة
رقم القضية: ٣٤٢٦٣٨٧ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة
رقم القرار: ٣٥١١٤٢٨٠ تاريخه: ١٤/ ٠١/ ١٤٣٥

المفاتيح

إخلاء عقار – عدم تسليم الأجرة – مخالفة شروط العقد – إجارة من الباطن – إهمال العين المؤجرة – شهادة شهود عدول – يمين الاستظهار – تبليغ شخصي – سماع الدعوى غيابيا – حكم غيابي – إلزام بالإخلاء.

السند الشرعي أو النظامي

١ –قول النبي عليه الصلاة والسلام: (المسلمون على شروطهم).

٢ – المادتان (٥٥/ ١ – ٢) و (١٧٦) من نظام المرافعات الشرعية.

٣ –القاعدة الفقهية: " الضرر يزال".

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه، طالبا إلزامه بإخلاء العقار الذي استأجره منه لعدم سداده الأجرة ، ولمخالفته شروط العقد بتأجير العقار من الباطن وإهماله، وقد غاب المدعى عليه مع تبلغه لشخصه بالدعوى، وبطلب البينة من المدعي أبرز عقد إيجار مطابق لدعواه، كما أحضر شاهدين معدلين شرعا، فشهدا على إهمال المدعى عليه للعين المؤجرة وتأجيرها للعزاب، ثم أدى المدعي يمين الاستظهار طبق ما طلب منه؛ ولذا فقد حكم القاضي غيابيا بإلزام المدعى عليه بإخلاء العقار الموصوف في الدعوى حالا، وهو على حجته متى ما حضر، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بالمدينة المنورة، وفي هذا اليوم السبت ١٦/ ٢/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الأولى الساعة التاسعة والنصف صباحاً، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالمدينة المنورة برقم ٣٤٢٦٣٨٧ وتاريخ ١٧/ ٠١/ ١٤٣٤هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤١٢٨٤٤٠ وتاريخ ١٧/ ٠١/ ١٤٣٤هـ حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، ولم يحضر المدعى عليه المواطن (...) ولا من ينوب عنه، وقد تم تبليغه لشخصه بموعد جلسة سابقة بتاريخ ٢/ ٢/ ١٤٣٤هـ، وفي يوم السبت وفي تمام الساعة التاسعة صباحاً، وكنت منتدباً في وقتها إلى المحكمة العامة بمحافظة بيشة بموجب قرار معالي وزير العدل برقم ٢٢٣١٥في ٢٦/ ١٢/ ١٤٣٣هـ على حسب إفادة محضر الخصوم في هذه المحكمة الموظف (...) على ورقة التبليغ المؤرخة في ١٧/ ١/ ١٤٣٤هـ.

وأما هذه الجلسة والتي حدد لها في تمام الساعة التاسعة صباحاً موعداً لسماع الدعوى فقد وردنا إفادة رئيس محضري الخصوم في هذه المحكمة شرحاً على ورقة التبليغ المؤرخة في ٢/ ٢/ ١٤٣٤هـ، والمتضمن أن المعلم المذكور غائب بداية الأسبوع على حسب إفادة مدير المدرسة، هذا وقد قرر المدعي قائلاً: (أطلب تأجيل الجلسة، لعل المدعى عليه يحضر في الجلسة القادمة). هكذا أجاب. وعليه أمرت برفع الجلسة.

وفي يوم الأحد الموافق ٢١/ ٠٤/ ١٤٣٤هـ وفي تمام الساعة العاشرة صباحاً فتحت الجلسة الثانية، وفيها حضر المواطن (...) يحمل الهوية الوطنية ذات الرقم (...) الوكيل الشرعي عن المدعي (...) بموجب صك الوكالة الصادرة كتابة عدل المدينة المنورة الأولى برقم ٣٤٤٤٧٥٢٥ في ١٣/ ٠٤/ ١٤٣٤هـ، والمخول له في وكالته حق المرافعة وإقامة الدعوى والمدافعة وسماع الدعوى والرد عليها والإقرار والإنكار والإبراء وطلب اليمين وقبول الحكم والاعتراض عليه، ولم يحضر المدعى عليه المواطن (...) ولا من ينوب عنه في موعد هذه الجلسة والتي حدد لها في تمام الساعة التاسعة والنصف موعداً لسماع الدعوى.

هذا، وقد وردنا إفادة رئيس قسم محضري الخصوم في هذه المحكمة شرحاً على ورقة

التبليغ المؤرخة في ١٦/ ٠٢/ ١٤٣٤هـ والمتضمنة أن المدعى عليه متغيب منذ أسبوعين على حسب إفادة مدير المدرسة، وعليه قررت سماع الدعوى غيابياً.

هذا، وبسؤال المدعي وكالة عن دعواه قرر قائلاً: (أطلب إعطائي مهلة حتى أتمكن من الرجوع على موكلي وتحرير دعواه تحريراً دقيقاً). هكذا أجاب. وعليه أمرت برفع الجلسة.

وفي يوم الثلاثاء ٢٨/ ٠٥/ ١٤٣٤هـ وفي تمام الساعة الثامنة والنصف صباحاً فتحت الجلسة الثالثة، وفيها حضر المدعي وكالة، ولم يحضر المدعى عليه ولا من ينوب عنه في موعد هذه الجلسة والتي حدد لها في تمام الساعة الثامنة صباحاً موعداً لسماع الدعوى.

هذا، ثم جرى منا سؤال المدعي وكالة عن دعواه، فادعى على الغائب عن مجلس الحكم المواطن (...) قائلاً في تحرير دعواه عليه: (لقد استأجر المدعى عليه (...) من موكلي الفيلا الواقعة بالحرة الشرقية بالقرب من (...) والمملوكة لموكلي (...) بموجب وثيقة الملكية الصادرة من كتابة عدل المدينة المنورة الأولى، ولا أعلم رقمها ولا تاريخها، وسوف أفيدكم به في الجلسة القادمة، وذلك لمدة خمس سنوات، تبدأ بتاريخ ٠١/ ١١/ ١٤٣١هـ حتى تاريخ ٠١/ ١١/ ١٤٣٦هـ، بأجرة سنوية قدرها ثلاثون ألف ريال، وقد سدد الدفعة الأولى، وقدرها خمسة عشر ألف ريال، وبعد ذلك لم يسدد لموكلي ريالاً واحداً، وقد حل عليه حتى تاريخ هذا اليوم خمس دفعات بمبلغ وقدره ستون ألف ريال لم يسدد لموكلي منها ريالاً واحداً، وقد ماطل موكلي في تسديد الأجرة، كما أنه قام بتأجير الفيلا للعزاب، وهي بجوار سكن عوائل، وقد خالف بذلك بنداً من بنود العقد في أن المستأجر لا يؤجر على الغير، ولا يتنازل عن عقد الإيجار للغير إلا بإذن خطي من المؤجر، ولم يستأذن موكلي في ذلك، وبما أن المدعى عليه مماطل في تسديد الأجرة وقد خالف بنداً من بنود العقد فقد طالب موكلي المستأجر المدعى عليه بالإخلاء مراراً وتكراراً، إلا أنه يرفض الإخلاء. أطلب الحكم على المدعى عليه بإخلاء الفيلا الموصوفة في الدعوى وتسليمها لموكلي حالاً. هذه دعواي).

وبما أن المدعى عليه قد تغيب عن جلسة سابقة تبلغ بها لشخصه؛ لذا قررت إكمال سماع الدعوى غيابياً، فجرى سؤال المدعي: هل لديه بينة على ما جاء في دعواه؟ فأجاب بقوله: (نعم، لدي بينة، وهي عقد إيجار صادر من مكتب (...) للعقار والخدمات العامة المؤرخ

في ١٨/ ٠٩/ ١٤٣١هـ ومعنون بعقد إيجار)، فجرى الاطلاع عليه، وهذا نص الحاجة منه: (بعون الله تعالى، تم إبرام هذا العقد بين كل من:

(١) الطرف الأول (المؤجر) (...) .

(٢) الطرف الثاني (المستأجر) (...).

(٣) مدة الإيجار خمس سنوات، تبدأ من ١/ ١١/ ١٤٣١ إلى ١/ ١١/ ١٤٣٦هـ .

(٤) مقدار الإيجار (٣٠٠٠٠) ريال فقط .

(٥) طريقة دفع الإيجار: دفعتان، كل دفعة ١٥٠٠٠٠ ألف ريال.

(٦) نوع العقار المستأجر والغرض من استئجاره: فيلا .

(٨) يقر المستأجر بأنه كشف على المكان المؤجر له وفحصه، ووجد أن حالته الحاضرة سليمة.

(٩) لا يحق للمستأجر إجراء أي تغيير في الواجهات الخارجية أو الترتيبات الداخلية إلا بعد الحصول على موافقة خطية من المالك أو من ينوب عنه ، وإلا كان على نفقته إعادة المكان المؤجر إلى حالته التي كان عليها؛ إما فورا وإما عند انتهاء عقد الإيجار وتسليم المكان المؤجر، وهذا الاختيار على حسب رغبة الطرف الأول. وكذا عند نهاية الإيجار لا يحق للطرف الثاني أن يجري أي تبديل أو تغيير إلا بموافقة الطرف الأول الخطية، ولا أن يستنزع أي وضع أو تركيب أحدثه إلا وفقا للشروط المتفق عليها عند إحداث التغيير. كل هذا بدون حق مطالبة الطرف الثاني للطرف الأول بأي تعويض. علما بأن كل الإصلاحات والتغييرات التي سيوافق عليه المؤجر خطيا تكون على نفقة المستأجر بكاملها.

(١٠) يتحمل المستأجر كل الضرائب والرسوم والاستيفاءات الحكومية مهما كان نوعها وطبيعتها والمقررة على العين المؤجرة، ويقوم بتسديدها للطرف الأول على حسب كيفية تسديد الإيجار، ما عدا الضرائب والرسوم التي تضعها الحكومة على عاتق المالك.

(١١) أن ثمن الماء والتيار الكهربائي والمنافع والخدمات الأخرى التي تقدم إلى المستأجر

فيما يتعلق بالعين المؤجرة هي على نفقة المستأجر بكاملها.

(١٢) لا يحق للطرف الثاني تأجير (الفيلا) على الغير، ولا التنازل عن عقد الإيجار إلى الغير إلا بإذن خطي من المؤجر.

(١٣) كل حريق يحدث في المكان المؤجر يجعل المستأجر مسؤولا عنه وعن نتائجه المباشرة وغير المباشرة، وعن التعويضات عما لحق العين المؤجرة وما جاورها من أضرار.

(١٤) عند حصول أي خلاف أو نزاع ناتج عن هذا العقد وملحقاته فالمحاكم السعودية المحلية هي وحدها صاحبة الاختصاص.

(١٥) كل تغيير في شروط هذا العقد لا يعتد بها إلا إذا كانت بتوقيع المؤجر وبموافقته الخطية، وكل إيصال بدفع الأجرة أو قسط منها أو أي حق للطرف الأول ولا يكون بتوقيع الطرف الأول أو من ينوب عنه لا يعتد به.

(١٦) عند إخلاء العين المؤجرة على المستأجر تسليمها إلى المؤجر بحالة سليمة وصالحة للاستعمال كما تسلمها بموجب أمر التسليم، وإلا فعليه إصلاح أو دفع قيمة كل ما تسبب فيها من تلف أو أضرار نتيجة استعماله لها.

(١٧) الطرف الأول غير مسؤول عن الأسباب الطارئة بسبب سد المجاري أو سقوط مياه الأمطار أو قطع المياه أو الكهرباء، وعلى الطرف الثاني أن يتخذ الإجراءات اللازمة بنفسه أمام جهة الاختصاص.

(١٨) لا يحق للطرف الثاني حمل أي شيء من أمتعته من المكان المؤجر قبل أن يسدد ما عليه من الإيجار واستهلاك ماء وكهرباء وغيره، وإلا كان للطرف الأول الحق في إجراء الحجز التحفظي على الأمتعة حتى يتم التسديد.

(١٩) حرر هذ العقد من نسختين موقعتين من قبل الطرفين، بيد كل منهما نسخة للعمل بموجبها، ويعد العقد ساري المفعول من تاريخ التوقيع.

(٢٠) على المستأجر عدم إيواء مخالفين لنظام الإقامة، ويتحمل مسؤولية ذلك أمام الجهات الرسمية.

(٢١) على الطرف الثاني (المستأجر) تغيير كيلون باب الشقة الرئيسي.

ملاحظات: أي ملاحظة أو شكوى من الجيران يتحملها المستأجر، وأي خلل في الفيلا أو تكسير يتحمله المستأجر، وكذلك يتحمل فواتير الكهرباء والماء، ويمنع دق المسامير أو أي عمل في الجدران أو فتح غرفة على غرفة، أو التصرف في مكونات الفيلا.

توقيع الطرف الأول (المؤجر) ، توقيع الطرف الثاني (المستأجر)) انتهى.

هذا، وبناء على ما قرره المدعي وكالة من استعداده لإحضار وثيقة الملكية لهذه الفيلا في الجلسة القادمة فقد أمرت برفع الجلسة.

وفي يوم الثلاثاء ٢٧/ ٦/ ١٤٣٤هـ وفي تمام الساعة الثانية عشر ظهراً فتحت الجلسة الرابعة، وفيها حضر المدعي وكالة، ولم يحضر المدعى عليه ولا من ينوب عنه في موعد هذه الجلسة والتي حدد لها في تمام الساعة الحادية عشرة والنصف صباحاً موعداً لسماع الدعوى.

وقد وردنا إفادة رئيس قسم محضري الخصوم في هذه المحكمة شرحا على ورقة التبليغ المؤرخة في ٢٨/ ٥/ ١٤٣٤هـ والمتضمن (أنه تم الانتقال إلى المدرسة التي يعمل بها المدعى عليه، وأفاد مدير المدرسة بأن المدعى عليه موقوف عن العمل عن طريق إدارة التربية والتعليم). انتهى.

ثم جرى منا سؤال المدعي وكالة عن وثيقة ملكية موكله لهذه الفيلا، فأجاب قائلاً: (لم أستطع إحضارها في هذه الجلسة، وأطلب إعطائي مهلة حتى أتمكن من إحضارها). هكذا أجاب، وعليه أمرت برفع الجلسة.

وفي يوم الثلاثاء ٢٣/ ٨/ ١٤٣٤هـ وفي تمام الساعة الحادية عشرة والنصف صباحاً فتحت الجلسة الخامسة، وفيها حضر المدعي وكالة، ولم يحضر المدعى عليه ولا من ينوب عنه في موعد هذه الجلسة. هذا، وقد أبرز لنا المدعي وكالة وثيقة تملك موكله للعقار المشار إليه أعلاه الصادر من كتابة عدل المدينة المنورة الأولى برقم ٣/ ١/ ٤ في ١٦/ ٤/ ١٤١٢هـ، وقد جرى مني الاطلاع عليها، ووجدتها كما ذكر المدعي وكالة.

ثم جرى مني سؤال المدعي وكالة: هل لديه زيادة بينة على دعواه؟ فأجاب قائلاً: (نعم، وأطلب إعطائي مهلة؛ لكي أتمكن من إحضارها). هكذا أجاب، وعليه أمرت برفع الجلسة .

وفي يوم ٢٩/٨/ ١٤٣٤هـ وفي تمام الساعة الحادية عشرة صباحاً فتحت الجلسة السادسة، وفيها حضر المدعي وكالة، ثم جرى منا سؤال المدعي وكالة: هل أحضر البينة التي وعد بإحضارها في الجلسة الماضية؟ فأجاب قائلاً: (نعم، أحضرتها)، هذا، وقد أحضر معه للشهادة كلاً من (...) يحمل السجل المدني ذا الرقم (...) من مواليد ١/ ٧/ ١٤٦٤هـ، المهنة متقاعد، ويسكن في حي (...) بالمدينة المنورة، وعلاقته بالمدعي ليس له علاقة، وأما علاقته بالمدعى عليه فجاره الملاصق للعمارة محل النزاع، وطلب سماع ما لديه.

وبسؤاله ما لديه شهد قائلاً: (أشهد لله تعالى بأن الفيلا الواقعة في حي (...). العائدة للمدعي أصالة (...) الواقعة بجوار عمارتي قد صارت خرابة؛ حيث إن أبواب الفيلا مكسورة ومفتوحة، وكانت ملاذا للبهائم والدواب والمجرمين، وقد قمت بإغلاق الأبواب بنفسي؛ لأنني تضررت من وضعها، وأخبرت المالك بذلك، كما أنه قبل حوالي ثمانية أشهر كانت الفيلا مؤجرة على عزاب، وكانوا داخلين في الفيلا وخارجين منها، والعمائر التي في الجوار جميعهم عوائل، والله على ما أقول شهيد). هكذا شهد .

كما أحضر المدعي وكالة معه المقيم (...) (...) الجنسية بموجب رخصة الإقامة ذات الرقم (...) جوازات المدينة المنورة، يعمل سائقا خاصا للمواطن (...)، ويسكن في حي (...) في المدينة المنورة، علاقته بالمدعي ليس له به علاقة، كما أنه ليس له علاقة بالمدعى عليه.

وبسؤاله عما لديه شهد قائلاً: (أشهد الله بأن الفيلا العائدة للمدعي أصالة (...) كان يسكنها قبل حوالي سنة عمّال، وقد علمت بذلك؛ لأن زميلي يدعى (...) كان ساكناً في هذه الفيلا، وقد أخبرني هو بذلك، والله على ما أقول شهيد). هكذا شهد.

ثم جرى منا سؤال المدعي وكالة عن التعديل لبينته فأجاب قائلاً: (لم أستطع إحضار ذلك في هذه الجلسة). هكذا أجاب، وعليه أمرت برفع الجلسة.

وفي يوم الأربعاء ٢/ ٩/ ١٤٣٤هـ وفي تمام الساعة الثانية عشر والنصف فتحت الجلسة السابعة، وفيها حضر المدعي وكالة، ولم يحضر المدعى عليه ولا من ينوب عنه، هذا، وقد أحضر المدعي وكالة معه كلا من المقيم (...) يحمل رخصة الإقامة ذات الرقم (...)، والمقيم (...) يحمل رخصة الإقامة ذات الرقم (...)، وطلب سماع ما لديهما، وبسؤالهما عما لديهما

شهدا قائلين: (إن الشاهدين وهما (...) عدلان ثقتان مرضيا الشهادة لنا وعلينا). هكذا شهدا، وللتأمل فقد أمرت برفع الجلسة.

وفي يوم الاثنين ١٤/ ٩/ ١٤٣٤هـ وفي تمام الساعة العاشرة صباحا فتحت الجلسة الثامنة، وفيها حضر المدعي وكالة، وحضر لحضوره المدعي أصالة والمدونة هويته سابقا، ولم يحضر المدعى عليه ولا من ينوب عنه، ثم جرى منا عرض يمين الاستظهار على المدعي أصالة، فاستعد بأدائها، ثم جرى منا تخويفه بالله -سبحانه وتعالى- من اليمين الغموس، فأصر على أدائها، ثم أذنت له بأداء اليمين، فحلف قائلا: (والله العظيم الذي لا إله إلا هو الحي القيوم عالم الغيب والشهادة فاطر السموات والأرض بأنني لم أأذن للمدعى عليه (...) بتأجير الفيلا الموصوفة في الدعوى، ولم يستأذني في ذلك، وبأن المدعى عليه قد جعل الفيلا خربة ومهملة، وأبوابها مكسورة. والله على ما أقول شهيد). هكذا حلف.

فبناء على ما تقدم من الدعوى، وبما أن المدعى عليه قد تغيب عن حضور الجلسات الماضية على الرغم من تبلغه بموعد الجلسة الأولى لشخصه على حسب إفادة محضر الخصوم الموظف (...)، ولم يحضر ولم يقدم عذرا لعدم حضوره، وهذا يعد نكولا عن الجواب على الدعوى، وبما أن المدعي قد أقام البينة على دعواه ضد المدعى عليه في أنه قام بتأجير الفيلا من الباطن لمستأجرين عزاب، ونظرا لكون المدعى عليه قد خالف بندا من بنود عقد الإيجار المبرم بينهما، ولقوله عليه الصلاة والسلام: (المسلمون على شروطهم)، وبما أن المدعي وكالة قد أقام البينة على أن المدعى عليه قد أهمل العين المؤجرة على حسب شهادة الشاهد الأول، وأنها باتت العين المؤجرة مرتعا للدواب والبهائم، وقد أدى المدعي أصالة اليمين الشرعية على ذلك، ونظرا لما قرره الفقهاء من أن الضرر يزال، وبما أن المدعي أصالة قد أدى يمين الاستظهار على دعواه، وبناء على المادتين ٥٥/ ٢, ١ و ١٧٦ من نظام المرافعات الشرعية؛ لجميع ما ذكر فقد ألزمت المدعى عليه بإخلاء الفيلا الموصوفة في الدعوى حالا. هذا ما ظهر لي، وبه حكمت، وهذا الحكم في حق المدعى عليه يعد غيابيا، وهو على حجته متى ما حضر.

وسيتم إن شاء الله بعث نسخة من هذا الحكم للمدعى عليه، وإعلامه أن مدة الاعتراض

ثلاثون يوما يسقط بعدها حقه في الاعتراض، ويكتسب القطعية إن لم يتقدم بشيء. وبالله التوفيق، وصلى الله وسلم على نبينا محمد. حرر في ١٤/ ٩/ 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 بالمدينة المنورة والمسجل بعدد ٣٤٣٢٤٧٥٩ وتاريخ ٢٣/ ٩/ ١٤٣٤هـ المتضمن دعوى (...) ضد (...) والمحكوم فيه بما دون باطنه. وبدراسة الصك وصورة ضبطه تقررت الموافقة على الحكم، وعلى فضيلته ملاحظة التنبيه المرفق، والله الموفق. وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم.

الرقم التسلسلي: ٣٢٥

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالمدينة المنورة	
رقم القضية: ٣٤٢٤٧٩	تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة المدينة المنورة	
رقم القرار: ٣٥١٦٠٣٣٣	تاريخه: ١٤٣٥/٠٢/٢٧

المفاتيح

إخلاء عقار - إجارة من الباطن - انتهاء مدتها - تداخل المؤجر الأول -طلبه فسخ العقد الأصلي - عدم إذنه بالإجارة - ثبوت الإخطار بالفسخ - فسخ العقد - صرف النظر عن طلب الإخلاء.

السند الشرعي أو النظامي

شهادة الشهود.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه، طالبا إلزامه بإخلاء المحل الذي استأجره منه من الباطن لانتهاء مدة العقد وعدم رغبته في تجديده، وبعرض الدعوى على المدعى عليه قرر رفضه لإخلاء المحل لكونه أبرم عقد إيجار مع الشركة مالكة العقار، وطالب المدعي برد الأجرة التي سلمها له عن المدة الأخيرة، ثم تداخل وكيل الشركة في الدعوى، وقرر رغبتها في فسخ العقد المبرم مع المدعي عند انتهاء مدته، وأنها أخبرته بذلك قبل مدة كافية، فرفض الفسخ، وقد أحضر وكيل الشركة البينة المعدلة شرعا على ذلك، كما أقر بأن المدة التي طالب المدعى عليه برد أجرتها هي من ضمن مدة المدعي في عقده المبرم مع الشركة؛ ولذا فقد حكم القاضي بفسخ العقد المبرم بين الشركة المتداخلة والمدعي اعتبارا من انتهاء مدته، وبصرف النظر عن طلب المدعي إخلاء المدعى عليه، وطلب المدعى عليه رد ما دفعه من أجرة للمدعي عن المدة المذكورة، فاعترض أطراف الدعوى، ثم صدق الحكم من محكمة الاستئناف، كما قررت رفض الالتماس المقدم من المدعي.

نص الحكم

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بالمدينة المنورة، وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالمدينة المنورة/ المساعد برقم ٣٤٢٤٧٩ وتاريخ ٠٣/ ٠١/ ١٤٣٤هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤١٠٣٢٣ وتاريخ ٠٣/ ٠١/ ١٤٣٤هـ، وفي يوم السبت ١٠/ ٠٦/ ١٤٣٤هـ حضر المدعي (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، ولم يحضر المدعى عليه (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) على الرغم من تبلغه بالموعد على حسب إفادة قسم محضري الخصوم.

وفي يوم الاثنين ٢٤/ ١١/ ١٤٣٤هـ حضر المدعي (...)، كما حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بصفته الوكيل الشرعي عن (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بالوكالة ذات الرقم ٢٣٧٢٦ في ٢٦/ ٥/ ١٤٣٣هـ الصادرة من كتابة العدل الثانية بمحافظة جدة.

وادعى الأول قائلاً في دعواه: (إنه منذ عام ١٤٢٢هـ استأجرت المحل ذا الرقم ٣١٠ من شركة (...) الواقع في برج (...) شمال المسجد النبوي الشريف بمبلغ (٤٩٥٠٠٠) ريال أربعمائة وخمسة وتسعين ألف ريال (٤٩٥٠٠٠)، ثم أجرته على المدعى عليه (...) في نفس العام ١٤٢٢هـ بمبلغ خمسمائة وتسعين ألف ريال (٥٩٠٠٠٠)، ولا زلت أدفع الإيجارات كل سنة حتى الآن؛ حيث استأجرته من شركة (...) في عام ١٤٣٤هـ بمبلغ (١,٥٥٠,٠٠٠) ريال مليون وخمسمائة وخمسين ألف ريال، وأجرته على المدعى عليه (...) بمبلغ (٢,٠١٠,٠٠٠) ريال مليونين وعشرة آلاف ريال، ثم بتاريخ ٢٣/ ١٠/ ١٤٣٣هـ بلغت المدعى عليه (...) كتابياً وشفهياً بطلبي إخلاء المحل المذكور ذي الرقم ٣١٠، فرفض إخلاء المحل وحول لي إيجار المحل بمبلغ (٢,٠١٠,٠٠٠) ريال لعام ١٤٣٤هـ تحويلاً على حسابي البنكي بدون إذني، ولا يزال يرفض إخلاء المحل؛ لذلك أطالبه بإخلاء المحل فوراً وتسليمه لي. هذه دعواي).

وبسؤال المدعى عليه أجاب قائلاً: (ما ذكره المدعي في دعواه غير صحيح، والصحيح أن

موكلي استأجر المحل ذا الرقم ٣١٠ عام ١٤٢٢هـ من المدعي بمبلغ (٥٩٠,٠٠٠) ريال، ولا زلنا ندفع الإيجارات بارتفاع. ثم في سنة ١٤٣٣هـ أعطيناه أجرة بمبلغ (٢,٠١٠,٠٠٠) ريال، وكذلك دفعنا له الأجرة لعام ١٤٣٤هـ بمبلغ (٢,٠١٠,٠٠٠) ريال، وفي شهر شوال ١٤٣٣هـ أصدرت شركة (...) المالكة لبرج (...) تعميماً على جميع المحلات بوجوب توقيع عقد الإيجار مع الشركة مباشرة دون عقد الباطن، فتجاوبنا مع طلب الشركة المالكة، وحضرنا لديهم ووقعنا العقد مباشرة مع الشركة باستئجار المحل ذي الرقم ٣١٠ لعام ١٤٣٤ و ١٤٣٥هـ بمبلغ (٢,١٨٦,٨٠٠) ريال للسنة الواحدة، وسلمنا الشركة إيجار عام ١٤٣٤هـ ونصف عام ١٤٣٥هـ، ونحن الآن نطالب المدعي باستعادة ما أخذه منا من أجرة عام ١٤٣٤هـ، ومقداره (٢,٠١٠٠,٠٠) ريال. هذا جوابي).

ثم إنه في نفس الجلسة حضر (...) (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بصفته الوكيل الشرعي عن الرئيس التنفيذي لشركة (...) العقارية (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بموجب الوكالة ذات الرقم ٣٤٤٨٠٩٦١ في ١٧/ ٤/ ١٤٣٤هـ وبصفة هذا الوكيل الشرعي عن (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بصفته رئيس مجلس إدارة شركة (...) العقارية بموجب الوكالة ذات الرقم ١٤٢٧٧ في ٢٧/ ٢/ ١٤٣٣هـ الصادرة من كتابة العدل بالمدينة المنورة.

ثم جرى سؤال الحاضر الوكيل الشرعي للشركة من هو المستأجر للمحل ذي الرقم ٣١٠ الواقع في برج (...) لعام ١٤٣٤هـ، فأجاب وكيل الشركة الحاضر قائلاً: (المستأجر الحقيقي للمحل ذي الرقم ٣١٠ الواقع في برج (...) لعام ١٤٣٤هـ هو المدعي (...) للمدة من ١/ ١/ ١٤٣٤هـ حتى ٣٠/ ١٢/ ١٤٣٤هـ بمبلغ (١٥٥٠٠٠٠) مليون وخمسمائة وخمسين ألف ريال، وقبل أسبوعين بلغنا المدعي (...) بالفسخ، ولكنه رفض ذلك، وكتبنا محضراً برفض استلامه كتابنا بتبلغه للفسخ، وقد حاولنا الصلح مع الطرفين في شهر شوال ١٤٣٤هـ، فحضر المدعى عليه، ولم يحضر المدعي، ولم ينعقد مجلس الصلح، ولا زالت الشركة مصرة على فسخ العقد مع المدعى (...) اعتباراً من ٣٠/ ١٢/ ١٤٣٤هـ، ونحن الآن نبلغه أمام المحكمة للمرة الثانية برغبتنا فسخ العقد معه اعتباراً من ٣٠/ ١٢/ ١٤٣٤هـ، ثم

جرى رفع الجلسة للتأمل في القضية).

وفي يوم الاثنين ٢/ ١٢/ ١٤٣٤هـ حضر المدعي (...) كما حضر المدعى عليه بالوكالة (...) بصفته الوكيل الشرعي عن (...) بموجب الوكالة ذات الرقم ٢٣٧٢٦ في ٢٦/ ٥/ ١٤٣٣هـ الصادرة من كتابة العدل الثانية بجنوب جدة، كما حضر (...) بصفته الوكيل الشرعي عن الرئيس التنفيذي لشركة(...) العقارية (...) وبصفته الوكيل الشرعي عن (...) رئيس مجلس إدارة شركة (...) العقارية.

وفي نفس الجلسة أبرز وكيل المدعى عليه كتاباً هذا نصه: (الرقم ١٦٠٣٩/ ١٦، التاريخ ١٠/ ١١/ ١٤٣٤هـ، فضيلة الشيخ (...) القاضي بالمحكمة العامة بالمدينة المنورة، يحفظه الله.

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته وبعد، إشارة إلى ما جاء بدعوى المدعي التي قبل الخوض في موضوعها أتقدم بالدفع بعدم اختصاص محكمة المدينة المنورة العامة مكانياً بنظر موضوعها عملاً بنص المادة ٣٤/ ٣٦ من نظام المرافعات الشرعية ولائحته التنفيذية، وذلك لكون مقر إقامتي الدائم والاعتيادي هو مدينة جدة وفقاً لفاتورة الكهرباء المرفقة، كما أن مقر إدارة المؤسسة التابعة لي هو كذلك مدينة جدة وفقاً للسجل التجاري المرفق، الأمر الذي يكون معه دفعي -والحال ما ذكر -دفعاً وافق صحيح النظام وجديراً بالقبول.

ولكون مقر إقامتي الاعتيادي وكذا مقر إدارة منشأتي التجارية هو مدينة جدة فإني أطلب صرف النظر عن دعوى المدعي لعدم الاختصاص المكاني بنظرها عملاً بنص المادة ٣٤/ ٣٦ من نظام المرافعات الشرعية ولائحته التنفيذية، وإفهامه بأنه في حال رغب مواصلة دعواه بإقامتها أمام المحكمة التابع لها مقر إقامتي، والله يحفظكم ويرعاكم (...) الوكيل الشرعي (...)). انتهى.

ثم أبرز وكيل الشركة (...) محضراً هذا نصه: (محضر رفض استلام خطاب إلغاء عقد؛ إنه في يوم الأربعاء ٢٨/ ١٠/ ١٤٣٤هـ الموافق ٤/ ٩/ ٢٠١٣هـ تم إرسال خطاب إلى المحل ذي الرقم (٣١٠) المستأجر من الاستاذ (...) الكائن بالدور الأرضي بمركز (...) السكني والتجاري، وذلك لتسليمه الخطاب ذا الرقم (ص ع/ ١٢٠١٢/ ٢١٩) والتاريخ

٢٨/ ١٠/ ١٤٣٤هـ الموافق ٤/ ٩/ ٢٠١٣م، والمتضمن عدم الرغبة في تجديد العقد ذي الرقم (طود/ ط غ ٢٨/ ٢٠١١) والتاريخ ٢٨/ ٥/ ١٤٢٢هـ الخاص بالمحل المشار إليه أعلاه، ورفض الموجودون بالمحل استلام الخطاب المشار إليه أعلاه، وعليه جرى تحرير هذا المحضر. (...) رئيس قسم خدمات العملاء شركة (...) توقيعه (...) توقيعه (...) توقيعه (...) مسؤول خدمات العملاء توقيعه (...) مشرف أمن توقيعه (...) مشرف أمن توقيعه) انتهى.

وبعرضه على المدعي أجاب قائلاً: (هذا المحضر غير صحيح، ولم يسبق أن تبلغت من قبل الشركة بطلب فسخ العقد معي. والمحل ذو الرقم ٣١٠ لا يوجد به أحد من عمالي؛ لكون المدعى عليه استأجره مني. هذا جوابي).

ثم طلبت من وكيل الشركة إحضار شهوده المذكورين مع المزكين في الجلسة القادمة فالتزم بذلك، وقال: (سأحضر الجلسة القادمة إن شاء الله مشهداً من إدارة البريد تفيد باستلام المدعي لخطابنا بتبليغه طلب الفسخ). هكذا قرر.

وفي يوم الاثنين ٢٣/ ١٢/ ١٤٣٤هـ حضر المدعي (...)،وحضر المدعى عليه بالوكالة (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بصفته الوكيل الشرعي عن (...) بموجب صك الوكالة الصادر من كتابة عدل الثانية بجنوب جدة برقم ٣٤١٥٩٩٢٧٣ في ٢٢/ ١٢/ ١٤٣٤هـ، وبصفة الأخير هو الوكيل الشرعي عن المدعى عليه بالأصالة (...) بموجب الوكالة ذات الرقم ٢٣٧٢٦ في ٢٦/ ٥/ ١٤٣٣هـ.

كما حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بصفته الوكيل الشرعي عن المدير التنفيذي لشركة (...) العقارية (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بموجب الوكالة ذات الرقم ٣٤٤٨٠٩٦١ في ١٧/ ٤/ ١٤٣٤هـ، وبصفة الأخير هو الوكيل الشرعي عن (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بصفته رئيس مجلس إدارة شركة (...) العقارية بموجب الوكالة ذات الرقم ١٤٢٧٧ في ٢٧/ ٢/ ١٤٣٣هـ الصادرة من كتابة عدل المدينة الثانية.

ثم في نفس الجلسة أحضر وكيل شركة (...) للشهادة وأدائها الشاهد (...) سعودي

الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، وباستشهاده شهد قائلاً: (أشهد أنه في يوم الأربعاء ٢٨/ ١٠/ ١٤٣٤هـ وبعد صلاة العصر ذهبنا مجموعة من العاملين في إدارة برج (...) وبرج (...) إلى محل الذهب ذي الرقم ٣١٥ والمستأجر من المدعي (...) لتسليمه خطاب من شركة (...) إلى المدعي (...) والمتضمن عدم الرغبة في تجديد العقد ذي الرقم (طود/ ط غ ٣٨/ ٢٠١١) والتاريخ ٢٨/ ٥/ ١٤٣٢هـ الخاص بالمحل ذي الرقم ٣١٠ حيث إن المدعي (...) مستأجر المحل ذي الرقم ٣١٠ والمحل ذي الرقم ٣١٥ ، ورفض الموجودون بالمحل ذي الرقم ٣١٥ -وعددهم ثلاثة عاملين -استلام الخطاب بحجة توجيهات من صاحب المحل المدعي (...)، وجرى إعداد محضر رفض استلام، ووقعت عليه. وهذه شهادتي).

وبعرض الشاهد وشهادته على المدعي أجاب قائلاً: (أما الشاهد (...) فهو معروف عندي ومحل الثقة والأمانة، وأما شهادته ففي ذمته، ولا أعلم عن صحتها. هذا جوابي).

كما أحضر وكيل شركة (...) للشهادة وأدائها الشاهد (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) من مواليد المدينة المنورة عام ١٤٠٥هـ، وباستشهاده شهد قائلاً: (أشهد أنه في يوم الأربعاء ٢٨/ ١٠/ ١٤٣٤هـ وبعد صلاة العصر ذهبنا مجموعة من العاملين في إدارة برج (...) وبرج (...) إلى محل الذهب ذي الرقم ٣١٥ والمستأجر من المدعي (...) لتسليمه خطاب من شركة (...) إلى المدعي (...)، والمتضمن عدم الرغبة في تجديد العقد ذي الرقم (طود/ ط غ ٣٨/ ٢٠١١) والتاريخ ٢٨/ ٥/ ١٤٣٢هـ الخاص بالمحل ذي الرقم ٣١٠؛ حيث إن المدعي (...) مستأجر المحل ذي الرقم ٣١٠ والمحل ذي الرقم ٣١٥، ورفض الموجودون بالمحل ذي الرقم ٣١٥ -وعددهم ثلاثة عاملين -استلام الخطاب بحجة توجيهات من صاحب المحل المدعي (...)، وجرى إعداد محضر رفض استلام، ووقعت عليه. وهذه شهادتي).

وبعرض الشاهد وشهادته على المدعي أجاب قائلاً: (أما الشاهد (...) فهو معروف لدي ومن خيرة الموظفين في الشركة، وأما شهادته ففي ذمته، ولا أعلم عن صحتها، ولم يصلني خطابات من الشركة، وهو يعلم أنه لم يحصل مني تقصير تجاه الشركة، وكنت أتجاوب معه

عندما يتصل علي هاتفياً من الشركة. هذا جوابي).

كما أحضر أيضا للشهادة الشاهد (...) (...) الجنسية بالإقامة ذات الرقم (...)، وباستشهاده شهد قائلاً: (أشهد أنه في يوم الأربعاء ٢٨/ ١٠/ ١٤٣٤هـ وبعد صلاة العصر ذهبنا مجموعة من العاملين في إدارة برج (...) وبرج (...) إلى محل الذهب ذي الرقم ٣١٥ والمستأجر من المدعي (...) لتسليمه خطاب من شركة (...) إلى المدعي (...) والمتضمن عدم الرغبة في تجديد العقد ذي الرقم (طود/ ط غ ٣٨/ ٢٠١١) والتاريخ ٢٨/ ٥/ ١٤٣٢هـ الخاص بالمحل ذي الرقم ٣١٠؛ حيث إن المدعي (...) مستأجر المحل ذي الرقم ٣١٠ والمحل ذي الرقم ٣١٥، ورفض الموجودون بالمحل ذي الرقم ٣١٥ -وعددهم ثلاثة عاملين -استلام الخطاب بحجة توجيهات من صاحب المحل المدعي (...)، وجرى إعداد محضر رفض استلام، ووقعت عليه. وهذه شهادتي).

وبعرض الشاهد وشهادته على المدعي أجاب قائلاً: (أما الشاهد فلا أعرفه، وأما شهادته فهي في ذمته. هذا جوابي).

كما أحضر أيضاً للشهادة وأدائها الشاهد (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، وباستشهاده شهد قائلاً: (أشهد أنه في يوم الأربعاء ٢٨/ ١٠/ ١٤٣٤هـ وبعد صلاة العصر ذهبنا مجموعة من العاملين في إدارة برج (...) وبرج (...) إلى محل الذهب ذي الرقم ٣١٥ والمستأجر من المدعي (...) لتسليمه خطاب من شركة (...) إلى المدعي (...) والمتضمن عدم الرغبة في تجديد العقد ذي الرقم (طود/ ط غ ٣٨/ ٢٠١١) والتاريخ ٢٨/ ٥/ ١٤٣٢هـ الخاص بالمحل ذي الرقم ٣١٠؛ حيث إن المدعي (...) مستأجر المحل ذي الرقم ٣١٠ والمحل ذي الرقم ٣١٥، ورفض الموجودون بالمحل ذي الرقم ٣١٥ -وعددهم ثلاثة عاملين -استلام الخطاب بحجة توجيهات من صاحب المحل المدعي (...)، وجرى إعداد محضر رفض استلام، ووقعت عليه. وهذه شهادتي).

وبعرض الشاهد وشهادته على المدعي أجاب قائلاً: (أما الشاهد فهو معروف عندي ومحل الثقة والأمانة، وأما شهادته ففي ذمته. هذا جوابي).

ثم صادق الشهود الأربعة المذكورون على صحة توقيعاتهم على محضر رفض استلام

الخطاب المؤرخ في ٢٨/ ١٠/ ١٤٣٤هـ والمرصود نصه أعلاه. ثم جرت تزكية الشاهدين الأول والثاني من قبل كل من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) .

كما أبرز وكيل شركة (...) وثيقة صادرة من مؤسسة (...) بعنوان كشف الإجراءات، رقم البعثية (...)، الجهة المرسلة (...)، الجهة المرسل إليها (...)، قيد على الشباك منفذ قباء ص ب (...) ، التاريخ ٥/ ٩/ ٢٠١٣م، الساعة ٤.٣٥ مساء. انتهى.

وبعرضه على المدعي أجاب قائلاً: (هذه ورقة مبهمة لا يوجد فيها سوى اسمي وصندوق بريدي (...) الواقع في قباء. هذا جوابي).

وفي يوم الاثنين ١/ ١/ ١٤٣٥هـ حضر المدعي (...) والمدعى عليه بالوكالة (...)، كما حضر وكيل شركة (...) العقارية (...)، وفيها أحضر وكيل شركة (...) مزكياً (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، وقرر قائلاً: (أشهد بأن الشاهد (...) (...) الجنسية، وأن الشاهد (...) سعودي الجنسية أشهد بأنهما ثقتان وعدلان ومرضيا الشهادة). هكذا قرر.

ثم أبرز المدعي ورقة هذا نصها: (رقم ٤٧٦/ ٢٠٠٢ في ١٩/ ١٢/ ١٤٢٢هـ سعادة الأستاذ (...)، السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، إشارة إلى خطابكم ذي الرقم ٢٧٤/ ٢٢ والتاريخ ١٥/ ١٢/ ١٤٢٢هـ المتضمن الموافقة على التأجير من الباطن للمحل ذي الرقم ٣١٠ الكائن بالطابق الأرضي بمركز (...) السكني التجاري، البرج الغربي، نفيدكم بالموافقة على طلبكم وفقاً للشروط التالية: ١ - يسمح بالتعاقد من الباطن خلال سريان عقد الإيجار مع (...). ٢ - تزويدنا بصورة من عقد الإيجار المبرم مع المستأجر من الباطن، وتقبلوا خالص التحية والتقدير. (...) العضو المنتدب لشركة (...) لإدارة وتسويق العقار: توقيعه) انتهى.

وبعرضها على وكيل شركة (...) أجاب قائلاً: (سأنظر فيها، وأجيب في الجلسة القادمة).

وفي يوم الاثنين ٨/ ١/ ١٤٣٥هـ حضر المدعي (...) والمدعى عليه بالوكالة (...)، كما حضر وكيل شركة (...) العقارية (...)، وفيها أحضر وكيل شركة (...) مزكياً (...)

سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) من مواليد المدينة المنورة عام ١٣٨٧هـ وقرر قائلاً: (أشهد بأن الشاهدين (...) سعودي الجنسية و(...) (...) الجنسية أشهد بأنهما ثقتان عدلان ومرضيا الشهادة). هكذا قرر.

ثم قرر وكيل شركة (...) قائلاً: (إن الورقة التي أبرزها المدعي والمؤرخة في ١٩/ ١٢/ ١٤٢٢هـ والصادرة من شركة (...) بالموافقة على التأجير من الباطن للمحل ذي الرقم ٣١٠ ورقة صحيحة، والخطاب مضمونها خطاب صحيح. ولكن ليس له معنى في هذا القضية؛ لأننا أقررنا للمدعي (...) بعام ١٤٣٤هـ حتى نهايته. هذا جوابي).

كما قرر المدعى عليه بالوكالة قائلاً: (هذه الورقة التي أبرزها المدعي والمؤرخة في ١٩/ ١٢/ ١٤٢٢هـ والصادرة من شركة (...) بالموافقة على التأجير من الباطن للمحل ذي الرقم ٣١٠ ورقة قديمة وصادرة قبل تعميم شركة (...) المؤرخ في ٢٨/ ١٢/ ١٤٣٣هـ، والمتضمن منع أصحاب المحلات من التأجير من الباطن إلا بموجب المادة ١٢ من العقود المبرمة معكم اعتباراً من ١/ ١/ ١٤٣٤هـ). هكذا قرر.

كما قرر وكيل شركة (...) قائلاً: (نعم، سبق أن تسلمنا أجرة المحل ذات الرقم ٣١٠ لعام ١٤٣٤هـ كاملاً من المدعى عليه (...)، ومقدارها مليونان ومائة وستة وثمانون ألفاً وثمانمائة ريال (٢١٨٦٨٠٠) ريال، كما سبق أن تسلمنا أيضاً أجرة المحل ذات الرقم ٣١٠ لعام ١٤٣٤هـ كاملاً من المدعي (...)، ومقدارها مليون وخمسمائة وخمسون ألف ريال (١٥٥٠٠٠٠) ريال). هكذا قرر.

كما قرر المدعي (...) قائلاً: (سبق أن قام المدعى عليه (...) بتحويل مبلغ لي، مقداره مليونان وعشرة آلاف ريال (٢٠١٠٠٠٠) ريال حوالة عن طريق البنك الأهلي التجاري بدون طلب مني يوم ١/ ١/ ١٤٣٤هـ، وذلك عن أجرة المحل ذي الرقم ٣١٠ لعام ١٤٣٤هـ). هكذا قرر.

ثم جرت محاولة الإصلاح بين أطراف القضية، فلم نتوصل إلى نتيجة.

ثم إنه وبعد التأمل في القضية، وبعد سماع دعوى المدعي وإجابة المدعى عليه، وبعد سماع ما لدى شركة (...) بعد دخولها طرفاً في القضية، وبعد الاطلاع على العقود المبرمة بين

الأطراف؛ وحيث إن المدعي خالف مقتضى العقد المادة ١٢ والموقع من المدعي ومن شركة (...) والمؤرخ في ٢٨/ ٥/ ١٤٣٢هـ، ونص المادة ١٢ منه: (لا يحق للمستأجر التنازل عن هذا العقد لأي طرف ثالث سواءً أكان ذلك جزئياً أو كلياً، كما لا يحق له أن يتخذ شركاء له في هذا العقد، أو أن يغير نشاط المحل التجاري، أو يقوم بتأجيرها من الباطن جزئياً أو كلياً، ولا أن يرتب إحلال شخص آخر في المحلات إلا بإذن خطي مسبق من (...) أو من ينوب عنها، وفي حالة موافقة (...) أو من ينوب عنها الخطية على التنازل لصالح طرف ثالث يسمى (المتقبل) فإن التنازل يتم بإبرام عقد جديد مستقل مع (المتقبل) مع دفع الرسوم المحددة (...) أو من ينوب عنها التي تمثل (٥٠٪) من القيمة الإيجارية السنوية للمحلات) انتهى.

وحيث إن المدعي خالف ذلك، وأقر بتأجير المدعى عليه من الباطن للمحل ذي الرقم ٣١٠ دون موافقة شركة (...)، وحيث إن ورقة الموافقة التي أبرزها قديمة وصادرة عام ١٤٢٢هـ وسابقة لتاريخ العقد الجديد في ٢٨/ ٥/ ١٤٣٢هـ مع شركة (...) ومشروطة خلال سريان عقد الإيجار مع شركة (...)، وحيث جرى الاطلاع على المادة ٢٨ من العقد المؤرخ في ٢٨/ ٥/ ١٤٣٤هـ ونصها: (تعد كافة المراسلات والإخطارات التي ترسلها (...) أو من ينوب عنها إلى المستأجر مسلمةً له أصولياً إما بتسليمها إليه شخصياً أو إلى شخص من طرفه يعمل أو يقيم في المحل التجاري المؤجرة له مقابل توقيع بالاستلام، أو بإرسالها بالبريد المسجل على عنوانه الموضح في صدر هذا العقد). انتهى.

وبعد الاطلاع على الكشف الصادر من مؤسسة البريد السعودي والمرصود نصه أعلاه، وحيث أثبت وكيل شركة (...) أن العاملين الثلاثة في المحل ذي الرقم ٣١٥ التابعين للمدعي رفضوا بتاريخ ٢٨/ ١٠/ ١٤٣٤هـ استلام الخطاب من شركة (...)، والمتضمن عدم الرغبة في تجديد العقد ذي الرقم طود ٣٨/ ٢٠١١ في ٢٨/ ٥/ ١٤٣٤هـ الخاص بالمحل ذي الرقم ٣١٠ ، وذلك بموجب ما جاء في شهادة الشهود الأربعة المعدلين شرعاً، وحيث أقر وكيل شركة (...) المالكة بأن العقد ذا الرقم ٣٨/ ٢٠١١ والمبرم مع المدعي (...) للمحل ذي الرقم ٣١٠ ساري المفعول حتى تاريخ ٣٠/ ١٢/ ١٤٣٤هـ.

وبناء عليه فقد حكمت بما يلي:

١ - مبالغ الإيجارات لجميع عام ١٤٣٤هـ للمحل ذي الرقم ٣١٠ حق من حقوق المدعي (...) لسريان مفعول عقده مع شركة (...) الموقع في ٢٨/ ٥/ ١٤٣٢هـ وسريان مفعول عقده مع المدعى عليه (...) حتى تاريخ ٣٠/ ١٢/ ١٤٣٤هـ.

٢ - يلزم شركة (...) استرجاع ما تسلمته من إيجارات لعام ١٤٣٤هـ للمحل ذي الرقم ٣١٠ إلى المدعى عليه (...)، ومقدارها مليونان ومائة وستة وثمانون ألفا وثمانمائة ريال (٢١٨٦٨٠٠) ريال.

٣- يعد العقد المبرم بين شركة (...) وبين المدعي (...) مفسوخاً اعتباراً من ٣٠/ ١٢/ ١٤٣٤هـ.

٤ - صرف النظر عن طلب المدعى عليه (...) إلزام المدعي باسترجاع مبلغ مليونين وعشرة آلاف ريال (٢٠١٠٠٠٠) ريال، وسقوط دعواه في ذلك.

٥ -صرف النظر عن مطالبة المدعي بإخلاء المحل من قبل المدعى عليه، وسقوط دعواه في ذلك.

وهذا ما ظهر لي، وبه حكمت.

وبعرض حكمي على أطراف الدعوى الثلاثة قرروا جميعاً عدم القناعة بالحكم بموجب لوائح اعتراضية، فأجيبوا لطلبهم، وأفهم كل واحد منهم بأن له مهلة ثلاثين يوماً لتقديم اللائحة الاعتراضية، وإذا تأخر سقط حقه في تقديم اللائحة الاعتراضية، واكتسب الحكم القطعية، ففهموا جميعاً ذلك. وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر في ٨/ ١/ ١٤٣٥هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده وبعد، فقد وردنا كتاب رئيس محكمة الاستئناف بمنطقة المدينة المنورة برقم ٣٥١٣٠٠٧٤٤ في ٢٣/ ٠٥/ ١٤٣٥هـ المرفق به صورة من قرار الدائرة الحقوقية الثانية برقم ٣٥٢٤٧٦٤٢ في ١٧/ ٠٥/ ١٤٣٥هـ المتضمن: (أنه قد جرى الاطلاع على

الإحالة الواردة من فضيلة رئيس محكمة الاستئناف بمنطقة المدينة المنورة ذات الرقم ٣٥٢٦٥٣٨٣ في ٠٥/ ٠٥/ ١٤٣٥هـ المتضمنة التماس المذكور إعادة النظر في الحكم الصادر من فضيلة الشيخ (...) القاضي بالمحكمة العامة بالمدينة المنورة برقم ٣٥١٠٩٣٨٧ وتاريخ ٩/ ١/ ١٤٣٥هـ، وبدراسة المعاملة منا نحن -رئيس وأعضاء الدائرة الحقوقية الثانية في محكمة الاستئناف بمنطقة المدينة المنورة -تقرر ما يلي:

أولاً - رفض الالتماس المقدم من المذكور أعلاه؛ لأن الملتمس لم يأت بجديد، وعقده ينتهي في ٣٠/ ١٢/ ١٤٣٤هـ، وقد أرسل له إنذار بالإخلاء قبل ذلك التاريخ.

ثانياً - بناءً على المادة ١٩٥/ ٣ من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية فيزود حاكم القضية بصورة من هذا القرار لإكمال اللازم.

قاضي استئناف (...) ختمه وتوقيعه، قاضي استئناف (...) ختمه وتوقيعه، رئيس الدائرة (...) ختمه وتوقيعه) انتهى. لذا جرى إلحاقه، وبالله التوفيق. حرر في ٠١/ ٠٦/ ١٤٣٥هـ.

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على لا نبي بعده وبعد، بناء على المعاملة الواردة إلينا من المحكمة العامة بالمدينة المنورة برقم ٣٤١٠٣٢٣ وتاريخ ١٥/ ٢/ ١٤٣٥هـ والمحالة لنا من فضيلة رئيس محكمة الاستئناف بالمدينة المنورة برقم ٣٥١٠٧١٠٢ وتاريخ ٢٠/ ٢/ ١٤٣٥هـ فقد جرى منّا نحن -رئيس وأعضاء الدائرة الحقوقية الثانية في محكمة الاستئناف بمنطقة المدينة المنورة -الاطلاعُ على هذا الحكم الصادر من فضيلة الشيخ (...) القاضي بالمحكمة العامة بالمدينة المنورة، والمسجل بعدد ٣٥١٠٩٣٨٧ وتاريخ ٩/ ١/ ١٤٣٥هـ،المتضمن دعوى (...) ضد (...) المحكوم فيه بما دون بباطنه. وبدراسة الحكم وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة تقرر بالأكثرية المصادقة على الحكم، مع تنبيه فضيلته للتصديق على صورة الوكالات بمطابقتها لأصلها، والله الموفق. وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم.

الرقم التسلسلي: ٣٢٦

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمكة المكرمة
رقم القضية: ٣٤٣٥٦١١ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة
رقم القرار: ٣٥٣٠٤٢٢١ تاريخه: ٠٦/ ٠٧/ ١٤٣٥

المفاتيح

إخلاء عقار – انتهاء مدة العقد –صك ملكية – عقد إيجار – يمين المدعي – دفع بالإخلاء سابقا – عدم إثباته – نفاذ معجل – إلزام بالإخلاء.

السند الشرعي أو النظامي

عقد الإيجار مع يمين المدعي.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه، طالبا إلزامه بتسليمه شقة استأجرها منه، وذلك لانتهاء مدة العقد، وقد غاب المدعى عليه، فتم سماع الدعوى ضده غيابياً، وبطلب البينة من المدعي قدم عقد الإيجار وصك ملكية العقار، كما أنه أدى اليمين على صحة دعواه طبق ما طلب منه، ثم حضر المدعى عليه في جلسة لاحقة، وبعرض الدعوى عليه أقر بالإجارة، ودفع بأنه ترك الشقة منذ سنة، وسلمها للمدعي، فأنكر المدعي ذلك، وقد غاب المدعى عليه بعد ذلك عن الجلسة اللاحقة ولم يقدم ما يثبت دفعه؛ ولذا فقد حكم القاضي على المدعى عليه أن يخلي الشقة، ويسلمها للمدعي خالية، وقرر شمول الحكم بالنفاذ المعجل، ثم صدق الحكم من محكمة 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 ٣٤٣٥٦١١ وتاريخ ٢٠/ ٠١/ ١٤٣٤هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤١٧٣١٤٠ وتاريخ ٢٠/ ٠١/ ١٤٣٤هـ، وفي يوم الأربعاء الموافق ١٣/ ٠٢/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة ١٥: ٠٨، وفيها حضر (...) بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بصفته وكيلا عن (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل مكة الثانية برقم ٣١٩٤٩ وتاريخ ١٣/ ٦/ ١٤٢٩هـ، الجلد ٣٦٤٦، والتي تخوله حق سماع الدعوى والرد عليها والمرافعة والمدافعة وحضور الجلسات (...) قائلا في دعواه عليه: (لقد قام موكلي بتأجير شقته الواقعة بشارع (...) لمدة سنة، تبدأ من ١/ ١/ ١٤٣٣هـ حتى ٤/ ١/ ١٤٣٤هـ، وقد انتهى العقد، وذهبنا للشقة، ولم نجد المستأجر؛ لذا فموكلي يطلب إخلاء الشقة. هذه دعواي).

وبسؤال المدعي وكالة عن بينته وعد بإحضارها في الجلسة القادمة؛ لذا ولأجل حضور المدعى عليه قررت رفع الجلسة.

ثم في يوم الثلاثاء الموافق ٠٣/ ٠٣/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة، وفيها حضر المدعي وكالة (...)، وبسؤاله عما استمهل لأجله أبرز عقد الإيجار المتضمن: (مكتب (...) العقاري لبيع وشراء وتأجير العقار، عقد إيجار، التاريخ ٤/ ١/ ١٤٣٣هـ . بعون الله تم الاتفاق بين كل من:

-الطرف الأول: ويمثله المؤجر السيد (...)، الجنسية سعودي، رقم الهوية (...)، تاريخها ٢٤/ ٥/ ١٣٨٢هـ، مصدرها (...) المكرمة.

-الطرف الثاني: ويمثله المستأجر (...)، الجنسية (...)، رقم الهوية (...)، مصدرها (...) مجموعة (...) السعودية المحدودة ؛ على ما يلي:

استأجر الطرف الثاني من الطرف الأول شقة عائلية، بشارع (...) أمام المدارس، بإيجار سنوي مقداره (١٢٠٠٠) اثنا عشر ألف ريال، يبدأ من ٤/ ١/ ١٤٣٣هـ، وينتهي في ٤/ ١/ ١٤٣٤هـ.

كيفية الدفع: نقداً ودفعات ، الدفعة الاولى عند توقيع العقد في ٤/ ١/ ١٤٣٣هـ بمبلغ وقدره (٦٠٠٠) ستة آلاف ريال، الدفعة الثانية في تاريخ ١/ ٧/ ١٤٣٣هـ بمبلغ وقدره

(٦٠٠٠) ستة آلاف، تسلمت كامل المبلغ المتفق عليه في هذا العقد نقداً.

١ – على المستأجر المحافظة على المأجور محافظة تامة وصيانة ما هو موجود من أدوات صحية وكهربائية وزجاجية وحديدية وخشبية وغير ذلك، وعليه أن يسلمها كما تسلمها، وأن يلتزم المستأجر الإصلاح عيناً ونقداً ما يتلف على حسابه الخاص.

٢ – تسليم العقار المذكور للمستأجر بحالة جيدة سالماً من كل عيب وخلل.

٣ – يحظر على المستأجر أن يضع في العقار مواد نارية أو قابلة للالتهاب تسبب حريقاً مفتعلاً –لا سمح الله –أو موادا خطرة أو مضرة بالصحة أو استعمال أشياء مقلقة للراحة، ويكون مسؤولا شخصياً عما ينتج عنها.

٤ –في حالة تأخر المستأجر تسليم دفعة من الإيجار أو ماطل بالدفع فللمؤجر الحق في اتخاذ الإجراء المناسب لضمان حقه أو فسخ العقد، وفي هذه الحالة يقوم الطرف الثاني بتصفية الكهرباء وتسديدها.

٥ – لا يجوز للمستأجر إحداث شيء في العقار أو تبديل معالمه إلا بموافقة المؤجر خطياً، وإلا يكون مسؤولاً عما يحدثه أو يغيره، وللمؤجر الحق بمطالبة المستأجر إعادة الأجور إلى حالته السابقة.

٦ – على المستأجر أن يكتب إعلاماً خطياً إذا رغب في تجديد الإيجار أو ترك العقار قبل حلول مدة انتهاء الإيجار المنصوص عليها في هذا العقد بشهرين على الأقل، وإذا لم يقم بتنفيذ هذا الشرط يعد المستأجر مستأجراً نفس العقار لسنة أخرى، ومطالباً بدفع الإيجار كاملاً، كما أن زيادة جزء من السنة يعد إيجاراً عاماً كاملاً بدون مناقشة لأي سبب كان.

٧ – للمؤجر الحق في معاينة المؤجر في الشهر الأخير قبل إخلائه أو في حالة وقوع تغيير من المستأجر وأي مخالفة أو ضرر معناها فسخ العقد حالاً، وإلا ألزم بكل ما ترتب على ذلك.

٨ – إذا خالف المستأجر أي شرط من الشروط المذكورة أو أخل بآداب الجوار فللمؤجر الحق في المطالبة بإخلاء المؤجر، ولا يحق للمستأجر المطالبة بما يكون قد سدده من بدل

الإيجار المتفق عليه مهما بلغت قيمته حتى يأخذ المؤجر حقه كاملاً بالوجه المشروع.

٩ - لا يحق للمستأجر إيواء الأجانب الذين لا يحملون إقامات، وإذا ثبت ذلك فهو المسؤول أمام الجهات المختصة.

كتب هذا العقد على نسختين، بيد كل طرف نسخة، تكون موضع الاحترام لنصوصه وسارياً حتى تاريخه.

توقيع الطرف الأول المؤجر (...)، والشاهد (...)، والختم الرسمي، وتوقيع الطرف الثاني (...).

وبسؤاله عن صك العقار ذكر بأنه عند موكله، وموكله مسافر للعلاج، ولأجل إحضار صك الملكية قررت رفع الجلسة.

ثم في يوم السبت الموافق ٠٦/ ٠٤/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة الحادية عشرة والنصف، وفيها حضر المدعي وكالة (...)، ولم يحضر المدعى عليه ولا من ينوب عنه، ولم يردنا ما يفيد عن سبب تغيبه، وأبرز المدعي وكالة أصل عقد الإيجار، فوجدته مطابقا لصورته، ثم أبرز صورة صك المبايعة، فلم أجدها واضحة، فأفهمته بإحضار الأصل، فاستعد بإحضاره، وطلب مهلة لمدة شهر لحضور موكله من الخارج، فأمهل لذلك، ولذا قررت رفع الجلسة.

ثم في يوم الثلاثاء الموافق ٢٨/ ٠٥/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة ١١.١٥، وفيها حضر المدعي أصالة (...)، ولم يحضر المدعى عليه ولا من ينوب عنه، ولم يردنا ما يفيد بتبليغه، وقدم المدعي أصالة الصك ذا الرقم ٢٠٨٩ والصادر من كتابة عدل مكة المكرمة والمتضمن: (لدي أنا (...) كاتب عدل مكة المكرمة حضر (...) الحامل للحفيظة الصادرة من مكة برقم (...) وتاريخ ٩/ ٢/ ١٣٨٧هـ الساكن (...) طريق مكة جدة، وقرر طائعاً مختاراً بالحالة المعتبرة شرعاً بعد تعريفه لدي من (...) الحامل للحفيظة الصادرة من مكة برقم (...) وتاريخ ١/ ٤/ ١٣٨٧هـ، ومن (...) الحامل للحفيظة الصادرة من مكة برقم (...) وتاريخ ٣/ ١١/ ١٣٨٩هـ قائلاً: (إن من الجاري في ملكي وتحت يدي وتصرفي كامل الحوش أرضاً وبناء المشتمل على صندقة جملون بداخله الكائن بشارع (...) المحدود شرقاً

الرحبة العامة، وغرباً دار (...)، وتمام الحد السكن غير النافذة من باب، وشرقاً السكن النافذة، ويمناً السكن غير النافذة، وبها باب، والمذروع طول الضلع الشمالي ستة عشر متراً وثلاثون سنتم، والجنوبي تسعة أمتار وأربعون سنتم، والشرقي عشرون متراً، والضلع الغربي مختلف يبدأ من الشمال بأحد عشر متراً وأربعين سنتم، ثم ينحرف إلى الجنوب بثمانية عشر متراً وخمسين سنتم، وعرض السكن الشمالية النافذ، ومن جهة الشرق ثمانية أمتار وتسعون سنتم، ومن جهة الغرب ثمانية أمتار وعشرة سنتم، وعرض السكن الغربية الغير النافذة من جهة الشمال متران وخمسون سنتم، ومن جهة الجنوب متران وستون سنتم، وعرض السكن الجنوبية الغير النافذة من جهتي الشرق والغرب متر واحد وثمانون سنتم، المتحقق ملكيتي لذلك بموجب صك من المحكمة الشرعية الكبرى بمكة برقم ٦٢، ١٢ في ٢١/ ٤/ ١٣٨٨هـ.

وإني الآن أقر بطوعي واختياري بأني بعت المحدود المذكور من هذا المباني على (...) السعودي بالحفيظة من مكة برقم (...) وتاريخ ٢٤/ ٥/ ١٣٨٢هـ بيعاً باتاً مثمنا، قدره تسعة وأربعون ألف ريال عربي سعودي ثمناً حالاً قبضته بيدي عداً ونقداً من يد رجال المشتري المذكور، وهو اشترى ذلك مني وقبله وقبضه وتسلمه مني بنفسه، وبذلك أصبح المحدود ملكاً للمشتري بمفرده، لا ملك ولا صدر لا خصومة لي عليه في ذلك، ولا في شيء منه بوجه من الوجوه. سجل هذا فوقع عليه مع المعرفين فيه مصادقة المشتري، جرى التصديق من قبلي، حرر في اليوم الحادي عشر من شهر رجب ، العام الخامس والتسعين بعد الثلاثمائة والألف.

وبسؤاله: هل هو مستعد بأداء يمين الاستظهار؟ فأجاب قائلاً: (نعم)، ثم حلف قائلاً: (والله الذي لا إله إلا هو العلي العظيم بأن المدعى عليه (...) قد استأجر منّي الشقة الواقعة بشارع (...) لمدة سنة واحدة، ابتداء من ١/ ١/ ١٤٣٣هـ حتى ٤/ ١/ ١٤٣٤هـ، وانتهى العقد بيننا، ولم نجدد معه العقد، ولم نجد المدعى عليه، وقد أخبرته بالإخلاء عدة مرات، ولم يخل الشقة، والله العظيم). ولضيق الوقت قررت رفع الجلسة.

ثم في يوم الاثنين الموافق ١٢/ ١٠/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة العاشرة، وفيها

حضر المدعى عليه (...) الجنسية بموجب الإقامة ذات الرقم (...)، وبعرض دعوى المدعي عليه أجاب قائلا : (إن الشقة المقامة عليها الدعوى قمت بإخلائها منذ سنة تقريبا، ولدي ما يثبت ذلك، وحتى لا يخفى جرى تحريره)، وقد أبلغ بموعد الجلسة القادمة بتاريخ ٢٥/ ١٢/ ١٤٣٤هـ الساعة الثامنة.

ثم في يوم الأربعاء الموافق٢٥/ ١٢/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة العاشرة، وفيها حضر المدعي وكالة ولم يحضر المدعي عليه، وبعرض ما ذكره المدعى عليه في الجلسة الماضية قال: (ما ذكره غير صحيح، والشقة لا زالت تحت تصرفه حتى الآن، ولم يسلمنا المدعى عليه الشقة).

فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، وبما أن المدعى عليه ذكر بأنه قام بإخلاء الشقة المذكورة في الدعوى، وبما أن المدعي وكالة حضر وقرر بأن ما ذكره المدعى عليه غير صحيح جملة وتفصيلا، وأن الشقة لا زالت تحت تصرف المدعى عليه، وبما أن الشقة من ملك المدعي وله التصرف فيها، لذا ولكل ما تقدم فقد حكمت على المدعى عليه أن يخلي الشقة الموصوفة أعلاه، ويسلمها للمدعي خالية من الشواغل.

وبعرض الحكم على المدعي قرر القناعة به، وسوف يجري بعث نسخة من الحكم إلى المدعى عليه لإبداء القناعة من عدمها، ويعد هذا الحكم مشمولاً بالنفاذ المعجل. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر في ٢٥/ ١٢/ ١٤٣٤هـ.

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 عليهذا الصك الصادر من فضيلة الشيخ (...) القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة، المسجل بعدد ٣٥١٦١١٦٥ وتاريخ ٢٨/ ٢/ ١٤٣٥هـ، المتضمن دعوى (...) ضد (...) المحكوم فيه بما دون باطنه. وبدراسة الحكم وصورة ضبطه تقررت الموافقة على الحكم، وبالله تعالى التوفيق. وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم.

الرقم التسلسلي: ٣٢٧

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمحافظة جدة
رقم القضية: ٣٥٧٧٥٠٢ تاريخها: ١٤٣٥
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة
رقم القرار: ٣٥٢٦٤٨١٩ تاريخه: ١٤٣٥/٠٦/٠٣

المفاتيح

إخلاء عقار - عدم تسليم الأجرة - دفع بتجهيز المأجور - وجود عيب فيه - مانع من الانتفاع به - حكم سابق بسقوط الأجرة - تعذر الوفاء بالعقد - ثبوت انفساخه - إلزام بالإخلاء - حق طلب التعويض.

السند الشرعي أو النظامي

١ -قوله تعالى: ﴿يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوٓاْ أَوۡفُواْ بِٱلۡعُقُودِۚ﴾.

٢ -قوله صلى الله عليه وسلم: (المسلمون على شروطهم).

٣ -قوله صلى الله عليه وسلم: (لا ضرر ولا ضرار).

٤ -قول صاحب الروض المربع: " وإن وجد المستأجر العين معيبة أو حدث بها عنده عيب وهو ما يظهر به تفاوت الأجر فله الفسخ إن لم يزل بلا ضرر يلحقه، وعليه أجرة ما مضى لاستيفائه المنفعة فيه، وله الإمضاء مجانا، والخيار على التراخي".

٥ -القاعدة الفقهية: " ترتكب أدنى المفسدتين لدفع أعلاهما".

ملخص الدعوى

أقام وكيل المدعيات دعواه ضد المدعى عليه، طالبا إلزامه بإخلاء العقار المملوك لموكلاته والذي استأجره المدعى عليه منهن، وذلك لعدم سداده الأجرة، وبعرض الدعوى على المدعى عليه دفع بسبق صدور حكم بعدم أحقيتهن في الأجرة لوجود عيب في العين المؤجرة، وأن سبب بقائه فيها هو انتظار إصلاحه؛ لكونه تكبد خسائر كبيرة في تجهيز الموقع،

ونظراً لأن الحكم الصادر بعدم أحقية المدعيات في الأجرة يلزم منه فسخ العقد، فمتى تعذر الوفاء بالعقد كان ذلك موجبا للفسخ، لذا فقد ثبت لدى القاضي انفساخ عقد الإجارة حكما؛ لعدم سداد المدعى عليه الأجرة، وحكم بإلزامه بإخلاء العقار، وأفهمه بأن له المطالبة بالتعويض في دعوى مستقلة، 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 ٣٥٧٧٥٠٢ وتاريخ ٠٦/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٥٣٧٧٩٦٤ وتاريخ ٠٦/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ، وفي يوم الأربعاء الموافق ٢٨/ ٠٣/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة ٠١:٠٠، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بصفته وكيلا عن المدعيات (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، و(...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، و(...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية شمال محافظة جدة برقم ٣٤١٥٢٥٣٦٠ وتاريخ ٢٦/ ١١/ ١٤٣٤هـ، والتي تخوله حق المطالبة وإقامة الدعاوى والمرافعة والمدافعة وسماع الدعاوى والرد عليها والإقرار والإنكار والصلح والإبراء وطلب اليمين ورده والامتناع عنه وإحضار الشهود والبينات والطعن فيها والإجابة والجرح والتعديل والطعن بالتزوير وإنكار الخطوط والأختام والتواقيع وطلب التحكيم وتعيين الخبراء والمحكمين والطعن بتقارير الخبراء والمحكمين وردهم واستبدالهم وقبول الأحكام ونفيها والاعتراض على الأحكام وطلب الاستئناف، وإنهاء ما يلزم حضور الجلسات في جميع الدعاوى لدى جميع المحاكم، وتسلم المبالغ واستلام صكوك الأحكام.

وادعى على الحاضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بصفته وكيلا عن المدعى عليه (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية شمال محافظة جدة برقم ٣٤٥٦٥٠٩٤

وتاريخ ٥/ ٥/ ١٤٣٤هـ، والتي تخوله حق المطالبة وإقامة الدعاوى والمرافعة والمدافعة وسماع الدعاوى والرد عليها والإقرار والإنكار والصلح والتنازل وطلب اليمين ورده والامتناع عنه وإحضار الشهود والبينات والطعن فيها والإجابة والجرح والتعديل والطعن بالتزوير وطلب التحكيم وتعيين الخبراء والمحكمين والطعن بتقارير الخبراء والمحكمين وردهم واستبدالهم وقبول الأحكام ونفيها والاعتراض على الأحكام وطلب الاستئناف، وإنهاء ما يلزم حضور الجلسات في جميع الدعاوى لدى جميع المحاكم، وتسلم المبالغ بشيك مصدق باسم الأصيل، واستلام صكوك الأحكام، قائلا: (لقد استأجر المدعى عليه من موكلاتي عقارا عبارة عن كامل الطابق العلوي ذي الواجهة الشرقية، ومساحته ١٧٧٠ مترا مربعا من العمارة المملوكة لموكلاتي والواقعة على شارع الأمير (...)، ولمدة عشر سنوات، اعتبارا من ١/ ٤/ ١٤٢٦هـ حتى ٣٠/ ٣/ ١٤٣٦هـ، بأجرة سنوية قدرها ثلاثمائة ألف ريال، تدفع في العامين الأول والثاني على دفعتين مقدما كل ستة أشهر، وبعد ذلك تدفع كامل الأجرة السنوية مقدما لكل عام إيجاري في بداية شهر ربيع الثاني، بموجب عقد إيجار مؤرخ في ١٠/ ١/ ١٤٢٦هـ والمحرر على أوراق مؤسسة (...) للتجارة، وقد دفع المدعى عليه من أجرة ما مضى مبلغا قدره مائة وخمسون ألف ريال، والذي يمثل نصف أجرة السنة الأولى من العقد، وحيث لا زالت العين تحت يد المدعى عليه حتى اليوم، وحيث نصت الفقرة (سادسا) من العقد المبرم بين الطرفين على ما يلي: (إذا أخل الطرف الثاني بأي من البنود المذكورة في الفقرات الخمس السابقة فإن العقد يعد لاغيا، وللطرف الأول الحق في المطالبة بالإخلاء وتسليم الموقع بعد تسديد ما عليه من إيجارات)، وحيث أخل المدعى عليه بالبند الرابع من العقد؛ لذا أطلب إلزام المدعى عليه بإخلاء العقار محل الدعوى، وتسليمه العين لموكلاتي. هذه دعواي)، ثم أبرز المدعي صورة من عقد الإيجار، وتم إرفاقها بالمعاملة.

وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة قال: (أطلب الإمهال للرد). ثم رفعت الجلسة لذلك.

وفي يوم الأربعاء الموافق ٥/ ٤/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة ١٠: ٠١، وفيها حضر المدعي وكالة (...)، وحضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي

الرقم (...) بصفته وكيلا عن المدعى عليه (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية شمال محافظة جدة برقم ٣٤٥٦٥٠٩٤ وتاريخ ٥/ ٥/ ١٤٣٤هـ.

وبسؤال المدعى عليه وكالة عما طلب الوكيل السابق الإمهال من أجله قدم مذكرة هذا نصها:

أولاً – نظراً لوجود دعوى أخرى منظورة لدي فضيلتكم للمطالبة بدفع الأجرة المتأخرة، ورقمها ٧٣٧٤٦/ ٢٧ وتاريخ ٦/ ١١/ ١٤٢٧هـ والمقامة من المدعيات (...) و(...) ضد موكلي المدعى عليه(...)؛ لذلك نطلب من فضيلتكم ضم الدعوى لسابقتها للارتباط بين الدعوتين واتحاد الخصوم، أو إيقاف النظر في الدعوى لحين البت في الدعوى المنظورة والمشار إليها أعلاه.

ثانياً – لو سلمنا جدلاً بصحة دعوى المدعين فإن العقد المبرم بين المدعين والمدعى عليه ينتهي في ١/ ٤/ ١٤٣٦هـ، ويتبقى بذلك سنة في هذا العقد، ونظراً لوجود خلافات ولجوء أحد أطراف الدعوى للقضاء ليكون حكمها هو الفيصل في الموضوع، وقد صدر الحكم الابتدائي ذو الرقم ١٠٢/ ٢٠٠/ ٧ والتاريخ ١٥/ ٨/ ١٤٢٨هـ الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة العامة بجدة الشيخ (...) والذي حكم فيه بعدم أحقية المدعي بالإيجارات المدعى بها لوجود خلل في العين المؤجرة لا يستطيع بسببه المدعى عليه الاستفادة من العين المؤجرة، وما زال الحكم لدى الاستئناف للبت فيه.

الطلبات: عليه نطلب من فضيلتكم بضم الدعوى لسابقتها، أو إيقاف النظر لحين البت في الدعوى رقم ٧٣٧٤٦/ ٢٧).

وبعرض ذلك على المدعي وكالة قال: (أكتفي بما سبق، وأطلب الفصل في الدعوى، وأرفض ما جاء في مذكرة المدعى عليه وكالة). وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة قال: (أكتفي بما قدمت، وأطلب الفصل في الدعوى).

وبسؤال المدعى عليه وكالة: (هل سدد موكلك للمدعيات شيئا مقابل بقائه في العين محل الدعوى؟)، قال: (دفع أجرة ستة أشهر من بداية العقد من ١/ ٤/ ١٤٢٦هـ مبلغا، قدره

مائة وخمسون ألف ريال).

وبسؤال المدعى عليه وكالة: (ما سبب عدم دفع موكلك للأجرة اللاحقة لذلك؟، وما سبب بقائه في العين؟)، قال: (عدم سداد الأجرة اللاحقة مبني على الحكم الصادر من فضيلة سلفكم ذي الرقم ١٠٢/ ٢٠٠/ ٧ وتاريخ ١٥/ ٨/ ١٤٢٨هـ القاضي بعدم أحقية المدعيات في الأجرة، وسبب بقاء موكلي في العين هو انتظار المدعيات لحين إكمال النواقص المشار إليها في حيثيات الحكم المشار إليه، علما بأن موكلي قد تكبد خسائر في العين محل الدعوى عبارة عن تجهيزات ديكور غير منقول يقدر بمبلغ ثلاثة ملايين ريال).

وبعرض ذلك على المدعي وكالة قال: (موكلاتي أكملن ما تطرق إليه المدعى عليه وكالة في الحكم السابق، ومع ذلك لم يلتزم المدعى عليه بدفع الأجرة، وخالف بنود العقد، وظل في الموقع، وهذا ألحق بموكلاتي ضررا في عدم الانتفاع بالعين محل الدعوى، وما يخص التجهيزات فقد سبق للمدعى عليه وكالة أن تطرق لذلك في الحكم السابق، وله إقامة دعوى مستقلة بذلك متى شاء).

وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة قال: (ما ذكره المدعي وكالة من أن موكلاته أكملن النواقص والتي تطرقنا لها في الحكم السابق غير صحيح). وبسؤال المدعي وكالة عن صك ملكية العقار محل الدعوى قال: (صك الملكية صادر من كتابة العدل الأولى بمحافظة جدة برقم ١١٦١ وتاريخ ٦/ ٩/ ١٤٢٢هـ، ولدي صورة منه). ثم أبرز المدعي وكالة صورة من صك الملكية، وتم إرفاقها بالمعاملة، وبسؤال الطرفين: (هل لديكما ما تضيفانه؟) قالا: (لا).

فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، وبناء على عقد الإيجار المؤرخ في ١٠/ ١/ ١٤٢٦هـ والمحرر على أوراق مؤسسة (...) للتجارة، وبناء على صك الملكية الصادر من كتابة العدل الأولى بمحافظة جدة برقم ١١٦١ وتاريخ ٦/ ٩/ ١٤٢٢هـ، وبناء على إقرار الطرفين بعدم دفع المدعى عليه لأجرة العقار محل الدعوى سوى ستة أشهر من بداية العقد في ١/ ٤/ ١٤٢٦هـ، وحيث دفع المدعى عليه وكالة بأن عدم دفع الأجرة مبني على الحكم الصادر من فضيلة سلفنا برقم ١٠٢/ ٢٠٠/ ٧ وتاريخ ١٥/ ٨/ ١٤٢٨هـ القاضي بعدم أحقية المدعيات بالأجرة، وحيث إن بقاء المدعى عليه في العين محل الدعوى دون دفع أجرة

للمدعيات لا يجوز شرعا ولا عرفا، فقد قرر أهل العلم ذلك، ومن ذلك ما قرره صاحب الروض المربع، ونصه: (وإن وجد المستأجر العين معيبة أو حدث بها عنده عيب -وهو ما يظهر به تفاوت الأجر -فله الفسخ إن لم يزل بلا ضرر يلحقه، وعليه أجرة ما مضى لاستيفائه المنفعة فيه، وله الإمضاء مجانا، والخيار على التراخي)، فيكون المدعى عليه في حكم الغاصب للعين، حيث لم يدفع للمدعيات الأجرة، ولم يعد لهن عقارهن.

وحيث ذكر المدعى عليه وكالة بأن موكله قد تكبد خسائر في العين محل الدعوى تتمثل في تجهيزات ديكور غير منقول، فإن الأمر هنا يتجاذبه ضرران: ضرر حرمان المدعيات من أجرة عقارهن أو تسلمهن عقارهن للانتفاع به بأنفسهن أو بغيرهن، وضرر ما تكبده المدعى عليه من خسائر في تجهيز الديكورات غير المنقولة. ولا شك أن بقاء المدعى عليه في العين دون دفع الأجرة يقضي باستمرار ضررهن، وزيادة خسائرهن، على حين إن ضرر المدعى عليه واحد منذ انتهائه من تجهيز الديكورات وحتى اليوم، وله الرجوع بذلك الضرر على من تسبب فيه، وليس ذلك مما يجيز له البقاء في العين وحرمان ملاكها من الأجرة أو تسليمها لهم، أما المدعيات فحقهن في المطالبة بالأجرة قد فصل فيه بعدم استحقاقهن ذلك، فبقاء المدعى عليه في العين والحال ما ذكر ضرر عليهن فادح، وللقاعدة الشرعية (ترتكب أدنى المفسدتين لدفع أعلاهما)، ولحديث (لا ضرر، ولا ضرار) رواه أبو داوود وصححه الحاكم، ولأن الضرر في الشريعة مرفوع، ولقوله تعالى: ﴿يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوٓاْ أَوۡفُواْ بِٱلۡعُقُودِۚ﴾، ولحديث: (المسلمون على شروطهم) رواه الترمذي وأبو داوود، والوفاء بالعقود والالتزام بالشروط مأمور به شرعا، فمتى تعذر ذلك كان ذلك موجبا للفسخ، وحيث حكم فضيلة سلفنا بعدم أحقية المدعيات في الأجرة، فهو حكم يلزم منه فسخ العقد، وأن العقد لا أثر له، لذلك كله، فقد ثبت لدي انفساخ عقد الإيجار المؤرخ في ١٠/ ١/ ١٤٢٦هـ والمحرر على أوراق مؤسسة (...) للتجارة حكما، لعدم سداد المدعى عليه لأجرة العقار، وحكمت على المدعى عليه (...) بإخلاء كامل الطابق العلوي ذي الواجهة الشرقية من العقار المملوك للمدعيات، وهن (...) و(...)، والمسجل بالصك الصادر من كتابة العدل الأولى بمحافظة جدة برقم ١١٦١ وتاريخ ٦/ ٩/ ١٤٢٢هـ، وأمرت بإعداد محضر بما يحتويه العقار من تجهيزات غير

منقولة ونحوها عن طريق جهات التنفيذ حال تنفيذ الحكم بالإخلاء.

وأفهمت المدعى عليه بأن له المطالبة بما تكبده من خسائر في تجهيزات الديكورات غير المنقولة بدعوى مستقلة في مواجهة من تسبب فيها، وبه قنع المدعي وكالة، وقرر المدعى عليه وكالة الاعتراض، وجرى تسليمه نسخة من الحكم، وإفهامه بأن له الحق في الاعتراض عليه خلال ثلاثين يوما، وإلا سقط حقه في الاعتراض، واكتسب الحكم القطعية. وأقفلت الجلسة الساعة ٣٠: ١٠. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

حرر في ٠٥/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فقد جرى منا نحن -قضاة الدائرة الحقوقية الثانية بمحكمة الاستئناف في منطقة مكة المكرمة -الاطلاعُ على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة جدة المكلف برقم ٣٥٣٧٧٩٦٤ وتاريخ ٢٣/ ٠٥/ ١٤٣٥هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ (...) القاضي بالمحكمة العامة بمحافظة جدة المسجل برقم ٣٥١٩٩٤٩٠ وتاريخ ٠٥/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ المتضمن دعوى (...) وكالة ضد (...). وبدراسة الصك وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقرر بالأكثرية الموافقة على الحكم. والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم.

الرقم التسلسلي: ٣٢٨

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة ببريدة
رقم القضية: ٣٥٤٠٧٢٩ تاريخها: ١٤٣٥
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة القصيم
رقم القرار: ٣٥٢٩٩٣٦٩ تاريخه: ٠١/ ٠٧/ ١٤٣٥

المفاتيح

إخلاء عقار – انتهاء مدة العقد – صك ملكية – عقد إيجار – شهادة شهود عدول – تبليغ لغير شخصه – سماع الدعوى غيابيا – حكم غيابي –إلزام بالإخلاء – فتح العقار بواسطة لجنة – حفظ الموجودات.

السند الشرعي أو النظامي

المادة (٥٥) من نظام المرافعات الشرعية.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه، طالبا إلزامه بإخلاء الشقة التي استأجرها منه وتسليمها إليه، وذلك لانتهاء مدة العقد، وقد غاب المدعى عليه مع تبلغه بالدعوى لغير شخصه، فتم سماعها ضده غيابيا، وقد أبرز المدعي صك ملكية العقار محل الدعوى، وبعد طلب التحقق من سريان مفعوله أفادت كتابة العدل بأنه لا زال باسم المدعي. وبطلب البينة منه قدم عقد الإيجار المبرم بينه وبين المدعى عليه، كما أحضر شاهدين معدلين شرعا، فشهدا بانتهاء العقد المذكور وعدم إخلاء المدعى عليه للعقار، ولذا فقد حكم القاضي غيابياً بإلزام المدعى عليه بإخلاء العين المؤجرة، وفي حالة تعذر التنفيذ يكون إخلاؤها وتسليمها بواسطة اللجنة المخصصة لذلك، مع بقاء الغائب على حجته متى حضر، ثم صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة ببريدة، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة ببريدة برقم ٣٥٤٠٧٢٩ وتاريخ ١٨/ ٠١/ ١٤٣٥هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٥١٩٧٩٢٢ وتاريخ ١٨/ ٠١/ ١٤٣٥هـ، وفي يوم الاثنين الموافق ٠٦/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة ٠٠: ٠٨، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بالوكالة عن (...) سعودي بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية ببريدة برقم ٣٥٤١٠٨٠ في ٨/ ١/ ١٤٣٥هـ المخول له فيها إقامة الدعوى ضد المدعى عليه بخصوص المطالبة بالإخلاء من العقار العائد للمدعي أصالة، وطلب سماع دعواه ضد (...)، ولم يحضر المدعى عليه ولا من ينوب عنه بوكالة، ووردنا محضر المحكمة (...) بأنه تم الذهاب إلى منزل المدعى عليه، ولم يتم العثور عليه، فتم الذهاب إلى منزل والده، ولم يتم العثور عليه أيضا، وتمت مقابلة أخيه، وأفاد أن المدعى عليه في الرياض حاليا، وبناء على المادة الخامسة والخمسين من نظام المرافعات فقد قررت رفع الجلسة لطلب المدعى عليه.

وفي يوم الاثنين الموافق ٢٧/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة، وفيها حضر المدعي وكالة، ولم يحضر المدعى عليه، ولم يردنا من قسم الإحضار ما يفيد تبلغ المدعى عليه، وبسؤال المدعي وكالة عن دعواه أجاب قائلا: (لقد استأجر المدعى عليه من موكلي الشقة الشرقية من الدور الأول العلوي لعمارة موكلي الواقعة في (...) ببريدة، والتي يحدها من الشمال شارع عرضه اثنا عشر مترا، ومن الجنوب القطعة ذات الرقم ٤٢، ومن الشرق شارع عرضه اثنا عشر مترا، ومن الغرب القطعة ذات الرقم ٤٣ والمملوكة لموكلي بموجب الصك الصادر من كتابة العدل الأولى ببريدة برقم ٦٢٦/ ٤ في ١٨/ ١٢/ ١٤٢٢هـ، وذلك لمدة سنة واحدة تبدأ من تاريخ ١/ ٩/ ١٤٣٢هـ، وبأجرة قدرها ثلاثة عشر ألفا وخمسمائة ريال، وقد انتهت مدة عقد الأجرة، وطلب منه موكلي إخلاء الشقة وتسليمها له، إلا أن المدعى عليه امتنع عن ذلك، وما زال شاغلا للعين. أطلب إلزامه بإخلاء الشقة وتسليمها لموكلي. هذه دعواي).

فطلبت من المدعي وكالة صك العمارة التي تقع فيها الشقة، فأبرز الصك المشار إليه في

الدعوى، وبالاطلاع عليه وجدته كما ذكر.

وبطلب البينة من المدعي وكالة أبرز نسخة من عقد الإيجار الصادر من مكتب (...) العقاري، ويتضمن استئجار المدعى عليه الشقة من المدعي، تقع في (...) ، لمدة سنة واحدة، تبدأ من ١/ ٩/ ١٤٣٢هـ، وتنتهي في ١/ ٩/ ١٤٣٣هـ، ومقدار الأجرة ثلاثة عشر ألفا وخمسمائة ريال، فطلبت من المدعي وكالة أصل العقد، فأجاب: (إنني أطلب المهلة لذلك).

وفي يوم الأحد الموافق٠٢/ ٤/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة، وفيها حضر المدعي وكالة، ولم يحضر المدعى عليه، ولم يردنا من قسم الإحضار ما يفيد بتبلغ المدعى عليه بموعد الجلسة، وإنما وردنا إفادة محضر المحكمة (...) متضمنا أنه ذهب إلى منزل المدعى عليه لتسليمه نسخة من ورقة التبليغ لحضور الجلسة الماضية، ولم يجده.

وقد جرى مني الكتابة لكتابة العدل للإفادة عن مطابقة الصك على سجله، فوردنا خطاب مساعد رئيس كتابة العدل الأولى ذو الرقم ٣٥٧٥٠٥٥٨ والتاريخ ١٩/ ٣/ ١٤٣٥هـ، المتضمن أنه تم الاطلاع على سجل الصك، وتبين أنه لا يزال باسم المدعي (...)، وهو مرهون لصالح صندوق التنمية العقاري، ثم طلبت من المدعي وكالة إبراز أصل عقد الإيجار المدون مضمونه في الجلسة الماضية، فأبرزه، فوجدته مطابقا للنسخة التي أبرزها في الجلسة الماضية، وفي أسفله توقيع منسوب للمدعى عليه.

وبطلب البينة من المدعي التي وعد بإحضارها أحضر للشهادة وأدائها (...) سعودي الجنسية يحمل السجل المدني ذا الرقم (...)، و(...) سعودي الجنسية يحمل السجل المدني ذا الرقم (...)، وشهد كل واحد منهما منفردا: (أشهد أن المدعى عليه قد استأجر من المدعي أصالة الشقة الموصوفة في الدعوى من العمارة الواقعة في الشقة السفلى المملوكة للمدعي أصالة، وذلك لمدة سنة واحدة، تبدأ من تاريخ ١/ ٩/ ١٤٣٢هـ، وبأجرة قدرها ثلاثة عشر ألفا وخمسمائة ريال فقط، وقد انتهت مدة عقد الأجرة، والمدعى عليه على حسب علمنا ما زال حتى الآن شاغلا للعين، ولم يخرج منها، ولم يقم بإخلائها ولا تسليمها للمدعي، ولا يوجد عقد آخر بين الطرفين سوى ما ذكر. هذا ما لدي، وبه أشهد).

وفي يوم الأحد الموافق ٠٢/ ٤/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة، وفيها حضر المدعي وكالة،

ولم يحضر المدعى عليه، وأحضر المدعو (...) و(...)، وشهدا بعدالة وثقة وأمانة الشاهدين (...) و (...).

فبناء على ما سبق من دعوى المدعي، وبناء على إفادة محضر المحكمة بعدم تمكنه من إبلاغ المدعى عليه بموعد الجلسة، وبناء على دعوى المدعي واطلاعي على صك العقار ومطابقته على سجله، وبناء على اطلاعي على عقد الإيجار المبرم بين الطرفين، وبناء على البينة المعدلة شرعا المقدمة من المدعي، ولأن الأصل عدم وجود عقد آخر بين الطرفين سوى ما أبرزه المدعي وكالة؛ لذا فقد ألزمت المدعى عليه (...) بإخلاء الشقة الموصوفة في الدعوى، وتسليمها للمدعي أصالة (...)، وإذا تعذر تنفيذ هذا الحكم على المدعى عليه فيتم إخلاء الشقة المدعى بها وتسليمها للمدعي، بواسطة اللجنة المخصصة لذلك، بمشاركة أمين بيت المال بالمحكمة، وإجراء ما يلزم حيال ما يتم العثور عليه من أثاث ومحتويات في الشقة على حسب التعليمات. وبذلك حكمت.

وتم إعلان الحكم بتاريخ ٢/ ٤/ ١٤٣٥هـ الساعة الواحدة والنصف، وقررت اعتبار الحكم غيابيا في حق المدعى عليه، وهو على دعواه وحجته متى حضر .

كما قررت إبلاغ المدعى عليه بنسخة من إعلام الحكم وإفهامه بأن له التقدم بلائحة اعتراضية في مدة أقصاها ثلاثون يوما من تاريخ الاستلام، وإذا مضت المدة دون تقديم لائحة فيسقط حقه في الاعتراض، ويكتسب الحكم القطعية، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر في ٠٢/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ.

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 ببريدة برقم (٣٥١٩٧٩٢٢) وتاريخ ٢١/ ٦/ ١٤٣٥هـ، المحالة إلينا برقم (٣٥٣٨٠٥١٧)، المرفق بها الصك ذو الرقم ٣٥١٩٤٧٧٢ والتاريخ ٣/ ٤/ ١٤٣٥هـ، الصادر من فضيلة الشيخ (...) القاضي بالمحكمة

الخاص بدعـوى (...) الوكيل عن (...) ضد(...)، بشأن المطالبة بإخلاء الشقة الواقعة في (...) ببريدة. وقد تضمن الصك حكم فضيلته بإلزام المدعى عليه بإخلاء الشقة الموصوفة في الدعوى وتسليمها للمدعي أصالة على النحو المفصل فيه. وبدراسة الصك وصورة ضبطه وأوراق المعاملة قررنا المصادقة على الحكم، مع تنبيه فضيلة القاضي إلى ما يلي:

أولاً - توثيق صورة وكالة المدعي المرفقة بالمعاملة بمطابقتها لأصلها على حسب التعليمات.

ثانياً - ورد اسم المدعي أصالة في مطلع القضية (...) وفي أوراق المعاملة، في حين ورد اسمه في الحكم (...)، وعلى فضيلته تصحيح اسم المدعي أصالة في الحكم في الضبط والصك قبل بعث المعاملة لجهة التنفيذ وقبل تسليم الصك لصاحبه. والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم.

الرقم التسلسلي: ٣٢٩

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمحافظة جدة
رقم القضية: ٣٥١٣٥١١ تاريخها: ١٤٣٥
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة
رقم القرار: ٣٥٣٢٦٧٣٨ تاريخه: ٢٢/ ٠٧/ ١٤٣٥

المفاتيح

إخلاء عقار - انتهاء مدة العقد - وفاة المستأجر - تصحيح الدعوى - عدم وجود وكيل للورثة - صك ملكية - شهادة شهود عدول - يمين الاستظهار - سماع الدعوى غيابيا - حكم غيابي - فتح المحل - تسليمه للمدعي.

السند الشرعي أو النظامي

شهادة الشهود مع يمين الاستظهار.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه، طالبا الحكم بإخلاء محل استأجره منه وتسليمه له، وذلك لانتهاء مدة العقد، وقد وردت إفادة الجهة المختصة متضمنة وفاة المدعى عليه، وأنه تم إبلاغ شقيقه بالدعوى، فأفاد بأن ورثة المدعى عليه ليس لهم وكيل، ولم يحضر أحد من الورثة، فقرر القاضي السير في الدعوى ضدهم غيابيا، وبطلب البينة من المدعي قدم صك ملكية العقار، فاتضح مطابقته لسجله بعد التحقق من ذلك بواسطة مصدره كتابة العدل، كما أحضر شاهدين معدلين شرعا، فشهدا بصحة الدعوى، وقد أفاد المدعي أن عقد الإجارة مفقود، وقرر أنه متنازل عن المطالبة بباقي الأجرة، ثم أدى يمين الاستظهار على صحة الدعوى وعدم تجديد العقد، ولذا فقد حكم القاضي بفتح المحل وتسليمه للمدعي بواسطة لجنة مكونة من الإمارة والمحكمة والشرطة بعد جرد ما فيه وحفظه وبيع ما يخشى عليه التلف منه، وقرر أن الغائبين على حجتهم متى حضروا، 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 برقم ٣٥١٣٥١١ وتاريخ ١٤٣٥/٠١/٠٧هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٥٥٢١٦٢ وتاريخ ١٤٣٥/٠١/٠٤هـ، وفي يوم الاثنين الموافق ١٤٣٥/٠٣/٠٥هـ افتتحت الجلسة الساعة ١٥: ٠٩، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، ولم يحضر المدعى عليه (...) ولا من يمثله بوكالة شرعية، وقد ظهر من المعاملة خطاب شرطة محافظة جدة ذو الرقم ٦٠ والتاريخ ١٤٣٥/٠١/٠٢هـ والمقيد في هذه المحكمة برقم ٣٥٥٢١٦٤ وتاريخ ١٤٣٥/٠١/٠٤هـ، والمتضمن (إشارة لبرقية صاحب السمو الملكي محافظ (...) المرفقة ذات الرقم (...) والتاريخ ١٤٣٤/١٢/٠٢هـ بشأن شكوى المواطن (...) بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) ضد الموضح اسمه بعاليه (...) باستئجار المحل الواقع بحي (...)، ويطالب بإلزام المذكور بالدفع والإخلاء، وفي حالة عدم العثور عليه يتخذ اللازم وفقا للتعميم ذي الرقم ٢٦٨/ ١/ د في ١٤٠٨/٠٦/١٤هـ الخاصة بالمحلات المؤجرة على الغائبين ويطالب ملاكها بفتحها، وحيث إنه تم البحث من قبل المختصين بمركز شرطة الجنوبية طرفنا، واتضح بأن المستأجر المذكور متوفى، وجرى إحضار شقيقه (...)، وقرر بإقراره بأن ورثة شقيق المتوفى لا يوجد لهم وكيل شرعي، ولا يحق له التصرف في تسليم المحل لمالكه، ونظرا لرغبة المدعي في استلام محله حسب صحيفة الدعوى).

عليه فقد طلبت من المدعى صك تملك العقار المذكور، فأبرز من يده الصك الصادر من كتابة عدل جدة الأولى ذا الرقم ١٤٨٤ والتاريخ ١٤٢٠/٠٨/١٥هـ، عليه فقد قررت الكتابة لكتابة العدل بجدة للاستفسار عن سجل الصك، وهل عليه ما يؤثر على سجله؟ وحتى ورود الجواب فقد تقرر رفع الجلسة.

ثم بتاريخ ١٤٣٥/٠٥/١٠هـ افتتحت الجلسة الساعة ١٥: ٠٩، وفيها حضر المدعي (...)، ولم يحضر المدعى عليه (...) ولا من يمثله بوكالة شرعية، وقد وردنا من محضري الخصوم في هذه المحكمة الإفادة التالية: (بعد الذهاب إلى منزل المدعى عليه يقول لي أهله:

إنه غير موجود، ولا يستطيعون استلام الطلب).

وقد وردتنا الإفادة من كتابة عدل جدة الأولى بشأن الاستفسار عن الصك ذي الرقم ١٤٨٤ والتاريخ ١٥/٠٨/١٤٢٠هـ والمتضمن (نفيدكم أنه بالبحث في سجلات الإدارة لدينا تبين أن الصك المرفق ذا الرقم ١٤٨٤ والتاريخ ١٥/٠٨/١٤٢٠هـ، الجلد ٥٤/ ٤/ ث/ ت، وبالرجوع لسجله ظهر أنه مطابقا لسجله حتى تاريخه) انتهى. عليه فقد تقرر السير في القضية غيابيا عملا بالمادة السابعة والخمسين من نظام المرافعات الشرعية.

وبسؤال المدعي عن دعواه أجاب قائلا: (إنني أجرت المدعى عليه الغائب عن مجلس الحكم محلاً من عمارة عائدة ملكيتها لي بحي (...) بأجرة سنوية قدرها عشرون ألف ريال سعودي، وقد انتهت مدة الإيجار. أطلب الحكم لي بفتح المحل وتسليمي إياه؟ هذه دعواي).

وبسؤال المدعي عن عقد الإيجار أجاب : (إن عقد الإيجار كتبه المدعى عليه، وأعطاني صورة منه، ثم فقدت مني، وقد انتهت مدة الإيجار منذ تاريخ ٠١/ ٠٩/ ١٤٣٤هـ، وإنني متنازل عن أجرة المدة الماضية)، ثم طلبت من المدعي البينة، فأجاب: (إن لدي شهودًا، وسأحضرهم في الجلسة القادمة)، فأجيب لطلبه، وتقرر رفع الجلسة.

ثم بتاريخ ١٧/ ٠٥/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة ٠٠: ٠٣، وفيها حضر المدعي (...)، ولم يحضر المدعى عليه (...) ولا من يمثله بوكالة شرعية، وبسؤال المدعي عما طلب المهلة لأجله أحضر للشهادة وأدائها (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، ويظهر من واقع سجله المدني أن تاريخ ميلاده هو ٢٨/ ٠٧/ ١٤٠٥هـ. وبسؤاله عن معلوماته المدنية أجاب قائلا: (إنني أسكن بجدة، وأعمل موظفاً في مصرف (...))، وبسؤاله عن علاقته بالمدعي أجاب قائلا: (تربطني بالمدعي علاقة نسب). كما أحضر للشهادة وأدائها (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...).

ولدى استشهادهما شهد كل واحد منهما بمفرده قائلا: (إن المحل مغلق منذ أن سمعت بوفاة المدعى عليه (...) قبل أكثر من سبعة أشهر)، ثم طلبت من المدعي مزكيين لشاهديه، فأحضر للشهادة وأدائها (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، ولدى استشهادهما شهد

كل واحد منهما بقوله: (أشهد أن الشاهدين (...) و(...) عدلان ومقبولا الشهادة). هكذا شهدا.

وبسؤال المدعي: هل لديه استعداد لأداء اليمين اللازمة؟ فأجاب قائلا: (نعم، مستعد لذلك)، وبطلب اليمين منه حلف بالمجلس الشرعي قائلا: (والله العظيم الذي لا إله إلا هو عالم الغيب والشهادة إنني أجرت المدعى عليه (...) العقار المذكور أعلاه بالقيمة المذكورة، وقد انتهت مدته في ٠١/ ٠٩/ ١٤٣٤هـ، ولم أجدد معه أي مدة لاحقة والله العظيم).

وعليه وبناء على ما تقدم من دعوى المدعي، وحيث لم يحضر المدعى عليه بعد إبلاغه أكثر من مرة، وجرى البحث والتحري عنه من قبل المختصين بمركز شرطة الجنوبية، واتضح بأن المستأجر المذكور متوفى، وجرى إحضار شقيقه (...)، وقرر بإقراره المرفق بأن ورثة شقيقه المتوفى لا يوجد لهم وكيل شرعي، ولا يحق له التصرف في تسليم المحل لمالكه، وحيث أحضر المدعي بينة على ما جاء بدعواه من شهادة الشهود المعدلين طبق الأصول الشرعية المتبعة، وأكمل نصاب بينته باليمين؛ لذا فقد حكمت بفتح المحل المذكور أعلاه وتسليمه للمدعي بواسطة لجنة مكونة من الأمارة والمحكمة والشرطة لجرد ما فيها، وذلك بحضور مندوب بيت المال لكونه المسؤول عن حفظ أموال الغائبين، وعليه بيع ما يخشى عليه التلف -حكماً شرعياً أفهمته المدعي، فقرر القناعة، والغائبون على حجتهم متى حضروا، وأمرت بإخراج صك بموجبه ورفعه لمحكمة الاستئناف. وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر في ١٧/ ٠٥/ 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 -الاطلاعُ على المعاملة الواردة إليهذه المحكمة بخطاب فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة جدة ذي الرقم ٣٥٥٢١٦٢ وتاريخ ١٥/ ٧/ ١٤٣٥هـ، المشتملة على الحكم الصادر من فضيلة الشيخ (...) القاضي بالمحكمة العامة بمحافظة جدة، والمسجل بالعدد ٣٥٢٤٨٤٩٧

والتاريخ ١٧/ ٥/ ١٤٣٥هـ،المتضمن دعوى (...) ضد (...) المحكوم فيه بما دون باطنه. وبدراسة الحكم وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقررت الموافقة على الحكم،والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم.

الرقم التسلسلي: ٣٣٠

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالقوارة
رقم القضية: ٣٤٦٩٨٥٨ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة القصيم
رقم القرار: ٣٥١٤٠١٢٤ تاريخه: ٠٧/ ٠٢/ ١٤٣٥

المفاتيح

إخلاء عقار – استئجار مزرعة من ورثة – سكن أحدهم فيها – معارضته على الإجارة – تداخل المؤجر – سبق قسمة التركة – تخصيص المزرعة للمؤجر – إقرار المدعى عليه بالقسمة – إلزامه بالإخلاء.

السند الشرعي أو النظامي

١ – إقرار المدعى عليه.

٢ – رفع الضرر.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه، طالبا إلزامه بالخروج من سكن مزرعة قام المدعي باستئجارها بكامل منافعها، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أقر بسكنه في المزرعة، ودفع بأنها من تركة مورثهم، وأنه لا يقر عقد إجارتها على المدعي، وقد تداخل المؤجر في الدعوى، وقرر أنه تم قسمة التركة بين الورثة، وخصصت المزرعة له ولموكليه، وليس للمدعى عليه فيها نصيب، وأبرز ورقة تتضمن قسمة تراض بين الورثة، وعليها توقيع المدعى عليه، وبعرضها على المدعى عليه أقر بتوقيعه عليها، وقرر أنه اعترض لاحقاً على تلك القسمة، ونظرا لإقرار المدعى عليه بالتوقيع على تلك القسمة، ولأن النظر في اعتراضه إنما يكون عند إثبات القسمة وتصفية التركة؛ لذا فقد حكم القاضي بإلزامه بالخروج من العقار محل الدعوى، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) رئيس المحكمة العامة بالقوارة، وبناء على المعاملة المحالة إلينا برقم ٣٤٦٩٨٥٨ وتاريخ ١١/ ٠٢/ ١٤٣٤هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٣٥١٠٥٠ وتاريخ ١١/ ٠٢/ ١٤٣٤هـ، وفي يوم الاثنين الموافق٠٢/ ٠٣/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة ١٠: ٠٠، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، فادعى الحاضر معه لدينا (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) الوكيل الشرعي عن (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، وذلك بموجب الوكالة ذات الرقم ٣٤٢٣٧٣٢٠ والتاريخ ٢٧/ ٢/ ١٤٣٤هـ الصادرة من كتابة العدل الثانية ببريدة، المخول للوكيل فيها حق المطالبة وإقامة الدعاوى والرد عليها والإنكار والصلح وطلب اليمين ورده والامتناع عنه والتسلم والتسليم.

فادعى المدعي قائلاً: (إنه بتاريخ ١/ ١١/ ١٤٣٢هـ استأجرت من (...) حال كونه وكيلاً عن (...) و(...) و(...) و(...) أولاد (...) مزرعة عائدة لهم عن طريق الإرث من مورثهم (...)، وهذه المزرعة تقع في (...) استأجرت هذه المزرعة بما فيها من منافع؛ ففيها سكن دور واحد، وغرفة مع مطبخ للعامل، وصومعة ومكينة فلفو وطرمبة ورشاش محوري ستة أبراج وتمديدات كهرباء ودينمو ومحول كهرباء، وقد استأجرت هذه المزرعة لمدة ثلاث سنوات، تبدأ من ١/ ١١/ ١٤٣٢هـ، بأجرة سنوية قدرها خمسون ألف ريال، وعندما بدأت الانتفاع من هذه المزرعة المستأجرة قام هذا الحاضر بسكن السكن الموجود داخل المزرعة -وهو دور واحد استراحة -هو وعائلته؛ ونظراً لأن تواجده في هذا السكن يخالف مقتضى العقد؛ لأن السكن منصوص عليه في عقد الإيجار، كما أن وجوده مع عائلته في السكن المذكور يعرقل انتفاعي من العين المؤجرة؛ لذا أطلب إلزامه بالخروج من هذا السكن ومن المزرعة المذكورة التي استأجرتها. هذه دعواي).

وبسؤال المدعى عليه وكالة عن دعوى المدعي أجاب بقوله: (ما ذكره المدعي في دعواه من أنه قد استأجر المزرعة المذكورة فهذا لا يعلم عنه موكلي، ولكن المزرعة المذكورة عائدة لمورث موكلي (...)، وله حق ونصيب فيها كغيره من الورثة، وليس (...) ولا لغيره من

الورثة الحق في التأجير دون الرجوع لموكلي؛ لذا فإن موكلي يرفض الخروج من المزرعة، علماً أن موكلي لم يتقاسم مع الورثة تركة مورثهم (...)، كما أنهم لم يقوموا بتصفية التركة، وموكلي له وعليه مبالغ وديون للورثة). هكذا أجاب .

وفي نفس الجلسة حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، وبسؤاله عما لديه بخصوص هذه الدعوى، وهل قام بتأجير المزرعة المذكورة في الدعوى للمدعي؟ وهل لديه مستند لهذه المزرعة؟ فأجاب بقوله: (ما ذكره المدعي صحيح؛ فقد أجرته المزرعة المذكورة بالأجرة والمدة المذكورتين في الدعوى، علماً أنني أجرته هذه المزرعة بالوكالة عن إخواني وأخواتي، وهم (...) و (...) و (...) و (...) أولاد (...) ؛ نظراً لأننا سبق أن اتفقنا نحن -ورثة (...) -على تقاسم تركة والدنا قسمة تراض، وحررنا ورقة بذلك، وأصبح نصيب موكليَّ المذكورين آنفا مقتصرا على المزرعة المذكورة في الدعوى والمملوكة لمورثنا بموجب الصك الصادر من محكمة قصيباء برقم ١٤٤/ ٢ في ٣/ ١٢/ ١٤١٥هـ، وقد أجرت المدعي المزرعة المذكورة في الدعوى بالوكالة عن الأربعة المذكورين آنفا عن (...) و(...) أبناء (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل بريدة الثانية برقم ٣٦٣٦٧ في ٦/ ٧/ ١٤٣٣هـ وعن (...) و(...) بنات (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل بريدة الثانية برقم ٣٦٣٦٣ في ٦/ ٧/ ١٤٣٣هـ، وبناء على ذلك فليس لأخينا موكل المدعى عليه السكن في المزرعة المذكورة أو الاعتراض على تأجيرها). هكذا أجاب.

ثم أبرز (...) صك المزرعة المشار إلى رقمه وتاريخه أعلاه، كما أبرز الوكالتين المشار إليهما آنفا وكالته عن (...) و(...) و(...) و(...) أولاد (...) المخول له فيها حق المخاصمة والمداعاة والصلح والقسمة والتأجير (...) إلى آخره.

وبسؤال المدعى عليه وكالة عما ذكره (...) أجاب بقوله: (ما ذكره شقيق موكلي بخصوص المقاسمة فهذا لا أعلم عنه، وسأراجع موكلي لأستفسر منه بخصوص هذه المقاسمة بينه وبين بقية الورثة). هكذا أجاب، فطلبت من (...) إحضار ورقة المقاسمة التي ذكرها، فوعد بإحضارها، ورفعت الجلسة.

وفي يوم الثلاثاء ٢٤/ ٣/ ١٤٣٤هـ فتحت الجلسة الثانية في الساعة التاسعة، وحضر فيها

المدعي والمدعى عليه وكالة، وأبرز المدعي ورقة محررة بتاريخ ١/ ٩/ ١٤٣٢هـ، وهذا نصها : (بسم الله الرحمن الرحيم، الحمد لله، والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين، نبينا محمد عليه أفضل الصلاة وأتم التسليم، وبعد، في هذا اليوم تم اجتماع ورثة (...) رحمه الله، وهم (...) زوجة المرحوم و (...) و (...) و (...) و (...) و (...) و (...) و (...) و (...) و (...) و (...) و (...) و (...) أبناء (...) رحمه الله، وتم الاتفاق بينهم بتقسيم كل ما خلفه لنا المرحوم، وتشمل مشروع (...) ومشروع (...) ومشروع (...) و(...)، على أن يتم التقسيم بهذا الشكل: مشروع (...) لكل من (...)، ومشروع (...) لكل من (...)، ومشروع (...) لكل من (...) و (...) و (...) و (...)، و (...) لكل من (...) و (...) و(...) و (...) و (...)، وتم الاتفاق بأن كل مشروع يخص الأشخاص الذين تم تحديده لهم ولا يحق للآخرين التصرف بحق الغير، وعلى هذا تم الاتفاق والتوقيع، (...) بصمة (...) توقيع (...) توقيع (...) توقيع (...) توقيع (...) توقيع (...) توقيع (...) توقيع (...) توقيع (...) بصمة (...) (...) توقيع (...) توقيع (...) توقيع (...) شاهد توقيع، و(...) شاهد توقيع. حرر في ١/ ٩/ ١٤٣٢هـ). انتهى نصها.

وبسؤال المدعى عليه وكالة عن ورقة المقاسمة المذكور نصها آنفاً أجاب بقوله: (إن موكلي قد وقع على هذه الورقة (ورقة المقاسمة)، لكن لم تنفذ بالشكل الصحيح؛ فمشروع (...) الذي أصبح من نصيب موكلي عندما وقع موكلي على ورقة المقاسمة مع ورثة والده، وذهب لمشروع (...) وجد أنه خال من المعدات، فليس فيه حراثة ولا رشاش ولا غيرها؛ لذا فإن موكلي يطلب إلغاء هذه المقاسمة التي تمت بينه وبين ورثة والده وإعادة التقسيم مرة أخرى عن طريق المحكمة). هكذا أجاب، ولانتهاء وقت الجلسة فقد رفعت.

وفي يوم الاثنين الموافق ٠٥/ ٠٦/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الثالثة في الساعة التاسعة والنصف، وفيها حضر المدعي والمدعى عليه وكالة، وحيث إنه بالاطلاع على صك الملك الزراعي المذكور في الدعوى تبين أنه عائدٌ لـ(...) وهو مورث المؤجرين للمدعي (...).

وبسؤال المدعي عن ذلك أفاد بقوله: (إن الملك الزراعي المذكور في الدعوى عائد للشقيقين (...) و (...) أبناء (...)، وقد اقتسمه (...) (المتوفى) و (...) أبناء (...)، ولكن

هذه القسمة لم تدون في الصك، والقسم الذي استأجرته من الملك المذكور في الدعوى والمشتمل على بيت دور واحد وغرف عمال ورشاش محوري ستة أبراج وكبره عائد لورثة (...)، وليس لـ (...) فيه أي علاقة). هكذا أفاد.

وقد وردني خطاب (...) ذو الرقم ٤٠٩/ ٦٨٧ في ٧/ ٥/ ١٤٣٤ وهذا نصه: (بعد المقدمة أفيد فضيلتكم أنه طلب مني ابن أخي (...) الوكيل للورثة إفادة فضيلتكم أن المزرعة الواقعة بالـ(...) والمملوكة بالصك ذي الرقم ١١٤/ ٢ في ١٣/ ١٢/ ١٤١٥هـ من محكمة قصيباء والمشتملة على بيت وكبرة وغرف عمال ورشاش محوري ستة أبراج، وأنه بعد التقسيم بيني وبين ورثة أخي (...) -رحمه الله -أصبحت الجهة الغربية تابعة لورثة أخي بعد التقسيم، وليس لي بها أي علاقة، وليس لدي أي اعتراض، والله ولي التوفيق (...) توقيعه).

ونظراً لأنه بتصفح المعاملة لم أجد فيها حصر ورثة (...)؛ لذا فقد طلبت من المدعي إحضاره، فقال: (سأحضره في الجلسة القادمة بأن أطلبه من المؤجرين لي)، ورفعت الجلسة.

وفي يوم الثلاثاء ٢٠/ ٦/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الرابعة في الساعة التاسعة والنصف، وحضر فيها المدعي، ولم يحضر المدعى عليه، وأبرز المدعي صك حصر الورثة الصادر من محكمة قصيباء برقم ٣٠/ ١ في ٣/ ٥/ ١٤١٦هـ، وقد تضمن وفاة (...) في ١٧/ ٤/ ١٤١٦هـ وانحصار إرثه في زوجته (...) وفي أولاده (...) و (...) و (...) و (...) و (...) و (...) و (...) و (...) و (...) و (...) و (...) و (...) و (...) أولاد (...)، انتهى مضمونه، ونظراً لعدم حضور المدعى عليه لذا فقد رفعت الجلسة.

وفي يوم الاثنين ٢٤/ ٧/ ١٤٣٤هـ تم افتتاح الجلسة الخامسة في الساعة الحادية عشرة وعشر دقائق، وقد حضر المدعي ولم يحضر المدعى عليه، ثم انصرف المدعي، فحدد له موعد آخر.

وفي يوم الأربعاء ٢/ ٩/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة السادسة في الساعة الحادية عشرة، وحضر فيها المدعي، ولم يحضر المدعى عليه ولا من ينوب عنه، ولذا رفعت الجلسة في الساعة الحادية عشرة والربع. وحدد للمدعي موعد في يوم الثلاثاء ١٣/ ١٠/ ١٤٣٤هـ الساعة التاسعة، وقررت الكتابة للجهات المختصة لإلزام المدعى عليه بالحضور في الموعد

المحدد آنفا.

وفي يوم الثلاثاء ١٣/ ١٠/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة السابعة في الساعة العاشرة وحضر فيها المدعي، ولم يحضر المدعى عليه ولا من ينوب عنه؛ ولذا رفعت الجلسة.

وفي يوم الثلاثاء الموافق١١/ ١١/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الثامنة في الساعة العاشرة، وفيها حضر المدعي، ولم يحضر المدعى عليه ولا من ينوب عنه، وقد تم تحديد أكثر من موعد لم يحضر فيه المدعى عليه، وجرى في هذه الجلسة الاطلاع على ورقة مقاسمة تمت بين ورثة (...) (مورث المدعى عليه ومورث المؤجرين على المدعي) وبين (...)، ومن ضمن ما جاء في هذه المقاسمة جاء ما نصه: (٦ - مزرعة الـ(...) فيها محطة وسكن وكبرة مستودع وبئران، وكل بئر عليه مكينة ورشاش، وهي مملوكة لـ(...) -يرحمه الله -و(...)، بموجب الصك ذي الرقم ١١٤/ ٢ في ١٣/ ١٢/ ١٤١٥هـ الصادر من محكمة قصيباء والقرارات الدارجة عليه بالشراء من (...)، وقد اتفق (...) ووكيل ورثة (...) على أن تكون المحطة والرشاش سبعة أبراج والبئر التي تلي المحطة (...) والبيت والكبرة والبئر والرشاش الثمانية لورثة (...) رحمه الله، وعلى أن تقاس كل أرض رشاش؛ حيث تكون الأرض مناصفة، والذي لديه زيادة مساحة عن نصيبه تعاد للآخر. شهد على هذه القسمة (...) توقيعه (...) توقيعه شاهد ثان (...) توقيعه شاهد (...) توقيعه المقر بما فيه (...) توقيعه (...) توقيعه). انتهى.

فبناء على ما تقدم من دعوى المدعي وإجابة المدعى عليه وكالة بالمصادقة على دعوى المدعي من أن موكله يسكن البيت الواقع داخل مزرعة الـ(...) المذكورة في الدعوى، ودفع بأن موكله لا يقر عقد الإيجار المذكور في الدعوى معللا ذلك بأن المزرعة المذكورة في الدعوى عائدة لورثة (...)، وهو -أي المدعي عليه -(...) من ضمنهم، وحيث إن شقيق المدعى عليه (...) قد أفاد بأنه قام بتأجير المزرعة المذكورة على المدعي بالوكالة عن كل من (...) و (...) و (...) و (...) أولاد (...) استنادا على المقاسمة التي تمت برضا الورثة.

ومن ضمن ما جاء في هذه المقاسمة ما يفيد بأن المزرعة المذكورة في الدعوى من نصيبهم؛ أي نصيب (...) و (...) و (...) و (...) المذكورين، وقد صادق المدعى عليه وكالة على أن موكله قد وقع على هذه المقاسمة، ودفع بأن موكله يطلب إلغاءها، وحيث إن صك المزرعة

المشار إليه في الدعوى مسجل باسم (...) (...)، وقد أفاد (...) محافظ (...) في خطابه المذكور نصه في الجلسة السابقة بأنه ليس له علاقة بالمزرعة محل النزاع، وما تشتمل عليه من بيت وكبرة ورشاش محوري ستة أبراج وغرف، وأنه بعد مقاسمة بينه وبين ورثة أخيه أصبحت الجهة الغربية من نصيب ورثة أخيه (...).

وبعد الاطلاع على ورقة المقاسمة المشار إلى مضمونها في هذه الجلسة والتي تمت بين ورثة (...) وبين (...)، ومن ضمن ما جاء فيها أن البيت والرشاش والكبرة المذكورة في الدعوى من نصيب ورثة (...)؛ ونظرا لأن المدعى عليه وكالة -كما أشرت سابقا -قد صادق على توقيع موكله على المقاسمة، وتوقيعه عليها يعد إقرارا منه برضاه وقناعته بها، وحيث إن في السماح لموكل المدعى عليه بسكن البيت الموجود داخل المزرعة المذكورة في الدعوى استنادا على معارضته على المقاسمة التي تمت بين الورثة فيه إضرار بالمدعي؛ إذ سيترتب على ذلك تفويت للانتفاع بالعين المؤجرة لا سيما أنه -أي المدعى عليه -قد وقع على هذه المقاسمة برضاه واختياره.

كما أن تأخير الحكم بهذه الدعوى ريثما يتم تثبيت القسمة التي تمت بين الورثة والتهميش على صكوك أملاكهم بما يفيد ذلك فيه أيضا إضرار بالمدعي؛ لأن عقد الإيجار يعد ساريا في الوقت الحاضر، والبت في هذه الدعوى يستلزم سرعة الحكم؛ حفظا لحق المدعي إذا وجد المستند الذي يمكن الاعتماد عليه، والمستند متوفر في هذه الدعوى، وهو القسمة التي أمضى عليها المدعي عليه مع بقية ورثة (...)، وهم بالغون، وليس فيهم قاصر على حسب صك حصر ورثته، وأما فيما يتعلق بعدم رضا المدعى عليه بهذه القسمة وطلبه إلغاءها فليس في هذه الدعوى محل نظر ذلك، وإنما محل نظره سيتم عند النظر في إثبات القسمة التي تمت بين ورثة (...) وتصفية تركته.

وبعد الاطلاع على صك المزرعة المشار اليه في الدعوى، وبعد الاطلاع على صك حصر ورثة مورث المدعى عليه (...) والمشار إليه سابقا، وحيث إن المدعى عليه قد حدد له أكثر من موعد لم يحضر فيه، مع أن وكيله قد تبلغ بها، ومن ضمنها الجلسة المحددة في ٢٠/ ٦/ ١٤٣٤هـ والتي وقع على تبلغه بها، ومع ذلك لم يحضرها ، لما تقدم كله فقد ألزمت

المدعى عليه (...) بالخروج من البيت الواقع داخل مزرعة مورثهم والمذكور في الدعوى وإخلائه وعدم دخول المزرعة المذكورة في الدعوى. هذا ما ظهر لي، وبه حكمت.

ويتم إفهام المدعى عليه بأن هذا الحكم لا يعني عدم استحقاقه المطالبة بنصيبه من هذه المزرعة عند المقاسمة، وأن محل نظر عدم رضاه بالقسمة التي تمت بين ورثة (...) والتي وقع عليها إنما يتم عند النظر في تصفية تركة (...) وإثبات القسمة، ويعد هذا الحكم في حق المدعى عليه حضوريا؛ لتبلغ موكله بالمواعيد المحددة سابقا.

وقررت الكتابة لمخفر شرطة القوارة لاطلاع المدعى عليه على نسخة من صك الحكم وإبداء قناعته أو عدم قناعته به، وإذا قرر اعتراضه عليه فيفهم بأن مدة الاعتراض ثلاثون يوما اعتبار من تاريخ تبلغه بالحكم، وإذا انتهت هذه المدة ولم يحضر اعتراضه خلالها فإن الحكم يعد مكتسبا للصفة القطعية. حرر في ١١/ ١١/ ١٤٣٤هـ، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

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 بالقوارة الشيخ (...) برقم (٣٥١٤٦٣٦٨) وتاريخ ١٤/ ١/ ١٤٣٥هـ المحالة إلينا برقم (٣٥٤٠٣٣٥)، المرفق بها الصك المسجل برقم (٣٤٣٥٨٥٧٨) وتاريخ ١٢/ ١١/ ١٤٣٤هـ، الصادر من فضيلته، الخاص بدعوى (...) ضد(...) وكيلاً عن (...)؛ بشأن المطالبة بإلزام المدعى عليه بالخروج من السكن الموجود بالمزرعة الموضحة في الدعوى. وقد تضمن الصك حكم فضيلته بإلزام المدعى عليه أصالة (...) بالخروج من البيت الواقع داخل المزرعة وإخلائه وعدم دخول المزرعة على النحو المفصل فيه. وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة قررنا المصادقة على الحكم، مع تنبيه فضيلته إلى توثيق صور الوكالات وصك حصر الإرث بمطابقتها لأصولها قبل بعث المعاملة إلى جهة التنفيذ. والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم.

الرقم التسلسلي: ٣٣١

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالمدينة المنورة
رقم القضية: ٣٤١٤٣٨٢٦ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة المدينة المنورة
رقم القرار: ٣٥٢٣٧٦٧٦ تاريخه: ٠٩/ ٠٥/ ١٤٣٥

المفاتيح

إخلاء عقار – سكن مسجد – طي قيد مؤذن – دفعه بالإجارة من المؤذن الجديد – إدخاله في الدعوى – عدم صحة الدفع – نفاذ معجل – إلزام بإخلاء العقار – تسليمه لإدارة الأوقاف.

السند الشرعي أو النظامي

المادة (١٩٨/ ٢) من نظام المرافعات الشرعية ولوائحه التنفيذية.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه –بصفته مندوب فرع وزارة الشؤون الإسلامية بإحدى المناطق – ضد المدعى عليه، طالبا إلزامه بإخلاء شقة مخصصة لسكن مؤذن أحد المساجد لعدم استحقاق المدعى عليه الانتفاع بها بعد طي قيده من وظيفة الأذان، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أقر بصحتها، ودفع بأنه قام باستئجار تلك الشقة من المؤذن الجديد، وبرد ذلك على مندوب المدعية قرر أن المؤذن الجديد لم يتم تعيينه بشكل رسمي، فلا يحق له تأجير الشقة قبل ذلك، وقد أدخل القاضي في الدعوى المؤذن الجديد، فقرر أنه لا يملك حق التأجير، وأنه قام بتوقيع عقد مع المدعى عليه بالإكراه منه، ولم يأخذ منه أي أجرة؛ ولذا فقد حكم القاضي بإلزام المدعى عليه بإخلاء الشقة وتسليمها للمدعية، وقرر شمول الحكم بالنفاذ المعجل، فاعترض المدعى عليه، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

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 ٣٤١٤٣٨٢٦ وتاريخ ٢٨/ ٠٣/ ١٤٣٤هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٧٦٤٤٢٧ وتاريخ ٢٨/ ٠٣/ ١٤٣٤هـ، وفي يوم الثلاثاء الموافق ٣٠/ ٠٤/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة ٠٠: ٠٩، وفيها حضر المدعي(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بصفته ممثلاً لفرع وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف بالمدينة المنورة في إكمال وإنهاء إجراءات المعاملات المنظورة في المحكمة العامة بالمدينة المنورة بموجب الخطاب ذي الرقم ٤١٦١ والتاريخ ٢٧/ ٠١/ ١٤٣٢هـ. وادعى على الحاضر معه (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، قائلاً في دعواه: (إن المدعى عليه يشغل الشقة الخاصة لسكن مؤذن جامع (...) الواقع بمخطط (...) من حين كونه مؤذناً للجامع، ثم صدر قرار طي قيده برقم (٣٧٧) وتاريخ ١٢/ ٠٨/ ١٤٣٣هـ، وانتهى استحقاقه الانتفاع بالشقة بتاريخ طي قيده، وطالبناه بإخلاء الشقة، ولكنه امتنع، ولم يخلها حتى هذا اليوم، لذا أطلب الحكم على المدعى عليه بإخلاء الشقة السكنية الموصوفة في الدعوى، وتسليمها لإدارة الأوقاف في المدينة. هذه دعواي).

وبعرضه على المدعى عليه أجاب قائلاً: (ما ذكره المدعي ــ محامي الأوقاف ــ منه ما هو صحيح، ومنه ما هو غير صحيح. فالصحيح أني كنت مؤذناً لمسجد (...)، وأسكن الشقة الملحقة بالمسجد والمخصصة لمؤذن المسجد، واستقلت بالتاريخ المذكور، وطالبني محامي الأوقاف بإخلاء الشقة. أما ما هو غير صحيح فما ذكره من امتناعي، فلم أمتنع، ولكني قمت باستئجار الشقة ذاتها من المؤذن الجديد (...)، ووقعت معه عقداً بذلك، وسلمته أجرة ثلاث سنوات مقدماً، وقدرها ثمانية وستون ألف ريال، لذا لا أوافق على طلب الإخلاء؛ لحقي بالبقاء بهذه الشقة بموجب العقد. هذه إجابتي).

وبعرضه على المدعي ــ محامي الأوقاف ــ قال: (ما ذكره المدعى عليه غير صحيح، فمن ذكر أنه مؤذن للمسجد ليس مؤذنا، ولم يعين رسمياً حتى تاريخ هذه الدعوى، وإن كان هو

من يؤذن في المسجد فاحتساباً، وليس له الحق بتأجير الشقة. هذا ما لدي).

ثم طلبت من المدعي ما يثبت من ذكره أن المؤذن المذكور (...) ليس على وظيفة رسمية، فوعد بذلك في الجلسة القادمة.

وفي جلسة أخرى جرى سؤال المدعي ــ مندوب الأوقاف ــ عن بينته على أن المواطن (...) ليس مؤذنا رسمياً مسجلاً لدى الأوقاف، فأبرز الخطاب الوارد لنا من مدير فرع وزارة الشؤون الإسلامية والأوقـاف بالمدينة المنورة برقم ٣٠١/٣/٣٧٣ وتاريخ ٠٥/٠٦/١٤٣٤هـ، ونص الحاجة منه: ((...) أفيد فضيلتكم بأن المذكور لم يتم تعيينه رسمياً حتى تاريخه، وإنما كلف بعمل الأذان بالمسجد محتسباً حتى الآن، وفرع الوزارة يتعامل مع الأئمة والمؤذنين المحتسبين كتعامله مع أمثالهم الرسميين في كل ما لهم وما عليهم ما عدا المكافآت الشهرية (...))؛ وحيث تقدم المدعى عليه (...) باعتذار خطي عن حضور هذه الجلسة، كما هو مبين بالخطاب المرفق بالمعاملة فقد رفعت الجلسة.

وفي جلسة أخرى يوم الثلاثاء الموافق ٢٧/ ١٠/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة (٠٠: ٠٩) صباحا، وفيها حضر مندوب الأوقاف (...)، وحضر المدعى عليه (...)، فجرى عرض الصلح، فتعذر.

وبناء على ما تقدم، وبما أن المدعي ادعى بما ادعى به، وبما أن المدعى عليه صادق على دعوى المدعي وكالة على الإجمال والتفصيل، ودفعه باستئجار الشقة من المؤذن الحالي، وإفادة المدعي وكالة عدم أحقية المؤذن الحالي التأجير؛ لعدم توظفه رسمياً. وبعد الاطلاع على خطاب مدير أوقاف ومساجد المدينة ــ المدون أعلاه ــ والمتضمن عدم توظف المواطن الذي ذكر المدعى عليه أنه استأجر منه، ولما هو مقرر فقهاً في قول عامة أهل العلم : (من أن الإجارة تنقضي بانتهاء المدة، ويلزم المستأجر رفع يده عن العين المستأجرة؛ ليستردها المؤجر، ولو لم يطلبها المؤجر؛ لأن المستأجر غير مأذون له إمساكها بعد انقضاء العقد، فيلزمه الرد). انتهى. ينظر (البدائع ٤/ ٢٠٥، والمغني ٥/ ٣٩٦). وبما أن المصلحة تقتضي الإخلاء بالنفاذ المعجل حسماً لمادة الفساد، ولا سيما مع ظهور مماطلة المدعى عليه، وعملاً بالمادة (١٩٨/ ٢) من نظام المرافعات الشرعية ولوائحه التنفيذية، ولجميع ما سلف، فقد حكمت حضورياً

بالنفاذ المعجل ــ دون كفالة ــ بإلزام المدعى عليه بإخلاء الشقة الموصوفة في الدعوى، وتسليمها للمدعية إدارة أوقاف ومساجد المدينة المنورة.

وبعرض الحكم على المتداعيين قرر المدعي وكالة القناعة، وعارض المدعى عليه، وطلب رفع الحكم لمحكمة الاستئناف، واستعد بتقديم لائحة اعتراضية، فأجيب لطلبه، وأفهمته بأن له استلام نسخة من صك الحكم في هذا اليوم، وأنه متى ما مضت ثلاثون يوماً من اليوم الذي يلي هذا التاريخ ولم يسلم لائحته الاعتراضية فإن حقه في الاستئناف يسقط، ويكتسب الحكم القطعية عملا بالمادة (١٧٨) من نظام المرافعات الشرعية، ففهم ذلك. وأقفلت الجلسة الساعة (٣٠: ٠٩) صباحاً. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر في ٢٧/ ١٠/ ١٤٣٤هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده وبعد، في يوم الأربعاء الموافق ١٢/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة (٣٠: ٠٨) صباحا، وفيها حضر المدعي (...) ممثل فرع وزارة الشؤون الإسلامية، ولم يحضر في هذه الجلسة المدعى عليه (...) على الرغم من تبلغه بالموعد، كما حضر في هذه الجلسة المؤذن المؤجر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)؛ حيث وردتنا المعاملة من قضاة الدائرة الحقوقية الثانية بمحكمة الاستئناف بالمدينة المنورة، وبرفقها القرار ذو الرقم ٣٥١٤٥٩٨٣ والتاريخ ١٣/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ، ونص الحاجة منه: (وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة تقرر إعادتها لفضيلة حاكمها؛ لملاحظة: أنه جاء في لائحة المدعى عليه أمور تستحق المناقشة، من ذلك قول المدعى عليه: إن المؤذن قد تم تعيينه، وإن الإجارة تمت بموافقة مدير الأوقاف، وإن النظام يسمح له بذلك، وإن المعين وغير المعين لا يفرق بينهما النظام في الاستفادة من السكن، ويطلب المدعى عليه في اللائحة إدخال المؤجر في الدعوى، ولا بد مناقشة هذه الأمور، فعلى فضيلته إجراء اللازم حيال ما ذكر ورصد ما يجد في الضبط والصك وسجله، ومن ثم إعادة المعاملة). انتهى.

وعليه أجيب أصحاب الفضيلة – وفقهم الله – بما يلي:

أولاً – جرى مني الاطلاع على اللائحة الاعتراضية المقدمة من المدعى عليه، فلم أجد بها ما يؤثر على ما حكمت به. كما أن عدم حضوره في هذه الجلسة على الرغم من تبلغه بها بحضوره شخصياً للمكتب، وأخذه الموعد من الموظف المختص –يجعل مناقشة اللائحة لا ثمرة منه مع ما ذكرت سابقاً.

ثانياً –جرى سؤال المدعي وكالة: هل تمت هذه الإجارة بموافقة مدير إدارة الأوقاف ؟ وهل النظام في وزارة الشؤون الإسلامية لا يفرق بين المعين وغير المعين في الاستفادة من السكن ؟ فأجاب بقوله: (قمت بالرجوع لمدير إدارة الأوقاف، فأفادني أنه لم يوافق على هذا التأجير، وقال لي: لو كنت موافقاً وكان بعلمي لما قمت برفع هذه الدعوى. كما أنه لا يوجد نظام يسمح لغير المعين بتأجير السكن، فهو غير مالك لمنفعة العين حتى يحق له تأجيرها). هكذا أجاب.

ثالثاً –حضر في هذه الجلسة المؤجر في هذه الدعوى المؤذن (...)، وجرى سؤاله عما ذكره المدعى عليه في دعواه: (هل أجرت المدعى عليه (...) سكن المؤذن وتسلمت منه الأجرة؟)، فأجاب بقوله: (حضر إليّ المدعى عليه (...) المؤذن السابق للمسجد بعد أن طلبت منه أن أحل محله في وظيفة مؤذن المسجد بعد علمي باستقالته، فقال: لا أذهب بك إلى الأوقاف، وأطلب منهم وضعك مكاني في المسجد حتى توافق على بقائي في سكن المسجد مدة ثلاثة أعوام، فقلت له: أنا لم أعين في المسجد، ولم أتسلم السكن، لذا فليس لي الحق بذلك، فأصر علي، وأحضر ورقة العقد، وطلب مني التوقيع عليها، وأخبرني أن هذا أمر اعتيادي، ولا مشكلة في ذلك، فوقعت، ولكني لم أتسلم منه ريالاً واحداً حتى هذا اليوم، لذا فأنا لم أؤجره السكن، ولا أملك تأجيره هذا السكن، وإنما ضغط علي المدعى عليه (...)، فوقعت ورقة التأجير التي معه؛ خوفاً من تعرقل إجراءات تعييني في المسجد؛ علماً أنني محتاج للسكن؛ لقربه من المسجد. هذا ما لدي).

وبناء على جميع ما سلف من إفادة مندوب الأوقاف، وإجابة المؤذن المؤجر، ولجلاء الأمر، فأنا باقٍ على حكمي السابق، وأمرت برفع إعلام الحكم، وصورة ضبطه مشفوعاً بكامل المعاملة لمحكمة الاستئناف؛ لتدقيق الحكم. وأقفلت الجلسة الساعة (١٠:٠٩) صباحاً. وبالله

التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر في ١٢/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ.

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، بناء على المعاملة الواردة إلينا من المحكمة العامة بالمدينة المنورة برقم ٣٤٧٦٤٤٢٧ وتاريخ ٢٦/ ٤/ ١٤٣٥هـ والمحالة إلينا من فضيلة رئيس محكمة الاستئناف بالمدينة المنورة برقم ٣٥٨٢٥٨١ وتاريخ ٢/ ٥/ ١٤٣٥هـ، فقد جرى منّا نحن -رئيس وأعضاء الدائرة الحقوقية الثانية في محكمة الاستئناف بمنطقة المدينة المنورة- الاطلاع على هذا الحكم الصادر من فضيلة الشيخ (...) في المحكمة العامة بالمدينة المنورة، والمسجل بعدد ٣٤٣٤٢٠٨٢ وتاريخ ٢٧/ ١٠/ ١٤٣٤هـ، المتضمن دعوى فرع وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف ضد (...) في إخلاء عقار من حاضر، المحكوم فيه بما دون بباطنه. وبدراسة الحكم وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة تقررت المصادقة على الحكم بعد الإجراء الأخير، والله الموفق. وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم.

الرقم التسلسلي: ٣٣٢

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة ببريدة
رقم القضية: ٣٤٦٣٨١٦ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة القصيم
رقم القرار: ٣٥١١٦٩٦٧ تاريخه: ١٦/ ٠١/ ١٤٣٥

المفاتيح

إخلاء عقار – وقف – عدم دفع الأجرة – إنكار الدعوى – دفع باستحقاق الوقف – عقد إيجار – دفع بصوريته – سبق الإقرار بصحته – انتهاء مدة العقد – إلزام بالإخلاء.

السند الشرعي أو النظامي

عقد الإيجار.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه بصفته ناظرا على وقف ضد المدعى عليه، طالبا إخلاء محلات تابعة للوقف استأجرها المدعى عليه، وذلك لانتهاء مدة العقد وعدم التزامه بتسديد الأجرة، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أنكر صحتها، ودفع بأنه جرى قسمة الوقف صلحا بين المستحقين، وأن هذه المحلات هي نصيبه من الوقف، وقد أبرز المدعي عقد إيجار المحلات على المدعى عليه، فدفع بأنه عقد صوري، ونظرا لسبق تقديم المدعى عليه عقد الإيجار في دعوى أخرى، وهذا يقتضي إقراره بصحتها، ولانتهاء مدة ذلك العقد، لذا فقد حكم القاضي بإخلاء المحلات محل الدعوى، فاعترض المدعى عليه، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

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

على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة ببريدة برقم ٣٤٦٣٨١٦ والمقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٣٢٠٣١٤ وتاريخ ٠٩/ ٠٢/ ١٤٣٤هـ، وفي يوم الأربعاء الموافق٢٥/ ٠٣/ ١٤٣٤هـ حضر (...) سعودي بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، وحضر لحضوره (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، فادعى (...)، وقال: (أقدم دعواي محررة بمذكرتي المرفقة، ونص دعواي على أخي (...) المقيم في بريدة؛ حيث إن بيد الأخ الدكاكين الواقعة في بريدة شارع الملك (...) غرب (...) التابعة لوقف جد والدي (...) بالصك ذي الرقم ٤٤٥/ ١ في ٢٠/ ١٢/ ١٣٨٨هـ، وحيث إنه لم يوف في العقود المبرمة بينه وبيني بصفتي ناظر الوقف بصك النظارة ذي الرقم ١٠٧/ ١ في ٢٠/ ٤/ ١٤٠٦هـ بتسديد الأجرة، ورفضي تجديد العقود إلا بتسديد الأجرة عن السنوات السابقة، فتقدمت إلى بلدية بريدة بعدم تجديد رخص المحلات إلا بحضوري، وبعد هذا التقديم لم تجدد الرخص، والمحلات مغلقة لا يستفيد منها أحد. أطلب من فضيلتكم الحكم عليه بإخلاء المحلات وتسليمها لي بتسليمي؛ لينتفع منها الموقف، علما أن مساحة المحلات أكثر من مائتي متر مربع (٢٠٠م٢). هذه دعواي).

وبسؤال المدعى عليه أجاب قائلا: (أطلب مهلة للجواب على ذلك)، لذا رفعت الجلسة ليوم الأحد الموافق ٢٨/ ٤/ ١٤٣٤هـ.

وفي الموعد المحدد حضر أطراف الدعوى، ثم قدم المدعى عليه مذكرة تتضمن جوابه عن الدعوى ونصها: (ردا على دعوى الأخ (...) بصفته ناظرا على وقف جدي (...) بموجب صك النظارة ذي الرقم ١٠٧/ ١ والتاريخ ٢/ ٤/ ١٤٠٦هـ المقامة ضدي عند فضيلتكم على النحو التالي: أولاً - سبق أن أقمت دعوى على الأخ (...) عند فضيلة الشيخ (...) القاضي بهذه المحكمة سابقا بطلب نزع وصايته؛ لأنه لا يحسن إدارة السبيل، وأهمله إلى درجة الضياع، وقام بتفريق العائلة والفتنة بينهم، وجعلهم يتناحرون بينهم كي لا يحاسب، فصدر الحكم ذو الرقم ١٦٠/ ١/ ١٠ في٢٠/ ٨/ ١٤٢٠هـ القاضي بإثبات الصلح الذي تم بين الورثة سابقاً، وجعله بيني وبين الأخ (...) مقابل أن أتنازل عن دعوى نزع الوصاية؛ فقد جاء فيما رصد بصك الحكم وبالأسطر من ١٨ الى ٢٢ ما نصه: (ثم بعد عدة جلسات

ومداولات أثبتت بالضبط حضر لدينا الطرفان، وقررا بشهادة كل من (...) (...) قائلين: إننا اصطلحنا، واتفقنا على ما يلي: أولا – أن يتنازل المدعي عن دعواه، وألا يدعي أحدنا على الآخر بشيء بهذا الخصوص. ثانيا –أن يجعل المدعى عليه حسابات لإيراد الوقف يزود بها المحكمة سنويا، ويطلع عليها من يرغب الاطلاع عليها من الورثة. ثالثا –أن يتابع المدعى عليه صيانة عقارات الوقف أولا بأول، ويعطي كل ذي حق حقه). وقد أقام هذه الدعوى التفافا على تنفيذ الصلح آنف الذكر؛ لذا أطلب من فضيلتكم إحالة صك الصلح الآنف لقاضي التنفيذ.

أما قوله: (إنه تم إيقافي من البلدية) فهذا صحيح؛ فقد تم إيقافي من عام ١٤٢٧هـ لأن حكم الصلح لم ينفذ، وللمحسوبية دور في ذلك. والأخ (...) كاد لي مراراً وتكراراً؛ فمرة يقطع الماء، وتارة يقطع تيار الكهرباء، وتعمد إتلاف دورة المياه التي تقع فوق محلاتي مباشرة ليلحق بي الضرر، بل للأسف الشديد قام بالتعرض لأساسات المبنى التي فيها دكاكيني ؛ لكي يعيبها ويخرجني منها، وقد تم إيقافه من البلدية، كل هذا لأحقاد بنفسه، ولكي يبعدني حتى لا أراقب أفعاله وأتابع محاسبته ومن يسكن في العمارة، فقد سبق أن سكن هندوسي، وسبق أن سكنت امرأة سيئة السمعة جرى إخراجهما بسببي. وبما أنه لا عذر لمن أقر، فأطلب الحكم على الأخ (...) بتعويضي عما لحقني من ضرر وخسائر من جراء إيقاف تراخيصي وتعطيلي عن مدة الإيقاف. والنظر فيما لحق الوقف من ضرر وأهليته للاستمرار بالوصاية). هذا جوابي.

وبعرض ذلك على المدعي أجاب قائلا: (ما ذكره المدعى عليه لم يتطرق للدعوى المقامة ضده، وهي طلبي بإخراجه من دكاكين الوقف، وما ذكره لا يعني القضية بشيء).

وبعرض ذلك على المدعى عليه قال: (ما ذكره المدعي غير صحيح، والصحيح أنه سلمني دكاكين الوقف، وقال: هذا حقك من الوقف، وهو قد سكن فلة من فلل وقف والدي، ويأخذ من ريع هذا الوقف المتنازع عليه، كما أن باقي الورثة يأخذون من الوقف المتنازع عليه، وكذلك وقف والدي، وهي قسمة مصالح عن طريقه، هو الذي قسمها، وأثبتت في الصك الصادر من هذه المحكمة برقم ١٦٠/ ١/ ١٠ في ٢٠/ ٠٨/ ١٤٢٠هـ. هذا ما لدي).

وبعرضه على المدعي قال: (ما ذكر كله غير صحيح؛ فقد أجرته بعقود، وصحيح أنني أسكن في بيت من وقف والدي؛ لكنني أقوم بصيانة هذا الوقف وتنفيذ الوصية).

وحيث الأمر ما ذكر طلبت من المدعي عقود الإيجار وصك النظارة، فاستعد بذلك، ورفعت الجلسة ليوم الأحد الموافق ٤/ ٠٦/ ١٤٣٤هـ.

وفي الموعد المحدد حضر أطراف الدعوى، ثم أبرز المدعي صورًا من عقود الإيجار:

العقد الأول بتاريخ ٢/ ٣/ ١٤١٥هـ المتضمن: (أنه تم الاتفاق بين كل من (...) و (...) على أن يستأجر (...) الدكاكين الكائنة ببريدة غرب (...) المكون من ثلاث فتحات، وذلك وفقا للشروط: ١ - أن تكون مدة الإيجار خمس سنوات، تبدأ من ١/ ٣/ ١٤١٥هـ، وتنتهي في ١/ ٣/ ١٤٢٠هـ، وأن تكون الأجرة بمبلغ وقدره خمسة عشر ألف ريال، يدفعها الطرف الثاني كل سنة، وقد تسلم الطرف الأول بالفعل من أصل الإيجار مبلغا، وقدره ١٥٠٠٠ ألف ريال).

والعقد الثاني بتاريخ ١/ ٤/ ١٤١٤هـ المتضمن: (أنه تم الاتفاق بين كل من (...) و(...) على أن يستأجر (...) الدكان الكائن ببريدة غرب (...) المكون من فتحة واحدة، وذلك وفقا للشروط ١ - أن تكون مدة الإيجار ثلاث سنوات، تبدأ من ١/ ٤/ ١٤١٤هـ، وتنتهي في ١/ ٤/ ١٤١٧هـ، وأن تكون الأجرة بمبلغ وقدره خمسة آلاف ريال، يدفعها الطرف الثاني قسطين، وقد تسلم الطرف الأول بالفعل من أصل الإيجار مبلغا قدره ٢٥٠٠ ريال، وأما الباقي فبعد مضي ستة أشهر من كل سنة.

كما أبرز المدعي صك النظارة الصادر من هذه المحكمة برقم ١٠٧/ ١ في ٢٠/ ٤/ ١٤٠٦هـ المتضمن إقامة (...) وكيلا على سبيل (...) يقوم بالمحافظة عليه وتنفيذ ما ذكر في الوصية.

وبعرض ذلك على المدعى عليه قال: (أطلب مهلة للرد على ذلك)، وعليه رفعت الجلسة ليوم الثلاثاء الموافق ١١/ ٧/ ١٤٣٤هـ.

وفي الموعد المحدد حضر أطراف الدعوى، ثم سألت المدعى عليه عن جوابه عما سبق في الجلسة السابقة، فقال: (ليس لدي أي جواب عن ذلك، ولم أتمكن من إحضار الجواب؛ لانشغالي بتمريض والدتي، ومستعد لإحضار الجواب في الجلسة القادمة).

وبعرض ذلك على المدعي قال: (ما ذكره صحيح، وليس لدي مانع من إمهاله للجواب)، ورفعت الجلسة ليوم الأحد الموافق ٠٧/ ٠٨/ ١٤٣٤هـ.

وفي الموعد المحدد حضر المدعي والمدعى عليه، وقدم المدعى عليه إجابة عما تم سؤاله عنه في الجلسة السابقة في مذكرة، ملخصها ما يلي: (أما طلب فضيلتكم الإجابة عن العقود التي قدمها فأجيب عن ذلك بالآتي:

أولا - بالنسبة للعقد المؤرخ في ٢/ ٣/ ١٤١٥هـ ولمدة خمس سنوات، تبدأ من ١/ ٣/ ١٤١٥هـ، وتنتهي في ١/ ٣/ ١٤٢٠هـ، فهو قد صدر بتوقيعي، وهو صوري من أجل تقديمه للبلدية للحصول على رخصة عمل.

ثانياً - بالنسبة للعقد المؤرخ في ١/ ٤/ ١٤١٤هـ ولمدة ثلاث سنوات، تبدأ من التاريخ المذكور وتنتهي في ١/ ٤/ ١٤١٧هـ، فلا علم لي به ومزور علي؛ لأنه كتب بخط الأخ (...) والتوقيع الذي فيه ليس توقيعي، وليس فيه شهود، ويناقض العقد الأول. وسبق أن قدمها لدى فضيلة الشيخ (...)، وانتهى موضوعها بحكم الصلح الذي تم بيننا الصادر من فضيلته برقم ١٦٠/ ١/ ١٠ في ٢٠/ ٨/ ١٤٢٠هـ ؛ علماً أن الأخ (...) سبق أن اتهمني بالتزوير في دعوى تقدم بها إلى الشرطة أحيلت من البحث الجنائي لفضيلة رئيس هذه المحكمة برقم ٢١٥٢في ١٤/ ٦/ ١٤٢٧هـ، ومن فضيلته أحيلت لمكتب فضيلة الشيخ (...) برقم ٤٤١٠/ ١في ١٥/ ٦/ ١٤٢٧هـ.

كما أنه هناك دعوى سبق أن أقامها بالموضوع مقيدة برقم ١٩٧٣١/ ٣١ وتاريخ ١١/ ٥/ ١٤٣١هـ سمعت من فضيلة الشيخ (...)، وقد نقل فضيلته للتمييز، وكلف فضيلتكم بمكتب فضيلته، وحضرنا أمام فضيلتكم عدة جلسات، وكنت أظن أن هذه الدعوى هي نفس تلك الدعوى، وقد تفاجأت بورود التبليغ برقم ١٧٣٠٣٣٥/ ٣٤ في ١٧/ ٧ ١٤٣٤هـ يطلب حضوري لمكتب (...) في ٦/ ٩/ ١٤٣٤هـ؛ فهذا يعني أن هذه دعوى جديدة ومغايرة لتلك الدعوى، وعجبي لماذا لم تضم هذه الدعوى مع تلك، كما ضمت دعواي المشار لها بطلب التعويض؟). هكذا أجاب، وهذا ملخص لجوابه في مذكرته التي قدمها، وهي مرفقة في المعاملة.

وبعرض ذلك على المدعي قال: (سبق الجواب عن بعضه)، وأضاف قائلا: (إن العقدين المشار إليهما أعلاه سبق أن قدمهما في دعوى سابقة، وجرى إثباتهما بالصك الصادر من هذه المحكمة برقم ٢٤/ ١/ ٤ في ١٢/ ٧/ ١٤٢٧هـ، وأن الدعوى المنظورة لدى المكتب (٣) تخص طلب الأجرة من بداية العقود حتى استلام الدكاكين).

وبعرض ذلك على المدعى عليه قال: (سبق أن نظرت دعوى بيننا في هذه المحكمة لدى فضيلة الشيخ (...)، وقدمت عقودا ليس إقرارا لها، وإنما بيانا لعدم صحة دعواه بطلب الأجرة).

ثم سألتهما عن الدكاكين موضع النزاع، فقالا: (إنها إلى الآن مغلقة، ولم يستفد منها أحد)، وقال المدعي: (وهي تحت حيازة المدعى عليه).

فبعد سماع الدعوى والإجابة، وبعد الاطلاع على صك النظارة، وحيث إن المدعي هو الناظر على العقار المذكور، وحيث إن عقد المدعى عليه قد انتهى، وحيث أقر المدعى عليه بأنه سبق أن قدم هذه العقود في دعاوى سابقة، وهذا يقتضي إقراره بها، بل أقر بصحة بعضها لدينا، وحيث إن عقد الإيجار انتهى، وحيث إن الدكاكين مغلقة ولا يستفاد منها، لا سيما أنها تخص وقفا، وحيث إن الدعوى المنظورة في المكتب القضائي (٣) هي دعوى مطالبة بأجرة عقار، وليست دعوى إخلاء؛ فبناء على ما تقدم فقد ألزمت المدعى عليه بإخلاء العقار موضع النزاع، وتسليمه للناظر المدعي، وبذلك حكمت.

وبعرضه على المدعى عليه قرر عدم القناعة بالحكم، وطلب رفعه لمحكمة الاستئناف مع تقديم لائحة اعتراضية، فأجبته لطلبه، وأفهمته بمراجعتنا يوم الأربعاء الموافق ١٠/ ٨/ ١٤٣٤هـ لاستلام نسخة من صك الحكم، وله ثلاثون يوما، بعد ذلك يقدم خلالها ما لديه، وإن تأخر عن ذلك وانتهت المدة فيسقط حقه في الاعتراض، ويكتسب الحكم القطعية بعد ذلك، ففهم ذلك، واستعد بالتوقيع عليه، وبالله التوفيق. حرر في ٠٧/ ٠٨/ ١٤٣٤هـ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم.

الاستئناف

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) في المحكمة العامة ببريدة، وفي يوم الأربعاء الموافق٠٣/ ٠١/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة ٠٨.٤٩ صباحًا، وقد وردتنا المعاملة من محكمة الاستئناف بالقصيم ومشفوعها قرار الدائرة الحقوقية الثانية برقم ٣٤٣٣٥٧١٦ في ٢٠/ ١٠/ ١٤٣٤هـ المتضمن: (وبدراسة الصك ولائحة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة لوحظ الآتي:

أولا –لم يطلب فضيلته صك العقار، ويتحقق من مضمونه ومن سريان مفعوله ومطابقته لسجله، ويرفق صورة مصدقة منه ومن صك النظارة.

ثانيا – ذكر فضيلته في الضبط والصك أن تاريخ سجل صك النظارة ٢٠/ ٤/ ١٤٠٦هـ، ولعل الصحيح أنه في تاريخ ١٩/ ٤/ ١٤٠٦هـ على حسب ما يظهر من صورته المرفقة بالأوراق، فيصحح بذلك.

لملاحظة ما ذكر وإجراء ما يلزم نحوه) .

وعليه أجيب أصحاب الفضيلة عما جاء في (أولا) وأقول: إنه قد جرى الاطلاع على صك العقار المتضمن تملك (...) لكامل العقار المشمول بالصك المذكور بعاليه، كما همش على الصك بأنه انتقل كامل ما في الصك المذكور إلى سبيل (...).

هذا، وقد جرى الاستفسار عن الصك بخطابنا ذي الرقم ٣٤٢٦٦٩٦٩ والتاريخ ٢٤/ ١١/ ١٣٤٣هـ، فوردنا الجواب من فضيلة رئيس المحكمة شرحا على خطابنا المتضمن: (أن الصك المرفق ما زال ساري المفعول ومطابقا لسجله، ولم يطرأ على سجله غير ما هو مثبت على الصك، مع العلم أنه ينقصه المساحة الإجمالية وعروض الشوارع. حرر في ٢٧/ ١١/ ١٤٣٤هـ). هذا وقد تم تصديق صورة صك العقار وصك النظارة بمطابقتهما لأصلهما والمرفقين سلفا.

وأما الجواب عما جاء في (ثانيا): فإن الصحيح أن تاريخ سجل صك النظارة هو ١٩/ ٤/ ١٤٠٦هـ كما أشار إلى ذلك أصحاب الفضيلة. وبالله التوفيق. حرر في ٠٣/ ٠١/ ١٤٣٥هـ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم.

الحمد لله وحده وبعد، فقد اطلعنا نحن -قضاة الدائرة الحقوقية الثانية بمحكمة الاستئناف بمنطقة القصيم - على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة ببريدة برقم (٣٤٢٣٢٢٨٤٧) وتاريخ ٨/ ١/ ١٤٣٥هـ، الخاصة بدعوى (...) ضد (...)، بشأن المطالبة بإخلاء محلات وقف جد والدهم (...) المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ (...) المسجل برقم (٣٤٢٩٠٥٨٨) وتاريخ ٧/ ٨/ ١٤٣٤هـ، المتضمن حكمه بإلزام المدعى عليه بإخلاء العقار موضع النزاع وتسليمه للناظر المدعي، وبه حكم كما هو مدون ومفصل فيه الملاحظ عليه سابقاً. وبالاطلاع على ما أجاب به فضيلته وألحقه بالضبط والصك بناءً على قرارنا ذي الرقم (٣٤٣٣٥٧١٦) والتاريخ ٢٠/ ١٠/ ١٤٣٤هـ قررنا التصديق على الحكم بعد الإجراء الأخير. والله الموفـق؛ وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم.

الرقم التسلسلي: ٣٣٣

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بعنيزة
رقم القضية: ٣٤٥٥٧٨٧ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة القصيم
رقم القرار: ٣٥٣٣٩٣٢٨ تاريخه: ٠٤/ ٠٨/ ١٤٣٥

المفاتيح

إخلاء عقار – بيت مُصبَّر – شراء منفعته – عدم دفع الصبرة – إقرار بالدعوى – دفع بعدم العلم بالمستحقين – عدم مطالبتهم بها – ثبوت الدفع – رد الدعوى.

السند الشرعي أو النظامي

الأصل بقاء ملك المدعى عليه للمنفعة.

ملخص الدعوى

أقام وكيل المدعي دعواه بصفة موكله، ناظرا على وقف ضد المدعى عليه، طالبا فسخ صبرة عقار مشغول بها أرضا وبناءً، وإخلاءه لعدم التزام المدعى عليه بدفع الصبرة بعد شرائه لمنفعة العقار المصبر، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أقر بصحتها، ودفع بعدم علمه بالمستحقين للصبرة، واستعد بتسليمها لهم، وقد قرر المدعي وكالة أن موكله ناظر الوقف لم يطالب المدعى عليه بدفع الصبرة، وأنه بصفته وكيلا عن الناظر طالبه بذلك ، لكن لم يبرز له ما يثبت وكالته عن الناظر، ولأن الأصل بقاء منفعة العقار ملكا للمدعى عليه لتعلق حقه بها، ولأنه لم يظهر موجب شرعي للحكم بفسخ الصبرة وإخلاء العقار؛ لذا فقد حكم القاضي برد الدعوى، وأفهم المدعي وكالة بأن لموكله مطالبة المدعى عليه بالصبرة المستحقة، فاعترض المدعي، وصدق على الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بعنيزة، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بعنيزة برقم ٣٤٥٥٧٨٧ وتاريخ ١٤٣٤/٠٢/٠٣هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٢٦٣٥١٦ وتاريخ ١٤٣٤/٠٢/٠٢هـ حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بصفته وكيلا بموجب صك الوكالة الصادر من كتابة عدل عنيزة برقم ٣٤٨٦٢٥٨٨ في ١٤٣٤/٧/٤هـ عن (...) بصفته ناظرا على وقف (...) بموجب صك النظارة الصادر من محكمة عنيزة برقم ٥٦/١/١ في ١٤٠٩/٤/١٩هـ، وادعى على (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، وقد حرر المدعي وكالة دعواه قائلا: (إن البيت المقام على قطعة الأرض ذات الرقم ٢٣ الواقعة بحي (...) بعنيزة، والمحدودة شمالا قطعة الأرض ذات الرقم ٢٢ بطول ثمانية وعشرين مترا وخمسين سنتيمترا، وجنوبا قطعة الأرض ذات الرقم ٢٤ بطول ثمانية وعشرين مترا وخمسين سنتيمترا، وشرقا شارع عرض اثني عشر مترا بطول واحد وعشرين مترا، وغربا قطعة الأرض ذات الرقم ٧ بطول واحد وعشرين مترا، ومجموع مساحتها خمسمائة وثمانية وتسعون مترا وثمانون سنتيمترا مربعا.

هذا البيت قد شغل أرضه وبناؤه بالصبرة المنقولة إليه من بيت (...) الواقع بحي (...) بموجب الصكين ذوي الرقمين ١٣٧/٢/م في ١٤٠٣/٤/٥هـ و ١٣٨/٢/م في ١٤٠٣/٤/٥هـ، وقدرها ثلاث ريالات ونصف ريال فرانسية وقف (...) فيها أضحيتان: واحدة لها، وواحدة لوالديها إن اغتنى أولادها، ومع الحاجة لا حرج عليهم في تركها، ومدتها أربعمائة سنة، تبدأ من المحرم سنة ألف وثلاثمائة وست عشرة للهجرة، وبعدها يعود البيت لوقف (...)، وذلك بموجب الصك الصادر من كتابة عدل عنيزة برقم ١٨/١ في ١٤٠٣/١/٧هـ، وقد انتقلت منفعة العقار المذكور إلى ملك المدعى عليه، والتزم بدفع الصبرة المذكورة لمستحقيها وقت حلولها، وذلك بموجب صك العقار المذكور وما همش عليه، ومنذ شرائه للمنفعة لم يسلم شيئا من صبرتها، ولذلك فإنني أطلب الحكم عليه بإخلاء العقار وفسخ الصبرة). هكذا حرر المدعي وكالة دعواه.

وبسؤال المدعى عليه عن دعوى المدعي وكالة أجاب بقوله: (كل ما ذكره المدعي وكالة في دعواه صحيح جملة وتفصيلا، إلا أن سبب عدم دفعي للصبرة كوني لا أعلم لمن تعود، ولا أعلم من الوكيل المفوض باستلام الصبرة، ولا مانع لدي من تسليم الصبرة لمستحقيها). هكذا أجاب المدعى عليه.

وقد سألت المدعي وكالة: (هل حضرت إلى المدعى عليه بوكالة تخولك استلام الصبرة؟)، فقال المدعي وكالة: (إنني ذهبت للمدعى عليه، وذكرت له أنني وكيل عن الوالد باستلام الصبرة، ولم أبرز له وكالة في ذلك، وقد طلبت منه التفاهم حول الصبرة، فلم يتجاوب معي، ولم أطالبه بالصبرة بوكالة تخولني عن الناظر بصفته ناظرا، وإنما كنت وكيلا عن والدي (...) وكالة خاصة لم يذكر فيها صفته بالنظارة). هكذا أجاب المدعي وكالة.

وقد سألت المدعي وكالة: هل ذهب موكله إلى المدعى عليه للمطالبة بالصبرة؟ فقال: لا. هكذا أجاب.

وقد سألت المدعي وكالة: متى أصبح وكيلا عن (...) بصفته ناظرا على الوقف المذكورة؟ فقال: (إنني توكلت عنه بالوكالة ذات الرقم ٣٤٨٦٢٥٨٨ في ٤/ ٧/ ١٤٣٤هـ بصفته ناظرا بموجب صك نظارة بالرقم ٥٦/ ١/ ١ في ١٩/ ٤/ ١٤٠٩هـ الصادر من محكمة عنيزة). هكذا قرر .

وقد اطلعت على صك العقار فوجدته كما ذكر المدعي وكالة في دعواه المحررة في هذه الجلسة، وقد وردتنا إفادة كتابة عدل عنيزة ذات الرقم ٣٥٣٥٣٠٩٦ في ٢/ ٢/ ١٤٣٥هـ المتضمنة (أنه مطابق لسجله، وليس عليه ملاحظات حتى تاريخ ٢/ ٢/ ١٤٣٥هـ). انتهى.

كما اطلعت على صك وكالة المدعي التي وكله بموجبها الناظر بصفته ناظرا، فوجدتها كما ذكر المدعي وكالة، كما اطلعت على صك النظارة الصادر من هذه المحكمة برقم ٥٦/ ١/ ١ في ١٩/ ٤/ ١٤٠٩هـ، فوجدته يتضمن إقامة موكل المدعي (...) ناظرا على وقف (...).

فبناء على ما تقدم من دعوى المدعي وكالة المتضمنة طلبه إخلاء العقار المذكور وفسخ الصبرة لعدم دفع المدعى عليه الصبرة، ولأن الأصل بقاء منفعة العقار ملكا للمدعى عليه لتعلق حقه بها على حسب ما تضمنه الصك، ونظرا إلى أنه لم يظهر لي موجب شرعي أو

مبرر لفسخ الصبرة والحكم على المدعى عليه بإخلاء العقار، ولأن المدعي وكالة ذكر أنه لم يبرز وكالة للمدعى عليه ولم يطالبه بالصبرة بوكالة تخوله عن الناظر بصفته ناظرا، كما أفاد أن موكله لم يذهب للمدعى عليه للمطالبة بالصبرة، ولكون المدعى عليه قرر أنه مستعد بدفع الصبرة لمستحقيها، ولما تقدم كله فقد رددت دعوى المدعي وكالة لعدم ثبوت موجبها، وبذلك حكمت. وأفهمت المدعي وكالة بأن لموكله مطالبة المدعى عليه بالصبرة المستحقة .

وبعرض الحكم على المدعي وكالة قرر عدم القناعة، وطلب الاستئناف بمذكرة اعتراضية، فجرى إفهامه بأن الصك يصدر غدا، وأن عليه الحضور لاستلام صورة منه، وأن مدة الاعتراض ثلاثون يوما من تاريخ الغد، فإن لم يقدم مذكرته خلالها رفع الحكم إلى الاستئناف بدونها؛ لأن الحكم واجب التدقيق لتعلقه بوقف، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم. حرر في ١٣/ ٠٦/ ١٤٣٥هـ.

الاستئناف

الحمدلله وحده وبعد، فقد اطلعنا -نحن قضاة الدائرة الحقوقية الثانية بمحكمة الاستئناف بمنطقة القصيم -على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة عنيزة برقم (٣٤٢٦٣٥١٦) وتاريخ ١٣/ ٧/ ١٤٣٥هـ الخاصة بدعوى (...) بالوكالة عن (...) الناظر على وقف (...) ضد (...)، بشأن إخلاء العقار، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ (...) المسجل برقم (٣٥٢٧٦٤٦٢) وتاريخ ١٣/ ٦/ ١٤٣٥هـ، المتضمن ردّ دعوى المدعي وكالة، لعدم ثبوت موجبها وبه حكم كما هو مدون ومفصل فيه. وبدراسة الصك وصورة ضبطة واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة؛ قررنا التصديق على الحكم. والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه. وسلم.

الرقم التسلسلي: ٣٣٤

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامّة بمحافظة القطيف	
رقم القضية: ٣٤٩١٤١	تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقيّة	
رقم القرار: ٣٥٢٤٢٠٥٦	تاريخه: ١٢/ ٠٥/ ١٤٣٥

المفاتيح

إخلاء عقار – بيعه – طلب المشتري إخلاءه – دفع بعدم صحة البيع – الأصل صحته – مطالبة بالأجرة حتى الإخلاء – مطالبة بمجهول – إلزام بالإخلاء – صرف النظر عن طلب الأجرة.

السند الشرعي أو النظامي

الأصل في البيوع الصحة.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه، طالبا إخلاء العقار الذي يسكن فيه دون عقد إيجار وتسليمه له لكونه اشتراه من مالكه، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أقر بصحتها، ودفع بأن البيع تم بين المدعي ووالده مالك العقار صوريا وبثمن يقل عن قيمته للتحايل على إخراجه منه، وقد حضر البائع والد المتداعيين، وأقر بصحة البيع، ونظرا لأن الأصل في البيوع الصحة، ولكون المطالبة بالأجرة حتى الإخلاء لا تصح لأنها مطالبة بمجهول؛ لذا فقد حكم القاضي بصحة البيع وبإلزام المدعى عليه بإخلاء العقار محل الدعوى، وصرف النظر عن مطالبة المدعي بالأجرة، فاعترض المدعى عليه، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، أما بعد ففي يوم الثلاثاء ٢٦/ ٢/ ١٤٣٤هـ لدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامّة بمحافظة القطيف، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس هذه المحكمة برقم ٣٤٩١٤١ وتاريخ ٦/ ١/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الخاصة بدعوى (...) ضد (...)، وفيها حضر المدعي (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) أصالة عن نفسه وحال وكالته عن كل من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) أولاد (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل محافظة القطيف برقم ٣٤٧٧٥٢٤ في ٢٠/ ١/ ١٤٣٤هـ، والمتضمنة المطالبة وإقامة الدعاوى والمرافعة والمدافعة وسماع الدعاوى والرد عليها والإقرار والإنكار والصلح والتنازل والإبراء وطلب تطبيق المادة (٢٣٠) من نظام المرافعات الشرعية والمطالبة بتنفيذ الأحكام وقبول الأحكام ونفيها والاعتراض على الأحكام وطلب الاستئناف وإنهاء كل ما يلزم وحضور الجلسات في جميع الدعاوى لدى جميع المحاكم والتوقيع فيما يلزم. انتهى. ولم يحضر المدعى عليه، ولم يقدم أي عذر هذا، وقد تبلغ المدعى عليه بموعد هذه الجلسة بنفسه؛ لذا فقد قررت سماع دعوى المدعي.

وبسؤاله عن دعواه قال: (إن المدعى عليه كان يسكن في بيت والدي الواقع في سيهات بمحافظة القطيف، وقد اشتريت أنا وموكلي هذا البيت من والدي بتاريخ ١٩/ ٨/ ١٤٣٣هـ بموجب الصك الصادر من كتابة عدل القطيف برقم ٣٣٠٦٠٣٠٠٠١٣٦ في ١٩/ ٨/ ١٤٣٣هـ، وحدوده وأطواله ومساحته كما يلي: شمالاً: بطول عشرين متراً، ويحده شارع عرضه ١٢متراً. وجنوباً: بطول عشرين متراً، ويحده أرض برقم ٥٣. وشرقاً: بطول عشرين متراً، ويحده أرض برقم ٥٠. وغرباً: بطول عشرين متراً، ويحده أرض برقم ٥٤. والمساحة الإجمالية أربعمائة متر مربع، وقد طلبنا من المدعى عليه الخروج من البيت وإخلائه إلا أنه رفض ذلك؛ لذا أطلب سؤاله عن هذه الدعوى والحكم عليه بإخلاء البيت حالاً،

وأن يسلم لنا أجرة البيت من تاريخ ١٩/ ٨/ ١٤٣٣هـ حتى إخلائه. هذه دعواي).

هذا وقد قررت الكتابة لكتابة عدل محافظة القطيف للاستفسار عن سريان مفعول الصك، ثم رفعت الجلسة حتى ورود الجواب وحضور المدعى عليه.

وفي جلسة أخرى حضر المدعي أصالة ووكالة وحضر لحضوره (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) .

وبعرض دعوى المدعي أصالة ووكالة على المدعى عليه أجاب قائلاً: (ما ذكره المدعي في دعواه صحيح، ولكن البيع كان تحايلاً حتى يتم خروجي منه، ومن أجل أن يلزموني بطلاق زوجتي، وذلك لوجود مشاكل بيننا؛ علماً أن والدي كبير في السن، وإخواني لا يستطيعون شراء البيت حقيقة، وقد اشتروه بثمن أقل من سعره المعتاد، وسعره لا يقل عن مليون ريال؛ ولذا فلست مستعدا بما طلبه المدعي). هكذا أجاب.

وبعرض جوابه على المدعي أصالة ووكالة أجاب قائلاً: (ما ذكره المدعى عليه غير صحيح، والصحيح أن والدي باع علي وعلى موكلي البيت بثمن قدره مائة ألف ريال، وتسلم الثمن بشيك، وهو بكامل قواه العقلية، وهو حر في ماله يتصرف فيه كيف شاء).

هذا، وقد سبقت الكتابة لكتابة العدل للاستفسار عن سريان مفعول الصك، فلم يرد الجواب حتى الآن؛ لذا رفعت الجلسة حتى ورود الجواب.

وفي جلسة أخرى حضر الطرفان، هذا وقد ورد الجواب من كتابة عدل القطيف برقم ٣٤١١٩٢٠٤ في ٢٦/ ٦/ ١٤٣٤هـ المتضمن (أن سجل الصك ذا الرقم ٣٣٠٦٠٣٠٠٠١٣٦ في ١٩/ ٨/ ١٤٣٣هـ فعّال، ولم يطرأ على سجله ما يؤثر على سريان مفعوله حتى تاريخه). انتهى.

ثم جرت محاولة الصلح بين الطرفين، فلم يستجيبا، ثم قرر المدعى عليه قائلاً: (أطلب عودة البيت إلى الوالد وإلغاء المبايعة). هكذا قرر. هذا، ونظراً لانتهاء وقت الجلسة رفعت.

وفي جلسة أخرى حضر الطرفان وحضر لحضورهما والدهما (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، فجرى سؤال والدهما عما ذكره المدعي في دعواه، فأجاب قائلاً: (نعم، ما ذكره المدعي في دعواه صحيح، وقد بعت هذا البيت محل الدعوى

على أولادي (...) بثمن يرضيني، ولا مانع لدي من طلب المدعي). هكذا أجاب. فجرى عرض الصلح عليهم، فلم يصطلحوا؛ لذا فقد قررت رفع الجلسة للتأمل.

وفي جلسة أخرى حضر الطرفان وبسؤالهما: (هل لديكما إضافة على ما سبق؟) أجابا قائلين: (ليس لدينا سوى ما ذكرنا سابقاً). وعليه فقد تم إقفال باب المرافعة.

فبناءً على ما تقدم من الدعوى والإجابة، ومصادقة المدعى عليه على دعوى المدعي أصالة ووكالة، وبما أن ما دفع به المدعى عليه غير مؤثر؛ استناداً إلى أن الأصل في البيوع الصحة، واعتماداً على الصك الصادر من كتابة العدل والمتضمن انتقال ملكية العقار محل الدعوى إلى المدعي أصالة وموكلوه، وبما أن مطالبة المدعي بالأجرة إلى حين الإخلاء هي مطالبة بمجهول لعدم العلم بتاريخ الإخلاء، ولا تصح الدعوى بمجهول، وكذلك فإن المطالبة بالأجرة أثر من آثار صحة البيع؛ لذلك كله فقد قررت ما يلي:

أولاً – ثبوت صحة هذا البيع، وتملك المدعي أصالة وموكليه للعقار محل الدعوى.

ثانياً – إلزام المدعى عليه (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بإخلاء العقار وتسليمه للمدعي أصالة ووكالة حالاً.

ثالثاً – صرف النظر عن مطالبة المدعي بالأجرة، وإفهامه بأن له المطالبة بها بعد اكتساب الحكم القطعية، وبكل ذلك حكمت .

وبعرض الحكم على الطرفين قرر المدعي أصالة ووكالة القناعة به، أما المدعى عليه فقرر عدم القناعة به، وطلب رفع الحكم لمحكمة الاستئناف بدون لائحة اعتراضية، فأجبته إلى طلبه، وسيجري رفع الحكم لمحكمة الاستئناف لتدقيقه. حرر في ٢٧/ ٢/ ١٤٣٥هـ . وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وسلم.

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 القطيف برقم ٣٤٤١٩٤٤ وتاريخ

٢٠/ ٣/ ١٤٣٥هـ والمقيدة لدى المحكمة برقم ٣٥٩٠٩٩٠٨ وتاريخ ٢٨/ ٣/ ١٤٣٥هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ (...) المسجل برقم ٣٥١٦١١٥٧ وتاريخ ٢٨/ ٢/ ١٤٣٥هـ الخاص بدعوى كلٍ من (...) و(...) و(...) و(...) أولاد (...) ضد أخيهم (...) في قضية حقوقية، وقد تضمن الصك حكم فضيلته بما هو مدون ومفصل فيه. وبدراسة الصك وصورة ضبطه وأوراق المعاملة قرّرنا المصادقة على الحكم، ولبيانه حرر في ١٢/ ٥/ ١٤٣٥هـ، والله ولي التوفيق.

الفهرس

المجلد السابع

الحقوقي

موضوع القضية	رقم القضية	الرقم التسلسلي	رقم الصفحة
مقاولة/ فسخ مقاولة			
فسخ مقاولة ورد تكلفة الأعمال غير المنفذة	٣٤٣٥٠٩٩٧	٢٥٣	٤/ ٦
فسخ مقاولة ورد تكلفة الأعمال غير المنفذة	٣٤٣٠٥٤٣٨	٢٥٤	٤/ ١٢
فسخ مقاولة ورد كامل القيمة مع شرط جزائي	٣٤٤٠٥١٩٥	٢٥٥	٤/ ٢٠
فسخ مقاولة ورد كامل القيمة	٣٤٥٢٩١٤٦	٢٥٦	٤/ ٢٦
فسخ مقاولة ورد كامل القيمة	٣٥٤٠٧٤٤	٢٥٧	٤/ ٢٩
فسخ استصناع مع حسم قيمة العيوب	٣٣٥٢٩١٣٩	٢٥٨	٤/ ٣٦
فسخ مقاولة مع حسم قيمة العيوب	٣٤٣٥٠٧١	٢٥٩	٤/ ٤١
فسخ مقاولة لإخلال رب العمل بالسداد	٣٥٢٧٦١٧	٢٦٠	٤/ ٤٦
الصلح على فسخ مقاولة ثم الرجوع عنه	٣٤٥٧٠٢٨٤	٢٦١	٤/ ٥٤
رد دعوى لرفض أداء اليمين على اسم المقاول	٣٤٥٤١٤٦٧	٢٦٢	٤/ ٥٨
رد دعوى لعدم وجود علاقة تعاقدية	٣٤٥٦٣٣٣٨	٢٦٣	٤/ ٦١
شفعة			
شفعة جارٍ بعد القسمة	٣٤٥١٨٧١٢	٢٦٤	٤/ ٦٨

موضوع القضية	رقم القضية	الرقم التسلسلي	رقم الصفحة
شفعة جارٍ بعد بيع من بيده العين الأرض	٣٥١٨٧٧٤٥	٢٦٥	٤/ ٧٢
وديعة			
رد وديعة	٣٤٢٩٩٥٨٩	٢٦٦	٤/ ٧٦
رد وديعة والدفع بكونها رأس مال مضاربة	٣٤٣٠١٢٤٢	٢٦٧	٤/ ٨٠
رد وديعة والدفع بكونها مقابل خلع	٣٤٥٢٢٤٥٣	٢٦٨	٤/ ٨٤
جعالة			
رد جعالة بعد تحقق العمل المتفق عليه	٣٤٥١٧١٣٣	٢٦٩	٤/ ٩٠
سمسرة			
طلب نصيب من سعي دون بينة	٣٤٢٩١٨٤٨	٢٧٠	٤/ ٩٦
سمسرة في مشروع تنفيذ قصر	٣٢٣٣٦٢٩٥	٢٧١	٤/ ١٠١
رد سمسرة بدعوى إعادة المشتري للبضاعة	٣٣٧٠٤١٠٦	٢٧٢	٤/ ١١٣
استحقاق السعي عند إقالة المشتري	٣٤٣٢٢٦٨٦	٢٧٣	٤/ ١١٧
إلزام وسيط برد مبلغ العربون لضمانه له	٣٤١٠٢٠١٤	٢٧٤	٤/ ١٢٠
أتعاب محاماة			
تقدير أتعاب محاماة عند فسخ الاتفاق	٣٤١٨٦٥٢	٢٧٥	٤/ ١٢٨
أتعاب محاماة في قضية خاسرة	٣٤٢٣٩١٣٤	٢٧٦	٤/ ١٣٦
أتعاب محاماة في قضية انتهت صلحاً خارج المحكمة	٣٤٥٠٨٧٩٤	٢٧٧	٤/ ١٤١

موضوع القضية	رقم القضية	الرقم التسلسلي	رقم الصفحة
هبة وعطية			
إثبات هبة	٣٤٥٢٢٢٠٨	٢٧٨	٤/ ١٤٨
إبطال هبة لوقوعها في مرض الموت	٣٤٦٣٤٩٢	٢٧٩	٤/ ١٥٢
إبطال هبة لوقوعها في مرض الموت	٣٤٢٦٧٥٩١	٢٨٠	٤/ ١٦١
رد هبة سابقة الزواج	٣٤٣٩٤٠٢	٢٨١	٤/ ١٦٦
هبة معلقة على شرط استمرار الزوجية	٣٤٨٥٤٣٥	٢٨٢	٤/ ١٧٢
إثبات هبة في تركة	٣٤٢٥٩٩٧٩	٢٨٣	٤/ ١٧٩
رجوع عن هبة	٣٥١٤٢٧٠٠	٢٨٤	٤/ ١٨٣
رجوع عن هبة	٣٤٣٦٣٥٨٦	٢٨٥	٤/ ١٨٧
إعسار			
إعسار بسبب اختلاس	٢٥٠١٢٠٨٢٩	٢٨٦	٤/ ١٩٢
إعسار بسبب اختلاس	٣٣٤٣١٣٤	٢٨٧	٤/ ١٩٨
إعسار بسبب اختلاس	٣٤٦٣٩١٢	٢٨٨	٤/ ٢٠٦
إعسار في دين	٣٤٥٢٣٥٣	٢٨٩	٤/ ٢١١
إعسار في دين	٣٤١٣٨٤٧٠	٢٩٠	٤/ ٢١٧
إعسار في دين	٣٤٢٩٨٧٦٠	٢٩١	٤/ ٢٢٣
إعسار في دين	٣٤٤٣١٦٠٤	٢٩٢	٤/ ٢٢٨

موضوع القضية	رقم القضية	الرقم التسلسلي	رقم الصفحة
إعسار مكفول	٣٤١٠١٢٧٩	٢٩٣	٤/ ٢٣٤
إعسار في دية قتل	٣٤٩٤٢٢١	٢٩٤	٤/ ٢٣٨
إعسار في دية قتل	٣٤٥٠٧٧٠٨	٢٩٥	٤/ ٢٤٤
إعسار في ديات وأروش	٣٤٢٠٤٠٩٥	٢٩٦	٤/ ٢٥٠
إعسار في ديات منافع	٣٥١١٥٩٦	٢٩٧	٤/ ٢٥٥
تحري عن أموال معسر	٣٤٣٢٤١٢٥	٢٩٨	٤/ ٢٦٠
استظهار حال معسر	٣٥١٣٩٧٢٢	٢٩٩	٤/ ٢٦٧
إدخال بيت المال في دعوى إعسار	٣٥٢٠٢٨٦	٣٠٠	٤/ ٢٧٢
عقار			
اعتداء على أرض	٣٢٤٤٩٤٨٩	٣٠١	٤/ ٢٧٨
اعتداء على أرض يدعى إحياؤها	٣٤٣٥٥١٣٦	٣٠٢	٤/ ٢٨٦
اعتداء على أرض يدعى وقفيتها	٣٤٢٧١٦٣٢	٣٠٣	٤/ ٣٠١
اعتداء على أرض بموجب صك خصومة	٣٤٤٠٢٣٠٥	٣٠٤	٤/ ٣٠٧
اعتداء على أرض مملوكة بموجب وثيقة	٣٤٥٠٥٦٤١	٣٠٥	٤/ ٣١٠
اعتداء على أرض بزعم الزيادة عن المساحة المباعة	٣٤٥٧٥٦٠١	٣٠٦	٤/ ٣١٧
منع تعرض لحيازة عقار مستأجر	٣٥٨٨١١٧	٣٠٧	٤/ ٣٢١

موضوع القضية	رقم القضية	الرقم التسلسلي	رقم الصفحة
رفع اليد عن عقار لتداخل أملاك	٣٤٢٦٥٠٣١	٣٠٨	٤/ ٣٢٦
رفع اليد عن عقار لتداخل أملاك مدعى	٣٣٦٥٩١٤٢	٣٠٩	٤/ ٣٣٦
نزاع على أرض ورفع يد المتداعيين عنها	٣٤١٣٧٤٩٢	٣١٠	٤/ ٣٤٦
الإلزام بنقل ملكية أرض مشتراة	٣٣٥٧٤٩٩٢	٣١١	٤/ ٣٥٢
معارضة على حجة بدعوى أملاك قبلية	٣٤١٧٢٢٨٧	٣١٢	٤/ ٣٥٦
إثبات ملكية عقار في ملك متوفى	٣٤٥٠٤٥٢٧	٣١٣	٤/ ٣٦٤
إبطال منحة متأخرة لأسبقية التملك	٣٤٥٢٤٥٨٩	٣١٤	٤/ ٣٧٠
شراء أرض ملغى صكها من البلدية	٣٥٣٣٢٨٦٩	٣١٥	٤/ ٣٧٦
فرز أرض زراعية دون موافقة البلدية	٣٤٥٢٨٢٥٢	٣١٦	٤/ ٣٨٣
اشتراط موافقة البلدية لفرز الأراضي العمرانية	٣٤٤٩٣٦٣٨	٣١٧	٤/ ٣٩٠
إخلاء عقار			
فتح عقار مستأجر غائب	٣٣٣٠٦٨٦٠	٣١٨	٤/ ٣٩٤
فتح عقار مستأجر غائب	٣٣٤٧٦٧٦٣	٣١٩	٤/ ٤٠٢
فتح عقار مستأجر غائب	٣٥٣٨٦٢	٣٢٠	٤/ ٤٠٧
فتح عقار مستأجر غائب	٣٥٧٥٥٣	٣٢١	٤/ ٤١١
إخلاء عقار مستأجر متخفٍ	٣٣٦٩٩١٠٠	٣٢٢	٤/ ٤١٦
إخلاء عقار مستأجر متخفٍ	٣٤٣٦٧٣	٣٢٣	٤/ ٤٢١

موضوع القضية	رقم القضية	الرقم التسلسلي	رقم الصفحة
إخلاء عقار لعدم السداد وللإخلال بالشروط	٣٤٢٦٣٨٧	٣٢٤	٤/ ٤٢٨
إخلاء محل مستأجر يُدفع فيه بالتجديد	٣٤٢٤٧٩	٣٢٥	٤/ ٤٣٧
إخلاء شقة سكنية مستأجرة يُدفع فيها بالتسليم	٣٤٣٥٦١١	٣٢٦	٤/ ٤٤٩
إخلاء عقار يُدفع فيه بوجود العيب	٣٥٧٧٥٠٢	٣٢٧	٤/ ٤٥٥
إخلاء عقار مستأجر لانتهاء العقد	٣٥٤٠٧٢٩	٣٢٨	٤/ ٤٦٢
إخلاء عقار مستأجر لانتهاء العقد ووفاة المستأجر	٣٥١٣٥١١	٣٢٩	٤/ ٤٦٧
إخلاء مزرعة وتمكين المستأجر لتخارج الورثة	٣٤٦٩٨٥٨	٣٣٠	٤/ ٤٧٢
إخلاء سكن مؤذن أجر قبل تعيين المؤذن رسمياً	٣٤١٤٣٨٢٦	٣٣١	٤/ ٤٨٠
إخلاء محلات تجارية موقوفة لانتهاء العقد	٣٤٦٣٨١٦	٣٣٢	٤/ ٤٨٦
فسخ صبرة وإخلاء عقارها لعدم السداد	٣٤٥٥٧٨٧	٣٣٣	٤/ ٤٩٤
إخلاء عقار مستغلّ دون عقد	٣٤٩١٤١	٣٣٤	٤/ ٤٩٨

الفهرس العام لكامل المجلدات

مجموعة الأحكام القضائية

لعام ١٤٣٥هـ

تصنيف فرعي	رقم الصفحة
حقوقي	
بيع	١/ ١٥
قرض	١/ ٤١٣
رهن	١/ ٤٧٩
ضمان	٢/ ٥
رد مبلغ	٢/ ٢٧١
كفالة	٢/ ٣٠٩
حوالة	٢/ ٣٦٣
صلح	٢/ ٣٧٣
وكالة	٢/ ٤٠١
شركة	٣/ ٥
الإجارة	٣/ ١٣٩
مقاولة	٣/ ٣٦٩
شفعة	٤/ ٦٧
وديعة	٤/ ٧٥
جعالة	٤/ ٨٩
سمسرة	٤/ ٩٥
أتعاب محاماة	٤/ ١٢٧

تصنيف فرعي	رقم الصفحة
هبة وعطية	٤/ ١٤٧
إعسار	٤/ ١٩١
عقار	٤/ ٢٧٧
إخلاء عقار	٤/ ٣٩٣
استطراق	٥/ ٥
إنهاءات عقار	٥/ ٢٣
استرداد حيازة	٥/ ١٤١
تسليم مستندات	٥/ ١٨١
مطالبة بيت المال	٥/ ٢١٥
منع ضرر وإزالته	٥/ ٢٦٥
منازعة تنفيذ	٥/ ٣٣١
حجز تحفظي	٥/ ٣٥٧
أحوال شخصية	
مواريث	٦/ ٥
إنهاءات المواريث	٦/ ١٦١
وقف	٦/ ٢٢٥
إنهاءات الوقف	٧/ ٥
وصية	٧/ ٢٩٥

تصنيف فرعي	رقم الصفحة
إنهاءات الوصية	٧/ ٣٣٥
ولاية	٧/ ٤٠١
إنهاءات الولاية	٨/ ٥
نكاح	٨/ ١٧٣
عضل	٨/ ١٨١
صداق	٨/ ٢٦٣
جهاز الزوجية	٨/ ٣٣١
خلع	٨/ ٣٣٩
طلاق	٨/ ٣٤٩
فسخ النكاح	٩/ ٥
انقياد	٩/ ١٦١
لعان	٩/ ٢٠١
نسب	٩/ ٢١١
نفقة	٩/ ٢٤١
حضانة	٩/ ٢٨٣
زيارة	٩/ ٣٨٩
جنائي	
الاعتداء على النفس	١٠/ ٥

تصنيف فرعي	رقم الصفحة
قتل	١٠/ ٥
إثبات مسؤولية	١٠/ ٨٩
دية	١٠/ ١١٥
اعتداء	١٠/ ٢٧٥
الاعتداء على العرض	١٠/ ٤١٧
زنا	١٠/ ٤١٧
دعارة وقوادة	١٠/ ٤٨١
عمل قوم لوط وشذوذ جنسي	١١/ ٥
تحرش	١١/ ٦٩
ابتزاز	١١/ ٩٩
تغييب فتاة	١١/ ١٤٣
استدراج وخطف	١١/ ١٥٧
قذف وسب وشتم	١١/ ٢٠٥
مسكر	١١/ ٣٤٥
مخدرات	١١/ ٤٤١
تهريب	١١/ ٤٤١
ترويج	١١/ ٤٩٩
تصنيع	١١/ ٥٤٣

تصنيف فرعي	رقم الصفحة
تعاطي	١١/ ٥٥٥
حيازة	١٢/ ٥
نقل	١٢/ ١١٥
سرقة	١٢/ ١٤١
سحر	١٢/ ٣١٥
ردة	١٢/ ٣٧٩
اعتداء على المال	١٢/ ٣٩٣
إتلاف ممتلكات	١٢/ ٣٩٣
خيانة أمانة	١٢/ ٤٥٥
غسل أموال	١٢/ ٥١٣
نصب واحتيال	١٢/ ٥١٩
شهادة زور	١٢/ ٥٣١
عقوق	١٢/ ٥٤٥
عمل وقت الصلاة	١٢/ ٥٥٩
مجاهرة بإفطار	١٢/ ٥٦٧
مظاهرات	١٣/ ٥
اتجار بالبشر	١٣/ ٤١
إزعاج سلطات	١٣/ ٥٥

تصنيف فرعي	رقم الصفحة
تستر على الغير	١٣/ ٧٥
انتحال شخصية	١٣/ ١٠٣
إيذاء الغير	١٣/ ١١١
تفحيط	١٣/ ٢١٧
انتهاك حرمة منزل	١٣/ ٢٢٥
جرائم معلوماتية	١٣/ ٢٦٧
استغلال الرقية	١٣/ ٢٩٩
شكاوى ودعاوى كيدية	١٣/ ٣١٣
شروط الدعوى	
صفة المدعي	١٣/ ٣٧٩
صفة المدعى عليه	١٣/ ٤٠١
تحرير الدعوى	١٣/ ٤٣٥
الاختصاص الولائي	١٣/ ٤٦٥
شرط التحكيم	١٣/ ٤٦٥
الاختصاص الدولي	١٣/ ٤٨٥
اختصاص ديوان المظالم	١٣/ ٤٩٣
الهيئات العمالية	١٣/ ٥٣٩
اللجان التأمينية	١٣/ ٥٤٧

تصنيف فرعي	رقم الصفحة
لجنة فض منازعات صناعة الكهرباء	١٣/ ٥٥٣
اللجنة المصرفية	١٣/ ٥٦٣
اللجنة الإعلامية	١٣/ ٥٦٩
الاختصاص النوعي	١٣/ ٥٧٣
الاختصاص المكاني	١٣/ ٥٩٩