المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
مركز البحوث

مجموعة الأحكام القضائية

لعام ١٤٣٥هـ

المجلد السابع

ⓒ 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
٤٦٨ ص، ١٧×٢٤سم
١٤ مج.
ردمك : ١-٦٥ - ٦٠٦- ٩٩٦٠ (مجموعة)
٤-٧٢ - ٦٠٦- ٩٩٦٠ (ج٧)

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

ديوي ٣٤٧,٥٣١٠٧ ١٤٣٨ / ٦٣٩٤

رقم الإيداع : ١٤٣٨ / ٦٣٩٤
ردمك : ١-٦٥ - ٦٠٦- ٩٩٦٠ (مجموعة)
٤-٧٢ - ٦٠٦- ٩٩٦٠ (ج٧)

بسم الله الرحمن الرحيم

إنهاءات الوقف

مجموعة الأحكام القضائية

لعام ١٤٣٥هـ

الرقم التسلسلي: ٤٦١

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالطائف
رقم القضية: ٣٢٤٥٧٤٢ تاريخها: ١٤٣٢
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة
رقم القرار: ٣٥٣٨٣٨٥١ تاريخه: ١٣/ ٠٩/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

إقامة ناظر على وقف - حصر أصول الوقف ومستحقيه - صكوك ملكية - سريان مفعولها - قرار قسم الخبراء - تحديد أجرة الناظر - شهادة شهود عدول - صلاحية أحد المستحقين - إقامته ناظرا - إثبات أصول الوقف ومستحقيه.

السند الشرعي أو النظامي

صلاحية المرشح للنظارة.

ملخص الدعوى

أنهت المنهية بصفتها إحدى مستحقات وقف طالبة إقامة أخيها ناظراً على ذلك الوقف بدلاً من ناظره المعزول، وبعرض ذلك على مستحقي الوقف لم يتفقوا على إقامة أحدهم ناظراً عليه، وقد تحقق القاضي من صكوك ملكية أصول الوقف من عقارات وما يخصه من أموال في المصارف، كما أحضر المنهي وكالة شاهدين معدلين شرعاً فشهدا على صلاحية المرشح للنظارة، كما شهدا على انحصار مستحقي الوقف بالمذكورين في الإنهاء، وقد ورد قرار قسم الخبراء متضمناً أن العرف في أجرة النظارة هي عشر غلة الوقف، ولذا فقد ثبت لدى القاضي انحصار مستحقي الوقف وأصوله بما جاء في البينة وما جاء في إقرار وكيل الناظر المعزول، وثبت لديه أن المرشح للنظارة هو أرشد المستحقين، وقرر إقامته ناظراً على الوقف وله عشر غلته، ثم صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد ، فلدي أنا (...) القاضي بالمحكمة العامة بالطائف عقدت الجلسة للنظر في إنهاء/ (...) المقيد برقم ٣٢١٤٠٠٧٦ في ١٨/ ٢/ ١٤٣٢هـ والمحال من فضيلة الرئيس برقم ٣٢٤٥٧٤٢ في ١٨/ ٢/ ١٤٣٢هـ، ففي هذا اليوم الاثنين الموافق ٢٣/ ١٢/ ١٤٣٤هـ حضرت (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) المعرف بها من قبل أخيها (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وأنهت بقولها: إنني إحدى المستحقين من وقف (...)، وحيث قام فضيلة سلفكم الشيخ/ (...) بعزل الناظر السابق (...) ولم يقم ناظراً غيره يحفظ الوقف ويرعى شؤونه لذا أطلب إقامة أخي المستحق من الوقف (...) ناظراً على الوقف، علماً أن مستحقي الوقف ثلاثة عشر شخصاً، هكذا أنهت، ثم جرى سؤال الحاضرين المستحقين من الوقف عما لديهم بخصوص ما ذكرته المنهية فأجابت: كل من (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، و(...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بنتي (...) المعرف بهما من قبل أخيهما (...) بقول كل واحدة منهما: إنني أرغب بإقامة أخي (...) ناظراً للوقف، هكذا أجابتا، وأجاب (...) بقوله: لا مانع لدي من تولي نظارة الوقف ورعاية شؤونه، كما أجاب (...) بقوله: بصفتي وكيلاً عن أختي (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، و(...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بالوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بمكة المكرمة رقم ١٥٢٥٥ في ١٩/ ٥/ ١٤٣٢هـ والتي تخوله إقامة وسماع عموم الدعاوى والمرافعة والمدافعة والإقرار والإنكار وأن يكون ناظراً عنا على أوقاف جدنا/ (...) في الطائف ومكة المكرمة، فإني أرشح نفسي لنظارة الوقف، هكذا أجاب، كما أجاب (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بصفته وكيلاً عن (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بالوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بالطائف رقم ٤٩٥٣٦ في ١٢/ ١٠/ ١٤٣٢هـ والتي تخوله إقامة وسماع عموم الدعاوى والمرافعة والمدافعة والإقرار والإنكار والنيابة عنها في تعيين ناظر لوقف جدها المسمى وقف/ (...) بقوله: لا مانع لدى

موكلتي من تعيين أي ناظر إذا كان قادراً على القيام بشؤون الوقف وحفظه وصيانته، هكذا أجاب، كما أجاب (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بصفته وكيلاً عن (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بالوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بالطائف رقم ٣٣٣٩٣٥٦٦ في ٢٠/ ١١/ ١٤٣٣هـ والتي تخوله إقامة وسماع عموم الدعاوى والمرافعة والمدافعة والإقرار والإنكار بقوله: لا مانع لدى موكلتي من تعيين ناظراً إذا كان قادراً على القيام بشؤون الوقف وحفظه وصيانة مصالحه بشرط أن يقام ناظران لا ناظر واحد، هكذا أجاب، كما أجابت (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) المعرف بها من قبل ابنها الحاضر معها (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني (...) بقولها: لا مانع لدي من تعيين أي ناظر يرعى شؤون الوقف ويحافظ عليه، غير (...) فإني أرفض إقامته ناظراً على الوقف وأطعن في صلاحيته للنظارة، هكذا أجابت، وبسؤالها عن سبب طعنها في (...) المذكور أجابت بقولها: ليس لدي تفسير للطعن سوى أني لا أقبل إقامته ناظراً للوقف، هكذا أجابت، ثم جرى رفع الجلسة لانتهاء الوقت، ثم عقدت الجلسة وحضر فيها (...) أصالة عن نفسه وبوكالته الصادرة من كتابة عدل الثانية بمكة رقم ١٥٢٥٥ وتاريخ ١٩/ ٥/ ١٤٣٢هـ عن (...) و(...) و(...) بنات (...)، وحضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني (...)، وحضرت (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني (...) المعرف بها من قبل أخيها (...)، وحضرت (...) و(...) بنتي (...) و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني (...) بصفته وكيلا عن (...)، وحضرت (...) بحضور المعرف بها ابنها (...)، وبسؤال الحاضر (...) عما لديه أجاب بقوله: إنني من المستحقين من هذا الوقف، وأرشح نفسي لنظارة الوقف لأرعى مصالحه وأحافظ عليه، هكذا أجاب، وبسؤاله عن حالته الصحية وهل تسمح له بالقيام بأعباء الوقف أجاب بقوله: حالتي الصحية مستقرة، وتحسنت عما كانت عليه سابقاً، وهي لا تمنعني من القيام بأي أعباء، هكذا أجاب، كما جرى سؤال الحاضرة (...) عما لديها فأجابت بقولها: لا مانع لدي من إقامة أي ناظر إذا كان قادراً على رعاية الوقف والحفاظ عليه، هكذا أجابت، ولانتهاء الوقت جرى رفع الجلسة، ثم عقدت الجلسة وفيها حضرت المنهية و(...) و(...) بنات

(...) والمعرف بهما من قبل أخيهما الحاضر معهما (...)، كما حضرت (...) المعرف بها من قبل ابنها الحاضر معها (...)، وحضر (...) الوكيل عن والدته (...)، ودار في هذه الجلسة نقاش بين الحاضرين، كما ذكر فيه الحاضرون أن المستحقين في هذا الوقف هم (...) و(...) و(...) و(...)، و(...) أولاد (...) و(...) و(...) و(...) و(...) و(...) و(...) و(...) أولاد (...) لا مستحق سواهم، ثم جرى رفع الجلسة لإحضار صك الوقف، ثم عقدت الجلسة وفيها حضرت المنهية (...) وحضر معها إخوانها (...) و(...) و(...) و(...) أولاد (...) و(...) و(...) بصفته وكيلاً عن (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بالطائف برقم ١٢٢٢٠ في ١٢/ ٣/ ١٤٣٢هـ والتي تخوله إقامة وسماع عموم الدعاوى والمرافعة والمدافعة والإقرار والإنكار، وجرى سؤال الحاضر (...) هل تولى أي عمل من أعمال الوقف فأجاب بقوله: قد توليت تحصيل أجرة عمائر الوقف الكائنة في مكة مدة عشر سنوات، وذلك بتخويل من الناظر السابق، هكذا أجاب، ثم جرى سؤاله عن مكان إقامته فأجاب بقوله: إن لي محل إقامة في مكة ومحل إقامة بالطائف، هكذا أجاب، وبسؤاله عن اطلاعه على الوقف أجاب بقوله: إني مطلع على جميع الوقف، هكذا أجاب، ثم جرى سؤال الحاضر (...) عن مكان إقامته ومعرفته بالوقف فأجاب بقوله: إني أقيم في محافظة جدة وليس لي معرفة بالوقف لعدم تجاوب الناظر السابق معي عند الاستفسار منه، هكذا أجاب، ثم قالت الحاضرة (...): إن (...) لا يصلح للنظارة؛ لأنه كان مستفيداً من الوقف بتأجيره لبعض أراضيه، هكذا قالت، وبعرضه على الحاضر (...) أجاب بقوله: ما ذكرته من تأجيري لبعض الأراضي صحيح، وذلك أني كنت مستأجراً لهذه الأراضي من الناظر، ثم أجرتها ولم أستولِ عليها بلا مقابل، هكذا أجاب، ثم قرر الحاضر (...) بقوله: إني لا أرغب أن أتولى ناظراً على الوقف، هكذا قرر، ثم قرر الحاضر (...) بأن موكلته (...) ترشح نفسها للنظارة، هكذا قرر، وحيث لم يرد أي جواب بخصوص إحضار صك الوقف جرى رفع الجلسة لإعادة تبليغ الناظر السابق (...) لإحضار ما بيديه من صكوك متعلقة بالوقف، ثم عقدت الجلسة وفيها حضر المنهي وكالة (...)، كما حضر معه (...) والوكيل (...)، وكان قد أبرز المنهي وكالة عدداً من الصكوك، وقد جرى الاستفسار عنها، ومما

وردت الإجابة بخصوصه الصك الصادر من هذه المحكمة والمسجل برقم [٤٠٦] في ٢٥/ ٧/ ١٤٠٧هـ المتضمن إذن شراء عمارة بحي (...) بمكة المكرمة لجهة الوقف والمحدودة شرقاً القطعة رقم [٢١١]، وغرباً شارع ثلاثون متراً وشمالاً شارع عشرة أمتار، وجنوباً القطعة رقم [٢١٠]، وثبوت هذا الشراء بالإيجاب والقبول، وأن العمارة أصبحت وقفاً من أوقاف (...) ا.هـ، وقد وردنا شرح رئيس قسم السجلات بهذه المحكمة شرحاً على خطابنا رقم ٣٥٧٨٧٧٧٦ في ١٤/ ٣/ ١٤٣٥هـ بأنه جرت مطابقة صورة الصك رقم [٤٠٦] في ٢٥/ ٧/ ١٤٠٧هـ فوجد مطابقا وساري المفعول حتى تاريخه في ١٨/ ٣/ ١٤٣٥هـ ا.هـ، والصك الصادر من هذه المحكمة والمسجل برقم [٣٦٢] في ١٠/ ٩/ ١٤٠٩هـ والمتضمن إذن شراء دار واقعة بمكة المكرمة (...) خلف شارع (...)، المحدودة شرقاً ملك (...)، وغرباً (...)، وشمالاً ملك (...)، وجنوباً (...)، وثبوت الشراء بالإيجاب والقبول، وأن الدار أصبحت من أوقاف (...) ا.هـ، وقد وردنا شرح رئيس قسم السجلات بهذه المحكمة شرحاً على خطابنا رقم ٣٥٧٤٢٦٢٣ في ١٢/ ٣/ ١٤٣٥هـ بأنه بعد مطابقة صورة الصك على السجل وجد في السجل الخرجة [١١، ١٢]، حيث شطب عليها المسجل ولم توثق من حاكمها في حينه ا.هـ، كما جرى مني الاطلاع على صورة الصك من سجل صك إقامة الناظر السابق (...) المسجل بهذه المحكمة برقم [٧٩] في ١/ ٨/ ١٣٩٧هـ، وقد همش عليه فضيلة القاضي السلف بعزل الناظر المذكور بموجب الصك الصادر من هذه المحكمة برقم ١٠٤/ ٢٩/ ٣ في ٢٤/ ١٠/ ١٤٣١هـ، كما جرى الاطلاع على صورة لسجل الصك الصادر من هذه المحكمة برقم [١١٤] في ٩/ ٦/ ١٣٦٥هـ فوجدته كما جرى الاطلاع على صورة سجل حجة الاستحكام الصادرة من هذه المحكمة برقم [١١٤] في ٩/ ٦/ ١٣٦٥هـ، ويتضمن إثبات تملك (...) كامل الركيب المسمى (...)، وكامل الحجرة المسماة (...) الكائنتين بالموضع المسمى (...) بـ (...) من نواحي الطائف المحدود ركيب (...) المذكور شرقاً بركيب (...)، وغرباً الجبل المسمى (...)، وشاماً الوادي (...)، ويمناً ركيب (...) و(...) وقف (...) وسقيا ركيب (...) المذكور من بئره الكبيرة أم (...) على حسبة أراضيها وسقياه أيضا من البئر أم (...) الخاصة به، ويحد حجرة (...) المذكورة شرقاً مصافق الماء

عليها مما يلي (...)، وتمام الحد الزربة التي في رأس التلعة، وتمام الحد أيضا القيران التي في رأس الهضبة، وتمام الحد أيضا الحصى الغراء، وغرباً الحصى الكبار التي في رأس العقرة، وتمام الحد الهضاب وتمام الحد أيضا النصب التي بين „التومان"، وتمام الحد أيضا مكافي الماء عليها من الجبل، وشاماً حجرة ذوي (...)، وتمام الحد الزرايب وما يرد الماء عليها ويميناً الوادي مسيل (...)، وتمام الحد منه عقم (...) بما للمحدودين المذكورين من الحقوق الشرعية الداخلة فيها والخارجة عنها وبما يعد إليها ويحسب من جملتها وورد فيه ما نصه: (أولاً: على نفسه مدة حياته ثم من بعده على أولاده ثم على أولاد أولاده ثم على أولاد أولاد أولاده نسلاً بعد نسل وعقباً بعد عقب على أولاد الظهور دون أولاد البطون، فإن انقرضوا يكون وقفاً على ذوي الأرحام بحسب الإرث الشرعي فيهم فإن، انقرضوا يكون وقفاً على مصالح مسجد سيدنا عبدالله بن العباس، فإن تعذر ذلك يكون وقفاً على الفقراء والمساكين، وشرط جدي في وقفه المذكور شروطاً منها أن النظر من بعد للأرشد فالأرشد من الموقوف عليهم، ومنها أن أول ما يبدأ من غلته لعمارته وما فيه بقاء عينه ولو صرفت جميع الغلة، ومنها أن من مات عن ولد أو ولد ولد وإن سفل في ذلك يعود نصيبه لولده أو ولد ولده وإن سفل، ومنها أن للذكر مثل حظ الأنثيين وأنه لا يباع ولا يوهب ولا يرهن ولا يستبدل به ولا ببعضه ولا يؤجر أكثر من سنة إلا لضرورة عمارته، فيؤجر بقدر ما يفي العمارة كل ما ذكر بموجب وثيقة محررة في غرة رجب عام ١٣٠٠ هـ، موقعة بختم الشيخ (...) ومذيلة بشهود عدول)، وقد ذكرت فيه أطوال ركيب (...) بالذراع المعماري ولم تذكر أطوال حجرة (...)، ولم يذكر فيه مساحة ا.هـ، ثم قرر الحاضر (...) أن موكلته (...) تراجعت عن معارضتها لإقامة (...) ناظراً، وأنها ترشحه للنظارة، هكذا قرر، ولانتهاء الوقت جرى رفع الجلسة، ثم عقدت الجلسة وفيها حضر المنهي وكالة (...) سعودي الجنسية بموجب السجل رقم (...)، وحضر معه (...) الوكيل عن (...)، وقدم (...) ورقة تتضمن شروطاً لترشيح (...) للنظارة، وبالاطلاع عليها وجدت بها أربعة شروط وهي: ١ - الاعتراف بما يخصها من الوقف ونصيبها فيه. ٢ - أن يدير الوقف بنفسه، وفي حال احتاج إلى موظفين فيعطيهم من ١٠٪ التي يأخذها. ٣ - أن لا يتصرف بشيء في الوقف إلا برأي المستحقين. ٤ - أن يكون

نظام الإيجارات كل ستة أشهر وتوزع عنده الغلة على المستحقين. انتهى مضمونها. ثم جرى مني طلب البينة من المنهي وكالة على حصر المستحقين، فأحضر لذلك كلاً من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل رقم (...)، و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل رقم (...)، وشهد كل واحد منهما بقوله: أشهد أن المستحقين في هذا الوقف هم (...) و(...) و(...) أولاد (...) و(...) و(...) و(...) و(...) و(...) و(...) و(...) و(...) و(...) و(...) أولاد (...)، لا مستحق في هذا الوقف سواهم، هكذا شهد كل واحد منهما، ثم طلبت من المنهي وكالة (...) إحضار بينة تشهد على عدالته وصلاحه للقيام بالوقف فقال: يشهد بذلك نفس الشاهدين، وبسؤالهما عما لديهما شهد كل واحد منهما بقوله: إن (...) صاحب أمانة وديانة وصالح للقيام بنظارة وقف (...)، وهو أرشد المستحقين، هكذا شهد كل واحد منهما، وعدلا من قبل (...) سعودي الجنسية بموجب السجل رقم (...) و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل رقم (...)، لذا ولانتهاء الوقت جرى رفع الجلسة، ثم عقدت الجلسة وفيها حضر المنهي وكالة (...)، كما حضر (...) سجل مدني رقم [(...)] بصفته وكيلاً عن (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بالطائف برقم ٣٥٦٧٢٤٦١ في ٢٤/ ٥/ ١٤٣٥هـ بصفته وكيلاً عن (...) رقم [(...)] بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بالطائف برقم ٣٣٣٩٣٥٦٦ في ٢٠/ ١١/ ١٤٣٣هـ والتي تخوله إقامة وسماع عموم الدعاوى والمرافعة والمدافعة والإقرار والإنكار، وكان قد أبرز المنهي وكالة الصك الصادر من هذه المحكمة والمسجل بعدد [٤٠٠] في ٤/ ٩/ ١٤١٢هـ والمتضمن الإذن (...) بشراء العمارة الواقعة بمكة المكرمة بحي (...) بالضفة الغربية خلف (...) سابقاً والمقامة على قطعة رقم ٦/ ا/ ١ وثبوت هذا الشراء وأن العمارة أصبحت بجميع ما عليها ومشتملاتها وقفاً من أوقاف (...) تجري عليها شروطه طبق حجته ا.هـ، وقد وردنا شرح رئيس قسم السجلات بهذه المحكمة برقم ٣٥٨٧٧٧٨ في ١٩/ ٤/ ١٤٣٥هـ المتضمن بأن الصك مطابق لسجله وساري المفعول حتى تاريخ ١٩/ ٤/ ١٤٣٥هـ ا.هـ، وعليه جرى رفع الجلسة، ثم عقدت الجلسة، وفيها حضر المنهي وكالة (...)، كما حضر معه الوكيل (...) والوكيل (...)، وقد سبق مني بعث صورة من الصك الصادر من هذه المحكمة برقم

١٠٤/ ٢٩/ ٣ في ٢٤/ ١٠/ ١٤٣٣هـ المصدق من مرجعه المتعلق بعزل الناظر السابق رفق خطابي لرئيس قسم السجلات بهذه المحكمة رقم ٣٥١٥٦٤٠٧١ في ١/ ٦/ ١٤٣٥هـ للاستفسار عن مطابقته لسجله وسريان مفعوله، فوردنا جوابه شرحاً على خطابنا بأنه مطابق وساري المفعول ا.هـ، وبالاطلاع عليه وجدت مما يتضمنه عزل الناظر السابق (...)، وأن للوقف أصولاً وعقارات غير مسجلة باسم الوقف، وهي عقاران بحي (...) الأول بمكة المكرمة، وعقار في حي (...) بمكة المكرمة، وعقار في حي (...) بالطائف، وعقار على شارع (...) بحي (...) بالطائف، وقصر أفراح مقام على أرض الوقف بحي (...) بالطائف، وعقار على شارع (...) بالطائف بحي (...)، وجميعها مسجلة باسم الناظر السابق (...) لا باسم الوقف مع كونها تابعة للوقف، ومشتراه من أموال أصوله وريعه، وذلك بإقرار وكيلي الناظر السابق، كما تضمن أن للوقف مائة قطعة أرض بحي (...) بالطائف مؤجرة لصالحه، وله محلات تجارية على شارع (...) بالطائف مؤجرة لصالحه، وتضمن أن للوقف عمارتين وفلة بحي (...) بالطائف، وتضمن أن للوقف حسابا لدى مصرف (...) باسم الناظر السابق (...) وبرقم (...)، وأنه خاص بأموال الوقف ولا يدخل فيه إلا ما يتعلق بالوقف ا.هـ، كما جرى مني عدة محاولات لإحضار الناظر السابق لسماع ما لديه ولطلب أوراق ومستندات وصكوك الوقف التي لديه، ومن ذلك مخاطبة ابنه الحاضر في جلسات هذا الإنهاء (...) وبعث خطابات تبليغ، منها ما لم يرد، ومما وردني منها ورقة التبليغ المقيد برقم ٣٥١٥٣٩٠٦٤ في ٢٦/ ٥/ ١٤٣٥هـ وتضمنت طلب إحضار صك النظارة وحجة الوقف، وجرى تسلمها وتوقيعها من قبل الساكن معه (...) في يوم الأحد الموافق ٢٦/ ٥/ ١٤٣٥هـ، كما يفيد تبليغه الاستدعاء المقيد برقم ٣٥١٢٢٥٧٤٥ في ٢٦/ ٤/ ١٤٣٥هـ والمقدم من (...) بصفته وكيلاً عنه بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الطائف الثانية برقم ٦٩٧٨٧ في ٢٨/ ٨/ ١٤٢٣هـ والمتضمن المعارضة والمقدم من (...) بصفته وكيلاً عنه بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الطائف الثانية برقم ٦٩٧٨٧ في ٢٨/ ٨/ ١٤٢٣هـ والمتضمن المعارضة على إقامة (...) ناظر ا.هـ، كما جرى مني الكتابة لرئيس قسم الخبراء بهذه المحكمة للإفادة عن العرف الجاري في محافظة الطائف

بتحديد نسبة الناظرين من غلة الوقف وذلك بخطابي رقم ٣٥١٥٦٥١١٥ في ٣٠/ ٥/ ١٤٣٥هـ فوردني خطاب رئيس قسم الخبراء رقم ٣٥١٥٦٥١١٥ في ٢/ ٦/ ١٤٣٥هـ، ونص الحاجة منه: (نفيد فضيلتكم أنه في حال وجود شرط من قبل الواقف فيعمل بموجبه، وإذا لم يكن هناك شرط من قبل الواقف في تحديد نسبة الناظر فإن العرف الجاري هو العشر من الغلة) ا.هـ، كما وردني بخصوص هذا الإنهاء المعارضة المنوه عنها أعلاه والمقدمة من (...) الوكيل عن الناظر السابق (...)، وتتضمن المعارضة في إقامة (...) ناظراً؛ لكونه يريد تعطيل الوقف وتنفيذ أغراض في نفسه تضر بمصلحة الوقف، وأن موكله لازال ناظراً على هذا الوقف ا.هـ، كما وردني الاستدعاء المقيد برقم ٣٥١٢٧٢٩٥٧ في ٢/ ٥/ ١٤٣٥هـ والمقدم من (...)، ويتضمن المعارضة في إقامة (...) ناظراً على هذا الوقف؛ لكون مقدم الاستدعاء قد اشترى مخططات من أراضي الوقف ا.هـ مضمونه، فبناءً على ما تقدم من إنهاء المنهية والمداولات والمناقشات المرصودة، وبعد الاطلاع على صك عزل الناظر السابق وللشهادة المعدلة، وحيث تقرر بأن العرف الجاري في الطائف بتحديد نسبة الناظر من الغلة عند عدم تسميتها عشر الغلة، ولرغبة أكثر المستحقين في إقامة (...) ناظراً، وبتأمل جميع ما ذكر فقد ثبت لدي بأن المستحقين في وقف (...) هم: (...) و(...) و(...) أولاد (...) و(...) و(...) و(...) و(...) و(...) و(...) و(...) و(...) و(...) و(...) أولاد (...)، وثبت لدي أن المستحق في هذا الوقف (...) صالح للقيام بالنظارة، وأنه أرشد المستحقين، وثبت لدي أن لهذا الوقف أصولاً منها ما هو ثابت له مسجل باسمه ومنها ما هو خلاف ذلك، فمن الثابت المسجل باسم الوقف العمارتان الكائنتان بحي (...) بمكة المحدودة كما ذكر أعلاه، والدار الواقعة بحي (...) بمكة المحدودة كما ذكر أعلاه، ومما ينسب لهذا الوقف من أصول غير مسجلة باسمه أو المتنازع عليها أو غير المستكملة لإجراءات الملكية الركيب المسمى (...) بالطائف المحدود كما ذكر أعلاه، والحجرة المسماة (...) بالطائف المحدودة كما ذكر أعلاه، والعقاران بحي (...) بمكة والعقار بحي (...) بمكة والعقار بحي (...) بالطائف والعقار على شارع (...) بحي (...) بالطائف، ومائة القطعة أرض بحي (...) بالطائف، والمحلات التجارية على شارع (...) بالطائف،

والعمارتان والفلة بحي (...) بالطائف، وأن للوقف حسابا في مصرف الراجحي برقم (...) باسم (...)، هذا ولأن للوقف أصولاً ثابتة له، ولأن ما لم يثبت نسبته للوقف لا يمكن المطالبة به بغير إقامة ناظر، وأن من فائدة القضاء الفصل في الخصومات وفض المنازعات ولا يتأتى ذلك في حالة هذا الوقف بخصوص ما لم تثبت ملكيته بغير ناظر، لذا فقد أقمت ونصبت (...) ناظراً ومتحدثاً باسم وقف (...)، وله عشر غلته، وأمرته باتخاذ دفتر لتقييد الوارد والمنصرف، وأن يفتح للوقف حساباً مستقلاً لدى أحد المصارف، وأن يتمشى بموجب شرط الواقف المذكور أعلاه، وأن لا يتصرف بشيء من عقار الوقف بالبيع أو الشراء أو الهبة أو الرهن إلا بإذن الحاكم الشرعي، وأفهمته بأن صك النظارة هذا لا يفيد ملكية أي عقار مما ذكر، ولا يستند عليه في الإفراغ، وأن عليه حفظ الوقف والمطالبة بأصوله وتسجيلها باسم الوقف، وعليه استكمال المتطلبات الشرعية والنظامية للصكوك غير المستكملة إجراءاتها، وأن عليه المطالبة بصكوك الوقف ومستنداته لحفظه، فإن تعذر فله استخراج بدل فاقد، كما أوصيته ونفسي بتقوى الله في السر والعلانية، ثم أفهمت المستحقين بأن نسخة هذا الحكم ستصدر في يوم الاثنين الموافق ١٤/ ٦/ ١٤٣٥هـ لاستلامها، وأن مدة الاعتراض على هذا الحكم ثلاثون يوماً ابتداء من اليوم التالي لموعد تسليم نسخة الحكم، ومن ثم سيجري الرفع لمحكمة الاستئناف لتدقيقه لكونه وقفاً يؤول إلى جهة خير عامة، وبالله التوفيق. حرر في ١٠/ ٦/ ١٤٣٥هـ، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

الاستئناف

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فقد جرى منا نحن قضاة الدائرة الثالثة للأحوال الشخصية والأوقاف والوصايا والقصار وبيوت المال بمحكمة الاستئناف في منطقة مكة المكرمة الاطلاع على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالطائف المكلف برقم ٣٢١٤٠٠٧٦ وتاريخ ٣/ ٩/ ١٤٣٥هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ (...) القاضي بالمحكمة العامة بالطائف برقم ٣٥٢٧٨٠٤٧

وتاريخ ١٤/ ٦/ ١٤٣٥هـ، المتضمن طلب بعض مستحقي وقف (...) في إقامة (...) ناظراً على وقف (...)، وبدراسة الصك وصورة ضبطه تقررت الموافقة على إقامة الناظر، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى اله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٤٦٢

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمكة المكرمة
رقم القضية: ٣٤٢٣٠٨٩٣ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة
رقم القرار: ٣٥١٧٣٧٦١ تاريخه: ١١/ ٠٣/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

إقامة ناظر على وقف – وفاة الناظر السابق – موافقة أكثر مستحقي الوقف – اعتراض بعضهم – عدم طعنهم في المرشح – شهادة شهود عدول – أهلية المرشح للنظارة – إقامته ناظراً على الوقف.

السند الشرعي أو النظامي

صلاحية المرشح للنظارة.

ملخص الدعوى

أنهت المنهية بصفتها إحدى مستحقات وقف طالبة إقامة أحد مستحقي الوقف ناظراً عليه لوفاة الناظر السابق وتعطل الوقف، وبسؤال الحاضرين من المستحقين وافقوا على إقامة المرشح ناظراً على الوقف، كما حضر اثنان من المستحقين واعتراضا على إقامة المرشح ناظراً لكون أحدهما أكبر منه سناً ولم يطعنا في ديانته وأمانته بشيء، وقد جرى من القاضي الاطلاع على صكوك حصر الورثة والوقفية، كما اطلع على شرط الواقف، وبطلب البينة من المنهية أحضرت شاهدين معدلين شرعا فشهدا على تعطل الوقف وأهلية المرشح للنظارة عليه، ونظرا لعدم طعن المعترضين في المرشح بشيء، ولكون الموافقين عليه هم أكثر مستحقي الوقف، لذا فقد حكم القاضي بإقامة المرشح ناظراً على الوقف، ثم صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة، وبناء على المعاملة المقيدة لدينا بالمحكمة برقم ٣٤١٢٢١٤٧٤ في ١٩/ ٥/ ١٤٣٤هـ، المحالة إلينا من فضيلة الرئيس برقم ٣٤٢٣٠٨٩ في ١٩/ ٥/ ١٤٣٤هـ، وفي يوم الأحد الموافق ١٥/ ٨/ ١٤٣٤هـ فتحت الجلسة، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) وكيلا عن (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بمكة برقم ٣٤٦٦٣٣٢٩ في ٢٥/ ٥/ ١٤٣٤هـ المخول له في هذه الوكالة المطالبة والمرافعة وترشيح ناظر على وقف (...)، وأنهى قائلا: إن موكلتي إحدى المستحقات في وقف (...)، وقد سبق أن أقيم (...) ناظرا على وقف جدتها (...)، وذلك بموجب الصك الصادر من هذه المحكمة برقم ٣٢/ ١٤/ ١٧ في ١٩/ ٨/ ١٤٢٢هـ، وقد توفي الناظر المذكور بتاريخ ٢٨/ ٢/ ١٤٣٤هـ وذلك بموجب الصك الصادر من المحكمة العامة بجدة برقم ٣٤٦٠٤٥٤ في ١١/ ٣/ ١٤٣٤هـ، وبقي الوقف المذكور معطلا دون ناظر منذ وفاة الناظر السابق، وتطلب موكلتي إقامة (...) ناظرا على الوقف المذكور لأمانته وديانته وهو أرشد المستحقين، هكذا أنهى، وقد حضر في هذه الجلسة (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) أصيلا عن نفسه ووكيلا عن (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بالدمام برقم ٣٤٨٢٦٩٩٢ في ٢٧/ ٦/ ١٤٣٤هـ، 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 (...)، و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) أصيلا عن نفسه ووكيلا عن شقيقته (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بمكة برقم ١٣٥٦٥ في ٢/ ٥/ ١٤٣٢هـ، 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 (...) و(...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني (...)، 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 (...)، و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وقرروا جميعا قائلين: إننا من المستحقين للوقف المذكور، وما ذكره المنهي وكالة كله صحيح، ونوافق على إقامة (...) المذكور لأمانته وديانته وكونه أرشد المستحقين، وقد جرى الاطلاع على صك النظارة المشار إليه أعلاه فوجدته يتضمن إقامة (...) ناظرا على وقف (...)، كما جرى الاطلاع على صك الوقفية المشار إليه أعلاه فوجدته يتضمن وقفية (...) لدارها الكائنة (...)، كما تضمن صك الوقفية ما نصه: (النظر على وقفي هذا أولا لنفسي مدة حياتي، ثم من بعدي للأرشد فالأرشد من بناتي العزبات المستحقات بالوقف، ثم من بعد بناتي يكون النظر للأرشد فالأرشد من أبنائي الذكور، ثم للأرشد فالأرشد من أولادهم، فإذا انقرضوا.. إلخ)، كما جرى الاطلاع على حصور الورثة رقم ١٧٢ في ٢٤/ ٥/ ١٤٠١هـ المثبت فيه وفاة (...)، ورقم ١٤/ ٣ في ١٤/ ١٠/ ١٣٩٥هـ المثبت فيه وفاة (...)، ورقم ٧٣ في ٤/ ٧/ ١٤٢٨هـ المثبت فيه وفاة (...)، ورقم ٣٤٦٠٤٥٤ في ١١/ ٣/ ١٤٣٤هـ المثبت فيه وفاة الناظر السابق (...)، كما تضمنت صكوك الحصر المذكورة أن الحاضرين من جملة المستحقين وفقا لصك الوقفية المذكور أعلاه، وفي هذه الجلسة حضر أيضا من ضمن المستحقين (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وقرر قائلا: إنني لا أطعن في المرشح المذكور شيئا ولكن أنا أكبر منه سنا، كما حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) وقرر قائلا: إنني لا أطعن في المرشح المذكور شيئا، ولكن الحاضر (...) أكبر منه سنا، لذا فإنني أرشح (...) المذكور،

هكذا قرر، وبطلب البينة من المنهي أحضر للشهادة (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) المعدلين من قبل (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وشهدا بقولهما: نشهد أن وقف (...) المذكور معطل دون ناظر، و(...) أحد مستحقي الوقف وهو أرشدهم وأهل للنظارة على هذا الوقف، هكذا شهدا، فبناء على ما تقدم من إنهاء المنهي وشهادة الشاهدين المعدلين شرعا، ولكون الحاضرين المذكورين أعلاه هم أكثر المستحقين وفقا لحصور الورثة، وبما أن المعترضين لم يطعنا في المرشح شيئا، لذلك كله فقد أقمت (...) ناظرا على وقف (...) الموصوف أعلاه، يرعى شؤونه ويدافع عن حقوقه ويحافظ عليه من غلة الوقف، وأفهمته بأن لا يتصرف في شيء من عقار الوقف ببيع أو شراء أو رهن إلا بإذن الحاكم الشرعي، وأن لا يؤجر الوقف بأجرة تزيد عن ثلاث سنوات، كما جعلت له حق توكيل غيره عند الحاجة، وأوصيته ونفسي بتقوى الله في السر والعلانية، وبعرض ذلك على المنهي وكالة والحاضرين قرروا جميعا الموافقة على الحكم، عدا الحاضرين (...) و(...) المذكورين، فقد قررا اعتراضهما على الحكم بتقديم لائحة اعتراضية، وطلبا الاستئناف، وأجيبا لطلبهما، وأفهما بمراجعة المحكمة يوم الثلاثاء الموافق ١٦/ ٨/ ١٤٣٤هـ لاستلام صورة من الحكم، وأن لهما ثلاثين يوما من ذلك التاريخ إذا لم يقدما اعتراضهما خلال المدة سقط حقهما في الاعتراض. حرر في ١٥/ ٨/ ١٤٣٤هـ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الاستئناف

الحمد لله وحده وبعد، وفي يوم الاثنين الموافق ١٥/ ١/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة، وقد عادت المعاملة من محكمة الاستئناف بمكة المكرمة برقم ٣٤١٢٢١٤٧٤ في ١٨/ ١١/ ١٤٣٤هـ وبرفقها القرار رقم ٣٤٣٥٢١٢١ في ٦/ ١١/ ١٤٣٤هـ لأصحاب الفضيلة قضاة الدائرة الثانية للأحوال الشخصية والأوقاف والوصايا والقصار وبيوت المال والمتضمن ما يلي: ١ - جعلت الواقفة وقفها على بناتها السبع فهل كلهن قد مات؟ ٢ - ثم

من بعد بناتها جعلته على أبنائها الذكور فمن هم؟ وأين صك حصر ورثتها حتى يعلموا؟ وهل ماتوا كلهم فانقرضت الطبقة أو بقي منهم أحد؟ ٣ - جميع الحاضرين لدى فضيلته من ذرية (...)، فأين ذرية الباقين؟ ولا سيما أن المعترض أرفق ضمن لائحته الاعتراضية كشفا يبين ترشيح أربعة عشر مستحقا بالأصالة (...) ليكون ناظرا، فعلى فضيلته إكمال اللازم نحو ذلك، ومحاولة الإصلاح بينهم، إما أن يجعل أحدهم ناظرا والآخر مشرفا، أو بإقامة ناظرين منضمين أحدهما (...) والآخر (...) أو بغير ذلك ا.هـ نصه، ويجاب على عما ذكره أصحاب الفضيلة قضاة الاستئناف بخصوص الملاحظة الأولى بأن بنات الواقفة كلهن قد مات، فأما (...) بموجب صك حصر الإرث الصادر من هذه المحكمة برقم ٢٣ في ١٨/ ١/ ١٣٩١هـ، وأما (...) فبموجب صك حصر الإرث الصادر من هذه المحكمة برقم ٦٩/ ٩/ ٦ في ١٢/ ٤/ ١٤١٤هـ، وأما (...) و(...) و(...) فمشار إلى ذلك بصك النظارة الصادر من هذه المحكمة برقم ١٩/ ٦/ ١٠ في ١١/ ٥/ ١٢١٤هـ، وأما (...) فبموجب صك حصر الإرث الصادر من هذه المحكمة برقم ١٤٣/ ٣٣/ ٦ في ٣/ ١١/ ١٤٢٠هـ، وأما (...) فبدلالة حصر ورثة (...) المذكور، حيث انحصر إرثها في شقيقها (...)، وأما بخصوص الملاحظة الثانية فإن أبناء الواقفة الذكور هم (...) و(...) و(...) و(...)، وكلهم قد مات (...) بموجب حصر الإرث الصادر من هذه المحكمة برقم ١٤/ ٣ في ١٤/ ١٠/ ١٣٩٥هـ، و(...) بموجب حصر الإرث الصادر من هذه المحكمة برقم ١٧٢ في ٢٤/ ٥/ ١٤٠١هـ، و(...) بموجب حصر الإرث الصادر من هذه المحكمة برقم ٧٤/ ٧ في ١٣/ ٣/ ١٤١١هـ، و(...) بموجب حصر الإرث الصادر من هذه المحكمة برقم ٧٣ في ٤/ ٧/ ١٤٢٨هـ، وأما بخصوص الملاحظة الثالثة فذرية (...) هم أكثر المستحقين حاليا، وأما بقية المستحقين وهم الأقل وفقا لحصور الإرث المشار إليها أعلاه والمرفقة صورها في المعاملة ولم يحضر معترض سوى الشخصين المذكورين أعلاه، وأما بخصوص الأربعة عشر مستحقا المشار إليهم في القرار أعلاه فقد سبق أن طلب من مقدم الاعتراض إحضارهم أو وكالة عنهم ولم يتقدم بشيء من ذلك، كما أنه ظهر في مجلس الحكم من حال (...) ما يجعله مقدما على (...)، وأمرت بإلحاق ذلك بالصك وإعادة المعاملة لمحكمة الاستئناف بمكة

المكرمة. حرر في ١٥/ ١/ ١٤٣٥هـ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الحمد لله والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فقد جرى منا نحن قضاة الدائرة الثانية للأحوال الشخصية والأوقاف والوصايا والقصار وبيوت المال بمحكمة الاستئناف في منطقة مكة المكرمة الاطلاع على الصك الصادر من فضيلة الشيخ/ (...) القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٤٢٩٧٩٣٦ وتاريخ ١٥/ ٨/ ١٤٣٤هـ المتضمن إنهاء (...) في إقامة الناظر المنفرد، وبدراسة الصك وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقرر بالأكثرية الموافقة على الحكم بعد الإجراء الأخير، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٤٦٣

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالمدينة المنورة
رقم القضية: ٣٥٢٦٥٥٦٦ تاريخها: ١٤٣٥
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة المدينة المنورة
رقم القرار: ٣٥٢٩٧٧٤٣ تاريخه: ٢٩/ ٠٦/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

إقامة ناظر على وقف - وجود نظَّار على الوقف - إقامتهم من حاكم شرعي - انطباق شرط الواقف عليهم - رد طلب المنهي.

السند الشرعي أو النظامي

المادة (١٧٩) من نظام المرافعات الشرعية.

ملخص الدعوى

أنهي المنهي بصفته أحد مستحقي وقف طالبا إقامته ناظرا عليه مع باقي النظار لكونه ناظراً على وقف آخر مرتبط به ولحاجته لذلك عند مراجعة الجهات الحكومية والمحاكم، وقد جرى من القاضي الاطلاع على صكوك الوقفية والنظارة والتأكد من سريان مفعولها ومطابقتها لسجلاتها، ونظراً لوجود نظَّار على الوقف المنهى عنه أقيموا من حاكم شرعي وفقاً لشرط الواقف، لذا فقد رد القاضي طلب المنهي، ثم صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة في المدينة، بناءً على ما ضبط لدي في مجلد الإنهاءات رقم ١٣٠/ ٧ صحيفة ٤٠ و٤١ بعدد ٣٥١٣١٥١٤٦ حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وأنهى قائلاً: إن (...) قد أوقف جميع ما يملك من أنقاض العرصة الكائنة (...) في

حارة (...) بقرب (...) باطن المدينة المحتكرة أرضها لجهة وقف (...)، وذلك بموجب الصك الصادر من هذه المحكمة برقم ٣٣١/ ١ في ٩/ ١١/ ١٣٠٢هـ، وقد جعل النظارة فيه لناظر (...) الكائنة (...) في حارة (...) باطن المدينة وقف (...) كائنا من كان، وقد نزعت ملكية هذا العقار لصالح مشروع (...) لتوسعة المسجد النبوي، وقد اُشتري بثمنها عقاران؛ أحدهما يقع في (...) المملوك بموجب الصك الصادر من هذه المحكمة برقم ٧٣٠ في ٣/ ٨/ ١٣٦٨هـ، والعقار الآخر يقع في (...) على طريق (...) المملوكة بموجب الصك الصادر من كتابة العدل الأولى في المدينة برقم ١٧٥٥/ ٢ في ٣٠/ ٧/ ١٣٩٤هـ، هذا وقد أقمت أنا و(...) و(...) أقمنا نظارا على (...)، وهي مدرسة واقعة في (...) في حارة (...) باطن المدينة، كما أقيم (...) مشرفا على النظار المذكورين، وذلك بموجب الصك الصادر من هذه المحكمة برقم ١٦٩/ ١٢٥٥/ ١٠ في ١٣/ ٩/ ١٤٢٨هـ، إلا أننا راجعنا بعض الجهات الحكومية والمحاكم بخصوص الوقف المثبت بالصك رقم ٣٣١/ ١ في ٩/ ١١/ ١٣٠٢هـ فلم يكتفوا بصك النظارة المذكور، ولذا وبصفتي المذكورة، ولكوني أحد المستحقين من الوقف، فإني أطلب إقامتي ناظرا على هذا الوقف لأتمكن من القيام عليه والعمل بشرط الواقف، هكذا أنهى، فجرى الاطلاع على الصكين المذكورين فوجدتهما كما ذكر، وكنا قد كتبنا لقسم السجلات في المحكمة للكشف عن سريان مفعول صك الوقفية المذكور بخطابنا رقم ٣٥١٤٥٤٢٢١ في ١٨/ ٥/ ١٤٣٥هـ، فوردنا جوابهم تذييلا على خطابنا وفي ٢٩/ ٥/ ١٤٣٥هـ ويتضمن: أن الصك مطابق لسجله ولا يوجد ما يؤثر على سريان مفعوله. ا.هـ، كما كتبنا لقسم السجلات في المحكمة للكشف عن سريان مفعول صك النظارة المذكور بخطابنا رقم ٣٥١٤٥٤٣٧١ في ١٨/ ٥/ ١٤٣٥هـ، فوردنا جوابهم تذييلا على خطابنا وفي ٢٩/ ٥/ ١٤٣٥هـ ويتضمن: أن الصك مطابق لسجله. ا.هـ، فبناء على ما تقدم من الإنهاء، ولكون صك الوقفية المذكور قد نص على أن الناظر عليه هو الناظر على (...)، ولوجود نظار على (...) سبق أن أقيموا من حاكم شرعي، فقد رددت طلب المنهي، وأفهمته أن الناظر والمشرف على وقف (...) المثبت بالصك رقم ٣٣١/ ١ في ٩/ ١١/ ١٣٠٢هـ هم النظار والمشرف الذين يقامون على وقف (...) المسمى (...)،

سواء الذين أقيموا بموجب الصك الصادر من هذه المحكمة برقم ١٦٩/ ١٢٥٥/ ١٠ في ١٣/ ٩/ ١٤٢٨هـ أو غيرهم كما هو شرط الواقف، هذا ما ظهر لي وبه حكمت، وقد أفهمت المنهي بالمراجعة في يوم الأحد ٦/ ٦/ ١٤٣٥هـ الساعة الثامنة صباحا لاستلام نسخة من القرار الذي سيصدر في هذه القضية بغرض تقديم اللائحة الاعتراضية خلال ثلاثين يوما من التاريخ المذكور، فإن لم يتقدم باللائحة فسيكتسب الحكم القطعية، وذلك حسب المادة رقم ١٧٩ من نظام المرافعات الشرعية، فقرر فهمه لذلك، وعلى ذلك جرى التوقيع، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٣/ ٦/ ١٤٣٥هـ.

الاستئناف

الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله وبعد، فبناءً على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالمدينة المنورة برقم ٣٥١٧١٦٤٦٤ وتاريخ ١٧/ ٦/ ١٤٣٥هـ والمحالة إلينا من فضيلة رئيس محكمة الاستئناف بمنطقة المدينة المنورة برقم ٣٥٣٧٤١٦٣ وتاريخ ٢٢/ ٦/ ١٤٣٥هـ، فقد جرى منّا نحن قضاة دائرة الأحوال الشخصية في محكمة الاستئناف بمنطقة المدينة المنورة الاطلاعُ على الحكم الصادر من فضيلة الشيخ/ (...)، القاضي بالمحكمة العامة بالمدينة المنورة والمسجل بعدد ٣٥٢٦٥١٣٧ وتاريخ ٣/ ٦/ ١٤٣٥هـ، المتضمن طلب إقامة ناظر على وقف، المقدم من/ (...)، المحكوم فيه بما دون باطنه، وبدراسة كامل أوراق المعاملة والحكم وصورة ضبطه، تقررت الموافقة على الحكم، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٤٦٤

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمكة المكرمة
رقم القضية: ٣٣٣٤٦٨٣٤ تاريخها: ١٤٣٣
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة
رقم القرار: ٣٥١١٢٤٣٦ تاريخه: ١١/ ٠١/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

إذن نقل وقف – عقار موقوف – تعطل منافعه – استبداله بعقار آخر – قرار قسم الخبراء – شهادة شهود عدول – غبطة ومصلحة للوقف – موافقة مالك العقار – صكوك ملكية – سريان مفعولها – رصد شرط الواقف – الإذن للناظر بالمناقلة – تصديق الحكم – إثبات انتقال الملكية.

السند الشرعي أو النظامي

تحقق الغبطة والمصلحة.

ملخص الدعوى

أنهى المنهي بصفته ناظراً على وقف طالباً الإذن له باستبدال عقار قديم تابع للوقف بعقار آخر يمكن استثماره لتعذر الاستفادة من عقار الوقف، وقد ورد قرار قسم الخبراء بالمحكمة متضمناً وجود غبطة ومصلحة للوقف في استبداله بالعقار الآخر، كما حضر مالك العقار البديل وأبدى موافقته على استبداله بعقار الوقف، ثم أحضر المنهي شاهدين معدلين شرعاً فشهدا بوجود غبطة ومصلحة لجهة الوقف في نقل الوقف، وقد جرى الاطلاع على صكي ملكية العقارين والتحقق من سريان مفعولها، كما اطلع القاضي على صك الوقفية وتأكد من اتفاق الإنهاء مع شرط الواقف، ولذا فقد أذن القاضي باستبدال عقار الوقف بالعقار الآخر، ثم صدق الحكم من محكمة الاستئناف، ثم حضر الطرفان وحصل بينهما الإيجاب والقبول، فأثبت القاضي انتقال الملكية، وقرر التهميش على صكي العقارين بذلك.

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده أما بعد، فلدي أنا (...) القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة، بناء على المعاملة المحالة إلينا برقم ٧٧٢٩٠٦/ ٣٣ في ١٩/ ٠٥/ ١٤٣٣هـ حضر (...) سجل رقم (...) بصفته ناظرا على وقف (...) بموجب صك النظارة الصادر من هذه المحكمة برقم ٧٣/ ١٠٠/ ٥ في ١٣/ ٠٢/ ١٤٣٠هـ، وأنهى قائلا: إن الوقف المذكور والمثبت وقفيته بموجب الصك الصادر من هذه المحكمة برقم ٣٣/ ٦ في ٠٧/ ٠٢/ ١٣٩٥هـ عقار بحي (...) بمكة، ومملوك للوقف بموجب الصك الصادر من كتابة عدل برقم ٥١٧/ ٢ في ٠٣/ ٠٣/ ١٣٨٧هـ قطعة رقم ٦٣٩، وحيث إن عقار الوقف قديم وليس على شارع يسمح فيه بالاستفادة من استثماره، حيث إنه على شارع ثمانية أمتار، وقد وجدت العقار الكائن بمخطط (...) المملوك (...) بموجب الصك الصادر من كتابة العدل برقم ٦٩/ ٣٩٧/ ٤ في ١٩/ ٠٥/ ١٤٢٤هـ، وانتقلت ملكيته (...) بموجب الصك الصادر من كتابة العدل برقم ٣٢٠١٠٩٠٠١١٧٨ في ٠٢/ ٠٨/ ١٤٣٤هـ، وهمش على الصك رقم ٦٩/ ٣٩٧/ ٤ بذلك، وحدوده وأطواله: شمالا: القطعة رقم ٧٢٦ وبطول سبعة وعشرين مترا، وجنوبا قطعة رقم ٧٢٣ وبطول سبعة وعشرين مترا، وشرقا شارع عرض عشرين مترا وبطول عشرين مترا، وغربا القطعة رقم ٧٢٧ وبطول عشرين مترا، ومساحته خمسمائة وأربعين مترا مربعا، وهي عبارة عن عمارة مكونة من بدروم ودور مواقف ودور أرضي وثلاثة أدوار متكرر، ونرغب في استبدال هذا العقار بعقار الوقف، هكذا أنهى، فجرت الكتابة لهيئة النظر للإفادة، فوردنا جوابهم رقم ٧٧٢٩٠٦/ ٣٣في ٢١/ ٠٦/ ١٤٣٤هـ المتضمن: تم الوقوف على المحدود وتبين أنه مطابق حدا، وتقدر قيمة العقار أرضا وبناء بمبلغ عشرة ملايين وتسعمائة وستة وخمسين ألفا وخمسمائة واثنين وستين ريالا، وتم تطبيق صك الوقف رقم ٥١٧ وهي عبارة عن عمارة قديمة جدا على شارع ثمانية أمتار، وتقدر قيمة الارض بمبلغ عشرة ملايين وسبعة عشر ألفا، ونرى أن في استبدال ارض الوقف بالعمارة الكائنة بمخطط (...) غبطة ومصلحة للوقف، كما حضر (...) سجل مدني رقم (...)، وقرر موافقته على استبدال عقاره المذكور أعلاه على بعقار الوقف الكائن (...)،

وبطلب البينة أحضر للشهادة كلا من (...) سجل رقم (...) و(...) سجل رقم (...)، حيث شهد كل واحد منهما بأن في استبدال عقار الوقف الكائن (...) بالعمارة الكائنة بمخطط (...) المذكورة أعلاه غبطة ومصلحة لجهة الوقف، وعدلا من قبل (...) و(...)، كما جرى الاستفسار عن سجل صك الملكية، فوردنا جواب رئيس كتابة عدل رقم ٣٤١٦٠٤٩٦٧ ورقم ٣٤١٦٠٥٢٩٣ في ١٠/ ٠٧/ ١٤٣٤هـ المتضمن أنها مطابقة لسجلها حتى تاريخه، كما جرى الاطلاع على صك الوقفية رقم ٣٣/ ٦ المتضمن أن (...) أوقف عقاره الكائن (...) على أولاده الذكور والإناث، كل حسب الفريضة الشرعية، ثم على أولاد اولاده ثم على أولاد أولاد أولاده نسلا بعد نسل وطبقة بعد طبقة وجيلا بعد جيل..إلخ؛ لذا وبناء على ما تقدم فقد أذنت باستبدال عقار الوقف الكائن (...) المملوك بموجب الصك رقم ٥١٧/ ٢ قطعة رقم ٦٣٩ بالعقار الكائن بمخطط (...) المملوك بموجب الصك رقم ٣٢٠١٠٩٠٠١١٧٨ المذكور أعلاه، وسيجري رفعه لمحكمة الاستئناف والإفراغ بعد تصديق الحكم، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم حرر في ٢١/ ٠٨/ ١٤٣٤هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده وبعد، ثم عادت المعاملة من محكمة الاستئناف ملاحظا عليها بالقرار رقم ٣٤٣١٩٤٧٤ في ١٥/ ٠٩/ ١٤٣٤هـ، المتضمن وبدراسة الصك وصورة ضبطه تقرر بالأكثرية إعادتها لفضيلة حاكمها لملاحظة ما يلي: ١ - لم يوضح حالة البناء وهل هو صالح للسكن أو الاستثمار ولا يخفى أنه يلزم إعمال الوقف وعدم استبداله ما لم تتعطل منافعه ويتعذر استثماره. ٢ - لم يرصد كامل شرط الواقف وهو مدار النظر في طلب الاستبدال. ٣ - ظهر من صك النظارة وجود مشرف على الوقف ولم يتم طلبه وسماع ما لديه بشأن التصرف بالوقف وما قرره الناظر. ٤ - لم يوضح في قرار هيئة النظر مستند الغبطة في الاستبدال ولم يوضح القيمة المقدرة للمباني القائمة على الوقف، وإنما جرى تقدير الارض فقط، كما ينبغي الاستعانة بتقدير أصحاب المكاتب العقارية المتخصصة في مثل ذلك خاصة مع قرب الوقف من المشاعر كما هو واضح. ٥ - لم يتم إثبات أي مبان على العقار المطلوب

استبدال الوقف به، وإنما المذكور في صك التملك قطعة أرض حسب الصورة المرفقة من الصك، والله الموفق. واتخذ القرار من الدائرة الأولى للأحوال الشخصية. قاضي استئناف ختم وتوقيع (...) قاضي استئناف موافق على الإذن ختم وتوقيع (...) رئيس الدائرة ختم وتوقيع (...). عليه أجيب أصحاب الفضيلة وفقهم الله بأنه جرى بعث المعاملة لهيئة النظر، فأفادت بخطابها رقم ٧٧٢٩٠٦/ ٣٣ في ٠٣/ ١٢/ ١٤٣٤هـ المتضمن: ملاحظة رقم (١) حالة البناء قديم جدا، وهو غير صالح للسكن والاستثمار، وهو متعطل المنافع ويتعذر استثماره؛ لأنه على شارع ضيق جدا. ملاحظة رقم (٤) مستند الغبطة في الاستبدال أن سعر العقار في مخطط (...) هو مبلغ عشرة ملايين وتسعمائة وستة وخمسين ألفا وخمسمائة واثنين وستين ريالا، وهو مبلغ أكثر من قيمة أرض الوقف، وهو مبلغ عشرة ملايين وسبعة عشر ألف ريال، وكون العقار في مخطط (...) يقع على شارع ٢٠م. ملاحظة رقم (٥) بخصوص المباني في العقار المطلوب استبدال الوقف به عمارة مكونة من دور بدروم ودور أرضي، وهو مواقف سيارات ودور أول شقتين من أربع غرف وأربع حمامات وثلاث أدوار متكررة، كل دور شقتين، كل شقة خمس غرف ودور مبيتات مكون من ثلاث غرف وثلاث حمامات وشقة غرفتين وحمامين، ومجموع الغرف ٤٤ غرفة ا.هـ، أما تكملة شرط الواقف فتتضمن أولاد الظهور منهم على أن من مات منهم عن ولد أو ولد ولد أو أسفل من ذلك يعود نصيبه لولده أو ولد ولده وإن سفل، ومن مات منهم عن غير ولد أو ولد ولد يعود نصيبه لأصل الغلة، ومن مات منهم قبل وصول الاستحقاق إليه يفرض حيا ويعطى استحقاقه لولده أو ولد ولده وإن سفل، ثم بعد انقراضهم يعود إلى أولاد البطون على النص والترتيب المشروحين..إلخ، أما المشرف على الناظر فلا أرى أن هنالك ما يلزم لاستدعائه بعد تحقق الغبطة والمصلحة في استبدال الوقف؛ لذا فقد أمرت بإلحاق ذلك وإعادته لمحكمة الاستئناف، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم حرر في ٢٩/ ١٢/ ١٤٣٤هـ.

الحمد لله وحده وبعد، ثم افتتحت الجلسة، وكانت المعاملة قد عادت من محكمة الاستئناف مصدقا عليها بالقرار رقم ٣٥١١٢٤٣٦ في ١١/ ٠١/ ١٤٣٥هـ، المتضمن: وبدراسة الصك وصورة ضبطه تقررت الموافقة على الحكم بعد الإجراء الأخير، واتخذ القرار من

الدائرة الأولى للأحوال الشخصية. قاضي استئناف ختم وتوقيع (...) قاضي استئناف ختم وتوقيع (...) رئيس الدائرة ختم وتوقيع (...)، عليه فقد حضر الناظر (...) والبائع (...)، وقرر البائع موافقته على إفراغ العقار المملوك له بموجب الصك رقم ٣٢٠١٠٩٠٠١١٧٨ في ٠٢/ ٠٨/ ١٤٣٤هـ لصالح وقف (...)، وقرر الناظر موافقته على إفراغ عقار الوقف المملوك بموجب الصك رقم ٥١٧/ ٢ في ٠٣/ ٠٣/ ١٣٨٧هـ المقام على القطعة رقم ٦٣٩ لصالح (...)، وتلفظوا به بحضور وشهادة كل من (...) سجل رقم (...) و(...) سجل رقم (...)؛ لذا وبناء على ما تقدم فقد ثبت لدي انتقال ملكية العقار المملوك بموجب الصك رقم ٣٢٠١٠٩٠٠١١٧٨ في ٠٢/ ٠٨/ ١٤٣٤هـ لصالح وقف (...)، وانتقال ملكية عقار الوقف المملوك بموجب الصك رقم ٥١٧/ ٢ في ٠٣/ ٠٣/ ١٣٨٧هـ المقام على القطعة رقم ٦٣٩ لصالح (...)، وأمرت بالتهميش بذلك على الصكوك وسجلها، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٢/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ.

الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله وبعد، فنحن قضاة الدائرة الأولى للأحوال الشخصية والأوقاف والوصايا والقصار وبيوت المال في محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة، جرى منا الاطلاع على المعاملة الواردة إلينا شفع خطاب فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة رقم ٧٧٢٩٠٦/ ٣٣ وتاريخ ٣/ ١/ ١٤٣٥هـ، المشتملة على الصك رقم ٣٤٣٠١١٧١ وتاريخ ٢١/ ٨/ ١٤٣٤هـ الصادر من فضيلة الشيخ (...) القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة، المتضمن طلب/ (...) الإذن باستبدال عقار وقف، وبدراسة الصك وصورة ضبطه تقررت الموافقة على الحكم بعد الإجراء الأخير، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى اله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٤٦٥

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامّة بالأحساء
رقم القضية: ٣٣٦٠٣١٠٦ تاريخها: ١٤٣٣
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقيّة
رقم القرار: ٣٥٣١٤٩٠٤ تاريخه: ١٤/ ٠٧/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

إذن نقل وقف – عقار موقوف – استبداله بآخر – تعديل مصرف الوقف – صك ملكية – سريان مفعوله – قرار قسم الخبراء – شهادة شهود عدول – عدم تعطل منافع الوقف – جواز نقله للمصلحة – غبطة ومصلحة للوقف – الإذن بالمناقلة.

السند الشرعي أو النظامي

١ –قول النبي صلى الله عليه وسلم: (يا عائشة لولا أن قومك حديثو عهد بكفر لأمرت بالبيت فهدم، فأدخلت فيه ما خرج منه وألزقته بالأرض وجعلت له بابين باباً شرقياً وباباً غربياً).

٢ –ما جاء عن ابن عمر رضي الله عنهما قال: حملت على فرس في سبيل الله فأضاعه الذي كان عنده، فأردت أن أشتريه منه وظننت أنه بائعه برخص، فسألت النبي صلى الله عليه وسلم فقال: (لا تشتره وإن أعطاكه بدرهم).

٣ –ما جاء في الإنصاف: „ اعلم أن الوقف لا يخلو: إما أن تتعطل منافعه أو لا، فإن لم تتعطل منافعه: لم يجز بيعه، ولا المناقلة به مطلقا.. وجوز الشيخ تقي الدين – رحمه الله – ذلك لمصلحة. وقال: هو قياس الهدي. وذكره وجها في المناقلة. وأومأ إليه الإمام أحمد – رحمه الله –. ونقل صالح: يجوز نقل المسجد لمصلحة الناس. وهو من المفردات.. وصنف صاحب الفائق مصنفا في جواز المناقلة للمصلحة. سماه „ المناقلة بالأوقاف وما في ذلك من النزاع والخلاف „ وأجاد فيه. ووافقه على جوازها الشيخ برهان الدين ابن القيم، والشيخ عز الدين حمزة بن شيخ السلامية. وصنف فيه مصنفا

سماه (رفع المثاقلة في منع المناقلة). ووافقه أيضا جماعة في عصره.. وأطلق في القاعدة الثالثة والأربعين بعد المائة في جواز إبدال الوقف مع عمارته: روايتين".

٤ - قول ابن عابدين في رد المحتار: „ مطلب: لا يستبدل العامر إلا في أربع.. الرابعة: أن يرغب إنسان فيه ببدل أكثر غلة وأحسن صقعًا، فيجوز على قول أبي يوسف، وعليه الفتوى كما في فتاوى قارئ الهداية".

٥ - المادة (١١٩) من نظام المرافعات الشرعية.

مُلَخَّصُ الدَّعْوَى

أنهى المنهي طالباً الإذن له بنقل وقفه من بيت كان قد أوقفه إلى عقار آخر مملوك له وذلك لتهالك العقار الموقوف وقلة ريعه وحاجته للصيانة المستمرة، كما طلب تعديل مصرف الوقف إلى الصيغة الواردة في إنهاءه، وقد جرى من القاضي التحقق من سريان مفعول صكوك ملكية العقارين والوقفية، كما ورد قرار قسم الخبراء بالمحكمة متضمناً وجود غبطة ومصلحة للوقف في المناقلة بين العقارين، وبطلب البينة من المنهي أحضر شاهدين معدلين شرعا فشهدا بوجود غبطة ومصلحة لجهة الوقف في المناقلة، ونظراً لجواز نقل الوقف من جهة إلى جهة واستبداله للمصلحة وإن لم تتعطل منافعه، لذا فقد أذن القاضي بنقل الوقف من البيت إلى العقار الآخر رقبة برقبة وعيناً بعين وعقاراً بعقار كما أثبت ما زاده المنهي في مصرف الوقف، ثم صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نَصُّ الحُكْمِ

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) مساعد رئيس المحكمة العامة بالأحساء، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة الرئيس برقم ٣٣٦٠٣١٠٦ في ١٥/ ١٠/ ١٤٣٣هـ، والمقيدة بالمحكمة برقم ٣٣١٨١٠٧٧٢ في ١٥/ ١٠/ ١٤٣٣هـ، وفي يوم الأحد ٢٩/ ٣/ ١٤٣٤هـ حضر (...) سعودي الجنسية بالسجل المدني رقم (...) وأنهى قائلا: لقد سبق أن أوقفت ما هو في ملكي وتحت تصرفي كامل المقسم الغربي من الحوش الواقع في حي (...) بالمبرز، وهو

حالياً منزل قديم، حدوده: شمالاً/ جزء من مقسم (...) بطول ثلاثة عشر مترا وعشرين سنتيمتر، جنوباً/ طريق عرضه يتراوح من أربعة أمتار وثلاثين سنتيمتر إلى خمسة أمتار وعشرين سنتيمتر بطول أحد عشر متر وخمسة وخمسين سنتيمتر، وغرباً/ طريق يتراوح من أربعة أمتار وستين سنتيمتر إلى خمسة أمتار وثلاثين سنتيمتر بطول اثني عشر متراً وعشرة سنتيمترات، والمملوك لي بموجب الصك الصادر من كتابة عدل الأحساء الأولى برقم ٤٦/ ٢/ ٥ في ١٨/ ٤/ ١٤٢٤هـ، وقد أوقفته وقفا منجزاً بموجب صك الوقفية الصادر من هذه المحكمة برقم ٦٨/ ٦ في ٢٧/ ٤/ ١٤٢٥هـ، على أن يصرف ريعه بعد إعمار ما يحتاج إلى عمارة أو إصلاح في أضحية على الدوام، والباقي من ريع الوقف يصرف في أعمال البر من صدقة وغيرها على نظر الناظر، على أن من احتاج من أولادي ذكوراً وإناثاً ثم أولادهم ذكوراً وإناثاً لسكنى البيت لعدم وجود سكن له أو عدم قدرته على الاستئجار فيسكن في البيت، وهو مقدم على الإيجار، وإن استطاع أن يضحي فليفعل، وإن لم يستطع فلا حرج، وجعلت النظارة على الوقف لي في حياتي ومن بعدي الصالح من ذريتي). إلا أني تأملت في هذا الوقف وحال العقار فيه فوجدته منزلاً قديماً بالبناء الشعبي في حي قديم جداً وشارع ضيق والبناء متهالك ويحتاج إلى صيانة مستمرة وهي مكلفة، فرغبت في نقل الوقف إلى عقار أفضل ومكان أوجه، وعندي عمارة أملكها مكونة من ثلاثة أدوار مقامة على (...) المفرز من البيت الواقع (...) بالمبرز، والمحدودة: شمالاً/ بيت (...) بطول يبدأ من الغرب إلى الشرق بطول ٣.٧٧م، ثم ينكسر للجنوب بطول ٣.٥٥م، ثم ينكسر للشرق بطول ١.٣٨م، ثم ينحرف مائلاً قليلاً للجنوب بطول ٢.٥٦م، ثم يعتدل للشرق بطول ٤.٦٧م جنوباً/ بيت (...) بطول ٩.٢٥م، شرقاً/ بيت (...) ويتمه بيت (...) بطول يبدأ من الشمال للجنوب بطول ٣.٥٧م، ثم ينكسر للغرب بطول ٣.٩٦م، ثم ينكسر للجنوب بطول ٥.٨٠م، غرباً/ شارع عرضه ٢٠م وبطول ١٢.٣٠م، ومساحتها ١٠٥.٧٩م٢مائة وخمسة أمتار مربعة وتسعة وسبعون سنتيمتر مربع، والمملوكة لي بموجب الصك الصادر من كتابة عدل الأحساء برقم ٩٣٧/ ١/ ١ في ٢١/ ١٢/ ١٤٢٢هـ، علماً بأن دخل العمارة السنوي ستون ألف (٦٠٠٠٠) ريال، أطلب نقل وقفية البيت المذكور إلى العمارة المحددة

بعاليه لكونه أصلح للوقف، ونظراً لوجود غلة كبيرة للعمارة مقارنة بالبيت الوقف القديم، أطلب إضافة أنه بعد العمارة اللازمة يصرف نصف الريع لأعمال البر بما في ذلك الأضحية والباقي يوزع على أولادي بطناً بعد بطن حسب إرثهم الشرعي، أما النظارة فعلى ما ذكرت في الصك السابق. هكذا أنهى. فتم الاطلاع على صك الوقفية رقم ٦/٦٨ المذكور فوجد كما ذكر المنهي، كما تم الاطلاع على صك تملك الوقف رقم ٤٦/ ٢/ ٥ المذكور فوجد كما ذكر المنهي، كما تم الاطلاع على صك العمارة رقم ٩٣٧/ ١/ ١ فوجد كما ذكر المنهي، وتم الاستفسار عن سريان مفعوله فوردتنا إفادة كتابة عدل الأحساء الأولى برقم ٣٣٢٠٠٤٤٢١ في ٢٣/ ١١/ ١٤٣٣هـ وتتضمن أن الصك مطابق لسجله وساري المفعول، وحيث يجوز نقل الوقف من جهة إلى جهة واستبداله للمصلحة وإن لم تتعطل منافعه وهو الراجح من أقوال أهل العلم وهو رأي بعض الحنفية وبعض المالكية وبعض الشافعية وبعض الحنابلة وهو اختيار شيخ الإسلام ابن تيمية، وفي الحديث عن عائشة رضي الله عنها أن رسول الله صلى الله عليه وسلم قال (يا عائشة؛ لولا أن قومك حديثو عهد بكفر لأمرت بالبيت فهدم، فأدخلت فيه ما أخرج منه وألزقته بالأرض، وجعلت له بابين؛ باباً شرقياً وباباً غربياً). متفق عليه. والكعبة أفضل وقف على وجه الأرض، وجاء عن ابن عمر رضي الله عنهما قال: حملت على فرس في سبيل الله فأضاعه الذي كان عنده، فأردت أن أشتريه منه وظننت أنه بائعه برخص، فسألت النبي صلى الله عليه وسلم فقال: (لا تشتره وإن أعطاكه بدرهم). متفق عليه. ووجه الدلالة أن الحمل في سبيل الله الظاهر منه التحبيس، ولم ينكر النبي صلى الله عليه وسلم بيعه. قال ابن عابدين في رد المحتار على الدار المختار: (مطلب: لا يستبدل العامر إلا في أربع (...): الرابعة أن يرغب إنسان فيه ببدل أكثر غلة وأحسن صقعاً، فيجوز على قول أبي يوسف وعليه الفتوى كما في فتاوى قارئ الهداية) ا.هـ، وجاء في الإنصاف ما نصه: (اعلم أن الوقف لا يخلو: إما أن تتعطل منافعه أو لا، فإن لم تتعطل منافعه: لم يجز بيعه، ولا المناقلة به مطلقا.. وجوز الشيخ تقي الدين – رحمه الله – ذلك لمصلحة. وقال: هو قياس الهدي. وذكره وجها في المناقلة. وأومأ إليه الإمام أحمد – رحمه الله –. ونقل صالح: يجوز نقل المسجد لمصلحة الناس. وهو من المفردات.. وصنف صاحب الفائق مصنفا في جواز المناقلة

للمصلحة. سماه „ المناقلة بالأوقاف وما في ذلك من النزاع والخلاف „ وأجاد فيه. ووافقه على جوازها الشيخ برهان الدين بن القيم، والشيخ عز الدين حمزة بن شيخ السلامية. وصنف فيه مصنفا سماه (رفع المثاقلة في منع المناقلة). ووافقه أيضا جماعة في عصره.. وأطلق في القاعدة الثالثة والأربعين بعد المائة في جواز إبدال الوقف مع عمارته: روايتين). ا.هـ، فجرى الكتابة إلى قسم الخبراء بالمحكمة للشخوص على البيت الموقوف والعمارة الواقعة (...) المطلوب نقل الوقف إليها ومقارنتها ببيت الوقف والإفادة عن حالة الوقف الحالي وهل في نقل الوقف من البيت إلى العمارة المذكورة فيه حظ وغبطة ومصلحة للوقف، فوردنا قرارهم رقم ٦٩٦ في ٢٨/ ١٢/ ١٤٣٣هـ ويتضمن أنه تم الوقوف على الموقع، وتبين أنها عمارة مكونة من ثلاثة أدوار بالبناء المسلح، فيها ثلاثة محلات تجارية على شارع تجاري، كما تم الوقوف على الوقف الحالي وهو بيت يقع داخل حي سكني قديم، وإننا نرى أن نقل الوقف من البيت إلى العمارة المشار إليها بعاليه فيه حظ وغبطه ومصلحة للوقف) ا.هـ، حصل ذلك بحضور وشهادة كل من (...) سعودي الجنسية بالسجل المدني رقم (...) و(...) سعودي الجنسية بالسجل المدني رقم (...) اللذين شهدا قائلين: نشهد بالله بأن نقل الوقف من البيت المذكور إلى العمارة المذكورة فيه حظ وغبطة ومصلحة للوقف، فالبيت المذكور قديم ومبني بناء شعبياً في حي قديم ونافذ ضيق، أما العمارة فعلى شارع تجاري وعائدها جيد، ونشهد بحصول لفظ نقل الوقف من المنهي وهو في حال كمال عقله وصحة بدنه ونفوذ تصرفه، هكذا شهدا، وعدلا من قبل كل من (...) سعودي الجنسية بالسجل المدني رقم (...) و(...) سعودي الجنسية بالسجل المدني رقم (...)، فبناء على ما تقدم من إنهاء المنهي وشهادة الشاهدين المعدلين وقرار قسم الخبراء فقد أذنت في نقل الوقف من البيت المذكور إلى العمارة المذكورة حسب المعينات والمصارف المذكورة في الإنهاء، وسوف يحال هذا الإجراء إلى محكمة الاستئناف لتدقيق الحكم، وبعد المصادقة عليه سوف يتم الشرح إن شاء الله على صك البيت بتحريره من الوقف وعلى صك العمارة بالوقف وللبيان. حرر في ٢٩/ ٣/ ١٤٣٤هـ، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

الاستئناف

الحمد لله وحده وبعد، ففي يوم الثلاثاء ٢٠/ ٣/ ١٤٣٥هـ، وبناءً على رجوع المعاملة من محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية بخطابهم رقم ٩٥٧٥٥٢/ ٣٤ في ٢/ ١١/ ١٤٣٤هـ وبرفقها القرار الصادر من دائرة الأحوال الشخصية الأولى برقم ٣٤٣٤٠١٣٤ في ٢٦/ ١٠/ ١٤٣٤هـ المتضمن ما نصه بعد المقدمة: (وبدراسة الصك وصورة ضبطه وأوراق المعاملة لوحظ ما يلي: أولاً/ أن فضيلة القاضي أذن في نقل الوقف من البيت المذكور إلى العمارة المذكورة ولم يقرر الإذن بإجراء المناقلة بين البيت الموقوف المحدد في الإنهاء وبين العمارة المحددة في الإنهاء رقبة برقبة وعيناً بعين وعقاراً بعقار. ثانياً/ قرر فضيلة القاضي أنه بعد تصديق الإذن يتم الشرح إن شاء الله على صك البيت (...). إلخ، وهذا محل نظر؛ إذ يتعين تقرير إجراء المناقلة وما قرره الواقف من إضافة بصرف نصف الريع لأعمال البر على صك الوقفية، ثم يجرى الشرح بالإذن على الصكين بالمناقلة. ثالثاً/ تم تدوين شهادة الشاهدين بلفظ واحد وهذا في غير محله، ويتعين تطبيق ما قضت به التعليمات حال تدوين الشهادة لملاحظة ذلك مستقبلاً، فعلى فضيلته ملاحظة ما أشير إليه، وإلحاق ما يجد في الصك وضبطه وسجله، ومن ثم إعادة المعاملة لإكمال لازمها. والله الموفق) ا.هـ، وأقول وبالله التوفيق، ولوجاهة ما لاحظه أصحاب الفضيلة، فبخصوص الملاحظة الأولى فقد رجعت عن إثباتي السابق، وأذنت بنقل الوقف من البيت المذكور إلى العمارة المذكورة رقبة برقبة وعيناً بعين وعقاراً بعقار، وأثبتُّ ما زاده المنهي من المعينات المذكورة كما في إنهائه، وبخصوص الملاحظة الثانية فسوف يتم إن شاء الله إجراء المناقلة بين العقارين المذكورين في ضبطه وإثبات ما أضافه المنهي من صرف نصف الريع لأعمال البر بما في ذلك الأضحية في صك الوقفية رقم ٦٨/ ٦ المذكور بعد تصديق الإجراء من محكمة الاستئناف، أما بخصوص الملاحظة الثالثة فهي وجيهة إلا أننا في الإنهاءات التي في الغالب تكون شهادات الشهود فيها متطابقة إلى حد كبير ومراعاة للتيسير واختصاراً للضبط ولكثرة الأعمال لدينا فيتم اختصار الشهادة على النحو المذكور، بخلاف الدعاوى حيث يتم الالتزام بالنظام بحذافيره في ضبط الشهادة فيها ومنها المادة رقم ١١٩ من نظام المرافعات الشرعية، هذا ما جرى بيانه،

ولأصحاب الفضيلة فائق التقدير والاحترام، وللبيان حرر في ٢٠/ ٣/ ١٤٣٥هـ. وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الحمد لله وحده وبعد، فقد اطلعنا نحن قضاة دائرة الأحوال الشخصية الأولى في محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية على المعاملة المقيدة بالمحكمة برقم ٩١٢٨٧٦/ ٣٥/ ش١ وتاريخ ٢٨/ ٣/ ١٤٣٥هـ الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة الأحساء برقم ٣٤٩٥٧٥٥٢ وتاريخ ٢٢/ ٣/ ١٤٣٥هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة مساعد رئيسها الشيخ (...) المسجل برقم ٣٤١٧٨٧٧١ وتاريخ ٣/ ٤/ ١٤٣٤هـ الخاص بطلب/ (...) الإذن له بنقل وقف، الملاحظ عليه بقرار الدائرة رقم ٣٤٣٤٠١٣٤ في ٢٦/ ١٠/ ١٤٣٤هـ، وبالاطلاع على ما أجراه فضيلة القاضي جواباً على قرار الدائرة قررنا التصديق بعد الإجراء الأخير، مع تنبيه فضيلة القاضي أنه يتعين تطبيق ما قضت به التعليمات حال تدوين الشهادة لملاحظة ذلك مستقبلاً، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم. حرر في ١٣/ ٧/ ١٤٣٥هـ.

الرقم التسلسلي: ٤٦٦

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمحافظة الخرج
رقم القضية: ٣٣٦١٤٤٤٤ تاريخها: ١٤٣٣
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة الرياض
رقم القرار: ٣٥١١٤٢٠٤ تاريخه: ١٤/ ٠١/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

إذن نقل وقف – أرض موقوفة لبناء مسجد – عدم مناسبتها – استبدالها بأرض أخرى – موافقة الجهة المختصة – قرار قسم الخبراء – غبطة ومصلحة للوقف – إجازة المناقلة.

السند الشرعي أو النظامي

تحقق الغبطة والمصلحة.

ملخص الدعوى

أنهى المنهي أصالة ووكالة طالباً الإذن له بنقل الوقف من أرض سبق أن أوقفها هو وموكلوه لبناء مسجد إلى أرض أخرى لعدم كفاية الأولى لإقامة المسجد عليها، ولكون الأرض الأخرى أكبر مساحة وأنسب لبناء المسجد، كما طلب تحرير صك الأرض الأولى من الوقفية لكون المسجد قد بني على الأرض الأخيرة وجرى التهميش على صكها بالوقفية وإفراغها للجهة المختصة، وقد ورد قرار قسم الخبراء بالمحكمة متضمنا أن في المناقلة بين العقارين غبطة ومصلحة للمسجد، كما اطلع القاضي على موافقة الجهة المختصة على طلب المنهي، ولذا فقد أجاز القاضي نقل الوقف من الأرض الأولى إلى الأرض الأخرى، ثم صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

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

على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة المساعد برقم ٣٣٦١٤٤٤٤ وتاريخ ٢١/ ١٠/ ١٤٣٣هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣١٨٥٤٩٢٤ وتاريخ ٢١/ ١٠/ ١٤٣٣هـ، وفي يوم الثلاثاء الموافق ١٣/ ٦/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بالأصالة عن نفسه وبالوكالة عن كل من (...) و(...) ولدي (...) وذلك بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الخرج برقم ٣١٠٥٠٣٠٣٠٠٩٥ في ١٧/ ٧/ ١٤٣١هـ، وبالوكالة عن (...) و(...) و(...) و(...) أولاد (...)، وذلك بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل محافظة الدرعية برقم ٣١٠٦٠٣٠٠٧٧٤٦ في ٥/ ٥/ ١٤٣١هـ والمنحصر إرث /(...) في المنهي وموكليه، وذلك بموجب صك حصر الورثة الصادر من المحكمة العامة في الدلم برقم ١٤ في ٦/ ٦/ ١٤٢٢هـ، وأنهى قائلا: إنه سبق أن أوقفت أنا وموكلي قطعتي الأرض الأولى رقم ٥ المملوكة لنا بموجب الصك الصادر من كتابة عدل الدلم برقم ١٤٤/ ٤٤/ ٣ في ٢٠/ ٥/ ١٤٢٠هـ، وقطعة الأرض الثانية رقم ٦ المملوكة لنا بموجب الصك الصادر من كتابة عدل الدلم برقم ١٤٧/ ٤٤/ ٣ في ٢١/ ٥/ ١٤٢٠هـ، وقد آلت إلي ولموكلي بالإرث من والدنا، ومجموع مساحتهما (١٨٥٦م٢) ألف وثمانمائة وستة وخمسون مترا مربعا، وذلك بموجب صك الوقفية الصادر من محكمة الدلم برقم ١٩/ ١/ ١٤ في ٦/ ٢/ ١٤٢٨هـ، وذلك لإقامة مسجد عليها، وقد تم التهميش على الصكين بالوقفية، وبعد الشروع في تنفيذ المسجد لإعماره وجد أن قطعتي الأرض لا تكفيان لإقامة الجامع، وقريبتان من الطريق العام، ولا يوجد مواقف لسيارات المصلين، وقد رأيت أنا وموكلي أن تكون القطعة المملوكة لي ولموكلي بالصك رقم ١٤٦/ ٣٣٩ في ٢٢/ ٩/ ١٤٣٠هـ الصادر من كتابة عدل الدلم، والآيلة إلينا بالإرث من والدي، ومجموع مساحتهما (٣٣١٢م٢) ثلاثة آلاف وثلاثمائة واثنا عشر مترا مربعا بدلا عن الصكين السابقين، وذلك لكبر مساحة القطعة الأخيرة وهي أغبط للمسجد، ولأننا ارتبطنا بالمقاول فقد تم الانتقال إلى هذه القطعة وتم إقامة مسجد عليها، وتم التهميش على صك الملكية الثاني بالوقفية، وأفرغ الصك منا لإدارة أوقاف ومساجد الخرج، ولأن الوقفية الأخيرة بدلا عن الأولى، ولم نوقف إلا مرة واحدة، أطلب فك الوقفية

عن القطعتين المذكورتين وتكونان حرتين لي ولموكلي، هكذا أنهى. ثم جرى الاطلاع على أوراق المعاملة ومن ضمنها الصكين المشار إليهما بعاليه للقطعتين رقم ٥ و٦، وقد ظهر الصكان بالتهميش عليهما بإثبات الوقفية من قبل رئيس محكمة الدلم، كما جرى الاطلاع على صك الوقفية الصادر من المحكمة العامة بالدلم برقم ١٩/ ١/ ١٤ في ٦/ ٢/ ١٤٢٨هـ، المتضمن إثبات الوقفية على قطعتي الأرض المذكورتين بعاليه، ومن ضمن أوراق المعاملة الصورة المصدقة للصك الصادر من كتابة عدل الخرج برقم ١٠٤٦/ ٣٣٩/ ٣ في ٢٢/ ٩/ ١٤٣٢هـ، وجاء فيه: (حضور المنهي لدينا (...) بالأصاله عن نفسه، وبالوكالة عن موكليه بعاليه، وإقراره بالتنازل عن ما في باطن الصك المذكور لصالح أملاك الدولة وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد عن طريق مندوب الأوقاف/ (...)، كما جرى الاطلاع على الصك الصادر من المحكمة العامة بالدلم برقم١/ ٥ بتاريخ ٢٦/ ٢/ ١٤٣٤هـ المتضمن أن العدول عن الوقفية السابقة من اختصاص محكمة الخرج، كما سبق الكتابة لرئيس قسم الخبراء في المحكمة لبيان الغبطة والمصلحة في إقامة المسجد على أي القطعتين، وذلك بخطابنا رقم ٣٤١٥٣٦٨٠٣ بتاريخ ٢٥/ ٦/ ١٤٣٤هـ، فوردنا قرارهم برقم ٣٤١٥٣٦٨٠٥ في ١٠/ ٧/ ١٤٣٤هـ المتضمن أن المسجد في موقعه الحالي فيه غبطة ومصلحة للمسجد، فبناء على ما تقدم من إنهاء المنهي ولأن الوقفية الأولى لإقامة مسجد على القطعتين رقم ٥ – ٦ ولأنه تم وقف القطعة المملوكة للمنهي وموكليه بالصك الصادر من كتابة عدل الخرج برقم ١٠٤٦/ ٣٩٩/ ٣ بتاريخ ٢٢/ ٩/ ١٤٣٢هـ، وحيث قرر المنهي أنه لم يوقف هو وموكلوه إلا مرة واحدة، لذلك كله فقد ثبت لدي رجوع المنهي بالأصالة عن نفسه وبالوكالة عن موكليه عن وقفية قطعتي الأرض رقم (٥) المملوكة بالصك رقم ١٤٧/ ٤٤/ ٣ في ٢١/ ٥/ ١٤٢٠هـ والقطعة رقم (٦) المملوكة بالصك رقم ١٤٤/ ٤٤/ ٣ في ٢٠/ ٥/ ١٤٢٠هـ، وبذلك تعتبر القطعتان المذكورتان بعاليه حرتين للمنهي وموكليه، وبه حكمت حرر في ١٦/ ٧/ ١٤٣٤هـ. ويتم رفعه لمحكمة الاستئناف، وصلى الله على نبينا محمد.

الاستئناف

الحمد لله وحده وبعد، ففي هذا اليوم الثلاثاء الموافق ٢٣/ ٨/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة بعد أن عادت إلينا المعاملة من محكمة الاستئناف وبرفقها القرار الشرعي رقم ٣٤٢٨٨٢٩٥ في ٦/ ٨/ ١٤٣٤هـ، وجاء فيه بعد المقدمة: وبدراسة الصك وصورة ضبطه وأوراق المعاملة: لوحظ الآتي: أولا/ لم نجد أن فضيلته عرض ما طلبه المنهي أصالة ووكالة على وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد فرع الخرج، وأخذ موافقتها على طلب المنهي من عدمه وحضور من يمثلها في ذلك. ثانيا/ لم نجد أن فضيلته نوه أنه بعد اكتساب هذا الإجراء القطعية سوف يهمش الصكين رقم ١٤٤/ ٤٤/ ٣ في ٢٠/ ٥/ ١٤٢٠هـ وقم ١٤٧/ ٤٤/ ٣ في ٢١/ ٥/ ١٤٢٠هـ بما تقرر لديه، وأنهما أصبحتا حرتين من الوقفية. ثالثا/ لم نجد أن فضيلته نوه أنه سوف يهمش على الصك رقم ١٤٦/ ٣٩٩ في ٢٢/ ٩/ ١٤٣٠هـ بعد اكتساب هذا الإجراء القطعية بما تقرر لديه من وقفيته مسجدا. رابعا/ ما عبر به فضيلته من رجوع المنهي أصالة ووكالة مع وقفية القطعتين رقم ٥ ورقم ٦ غير دقيق فالوقوف لا يصح الرجوع فيه وإنما هي مناقلة فيصحح ذلك في موضعه. والله الموفق. اهـ. وجوابا عليه فإن مندوب الأوقاف قد حضر لدى فضيلة قاضي المحكمة العامة في الدلم بموجب خطاب التفويض من مرجعه برقم ٥١٩/ ١٩/ ١١ ص في ٢٦/ ٢/ ١٤٣٤هـ، كما أنه صدرت الموافقة من وزير الشؤون الإسلامية بموجب مذكرة العرض رقم ٥/ ٣/ ٥٤٧٦ في ٢٥/ ٦/ ١٤٣٣هـ، كما ورد في خطاب مدير ادارة أوقاف ومساجد الخرج برقم ١٧٢٣/ ١٩/ ١/ ص في ٣/ ٨/ ١٤٣٣هـ لفة ٤٣ كما في الصك رقم ١/ ٥ في ٢٦/ ٢/ ١٤٣٤هـ، وطلب الإذن بنقل الوقفية من القطعتين رقم ٥ - ٦ الى القطعة التي ذكرها المنهي وبذلك فإن وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد فرع الخرج قد وافقت على طلب المنهي وصرحت بذلك مراجعه. وعلى الثانية والثالثة أن التهميش على الصكوك هو ثمرة الإنهاء، ولا يكون إلا بعد رفعة لمحكمة الاستئناف وتصديقه ولا يلزم التنويه عن ذلك، والعبارة ليست بالمناقلة، وإنما المنهي نقل الوقف بدون إذن من المحكمة وإنهاؤه بعاليه أشبه بطلب إجازة تصرفه في نقل الوقف من مكان لمكان، ووقفه الأول صحيح، وقد رجع عنه لما ذكره من

مبررات وتم إجازة رجوعه وتصرفه، وبذلك تمت الإجابة والله الموفق للصواب. حرر في ٢٣/ ٨/ ١٤٣٤هـ.

الحمد لله وحده وبعد، ففي يوم الأحد الموافق٢٣/ ١١/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة، وفيها عادت المعاملة من محكمة الاستئناف وبرفقها القرار رقم ٣٤٣٣٣٥٠٤ في ١٩/ ١٠/ ١٤٣٤هـ، المتضمن أنه بالاطلاع على ما أجاب به فضيلته القاضي وألحقه بالصك وصورة ضبطه، بناء على قرارنا رقم ٣٤٢٨٨٢٩٥ في ٦/ ٨/ ١٤٣٤هـ لوحظ أن ما أجاب به فضيلته على الملاحظة الرابعة من قرار الدائرة المذكور آنفا غير مقنع؛ لأن الوقف لا يصح الرجوع عنه، وهو من العقود اللازمة، فلا يجوز فسخه لأنه مؤبد، فعلى فضيلته إعادة التأمل ومراجعة كلام أهل العلم وإكمال ما يلزم حيال ما جاء في الملاحظة المذكورة، وبالله التوفيق، وجوابا عليه أن الوقفية الأولى ثابتة كما هو مظهر على الصك الملكية، وبدا للمنهي بالأصالة عن نفسه وبالوكالة عن موكله الرجوع عن هذه الوقفية ووقفية مكان آخر، فالعقار الأول تم وقفه بإنهاء المنهي والتهميش على صك الملكية، والعقار الثاني ثم وقفه بإفراغه للأوقاف والتخلية والصلاة في المسجد، فقد رجعت عن عبارة رجوع المنهي عن الوقفية إلى نقل الوقف من القطعتين رقم ٦٠٥ المملوكة بالصك رقم ٤٧/ ٤٤/ ٣ في ٢١/ ٥/ ١٤٢٠هـ والصك رقم ١٤٤/ ٤٤/ ٣ في ٢٠/ ٥/ ١٤٢٠هـ الصادرين من كتابة عدل الدلم إلى القطعة المملوكة بالصك الصادر من كتابة عدل الخرج برقم ١٠٤٦/ ٣٩٩/ ٣ في ٢٢/ ٩/ ١٤٣٢هـ، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٢٣/ ١١/ ١٤٣٤هـ.

الحمد لله وحده وبعد، فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الأولى لتمييز قضايا الأحوال الشخصية والإنهاءات بمحكمة الاستئناف بالرياض على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالخرج برقم ٣٤١٧٩٤٨٥١ وتاريخ ٢/ ١٢/ ١٤٣٤هـ، المرفق بها الصك المسجل برقم ٣٤٢٧١٣٦٢ وتاريخ ١٧/ ٧/ ١٤٣٤هـ الخاص بطلب/ (...) أصالة ووكالة عن ورثة (...)، بشأن فك الوقفية عن قطعتي الأرض الموضحة بالصك، المتضمن أنه ثبت لدى فضيلته رجوع المنهي وموكليه عن وقفية قطعتي الأرض (...) إلخ. وحيث سبقت دراسة الصك وصورة ضبطه وأوراق المعاملة، وبالاطلاع على ما أجاب به فضيلة

القاضي وألحقه بالصك وصورة ضبطه بتاريخ ٢٣/ ١١/ ١٤٣٤هـ بناء على قرارنا رقم ٣٤٣٣٣٥٠٤ وتاريخ ١٩/ ١٠/ ١٤٣٤هـ، لم يظهر ما يوجب الاعتراض، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٤٦٧

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالطائف
رقم القضية: ٣٣٦٤٠٨٨٧ تاريخها: ١٤٣٣
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة
رقم القرار: ٣٥٢٣٩٥٦٩ تاريخه: ١١/ ٠٥/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

إذن نقل وقف - استبدال عقاره بآخر - صك ملكية - سريان مفعوله - قرار قسم الخبراء - شهادة شهود عدول - غبطة ومصلحة للوقف - رصد شرط الواقف - الإذن بالمناقلة.

السند الشرعي أو النظامي

تحقق الغبطة والمصلحة.

ملخص الدعوى

أنهت المنهية طالبة الإذن لها بنقل الوقف الذي أوقفته من عقار لآخر تملكه لما في ذلك من غبطة ومصلحة للوقف، وقد جرى من القاضي التحقق من سريان مفعول صكوك ملكية العقارين والوقفية، كما ورد قرار قسم الخبراء بالمحكمة متضمناً وجود غبطة ومصلحة للوقف في المناقلة، وبطلب البينة من المنهية أحضرت شاهدين معدلين شرعاً فشهدا بوجود غبطة ومصلحة لجهة الوقف في المناقلة، ولذا فقد أذن القاضي بإجراء المناقلة بين عقار الوقف والعقار الآخر رقبة برقبة وعيناً بعين وعقاراً بعقار، وقرر التهميش بذلك على صكي الملكية بعد اكتساب الحكم الصفة القطعية، ثم صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

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

في المحكمة العامة بالطائف، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالطائف برقم ٣٣٦٤٠٨٨٧ وتاريخ ٠٨/ ١١/ ١٤٣٣هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣١٩٦٢٤٦٥ وتاريخ ٠٨/ ١١/ ١٤٣٣هـ، وفي يوم الأربعاء الموافق١٤/ ١٠/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة، وفيها حضرت (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، والمعرف بها من قبل (...)، وأنهت قائلة: إنني أوقفت البيت المملوك لي بالصك الشرعي رقم ٦٤/ ٤/ ٢ في ٢٥/ ٤/ ١٤٢٠هـ الصادر من كتابة العدل الأولى بالطائف وقفا منجزا، وذلك بموجب الصك الصادر من المحكمة العامة بالطائف رقم ١٠٦/ ١٨/ ٦ في ٢٤/ ٨/ ١٤٢١هـ، وأرغب في نقل هذا الوقف إلى الأرض المقام عليها عمارة مكونة من أربعة أدوار وبدروم وملحق، الواقعة في (...) مخطط (...) والمملوكة لي بموجب الصك رقم ١٥/ ٢/ ٣ في ٢٦/ ١٠/ ١٤١٨هـ الصادر من كتابة العدل الثانية بالطائف، أطلب الإذن لي بذلك لوجود الغبطة والمصلحة، هكذا أنهت، وقد جرى الاطلاع على الصكوك المشار إليها بعاليه، فوجدتها مطابقة لما أنهت به، كما جرى الاستفسار عن سجلها، فورد الجواب رقم ٣٣٢٠٨٧٥٢ في ٢٢/ ١١/ ١٤٣٣هـ ورقم ٣٣٢٢١٩٧١٨ في ٢٢/ ١٢/ ١٤٣٣هـ وبرقم ٣٣٢٢١٩٢٨٣ في ٢٢/ ١٢/ ١٤٣٣هـ المتضمن مطابقة هذه الصكوك لسجلها، وسريان مفعولها، وعدم ما يخل بها، كما جرت الكتابة لهيئة النظر للوقوف على العمارة المملوكة المشار إليها الواقعة في الطائف شرق (...) حي (...) وتطبيق صكوكها عليها، والإفادة عنها، وهل هناك غبطة ومصلحة للوقف ومستحقيه في إجراء المناقلة بين هذين العقارين أو لا؟ فوردنا الجواب من هيئة النظر برقم ٣٣١٩٦٢٤٦٥ في ١٨/ ٣/ ١٤٣٤هـ، المتضمن أنه تم الوقوف وبتطبيق صك التملك رقم ٦٤/ ٤/ ٢ في ٢٥/ ٤/ ١٤٢٠هـ وجد أنه مطابق، وترى هيئة النظر أن في نقل الوقف إلى العقار الجديد المملوك بالصك رقم ١٥/ ٢/ ٣ في ٢٦/ ١٠/ ١٤١٨هـ مصلحة للوقف ومستحقيه، حيث إن العقار الجديد أفضل من القديم ا.هـ. كما أبرزت المنهية ورقتين من مكتبين عقاريين تنصان على أقيام العمارتين، وقدرا قيمة العمارة الموقوفة سابقا بـ (٥٥٠٠٠٠) ريال (خمسمائة وخمسون ألف) ريال، والعمارة الجديدة المراد نقل الوقف لها بقيمة (٢٥٠٠٠٠٠) ريال (مليونين وخمسمائة ألف) ريال،

وأن العمارة المراد نقل الوقف لها تزيد عن قيمة العمارة الموقوفة سابقا بـ (مليون وتسعمائة وخمسون ألف) ريال، فبناء على ما تقدم فقد أذنت بإجراء المناقلة بين العمارة التابعة للوقف الموصوفة في الإنهاء، وبين العمارة المملوكة للمنهية رقبة برقبة، وعيناً بعين، وعقاراً بعقار، وسيكون الإفراغ على الصكين بالمناقلة بعد اكتساب الإذن للقطعية، وتصديقه من محكمة الاستئناف كالمتبع، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٤/ ١٠/ ١٤٣٤هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بالطائف، وفي يوم الثلاثاء الموافق ٢٨/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة على ورود المعاملة من محكمة الاستئناف، بناء على خطاب رئيسها برقم ٣٣١٩٦٢٤٦٥ وتاريخ ٢١/ ١/ ١٤٣٥هـ المبني على قرار الدائرة الثانية للأحوال الشخصية والأوقاف والوصايا والقصار وبيوت المال برقم ٣٥١١٦٥٧٠ وتاريخ ١٦/ ٠١ ١٤٣٥هـ المتضمن ما نص الحاجة منه: (وبدراسة الصك وصورة ضبطه تقرر إعادتها لفضيلة حاكمها لملاحظة ما يلي: ١ - على فضيلته رصد شروط الواقف من واقع صك الوقفية رقم ١٠٦/ ١٨/ ١٦ في ٢٤/ ٨/ ١٤٣١هـ على صك العمارة المناقل بها لتكون معلومة وأن يبين هل العقار في (...) الشرقية أم الجنوبية. ٢ - على فضيلته أن يطلب من المنهية بينة عادله عارفة بالعقارين المنقول منه الوقف والمنقول إليه تشهد بالغبطة والمصلحة في العقار المنقول اليه الوقف) ا.هـ، عليه أجيب أصحاب الفضيلة فيما يتعلق بالملاحظة الأولى بأن شرط الواقف من واقع صك الوقفية هو: (ألا يباع ولا يورث ولا يرهن ولا يملك ولا يستبدل إلا بمثله إذا انعدمت منافعه، وتكون غلته لي مادمت حية، ومن بعدي لأولادي نسل بعد نسل، أما البنات فلهن نصيب في هذا الوقف طيلة حياتهن، وبوفاة أي واحدة منهن فليس لأولادها نصيب في الوقف، وفي حالة ترمل أو طلاق واحدة منهن أو أكثر فيؤخذ من الدار شقة يقمن بالسكن فيها، ولا يحسب عليهن إيجار، ومن مات من الأولاد عن ولد أو ولد ولد فإن نصيبه لولده، ومن مات عن غير ولد فإن نصيبه

يعود إلى أصل الغلة، وجعلت النظارة لي مادمت حية ومن بعدي لزوجي (...)، ومن بعده الصالح من ذريتي، ومن بعدهم للجهة الموقف عليها، على أن يقوم الناظر على هذا الوقف بترميم الدار وإبقائها صالحة والباقي من ريع الدار يقسم بين الموقوف عليهم للذكر مثل حظ الأنثيين، وفي حالة انقراض الموقف عليهم فإن غلة هذا الوقف تكون لمشروع تيسير الزواج بمحافظة الطائف ومن بعده جماعة تحفيظ القرآن بمحافظة الطائف، ومن بعدها للفقراء المسلمين، كما اشترط أخذ خمسة في المائة (٥ ٪) من صافي الغلة بعد الترميم، وقبل التقسيم بين الموقوف عليهم تعطى صدقة جارية لي ولزوجي (...) بعد وفاتنا لجمعية تحفيظ القرآن الكريم بمحافظة الطائف) ا.هـ، والعقار يقع في حي (...)في مخطط (...)، هذا فيما يتعلق بالملاحظة الأولى، وأما الثانية فطلب من المنهية البينة فأحضرت (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وبسؤاله عن مهنته ومحل إقامته وجهة اتصاله بالخصوم وشهادته قال: إني متقاعد وأقيم في الطائف ولا يوجد قرابة بيني وبين المنهية، وشهادتي هي أني أشهد لله العظيم بأني أعرف العقارين المنقول منه الوقف والمنقول إليه، وأن في نقل الوقف إلى العقار الآخر غبطة ومصلحة للوقف، هكذا شهد، كما أحضرت (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وبسؤاله عن مهنته ومحل إقامته وجهة اتصاله بالخصوم وشهادته قال: إني متسبب ولا يوجد قرابة بيني وبين المنهية، وأقيم في الطائف، وشهادتي هي أني: أشهد لله العظيم بأني أعرف العقارين المنقول منه الوقف والمنقول إليه، وأن في نقل الوقف إلى العقار الآخر غبطة ومصلحة للوقف، هكذا شهد، وسوف يجري إعادة المعاملة لمحكمة الاستئناف، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٢٨/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ.

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بالطائف، وفي يوم الثلاثاء الموافق ١٨/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة بناء على ورود المعاملة من محكمة الاستئناف، وبها خطاب رئيسها برقم ٣٣١٩٦٢٤٦٥ وتاريخ ٤/ ٤/ ١٤٣٥هـ المتضمن أنه جرى إكمال اللازم على ضوء القرار المرفق، وبالاطلاع على القرار المرفق وجد يحمل الرقم ٣٥١٩٣١٥٢ وتاريخ ٢/ ٤/ ١٤٣٥هـ، ويتضمن ما نص الحاجة منه بعد المقدمة

وتوابعها: (وبدراسة الصك وصورة ضبطه تقرر بالأكثرية إعادتها لفضيلة حاكمها للتحقق من عدالة الشاهدين وتزكيتهما)، وعليه نجيب أصحاب الفضيلة بأن المنهية أحضرت كلا من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، فشهدا بعدالة الشاهدين المذكورين سابقا، وعليه جرى التوقيع، وسوف يجري إعادة المعاملة إلى محكمة الاستئناف كالمتبع، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٨/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ.

الحمد لله والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فقد جرى منا نحن قضاة الدائرة الثانية للأحوال الشخصية والأوقاف والوصايا والقصار وبيوت المال بمحكمة الاستئناف في منطقة مكة المكرمة الاطلاع على الصك الصادر من فضيلة الشيخ/ (...) القاضي بالمحكمة العامة بالطائف برقم ٣٤٣٣١٩٨٩ وتاريخ ١٥/ ١٠/ ١٤٣٤هـ، المتضمن طلب/ (...) الإذن لها بنقل عقار الوقف إلى عقار آخر المذكورين في الإنهاء، وبدراسة الصك وصورة ضبطه تقررت الموافقة على ما أذن به فضيلته بعد الإجراء الأخير المبني على قرارنا رقم ٣٥١١٦٥٧٠ في ١٦/ ١/ ١٤٣٥هـ ورقم ٣٥١٩٣١٥٣ في ٢/ ٤/ ١٤٣٥هـ، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٤٦٨

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بحائل
رقم القضية: ٣٤٣٩٨٧١٠ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة حائل
رقم القرار: ٣٥٢٨٨٠٦٦ تاريخه: ٢٢/ ٠٦/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

إذن نقل وقف – عقار موقوف – تعطل منافعه – بيعه وشراء عقار بديل – صك ملكية – سريان مفعوله – إعلان في الصحيفة – عدم تقدم مزايد – قرار قسم الخبراء – شهادة شهود عدول – غبطة ومصلحة للوقف – الإذن للناظر بالبيع والشراء.

السند الشرعي أو النظامي

تحقق الغبطة والمصلحة.

ملخص الدعوى

أنهى المنهي أصالة عن نفسه وبوكالته عن أخيه بصفتهما ناظرين على وقف والدتهما طالباً الإذن لهما ببيع أحد العقارات التابعة للوقف وشراء عقار بديل عنه لتعطل منافعه، وقد جرى من القاضي التحقق من سريان مفعول صكي ملكية العقارين، كما جرى الإعلان عن بيع العقار بإحدى الصحف فلم يتقدم راغب في الشراء، وقد ورد قرار قسم الخبراء متضمناً أن بيع عقار الوقف بالثمن المنهى به وشراء العقار الآخر بالثمن الوارد في الإنهاء فيه غبطة ومصلحة للوقف، وبطلب البينة من المنهي أحضر شاهدين معدلين شرعا فشهدا بوجود غبطة ومصلحة لجهة الوقف بما ورد في الإنهاء، ثم حضر الراغب بالشراء وقرر رغبته في شراء عقار الوقف، كما حضر مالك العقار وقرر موافقته على بيعه لصالح الوقف، ولذا فقد أذن القاضي ببيع العقار الموقوف بالثمن المنهى به، كما أذن بشراء العقار الآخر بالثمن الوارد في الإنهاء ليكون بديلا عنه، ثم صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بحائل، وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بحائل المساعد برقم ٣٤٣٩٨٧١٠ وتاريخ ١٤٣٤/٠٨/٢٥هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٢٠٥٦٢٥٤ وتاريخ ١٤٣٤/٠٨/٢٥هـ، وفي يوم الاثنين الموافق ١٤٣٥/٠٥/٣٠هـ افتتحت الجلسة الساعة ١٧: ١١، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) أصيلاً عن نفسه ووكيلا عن أخيه (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل محافظة الدرعية برقم ٣٤١١٨٤٠٣١ في ١٤٣٤/٨/٢٤هـ بصفتهما الناظرين على وقف والدتهما (...) بموجب صك الوقفية والنظارة الصادر من هذه المحكمة برقم ٥٠/ ٥ في ١٤٠٤/٣/١٦هـ، وأنهى قائلا: إن من الجاري تحت نظارتي ونظارة موكلي وقف والدتنا (...) الواقع في حي (...)، وهو عبارة عن بيت متهدم المحدود شمالا بقية ملكها بطول أربعة أمتار وستة سنتمترات، ومن الجنوب شارع بطول أربعة أمتار وستة سنتمترات، ومن الشرق مدخل العمارة بطول أربعة أمتار وخمسة وتسعين سنتمتر، وغربا بقية ملكها بطول أربعة أمتار وخمسة وتسعين سنتمتر، والمساحة الإجمالية عشرون مترا وسبعة وتسعون سنتيمتر، بموجب صك الملكية برقم ٣/٧١ في ١٤٠٤/٢/٣٠هـ، وقد تعطلت منافع هذا الوقف وأصبحت هذه الدار خربة لا يستفاد منها بأي حال، وحيث الحال ما ذكر، ولكون الوقف أصبح معطلا فإننا نطلب الإذن لنا أنا وموكلي ببيع هذه الدار الخربة على الراغب بالشراء (...) بمبلغ وقدره خمسة وسبعون ألف ريـــ٧٥٠٠٠ـــال، وهو أعلى سعر تقدم به ثمنا لهذه الدار لنتمكن من شراء عقار بديل يكون له غلة ينفق منها حسب شرط الواقف، كما نطلب الإذن لي بشراء بدل عن هذا العقار وهو الدكان المملوك بالصك الصادر من كتابة العدل الأولى بحائل برقم ٣٣١/٢١ في ١٤١٩/٨/١١هـ، العائد للملك (...) بقيمة تسعين ألف ريـــ٩٠٠٠٠ـــال، وأنا المنهي الحاضر (...) مستعد لدفع الفرق وقدره خمسة عشر ألف ريـــ١٥٠٠٠ـــال، وأنا متنازل عنها لله دون مقابل، فجرى مني الاطلاع على الصكوك المشار إليها أعلاه فوجدتها مطابقة لما عطف عليها من النظارة والوقفية والملكية، كما جرى

الاستفسار عن صك الملكية رقم ٣/٧١ في ٣٠/ ٢/ ١٤٠٤هـ الصادر من كتابة العدل الأولى بحائل بموجب كتابنا إلى رئيسها ٣٤٢١٣١٩٢٥ في ٧/ ٩/ ١٤٣٤هـ، فوردنا جوابه برقم ٣٤٢١٦٣٢٦٣ في ١٨/ ٩/ ١٤٣٤هـ المتضمن ما نصه: „الصك مطابق لسجله وساري مفعوله ومكتمل الإجراءات النظامية" ا.هـ، كما جرى منا الاستفسار عن الصك رقم ٥٠/ ٥ في ١٦/ ٣/ ١٤٠٤هـ بموجب كتابنا إلى رئيس قسم السجلات بهذه المحكمة برقم ٣٥١٤٨١٢٧٣ في ١٩/ ٥/ ١٤٣٥هـ، فوردنا جوابه المتضمن: „الصك مطابق لسجله ولا يوجد عليه ملاحظات „، كما جرى مني الاستفسار منه عن الصك رقم ٥٣/ ٢ في ١٣/ ١/ ١٣٨٤هـ بموجب كتابنا رقم ٣٥١٤٦٦٩٨٢ في ١٨/ ٥/ ١٤٣٥هـ، فوردنا الجواب برقم ٣٥١٤٦٦٩٨٢ في ٢٩/ ٥/ ١٤٣٥هـ المتضمن ما نصه „ الصك بعاليه مكتمل الإجراءات النظامية ولا يوجد عليه ملاحظات" ا.هـ. فجرى الإعلان في صحيفة (...) بالعدد رقم (...) في ٦/ ١١/ ١٤٣٤هـ عن الرغبة في بيع العقار الموقوف الواقع بحي (...) على الراغب في شرائها (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بمبلغ وقدره خمسة وسبعون ألف ريـــ٧٥٠٠٠ـــال صاف، فمن له الرغبة في الزيادة على هذا الثمن فعليه مراجعة المحكمة خلال شهر من تاريخ الإعلان، وقد مضت المدة المقررة ولم يتقدم أحد للمزايدة، كما جرت الكتابة لرئيس هيئة النظر بالكتاب رقم ٣٤٢١٦٣٢٦٣ في ١٢/ ١٠/ ١٤٣٤هـ „للوقوف على الموقعين وتطبيق الصكوك عليها والتأكد من حدودها وأطوالها والإفادة عن الغبطة والمصلحة للوقف"، فوردنا كتابه رقم ٣٤٢١٦٣٢٦٣ في ٢٨/ ١٠/ ١٤٣٤هـ المرفق معه القرار رقم ٣٤٢١٦٣٢٦٣ في ٢٨/ ١٠/ ١٤٣٤هـ المتضمن ما نصه: „ نفيد فضيلتكم أنه تم الوقوف على العقار ومشاهدته على الطبيعة، ونرى أن بيعه بمبلغ خمسة وسبعين ألف ريـــ٧٥٠٠٠ـــال فيه غبطة ومصلحة للوقف المنوه عنه بعاليه، وحيث إن الناظر طلب الإذن بشراء العقار المملوك بالصك رقم ٢١/ ٣٣١ في ١١/ ٨/ ١٤١٩هـ بمبلغ وقدره تسعون ألف ريـــ٩٠٠٠٠ـــال، وحيث إن موقع العقار الجديد أفضل من الوقف السابق وبموقع تجاري، فالذي نرى أن بيع العقار الأول ونقله وإكمال قيمته من قبل الناظر إلى العقار الثاني فيه غبطة ومصلحة للوقف، كما تم مطابقة

الصك على الطبيعة والتأكد من صحة حدوده وأطواله. هذا ما نفيدكم، والله يحفظكم، والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته. عضو هيئة الخبراء (...) وعضو هيئة الخبراء (...) ومساح المحكمة (...) وتواقيعهم „ ا.هـ، كما أحضر المنهي للشهادة كلا من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، فشهدا قائلين: إننا من أصحاب الخبرة والدراية بالعقار وأثمانه، وقد وقفنا على العقار الواقع بحي (...) بحائل المملوك لوقف (...) المشتملة على مبنى قديم لا يمكن الاستفادة منه، ونرى بيعه بمبلغ وقدره خمسة وسبعون ألف ريـــ٧٥٠٠٠ـــال فيه غبطة ومصلحة للوقف ومستحقيه، وهذا العقار أصبح معطل المنافع والثمن الذي بذله الراغب في الشراء، وهو ثمن المثل إن لم يزد عليه شيئا قليلا، ووقفنا على الدكان الواقع بحي (...) بحائل المملوك بالصك رقم ٣٣١/ ٢١، ونشهد أن شراءها بمبلغ وقدره خمسة وسبعون ألف ريـــ٧٥٠٠٠ـــال فيه غبطة ومصلحة للواقف ومستحقيه، وأن هذا السعر هو ثمن أمثالها، وهذا البدل صالح لأن يكون وقفا عن الوقف السابق، هكذا شهدا، وعدلا من قبل كل من (...) سعودي الجنسية بالسجل المدني (...)، و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) اللذين شهدا بعدالة الشهود، وأنهم ثقة عدول، كما أبرز المنهي خطابين من مكتبين عقاريين أحدهما صادر من مكتب (...) العقاري بتاريخ ١/ ٨/ ١٤٣٤هـ والآخر صادر من مكتب (...) العقاري، يفيدان بأن في بيع العقار الخاص بوقف (...) الواقع بحي (...) بحائل بمبلغ وقدره خمسة وسبعون ألف ريـــ٧٥٠٠٠ـــال هذا قيمته وهذا ثمن مثلها، هذا وقد حضر الراغب بالشراء (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني (...) وقرر قائلا: أرغب في شراء العقار الواقع بحي (...) المملوك لوقف (...) المجاورة لحدودي من جهة الشمال بمبلغ وقدره خمسة وسبعون ألف ريـــ٧٥٠٠٠ـــال صاف، أطلب الموافقة على ذلك وإمضاء هذا العقد والإفراغ لي، هذا وقد حضر مالك العقار رقم ٣٣١/ ٢١ في ١١/ ٨/ ١٤١٩هـ (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) وقرر قائلا: إنني أملك الدكان الواقع في حي (...) بحائل المملوك بالصك رقم ٣٣١/ ٢١ في ١١/ ٨/ ١٤١٩هـ وقد بعتها على هذا الحاضر الناظر على وقف (...) بمبلغ وقدره تسعون

ألف ريـــ٩٠٠٠٠ـــال، هكذا قرر، وقبل بذلك الناظران بعد مصادقة محكمة الاستئناف على هذا الإذن، فبناء على ما تقدم من الإنهاء وقرار هيئة النظر وقيام البينة المعدلة على صحة إنهاء المنهي، وحيث قرر أهل العلم بأن الوقف إذا تعطلت منافعه فإنه يباع، وحيث تحققت الغبطة في بيع وقف (...) فقد أذنت ببيع وقف (...) على الراغب في شرائها (...) بمبلغ وقدره خمسة وسبعون ألف ريـــ٧٥٠٠٠ـــال وشراء العقار المذكور في إنهاء المنهي ليكون بدلا عنه، وأمرت برفع الإجراء لمحكمة الاستئناف لتدقيقه حسب المتبع، وبعد التصديق واكتساب الإذن القطعية سيتم الإفراغ والاستلام والتسليم، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٣٠/ ٠٥/ ١٤٣٥هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده وبعد، فقد اطلعنا نحن قضاة دائرة الأحوال الشخصية بمحكمة الاستئناف بمنطقة حائل على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بحائل المساعد رفق كتابه رقم (٣٤٢٠٥٦٢٥٤) وتاريخ ١٠/ ٦/ ١٤٣٥هـ، المقيدة بالمحكمة برقم(٢٠٥٦٢٥٤/ ٣٤) وتاريخ ١٧/ ٠٦/ ١٤٣٥هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ (...) القاضي بالمحكمة العامة بحائل برقم (٣٥٢٦١٧٦٩) وتاريخ ٠١/ ٠٦/ ١٤٣٥هـ الخاص بطلب/ (...) أصيلاً عن نفسه ووكيلاً عن أخيه/ (...) الناظرين على وقف والدتهم/ (...)، بموجب صك الوقفية والنظارة الصادر من المحكمة العامة بحائل برقم ٥٠/ ٥ في ١٦/ ٣/ ١٤٠٤هـ، الإذن له ببيع الوقف الواقع في حي (...)، وهو عبارة عن بيت متهدم المملوك بالصك رقم ٧١/ ٣ في ٣٠/ ٠٢/ ١٤٠٤هـ، وقد تضمن الصك حكم فضيلته كما هو مفصل بالصك المرفق، وبدراسة الصك وصورة ضبطه وأوراق المعاملة قررنا المصادقة على ما أذن به فضيلته، مع تنبيه فضيلته إلى تصديق صور الوثائق الرسمية المرفقة حسب التعليمات، والله الموفق، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٤٦٩

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بحائل
رقم القضية: ٣٥١٠٥٣٧٨ تاريخها: ١٤٣٥
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة حائل
رقم القرار: ٣٥٢٥٩٦٠٨ تاريخه: ٣٠/ ٠٥/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

إذن نقل وقف – أرض زراعية – تعطل منافعها – طلب تحويلها إلى سكنية – صك ملكية – سريان مفعوله – موافقة الجهات المختصة – قرار هيئة الخبراء – شهادة شهود عدول – غبطة ومصلحة للوقف – الإذن بتحويله إلى أرض سكنية.

السند الشرعي أو النظامي

تحقق الغبطة والمصلحة.

ملخص الدعوى

أنهى المنهيان بصفتهما ناظرين على وقف وطلبا الإذن لهما بتحويل أرض زراعية تابعة للوقف من الاستعمال الزراعي إلى الاستعمال السكني لتعطل منافعها، وقد جرى من القاضي التحقق من سريان مفعول صك ملكية العقار، كما وردت إفادة أمانة المنطقة متضمنة موافقتها على طلب المنهيين، ووردت إفادة صندوق التنمية الزراعية متضمنة عدم الممانعة من طلب المنهي لعدم وجود مستحقات مالية على العقار، وقد ورد قرار قسم الخبراء بالمحكمة متضمناً وجود غبطة ومصلحة للوقف في تحويل الأرض الموقوفة من الاستعمال الزراعي إلى الاستعمال السكني، ثم أحضر المنهي شاهدين معدلين شرعاً فشهدا بوجود غبطة ومصلحة للوقف في تحويل الأرض إلى سكنية، ولذا فقد أذن القاضي بتحويل الأرض الموقوفة من الاستعمال الزراعي إلى الاستعمال السكني، ثم صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده وبعد، ففي هذا اليوم الأحد الموافق ١٩/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة لدي أنا (...) القاضي بالمحكمة العامة بحائل، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة الرئيس برقم ٣٥١٠٥٣٨٧ في ١٩/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ المقيدة بهذه المحكمة برقم ٣٤٢١٤٩٤٤٤ في ١٩/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ، عليه فقد حضر كل من (...) سجل مدني رقم (...) و(...) سجل مدني رقم (...) وأنهيا قائلين: بصفتنا الناظرين على وقف (...) و(...) المثبت ذلك بموجب صك النظارة الصادر من هذه المحكمة برقم ٣٢٢٥٠٩٩ في ١٣/ ٠٢/ ١٤٣٢هـ جلد ٢/ ٧ على الوقف المذكور والمفصل بالصك من هذه المحكمة برقم ١٢/ ٩ في ٢١/ ٠٦/ ١٤٢٢هـ، والوقف عبارة عن أرض زراعية محاطة بالأثل وفيها عدد قليل من النخل وبئر يدوي ماء غير صالح للشرب، والآن أصبح خرباً لا يمكن الاستفادة منه، ورأينا نحن الناظرين أنه من الأصلح للوقف تحويله من الاستعمال الزراعي إلى الاستعمال السكني، وقد وافقت جهة الاختصاص على ذلك، نطلب الإذن بتحويل كامل الوقف المثبتة وقفيته بموجب الصك المذكور أعلاه رقم ١٢/ ٩ في ٢١/ ٠٦/ ١٤٢٢هـ من الاستعمال الزراعي إلى الاستعمال السكني، هكذا أنهيا، فجرى الرجوع إلى أوراق المعاملة فوجدت بين طياتها كتاب أمين منطقة حائل رقم ١١٨٨٦ في ٠٦/ ٠٩/ ١٤٣٤هـ المتضمن طلبهم موافقة الحاكم الشرعي على تعديل استعمال الأرض مدار البحث لكون الأرض وقفا، وكذلك جرى منا الاستفسار عن الصك، فوردنا كتاب مدير قسم السجلات بالمحكمة المتضمن أن الصك رقم ١٢/ ٩ مطابق لسجله وساري المفعول ولا يوجد عليه ملاحظات كما جرى الاستفسار من هيئة الخبراء عن الغبطة والمصلحة في تحويل الصك من زراعي إلى سكني، فوردنا قرارهم رقم ٣٤٢١٤٩٤٤٤ في ٠٢/ ١٢/ ١٤٣٤هـ المتضمن ما نصه: (أن الموقع عبارة عن مزرعة لا يوجد فيها ماء، ومنطقتها في قرية (...) ومعروفة الآن بقلة المياه، وقد تعطلت منافع الوقف الذي نرى بأن تحويل الصك المشار إليه من زراعي إلى سكني فيه غبطة ومصلحة ظاهرة للوقف إن شاء الله؛ لأنها تدخل ضمن النطاق العمراني وتعتبر الآن حيا من أحياء مدينة حائل الجديدة) ا.هـ، وكذلك جرى الاستفسار من صندوق التنمية

الزراعية، فوردنا كتابهم رقم ٣٢٦/ ٤٧ في ١٥/ ٠١/ ١٤٣٥هـ المتضمن أنه لا مانع من تحويل الأرض مدار البحث من زراعي إلى سكني لعدم وجود مستحقات مالية حتى تاريخه، بعد ذلك سألت المنهيان بينتهما على ذلك، فأحضرا للشهادة وأدائها كلا من: (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) فشهد كل واحد منهما بمفرده قائلا: أشهد الله أن الوقف المملوك بالصك رقم ٩/١٢ في ٢١/ ٠٦/ ١٤٢٢هـ الذي هو عبارة عن أرض زراعية شبه ميتة محاطة بالأثل وقليل من النخل أصبح خربا لا يمكن الاستفادة منه وذلك لجفاف المياه، وأن في تحويله من زراعي إلى سكني غبطة ومصلحة ظاهرة للوقف، هكذا شهدا، وعدلا من قبل كل من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، فبناء على ما تقدم من إنهاء المنهي وشهادة الشهود بعاليه، وبعد الاطلاع على صك الوقف والنظارة المشار إليهما بعاليه المتضمن ما عطف عليه فقد أذنت بتحويل عقار الوقف المشار إليه من الاستعمال الزراعي إلى الاستعمال السكني، وقررت رفع الصك مع كامل أوراق المعاملة إلى محكمة الاستئناف لتدقيقه كالمتبع؛ لكونه يتعلق بوقف، وبالله التوفيق، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٩/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده وبعد، ففي هذا اليوم الأربعاء الموافق ١١/ ٠٥/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة الحادية عشر والنصف، وقد عادت المعاملة من محكمة الاستئناف بموجب كتاب رئيسها رقم ٣٤٢١٤٩٤٤٤ في ٠٧/ ٠٣/ ١٤٣٥هـ والمرفق معها القرار رقم ٣٥١٦٧٢٣٤ في ٠٥/ ٠٣/ ١٤٣٥هـ، المتضمن ما نصه: „وبدراسة الصك وصورة ضبطه وأوراق المعاملة لوحظ ما يلي: أولاً/ الملك زراعي ولم يؤخذ رأي الزراعة بتحويله من زراعي إلى سكني ولا بد من ذلك. ثانياً/ لم يرفق صورة مصدقة من وصية الموصي (...) رقم٩٢/ ٧ في ٠٧/ ١٠/ ١٤٣٠هـ الصادر من محكمة حائل، وكذلك صور صك وصية (...) و(...).

ثالثاً/ صورة الوصية وصك العقار المرفق لم تقابل على أصولها وتصدق. رابعاً/ أرفق فضيلته الضبط ولا حاجة لذلك بل يكتفى بصورة مصدقة، لملاحظة ما ذكر وإكمال ما يلزم ثم إعادة المعاملة لمحكمة الاستئناف لإكمال لازمها، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. قضاة الاستئناف ورئيسهم تواقيعهم وأختامهم) ا.هـ، عليه أجيب أصحاب الفضيلة وفقني الله وإياهم إلى الصواب عن الملاحظة الأولى أنه جرت مكاتبة الزراعة، فأجابت بموجب كتاب رئيسها رقم ١٧٠٧٢١ في ١٩/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ أن ذلك من اختصاص الأمانة في مثل هذه الطلبات ا.هـ مضمونه، عليه فإن ما سبق وأن أجريت هو المتبع والمعمول به، وعن الملاحظة الثانية والثالثة فقد جرى إكمال لازمها بإرفاق المطلوب، هذا ما لزم الإجابة عنه تجاه ملاحظات أصحاب الفضيلة، وأمرت بإلحاقه على الصك وسجله، ومن ثم رفعه إلى محكمة الاستئناف كالمتبع، وبالله التوفيق. حرر في ١١/ ٠٥/ ١٤٣٥هـ.

الحمد لله وحده وبعد، فقد اطلعنا نحن قضاة دائرة الأحوال الشخصية بمحكمة الاستئناف بمنطقة حائل على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بحائل المساعد رفق كتابه رقم (٣٤٢١٤٩٤٤٤) وتاريخ ١٥/ ٥/ ١٤٣٥هـ، والمقيدة بالمحكمة برقم (٣٥١٤٦٣٠٠٥) وتاريخ ١٨/ ٥/ ١٤٣٥هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ/ (...) القاضي بالمحكمة العامة بحائل برقم (٣٥١٥٢١١٢) وتاريخ ١٩/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ، الخاص بطلب/ (...) و(...) الناظرين على وقف جدهما (...)، الإذن لهما بتحويل كامل الوقف الخاص بجدهما وأبويهما من الاستعمال الزراعي إلى الاستعمال السكني، والوقف عبارة عن أرض زراعية مفصل بالصك الصادر من المحكمة العامة بحائل برقم ١٢/ ٩ في ٢١/ ٦/ ١٤٢٢هـ، وقد سبق منا دراسة الصك وصورة ضبطه وأوراق المعاملة بموجب قرارنا رقم (٣٥١٦٧٢٣٤) وتاريخ ٠٥/ ٠٣/ ١٤٣٥هـ، وبالاطلاع على ما ألحقه فضيلته على الصك وصورة ضبطه بناء على قرارنا المذكور لم يظهر ما يوجب الملاحظة لذا قررنا المصادقة على ما أذن به فضيلته، مع تنبيه فضيلته إلى أنه يجب الإشارة إلى أنه سحب ضبط الصك بناء على الملاحظة الرابعة من قرار الدائرة والمذكور أعلاه، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٤٧٠

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بوادي جازان
رقم القضية: ٣٥٢٩١٦٧٩ تاريخها: ١٤٣٥
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة عسير
رقم القرار: ٣٥٢٨٢٣٢٥ تاريخه: ١٧/ ٠٦/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

تغيير شرط الواقف – أرض موقوفة مصلى للعيد – عدم الانتفاع بها – طلب بناء مسجد عليها – جواز تغيير الشرط للمصلحة – موافقة الواقف – قرار قسم الخبراء – شهادة شهود عدول – الإذن ببناء المسجد.

السند الشرعي أو النظامي

١ – قول ابن تيمية في الفتاوى (٣١/ ٢٦٠): „ وللناظر أن يغير صورة الوقف من صورة إلى صورة أصلح منها؛ كما غير الخلفاء الراشدون صورة المسجدين اللذين بالحرمين الشريفين؛ وكما نقل عمر بن الخطاب مسجد الكوفة من موضع إلى موضع وأمثال ذلك “.

٢ –قول المرداوي في الإنصاف (١٦/ ٤٤٥): „ وقال الشيخ تقي الدين رحمه الله يجوز تغيير شرط الواقف إلى ما هو أصلح منه، وإن اختلف ذلك باختلاف الأزمان، حتى لو وقف على الفقهاء، والصوفية واحتاج الناس إلى الجهاد: صرف إلى الجند، وقيل: إن سبل ماء للشرب جاز الوضوء منه، قال في الفروع: فشرب ماء موقوف للوضوء يتوجه عليه، وأولى “.

٣ –قول المرداوي في الإنصاف (١٣/ ١٧٢ –١٧٣): „ ويأتي كلام ابن عقيل في الوقف. وفيه إذنه فيه لمصلحة المأذون الممتاز بأمر شرعي، فلمصلحة الموقوف أو الموقوف عليه أولى. وهو معنى نصه في تجديده لمصلحة. وذكره الشيخ تقي الدين – رحمه الله – عن أكثر الفقهاء في تغيير صفات الوقف لمصلحة. كالحكورة. وعمله حكام الشام حتى

صاحب الشرح في الجامع المظفري. وقد زاد عمر وعثمان - رضي الله عنهما - في مسجده - صلى الله عليه وسلم - وغيرا بناءه. ثم عمر بن عبد العزيز - رضي الله عنه - وزاد فيه أبوابا. ثم المهدي. ثم المأمون ".

ملخص الدعوى

أنهى المنهي بصفته مندوباً عن فرع وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف بإحدى المناطق بصفتها ناظرة على أحد الأوقاف وطلب الإذن لها ببناء مسجد على أحد الأراضي الموقوفة كمصلى للعيد والتي لم ينتفع بها لوجود مصلى آخر للعيد في القرية، وقد ورد قرار هيئة النظر متضمناً أن الأرض المذكورة مناسبة لإقامة أي مشروع خيري، وأن القرية ليست بحاجة إلى مصلى عيد لوجود واحد يستفاد منه، وبعد تحقق القاضي من سريان مفعول صكي الملكية والوقفية طلب البينة من المنهي فأحضر شاهدين معدلين شرعا وقد شهدا على عدم الانتفاع بالأرض الموقوفة وأن القرية ليست بحاجة لمصلى عيد آخر، كما حضر الواقف وقرر موافقته على ما جاء في إنهاء المنهي، ونظراً لجواز تغيير شرط الواقف لما هو أصلح منه ولعدم مخالفة الطلب لمقصد الواقف، لذا فقد أذن القاضي ببناء المسجد على الأرض الموقوفة، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فلدي أنا (...) رئيس المحكمة العامة بوادي جازان، وبناء على المعاملة المحالة إلينا برقم ٣٥٢٩١٦٧٩ وتاريخ ١٧/ ٠٥/ ١٤٣٥هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٥٦٠٤٩٢٥ وتاريخ ٢٧/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ، وبناء على المعاملة الواردة إلينا من فرع وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف بمنطقة جازان برقم ١٠٧٩٤ في ٨/ ١٠/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة يوم الثلاثاء الموافق ١٧/ ٥/ ١٤٣٥هـ، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بصفته مندوباً عن فرع (...) بجازان بموجب خطابهم رقم ٧٧٠٧١ في ١٦/ ٥/ ١٤٣٥هـ، وأنهى قائلا: إن من

الجاري وقفاً لله تعالى وتحت نظارة فرع وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف بمنطقة جازان القطعة رقم (٨) والقطعة رقم (٩) والقطعة رقم (١٠) والقطعة رقم (١١) والقطعة رقم (١٢) والقطعة رقم (١٣) من المخطط المعتمد رقم (...) بقرية (...) بموجب صك الوقفية الصادر من هذه المحكمة برقم (٤٩) في ٩/ ٩/ ١٤٢١هـ، والمملوكة سلفا لواقفه بموجب صك الملكية الصادر من هذه المحكمة برقم (٦٦) في ٢٥/ ٦/ ١٤١٦هـ، وقد نص الواقف في صك الوقفية المذكور على وقفيته وقفا منجزا ليقام عليه مصلى عيد بقرية (...)، إلا أنه حتى تاريخه لم يتم الانتفاع به نظرا لكونه يقع وسط مخطط سكني، ولوجود مصلى عيد في طرف القرية وعدم رغبة أهالي القرية في الانتقال عنه، وقد استعد أحد المتبرعين ببناء مسجد جامع بجميع منافعه ومرافقه كدور الفتيات ومغسلة الأموات وسكن للإمام والمؤذن ونحو ذلك مما يراه الناظر على الوقف، لذا أطلب الإذن لإدارة فرع وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف بمنطقة جازان ببناء مسجد جامع بجميع منافعه ومرافقه في الوقف المذكور، ولا يمنع ذلك من إقامة صلاة العيد فيه عند الحاجة، هكذا أنهى، فجرى الاطلاع على صك الوقفية المشار إليه في إنهاء المنهي فوجدته موافقا لما ذكره المنهي، وقد وردتنا الإفادة من قسم السجلات بأنه مطابق لسجله وساري المفعول، كما وردنا خطاب المحكمة العامة بجازان رقم ٣٤٢٧١٣٦٥٥ في ٢١/ ٢/ ١٤٣٥هـ برفقه قرار هيئة النظر رقم ٥٤ في ١٢/ ٢/ ١٤٣٥هـ المتضمن ما نصه: ((وفي يوم الثلاثاء الموافق ٢٣/ ١/ ١٤٣٥هـ جرى الوقوف على الأرض بمشاركة مندوب الأوقاف وشيخ القرية، واتضح أن الأرض تقع داخل حي سكني من الجهة الشمالية للقرية المذكورة على أربعة شوارع، ومساحتها مناسبة لإقامة أي مشروع خيري عليها والقرية ليست بحاجة إلى مصلى عيد، حيث يوجد بها مصلى بالجهة الغربية للقرية، وأما فيما يتعلق بكيفية الاستفادة من هذه الأرض مادام تعطلت منفعتها كمصلى عيد فهذا يرجع لفرع وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف، هذا وبه حرر، وبالله التوفيق))، وبطلب البينة منه أحضر للشهادة وأدائها كلا من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وبسؤالهما عن ما لديهما من شهادة أجاب كل واحد منهما بمفرده قائلا: أشهد الله تعالى أن من الجاري وقفاً

لله تعالى وتحت نظارة فرع وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف بمنطقة جازان القطعة رقم (٨) والقطعة رقم (٩) والقطعة رقم (١٠) والقطعة رقم (١١) والقطعة رقم (١٢) والقطعة رقم (١٣) من المخطط المعتمد رقم (...) بقرية (...)، وأن واقفه نص في صك الوقفية المذكور على وقفيته وقفا منجزا ليقام عليه مصلى عيد بقرية (...)، إلا أنه حتى تاريخه لم يتم الانتفاع به نظرا لكونه يقع وسط مخطط سكني، ولوجود مصلى عيد في طرف القرية، وأهالي القرية لا يرغبون في الانتقال عنه، وأنه قد استعد أحد المتبرعين ببناء مسجد جامع بجميع منافعه ومرافقه كدور الفتيات ومغسلة الأموات وسكن للإمام والمؤذن ونحو ذلك مما يراه الناظر على الوقف، وهذا أنفع للوقف وأصلح له، ولا يمنع ذلك من إقامة صلاة العيد فيه عند الحاجة، هكذا شهدا، وعدلا من قبل كلٍ من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، هذا وقد حضر الواقف/ (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وقرر مصادقته وموافقته على ما ورد في إنهاء المنهي، فبناء على ما تقدم من إنهاء المنهي وشهادة الشاهدين المعدلين شرعا، وما جاء في قرار هيئة النظر، ولكون الإذن المطلوب يحقق مصلحة ظاهرة للوقف مع عدم مخالفته لنص الواقف، وحيث قرر بعض أهل العلم جواز تغيير شرط الواقف لما هو أصلح منه فإن الإذن للناظر بإجراء ما فيه مصلحة ظاهرة للوقف ولا يخالف مقصد الواقف أولى، قال العلامة المرداوي رحمه الله تعالى في الإنصاف (١٦/ ٤٤٥): ((وقال الشيخ تقي الدين – رحمه الله –: يجوز تغيير شرط الواقف إلى ما هو أصلح منه، وإن اختلف ذلك باختلاف الأزمان، حتى لو وقف على الفقهاء، والصوفية واحتاج الناس إلى الجهاد: صرف إلى الجند، وقيل: إن سبل ماء للشرب جاز الوضوء منه، قال في الفروع: فشرب ماء موقوف للوضوء يتوجه عليه وأولى)) ا.هـ، وقال أيضا (١٣/ ١٧٢ –١٧٣): ((ويأتي كلام ابن عقيل في الوقف، وفيه إذنه فيه لمصلحة المأذون الممتاز بأمر شرعي، فلمصلحة الموقوف أو الموقوف عليه أولى، وهو معنى نصه في تجديده لمصلحة، وذكره الشيخ تقي الدين – رحمه الله – عن أكثر الفقهاء في تغيير صفات الوقف لمصلحة، كالحكورة وعمله حكام الشام حتى صاحب الشرح في الجامع المظفري، وقد زاد عمر وعثمان – رضي الله عنهما – في مسجده –

صلى الله عليه وسلم - وغيرا بناءه.، ثم عمر بن عبد العزيز - رضي الله عنه - وزاد فيه أبوابا، ثم المهدي، ثم المأمون)) ا.هـ، وقد جاء في فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية رحمه الله تعالى (٣١/ ٢٦٠) ما نصه: ((وللناظر أن يغير صورة الوقف من صورة إلى صورة أصلح منها؛ كما غير الخلفاء الراشدون صورة المسجدين اللذين بالحرمين الشريفين؛ وكما نقل عمر بن الخطاب مسجد الكوفة من موضع إلى موضع وأمثال ذلك)) ا.هـ، لكل ذلك فقد أذنت لإدارة فرع وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف بمنطقة جازان ببناء مسجد جامع بجميع منافعه ومرافقه كدور الفتيات ومغسلة الأموات وسكن للإمام والمؤذن ونحو ذلك مما يراه الناظر على الوقف، ولا يمنع ذلك من إقامة صلاة العيد فيه عند الحاجة، وأمرت برفع هذا الإجراء لمحكمة الاستئناف كالمتبع، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٧/ ٥/ ١٤٣٥هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده وبعد، فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة المختصة بتدقيق قضايا الأحوال الشخصية والأوقاف والوصايا والقصار وبيوت المال بمحكمة الاستئناف بمنطقة عسير على المعاملة الواردة لهذه المحكمة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بوادي جازان الشيخ/ (...) برقم ٣٥١٤٥٠٠٧٣ وتاريخ١٧/ ٥/ ١٤٣٥هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلته المسجل برقم ٣٥٢٤٧٢٣٨ وتاريخ ١٧/ ٥/ ١٤٣٥هـ الخاصة بطلب (...) بشأن تغيير شرط الوقف من مصلى عيد إلى مسجد جامع على الصفة الموضحة بالصك المتضمن حكم فضيلته بما هو مدون بباطنه، وبدراسة الصك وصورة ضبطه وأوراق المعاملة تقررت المصادقة على الحكم، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٤٧١

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالمدينة المنورة	
رقم القضية: ٣٢٢٢٠٨٤٤	تاريخها: ١٤٣٢
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة	
رقم القرار: ٣٥١٠٤٩٣٦	تاريخه: ٠٤/ ٠١/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

إذن فك حكر عقار – تحكيره لجهة وقف – نزع ملكيته – صك ملكية – سريان مفعوله – قرار قسم الخبراء – تقدير قيمة الحكر – شهادة شهود عدول – غبطة ومصلحة للوقف – عدم معارضة الناظر – الإذن بفك الحكر.

السند الشرعي أو النظامي

تحقق الغبطة والمصلحة.

ملخص الدعوى

أنهى المنهي بصفته وكيلاً عن ملاك عقار محكر لجهة وقف جرى نزع ملكيته لصالح أملاك الدولة طالباً تقدير قيمة الحكر ليتم دفعها لجهة الوقف وتحرير العقار من الحكر، وقد تحقق القاضي من سريان مفعول صك العقار، كما ورد قرار قسم الخبراء متضمناً تقدير قيمة الحكر من إجمالي مبلغ تعويض نزع الملكية وأن في فك الحكر بتلك القيمة غبطة ومصلحة للوقف، ثم أحضر المنهي شاهدين معدلين شرعاً فشهدا بوجود غبطة ومصلحة لجهة الوقف في القيمة المقدرة للحكر، وقد حضر ناظرا الوقف وقرر عدم اعتراضهما على القيمة المقدرة للحكر، ولذا فقد أذن القاضي بإخراج الحكر من العقار مقابل القيمة المقدرة من قسم الخبراء لصالح جهة الوقف، وقرر حفظ المبلغ في الحساب المخصص لذلك، ثم صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمدلله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي بالمحكمة العامة بالمدينة المنورة، وفي يوم الاثنين الموافق ٠٧/ ٠٩/ ١٤٣٣هـ الساعة ٣٠: ٠٢ ظهراً، بناء على المعاملة المقيدة في هذه المحكمة برقم ٣٢٦٨٨١٠٠ وتاريخ ١١/ ٠٦/ ١٤٣٢هـ، والمحالة إلينا من فضيلة الرئيس برقم ٣٢٢٢٠٨٤٤ وتاريخ ١١/ ٠٦/ ١٤٣١هـ، وبناءً على خطاب الأمين العام لهيئة تطوير المدينة المنورة رقم ١٦٦٢ وتاريخ ٠٨/ ٠٦/ ١٤٣٢هـ، عليه حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بصفته وكيلاً شرعياً عن (...) بموجب الوكالة رقم ٣٣٣٧٤٦٠٨ وتاريخ ١٤/ ١١/ ١٤٣٣هـ الصادرة من كتابة العدل الثانية بجنوب جدة، أصالة عن نفسه وبصفته وكيلاً عن (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بموجب الوكالة رقم ٢٤٤٠٩ بتاريخ ٠٥/ ٠٤/ ١٤٣٣هـ الصادرة من كتابة العدل الثانية بالمدينة المنورة، وبصفته وكيلاً عن/ (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بموجب الوكالة رقم ١١٥٣ بتاريخ ٠٥/ ٠٤/ ١٤٣٣هـ الصادرة من كتابة عدل محافظة رابغ، ووكيلاً عن (...) بموجب الوكالة رقم ٣٣٣٨١٧٩٦ وتاريخ ١٦/ ١١/ ١٤٣٣هـ الصادرة من كتابة العدل الثانية بجنوب جدة، وبصفته وكيلاً عن (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بموجب الوكالة رقم ٢٢٤٧٠ بتاريخ ٢٢/ ١٢/ ١٤٢٦هـ الصادرة من كتابة العدل الثانية بجنوب جدة، ووكيلاً عن (...) بموجب الوكالة رقم ٢٣٧٥٢ وتاريخ ٠٣/ ٠٤/ ١٤٣٣هـ الصادرة من كتابة العدل الثانية بالمدينة المنورة بصفته وكيلاً عن (...) و(...) أبناء (...) و(...) بالوكالة بموجب الوكالة رقم ١٤٤٩٣ بتاريخ ٢٩/ ٠٣/ ١٤٣٣هـ، ووكيلاً عن (...) بالوكالة رقم ١٣٧٢٠ وتاريخ ٢٦/ ٠٣/ ١٤٣٣هـ الصادرة من كتابة العدل الثانية بالمدينة المنورة، ووكيلاً عن (...) بموجب الوكالة رقم ٢٣٨٠٤ وتاريخ ٠٣/ ٠٤/ ١٤٣٣هـ الصادرة من كتابة العدل الثانية بالمدينة المنورة بصفته وكيلاً عن (...) بموجب الوكالة رقم ٤٧٣٠٠ بتاريخ ٢٤/ ١١/ ١٤٢٦هـ الصادرة من كتابة العدل الثانية بالمدينة المنورة، ووكيلاً عن (...) و(...) بنات (...) بالوكالة رقم ٤٧٢٨٤ وتاريخ ٢٤/ ١١/ ١٤٢٦هـ الصادرة من

كتابة العدل الثانية بالمدينة المنورة، ووكيلاً عن (...) بالوكالة رقم ٥٢٣٤ الصادرة من كتابة العدل الثانية بالمدينة المنورة، وأنهى قائلاً: يوجد تعويض للأرض الواقعة في (...) بالمدينة المنورة والمملوكة لموكلي بموجب الصك الصادر من كتابة العدل الأولى بالمدينة المنورة برقم ٦٣٠ وتاريخ ٠٨/ ٠٦/ ١٣٩٢هـ والمحدود: جنوباً/ العقار رقم ٢/ ٣٦ -٣/٦ وذرعته ١١.٧٩متر. وشمالاً/ شارع رقم ٣٤ وذرعته ٦.٠٠+٠.٦٠+٤.٢٠متر. وشرقاً/ شارع رقم ٢٤ وذرعته ٦.٧٠متر وغرباً/ شارع رقم ٣٦ وذرعته ٦.٠٠متر، وقد نزع جزء من ما في باطن هذا الصك لجهة مالية المدينة المنورة أملاك الدولة، وحيث إن الأرض مقرر عليها حكر لجهة وقف (...)؛ لذا فإنني أطلب تقدير قيمة الحكر ليتسنى دفعه لجهة الوقف المذكور وتحرير العقار منه، هكذا أنهى، فجرى الاطلاع على الصك المشار إليه أعلاه فوجدته مطابقاً لما أنهى به، كما جرى الاستفسار عن سجله بخطابنا رقم ٣٤١٥٠٢٠٢١ وتاريخ ٢٠/ ٠٦/ ١٤٣٤هـ فوردنا جواب رئيس كتابة العدل الأولى بالمدينة المنورة برقم ٣٤١٥٠٢٠٢١ وتاريخ ٢٨/ ٠٦/ ١٤٣٤هـ المتضمن أن الصك المرفق مطابق لسجله وساري مفعوله، ثم جرت الكتابة لقسم الخبراء في هذه المحكمة برقم ٣٢٦٨٨١٠٠ وتاريخ ٢٠/ ٠٧/ ١٤٣٢هـ لتقدير قيمة الحكر الواجب حسمها من قيمة الأرض لصالح جهة الحكر فوردنا جوابهم بخطابهم رقم ٣٢٦٨٨١٠٠ وتاريخ ٢٣/ ٠٧/ ١٤٣٢هـ، المتضمن أنه بدراسة المعاملة وبالاطلاع على صك الملكية ٦٣٠ في ٠٨/ ٠٦/ ١٣٩٢هـ وخطاب هيئة تطوير المدينة المنورة تبين لنا أن العقار قد دخل ضمن المنطقة المركزية وجرى تقدير الأرض من قبل هيئة تطوير المدينة المنورة بمبلغ ثمانمائة واثنين وعشرين ألف وخمسمائة عشرة ريال وهذا المبلغ هو قيمة الأرض بدون حكر، وتقدر قيمتها محكرة بمبلغ سبعمائة وأربعين ألف ومائتين وتسعة وخمسين ريالا، وقيمة الحكر مبلغ وقدره اثنان وثمانون ألف ومائتان وواحد وخمسون ريالا، وهو الفرق بين قيمة الأرض بدون حكر ومحكرة، وهذا التقدير على ضوء القيمة المحددة للمتر من قبل هيئة تطوير المدينة المنورة (ولكن إبراء للذمة) نرى إعادة المعاملة للجنة التقدير بهيئة تطوير المدينة المنورة لإعادة النظر في التقدير، حيث لوحظ فارق كبير جداً في قيمة المتر المنزوعة ملكيتها بالجهة الشمالية من المنطقة المركزية،

وقيمة المتر بهذا العقار بالجهة الجنوبية، مع إحضار نظار وقف (...) والمقيمين بالمدينة المنورة لمتابعة المعاملة والمحافظة على حقوق الوقف، والله الموفق. ثم جرت الكتابة لهيئة تطوير المدينة المنورة بخطابنا رقم ٣٢٦٨٨١٠٠ وتاريخ ١٦/ ٠٢/ ١٤٣٣هـ، فوردنا جوابهم رقم ٩١٦ وتاريخ ٠٧/ ٠٣/ ١٤٣٣هـ المتضمن أن موضوع إعادة التقديرات محكوم بنظام نزع الملكية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م / ١٥ وتاريخ ١١/ ٠٣/ ١٤٢٤هـ الذي تم تطبيقه بحق المذكور. ثم جرت الكتابة مرة أخرى لقسم الخبراء بخطابنا رقم ٣٣٤٥٢٨٨٣ وتاريخ ٠٤/ ٠٥/ ١٤٣٣هـ المتضمن في الاطلاع على خطاب هيئة تطوير المدينة المنورة وتقدير قيمة الحكر الواجب حسمها من قيمة العقار، فوردنا جوابهم رقم ٣٣٤٥٢٨٨٣ وتاريخ ٢٣/ ٠٥/ ١٤٣٣هـ المتضمن أنه بالاطلاع على خطاب هيئة تطوير المدينة المنورة الذي جاء فيه أن التقديرات محكومة بنظام نزع الملكية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م / ١٥ وتاريخ ١١/ ٠٣/ ١٤٢٤هـ الذي تم تطبيقه بحق المذكور، ولهذا فإن قيمة الحكر مبلغ وقدره اثنان وثمانون ألف ومائتان وواحد وخمسون ريالا، طبقاً لما جاء في شرحنا السابق المرفق المؤرخ ٢٧/ ٠٧/ ١٤٣٢هـ وفي ذلك مصلحة وغبطة، وبعرض ذلك على المنهي الوكيل قرر قائلاً: لا مانع لدى موكلي من إخراج القيمة المذكورة في خطاب قسم الخبراء في المحكمة، هكذا قرر ، فبناءً على ما تقدم فقد أذنت بإخراج الحكر المذكور من العقار المذكور، وتقديره بمبلغ وقدره اثنان وثمانون ألف ومائتان وواحد وخمسون ريالا لصالح جهة الوقف المذكور، وإيداعها في بيت مال هذه المحكمة حساب الأوقاف، وأمرت برفع هذا الإجراء لمحكمة الاستئناف لتدقيقه حسب المتبع، وسيتم التهميش على الصك بذلك بعد تصديق الإجراء. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٠٧/ ٠٩/ ١٤٣٤هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده وبعد، ففي هذا اليوم الأربعاء ٠٤/ ١٢/ ١٤٣٤هـ الساعة العاشرة وخمس عشرة دقيقة صباحاً افتتحت الجلسة، وفيها حضر المنهي وكالة (...)، وحضر

لحضوره (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بصفته ناظر وقف (...) حسب صك النظارة رقم ٣٨/ ٥ وتاريخ ٢٤/ ٠٣/ ١٣٩١هـ، و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بصفته ناظر وقف (...) حسب صك النظارة رقم ١٥/ ٢٠ وتاريخ١٦/ ٠٧/ ١٤١٥هـ، وكانت المعاملة قد عادت من محكمة الاستئناف بخطابهم رقم ٣٤١٥٠٢٠٢١ وتاريخ ٢١/ ١٠/ ١٤٣٤هـ برفقها القرار رقم ٣٤٣٢٧٩٨٦ وتاريخ ١٢/ ١٠/ ١٤٣٤هـ المتضمن بعد حذف المقدمة ما نصه: (تقرر حاكمها لملاحظة أنه لم يتم استدعاء ناظر وقف (...)، وعرض الإنهاء عليه كما لم يتم الاطلاع على صك الملكية وما يثبت الحكر، ولا بد كذلك من أخذ قناعة الطرفين من عدمها، وكذلك تحقق الغبطة والمصلحة لجهة الوقف بشهادة البينة المعتبرة، ولم يظهر أي غبطة في حرمان الحكر من القيمة المقدرة للعقار عدا عشرة في المائة، وعلى فضيلته إعادة النظر في ذلك وملاحظة ما عليه العمل في المحاكم الأخرى ومنها المحكمة العامة بمكة المكرمة، وكذلك ما صدر من بحوث بشأن النسبة العادلة في قسمة القيمة بين الحكر والمستحكر والله ولي التوفيق)، هذا وقد أحضر الناظران معهما كلا من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) كبينة على تحقيق الغبطة والمصلحة لجهة الوقف، وبعرض الإنهاء على ناظري الوقف أجاب كل واحد منهما بقوله: أنا غير معترض على هذا الإنهاء وعلى قيمة الحكر، هذه إجابتي، ثم جرى سؤال (...) و(...) كل واحد منهما منفرداً عما لديهما من شهادة، فأجاب كل واحد منهما بقوله: نشهد الله تعالى بأن القيمة المقدرة المذكورة وقدرها اثنان وثمانون ألف ومائتان وواحد وخمسون ريالا، هي قيمة عادلة في نظري وفيها غبطة ومصلحة للوقف، هكذا شهدا وعدلا من قبل (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وبسؤالهما أجاب كل واحد منهما بقوله: أشهد الله تعالى أن الشاهدين المذكورين ثقتان وعدلان مرضيا الشهادة، هكذا أديا الشهادة، أما بالنسبة لما لاحظه أصحاب الفضيلة من عدم اطلاعي على صك الملكية فقد اطلعت عليه ونوهت عنه بالصك الصفحة الأولى السطر الأخير، وقد جرى الاطلاع عليه مرة أخرى للاحتياط فإذا هو مطابق لما ذكر المنهي،

وقد هُمِّشَ عليه بما يثبت الحكر، كما أن قسم الخبراء بهذه المحكمة قد قرروا أن قيمة الحكر المذكورة فيها مصلحة وغبطة للوقف، والمصلحة ظاهرة للوقف إذ أن العقار بهذا الحال لا يستفيد منه الوقف شيئاً، هذا هو رأي قسم الخبراء في هذه المحكمة كما سلف، وهذا ما شهد به الشاهدان المعدلان في هذه الجلسة، هذا ما لزم إيضاحه لأصحاب الفضيلة، وعليه جرى التوقيع، والله أعلم وأحكم وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبة وسلم، حرر في الساعة العاشرة والنصف من ضحى يوم الأربعاء ٠٤/ ١٢/ ١٤٣٤هـ.

الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله وبعد، فنحن قضاة الدائرة الأولى للأحوال الشخصية والأوقاف والوصايا والقصار وبيوت المال في محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة، جرى منا الاطلاع على المعاملة الواردة إلينا شفع خطاب فضيلة رئيس المحكمة العامة بالمدينة المنورة رقم ٣٤١٥٠٢٠٢١ وتاريخ ١٦/ ١٢/ ١٤٣٤هـ المشتملة على الصك رقم ٣٤٣١٥٢٨٣ وتاريخ ٨/ ٩/ ١٤٣٤هـ الصادر من فضيلة الشيخ (...) القاضي بالمحكمة العامة بالمدينة المنورة المتضمن طلب (...) في تقدير قيمة الحكر للعقار المذكور في الإنهاء، وبدراسة الصك وصورة ضبطه تقرر بالأكثرية الموافقة على الحكم، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى اله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٤٧٢

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالمدينة المنورة	
رقم القضية: ٣٤٢٨٩٤٤٢	تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة	
رقم القرار: ٣٥١٥٦٥٤٨	تاريخه: ٢٢/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

إذن فك حكر – عقار موقوف – تحكيره لجهة وقف – نزع ملكيته – صك ملكية – سريان مفعوله – قرار قسم الخبراء – تقدير قيمة الحكر – شهادة شهود عدول – غبطة ومصلحة للوقف – عدم معارضة الناظر – الإذن بفك الحكر.

السند الشرعي أو النظامي

المادة (١٨٧) من نظام المرافعات الشرعية ولوائحه التنفيذية.

ملخص الدعوى

أنهى المنهي بصفته ناظراً على عقار موقوف جرى نزع ملكيته لصالح أملاك الدولة طالباً فك الحكر المقرر على ذلك العقار لجهة وقف آخر وتحريره منه، كما طلب تقدير قيمة الحكر ليتم دفعها لجهة الوقف المستحكر من تعويض نزع الملكية المرصود للعقار، وقد تحقق القاضي من سريان مفعول صك العقار، كما ورد قرار قسم الخبراء متضمناً تقدير قيمة الحكر من إجمالي مبلغ تعويض نزع الملكية وأن في فك الحكر بتلك القيمة مصلحة للوقف، ثم أحضر المنهي شاهدين معدلين شرعاً فشهدا بوجود غبطة ومصلحة لجهة الوقف في القيمة المقدرة للحكر، وقد حضر ناظر الوقف المستحكر وقرر عدم اعتراضه على القيمة المقدرة للحكر، ولذا فقد أذن القاضي بفك الحكر عن العقار محل الإنهاء ليكون ملكاً خالصاً للوقف المحكر بالقيمة المقدرة من قسم الخبراء لصالح الوقف المستحكر، وقرر حفظ قيمة الحكر في بيت مال المحكمة إلى حين شراء البدل المناسب، ثم صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده والصَّلاة والسَّلام على من لا نبيَّ بعده وبعد، فلدي أنا/ (...) ـ القاضي بالمحكمةِ العامَّةِ بالمدينةِ المنوَّرةِ، بناءً على خطاب هيئة تطوير المدينة المنورة رقم (٢٦٧٥) في ٠٩/ ١٠/ ١٤٣١هـ، والمحال إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالمدينة المنورة المساعد برقم (٣٤٢٨٩٤٤٢) في ٢٤/ ٠٦/ ١٤٣٤هـ، المقيد بأساس المحكمة برقم (٣٤١٥٢٢٢٧١) في ٢٤/ ٠٦/ ١٤٣٤هـ، حضر/ (...)، سعودي الجنسية بالسجل المدني رقم (...)، بصفته ناظرًا على وقف (...)، بصك النظارة الصادر من هذه المحكمة برقم (٧/ ١٢٤٨/ ١٥) في ٢٦/ ٠٣/ ١٤٣٠هـ، وأنهى قائلاً: إن من الجاري في ملك وقف (...) كامل العقار، المملوك بالصك الصادر من كتابة العدل الأولى بالمدينة المنورة برقم (١٥٤) في ٣٠/ ٠٣/ ١٣٢٤هـ، والمحدود جنوبًا/ بغرب (...)، وشمالاً/ بباب (...)، وشرقًا/ (...)، ومنه الباب والاستطراق، وغربًا/ ببيت (...). ومساحته الإجمالية/ خمسة وسبعون مترًا مربعًا وخمسمائة وتسعة وثلاثون من الألف من المتر المربع، والمحكرة أرضها بحكر قدره خمسة وثلاثون (٣٥) قرشاً رائجاً سنوياً لجهة (...)، وقد رغبت في فك هذا الحكر، وتحريره عن العقار – المشار إليه – منه، ليكون العقار – الموصوف في إنهائي – ملكاً خالصاً لوقف (...)، وقد تم نزع ملكيته لصالح هيئة تطوير المدينة المنورة وقدر العقار بمبلغ قدرة تسعمائة واثنان وثمانون ألف وسبعة ريالات (٩٨٢.٠٠٧)، وذلك بالحكر، لتكون قيمة الحكر الواجب حسمها ثمانية وتسعون ألفاً ومائتان ريال (٩٨.٢٠٠) ريال، لذا أطلب فك هذا الحكر عن العقار – المشار إليه – وتحريره منه، ليكون العقار – المذكور في إنهائي خالصاً لوقف (...)، هكذا أنهى. فجرى العمل وفقاً لما يلي/ أولاً: الاطلاع على إعلام الملكية المشار إليه أعلاه –، فوجد مطابقاً لما أنهى به المنهي، ثانياً: الاستفسار عن سريان مفعول إعلام الملكية المنوه عنه – من سجلات هذه المحكمة بالخطاب رقم (٣٤٢٣٧٣٧٩٩) في ٢٠/ ١٠/ ١٤٣٤هـ، فوردنا الجواب بنفس الرقم في ٢٢/ ١٠/ ١٤٣٤هـ المتضمن „الصك رقم (١٥٤) وتاريخ ٣٠/ ٠٣/ ١٣٢٤هـ، مطابق لسجله، ولا يوجد ما يؤثر على سريان مفعوله حتى تاريخ ٢٢/ ١٠/ ١٤٣٤هـ، ولا يوجد اسمه في قائمة الحجز" ا.هـ، ثالثاً:

الكتابة لقسم الخبراء بهذه المحكمة برقم (٣٤١٥٢٢٢٧١) في ٠٤/ ٠٧/ ١٤٣٤هـ، للوقوف على العقار، وتقدير قيمة الحكر، والإفادة هل في فكه ودفع قيمته للوقف مصلحة للوقف أم لا؟ فوردنا الجواب منهم بنفس الرقم، في ١٥/ ٠٧/ ١٤٣٤هـ، الذي نصه: „ نفيدكم بأن قيمة الحكر الواجب إخراجه مبلغ قدره ثمانية وتسعون ألفًا ومائتان (٩٨.٢٠٠) ريال، وأنه ما دام أن العقار منزوعة ملكيته، فإن في فك الحكر وضم قيمته إلى رصيد الوقف فيه مصلحة للوقف"ا.هـ عضو قسم الخبراء (...) „توقيع"، عضو قسم الخبراء (...) „توقيع"، رئيس قسم الخبراء (...) „توقيع". رابعاً: طلب من وكيل المنهي البينة، فأحضر للشهادة كلاً من/ (...)، سعودي الجنسية بالسجل المدني رقم (...)، و(...)، سعودي الجنسية بالسجل المدني رقم (...)، وبسؤالهما عما لديهما من شهادة، شهد كل واحدٍ منهما منفرداً عن الآخر بقوله: لقد اطلعت على العقار – محل الإنهاء – (...) في المدينة المنورة، والمملوك لوقف (...)، والمحكرة أرضها بحكرٍ قدرة خمسة وثلاثون قرشاً رائجاً سنوياً لجهة وقف (...)، وقد ظهر لي أن في فك الحك بثمنٍ قدرة ثمانية وتسعون ألفًا ومائتان (٩٨.٢٠٠) ريال، غبطه ومصلحة للوقف. هذا ما لدي وأشهد به. وعدلا من قبل (...)، سعودي الجنسية بالسجل المدني رقم (...) و(...)، سعودي الجنسية بالسجل المدني رقم (...)، وقد حضر المدعو (...)، سعودي الجنسية بالسجل المدني رقم (...)، بصفته ناظرًا على (...) بالصك الصادر من هذه المحكمة برقم (١٦٥/ ١١٥٢/ ١٠) في ٠٧/ ٠٩/ ١٤٢٣هـ، وبسؤاله عما لدية حيال إنهاء المنهي، أجاب قائلاً: ما ذكره المنهي صحيح جملة وتفصيلاً ولا مانع لدي من فكر الحكر عن العقار المنوه، إذ إن ثمن الحكر وهو ثمانية وتسعون ألفاً ومائتان ريال (٩٨.٢٠٠) ريال ثمن مناسب وفقاً لنظام نزع الملكية للمصلحة العامة الصادر بالأمر الملكي الكريم هكذا أجاب. فبناءً على ما سلف من الإنهاء، وقرار قسم الخبراء، والشهادة المعدلة وفق الأصول الشرعية، وموافقة ناظر الوقف، وبما أن المصلحة راجحةٌ في تخلية الأرض من الحكر وتحريرها منه، ولتحقق الغبطة والمصلحة في ذلك، فقد أذنت بفك الحكر عن العقار، محل الإنهاء بثمن وقدره ثمانية وتسعون ألفاً ومائتان ريال (٩٨.٢٠٠) ريال ليكون ملكاً خالصاً لوقف (...) مقابل ذلك المبلغ – المذكور – وأمرت برفع المعاملة إلى محكمة الاستئناف لتدقيق الحكم

بإذن الله، والتهميش على الإعلام بما تضمنه هذا الإذن بعد اكتسابه القطعية، وإيداع ثمن الحكر في بيت مال هذه المحكمة بعد الإفراغ إلى حين شراء البدل المناسب. وبإعلان الحكم على ناظري الوقف، قنعا به، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرِّر في ٢٩/ ١٠/ ١٤٣٤هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فقد عادت المعاملة من محكمة الاستئناف بالخطاب رقم (٣٤١٥٢٢٢٧١) في ٠٨/ ٠١/ ١٤٣٥هـ، وقيدت بأساس المحكمة بنفس الرقم في ١٦/ ٠١/ ١٤٣٥هـ، مرفقاً بها الصك الصَّادر منا برقم (٣٤٣٤٥٠٠٦) في ٢٩/ ١٠/ ١٤٣٤هـ، مرفقاً به القرار الصادر من الدائرة الثانية للأحوال الشخصية والأوقاف، والوصايا، والقصار، وبيوت المال رقم (٣٥١٠٣٢٣٢) في ٠٣/ ٠١/ ١٤٣٥هـ المتضمن ما نص الحاجة منه: „وبدراسة الصك وصورة ضبطه تقرر إعادتها لفضيلة حاكمها لملاحظة ما يلي: ١ـ القيمة المقدرة للحكر عشرة بالمائة قليلة جداً ولا تتناسب مع القيمة المستحقة له، ولم يظهر مسوغ شرعي صحيح للاكتفاء بهذه النسبة، وتقدير الحكر يكون بتقدير العقار خالياً من الحكر، وتقديره محملاً بالحكر وهذا هو الأصل، وما دام العقار لوقف والحكر على وقف فيحفظ نصيب كل وقف مع وقفه. ٢ـ أنه ورد في مقدمة الصك أن صك الوقفية رقم (١٥٤) في ٣٠/ ٠٣/ ١٣٢٤هـ صادر عن كتابة العدل الأولى بالمدينة المنورة وليس كذلك بل هو من سجلات المحكمة وعملها كما هو ظاهر" ا.هـ قاضي استئناف/ (...) „ختم وتوقيع". قاضي استئناف/ (...) „ختم وتوقيع" رئيس الدائرة/ (...) „ختم وتوقيع" والجواب عما ذكره أصحاب الفضيلة ــ سلمهم الله ــ بما يلي: أولاً: ما يتعلق بالملاحظة الأولى فقد جرت الكتابة منَّا لرئيس قسم الخبراء بهذه المحكمة لتقدير العقار مع الحكر ثم تقديره بدون حكر، برقم (٣٤١٥٢٢٢٧١) في ١٧/ ١/ ١٤٣٤هـ، فوردنا الجواب منهم بنفس الرقم في ٣٠/ ٠١/ ١٤٣٥هـ، والمتضمن: „نفيدكم بأن العقار المذكور منزوع ملكيته بموجب خطاب أمين هيئة تطوير المدينة المنورة

المرفق رقم (٢٦٧٥) في ٠٩/ ١٠/ ١٤٣١هـ، ومقدره قيمة أرض العقار مع الحكر حسب النموذج المرفق بمبلغ وقدره تسعمائة واثنان وثمانون ألف وسبعة ريالات (٩٨٢.٠٠٧)، ويقدر الأرض بدون حكر بمبلغ وقدره ثمانمائة وثلاثة وثمانون ألف وثمانمائة وسبعة ريالات (٨٨٣.٨٠٧) ويقدر قيمة الحكر الواجب إخراجه بمبلغ وقدره ثمانية وتسعون ألفاً ومائتا ريال (٩٨.٢٠٠)، وهو الفرق بين القيمتين"ا.هـ. عضو قسم الخبراء (...) "توقيع"، عضو قسم الخبراء (...) "توقيع"، رئيس قسم الخبراء (...) "توقيع". ثانيًا: ما يتعلق بالملاحظة الثانية فهذه خطأ كتابي وصحته:" بالصك الصادر من المحكمة العامة بالمدينة المنورة". لذا أمرتُ بإلحاق ماجَدَّ في الضَّبط بالصَّكِ، ورفعه مشفوعًا بكامل أوراق المعاملة إلى محكمة الاستئناف؛ لتدقيقه، وعملاً بالمادَّة (١٨٧) من نظام المرافعات الشَّرعيَّة، ولوائحه التَّنفيذيَّة حُرِّر في ٠٦/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ، وبالله التَّوفيق، وصلَّى الله وسلَّم على نبيِّنا محمَّد وآله وصحبه أجمعين.

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فنحن قضاة الدائرة الأولى للأحوال الشخصية والأوقاف والوصايا والقصار وبيوت المال في محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة جرى منا الاطلاع على المعاملة الواردة إلينا شفع خطاب فضيلة رئيس المحكمة العامة بالمدينة المنورة المكلف رقم ٣٤١٥٢٢٢٧١ وتاريخ ٦/ ٢/ ١٤٣٥هـ المشتملة على الصك رقم ٣٤٣٤٥٠٠٦ وتاريخ ٢٩/ ١٠/ ١٤٣٤هـ الصادر من فضيلة الشيخ (...) القاضي بالمحكمة العامة بالمدينة المنورة، المتضمن طلب إذن فك حكر عقار (...)، وبدراسة الصك وصورة ضبطه تقرر بالأكثرية الموافقة على الحكم بعد الإجراء الأخير، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٤٧٣

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالمدينة المنورة
رقم القضية: ٣٤٤٩٨٩٥٩ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة
رقم القرار: ٣٥١١٣٧٧٤ تاريخه: ١٤/ ٠١/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

إذن فك حكر عقار – تحكيره لجهة وقف – جهالة الناظر – قرار قسم الخبراء – تقدير قيمة الحكر – شهادة شهود عدول – غبطة ومصلحة للوقف – الإذن بفك الحكر – حفظ ثمنه في بيت المال.

السند الشرعي أو النظامي

تحقق الغبطة والمصلحة.

ملخص الدعوى

أنهى المنهي بصفته وكيلاً عن مالكي عقارين محكرين لجهة وقف طالباً رفع الحكر عنهما، وقد تحقق القاضي من سريان مفعول صكي العقارين، كما ورد قرار قسم الخبراء بالمحكمة متضمناً تقدير قيمة الحكر وأن في فكه بتلك القيمة غبطة ومصلحة للوقف، وبطلب البينة من المنهي أحضر شاهدين معدلين شرعا فشهدا بوجود غبطة ومصلحة لجهة الوقف في القيمة المقدرة للحكر، ولذا فقد حكم القاضي بفك الحكر عن العقارين مقابل القيمة المقدرة من قسم الخبراء لصالح الوقف، وبعد تصديق الحكم من محكمة الاستئناف حضر المنهي وكالة وسلَّم قيمة الحكر المحكوم بها، فقرر القاضي التهميش على صكي الملكية وسجلهما بما يفيد فك الحكر عنهما، وإيداع المبلغ في بيت المال لصرفه في مصرف الوقف حسب شرط الواقف.

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي بالمحكمة العامة بالمدينة المنورة، وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالمدينة المنورة/ المكلف برقم ٣٤٤٩٨٩٥٩ وتاريخ ٦/ ١١/ ١٤٣٤هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٢٥٣٣٥٢٢ وتاريخ ٦/ ١١/ ١٤٣٤هـ، وفي يوم الأربعاء الموافق ١٨/ ١٢/ ١٤٣٤هـ حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) الوكيل عن (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بالمدينة المنورة برقم ٣٤١٤١٧٠٣٠ في ٣/ ١١/ ١٤٣٤هـ، وأنهى قائلاً: إن موكلي يملك العقارين الواقعين في (...) المملوكة بموجب الصكين الصادرين من كتابة العدل الأولى بالمدينة المنورة برقم ٤٤٠١٠٢٠٠٨٥٠٦ وتاريخ ١٥/ ١٠/ ١٤٣٤هـ والصك رقم ٦٤٠١٠٩٠٠٧١٢٠ وتاريخ ٢/ ١/ ١٤٣٣هـ، ويوجد على الصكين حكر منقول إليه يخص وقف (...) و(...)، أطلب رفع الحكر عن العقارين المذكورين، فجرى الاطلاع على صكي العقارين آنفة الذكر فإذا هي توافق ما ذكر بعاليه، وجرى التأكد من سجل الصكين فوردنا خطاب سجلات كتابة عدل برقم ٣٤٢٥٨٩٦٧٣ وتاريخ ٢٤/ ١١/ ١٤٣٤هـ ورقم ٣٤٢٥٨٩٧١٤ وتاريخ ٢٤/ ١١/ ١٤٣٤هـ المتضمن أن الصكين مطابقان لسجلهما، ولم يطرأ عليهما ما يخل بهما، كما جرت الكتابة لقسم الخبراء للوقوف على الموقع وتطبيق الصكين عليه والإفادة عن قيمة الحكر وبيان الغبطة والمصلحة، فوردنا الجواب منهم برقم ٣٤٢٥٣٣٥٢٢ في ٤/ ١٢/ ١٤٣٤هـ المتضمن: أنه تقدر قيمة العقار المملوك بالصك رقم ٦٤٠١٠٩٠٠٧١٢٠ وتاريخ ٢/ ١/ ١٤٣٣هـ بمبلغ أحد عشر مليوناً ومائتين وخمسة وعشرين ألف ريال، وقيمة الحكر الواجب حسمها من قيمة العقار مبلغ مليون ومائة وخمسة وعشرين ألف ريال، وفي هذه القيمة غبطة ومصلحة لجهة وقف (...) و(...)، وتقدر قيمة العقار المملوك بموجب الصك رقم ٤٤٠١٠٢٠٠٨٥٠٦ وتاريخ ١٥/ ١٠/ ١٤٣٤هـ بمبلغ أربعة ملايين وواحد وستين ألف وتسعمائة وستين ريالاً، وتكون قيمة الحكر الواجب حسمها مبلغ أربعمائة وستة آلاف ومائة وستة وتسعين ريالاً، وفي هذه القيمة غبطة ومصلحة لجهة وقف (...)

و(...)، وبطلب البينة منه أحضر للشهادة (...) سعودي الجنسية بالسجل المدني رقم (...) و(...) سعودي الجنسية بالسجل المدني رقم (...)، وشهد كل واحد فيهما بأن في فك الحكر عن العقارين المذكورين بالقيمتين المذكورتين غبطة ومصلحة لوقف (...) و(...)، إذ لا فائدة ترجى من بقاء الحكر على هذين العقارين (...)، وعدلا من قبل (...) سعودي الجنسية بالسجل المدني رقم (...) و(...) سعودي الجنسية بالسجل المدني رقم (...)، وبسؤال المنهي عن ناظر وقف (...) و(...) قال: إنه غير معروف لدينا، قد سألنا عنه ولم نجد عنه أحد، ويوجد لهذا الوقف مال في بيت المال، لذا قررنا مخاطبة بيت المال للاستفسار عن ناظر الوقف المذكور، ورفعت الجلسة لذلك وفي جلسة أخرى وردنا خطاب بيت المال برقم ٣٤/ ٢٨٢٥٧٨٣ وتاريخ ١٩/ ١٢/ ١٤٣٤هـ، المتضمن بأنه يوجد أرصدة للأوقاف المذكورة ولا توجد أي معلومات عن نظار هذه الأوقاف، فبناء على ما تقدم فقد فككت الحكر عن العقارين المذكورين مقابل المبلغين المذكورين وبه حكمت، وسيتم رفع هذا الإجراء لمحكمة الاستئناف لتدقيقه، وبعد تصديقه يودع المبلغ في بيت المال لصرفه في مصرف الوقف حسب شرط الواقف ويتم التهميش على صك الملكية بما ذكر، وبالله التوفيق، وصلى الله وسلم على نبينا محمد. حرر في ١٩/ ١٢/ ١٤٣٤هـ.

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، ففي يوم الأربعاء الموافق ١٥/ ٢/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة ووردتنا المعاملة من محكمة الاستئناف بالخطاب رقم ٣٤٢٥٣٣٥٢٢ في ١٧/ ١/ ١٤٣٥، والمرفق بها القرار رقم ٣٥١١٣٧٧٤ في ١٤/ ١/ ١٤٣٥هـ المتضمن المصادقة على الحكم، كما حضر وكيل المنهي (...) وسلم شيكين مصدقين مسحوبين على مصرف (...) برقم ٢٤٩٤٤٨ بتاريخ ٤/ ١٢/ ١٤٣٤هـ، ويمثل مبلغ أربعمائة وستة آلاف ومائة وستة وتسعين ريالاً، والشيك رقم ٢٤٩٤٤٩ بتاريخ ٤/ ١٢/ ١٤٣٤هـ ويمثل مبلغ مليون وستمائة وخمسة وعشرين ألفاً، وأمرت بالتهميش على صكي الملكية وسجلهما بما يفيد فك الحكر وإيداع الشيكين في بيت المال، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٥/ ٢/ ١٤٣٥هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد فقد جرى منا نحن قضاة الدائرة الثالثة للأحوال الشخصية والأوقاف والوصايا والقصار وبيوت المال بمحكمة الاستئناف في منطقة مكة المكرمة الاطلاع على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالمدينة المنورة المكلف برقم ٣٤٢٥٣٣٥٢٢ وتاريخ ٢٤/ ١٢/ ١٤٣٤هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ (...) القاضي بالمحكمة العامة بالمدينة المنورة برقم ٣٤٣٨٢٤٧٠ وتاريخ ١٩/ ١٢/ ١٤٣٤هـ، المتضمن طلب (...) فك الحكر الخاص بوقف (...) و(...)، وبدراسة الصك وصورة ضبطه، تقرر بالأكثرية الموافقة على الحكم، مع ملاحظة التنبيه المرفق، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٤٧٤

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمكة المكرمة
رقم القضية: ٣٣٥٤٠٧٢٥ تاريخها: ١٤٣٣
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة
رقم القرار: ٣٥٣١٨٨٥٥ تاريخه: ١٦/ ٠٧/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

قسمة تعويض - نزع ملكية عقار موقوف - وجود حكر عليه - قرار قسم الخبراء - اختصاص المستحكر بقيمة الأنقاض - استحقاقه ثلاثة أرباع قيمة الأرض - اعتراض ناظر الوقف - انتفاع المستحكر - تعويضه عما فاته - تعيب الأرض بالحكر - نقص قيمتها - الحكم بإمضاء القسمة.

السند الشرعي أو النظامي

القاعدة الفقهية: „ العادة محكمة ".

ملخص الدعوى

أنهى المنهي بصفته مستحكراً لعقار موقوف جرى نزع ملكيته لصالح أملاك الدولة وتقدير تعويض عنه طالباً بيان حصته وحصة مالك الرقبة من ذلك التعويض، وقد ورد قرار قسم الخبراء متضمناً قسمة التعويض بأن يكون للمستحكر قيمة الأنقاض وثلاثة أرباع قيمة الأرض، ويكون للوقف المحكر ربع قيمة الأرض فقط، فاعترض ناظر الوقف المحكر بأن المستحكر لا يستحق سوى قيمة أنقاضه وأن التعويض عن الأرض يستحقه الوقف مالك الرقبة كاملاً، ونظراً للأسباب التي بني عليها الحكم فلم يظهر للقاضي ما يوجب إعادة النظر في قسمة التعويض المقدرة من قبل قسم الخبراء، وحكم بإمضائها وإلزام الطرفين بموجبها، ثم صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة، وبناء على خطاب منسق مشروع توسعة الساحات الشمالية للمسجد الحرام الوارد برقم ٣٤٠٧٤٦٨ وتاريخ ٥/ ٩/ ١٤٣٤هـ، والمعاملة المحالة من فضيلة الرئيس برقم ٣٣٥٤٠٧٢٥ وتاريخ ٢١/ ٨/ ١٤٣٣هـ، والمقيدة بأساس المحكمة برقم ٣٣١٥٨٤٨٤٩ وتاريخ ٢١/ ٨/ ١٤٣٣هـ، وفي يوم الخميس ٣/ ٦/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة الثامنة والنصف، وفيها حضر (...) ويحمل السجل المدني رقم (...) وكيلاً عن (...) بموجب صك الوكالة الصادر من كتابة العدل الثانية بغرب مكة برقم ٩٢٠٣٠٧٠٠٠٤٥٣ في ١٥/ ٢/ ١٤٣١هـ، والمخول له فيها إفراغ العقار العائد لموكله رقم ١٠١٠٢ لأملاك الدولة واستلام ما يخصه من التعويضات بموجب شيكات والمرافعة والمدافعة والإنكار والصلح (...) إلخ، وحضر لحضوره (...) ويحمل السجل المدني رقم (...) وكيلاً عن (...) و(...) و(...) بصفتهم نظاراً على وقف (...) بموجب صك النظارة الصادر من هذه المحكمة برقم ٥/ ١٨/ ٥ وتاريخ ٢٩/ ٤/ ١٤٣٠هـ، بموجب صك الوكالة الصادر من كتابة العدل الثانية بشمال جدة برقم ٣٣٣٥٧٩٤٧ في ٣/ ١١/ ١٤٣٣هـ، والمخول له فيها المطالبة وإقامة الدعاوى والاعتراض على الأحكام (...) إلخ، وأنهى الأول قائلاً: إن من الجاري في ملك موكلي (...) كامل الأنقاض المشتملة على (...) و (...) و(...) وحقوق شرعية القائمة بالحكر على وقف (...) الكائنة بمكة المكرمة (...) في (...) من محلة (...)، وحدودها وأطوال أضلاعها كما يلي:- شرقاً الحوش ملك (...)، وغرباً السكة النافذة وبها الباب، وشاماً ويميناً السكة النافذة، وطول الضلع الشمالي أربعة أمتار وثمانين سم، والضلع الشرقي مختلف يبدأ من الشمال بخمسة أمتار وعشرين سم، ثم ينحرف إلى الجنوب مائلاً للشرق بتسعة أمتار وخمسة وثلاثين سم، والضلع الجنوبي مختلف يبدأ من الشرق مائلاً للجنوب بأربعة أمتار وخمسة وستين سم ثم يستمر للغرب بتسعة أمتار وعشرة سم، والضلع الغربي مختلف يبدأ من الجنوب بأحد عشر متراً وخمسة سم، ثم ينعطف للشرق بخمسة وعشرين سم ثم يستمر شمالاً بمترين وثمانين سم وعرض السكة الشمالية النافذة

من جهة الغرب مترين وخمسين سم، ومن الشرق أربعة أمتار وثمانين سم، وعرض السكة الجنوبية النافذة من جهة الشرق سبعة أمتار، ومن الجهة الغرب متران وخمسون سم، وعرض السكة الغربية النافذة من جهة الشمال متران وخمسون سم، ومن جهة الجنوب أربعة أمتار وخمسون سم، والمساحة الإجمالية (١٣٠)م٢مائة وثلاثون متراً مربعاً، بموجب الصك الصادر من كتابة عدل مكة المكرمة والمسجل برقم ٤٣١/ ٢٤١/ ٢ في ٣/ ٨/ ١٤١٦هـ، ونظراً لأن المحدود يقع ضمن مشروع توسعة الساحات الشمالية للمسجد الحرام فقد جرى تقدير الأنقاض بما اشتملت عليه من مبان ومنشآت بمئة وتسعة وثمانين ألفاً وستمائة وسبعة عشر ريالاً وعشرين هللة لا غير، والأرض بتسعة ملايين وسبعمائة وخمسين ألف ريال لا غير، عليه فإني أطلب بيان الحصة المستحقة لكل من المستحكر والمحكر من قيمة التعويض، هكذا أنهى، فجرى الاطلاع على خطاب منسق مشروع توسعة الساحات الشمالية للمسجد الحرام المشار إليه أعلاه والمرفق به بيان بحال الأرض فوجدته موافقاً لما ذكر، كما جرى الاطلاع على صك الملكية يتضمن بيع (...) لكامل الأنقاض المشتملة على (...) و(...) و(...)و (...) و(...) الكائنة بمكة المكرمة (...) في (...) من محلة (...) على (...) وحدودها وأطوال أضلاعها مطابقة لما ذكره وكيل المنهي في إنهائه، إلا أنه لم يشر فيه بأن الأنقاض قائمة بالحكر، وأن مالك الرقبة هو وقف (...)، وبالاستفسار عن سجله عاد الجواب بالخطاب الصادر من كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة برقم ٣٥١٢٦٤٨٣٧ وتاريخ ٥/ ٥/ ١٤٣٥هـ المتضمن بأن الصك رقم ٤٣١/ ٢٤١/ ٢ وتاريخ ٣/ ٨/ ١٤١٦هـ مطابق لسجله وساري المفعول حتى تاريخه ا.هـ، فجرت الكتابة لهيئة النظر لبيان نصيب كل من المحكر والمستحكر من قيمة التعويض المقدرة، فعاد الجواب بالقرار رقم ٢٢٥٧٤٠١/ ٣٣ في ٢٢/ ١٢/ ١٤٣٤هـ ونص الحاجة منه: „١ - قيمة تعويض الأرض: (٧٥,٠٠٠ × ١٣٠م٢ = ٩,٧٥٠,٠٠٠ تسعة ملايين وسبعمائة وخمسون ألف ريال لا غير). ٢ - قيمة تعويض الأنقاض حسب خطاب الساحات: (٢٠هـ/ ١٨٩,٦١٧ مائة وتسعة وثمانون ألف وستمائة وسبعة عشر ريالاً وعشرون هللة لا غير). ٣ - نصيب المحكر من تعويض قيمة الأرض: (٩,٧٥٠,٠٠٠ ×٢٥٪ = ٢,٤٣٧,٥٠٠ مليونان وأربعمائة

وسبعة وثلاثون ألفاً وخمسمائة ريال لا غير). ٤ - نصيب المستحكر من تعويض قيمة الأرض: (٩,٧٥٠,٠٠٠ × ٧٥٪ = ٧,٣١٢,٥٠٠ سبعة ملايين وثلاثمائة واثنا عشر ألفاً وخمسمائة ريال لا غير). ٥ - نصيب المستحكر من التعويض: (٧,٣١٢,٥٠٠ + ٢٠هـ/ ١٨٩,٦١٧ = ٢٠هـ/ ٧,٥٠٢,١١٧ سبعة ملايين وخمسمائة وألفان ومائة وسبعة عشر ريالاً وعشرون هللة لا غير)"ا.هـ، وبعرضه على وكيل المنهي قرر قناعته بما تضمنه وطلب الحكم بمقتضاه ا.هـ، وبعرضه على وكيل نظار (...) أبرز مذكرة طلب تدوين نصها، وقرر بأنها جوابهم وقد جاء فيها ما نصه: „أتقدّم لفضيلتكم بالمعارضة على قرار هيئة النظر بخصوص قسمة التعويض مع المستحكر (...) للأسباب الآتية:- أولاً: أن الوجه الشرعي يقتضي تسليم صاحب الأنقاض قيمة تعويض أنقاضه فقط، لأنه غير خافٍ على فضيلتكم أن الحكر من باب الإجارة، وأن المستأجر ليس له إلا قيمة أنقاضه المقامة على أرض الوقف عند زوال الانتفاع بها، وأن وقف (...) هو الجهة الوحيدة المستحقة لقيمة تعويض الأرض كاملاً لأنه المالك لرقبتها. ثانياً: أن القسمة المقررة من هيئة النظر لم تُبنَ على مستند شرعي أو تعليل صحيح يوجبها، وفيها ظلم وإجحاف بحق وقف (...) ومستحقيه ومخالفة للوجه الشرعي وما قرره أهل العلم في مثل هذه المسألة، ومبنية على فهم خاطئ لفتوى سماحة الشيخ (...) - يرحمه الله - رقم ٢٧٠/ ١، وتاريخ ١١/ ٠٢/ ١٤٠٠هـ، لأن فرق قيمة الأرض وهي محكّرة وقيمتها وهي خالية من الحكر والبالغ (٢٥٪) هو لصاحب الأنقاض وليس لصاحب الأرض. ثالثاً: أن العمل الجاري قديماً بالمحكمة الكبرى بمكة المكرمة والمتفق مع الوجه الشرعي يتضمن أن كامل تعويض الأرض يُسلّم لصاحبها، وأن صاحب الأنقاض ليس له إلا قيمة أنقاضه، حيث سبق أن صدر من المحكمة الكبرى بمكة المكرمة في قضية مماثلة صك الحكم رقم ٧٦/ ١١ وتاريخ ٠٨/ ١١/ ١٣٩٣هـ، والمصدّق من محكمة التمييز ومجلس القضاء الأعلى بالقرار رقم ٩١ وتاريخ ٠١/ ٠٣/ ١٣٩٥هـ (مرفق) والمتضمن الحكم بثبوت تسليم قيمة تعويض الأنقاض للمستحكر، وتسليم قيمة تعويض الأرض كاملاً لصاحب الأرض، ومنع المستحكر من التعرض لقيمة تعويض الأرض. لذا فإنني أطلب من فضيلتكم الحكم بتسليم وقف (...) كامل قيمة التعويض

المقرر للأرض والمقدّر من لجنة تطوير الساحات الشمالية، ومنع المنهي من التعرض له، حيث يجب لنا ذلك شرعاً، والله يحفظكم. „ا.هـ، فسألت وكيل نظار وقف (...) هل لديهم بينة على ملك الوقف للأرض محل الإنهاء، فأجاب إقرار وكيل المنهي وصكوك المجاورين، حيث يشير (...) و(...) بأن الأرض ملك (...)، وكنا قد قمنا بطلب صكوك المجاورين، فظهر بأن الصك رقم ٩٣٤/ ب في ١٦/ ٢/ ١٣٩٥هـ أشير فيه أن قائم بالحكر على (...) والصك رقم ١٤٥/ ١٨٢ في ١٣٤٦هـ أشير فيه أيضاً بأنه قائم بالحكر على (...) ثم سألتهم هل لديهم ما يضيفونه فأجابوا بالنفي ا.هـ، عليه وبعد قفل باب المرافعة وتأمل ما سبق من الإنهاء والاعتراض وما أورده مندوب وقف (...) وقرار هيئة النظر ظهر لي مايلي:- أولا/ أن صك ملكية المنهين لم ينص فيه صراحة على أن الأنقاض قائمة بالحكر أو بالأجرة، كما لم يشر فيه للمدة المأذون لمورثهم بالبقاء فيها مما جعله مترددا بين عقد الحكر وعقد الأجرة عليه، ولأن العادة جارية في مكة أن أراضي الأوقاف القديمة تحكر ولا تؤجر، ولأن العادة محكمة والأولى حمل اللفظ على المدلول العرفي، لذا فإن الأظهر صحة ما ذكره وكيل المنهي من أنها قائمة بالحكر على (...)، ثانياً: على التسليم بما ادعاه المحكرون من أن عقد الحكر إجارة فإن التعويض المستحق بالتلف للعين المعيبة ليس كالتعويض المستحق للعين السليمة، ولأن الحكر الجاثم على الأرض المحكرة عيب قادح بالنسبة للمحكر يهبط بقيمتها، وقل عكس ذلك بالنسبة للمستحكر لجريان العمل بانتفاعه بالعين المحكرة كمالكها بيعا وسكنا واستغلالا مقابل مبلغ الحكر الزهيد الذي تقصر دونه الرغبات ولا تحصل به المطالبات، عليه، ولأن العيب قد يؤول بالنقص بقيمة العين إلى أكثر من نصف قيمتها بل قد يجاوزه إلى ثلاثة أرباعها أو أقل بحسب ما يبقى في العين من منفعة، فلا غرابة والحال هذه أن يكون فارق قيمة الأرض الحرة والأرض المحكرة كبيرا يبلغ كما قدرته هيئة النظر (ثلاثة أرباع قيمتها أو أكثر) بل جرت العادة في المدينة أن يقدر الفارق بأكثر من تسعة أعشار قيمتها عليه، ولأن الحكر الذي ألحق العيب في أرض المحكر هو في المقابل وصف حسن في حق المستحكر، والنقص طرأ على المحكر لاستحكار المستحكر للأرض لذا كان مستحقا لهذا الأرش تعويضا لما فاته من حكر „ منفعة „، عليه فلا يسوغ أن يطالب المحكر خصوصاً في

مكة بأن يكون أكثر التعويض المرصود للأرض له، والحال يشهد بأن أرش النقص الحاصل للأرض بسبب الحكر يجاوز ثلاثة أرباع قيمتها، بل الظاهر بأن هذا التقدير فيه غبطة ومصلحة ظاهرة للوقف عليه فإن ما زعمه نظار وقف (...) من أن ما جرى عليه عمل المحكمة لا يستند على تأصيل شرعي صحيح غير صحيح، وإلا فإن القول الآخر في المسألة بأن تكييفه بيع ظاهر في صحة التقدير المقرر من هيئة النظر، وأن الفرق للمحكر وعلى كلا الحالين „التكييفين"، فلا يظهر أنه مجحف ولا يوجد موجب للالتفات لمعارضة المحكرين، عليه ولأن قرار هيئة النظر إخبار يقع موقع الشهادة الشرعية، لذا ولمجموع ما تقدم فلم يظهر لي ما يوجب إعادة النظر فيما قدرته هيئة النظر من قسمة التعويض المقدر وأمضيته على الطرفين، وبه حكمت وجرى النطق به في يوم الخميس ٣/ ٦/ ١٤٣٥هـ، وبعرضه على وكيل نظار وقف (...) قرر اعتراضه وطلب تمكينه من تقديم اعتراضه بلائحة اعتراضية، فجرى تزويده بصورة من صك الحكم في هذا اليوم، وإفهامهم بأنه إن لم يقدم اللائحة خلال ثلاثين يوما فسوف يرفع الحكم لمحكمة الاستئناف بدونها، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

الاستئناف

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فنحن قضاة الدائرة الأولى للأحوال الشخصية والأوقاف والوصايا والقصار وبيوت المال في محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة، جرى منا الاطلاع على المعاملة الواردة إلينا شفع خطاب فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة رقم ١٥٨٤٨٤٩/ ٣٣ وتاريخ ٧/ ٧/ ١٤٣٥هـ المشتملة على الصك رقم ٣٥٢٦٤٩٠٠ وتاريخ ٣/ ٦/ ١٤٣٥هـ الصادر من فضيلة الشيخ/ (...) القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة، المتضمن إنهاء/ (...) بالوكالة عن (...) في قسمة المال بين المحكر والمستحكر، وبدراسة الصك وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقررت الموافقة على قسمة التعويض بين المحكر والمستحكر على نحو ما أثبته فضيلته وحكم به، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٤٧٥

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالمدينة المنورة
رقم القضية: ٣٤٣٤٠٤٢٠ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة المدينة المنورة
رقم القرار: ٣٥١٩٨٦١٨ تاريخه: ٠٥/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

قسمة تعويض – نزع ملكية عقار – تحكيره لجهة وقف – قرار قسم الخبراء – عشر التعويض للمستحكر – شهادة شهود عدول – غبطة ومصلحة للوقف – عدم معارضة الناظر – قسمة التعويض بين المستحقين.

السند الشرعي أو النظامي

تحقق الغبطة والمصلحة.

ملخص الدعوى

أنهى المنهون بصفتهم ورثة يملكون جزء من عقار والجزء الآخر منه موقوف ومحكر لجهة وقف، طالبين تقدير قيمة الحكر ليتم حسمه من التعويض المقرر عن نزع ملكية العقار لصالح أملاك الدولة وقسمة التعويض على المستحقين، وقد تحقق القاضي من سريان مفعول صك العقار واطلع على صكوك حصر الورثة، ثم قدر قسم الخبراء بالمحكمة قيمة الحكر التي تحقق الغبطة والمصلحة لجهة الوقف، وبطلب البينة من المنهي أحضر شاهدين معدلين شرعا فشهدا بوجود غبطة ومصلحة لجهة الوقف في القيمة المقدرة للحكر، كما حضر ناظر الوقف المستحكر وقرر عدم اعتراضه على تلك القيمة، ولذا فقد ثبت لدى القاضي أن قيمة الحكر المقدرة مناسبة، ثم قام بقسمة التعويض بين الوقف المستحكر والورثة والوقف المحكر حسب الأنصبة الموضحة في الحكم، وأمر بإيداع ما يخص الأوقاف في الحساب المخصص لذلك، ثم صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بالمدينة، بناء على المعاملة الواردة رفق خطاب هيئة تطوير المدينة رقم ١٤٣٤/ ٢١١٠ في ١/ ٧/ ١٤٣٤هـ المقيد في هذه المحكمة برقم ٣٤١٧٧٤١٣٠ في ٢٣/ ٧/ ١٤٣٤هـ، والمحالة إلينا في نفس التاريخ برقم ٣٤٣٤٠٤٢٠ فتحت الجلسة في تمام الساعة التاسعة من يوم الثلاثاء ٢١/ ٢/ ١٤٣٥هـ، حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) أصالة عن نفسه وبوكالته عن (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) وذلك بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل المدينة الثانية برقم ٦٢٤٠٦ في ٥/ ١١/ ١٤٣١هـ، كما حضر (...) بصفته وكيلا عن (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وعن (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) وعن (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) وذلك بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل المدينة الثانية برقم ٣٤١٨١٢٩٧ في ١٦/ ٢/ ١٤٣٤هـ، كما حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بصفته وكيلا عن (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) وعن (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) وذلك بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل المدينة الثانية برقم ٣٦٦١٥ في ١٢/ ٦/ ١٤٣٢هـ، كما أن (...) المذكور وكيل عن (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) وذلك بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل المدينة الثانية برقم ٥٣٩١٥ في ٣٠/ ٨/ ١٤٣٢هـ. وجميع الوكالات المذكورة بعاليه تخول للوكلاء استلام جميع ما يخص موكليهم إرثا من مورثهم (...) من ثابت أو منقول، وتخول لهم مراجعة المحاكم في أي قضية تقام منهم أو ضدهم ولهم الحق في إقامة الدعوى وحضور الجلسات والمدافعة والمرافعة والإقرار والإنكار وسماع الحكم وقبوله ونفيه والاستلام والتسليم، وتجعل لهم الحق في البيع والإفراغ واستلام الثمن وإنهاء كافة الإجراءات والتوقيع نيابة عن موكليهم، إلا أن وكالة (...) اشترطت أن يكون استلام الوكيل لما يخصها بشيكات مصدقة باسمها، كما حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بصفته وكيلا عن (...)

سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل المدينة الثانية برقم ٣٤١٥٤١٣٠٤ في ١/ ١٢/ ١٤٣٥هـ التي تخول له حق المطالبات وإقامة الدعوى وإحضار الشهود والبينات والطعن وقبول الأحكام وإنهاء جميع الإجراءات اللازمة وذلك في إرثها من والدها (...)، ا.هـ. و(...) و(...) و(...) و(...) و(...) و(...) و(...) المذكورون بالإضافة إلى أمهم (...) هم ورثة (...) بموجب صك حصر الورثة الصادر من هذه المحكمة برقم ٧/ ٢٧ في ٢٢/ ١٠/ ١٤٢٧هـ، هذا وكانت (...) قد أوقفت وقفا منجزا جميع نصيبها من زوجها (...) بموجب الصك الصادر من هذه المحكمة برقم ٣٢١٨٥٨٨١ في ١/ ٨/ ١٤٣٢هـ، وجعلت النظارة لكل من (...) و(...) ابني (...). ولذا فقد حضر في هذه الجلسة (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، كما حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بصفتهما الناظرين على وقف (...) بموجب صك الوقفية المذكور، هذا وقد أرفق في المعاملة صور صك الوقفية ومن حصر الإرث والوكالات المذكورات، وفي هذه الجلسة أنهى المذكورون قائلين: إن ورثة (...) المذكورين يملكون البيت الشعبي الواقع في (...) على خط (...) بموجب الصك الصادر من هذه المحكمة برقم ٢/ ٦٢ في ٢٠/ ٢/ ١٣١٣هـ، وذلك أن (...) قد اشترت العقار من ورثة (...)، كما همش بذلك على ظهر الصك، ثم توفيت فورثها أولادها وهم (...) و(...) و(...) أولاد (...)، بالإضافة إلى ابنتها من زوج آخر وهي (...)، وذلك بموجب حصر الإرث الصادر من هذه المحكمة برقم ٥/ ١٣٠ في ١/ ٦/ ١٤١٤هـ، ثم انتقل نصيب (...) إلى ورثة (...) بعد دعوى حكم فيها لصالح ورثة (...)، كما تنازلت (...) عن نصيبها لورثة (...)؛ وقد همش بذلك كله على ظهر الصك المذكور، كما أن (...) قد تنازلت شفهيا عن نصيبها من العقار المذكور لصالح ورثة أخيها (...) ـ رحمه الله ـ إلا أننا لم نتمكن من إثبات ذلك لكون العقار يقع في (...) والإفراغات فيها موقفة في الوقت الحالي ونظرا لأن العقار المذكور قد أزيل لصالح توسعة الحرم النبوي، وقد قدرت قيمة أرضه بمبلغ تسعمائة وخمسة وعشرين ألفا وتسعمائة وثمانية وعشرين ريالا (٩٢٥٩٢٨ ريالا)، ولكون الأرض محكرة لجهة وقف (...)، فقد طلبت منا هيئة تطوير

المدينة تقدير قيمة الحكر ليتم حسمه من التعويض المقرر لنا؛ لذا فإننا نطلب تقدير قيمة الحكر وإصدار صك بذلك ليتمكن كل واحد من استلام ما يخصه من هذا التقدير، هكذا قرروا، وفي نفس الجلسة حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) الوكيل عن (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) وذلك بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل المدينة الثانية برقم ٣٥١٨٢٢٥ في ٣/ ١/ ١٤٣٥هـ والمخول له فيها حق إقامة الدعاوى والمرافعة والمدافعة وسماع الدعوى والرد عليها والإقرار والإنكار والصلح والتنازل والإبراء وغير ذلك، فعرضنا عليه ما ذكر المنهون من تنازل موكلته عن نصيبها من هذا العقار فقرر قائلا: ما ذكره المنهون صحيح، فقد تنازلت موكلتي عن جميع ما يخصها من العقار المذكور والمملوك بموجب الصك الصادر من هذه المحكمة برقم ٦٢/ ١ في ٢٠/ ٢/ ١٣١٣هـ، وليس لها فيه أي دعوى ولا مطالبة، وكانت تريد الإفراغ لهم لدى كتابة العدل، لكن التعليمات الأخيرة منعت من ذلك، هكذا قرر، وبناء عليه ونظرا لصدور هذا الإقرار والإبراء من المذكور وهو بكامل قواه المعتبرة شرعا ووكالته تخول له ذلك للنص فيها على حق الإقرار والتنازل والإبراء، فقد ثبت لدي تنازل (...) عن جميع ما يخصها من هذا العقار لصالح ورثة أخيها (...)، وأنها لا تطالب بشيء منه لا حاضرا ولا مستقبلا، هذا ما ثبت لدي وبه حكمت، وبعرض ذلك على وكيلها (...) المذكور قرر قناعته به. هذا وكنا قد كتبنا لقسم السجلات في المحكمة للإفادة عن سريان مفعول الصك المذكور ومدى مطابقته لسجله وذلك بموجب خطابنا رقم ٣٤٢١٩٧٤٦١ في ١٦/ ٩/ ١٤٣٤هـ، فورد جوابهم تذييلا على خطابنا بنفس الرقم في ٢٠/ ٩/ ١٤٣٤هـ ويتضمن أن الصك مطابق لسجله ولا يوجد ما يؤثر على سريان مفعوله، كما كنا قد كتبنا لهيئة الخبراء في المحكمة بخطابنا رقم ٣٤١٧٧٤١٣٠ في ٦/ ١٠/ ١٤٣٤هـ لتقدير نصيب الحكر المقرر في الصك، فورد جوابهم بنفس الرقم في ١٣/ ١٠/ ١٤٣٤هـ المتضمن أن قيمة الحكر الواجب حسمها لجهة وقف (...) من قيمة الأرض مبلغ قدره اثنان وتسعون ألفا وخمسمائة واثنان وتسعون ريالا وثمانون هللة (٩٢٥٩٢.٨ ريالا)، وأن قيمة الأرض بعد إخراج قيمة الحكر مبلغ قدره ثمانمائة وثلاثة وثلاثون ألفا وثلاثمائة وخمسة وثلاثون ريالا وعشرون هللة

(٨٣٣٣٣٥.٢ ريالا)ا.هـ، وقد تم إرفاق جميع ما ذكر في المعاملة. هذا وبعرض ذلك على المنهين أصالة ووكالة قرروا موافقتهم على ما جاء فيه وأضافوا قائلين: لا مانع لدينا من أن تقوم هيئة تطوير المدينة بحسم المبلغ المقدر من هيئة الخبراء من التعويض المقدر للأرض المذكورة وذلك لصالح (...) المذكور لقاء الحكر الخاص به علما أن في ذلك غبطة ومصلحة للوقف هكذا قرروا. وفي نفس الجلسة حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بصفته أحد النظار الثلاثة على (...) بموجب الصك الصادر من هذه المحكمة برقم ١٦٥/ ١١٥٢/ ١٠ في ٧/ ٩/ ١٤٢٣هـ، بالإضافة إلى (...) و(...) فجرى عرض تقدير هيئة الخبراء عليه فقال: ليس لدي اعتراض على هذا التقدير لما فيه من غبطة ومصلحة للوقف مالك الحكر، هكذا قرر، وقد اكتفيت بأحد النظار لكون التقدير المذكور هو المتعارف عليه. وبطلب البينة على ذلك أحضر المنهون كلا من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) المولود في ١/ ٧/ ١٣٨٦هـ ويعمل في (...) وهو من سكان (...) وليس له صلة قرابة بهم، و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) المولود في ١٣/ ٣/ ١٣٨٥هـ ويعمل في (...) وهو من سكان (...) وليس له صلة قرابة بهم، وبسؤالهما عما لديهما أجاب كل واحد منهما بمفرده قائلا: إنني من أهل الخبرة في العقارات والحكورات، وإني أشهد الله تعالى أن تقدير قيمة الحكر المذكور بمبلغ اثنين وتسعين ألفا وخمسمائة واثنين وتسعين ريالا وثمانين هللة (٩٢٥٩٢.٨ ريالا) تقدير مناسب وفيه غبطة ومصلحة للوقف وكذلك لوقف (...). هكذا شهدا، ثم طلبت من المنهيين تعديل بينتهم فأحضروا كلا من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وبسؤالهما عما لديهما قال كل واحد منهما بمفرده: أشهد الله تعالى أن الشاهدين المذكورين عدلان مقبولا الشهادة لنا وعلينا، هكذا شهدا، فبناء على ما تقدم من إنهاء المنهين وتقدير هيئة الخبراء وعدم اعتراض ناظر الوقف على ذلك وشهادة الشاهدين المعدلين بعاليه فقد ثبت لدي أن تقدير قيمة الحكر المذكور بمبلغ اثنين وتسعين ألفا وخمسمائة واثنين وتسعين ريالا وثمانين هللة (٩٢٥٩٢.٨ ريالا) تقدير مناسب وفيه غبطه ومصلحة للوقف وكذلك لوقف (...)، وسيتم إفادة هيئة تطوير

المدينة بذلك، كما سيتم التهميش على صك الملكية بما يفيد انتقال ملكية العقار إلى أملاك الدولة لصالح توسعة المسجد النبوي، كما جرى حساب المبلغ الخاص بوقف (...) من قيمة الأرض بعد حسم قيمة الحكر وهو ـ بناء على صك حصر الإرث المذكور ـ ثُمن قيمتها، فتبين أن قدره مائة وأربعة آلاف ومائة وستة وستون ريالا وتسعون هللة (١٠٤١٦٦.٩ ريالا)، وسيتم إيداعه في بيت المال أيضا لصالح (...)، وذلك كله بعد تصديق هذا الإجراء من محكمة الاستئناف بعد رفعه إليها لتدقيقه حسب المتبع، كما جرى حساب نصيب كل وارث من ورثة (...) من المبلغ المتبقي بعد خصم ما يخص الحكر وما يخص وقف (...)، فتبين أن نصيب كل واحدة من البنات هو ستة وستون ألفا ومائتان وثمانية وثمانون ريالا وثلاث هللات (٦٦٢٨٨.٠٣ريالا)، وأن نصيب كل واحد من الابنين هو مائة واثنان وثلاثون ألفا وخمسمائة وستة وسبعون ريالا وست هللات (١٣٢٥٧٦.٠٦ريالا)، كما أنه بتصفح أوراق المعاملة وجد من ضمنها خطاب هيئة تطوير المدينة رقم ٣٥٦٦ في١٣/ ١١/ ١٤٣٤هـ وفيه أنه تم رصد مبلغ تعويض عن المباني التي كانت على الأرض المذكورة حسبتما حسب النموذج المرفق بالمعاملة لفة رقم (٢). وبالاطلاع عليه تبين أن المبلغ المرصود تعويضا عن المباني فقط هو أربعة وثلاثون ألفا وسبعمائة واثنان وعشرون ريالا وثلاثون هللة (٣٤٧٢٢.٣ريالا)، ولكون التحكير في الأرض فقط كما نص على ذلك في صك التملك المذكور ولذا فسيتم تنبيه هيئة التطوير بأن ثُمن هذا المبلغ وقدره أربعة آلاف وثلاثمائة وأربعون ريالا وتسع وعشرون هللة (٤٣٤٠.٢٩ريالا) وخاص بوقف (...)، وأنه يجب أن يودع في بيت المال في المحكمة لصالح الوقف، وعلى ذلك جرى التوقيع من الجميع، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٢٦/ ٢/ ١٤٣٥هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده وبعد، ففي يوم الاثنين ٢٤/ ٤/ ١٤٣٥هـ فتحت الجلسة الثانية في تمام الساعة الثامنة صباحا بعد أن عادت المعاملة من محكمة الاستئناف في المدينة برقم

٣٤٢٦٢٥٩٨٨ في ٩/ ٤/ ١٤٣٥هـ، وبرفقها قرار التصديق الصادر من دائرة الأحوال الشخصية فيها برقم ٣٥١٩٨٦١٨ في ٥/ ٤/ ١٤٣٥هـ على الحكم الصادر منا برقم ٣٥١٥٨٦٤٨ في ٢٦/ ٢/ ١٤٣٥هـ ونص القرار بعد المقدمة ما يلي: (وبدراسة الحكم وصورة ضبطه تقرر المصادقة على الحكم مع تنبيه فضيلته إلى تعديل تاريخ وكالة (...) رقم ٣٤١٥٤١٣٠٤ في الصك، وختم كل صفحة من صفحات الصك بالختم الرسمي، وتوقيع رئيس المحكمة على ختم المصادقة، وأن إيداع نصيب الوقفين يكون عن طريق المحكمة بحساب الأوقاف والقصر والله الموفق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. قاضي استئناف، (...)، ختم وتوقيع. قاضي استئناف، (...)، ختم وتوقيع. رئيس الدائرة، (...)، ختم وتوقيع.)اهـ، هذا وقد تم ختم جميع ورقات الصك بالختم الرسمي، كما تم الرجوع إلى وكالة (...) فتبين أن صحة تاريخها هو ١/ ١٢/ ١٤٣٤هـ وأن ما وقع هو خطأ إملائي، كما تم بعث الصك إلى فضيلة رئيس المحكمة فوقع على ختم المصادقة، وأما إيداع نصيب الوقفين فقد ذكر في الصك أنه سيودع في بيت المال، وسقطت الإشارة إلى أن الإيداع سيكون في حساب الأوقاف، ولذا فقد قررت أن يكون الإيداع في حساب الأوقاف والقصر في بيت المال وذلك عن طريق المحكمة، وسيتم مخاطبة هيئة التطوير بذلك ليتم بعث المبالغ الخاصة بالوقفين لإيداعها ومن ثم التهميش على صك الملكية المشار إليه وعلى سجله بانتقال الملكية إلى مصلحة أملاك الدولة لصالح توسعة المسجد النبوي، وحتى لا يخفى جرى تحريره، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٢٤/ ٤/ ١٤٣٥هـ.

الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله وبعد، فبناءً على المعاملة الواردة من المحكمة العامة بالمدينة المنورة برقم ٣٤٢٦٢٥٩٨٨ وتاريخ ٢٨/ ٣/ ١٤٣٥هـ والمحالة إلينا من فضيلة رئيس محكمة الاستئناف بالمدينة برقم ٣٥١٩٥٠٠٢ وتاريخ ٠٣/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ فقد جرى منّا نحن قضاة دائرة الأحوال الشخصية في محكمة الاستئناف بمنطقة المدينة المنورة الاطلاعُ على الحكم الصادر من فضيلة الشيخ/ (...) القاضي بالمحكمة العامة بالمدينة المنورة والمسجل بعدد ٣٥١٥٨٦٤٨ وتاريخ ٢٦/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ المتضمن

طلب قسمة التعويض بين المحكر وقف (...). والمستحكر ورثة (...)، المحكوم فيه بما دون باطنه، وبدراسة الحكم وصورة ضبطه، تقرر المصادقة على الحكم، مع تنبيه فضيلته على تعديل تاريخ وكالة (...) رقم ٣٤١٥٤١٣٠٤ في الصك وختم كل صفحة من صفحات الصك بالختم الرسمي وتوقيع فضيلة رئيس المحكمة على ختم المصادقة، وأن إيداع نصيب الوقفين يكون عن طريق المحكمة بحساب الأوقاف والقصر، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٤٧٦

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمكة المكرمة
رقم القضية: ٣٣٦٦٦٧٥٥ تاريخها: ١٤٣٣
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة
رقم القرار: ٣٥٢٨٤٨٠١ تاريخه: ٢٠/ ٠٦/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

قسمة تعويض – نزع ملكية أرض موقوفة – تعويض عنه – وجود أنقاض لمستثمر – قرار قسم الخبراء – تعويض الوقف عن الأرض – تعويض المستثمر عن الأنقاض – اعتراض بعض المستحقين – دفعهم بتعمير الوقف من غلته – شهادة شهود عدول – ثبوت تعمير المستثمر – قسمة التعويض بين المستحقين.

السند الشرعي أو النظامي

شهادة الشهود وقرار أهل الخبرة.

ملخص الدعوى

أنهى المنهي بصفته ناظر وقف طالباً قسمة تعويض نزع ملكية عقار الوقف بينه وبين المستثمر لكون العقار مأذون باستثماره، كما حضر المستثمر وطالب بما طلبه المنهي، وقد تحقق القاضي من مطابقة صكوك العقار والوقفية والاستثمار لسجلاتها وسريان مفعولها، كما ورد قرار قسم الخبراء متضمناً قسمة التعويض بين الطرفين بأن يكون كامل التعويض عن الأرض من استحقاق الوقف وكامل التعويض عن المباني من استحقاق المستثمر، ثم حضر بعض المستحقين للوقف وقرروا اعتراضهم على تلك القسمة بدعوى أن تعمير الوقف كان من غلته، وبعرض ذلك على المنهي أحضر شاهدين معدلين شرعاً فشهدا بأن بناء أرض الوقف كان من المستثمر وأن نزع ملكيتها حصل قبل تمام الإنشاء، ولذا فقد حكم القاضي بقسمة التعويض حسبما جاء في قرار قسم الخبراء، وقرر حفظ مبلغ الوقف في الحساب

المخصص لذلك لحين شراء البديل الصالح للوقف، فاعترض بعض المستحقين، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة، وبناء على المعاملة الواردة بخطاب منسق مشروع توسعة الساحات الشمالية للمسجد الحرام رقم ٣٣٠٥٤٥٥ في ٢/ ١١/ ١٤٣٣هـ المحالة إلينا بشرح فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٣٦٦٦٧٥٥ في ٢١/ ١١/ ١٤٣٣هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣١٩٥٥١٩٩ في ٢١/ ١١/ ١٤٣٣هـ، وفي هذا اليوم الأحد الموافق ٨/ ٥/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بصفته الناظر على وقف (...) بموجب صك النظارة الصادر من هذه المحكمة برقم ٣٦/ ٤ في ٢٩/ ١/ ١٤٠٥هـ، وحضر لحضوره (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بوكالته عن (...) سجل مدني رقم (...) بالوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بغرب مكة المكرمة برقم ٣٤١٣٥٠٥٢٧ في ١٩/ ١٠/ ١٤٣٤هـ بصفته الوكيل الشرعي عن (...) سجل مدني رقم (...) بالوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بغرب مكة المكرمة برقم ٣٤١٣٤٦٩٨٦ في ١٨/ ١٠/ ١٤٣٤هـ، وأنهى الناظر قائلا: إن من الجاري في ملك وقف جدنا (...) كامل العقار رقم ١٩٠٠٠١ الواقع في مكة المكرمة بمحلة (...) المثبت وقفيته وتملكه بموجب الصك الصادر من هذه المحكمة برقم ٣٨٣/ ٣ في ٣/ ٨/ ١٣٦٧هـ والمأذون باستثماره لصالح موكل موكل هذا الحاضر المستثمر (...) بموجب صك الاستثمار الصادر من هذه المحكمة برقم ٣٣/ ١٠٠/ ٢ في ٢١/ ١/ ١٤٣٠هـ، وقد تم نزع العقار المذكور لصالح الساحات الشمالية للمسجد الحرام في نهاية شهر ذي الحجة من عام ١٤٣٢هـ، وقدر أرضا وبناء بمبلغ وقدره أربعون مليونا وسبعة وعشرون ألفا وثمانمائة وثمانية وتسعون ريالا، أطلب الحكم بقسمة مبلغ التعويض بين الوقف والمستثمر، بحيث يكون كامل مبلغ التعويض عن الأرض لصالح الوقف مبلغ وقدره

ثلاثون مليونا ومائة وخمسة وعشرون ألفا ومائتان وخمسون ريالا وكامل مبلغ التعويض عن المباني والمنشآت لصالح المستثمر مبلغ وقدره تسعة ملايين وتسعمائة وألفان وستمائة وثمانية وأربعون ريالا حيث إن العقار المذكور تم نزعه قبل انتهاء سنتي الإنشاء، وذلك لأن بداية الاستثمار هو من تاريخ صدور رخصة البناء بتاريخ ١٦/ ١/ ١٤٣١هـ، هكذا أنهى، وبعرض ذلك على الحاضر معه (...) أجاب قائلا: إن جميع ما ذكره المنهي في إنهائه كله صحيح جملة وتفصيلا، وإنني أطالب بكامل قيمة التعويض عن المباني والمنشآت للعقار المذكور المقدرة بمبلغ وقدره تسعة ملايين وتسعمائة وألفا وستمائة وثمانية وأربعون ريالا، حيث إن العقار تم نزعه قبل انتهاء مدة سنتي الإنشاء، وهذه القسمة هي المعمول بها في معاملات الاستثمارات، هكذا أجاب، وبالاطلاع على الصكوك المشار إليها أعلاه وجدتها مطابقة لما أنهى به المنهي، وبالاطلاع على صك النظارة المشار إليه أعلاه الصادر من هذه المحكمة برقم ٣٦/ ٤ في ٢٩/ ١/ ١٤٠٥هـ وجدته يتضمن إقامة (...) ناظرا على وقف (...) وبالاستفسار عن الصك وردنا الجواب من مدير السجل بهذه المحكمة شرحا على خطابنا له رقم ٣٣٤٥٠٧٢٥ في ٢٦/ ٢/ ١٤٣٤هـ المتضمن بأن الصك مطابق لسجله وساري المفعول. كما جرى الاطلاع على صك الوقفية المشار إليه الصادر من هذه المحكمة برقم ٣٨٣/ ٣ في ٣/ ٨/ ١٣٦٧هـ فوجدته يتضمن وقفية (...) لكامل المحدود الواقع بمكة المكرمة بمحلة (...) كما وجدت به إلحاقا يتضمن إلحاق الذرع بالمحدود المذكور. بالاستفسار عن الصك وردنا الجواب من مدير السجل بهذه المحكمة شرحا على خطاب له رقم ٣٤٤٤٧٠٠٤ في ٢٣/ ٢/ ١٤٣٤هـ المتضمن بأن الصك مطابق لسجله وساري المفعول. كما جرى الاطلاع على صك الاستثمار المشار إليه الصادر من هذه المحكمة برقم ٣٣/ ١٠٠/ ٢ في ٢١/ ١/ ١٤٣٠هـ فوجدته يتضمن الإذن باستثمار وقف (...) مدة سبع عشرة سنة منها سنتي الإعمار لصالح المستثمر. وبالاستفسار عن الصك وردنا الجواب من فضيلة القاضي القائم بأعمال المكتب القضائي رقم ٢ بالخطاب رقم ٣٤٤٦٨٤٢ في ١/ ٤/ ١٤٣٤هـ المتضمن بأن الصك مطابق لسجله وساري المفعول. ولعدم تدوين الشروط المتفق عليها بين ناظر الوقف والمستثمر المذكور بصك الاستثمار المذكور جرى

طلب كامل أوراق المعاملة المتعلقة بالاستثمار المذكور من فضيلة القاضي بهذه المحكمة الشيخ (...) القائم بأعمال المكتب القضائي رقم (...) للاطلاع على العقد المبرم بين الناظر والمستثمر المذكورين، وبعد ورود المعاملة من فضيلته بالخطاب رقم ٣٤٥٩٦٢٣٤٥ في ٨/ ٤/ ١٤٣٤هـ جرى الاطلاع على عقد الاستثمار المبرم بين الطرفين فوجدت من ضمن الشروط المتفق عليها بين الطرفين أن تاريخ بدء العمل هو تاريخ استلام الموقع أو التوقيع على العقد، ولم أجد من ضمن الشروط المتفق عليها بين الطرفين شرط قسمة مبلغ التعويض في حال نزع العقار لأي جهة سواء كانت حكومية أو أهلية، وقد تم إرفاق صورة من عقد الاستثمار بأوراق المعاملة، كما جرى الاطلاع على رخصة البناء الصادرة من أمانة العاصمة المقدسة برقم ٤٧٨٩٢ بتاريخ ١٦/ ١/ ١٤٣١هـ، فوجدتها تتضمن الترخيص للناظر (...) ببناء عقار الوقف المملوك بالصك الصادر من هذه المحكمة برقم ٣/٣٨٣ في ٣/ ٨/ ١٣٦٧هـ، كما جرى الاطلاع على شهادة إخلاء الطرف الصادرة من شركة الاتصالات السعودية بتاريخ ٥/ ٣/ ١٤٣٣هـ المتضمنة إخلاء طرف وقف (...) المملوك بالصك رقم ٣٨٣/ ٣من أي مستحقات ختامية لصالح شركة الاتصالات السعودية حتى تاريخ ٥/ ٣/ ١٤٣٣هـ وذلك لتقديمها لمشروع محطات النقل واستكمال الطريق الدائري الأول حول الحرم المكي الشريف والساحات المحيطة به. كما جرى الاطلاع على شهادة إخلاء الطرف الصادرة من شركة المياه الوطنية بتاريخ ٥/ ٣/ ١٤٣٣هـ المتضمنة إخلاء طرف وقف (...) من أي مستحقات مالية لشركة المياه الوطنية، كما جرت الكتابة لهيئة النظر لقسمة مبلغ التعويض حسب الشروط المعمول بها في معاملات الاستثمار بالمحكمة فيما يتعلق بقسمة مبلغ التعويض في حال نزع العقار المستثمر فوردنا الجواب منهم بالخطاب رقم ٣٤٨٩٧٦٢١ في ١٧/ ١٢/ ١٤٣٤هـ المتضمن بعد المقدمة: ١ـ مدة الاستثمار سبع عشرة سنة منها سنتي الإعمار بموجب صورة الصك رقم ٣٣/ ١٠٠/ ٢ في ٢١/ ١/ ١٤٣٠هـ. ٢ـ بداية الاستثمار في ١٦/ ١/ ١٤٣١هـ واستلام تصريح البناء رقم ٤٧٨٩٢ في ١٦/ ١/ ١٤٣١هـ. ٣ـ تمت الإزالة في ٣٠/ ١٢/ ١٤٣٢هـ في سنتي الإعمار. الرأي أن المستثمر يستحق كامل قيمة تعويض المباني وقدره تسعة ملايين وتسعمائة وألفان وستمائة

وثمانية وأربعون ريالا.ا.هـ، وبعرض ما قررته هيئة النظر عليهما قررا قبولهما وقناعتهما به، كما حضر كل من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بوكالته عن (...) بالوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بغرب مكة المكرمة برقم ٣٤٥٣٦١٤٥ في ٢٩/ ٤/ ١٤٣٤هـ وبوكالته عن (...) و(...) و(...) و(...) أولاد (...) وبوكالته عن (...) بالوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بمكة المكرمة برقم ٢٢٦١٦ في ٢١/ ٥/ ١٤٢٧هـ وقرروا قائلين: إننا من المستحقين في وقف جدنا (...)، وإن ما ذكره الناظر في إنهائه من أن الذي قام باستثمار الوقف وتعميره هو المستثمر (...) وأنه هو المستحق لمبلغ التعويض عن المباني والمنشآت والمذكور أعلاه غير صحيح، والصحيح أن الذي قام بتعمير الوقف هو المنهي نفسه والناظر على الوقف (...) من غلة الوقف التي قام بجمعها مدة عشرة أعوام من أجل تعمير الوقف، وإننا نطالب بصرف النظر عن مطالبتهما بتسليم مبلغ التعويض عن المباني والمنشآت للمستثمر (...)، ونطالب بتوزيع مبلغ التعويض عن المباني والمنشآت على المستحقين في الوقف لكونه من غلة الوقف، هكذا قرروا، وبعرض ذلك على المنهي قال ما ذكره الحاضرون من أنهم من المستحقين في الوقف صحيح، ما عدا المعترض (...) المذكور وموكليه، فاعتراضه وموكلوه في غير محله لعدم استحقاقهم في الوقف، وذلك لعدم وصول الاستحقاق إليهم، وأما ما ذكروه من أنني أنا الذي قمت بتعمير الوقف من غلة الوقف التي جمعتها مدة عشرة سنوات من أجرة الوقف على حسب قولهم فغير صحيح، حيث إن الوقف كان عبارة عن محل بنشر قديم جدا مبني من هنقر لإصلاح إطارات السيارات وتغيير زيوت السيارات ومؤجر بمبلغ وقدره خمسة وعشرون ألف ريال لكل سنة، وذلك منذ عام ١٤٢٠هـ وحتى نهاية عام ١٤٢٩هـ، ولو قدر أني جمعت هذا المبلغ حسب قولهم فهو قليل جدا ولا يكفي لبناء برج على أرض الوقف، ولكن الصحيح أن الذي قام بتعمير واستثمار الوقف هو المستثمر (...)، وذلك بعد أخذ الإذن من الحاكم الشرعي وبموجب الصك الصادر من هذه المحكمة برقم ٣٣/ ١٠٠/ ٢ في ٢١/ ١/ ١٤٣٠هـ، وقد استلمت منه أجرة سنتي الإنشاء مبلغا وقدره مليون ريال، لكل

سنة من سنتي الإنشاء مبلغ وقدره خمسمائة ألف ريال، وإنني أطلب صرف النظر عن اعتراضهم وتسليم كامل مبلغ التعويض عن المباني والمنشآت للمستثمر (...)؛ لأنه هو حق له، هكذا أجاب، وبعرض ذلك على المعترضين أجابوا قائلين: إن ما أجاب به المنهي من أن الوقف كان قبل استثماره محل بنشر صحيح، وأما ما ذكره من أنه كان مؤجرا بخمسة وعشرين ألف ريال سنويا فغير صحيح، والصحيح حسب علمنا أنه كان مؤجرا بخمسة وتسعين ألف ريال سنويا، ونطالب بصرف النظر عن مطالبة المنهي ووكيل المستثمر بتسليم المستثمر (...) كامل مبلغ التعويض عن المباني والمنشآت المذكور، هكذا أجابوا، وبعرض ذلك على المنهي أجاب قائلا: إن الصحيح ما ذكرته في إجابتي ولا صحة لما ذكره المعترضون ولا صفة لهم بالاعتراض أصلا، هكذا أجاب، وبطلب البينة من المنهي على صحة ما ذكره أحضر للشهادة كلا من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وشهد كل واحد منهما بمفرده قائلا: أشهد بالله العظيم بمعرفتي لعين المحدود العائد لوقف (...) بالصك الصادر من هذه المحكمة برقم ٣٨٣/ ٣ في ٣/ ٨/ ١٣٦٧هـ والمأذون باستثماره لصالح المستثمر (...) بموجب صك الاستثمار الصادر من هذه المحكمة برقم ٣٣/ ١٠٠/ ٢ في ٢١/ ١/ ١٤٣٠هـ، وإنني أشهد بأن الذي قام باستثمار الوقف هو المستثمر (...)، وأن بداية الاستثمار باستلام المحدود المذكور هو بتاريخ ١٦/ ١/ ١٤٣١هـ، وقد تم نزع العقار المذكور لصالح الساحات الشمالية للمسجد الحرام في نهاية شهر ذي الحجة من عام ١٤٣٢هـ قبل انتهاء مدة سنتي الإنشاء، هكذا شهدا، وبعرض الشاهدين وشهادتهما على المعترضين أجابوا قائلين: إن ما ذكره الشاهدان في شهادتهما صحيح ما عدا ما ذكراه من أن الذي قام باستثمار الوقف هو المستثمر (...) فغير صحيح، والصحيح ما ذكرناه في اعتراضنا، وأما عن حال الشاهدين فالله أعلم بحالهما، فإننا لا نعرفهما ولا نعرف عن حالهما شيئا، هكذا أجابوا، ما عدا المعترض (...) فقد طعن في الشاهدين قائلا: إن الشاهدين من أصحاب السوابق، وشهادتهما غير مقبولة لوجود قضايا عليهما تقدح في عدالتهما، وأطلب الكتابة للجهة المختصة للإفادة عن سوابقهما، هكذا أجاب، وبعرض ذلك على الشاهدين أجابا قائلين: إن ما ذكره المعترض

(...) من الطعن فينا غير الصحيح، ولا مانع من الكتابة للجهة المختصة للإفادة عن صحة ما ذكره من عدمه، هكذا أجابا، وبالكتابة لمدير الأدلة الجنائية بشرطة العاصمة المقدسة للإفادة عن صحة ما ذكره المعترض في حق الشاهدين وردنا الجواب منه بالخطاب رقم ٤٢٢٢١٣ في ١٦/ ٢/ ١٤٣٥هـ المتضمن بعد المقدمة أنه بالبحث بجهاز المعلومات الوصفية بموجب اسم ورقم الهوية للشاهدين المذكورين تبين عدم وجود سوابق مسجلة عليهما حتى تاريخه. ا.هـ، وعليه فقد جرى تعديل الشاهدين التعديل الشرعي من قبل كل من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) اللذين شهدا بعدالة الشاهدين المذكورين وأنهما أصحاب ديانة وأمانة، وحتى لا تتأخر المعاملة بشأن الشاهدين المذكورين طلبت من المنهي غيرهما فأحضر كلا من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وشهد كل واحد منهما بمفرده قائلا: أشهد بالله العظيم بمعرفتي لعين المحدود العائد لوقف (...) بالصك الصادر من هذه المحكمة برقم ٣٨٣/ ٣ في ٣/ ٨/ ١٣٦٧هـ والمأذون باستثماره لصالح المستثمر (...) بموجب صك الاستثمار الصادر من هذه المحكمة برقم ٣٣/ ١٠٠/ ٢ في ٢١/ ١/ ١٤٣٠هـ، وإنني أشهد بأن الذي قام باستثمار الوقف هو المستثمر (...)، وأن بداية الاستثمار باستلام المحدود المذكور هو بتاريخ ١٦/ ١/ ١٤٣١هـ، وقد تم نزع العقار المذكور لصالح الساحات الشمالية للمسجد الحرام في نهاية شهر ذي الحجة من عام ١٤٣٢هـ قبل انتهاء مدة سنتي الإنشاء، هكذا شهدا، وبعرض الشاهدين على المعترض (...) قال إن الشاهدين المذكورين لا أعرفهما ولكن ما شهدا به غير صحيح، والصحيح ما ذكرناه في اعتراضنا، هكذا أجاب، ثم قام المعترض بتوجيه بعض الأسئلة للشاهدين تتعلق بالعقار المذكور فأجاب عليها، وعليه فقد جرى تعديل الشاهدين التعديل الشرعي من قبل كل من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) اللذين شهدا بعدالة الشاهدين المذكورين وأنهما أصحاب ديانة وأمانة، ثم طلب المعترض (...) المذكور حضور المستثمر (...) لأداء اليمين على استثماره للوقف فلم أجبه لطلبه لعدم

الحاجة إلى ذلك، وعليه وبناء على ما تقدم من إنهاء المنهي ومطالبة المستثمر بكامل مبلغ التعويض عن المباني والمنشآت وما شهد به الشاهدان وما قررته هيئة النظر، وحيث إن القسمة التي قررتها هيئة النظر هي المعمول بها في معاملات الاستثمار في حال نزع ملكية العقار المستثمر، لذا كله فقد حكمت بقسمة كامل مبلغ التعويض عن نزع العقار المذكور للوقف كامل مبلغ التعويض عن الأرض مبلغ وقدره ثلاثون مليونا ومائة وخمسة وعشرون ألفا ومائتان وخمسون ريالا، وللمستثمر كامل مبلغ التعويض عن المباني والمنشآت مبلغ وقدره تسعة ملايين وتسعمائة وألفان وستمائة وثمانية وأربعون ريالا، وصرفت النظر عن معارضة الحاضرين المذكورين، وأفهمتهم بأن لهم أن يتقدموا بدعوى مستقلة لمحاسبة الناظر عما صرفه من غلة الوقف خلال العشرة سنوات المذكورة، كما حكمت بأن يكون الإفراغ وقبض الثمن وحفظ مبلغ الوقف في حساب المحكمة بمؤسسة النقد العربي السعودي لحين شراء البديل الصالح للوقف، وذلك بعد اكتساب الحكم القطعية، وبعرض الحكم عليهم قرر المنهي ووكيل المستثمر القناعة والمعارضين عدمها، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٨/ ٥/ ١٤٣٥هـ.

الاستئناف

الحمد لله والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد فقد جرى منا نحن قضاة الدائرة الثانية للأحوال الشخصية والأوقاف والوصايا والقصار وبيوت المال بمحكمة الاستئناف في منطقة مكة المكرمة الاطلاع على الصك الصادر من فضيلة الشيخ/ (...) القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٥٢٤٣٠٣٨ وتاريخ ١٥/ ٥/ ١٤٣٥هـ المتضمن طلب المنهي/ الناظر على وقف (...) الإذن له بقسمة التعويض بين الوقف والمستثمر، وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية تقرر بالأكثرية الموافقة على الحكم، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٤٧٧

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمكة المكرمة
رقم القضية: ٣٤٤٦٦٥٦٦ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة
رقم القرار: ٣٥٢٩٧١٣٠ تاريخه: ٢٩/ ٠٦/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

إذن شراء عقار لوقف – صك ملكية – سريان مفعوله – تحقق من شرط الواقف – موافقة مالك العقار – قرار قسم الخبراء – شهادة شهود عدول – غبطة ومصلحة للوقف – الإذن للناظر بالشراء.

السند الشرعي أو النظامي

تحقق الغبطة والمصلحة.

ملخص الدعوى

أنهى المنهي بصفته ناظراً على وقف طالباً الإذن له بشراء عقار لجهة الوقف من أمواله المودعة في بيت مال المحكمة، وقد جرى من القاضي التأكد من مطابقة صكوك ملكية العقار والوقفية والنظارة لسجلاتها وسريان مفعولها، كما ورد قرار قسم الخبراء متضمناً وجود غبطة ومصلحة لجهة الوقف في شراء العقار بالثمن المنهى به، كما حضر مالك العقار وقرر موافقته على بيعه لصالح الوقف بالثمن المنهى به، وبطلب البينة من المنهي أحضر شاهدين معدلين شرعاً فشهدا بوجود غبطة ومصلحة للوقف بشراء العقار بالثمن المذكور، ولذا فقد أذن القاضي للناظر بشراء العقار بالثمن المنهى به، وصدق 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 ٣٤٤٦٦٥٦٦ وتاريخ ٢١/ ١٠/ ١٤٣٤هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٢٣٢٠٦٨١ وتاريخ ١٤/ ١٠/ ١٤٣٤هـ، وفي يوم الاثنين الموافق ١٤/ ٠٦/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة وفيها حضر المدعو/ (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بصفته ناظراً على وقف (...) بموجب صك النظارة الصادر من هذه المحكمة برقم ١٨٥/ ٤٨/ ١١ في ٦/ ٩/ ١٤٢٩هـ، وأنهى قائلا: إن لوقف (...) مبلغا ماليا مودعا لدى مؤسسة النقد العربي السعودي بموجب سند الإيداع رقم ٨١٩٩١٨/ ٥ في ٢٠/ ١١/ ١٤٢٩هـ، وقد بقي منه سبعة ملايين وخمسمائة واثنان وتسعون ألف وتسعمائة وستة وثلاثون ريالا سعوديا، وحيث إن المبلغ غير مستفاد منه لجهة الوقف، لذا فقد جرى البحث عن عقار يمكن من خلاله استثمار المبلغ المذكور وتحقيق المصلحة للوقف، وقد وجدت بعد البحث العمارة الواقعة في (...) قطعة رقم ٨٢٠ والمملوكة للمدعو (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بموجب الصك الصادر من كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة برقم ٢٥٥ وتاريخ ٨/ ٥/ ١٤٠٦هـ المذروعة شمالاً بطول ٣٠مترا، ويحدها شارع عرض ١٥مترا وجنوبا بطول ٣٢مترا، ويحدها القطعة ٨١٨ وشرقا بطول ٣٢.٥٠مترا، ويحدها شارع عرض ١٥مترا وغرباً بطول٣٧مترا ويحدها القطعة رقم ٨١٩ ومساحتها الإجمالية/ (١٠٦٦.٥) ألف وستة وستون مترا وخمسون سنتمتر، وقد رغب مالكها المذكور ببيعها لصالح الوقف المشار إليه بقيمة قدرها سبعة ملايين وخمسمائة ألف ريال، وحيث إن في ذلك غبطة ومصلحة للوقف المذكور أطلب الإذن بشرائها لصالح هذا الوقف، هكذا أنهى، كما جرى الاستفسار من قسم المحاسبة عن بقية المبلغ المودع لديهم برقم ٣٥١٦٧٥٧٤٣ في ٠٩/ ٠٦/ ١٤٣٥هـ فوردنا الجواب منهم برقم ٣٥١٦٧٥٧٤٣ في ١٠/ ٠٦/ ١٤٣٥هـ المتضمن أن المبلغ المودع لصالح الوقف المذكور أعلاه هو ٣٥٢٣٠٨٦٦ ريالا سعوديا وقد تم صرف مبلغ ٢٧٦٣٧٩٣٦ ريالا سعوديا، وتبقى من مبلغ وقدره ٧٥٩٢٩٣٠ ريالا سعوديا سبعة ملايين وخمسمائة واثنان وتسعون ألف وتسعمائة وثلاثون ريال لا غير، كما جرت الكتابة لهيئة النظر للإفادة عن الغبطة والمصلحة في شراء المحدود بأعلاه لصالح الوقف بقيمة (سبعة ملايين وخمسمائة ألف ريال)، فوردنا

خطابهم برقم ٣٤٢٣٢٠٦٨١ في ١٣/ ٠٤ / ١٤٣٥هـ المتضمن أنه بتطبيق الصك تبين أنه مطابق وتتكون العمارة من بدروم + دور أرضي + دور متكرر + مبيتات، وبمطابقة تصريح الإنشاء الصادر من أمانة العاصمة المقدسة برقم ٣٦٤٢٧ في ٩/ ٧/ ١٤٢٩هـ على الطبيعة وجد أنه مطابق، ونرى أن في شراء العقار بمبلغ سبعة ملايين وخمسمائة ألف ريال سعودي غبطة ومصلحة لصالح الوقف، كما جرى الكتابة لكتابة العدل الأولى للإفادة عن الصك رقم ٢٥٥ في ٨/ ٥/ ١٤٠٦هـ، فوردنا خطابهم رقم ٣٥١٣١٥٠٣٦ في ١٥/ ٥/ ١٤٣٥هـ المتضمن أنه مطابق لسجله كما جرى الاطلاع على صك النظارة رقم ١٨٥/ ٤٨/ ١١ في ٦/ ٩/ ١٤٢٩هـ الصادر من هذه المحكمة فوجد مطابقاً لما عطف عليه وبالاستفسار عن سجله وردنا الجواب من مدير السجل رقم ٣٥٥١٣٠٠٠ في ١٢/ ٢/ ١٤٣٥هـ المتضمن لا يوجد على سجله أي شروحات تذكر كما جرى طلب صورة ضوئية من سجل صك الوقفية رقم رقم١٢٠/ ١٢١/ ٤٤ في ٢٩/ ٦/ ١٢٨٣هـ، فوردنا خطاب مدير السجل رقم ٣٥١٣١٤٨٥ في ١٠/ ٥/ ١٤٣٥هـ مرفقا بها الصورة الضوئية وبالاطلاع عليها وجدت مطابقة لما أنهى به المنهي، وبالاطلاع على شرط الواقف وهذا نصه: (أنشأت الواقفة الحاجة (...) وقفها هذا وجعلته وقفا أولا على نفسها مدة حياتها تنتفع به سكا وإسكانا وغلة واستغلالا وبسائر الانتفاعات الشرعية الصائرة في الأوقاف الأهلية، ثم من بعدها يكون وقفا على الشيخ (...) من أهالي (...)، ثم من بعده على أولاده ذكورهم وإناثهم على السوية بينهم، ثم على أولادهم من الظهور ومن البطون ثم على أولاد أولادهم أيضا من الظهور ومن البطون ثم على أولاد أولاد أولادهم أيضا من الظهور ومن البطون وعلى ذريتهم ونسلهم وعقبهم نسلا بعد نسل وعقبا بعد عقب أبدا ما تناسلوا وتعاقبوا فإذا انقرضوا، ولم يبق أحد منهم فيكون وقفا على أهل (...) الواردين إلى مكة، وإن لم يرد منهم أحد فيكون وقفا على ناظر زاوية (...) يومئذ أي ناظر كان، ثم على فقراء أهل (...) القاطنين بمكة المشرفة وجعل ماله على مطلق الفقراء وجعلت النظر على وقفها هذا أولا لنفسها مدة حياتها لا يشاركها فيه مشارك ولا ينازعها منازع ثم من بعدها للشيخ (...) المذكور ثم من بعده للأرشد فالأرشد من المستحقين من ذريته، وإذا آل الوقف لأهل (...) فيكون النظر لشيخ أهل (...) بمكة

يومئذ وإذا آل الوقف لناظر الزاوية المذكورة، فيكون النظر لشيخ الزاوية الناظر عليها، وإذا آل الوقف للفقراء فالنظر لمولانا الحاكم الشرعي يومئذ ينظر من شاء من أهل الديانة والأمانة.ا.هـ كما حضر في هذه الجلسة البائع (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) وقرر موافقته على بيع العقار المملوك له بموجب الصك رقم ٢٥٥ وتاريخ ٨/ ٥/ ١٤٠٦هـ الصادر من كتابة عدل الأولى بمكة المكرمة وهو العمارة الواقعة (...) قطعة رقم ٨٢٠ بمبلغ وقدره سبعة ملايين وخمسمائة ألف ريال فقط لا غير لصالح الوقف المذكور، كما أحضر المنهي للشهادة وأدائها كلا من: (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وبسؤالهما عما لديهما شهد كل واحد بمفرده قائلاً: أشهد بالله أن شراء هذا العقار المملوك للمدعو (...) بموجب الصك رقم ٢٥٥ وتاريخ ٨/ ٥/ ١٤٠٦هـ الصادر من كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة، وهو العمارة الواقعة (...) قطعة رقم ٨٢٠ بمبلغ وقدره سبعة ملايين وخمسمائة ألف ريال فقط لا غير فيه غبطة ومصلحة للوقف المذكور، هكذا شهدا، وعدلا من قبل كلا من: (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، فبناء على ما تقدم من الإنهاء بأعلاه وإفادة هيئة النظر بالغبطة والمصلحة والشهادة المعدلة شرعاً المتضمنة أن في شراء العقار المذكور غبطة ومصلحة لجهة الوقف وموافقة البائع على ما ذكر، فقد أذنت لناظر وقف (...) بشراء العقار الموصوف بالإنهاء المملوك للمدعو (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بموجب الصك رقم ٢٥٥ وتاريخ ٨/ ٥/ ١٤٠٦هـ الصادر من كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة لصالح وقف (...) بمبلغ وقدره سبعة ملايين وخمسمائة ألف ريال فقط لا غير، وبذلك حكمت، وأمرت برفع الحكم لمحكمة الاستئناف لتدقيقه حسب المتبع. حرر في ١٤/ ٠٦/ ١٤٣٥هـ، وصلى الله على نبينا وعلى آله وصحبه وسلم.

الاستئناف

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

الدائرة الثالثة للأحوال الشخصية والأوقاف والوصايا والقصار وبيوت المال بمحكمة الاستئناف في منطقة مكة المكرمة الاطلاع على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٤٢٣٢٠٦٨١ وتاريخ ١٧/ ٦/ ١٤٣٥هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ (...) القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٥١٧٧٦٢٧ وتاريخ ١٤/ ٦/ ١٤٣٥هـ، المتضمن طلب (...) الناظر على وقف (...) الإذن له بشراء العمارة الواقعة في مخطط (...) لصالح الوقف المملوكة للمدعو (...)، وبدراسة الصك وصورة ضبطه تقررت الموافقة على الإذن بشراء العمارة المذكورة، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى اله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٤٧٨

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمكة المكرمة
رقم القضية: ٣٤٥٠٣٦١٣ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة
رقم القرار: ٣٥٢٩٣٢٥١ تاريخه: ٢٧/ ٠٦/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

إذن شراء عقار لوقف – صك ملكية – سريان مفعوله – تحقق من شرط الواقف – قرار قسم الخبراء – تقدير ثمن أقل – موافقة البائع عليه – شهادة شهود عدول – غبطة ومصلحة للوقف – الإذن للناظر بالشراء.

السند الشرعي أو النظامي

تحقق الغبطة والمصلحة.

ملخص الدعوى

أنهى المنهون بصفتهم نظاراً على وقف طالبين الإذن لهم بشراء عقار لجهة الوقف من أمواله المودعة في بيت مال المحكمة، وقد جرى من القاضي الاطلاع والتأكد من سريان مفعول صكوك ملكية العقار والنظارة والوقفية ومطابقتها لسجلاتها، كما ورد قرار قسم الخبراء بالمحكمة متضمناً تقدير قيمة العقار بأقل من الثمن الوارد في الإنهاء وأن الثمن المنهى به لا يحقق الغبطة والمصلحة للوقف، ثم حضر وكيل مالكي العقار وقبل ببيعه بالثمن المقدر من قسم الخبراء، وبطلب البينة من المنهين أحضروا شاهدين معدلين شرعاً فشهدا بوجود غبطة ومصلحة للوقف بشراء العقار بالثمن المذكور أخيراً، ولذا فقد أذن القاضي للنظار بشراء العقار بالثمن المقدر من قسم الخبراء، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة، وبناءً على المعاملة المحالة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٤٥٠٣٦١٣ في ١٠/ ١١/ ١٤٣٤هـ، المقيدة بهذه المحكمة برقم ٣٤٢٥٥٤٩٥٨ في ١٠/ ١١/ ١٤٣٤هـ، وفي يوم الخميس الموافق ١٩/ ٠٥/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة في تمام الساعة التاسعة صباحاً، وفيها حضر كل من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، كما حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بصفته وكيلاً عن الناظر (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الثانية بجدة رقم ٣٩٦٣ وتاريخ ١٣/ ٠١/ ١٤٣٢هـ، المخول له فيهما حق مراجعة المحاكم والمرافعة وقبول الأحكام والاعتراض عليها..إلخ، والمنهون أصالة وموكل المنهي (...) هم نظار وقف (...) بموجب صك النظارة الصادر من هذه المحكمة برقم ٥٠/ ٥/ ١٨ وتاريخ ٢٩/ ٠٤/ ١٤٣٠هـ وأنهوا قائلين: إن لوقف (...) الواقع تحت نظارتنا عقارات قد سبق وأنه تم نزع ملكيتها من الدولة للمصلحة العامة، وقد تم تعويض الوقف عن هذه العقارات بمبالغ إجمالية وقدرها مليار وستمائة وتسعة ملايين ومائة وألفان وخمسمائة وعشرة ريالات لا غير، وتم إيداعها في حساب الوقف لدى مؤسسة النقد بموجب نماذج الإيداع المرفقة، وظهر لنا من المصلحة شراء عقار للوقف، وقد وجدنا عقاراً بمكة المكرمة بمخطط (...)، وهو عبارة عن عمارة مقامة على كامل قطعة الأرض رقم (٢٤١) من اللوحة رقم (...) ومساحة الأرض الإجمالية (١٤٢٥,٨٩ م٢) ألف وأربعمائة وخمسة وعشرون متراً مربعاً وتسعة وثمانون سنتمتر مربع، والمملوكة لـ (...) و(...) بمبلغ (اثنين وسبعين مليون ريال)، ولأن في شرائه للوقف غبطة ومصلحة فنطلب الإذن بشرائها، هكذا أنهوا، فجرى اطلاعي على صك النظارة الصادر من هذه المحكمة برقم ٥٠/ ٥/ ١٨ في ٠٣/ ٠٨/ ١٤٣٠هـ فوجدته يتضمن إقامة (...) و(...) و(...) نظارا على وقف (...)، كما تم الاستفسار عنه بخطابي رقم ٣٤٢٨٢٩٨٧٢ في ١٩/ ١٢/ ١٤٣٤هـ فوردنا جواب مدير السجل المتضمن سريان مفعوله حتى تاريخ

٢٥/ ١٢/ ١٤٣٤هـ ا.هـ، كما جرى اطلاعي على الصك الصادر من هذه المحكمة برقم ٣٧٤/ ١٥٧ في ١٦/ ٦/ ١٣٣٩هـ فوجدته يتضمن إثبات وقفية (...) لأعيان الوقف المذكورة باطنه ويتضمن شرط الوقف ونصه: ((الموقوف هذا العقار للعين أعلاه عامره وغامره ودامره بحقوقه ومرافقه كلها وشربه ومشاربه وفسوحه ومجاري الماء وجميع المساكن والأشجار والنخيل والبرك والفقور والدبول والعين الجارية وكل حق بجميع ما ذكر داخل فيه وخارج عنه وكل ما هو معروف بما ذكر أو منسوب إليه من حقوقه المعلوم جميع ذلك عند الواقف المذكور علماً شرعياً نافياً للجهالة شرعاً وقفاً صحيحاً شرعياً وحبساً صريحاً مرعياً لا يباع ولا يوهب ولا يرهن ولا يملّك ولا يتملّك ولا يناقل به ولا ببعضه ولا يستبدل عنه بوجه من الوجوه مطلقاً، بل لا يزال وقفاً قائماً على أصوله وروابطه مستمراً على شروطه وضوابطه، كلما مر عليه زمان أكده وكلما توالى عليه دهراً وأواناً جدد حكمه وأطده وأبده أبد الآبدين ودهر الداهرين إلى أن يرث الله الأرض ومن عليها وهو خير الوارثين، وأنشأ الواقف المذكور ضاعف الله تعالى له الأجور وقفه هذه المعين المحدود أولا على نفسه الكريمة، لا يشاركه فيه مشارك ولا ينازعه فيه منازع ولا يتأول عليه متأول بوجه من الوجوه ينتفع بذلك بمفرده سكناً وإسكانا وغله واستغلالاً وبسائر الانتفاعات الشرعية الوقفية ثم يكون جميع ما ذكر ما عدا العزلة ذات الإيوان والبركة التي هي أحد العزل التسعة الكائنة بمكة المكرمة بحارة (...) المذكورة أعلاه والدارين الكائنتين (...) و(...) الذي معهما الملاصق لهما بسقياه المقابل للتشمة المعروفة وحوايا وما اشتملت عليه من بيوت وآبار ومساكن وركبان وأشجار الكائنة (...) بالطائف والبستان المشتمل على نخل وغيره وبقوع المسماة (...) الكائنة بأرض (...) من أعمال مكة المكرمة مع ماله من السقيا التي عيّنها الواقف المذكور له من (...) المذكورة وقدرها ثمان أوجاب عبارة عن ست وتسعين ساعة من أصل ثمان وعشرين وجبة قرار عين (...) المذكورة والبيت الكائن بالطائف المشهور سابقاً ببيت (...) على أولاده لصلبه ذكوراً وإناثا وعلى أولاد أبنائه وعلى أولاد أبناء أبنائه ونسله وعقبه وذريته أبدا ما تناسلوا ودائماً ما تعاقبوا وليس لأولاد البطون شئ في شئ من الطبقات وأما العزلة ذات الإيوان والبركة التي هي إحدى العزل التسعة الكائنة بالقرارة

المذكورة أعلاه والداران الكائنان (...) و(...) الذي معهما بسقياه المذكور جميع ذلك أعلاه وحوايا وما اشتملت عليه من البيوت والآبار والركبان الكائنة بالطائف المذكورة أعلاه والبستان المشتمل على نخل وغيره وبقوع المسماة (...) الكائنة (...) من أعمال مكة المكرمة وسقياه والثمانية الأوجاب المذكورة من أصل ثمان وعشرين وجبة قرار عين (...) المذكورة فيكون جميع ذلك وقفاً على ابنته ذات الحجاب الرفيع والستر الضافي المنيع السيدة الجليلة المثيلة (...) خاصاً بها مدة حياتها ثم يرجع ذلك إلى بقية وقفه المذكور فيضم إليه ويجري على الشرط المسطور وأما البيت الكائن بالطائف المشهور سابقاً ببيت (...) فيكون وقفاً على مصالح الزاوية الكائنة بالطائف بقرب البيت المذكور المشهورة (...) التي إنشاؤها الواقف المذكور تصرف الغلة لتعميره إن احتاج إلى كلها أو بعضها ثم إلى تعمير الزاوية ومصالحها فإن تعذر الصرف إلى مصالح الزاوية المذكورة يرجع البيت المذكور إلى بقية وقفه المذكور ويجري على الشرط المسطور ثم من بعده لأقرب العصبات إلى الواقف المذكور من السادة الأشراف ذوي (...) وإلى عتقائه بالسوية بينهم الذكر والأنثى على السواء، فإن لم يوجد من هؤلاء الموقوف عليهم المذكورين يكون وقفاً على الفقراء والمساكين المنقطعين من (...) و(...) الذكر والأنثى سواء وشرط الواقف المذكور شروطاً في وقفه هذا أكد العمل عليها وجعل المرجع والمصير إليها منها أنه شرط لنفسه الكريمة الإدخال والإخراج والزيادة والنقصان والإعطاء والحرمان، وأن يفعل ذلك بنفسه المرة بعد المرة والكرة بعد الكرة وجعل ذلك لنفسه خاصة وليس لأحد غيره فعل ذلك بوجه من الوجوه مطلقاً))، كما جرى اطلاعي على صك التملك الصادر من كتابة العدل الأولى بمكة برقم ٩٠/ ٧٠٤/ ١١ في ١٢/ ١١/ ١٤٣٢هـ فوجدته يتضمن شراء (...) و(...) مشاعا بينهما الثلثين (...) والثلث (...) لكامل قطعة الأرض رقم (...) الواقعة (...) المحدودة شمالاً: شارع عرض (١٦)م بطول (٢٥) خمسة وعشرون متراً جنوباً: قطعة رقم (٢٥٣) بطول (٢٥) خمسة وعشرون مترا شرقاً: قطعة رقم (٢٤٢)م بطول (٤٠) أربعون متر غرباً: قطعة رقم (٢٤٠) م بطول (٤٠) أربعون مترا كما جرى الاستفسار عن سجل هذا الصك بخطابنا رقم ٣٤٢٨٨٩٣٠٨ في ٢٥/ ١٢/ ١٤٣٤هـ فوردت الإفادة من رئيس كتابة العدل الأولى بمكة

برقم ٣٤٢٨٨٩٣٠٨ في ٠٩/ ٠١/ ١٤٣٥هـ المتضمن أن الصك مطابق لسجله وسريان مفعوله حتى تاريخه ا.هـ، كما جرت الكتابة مني لهيئة الخبراء بهذه المحكمة للوقوف على المحدود وتطبيق الصك حداً وذرعاً وتقدير قيمة الأرض حسب الأسعار السائدة حالياً وتطبيق رخصة البناء للعقار، ثم الإفادة هل في شراء العقار بمبلغ (اثنين وسبعين مليون ريـال) غبطة ومصلحة للوقف وذلـك بموجب الخطاب رقم ٣٤٢٢١٩٣٥٨ في ٢٢/ ٠١/ ١٤٣٥هـ، فوردت الإفادة من هيئة الخبراء بخطابهم رقم ٣٤٢٢١٩٣٥٨ في ٠١/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ المتضمن ما نصه: ((الحمد لله والصلاة والسلام على نبينا محمد وآله وصحبه وبعد بناءً على المعاملة الواردة إلينا من فضيلة الشيخ/ (...) برقم ٣٤٢٥٥٤٩٥٨ في ١٠/ ١/ ١٤٣٥هـ بشأن طلب الناظر (...) على وقف (...) الإذن له بشراء العقار أرضاً وبناءً الكائن (...)، والمثبت بموجب الصك الصادر من كتابة عدل الأولى بمكة المكرمة برقم ٩٠/ ٧٠٤/ ١١ في ١٢/ ٠٨/ ١٤٣٢هـ بمبلغ وقدره اثنان وسبعون مليون ريال، وطلب فضيلته الوقوف على المحدود والإفادة هل في شرائه غبطة ومصلحة لجهة الوقف المذكور أعلاه أولاً: الصك مطابق حداً وأن مساحة الأرض هي (١٤٢٥.٨٩م٢) ألف متر مربع كما هو موضح بالصك، ويقدر سعر المتر المربع بمبلغ خمسة وعشرون ألف ريال وتقدر الأرض بمبلغ إجمالي وقدره خمسة وثلاثون مليون وستمائة وسبعة وأربعون ألفاً ومائتان وخمسون ريال وإجمالي المسطحات والمباني(١٢٣١٥,٠١٠)م٢، ويقدر المتر المربع بمبلغ وقدره ألفان وتسعمائة ريال وإجمالي تقدير المباني خمسة وثلاثون مليون وسبعمائة وثلاثة عشر ألفاً ومحتويات العمارة هي مواقف + دور أرضي ٢٤ غرفة بحمام +ميزانين + دور مصلى +دور مطعم + دور خدمات +ستة أدوار متكررة الدور الواحد عبارة عن ٢٤ غرفة بحمام + خمسة مصاعد + سلمين + نظام إطفاء متكامل ومطابق تصريح الإنشاء الصادر من أمانة العاصمة المقدسة برقم ٧٠٦٠٠ وتقدر قيمة العقار أرضاً وبناءً وبجميع محتوياته بمبلغ وقدره واحد وسبعون مليون وثلاثمائة وستون ألفاً وسبعمائة وتسعة وسبعون ريال وليس للوقف غبطة ومصلحة بشراء العقار بمبلغ اثنين وسبعين مليون ريال والغبطة والمصلحة للوقف في شرائه هو واحد وسبعون مليون وثلاثمائة وستون ألفاً وسبعمائة وتسعة وسبعون

ريالاً ا.هـ أعضاء هيئة النظر (...) مجاز وموافق و(...).كما حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بصفته وكيلاً عن كلاً من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) مالكي العقار المذكور أعلاه (...) الثلثين و(...) الثلث مشاعاً بينهما بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بمكة المكرمة برقم ٣٥٢١٤٠١٥ في ١٥/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ ووكالة رقم ٣٥٤١٧٤٠٢ في ٢٩/ ٣/ ١٤٣٥هـ المخول له فيها بيع النصيب من العمارة رقم (١) المملوكة بالصك رقم ٩٠/ ٧٠٤/ ١١ في ١٢/ ٨/ ١٤٣٢هـ والإفراغ للمشتري والإقرار والاستلام بالثمن وبعرض ما جاء في قرار هيئة الخبراء عليه أن قيمة البيع بثمن وقدره اثنان وسبعون مليون ريال ليس فيه غبطة ومصلحة لجهة الوقف، وأن الغبطة والمصلحة للوقف هو ما قررته هيئة النظر المشار إليه أعلاه وقدره واحد وسبعون مليون وثلاثمائة وستون ألفاً وسبعمائة وتسعة وسبعون ريالا قرر موافقته على البيع بالمبلغ المحدد من قبل هيئة الخبراء المذكور أعلاه، كما جرى الاستفسار عن إيصال المبلغ المودع لصالح الوقف وذلك بخطابي رقم ٣٤٢٥٥٤٩٥٨ في ١٩/ ١٢/ ١٤٣٤هـ، فوردت الإفادة من محاسب المحكمة بخطابه رقم ٣٤٢٥٥٤٩٥٨ في ٠٤/ ٠١/ ١٤٣٥هـ والمتضمن أن المبلغ المودع بحساب المحكمة لصالح وقف/ (...) بموجب الإيصال رقم ٦١٨٠٣٤/ ٧ في ٢٦/ ٠٣/ ١٤٣٤هـ أنه تم صرف جزء منه وتبقى مبلغ وقدره مليار وثلاثة وعشرون مليون وثمانمائة وستة وخمسون ألفاً ومائة وعشرون ريالا وأربعون هللة ا.هـ، فطلبت من المنهين البينة على تحقق الغبطة والمصلحة للوقف بشراء هذا العقار بهذا المبلغ فأحضروا للشهادة وأدائها كلاً من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) وشهد كلٌّ واحدٍ منهما بمفرده قائلاً: إنني من أهل الخبرة في العقار وقد اطلعت على العمارة المذكورة أعلاه بأوصافها والمراد شرائها للوقف المذكور وقف/ (...) لهذه العمارة القائمة على الأرض الواقعة (...) والمحدودة والمملوكة لكل من/ (...) و(...) ومساحتها (١٤٢٥.٨٩)م٢ ألف متر مربع وهي مكونة من اثنا عشر دوراً منها ثمانية متكرر والدور المتكرر أربعة وعشرون غرفة وأربعة أدوار خدمات + بدروم + خمسة مصاعد

واجمالي الغرف (١٩٢) تقع على واجهة واحدة وأشهد أن في شرائها للوقف بمبلغ (واحد وسبعين مليون وثلاثمائة وستين ألفاً وسبعمائة وتسعة وسبعين ريالا) غبطةً ومصلحةً لصالح الوقف وأن هذه هي قيمة الأرض والبناء هكذا شهدا وعدلا التعديل الشرعي من قبل (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، فبناءً على ما تقدَّم من إنهاء المنهين وبعد الاطلاع على الصكوك المشار إليها أعلاه وعلى قرار هيئة الخبراء وعلى مقتضى البينة المعدلة شرعاً وخطاب محاسب المحكمة وإقرار وكيل المالكين بالموافقة على المبلغ المقدر من قبل هيئة الخبراء فقد أذنت للمنهين أصالة ووكالة بشراء العقار المذكور أعلاه لجهة وقف (...) بمبلغ وقدره (واحد وسبعون مليون وثلاثمائة وستون ألفاً وسبعمائة وتسعة وسبعون ريال) من المبلغ المودع للوقف بمؤسسة النقد العربي السعودي وأمرت برفع هذا الإجراء لمحكمة الاستئناف لتدقيقه كالمتبع وسيتم إجراء إكمال اللازم حيال الإفراغ بعد اكتساب الحكم الصفة القطعية وبذلك حكمت، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر الساعة (١٠:٢٥) يوم الخميس الموافق ١٩/ ٠٥/ ١٤٣٥هـ.

الاستئناف

الحمد لله والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فقد جرى منا نحن قضاة الدائرة الثانية للأحوال الشخصية والأوقاف والوصايا والقصار وبيوت المال بمحكمة الاستئناف في منطقة مكة المكرمة الاطلاع على الصك الصادر من فضيلة الشيخ/ (...) القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٥٢٥١٥٠٠ وتاريخ ١٩/ ٥/ ١٤٣٥هـ المتضمن طلب/ (...) الإذن له بشراء العقار المذكور في الإنهاء وبدراسة الصك وصورة ضبطه تقررت الموافقة على ما أذن به فضيلته، مع التنبيه بنقل شرط الواقف على صك العقار المراد شراؤه وأنه سيصبح هو صك الوقفية، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٤٧٩

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمكة المكرمة
رقم القضية: ٣٤٥٦٩٥١٩ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة
رقم القرار: ٣٥١٤٤٥٢٣ تاريخه: ١٢/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

إذن شراء عقار لوقف – صك ملكية – سريان مفعوله – قرار قسم الخبراء – شهادة شهود عدول – غبطة ومصلحة للوقف – موافقة مالك العقار – الإذن للناظر بالشراء – تصديق الحكم – إجراء المبايعة – إثبات نقل الملكية – تهميش على صك العقار.

السند الشرعي أو النظامي

تحقق الغبطة والمصلحة.

ملخص الدعوى

أنهى المنهي بصفته ناظر وقف طالباً الإذن له بشراء عقارين لجهة الوقف من أمواله المودعة في بيت مال المحكمة، وقد جرى من القاضي التأكد من مطابقة صكوك ملكية العقارين والوقفية والنظارة لسجلاتها وسريان مفعولها، كما ورد قرار قسم الخبراء متضمناً وجود غبطة ومصلحة لجهة الوقف في شراء العقارين بالثمن المنهى به، وبطلب البينة من المنهي أحضر شاهدين معدلين شرعاً فشهدا بوجود غبطة ومصلحة للوقف بشراء العقارين بالثمن المذكور، كما حضر وكيل ملاك العقار وقرر موافقته على بيعه بالثمن المنهى به، ولذا فقد أذن القاضي للناظر بشراء العقار بالثمن المنهى به، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف ، ثم حضر الطرفان وحصل بينهما الإيجاب والقبول، فأثبت القاضي انتقال الملكية، وقرر التهميش على صك العقارين بذلك.

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فلدي أنا (...) في المحكمة العامة بمكة المكرمة، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٤٥٦٩٥١٩ وتاريخ ٢٥/ ١٢/ ١٤٣٤هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٢٨٨٢٦٤٠ وتاريخ ٢٥/ ١٢/ ١٤٣٤هـ، وفي يوم الخميس الموافق ١٨/ ٠١/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة ١٠: ١٠ وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بصفته وكيلاً عن والده (...) بموجب الوكالة الصادر من كتابة العدل الثانية بمكة المكرمة برقم ٣٣٢٢٨٣٩٦ في ١٤/ ٨/ ١٤٣٣هـ والمخول له فيها مراجعة المحكمة والإنهاء والشراء وقبول الإفراغ ودفع الثمن بصفة والده (...) ناظراً على وقف (...) بموجب صك النظارة الصادر من هذه المحكمة برقم ٦٦٢/ ١٠٠/ ٤ في ١٠/ ١١/ ١٤٣١هـ وأنهى قائلاً: إن لوقف (...) مبلغا ماليا مودعا لدى مؤسسة النقد وقدره (١١٧.٢٧٧.٤٩٧.٢٠) مائة وسبعة عشر مليوناً ومائتان وسبعة وسبعون ألفاً وأربعمائة وسبعة وتسعون ريالاً وعشرون هللة بموجب الإيصال رقم ٨١٩٩٦١/ ٥ في ١٣/ ١/ ١٤٣٠هـ، وحيث إن الوقف لا يستفيد من بقاء هذا المبلغ مودعاً لدى مؤسسة النقد فقد جرى البحث من قبل موكلي عن بديل يتم من خلاله استثمار مبلغ الوقف المذكور، وقد وجد بعد البحث عقار عبارة عن عمارتين تقع بحي (...) الجهة الغربية العمارة الأولى عبارة عن فلة مكونة من بدروم ودور أرضي ودورين متكررين ومبيتات وخزان أرضي والعمارة الثانية مكونة من دور أرضي تجاري زائد ميزان زائد دورين متكررين وملحق تم إنشاؤها على قطعة الأرض رقم ١٠٦/ هـ، المثبت بالصك الصادر من هذه المحكمة برقم ٩٣ في ١٧/ ١/ ١٤٠١هـ المحدودة شمالاً: القطعة رقم ١٠٨/ هـ وطول الضلع خمسة وعشرون متراً، وجنوباً: القطعة رقم ١٠٤/ هـ وطول الضلع خمسة وعشرون متراً، وشرقاً: القطعة رقم ١٠٥/ هـ وطول الضلع ثمانية وعشرون متراً، وغرباً: شارع عرض ثلاثون متراً وطول الضلع ثمانية وعشرون متراً، ومساحتها الإجمالية سبعمائة متراً مربعاً، وظهر من المصلحة شراء هذه العقار أرضاً وبناءً لصالح الوقف، لذا أطلب الإذن بشراء العقار محل الإنهاء لصالح الوقف بمبلغ

(٢٢.٠٠٠٠٠٠مليون ريال) اثنين وعشرين مليون ريال، هكذا أنهى، هذا وقد طلبت من المنهي إبراز صك الوقفية للاطلاع عليه فأجاب بأنه ليس لديه صك الوقفية وبسؤال المنهي عن الصك الذي بموجبه حصل الوقف على التعويض فأبرز الصك المسجل بهذه المحكمة برقم ٢٢٢/ ٤ في ٤/ ٥/ ١٣٨٤هـ ومضمونه الأذن للناظرة ذلك الحين ببيع الوقف الكائن (...) المزال من قبل الحكومة لتوسعة الحرم وقبض العوض وصرفه في إنشاء عمارة على الباقي من الوقف (...) إلخ، وقد ألحق عليه الذرع بتاريخ ١٦/ ١١/ ١٤١٨هـ إلا أنه لم يشر فيه لشرط الوقف ومصرفه، كما جرى الاطلاع على صك النظارة المسجل بهذه المحكمة برقم ١٥٣/ ١ في ١٦/ ٤/ ١٤٠٤هـ وقد أشار فيه فضيلة مصدره لاطلاعه على الصك الصادر من هذه المحكمة برقم ٥٠٧ في ٢٨/ ١١/ ١٣٣٩هـ، ومضمونه هو إقامة (...) ناظراً على وقف (...)، حيث انحصر الاستحقاق فيها وفي عمتها (...)، وقد ثبت لدى فضيلته فيه أن الوقف قد انحصر نظراً واستحقاقاً في الطبقة الذين منهم (...) و(...) و(...) و(...) أولاد (...)، وأن السيد (...) من أرشد المستحقين وبناءً عليه فقد أقامه ناظراً على هذا الإنهاء ا.هـ، كما جرى الاطلاع على صك النظارة المشار إليه بعاليه فوجدته يتضمن إقامة (...) ناظر على وقف (...) الكائن في (...) في (...)، ولم يشر فيه لشرط الوقف وجهاته، وبالاستفسار عن سجله وردنا الجواب برقم ٣٤١٢٨٧٩٦٨ في ٤/ ٦/ ١٤٣٤هـ ومضمونه أن الصك مطابق لضبطه وساري المفعول. فجرى الاطلاع على صك التملك رقم ٩٣ في ١٧/ ١/ ١٤٠١هـ فوجدته يتضمن إثبات تملك (...) للمحدود الموصوف باطنه وبالاستفسار عن سجله وردنا الجواب من رئيس كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة برقم ٣٤٢٣٨٤٩٩١ في ٤/ ١١/ ١٤٣٤هـ المتضمن أن الصك مطابق لسجله وساري المفعول، كما جرى الاستفسار عن الإيصال رقم ٦٤٦/ ٣٠ في ١٧/ ١/ ١٤٣٠هـ، فوردنا الجواب من قسم المحاسبة بالمحكمة برقم ٣٤١٢٩١٣٢٥ في ٣/ ٦/ ١٤٣٤هـ المتضمن أنه بالبحث في سجلاتنا المحاسبية وجد مبلغ مودع بحساب المحكمة لصالح الوقف المذكور أعلاه وقدره (١١٧.٢٧٧.٤٩٧.٢٠مليون ريال) مائة وسبعة عشر مليوناً ومائتان وسبعة وسبعون ألفاً وأربعمائة وسبعة وتسعون ريالاً وعشرون هللة بموجب إيصال استلام

النقود رقم ٨١٩٩٦١/ ٥ في ١٣/ ١/ ١٤٣٠هـ، ولا زال قيد حساب المحكمة حتى تاريخه ا.هـ، كما سبق أن جرت الكتابة لهيئة النظر للإفادة عن الغبطة والمصلحة في شراء الوقف للعقار أرضاً وبناءً المذكور بمبلغ وقدره اثنان وعشرون مليون ريال، فوردنا الجواب من هيئة النظر برقم ٣٤١١٠٥٣٥٨ في ١٧/ ١٢/ ١٤٣٤هـ وبرفقه قرار هيئة النظر المؤرخ في ١٧/ ١٢/ ١٤٣٤هـ، وقد جاء فيه بعد المقدمة أنه جرى الوقوف وتبين أن العقار مقام عليه مبان قديمة وأفاد الوكيل بأنه ليس لديه رخصة بناء وعليه فإننا نقرر أن في شراء العقار بمبلغ اثنين وعشرين مليون ريال غبطة ومصلحة لجهة الوقف. ا.هـ، وبطلب البينة أحضر للشهادة كلا من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وشهد كل واحد منهما بمفرده قائلاً: إن في شراء العقار أرضاً وبناءً الواقع بحي (...) الجهة الغربية المثبت بالصك الصادر من هذه المحكمة برقم ٩٣ في ١٧/ ١/ ١٤٠١هـ المحدودة شمالاً: القطعة رقم ١٠٨/ هـ وجنوباً: القطعة رقم ١٠٤/ هـ وشرقاً: القطعة رقم ١٠٥/ هـ وغرباً: شارع عرض ثلاثون متراً بمبلغ اثنين وعشرين مليون ريال غبطة ومصلحة لجهة الوقف، هكذا شهدا، وعدلا من قبل (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، كما حضر في هذه الجلسة (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) أصالة عن نفسه وبصفته وكيلاً عن (...) و(...) و(...) أبناء (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بشمال جدة برقم ٣٤٨٢٧٩٢١ في ٢٧/ ٦/ ١٤٣٤هـ المخول له فيها مراجعة المحكمة والإنهاء والبيع والإفراغ للمشتري واستلام الثمن بشيك باسم الوكيل الأول وبصفته وعن (...) و(...) و(...) و(...) و(...) أبناء (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بمكة المكرمة برقم ٣٤٧٨٦٢١٠ في ١٩/ ٦/ ١٤٣٤هـ والمخول له فيها مراجعة المحكمة والإنهاء والبيع والإفراغ للمشتري واستلام الثمن بشيك باسم الوكيل الأول، وقرر قائلاً: إنني وموكلي موافقون على بيع العقار الموصوف بالإنهاء المملوك لمورثنا (...) بموجب الصك الصادر من هذه المحكمة برقم ٩٣ في ١٧/ ١/ ١٤٠١هـ على وقف (...) بمبلغ وقدره اثنان وعشرون

مليون ريال، هكذا قرر. ثم أبرز صك حصر الورثة الصادر من المحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٤٢٣٨٦١٦ في ١٢/ ٦/ ١٤٣٤هـ، وبالاطلاع عليه وجدته يتضمن وفاة (...) بتاريخ ٢٥/ ٥/ ١٤٣٤هـ وانحصار ورثته في (...) و(...) و(...) و(...) و(...) أولاد (...) وفي (...) و(...) أبناء (...). فبناء على ما تقدم من الإنهاء واطلاعي على الصكوك المشار إليها في الإنهاء ومنها صك العقار المراد شراؤه ومطابقته على سجله، وقرار هيئة النظر، وما شهدت به المبينة المعدلة شرعاً، وإفادة محاسب المحكمة فقد أذنت (...) الناظر على وقف (...) بشراء العقار الموصوف بالإنهاء لصالح الوقف بمبلغ وقدره (٢٢,٠٠٠,٠٠٠ ريال) اثنان وعشرون مليون ريال، وسيتم الإفراغ والتهميش على الصك بما تضمنه هذا الإذن بعد تصديق الإجراء من محكمة الاستئناف، وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. وفي يوم الثلاثاء الموافق ٢٧/ ٣/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة وقد وردنا خطاب فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة رقم ٣٥٦٩٨٢٨٥ في ٢٥/ ٣/ ١٤٣٥هـ وبرفقه الشيك رقم ٩٨٤ في ٢٥/ ٣/ ١٤٣٥هـ المسحوب على مؤسسة النقد العربي السعودي والممثل لمبلغ وقدره اثنان وعشرون مليون ريال لأمر ورثة (...)، وذلك مقابل بيع عمارتهم لصالح وقف (...)، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بصفته وكيلا عن الناظر بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بمكة رقم ٣٤١٣١٩٤٠٧ وتاريخ ١٢/ ١٠/ ١٤٣٤هـ والمخول له فيها الشراء والبيع والإفراغ ووكيل البائعين المخول له في وكالته مراجعة المحكمة والإنهاء والبيع والإفراغ للمشتري واستلام الثمن بشيك باسم الوكيل الأول، وقرر المنهي وكالة قائلاً: إنه بناءً على صك الإذن فقد اشترى موكلي العقار أرضاً وبناءً الموصوف في الإنهاء بمبلغ وقدره اثنان وعشرون مليون ريال لصالح الوقف أطلب تسليم البائع الثمن من مبلغ الوقف المودع لدى مؤسسة النقد وإفراغ الصك لصالح وقف (...). هكذا قرر، كما قرر وكيل البائعين قائلاً: إن موكلي قد باعوا العقار أرضاً وبناءً الموصوف في الإنهاء على وقف (...). بمبلغ وقدره اثنان وعشرون مليون ريال وأطلب تسليمي الثمن. هكذا قرر، وحيث إن وكالات وكيل البائعين تخوله قبض الثمن فقد جرى تسليمه الشيك المشار إليه أعلاه، وقرر استلامه لهذا

الشيك، وكان ذلك بحضور وشهادة كل من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) وبناءً عليه فقد ثبت لدي انتقال ملكية العقار الموصوف في الإنهاء إلى وقف (...) مقابل ثمن مقبوض وقدره اثنان وعشرون مليون ريال وأمرت بالتهميش على صك الملكية وسجله بذلك، حرر في ٢٧/ ٣/ ١٤٣٥هـ، وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الاستئناف

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فقد جرى منا نحن قضاة الدائرة الثالثة للأحوال الشخصية والأوقاف والوصايا والقصار وبيوت المال بمحكمة الاستئناف في منطقة مكة المكرمة الاطلاع على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٤٢٨٨٢٦٤٠ وتاريخ ٣٠/ ١/ ١٤٣٥هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ (...) القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٥١٢٠٦٧٣ وتاريخ ١٨/ ١/ ١٤٣٥هـ، المتضمن طلب (...) الناظر على وقف (...) الإذن له بشراء العقارين المذكورين في الدعوى المملوكين لورثة (...) الواقعة في غرب (...) على شارع (...)، وبدراسة الصك وصورة ضبطه، تقرر بالأكثرية الموافقة على الإذن بالشراء، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٤٨٠

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالمدينة المنورة
رقم القضية: ٣٥١٢١٣٣٣ تاريخها: ١٤٣٥
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة المدينة المنورة
رقم القرار: ٣٥٢٨١٧٩٠ تاريخه: ١٦/ ٠٦/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

إذن شراء عقار لوقف – موافقة مالكه – صك ملكية – سريان مفعوله – قرار قسم الخبراء – شهادة شهود عدول – غبطة ومصلحة للوقف –الإذن للناظر بالشراء – إجراء المبايعة – بيع موقوف على تصديق الحكم.

السند الشرعي أو النظامي

المادة (٢٢٥) من نظام المرافعات الشرعية ولائحتها التنفيذية.

ملخص الدعوى

أنهى المنهي بصفته ناظراً على وقف طالباً الإذن له بشراء عقار لجهة الوقف لما في ذلك من غبطة ومصلحة له، ثم حضر مالك العقار وقرر موافقته على بيعه لصالح الوقف بالثمن المنهى به، وقد جرى من القاضي التأكد من سريان مفعول صك الملكية، كما ورد قرار قسم الخبراء متضمناً وجود غبطة ومصلحة لجهة الوقف في شراء العقار بالثمن المنهى به، وبطلب البينة من المنهي أحضر شاهدين معدلين شرعاً فشهدا بوجود غبطة ومصلحة للوقف بشراء العقار بالثمن المذكور، ولذا فقد أذن القاضي للناظر بشراء العقار بالثمن المنهى به، وأجرى المبايعة بين الطرفين مشروطة بتصديق الحكم، ثم صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في

المحكمة العامة في المدينة، بناءً على ما ضُبط لدي بمجلد ضبط الإنهاءات رقم (١٣١/ ٧/ إنهائي) صحيفة رقم (٤و٥) حضر: (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بصفته ناظراً على وقف (...) بموجب الصك الصادر من هذه المحكمة برقم ١٥/ ١٢١٤/ ٨ وتاريخ ٤/ ٢/ ١٤٢٧هـ، فأنهى قائلاً: إن لـ(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) عقارا واقعا في مخطط شرق المدينة عبارة عن مستودع مقام على القطعة رقم (...) من المخطط رقم (...)، وهو مملوك له بموجب الصك الصادر من كتابة العدل الأولى بالمدينة برقم ٣٤٠١٠٤٠٠٩٣٤٢ في ١٥/ ٨/ ١٤٢٨هـ، وحدوده وأطواله ومساحته كما يلي: شمالاً: القطعة رقم ٦٥٨ بطول ثلاثين متراً (٣٠م). وجنوبًا: القطعة رقم ٦٦٢ بطول ثلاثين متراً (٣٠م). وشرقًا: القطعة رقم ٦٦١ بطول عشرين متراً(٢٠م) وغربًا: شارع مرارة بن الربيع بعرض ٤٠متراً بطول عشرين متراً (٢٠م). ومساحته الإجمالية:ستمائة متر مربع (٦٠٠م٢)، وبصفتي ناظر الوقف المذكور ولأن مصلحة الوقف تقتضي شراء عقار يكون له ريع ينتفع الوقف به فقد بحثت عن عقار مناسب فوقع اختياري على المستودع المذكور، وقد تفاوضت مع مالكه فاتفقنا على أن أشتريه منه للوقف بمبلغ تسعمائة وخمسة وثلاثين ألف ريال ٩٣٥٠٠٠ ريال، لذا ونظراً لأن في شرائه بهذا المبلغ غبطة ومصلحة للوقف فإني أطلب الإذن لي بذلك، علما أن المبلغ موجود في حوزتي ومستعد لتسليمه فور صدور الإذن القطعي بذلك، هكذا أنهى، فتم الاطلاع على صك الملكية المذكور فوجدته كما ذكر. وفي نفس الجلسة حضر مالك العقار المذكور (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) فصادق على ما ذكر المنهي وأضاف قائلاً: ليس لديّ مانع من بيع العقار الموصوف بعاليه والواقع في مخطط (...) بالمبلغ المذكور ليصبح ملكا من أملاك الوقف المذكور. هكذا قرر. وكنا قد استفسرنا من كتابة العدل الأولى بالمدينة عن سريان مفعول صك الملكية بخطابنا رقم ٣٥٨٦٣٨٣٠ في ٢٥/ ٣/ ١٤٣٥هـ، فوردنا جوابهم بنفس الرقم في ٢٧/ ٣/ ١٤٣٥هـ، المتضمن أن الصك ساري المفعول ومطابق لسجله. اهـ. كما سبق أن كتبنا لقسم الخبراء في المحكمة بخطابنا رقم ٣٥٥٩٧٢٨٧ في ١٠/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ، للإفادة هل في شراء العقار المذكور بالمبلغ المذكور غبطة ومصلحة للوقف؟ فورد جوابهم

بنفس الرقم في ١٥/ ٥/ ١٤٣٣هـ. وفيه أن في شراء العقار للوقف بمبلغ تسعمائة وخمسة وثلاثين ألف ريال مصلحة وغبطة لجهة الوقف، وبسؤال المنهي عن بينته على وجود الغبطة والمصلحة المذكورة؛ أحضر للشهادة كلاً من: (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) المولود في ١/ ٩/ ١٣٧٩هـ وهو متقاعد ويسكن في المدينة وليس له صلة قرابة بالمنهي ولا بالناظر، كما أحضر خال الناظر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، المولود في ١/ ٧/ ١٣٦٦هـ ويعمل في التجارة ويسكن في المدينة، وليس له صلة قرابة بالمنهي ولا بالناظر، وبسؤالهما عما لديهما قال كل واحد منهما بمفرده: إنني من أهل الخبرة والمعرفة بعقارات المدينة، وقد وقفت على عين العقار الموصوف بعاليه، وإني أشهد الله تعالى أن في شرائه بمبلغ تسعمائة وخمسة وثلاثين ألف ريال غبطة ومصلحة للوقف، هكذا شهدا. ثم أحضر المنهي: (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وبسؤالهما عما لديهما قال كل واحد منهما بمفرده: أشهد الله تعالى أن الشاهدين المذكورين عدلان مقبولا الشهادة لنا وعلينا، هكذا شهدا، فبناءً على ما تقدم في إنهاء المنهي، ومصادقة مالك العقار، وعلى قرار الخبراء، وشهادة الشاهدين المعدلين، وبعد الاطلاع على صك الملكية المشار إليه بعاليه، واستئناسا بخطاب بيت المال المذكور؛ فقد أذنت للمنهي بشراء العقار الموصوف بعاليه بالمبلغ المذكور وقدره تسعمائة وخمسة وثلاثون ألف ريال (٩٣٥٠٠٠ ريال) ليكون ملكا من أملاك وقف (...)، هذا ما ظهر لي وبه أذنت، وقد أمرت بإصدار صك بذلك وبعثه مع صورة ضبطه وكامل أوراق المعاملة إلى محكمة الاستئناف في المدينة لتدقيقه بناء على المادة رقم ٢٢٥من نظام المرافعات الشرعية ولائحتها التنفيذية، ثم وفي نفس الجلسة تلفظ المالك (...) المذكور قائلا: بعت عقاري الموصوف بعاليه على الناظر (...) ليكون ملكا من أملاك وقف (...) وذلك بمبلغ تسعمائة وخمسة وثلاثين ألف ريال أستلمها بإذن الله، وذلك بعد تصديق هذا الإجراء من محكمة الاستئناف هكذا، فأجاب الناظر قائلا قبلت الشراء للوقف بالمبلغ المذكور، هكذا تلفظا بحضور وشهادة الشاهدين المذكورين بعاليه، وعليه فقد ثبت لدي انتقال العقار المذكور اعتبارا من اليوم من ملك البائع إلى ملك الوقف

بالمبلغ المذكور، وقد أفهمت الطرفين أن هذا البيع ملزم للطرفين بشرط تصديق إذن الشراء من محكمة الاستئناف، كما أفهمت البائع أن عليه ألا يتصرف بهذا العقار تصرفا يضر به أو يخرجه من ملكه لغير الوقف حتى يكتسب هذا الحكم الصفة النهائية، فقررا فهمهما لذلك كله وقبولهما له، وعلى ذلك جرى التوقيع، وبالله التوفيق. وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٨/ ٦/ ١٤٣٥هـ.

الاستئناف

الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله وبعد، فبناءً على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالمدينة المنورة برقم ٣٥٥٩٧٢٨٧ وتاريخ ٩/ ٦/ ١٤٣٥هـ المحالة إلينا من فضيلة رئيس محكمة الاستئناف بالمدينة برقم ٣٥٣٥٥٦١٩ وتاريخ ١٥/ ٦/ ١٤٣٥هـ فقد جرى منّا نحن قضاة دائرة الأحوال الشخصية في محكمة الاستئناف بمنطقة المدينة المنورة الاطلاعُ على الحكم الصادر من فضيلة الشيخ/ (...)، القاضي بالمحكمة العامة بالمدينة المنورة، والمسجل بعدد ٣٥٢٧١٢٠٩ وتاريخ ٨/ ٦/ ١٤٣٥هـ المتضمن طلب إذن شراء عقار وقف، المقدم من/ (...)، المحكوم فيه بما دون باطنه، وبدراسة كامل أوراق المعاملة والحكم وصورة ضبطه، تقررت بالأكثرية الموافقة على الحكم، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٤٨١

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمكة المكرمة
رقم القضية: ٣٥١٣٠٩٩٥ تاريخها: ١٤٣٥
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة
رقم القرار: ٣٥٣١٥٧٦٣ تاريخه: ١٤/ ٠٧/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

إذن شراء عقار لوقف – صك ملكية – سريان مفعوله – قرار قسم الخبراء – تقدير ثمن أقل – موافقة البائع عليه – شهادة شهود عدول – غبطة ومصلحة للوقف – الإذن للناظر بالشراء.

السند الشرعي أو النظامي

تحقق الغبطة والمصلحة.

ملخص الدعوى

أنهى المنهي بصفته ناظر وقف طالباً الإذن له بشراء عقار بمشتملاته لجهة الوقف من أمواله المودعة في بيت مال المحكمة، وقد جرى من القاضي التأكد من سريان مفعول صك الملكية والاطلاع على صك النظارة، كما ورد قرار قسم الخبراء متضمناً تقدير قيمة العقار بأقل من الثمن الوارد في الإنهاء وأن الثمن المنهى به لا يحقق الغبطة والمصلحة للوقف، ثم حضر مالك العقار ووافق على بيعه على الوقف بثمن أقل من المقدر أخيراً، وبطلب البينة من المنهي أحضر شاهدين معدلين شرعاً فشهدا بوجود غبطة ومصلحة للوقف بشراء العقار بالثمن المذكور، ولذا فقد أذن القاضي للناظر بشراء العقار بالثمن المتفق عليه أخيراً، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بمكة المكرمة، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٥١٣٠٩٩٥ في ١/ ٣/ ١٤٣٥هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٥٦٤٣٨٣٤ في ١/ ٣/ ١٤٣٥هـ، وفي يوم الثلاثاء الموافق ٠٨/ ٠٦/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) الناظر على وقف (...) بموجب صك النظارة الصادر من هذه المحكمة برقم ١٣٦/ ٢/ ٢١ في ١٣/ ٨/ ١٤٢٧هـ، وأنهى قائلاً: إن للوقف المذكور أعلاه مبلغاً نقدياً لدى مؤسسة النقد العربي السعودي وقدره ستة وثمانون مليوناً وتسعمائة وثلاثة وسبعين ألفاً وثمانمائة وستة وثلاثون ريالاً وأربعون هللة لا غير بموجب الإيصال رقم ٦٦٢٧٥٢/ ٣ في ٢٩/ ٢/ ١٤٣٥هـ ظهر من المصلحة شراء عقار للوقف، وقد وجدت العقار الواقع في (...) في حي (...) من حي (...) قطعة رقم (...) والمحدود شمالاً بطول خمسة وعشرين متراً ويحده القطعة رقم ٢٠٦، وجنوباً بطول خمسة وعشرين متراً، ويحدها القطعة رقم ٢٠٢ وشرقاً بطول خمسة وعشرين متراً ويحدها القطعة رقم ٢٠٣، وغرباً بطول خمسة وعشرين متراً، ويحدها شارع عرض ٣٠م، والمساحة الإجمالية ستمائة وخمسة وعشرون متراً مربعاً، وهو عبارة عن عمارة مكونة من ثلاثة عشر دوراً (بدروم + أرضي +ميزان + مطعم +خدمات + ٧أدوار متكررة +ملحق نظام فندقي) والمملوكة (...) بموجب الصك الصادر من كتابة العدل الأولى بمكة برقم ٣٢٠١٠٧٠٠٢١١٢ في ١/ ١٢/ ١٤٣٤هـ، أطلب الإذن لي بشرائها بمبلغ أربعين مليون ريال، هكذا أنهى، فجرى الاطلاع على صك النظارة والملكية فوجدتها مطابقة لما أنهى به المنهي، كما جرت الكتابة لهيئة النظر فعاد الجواب منهم بخطابهم رقم ٣٥٦٤٣٨٣٤ في ٢/ ٥/ ١٤٣٥هـ المتضمن مطابقته لما أنهى به المنهي من المساحة والأدوار، ويقدر المتر المربع من مساحة الأرض بخمسة وثلاثين ألف ريال، وإجمالي المبلغ لمساحة الأرض واحد وعشرون مليوناً وثمانمائة وخمسة وسبعون ألف ريال، وإجمالي المسطحات والمباني (٥٣٥.٤٢)، ويقدر المتر المربع بمبلغ وقدره ثلاثة آلاف ريال، وإجمالي تقدير المباني ستة

عشر مليوناً وواحد وخمسون ألف ومئتان وستون ريالاً، ومطابق لتصريح الإنشاء الصادر من أمانة العاصمة المقدسة برقم ٣٣٢٠١٠٣٠٠٠٠٥ في ١٧/ ١١/ ١٤٣٣هـ، وتقدر أجرة هذا العقار بمبلغ مليون وتسعمائة ألف ريال تقريباً، الرأي تقدر قيمة العقار أرضاً وبناءً بجميع محتوياته بمبلغ وقدره سبعة وثلاثون مليوناً وتسعمائة وستة وعشرون ألفاً ومائتان وستون ريالاً (٣٧.٩٢٦.٢٦٠) ريال، ولذا فإننا نرى أن في شراء هذا العقار بمبلغ أربعين مليون ريال ليس فيه غبطة ومصلحة لجهة الوقف، وإنما الغبطة والمصلحة في شرائه بمبلغ سبعة وثلاثين مليوناً وتسعمائة وستة وعشرين ألفا ومئتين وستين ريالاً ا.هـ، وبطلب البينة من المنهي استعد لها، كما حضر الراغب في البيع (...) سعودي الجنسية بموجب السجل رقم (...)، وبعد التفاوض بينه وبين المنهي قرر بأنه لا مانع لديه في بيع العقار المذكور أعلاه بمبلغ سبعة وثلاثين مليون ريال، ثم تداول الحديث فقرر رغبته في البيع بمبلغ ستة وثلاثين مليونا وخمسمئة ألف ريال، وبطلب البينة من المنهي أحضر للشهادة كلا من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل رقم (...) يعمل (...) ويسكن بحي (...) ويبلغ من العمر ٥٩ عاماً، وبسؤاله عما لديه قال: إنني أعرف العقار الواقع في (...) المملوك (...) والمكون من ثلاثة عشر دوراً (بدروم + أرضي +ميزان + مطعم +خدمات + ٧أدوار متكررة +ملحق نظام فندقي)، وقد اطلعت على العقار وأقدر قيمته بثمانية وثلاثين مليون ريال، وأشهد أن في بيعه للوقف بمبلغ ستة وثلاثين مليونا وخمسمئة ألف ريال غبطة ومصلحة ا.هـ، كما أحضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل رقم (...) متقاعد ويسكن بجبل (...) ويبلغ من العمر ٥٢ عاماً، وبسؤاله عما لديه قال: إنني أعرف العقار الواقع في (...) المملوك (...) والمكون من ثلاثة عشر دوراً (بدروم + أرضي +ميزان + مطعم +خدمات + ٧أدوار متكررة +ملحق نظام فندقي)، وقد اطلعت على العقار وأقدر قيمته بثمانية وثلاثين مليون ريال، وأشهد أن في بيعه للوقف بمبلغ ستة وثلاثين مليونا وخمسمئة ألف ريال غبطة ومصلحة ا.هـ، ثم جرى تعديل الشاهدين من قبل كل من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل رقم (...)، وقد جرى الاستفسار عن سجل صك الملكية المشار له أعلاه فعاد الجواب من رئيس كتابة العدل الأولى بمكة

٣٥١٣٢٣٥٠٦ في ٨/ ٥/ ١٤٣٥هـ المتضمن أن الصك مطابق لسجله وساري المفعول حتى تاريخه ا.هـ، كما جرى الاطلاع على أوراق المعاملة فألفيت عقد اتفاق بخصوص حج عام ١٤٣٤هـ بين كل من الطرف الأول (...) والطرف الثاني (...) مدير شركات (...) و(...) و(...) و(...)، كما أرفق كشفاً مفصلاً عن محتويات الفندق مدون من هيئة النظر مرفق بالمعاملة ورخصة نقل ملكية وتصريح إسكان الحجاج والمتضمن التصريح لأربعمئة وحاجين فقط لا غير، فبناء على ما سبق من الإنهاء وقرار هيئة النظر وشهادة الشهود المعدلة شرعاً، ولأن أسعار العقار تزيد يوماً بعد يوم وخاصة في مكة المكرمة نظراً لتزايد أعمال الإزالة للمشاريع المعتمدة من قبل الدولة، ولأن الأصلح والأفضل للوقف الشراء وعدم تأخيره وخاصة في مثل موقع العقار المراد شرائه، لذا فقد أذنت للمنهي بشراء العقار الموصوف أعلاه لصالح وقف (...) بمبلغ ستة وثلاثين مليونا وخمسمئة ألف ريال، وأمرت برفع هذا الإجراء لمحكمة الاستئناف لتدقيقه حسب المتبع، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى اله 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 الثالثة للأحوال الشخصية والأوقاف والوصايا والقصار وبيوت المال بمحكمة الاستئناف في منطقة مكة المكرمة الاطلاع على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٥٦٤٣٨٣٤ وتاريخ ٧/ ٧/ ١٤٣٥هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ (...) القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٥٢٨٨٤٧٦ وتاريخ ٢٢/ ٦/ ١٤٣٥هـ، المتضمن طلب (...) الناظر على وقف (...) وأخواته الإذن لهم بشراء العمارة الواقعة في (...) بمكة المكرمة والمملوكة (...) لصالح الوقف المذكور، وبدراسة الصك وصورة ضبطه تقرر بالأكثرية الموافقة على الإذن بالشراء، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٤٨٢

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمكة المكرمة
رقم القضية: ٣٥١٨٢٢٤٩ تاريخها: ١٤٣٥
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة
رقم القرار: ٣٥٣١٨٦٥٩ تاريخه: ١٦/ ٠٧/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

إذن شراء عقار لوقف – صك ملكية – سريان مفعوله – تحقق من شرط الواقف – قرار قسم الخبراء – شهادة شهود عدول – غبطة ومصلحة للوقف – موافقة مالك العقار – الإذن للناظر بالشراء – تصديق الحكم – إجراء البيع – تهميش على صك الملكية.

السند الشرعي أو النظامي

تحقق الغبطة والمصلحة.

ملخص الدعوى

أنهى المنهي بصفته ناظر وقف طالباً الإذن له بشراء عقار لجهة الوقف من أمواله المودعة في بيت مال المحكمة، وقد جرى من القاضي التأكد من مطابقة صكوك ملكية العقار والوقفية والنظارة لسجلاتها وسريان مفعولها، كما ورد قرار قسم الخبراء بالمحكمة متضمناً وجود غبطة ومصلحة للوقف في شراء العقار بالثمن المنهى به، وبطلب البينة من المنهي أحضر شاهدين معدلين شرعاً فشهدا بوجود غبطة ومصلحة لجهة الوقف بشراء العقار بالثمن المذكور، كما حضر مالك العقار وقرر موافقته على بيعه بالثمن المنهى به، ولذا فقد أذن القاضي للناظر بشراء العقار بالثمن المنهى به، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف، ثم حضر الطرفان وحصل بينهما الإيجاب والقبول، فأثبت القاضي انتقال الملكية، وقرر التهميش على صك العقار بذلك.

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بمكة المكرمة، بناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٥١٨٢٢٤٩ في ٢٧/ ٣/ ١٤٣٥هـ، المقيدة في المحكمة برقم ٣٥٩٠٠١٩٦ في ٢/ ٣/ ١٤٣٥هـ، وفي يوم الاثنين ٢٨/ ٦/ ١٤٣٥هـ الساعة العاشرة والنصف صباحا افتتحت الجلسة، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بالوكالة عن (...) بصفته الناظر على وقف (...)، بموجب صك النظارة الصادر من هذه المحكمة برقم ٢١٠/ ٢٢/ ١٠ في ١٢/ ٩/ ١٤١٩هـ، بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بمكة المكرمة رقم ٢١٤٢٧ في ٣/ ٧/ ١٤٣١هـ، والمخول له فيها حق مراجعة المحاكم بمختلف درجاتها وفي أخذ الإذن من الحاكم الشرعي لشراء بدل للوقف.. إلخ، وأنهى قائلاً: إن لوقف (...) مبلغاً مودعاً في حساب الوقف في هذه المحكمة بموجب قسيمة الإيداع رقم ٦٠٢٦٥٩/ ٧ في ٩/ ٢/ ١٤٣٣هـ بمبلغ وقدره خمسة وستون مليونا وتسعة وستون ألفا ومائة وتسعة عشر ريالا وعشرون هللة لا غير، ناتج عن نزع عقار الوقف الثابت وقفيته بموجب الصك الصادر من هذه المحكمة برقم ٤٥٤/ ٤٥٣/ ١١٨ في ١٥/ ٩/ ١٣٢١هـ، وقد بحثت عن البديل المناسب فوجدت عمارة تقع في حي (...) الضفة الشمالية بمكة المكرمة مكونة من دور واحد مواقف ودور واحد أرضي وثلاثة أدوار متكررة ومبيتات وبيت درج ومصاعد وخزانات وحدودها وأطوالها ومساحتها كما يلي: شمالاً القطعة رقم (٨٢) بطول ثلاثين متراً، وجنوباً شارع عرض (٦.١٠م) بطول ستة وعشرين متراً وتسعين سنتيمتر، وشرقاً قطعة رقم (٨٤) بطول خمسة وعشرين متراً، وغرباً شارع مختلف العرض من الشمال بعرض (١٠.٥٠م)، ومن الجنوب بعرض (١٠.٤٠م) بطول خمسة أمتار وخمسة عشر سنتيمتر + واحد وعشرين متراً وعشرة سنتيمترات، ومجموع المساحة (٧٤٥.٥٦م^{٢}) سبعمائة وخمسة وأربعون مترا مربعا وستة وخمسون سنتيمتر، وهي من البناء المسلح الحديث، مملوكة للمدعو (...) بموجب صك الملكية الصادر من كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة برقم ٣٢٠١٢٢٠٠٢٤١٠ في ١٨/ ٣/ ١٤٣٥هـ، وقد تفاوضت

مع مالكها على شرائها بمبلغ وقدره سبعة عشر مليوناً وثلاثمائة وثلاثة وأربعون ألفاً وخمسمائة وسبعون ريالا، أطلب الإذن لي بشراء هذه العمارة لتكون بديلاً عن العقار المنزوع للمصلحة العامة لجهة وقف (...) بمبلغ وقدره سبعة عشر مليوناً وثلاثمائة وثلاثة وأربعون ألفاً وخمسمائة وسبعون ريالا، هكذا أنهى، فجرى مني الاطلاع على الصكوك المشار إليها فوجدتها مطابقة لما عطف عليها من النظارة للمنهي والوقفية وملكية الراغب في البيع للموقع المـراد شراؤه، وبالاطلاع على صك الوقفية رقم ٤٥٤/٤٥٣/١١٨ في ١٥/ ٩/ ١٣٢١هـ وجدت شرط الواقف يتضمن: (وقفاً منجزاً صحيحاً شرعياً وحبساً صريحاً مرعياً لا يملك ولا يباع ولا يرهن لا يزال قائماً على أصوله وضوابطه مستمراً على جهاته وشرائطه أبد الآبدين ودهر الداهرين إلى أن يرث الله الأرض ومن عليها وهو خير الوارثين، أنشأ وقفه هذا أولاً على نفسه مدة حياته ينتفع به بمفرده سكنى وإسكاناً وغلة واستغلالاً وبسائر الانتفاعات الشرعية لا يشاركه مشارك ولا ينازعه منازع، وكذلك كل من يؤول إليه هذا الوقف ثم من بعده يكون ذلك كله وقفاً على أولاده لصلبه ذكوراً وإناثاً بالسوية بينهم، ثم على أولاد أولاده ثم على أولاد أولاد أولاده، ثم على ذريته ونسله وعقبه أبدا ما تناسلوا ودائماً ما تعاقبوا أولاد الظهور دون أولاد البطون، على أن من مات من أولاد الظهور عن ولد أو ولد ولد أو أسفل منه انتقل نصيبه لولده أو ولد ولده أو الأسفل منه إذا كان الولد أو ولد الولد أو الأسفل منه من أولاد الظهور، ومن مات منهم عن غير ولد ولا ولد ولد ولا أسفل منه انتقل نصيبه لإخوته وذوي طبقته المشاركين له في الاستحقاق مضافاً لما يستحقونه، ومن مات من أولاد الظهور قبل وصول الاستحقاق إليه عن ولد أو ولد ولد أو أسفل منه يفرض حياً ويقرب له بسهم ويعطى منه لولده أو ولد ولده أو الأسفل منه، فإذا انقرضت الطبقة العليا يرفع الوقف بين الموجودين في الطبقة الثانية بالسوية بينهم ويعمل بها، فإن انقرض أولاد أولاد الظهور كان جميع ذلك وقفاً على أولاد البطون وذريتهم ونسلهم وعقبهم على النص والترتيب المشروحين أعلاه في أولاد الظهور، فإذا انقرض أولاد البطون يكون وقفاً على عصبة الواقف الأقرب فالأقرب منهم على النص والترتيب المشروحين أعلاه، ثم على ذوي رحم الواقف على النص والترتيب المشروحين أعلاه، ثم

يكون وقفاً على أهل (...) المجاورين بمكة من طبقة العلم غير مشايخ (...) ثم على علماء الشافعية المدرسين بالحرم الشريف المكي في فقرائهم فإن تعذر كان وقفاً على طبقة العلم من أهل الطريقة (...) ثم على الفقراء والمساكين ببلد الله الحرام وقد شرط الواقف المذكور في وقفه شروطاً أكد العمل بها وصير المرجع إليها، منها أن أول ما يبدأ في غلة وقفه هذا بعمارته ومرمته وما فيه بقاء عينه، ومنها أنه جعل النظر على وقفه هذا لنفسه مدة حياته ثم من بعده إلى ابنه (...) ثم الأرشد فالأرشد من أولاد الظهور ثم الأرشد فالأرشد من أولاد البطون ثم الأرشد فالأرشد من الموقوف عليهم في جميع الطبقات، ثم لمفتي الشافعية بمكة المكرمة، ثم برأي الحاكم الشرعي، ومنها أنه جعل للناظر عشر غلة وقفه هذا في كل عام في مقابل خدمته في أمور الوقف ومباشرته (...) إلخ)، كما جرى الاستفسار عن صك الوقفية رقم ٤٥٤/ ٤٥٣/ ١١٨ في ١٥/ ٩/ ١٣٢١هـ من قسم السجلات في المحكمة بموجب خطابنا رقم ٣٥٩٩٧١٠٦ في ٥/ ٤/ ١٤٣٥هـ، فوردنا الجواب شرحاً متضمناً: أنه بالاطلاع على سجل صورة الصك المذكور بعاليه وجد برقم ٤٥٤/ ٤٥٣/ ٢ وتاريخ ١٥/ ٩/ ١٣٢١هـ، ويتضمن إثبات وقف (...) ونظارة ابنه (...) عليه، ولا يوجد على سجل الصورة الضوئية المرفقة سوى ما شرح عليها وسارية المفعول حتى تاريخه ا.هـ، كما جرى الاستفسار عن صك النظارة رقم ٢١٠/ ٢٢/ ١٠ في ١٢/ ٩/ ١٤١٩هـ من مدير السجلات في المحكمة بموجب خطابنا رقم ٣٥٩٩٦٩٩٢ في ٥/ ٤/ ١٤٣٥ فعاد الجواب شرحاً متضمناً: أنه بالاطلاع على سجل الصورة الضوئية المخرجة المذكورة بعاليه وجد برقم ٢١٠/ ٢٢٠/ ١٠ في ١٢/ ٩/ ١٤١٩هـ، ويتضمن إقالة (...) من النظارة وإقامة (...)، ولا يوجد على سجله أي شرح يذكر وساري المفعول حتى تاريخه ا.هـ، كما جرى الاستفسار عن الإيصال رقم ٦٠٢٦٥٩/ ٧ في ٩/ ٢/ ١٤٣٣هـ من قسم المحاسبة في المحكمة بموجب خطابنا رقم ٣٥٩٩٧١٥٨ في ٥/ ٤/ ١٤٣٥هـ فعاد الجواب برقم ٣٥٩٩٧١٥٨ في ٢٤/ ٤/ ١٤٣٥هـ والمتضمن: عليه نفيد فضيلتكم بأنه بالبحث في سجلاتنا المحاسبية وجد المبلغ مودع في حساب المحكمة لصالح الوقف المذكور أعلاه وقدره (٢٠/ ١١٩.٠٦٩.٦٥ ريال) وقد تم صرف جزء منه وتبقى مبلغ وقدره (٢٠/ ٨٤٧.٦٧٥.٢٣) ثلاثة وعشرون مليونا وستمائة

وخمسة وسبعون ألفا وثمانمائة وسبعة وأربعون ريالا وعشرون هللة لا غير لا زال قيد حساب المحكمة حتى تاريخه ا.هـ، كما جرى الاستفسار عن صك الملكية رقم ٣٢٠١٢٢٠٠٢٤١٠ في ١٨/ ٣/ ١٤٣٥هـ من كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة بموجب خطابنا رقم ٣٥٩٩٧١٩٧ في ٥/ ٤/ ١٤٣٥هـ، فعاد الجواب برقم ٣٥٩٩٧١٩٧ في ١١/ ٤/ ١٤٣٥هـ والمتضمن: أن صورة الصك رقم ٣٢٠١٢٢٠٠٢٤١٠ في ١٨/ ٣/ ١٤٣٥هـ سارية المفعول حتى تاريخه حسب نموذج إفادة الصك بالنظام الشامل المرفقة ا.هـ، كما جرت الكتابة لرئيس هيئة النظر في المحكمة للوقوف على العمارة المذكورة وتطبيق صكها عليها والإفادة عن قيمتها وحالتها ومناسبتها في شرائها بمبلغ وقدره عشرون مليون ريال غبطة ومصلحة لجهة الوقف ومستحقيه بموجب خطابنا رقم ٣٥٩٠٠١٩٦ في ٩/ ٤/ ١٤٣٥هـ، فوردنا الجواب برقم ٣٥٩٠٠١٩٦ في ١/ ٦/ ١٤٣٥هـ متضمناً: بناء على المعاملة الواردة إلينا من فضيلة الشيخ (...) برقم ٩٠٠١٩٦/ ٣٥ وتاريخ ٩/ ٤/ ١٤٣٥هـ بشأن طلب الناظر (...) على وقف (...) الإذن له بشراء العقار أرضاً بناءً الكائن في حي (...) الضفة الشمالية والمثبت بموجب الصك الصادر من كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة برقم ٣٢٠١٢٢٠٠٢٤١٠ في ١٨/ ٣/ ١٤٣٥هـ بمبلغ وقدره عشرون مليون ريال، وطلب فضيلته الوقوف على المحدود والإفادة في شرائها غبطة ومصلحة لجهة الوقف، أولاً: بتطبيق الصك حداً تبين أنه مطابق حداً. ثانياً: بتطبيق الصك ذرعاً تبين أنه ينطبق ذرعاً. ثالثاً: مساحة الأرض هي (٧٤٥.٥٦) ويقدر المتر المربع بمبلغ وقدره اثنا عشر ألف ريال، وتقدر الأرض بمبلغ إجمالي وقدره ثمانية مليون وتسعمائة وستة وأربعون ألفاً وسبعمائة وعشرون ريالا. رابعاً: إجمالي المسطحات والمباني (٣٨١٦.٧٥) ويقدر المتر المربع بمبلغ وقدره ألفان ومائتا ريال وإجمالي تقدير المباني ثمانية ملايين وثلاثمائة وستة وتسعون ألفاً وثمانمائة وخمسون ريالا. خامساً: محتويات العمارة هي: دور واحد مواقف + دور واحد أرضي استقبال + ثلاثة أدوار متكررة + مبيتات. سادساً: مطابقة تصريح الإنشاء الصادر من بلدية (...) الفرعية برقم ٥٠٠٢٥/ ز في ١٥/ ٤/ ١٤٣١هـ على الطبيعة وجد أنه مطابق. سابعاً: تقدر أجرة هذا العقار بمبلغ وقدره ثمانمائة ألف ريال، والرأي: تقدر قيمة العقار أرضاً وبناءً وبجميع

محتوياته بمبلغ وقدره سبعة عشر مليوناً وثلاثمائة وثلاثة وأربعون ألفاً وخمسمائة وسبعون ريالا، ولذا فإننا نقرر أنه ليس للوقف غبطة ومصلحة بشراء هذا العقار بمبلغ وقدره عشرون مليون ريال، والغبطة والمصلحة للوقف في شرائه بمبلغ وقدره سبعة عشر مليوناً وثلاثمائة وثلاثة وأربعون ألفاً وخمسمائة وسبعون ريالا ا.هـ، وبطلب البينة من المنهي وكالة أحضر معه للشهادة وأدائها كلا من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) وبسؤالهما شهد كل واحد منهما بمفرده قائلاً: إنني من أصحاب الخبرة والدراية بالعقار وأثمانه، وقد اطلعت على العمارة الواقعة في (...) الضفة الشمالية بمكة المكرمة المملوكة للمدعو (...) بموجب صك الملكية الصادر من كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة برقم ٣٢٠١٢٢٠٠٢٤١٠ في ١٨/ ٣/ ١٤٢٥هـ ومكونة من دور واحد مواقف ودور واحد أرضي وثلاثة أدوار متكررة ومبيتات وبيت درج ومصاعد وخزانات، وأشهد أن في شرائها بمبلغ وقدره سبعة عشر مليوناً وثلاثمائة وثلاثة وأربعون ألفاً وخمسمائة وسبعون ريالا فيه غبطة ومصلحة لجهة وقف (...)، وأن هذا السعر ثمن أمثالها، هذا ما شهدا به، وعدلا من قبل كل من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وقد حضر البائع (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وقرر موافقته على بيع العمارة المشار إليها بمبلغ وقدره سبعة عشر مليوناً وثلاثمائة وثلاثة وأربعون ألفاً وخمسمائة وسبعون ريالا، هكذا قرر، فبناء على ما تقدم من الإنهاء وبعد الاطلاع على الصكوك المشار إليها بعاليه وعلى قرار هيئة النظر، وعلى مقتضى البينة المعدلة شرعاً فقد أذنت لوكيل ناظر وقف (...) بشراء العقار المذكور لصالح وقف (...) بمبلغ وقدره سبعة عشر مليوناً وثلاثمائة وثلاثة وأربعون ألفاً وخمسمائة وسبعون ريالا، وأمرت برفع هذا الإجراء لمحكمة الاستئناف بمكة المكرمة لتدقيقه كالمتبع، وبعد اكتساب الإذن القطعية سيتم الإفراغ إن شاء الله تعالى، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٢٨/ ٦/ ١٤٣٥هـ.

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

بعمل الشيخ (...)، وفي يوم الثلاثاء الموافق ١٩/ ٠٨/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة ٠٦: ١١، وقد وردتنا المعاملة من محكمة الاستئناف وبرفقتها القرار رقم ٣٥٣١٨٦٥٩ في ١٦/ ٠٧/ ١٤٣٥هـ، المتضمن الموافقة على الإذن بالشراء قاضي استئناف (...) ختمه وتوقيعه قاضي استئناف (...) ختمه وتوقيعه رئيس الدائرة (...) ختمه وتوقيعه، كما حضر البائع أصالة (...) وقرر بأن الإذن بشراء العقار المذكور أعلاه قد صدق من محكمة الاستئناف بقرارها رقم ٣٣٢٠٦٥٠٣ في ٢٤/ ٠٤/ ١٤٣٣هـ، وطلب الإفراغ للمنهي، ثم حصل الإيجاب من البائع والقبول من وكيل الناظر، ثم جرى تسليم الشيك المسحوب على مؤسسة النقد العربي السعودي برقم ١٠٧٤ في ١٨/ ٠٨/ ١٤٣٥هـ بمبلغ سبعة عشر مليون وثلاثمائة وثلاثة وأربعين ألف وخمسمائة وسبعون ريالا للبائع، ثم قرر الناظر انه قبض العقار المذكور القبض الشرعي، وسوف يهمش بمضمون ذلك على صك الملكية، جرى ذلك بحضور وشهادة كل من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٩/ ٠٨/ ١٤٣٥هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فنحن قضاة الدائرة الأولى للأحوال الشخصية والأوقاف والوصايا والقصار وبيوت المال في محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة، جرى منا الاطلاع على المعاملة الواردة إلينا شفع خطاب فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة رقم ٣٥٩٠٠١٩٦ وتاريخ ٦/ ٧/ ١٤٣٥هـ المشتملة على الصك رقم ٣٥٢٩٥٧٠٢ وتاريخ ٢٨/ ٦/ ١٤٣٥هـ الصادر من فضيلة الشيخ/ (...) القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة، المتضمن طلب الناظر/ (...) الإذن بشراء العقار المذكور في الإنهاء، وبدراسة الصك وصورة ضبطه تقرر الموافقة على إذن الشراء، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٤٨٣

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمكة المكرمة
رقم القضية: ٣٥٢٢٩١٢٨ تاريخها: ١٤٣٥
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة
رقم القرار: ٣٥٣١٤٧٤٢ تاريخه: ١٣/ ٠٧/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

إذن شراء عقار لوقف – صك ملكية – سريان مفعوله – تحقق من شرط الواقف – قرار قسم الخبراء – شهادة شهود عدول – غبطة ومصلحة للوقف – موافقة مالك العقار – الإذن للناظر بالشراء.

السند الشرعي أو النظامي

تحقق الغبطة والمصلحة.

ملخص الدعوى

أنهى المنهون بصفتهم نظاراً على وقف طالبين الإذن لهم بشراء عقار لجهة الوقف من أمواله المودعة في بيت مال المحكمة، وقد جرى من القاضي التأكد من سريان مفعول صكوك ملكية العقار والوقفية والنظارة ومطابقتها لسجلاتها، كما ورد قرار قسم الخبراء متضمناً وجود غبطة ومصلحة لجهة الوقف في شراء العقار بالثمن المنهى به، ثم حضر مالك العقار وقرر موافقته على بيعه لصالح الوقف بالثمن المنهى به، وبطلب البينة من المنهين أحضروا شاهدين معدلين شرعاً فشهدا بوجود غبطة ومصلحة لجهة الوقف في شراء العقار بالثمن المذكور، ولذا فقد أذن القاضي للنظار بشراء العقار بالثمن المنهى به، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بمكة المكرمة، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٥٢٢٩١٢٨ في ١٨/ ٤/ ١٤٣٥هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٥١١٢٧٨٦٤ في ٥/ ٢/ ١٤٣٥هـ، وفي يوم الاثنين الموافق ٢٨/ ٦/ ١٤٣٥هـ حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بصفته ناظراً على وقف (...) بموجب صك النظارة الصادر من المحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٥٢٧٨٨٥٩ وتاريخ ١٥/ ٦/ ١٤٣٥هـ، كما حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بصفتهما ناظرين منضمين مع الناظر (...)، وذلك بموجب صك النظارة المشار إليه آنفاً، وأنهوا قائلين: إننا النظار على وقف (...) والثابت وقفيته بموجب الصك الصادر من هذه المحكمة برقم ٣٧٤/ ١٥٧ وتاريخ ١٦/ ٤/ ١٣٣٩هـ والواقع في حارة (...)، وقد أزيل العقار لصالح توسعة الساحات الشمالية وأودع تعويض الإزالة بمؤسسة النقد العربي السعودي بموجب الإيصال رقم ٧/٦١٨٠٣٤ وتاريخ ٢٦/ ٣/ ١٤٣٠هـ والمتضمن مبلغ وقدره (٤٠/ ١٢٠, ٣٥٦, ٤٣٥, ١ مليار وأربعمائة وخمسة وثلاثون مليوناً وثلاثمائة وستة وخمسون ألفاً ومائة وعشرون ريالاً وأربعون هللة) لصالح وقف (...)، وقد ظهر لنا من المصلحة شراء عقار للوقف، وقد وجدنا عقاراً يقع في مخطط رقم (...) الواقع غرب حي (...) بمكة المكرمة والعقار عبارة عن قطعتي أرض حدود ومساحة القطعة رقم ١٣٨ شرقاً ثلاثون متراً يحدها القطعة رقم ١٣٩ وغربا ستة وعشرون + ٥م شطفة، يحدها شارع عشرة متر وشمالاً ثلاثة وعشرون متراً يحدها شارع خمسة عشر متراً وجنوباً ستة وعشرون متراً يحدها القطعة رقم ١٣٧ وتمام الحد شارع ستة متر ومساحتها سبعمائة وخمسة وسبعون متراً مربعاً وخمسة وخمسون من المتر المربع والقطعة رقم ١٣٩ يحدها شرقاً ٢٦ + ٥م شطفة يحدها الشارع العام ستون متراً وغرباً ثلاثون متراً يحدها القطعة رقم ١٣٨ وشمالاً سبعة عشر متراً يحدها شارع خمسة عشر مترا وجنوباً خمسة وعشرون متراً يحدها القطعة رقم ١٤٠ وتمام الحد

شارع ستة مترات، ومساحتها هي ستمائة وسبعة وخمسون متراً مربعاً وثلاثة وأربعون والعائد ملكيتها للمدعو/ (...) وذلك بموجب الصك الصادر من كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة برقم ٣٨٨/ ٢١٣/ ٣ وتاريخ ١٣/ ٧/ ١٤١٤هـ، وقد تفاوضنا مع مالكها على شرائها بمبلغ قدره ٥٠ ,٠٠٠ ,٠٠٠ ريال خمسون مليون ريال، ولأن في شراء العقار لصالح الوقف غبطة ومصلحة نطلب الإذن لنا بشرائه هكذا أنهى، وقد جرت الكتابة منا لكتابة العدل الأولى بخطابنا رقم ٣٥١٢٤١٦٣٧ في ٢٤/ ٤/ ١٤٣٥هـ للاستفسار عن صك الملكية، فوردنا خطاب كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة رقم ٣٥١٢٤١٦٣٧ في ٤/ ٥/ ١٤٣٥هـ، المتضمن أن صورة الصك سارية المفعول، كما جرى الاستفسار من مدير السجلات عن صك وقفية (...) على أوقاف (...) بخطابنا رقم ٣٥١٢١٠٥١٠ في ٢٥/ ٤/ ١٤٣٥هـ، فوردنا الجواب من مدير السجلات برقم ٣٥١٢١٠٥١٠ في ٢٥/ ٤/ ١٤٣٥هـ المتضمن بأنه لا يوجد على سجلها سوى ما شرح عليها حتى تاريخه، كما جرى الاستفسار عن صك النظارة الصادر من فضيلة القاضي (...) برقم ٣٥٢٧٨٨٥٩ في ١٥/ ٦/ ١٤٣٥هـ وذلك بخطابنا رقم ٣٥١٨١٥٠٤٦ في ٢١/ ٦/ ١٤٣٥هـ، فوردنا الجواب من فضيلته بخطابه برقم ٣٥١٨١٥٠٤٦ في ٢٣/ ٦/ ١٤٣٥هـ المتضمن أنه ساري المفعول، كما جرى الاطلاع على صك الوقفية الصادر من هذه المحكمة برقم ٣٧٤/ ١٥٧ في ١٦/ ٤/ ١٣٣٩هـ والمتضمن وقفية (...) لكامل الدار الكائنة بحارة (...) وشرط واقفه هو ((الموقوف هذا العقار للعين أعلاه عامره وغامره ودامره وبحقوقه ومرافقه كلها وشربه ومشاربه وفسوحه ومجاري الماء وجميع المساكن والأشجار والنخيل والبرك والقفور والدبول والعين الجارية وكل حق بجميع ما ذكر داخل فيه وخارج عنه وكل ما هو معروف بما ذكر أو منسوب إليه من حقوقه المعلوم جميع ذلك عند الواقف المذكور علماً شرعياً نافياً للجهالة شرعاً وقفاً صحيحاً شرعياً وحبساً صريحاً مرعياً لا يباع ولا يوهب ولا يرهن ولا يملّك ولا يتملّك ولا يناقل به ولا ببعضه ولا يستبدل عنه بوجه من الوجوه مطلقاً، بل لا يزال وقفاً قائماً على أصوله وروابطه مستمراً على شروطه وضوابطه كلما مر عليه زمان أكده وكلما توالى عليه دهراً وأواناً جدد أحكامه وأطده وأبده أبد الآبدين ودهر الداهرين، إلى أن يرث الله

الأرض ومن عليها وهو خير الوارثين، وأنشأ الواقف المذكور ضاعف الله تعالى له الأجور وقفه هذا المعين المحدود أولا على نفسه الكريمة لا يشاركه فيه مشارك ولا ينازعه فيه منازع ولا يتأول عليه متأول بوجه من الوجوه، ينتفع بذلك بمفرده سكناً وإسكانا وغلة واستغلالاً وبسائر الانتفاعات الشرعية الوقفية ثم يكون جميع ما ذكر ما عدا العزلة ذات الإيوان والبركة التي هي أحد العزل التسعة الكائنة بمكة المكرمة بحارة (...) المذكورة أعلاه والدارين الكائنتين (...) و(...) الذي معهما الملاصق لهما بسقياه المقابل للتشمة المعروفة وحوايا وما اشتملت عليه من بيوت وآبار ومساكن وركبان وأشجار الكائنة (...) بالطائف والبستان المشتمل على نخل وغيره وبقوع المسماة البحيرية الكائنة (...) من أعمال مكة المكرمة مع ماله من السقيا التي عيّنها الواقف المذكور له من (...) المذكورة، وقدرها ثمان أوجاب عبارة عن ستة وتسعين ساعة من أصل ثمان وعشرين وجبة قرار (...) المذكورة والبيت الكائن بالطائف المشهور سابقاً (...) على أولاده لصلبه ذكوراً وإناثا، وعلى أولاد أبنائه وعلى أولاد أبناء أبنائه ونسله وعقبه وذريته أبدا ما تناسلوا ودائماً ما تعاقبوا، وليس لأولاد البطون شيء في شيء من الطبقات وأما العزلة ذات الإيوان والبركة التي هي إحدى العزل التسعة الكائنة (...) المذكورة أعلاه، والداران الكائنان بـ (...) والبستان الذي معهما بسقياه المذكور، جميع ذلك أعلاه وحوايا وما اشتملت عليه من البيوت والآبار والركبان الكائنة بالطائف المذكورة أعلاه والبستان المشتمل على نخل وغيره وبقوع المسماة البحيرية الكائنة (...) من أعمال مكة المكرمة وسقياه والثمانية الأوجاب المذكورة من أصل ثمان وعشرين وجبة قرار (...) المذكورة، فيكون جميع ذلك وقفاً على ابنته ذات الحجاب الرفيع والستر الضافي المنيع السيدة الجليلة المثيلة (...) خاصاً بها مدة حياتها، ثم يرجع ذلك إلى بقية وقفه المذكور، فيضم إليه ويجري على الشرط المسطور، وأما البيت الكائن بالطائف المشهور سابقاً (...) فيكون وقفاً على مصالح الزاوية الكائنة بالطائف بقرب البيت المذكور المشهورة (...) التي أنشأها الواقف المذكور تصرف الغلة لتعميره إن احتاج إلى كلها أو بعضها، ثم إلى تعمير الزاوية ومصالحها، فإن تعذر الصرف إلى مصالح الزاوية المذكورة يرجع البيت المذكور إلى بقية وقفه المذكور ويجري على الشرط المسطور ثم من بعده لأقرب العصبات إلى

الواقف المذكور من (...) وإلى عتقائه بالسوية بينهم الذكر والأنثى على السواء فإن لم يوجد من هؤلاء الموقوف عليهم المذكورين يكون وقفاً على الفقراء والمساكين المنقطعين من (...) الذكر والأنثى سواء وشرط الواقف المذكور شروطاً في وقفه هذا أكد العمل عليها، وجعل المرجع والمصير إليها منها أنه شرط لنفسه الكريمة الإدخال والإخراج والزيادة والنقصان والإعطاء والحرمان وأن يفعل ذلك بنفسه المرة بعد المرة والكرة بعد الكرة، وجعل ذلك لنفسه خاصة وليس لأحد غيره فعل ذلك بوجه من الوجوه مطلقاً)). كما جرت الكتابة لرئيس قسم المحاسبة بالمحكمة للاستفسار عن المبلغ المحجوز لدى مؤسسة النقد العربي السعودي لصالح وقف (...) بخطابنا رقم ٣٥١٢١٤٥٦٥ بموجب الإيصال رقم ٧/٦١٨٠٣٤ وتاريخ ١٤٣٠/٣/٢٦هـ، وتتضمن مبلغا وقدره (١,٤٣٥,٣٥٦,١٢٠/٤٠) بليون وأربعمائة وخمسة وثلاثون مليون وثلاثمائة وستة وخمسون ألف ومائة وعشرون ريال وأربعون هللة)، فوردنا الجواب من رئيس قسم المحاسبة بالمحكمة بخطابة رقم ٣٥١٢١٤٥٦٥ في ٣/ ٥/ ١٤٣٥هـ بأن المبلغ وجد مودعا في حساب المحكمة لصالح وقف (...) بموجب الإيصال رقم ٧/٦١٨٠٣٤ وتاريخ ١٤٣٠/٣/٢٦هـ، ويتضمن مبلغا وقدره (١,٠٢٣,٨٥٦,١٣٠/٤٠) ١مليار وثلاثة وعشرون مليوناً وثمانمائة وستة وخمسون ألفاً ومائة عشرون ريالاً وأربعون هللة)، وأنه لا يزال قيد حساب المحكمة حتى تاريخه، فجرت الكتابة لهيئة النظر بالمحكمة بخطابنا رقم ٣٥١١٢٧٨٦٤ في ١٠/ ٥/ ١٤٣٥هـ ووردنا تقريرهم رقم ٣٥١١٢٧٨٦٤ في ٩/ ٦/ ١٤٣٥هـ المتضمن أنه جرى الوقوف على العقار المذكور كما جرى الاطلاع على الرخصة المرفقة المقدمة من وكيل النظار، وفيها أن العقار يتكون من قطعتين كما هو بالصك، وأن البلدية اعتمدتها شريحة واحدة، وحيث الحال ما ذكر فإن شراء العقار بمبلغ ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال يحقق الغبطة والمصلحة لجهة الوقف، كما حضر (...) سعودي الجنسية بالسجل المدني رقم (...) بصفته وكيلاً شرعياً عن (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية ببريدة برقم ٣٥١٤٢٨٢٤ في ٣/ ١/ ١٤٣٥هـ المخول له فيها في بيع رقم القطعة رقم ١٣٨ و١٣٩

المملوكة بالصك رقم ٣٨٨/ ٢١٣/ ٣ وتاريخ ١٣/ ٧/ ١٤١٤هـ وقرر قائلاً: إن موكلي مالك قطعتي الأرض الواقعتين بمخطط رقم (...) غرب (...) بمكة المكرمة والمملوكة بالصك الصادر من كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة برقم ٣٨٨/ ٢١٣/ ٣ في ١٣/ ٧/ ١٤١٤هـ، ويرغب موكلي في بيع كامل القطعتين على وقف (...) بمبلغ وقدره ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال خمسون مليون ريال، هكذا قرر، فطلبت من المنهي البينة التي تشهد بالغبطة والمصلحة، فأحضر للشهادة وأدائها كلا من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) البالغ من العمر ستون عاما، ويسكن في حي (...) بمكة المكرمة، و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) البالغ من العمر ثلاثون عاما ويسكن في حي (...)، فشهد كل واحد منهما بمفرده قائلاً: إنني من أصحاب الخبرة والمعرفة بالعقار وأثمانه، وقد اطلعت على الأرضين الواقعتين بمخطط رقم (...) غرب (...) بمكة المكرمة والعائد ملكيتها للمواطن (...) بالصك الصادر من كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة برقم ٣٨٨/ ٢١٣/ ٣ في ١٣/ ٧/ ١٤١٤هـ، وأشهد بالله أن في شراء كامل القطعتين بمبلغ ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال فيه غبطة ومصلحة لجهة الوقف (...)، هكذا شهدا، فجرى تعديل الشاهدين بكل من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، فبناء على ما تقدم أذنت للنظار على وقف (...) شراء قطعتي الأرض المذكورة بعاليه والمملوكة بالصك الصادر من كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة برقم ٣٨٨/ ٢١٣/ ٣ في ١٣/ ٧/ ١٤١٤هـ لصالح وقف (...) بمبلغ وقدره ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال خمسون مليون ريال من المبلغ المودع للوقف بمؤسسة النقد العربي السعودي، وأمرت برفع هذا الإذن لمحكمة الاستئناف لتدقيقه كالمتبع، وبالله التوفيق، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٢٨/ ٦/ ١٤٣٥هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فقد جرى منا نحن قضاة الدائرة الثالثة للأحوال الشخصية والأوقاف والوصايا والقصار وبيوت المال بمحكمة

الاستئناف في منطقة بمكة المكرمة الاطلاع على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٥١١٢٧٨٦٤ وتاريخ ٢/ ٧/ ١٤٣٥هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ (...) القاضي بالمحكمة العامة مكة المكرمة برقم ٣٥٢٩٩٩٣١ وتاريخ ١/ ٧/ ١٤٣٥هـ، المتضمن طلب (...) ورفقاه النظار على وقف (...) الإذن لهم بشراء الأرضين الواقعتين في مخطط رقم (...) غرب حي (...) بمكة المكرمة والعائد ملكيتها للمواطن (...) بموجب الصك من كتابة عدل الأولى بمكة المكرمة برقم ٣٨٨/ ٣١٢/ ٣ في ١٣/ ٧/ ١٤١٤هـ، وبدراسة الصك وصورة ضبطه، تقررت الموافقة على الإذن بالشراء، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٤٨٤

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمكة المكرمة
رقم القضية: ٣٥٢٨٤٤٥١ تاريخها: ١٤٣٥
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة
رقم القرار: ٣٥٣٨٧٥٨٠ تاريخه: ١٨/ ٠٩/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

إذن شراء عقار لوقف – صك ملكية – سريان مفعوله – تحقق من شرط الواقف – قرار قسم الخبراء – تقدير ثمن أقل – موافقة البائع عليه – شهادة شهود عدول – غبطة ومصلحة للوقف – الإذن للناظر بالشراء.

السند الشرعي أو النظامي

تحقق الغبطة والمصلحة.

ملخص الدعوى

أنهى المنهي بصفته ناظر وقف طالباً الإذن له بشراء عقار لجهة الوقف من أمواله المودعة في بيت مال المحكمة، وقد جرى من القاضي التأكد من مطابقة صكوك ملكية العقار والوقفية والنظارة لسجلاتها وسريان مفعولها، كما ورد قرار قسم الخبراء بالمحكمة متضمناً تقدير قيمة العقار بأقل من الثمن الوراد في الإنهاء وأن الثمن المنهى به لا يحقق الغبطة والمصلحة للوقف، ثم حضر مالك العقار وقبل ببيعه بالثمن المقدر من قسم الخبراء، وبطلب البينة من المنهي أحضر شاهدين معدلين شرعاً فشهدا بوجود غبطة ومصلحة لجهة الوقف بشراء العقار بالثمن المذكور أخيراً، ولذا فقد أذن القاضي للناظر بشراء العقار بالثمن المقدر من قسم الخبراء، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة، وبناءً على المعاملة المحالة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٥٢٨٤٤٥١ في ١٥/ ٠٥/ ١٤٣٥هـ، والمقيدة بهذه المحكمة برقم ٣٥١٤٠٣٨٩٤ في ١٥/ ٠٥/ ١٤٣٥هـ، وفي يوم الخميس الموافق ٢١/ ٠٨/ ١٤٣٥هـ فتحت الجلسة في تمام الساعة العاشرة، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بصفته الناظر على وقف (...) بموجب صك النظارة الصادر من هذه المحكمة برقم ٣٣٩/ ١٠٠/ ١٥ في ١٠/ ٠٧/ ١٤٣١هـ، وأنهى قائلاً: إنني الناظر على وقف (...) الثابتة وقفيته بموجب الصك الصادر من هذه المحكمة برقم ٤٦٩/ ٨٠ في ٢٥/ ١٢/ ١٣٠٣هـ، والواقع في مكة بـ (...)، وقد نزع هذا العقار لصالح مشروع توسعة الساحات الشمالية للمسجد الحرام، وأودع التعويض بمؤسسة النقد العربي السعودي بموجب سند الإيداع رقم ٦٦٢٧٤٤/ ٣ في ١٣/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ، ويتضمن مبلغا وقدره (عشرون مليوناً وثمانمائة وتسعة وعشرون ألفاً وثمانمائة واثنا عشر ريالاً وستون هللة)، وظهر لي من المصلحة شراء عقار للوقف، وقد وجدت عقاراً يقع بحي (...)، وهو عبارة عن عمارة مقامة على كامل قطعة الأرض رقم (١٨٨) ومملوكة للمدعو (...)، وقد اتفقت معه على شراء هذا العقار بمبلغ (أربعة عشر مليوناً وأربعمائة ألف ريالاً)، ولأن في شرائها للوقف غبطة ومصلحة أطلب الإذن بشرائها، هكذا أنهى، عندها جرى الاطلاع على صك النظارة الصادر من هذه المحكمة برقم ٣٣٩/ ١٠٠/ ١٥ في ١٠/ ٠٧/ ١٤٣١هـ فوجدته يتضمن إقامة (...) ناظراً على وقف (...)، كما تم الاستفسار عنه بخطابي رقم ٣٥١٧٣٥١٣١ في ١٥/ ٠٦/ ١٤٣٥هـ، فوردنا جواب فضيلة الشيخ/ (...) القاضي بهذه المحكمة المتضمن سريان مفعوله ولا يوجد عليه أي شروحات، كما جرى الاطلاع على صك الوقفية الصادر من هذه المحكمة برقم ٤٦٩ في ٢٥/ ١٢/ ١٣٠٣هـ فوجدته يتضمن وقفية (...) للمحدود المذكور باطنه وشرطه: ((وقفا صحيحا شرعيا وحبسا صريحا مرعيا لا يباع ولا يوهب ولا يرهن ولا يملك ولا يناقل بديل لا يزال قائما على أصوله وضوابطه مستمرا على شروطه

وروابطه أبد الآبدين ودهر الداهرين إلى أن يرث الله الأرض ومن عليها وهو خير الوارثين، وأنشأ الواقف المذكور ضاعف الله له الثواب والأجور وقفه هذا أولا على نفسه مدة حياته ينتفع به بمفرده سكنا وإسكانا وغلة واستغلالا وبسائر الانتفاعات الشرعية السائغة شرعاً في الوقف من غير مشارك له في ذلك، على أن له في وقفه هذا الإدخال والإخراج والإعطاء والحرمان والزيادة والنقصان والتغيير والتبديل والاستبدال بالعقار وبالنقود متى ظهرت له المصلحة في ذلك، ويشتري بالبدل إذا كان من النقود عقارا بدل هذا الوقف يكون جاريا على جهاته وشروطه المرة بعد المرة والكرة بعد الكرة، وليس لأحد من بعده فعل شيء من ذلك، ثم من بعده يكون وقفا على أولاده لصلبه ذكورا وإناثا ثم من بعدهم على أولادهم، ثم على أولاد أولادهم ثم على أولاد أولاد أولادهم ونسلهم وعقبهم طبقة بعد طبقة للذكر منهم مثل حظ الأنثيين على أولاد الظهور منهم دون أولاد البطون، على أن من مات من أولاد الظهور عن ولد أو أسفل منه عاد نصيبه إلى ولده أو للأسفل منه إذا كان الولد أو الأسفل منه من أولاد الظهور ومن مات منهم عن غير ولد ولا أسفل منه من أولاد الظهور عاد نصيبه إلى أصل غلة هذا الوقف وأجرى مجراها فإذا انقرض أولاد الظهور من ذرية الواقف المذكور كان ذلك وقفا على أولاد البطون من ذرية الواقف المذكور ونسلهم وعقبهم على النص والترتيب المذكورين، فإذا انقرض أولاد البطون من ذرية الواقف المذكور كان ذلك وقفا على عصبة الواقف المذكور ونسلهم وعقبهم مهما تناسلوا وتعاقبوا الأقرب منهم إلى الواقف فالأقرب على الترتيب المذكور أعلاه في أولاد الواقف المذكور، فإذا انقرضت عصبة الواقف المذكور وذرياتهم كان ذلك وقفا على ذوي رحم الواقف المذكور ونسلهم وعقبهم مهما تناسلوا، فإذا انقرضوا كان ذلك وقفا على الفقراء والمساكين ببلد الله الأمين وشرط الواقف المذكور في وقفه هذا شروط أكد العمل عليها وصير المرجع والمصير إليها، منها أن أول ما يبدؤوا به من غلة وقفه هذا بعمارته ومرمته وما فيه بقاء عينه والنمو لغلته، ومنها انه شرط النظارة على وقفه هذا أولا لنفسه مدة حياته ثم من بعده للأرشد فالأرشد من أولاد الظهور من ذريته ثم للأرشد فالأرشد من أولاد البطون من ذرية الواقف المذكور ثم للأرشد فالأرشد من المستحقين لهذا الوقف، ومنها أن يخرج من غلة هذا الوقف في كل

عام عشرة ريالات فرانساوية تدفع لأم الواقف المذكور وهي المصونة (...) مدة حياتها، فإذا ماتت عادت الريالات العشرة المذكورة إلى أصل الغلة وأجريت مجراها، ومنها أنه جعل المكرم الشيخ (...) مشرفا مدة حياته على كل من يتولى نظارة هذا الوقف بعد موت الواقف المذكور، ومنها أن يخرج أيضا من غلة هذا الوقف عشرون ريالا فرنساويا مع كل عام ويجري بها خصيفة تفرش كل ليلة بالمسجد الحرام المكي من بعد المغرب إلى أذان العشاء ويوضع أمامها خمسة دوارق مملوءة بماء زمزم سبيلا لعامة الناس ويرتب عليها رجل من حفظة القران الشريف يقرأ عليها كل ليلة في الوقت المذكور جزأين من القرآن الشريف، ويهدى ثواب هذه المبرات إلى روح الواقف المذكور وأصوله وفروعه وأقاربه وإلى حضرة النبي صلى الله عليه وسلم وآله وأصحابه الكرام، يجري الحال في ذلك كذلك دواما واستمرارا أبد الآبدين ودهر الداهرين إلى أن يرث الله الأرض ومن عليها وهو خير الوارثين)) ا.هـ، كما تم الاستفسار عنه بخطابي رقم ٣٥١٧٣٥١٣١ في ١٥/ ٠٦/ ١٤٣٥هـ فوردنا جواب مدير السجل المتضمن لا يوجد على سجل الصورة الضوئية المرفقة سوى ما شرح عليها حتى تاريخه ا.هـ، كما جرى الاطلاع على صك التملك الصادر من كتابة العدل الأولى بمكة برقم ٢٧٨ في ٠٣/ ٠٢/ ١٣٩٩هـ فوجدته يتضمن شراء (...) لكامل قطعة الأرض رقم (...) الواقعة بحي (...) والمبين حدودها وأطوالها كالتالي شمالاً: قطعة رقم (١٩٠) وجنوباً: قطعة رقم (١٨٦) وشرقاً: قطعة رقم (١٨٧) وغرباً: شارع عشرة أمتار والمساحة الإجمالية (٦٢٥)م٢، كما جرى الاستفسار عن سجل هذا الصك بخطابي رقم ٣٥١٦٠٣٢٩١ في ٠٢/ ٠٦/ ١٤٣٥هـ فوردت الإفادة من رئيس كتابة العدل الأولى بمكة برقم ٣٥١٦٠٣٢٩١ في ١٥/ ٠٦/ ١٤٣٥هـ والمتضمن أن صورة الصك مطابقة لسجلها وسارية المفعول حتى تاريخه ا.هـ، كما جرت الكتابة مني لهيئة الخبراء بهذه المحكمة للوقوف على المحدود وتطبيق الصك حداً وذرعاً وتقدير قيمة الأرض حسب الأسعار السائدة حالياً وتطبيق رخصة البناء للعقار، ثم الإفادة: هل في شراء العقار بمبلغ (أربعة عشر مليوناً وأربعمائة ألف ريالاً) غبطة ومصلحة للوقف وذلك بموجب الخطاب رقم ٣٥١٤٠٣٨٩٤ في ٢٣/ ٠٦/ ١٤٣٥هـ، فوردت الإفادة من هيئة الخبراء بخطابهم رقم ٣٥١٤٠٣٨٩٤ في ١١/ ٠٨/ ١٤٣٥هـ

والمتضمن ما نصه: ((الحمد لله والصلاة والسلام على نبينا محمد وآله وصحبه وبعد، بناء على المعاملة الواردة إلينا من فضيلة الشيخ/ (...) برقم ٣٥١٤٠٣٨٩٤ في ٢٣/ ٠٦/ ١٤٣٥هـ بشأن طلب الناظر (...) على وقف (...) الإذن له بشراء العقار أرضاً وبناءً الكائن بحي (...) والمثبت بموجب الصك الصادر من كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة برقم ٢٧٨ في ٠٣/ ٠٢/ ١٣٩٩هـ بمبلغ وقدره (أربعة عشر مليوناً وأربعمائة ألف ريالاً)، وطلب فضيلته الوقوف على المحدود والإفادة هل في شرائه غبطة ومصلحة لجهة الوقف. أولاً: الصك مطابق حداً ومساحة الأرض هي (٦٢٥م٢) ستمائة وخمسة وعشرون متراً، ويقدر سعر المتر المربع اثنا عشر ألف ريال، وتقدر الأرض بمبلغ إجمالي وقدره سبعة ملايين وخمسمائة ألف ريال وإجمالي المسطحات والمباني(٦١ ,٣٤١٨)، ويقدر المتر المربع بمبلغ وقدره (٢٠٠٠) ألفا ريال، وإجمالي تقدير المباني (ستة ملايين وثمانمائة وسبعة وثلاثون ألفاً ومائتان وعشرون ريالاً)، ومحتويات العمارة هي مواقف + بـدروم - دور أرضي ثلاثة أدوار متكررة مبيتات -عدد الحجاج (٢٨٦) ووجد تصريح الإنشاء الصادر من بلدية (...) برقم ١٠٣٢٥/ ز في ٠٦/ ٠٢/ ١٤٣٣هـ على الطبيعة وجد أنه مطابق، وتقدر قيمة العقار بقيمة سبعمائة وسبعة عشر ألفاً، وتقدر قيمة العقار أرضاً وبناءً وبجميع محتوياته بمبلغ وقدره (أربعة عشر مليوناً وثلاثمائة وسبعة وثلاثون ألفاً ومائتان وعشرون ريالاً)، وإننا نقرر أنه ليس للوقف المذكور غبطة ومصلحة في الشراء بمبلغ (أربعة عشر مليوناً وأربعمائة ريالاً)، والغبطة والمصلحة للوقف في شرائه بمبلغ (أربعة عشر مليوناً وثلاثمائة وسبعة وثلاثين ألفاً ومائتان وعشرون ريالاً) ا.هـ توقيع عضوي هيئة النظر (...) و(...)، كما حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) وقرر قائلاً: إنه لا مانع لدى من بيع العقار العائد ملكيته لي المذكور أعلاه بالمبلغ المقدر من قبل هيئة النظر المشار إليه وقدره (أربعة عشر مليوناً وثلاثمائة وسبعة وثلاثون ألفاً ومائتان وعشرون ريالاً)، هكذا قرر، كما جرت الكتابة مني لمحاسب المحكمة للإفادة عن إيصال المبلغ المودع لصالح الوقف وذلك بخطابي رقم ٣٥١٥٧٧٠٠٤ في ٠١/ ٠٦/ ١٤٣٥هـ، فوردت الإفادة من محاسب المحكمة بخطابه رقم ٣٥١٥٧٧٠٠٤ في ٠٦/ ٠٦/ ١٤٣٥هـ والمتضمن أن المبلغ المودع بحساب

المحكمة لصالح وقف/ (...) بموجب الإيصال رقم ٦٦٢٧٤٤/ ٣ في ١٣/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ وجد مبلغ وقدره (عشرون مليوناً وثمانمائة واثنا عشر ريالاً وستون هللة) مودع بحساب المحكمة بالإيصال المذكور أعلاه لصالح الوقف المذكور أعلاه ا.هـ، فطلبت من المنهي البينة على تحقق الغبطة والمصلحة للوقف بشراء هذا العقار بهذا المبلغ فأحضر للشهادة وأدائها كلاً من: (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) وشهد كلٌّ واحدٍ منهما بمفرده قائلاً: إنني من أهل العقار وأعمل به منذ فترة ولي خبرة بذلك ولدي مكتب عقاري، وأشهد أن في شراء وقف/ (...) لهذه العمارة القائمة على الأرض الواقعة بحي (...) والمحدودة والمملوكة للمدعو (...) ومساحتها (٦٢٥)م٢ بموجب الصك الصادر من كتابة عدل الأولى بمكة المكرمة برقم ٢٧٨ في ٠٣/ ٠٢/ ١٣٩٩هـ بمبلغ وقدره (أربعة عشر مليوناً وثلاثمائة وسبعة وثلاثون ألفاً ومائتان وعشرون ريالاً) غبطةً ومصلحةً لصالح الوقف، وأن هذه هي قيمة الأرض والبناء، هكذا شهد كلٌّ واحدٍ منهما، وعدلا التعديل الشرعي من قبل (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، فبناءً على ما تقدَّم، وبعد الاطلاع على صكوك الوقفية والنظارة والملكية وقرار هيئة الخبراء، وعلى مقتضى البينة المعدلة شرعاً وإقرار المالك بالموافقة وخطاب محاسب المحكمة فقد أذنت للمنهي (...) الناظر على وقف/ (...) بشراء العقار المذكور أعلاه لجهة وقف (...) بمبلغ وقدره (أربعة عشر مليوناً وثلاثمائة وسبعة وثلاثون ألفاً ومائتان وعشرون ريالاً) من المبلغ المودع للوقف بمؤسسة النقد العربي السعودي، يصرف في مصارفه حسب شرط واقفه، وأمرت برفع هذا الإجراء لمحكمة الاستئناف لتدقيقه كالمتبع، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر الساعة (٠٩:٣٠) يوم الخميس الموافق ٢١/ ٠٨/ ١٤٣٥هـ.

الاستئناف

الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله وبعد، فقد جرى منا نحن قضاة الدائرة الثانية

للأحوال الشخصية والأوقاف والوصايا والقصار وبيوت المال بمحكمة الاستئناف في منطقة مكة المكرمة الاطلاع على الصك الصادر من فضيلة الشيخ/ (...) القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٥٣٦٢٢١٩ وتاريخ ٢١/ ٨/ ١٤٣٥هـ المتضمن طلب المنهي/ (...) الإذن له بشراء العقار المذكور في الإنهاء لصالح الوقف، وبدراسة الصك وصورة ضبطه تقررت الموافقة على ما أذن به فضيلته مع ملاحظة التنبيه المرفق، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٤٨٥

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة ببريدة
رقم القضية: ٣٥٣٠٦٣٣٠ تاريخها: ١٤٣٥
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة القصيم
رقم القرار: ٣٥٣٧٨٤٨٠ تاريخه: ٠٩/ ٠٩/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

إذن شراء عقار لوقف - صك ملكية - سريان مفعوله - قرار قسم الخبراء - شهادة شهود عدول - غبطة ومصلحة للوقف - موافقة مالك العقار - الإذن للناظر بالشراء.

السند الشرعي أو النظامي

المادة (٢٢٥/ ١) من نظام المرافعات الشرعية.

ملخص الدعوى

أنهى المنهي بصفته ناظراً على وقف والده طالباً الإذن له بشراء محلين تجاريين لجهة الوقف من أمواله المودعة في بيت مال المحكمة على أن يتبرع الناظر بإكمال ثمنهما من ماله الخاص، وقد جرى من القاضي التأكد من مطابقة صكي ملكية المحلين لسجلاتها وسريان مفعولها، كما اطلع على صك الوقفية والنظارة، وقد ورد قرار قسم الخبراء متضمناً وجود غبطة ومصلحة لجهة الوقف في شراء المحلين بالثمن المنهى به، وبطلب البينة من المنهي أحضر شاهدين معدلين شرعاً فشهدا بوجود غبطة ومصلحة لجهة الوقف بشراء المحلين بالثمن المذكور، كما حضر مالك العقار وقرر موافقته على بيعه بالثمن الوارد في الإنهاء، ولذا فقد أذن القاضي للناظر بشراء العقار بالثمن المنهى به، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده وبعد، ففي يوم الثلاثاء الموافق ٥/ ٨/ ١٤٣٥هـ، وبناء على المعاملة

المقيدة برقم ٣٥١٥٠٦٤٦٢ في ٢٣/ ٥/ ١٤٣٥هـ المحالة إلينا برقم ٣٥٣٠٦٣٣٠ في ٢٣/ ٥/ ١٤٣٥هـ، حضر لدي أنا (...) القاضي بالمحكمة العامة ببريدة المنهي (...) حامل السجل المدني رقم (...) الناظر على وقف والده بموجب الصك الصادر من هذه المحكمة برقم ٨/١٥٧ في ١/ ٧/ ١٤١٥هـ، فأنهى قائلا: لقد سبق الإذن لي في بيع وقف والدي الواقع في (...) غرب بريدة بموجب الصك الصادر من هذه المحكمة برقم ٣٣٨٨٩٦٦ في ١٧/ ٢/ ١٤٣٣هـ المصدق من محكمة الاستئناف بالقصيم بالقرار رقم ٣٣١٣٩٨٣٤ في ١٩/ ٣/ ١٤٣٣هـ، وتم إفراغه وإيداع قيمته وهو مبلغ أربعمائة وتسعة وتسعين ألفا وخمسمائة وأربعة وعشرين ريالا وثمان هللات في حساب الأوقاف الموجود في مؤسسة النقد العربي السعودي حتى شراء البدل، وقد بحثت عن عقار مناسب لوقف والدي فوجدت محلين تجاريين: الأول رقم ٥من العمارة المقامة على قطعة الارض رقم ١١٩من المخطط رقم (...) الواقع في حي (...) ببريدة المملوك بالصك الصادر من كتابة عدل الاولى ببريدة رقم ٣٦٢٥٠٦٠٠١١٩٣ في ٨/ ٥/ ١٤٣٥هـ، وحدوده وأطواله كما يلي: شمالاً محل رقم ٤ بطول ٩.٤٥ تسعة أمتار وخمسة وأربعين سنتمتر، ومن الجنوب مدخل الشقة الجنوبية بارتداد عرض ١.٧٠ يليه القطعة رقم ١١٢١ بطول ٩ تسعة أمتار، ومن الشرق درج الشقة الجنوبية بطول ٣.٧ ثلاثة أمتار وسبعين سنتمتر، ومن الغرب مواقف سيارات ٦م يليه شارع عرض ٤٠م والارتفاع ٣.١٠م بطول ٣.٧٣ ثلاثة أمتار وثلاثة وسبعين سنتمتر، ومساحته ٣٧.١٨ سبعة وثلاثون متراً مربعا وثمانية عشر بالمائة من المتر المربع فقط، علما أن الأرض والخزانين الأرضي والعلوي والارتدادت والممرات والصرف الصحي ومعابره والدرج والمناور مشاعة بين جميع الملاك، والثاني: رقم ٥/ م من قطعة الارض رقم ٤٣٧من المخطط رقم (...) الواقع في حي (...) ببريدة المملوك بالصك رقم ٣٦٢٥١٤٠٠٠٨١٩ في ٩/ ٢/ ١٤٣٥هـ وحدوده وأطواله كما يلي: شمالا المحل رقم ٤/ م بطول يبدأ من الشرق للغرب ١٠.٣٠م عشرة أمتار وثلاثين سم، ويحده المحل رقم ٤/ م نهاية الحد، جنوباً ارتداد عرض ١.٦٠ سم، يليه القطعة رقم ٤٣٩ بطول يبدأ من الشرق للغرب ١٠.٣٠م عشرة أمتار وثلاثين سم، ويحده ارتداد عرض ١.٦٠م يليه القطعة رقم ٤٣٩ نهاية الحد. شرقاً

جزء من الدرج الجنوبي بطول يبدأ من الشمال للجنوب ٤.٠٠م أربعة أمتار، ويحده جزء من الدرج الجنوبي نهاية الحد، غرباً مواقف سيارات بارتداد عرض ٥.٩٠م يليه شارع عرض ٤٠.٠٠م بطول يبدأ من الشمال للجنوب ٤.٠٠م أربعة أمتار، ويحده مواقف سيارات بارتداد عرض ٥.٩٠م، يليه شارع عرض ٤٠.٠٠م نهاية الحد، ومساحته ٤١.٢م٢ واحد وأربعون متراً مربعاً وعشرون سنتمتر مربع فقط، والارتفاع ٣.٥٠م، ونسبته المشاعة من الأرض ٢.١١٪ بناءً على خطاب مدير مركز الخدمة الشاملة رقم ٦٠٧ في ٤/ ١/ ١٤٣٥هـ، علماً أن الأرض والسطح والخزانين الأرضي والعلوي والارتدادات والممرات والصرف الصحي ومعابره والدرج والمنور مشاعة بين جميع الملاك وجدتها بمبلغ ستمائة وأربعين ألف ريال، كل محل بمبلغ ثلاثمائة وعشرين ألف ريال، وهذه القيمة مناسبة ومعتدلة وأقل من قيمتها في السوق، وفي شرائهما فيها غبطة ظاهرة للوقف، وسوف أقوم بدفع الزيادة على ما في بيت المال وهو مبلغ مائة وأربعين ألفا وأربعمائة وخمسة وسبعين ريالا واثنين وتسعين هللة من حسابي؛ لذا أطلب الإذن لي في شرائهما بهذه القيمة لصالح وقف والدي، هكذا أنهى، وقد جرى الاطلاع على صك النظارة المشار إليه فإذا هو كما عطف عليه المنهي، وقد تضمن الصك وقفية والد المنهي شمالي ملكه الواقع في (...) غرب بريدة، كما تضمن مصرف ريعه، كما جرى الاطلاع على صكي المحلين المشار لهما وهما مطابقان لما ذكره المنهي وصالحان للاعتماد عليهما والإفراغ منهما، كما جرى الاطلاع على إفادة أمين بيت المال في هذه المحكمة رقم ٣٥١٦٢٠٠٨٢ في ٣/ ٦/ ١٤٣٥هـ المتضمنة وجود المبلغ المشار إليه مودعا في حساب الأوقاف باسم وقف والد المنهي ولم يصرف منه شيء، وقد سبقت الكتابة لقسم الخبراء للإفادة عن ذلك فوردنا خطابهم رقم ٣٥١٥٠٦٤٦٢ في ١٥/ ٦/ ١٤٣٥هـ المرفق به تقريرهم وهذا نصه بعد المقدمة: بناءً على ذلك نفيد فضيلته أن المحلين معروفان لدينا، وقد تم طلب تسعيرة جديدة من الناظر المذكور من أصحاب الخبرة بالعقارات، وأحضر لنا أربعة خطابات المرفقة المتضمنة أن المحل رقم (٥) الواقع على طريق (...) من القطعة رقم ٤٣٧ من المخطط رقم (...) أن قيمته التقديرية هي ثلاثمائة وتسعون ألف ريال، وأن قيمة المحل رقم (٥) الواقع في حي (...) من القطعة رقم ١١١٩ من المخطط رقم (...) التقديرية

مبلغ أربعمائة ألف ريال، وبهذا فقد تبين لنا أن شراء المحلين بمبلغ ستمائة وأربعين ألف ريال كل محل بمبلغ ثلاثمائة وعشرين ألف ريال مناسب وفيه غبطة ومصلحة ظاهرتان للوقف، حيث إن شرائهما بمبلغ أقل من قيمتهما المقدرة، هذا والله الموفق، وفي هذه الجلسة أحضر المنهي كلا من: (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، فقررا قائلين: نشهد لله بأن قيمة المحلين المذكورين وهي ستمائة وأربعين ألف ريال كل محل بمبلغ ثلاثمائة وعشرين ألف ريال مناسبة ومعتدلة، وأن في شرائهما بهذه القيمة لصالح الوقف غبطة ومصلحة ظاهرتان للوقف، فهما يساويان أكثر من هذه القيمة، هكذا شهدا، وقد أحضر كلا من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وشهدا قائلين: إن الشاهدين المذكورين ثقتان عدلان، كما حضر في هذه الجلسة (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وقرر قائلا: إنني موافق على بيع المحلين المذكورين، كل واحد بمبلغ ثلاثمائة وعشرين ألف ريال، كما جرى الاطلاع على خطابي رئيس كتابة العدل الأولى ببريدة رقم ٣٥١٨٨١١٨٨ في ١/ ٧/ ١٤٣٥هـ ورقم ٣٥١٨٨١٢٨٨ في ١/ ٧/ ١٤٣٥هـ المتضمنين أن صكي التملك المشار لهما أعلاه مطابقان لسجلهما ولا زالا ساريا المفعول، فبناءً على ما سبق من إنهاء المنهي واطلاعي على صكوك العقارات والوقفية والنظارة وقرار قسم الخبراء والبينة المعدلة شرعاً وإقرار المالك، وحيث إن صكي التملك يعتمد عليهما عند الإفراغ لذا فقد أذنت للمنهي في شراء المحلين الموصوفين أعلاه لصالح وقف والده بمبلغ ستمائة وأربعين ألف ريال كل واحد بمبلغ ثلاثمائة وعشرين ألف ريال، ودفع المبلغ المودع لدى مؤسسة النقد العربي السعودي فرع بريدة للمشتري، ودفع الباقي من الناظر، وقررت بعث ذلك لمحكمة الاستئناف بمنطقة القصيم لتدقيقه بناءً على المادة ١/ ٢٢٥، وسوف أقوم بإفراغهما لصالح الوصية بعد اكتساب الحكم القطعية والتهميش على صكي التملك بذلك، وصلى الله وسلم على نبينا محمد. حرر في ٥/ ٨/ ١٤٣٥هـ.

الاستئناف

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 (٣٥١٥٠٦٤٦٢) وتاريخ ١٨/ ٨/ ١٤٣٥هـ، الخاصة بطلب (...) الناظر على وقف والده الإذن له بشراء المحلين التجاريين الواقعين في حي (...) ببريدة لصالح الوقف، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ (...) المسجل برقم (٣٥٣٤٦٤٩٢) وتاريخ ١٠/ ٨/ ١٤٣٥هـ، المتضمن إذنه للمنهي بذلك، كما هو مدون ومفصل فيه، وبدراسة الصك وصورة ضبطه وأوراق المعاملة قررنا التصديق على ما أذن به فضيلته، والله الموفق، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٤٨٦

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمكة المكرمة
رقم القضية: ٣٣٥٦٣٢٩٤ تاريخها: ١٤٣٣
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة
رقم القرار: ٣٥١٥٢٠٩١ تاريخه: ١٩/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

إذن تعمير عقار وقف – عدم كفاية مال الوقف – اتفاق تعمير مع شركة – استيفاء القيمة من ريع الوقف – قرار قسم الخبراء – تعديل شروط العقد – موافقة الشركة – شهادة شهود عدول – غبطة ومصلحة للوقف – الإذن بتعمير العقار.

السند الشرعي أو النظامي

تحقق الغبطة والمصلحة.

ملخص الدعوى

أنهى المنهي بصفته وكيلاً عن ناظرتين على وقف والدهما طالباً الإذن له بتعمير أرض تابعة للوقف من أمواله المودعة ببيت مال المحكمة على أن تستوفي الشركة منفذة المشروع باقي تكلفته من ريع الوقف لعدم كفاية أمواله، وقد تحقق القاضي من سريان مفعول صك ملكية العقار واطلع على صك الوقفية وعقد الاتفاق المراد إبرامه بين الوقف والشركة، كما ورد قرار قسم الخبراء متضمناً وجود غبطة ومصلحة لجهة الوقف فيما تضمنه الاتفاق المذكور بخصوص تعمير الوقف بشرط أن تسلم المبالغ على دفعات عن طريق المحكمة مع زيادة غرامة التأخير المقررة في العقد، وقد حضر وكيل الشركة وقرر موافقة موكلته على ما جاء في قرار قسم الخبراء، ثم أحضر المنهي شاهدين معدلين شرعاً فشهدا بوجود غبطة ومصلحة للوقف بتعميره وفق ما جاء في الإنهاء، ولذا فقد أذن القاضي بتعمير الأرض العائدة للوقف وفق المدة والشروط والمواصفات المتفق عليها، على أن تسلم المبالغ للشركة

على دفعات عن طريق المحكمة، ثم صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بمكة المكرمة، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٣٥٦٣٢٩٤ وتاريخ ٠٥/ ٠٩/ ١٤٣٣هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣١٦٦٠٢٣٤ وتاريخ ٠٥/ ٠٩/ ١٤٣٣هـ، وفي يوم الأحد الموافق٢٨/ ٠١/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بوكالته عن (...) سجل مدني رقم (...) و(...) سجل مدني رقم (...) بالوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بمكة المكرمة برقم ١١٧٨٨ في ١٧/ ٤/ ١٤٣٢هـ جلد ٤٨١٣، وأنهى قائلا: إن من الجاري تحت نظارة موكلتي المذكورتين كامل وقف والدهما (...) المثبت وقفيته بموجب صك الوقفية الصادر من هذه المحكمة برقم ٤٦/ ٢٨ في ٣/ ٧/ ١٤٠٥هـ، وحيث يوجد للوقف أرض تقع في مكة المكرمة بحي (...) مملوكة للوقف بموجب صك التملك الصادر من هذه المحكمة برقم ٣٢٣٠٥٩٦٥ في ١١/ ١١/ ١٤٣٢هـ والمسجل برقم ١٠٢٤٨/ ٣٣ في ٣/ ٢/ ١٤٣٣هـ المتفرع من صك التملك الصادر من كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة برقم ١٦٧/ ٤٥٥/ ٤ في ٢٨/ ١/ ١٤٢٦هـ والمأذون بشرائها بموجب صك الإذن الصادر من هذه المحكمة برقم ٣٢١١٤٥٧٦ في ٢٧/ ٥/ ١٤٣٢هـ، وحيث إنه لا يوجد لدى الوقف سوى المبلغ المحفوظ في حساب المحكمة بمؤسسة النقد العربي السعودي بموجب الإيصال ٧/٦١٨٤٥٩ في ٩/ ٤/ ١٤٣٢هـ وقدره أربعة عشر مليونا ومائتان وواحد وخمسون ألفا وسبعمائة وعشرة ريالات، وهي لا تكفي لتعمير كامل الأرض بما يحقق الغبطة والمصلحة لجهة الوقف، لذا فقد اتفقنا مع شركة (...) للتجارة والمقاولات ذات مسؤولية محدودة لتعمير كامل الأرض بمبلغ وقدره اثنان وعشرون مليون ريال، بموجب شروط ومواصفات تحقق الغبطة والمصلحة لجهة الوقف، على أن نسلمه كامل المبلغ المتبقي في حساب المحكمة لصالح الوقف بموجب الإيصال المذكور

حسب المتبع لدى المحكمة، وبموجب سير العمل المتفق عليه بيننا، والباقي نسلمه من أجرة الوقف بواقع سبعين بالمائة للشركة وثلاثين بالمائة للوقف حتى يتم تسديد كامل المبلغ المتفق عليه، هكذا أنهى، وبالاطلاع على الصكوك المشار إليها أعلاه وجدتها مطابقة لما أنهى به، كما جرى الاطلاع على صك الوقفية المشار إليه الصادر من هذه المحكمة برقم ٢٨/٤٦ في ٣/ ٧/ ١٤٠٥هـ فوجدته يتضمن وقفية (...) لكامل العمارة الواقعة بمكة المكرمة أوقفها أولا على نفسه مدة حياته سكنا وإسكانا وغلة واستغلالا، ثم من بعده يكون الدور الأول، ما عدا المعرض والجراج والبدروم والدور الثاني والشقة الشمالية من الدور الثالث وقفا على زوجتي (...) سكنا وإسكانا وغلة واستغلالا مدة حياتها، ثم من بعدها يؤول إلى بنتيَّ مع باقي العمارة، فتكون وقفا على بنتيَّ (...) المعروفة بـ (...) و(...) سكنا وإسكانا وغلة واستغلالا، وسائر الانتفاعات السائغة بالوقف بالسوية بينهما، ثم من بعدهما لأولادهما للذكر مثل حظ الأنثيين، ومن مات عن ولد فنصيبه لولده أو ولد ولده أو أسفل من ذلك، ومن مات من غير ولد يرجع نصيبه للمشاركين في الاستحقاق أبدا ما تناسلوا، وإذا توفيت زوجتي (...) المذكورة يعود ما هو موقوف عليها على بنتي المذكورتين حسب الترتيب المذكور، وبعد انقراض ذرية ابنتي لا سمح الله تكون الدار وقفا على الحرم المكي الشريف، وشرط الواقف في وقفه هذا شروطا أكد العمل بها والمصير إليها، وهو أن أول ما يبدأ به من غلة الوقف عمارته وما فيه بقاء عينه ولو أدى ذلك إلى صرف جميع الغلة، ومنها أن يكون النظر على وقفه هذا أولا له مدة حياته ثم من بعده تكون النظارة لابنتي المذكورتين ثم من بعدهما للأرشد من المستحقين، وإذا آل الوقف للحرم المكي الشريف يكون النظر عليه للحاكم الشرعي يولي عليه من يرى فيه الديانة والأمانة، وجعل للناظر عشر الغلة لقاء أتعابه. ا.هـ، وبالاستفسار عن الصك وردنا الجواب من مدير السجل بهذه المحكمة بالخطاب رقم ٣٣١٨١٧٢٨١ في ١٧/ ١٠/ ١٤٣٣هـ المتضمن مطابقة الصك لسجله وسريان مفعوله، كما جرى الاطلاع على صك التملك المشار إليه الصادر من هذه المحكمة برقم ٣٢٣٠٥٩٦٥ في ١١/ ١١/ ١٤٣٢هـ المسجل برقم ١٠٢٤٨/ ٣٣ في ٣/ ٢/ ١٤٣٣هـ فوجدته يتضمن تملك وقف (...) لكامل قطعة الأرض رقم ٣٧٨

الواقعة بمكة المكرمة بمخطط (...) المشمولة بصك التملك الصادر من كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة ١٦٧/ ٤٥٥/ ٤ في ٢٨/ ١/ ١٤٢٦هـ والمأذون بشرائها بموجب صك الإذن الصادر من هذه المحكمة برقم ٣٢١١٤٥٧٦ في ٢٧/ ٥/ ١٤٣٢هـ، وحدودها وأطوالها كالتالي: شمالا: بطول واحد وستين مترا واثنين وخمسين سنتمتر، ويحدها القطعة رقم ٣٨٠، وجنوبا: بطول سبعة وخمسين مترا وتسعة وسبعين سنتمتر، ويحدها ممر بعرض ثمانية أمتار، وشرقا: بطول اثنين وثلاثين مترا واثنين وخمسين سنتمتر، ويحدها شارع بعرض عشرين مترا، وغربا بطول ستة وأربعين مترا وأربعة وثلاثين سنتمتر، ويحدها القطعة رقم ٣٧٩، وتمام الحد القطعة رقم ٣٨١، ومساحتها الإجمالية هي ألفان وثلاثمائة وتسعة وعشرون مترا مربعا واثنان وستون بالمائة من المتر المربع، وبالاستفسار عن الصك وردنا الجواب من فضيلة القاضي بهذه المحكمة الشيخ (...) شرحا على خطابنا له رقم ٣٤٧١٤٦٨٠ في ٢٢/ ٣/ ١٤٣٤هـ المتضمن مطابقة الصك لضبطه وسريان مفعوله، كما جرى الاطلاع على صك حصر الورثة الصادر من هذه المحكمة برقم ٢/ ٧/ ٧ في ٧/ ١/ ١٤١٤هـ فوجدته يتضمن وفاة الواقف (...) في ١٦/ ١١/ ١٤١٣هـ، كما جرى الاطلاع على صك حصر الورثة الصادر من هذه المحكمة برقم ٦٢٨/ ١٠٠/ ٥ في ١٩/ ١٠/ ١٤٣١هـ فوجدته يتضمن وفاة زوجة الواقف (...) في ٢٩/ ١٢/ ١٤٢٥هـ، وبالكتابة لهيئة النظر للاطلاع على العقد المبرم بين وكيل الناظرتين والشركة المذكورة وهل يحقق الغبطة والمصلحة لجهة الوقف بالثمن المذكور أم لا، فوردنا الجواب منهم بالخطاب رقم ٣٣١٨١٦٢٣٩ في ٩/ ١/ ١٤٣٥هـ المتضمن بعد المقدمة بأنه تم الاطلاع على العقد المذكور وأنه يحقق الغبطة والمصلحة للوقف، في حالة أن تلتزم الشركة وتوافق على الآتي: ١ـ أن تلغي البند الحادي عشر من العقد كون الدفعات لا تتم إلا عن طريق المحكمة بعد إكمال المطلوب وحسب الدفعات المقررة والموقعة في العقد. ٢ـ في حال تأخر المقاول عن تنفيذ جميع الأعمال عن المدة لإنهاء العمل بالبند الثالث فتكون قيمة التأخير يوميا ألفي ريال بدلا من ألف ريال الذي تقدمت به شركة (...)، وإذا التزم المقاول بهذين الشرطين فإن العرض يحقق الغبطة والمصلحة لجهة الوقف. ا.هـ، وبعرض ذلك على المنهي وكالة والحاضر معه (...) سعودي الجنسية بموجب

السجل المدني رقم (...) بصفته أحد الشركاء بشركة (...) للتجارة والمقاولات المحدودة المسجلة بوزارة التجارة والصناعة برقم ٤٠٣١٠٤١٩٢٧ في ٢٧/ ١١/ ١٤٢٢هـ والمفوض من شريكيه في الشركة المذكورة وهما (...) و(...) بموجب قرار الشركاء المؤرخ بتاريخ ٢٦/ ١٠/ ١٤٣٤هـ والمسجل بغرفة مكة والمتضمن تفويض أحد الشركاء المذكورين بكافة السلطات والصلاحيات اللازمة لإدارة الشركة وإبرام كافة العقود الداخلة في غرض الشركة إلخ، قررا قبولهما وقناعتهما بما قررته هيئة النظر، كما قررا بالتزامهما بجميع الشروط والمواصفات المتفق عليها في العقد المبرم بينهما والمذكورة أدناه، وقدما العقد المبرم بينهما بعد تعديله وفق ما قررته هيئة النظر المتضمن بعد المقدمة: الطرف الأول: (المالك وقف (...)) يمتلك قطعة أرض كائنة في مخطط (...) بمكة المكرمة، ويرغب في تنفيذ الأعمال الإنشائية والمعمارية والكهربية والميكانيكية طبقاً للمواصفات العامة والخاصة والرسومات الهندسية، وذلك لمبنى سكني مكون من خزان أرضي وبدروم ودور مواقف ودور أرضي وثلاثة أدوار متكررة ودور مرشد حسب الرسومات والمخططات المرفقة والمتفق عليها والتي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد، وبموجب رخصة البناء الصادرة من أمانة العاصمة المقدسة رقم ١٠٤١٢٣/ ر وتاريخ ١٠/ ٤/ ١٤٣٣هـ، وحيث إن الوقف لديه في مؤسسة النقد مبلغ (١٤,٢٥١,٧١٠) (أربعة عشر مليونا ومائتان وواحد وخمسون ألفا وسبعمائة وعشرة ريالات) ولا يمكنه تنفيذ المبنى بهذا المبلغ، وقد اتفق مع الطرف الثاني (المقاول) على أن يقوم الطرف الثاني (المقاول) بتمويل المتبقي من تكلفة المشروع التي تبلغ (٧,٧٤٨,٢٩٠) فقط سبعة ملايين وسبعمائة وثمانية وأربعون ألفا ومائتان وتسعون ريالا لا غير، ولما كان الطرف الثاني (المقاول) لديه الخبرة والاستعداد والرغبة في القيام بإنشاء العمارة على الأرض المذكورة وطبقا للرسومات والخرائط المعمارية والإنشائية والكهربية والميكانيكية المعدة لهذا الغرض، اتفق الطرفان المتعاقدان على اعتبار هذه المقدمة جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد، وكذلك اتفقا وتراضيا على بنود العقد. بنود العقد:

البند الأول: تعتبر جميع الملحقات بهذا العقد والموقعة من الطرفين وأية وثائق أخرى بين المالك والمقاول فيما بعد جزءاً لا يتجزأ ومكملا لهذا العقد. البند الثاني: أ - بموجب

هذا العقد قبل الطرف الثاني بتنفيذ الأعمال طبقاً للمواصفات الفنية الخاصة الموضحة بهذا العقد وطبقا للعينات المعتمدة وحسب الشروط الواردة في هذا العقد، على أن يتم تقديم العينات للاعتماد قبل البدء بالتنفيذ. ب - معاينة الموقع: ينبغي على المقاول قبل توقيعه على هذا العقد أن يقوم بزيارة الموقع وتفقده والتعرف عليه وعلى كل ما يحيط به من حيث شكل وطبيعة الموقع، بما في ذلك شكل وطبيعة الأشغال والمواد الضرورية لتنفيذ هذه الأشغال والتسهيلات المتعلقة بالدخول والخروج منه كما أنه عليه الحصول على جميع المعلومات المتعلقة بالمخاطر المرتقبة. جـ يلتزم الطرف الثاني بتأمين المعدات والأدوات اللازمة لأعماله، كما يلتزم بالطرف الثاني بتأمين التشوينات الخاصة به ودون أي تأخير، مع التزامه بالمحافظة على هذه المواد وبدون أية تلفيات. د_ على المقاول توفير الإشراف اللازم على الأعمال طيلة مدة تنفيذ الأشغال وأية فترة زمنية أخرى يراها المهندس المشرف ضرورية من أجل قيام المقاول بالتزاماته طوال مدة العقد، ولا يقل الجهاز الفني المطلوب من المقاول عن مهندس مدني أو معماري وأيضا توفير مراقب فني بالموقع. البند الثالث: حددت مادة تنفيذ هذا العقد وما يتضمنه من أعمال لمدة أقصاها (٢٤) أربعة وعشرين شهرا هجريا من تاريخ استلام الموقع جاهز لاستقبال الخرسانة العادية للأساسات بموجب محضر استلام موقع من الطرفين. البند الرابع: اتفق الطرفان على أن سعر التنفيذ للمتر المسطح للبناء هو ٢١٢٧ (ألفان ومائة وسبعة وعشرون ريال فقط لا غير)، شاملا كافة المواد والمصنعات وإدخال كافة الخدمات من كهرباء ومياه وصرف صحي وهاتف وتكييف، وتقدر مساحة البناء التقريبية للمشروع بحوالي (١٠٣٤٣) عشرة آلاف وثلاثمائة وثلاثة وأربعون مترا مربعا، وهو إجمالي المساحات لكامل المشروع، وعليه يكون المبلغ الإجمالي للمشروع قيمته (٢٢,٠٠٠,٠٠٠) اثنان وعشرون مليون ريال سعودي. البند الخامس: أ - بعد الانتهاء من المبنى يبقى المبنى في يد وعهدة الطرف الأول (المالك) لتأجيره مع الطرف الثاني (المقاول). ب_ سوف يكون توزيع المبالغ المحصلة من إيجار المبنى على الطرفين بواقع ٣٠٪ للطرف الأول (المالك) و٧٠ ٪ للطرف الثاني (المقاول) وذلك بعد رصد تكاليف صيانة المبنى. ث - لا يحق للطرف الأول (المالك) التعديل أو التغيير في المواصفات والمقايسات

المتفق عليها إلا في حال أخذ الموافقة من الطرف الثاني (المقاول) وذلك بخطاب رسمي. ج – اتفق الطرفان على تأجير المبنى مجتمعين في موسم الحج وطوال السنة على طلبة الجامعة أو أي مستأجر آخر، شرط أن لا يبقى المبنى دون تأجير طوال السنة وفي جميع المواسم. ح – يتحمل الطرف الأول (المالك) صحة ما قدمه من وثائق ومستندات ومخططات ومطابقتها لدى الجهات الشرعية والحكومية ولا يتحمل الطرف الثاني (المقاول) أي مسؤولية عن محتويات ومعلومات تلك الوثائق ويخلي مسؤوليته التامة عن كل ما له علاقة بذلك. خ _ أكد الطرف الأول بأنه لا يحق له الانسحاب من الفترة التي سيبقى فيها المبنى في عهدة الطرف الثاني (المقاول) لتشغيله مع الطرف الأول (المالك) مجتمعين، وهذه الفترة ليست محددة حتى تسديد المبالغ المذكورة أعلاه للطرف الثاني (المقاول). البند السادس: يتعهد المقاول البدء في المشروع في مدة أقصاها خمسة عشر يوما من تاريخ استلامه الموقع. البند السابع: يتعهد المقاول في حاله انتهائه من أعمال المشروع بأن يخبر المالك بذلك بخطاب رسمي مسجل يطلب فيه حضوره شخصياً أو تفويض ممثل عنه بوكالة شرعية لاستلام المشروع، وعلى المالك أو ممثله الحضور لاستلام المشروع خلال أسبوعين من تاريخ استلام الخطاب المذكور، وفي حالة فشله في الحضور خلال المدّة المحددة أعلاه يعتبر مستلما للمشروع. وفي حالة حضور المالك وعدم وجود ملاحظات رئيسية تمنع الاستفادة من المشروع يكون ذلك هو استلام المبنى بالكامل وإعطاء المقاول شهادة بذلك. البند الثامن: في حالة تأخر المقاول المنفذ عن القيام بالأعمال المطلوبة في المشروع بسبب تعليمات من قبل الجهات المختصة الرسمية وفي حالة كون أسباب هذه التعليمات خارجة عن إرادته وإرادة المالك، ولا يمكن توقيعها أو تفاديها سلفاً فإنه لا يتم اعتبار أي غرامة تأخير على المقاول على هذه الفترة المحددة (فقط فترة الإيقاف)، ويحق للمقاول تمديد فترة العقد بنفس المدَّة التي توقف فيها العمل. البند التاسع: في حاله تأخر المقاول عن تنفيذ جميع أعمال هذا العقد عن المدة لإنهاء العمل بالبند الثالث يكون ملزماً بأن يدفع للمالك تعويضاً قدره (٢٠٠٠) ألفا ريال عن كل يوم تأخير بحيث لا يتجاوز ٥ ٪ من قيمة العقد. البند العاشر:

يتم صرف المستخلصات أو الدفعات المستحقة للمقاول وفقاً للنسب المئوية الآتية:

١. يدفع الطرف الأول (المالك) للطرف الثاني (المقاول) ١٠ ٪ (عشرة بالمائة من القيمة الإجمالية لهذا العقد) وذلك عند الانتهاء من أعمال الحفر وصب الخرسانة العادية واللبشة. ٢. يدفع الطرف الأول (المالك) للطرف الثاني المقاول) ١٠٪ عشرة بالمائة من القيمة الإجمالية لهذا العقد) وذلك عند الانتهاء من أعمل سقف وجدران الخزان والبدروم. ٣. يدفع الطرف الأول (المالك) للطرف الثاني (المقاول) ١٠٪ (عشرة بالمائة من القيمة الإجمالية لهذا العقد) وذلك عند الانتهاء من أعمال سقف الدور الأرضي. ٤. يدفع الطرف الأول (المالك) للطرف الثاني (المقاول) ١٠٪ (عشرة بالمائة من القيمة الإجمالية لهذا العقد) وذلك عند الانتهاء من أعمل سقف الدور المتكرر الأول

٥. يدفع الطرف الأول (المالك) للطرف الثاني (المقاول) ١٠٪ (عشرة بالمائة من القيمة الإجمالية لهذا العقد)، وذلك عند الانتهاء من أعمل سقف الدور المتكرر الثاني. ٦. يدفع الطرف الأول (المالك) للطرف الثاني (المقاول) ١٠٪ (عشرة بالمائة من القيمة الإجمالية لهذا العقد)، وذلك عند الانتهاء من عمل سقف الدور المتكرر الثالث مع عمل سقف المبيتات وبيت الدرج وغرفة المصاعد.

٧. يدفع الطرف الأول المالك للطرف الثاني المقاول ١٠ ٪ (عشرة بالمائة من القيمة الإجمالية لهذا العقد)، وذلك عند الانتهاء من الأعمال الكهربائية والصحية. ٨. يدفع الطرف الأول (المالك) للطرف الثاني المقاول ١٠ ٪ (عشرة بالمائة من القيمة الإجمالية لهذا العقد)، وذلك عند الانتهاء من أعمال الواجهات والتشطيبات ٩. يدفع الطرف الأول (المالك) للطرف الثاني المقاول ١٠ ٪ (عشرة بالمائة من القيمة الإجمالية لهذا العقد)، وذلك عند الانتهاء من أعمال التكييف. ١٠. يدفع الطرف الأول (المالك) للطرف الثاني (المقاول) ١٠ ٪ (عشرة بالمائة من القيمة الإجمالية لهذا العقد) وذلك عند الانتهاء من تركيب المصاعد والانتهاء من تشطيب الدور الأرضي والمداخل. المواصفات الفنية الخاصة بمشروع المبنى السكنى لوقف (...) بمخطط (...)١ -١: الأعمال التمهيدية:

أ - يقوم المقاول بعمل رفع مساحي كامل للموقع مع الشوارع المجاورة وتحديد منسوب الحفر العام للمشروع. ب_ يقوم المالك بعمل الجلسات اللازمة للأتربة لدراسة مكونات

التربة وتحديد المنسوب الصالح للتأسيس. ت_ أعمال الردم باستخدام التربة النظيفة خالية من الشوائب والمواد العضوية ويكون الردم على طبقات لا تتجاوز (٣٠) ثلاثين سم وتدك جيدا حسب الأول الفنية. ي - يقوم المقاول بتأمين جميع التصاريح الخاصة بالأعمال من الجهات الرسمية في مكة المكرمة (مرور وبلدية). ١ -٢: أعمال الخرسانة العادية والمسلحة: أ - جميع الخرسانة العادية تكون من النوعية المقاومة للأملاح عيار (٢٥٠) مئتين وخمسين كجم/ م^{٣} وتصب بالأماكن بالمقاسات المحددة الرسومات الهندسية للمشروع. ب - جميع أعمال الخرسانة المسلحة من أساسات وأعمدة (٤٠٠) أربعمائة كجم وجدران وأسقف تكون عيار (٣٥٠) كجم/ م^{٣} وتصب بالأماكن بالمقاسات المحددة الرسومات الهندسية للمشروع، وتكون من النوعية المقاومة للأملاح في الأماكن الملاصقة للأتربة، ويتم استخدام الهزاز الميكانيكي خلال عمليات الصب وتكون جميع الخرسانات المسلحة من الخرسانة الجاهزة نسبة ٠.٤٠م^{٣} رمل، ٠.٨٠م^{٣} بحص، ويتم أخذ عينات من كل مرحلة صب واختيارها في المعامل بحضور المهندس المشرف، وذلك بعد سبعة أيام و٢٨ يوما من عملية الصب، ويجب ألا يقل إجهاد ضغط الخرسانة بعد ٢٨ يوما عن (٢٥٠) مائتين وخمسين كجم/ سم ٢، وتتم عمليات رش الخرسانة يوميا صباحا ومساءا ابتداء من اليوم التالي للصب مباشرة ولمدة (١٤) أربعة عشر يوما متواصلة، كما يتم الحديد حسب ما هو موضح في الرسومات الإنشائية الخاصة بالمشروع، وجميع هذه الأعمال تكون طبقا للمواصفات القياسية السعودية. ١ -٣: أعمال المباني: تتم أعمال المباني باستخدام البلوك البركاني للواجهات والحوائط الخارجية مقاس ٤٠×٢٠×٢٠سم والبلوك البركاني مقاس ٤٠×٢٠×١٠سم للحوائط الداخلية، وذلك طبقا للرسومات الهندسية باستخدام الخيط والميزان، بحيث تعطى سطحا مستويا راسيا وأفقيا، ويتم رش المباني لمدة ثلاثة أيام متواصلة. ١ -٤: أعمال اللياسة الداخلية: تتم أعمال اللياسة الداخلية كما يلي: ١. طرطشة عمومية باستخدام نسبة الخلط المناسبة مع الرش للمياه جيدا بعد الانتهاء وقبل البدء فيها. ٢. أعمال اللياسة الداخلية للغرف والطرقات باستخدام بطحة (...)، ويتم تنفيذ اللياسة باستخدام البؤج والأوتار والتأكد من استقامة السطح وذلك باستخدام نسبة اسمنت في الخلطة بنسبة

٣٥٠ كجم إسمنت/ متر مكعب بطحة (...)، مع مراعاة رش اللياسة جيدا لمدة (٥) خمسة أيام من تاريخ اللياسة صباحا ومساءا، وذلك بعد تركيب الحلوق المستعارة من الخشب قطاع واحد بوصة. أعمال الدهانات الداخلية: تتم أعمال الدهانات الداخلية كما يلي:

أ. يتم عمل صنفرة جيدة باستخدام المواد المناسبة وذلك للأسقف والجدران ب. يتم دهان طبقة اللياسة بالزيت أو السيلر كأساس لأعمال الدهان. ت. وجه أول معجون باستخدام الزنك وليبداج والزيت.

ث. صنفرة المعجون ثم عمل وجه ثان معجون بنفس الطريقة السابقة. ج. وجه أول دهان باستخدام الدهان من النوعية الجيدة ((...) أو (...) أو (...) أو (...)) مع عمل الترميمات اللازمة أن وجدت والألوان حسب رغبة المالك. ح. الوجه الأخير دهانات وجميع أعمال الدهانات تكون في جو خال من الغبار باستخدام الرول. خ. يتم تكسية أسقف الموزعات الخارجية للأدوار السكنية والسلالم الداخلية باللياسة الإسمنتية مع الدهان بمادة رولاتو لون أبيض. ١ -٦: أعمال المواد العازلة:

يتم عمل طبقة عازلة للرطوبة للأساسات من لفائف البيتر مات سمك (٤مم) على طبقتين متعامدتين مع عمل ركوب ١٠) بين كل شريحتين مع دان (٢) أوجه من البيتومين قبل كل طبقة وأعلى الطبقة الأخيرة ومحمل على البند تغطية الطبقات العازلة بطبقة من لفائف البلاستيك (٣٠٠) ميكرون وعمل وزرة على الحائط بارتفاع لا يقل عن ١٥ سم مع عمل طبقة حماية بمونة إسمنتية بسمك لا يقل عن ٥ سم. ب - يتم عمل طبقة عازلة رأسية لحوائط البدروم والخزان من الخارج من لفائف البيتومات سمك ٤مم طبق واحدة مع وجهين من البيتومين مع عمل ركوب ١٠ سم ومحمل على البند لياسة الحوائط البلوك قبل العزل وتغطية الطبقة العازلة بطبقة من لفائف البلاستيك ٣٠٠ميكرون مع تثبيت الطبقة العازلة تثبيتا جيدا من نوعية جيدة (شركة (...) أو (...) أو (...) أو (...)). ت - يتم عمل طبقة عازلة للرطوبة للحمامات والمطابخ والمغسلة من لفائف البيتومات سمك ٤من طبقتين متعامدتين مع دهان ٣ أوجه من البيتومين مع عمل ركوب ١٠ سم بين كل شرحتين ووزرة بارتفاع لا يقل عن ١٠ سم، ومحمل على البند طبقتا الحماية من لفائف البلاستيك

٣٠٠ميكرون وطبقة من مونة الإسمنت والرمل بسمك لا يقل عن ٢ سم. ث – يتم عمل طبقة عازلة للحرارة سمك ٥ سم من مادة سيتافورم أو بولي سيترين للأسطح مع استخدام البيتومين في تثبيته ومحمل على البند تغطية الطبقة العازلة بلفائف البلاستيك (٣٠٠) ميكرون، على أن تكون مثبتة تثبيتا جيدا. ١ –٧: أعمال التكسيات الداخلية: ١. تنفيذ سيراميك الأرضيات للغرف والصالات والطرقات باستخدام سيراميك (...) أو ما يماثله نخب أول خال من عيوب الصناعة في حدود سعر توريد ٢٥ ريال. ٢. ج – يتم تكسية الممرات الداخلية وغرف التوزيع ببلاط بورسلين مقاس ٣٠×٦٠ سم يركب على فرشة من الرمل النظيف سمك ٦ سم تعلوها طبقة من المونة الأسمنتية بسمك لا يقل عن ٢ سم وأن لا يزيد سعر التوريد عن ٣٠ ريال للمتر. ٣. ح – يتم تكسية أرضيات المدخل الرئيسي بجرانيت مقاس (٣٠×٦٠)سم يتم تركيبه على فرشة من الرمل النظيف تعلوها طبقة مونة سمك (٢سم). ٤. يتم تكسية أرضيات بسطات السلالم والممرات الرئيسية بجرانيت مقاس ٣٠×٦٠ سم ويركب على فرشة من الرمل النظيف سمك (٦) سم تعلوها طبقة من المونة بسمك لا يقل عن ٢سم ومحمل على البند الجلي والتلميع وعمل وزره من نفس نوع جرانيت الأرضيات بسمك ٢سم وارتفاع ١٠سم. ٥. يتم تكسية جدران وأرضيات الحمامات والمغاسل والمطابخ ببلاط سيراميك٢٠×٢٠سم نوعية (...) ويركب على مونة إسمنتية سمك (٢) سم بعد طبقة من الرمل النظيف سمك(٦) سم، وأن لا يزيد السعر عن ٣٠ ريال للمتر. ١ –٨ أعمال الأسقف الجبسية والكرانيش: أ – تركيب كرانيش جبسية للغرف والممرات الداخلية بالشكل والأبعاد المعتمدة حسب الرسومات التفصيلية. ب – تركيب أسقف مستعارة من شرائح معدنية بالحمامات حسب العينة المعتمدة حسب الرسومات التفصيلية. ت – تركيب أسقف جبسية (G.B) من المدخل الرئيسي وصالة المصاعد بالدور الأرضي والممرات الرئيسية وصالة التوزيع للدور الأرضي والمتكرر هو المبينات طبقا للرسومات التفصيلية. ١ –٩ أعمال تكسيات الواجهات: أ – بتكسية الواجهات الرئيسية برخام روزا لونين طبقا للرسومات الهندسية والتشكيلات المطلوبة، ويتم تركيبه بالطريقة العادية باستخدام السلك النحاسي مع الخلطة الإسمنتية وبطريقة يوافق عليها الاستشاري

ومقاسات الرخام ٣٠×٦٠×٢سم. ب - يتم تكسية الواجهات المطلة على الجار والمناور الداخلية والدور من الداخل بالليساسة الإسمنتية مع دهان مقاوم للعوامل الجوية من (...) أو (...) الدهان طبقا للأصول الفنية والرسومات الهندسية. ١ - ١٠: أعمال الألمنيوم والحديد: أ - تكون جميع النوافذ على الواجهات والمناور من الألمنيوم الحليبي ٦ ,١مم ١٨ميكرون ويكون الزجاج أبيض شفافا عاديا سماكة ٦مم، مع تزويده بجميع الخردوات اللازمة، وممكن تركيب زجاج أبيض مسلك عند المناور الداخلية والحمامات والمطابخ. ب - يكون باب مدخل العمارة السكنية الرئيسي من الألمنيوم الحليبي ٢مم ١٨ميكرون، ويكون الزجاج سن - اكس سماكة ٦مم، مع تزويده بجميع الخردوات اللازمة. ت - تكون أبواب غرفة الكهرباء (المحطات والعدادات) من الحديد الشبك ٣مم مع الدهان وتزويده بجميع الخردوات اللازمة. ث - تكون أبواب الطوارئ لسلالم الهروب وباب غرفة الطبلومات من الحديد طبقا للرسومات الهندسية ومقاومة للحريق لمدة ساعتين طبقا لتعليمات الدفاع المدني مع الدهان حسب الأصول الفنية. ج - يكون باب دور المواقف شيش حصيرة متحرك لأعلى ويعمل بالريموت كنترول طبقا للأصول الفنية والموصفات السعودية. ١ -١١ أعمال النجارة: أ - تكون أبواب مداخل الشقق من الخشب السويدي والحشوات من الخشب الموسكي، ويتم تجميع الباب حسب الأصول الفنية، وتكون الحلوق من الخشب السويدي، وتكون بسماكة الجدران، بالإضافة إلى سماكة اللياسة أو الرخام أو القيشاني حسب وضع الباب، ويتم تركيب برواز الباب من الداخل والخارج من نفس نوع الخشب للأبواب، على أن يشمل البند أعمال الدهانات والمفصلات والاكر وذلك حسب الاصول الفنية ولتعليمات المهندس المشرف. ب - كذلك تكون أبواب الغرف من الخشب السويدي والحشوات من الخشب الموسكي ويتم تجميع الباب حسب الأصول الفنية وتكون الحلوق من الخشب السويدي وتكون بسماكة الجدران، بالإضافة إلى سماكة اللياسة أو الرخام أو القيشاني حسب وضع الباب، ويتم تركيب برواز الباب من الداخل والخارج من نفس نوع الخشب للأبواب على أن يشمل البند أعمال الدهانات والمفصلات والأكر، وذلك حسب الأصول الفنية ولتعليمات المهندس المشرف. ت - كذلك تكون أبواب الحمامات من

الخشب السويدي والحشوات من الخشب الموسكي، ويتم تجميع الباب حسب الأصول الفنية، وتكون الحلوق من الخشب السويدي وتكون بسماكة الجدران، بالإضافة إلى سماكة اللياسة أو الرخام أو القيشاني حسب وضع الباب، ويتم تركيب برواز للباب من الداخل والخارج من نفس نوع الخشب للأبواب، على أن يشمل البند الدهانات والمفصلات والأكر وذلك حسب الأصول الفنية والتعليمات المهندس المشرف. ث - تكون أبواب المطابخ من الخشب السويدي والحشوات من الخشب الموسكي، ويتم تجميع الباب حسب الأصول الفنية، وتكون الحلوق من الخشب السويدي وتكون بسماكة الجدران، بالإضافة إلى سماكة اللياسة أو الرخام أو القيشاني حسب وضع الباب، ويتم تركيب برواز للباب من الداخل والخارج من نفس نوع الخشب للأبواب على أن يشمل البند أعمال الدهانات والمفصلات والأكر، وذلك حسب الأصول الفنية ولتعليمات المهندس المشرف. ج - تكون أبواب غرف المجالس من الخشب السويدي والحشوات من الخشب الموسكي، ويتم تجميع الباب حسب الأصول الفنية وتكون الحلوق من الخشب السويدي وتكون بسماكة الجدران، بالإضافة إلى سماكة اللياسة أو الرخام أو القيشاني حسب وضع الباب ويتم تركيب برواز للباب من الداخل والخارج من نفس نوع الخشب للأبواب على أن يشمل البند أعمال الدهانات والمفصلات والأكر، وذلك حسب الأصول الفنية ولتعليمات المهندس المشرف. ١ -١٢ أعمال المصاعد: يتم تركيب المصاعد للمشروع (...) (٧) سبع وقفات طبقا للأصول الفنية والرسومات الهندسية للمشروع مع التزام الطرف الثاني بتنفيذ غرف المصاعد طبقا للمخططات الهندسية للمشروع. ١ -١٣: الأعمال الكهربائية: أ - تكون أعمال التمديدات الكهربائية للمبنى حسب الرسومات والخرائط المعتمدة. ب - تكون لوحات التوزيع الكهربائية الفرعية والرئيسية من نوعية (...) أو (...) أما الكابلات من نوعية كابلات (...) أو كابلات (...). ت - الشبكة الخاصة بالتلفون والتلفزيون يجب أن تكون منفصلة عن الشبكة الخاصة بالكهرباء داخل مواسير خاصة بها توزع حسب المخططات كما يجب استعمال الكوكسكايل كابل لشبكة التلفزيون وتركيب شبكة أقمار صناعية مع المكبرات والموزعات. ث - شبكة وحدات الإضاءة يجب أن تكون منفصلة عن مخارج القوى العادية

وتكون مفاتيح الإنارة عند مدخل الشقق والغرف على يمين الداخل إليها، وعند وضع علب المفاتيح يجب أن تحسب سمك اللياسة بحيث يترك بروز لذلك. ج - تكون مفاتيح الإنارة ومخارج القوى ال٤٠ الأمبير ومفاتيح القوى للسخانات وأجهزة التكيف ومفاتيح الأجراس والتلفون والتلفزيون نوعية (...). ح - تكون جميع البنود الكهربائية المركبة حسب مواصفات شركة الكهرباء بمكة. خ - يتم تجهيز غرف بمحطة الكهرباء طبقا للرسومات الهندسية والشروط والمواصفات الخاصة لشركة الكهرباء بمكة في المكان المحدد في الخرائط والرسومات. د - يتم تقديم معاملة لإدخال التيار الكهربائي للمشروع ويكون سعة المحول طبقا للرسومات الهندسية التي تمت الدراسة عليها فقط. ذ - يتم تركيب مولد كهربائي للطوارئ والأجهزة المرتبطة به هي المصاعد ومضخات الحريق وإنذار الحريق ومراوح التهوية والشفط لدور البدروم نوعية (...). ر - يتم تركيب مراوح الشفط على الحوائط نوعية (...) مقاس ٣٠×٣٠سم في المطابخ. ز - يتم تركيب مراوح الشفط بالسقف المستعار نوعية (...) مقاس ٣٠×٣٠سم نوعية خطية للأسقف المستعارة في الحمامات. ر - تم تركيب إضاءات السلالم بشبكة وساعة توقيت تايمر بحيث تضاء وتطفئ كل دور على حدا. ز - يتم تركيب عدد ٢ماتور مياه قدرة ٣ حصان وذلك لكامل المشروع نوعية (...). س - يتم تركيب سخانات مياه سعة ٥٠ لتر في الحمامات والمطابخ طبقا للرسومات الهندسية ماركة (...). ش - يتم تركيب وحدات الإضاءة طبقا للأماكن المحدودة بالرسومات الهندسية بحيث تكون: ١ - وحدات الإضاءة بدور المواقف والبدروم ٢×٤٠ وات نوعية (...).٢ - وحدات الإضاءة بصالة المصاعد الرئيسية تكون ٤×٢٠ وات نوعية (...).٣ - وحدات الإضاءة بالغرف والمجالس والموزعات الرئيسية بالوحدات السكنية ٢×٤٠ وات فلوريسنت نوعية (...).٤ - وحدات الإضاءة بالممرات الرئيسية والموزعات الفرعية ٤×٢٠ وات نوعية (...).٥ - وحدات الإضاءة لدورات المياه ٤×٢٠ وات مخفي للأسقف المستعارة نوعية (...).٦ - وحدات الإضاءة التي تركب بأعلى مغاسل الأيدي بدورات المياه للوحدات السكنية ١×٢٠ وات نوعية (...).٧ - وحدات الإضاءة التي تركب بالسلالم بكامل المشروع ١×٤٠ وات نوعية (...).٨ - يتم توريد وتركيب مولد كهربائي

انجليزي الصنع حسب قدرة المبنى. ١ -١٤ الأعمال الصحية: أ. يتم تركيب التمديدات الصحية وتمديدات المياه بموجب الرسومات الخاصة بالمشروع بما في ذلك غرف التفتيش وذلك طبقاً للمواصفات وأصول الصناعة. ب. جميع المواسير المستعملة في تغذية المشروع ((بارد وساخن)) بي في سي ضغط ٢٠ بار وتكون نوعية (...) أو (...). ت. يتم تركيب عوامة أتوماتيكية في الخزان لفصل التيار الكهربي عن ماتور المياه وكذلك عوامة أوتوماتيكية في الخزان العلوي. ث. يتم تركيب ٤ خزانات علوية سعة الواحد ٦ متر مكعب نوعية مصنع (...). ج. جميع مواسير الصرف الداخلية والخارجية في التمديدات الخاصة بالصرف تكون تصنيع سعودي ضغط ٤ بار وتنفذ طبقاً للمخططات وبالقطر المناسب لكميات الصرف ومواسير التهوية تمتد لأعلى السطح بمتر واحد مع عمل غطاء للمواسير لمنع سقوط أي شيء داخلها وتكون نوعية (...) أو (...). ح. أحواض الغسيل للمطابخ من الستنليس ستيل والخلاطات نوعية (...). خ. جميع أطقم الحمامات والخلاطات تكون من إنتاج (...). د. الأعمال الخاصة بغرف التفتيش والمجاري تكون حسب الرسومات الهندسية والأصول الفنية. ١ -١٥ متفرقات: ـ يقوم المالك بمعاملة إدخال الكهرباء إلى المبنى على أن يتحمل المقاول جميع التكاليف المترتبة على ذلك. ـ يقوم المالك بمعاملة إدخال المياه إلى المبنى على أن يتحمل المقاول جميع التكاليف المترتبة على ذلك. ـ يتم تركيب أنظمة تأريض طبقاً لمتطلبات الدفاع المدني والأصول الفنية. ـ يتم تركيب رشاشات مياه بالممرات للأدوار المتكررة ودور المواقف والبدروم طبقاً لمتطلبات الدفاع المدني (...) أو (...). ـ تكون نوعية أسلاك إنذار الحريق PAIR Shielded Twisted (...) أمريكي. ـ يتم تركيب صناديق حريق ٨٠×٨٠ سم شاملاً الخرطوم من النوع المطاط المقوى نوعية (...) أو (...). ـ يتم تركيب وصلة الدفاع المدني. ٥×٢.٥×٤ بوصة من إنتاج إنجليزي. ـ يتم تركيب أجهزة تكييف شباك ماركة (...) لغرفة المصاعد سعة ٢٤٠٠٠ وحدة حرارية بريطانية مع عمل الصرف اللازم لأقرب عمود صرف وكذلك مع تركيب تايمر لتشغيل المكيفات. ـ يتم تركيب طلمبة حريق كهربائية تشتمل على طلمبة جوكى وطلمبة ديزل نوعية (...). ـ تنفيذ جميع الممرات للأدوار السكنية من البورسلان مقاس ٦٠×١٢٠ للحوائط ومقاس ٨٠×٨٠ للأرضيات في حدود

سعر توريد (٨٠) ثمانين ريالـ تنفيذ سيراميك الحوائط للحمامات والمطابخ باستخدام سيراميك (...) أو ما يماثله نخب أول خالٍ من عيوب الصناعة في حدود سعر توريد (٢٥) خمسة وعشرين ريـال.ـ تغطية أسقف الغرف والممرات والمداخل ومنطقة المصاعد بالجيبسينبورد المقاوم للحرارة والرطوبة سمك ١٢مم ـ تكسية حوائط منطقة المصاعد والمدخل الرئيسي بالرخام في حدود سعر توريد (١٨٠) مائة وثمانين ريال.ـ توريد وتركيب أطقم الحمامات من نوع (...) أو (...) في حدود سعر توريد (٦٥٠) ستمائة وخمسين ريال والخلاطات من النوع الصيني نوعية ممتازة بسعر توريد في حدود (٢٠٠) مائتي ريال. ـ عمل عزل مائي للحمامات والمطابخ والخزان الأرضي باستخدام مواد من ال(...)، ويتم التنفيذ علي ثلاثة طبقات واختبار العزل بتعبئة المياه لمدة ٢٤ ساعة على الأقل والتأكد من عدم تسريب المياه، كما يتم عزل السطح بلفائف البيتومين بطبقة واحدة بتداخل ٢٠ سم بين لفائف البيتومين، ويتم عمل اختبار لتسريب المياه بتعبئة المياه لمدة ٢٤ ساعة على الأقل للتأكد من عدم تسريب المياه. ـ عمل دهانات داخلية ساده للحوائط والأسقف لكامل المبني (٣ وجه معجون + ٣ وجه بوية) من البلاستيك النصف لامع من نوعية (...) أو (...) أو ما يماثلهما.ـ تنفيذ اللياسة الخارجية لثلاث واجهات الجانبية للمبني مع عمل رشة أمريكي فوق اللياسة من نوعية (...) أو (...) أو ما يماثلهما.ـ توريد وتنفيذ رخام مقاس ٣٠ × ٦٠ سم للواجهة الرئيسية من نوعية (...) خالية من التشققات وعيوب الصناعة مع عمل زجاج الواجهات لنفس الواجهة بسماكة ٦مم مزدوج (تنفيذ الواجهة حسب المخططات) في حدود سعر توريد مع المصنعيات (١٨٠) مائة وثمانين ريال للرخام و(٦٥٠) ستمائة وخمسين ريال للزجاج مع المصنعيات.ـ عمل شبابيك ألومنيوم لشبابيك الغرف والحمامات من نوعية جيدة وبسماكة ألومنيوم ١.٤مم قطاع السرايا وعمل زجاج عاكس بسمك لا يزيد عن ٤مم من نوعية جيدة مع تقديم عينة للاعتماد قبل البدء بالتركيب في حدود سعر توريد (٤٥٠) أربعمائة وخمسين ريالا/ م٢.ـ تنفيذ بلاط موزايكو للسطح مع عمل فواصل للسطح من المطاط على ألا يزيد مسطح الفاصل الواحد عن ٤٩م٢ في حدود سعر (١٨) ثمانية عشر ريالا. ـ عمل عدد ٦ خزان مياه بسعة ٤م٣ للخزان الواحد من نوعية (...) أو ما يماثله ـ

توريد وتركيب كشافات إنارة للغرف من نوعية جيدة مع الأسبوتات. ـ توريد وتركيب سخانان للحمامات ٥٠ لتر من نوعية (...) أو ما يماثله. ـ توريد وتنفيذ رخام الدرج والبسطات من نوعية جيدة في حدود سعر (١١٠) مائة وعشرة ريالات. ـ تركيب وزرات للغرف من نفس نوعية السيراميك المعتمد للغرف بارتفاع ٧ سم ـ توريد وتركيب بلاط أرصفة حول المبنى في حدود سعر (٤٠) أربعين ريال.

ـ يتم توريد مكيفات للمبنى من نوعية (...) (دكت أسبيليت) ـ المصاعد من شركة (...) أو (...) أو (...) أو ما يعادلها حسب الاتفاق ـ الأسقف المستعارة للحمامات عبارة عن ترابيع ٦٠×٦٠ في حدود سعر ٣٠ ريال ـ مضخات الخزان الأرضي عدد ٢من نوع (...) . ـ مضخة الحريق والمولد الاحتياطي تجميع وطني أو هندي. ـ جميع مفاتيح الإنارة من نوع (...) والكابلات من (...) أو (...) أو (...). ـ جميع وصلات الإنذار والإطفاء من نوع (...) أمريكي. ـ تمديد شبكة الهاتف من نوع (...) والدش من نوع (...) بعدد ١٢ قناة والسماعات. ـ مواسير التغذية من النوع الخليجي أو (...) أو السعودي ومواسير الصرف مثلها ومواسير الحريق بلاك استيل ضغط ٤٠ملحوم ومواسير الكهرباء من نوع (...). ـ وتنفيذ كافة بنود التشطيب للمبنى حسب الاتفاق وحسب المواصفات والكود السعودي ـ يتم تشطيب البدروم عبارة عن لياسة ودهان بلاستيك للحوائط وأرضيات سيراميك من نوعية سيراميك الغرف وتركيب تكييف أسبليت، والإنارة عبارة عن كشافات سقفيه ويتم تجهيزه على أن يمكن استخدامه كمصلى. ـ يتم تشطيب دور المواقف عبارة عن لياسة ودهان بلاستيك للحوائط والأرضيات من السيراميك والإضاءة كشافات سقفية والتكييف أسبليت على أن يتم تجهيزه بحيث يكون صالحاً للاستخدام كصالات طعام. ـ في حال رغب المستأجر أو الطرف الأول (المالك) استخدام دور الموقف لأغراض أخرى كعمل مطعم أو مصلى يتم عمل التشطيبات اللازمة ودورات المياه وتكييف واستئجار أو شراء فرش لهذا الدور، بحيث يتم حساب تكلفة هذه الزيادات وتضاف تكلفتها إلى قيمة العقد. ١ -١٦:

ملاحظات عامة: تنحصر مسؤولية الطرف الثاني في تنفيذ ما ورد في هذه المواصفات فقط، وفي حالة رغبة الطرف الأول في إضافة أي عمل لم يرد في هذه المواصفات فيتم التفاهم والاتفاق

خطياً على تكلفته، ويكون على حساب الطرف الأول، ويتم عمل ملحق بالعقد موقع من الطرف الأول والثاني. وعليه جرى الاتفاق والتوقيع والله الموفق. ا.هـ. وبطلب البينة من المنهي أحضر للشهادة كلا من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وشهد كل واحد منهما بمفرده قائلا: أشهد بالله العظيم بأنني من أهل الدراية والمعرفة بالعقارات وعمرانها، وبمعرفتي لعين المحدود وحدوده المذكورة وأن في تعمير الوقف بمبلغ وقدره اثنان وعشرون مليونا ريال وفق الشروط والمواصفات المذكورة أعلاه والمتفق عليها بين المنهي وكالة والشركة تحقق الغبطة والمصلحة لجهة الوقف بالمبلغ المذكور، هكذا شهدا، وعدلا من قبل كل من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، فبناء على ما تقدم من إنهاء المنهي وكالة وشهادة الشاهدين المعدلين شرعا وما قررته هيئة النظر فقد حكمت بالإذن بتعمير الأرض العائدة لوقف (...) والمذكورة أعلاه بمبلغ وقدره اثنان وعشرون مليون ريال وفق المدة والشروط والمواصفات المتفق عليها والمذكورة أعلاه، وأفهمت أصحاب الشركة بأن تسليم استحقاقهم من المبلغ المحفوظ في حساب المحكمة بمؤسسة النقد العربي السعودي بالإيصال المذكور سيكون على وفق الدفعات المذكورة في البند العاشر، وذلك بعد وقوف الجهة المختصة بالمحكمة للإفادة عن سير العمل وعن استحقاقهم لكل دفعة من الدفعات المذكورة من عدمه، وذلك بعد اكتساب الحكم القطعية، ففهموا ذلك وقنعوا به، وأمرت بإصدار صك بذلك ورفعه لمحكمة الاستئناف لتدقيقه حسب المتبع، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٢٨/ ١/ ١٤٣٥هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فقد جرى منا نحن قضاة الدائرة الثالثة للأحوال الشخصية والأوقاف والوصايا والقصار وبيوت المال بمحكمة الاستئناف في منطقة مكة المكرمة الاطلاع على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة

العامة بمكة المكرمة برقم ٣٣١٦٦٠٢٣٤ وتاريخ ٩/ ٢/ ١٤٣٥هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ (...) القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٥١٣٧٣٤٠ وتاريخ ٥/ ٢/ ١٤٣٥هـ، المتضمن طلب (...) و(...) بنتي (...) الناظرتين على وقف والدهما (...) الإذن لهما بتعمير الوقف المذكور والواقع بمكة المكرمة بمخطط (...)، وبدراسة الصك وصورة ضبطه، تقررت الموافقة على الحكم، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى اله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٤٨٧

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمحافظة جدة	
رقم القضية: ٣٤٣٢٧٤٢٥	تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة	
رقم القرار: ٣٥٢٠١١٩١	تاريخه: ٠٩/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

إذن تعمير عقار وقف – هدمه وإعادة بنائه – تبرع من مستحق الوقف – تحقق من شرط الواقف – قرار قسم الخبراء – شهادة شهود عدول – غبطة ومصلحة للوقف – الإذن بهدم وبناء العقار.

السند الشرعي أو النظامي

تحقق الغبطة والمصلحة.

ملخص الدعوى

أنهت المنهية بصفتها ناظرة وقف طالبةً الإذن لها بهدم العقار الموقوف وإعادة بنائه، وقررت أنها بصفتها المستحقة للوقف ستمول الهدم والبناء من مالها الخاص، وقد تحقق القاضي من سريان مفعول صك ملكية العقار واطلع على صك الوقفية وشرط الواقف، كما ورد قرار قسم الخبراء متضمناً وجود غبطة ومصلحة للوقف في هدم العقار وإعادة بنائه، وبطلب البينة من المنهية أحضرت شاهدين معدلين شرعا فشهدا بوجود غبطة ومصلحة في إعادة تعمير الوقف، ولذا فقد أذن القاضي للناظرة بهدم وبناء العقار الموقوف، ثم صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فلدي أنا (...) قاضي الدائرة

الإنهائية (...) بالمحكمة العامة بمحافظة جدة، وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة جدة برقم ٣٤٣٢٧٤٢٥ وتاريخ ١٦/ ٠٧/ ١٤٣٤هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤١٧٠٩٦٦٧ وتاريخ ١٦/ ٠٧/ ١٤٣٤هـ، وفي يوم الأربعاء الموافق١٢/ ١١/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة ٢٣: ١١، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بالوكالة عن (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بموجب الوكالة رقم ٣٤٧١١٥٨٧ في ٥/ ٦/ ١٤٣٤ الصادرة من كتابة العدل الثانية بشمال جدة، والمجعول له فيها حق استخراج صك إذن تعمير للعقار الموقوف الصادر من كتابة العدل الأولى بجدة الواقعة في جدة، والوكيل (...) هو الوكيل عن ناظر الوقف (...) بموجب صك النظارة الصادر من هذه المحكمة برقم ٣٠٤/ ٥٤٨/ ١٨ في ١٧/ ١٠/ ١٤٢٣هـ، وأنهى قائلا: إن الوقف عبارة عن عقار مكون من دورين والواقع في بمدينة جدة في حي (...) على شارع (...) بموجب الصك الصادر من المحكمة الكبرى بمحافظة جدة رقم ٣٠٤/ ٥٤٨/ ١٨ في ١٧/ ١٠/ ١٤٢٣هـ، وقد رغبت موكلة موكلي الناظرة على هذا الوقف (...) بهدم هذا الوقف، وإعادة إعماره وبناء عمارة مكونة من سبعة أدوار عمارة سكنية، أطلب الإذن لنا بهدم هذا الوقف وإعادة إعماره وبناء عمارة مكونة من سبعة أدوار عمارة سكنية لهذا الوقف، هكذا أنهى، وقد جرى الاطلاع على الصكوك المشار إليها بعاليه فوجدتها مطابقة لما عطف عليه، كما جرى الاستفسار عن صك العقار بخطابي رقم ٣٤١٧٦٣٤٣١ في ١/ ٠٨/ ١٤٣٤هـ، فوردنا جواب رئيس كتابة العدل الأولى بجدة برقم ٣٤١٧٦٣٤٣١ في ١٥/ ٠٨/ ١٤٣٤هـ المتضمن أن الصك وجد مطابق لسجله حتى تاريخه، ولا يوجد ما يؤثر عليه، كما جرت الكتابة إلى قسم الخبراء بالخطاب رقم ٣٣٧٧٤١٠٧ في ٤/ ٠٦/ ١٤٣٣هـ فوردني جوابهم برقم ٣٣٧٧٤١٠٧ في ٩/ ٦/ ١٤٣٣هـ المتضمن أنه تم الوقوف على الطبيعة، ووجد أن الوقف عبارة عن فلة مكونة من دورين وملحق وتقع بحي (...) مخطط (...) بموجب الصك المرفق صورته رقم ٤١٣ في ٢/ ٢/ ١٣٩٢هـ، وبناء على رغبة المنهية بهدم الوقف الحالي وإعادة بنائه بعمارة سكنية مكونة من سبعة أدوار، ونرى أنه يوجد مصلحة لذلك إذا قامت بإنشاء مبنى حسب نظام البناء الحالي، هذا ما تم الوقوف

عليه ا.هـ، كما أحضر وكيل المنهية معه للشهادة كلا من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وشهدا كل واحد بمفرده قائلا: إن في هدم الوقف المذكور بعاليه وإعادة بنائه عمارة سكنية مكونة من سبعة أدوار فيه مصلحة للوقف، هكذا شهدا، وعدلا من قبل (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، فبناء على ما تقدم، وحيث قرر الخبراء من قسم الخبراء أن في هدم الوقف وإعادة بنائه على الصفة المذكورة فيه مصلحة للوقف وقيام البينة على ذلك، فقد أذنت للمنهي بهدم الوقف، وإعادة بنائه عمارة سكنية مكونة من سبعة أدوار حسب نظام البناء الحالي، وسيتم رفع هذا الإجراء إلى محكمة الاستئناف حسب المتبع، وبالله التوفيق، وصلى الله وسلم على نبينا محمد. ١٢/ ١١/ ١٤٣٤هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده وبعد، ففي يوم الثلاثاء الموافق ١٤/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة، وفيها عادت المعاملة من محكمة الاستئناف بمكة المكرمة برقم ٣٤١٧٠٩٦٦٧ وتاريخ ٢٥/ ٠١/ ١٤٣٥هـ، وبرفقها قرار الدائرة الأولى للأحوال الشخصية والأوقاف والوصايا والقصار وبيوت المال بمحكمة الاستئناف بمكة المكرمة برقم ٣٥١٢٤١٧١ وتاريخ ٢٣/ ٠١/ ١٤٣٥هـ، المتضمن بعد المقدمة ما نصه وبدراسة الصك وصورة ضبطه تقرر إعادتها لفضيلة حاكمها لملاحظة ما يلي: ١ - لم يرفق صك الملكية أو صورة منه مصدقة مع جميع التظهيرات عليه، وينبغي الاطلاع على صك الوقفية وتدوين مضمونه بما في ذلك شرط الواقف. ٢ - لم يوضح فضيلته هل المرأة (...) متبرعة بهذا البناء الكبير بعد هدم البناء القديم، خاصة أنها ذكرت أنها ستعيد بناءه عمارة مكونة من سبع أدوار. ٣ - ألا يرى فضيلته طلب عقد بناء لهذا الوقف موضح فيه جميع المواصفات والشروط مع ضرورة التحقق من قدرة المرأة على إكمال البناء حتى النهاية حتى لا تتعرض منافع الوقف للتعطل. ٤ - لم يشر فضيلته إلى واقع وحال الوقف في الوقت الحاضر وما هو الريع المستفاد

منه. ٥ – كان ينبغي مطالبة الناظرة بموافقة الأمانة وترخيصها لمثل هذه الطوابق السبعة ومناقشتها عن مصدر تمويل الهدم والبناء. فعليه أجيب أصحاب الفضيلة بأنه بخصوص الملاحظات فقد حضر المنهي وكالة وتم عرض الملاحظات عليه وأحضر جواب محرر يطلب رصده في ضبط القضية وبالاطلاع عليه وجدته يتضمن بأنه أرفق صك الملكية رقم ٤١٣ وتاريخ ٠٢/ ٠٢/ ١٣٩٢هـ، وكذلك أصل صك الوقفية رقم ٣٠٤/ ٥٤٨/ ١٨ وتاريخ ١٧/ ١٠/ ١٤٢٣هـ، وتمت المصادقة على صور الصكوك من قبلي، وبالاطلاع على شرط الواقف وجد الآتي نصه: فإنني وقفت أرضه وبناءه أولا على نفسي مدة حياتي أنتفع بها غلة واستغلالا سكنا وإسكانا وسائر الانتفاعات الشرعية السالفة شرعا في الوقف، ثم بعد حياتي تكون لابنتي من صلبي (...) مدة حياتها تنتفع بها غلة واستغلالا سكنا وإسكانا وسائر الانتفاعات الشرعية، ثم بعد حياة ابنتي (...) تكون لأبنائها ذكورا وإناثا، للأنثى مثل حظ الذكر، لهم أن ينتفعون بها غلة واستغلالا سكنا وإسكانا وسائر الانتفاعات الشرعية، ثم من بعدهم على ذريتهم ثم ذرية ذريتهم نسلا بعد نسل جيلا بعد جيل، ينتفعون بها غلة واستغلالا سكنا وإسكانا وسائر الانتفاعات الشرعية ا.هـ، وأن موكلته السيدة (...) هي الموقوف عليها الوقف وهي كذلك الناظرة وتطلب إعادة البناء إلى عمارة، حيث إنها المتبرعة والمنفقة من مالها الخاص لبناء العمارة بصفتها المستحقة والناظرة، فلا يوجد استدانة، ولن يتم الإنفاق بنية الرجوع على أحد؛ كونها هي المستحقة الوحيدة بموجب صك الوقف، ولا يوجد في الوقت الحاضر أي عقود بناء للعمارة المطلوب بناؤها، حيث لم يتم البدء في أي إجراءات لحين الحصول على إذن المحكمة بتجديد الوقف وحال الوقف في الوقت الحاضر هو عبارة عن فلة مكونة من دورين وملحق تقع بمخطط (...) بحي (...) بمدينة جدة بموجب الصك رقم ٤١٣ وتاريخ ٠٢/ ٠٢/ ١٣٩٢هـ تسكنها موكلتي طالبة الإذن بالتعمير وحدها ولا يوجد أي ريع من العقار، كما أن موكلتي لم تتمكن من الحصول على أي تراخيص أو موافقات من الأمانة، حيث تم إفادتها لأنه يلزم الحصول على إذن المحكمة، أولا كما أن البناء سوف يكون من مالها الخاص بما لها من الملاءة المالية الكافية لبناء العقار والتحسين والتطوير لمصلحة الوقف وزيادة إيراده دون استدانة لأي طرف ا.هـ، فعليه فقد

أمرت بإلحاق ذلك في الصك وضبطه وإعادته لمحكمة الاستئناف بمكة المكرمة لتدقيقه حسب المتبع، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٤/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ.

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فنحن قضاة الدائرة الأولى للأحوال الشخصية والأوقاف والوصايا والقصار وبيوت المال في محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة، جرى منا الاطلاع على المعاملة الواردة إلينا شفع خطاب فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة جدة المكلف رقم ٣٤١٧٠٩٦٦٧ وتاريخ ٢١/ ٢/ ١٤٣٥هـ المشتملة على الصك رقم ٣٤٣٨٥٥٣٧ وتاريخ ٢٣/ ١٢/ ١٤٣٤هـ الصادر من فضيلة الشيخ/ (...) القاضي بالمحكمة العامة بمحافظة جدة، المتضمن طلب/ (...) الإذن بتعمير الوقف، وبدراسة الصك وصورة ضبطه تقرر الموافقة على الحكم بعد الإجراء الأخير مع التنبيه المرفق، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٤٨٨

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمكة المكرمة
رقم القضية:٣٤٤٩٣٢٢٧ تاريخها:١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة
رقم القرار:٣٥٣٤٢٥٢٥ تاريخه:٠٥/٠٨/١٤٣٥هـ

المفاتيح

إذن تعمير عقار موقوف – أرض مسجد – نزع ملكية جزء منها – تعويض عن ذلك – طلب صرفه لإعادة البناء – موافقة إدارة الأوقاف – رخصة بناء – قرار قسم الخبراء – شهادة شهود عدول – الإذن بصرف التعويض للتعمير.

السند الشرعي أو النظامي

شهادة الشهود وقرار أهل الخبرة.

ملخص الدعوى

أنهى المنهي طالباً الإذن بصرف تعويض مرصود لصالح مسجد على إعادة بنائه؛ وذلك لأنه جرى نزع ملكية جزء من أرض المسجد لوقوعها على مسار الطريق وهُدم المسجد لأجل ذلك فقام المنهي بإعادة بناء المسجد لعدم كفاية أموال الوقف وتكفل بباقي تكلفة البناء من ماله الخاص، وقد وردت إفادة إدارة الأوقاف والمساجد متضمنة الموافقة على صرف التعويض للمنهي لتكفله بباقي تكاليف البناء لكون أموال الوقف لا تكفي لإعادة بناء المسجد، كما تم الاطلاع على رخصة الإنشاء الصادرة من الأمانة والمتضمنة التصريح ببناء مسجد، وقد ورد قرار قسم الخبراء متضمناً أن المسجد اكتمل بناؤه وأن تكلفة البناء تفوق المبلغ المودع لصالح الوقف، ثم حضر مندوب إدارة الأوقاف وقرر بأنها الناظر على ذلك المسجد وأن إدارته لا مانع لديها من صرف التعويض للمنهي لقيامه بإنشاء المسجد ودفعه ما يزيد على مبلغ التعويض في ذلك، وبطلب البينة من المنهي أحضر شاهدين معدلين شرعاً

فشهدا بصحة ما جاء في إنهائه، ولذا فقد أذن القاضي بصرف مبلغ التعويض المخصص للوقف وتسليمه للمنهي لإكماله بناء المسجد، ثم صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بمكة المكرمة، بناء على المعاملة المحالة من فضيلة الرئيس برقم ٣٤٤٩٣٢٢٧، والمقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٢٥٠٦٥٩٩ في ١٤٣٥/١١/٠٤هـ، فقد حضر (...) بالسجل المدني رقم (...) بوكالته عن (...) بالوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بمكة برقم ٣٥٣٠٨٩٤٦ في ١٤٣٥/٠٣/٠٧هـ، التي تخوله حضور الجلسات والإقرار والاستلام والتسليم.. إلخ، وأنهى قائلاً: لقد علم موكلي أن مسجد (...) الواقع (...) شارع (...)، وقد هدم كاملاً بسبب وقوع جزء منه في مسار الطريق الرابط بين شارع (...) وشارع (...)، وقد قدر هذا الجزء أرضاً وبناءً بمبلغ مليون ومائة وتسعة آلاف وخمسمائة وريالين، وأودع بمؤسسة النقد بالإيصال رقم ٦٠٢٧٠٥/ ٧ في ١٤٣٣/٠٣/٢١هـ، ورغب موكلي في إعادة بنائه كاملاً، فتقدم إلى وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد بطلب صرف هذا التعويض للاستفادة منه، مع التزام موكلي بدفع المبلغ الزائد، ووافقتْ على ذلك الوزارة، وبناء عليه تم إعداد المخطط الهندسي واعتماده، وصدرت بذلك رخصة الإنشاء من أمانة العاصمة المقدسة برقم ٦٦٦٢٠/ع في ١٤٣٢/٠٤/٢١هـ، وقد شارف البناء على الانتهاء، وبلغت تكلفته أكثر من ثلاثة ملايين ريال، وقد دفع موكلي للمقاول حوالي مليون ريال، وتبقى له أكثر من مليونين، فأطلب صرف التعويض الخاص بالمسجد والمودع بمؤسسة النقد وقدره مليون ومائة وتسعة آلاف وخمسمائة وريالين، مع التزام موكلي بدفع باقي المبلغ للمقاول، هكذا أنهى، فجرت الكتابة الإدارة الأوقاف والمساجد بمكة المكرمة للإفادة عما أنهى به المنهي وكالة، وعن موافقة إدارة الأوقاف والمساجد على طلب صرف التعويض، وذلك بخطابي رقم ٣٤٢٥٦١٥٤٨ في ١٤٣٤/١١/١٠هـ، فوردت الإجابة من مدير عام الأوقاف والمساجد بمكة المكرمة برقم ٤٣٢٧/ ١١ في ١٤٣٤/١١/٢٤هـ، والمقيدة بالمحكمة برقم

٣٤٢٧٠٧٠٥٣ في ٢٦/ ١١/ ١٤٣٤هـ، وهذا نص الحاجة منه: „إن مسجد (...) الواقع بشارع (...) جارٍ العمل في إعادة إنشائه بمتابعة وإشراف معالي الشيخ/ (...)، وأن إدارة الأوقاف موافقة على صرف التعويض لفضيلته حسب ما وجه به معالي الوزير بخطابه ذي الرقم ١/ ١/ ١٩٦٩ في ٢٠/ ٠٧/ ١٤٣٣هـ „ ا.هـ، ثم كتبت لمحاسب المحكمة للإفادة عن المبلغ المودع لهذا المسجد بموجب الإيصال رقم ٦٠٢٧٠٥/ ٧ في ٢١/ ٠٣/ ١٤٣٣هـ وذلك بخطابي رقم ٣٤٢٥٩٢٠٦٤ في ١٢/ ١١/ ١٤٣٤هـ، فوردت الإجابة من محاسب المحكمة بخطابه رقم٣٤٢٥٩٢٠٦٤ في ٢٦/ ١١/ ١٤٣٤هـ والمتضمنة أنه بالبحث بالسجلات المحاسبية وجد المبلغ مودع في حساب المحكمة لصالح الأوقاف بالإيصال رقم ٦٠٢٧٠٥/ ٧ في ٢١/ ٠٣/ ١٤٣٣هـ، وقدره مليون ومائة وتسعة آلاف وخمسمائة وريالين، ولا زال قيد حساب المحكمة حتى تاريخه ا.هـ، ثم اطلعت على رخصة الإنشاء الصادرة من أمانة العاصمة المقدسة برقم ٦٦٦٢٠/ع في ٢١/ ٠٤/ ١٤٣٢هـ، فوجدتها تتضمن التصريح ببناء المسجد الواقع (...) والمكون من بدروم ودور أرضي وميزانين وخزانات، وإجمالي مسطحات البناء (١١٩٣.٨٥م٢) ا.هـ، كما جرت الكتابة إلى هيئة النظر للوقوف على المسجد والإفادة عن تكلفة المسجد وعن المتبقي منه، وذلك بخطابي رقم ٣٤٢٥٠٦٥٩٩ في ١٠/ ١١/ ١٤٣٤هـ، فوردت الإجابة من هيئة النظر بالقرار رقم ٣٤٢٥٠٦٥٩٩ في ١٨/ ٠١/ ١٤٣٥هـ، وهذا نصه: „أنه قد تم الوقوف على المسجد المذكور وتبين لنا أنه مكتمل البناء والتشطيب، وتقدر كلفة بنائه بناءً على رخصة البناء الخاصة بالمسجد بمبلغ وقدره مليونان وستمائة وستة وعشرون ألفاً وأربعمائة وسبعون ريال على أساس سعر المتر (٢٢٠٠ ريال/ م)،عضو هيئة النظر توقيع (...) وعضو هيئة النظر توقيع (...) والمهندس توقيع (...) ا.هـ، ثم خاطبت كتابة العدل الأولى لتزويدنا بنسخة ضوئية من صك العقار الصادر من كتابة العدل الأولى بمكة برقم ٩٦٥/ ١٨٢/ ١ في ٢/ ١٢/ ١٤١٢هـ، وذلك بخطابي رقم ٣٥٣٥٨٣١٥ في ٠٢/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ، فوردت الإجابة من فضيلة رئيس كتابة العدل الأولى بمكة برقم ٣٥٣٥٨٣١٥ في ٠٤/ ٠٣/ ١٤٣٥هـ، وبرفقها صورة من صك العقار، وبالاطلاع عليها وجدتها تتضمن شراء (...) لكامل العقار أرضاً وبناء، والواقع

(...) خلف شارع (...) و(...) و(...) باطنه ا.هـ، ثم ألحق به بتاريخ ١٨/ ١٢/ ١٤١٤هـ أن صاحب العقار بنى على هذا المحدود مسجد لإقامة الصلوات الخمس، وجعله وقفاً منجزاً لله تعالى، وجعل نظارته لإدارة الأوقاف ا.هـ، ثم ألحق به بتاريخ ٠٤/ ٠٤/ ١٤٣٢هـ بأنه تم نزع جزء من هذا المحدود لجهة أملاك الدولة لصالح أمانة العاصمة المقدسة، ثم ذرع ومساحة الجزء المتبقي ا.هـ، وقد حضر (...) بالسجل المدني رقم (...) مندوب إدارة الأوقاف بمكة بموجب الخطاب رقم ٢٦٣٥/ ١ في ٢٣/ ٦/ ١٤٢٧هـ، وقرر قائلاً: إن إدارة الأوقاف هي الناظر على هذا المسجد الذي أوقفه (...) والواقع (...) خلف شارع (...)، وقد نزع جزء منه للمنفعة العامة، وبسبب هذا النزع هُدم بالكامل، وأودع تعويض الجزء المنزوع بمؤسسة النقد، وقد تقدم معالي الشيخ (...) راغباً في بناء المسجد مع التزامه بدفع التكلفة الزائدة على مبلغ التعويض وصدرت الموافقة له على ذلك، وقد قام معاليه بإنشاء المسجد، ولا مانع لدى إدارتي من صرف التعويض لمعاليه لسداد مستحقات البناء والتجهيز، حيث إنها تزيد على هذا المبلغ المحفوظ بمؤسسة النقد، هكذا قرر، فطلبت من المنهي وكالة زيادة بينة على تكلفة المسجد، فأحضر للشهادة وأدائها كلاً من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وباستشهادهما شهد كل واحد منهما بمفرده قائلاً: أشهد أن مسجد (...) الواقع (...) خلف شارع (...) الذي هدم، ثم قام معالي الشيخ (...) بإعادة بنائه كاملاً وتجهيزه، وأن تكلفة المسجد تزيد على ثلاثة ملايين، هكذا شهدا، وعدلا من قبل كل من (...) ... الجنسية بموجب رخصة الإقامة رقم (...) و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، فبناءً على ما تقدم من إنهاء المنهي وكالة، وبعد الاطلاع على صك العقار ورخصة الإنشاء وخطاب محاسب المحكمة، وبناء على موافقة إدارة الأوقاف والمساجد، ونظرا لما جاء في قرار هيئة النظر وما جاء في شهادة الشاهدين المعدلين التعديل الشرعي، فقد أذنت بصرف مبلغ التعويض وقدره مليون ومائة وتسعة آلاف وخمسمائة وريالان والمتعلق بمسجد (...) وتسليمه للمنهي لإكمال بناء المسجد، وأمرت برفع المعاملة لمحكمة الاستئناف لتدقيق الحكم، وبعد اكتساب الإذن القطعية، سيتم طلب المبلغ من بيت المال وتسليمه للمنهي،

وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٢١/ ٦/ ١٤٣٥هـ.

الاستئناف

الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله، وبعد فقد جرى منا نحن قضاة الدائرة الثانية للأحوال الشخصية والأوقاف والوصايا والقصار وبيوت المال بمحكمة الاستئناف في منطقة مكة المكرمة الاطلاع على الصك الصادر من فضيلة الشيخ/ (...) القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٥٢٩٨٢٥٦ وتاريخ ٢٩/ ٦/ ١٤٣٥هـ المتضمن إنهاء (...)، وبدراسة الصك وصورة ضبطه تقررت الموافقة على الإذن المذكور، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى اله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٤٨٩

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمكة المكرمة
رقم القضية: ٣٤٥٢٦٦١٤ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة
رقم القرار: ٣٥١٧١٥٠٢ تاريخه: ٠٨/ ٠٣/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

إذن تعمير – أرض موقوفة – بناؤها من أموال الوقف – إعلان المقاولة في الصحيفة – قرار قسم الخبراء – تعيين العرض الأفضل – شهادة شهود عدول – غبطة ومصلحة للوقف – الإذن بتعمير العقار – تصديق الحكم – إبرام العقود وتوقيعها.

السند الشرعي أو النظامي

تحقق الغبطة والمصلحة.

ملخص الدعوى

أنهى المنهي بصفته ناظر وقف طالباً الإذن له بتعمير أرض تابعة للوقف بالبناء عليها من أمواله المودعة ببيت مال المحكمة وفق رخصة البناء الصادرة بذلك، وقد اطلع القاضي على صكوك ملكية العقار والوقفية والنظارة وتحقق من مطابقتها لسجلاتها ومن سريان مفعولها، ثم جرى الإعلان عن ذلك في إحدى الصحف فتقدمت عدة شركات بعروضها لتعمير الوقف والإشراف على المشروع وجرى من قبل قسم الخبراء تعيين أفضل العروض تحقيقاً للغبطة والمصلحة لجهة الوقف، وبطلب البينة من المنهي أحضر شاهدين معدلين شرعا فشهدا بوجود غبطة ومصلحة للوقف بما ورد في الإنهاء، ولذا فقد أذن القاضي للناظر بالاتفاق مع الشركة المنفذة والمكتب الهندسي بتعمير الوقف من أمواله حسب الاتفاق المبرم بينهم، وقد صدق الحكم من محكمة الاستئناف، ثم حضر المنهي والمشرف والمقاول وتم إبرام العقود بين الطرفين وتوقيعها.

نص الحكم

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بمكة المكرمة، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٤٥٢٦٦١٤ وتاريخ ٢٤/ ١١/ ١٤٣٤هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٢٦٦٨٣٤١ وتاريخ ٢٤/ ١١/ ١٤٣٤هـ، وفي يوم الأحد الموافق ٠٧/ ٠١/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة ٢٤: ١١، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بصفته وكيلا عن الناظر (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بجدة رقم ١٣٦٤ وتاريخ ٥/ ١/ ١٤٢٩هـ، وبموجب صك النظارة رقم ٩٢/ ٢٢ في ١٤/ ٦/ ١٤١٤هـ الصادر من هذه المحكمة، وأنهى قائلا: إن من الجاري تحت نظارة موكلي الأرض الواقعة في مكة المكرمة بحي (...) مخطط (...) المملوكة لوقف (...) بصك رقم ١٦١٧ وتاريخ ٢٢/ ٨/ ١٤٠١هـ، الصادر من كتابة عدل الأولى بمكة المكرمة، وقد رغبنا في إعمار هذه الأرض، وبناء عمارة مكونة من اثنين وعشرين دوراً، من مال الوقف المودع في مؤسسة النقد بموجب الإيصال رقم ٧٦٩٩١٨/ ٥ في ٢٣/ ١/ ١٤٣٠هـ، والمصرح لنا من قبل أمانة العاصمة المقدسة رقم ٦٤٢١٧/ ز بتاريخ ١١/ ٢/ ١٤٣٤هـ، المتضمن إنشاء مبنى مكون خزان ارضي بدرومين +دور أرضي+ميزانين +مطعم +مصلى+خدمات+ خمسة عشر دور متكرر +بيت الدرج +ثلاث مصاعد فقط، بإجمالي مسطحات ٩٥٣٠م٢ تسعة آلاف وخمسمائة وثلاثون مترا مربعا، أطلب الإذن لنا بتعمير الوقف المذكور، هكذا أنهى، فجرى الاطلاع على صك النظارة المشار إليه فوجدته يتضمن إقامة (...) ناظرا على وقف (...) ا.هـ. وبالاستفسار عنه وردنا الجواب من مدير السجلات بهذه المحكمة برقم ٣٤٢١٦٦٨٩٦ في ١٥/ ٩/ ١٤٣٤هـ المتضمن أنه بالبحث في سجل الصك لم نجد أي شرح يذكر حتى تاريخه ا.هـ، كما جرى الاطلاع على صك المحدود العائد للوقف رقم ١٦١٧ في ٢٢/ ٨/ ١٤٠١هـ المذكور أعلاه فوجدته يتضمن تملك وقف (...) لكامل المحدود الواقع في (...) مخطط (...)، وحدوده وأطواله كما يلي: شمالاً بطول ثمانية عشرا مترا، ويحده القطعتان قطعة رقم ١٥١+قطعة رقم ١٥٢، وجنوبا

بطول ثمانية عشرا مترا، ويحده شارع بعرض ثلاثين مترا وخمسة عشر سنتيمتر، وشرقا بطول أربعة وثلاثين مترا، ويحده القطعة رقم ١٢٧ وغربا بطول أربعة وثلاثين مترا، ويحده القطعة رقم ١٢٥، والمساحة الإجمالية قدرها ستمائة واثنا عشرا متراً مربعاً ا.هـ. وبالاستفسار عنه وردنا جواب كتابة العدل الأولى بمكة برقم ٣٤٢١٦٠٣١٣ وتاريخ ١٢/ ١٠/ ١٤٣٤هـ أن صورة الصك رقم ١٦١٧ في ٢٢/ ٨/ ١٤٠١هـ مطابقة لسجله وسارية المفعول حتى تاريخه ا.هـ، كما جرى الاستفسار عن صك الوقفية رقم ٢٥٥/ ١٨٢ تاريخ ٢٠/ ٤/ ١٤٣٤هـ، ووردنا الجواب من مدير السجل برقم ٣٤٢١٦٧١٨٧ وتاريخ ١٠/ ٩/ ١٤٣٤هـ، المتضمن: لا يوجد على سجله سوى ما شرح عليه وساري المفعول حتى تاريخه ا.هـ، كما جرى الاستفسار عن المبالغ المودعة لحساب الوقف، فوردنا الجواب من قسم المحاسبة برقم ٣٤٢١٦٧٧٩٩ وتاريخ ٢٤/ ٩/ ١٤٣٤هـ المتضمن أن المتبقي من إيصال استلام النقود هو سبعة عشر مليون وثمانمائة واحد وستون ألف وتسعمائة واثنان وتسعون ريالا فقط لا زال قيد حسابنا ا.هـ، فتم الإعلان في جريدة (...) بعدد (...) في ١٨/ ٦/ ١٤٣٤هـ، فتقدم لنا عدة مؤسسات معمارية ومكاتب هندسية، فجرت الكتابة لهيئة النظر بالمحكمة للاطلاع على العروض المقدمة من المكاتب الهندسية والمؤسسات المعمارية والإفادة عن أفضل العروض وأنسبها مما يتحقق فيه الغبطة والمصلحة للوقف، فوردنا الجواب منهم برقم ٨٩٩٥٩٧/ ٣٣ في ١٠/ ٧/ ١٤٣٤هـ المتضمن أنه تم الاجتماع ودراسة عروضهم، وتم توزيع الشروط التي يلتزم بها المقاول في إذن التعمير والتوقيع عليها من قبل المنفذين، وبعد دراسة العروض والاطلاع على تصنيف الشركات ودراسة الأسعار والرأي الذي نرى أن تقوم مؤسسة (...) بالتعمير لكون سعرها الأنسب لتعمير الوقف بمبلغ وقدره سبعة عشرة مليونا وستمائة وثلاثون ألفا وخمسمائة ريال، على أن يلتزم بالمواصفات المقترحة من هيئة النظر والشروط الواجب الالتزام بها خلال التعمير. توقيع عضو هيئة النظر (...) وتوقيع عضو هيئة النظر (...) ا.هـ، وقد جرى الاطلاع على العقد المبرم بين ناظر الوقف ومؤسسة (...) بخصوص إنشاء الموقع المشتمل على ثمانية عشرة مادة وهي كما يلي: إنه في يوم السبت ١٠/ ١٠/ ١٤٣٤هـ أنه بعون من الله تعالى وتوفيقه تم الاتفاق بين كل من الموقعين على هذا العقد وهما: أ ـ ناظر

وقف (...) ويمثلهم (...) بموجب الصك النظارة رقم ٩٢/ ٢/ ٢ في ١٤/ ٠٦/ ١٤١٤هـ (طرف أول) ب ـ السادة مؤسسة/ (...) للمقاولات - مكة المكرمة سجل تجاري رقم (...)، ويمثلها في هذا العقد المهندس/ (...) بصفته صاحب المؤسسة - سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) ومصدرها مكة المكرمة بتاريخ ٤/ ٧/ ١٣٩٥هـ (طرف ثاني)، وبعد الجلوس في هيئة النظر وفتح المظاريف لمشروع إنشاء وقف (...) للأرض الكائنة (...) بمكة المكرمة المصرح لها من أمانة العاصمة المقدسة بتصريح رقم ٧١٢٤٦/ ز وتاريخ ١١/ ٠٢/ ١٤٣٤هـ، المتضمن إنشاء مبنى فندقي مكون من (خزان أرضي - عدد ٢بدروم أرضي ميزانين مطعم مصلى خدمات ١٥ دور متكرر بيت الدرج والمصاعد) بإجمالي مسطحات = ٩٥٣٠م٢ وسعر إجمالي (١٧.٦٣٠.٥٠٠ريـال) (فقط سبعة عشر مليونا وستمائة وثلاثون ألف وخمسمائة ريال لا غير) ليصبح سعر المتر المسطح = ١٨٥٠ريال/ م٢ والمملوكة لوقف (...) بصك رقم ١٦١٧ بتاريخ ٢٢/ ٠٨/ ١٤٠١ (بالمخطط (...) رقم السجل العقاري (...) رقم المخطط التنظيمي (...) بتاريخ ٠١/ ٠٣/ ١٤٠٤هـ ورقم القطعة (...)، لذلك تم الاتفاق بين الطرفين وهما في كامل الأهلية المعتبرة شرعا للتعاقد على ما يلي: المادة الأولى: مستندات العقد: تعتبر المقدمة جزءا لا يتجزأ من العقد ومكملة له، وفي حالة وجود تعارض بين وثائق العقد ومستندات المشروع مع بعضها البعض تكون الأولوية في التطبيق للمستندات والوثائق اللاحقة في التاريخ، وتعتبر جميع وثائق المشروع كاملة ومكملة لبعضها البعض وتتكون مما يلي: ١/ ١ - خطاب التعميد من الطرف الأول إلى الطرف الثاني. ١/ ٢ - وثيقة العقد الأصلية والموقعة من الطرفين. ١/ ٣ - تقرير التربة والأساسات والتوصيات التي جاءت بها. ١/ ٤ - المواصفات الموقعة من الطرفين. ١/ ٥ - المخططات والرسومات الخاصة بجميع بنود الأعمال بالمشروع موقع عليها من الطرفين. ١/ ٦ -عقد الإشراف الفني. ١/ ٧ - تصريح البناء. ١/ ٨ - محضر تسليم الموقع. ١/ ٩ - جدول الدفعات. ١/ ١٠ - أي مراسلات أو محاضر تم التوقيع عليها قبل توقيع العقد.١/ ١١ - أية مذكرات أو محاضر مشتركة يتم الاتفاق فيما بعد على إلحاقها بهذا العقد.١/ ١٢ - أية خطابات أو محاضر مشتركة أو محاضر استلام أعمال أو فاكسات متبادلة

تتم بين المكتب الاستشاري والطرف الثاني بالتنسيق مع الطرف الأول. المادة الثانية: موضوع العقد: يتعهد الطرف الثاني بموجب هذا العقد بتنفيذ مشروع وقف (...) تسليم المشروع كاملا وصالحا للاستخدام ويستفاد منه الاستفادة التامة وذلك وفقا لشروط ومواصفات ومخططات وأحكام هذا العقد وجميع مستنداته المرفقة والموقع عليها من الطرفين، ويقوم الطرف الثاني بتنفيذ ما يلي: ٢/ ١ -هدم المبنى الحالي وحفر الموقع حتى منسوب التأسيس - إنشاء الهيكل الخرساني والمباني حيث ان الموقع محفور وجاهز للعمل. ٢/ ٣ - أعمال التشطيبات كما هو موضح في المواصفات المرفقة والموقع عليها من الطرفين. ٢/ ٤ - توريد وتركيب جميع أجهزة الإلكتروميكانيك وهي على سبيل المثال وليس الحصر: أعمال الكهرباء والمصاعد وكافة المعلقات الكهربائية من وحدات الإضاءة وسخانات وخلافه ومكيفات. الأعمال والأجهزة الصحية وكل مشتملاتها من مواتير رفع المياه وأطقم الحمامات وإكسسوارتها وخلاف ذلك. أعمال أجهزة التهوية وتمديدات الكهرباء للتكييف. أعمال وأجهزة إنذار وإطفاء الحريق. أعمال تمديدات السنترال. أعمال وأجهزة الدش المركزي. ٢/ ٤ - تنفيذ جميع أعمال المشروع تسليم مفتاح وكافة مستلزماتها وتهيئة الموقع لذلك. ٢/ ٥ - توريد جميع المواد الخاصة بكافة بنود الأعمال اللازمة، وعلى الطرف الثاني عمل كافة الأعمال المدنية وتوريد وتركيب جميع التمديدات والتوصيلات والسقالات اللازمة للتنفيذ. ٢/ ٦ فحص وتسليم كافة المعدات والأنظمة داخل المبنى وتقديم شهادات بذلك. المادة الثالثة: واجبات ومسؤوليات الطرف الثاني: تم الاتفاق بين الطرفين على أن يلتزم الطرف الثاني بالواجبات والمسؤوليات التالية: ٣/ ١ - يقر الطرف الثاني بأنه قام بمعاينة موقع المشروع على الطبيعة ودراسة كافة الظروف المناخية والموسمية المحيطة به. كما يقر بأنه اطلع على الشروط والمواصفات الفنية المقدمة من الطرف الأول كما يقر بأنه قام بدراسة وتحديد تكلفة المشروع الإجمالية بناء على جميع ما سبق. ٣/ ٢ - يلتزم الطرف الثاني بإحضار وتوفير جميع المعدات اللازمة للإنشاء والمواد اللازمة بجميع الأعمال الدائمة والمؤقتة طبقا لاحتياجات المشروع وبما يتناسب مع البرنامج الزمني المعتمد. - يلتزم الطرف الثاني وعلى نفقته الخاصة بتوفير الإنارة والحراسة وأسوار الحماية الكاملة حول الموقع بالإضافة إلى

ضرورة توفير مصدر كهربائي يكفي احتياجات المشروع طوال فترة التنفيذ وحتى الاستلام الابتدائي للمشروع كما يلتزم بتوريد وتركيب لافته دعائية موضحا بها اسم المشروع والمنظور الخاص به واسم الاستشاري المصمم والمشرف واسم المقاول العام المنفذ (الطرف الثاني) وذلك طبقا للتصميم المتفق عليه.٣/ ٤ – يلتزم الطرف الثاني بتوفير كميات كافية من المياه الصالحة للشرب وكذلك المياه اللازمة لاستعمال منسوبي الطرفين. كما يلتزم عند انتهاء المشروع أن يقوم بتنظيف الموقع ورفع جميع المعدات والآلات والمواد الزائدة والنفايات والأشغال المؤقتة من أي نوع وترك الموقع نظيفا وبحالة جيدة صالح للاستعمال. ٣/ ٥ – يلتزم الطرف الثاني المتفق عليه في العقد بتقديم تقرير شهري يقدم مع كل مستخلص إلى المهندس الاستشاري المشرف والطرف الأول موضحا به جدول نسب الإنجاز الفعلية لكل بند مقارنة بالنسبة المتوقعة والموضحة بالبرنامج الزمني الشامل الذي يتم تقديمه طبقا للبند أعلاه، وذلك للوقوف على وضع المشروع الفعلي في ذلك التاريخ لتحديد مدى التقدم والتأخر في حجم الأعمال/ ٦يكون الطرف الثاني مسؤولاً عن أي أضرار أو تعويضات مستحقة حسب الأنظمة والقوانين المعمول بها داخل المملكة كنتيجة لأي حادث أو إصابة تقع لأي عامل سواء على كفالته أو كفالة مقاولي الباطن المعتمدين من الاستشاري أو على فريق الإشراف بالموقع أو لأي زائر للمشروع. ٣/ ٧ – يجب أن تكون جميع المواد والمصنعيات مطابقة لما ذكر بالمواصفات والرسومات الخاصة بالمشروع ووفقا لاعتماد المهندس المشرف قبل التوريد والتركيب. وعلى الطرف الثاني توفير عينات من جميع المواد والمعدات المستخدمة في التشطيبات النهائية لأخذ موافقة الطرف الأول والمالك والاستشاري قبل توريدها وتركيبها في المشروع.٣/ ٨ – يلتزم الطرف الثاني بضرورة التقيد بأصول الصناعة في جميع الأعمال وللاستشاري الحق بأن يأمر خطيا بإزالة أي مواد يرى أنها غير مطابقة للمواصفات أو العينات أو أصول الصناعة واستبدالها بمواد معتمدة ومتفقة مع مواصفات المشروع ويحق للطرف الأول في حالة تقصير الطرف الثاني في تنفيذ مثل هذا الأمر أن يستخدم أشخاصا آخرين وأن يدفع لهم التكاليف اللازمة من أجل ما سبق ذكره ويتحمل الطرف الثاني جميع النفقات التي تنجم أو تتسبب عن ذلك ويستوفيها الطرف الأول منه أو يخصمها

من مستحقاته. ٣/ ٩ – في حالة استحداث أي بنود جديدة لم يرد ذكرها في المخططات والمواصفات فيقوم الطرف الثاني بتقديم الأسعار الخاصة بها للطرف الأول ويتم دراستها معه واعتمادها ويتم تحديد السعر والمدة المطلوبة للتنفيذ.– الطرف الثاني مسؤول مسؤولية كاملة عن ضمان جميع منشآت المشروع من أي عيوب قد تحدث في أعمال الكهرباء أو التكييف أو الأعمال الصحية أو أعمال التشطيبات وذلك لمدة عام كامل من تاريخ التسليم الابتدائي للمشروع وكذلك مسؤول مسؤولية كاملة عن سلامة الهيكل الخرساني للمنشأ لمدة عشرة أعوام كاملة من تاريخ التسليم النهائي. ٣/ ١١ – لا يحق للطرف الثاني المطالبة بأي زيادات في فئات الأعمال المتفق عليها نتيجة أي تغيير قد يطرأ على أجور العمال أو المواد أو أجور الشحن أو النقل أو التأمين أو الجمارك أو الضرائب وخلافه. ٣/ ١٢ – يلتزم الطرف الثاني بإعداد مخططات الأعمال المنفذة على الطبيعة (As Built)، على أن تشمل جميع التعديلات التي تتم أثناء مراحل التنفيذ، ويتم تسليم الاستشاري المشرف صوراً من المسودات الخاصة بها بمدة لا تقل عن ٤٥ يوما قبل انتهاء مدة العقد وقبل التسليم الابتدائي؛ لكي يتمكن من مراجعة صحة المسارات قبل إعداد الصيغة النهائية للرسومات، ويتم تسليم عدد ثلاث نسخ Soft copies منها للطرف الأول بعد مراجعتها واعتمادها من الاستشاري المشرف وذلك عند البدء في إجراءات التسليم الابتدائي للمشروع وذلك لحفظها والرجوع إليها عند إجراء أي أعمال للصيانة الدورية. كما يلتزم الطرف الثاني بتسليم نسخ من كافة الكتالوجات وكتيبات التشغيل والصيانة الفنية لكافة الأجهزة والمعدات الميكانيكية والكهربائية المستخدمة بالمشروع. المادة الرابعة: التزامات الطرف الأول: ١/ ٤ – يلتزم الطرف الأول بسداد مستحقات الطرف الثاني في خلال مدة أقصاها أسبوع من تاريخ اعتماد المستخلص من الاستشاري. ٤/ ٢ – يضمن الطرف الأول عدم تعرض الغير للطرف الثاني أثناء تنفيذ الأعمال بسبب يرجع إلى أي ارتباط للطرف الأول مع الغير. أو بخصوص أي نزاع على ملكية أرض المشروع ماعدا أي مخالفات تتعلق بأنظمة البلدية المختصة، فتكون مسؤولية إنهائها على عاتق الطرف الثاني. ٤/ ٣ يحق للطرف الأول تعيين من يمثله في المشروع لمتابعة ومراجعة جميع أعمال الطرف الثاني بالمشروع، وعلى الطرف

الثاني التعاون التام مع ممثل الطرف الأول لما فيه مصلحة المشروع. المادة الخامسة: مدة تنفيذ العقد: يتعهد الطرف الثاني بتنفيذ المشروع تسليم المفتاح للمبنى وكافة ما يلزم طبقا للشروط والمواصفات والمخططات والمصورات والمعتبرة جزءا لا يتجزأ من هذا العقد، وتسليمها للطرف الأول تسليما ابتدائيا مقبولا في مدة أقصاها (أربعة وعشرون شهراً وذلك من تاريخ محضر استلام الموقع)،والتي تدخل ضمنها مدة التجهيزات أو الترتيبات اللازمة للبدء بالعمل تضاف عليه أيام التوقفات الرسمية.المادة السادسة: قيمة العقد وشروط الدفع: ٦/ ١ – يدفع الطرف الأول للطرف الثاني مقابل إنجاز كامل الأعمال المنصوص عليها في هذا العقد وضمانها لمدة ٣٦٥ يوما تقويميا اعتبارا من تاريخ التسليم الابتدائي مبلغا إجماليا وقدره ١٧.٦٣٠.٥٠٠ ريال (فقط سبعة عشر مليونا وستمائة وثلاثون ألف وخمسمائة ريال لا غير). بواقع ١٨٥٠ ريال/ م٢من مساحة البناء، وتقدر بـ(٩٥٣٠م٢) تقريباً، وتصرف حسب جدول الدفعات ويتم الصرف حسب المستخلصات التي ترفع من الطرف الثاني ويعتمدها الاستشاري والمتوافقة مع الجدول الزمني الموقع من الطرفين، وتصرف المستخلصات في موعد أقصاه أسبوع من تاريخ اعتماد المستخلص من الاستشاري، وأي تأخير عن ذلك يضاف إلى مدة تنفيذ المشروع. ٦/ ٢ – تكون قيمة هذا العقد قيمة المسطح المتفق عليه ١٨٥٠ ريالا/ متر٢ وفقا للأعمال والالتزامات الواردة بالمخططات التي سيتم تقديمها من الطرف الثاني والمواصفات المرفقة، وطبقا للنظام والتعليمات النافذة، والعبرة بالقياس الهندسي من الطبيعة بطريقة (فاضي مليان) أي إضافة جميع البروزات والمناور الداخلية والحليات والقياس من منسوب سقف كل دور على حدة بما في ذلك الخزانات الأرضية والعلوية إن وجدت وسقف وأرضية بيت الدرج والمصاعد وخلافه. ٦/ ٣ – لا يجوز للطرف الثاني تجاوز القيمة المقررة في هذا العقد إلا بموافقة الطرف الأول خطيا، وفيما عدا ذلك فليس للطرف الثاني المطالبة بزيادة قيمة هذا العقد لأي سبب كان. ٦/ ٤ – للطرف الأول أن يزيد أو ينقص في التزامات الطرف الثاني في حدود ١٠٪ من قيمة العقد في حدود طبيعة نفس البنود المشمولة في العقد وبنفس الأسعار المحددة وتدفع قيمة الأعمال الإضافية للطرف الثاني أو خصمها في حالة عدم تنفيذها. ٦/ ٥ – يقدم الطرف الثاني

إلى الطرف الأول – في موعد الدفعة حسب جدول الدفعات مستخلصا بقيمة الدفعة المتفق عليها وبعد أن يتم مراجعته من الطرف الأول في مدة أقصاها أسبوع من تاريخ اعتماد الاستشاري يقوم بدفع قيمة المستخلص. ٦/ ٦ – يحق للطرف الأول تأخير الدفعة المستحقة للطرف الثاني عندما يتضح له أن سير العمل بالمشروع لا يتم بالسرعة المحددة في العقد. وذلك بعد أن يخطر الطرف الأول الطرف الثاني بهذا القرار خطيا.ويتم عمل اجتماع بين الطرف الأول أو من يمثله والطرف الثاني والاستشاري لتحديد الخطوات المطلوب من الطرف الثاني اتخاذها من زيادة عمالة ومعدات وغيره لتتناسب الدفعات مع نسبة إنجاز الأعمال في المشروع، ومن ثم يستمر الطرف الأول في دفع مستحقات الطرف الثاني. الدفعات: حسب جدول التدفق النقدي التالي: ١ – ٥٪ بعد هدم المبنى الحالي.٢ – ٥٪ بعد الانتهاء من أعمال الحفر والتدعيم ونزح المياه الجوفية وصب الخرسانة العادية والعزل. ٣ – ٥٪ بعد الانتهاء من صب اللبشة وحوائط وسقف الخزان. ٤ – ٨٪ بعد الانتهاء من صب حوائط وسقف البدروم الثاني والتعاقد على المصاعد. ٥ – ٧٪ بعد الانتهاء من صب سقف الدور الأرضي والميزانين والتعاقد على التكييف. ٦ – ٥٪ بعد الانتهاء من صب سقف المطعم والمصلى والخدمات. ٧ – ٥٪ بعد الانتهاء من صب سقف الدور الأول والثاني والثالث متكرر. ٨ – ٥٪ بعد الانتهاء من صب سقف الدور الرابع والخامس والسادس متكرر. ٩ – ٥٪ بعد الانتهاء من صب سقف الدور السابع والثامن والتاسع متكرر. ١٠ – ٥٪ بعد الانتهاء من صب سقف الدور العاشر والحادي عشر والثاني عشر متكرر. ١١ – ٥٪ بعد الانتهاء من صب سقف الدور الثالث عشر والرابع عشر والخامس عشر متكرر. ١٢ – ٥٪ بعد الانتهاء من مباني ولياسة وأرضيات وحوائط الأول والثاني والثالث متكرر. ١٣ – ٥٪ بعد الانتهاء من مباني ولياسة وأرضيات وحوائط الرابع والخامس والسادس متكرر. ١٤ – ٥٪ بعد الانتهاء من مباني ولياسة وأرضيات وحوائط السابع والثامن والتاسع متكرر. ١٥ – ٥٪ بعد الانتهاء من مباني ولياسة وأرضيات وحوائط العاشر والحادي عشر والثاني عشر متكرر. ١٦ – ٥٪ بعد الانتهاء من مباني ولياسة وأرضيات وحوائط الثالث عشر والرابع عشر والخامس عشر متكرر. ١٧ – ٥٪ بعد الانتهاء من مباني ولياسة وأرضيات

وحوائط لأرضي والميزانين والمطعم والمصلى والخدمات. ١٨ - ٢٪ عند توريد الأدوات الصحية والكهربائية. ١٩ - ٣٪ عند تشغيل المصاعد والمكيفات. ٢٠ - ٥٪ عند الانتهاء من جميع الأعمال.المادة السابعة: ضمان حسن الأداء والتنفيذ: ٧/ ١ - يضمن الطرف الثاني الأعمال التي قام بتنفيذه لمدة ٣٦٥ يوم من تاريخ التسليم الابتدائي. ٧/ ٢ - يلتزم الطرف الثاني بالحصول على أقصى مدة ضمان معترف بها (حسب العرف الدائم لكل معده) لضمان سلامة وحسن أداء جميع الأجهزة الموردة من قبله عن طريق الموردين الخارجيين مثل المصاعد ـ المكيفات ـ والمعدات الإلكتروميكانيكية بجميع أنواعها. المادة الثامنة: مستوى تنفيذ العمل: ٨/ ١ - إذا ثبت أثناء سير العمل أن الطرف الثاني يقوم على وجه معيب أو مناف للعقد فيجوز للطرف الأول أو من ينوب عنه أو المهندس الاستشاري المشرف أن ينذره بأن يعدل من طريقة التنفيذ خلال أسبوع، فإذا انقضت هذه المدة دون أن يرجع الطرف الثاني إلى الطريقة الصحيحة فيحق للطرف الأول أن يعهد إلى مقاول آخر لإنجاز العمل بالأسلوب الصحيح وعلى نفقة الطرف الثاني وبالأسعار السائدة في حينه حتى لو تجاوزت قيمتها سعر الطرف الثاني، وإذا تكرر ذلك فيحق للطرف الأول فسخ العقد على أن يتحمل الطرف الثاني جميع الالتزامات المترتبة على فسخ العقد.- يلتزم الطرف الثاني بإتاحة الفرصة للمهندس الاستشاري المشرف بالتمكن من فحص واختبار الأعمال قبل تغطيتها بوقت كاف، مع فحص واختبار الأساسات والهياكل الخرسانية بكل مراحلها الفنية، مع ضرورة الالتزام بأخذ عينات من الخرسانة المستخدمة أثناء عملية الصب والتأكد من مطابقتها للشروط والمواصفات الفنية.- يلتزم الطرف الثاني باستبعاد وإزالة الأعمال والمواد الغير مطابقة للمواصفات الفنية وإعادة تنفيذها بشكل ملائم وذلك دون أن يكون للطرف الثاني الحق في الحصول على تمديد مدة العقد مع استبعاد قيمة الأعمال المرفوضة وإزالتها، وإذا لم يلتزم الطرف الثاني بذلك فيحق للطرف الأول تنفيذ هذه الأعمال على نفقة الطرف الثاني وبالأسعار السائدة في حينه حتى لو تجاوزت قيمتها الأسعار المنصوص عليها في عقد الطرف الثاني مع تحمل المدة اللازمة لإنجاز العمل حسب المادة التاسعة.المادة التاسعة: غرامات التأخير: ٩/ ١ - إذا توقف الطرف الثاني عن العمل بدون سبب واضح ومقبول

من الطرف الأول والاستشاري أو تباطأ في العمل ونسبة الإنجاز وتوفير العمالة الكافية لبنود المشروع واستمر هذا التوقف أو التباطؤ لمدة أسبوعين متتاليين يحق للطرف الأول سحب المشروع من الطرف الثاني وإسناده إلى مقاول آخر لاستكماله على حساب الطرف الثاني وبالأسعار السائدة في حينه حتى لو تجاوزت قيمتها سعر الطرف الثاني، وإذا تكرر ذلك فيحق للطرف الأول فسخ العقد على أن يتحمل الطرف الثاني جميع الالتزامات المترتبة على فسخ العقد.- يلتزم الطرف الثاني بإتاحة الفرصة للمهندس الاستشاري المشرف بالتمكن من فحص واختبار الأعمال قبل تغطيتها بوقت كاف، مع فحص واختبار الأساسات والهياكل الخرسانية بكل مراحلها الفنية، مع ضرورة الالتزام بأخذ عينات من الخرسانة المستخدمة أثناء عملية الصب والتأكد من مطابقتها للشروط والمواصفات الفنية.- يلتزم الطرف الثاني باستبعاد وإزالة الأعمال والمواد الغير مطابقة للمواصفات الفنية وإعادة تنفيذها بشكل ملائم وذلك دون أن يكون للطرف الثاني الحق في الحصول على تمديد مدة العقد مع استبعاد قيمة الأعمال المرفوضة وإزالتها، وإذا لم يلتزم الطرف الثاني بذلك فيحق للطرف الأول تنفيذ هذه الأعمال على نفقة الطرف الثاني وبالأسعار السائدة في حينه حتى لو تجاوزت قيمتها الأسعار المنصوص عليها في عقد الطرف الثاني مع تحمل المدة اللازمة لإنجاز العمل حسب المادة التاسعة. المادة التاسعة: غرامات التأخير: ٩/ ١ - إذا توقف الطرف الثاني عن العمل بدون سبب واضح ومقبول من الطرف الأول والاستشاري أو تباطأ في العمل ونسبة الإنجاز وتوفير العمالة الكافية لبنود المشروع واستمر هذا التوقف أو التباطؤ لمدة أسبوعين متتاليين يحق للطرف الأول سحب المشروع من الطرف الثاني وإسناده إلى مقاول آخر لاستكماله على حساب الطرف الثاني وبالأسعار السائدة في حينه حتى لو تجاوزت قيمتها أسعار الطرف الثاني وذلك بموجب محضر معاينة وتقييم الأعمال المنفذة وبمعرفة المهندس الاستشاري المشرف ليتم محاسبة الطرف الثاني على ما تم إنجازه من أعمال أو غرامة تأخير بحد أقصى ١٠٪ من قيمة العقد. المادة العاشرة: تغيير الأعمال والإضافات والإلغاءات:/ ١٠ - لا يجوز للطرف الثاني إجراء أي تعديل في التصميمات أو المخططات أو المواصفات التي اعتمدها الطرف الأول أو الاستشاري المشرف دون الرجوع إلى الطرف

الأول أو من هو مفوض من قبله في ذلك، وبشرط ألا تؤثر على السعر الإجمالي للمشروع كما يجوز للطرف الأول أو الاستشاري إضافة أي تعديل يكون من هدفه خدمة أو تحسين بالمشروع على أي بند من بنود الأعمال أو جزء منها أو نوعيتها أو طريقة تنفيذها وذلك لضمان سلامة الأعمال أو جزء منها. ويصدر الطرف الأول تعليماته بذلك كتابيا إلى الطرف الثاني والذي يلتزم بجميع هذه التعديلات وفي حالة اعتبارها أعمال تغيير إضافية فيتم محاسبة الطرف الثاني على تكلفة هذه التعديلات ومدة تنفيذها. أما إذا كانت أعمال التغيير هذه بسبب عيب أو نقص في العمل فإنه لا يحاسب الطرف الثاني على تكلفتها ولا يضاف مدة تنفيذها إلى مدة العقد.١٠/ ٢ – يحق للطرف الأول زيادة أو تخفيض بنود الأعمال وفقا لفئات الأسعار الموضحة بجداول الكميات بما لا يتعدى نسبة ٢٠٪ من قيمة البند. كما يضاف للطرف الثاني مدة إضافية في حالة الإضافة وعدم ثبوت إمكانية تنفيذها ضمن البرنامج الزمني الأصلي للمشروع ويتم تحديدها بالاتفاق بين الطرفين.١١٠/ ٣ – في حالة وجود أية أعمال تغييرية فإنه يتم اعتمادها من الطرف الأول بموجب نموذج خاص معتمد لهذا الغرض باسم نموذج "أمر تغيير" الذي يوضح السعر المعتمد والكمية التقديرية، وبالتالي التكلفة التقديرية لأمر التغيير هذا حتى نهاية المشروع، على أن يتم احتساب أية وفورات أيضا في نفس النموذج تكون ناتجة من نفس التغيير، كما يشمل النموذج على فقرة توضيح المدة اللازمة لتنفيذ التغيير أو اعتبارها من ضمن المشروع. المادة الحادية عشرة: عين المالك مكتب استشاري للمشروع وذلك للإشراف الهندسي ومراقبة تنفيذ الأعمال المشمولة بهذا العقد وإدارته حسب العقد المبرم، وذلك بالتنسيق دائما في جميع الأعمال مع الطرف الأول، وله حق التعديل المعماري والإنشائي والإلغاء واعتماد العينات والمواد. المادة الثانية عشرة: إيقاف العمل: يجوز للطرف الأول طلب إيقاف العمل كليا أو جزيئا في أي وقت في الأحوال التالية:١٢/ ١ – في حالة مخالفة الطرف الثاني بالتزاماته التعاقدية. ١٢/ ٢ – في حالة امتناع الطرف الثاني عن إزالة أو إصلاح المخالفات والأخطاء التي يحددها (...) أو مهندس الطرف الأول. ١٢/ ٣ –في حالة توقف الطرف الثاني عن العمل لمدة تزيد عن (٧) أيام تقويمية (بدون أي توقف من أي جهة رسمية).١٢/ ٤ – في حالة استمرار

الطرف الثاني في تنفيذ الأعمال دون تسليمها.١٢/ ٥ – في حالة عدم تمكين الاستشاري أو مهندس الطرف الأول من الاستلام. ١٢/ ٦ – في حالة عدم تمكين الاستشاري أو مهندس الطرف الأول من الإشراف على المشروع ١٢/ ٧ – يحق للطرف الأول أن يقوم بتكليف مقاول أو مقاولين آخرين بإكمال أو إصلاح الأعمال التي لم ينفذها أو لم يصلحها الطرف الثاني رغم إشعاره بذلك خلال مدة أقصاها (٧) أيام تقويمية من تاريخ إشعاره رسميا. ١٢/ ٨ – يحق للطرف الأول وقف العمل عند أي مرحلة من مراحل العمل دون إبداء الأسباب مع التزامه في هذه الحالة بتمديد مدة التنفيذ بما يعادل مدة التوقف زائدا (٧) أيام تقويمية للتجهيز، ولا يعمل الطرف الثاني مرة أخرى إلا بعد مخاطبة الطرف الأول له خطيا باستئناف العمل مرة أخرى.١٢/ ٩ – ليس للطرف الثاني أن يوقف العمل إلا طبقا لشروط العقد أو في حالة وقف العمل من قبل الجهات الحكومية أو الرسمية لأسباب غير متعلقة بمخالفات الطرف الثاني للقوانين الرسمية أو عدم استلام الدفعات المتفق عليها، وفي هذه الحالات فقط يتم تمديد مدة التنفيذ بما يعادل مدة التوقف. المادة الثالثة عشرة: المراسلات والإشعارات: ١٣/ ١ – عنوان الطرف الثاني: ترسل جميع الإشعارات والخطابات التي توجه للمقاول بمقتضى هذا العقد عن طريق التسليم باليد والبريد المسجل أو البرق أو الفاكس على العنوان التالي: السادة مؤسسة/ (...) للمقاولات وعنوانه: مكة المكرمة حي (...) – مركز (...) التجاري الدولي ص. ب: (...) ت: (...) فاكس: (...) تحويله (...) – عنوان الطرف الأول: كما توجه جميع الإشعارات والخطابات التي توجه من قبل الطرف الثاني إلى الطرف الأول عن طريق التسليم باليد. المادة الرابعة عشرة: لغة العقد وعدد النسخ:حرر هذا العقد من نسختين باللغة العربية وهي اللغة التي يؤخذ بها في الاعتبار بالنسبة للعقد ومستنداته، وبعد التوقيع عليه من الطرفين تم تسليم إحدى هذه النسخ للطرف الثاني، والأخرى للطرف الأول للعمل بموجبها المواصفات التالية أعمال الحفر:يتم الحفر في أي نوع من أنواع التربة ترابية أو صخرية أو مخلفات خرسانية أو خلافه، وعلى الأعماق المطوبة بعد رؤية الموقع رؤية نافية للجهالة والاطلاع على تقرير التربة ونقل ناتج الحفر والتكسير إلى المقلب العمومية حسب المخططات وأصول الصناعة وتعليمات

المهندس المشرف. أعمال التدعيم ونزح المياه الجوفية: على المقاول القيام بأعمال التدعيم قبل الشروع بأعمال الحفر من جميع الجهات ويعتبر مسئولاً عن أي أضرا قد تلحق بالمنشآت أو الممتلكات أو الأفراد وعليه نزح المياه الجوفية إن وجدت وأخذ الاحتياطات الخاص بذلك مع عدم الإضرار بالشوارع أو المجاري العمومية أو خلافه. ١ – أعمال الردم يكون الردم حسب تعليمات المهندس المشرف على التنفيذ وذلك من أتربة موردة ومعتمدة من قبل الاستشاري وتكون على طبقات متتالية لا يزيد سمك الطبقة عن ٣٠سم مع غمرها جيداً بالماء والدمك بواسطة هزاز ميكانيكي من ٩: ١٥ طن حسب تعليمات المهندس المشرف. ٢ – أعمال الخرسانة العادية: يقدم المقاول دراسة الخلطة ويعتمدها من الاستشاري كما يعتمد الشركة الصانعة (الشركة (...) أو (...) أو (...) أو ما يماثلهم) جميع أعمال الخرسانة العادية تكون حسب المواصفات الخرائط وتكون مخلوطة ميكانيكياً ويمنع منعاً باتاً استخدام الخرسانات ذات الخلط اليدوي ولا تستعمل الخرسانات التي مضى على مزجها أكثر من ساعة ويتم دمك الخرسانة جيداً بواسطة هزاز ميكانيكي وتتكون خلطة الخرسانة العادية من ٠,٨ م٣ ركام جيد التدرج ناتج كسارة و ٠,٤ م٣ رمل نظيف خال من الشوائب والأتربة والطين والطمي + ٣٠٠ كجم أسمنت مقاوم لجميع الأملاح تحت منسوب الردم مع إضافة كمية المياه الرسوبية اللازمة لجعل الخلطة متجانسة بحدود نسبة ٥٠٪ من الأسمنت. – أعمال الخرسانة المسلحة: يقدم المقاول دراسة الخلطة ويعتمدها من الاستشاري كما يعتمد الشركة الصانعة للخرسانة المسلحة لجميع الأعمال وتكون حسب الأبعاد والمقاسات الموضحة بالرسومات وتعالج جميع الخرسانات بالمياه مرتين يومياً ولمدة أسبوعين من إتمام الصب وتكون المواد المستخدمة مطابقة للمواصفات القياسية العالمية، وتكون نسبة الخلط من ٠,٨ م٣ ركام متدرج ناتج كسارة إضافة إلى ٠,٤ م٣ رمل نظيف خالي من الأملاح والمواد العضوية + ٣٥٠ كجم أسمنت مقاوم لجميع الأملاح تحت منسوب الردم وأسمنت بورتلاندي عادي لبقية الأعمال فوق منسوب الردم على أن يكون نسبة الأسمنت للأسقف ٣٥٠ كجم/ م٣ والأعمدة ٤٠٠ كجم/ م٣، ويكون حديد التسليح من الصلب عالي المقاومة حسب الخرائط وتعليمات المهندس المشرف، ويكون خاليا من الصدأ ومطابق

للمواصفات، ويتم أخذ عينات من الخرسانة المسلحة وتكسيرها في أي مختبر يختاره الاستشاري وعلى نفقة المقاول عمق الحفر ٥ متر في حالة دور مواقف، ٨ متر في حالة ٢ دور مواقف.- أعمال المباني: تكون مباني الحوائط الخارجية للعمارة من البلوك المفرغ المعزول ويستخدم البلوك المفرغ الأحمر في جميع الحوائط الداخلية (ويكون البلوك من مصانع معتمدة مثل (...)، (...)، أو (...) أو ما يماثلهم) وبموجب المخططات وجميع الحوائط حول الفتحات من الطوب المصمت وتكون المباني حسب المواصفات الفنية وتسلم للمهندس المشرف حسب الرسومات وعلى الخيط والميزان وحسب أصول الصناعة، ويجب ملء العراميس بمونه أسمنتية غنية بسمك ٢ سم ويجب تكحيلها وتعمل العراميس متقاطعة على منصف البلوك أو الطوب وتكون مونة المباني من ٣٠٠ كجم أسمنت لكل متر مكعب من الرمل وترش المباني بالمياه مرتين يومياً ولمدة سبعة أيام.يتم رش الطوب بالماء الغزير قبل العمل مباشرة، ويراعى عمل جميع الحليات والبروزات الموضحة بخرائط الواجهات حسب الأصول الفنية ويتم تسليح المباني بكانة حديد أو أسياخ حديد تسليح كل ٥٠ سم يثبت في الأعمدة والحوائط.- أعمال الطبقة العازلة:تستخدم مادة (bitumat poly flame torcheal fiberlong) سمك ٤ مم على الأقل أو ما يعادلها لكل أعمال العزل. الطبقة العازلة للأساسات وحوائط البدروم والخزان وجميع الأعمال تحت منسوب الردم من جميع الجهات الخارجية بريمر ثم طبقة متراكبة ١٠ سم على الأقل من البوتومات ٤ مم.بعد وضع الخرسانة العادية للأساسات يتم عمل طبقة عازلة أفقية من البوتومات ٤مم ويتم تغطيتها بطبقة من البولي إثيلين ٢٠٠ ميكرون ثم تعمل لياسة بسمك ٥سم فوقها قبل وضع حديد التسليح للأساسات مع عمل أوتار من الخرسانة بسمك ٥سم بعرض ١٠ سم بطول الفرش لرفع الحديد. وضع Water Stop بين اللبشة وكافة حوائط الخزان بعرض لا يقل عن ٢٠ سم، ويجب اعتماد العينة من المهندس الشرف. الطبقة العازلة للحمامات والمطابخ تكون بسماكة ٤مم من البيتومات، ويتم عمل دهان طبقة أساس على ألا يقل اللحام عن ١٠ سم وتعمل وزرة على الحائط بارتفاع ٢٠ سم وتتكون من طبقتين بالنسبة للأسطح والحمامات والمطابخ، ويتم اللحام والتثبيت على الساخن، كما تعمل وزرة من الأسمنت والرمل

٤×٤سم على الداير لدوران الوزرة، كما تسمك نهايات البوتومات بوزرة للسطح العلوي فقط، وتملئ بمادة السيليكون ويمكن عزل الحمامات بمواد إيبوكسية بعد اعتماد المواد والكتالوجات الخاصة بها من الاستشاري. يتم عزل الخزانات من الداخل باستخدام مواد إيبوكسية من شركة (...) أو ما يعادلها على أن تعتمد الكتالوجات الخاصة بذلك قبل البدء في التنفيذ من الاستشاري. العزل الحراري للأسطح يكون من ألواح البوليستيرين سماكة لا تقل عن ٥ سم من إنتاج شركة (...) وكثافة لا تقل عن ٣٥ كجم/ م ٣. ٦ -أعمال فواصل التمدد:يتم عمل فواصل التمدد بالأماكن الموضحة بالمخططات بسماكة ٢ سم ويتم حشوها باستخدام Filler Board بالإضافة إلى تركيب Water Stop لجميع الفواصل الأفقية بالخزانات وما شابه ذلك حسب المخططات وأصول الصناعة وتعليمات المهندس المشرف.

٧ -أعمال الدرابزنيات: توريد تركيب درابزينات من مواسير إستانلس إستيل قطر ٢ بوصة وزجاج سيكوريت ١٠ مم للأدوار (أرضي ميزانين خدمات) إن وجدت وباقي الأدوار من مواسير حديد ١.٥بوصة طبقاً للمخططات وأصول الصناعة وتعليمات المهندس المشرف.٨ - أعمال اللياسة: أ) أعمال اللياسة الداخلية: تكون اللياسة الداخلية حسب أصول الصناعة وبطريقة البقج والأوتار، ويكون التسليم على القدة والميزان والزاوية الحديدية وبحيث لا تقل سماكة البطانة عن ٥ , ١ سم ولا تزيد عن ٢ سم ويتم رش الحوائط جيداً قبل التلييس ويتم عمل طرطشة عمومية لجميع الحوائط والأسقف بمونة مكونة من ٤٥٠ كجم أسمنت لكل م٣ رمل، وتكون زوايا تقابل الحوائط مع بعضها وتقابلها مع الأسقف بشكل مستقيم ويتم استخدام الشبك المعدني في مناطق تقابل الحوائط مع الكمرات والأعمدة مع الأركان البارزة، وخاصة الأبواب والشبابيك وأركان الغرف البارزة (الزوايا الخارجية) والفتحات ويتم استخدام مادة السيكا في لياسة الخزانات الأرضية والعلوية. ب) أعمال اللياسة الخارجية: تستخدم نفس مواصفات اللياسة الداخلية بالنسبة للبطانة والظهارة مع إضافة السيكا من إنتاج شركة (...) أو ما يعادلها ثم تعمل الدهانات الخارجية حسب طلب الاستشاري من نوعية (...) أو (...) أو (...) وذلك في المناطق التي يحددها الاستشاري والتي لن تتم كسوتها بالرخام أو الجرانيت. ٩ - أعمال البلاط والسيراميك: أ)

يتم تركيب بلاط موزايكو درجة أول ممتاز للأرضيات لزوم الأسطح كسر رخام كبير وبدرة رخام مقاس ٢٥ ٢٥ ٢ سم باللون المطلوب في حدود (٢٠ ريال/ م٢). ب) وجميع الغرف سيراميك نوع أسباني أو إماراتي أو إيطالي حسب اختيار المالك والمهندس المشرف (في حدود ٢٥ ريال/ م٢)، على أن يسلم على القدة والميزان متعامد الحلول بدون تقاطع على مدخل الغرف، مصقولاً نظيفاً وخالياً من الشوائب والعيوب والأوساخ، وحسب أصول الصناعة، مع عمل فرشة من الرمل النظيف بسماكة لا تزيد عن ٦ سم على أن يرش الدفان بالماء قبل تركيب البلاط. ج) وكذلك ترش الأرضية بالماء بعد فرش الرمل وقبل لصق البلاط والسيراميك ويلصق البلاط بمونة الأسمنت المكون من ٣٠٠ كجم أسمنت لكل واحد متر مكعب رمل ويكون الرمل نظيفاً وخالياً من المواد العضوية والأملاح والطين، ويتم ترويب البلاط بعد ذلك بالأسمنت الأبيض وعلى المقاول اعتماد العينات والأوتار والميزانيات من المهندس المشرف قبل التركيب. د) يتم تركيب وزرة من السيراميك أو الرخام بارتفاع ١٠ سم تقريباً لجميع حوائط الغرف والموزعات كما يتم تركيب وزرة بلاط مائلة كاملة مقصوصة من الحافتين المتقابلتين على ٤٥ درجة على المحيط الخارجي للأسطح، ويتم تركيب معابر (براطيش) لجميع فتحات الأبواب على مداخل الحمامات والمطابخ من وصلة واحدة من رخام كرارة أبيض سمك ٣ سم يدفن منه ١ سم. هـ) يتم تركيب بلاط قيشاني لحوائط الحمامات بكامل ارتفاع الحائط وللمطابخ بين القطعتين السفلية والعلوية، وبلاط سيراميك لأرضيات الحمامات والمطابخ من نوع أسباني أو إماراتي أو إيطالي بمقاسات متناسبة، ويتم التركيب بموجب أفضل الشروط التي يعتمدها الاستشاري وتستخدم مونة الأسمنت والرمل بنسبة ٣٠٠ كجم أسمنت لكل واحد متر مكعب رمل، ويتم لصق البلاط بحيث تكون عراميس الحوائط متقابلة تماماً ومتمشية مع عراميس الأرضيات تماماً وعلى القدة والميزان والزاوية وحسب أصول الصناعة (في حدود ٢٠ ريال/ م٢) ويتم عمل ميول في أرضية الحمامات ناحية البلاعة.و) دور الخدمات عبارة عن دور لخدمات الفندق والحوائط لياسة والأرضيات خرسانة ذو سطح أملس (fare face) مع دهان إيبوكس. ز) الأسطح العلوية عبارة عن عازل مائي وعازل حراري وبلاط موزايكو مع وزرة من نفس النوع. ح)

صالات المطاعم وصالات الانتظار الحوائط رخام سعودي (...) والأسقف بلاطات جبسيه ٦٠×٦٠ سم والأرضيات بورسلين ٤٠×٤٠ سم. ط) حوائط المسجد دهان زيتي وأرضيات المسجد عبارة عن بلاط موزايكو أو سيراميك ثم ليفرش بالموكيت علي حساب المالك.ي) الحمامات العمومية بالدور الأرضي والميزانين تعمل الحمامات مثل الحمامات بالغرف جدران وحوائط سيراميك وكذلك الأجهزة الصحية ماركة (...).١٠ - أعمال النجارة:يجب على المقاول إتباع النماذج الموضحة بالرسومات الهندسية وفي حالة وجود أي خلاف بين الخرائط والمواصفات عليه مراجعة المهندس المشرف لأخذ التعليمات اللازمة منه.تكون أبواب الغرف من خشب ماهوجنى كبس فاتكس مع حلق (بنفس عرض الحائط المركب عليه بعد التشطيب) ومجمع بطريقة النقر والسان، ويراعى أن تكون جميع الأخشاب المستعملة خالية من العقد والتشققات ويتم التجميع والتركيب حسب المواصفات، ويتم تثبيته عن طريق الكانات الحديد مع المباني مقاس ١٥ ٤×٤,٠ سم وعدد مناسب لطول وعرض الفتحة، وعليه يتم إجراء أعمال اللياسة والدهانات، حسب اعتماد الاستشاري،على أبواب الحمامات والمطابخ من أسفل لحمايتها من الرطوبة ويثبت الباب مع الحلق عن طريق ثلاث مفصلات بكل ضلفة، ويتم عمل صدادات بالأرضية لكل باب ودواليب الحائط على المالك حسب نوع الفرش ونوع السراير. تكون الكوالين من نوع إيطالي (...) أو ما يماثلهم؛ وجميع الخردوات والمفصلات، تكون حسب تعليمات المهندس المشرف وعلى المقاول تقديم عينات منها لاعتمادها قبل تركيب الأبواب.١١ -أعمال الألمنيوم: الأبواب والشبابيك تكون حسب الخرائط وحسب الأبعاد الموضحة بالخرائط بالمساقط الأفقية والواجهات ويكون الألومنيوم المستخدم بلون يعتمده الاستشاري قطاع السرايا للواجهات، ضلفتين متحركة، وضلفة سلك لعزل الحشرات، ويكون الزجاج من النوع المثلج أو سنكس للحمامات، ٥٠٪ عاكس للغرف. وسماكة الألمنيوم ١,٨٠ مم والزجاج ٦ مم مزدوج، وتكون جميع المفصلات للأبواب الداخلية والخارجية من الألمنيوم من نفس الألمنيوم المستخدم وتكون الكوالين إيطالية، وتقدم عينات لاعتمادها قبل التركيب (مع إتباع جدول التشطيبات في ذلك) والشبابيك الجانبية ألوبكو سنجل. - الباب الرئيسي للعمارة من السكوريت سمك ١٢ مم

للمتحرك ١٢ مم للثابت أو الحديد أو النحاس. - شبابيك المدخل من زجاج سيكوريت سمك ٨ مم فريملس.- الكونتر من الرخام وبالارتفاع والعرض المناسب مع عمل التوصيلات الكهربائية والسنترال ولوحة الإنذار بالقرب من الكونتر وحسب تعليمات المهندس المشرف. ١٢ - الأعمال المعدنية:توريد وتركيب أبواب الأسطح وغرف المصاعد والبدرومات بالمقاسات الموجودة بالمخططات وحسب أصول الصناعة وتعليمات المهندس المشرف على أن تكون تجليد من الحديد الصاج سماكة لا تقل عن ٢ مم مع الحلوق على ألا تقل سماكة الضلفة عن ٤٠ مم وتكون معزولة بمادة الحشو الداخلي من الألياف الرغوية مع توريد وتركيب جميع الإكسسورات اللازمة.جميع درابزينات السلالم من الحديد أو كما ورد في بند (٩) سابقاً حسب تعليمات المهندس المشرف.كذلك أبواب الحريق تكون مقاومة للحريق وبمواصفات الدفاع المدني شامل كل ما يلزم من صدادة ودفاش ومقبض بعرض الضلفة وتسليم الدفاع المدني. - أعمال الرخام: يجب أن تتم كافة أعمال الرخام بأجود أصول الصناعة وباستخدام الخيط والميزان والقدة والزاوية لضمان التسوية واستخدام الغراء الخاص في الوصلات بين القطع مع استخدام التعليق الميكانيكي للأعمال الخارجية بالواجهات وفي كساوي الحوائط الداخلية مع الترويب، ويجب استخدام الأسمنت الأبيض تحت الرخام الكرستالين أينما وجد.أ) تكون أرضية المدخل الرئيسي والدور الأرضي من الرخام ال(...) أو ال(...) أو الجرانيت (سعودي (...)) الممتاز (فرز أول) ترابيع ٣٠×٦٠×٢سم وحسب الرسومات وتعليمات المهندس الاستشاري في ذلك ويستخدم في التركيب مونة الأسمنت والرمل مع عمل فرشة رمل حسب المواصفات.ب) حوائط المدخل الرئيس والدور الأرضي من الرخام ال(...) أو ال(...) أو الجرانيت (سعودي (...)) الممتاز (فرز أول) مقاس ٣٠× ٦٠× ٢ سم و.يتم التثبيت عن طريق الكانات النحاسية وبمونة الأسمنت والرمل عن طرق سقيه بالمونة من ٣٠٠كجم أسمنت لكل واحد م٣رمل. ويكون الرخام لحوائط المدخل الرئيسي وممرات الأدوار العلوية بكامل ارتفاع الحائط إلى السقف، مع عمل وزرة بارتفاع ١٥سم داخلة ٥ , ١سم عن رخام الحوائط من نفس نوع رخام الأرضيات.ج) يكون الرخام بالنسبة لأرضيات الممرات من النوع

(...) حسب المقاسات وحسب العينات المعتمدة من المشرف أما الحوائط فتكون لياسة ومادة رش. د) يكون الدرج من نفس الرخام المستخدم في البهو والطرقات وحسب السماكة الموضحة لاحقاً ويراعى في تصنيع الدرج النائمة من قطعة واحدة وتكون سماكة الرخام ٣سم لبلاط الأرضيات ٣سم لنائمة الدرج ٢٠سم لقائمة الدرجة) أعمال رخام الواجهة الرئيسية يكون من الرخام أو الجرانيت الممتاز (جرانيت سعودي (...) أو رخام (...) أو (...))، ويتم وضعه في الأجزاء البارزة والغاطسة حسب ما هو موضح بالواجهات في الخرائط وذلك بمقاس ٣٠×٦٠×٢ سم، ويتم تثبيته بالمونة حتى منسوب دور الميزانين في الواجهات وباقي الأدوار بالطريقة الميكانيكية (مع اتباع جدول التشطيبات في تشطيب الواجهات)، والتصميم حسب رسم الواجهة، وكذلك رخام السلالم من الأرضي حتى الميزانين رخام (...) والباقي لياسة + مادة.و) يركب كونتر رخام فوق القطعة السفلية للمطابخ تثبت عليه المغسلة. ١٤ - الأعمال الصحية: يتم تنفيذ الأعمال الصحية حسب الخرائط وتعليمات الاستشاري ورسومات الورشة المقدمة من المقاول والمعتمدة من قبل الاستشاري، والعمل يشمل كافة التمديدات والوصلات والمحابس والأكواع (...) إلخ، والقفيزات الحديدية كل ٢ متر وعند الوصلات والمحابس والأكواع لضمان عدم حركة المواسير، والتجربة والضغط والتسليم كاملاً. وتكون المواسير من PVC نوع (...) أمريكي ثقيل للصرف وحسب الأقطار الموضحة بالرسومات وحسب تعليمات المهندس المشرف وكواصفات عامة: الخط الصاعد من الخزان السفلي إلى الخزان العلوي لا يقل عن ٢ بوصة. - مواسير التغذية داخل الحائط بوصة.- مآخذ الحنفيات والسيفون والخلاطات بوصة. - خط المطافئ الجاف الصاعد مع جميع مستلزمات من محابس ووصلات ومآخذ معتمدة لا يقل قطره عن ٣بوصة حديد مجلفن وحسب تعليمات الدفاع المدني في ذلك. - خط المطافئ الفعّال ويصل من قاع الخزان العلوي، وبالقطر المناسب والموجود بالمخططات إلى مآخذ الحريق والليات المختلفة بالعمارة. -أما مواسير التغذية للماء الساخن فتكون من مادة PVC ضغط ٨٠ بار Bar حسب المواصفات للتغذية بالماء الساخن. جميع أطقم الحمامات (الكراسي بالسيفون + غطاء الكرسي + عمود الحوض والحـوض وحوض القدم

والإكسسوارات) تكون من ماركة (...) أو (...) والخلاطات من نوع (...) ويعتمد من المهندس المشرف قبل التركيب ومن أجود الأنواع وتقدم عينات لاعتمادها قبل التنفيذ ويكون اللون حسب اختيار المهندس المشرف. - يلتزم المقاول بتوصيل جميع خطوط مجاري العمارة إلى غرفة تفتيش عامة خارج العمارة ثم يتابع توصيل الصرف إلى المجاري العمومية وإدخال الهاتف والكهرباء والمياه إلى المبنى وعلى حساب المالك. - يتحمل المالك جميع الرسوم الحكومية والتعقيب لإدخال المرافق. - على المقاول تركيب طرمبتين على الخزان الأرضي نوعية أوروبية يعتمدها المهندس المشرف لتكون إحداهما احتياطية للأخرى وتعمل أتوماتيكياً في حالة تفريغ الخزان العلوي ولا تعمل في حالة كون الخزان السفلي فارغاً من المياه، وتكون وحدة كاملة مع لوحة تشغيل للمضختين، ولا تقل قدرة الطلمبة عن القدرة اللازمة لرفع المياه بأمان مع عمل لوحة تحكم ميكانيكية كهربائية متكاملة أو ما يماثله. - كما يلتزم المقاول بعمل وتسليم أعمال الإنذار والإطفاء وكل ما يلزم إلى الدفاع المدني طبقاً للرسومات والمواصفات وتقرير الدفاع المدني. - يتم توريد وتركيب سخانات لجميع الحمامات والمطابخ سعة ٣٠ أو ٥٠ لترًا من نوع (...) أو (...) أو ما يماثلها حسب الاحتياج وتعليمات المهندس المشرف.الخزان الأرضي لا تقل سعته عن السعة الموجودة بالمخططات وحسب تعليمات المهندس المشرف والدفاع المدني والعلوي لا تقل سعته عن ٥٠٠٠ لتر من إنتاج شركة (...).- يتم تركيب صناديق حريق مصنعة آلياً ومعتمدة، بكل دور صندوق به ليات يصل طولها كامل الدور أو يصل الصندوق المجاور وعلى ألا يقل الطول عن ٢٥ متراً مع بشبوري نحاس وجرس إنذار الحريق مع ضاغط زجاجي جوار الصندوق.- يتم توريد وتركيب مرآة لكل مغسلة من أجود الأنواع الموجودة بالسوق بسماكة ٦ مم مع عمل برواز للمرايا ولمبة إضاءة مع جميع الإكسسوارات اللازمة للتركيب.- يتم توريد وتركيب طقم إكسسوارات كامل لكل حمام مكون من وراقة وفواطة وصبانة حوض وصبانة حوض القدم ورف الحوض من نفس نوعية الصيني المركب. - يتم تصريف الأمطار باستخدام مواسير (...) لا يقل قطرها عن٤ بوصات. - يتم عمل صرف لجميع المكيفات من مواسير (...) بوصة. - أعمدة صرف الحمامات والمطابخ والأسطح وأعمدة صرف المغاسل

والبانيوهات والبلاعات من مواسير لا يقل قطرها عن ٤بوصة، وصرف الأحواض والمغاسل إلى البلاعة لا يقل قطره عن ٢ بوصة. - يتم عمل مروحة شفط بكل حمام كذلك شطاف بكل حمام. ١٥ - أعمال الدهانات: دهانات الحوائط والأسقف تكون كما يلي: صنفرة اللياسة جيداً ثم وجه تحضيري ثم وجهين معجون مع الصنفرة جيداً بين كل وجه وآخر ثم تدهن الأسقف ببوية البلاستيك وتدهن الحوائط ببوية الزيت المطفي أو نصف لمعة أو البلاستيك حسب اختيار المهندس المشرف، وجهين لكل منهما، ويشترط أن تكون الدهانات من نوع (...) أو (...) أو (...) وتعتمد الألوان من المهندس المشرف قبل البدء في الدهانات، ويعمل وجه أخير بعد انتهاء التركيبات والتشطيبات.أ) دهانات الأبواب: تكون بالصنفرة جيداً ثم تلقيط معجون مع الصنفرة الجيدة ثم الدهان ببوية الأستر والورنيش حسب تعليمات المهندس المشرف. ب) دهانات الأيبوكسي بمادة EP150 من إنتاج شركة (...) أو شركة (...) حسب أصول الصناعة وتعليمات المهندس المشرف.١٦ - أعمال المصاعد: يتم توريد وتركيب المصاعد بالعدد الموجود بالمخططات وبسرعة لا تقل عن ١,٧٥ متر/ ثانية وتكون الوقفات حسب عدد الأدوار الموضحة بالخرائط أو حسب تعليمات المهندس المشرف قبل بدء التركيب، وتكون طريقة التشغيل أوتوماتيكية بالأزرار، أي تجميع الطلبات وتلبيتها بالتسلسل صعوداً ونزولاً من داخل الصاعدة ونزولاً فقط من خارجها مع لمبة إشارة تضيء عند تسجيل الطلب وسهم لتوضيح اتجاه المصعد مع لوحة لبيان مكان المصعد واتجاهه وتكون لوحة داخل المصعد ولوحة بالدور الأرضي فقط مع وجود زر استدعاء وجرس إنذار تكون الصاعدة حديثة التصميم ومن معدن ستنالس ستيل من أجود الأنواع ويتم إنارة الصاعدة بطريقة جيدة ووضع مروحة بسقف الصاعدة، والسقف يكون من شرائح ستانلس ستيل والأبواب منزلقة من إستانلس ستيل وتزود الصاعدة بجرس للدلالة على وصول المصعد للمكان المحدد. تكون المصاعد من شركة (...) أو (...) أو (...) أو (...) أو ما يعادلها، ويكون التيار حسب كهرباء مكة المكرمة.١٧ - الأعمال الكهربائية والنظم والتكييف: على المقاول توريد وتركيب جميع الأفياش والمفاتيح ومخارج التليفونات ومخارج التلفزيونات والنظم كاملة وجميع المعلقات الكهربائية حسب المخططات وتعليمات المهندس

المشرف وإذا وجد أي اختلاف بين المواصفات والمخططات وتعليمات المهندس المشرف في ذلك، فهي حسب ما هو موضح على الخرائط بلوحات الكهرباء، والمكيفات (...) أو (...) أو (...) أو ما يعادلها وحدات سبليت دكت للأرضي والميزانين ووحدات منفصلة إسبيليت جداري للغرف عدا غرفة المصاعد فهي مكيفات شباك، والسكاكين ولوحات التوزيع والشفاطات حسب الخرائط.وتكون المواصفات العامة لأعمال الكهرباء كالتالي: تمديدات الأسقف من الليات الحمراء.- تمديدات الحوائط من الليات الحمراء.- علب المفاتيح والبراويز والتليفونات والمكيفات والسخانات من الحديد المجلفن (...) أبعاد ٧×٧ سم، ١٤×٧ سم مع مأخذ نحاس أرضي ببرغي لتثبيت سلك الأرضي أما التوصيل فيكون من خلال علب المخارج فقط ولا يوجد قسامات بالجدران أو الأسقف.- المفاتيح والبراويز ومفاتيح السخانات والمكيفات ومأخذ التليفونات والتلفزيونات فيكون من نوع (...) بغطاء أبيض أو أي نوع يعتمده المهندس المشرف مما يماثله.- جميع الأسلاك سعودي أمريكي والكابلات من إنتاج مصنع (...) أو أي نوع يعتمده المهندس المشرف مما يماثله. مقاطع الأسلاك حسب المخططات وحسب تعليمات المهندس المشرف وكمواصفات عامة كما يلي: أ) تمديدات الإنارة والمراوح والشفاطات والأجراس لا تقل عن مقطع ٢×٥ , ٢+٥ , ٢مم٢. ب) تمديدات البرايز والسخانات والدوائر الأساسية لا تقل عن ٢×٤+٥ , ٢مم٢ من القواطع مباشرة لكل دائرة. ج) تمديدات المكيفات لا تقل عن ٢×٦+٤مم٢ من القواطع مباشرة لكل مكيف ويمنع توصيل أكثر من مكيف على خط واحد. د) تمديدات الأرضي (السلك مميز باللونين الأخضر والأصفر) وتمد مع جميع تمديدات الإنارة والمراوح والشفاطات والبراويز والسخانات والمكيفات ومقطع السلك لا يقل عن ١×٥ , ٢ مم٢ من الطبلون ثم تجمع في أسلاك نحاسية مجدولة ومدفونة تصل إلى الأرضي العام الذي يجب أن يعمل حسب المواصفات الخاصة به.هـ) تمديدات التليفونات من السلك الإنجليزي أو الفرنسي بقطاع لا يقل عن ٥ , ٠ مم٢ وعدد ٢ زوج لكل مخرج، RG6 لمخارج التلفزيونات وتكون من السلك الألماني أو الأمريكي. و) الكابلات من إنتاج الشركة (...) والمقاطع لا تقل عن: -كابل ٣×٣٥+٢٥ مم٢ بالنسبة للوحات الأدوار المتكررة. -كابل ٣×٢٥+١٦ مم٢

بالنسبة للوحات المعارض والدرج والبدروم. كما ويجب تقديم دراسة لتوزيع السكاكين والقواطع وأقطار الكابلات المطلوبة بالتفصيل لاعتمادها من الاستشاري قبل التنفيذ.ز) يمنع عمل أي توصيل للأسلاك داخل المواسير ويسمح فقط بعمل التوصيلات داخل علب المخارج.- شبكة الأرضي: يجب تأريض جميع السكاكين ولوحات التوزيع والأفياش والسخانات والمكيفات والإنارة والمراوح والشفاطات وخلافه.وتتكون الشبكة مما يلي: قطب التأريض من عامود نحاس بطول ٣متر قطر ٨/ ٥ مثبت بلوح نحاسي ٥٠×٥ من أسفل يدفن تحت مستوى الرطوبة الدائم في حفرة أبعادها ٦٠×٦٠ سم تغطى بغطاء حديد وتملأ بمخلوط من الفحم النباتي وكلوريد الصوديوم. - موصل التأريض النهائي من النحاس المجدول مقطع مناسب ويوصل بجميع لوحات التوزيع والسكاكين. - سلك التأريض من النحاس المعزول بالبلاستيك والمميز باللونين الأخضر والأصفر، مقطع لا يقل عن ٢,٥مم^{٢} ويوصل لجميع الأفياش والمراوح والمكيفات والشفاطات.- لوحات التوزيع من نوع معتمد (...) أو(...) أو ما يماثلها) بقاطع رئيسي ٣ فاز وقواطع فرعية حسب الأحمال المطلوبة. سكاكين الكهرباء طراز إنجليزي أو أي نوع معتمد بفيوزات حسب الأحمال ويقدم مخطط تفصيلي للوحات لاعتمادها قبل التوريد.- توريد وتركيب سنترال عمومي ماركة (...) على أن يشمل كارت الرد الآلي وعلب التجميع الرئيسية وشاحن مع بطاريات لمدة ٤ساعات وتليفون الرئيسي وكروت داخلية وتوريد أجهزة التليفون لجميع الغرف) حسب اختيار المالك بواقع مخرج لكل غرفة واستراحة وكافتيريا ومطعم ومطبخ ومكتب استعلامات. - يقوم المقاول بعمل نظام كامل للإنذار الحريق بموجب طلب الدفاع المدني مكون من كشافات الدخان بالغرف والحرارة بالمطابخ وجهاز مبين إلكتروني وجرس إنذار مع كافة الرسومات والخطوط الكهربائية والتمديدات اللازمة وكشافات الطوارئ وتوريدها من قبل شركة متخصصة يقدمها. ويعتمدها الاستشاري حسب ما هو وارد بالمخططات.- يتم توريد وتركيب دش مركزي للمبنى مكون من وحدات بث مركزي ووحدات مغذي ومنظم تيار كهربائي وواحدات مقوي إشارة وطبق هوائي وقسمات توصيل الكوابل ووحدات splitter combiner ويتم التسليك منها إلى

كل الغرف والصالونات والأماكن التي يحددها الاستشاري بالدور الأرضي ويتم تركيب حامل للتلفزيون في جميع الغرف والأماكن التي يحددها الاستشاري بالدور الأرضى.- يتم توريد وتركيب نجفة للمدخل الرئيسي.- يقوم المقاول بعمل نظام إطفاء ذاتي للمبنى Sprinkler System مع مضخة ديزل ماركة (...) كما هو موضح بتقرير الدفاع المدني في ذلك، ويقوم المقاول بتسليم الدفاع المدني إذا طلب الدفاع المدني تركيب مولد احتياطي للمبنى يقوم المقاول بتوريده وتركيبه حسب الأصول الفنية.١٨ - أعمال الجبس والبانوهات: يقوم المقاول بأعمال الجبس والزخرفة اللازمة للمشروع بموجب المخططات المعتمدة وتعليمات المهندس المشرف. - سقوف الممرات بالأدوار المختلفة من الجبس المعلق مع براويز مناسبة بالقطاع المطلوب مع الإضاءة المخفية والإسبوتات وحسب تعليمات المهندس المشرف. - الصالة الرئيسية للمدخل الرئيس والدور الأرضي سقف جبسي معلق مع الإضاءة المخفية والإسبوتات والتنسيق المعماري وحسب تعليمات المهندس المشرف. - توريد وتركيب كرانيش بعرض ٢٠ سم أو ١٥ سم من الجبس الأبيض السادة في كل من الغرف والطرقات والصالات والسلالم عند التقاء الجدران بالأسقف حسب أصول الصناعة. - أسقف الحمامات ومداخل الغرف بلاطات ٦٠×٦٠ سم مع الإضاءة والتنسيق المعماري وحسب تعليمات المهندس المشرف أو من الجبس العادي مدهون زيتي مقاوم للرطوبة أعمال المناور الداخلية: لياسة المناور بالكامل حسب أصول الصناعة كما هو وارد ببند اللياسة. - دهانات المناور بالكامل حسب أصول الصناعة كما هو وارد ببند الدهانات. - يتم عمل فتحات للمناور للدخول منها وعمل الصيانة الدورية مع عمل أبواب خشبية بالمقاسات المطلوبة على أن يتم تثبيتها من أربع نقاط بواسطة مسامير خاصة بدون أي إكسسورات. - عمل محطات للصيانة عند كل الأدوار وتشمل عمل الكمرات الحديدية وصاج سماكة لا تقل عن ٤مم الخاص بذلك مع دهان حسب ما ورد ببند الدهانات. - إنارة المناور بمعدل نقطة إنارة لكل دور في الداخل ا.هـ، فألفيته عقدا شاملا. كما جرى الاطلاع على العقد المحرر بين المكتب الهندسي المشرف والناظر بخصوص الإشراف على الإنشاء المشتمل ثمانية مواد وهي كما يلي عقد إشراف مع المكتب الهندسي (...) للاستشارات والمتضمن بعون الله وتوفيقه تم

في يوم ٢٠/ ١٠/ ١٤٣٤ هـ.حيث يمتلك الطرف الأول ارض (...) (مخطط (...)) و تم إصدار رخصة بناء رقم ٧١٢٤٦ بتاريخ ١٤٣٤\٢\١١هـ. و تم استخراج التصريح الخاص بها من أمانة العاصمة المقدسة بموجب المخططات المعتمدة ويرغب في إسناد أعمال الإشراف الفني على المشروع إلى مكتب استشاري. ولما كان الطرف الثاني يمارس أعمال التصاميم والإشراف من خلال مكتبه الاستشاري فقد تلاقت أهداف الطرفين وأقر بكامل أهليتها للتعاقد واتفقا على ما يلي: أولاً: يعتبر التمهيد السابق والمستندات التالية جزء لا يتجزأ من العقد. - صورة التصريح الصادر من الأمانة.- نسخة كاملة من الرسومات المعتمدة من أمانة العاصمة المقدسة.- عقد الطرف الأول مع المقاول.- نسخة من جدول الكميات و كراسة الشروط و المواصفات ثانياً:مجال الأعمال: إن مجال الأعمال المرتبطة بالطرف الثاني بموجب هذا العقد هو الإشراف الفني على بنود الأعمال التي ينفذها مقاول الطرف الأول. ثالثاً: سريان العقد والمدة الزمنية يبدأ سريان العقد بعد توقيعه من الطرفين على أن يكون قد تم تسليمه مستندات العقد المذكورة في البند أولاً وكذلك صورة من التصريح بعد التجديد. رابعاً: التزامات الطرف الأول: أ) يلتزم الطرف الأول بتسليم مستندات العقد المذكور بند أولاً. ب) دفع الدفعات المالية المستحقة للمكتب عن طريق المحكمة حسب الإجراءات المتبعة لديها. خامساً: التزامات الطرف الثاني: ١ - يقوم الطرف الثاني بالإشراف الفني على بنود الأعمال التي ينفذها مقاول الطرف الأول من خلال زيارات دورية وعليه التأكد من أن الأعمال تسير وفق المخططات المعتمدة وجدول الكميات الموقع من المقاول والعقد المبرم بين المالك والمقاول. ٢ - يوفر المكتب مهندس إنشائي للإشراف على المشروع من خلال زيارات و يعاونه جهاز فنى من مهندس معماري و مهندس إلكتروميكانيكال حسب حاجة العمل من خلال زيارات فقط. ٣ -تسليم الموقع الذي سيقام عليه المشروع للمقاول الذي سيعهد إليه بالتنفيذ بمحضر رسمي. -مناقشة برنامج تنفيذ الأعمال المقترح من المقاول و الوصول معه إلى برنامج عمل واقعي و قابل للتنفيذ واعتماد ذلك البرنامج. ٥ - اعتماد جميع المواد المستخدمة في بناء العظم و التشطيبات أولا بأول وفقا لكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة وإعداد تقرير بذلك و تسليمه للمالك لاطلاع هيئة النظر عند كل

زيارة. سادساً: قيمة العقد والدفعات: يدفع الطرف الأول للطرف الثاني مبلغ وقدره ١٠٠٠٠ ريال عشرة آلاف ريال شهريا مقابل الإشراف على تنفيذ المبنى حسب الإجراءات المتبعة لدى المحكمة. سابعاً: أحكام عامة: ١ -الطرف الأول مسئول عن ملكية وحدود الأرض التي ستقام عليها العمارة بحيث تحقق جميع الارتدادات حسب رخصة البناء، وإذا كان هناك أي اختلاف، فالطرف الأول مسئول عن ذلك وعليه مراجعة البلدية لحلها من الناحية التنظيمية. ٢ - يقوم الطرف الثاني بالإشراف على الأعمال ابتداء من الأساسات و حتى انتهاء المبنى. ٣ - يتحمل المكتب مسئولية ما ينتج عن أضرار عدم مطابقة أعمال الهيكل الخرساني و الصبات وحديد التسليح لما جاء في المخططات وتمت تحت إشرافه و مسئول عن متابعة عمل المقاول في جميع مراحل البناء حتى انتهاء المشروع بجميع مراحله من تشطيبات وأعمال كهرباء وصحي وفقا لما جاء في العقد مع المقاول العام. ٤ - لا يحق للطرف الأول إجراء أية تعديلات على المخططات المعتمدة من البلدية إلا بعد موافقة الطرف الثاني وتسلم نسخة معتمدة بهذا التعديل. ٥ -يلتزم الطرف الأول بأخذ التعهد على مقاوله بعدم صب أي خرسانات إلا بعد موافقة الطرف الثاني كتابيا، وفي حالة عدم التزام المقاول بذلك يقوم الطرف الثاني بإشعار المالك و المقاول كتابياً لإيقاف العمل ويتحمل المقاول مسؤوليات وتبعات ذلك. ٦ـ في حالة وجود مخالفات فنية بالتنفيذ يقوم الطرف الثاني بإبلاغ الطرف الأول بالمخالفات لاتخاذ اللازم نحو المقاول. ٧ - أي مرحلة من مراحل التنفيذ يقوم المقاول بتنفيذها دون علم المكتب ودون استلام المهندس المشرف من خلال محضر كتابي يخلي المكتب مسؤوليته عنها وتقع مسؤوليتها على المقاول، وعلى المقاول إثبات سلامتها أو عدم سلامتها على نفقته الخاصة و ذلك تحت إشراف المكتب الهندسي. ٨ -التصميم مسؤولية المكتب المصمم، وعلى الطرف الثاني تقديم تقرير دوري بسير العمل و التوقيع على كرت الإشراف وعلى الطرف الثاني مراجعة التصاميم و إبداء الملاحظات قبل البدء بالعمل. الطرف الثاني غير مسؤول عن أية أضرار تحدث بالجار أو خطوط الخدمة و في حالة حدوث أضرار عليه التنبيه بفاكس يرسل إلى المقاول ونسخة منه إلى المالك للمتابعة. ملاحظات: يقوم الطرف الثاني بالاشتراك مع المالك في عمليتي الاستلام الابتدائي والنهائي للموقع. ثامناً: قد اتفق

الطرفان بالقبول والتراضي للعمل بموجبها وتسلم كل طرف نسخة للعمل بموجبها ا.هـ. فألفيته عقدا شاملا وافيا وجرى عرضهما على وكيل الناظر والمشرف والمقاول، فقرروا الموافقة عليه بجميع مواده وبنوده، فطلبت البينة من المنهي فأحضر للشهادة كلا من (...) سعودي الجنسية سجل مدني رقم (...) و (...) سعودي الجنسية سجل مدني رقم (...) وشهدا قائلين: إننا من أصحاب الخبرة في الإنشاء والتعمير و البناء، ولنا دراية بذلك، وقد اطلعنا على الموقع المراد عمارته بمبنى مكون من اثنين وعشرين دوراً، وهو موقع مناسب في مكان استثماري جيد، كما اطلعنا على العرض المقدم من المكتب الهندسي (...) المتكفل بكافة الأعمال الهندسية والاستشارية لهذا الموقع، وعلى العرض المقدم من مؤسسة (...) للمقاولات للمقاولات المعمارية المتكفلة بإنشاء هذا المبنى، وفق المواصفات والخرائط الهندسية المعتمدة لهذا المبنى،وعلى وفق الشروط الموضحة فيه ونرى أن في هذا العرض فيه غبطة ومصلحة للوقف و مستحقيه، كما نشهد بأن مؤسسة (...) للمقاولات من المؤسسات الموثوقة في الأعمال الإنشائية المشهود لها بحسن التنفيذ و الإعمار هكذا شهدا، وقد عدلا من قبل كل من (...) سعودي الجنسية سجل مدني رقم (...) و (...) سعودي الجنسية سجل مدني رقم (...)، وقد حضر لنا (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بصفته وكيلا عن مؤسسة (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بغرب مكة رقم ٣٤١٢٠٩٠٤١ وتاريخ ٢٩/ ٠٨/ ١٤٣٤هـ بموجب السجل التجاري الصادر من وزارة التجارة برقم (...) في ١٨/ ٠٤/ ١٤١٤هـ وأقر برغبة الشركة في تعمير الوقف وإنها مستعدة بالقيام بتنفيذها على أتم وجه، وفق المدة الزمنية والشروط والمواصفات الفنية والثمن المذكور أعلاه ا.هـ، كما حضر المشرف صاحب مكتب (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و أقر برغبته في الإشراف على إنشاء العمارة المذكورة وبالاتفاق مع المكتب الهندسي (...) للاستشارات الهندسية على الإشراف على إنشاء العمارة المذكورة، مقابل أتعاب إشرافية قدرها مائتان وأربعون ألف ريال تسلم عن طريق المحكمة حسب المتبع لديها، فبناء على ما تقدم من الإنهاء وشهادة الشهود المعدلين وما جاء في تقرير هيئة النظر، فقد أذنت لناظر وقف (...) بالاتفاق مع شركة (...) للمقاولات على إنشاء

عمارة لوقف (...) وفق المواصفات المذكورة أعلاه بمبلغ سبعة عشر مليون وستمائة وثلاثين ألف وخمسمائة ريال في مدة زمنية قدرها أربعة وعشرون شهراً،وأذنت لناظر وقف (...) بالاتفاق مع مكتب (...) للاستشارات الهندسية بالإشراف على إنشاء العمارة المذكورة مقابل أتعاب إشرافية قدرها مائتان وأربعون ألف ريال، وأفهمت المقاول والمشرف بأن تسليم استحقاقهما سيكون على دفعات وفق سير العمل عن طريق المحكمة بعد اكتساب الإذن القطعية ففهما ذلك، وأمرت بإصدار صك بذلك ورفعه لمحكمة الاستئناف لتدقيقه حسب المتبع، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. ٠٧/ ٠١/ ١٤٣٥هـ.

الحمد لله وحده وبعد، ففي يوم الأحد الموافق ٠٨/ ٠٥/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة ١٤: ١٠ صباحا فقد عادت المعاملة من محكمة الاستئناف بمكة المكرمة برقم ٣٤٢٦٦٨٣٤١ وتاريخ ٢١/ ٣/ ١٤٣٥هـ، وبرفقتها قرار التصديق الصادر من دائرة الأحوال الشخصية برقم ٣٥١٧١٥٠٢ وتاريخ ٠٨/ ٠٣/ ١٤٣٥هـ، المتضمن طلب (...) بشأن تعمير عقار للوقف، وبدارسة الصك وصورة ضبطه تقررت الموافقة على الإذن بالتعمير قاضي استئناف (...) ختمه وتوقيعه قاضي استئناف د. (...) ختمه وتوقيعه رئيس الدائرة (...) ختمه وتوقيعه. ا.هـ، ثم حضر المنهي وكالة والمشرف والمقاول وتم توقيع العقود وإبرامها، وأفهمت الأطراف بأن مدة العقد بدأت من تاريخ هذا اليوم، وأن على كل واحد منهم أن يقوم بما التزم به، وأن يراعوا ما يجب عليهم تجاه الوقف ومستحقيه، بما تكون به براءة الذمة وعلى ذلك تم التوقيع، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٠٨/ ٠٥/ ١٤٣٥هـ.

الاستئناف

الحمد لله والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فقد جرى منا نحن قضاة الدائرة الثانية للأحوال الشخصية والأوقاف والوصايا والقصار وبيوت المال بمحكمة الاستئناف في منطقة مكة المكرمة الاطلاع على الصك الصادر من فضيلة الشيخ/ (...) القاضي

بالمحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٥١١٦٢٢٤ وتاريخ ١٥/ ١/ ١٤٣٥هـ المتضمن طلب (...) بشأن تعمير عقار للوقف، وبدراسة الصك وصورة ضبطه تقررت الموافقة على الإذن بالتعمير، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٤٩٠

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمكة المكرمة
رقم القضية: ١٦٣٨٠٠٧١٩ تاريخها: ١٤٣٠
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة
رقم القرار: ٣٥٢٧٣٥١١ تاريخه: ١٠/ ٠٦/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

إذن بيع – عقار موقوف – مسجد – نزع ملكيته – فقد صك العقار – صورة ضوئية من سجله – قرار قسم الخبراء – شهادة شهود عدول – غبطة ومصلحة للوقف – الإذن للناظر بالبيع – بناء مسجد بديل – حق الطعن في مقدار التعويض.

السند الشرعي أو النظامي

تحقق الغبطة والمصلحة.

ملخص الدعوى

أنهى المنهي بصفته مندوباً عن إدارة الأوقاف والمساجد طالباً الإذن ببيع أرض مقام عليها مسجد في منطقة جرى نزع ملكية العقارات الواقعة فيها وإزالتها لإقامة مشروع عليها مما أدى لتعطل الوقف، كما طلب إدخال ثمنه في أسهم الشركة مالكة المشروع، وقد جرى من القاضي التحقق من سريان مفعول صك ملكية العقار وطلب صورة ضوئية من سجله، كما ورد قرار قسم الخبراء متضمناً وجود غبطة ومصلحة لجهة الوقف في بيع العقار بالثمن المنهى به والمساهمة بثمنه في الشركة بشرط بيع الأسهم فورا وبناء مسجد بديل، وبطلب البينة من المنهي أحضر شاهدين معدلين شرعاً فشهدا بوجود غبطة ومصلحة فيما أنهى به المنهي، ولذا فقد أذن القاضي ببيع العقار والمساهمة بثمنه في الشركة بشرط بيع الأسهم فورا وبناء مسجد بديل بثمنها مع حفظ حق إدارة الأوقاف في الطعن على التقدير والرجوع على الشركة بالفرق، ثم صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة، وبناء على المعاملة الـواردة من إدارة الأوقـاف والمساجد بمكة المكرمة برقم ٣٠٩٥/ ١١ وتاريخ ٢٢/ ٧/ ١٤٣٠هـ، والمحالة من فضيلة رئيس المحكمة برقم ١٦٣٨٠ وتاريخ ٢٦/ ٧/ ١٤٣٠هـ، والمقيدة بأساس المحكمة برقم ٧٠٧٦٥/ ٣٠ وتاريخ ٢٢/ ٧/ ١٤٣٠هـ، وفي يوم الأربعاء ١٧/ ٥/ ١٤٣٥هـ الساعة الحادية عشرة، حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، بصفته مفوضاً من إدارة الأوقاف والمساجد بمكة المكرمة بموجب الخطاب رقم ٢٦٣٥/ ١ في ٢٣/ ٦/ ١٤٢٧هـ، الصادر من مدير عام إدارة الأوقاف والمساجد بمكة المكرمة، وأنهى قائلاً: إن من الجاري تحت نظارة إدارة الأوقاف والمساجد بمكة المكرمة وقف مسجد (...)، الكائن بمكة المكرمة (...) بجبل عمر، بموجب الصك الصادر من كتابة عدل مكة المكرمة برقم ١٤٩٠ وتاريخ ١٠/ ١/ ١٣٨٦هـ، وحدوده وذرعه سابقا قبل إزالته مما يلي الشرق أحد عشر متراً، ومما يلي الغرب خمسة عشر متراً وخمسون سم، وعرضاً مما يلي الشمال ثمانية أمتار وثلاثون سم، ومما يلي الجنوب أربعة عشر متراً وستون سم، وعرض السكة الغربية النافذة مما يلي الشمال والجنوب أربعة أمتار، وعرض السكة الشمالية من هذا المحدود إلى الجدار المقابلة الذي أقامتها أمانة العاصمة مما يلي الشرق ٣ ، ٣٥م، ومما يلي الغرب ٥ ، ٣٠م، ويحده شرقاً السكة النافذة وتمام الحد دار (...)، وغرباً السكة النافذة، وشمالاً السكة النافذة وجنوباً الجزء المباع على (...)، وحيث إن العقار يقع ضمن نطاق شركة (...) للتطوير العقاري رقم ٢٣١، وهي شركة مساهمة عامة، وحيث جرى إزالة جميع العقارات الداخلة ضمن نطاق المشروع ومنعاً من تعطل الوقف، ونظراً لأن من مصلحة الوقف بيعه والدخول بثمنه المقدر مساهمة في الشركة، وحيث قامت لجنة تقدير العقارات بتقدير قيمة الوقف أرضاً وبناء بثمانمائة وثلاثة عشر ألفاً وثمانمائة وأربعة وتسعين ريالاً، عليه فإني أطلب الإذن لإدارة الأوقاف والمساجد بمكة المكرمة ببيعه، والدخول بثمنه مساهمة في الشركة مع الاحتفاظ بحق الطعن في التقدير الصادر من اللجنة، والرجوع على الشركة بالفارق متى ثبت ذلك،

وذلك منعا من بقاء الوقف معطلاً لا يستفاد منه. ا.هـ، وبطلب أصل الصك المذكور أعلاه قرر مندوب الأوقاف عدم وجوده، فجرت الكتابة لكتابة العدل لتزويدنا بصورة ضوئية مصدقة من سجله، فعاد الجواب بالخطاب رقم ٤٢٢٣/ ٢ وتاريخ ١٤/ ٨/ ١٤٣١هـ مرفقاً فيه صورة ضوئية من سجل الصك رقم ١٤٩٠ في ١٠/ ١/ ١٣٨٦هـ، وبالاطلاع عليها وجدتها مطابقة لما ذكره المنهي، فجرى الكتابة لهيئة النظر للإفادة عن الغبطة والمصلحة في تقدير العقار ودخوله مساهمة بهذا الثمن في شركة (...)، فوردنا الجواب بالقرار رقم ٧٠٧٦٥/ ٣٠ في ٢٧/ ٣/ ١٤٣١هـ، ونص الحاجة منه: (نرى أن يؤذن لهم في ذلك بشرط بيع الأسهم فوراً، والبناء بالثمن مسجداً بديلا مماثلا، وبهذا تتحقق الغبطة والمصلحة في ذلك. ا.هـ، مذيل بتوقيع عضو الهيئة (...) ورئيس هيئة النظر (...)، فطلبت من المنهي البينة على تحقق الغبطة والمصلحة، فأحضر للشهادة وأدائها كلاً من: (...) ويحمل السجل المدني رقم (...)، و(...) ويحمل السجل المدني رقم (...)، وشهد كل واحد منهما قائلا: أشهد بأن وقف مسجد (...) الكائن (...) بمكة المكرمة والذي أنهى به المنهي يقع ضمن نطاق عمل شركة (...) للتطوير، وإن من مصلحة الوقف بيعه والدخول بثمنه مساهمة في الشركة بصرف النظر عن كون هذا المبلغ يعادل ثمن المثل من عدمه؛ إذ لا نشهد بهذا، ذلك أن دخوله يحقق الاستفادة منه في الوقت الراهن لئلا يبقى معطلاً كما هو حاله الآن، هكذا شهدا، وعدلا من قبل (...) ويحمل السجل المدني رقم (...)، و(...) ويحمل السجل المدني رقم (...)، فبناء على ما تقدم، ومن قرار هيئة النظر وعلى البينة المعدلة شرعاً ومنعاً من تعطله، فقد أذنت لإدارة الأوقاف والمساجد بمكة المكرمة ببيع العقار رقم (٢٣١) المشار إليه بعاليه بالثمن المقدر، والدخول به مساهما، بشرط بيع الأسهم على الفور، والبناء بالثمن مسجداً بديلاً مماثلا، ولا يلزم من هذا الإذن إمضاء التقدير والموافقة عليه، ولأن النزع لمصلحة خاصة والمسجد مصلحة عامة، فيتعين تقويمه ما يقوم به المنزوع للمصلحة العامة، وعلى إدارة الأوقاف الطعن في التقدير والرجوع على الشركة بالفارق متى ثبت ذلك، وأمرت برفع هذا الإجراء لمحكمة الاستئناف حسب المتبع، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وسلم. حرر في ١٧/ ٥/ ١٤٣٥هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فنحن قضاة الدائرة الأولى للأحوال الشخصية والأوقاف والوصايا والقصار وبيوت المال في محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة، جرى منا الاطلاع على المعاملة الواردة إلينا شفع خطاب فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة رقم ٧٠٧٦٥/ ٣٠ وتاريخ ٢٩/ ٥/ ١٤٣٥هـ، المشتملة على الصك رقم ٣٥٢٤٨٣١٨ وتاريخ ١٧/ ٥/ ١٤٣٥هـ، الصادر من فضيلة الشيخ (...) القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة، المتضمن إنهاء/ (...) في بيع عقار وقف، وبدراسة الصك وصورة ضبطه تقرر بالأكثرية الموافقة على الإذن مع التنبيه المرفق، والله الموفق. وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٤٩١

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامّة بالأحساء	
رقم القضية: ٣٤١٧٠٨٧١	تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقيّة	
رقم القرار: ٣٥٢٧٨٦٦٣	تاريخه: ١٥/ ٠٦/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

إذن بيع – عقار موقوف – تعطل منافعه – صك ملكية – سريان مفعوله – قرار قسم الخبراء – شهادة شهود عدول – غبطة ومصلحة للوقف – الإذن للناظر بالبيع – حفظ ثمن العقار.

السند الشرعي أو النظامي

تحقق الغبطة والمصلحة.

ملخص الدعوى

أنهى المنهي بصفته ناظر وقف طالباً الإذن له ببيع عقار الوقف لتعطل منافعه ولشراء بديل عنه في المستقبل يكون له غلة يمكن منها الإنفاق على معينات الوقف، وقد جرى من القاضي التحقق من سريان مفعول صك ملكية العقار، كما ورد قرار قسم الخبراء بالمحكمة متضمنا أن في بيع العقار بالثمن المنهى به غبطة ومصلحة للوقف لأنه متعطل المنافع، وبطلب البينة من المنهي أحضر شاهدين معدلين شرعا فشهدا بوجود غبطة ومصلحة للوقف في بيع العقار بالثمن المذكور، كما حضر الراغب بالشراء وقرر رغبته في شراء العقار بالثمن المنهى به، ولذا فقد أذن القاضي ببيع العقار على الراغب في الشراء بذلك الثمن، وقرر حفظه في الحساب المخصص لذلك، ثم صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي بالمحكمة العامّة بمحافظة الأحساء، وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة الأحساء برقم ٣٤١٧٠٨٧١ وتاريخ ١٤/ ١٤/ ١٤٣٤هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٩١٠٩٤٥ وتاريخ ١٤/ ٠٤/ ١٤٣٤هـ، وفي يوم الثلاثاء الموافق ٣٠/ ٠١/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة ١١:٠٠، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) وكيلا عن (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وذلك بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بالأحساء برقم ٣٤١١٦٠٣٤ وتاريخ ٢٨/ ١/ ١٤٣٤هـ، التي تخوله في البيع والإفراغ واستلام الثمن بصفة (...) ناظرا على أوقاف (...)، وذلك بموجب صك النظارة الصادر من المحكمة العامة بالأحساء برقم ٣٦ وتاريخ ٩/ ٣/ ١٤٢٦هـ، وأنهى قائلا: إن من الجاري تحت ولاية موكلي كامل العقار المسمى (...) الواقع (...) وقف (...)، جعلت مصرفه في أضحية مجزئة تذبح في وقتها المعروف، وقياسة عيش وريال دهن يفرق في شهر رمضان على الفقراء والمساكين، ولأمها (...) نصف قياسة عيش وريال دهن وختمة من القرآن الكريم، وللموقفة المذكورة ختمة كل سنة على الدوام والاستمرار، وحدوده وأطواله ومساحته كما يلي: شمالا: وقف تحت ولاية (...) و(...) ابني (...) بزاوية داخلية مقدارها ٤٦ً ٥٣ً ٨٧° سبعة وثمانون درجة وثلاثة وخمسون دقيقة وستة وأربعون ثانية بطول ١١.٦٣م أحد عشر مترا وثلاثة وستين سنتيمترا، وشرقا ملك (...) بينهما مسقى بعرض يتراوح من ١.٦٠م واحد وستين سنتيمتر إلى ١.٥٠م واحد متر وخمسين سنتيمتر بزاوية مقدارها ٣٨ً ٢٢ً ٨٢° اثنتان وثمانون درجة واثنتان وعشرون دقيقة وثمانية وثلاثون ثانية بطول ١١.٨٦م أحد عشر مترا وستة وثمانين سنتيمترا، وجنوبا يحده حرم مشروع الري والصرف بعرض ٢٣م ثلاثة وعشرين مترا منها خمسة عشر مترا ١٥م شمالا من منتصف قناة الصرف بزاوية داخلية مقدارها ٤٣ً ٨٧° سبعة وثمانون درجة وثلاثة وأربعون دقيقة بطول ١٠.٣٠م عشرة أمتار وثلاثين سنتيمتر، وغربا حرم مشروع الري والصرف بعرض ٤٩م تسعة وأربعين مترا منها ٢٥م خمسة وعشرون

متر وشرقا من منتصف قناة الصرف بزاوية داخلية مقدارها ٣٧-١١١٠ مائة وإحدى عشرة درجة وسبعة وثلاثون ثانية بطول ٨.٤٢م ثمانية أمتار واثنين وأربعين سنتيمتر والمساحة الإجمالية ١٠٨.٨٢م٢ مائة وثمانية أمتار مربع واثنان وثمانون سنتيمتر مربع، وذلك بموجب الصك الصادر من محكمة المبرز برقم ٣٢٩ وتاريخ ٢٩/ ٤/ ١٤٢٩هـ، وحالة هذا العقار حاليا أرض فضاء، فقد تعطلت منافعها وأصبحت خربة لا يمكن الاستفادة منها، ولا مال عندي يمكنني من عمارتها، وقد عرضتها للبيع فوصل سومها مبلغ قدره مائتا ألف ريال، لأجل ذلك أطلب الإذن لي في بيعها لأتمكن من شراء عقار بديل عنها يكون له غلة ينفق منها في معينات الوقف حسب شرط الواقف، هكذا أنهى، فتمت الكتابة لرئيس المحكمة للإفادة عن سريان مفعول الصك الصادر من محكمة المبرز برقم ٣٢٩ وتاريخ ٢٩/ ٤/ ١٣٩١هـ، فورد جواب فضيلته برقم ٩٦٤٦٣٧/ ٣٤ وتاريخ ٢٤/ ٤/ ١٤٣٤هـ والمتضمن أن الصك مطابق لسجله وهو وقف ا.هـ، وبالاطلاع على الصك وجدته صالحا للاعتماد عليه للإفراغ ونحوه، فتمت الكتابة لقسم الخبراء للوقوف على العقار وتقدير قيمته فعادت المعاملة من قسم الخبراء برفق قرارهم رقم ٥٥٨ وتاريخ ١٨/ ١٠/ ١٤٣٤هـ، ونص الحاجة منه: تم الوقوف على الموقع المذكور، ووجدت أرض فضاء متعطلة المنافع، وتم تقدير قيمة الأرض بمبلغ قدره مائتا ألف ريال، وذلك استئناسا بالتسعيرات الواردة من المكاتب العقارية المرفقة بالمعاملة، وأن قيمتها الحالية فيها حظ وغبطة ومصلحة للوقف ا.هـ، فجرى الاطلاع على التسعيرتين المرفقتين بالمعاملة الأولى من مكتب (...) العقاري بتاريخ ٢٤/ ٨/ ١٤٣٤هـ، ومضمونها أن العقار المسمى (...) الواقع في (...) نقدر قيمته بمبلغ مائة وستين ألف ريال وهو خرب، والثانية من مكتب (...) العقاري بتاريخ ٢٣/ ٨/ ١٤٣٤هـ والمتضمن أن العقار المسمى (...) الواقع بـ(...) نقدر قيمته بمائة وأربعين ألف ريال، فسألت المنهي البينة على إنهائه، فأحضر للشهادة كلا من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) وقال: إنني من مواليد الأحساء، وأسكن (...) وأعمل في شركة (...) وأنا متقاعد، وليس بيني وبين المنهي قرابة و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وقال إنني: من مواليد الأحساء وأسكن (...) وأعمل في شركة (...) وأنا متقاعد، وليس

بيني وبين المنهي قرابة، وشهد كل واحد منهما منفردا قائلا: إن العقار الوقف المسمى (...) الواقع في (...) وقف (...) تعطلت منافعه وأصبح أرضا فضاء لا يستفاد منها، وإنني من أصحاب الخبرة والدراية بالعقار وأثمانه، وأرى أن في بيعها بمبلغ مائتي ألف ريال حظ وغبطة ومصلحة للوقف، وهو ثمن المثل، هذه شهادتي والله على ما أقوله شهيد، ثم جرى تعديلهما من قبل (...) و(...)، فحضر الراغب بالشراء (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) وقرر قائلا: إنني أرغب في شراء العقار المسمى (...) الواقع في (...) وهو وقف (...) بمبلغ مائتي ألف ريال، ومستعد لتحرير شيك بكامل القيمة عند الإفراغ، هكذا قرر، فبناء على ما تقدم من إنهاء المنهي وقرار قسم الخبراء وشهادة الشاهدين المعدلين شرعا، ولما قرره المحققون من أهل العلم من أن الوقف إذا تعطلت منافعه فإنه يباع وقد تقررت الغبطة والمصلحة في بيع العقار المسمى (...) بمبلغ مائتي ألف ريال، لذا أذنت ببيع العقار المسمى (...) على الراغب في شرائه بمبلغ مائتي ألف ريال، وسيجري رفع الإجراء لمقام محكمة الاستئناف لتدقيقه، وبعد اكتساب الإجراء الصفة القطعية سيتم إفراغ العقار لمن يرغب في شرائه، وإيداع قيمته في حساب بيت مال المحكمة لدى مصرف (...) لحين شراء البدل، وللبيان حرر في ٢٥/ ٠١/ ١٤٣٥هـ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الاستئناف

الحمد لله وحده وبعد، فقد اطلعنا نحن قضاة دائرة الأحوال الشخصية الثانية في محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية على المعاملة المقيدة لدى المحكمة برقم ٤١٦٠٥٨/ ٣٥/ ش٢ وتاريخ ٨/ ٢/ ١٤٣٥هـ والواردة من فضيلة مساعد رئيس المحكمة العامة بمحافظة الأحساء برقم ٩١٠٩٤٥/ ٣٤ وتاريخ ٥/ ٢/ ١٤٣٥هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بها الشيخ/ (...) المسجل برقم ٣٥١٣٢٢٥٩ وتاريخ ٣٠/ ١/ ١٤٣٥هـ الخاص بطلب/ (...) بصفته ناظراً على وقف (...) الإذن له في بيع العقار المسمى (...) الواقع (...)، وقد تضمن الصك حكم فضيلته بما هو مدون ومفصل فيه، وبدراسة الصك

وصورة ضبطه وأوراق المعاملة قررنا المصادقة على إجراء فضيلته، مع تنبيهه إلى المصادقة على الوثائق المرفقة، ويلاحظ ذلك مستقبلاً، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم. حرر في ١٤/ ٦/ ١٤٣٥هـ.

الرقم التسلسلي: ٤٩٢

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة ببريدة
رقم القضية: ٣٤٢٣٩٢٢٠ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة القصيم
رقم القرار: ٣٥٢٩٦٣٧٤ تاريخه: ٢٨/ ٠٦/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

إذن بيع – عقار موقوف – تعطل منافعه – صك ملكية – سريان مفعوله – قرار قسم الخبراء – شهادة شهود عدول – غبطة ومصلحة للوقف – الإذن للناظر بالبيع – حفظ ثمن العقار.

السند الشرعي أو النظامي

تحقق الغبطة والمصلحة.

ملخص الدعوى

أنهى المنهي بصفته وكيلاً عن ناظر وقف طالباً الإذن ببيع عقار تابع للوقف لتعطل منافعه ولشراء بديل عنه في المستقبل، وقد ورد قرار قسم الخبراء بالمحكمة متضمناً أن في بيع العقار بالثمن المنهى به غبطة ومصلحة لجهة الوقف، كما جرى من القاضي التحقق من سريان مفعول صك ملكية العقار، وبطلب البينة من المنهي أحضر شاهدين معدلين شرعا فشهدا بوجود غبطة ومصلحة للوقف في بيع العقار بالثمن المذكور، كما حضر الراغب في الشراء وقرر موافقته على شراء العقار بالثمن الوارد في إنهاء المنهي، ولذا فقد أذن القاضي ببيع العقار على الراغب في الشراء بذلك الثمن، وقرر حفظه في الحساب المخصص لذلك، 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 ٣٤٢٣٩٢٢٠ وتاريخ ٢٥/ ٠٥/ ١٤٣٤هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤١٢٦٣٦٨٥ وتاريخ ٢٥/ ٠٥/ ١٤٣٤هـ، وفي يوم الأحد الموافق ٠٦/ ٠٦/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة ٤٧: ١٠، وفيها حضر لدي أنا (...) القاضي بالمحكمة العامة ببريدة المنهي وكالةً (...) حامل السجل المدني رقم (...) الوكيل عن (...) حامل السجل المدني رقم (...)، الناظر على وقف (...) المثبتة نظارته بالصك الصادر من هذه المحكمة برقم ٦/ ١/ ١ في ٢٦/ ٠٢/ ١٤٢٧هـ، بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل محافظة عقلة الصقور برقم ٦٧ وتاريخ ٢١/ ٠٥/ ١٤٣٤هـ، فأنهى (...) وكالةً قائلاً: إن من التابع لوقف جد موكلي (...) – يرحمه الله – كامل العمارة الواقعة في حي (...) غرب بريدة ذات الرقم ١٦٦ من المخطط رقم ٦٠١/ ق المحدودة شمالاً: بالقطعة رقم ١٦٤ بطول تسعة وعشرين متراً. وجنوباً: القطعة رقم ١٦٨. بطول ثمانية وعشرين متراً. وشرقاً: شارع عرض اثنا عشر متراً. بطول عشرين متراً. وغرباً: القطعة رقم ١٦٧ بطول عشرين متراً. ومجموع المساحة خمسمائة وتسعة وستون متراً مربعاً. المملوك لوقف جد موكلي (...) بعاليه بموجب الصك الصادر من كتابة عدل بريدة الأولى برقم ٥١/ ١/ ح وتاريخ ١٥/ ٠٢/ ١٤٠١هـ، وبما أن العمارة المذكورة قديمة متهالكة وقد أدى وضعها إلى تعطل استفادة الوقف منها، ولا يوجد للوقف أموالٌ لعمارتها لذا فقد رغب موكلي ببيعها لشراء عقار يريع بدلاً عنها وذلك لمصلحة الوقف، وقد تم عرضها لدى عدة مكاتب عقارية فوقف سعرها على مبلغ أربعمائة وثلاثون ألف ريال صافي على الراغب في الشراء (...)، وحيث إن البيع بهذه القيمة فيه غبطة ومصلحة ظاهرة للوقف، لذا أطلب الإذن لموكلي ببيع العمارة المذكورة بهذه القيمة وإيداع قيمتها في حساب الأوقاف لدى بيت مال هذه المحكمة حتى شراء البدل هكذا أنهى، وبناءً على ذلك جرت الكتابة لرئيس قسم الخبراء بهذه المحكمة للوقوف على العمارة المذكورة بعاليه والإفادة عن بيعها بالمبلغ المذكور في إنهاء المنهي وكالةً هل فيه غبطة ومصلحة ظاهرة للوقف أم لا ؟ فوردنا جوابه بخطابه رقم ٣٤١٢٦٣٦٨٥

في ١٨/ ٠٧/ ١٤٣٤هـ، المتضمن أنه تم الوقوف على العقار المذكور، وهي عبارة عن فيلا سكنية قديمة جداً، عمرها يتجاوز خمسة وعشرين عاماً، وتبلغ مساحتها (٥٦٩م٢) وتتكون من الدور الأرضي عبارة عن مجلس ومقلط ومطبخ وغرفتين ودورتي مياه، والدور العلوي نفس الشيء، وتحتاج إلى ترميم كامل، وبعد التحري والاستعانة بأهل الخبرة من العقاريين المرفقة خطاباتهم المتضمنة أن هذا العقار يساوي أربعمائة وثمانين ألف ريال. انتهى. بتوقيع عضوي الخبرة (...) و(...) ثم بتاريخ ١١/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ ورد خطاب رئيس قسم الخبراء للإفادة عن سعر العمارة المذكورة، حيث إنه لم يأت مشتر إلا بقيمة أربعمائة وعشرين ألف ريال، فأفاد عضوي الخبرة (...) و(...) أنه بالاطلاع على خطابات أرباب الخبرة في الوقت الحاضر نرى أن بيع العقار المذكور بمبلغ أربعمائة وثلاثين ألف ريال قيمة معتدلة وفيها غبطة ومصلحة للوقف. انتهى. بتوقيع عضوي الخبرة (...) و(...) والله الموفق. ا.هـ، كما جرى الاستفسار عن الصك المشار له بعاليه فوردنا جواب ذلك من فضيلة رئيس كتابة عدل بريدة الأولى برقم ٣٤١٣١١١١٩ وتاريخ ٤/ ٦/ ١٤٣٤هـ، المرفق بالمعاملة المتضمن أن الصك المشار له ساري المفعول ومطابق لسجله وصالح للاعتماد عليه وبطلب البينة من المنهي بعاليه، على أن بيع العمارة بعاليه بالقيمة المذكورة فيه غبطة ومصلحة ظاهرة للوصية، أحضر كلاً من: (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، فشهد كل واحد منهما قائلاً: أشهد الله تعالى على أن بيع العمارة المذكورة التابعة لوقف (...) بمبلغ أربعمائة وثلاثون ألف ريال صافي فيه غبطة ومصلحة ظاهرة للوقف، وأنه معروض للبيع عند عدة مكاتب عقارية قرابة السنة، ولم يأت مشتر بأكثر من هذا السعر، هكذا شهدا، وبطلب المعدلين للشاهدين المذكورين أحضر كلاً من: (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، فشهد كل واحد منهما قائلاً: أشهد الله تعالى أن الشاهدين المذكورين بعاليه ثقتان عدلان مرضيا الشهادة لي وعلي، هكذا شهدا. وفي نفس الجلسة حضر الراغب في الشراء (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) وقرر موافقته على شراء العمارة المذكورة بعاليه بالمبلغ المذكور في إنهاء المنهي وكالةً،

وأنه مستعد بدفع القيمة عند الإفراغ بعد المصادقة على الإذن بالبيع من محكمة الاستئناف بالقصيم، هكذا قرر. فبناءً على ما تقدم من الإنهاء وبعد الاطلاع على صك التملك المشار له بعاليه المستفسر عن سجله المتضمن أن العمارة بعاليه تابعة لوقف (...) وعلى صك النظارة المذكور بعاليه وبعد التحقق من وجود الغبطة والمصلحة لبيع العمارة المذكورة وبالاطلاع على قرار قسم الخبراء وعلى إفادتي المكاتب العقارية المرفقة بالمعاملة المتضمنة أن بيع العمارة بهذه القيمة المذكورة فيه غبطة ومصلحة ظاهرة للوقف، لذا فقد أذنت للمنهي نظارةً ببيع العمارة المذكورة بالمبلغ المذكور وقدره أربعمائة وثلاثون ألف ريال، وقررت حجز كامل المبلغ في حساب المحكمة الخاص بالأوقاف والقصر لدى فرع مؤسسة النقد العربي السعودي عن طريق فضيلة رئيس هذه المحكمة حتى شراء البدل على إذن الحاكم الشرعي، وقررت رفع ذلك لمحكمة الاستئناف لتدقيقه، وسوف أقوم بإفراغ العمارة المذكورة لراغب الشراء المذكور، والتهميش على صك التملك وسجله بذلك لدي بعد اكتساب الحكم القطعية من محكمة الاستئناف بالقصيم إن شاء الله، وبالله التوفيق، وصلى الله وسلم على نبينا محمد. حرر في ٠٦/ ٠٦/ ١٤٣٥هـ.

الاستئناف

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 (٣٤١٢٦٣٦٨٥) وتاريخ ١٣/ ٦/ ١٤٣٥هـ؛ الخاصة بطلب (...) الوكيل عن (...) الناظر على وقف جده (...) الإذن له ببيع العمارة الواقعة في حي (...) غرب بريدة التابعة لوقف جد موكله المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ (...)، المسجل برقم (٣٥٢٧١٩٣٤) وتاريخ ٩/ ٦/ ١٤٣٥هـ؛ المتضمن إذنه للمنهي نظارة ببيع العمارة المذكورة بالمبلغ المذكور في الصك، كما هو مدون ومفصل فيه، وبدراسة الصك وصورة ضبطه وأوراق المعاملة، قررنا التصديق على الحكم، مع تنبيه فضيلة القاضي إلى أن صحة رقم صك التملك (٥١/ ١/ ح) وليس كما في إنهاء المنهي، فيصحح ذلك في موضعه

من صك الإذن وضبطه وسجله، والله الموفـق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٤٩٣

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمكة المكرمة	
رقم القضية: ٣٤٣٦٠٦٨٨	تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة	
رقم القرار: ٣٥٢١٠٩٣٨	تاريخه: ١٧/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

إذن بيع – عقار موقوف – نزع ملكيته لصالح شركة – تعويض عن ذلك – صك ملكية – سريان مفعوله – طلب إفراغه للشركة – قرار قسم الخبراء – شهادة شهود عدول – غبطة ومصلحة للوقف – الإذن للناظر بالإفراغ –حفظ مبلغ التعويض.

السند الشرعي أو النظامي

تحقق الغبطة والمصلحة.

ملخص الدعوى

أنهى المنهي بصفته ناظر وقف طالباً الإذن بإفراغ عقار تابع للوقف جرى نزع ملكيته لصالح شركة تقوم بتنفيذ أحد المشاريع مقابل التعويض الوارد في الإنهاء، وقد جرى من القاضي التحقق من سريان مفعول صك ملكية العقار، وقد ورد قرار قسم الخبراء متضمنا أن في تعويض الوقف بالمبلغ المنهى به غبطة ومصلحة للوقف، وبطلب البينة من المنهي أحضر شاهدين معدلين شرعا فشهدا بوجود غبطة ومصلحة للوقف في الإفراغ بالثمن المقدر، كما حضر وكيل عن الشركة وقرر أن موكلته لا تمانع من تعويض الوقف بالعوض الوارد في الإنهاء مقابل إفراغ العقار لصالحها، ولذا فقد أذن القاضي بإفراغ العقار للشركة مقابل التعويض المذكور وأجل ذلك إلى حين اكتساب الحكم القطعية، وقرر إيداع مبلغ التعويض في بيت المال إلى حين شراء البدل، ثم صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بمكة المكرمة، وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٤٣٦٠٦٨٨ وتاريخ ٠٢/ ٠٨/ ١٤٣٤هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤١٨٧١١٨٦ وتاريخ ٠٢/ ٠٨/ ١٤٣٤هـ، وفي يوم الثلاثاء الموافق ٢٨/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ بناء على خطاب الرئيس التنفيذي لشركة (...) رقم ٣٤٢٠٠٠٢٧٩ في ٢٧/ ٤/ ١٤٣٤هـ، والمتضمن: طلب إفراغ العقار رقم (٠٩٠١٥) المملوك لوقف (...) بموجب الصك الصادر من كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة برقم ٩٠٢ في ٢٨/ ٠٦/ ١٣٨٦هـ لشركة (...)، افتتحت الجلسة الساعة ٤٧: ١٠، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بصفته وكيلا عن (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بصفته الناظر على وقف (...) بموجب صك النظارة الصادر عن هذه المحكمة برقم ٤٠/ ٧/ ٩ في ٧/ ٢/ ١٤٢٧هـ بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بمكة المكرمة برقم ١١٨٠٨ في ٢٣/ ٣٢/ ١٤٣٣هـ، والمخول له فيها حق المراجعة فيما يخص العقارات، وذلك في البيع والإفراغ واستلام الثمن بشيك أو نقد ومراجعة جميع الجهات ذات العلاقة وإنهاء جميع الإجراءات اللازمة ا.هـ، وأنهى قائلا: إن الجاري تحت نظارة موكلي وقف (...) وهي الدار المشتملة على عدة مساكن شعبية أرضا وبناء الكائنة خلف شارع (...) من الناحية الغربية من محلة (...) في مكة المكرمة المحدود شرقاً السكة الغير نافذة وبها بابان وواجهة الدار، وغرباً ملك (...) والجدار الفاصل بينهما خاص بها المحدود وشاما ملك (...) والجدار الفاصل بينهما خاص بها المحدود ويمنا السكة النافذة وبها بابا وواجهة الدار، وأطواله كما يلي: من الشرق إلى الغرب مما يلي الشام اثنان وعشرون مترا وعشرة سنتيمترا وذلك بخط منحرف بسيط، ومما يلي اليمن ستة وعشرون مترا وخمسة وأربعون سنتيمترا وعرضا من الشام إلى اليمن مما يلي الشرق تسعة عشرة مترا وخمسة وأربعون سنتيمترا، ومما يلي الغرب تسعة عشر مترا وعشرة سنتيمترا وعرض السكة الشرقية الغير النافذة الموصلة لهذا المحدود وغيره مما يلي الشام إلى حد الصندقة المقابلة للمحدود متران وعشرون سنتيمترا، ومما يلي اليمن إلى

ركن الصندقة المذكورة ثلاثة أمتار وتسعون سنتيمترا وعرض السكة اليمانية النافذة مما يلي الشرق أربعة أمتار وخمسة سنتيمترا، ومما يلي الغرب أربعة أمتار لوقف (...) بموجب الصك الصادر من كتابة العدل الأولى بمكة برقم ٩٠٢ في ٢٩/ ٦/ ١٣٨٦هـ، وقد أزيل العقار لصالح شركة (...)، وتم تعويضنا عنه بمبلغ وقدره ثلاثة ملايين ومائتان وسبعة عشر ألفا وستمائة وخمسة وتسعون ريالا، لذا فإنني أطلب إفراغ العقار المنوه عنه أعلاه لصالح شركة (...) بمبلغ وقدره ثلاثة ملايين ومائتان وسبعة عشر ألفا وستمائة وخمسة وتسعون ريالا، هكذا أنهى، فجرى مني الاطلاع على الصكوك المشار إليها أعلاه فوجدتها مطابقة لما أنهى به المنهي وكالة ، كما جرى الاستفسار عن صك الملكية رقم ٩٠٥ في ٢٩/ ٦/ ١٣٨٦هـ من كتابة العدل الأولى بمكة بموجب خطابنا رقم ٣٤١٣٥٢٦٤٦ في ٥/ ٦/ ١٤٣٤هـ فوردنا الجواب برقم ٣٤١٣٥٢٦٤٦ بتاريخ ١٩/ ٦/ ١٤٣٤هـ متضمناً: أنه لا يوجد على سجله سوى ما ألحق عليه وساري المفعول حتى تاريخه ا.هـ، كما جرى الاستفسار عن صك النظارة بموجب خطابنا رقم ٣٤٢٢٢٢٦٥٥ وتاريخ ٢١/ ٠٩/ ١٤٣٤هـ فوردنا الجواب من مدير السجل برقم ٣٤٢٢٢٢٦٥٥ في ١٩/ ١٠/ ١٤٣٤هـ متضمناً: أنه لا يوجد على سجله سوى ما ألحق عليه وساري المفعول حتى تاريخه ا.هـ، فجرى الكتابة مني لهيئة النظر من أجل الإفادة عن بيان الغبطة والمصلحة للوقف في إفراغ العقار لشركة (...) بالمبلغ المذكور أعلاه بموجب خطابنا رقم ٣٤١٨٧١١٨٦ وتاريخ ٢٨/ ١/ ١٤٣٥هـ، فوردنا الجواب منهم برقم ٣٤١٨٧١١٨٦ وتاريخ ٩/ ٢/ ١٤٣٥هـ المتضمن بأن قيمة التعويض العقار بمبلغ وقدره ثلاثة ملايين ومائتان وسبعة عشر ألفا وستمائة وخمسة وتسعين ريالا هو سعر مثلها، والذي نراه في المبلغ المذكور أنه يحقق الغبطة والمصلحة للوقف ا.هـ توقيع عضو هيئة النظر (...) وتوقيع عضو هيئة النظر (...)، كما أحضر المنهي معه للشهادة وأدائها كلا من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) وقد شهد كل واحد منهما بمفرده قائلا: إنني من أصحاب الخبرة والمعرفة بالعقار وأثمانه، وقد اطلعت على العقار الواقع في خلف شارع (...) بمحلة (...) بمكة المكرمة المملوك لوقف (...) بموجب الصك الصادر من كتابة العدل الأولى بمكة برقم ٩٠٢ في

٢٩/ ٦/ ١٣٨٦هـ والمزال لصالح شركة (...) بمبلغ وقدره ثلاثة ملايين ومائتان وسبعة عشر ألفا وستمائة وخمسة وتسعون ريالا، وقد ظهر لنا بأن في تعويض العقار بهذا المبلغ غبطة ومصلحة لجهة الوقف، هكذا شهدا، وعدلا من قبل كل من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، كما حضر في هذه الجلسة (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بالوكالة عن (...) بصفته رئيس مجلس إدارة شركة (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية شمال محافظة جدة برقم ٧٦١٩٧ في ٥/ ٩/ ١٤٣٣هـ والمخول له فيها الوكالة حق الشراء وقبول الإفراغ والإقرار وبذل الثمن واستلام المثمن (...) إلخ وقرر قائلاً: لا مانع لدى شركة (...) من تعويض أصحاب العقار المشار إليه أعلاه بمبلغ وقدره ثلاثة ملايين ومائتان وسبعة عشر ألفا وستمائة وخمسة وتسعون ريالا مقابل إفراغ العقار لصالحها، هكذا قرر. فبناء على ما تقدم من الإنهاء، وبعد الاطلاع على جميع الصكوك المشار إليها بعاليه ونظرا لما جاء في قرار هيئة النظر وشهادة الشاهدين المعدلين طبق الأصول الشرعية ولتحقق الغبطة والمصلحة في تعويض العقار بالمبلغ المذكور لصالح الوقف لذا فقد أذنت في إفراغ العقار الواقع خلف شارع (...) بمكة المكرمة المملوك لوقف (...) بموجب الصك الصادر من كتابة العدل الأولى بمكة برقم ٩٠٢ في ٢٩/ ٦/ ١٣٨٦هـ على شركة (...) بمبلغ وقدره ثلاثة ملايين ومائتان وسبعة عشر ألفا وستمائة وخمسة وتسعون ريالا، وسوف يتم رفع هذا الإجراء لمحكمة الاستئناف بمكة المكرمة لتدقيقه، وبعد اكتساب الإذن القطعية سيتم الإفراغ إن شاء الله تعالى، وإيداع مبلغ التعويض للوقف في بيت المال إلى حين شراء البدل، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٢٨/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ

الاستئناف

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فقد جرى منا نحن قضاة الدائرة الثالثة للأحوال الشخصية والأوقاف والوصايا والقصار وبيوت المال بمحكمة الاستئناف في منطقة مكة المكرمة الاطلاع على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة

العامة بمكة المكرمة برقم ١٨٧١١٨٦/ ٣٤ وتاريخ ٤/ ٤/ ١٤٣٥هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ (...) القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٥١٦٩٧٩٨ وتاريخ ٧/ ٣/ ١٤٣٥هـ، المتضمن طلب (...) الناظر على وقف (...) إفراغ العقار الواقع خلف شارع (...) من الناحية الغربية من محلة (...) في مكة المكرمة لصالح شركة (...)، وبدراسة الصك وصورة ضبطه، تقررت الموافقة على الإذن، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى اله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٤٩٤

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمكة المكرمة
رقم القضية: ٣٤٤٢٢٧٣١ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة
رقم القرار: ٣٥١٧٤٣١٨ تاريخه: ١٢/ ٠٣/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

إذن بيع – عقار موقوف – نزع ملكيته – صك ملكية – سريان مفعوله – قرار قسم الخبراء – شهادة شهود عدول – غبطة ومصلحة للوقف – الإذن للناظر بالبيع – تصديق الحكم – إجراء البيع – تهميش على صك الملكية – حفظ ثمن الوقف.

السند الشرعي أو النظامي

تحقق الغبطة والمصلحة.

ملخص الدعوى

أنهى المنهي بصفته ناظراً على وقف والده طالباً الإذن له ببيع أحد العقارات التابعة للوقف على شركة منفذة لمشروع بعد أن جرى نزع ملكيته لصالحها من قبل أملاك الدولة، وقد جرى من القاضي التحقق من سريان مفعول صك ملكية العقار وصك الوقفية، كما ورد قرار قسم الخبراء متضمنا أن في بيع العقار بالثمن المنهى به غبطة ومصلحة لجهة الوقف، وقد حضر وكيل الشركة وقرر رغبة موكلته في شراء عقار الوقف بالثمن المنهى به لصالح المشروع المنفذ من قبلها، وبطلب البينة من المنهي أحضر شاهدين معدلين شرعا فشهدا بوجود غبطة ومصلحة للوقف في ذلك البيع، ولذا فقد أذن القاضي للمنهي ببيع العقار على الشركة المذكورة بالثمن المنهى به، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف، ثم تم إجراء المبايعة بين الطرفين، وأثبت القاضي البيع وأمر بالتهميش على صك العقار بذلك، وقرر حفظ الثمن في الحساب المخصص لذلك.

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة الرئيس برقم ٣٤٤٢٢٧٣١ في ١٤/ ٠٩/ ١٤٣٤هـ، والمقيدة برقم ٣٤٢١٧٧١٣٣، وبناء على خطاب رئيس شركة (...) رقم أط/ ١٣٢٠٠٠٥٥ وتاريخ ٢٤/ ٢/ ١٤٣٤هـ، المتضمن طلب الإيعاز لمن يلزم باستصدار صك إذن بالبيع لناظر وقف (...) لإفراغ عقار الوقف رقم (٠٩٦٠١) العائد لوقف (...) بموجب الصك الصادر من كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة برقم ٧٧٩/ ١/ أوتاريخ ٠٥/ ٠٥/ ١٤٠٢هـ، وحيث قد صدر الأمر السامي رقم ٦٢٥٨/ م ب في ٠٥/ ٠٥/ ١٤٢٦هـ المشار فيه الى شركة (...) لصالح مشروع (...) الموازي لشارع (...) بمكة، عليه فقد حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) الناظر على وقف (...) بموجب صك الوقفية والنظارة الصادر من هذه المحكمة برقم ٧٦/ ٤٦/ ٦ في ١٥/ ٠٥/ ١٤٢٥هـ وأنهى قائلاً: إن من الجاري في ملك وقف (...) كامل العقار رقم (٠٩٦٠١) الواقع في مكة المكرمة خلف شارع (...) المملوك للوقف بموجب الصك الصادر من كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة برقم ٧٧٩/ ١/ أ في ٠٥/ ٠٥/ ١٤٠٢هـ، والمحدود شرقاً السكة النافذة ويليها الباب، وغرباً وشاماً بالسكتين والنافذتين ويميناً بملك (...) و(...) باطنه، ومساحته الإجمالية ثمانمائة وثلاثة وعشرون متراً مربعاً وخمسة وخمسون بالمائة من المتر المربع، وهو يقع ضمن مشروع تطوير (...) بمكة والمختصة بتنفيذه شركة (...)، وقد عرضت شركة (...) لإفراغ العقار لهم لصالح المشروع مبلغ وقدره ستة ملايين وسبعمائة وتسعون ألفاً وخمسمائة وتسعة وثلاثون ريالاً، أطلب الإذن لي في بيع عقار الوقف المذكور بالمبلغ المشار إليه لشركة (...) لصالح مشروع (...)، لأن في ذلك غبطة ومصلحة لجهة الوقف هكذا أنهى، فجرى الاطلاع على الصكوك المشار إليها بعاليه، فوجدتها مطابقة لما عطف عليه كما جرى الاستفسار عن سجل صك الوقفية رقم ٧٦/ ٤٦/ ٦ في ١٥/ ٠٥/ ١٤٣٤هـ بموجب خطابنا رقم ٣٤١٣٦٠٢٣٨ في ٠٦/ ٠٦/ ١٤٣٤هـ، فوردنا الجواب من مدير السجلات بالمحكمة برقم ٣٤١٣٦٠٢٣٨ في ٠٦/ ٠٦/ ١٤٣٤ المتضمن

مطابقة الصك لسجله وسريان مفعوله، كما جرى الاستفسار عن سجل صك الملكية المراد بيعه برقم ٧٧٩/ ١/ أ في ٠٥/ ٠٥/ ١٤٠٢هـ بموجب خطابنا رقم ٣٤١٢٧٨٤٤٦ في ٢٦/ ٠٥/ ١٤٣٤هـ، فوردنا جواب من رئيس كتابة العدل الأولى بمكة رقم ٣٤١٢٧٨٤٤٦ في ٠٦/ ٠٦/ ١٤٣٤هـ المتضمن مطابقة الصك لسجله وسريان مفعوله، كما جرى الاطلاع على شروط الواقف وهذا نصها: (وقفاً منجزاً يصرف ريعه على والدته (...) وإخوانه كل من (...) و(...) و(...) و(...) و(...) و(...) أولاده الذكور والإناث الحاضرين ومن يحصل له من ثم الأولاد من بعدهم طبقة بعد طبقة، على أن نصيب أولاده محصور طبقة بعد طبقة، على أن من مات عن ولد وولد ولد وأسفل فنصيبه لولده أو ولد ولده، ومن مات قبل وصول الاستحقاق إليه يفرض حياً ويعطى أولاده نصيبه، ويكون قسمة الريع على النحو التالي: لوالدته ثمن الربع، والباقي لعلى إن من مات عن ولد وولد ولد وأسفل فنصيبه لولده أو ولد ولده، ومن مات قبل وصول الاستحقاق إليه يفرض حياً ويعطى أولاده نصيبه، ويكون قسمة الريع على النحو التالي: لوالدته ثمن الربع، والباقي لإخوانه وأخواته للذكر مثل حظ الأنثيين، ويكون لجميع الأولاد نصيب واحد من أعمالهم، ويقسم بينهم للذكر مثل حظ الأنثيين، وتكون نظارته (...) ومن بعده الصالح من المستحقين، وبعد فناء المستحقين يكون للفقراء والمساكين)ا.هـ، كما جرت الكتابة لهيئة النظر للوقوف على العقار المراد بيعه بمبلغ ستة ملايين وسبعمائة وتسعين ألفاً وخمسمائة وتسعة وثلاثين ريالا، والإفادة عن تحقق الغبطة والمصلحة في بيعه بالمبلغ المذكور لجهة الوقف، فوردنا الجواب من رئيس هيئة النظر بموجب خطابه رقم ٣٤٤٧٣١١٥ في ١٥/ ٠٥/ ١٤٣٤هـ والمرفق به تقرير عضوي هيئة النظر بهذه المحكمة برقم ٣٤٤٧٣١١٥ في ١٥/ ٠٥/ ١٤٣٤هـ، المتضمن: أنه تم الوقوف على العقار المذكور أعلاه، وهو عبارة عن منزل قديم دورين الأول محلات تجارية والثاني أربعة شقق سكنية والذي نراه بعد الاطلاع على التثمين الخاص بالعقار من قبل شركة (...) البالغ ستة ملايين وسبعمائة وتسعين ألفاً وخمسمائة وتسعة وثلاثين ريالاً، أنه توجد غبطة ومصلحة في بيع العقار المذكور بالمبلغ المشار إليه، عضو هيئة النظر (...) توقيعه عضو هيئة النظر (...) توقيعه، وقد حضر (...) سعودي الجنسية بموجب الهوية الوطنية رقم (...)

بصفته وكيلا عن رئيس مجلس إدارة شركة (...) بموجب الوكالة رقم ٧٦١٩٧ وتاريخ ٠٥/ ٠٩/ ١٤٣٣هـ وقرر قائلاً: إن موكلتي شركة (...) ترغب شراء الوقف المذكور أعلاه بمبلغ ستة ملايين وسبعمائة وتسعين ألفا وخمسمائة وتسعة وثلاثين ريالا لصالح مشروع (...)، فطلبت من المنهي البينة على أن في بيع عقار الوقف بالمبلغ المذكور فيه غبطة ومصلحة لجهة الوقف، فأحضر للشهادة كلاً من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، فشهد كل واحد منهما بمفرده قائلاً: أشهد الله تعالى أن في بيع العمارة الكائنة بمكة خلف شارع (...) من محلة (...) العائدة لوقف (...) بموجب الصك رقم ٧٧٩/ ١/ أ في ٠٥/ ٠٥/ ١٤٠٢هـ بمبلغ ستة ملايين وسبعمائة وتسعين ألفاً وخمسمائة وتسعة وثلاثين ريالاً فيه غبطة ومصلحة لجهة الوقف، فجرى تعديلهما بكل من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، فبناء على إنهاء المنهي بعاليه، وبناء على شهادة البينة المعدلة حسب الأصول الشرعية، وبناء على تقرير هيئة النظر المشار إلى مضمونه بعاليه، وبعد الاطلاع على صك التملك المراد بيعه وإفادة رئيس كتابة العدل الأولى بمكة بمطابقة الصك لسجله وسريان مفعوله، فقد أذنت للناظر على وقف (...) بيع العقار المملوك للوقف بموجب الصك الصادر من كتابة العدل الأولى برقم ٧٧٩/ ١/ أ في ٠٥/ ٠٥/ ١٤٠٢هـ على شركة (...) لصالح مشروع (...) الموازي لشارع (...) بمبلغ وقدره ستة ملايين وسبعمائة وتسعون ألفاً وخمسمائة وتسعة وثلاثون ريالاً، وأمرت بتنظيم صك بذلك ورفعه لمحكمة الاستئناف وتدقيقه، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى اله وصحبه وسلم، حرر في ٠١/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ.

الحمد لله وحده وبعد، لدي أنا (...) القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة، وبناء على الصك الصادر مني برقم ٣٥١٣٤٠٩٣ في ٠١/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ المصدق من محكمة الاستئناف بمكة بالقرار رقم ٣٥١٧٤٣١٨ في ١٢/ ٠٣/ ١٤٣٥هـ، المتضمن الإذن للمدعو (...) بصفته ناظراً على وقف (...) ببيع العقار المذكور في الدعوى محل الإنهاء، وفي يوم الاثنين الموافق ٠٩/ ٠٥/ ١٤٣٥هـ حضر (...) سجل مدني رقم (...) بصفته ناظراً على وقف (...)

بموجب صك النظارة الصادر من هذه المحكمة برقم ٧٦/ ٤٦/ ٦ في ١٥/ ٠٥/ ١٤٢٥هـ، وحضر لحضوره (...) سجل مدني رقم (...) بوكالته عن (...) بصفته رئيس مجلس إدارة شركة (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية شمال جدة برقم ٧٦١٩٧ في ٠٥/ ٠٩/ ١٤٣٣هـ الراغب في شراء عقار الوقف المذكور المملوك للوقف بموجب الصك الصادر من كتابة العدل الأولى بمكة برقم ٧٧٩/ ١/ أ في ٠٥/ ٠٥/ ١٤٠٢هـ بمبلغ وقدره ستة ملايين وسبعمائة وتسعون ألفا وخمسمائة وتسعة وثلاثون ريالا، فجرى الاستفسار عن سجل صك التملك رقم ٧٧٩/ ١/ أ في ٠٥/ ٠٥/ ١٤٠٢هـ، فوردنا خطاب رئيس كتابة عدل الأولى بمكة رقم ٣٤١٢٧٨٤٤٦ في ٠٦/ ٠٦/ ١٤٣٤هـ، المتضمن مطابقته لسجله، وبعد حضور الناظر قرر قائلا: بعت العقار المملوك لوقف (...) بموجب الصك الصادر من كتابة العدل الأولى بمكة برقم ٧٧٩/ ١/ أ في ٠٥/ ٠٥/ ١٤٠٢هـ على شركة (...) لصالح مشروع (...) الموازي لشارع (...) بمبلغ ستة ملايين وسبعمائة وتسعين ألفا وخمسمائة وتسعة وثلاثين ريالا، هكذا قال، فأجاب (...) ممثل شركة (...): قبلت شراء العقار المشار إليه لشركة (...) لصالح مشروع (...) الموازي لشارع (...) بمبلغ ستة ملايين وسبعمائة وتسعين ألفا وخمسمائة وتسعة وثلاثين ريالا، هكذا قال، ثم أحضر الشيك المسحوب على مصرف (...) برقم ٠٧٢٧٤٦ وتاريخ ٠١/ ٠١/ ١٤٣٥هـ باسم/ وقف (...) وذلك بحضور وشهادة كل من (...) سجل مدني رقم (...) و(...) سجل مدني رقم (...) فبناء عليه فقد أصبح كامل المحدود المملوك بموجب الصك رقم ٧٧٩/ ١/ أ في ٠٥/ ٠٥/ ١٤٠٢هـ الصادر من كتابة العدل الأولى بمكة ملكاً لشركة (...) لصالح مشروع (...) الموازي لشارع (...)، وأمرت بالتهميش عليه بموجبه، وبحفظ مبلغ الوقف في مؤسسة النقد حسب المتبع، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٠٩/ ٠٥/ ١٤٣٥هـ.

الاستئناف

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

الدائرة الثالثة للأحوال الشخصية والأوقاف والوصايا والقصار وبيوت المال بمحكمة الاستئناف في منطقة مكة المكرمة الاطلاع على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٤٢١٧٧١٣٣ وتاريخ ١٣/ ٢/ ١٤٣٥هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ (...) القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٥١٣٤٠٩٣ وتاريخ ١/ ٢/ ١٤٣٥هـ، المتضمن طلب (...) الناظر على وقف (...) الإذن له ببيع العقار الواقع في (...) بمكة المكرمة، وبدراسة الصك وصورة ضبطه، تقررت الموافقة على الإذن بالبيع، مع ملاحظة التنبيه المرفق، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى اله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٤٩٥

محكمة الدرجة الأولى: محكمة البدائع العامة
رقم القضية: ٣٤٥١٢٣٨٧ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة القصيم
رقم القرار: ٣٥٢٥٨٥٥٧ تاريخه: ٢٩/ ٠٥/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

إذن بيع – أرض موقوفة – عجز عن تعميرها – صك ملكية – سريان مفعوله – إعلان في الصحيفة – إجراء مزايدة – تثمين العقار – قرار قسم الخبراء – شهادة شهود عدول – غبطة ومصلحة للوقف – الإذن للناظر بالبيع – حفظ ثمن العقار.

السند الشرعي أو النظامي

تحقق الغبطة والمصلحة.

ملخص الدعوى

أنهى المنهي بصفته ناظراً على وقف جده طالباً الإذن ببيع أرضين تابعتين للوقف لتعسر إعمارهما ولشراء بديل لهما، وقد جرى الإعلان عن بيع العقارين في إحدى الصحف المحلية وأجريت مزايدة على ثمنهما، كما وردت إفادة عدد من المكاتب العقارية متضمنة أن في بيع العقارين بالثمن الذي انتهى إليه المزاد غبطة ومصلحة لجهة الوقف، كما ورد قرار قسم الخبراء متضمناً أن تأجيرهما يُغِلُّ مبلغاً ضعيفاً وأن بيعهما بالثمن الذي انتهى إليه المزاد فيه غبطة ومصلحة للوقف، ثم جرى من القاضي التحقق من سريان مفعول صكي ملكية العقارين، وبطلب البينة من المنهي أحضر شاهدين معدلين شرعا فشهدا بوجود غبطة ومصلحة للوقف في بيع العقارين بالثمن المذكور، كما حضر الراغب في الشراء وقرر رغبته في شراء العقارين بالثمن المنهى به، ولذا فقد أذن القاضي ببيعهما على الراغب بالشراء بالثمن الذي انتهى إليه المزاد، وقرر حفظ الثمن في الحساب المخصص لذلك، ثم صدق على الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فلدي أنا (...) رئيس المحكمة العامة بمحافظة البدائع، بناء على المعاملة المقيدة لدينا برقم ٣٤٢٥٩٥٧٩٦في ١٣/ ١١/ ١٤٣٤هـ، حضر (...) رقم سجله المدني (...) بصفته وكيلا عن (...) الناظر على وقف جده بموجب الوكالة رقم ٤٣٩ في ٦/ ٢/ ١٤٣٤هـ الصادرة من المحكمة العامة بالعمار، وبسؤاله عما لديه أنهى قائلاً: إن لجدي أرضين في (...)، وحدودهما وأطوالهما ومساحتهما كما يلي: شمالاً شارع ١٨م وبطول ثلاثة وعشرين مترا، وجنوباً طريق (...) عرض ٦٠م بطول ثلاثة وعشرين مترا، وشرقاً القطعتان رقم ١٥و١٦ بطول خمسة وخمسين متر، وغرباً القطعتان رقم ١٩و٢٠ بطول خمسة وخمسين مترا، ومجموع ومساحتهما الإجمالية ألف ومائتان وخمسة وستون متراً مربعاً، والخاصة بوقف جدي (...) بموجب الصك الصادر من كتابة عدل البدائع برقم ٥١ في ١٧/ ٦/ ١٤٢٠هـ، وحيث إن الأرضين أوقفهما جدي ليصرف ريعهما حسبما نصت عليه الوصية المنصوص عليها بهذه المحكمة برقم ٥٦ في ٦/ ٥/ ١٤١٧هـ، وليس هناك مال خاص بالوقف يمكن من عمارتها، فرأيت أن الأفضل بيعها وشراء بدلا عنها عقار في محافظة عنيزة، بحيث يؤجر وتصرف غلته حسب ما نصت عليه الوصية، ولقد وضعتها في أكثر من مكتب عقاري بالمحافظة لمدة تزيد عن خمسة أشهر، فتوقف سعرها على (...) بمبلغ مليون وخمسمائة ألف ريال، لذا أطلب الإذن لي ببيعهما بهذا المبلغ وحفظه لديكم حتى إيجاد البديل المناسب، هكذا أنهى، وقد جرى مني الإعلان عن الأرضين بصحيفة (...) الصادرة بعدد (...) في ٢١/ ١١/ ١٤٣٤هـ، فتقدم مزايدون للزيادة على سعر الأرضين، فتمت المزايدة بينهما حتى وصل سعرهما لمبلغ مليون وسبعمائة وخمسين ألف ريال على (...)، هذا وقد جرى مني الكتابة لأصحاب المكاتب العقارية للإفادة عن القيمة للأرضين المنهى عنهما، وهل بيعهما بمبلغ مليون وسبعمائة وخمسين ألف ريال غبطة ومصلحة للوقف، فوردنا الجواب مكتب (...) المقيد لدينا برقم ٣٥١١٣٢١٨٤ وتاريخ ١٨/ ٤/ ١٤٣٥هـ والجواب من مكتب (...) العقاري المقيد لدينا برقم ٣٥١٠٤٥٣٠٧ في ١١/ ٤/ ١٤٣٥هـ المتضمن أن في بيع الأرضين بمبلغ مليون وسبعمائة وخمسين ألف

ريال غبطة، وبطلب البينة من المنهي على صحة إنهائه أحضر للشهادة وأدائها كلاً من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وبسؤالهما عما لديهما أجاب كل منهما بقوله: أشهد الله بأن بيع الأرضين الواقعتين في (...) والبالغ مساحتهما ألف ومائتان وخمسة وستون متراً مربعاً بمبلغ مليون وسبعمائة وخمسين ألف ريال غبطة ومصلحة للوقف وللموقف كما أحضر للتزكية وأدائها كلاً من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني (...)، و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وبسؤالهما عما لديهما أجاب كل منهما بقوله: أشهد الله بأن (...) و(...) ثقتان عدلان مقبولي الشهادة لي وعلي، كما جرى الاطلاع على صك العقار المنهى عنه فوجدته مطابقا لما ذكره المنهى وصالح للاعتماد عليه عند الإفراغ كما جرى مسبقا التأكد من سريان سجل الصك، فوردنا الجواب من كتابة عدل محافظة البدائع برقم ٣٥١٢٠٤١٤ وتاريخ ١٠/ ١/ ١٤٣٥هـ المرفق مع أوراق المعاملة والمتضمن أن الصك مطابق لسجله ساري المفعول، هذا وقد حضر لدينا (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) وقرر رغبته في شراء الأرضين المذكورتين بمبلغ مليون وسبعمائة وخمسين ألف ريال، وأحضر المبلغ بموجب الشيك رقم (٣١٤٠٧١) في ٢٩/ ٣/ ١٤٣٥هـ المصدق والمسحوب على مصرف (...) فرع البدائع بمبلغ مليون وسبعمائة وخمسين ألف ريال، عليه فبناءً على ما تقدم من إنهاء المنهي والاطلاع على خطابي أهل الخبرة وشهادة الشاهدين المعدلين شرعا فقد أذنت للمنهي ببيع الأرضين المذكورتين حدودهما وأطوالهما بعاليه بمبلغ مليون وسبعمائة وخمسين ألف ريال، وأمرت بإيداع هذا المبلغ في حساب المحكمة الخاص بالأوقاف والقصار في مصرف (...) فرع البدائع لحين وجود مسوغ لصرفها وصدور إذن بذلك، كما أفهمت المنهي أن الإفراغ سيكون من قبلنا بعد تصديقه من محكمة الاستئناف، ففهم ذلك، وصلى الله على نبينا محمد.

الاستئناف

الحمد لله وحده وبعد ففي هذا اليوم الخميس ١٩/ ٥/ ١٤٣٥هـ، وفيها عادت المعاملة

من محكمة الاستئناف وبرفقها قرار دائرة الأحوال الشخصية رقم ٣٥٢٣٠٤٣٧ وتاريخ ٣/ ٥/ ١٤٣٥هـ المتضمن بعد المقدمة ما نصه: „وبدراسة الصك وصورة ضبطه وأوراق المعاملة، لوحظ أن فضيلة القاضي لم يكتب لهيئة النظر في المحكمة أو أقرب محكمة إن لم يكن لديه هيئة نظر للوقوف على محل الإنهاء، والتحقق من عدم إمكانية استثمارها بما فيه صالح الوقف بتأجير أو نحوه، والتحقق من الغبطة في البيع وفي القيمة، والاستئناس برأي أهل الخبرة في ذلك، لملاحظة ما ذكر وإجراء ما يلزم نحوه وإلحاق ما يجريه بالضبط والصك وسجله، ثم إعادة المعاملة، والله الموفق، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم"، ولوجاهة ما ذكره أصحاب الفضيلة فقد جرى مني الكتابة لرئيس قسم الخبراء بالمحكمة، فوردنا الجواب رقم ٣٥١٤٣٢٩٧٤ وتاريخ ١٦/ ٥/ ١٤٣٥هـ المتضمن „تم الشخوص إلى موقع الأرض، حيث إنها تقع على طريق رئيس، ولا يوجد فيها أي إنشاءات، بحيث إنه يتم تأجيرها وهي بهذه الحالة سيكون مردودها المالي ضعيفا، بينما في بيعها وشراء عقار بالقيمة التي قدرها أهل الخبرة من المكاتب العقارية البالغة مليون وسبعمئة وخمسين ألف ريال فيه غبطه ومصلحة للوقف وأنفع للموقف، هذا ما نراه"، وعليه وجهت بسرعة إعادة المعاملة لمحكمة الاستئناف بعد إكمال وإلحاق ما يلزم حسب المتبع، وصلى الله وسلم على نبينا محمد. حرر في ١٩/ ٥/ 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 البدائع الشيخ (...) برقم (٣٥١٤٨٥٣٢٣) وتاريخ ٢٢/ ٥/ ١٤٣٥هـ؛ الخاصة بطلب (...) الوكيل عن (...) الناظر على وقف جده، الإذنَ له ببيع الأرض الواقعة في (...) الخاصة بوقف جده (...) بمبلغ مليون وسبعمائة وخمسين ألف ريال. المرفق بها الصك الصادر من فضيلته المسجل برقم (٣٥٢٢٢٤١٩) وتاريخ ٢٥/ ٤/ ١٤٣٥هـ، المتضمن الإذن له بذلك، كما هو مدون ومفصل فيه، الملاحظ عليه سابقاً وبالاطلاع على ما أجاب به فضيلته وألحقه بالضبط والصك بناءً على قرارنا رقم (٣٥٢٣٠٤٣٧) وتاريخ ٣/ ٥/ ١٤٣٥هـ؛ قررنا التصديق على ما أذن به فضيلته بعد الإجراء الأخير، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٤٩٦

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمكة المكرمة
رقم القضية: ٣٣٤٨٩٨٨٩ تاريخها: ١٤٣٣
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة
رقم القرار: ٣٥٢١١٩٤٠ تاريخه: ١٧/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

إذن استثمار وقف – عقارات متجاورة – تعطل منافعها – رصد شرط الواقف – إعلان في الصحيفة – قرار قسم الخبراء – تعيين العرض الأفضل – شهادة شهود عدول – غبطة ومصلحة للوقف – تعدد الأعيان الموقوفة – قسمة الغلة على مستحقيها – الإذن للناظر بالاستثمار.

السند الشرعي أو النظامي

تحقق الغبطة والمصلحة.

ملخص الدعوى

أنهى المنهي بصفته ناظراً على وقف طالباً الإذن له باستثمار عقار عائد للوقف نظرا لتعطل منفعته، وقد جرى من القاضي الاطلاع على صك النظارة وصكوك الوقفية ورصد مضمونها والتأكد من مطابقتها لسجلها، كما جرى الإعلان عن طلب الاستثمار بإحدى الصحف، ثم قام قسم الخبراء بإجراء المزايدة بين المتقدمين وتعيين العرض الأفضل بينهم والذي يحقق الغبطة والمصلحة للوقف، وقد أحضر المنهي شاهدين معدلين شرعاً فشهدا على وجود غبطة ومصلحة لجهة الوقف في استثمار العقار حسب العرض المختار من قسم الخبراء، ثم أذن القاضي للمستثمر باستثمار العقار إلا أنه قرر عدوله عن الاستثمار، فتقدم مستثمر آخر بذات الشروط والمواصفات الواردة في العقد، ولذا فقد أذن القاضي له باستثمار عقار الوقف وفق الشروط والمواصفات المذكورة في العقد المتفق عليه، ثم صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة، بناء على المعاملة المحالة إلينا بشرح فضيلة رئيس المحكمة برقم ٣٣٤٨٩٨٨٩ في ٢٧/ ٧/ ١٤٣٣هـ، والمقيدة بالمحكمة برقم ٣٣١٤١٢٦١٠ في ٢٧/ ٧/ ١٤٣٣هـ، وفي هذا اليوم الثلاثاء الموافق ٨/ ٩/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بصفته الناظر على وقف (...) بموجب صك النظارة الصادر من هذه المحكمة برقم ٣٢١٤٥٦٣٠ في ٢٧/ ٦/ ١٤٣٢هـ، وأنهى قائلاً: إن لوقف (...) ثلاثة عقارات متجاورة، والواقعة في مكة المكرمة (...) المثبت وقفيته وتملكه لها بموجب الصكوك الصادرة من هذه المحكمة برقم ١٤٠ـ ١٣٧/ ٦١ في ٢٠/ ٢/ ١٢٩٣هـ ورقم ١٣١ـ ١٢٨/ ٦١ في ٢٠/ ٢/ ١٢٩٣هـ ورقم ١٣٩ ـ ١٣٦/ ٦١ في ٢٠/ ٢/ ١٢٩٣هـ، التي تم ضم بعضها إلى بعض في محدود واحد بموجب الصك الصادر من هذه المحكمة برقم ٣٣١٦٢٢١٢ في ٢٩/ ٣/ ١٤٣٣هـ، وحيث إن هذا العقار قديم ومعطل حاليا، فإننا نرغب منكم الإذن لنا باستثماره بما يحقق الغبطة والمصلحة للوقف، هكذا أنهى، فجرى الاطلاع على الصكوك المشار إليها أعلاه فوجدتها مطابقة لما أنهى به، وبالاطلاع على صك النظارة المشار إليه الصادر من هذه المحكمة برقم ٣٢١٤٥٦٣٠ في ٢٧/ ٦/ ١٤٣٢هـ فوجدته يتضمن إقامة المنهي (...) ناظراً على وقف (...)، وبالاستفسار عنه وردنا الجواب من فضيلة القاضي بهذه المحكمة الشيخ (...) شرحا على خطابنا له رقم ٣٣١٤٥٦٤٠٤ في ٤/ ٨/ ١٤٣٣هـ، المتضمن بأن الصك مطابق لضبطه وساري المفعول، كما جرى الاطلاع على صك الوقفية المشار إليه الصادر من هذه المحكمة برقم ١٤٠ـ ١٣٧/ ٦١ في ٢٠/ ٢/ ١٢٩٣هـ، فوجدته يتضمن وقفية (...) لكامل الدكان الكائن في (...)، أوقفه بعد مماته على أخويه (...) و(...) ابني (...) مدة حياتهما من غير مشارك لهما بالسوية بينهما، ثم من بعدهما على أولادهما، ثم على أولاد أولادهما، ثم على أولاد أولاد أولادهما السوية بينهم، وهكذا مهما تناسلوا أو تعاقبوا أولاد الظهور دون أولاد البطون، ثم بعد انقراض المذكورين بالكلية يكون وقفا على الأقارب من عصبة الموقوف عليهما من النسب بالسوية بينهم ثم

يكون وقفاً على علماء الشافعية الفقراء المدرسين المقيمين بمكة ثم يكون وقفا على الفقراء والمساكين المقيمين في مكة والثلثان الباقيان لورثته وهم شقيقته (...) وإخوته من أبيه (...) و(...) و(...) و(...) وجعل النظر على كامل الدكان المذكور لأخيه (...) ثم على أخيه (...) ثم على أولاد (...) ثم على أولاد أولاده ثم على أولاد أولاد أولاده، وهكذا مهما تناسلوا، للأرشد فالأرشد منهم، ثم جعل النظر للأقارب المذكورين، الأرشد فالأرشد منهم، وإذا آل الدكان المذكور إلى علماء الشافعية يكون النظر حينه لمفتي الشافعية، وإذا آل الدكان المذكور إلى الفقراء والمساكين يكون النظر حينئذ للحاكم الشرعي يولي عليه ناظر من طرفه من أهل الديانة والأمانة. ا.هـ، وبه إلحاق مرصود بتاريخ ١٠/ ٢/ ١٤٢٣هـ يتضمن إضافة الذرع له، كما وجدت به تهميشا مرصودا بتاريخ ٥/ ٤/ ١٤٣٣هـ يتضمن ضم المحدود المدون بباطن هذا الصك إلى المحدودين المجاورين له وذلك بموجب الصك الصادر من هذه المحكمة برقم ٣٣١٦٢٢١٢ في ٢٩/ ٣/ ١٤٣٣هـ، وبالاستفسار عنه وردنا الجواب من مدير السجل بهذه المحكمة بالخطاب رقم ٣٣١٤٥٦٤٠٠ في ٢٠/ ٨/ ١٤٣٣هـ، المتضمن مطابقة الصك لسجله، وأنه لا يوجد على سجله سوى ما شرح عليه حتى تاريخه، كما جرى الاطلاع على صك الوقفية المشار إليه الصادر من هذه المحكمة برقم ١٣١/ ١٢٨/ ٦١ في ٢٠/ ٢/ ١٢٩٣هـ، فوجدته يتضمن وقفية (...) لكامل الدكان الكائن في (...) أوقفه بعد مماته على السبيل الملاصق للدكان الذي هيأه وعمره الموصي في حال حياته، يشتري من غلة الدكان ماء عذباً ويضعه في السبيل في كل يوم على قدر ما يسع من الماء ليشرب منه السيارة والمارة من الرجال والإناث، والثلثان الباقيان لورثته، وهم: شقيقته (...) وإخوته من أبيه (...) و(...) و(...) و(...)، وشرط شروطا طلب العمل بمقتضاها، وأن النظارة عليه للوصي (...)، ثم من بعده على أولاد الوصي وأولاد أولاده وأولاد أولاد أولاده، وهكذا مهما تناسلوا، للأرشد فالأرشد منهم، ثم من بعدهم جعل النظر على عصبة الوصي الأقرب فالأقرب، وهكذا مهما تناسلوا، للأرشد فالأرشد منهم، ثم جعل النظر لعصبته، أي عصبة الموصي، الأقرب فالأقرب من النسب مهما تناسلوا، للأرشد فالأرشد منهم، ثم جعل النظر للحاكم الشرعي يومئذا.هـ، وبه

إلحاق مرصود بتاريخ ٨/ ٣/ ١٤٢٣هـ يتضمن إضافة الذرع له، كما وجدت به تهميشا مرصودا بتاريخ ٥/ ٤/ ١٤٣٣هـ يتضمن ضم المحدود المدون بباطن هذا الصك إلى المحدودين المجاورين له وذلك بموجب الصك الصادر من هذه المحكمة برقم ٣٣١٦٢٢١٢ في ٢٩/ ٣/ ١٤٣٣هـ وبالاستفسار عنه وردنا الجواب من مدير السجل بهذه المحكمة شرحا على خطابنا له رقم ٣٤٢٠٨٢٥٠٩ في ٢٩/ ٨/ ١٤٣٤هـ، المتضمن مطابقة الصك لسجله، وأنه لا يوجد على سجله سوى ما شرح عليه حتى تاريخه، كما جرى الاطلاع على صك الوقفية المشار إليه الصادر من هذه المحكمة برقم ١٣٩ـ ١٣٦/ ٦١ في ٢٠/ ٢/ ١٢٩٣هـ، فوجدته يتضمن وقفية (...) لكامل الدكان الكائن في (...)، أوقفه بعد مماته على مصالح المسجدين الكائنين (...) مسجد (...) ومسجد (...)، من دهن لسراجهما وشراء حصير لهما مقدار ربطتين كل سنة، تفرش كل ربطة في إحدى المسجدين الكائنين (...) مسجد (...) ومسجد (...) من غلة الدكان المذكور، وما زاد من غلته يشترى منه قنطاران من التمر الشرني في شهر رمضان في كل سنة، وقسم كل قنطار من القنطارين المذكورين على الفقراء والمصلين في المسجدين، وأيضا يعطى ما يبقى من ذلك لمؤذن مسجد (...) المذكور والثلثان الباقيان لورثته وهم شقيقته (...) وإخوته من أبيه (...) و(...) و(...) و(...)، وشرط شروطا طلب العمل بمقتضاها، وأن النظارة عليه للوصي (...)، ثم من بعده على أولاد الوصي وأولاد أولاده وأولاد أولاد أولاده وهكذا مهما تناسلوا، للأرشد فالأرشد منهم، ثم من بعدهم جعل النظر على عصبة الوصي الأقرب فالأقرب وهكذا مهما تناسلوا، للأرشد فالأرشد منهم، ثم جعل النظر لعصبته أي عصبة الموصي الأقرب فالأقرب من النسب مهما تناسلو، للأرشد فالأرشد منهم، ثم جعل النظر للحكام الشرعي يومئذ يولي عليه ناظرا من طرفه من أهل الديانة والأمانة. ا.هـ، وبه إلحاق مرصود بتاريخ ٩/ ٩/ ١٤٢٢هـ يتضمن إضافة الذرع له، كما وجدت به تهميشا مرصودا بتاريخ ٥/ ٤/ ١٤٣٣هـ يتضمن ضم المحدود المدون بباطن هذا الصك إلى المحدودين المجاورين له، وذلك بموجب الصك الصادر من هذه المحكمة برقم ٣٣١٦٢٢١٢ في ٢٩/ ٣/ ١٤٣٣هـ وبالاستفسار عنه وردنا الجواب من مدير السجل بهذه المحكمة بالخطاب رقم ٣٣١٤٥٦٤٠٠ في ٢٠/ ٨/ ١٤٣٣هـ

المتضمن مطابقة الصك لسجله وأنه لا يوجد على سجله سوى ما شرح عليه حتى تاريخه. كما جرى الاطلاع على صك ضم محدودات الوقف المشار إليه أعلاه والصادر من هذه المحكمة برقم ٣٣١٦٢٢١٢ في ٢٩/ ٣/ ١٤٣٣هـ فوجدته يتضمن ضم المحدودات المدونة بباطن صكوك الوقفية العائدة لوقف (...) والمذكورة أعلاه بعضها إلى بعض، وأصبحت في محدود واحد، وحدوده وأطواله بعد الضم كما يلي شمالاً: يبدأ من الشرق باتجاه الغرب بطول تسعة أمتار وتسعين سنتمترا، ثم يستمر بطول أربعة أمتار وثمانين سنتمترا، ويحده الشارع العام بعرض سبعة وعشرين مترا وثمانين سنتمترا شرقا وثمانية وعشرين مترا غربا، وجنوبا: يبدأ من الشرق باتجاه الغرب بطول أربعة أمتار وستين سنتمترا ثم يستمر بطول ثلاثة أمتار ثم يستمر بطول ثلاثة أمتار ويحده جار، وشرقا: يبدأ من الشمال باتجاه الجنوب بطول أربعة عشر مترا وسبعة وخمسين سنتمترا، ثم ينكسر للشرق بطول متر وحد وسبعين سنتمترا، ثم ينكسر للجنوب بطول أربعة أمتار وتسعين سنتمترا، ويحده مسجد وتمام الحد جار، وغربا: يبدأ من الشمال باتجاه الجنوب بطول ثمانية أمتار وستين سنتمترا، ثم ينكسر للشرق بطول متر واحد وعشرين سنتمترا، ثم ينكسر للجنوب بطول عشرة أمتار وتسعين سنتمترا، ويحده جار، والمساحة الإجمالية بموجب الضم هي مائتان واثنان وأربعون مترا مربعا وتسعة عشر بالمائة من المتر المربع. وبالاستفسار عنه وردنا الجواب من فضيلة القاضي بهذه المحكمة الشيخ (...) المتضمن بأن الصك مطابق لضبطه وساري المفعول. كما جرى الإعلان عن استثمار الوقف المذكور في جريدة (...) بعدد (...) في ٢٥/ ٨/ ١٤٣٣هـ، فتقدم عدة أشخاص يرغبون في استثمار الوقف المذكور، كما جرت الكتابة لهيئة النظر بهذه المحكمة عدة مرات للاطلاع على عروض المتقدمين لاستثمار الوقف والمزايدة بينهم بما يحقق الغبطة والمصلحة لجهة الوقف، فوردنا منهم آخر جواب بالخطاب رقم ٣٣١٤١٢٦١٠ في ١١/ ٧/ ١٤٣٤هـ المتضمن بأنه تم عمل المزايدة بين المتقدمين ورست المزايدة على شركة (...)، ويمثلها وكيلها (...)، وذلك لمدة عشرين عاما، منها سنتان للإنشاء بمبلغ مئتي ألف ريال لكل سنة، وثمانية عشر عاما بمبلغ مليون وستمائة ألف ريال لكل سنة، وبرفقه العقد والمواصفات موقعة من الناظر والمستثمر وموقعة من قبلنا، وطلب الناظر مهلة لإحضار

عقد المكتب المشرف وتقرر رفعها لفضيلة ناظرها بما تم. ا.هـ، وبالاطلاع على العقد المبرم بين الطرفين وهما الطرف الأول وقف (...)، والطرف الثاني المستثمر شركة (...) ويمثلها/ (...) بصفته المدير العام للشركة، فوجدته يتضمن بعد المقدمة أولاً: يعتبر التمهيد السابق جزءاً متمما ومكملاً للعقد في كل بنوده والمتضمن استثمار وقف (...) الواقع بمكة المكرمة (...) مقابل (...) والمملوك للوقف بموجب صك ضم المحدودات الصادر من هذه المحكمة برقم ٣٣١٦٢٢١٢ في ٢٩/ ٣/ ١٤٣٣هـ من قبل المستثمر شركة (...). ثانياً: يستأجر الموقع المذكور إيجاراً طويل الأمد لإنشاء مشروع استثماري على نفقة المستثمر الخاصة ولاستثماره بعد تنفيذه وحتى نهاية مدة العقد. ثالثاً: يقوم المستثمر على نفقته الخاصة باستخراج التراخيص الابتدائية المطلوبة من الجهة المختصة باسم وقف (...)، بحيث يغطى الترخيص أكبر قدر ممكن من مساحة العين المؤجرة إضافة إلى أقصى عدد ممكن من الأدوار، كما يقوم باستخراج التراخيص النهائية مع تحمله كافة نفقاتها. مدة العقد: ١ - مدة الإيجار (٢٠) عشرون عاماً هجريا شاملة مدة التعمير، تبدأ من تاريخ استلام الصك مميزاً. ٢ - قيمة الإيجار على النحو التالي: أ ـ (٢٠٠,٠٠٠) مائتا ألف ريال لكل سنة من سنوات الإعمار وعددها سنتان فقط. ب ـ (١,٦٠٠,٠٠٠ ريال) مليون وستمائة ألف ريال لمدة (١٨) ثمانية عشر عاما، تسلم مع بداية السنة المستحقة بشيك مصدق إلى الطرف الأول، وإذا تعذر يرسل الشيك حسب العنوان المحدد في هذا العقد. ٣ - يلتزم المستثمر في عقود التأجير من الباطن بأن لا تزيد مدة العقود عن مدة هذا العقد. ٤ - إذا تأخر المستثمر عن السداد في الموعد المحدد فإنه يحق للطرف الاول مطالبته بالسداد عن طريق الجهات المختصة. ٥ - في حال نشوب أي خلاف يتم حله بالطرق الودية مع أهل الخبرة والمعرفة وفتح باب الصلح، وإذا تعذر ذلك فإن المحاكم الشرعية في المملكة العربية السعودية هي الطريق الوحيد لحل النزاع والخلاف القائم بينهما. التنفيذ: ١ - يلتزم المستثمر على نفقته الخاصة بالتعاقد مع مكتب هندسي معتمد لدى أمانة العاصمة للتصميم وللإشراف على التنفيذ من البداية حتى النهاية تحت مسئوليته. ٢ - الطرف الأول غير مسؤول عن تأخر المستثمر في إنجاز المشروع عن الوقت المحدد. ٣ - يقوم المستثمر وعلى نفقته الخاصة بإزالة كافة الأنقاض وعوائق تنفيذ

المشروع في حال وجودها قبل التنفيذ، وفي أثنائه وبعده ونقلها على الأماكن العمومية المخصصة لذلك دون المطالبة بأي تعويض من الطرف الأول. ٤ – يحظر على المستثمر التنازل عن تنفيذ مضمون هذا العقد لأي طرف آخر أو بيعه من الباطن إلا بإذن الحاكم الشرعي لذلك. ٥ – الوقف والناظر غير مسئولين عن أي خسارة مادية أو بشرية تنتج عن أي أضرار تحدث لجيران أو أي جهة كانت أثناء فترة الهدم والإنشاء والإيجار حتى انتهاء فترة الاستثمار (مدة العقد)، ويكون المسؤول عن ذلك كله الطرف الثاني (المستثمر). ٦ – في حال تعرض أرض الوقف أو المبنى المقام على أرض الوقف محل هذا العقد لنزع الملكية أو الهدم من قبل أي جهة سواء كانت تلك الجهة حكومية أو أهلية وتمتلك الحق في نزع الملكية أو الهدم فيتم التعويض عن قيمة الأرض يكون بالكامل للوقف، وأما التعويض عن قيمة المبنى والأنقاض تتم قسمته على مدة الاستثمار وهي تساوي عدد سنوات الاستثمار في صك الإذن الشرعي المعد بهذا الخصوص، وبذلك يصبح ناتج القسمة يمثل قيمة السهم الواحد، وقيمة كامل تعويض الأنقاض تمثل عدد الأسهم لسنوات الاستثمار ويتم توزيع الأسهم على النحو التالي: أ ـ يستحق الطرف الأول من قيمة تعويض الأنقاض عدداً من الأسهم تساوي عدد السنوات الهجرية التي مضت من مدة هذا العقد (مدة الاستثمار)، قبل إيقاف منفعته. ب ـ يستحق الطرف الثاني من قيمة تعويض الأنقاض عدد أسهم تساوي عدد السنوات الهجرية المتبقية من مدة هذا العقد (مدة الاستثمار)، اعتباراً من تاريخ فصل التيار الكهربائي. ج ـ وفي كل حالات التعويض عن الأنقاض يحق للطرف الثاني أن يدخل مكتتباً أو مساهماً مؤسساً وأساسياً بمبلغ الأنقاض بعدد الأسهم المقررة له بالمدة المتبقية من مدة الاستثمار وذلك في أي مشروع تطويري يشمل موقع المبنى محل هذه الاتفاقية وبدون أي اعتراض من الطرف الأول أو من يمثله من بعده، ويحق للطرف الثاني التصرف بأسهمه حينذاك كيفما شاء، كما يحق له أخذ قيمة التعويض نقداً من الطرف الأول. ٧ –يلتزم الطرف الثاني بتجهيز المبنى بجميع التجهيزات الكهربائية والصحية وأعمال النجارة والديكورات والفرش وخلافه، كما يلتزم بالمحافظة عليها وعلى المبنى طيلة فترة (مدة الاستثمار) وحتى انتهائه. ٨ –عند انتهاء مدة الاستثمار يقوم المستثمر بتسليم الوقف لناظره وما بداخله من

أجهزة كهربائية كالمكيفات وعدادات الكهرباء المستحدثة والمصاعد والسنترالات والأجهزة الصحية وشبكة السلامة والسباكة وتمديدات الكهرباء الداخلية والخارجية والتأكد من سلامة المبنى داخلياً وخارجياً ويكون ذلك بموجب محضر تسليم يوقع عليه الطرفان بعد التأكد من جودتها وصلاحيتها، مع مراعاة الإهلاك الطبيعي للمبنى وموجوداته. ٩ - يلتزم المستثمر بعدم مخالفة الأنظمة والتعليمات المعمول بها الصادرة من مختلف الجهات ذات العلاقة في المملكة فيما يخص استخدام المشروع مع تحمله تبعات ذلك طيلة مدة العقد. ١٠ - يقر الطرف الثاني (المستثمر) بأنه عاين العقار المقدم من الطرف الأول معاينة تامة نافية للجهالة وأنه قبله على وضعه. ١١ - في حالة وفاة أحد الطرفين يستمر العقد بين ورثة الطرف الثاني (المستثمر) والناظر الجديد على نهاية المدة المقررة بهذا العقد والصك الصادر بهذا الخصوص. ١٢ - تتم كافة المكاتبات والمراسلات بين الطرفين حول هذا العقد على عنوان كل منهما وصندوق البريد بهذا العقد. ١٣ - حرر هذا العقد من نسختين أصلية يسلم لكل طرف نسخة موقعة ومصدقة من كلا الطرفين للعمل بها بعد صدور الإذن من الحاكم الشرعي. اهـ كما جرى الاطلاع على مواصفات التنفيذ فوجدتها تتضمن التزام الطرف الثاني المستثمر بالمواصفات التالية المتضمنة: ١ - مواصفات التنفيذ: * إنشاء فندق أو أجنحة سكنية. * مكونات المشروع حسب التصاريح بالحد الأقصى المصرح له من الجهات المختصة. * يتحمل الطرف الثاني كافة مصاريف المخططات وجسات التربة والتعقيب ورسوم ترخيص البناء وإنهاء المعاملة مع الجهات المختصة. * أعمال الأساسات والهيكل الخرساني حسب المخططات المعتمدة من المكتب الهندسي المصمم والبلدية. * أعمال البناء بلوك من البلوك العازل للحرارة للحوائط الخارجية الملامسة للهواء الخارجي أما الحوائط الداخلية فتكون من الطوب الأحمر المفرغ. * رش أرضية الأساسات ومعالجتها بمبيدات مضادة للنمل الأبيض والحشرات الأخرى. ٢ - أعمال اللياسة حسب أصول الصناعة كالتالي: * الطرطشة العمومية تعمل رش الأسطح المراد بياضها بالماء ثم عمل الطرطشة بمونة مكونة بنسبة ٤٥٠ كجم/ م^{٣} رمل ورشها بالماء مرتين صباحاً ومساء لمدة ثلاثة أيام. * يعمل كافة أنواع البياض بطريقة البؤج والأوتار ويجب ألا يزيد سمك البياض في الحوائط عن

٢سم. * يستخدم الشبك الممدد بين المباني والخرسانة أفقياً ورأسياً * ترش جميع أعمال البياض رشا منتظماً وغزيراً بالماء لمدة لا تقل عن ثلاثة أيام. ٣ - مواصفات الأعمال الكهربائية: تتم جميع أعمال الكهرباء طبقاً للمواصفات العامة للمباني المعمول بها في المملكة العربية السعودية والمواصفات الملحقة باللوحات والرسومات الكهربائية وهذه المواصفات، وكل جزء متمم للآخر وفي حالة التعارض تقدم مواصفات العقد ثم مواصفات اللوحات والرسومات الكهربائية ثم المواصفات العامة على الترتيب وعلى المقاول مراجعة الأحمال الموقعة على الرسومات ولوحات التوزيع. المواد: تستخدم مواسير PVC فصلية أو صلب قياسية السمك والخاصة لأعمال الكهرباء ولا يجوز استعمال مواسير المياه أو أي مواسير أخرى (المواسير البلاستيك المعتمدة إنتاج شركة (...) أو ما يماثلها) * جميع الأسلاك والكابلات ووحدات إنارة الكشافات الفلورسنت (...) من إنتاج شركة (...) السعودية أو ما يماثلها. * المفاتيح والأفياش من النوع الإنجليزي (...) * نوع مراوح السقف (...)* مفاتيح السخانات ذات لمبة بيان ومدون عليها أنها خاصة بالسخانات ومفاتيح التكييف ٣٠ أمبير للوحدات ١٨٠٠٠ و ح ب/ س و٤٠ أمبير للوحدات ٢٤٠٠٠ وج ب/ س. * يجب أن تكون لوحات التوزيع الفرعية من النوع الغاطس في الجدار من نوع (...) أو (...) أو ما يماثلها حسب الرسومات. * شبكة الأرضي: يتم تأريض جميع اللوحات الفرعية والسكاكين بسلك نحاس عادي بقطر مناسب وتؤرض البرايز وخاصة مفاتيح السخانات والمكيفات وكذلك الإنارة بسلك معزول ذو اللونين الأصفر والأخضر بقطر ١.٥ مم^{٢} ويتم ربط الشبكة كلها في بئر الأرضي المصنع بإحدى الطرق المعتمدة من الاستشاري. * مراعاة الألوان لخط الموجب وخط التعادل وخط الأرضي حسب المواصفات العالمية. * سكينة فصل التيار من النوع الذي يركب على الجدار وبها فيوز يعمل عند زيادة التيار ويركب حسب السعات المطلوبة في غرفة السكاكين وتكون من إنتاج (...) أو شركة (...) الإنجليزية أو ما يماثلها. ٤ - أعمال الرخام: * يتم توريد وتركيب بلاطات من الرخام البرلاتو أو الترافنتينو نخب أول جيد مقاس ٣٠×٦٠ وبسمك ٢سم أو أي نوع يكون ملائم للمداخل والصالات بالدور الأرضي وصالات الاستقبال. * تثبيت البلاطات بالطريقة الميكانيكية.

* لا يقل الفراغ بين الرخام والحائط عن ٢ سم. * يجب أن لا تظهر سماكة الرخام عند الأركان وذلك بطريقة أصول الصنعة. * الواجهات الرئيسية شرائح ألمونيوم مع الزجاج وتركيب رخام من نوع (...) نخب أول جيد لواجهة الدور الأرضي. * أما بقية الواجهات فتكون لياسة ومادة رش نوع (...) إيطالية الصنع. * أعمال الرخام للأرضيات تلصق بمونة مكونة من ٣٠٠ كجم أسمنت / م٣ رمل على أن يلصق على فرشة رمليه مع جلاء الرخام وتلميعه وسقيه بلباني الأسمنت الأبيض أو الملون حسب لون الرخام. * يكون الرخام بالنسبة لأرضيات الممرات من النوع (...) حسب المقاسات أما الحوائط فتكون لياسة ومادة رش. * يكون الدرج من نفس الرخام المستخدم في البهو والطرقات وحسب السماكة الموضحة لاحقاً ويراعى في تصنيع الدرج أن تكون النائمة من قطعة واحدة وتكون سماكة الرخام ٢سم لبلاط الأرضيات. ٣سم لنائمة الدرج. ٢سم لقائمة الدرج. ٥ - مواصفات أعمال الهاتف: * يتم تأسيس شبكة هاتف متصلة بسنترال عمومي. * تكون الشبكة متصلة بكل غرفة. * تكون مواسير وعلب الهاتف مستقلة عن الخاصة بالكهرباء. ٦ - الخدمات العامة (الكهرباء والهاتف والمياه والصرف الصحي) * يتولى المستثمر إدخال جميع مرافق الخدمات إلى المبنى. * يلتزم المستثمر بجميع التكاليف المترتبة واللازمة لإدخال الخدمات. * يلتزم المستثمر بدفع جميع الفواتير الخاصة باستهلاك الخدمات طيلة مدة الإيجار دون تأخير. ٧ - أعمال العـزل: * يتم تركيب عازل مائي وحراري بالسطح تحت البلاط. * يتم تركيب عازل مائي في جميع دورات المياه والمطابخ. ٨ - سيراميك الأرضيات والحوائط: تكون من إيطالي أو أسباني أو أماراتي ٦مم ويلصق سيراميك الحوائط بواسطة المادة الخاصة بلصق السيراميك ويركب على سطح واحد مستوى تمام بواسطة العلب البلاستيك أما سيراميك الأرضيات فيلصق على طبقة من المونة من ٣٥٠كجم ٨ أسمنت/ م٣ رمل ويسقى الجميع بلباني الأسمنت الأبيض أو حسب اللون المطلوب وسعر المتر السيراميك لا يقل عن خمسة وعشرين ريالا. ٩ - بلاط الغـرف: يكون البلاط سيراميك إيطالي أو اسباني أو إماراتي ٦ملم ويلصق على طبقة من المونة من ٣٥٠ كم ٨ إسمنت ملم٢ رمل ويسقى بلباني الأسمنت الأبيض أو حسب اللون المطلوب وسعر متر السيراميك لا يقل عن خمسة وعشرين ريالاً.

١٠ - أعمال الأبواب: * توريد جميع أعمال النجارة كاملة الحلوق والبروز وغيرها مع توضيبها وترييح الضلف. × تجميع حلوق الأبواب والشبابيك بالتعشيق بكامل السمك وتجميع الأسطامات ورؤوس الأبواب بطريقة النقر واللسان المجوز. * تركيب الحلوق بواسطة كانات حديد بطول ١٥سم ولا يقل عددها عن ستة للقطعة الواحدة وتثبيت الكانات في الحلوق بمسامير البورمة وفي الحائط بمونة الرمل والأسمنت. * جميع أبواب الغرف والحمامات من الخشب الأبيض السويدي والكوالين من ماركة (...). * بوابات المدخل الرئيسي للشقق أو الجناح من الخشب المقنو. * تكون مفصلات الأبواب من الصلب الذي لا يصدأ وبسمك لا يقل عن ٢.٥مم. * تزود الأبواب بمصد للباب مثبت في الأرض بواسطة خوابير بلاستيك. * عدد المفصلات في كل باب ٣مفصلات. * جميع مداخل أبواب العمارة الرئيسية من الزجاج السيكوريت بسمك لا يقل عن ١٢ملم ومكائن الأبواب من النوع الإيطالي الأصلي. ١١ - أعمال الألمنيوم: * جميع الشبابيك للواجهات زجاج مفرد وألمنيوم لون أسود قطاعات الوبيكو والزجاج عاكس ٥٠٪ وجميع الخردوات من نوعية (...). * سمك زجاج النوافذ لا يقل عن ٦ملم. × يقدم المقاول عينة قطاعات الالمنيوم والمقترح استخدامها لكل قطاع من القطاعات. × تزود النوافذ الألمنيوم بالآتي: * مقبض مجهز للخدمة الشاقة. * زوج من المفصلات الغاطسة ١٢ - الحمامات: * جميع الأجهزة من ماركة (...) أسباني. * تورد وتركب شاملة الوصلات والخلاطات والليات على أن يكون حسب اللون المعتمد من الاستشاري. * جميع الخلاطات والدش من ماركة (...) الإيطالي. * جميع مواسير الصرف والتغذية من نوع (...) أو خليجي أصلي. * جميع السخانات (...) إيطالي. ١٣ -أجهزة إنذار للحريق: * مع أجهزة كشف الدخان من ماركة (...) الإنجليزية أو ما يعادلها. * تركيب أجهزة إطفاء الحريق × يتم توريد وتركيب صناديق الإطفاء للحريق معدنية من الحديد المدهون باللون المطلوب. * يحتوي كل صندوق على صمامين ١.٥ بوصة و٢.٥ بوصة من النحاس. * خرطوم بقطر ١.٥ بوصة مطاط بطول ٣٠م وحامل للخرطوم من النوع نصف الأتوماتيكي من الصلب. * جميع الأعمال مطابقة لتعليمات ومواصفات الدفاع المدني. ١٤ - أعمال التكييف: * الدور الأرضي والميزانين تكون مكيفة بوحدات

أسبيليت يونت. * جميع الغرف مكيفة بوحدات إسبلت أو بالوحدات المنفصلة شباك تكون من نوع (...) أو (...).١٥ - أعمال المصاعد: × تركب المصاعد من نوع (...) أو (...) أو (...) مع أبواب أتوماتيك. ١٦- يلتزم الطرف الثاني بتنفيذ المواصفات المذكورة للبناء أو أفضل منها: ١ - تتم كافة المكاتبات بين الطرفين حول هذا العقد على عنوان كل منهما المبين في صدر هذا العقد أو أي عنوان أخر يقدمه أحد الطرفين كتابة إلى الطرف الأخر.٢ - حرر هذا العقد من نسختين أصليتين، بيد كل طرف نسخة أصلية موقعة للعمل بها.

٣ - أملي العقد على الطرفين وأقرا بما فيه والاتفاق والتوقيع على ذلك وأذنا لمن يشهد، والله خير الشاهدين. ا.هـ، كما حضر المدعو (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بوكالته عن (...) سجل مدني رقم (...) و(...) سجل مدني رقم (...) بالوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بمكة المكرمة برقم ٦٦٤١ في ١٣/ ٢/ ١٤٣٠هـ، بصفتهما شريكين بشركة (...) بموجب السجل التجاري رقم (...) في ١٥/ ١/ ١٤٢٨هـ صادر من فرع وزارة التجارة بمكة والموثق عقد تأسيسها من كتابة العدل الثانية بمكة المكرمة بصحيفة رقم ٤٥٥٠٩ جلد رقم ٢٧١٤ في ٧/ ١١/ ١٤٢٧هـ، وقرر برغبة شركة (...) العائدة لموكليه المذكورين في استثمار وقف (...) المذكور مدة عشرين عاما شاملة للإنشاء والتعمير بمبلغ إجمالي وقدره تسعة وعشرون مليونا ومائتا ألف ريال، لكل سنة منها مبلغ وقدره مليون وستمائة ألف ريال، ماعدا سنتي الإنشاء والتعمير لكل سنة منهما مبلغ وقدره مائتا ألف ريال، كما قرر بالتزام شركة (...) بالعمل بجميع ما جاء في العقد والشروط والمواصفات المذكورة أعلاه، هكذا قرر، كما جرى سؤال الناظر والمستثمر عن عقد المكتب المشرف على البناء، فقررا بأنه سيتم التعاقد مع أحد مكاتب الإشراف الهندسي بعد استلام صك الإذن، كما جرى سؤالهما وهل تم استخراجهما لتصاريح البناء؟ فأجابا بأنه لم يتم استخراجها حتى الآن، وأنهما سوف يتقدمان للجهة المختصة لاستخراجها بعد استلام صك الإذن، فجرى إفهامهما بأن في اتفاقهما على أن يكون بداية الاستثمار هو من استلام صك الإذن فيه جهالة، حيث لا يعلم متى يتم استخراجها، وقد يستغرق وقتا، وأن الأبعد عن الجهالة بأن يكون بداية الاستثمار هو من استخراج تصاريح البناء، فقررا بموافقتهما وقناعتهما على أن يكون

بداية الاستثمار هو من استخراج تصاريح البناء هكذا قررا، كما حضر للشهادة كل من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) وشهد كل واحد منهما بمفرده قائلا: أشهد بالله العظيم بأنني من أهل المعرفة والدراية بالعقارات واستثماراتها وبمعرفتي لعين المحدود العائد لوقف (...) والمذكورة حدوده أعلاه وأن في استثماره من قبل المستثمر شركة (...) مدة عشرين عاما شاملة للإنشاء والتعمير بمبلغ إجمالي وقدره تسعة وعشرون مليونا ومائتا ألف ريال لكل سنة، منها مبلغ مليون وستمائة ألف ريال، ماعدا سنتي البناء لكل سنة منهما مبلغ وقدره مئتا ألف ريال، وفق العقد والمواصفات والشروط المذكورة أعلاه، فيه غبطة ومصلحة للوقف، هكذا شهدا، وجرى تعديل الشاهد الأول (...) من قبل (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) كما جرى تعديل الشاهد الثاني (...) من قبل (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...). فبناء على ما تقدم من إنهاء المنهي وشهادة الشاهدين المعدلين شرعا وما قررته هيئة النظر فقد حكمت بالإذن في استثمار وقف (...) للمستثمر شركة (...) المذكورة مدة عشرين عاما بمبلغ إجمالي وقدره تسعة وعشرون مليونا ومائتا ألف ريال، لكل سنة منها مبلغ وقدره مليون وستمائة ألف ريال ماعدا سنتي البناء لكل سنة منهما مبلغ وقدره مئتا ألف ريال وفق العقد والشروط والمواصفات المذكورة أعلاه، وأمرت بإخراج صك بذلك ورفعه لمحكمة الاستئناف لتدقيقه حسب المتبع وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم ٨/ ٩/ ١٤٣٤هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده وبعد، رفع كامل أوراق المعاملة لمحكمة الاستئناف بمكة المكرمة عادت إلينا بشرح فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٣١٤١٢٦١٠ في ٢/ ١٢/ ١٤٣٤هـ على خطاب فضيلة رئيس محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة المكلف رقم ٣٣١٤١٢٦١٠ في ٢٥/ ١١/ ١٤٣٤هـ، المتضمن أنه جرى تدقيق الحكم من الدائرة

الثانية للأحوال الشخصية والأوقاف والوصايا والقصار وبيوت المال وصدر بشأنه قرار الملاحظة رقم ٣٤٣٦٢٨٧٥ في ١٩/ ١١/ ١٤٣٤هـ المتضمن بعد المقدمة: (وبدراسة الصك وصورة ضبطه تقرر إعادتها لفضيلة حاكمها لملاحظة ما يلي: ١ـ وقف (...) مثبت بموجب ثلاثة صكوك كما ذكر فضيلته في صك الإذن وكل صك يشتمل على شروط للموقف يختلف بعضها عن بعض وكذا الجهات الموقوف عليها حسبما تضمنته الصكوك. ٢ـ جرى ضم الصكوك الثلاثة في صك واحد بموجب الصك رقم ٣٣١٦٢٢١٢ في ٢٩/ ٣/ ١٤٣٣هـ من قبل الشيخ (...) القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة ويشوبه نقص في الإجراء، حيث لم يوضح نسبة ما يخص كل جهة موقوف عليها من المساحة الإجمالية ولم يتطرق إلى ذلك نهائيا وهذا محل نظر. ٣ـ لابد من إعادة النظر فيما يخص كل جهة من الجهات الموقوف عليها من مجموع المساحة الإجمالية ونسبة ما يخصها من قيمة الاستثمار والربح مستقبلا. ٤ـ لم يتطرق فضيلته إلى الجهات الموقوف عليها في حكمه كتنبيه للناظر، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. قاضي استئناف، الختم والتوقيع، (...)، قاضي استئناف، الختم والتوقيع، د. (...)، رئيس الدائرة، الختم والتوقيع، (...). ا.هـ، عليه أجيب أصحاب الفضيلة وفقنا الله وإياهم لما يحبه ويرضاه بأنه جرى من قبل فضيلة القاضي بهذه المحكمة الشيخ (...) بيان نسبة كل وقف من الأوقاف الثلاثة من كامل المساحة الإجمالية بعد الضم، وذلك بموجب الإلحاق المرصود من فضيلته بتاريخ ١٤/ ٢/ ١٤٣٥هـ بالصفحة الثالثة من صك ضم المحدودات الصادر من فضيلته برقم ٣٣١٦٢٢١٢ في ٢٩/ ٣/ ١٤٣٣هـ، المتضمن بعد المقدمة بأن النسبة المئوية لكل صك من الصكوك الثلاثة المذكورة من إجمالي المساحة بعد الضم كالتالي: للصك رقم ١٣١/ ١٢٨ في ٢٠/ ٢/ ١٢٩٣هـ نسبة ٣٦.٤٤٪ وللصك رقم ١٣٦/ ٦١ في ٢٠/ ٢/ ١٢٩٣هـ نسبة ٣٢.٧٦٪ وللصك رقم ١٤٠/ ١٣٧/ ٦١ في ٢٠/ ٢/ ١٢٩٣هـ نسبة ٣٠.٨٠٪. ا.هـ، كما حضر المنهي الناظر (...) وجرى إفهامه بأن عليه قسمة غلة الوقف من قيمة الاستثمار والربح مستقبلا حسب نسبة كل وقف من الأوقاف الثلاثة من كامل المساحة الإجمالية بعد الضم والمذكورة أعلاه، وصرف نسبة كل وقف على الموقوف عليهم حسب ما شرطه الواقف في أوقافه الثلاثة المذكورة،

كما جرى إفهامه بأن قسمة مبلغ الاستثمار على الموقوف عليهم في الأوقاف الثلاثة المذكورة كالتالي: للموقوف عليهم بالصك رقم ١٣١/ ١٢٨ في ٢٠/ ٢/ ١٢٩٣هـ نسبة ٣٦.٤٤٪ مبلغ وقدره اثنان وسبعون ألفا وثمانمائة وثمانون ريالا لكل سنة من سنتي الإنشاء، ولكل سنة من الثماني عشرة سنة من الاستثمار مبلغ وقدره خمسمائة وثلاثة وثمانون ألفا وأربعون ريالا، وللموقوف عليهم بالصك رقم ١٣٦/ ٦١ في ٢٠/ ٢/ ١٢٩٣هـ نسبة ٣٢.٧٦ ٪ مبلغ وقده خمسة وستون ألفا وخمسمائة وعشرون ريالا لكل سنة من سنتي الإنشاء ولكل سنة من الثماني عشرة سنة من الاستثمار مبلغ وقدره خمسمائة وأربعة وعشرون ألفا ومائة وستون ريالا، وللموقوف عليهم بالصك رقم ١٤٠/ ١٣٧/ ٦١ في ٢٠/ ٢/ ١٢٩٣هـ نسبة ٣٠.٨٠٪ مبلغ وقدره واحد وستون ألفا وستمائة ريالا من سنتي الإنشاء ولكل سنة من الثماني عشرة سنة من الاستثمار مبلغ وقدره أربعمائة واثنان وتسعون ألفا وثمانمائة ريالا، ففهم ذلك، فعليه أمرت بإلحاق ذلك بصكه ورفعه لمحكمة الاستئناف مرة أخرى لتدقيقه، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٥/ ٤/ ١٤٣٥هـ.

الحمد لله وحده فبعد رفع كامل أوراق المعاملة لمحكمة الاستئناف بمكة المكرمة عادت إلينا بشرح فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٣١٤١٢٦١٠ في ٢٧/ ٤/ ١٤٣٥هـ على خطاب فضيلة رئيس محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة المساعد رقم ٣٣١٤١٢٦١٠ في ٢٧/ ٤/ ١٤٣٥هـ، المتضمن أنه جرى تدقيق الحكم من الدائرة الثانية للأحوال الشخصية والأوقاف والوصايا والقصار وبيوت المال وصدر بشأنه القرار رقم ٣٥٢١١٩٤٠ في ١٧/ ٤/ ١٤٣٥هـ، المتضمن الموافقة على الحكم. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١/ ٥/ ١٤٣٥هـ.

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بمكة المكرمة، وبعد تصديق إذن الاستثمار من محكمة الاستئناف بمكة المكرمة، تقدم (...) بصفته الوكيل الشرعي لشركة (...) بموجب خطابه الموجه لنا بتاريخ ١٥/ ٥/ ١٤٣٥هـ المتضمن اعتذاره عن استثمار وقف (...)، وذلك لتأخر تصديق إذن الاستثمار والتزامهم بعقود أخرى وعدم إمكانيتهم في استثمار الوقف، ثم حضر المنهي الناظر (...) وأحضر معه

المستثمر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بصفته مدير شركة (...) للمقاولات المحدودة المسجلة بوزارة التجارة والصناعة بموجب السجل التجاري رقم (...) في ١/ ٣/ ١٤٢٩هـ، وقرر المنهي رغبته في استثمار الوقف من قبل المستثمر شركة (...) للمقاولات المحدودة والمذكورة أعلاه، والتي يمثلها مديرها (...) مدة عشرين عاما بمبلغ إجمالي وقدره تسعة وعشرون مليونا ومائتا ألف ريال، لكل سنة منها مبلغ وقدره مليون وستمائة ألف ريال، ماعدا سنتي البناء لكل سنة منهما مبلغ وقدره مئتا ألف ريال وفق العقد والشروط والمواصفات المذكورة بصك الإذن الصادر منا برقم ٣٤٣٢١٣٥٦ في ١٦/ ٩/ ١٤٣٤هـ، وبعرض ذلك على المستثمر الحاضر قرر قائلا: إنني اطلعت على العقد والشروط والمواصفات والمدة وقيمة الاستثمار، وإنني أقرر قبولي وموافقتي باستثمار الوقف المذكور مدة عشرين عاما بمبلغ إجمالي وقدره تسعة وعشرون مليونا ومائتا ألف ريال، لكل سنة منها مبلغ وقدره مليون وستمائة ألف ريال، ماعدا سنتي البناء لكل سنة منهما مبلغ وقدره مئتا ألف ريال، وفق العقد والشروط والمواصفات المذكورة بصك الاستثمار الصادر من فضيلتكم برقم ٣٤٣٢١٣٥٦ في ١٦/ ٩/ ١٤٣٤هـ، هكذا قرر، وقد حضر للشهادة كل من: (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وشهد كل واحد منهما بمفرده قائلا: أشهد بالله العظيم بأن المستثمر شركة (...) للمقاولات المحدودة التي يمثلها (...) لها خبرة في استثمار العقارات، وذات قدرة مالية وصالحة لاستثمار الوقف المذكور، كما نشهد بالتزام الشركة بجميع الشروط والمواصفات والعقد والمدة والقيمة المذكورة أعلاه، هكذا شهدا، وعدلا من قبل كل من: (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، فبناء على ما تقدم فقد أذنت باستثمار وقف (...) للمستثمر شركة (...) للمقاولات المحدودة المذكورة مدة عشرين عاما، بمبلغ إجمالي وقدره تسعة وعشرون مليون ومائتا ألف ريال، لكل سنة منها مبلغ وقدره مليون وستمائة ألف ريال، ما عدا سنتي البناء لكل سنة منهما مبلغ وقدره مائتا ألف ريال، وفق العقد والشروط والمواصفات المذكورة بهذا الصك، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه

وسلم. حرر في ١٧/ ٦/ ١٤٣٥هـ.

الحمد لله والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فقد جرى منا نحن قضاة الدائرة الثانية للأحوال الشخصية والأوقاف والوصايا والقصار وبيوت المال بمحكمة الاستئناف في منطقة مكة المكرمة الاطلاع على الصك الصادر من فضيلة الشيخ/ (...) القاضي بالمحكمة العامة بمكة برقم ٣٤٣٢١٣٥٦ وتاريخ ١٦/ ٩/ ١٤٣٤هـ، المتضمن إنهاء/ (...) في إذن باستثمار وقف، وبدراسة الصك وصورة ضبطه تقررت الموافقة على الحكم بعد الجواب الأخير، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى اله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٤٩٧

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالمدينة المنورة	
رقم القضية: ٣٤١٥٥٨٠٤	تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة المدينة المنورة	
رقم القرار: ٣٥٣٧٦٨٩٠	تاريخه: ٠٥/ ٠٩/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

إذن استثمار وقف – أرض بيضاء – تأجيرها على مستثمر – طلب إجازة عقد الاستثمار – قرار قسم الخبراء – عدم الغبطة والمصلحة – إعلان بالصحيفة – عدم تقدم مزايد – شهادة شهود عدول – مناقشة الناظر – غبطة ومصلحة للوقف – إجازة عقد الاستثمار.

السند الشرعي أو النظامي

تحقق الغبطة والمصلحة.

ملخص الدعوى

أنهى المنهي بصفته ناظراً على وقف طالباً إجازة عقد أبرمه مع أحد المستثمرين لاستثمار أرض تابعة للوقف، وقد ورد قرار قسم الخبراء متضمنا عدم وجود غبطة ومصلحة لعدم أخذ إذن الحاكم الشرعي وعدم الإعلان عن الاستثمار، فجرى الإعلان عن الاستثمار بإحدى الصحف ولم يتقدم راغب في ذلك، وبطلب البينة من المنهي أحضر شاهدين معدلين شرعا فشهدا بوجود غبطة ومصلحة لجهة الوقف في استثمار العقار حسب العقد المبرم بين الناظر والمستثمر، وبعد مناقشة الناظر والتحقق من وجود الغبطة للوقف أجاز القاضي عقد الاستثمار الذي أبرمه الناظر وأذن بتأجير العقار، ثم صدق الحكم محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده والصَّلاة والسَّلام على من لا نبيَّ بعده وبعد، فلدي أنا/ (...) القاضي

بالمحكمةِ العامَّةِ بالمدينةِ المنوَّرةِ، بناءً على الاستدعاء المحال إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالمدينة المنورة برقم (٣٤١٥٥٨٠٤) في ٠٦/ ٠٤/ ١٤٣٤هـ، والمقيد بأساس المحكمة برقم (٣٤٨٣٠٥٥١) في ٢٤/ ٠٦/ ١٤٣٤هـ، حضر/ (...)، سعودي الجنسية بالسجل المدني رقم (...)، بصفته ناظرًا على وقف (...)، بصك النظارة الصادر من هذه المحكمة برقم (١٧٦/ ٣) في ١١/ ٠٧/ ١٤١٩هـ، وأنهى قائلاً: إن من الجاري تحت نظارتي الأرض الواقعة في (...)، التابعة لوقف (...)، بالصك الصادر من كتابة العدل الأولى بالمدينة المنورة برقم (٣٩/ ٢/ ٥) في ٢١/ ٠٦/ ١٤١٤هـ، والمبني على صك إذن الشراء الصادر من المحكمة العامة بالمدينة المنورة رقم (٢٠/ ١٢٢١/ ٨) في ٢٢/ ٠٤/ ١٤٢٧هـ، وقد رغبت بعد التشاور مع المستحقين في استثمار هذه الأرض وتأجيرها عن طريق المستثمرين، وقد تقدم المدعو/ (...)، سعودي الجنسية بالسجل المدني رقم (...)، بطلب استثمار هذه الأرض، فاتفقت معه على أن يقوم باستئجار الأرض لمدة خمسة عشر (١٥) سنة، ويكون استثمارها كما يلي: إقامة مشروع تجاري وهو عبارة عن سوق تجاري بالدور الأرضي ومكاتب بالدور الأول، وجزء منه سكني، ويكون بناء الدور الأرضي والأول للجهتين الشمالية والشرقية بالبناء المسلح ويسقف بالهنجر أما الجهة الجنوبية فتكون أرضي ومسروق بالهنجر أو بالمسلح حسب رغبة الطرف الثاني، ويسلم للوقف أجرة سنوية كالتالي: أولاً: السنة الأولى من (٠١/ ٠١/ ١٤٣٣هـ) إلى (٣٠/ ١٢/ ١٤٣٣هـ) بأجرة قدرها ثلاثمائة ألف (٣٠٠,٠٠٠) ريال. ثانيًا: السنة الثانية من (٠١/ ٠١/ ١٤٣٤هـ) إلى (٣٠/ ١٢/ ١٤٣٤هـ) مجانية. ثالثًا: الأربع السنوات من (٠١/ ٠١/ ١٤٣٥هـ) إلى (٣٠/ ١٢/ ١٤٣٨هـ) بأجرة قدرها ثلاثمائة ألف (٣٠٠,٠٠٠) ريال لكل سنة. رابعًا: الخمس سنوات من (٠١/ ٠١/ ١٤٣٩هـ) إلى (٣٠/ ١٢/ ١٤٤٣هـ) بأجرة قدرها ثلاثمائة وخمسة وعشرون ألف (٣٢٥,٠٠٠) ريال لكل سنة. خامسًا: الأربع سنوات الأخيرة من (٠١/ ٠١/ ١٤٤٤هـ) إلى (٣٠/ ١٢/ ١٤٤٧هـ) بأجرة قدرها ثلاثمائة وخمسون ألف (٣٥٠,٠٠٠) ريال لكل سنة. وبعد انتهاء مدة العقد وقدرها خمسة عشر عامًا يسلم المستثمر الموقع وجميع المنشآت عليه للناظر على الوقف على أحسن حال، ويتولى المستثمر إعداد الخرائط، والتصاميم، والفسوحات اللازمة على نفقته

الخاصة؛ أطلب إجازة ما قمت به من عقد والإذن لي بتأجير أرض الوقف على المستثمر (...) لمدة خمسة عشر عامًا بالأجرة المذكورة، وإنشاء مشروع تجاري، عبارة عن سوق تجاري بالدور الأرضي ومكاتب بالدور الأول، وجزء منه سكني، ويكون بناء الدور الأرضي والأول للجهتين الشمالية والشرقية بالبناء المسلح ويسقف بالهنجر أما الجهة الجنوبية فتكون أرضي ومسروق بالهنجر أو بالمسلح حسب رغبة الطرف الثاني على كامل الموقع، تؤول ملكيته بعد انتهاء مدة الأجرة إلى الوقف، هكذا أنهى، فجرى الاطلاع على صك الملكية الصادر من كتابة العدل الأولى بالمدينة المنورة برقم (٣٩/ ٢/ ٥) في ٢١/ ٠٦/ ١٤١٤هـ، فوجد مطابقًا لما عطف عليه، كما جرى الاستفسار عن سريان مفعوله بالخطاب رقم (٣٤٧١٧٣٦١) في ٢٧/ ١١/ ١٤٣٤هـ، فوردنا الجواب منهم بنفس الرقم في ٠٣/ ١٢/ ١٤٣٤هـ، والمتضمن: „الصك المرفق مطابق لسجله وساري مفعوله"، كما جرى الاطلاع على صك النظارة الصادر من هذه المحكمة برقم (١٧٦/ ٣) في ١١/ ٠٧/ ١٤١٩هـ، فوجد مطابقًا لما عطف عليه، كما جرت الكتابة لرئيس قسم الخبراء بالخطاب رقم (٣٤٨٣٠٥٥١) في ٠٨/ ٠٤/ ١٤٣٤هـ؛ للوقوف على الموقع وتطبيق الصك عليه، والإفادة هل في استثماره لمدة أربعة عشر سنة وسنة مجانية، وتعود بعد ذلك كامل المنشآت الخراسانية، والمباني، والتجهيزات للوقف بعد نهاية العقد غبطة ومصلحة لصالح الوقف أم لا؟ والاطلاع على العقد المرفق صورته، وإبداء مرئياتكم عما يحتويه من بنود"، فوردنا الجواب منهم بنفس الرقم وبتاريخ ٠٤/ ٠٧/ ١٤٣٤هـ، والمتضمن: „ نفيدكم أنه بالوقوف على الموقع من ناظر الوقف، وبالاطلاع على العقد تبين لنا الأتي: ١ـ أن ناظري الوقف (...)، و(...)، اتفقا مع المستثمر على عقد استثمار للوقف بدون أخذ الإذن الشرعي حسبما ينص صك النظارة على ذلك، وادعيا أن ذلك الإذن خاص بالبيع والشراء دون باقي التصرفات وعلى فرض أن صك النظارة لم ينص على ذلك فهذا أمر بديهي أن لا يتم التصرف في الوقف إلا بعد الإذن الشرعي. ٢ـ ناظري الوقف يدعيان جهلهما من أنه لا بد من أخذ الإذن الشرعي، وادعيا أن ذلك الإذن خاص بالبيع والشراء فقط كما ينص صك النظارة على ذلك، بينما العبارة التي تلي عبارة البيع والشراء في صك النظارة تنص على عدم التصرف بما يخص

الوقف إلا بعد النظر الشرعي. ٣ـ هذا الجهل من الناظرين لا يعفيهما من المسؤولية الشرعية تجاه التفريط بأمانة نظارة الوقف وتضييع حق الوقف حيث كان بإمكانهما سؤال أرباب الخبرة أو غيرهما من نظار الأوقاف. ٤ـ نرى من المصلحة والغبطة للوقف أن يتم الإعلان عن استثماره في الصحف المحلية وفي لوحة في إعلانات الخاصة بالمحكمة وأيضًا بوضع لوحة إعلان كبيرة تفيد باستثمار الوقف في نفس موقع العقار المراد استثماره حتى يتم استيفاء الإشهار حيال مصلحة الوقف واستثماره. ٥ـ بعد الإعلان والإشهار تتم دراسة العروض المقدمة من قبل كل المستثمرين المتقدمين لذلك ثم تتم المفاضلة بين تلك العروض بالوجه الشرعي وبالتالي تتحقق الغبطة والمصلحة للوقف، وربما كانت هناك عروض أعلى من العرض الحالي المقدم من قبل المستثمر الحالي، ومن ثم يتم اتباع الإجراءات الشرعية المتبعة في ذلك. ٦ـ أما من ناحية النظر إلى العقد مع المستثمر وإبداء مرئياتنا عما يحتويه من بنود فإننا نأمل توجيه فضيلة ناظر القضية في النظر للعقد وذلك لعدم وجود الغبطة والمصلحة فيما اتبعه الناظرين من إجراءات التي تكون فيها غبطة ومصلحة لجهة الوقف"ا.هـ. مندوب قسم الخبراء (...)، مهندس المحكمة/ (...). فجرى الإعلان في جريدة (...) الصادرة برقم (...) في ١٩/ ١٢/ ١٤٣٤هـ، والمتضمن: "يعلن (...) بصفته الناظر على وقف (...)، يطلب الإذن له باستثمار الأرض المملوكة للوقف والواقعة في مخطط (...) بالمدينة المنورة، لمدة خمسة عشر سنة، وقد تم ترسية المشروع على (...)، بمبلغ إجمالي قدره أربعة ملايين وثمانمائة وخمسة وسبعون ألف ريال، لمدة خمسة عشر سنة ومنها سنة مجانية، فمن لديه زيادة فعليه التقدم إلى المكتب (...) بالمحكمة العامة بالمدينة المنورة خلال مدة أقصاها شهر من تاريخه والله الموفق". فمضت المدة المقررة للإعلان ولم يتقدم لنا أحد، كما جرى الإعلان في لوحة الإعلانات بالمحكمة بتاريخ ٢٦/ ٠٧/ ١٤٣٤هـ، ولم يتقدم أحد، كما أبرز المنهي خطاب من مكتب عقارات (...) والمتضمن: "بالوقوف على الموقع والاطلاع على العقد المبرم بينهم وكذلك عقد المقاول القائم بأعمال البناء (مؤسسة (...) للمقاولات والصيانة) وبموجب خبرتنا ومعرفتنا العقارية بسوق العقار بالمدينة المنورة فقد تم تقييم اتفاقية الاستثمار كالتالي: مخططات المشروع تلبي متطلبات السوق العقارية من المحلات

التجارية والمكاتب. ٢ـ القيمة الإيجارية للمشروع مناسبة لما قام به المستثمر من أعمال البناء بمواصفات ومقاييس عالية. ٣ـ عقد الاستثمار فيه نفع وغبطة للوقف خلال فترة الاستثمار ويتم استفادة الوقف الاستفادة القصوى بعد فترة الاستثمار"، ثم أبرز المنهي مشهدا موقعًا من أربعة وثلاثين شخصًا من مستحقي الوقف، يتضمن موافقتهم على ما أجراه ناظر الوقف، ثم أحضر المنهي للشهادة كل من/ (...)، سعودي الجنسية بالسجل المدني رقم (...)،و(...)، سعودي الجنسية بالسجل المدني رقم (...)،وشهدا قائلين: إننا من أصحاب الخبرة في العقار وتأجيره واستثماره وقد وقفنا على الأرض الخاصة بوقف (...) والواقعة في (...) واطلعنا على العرض المقدم من (...) لاستثمار هذه الأرض، وهو عرض جيد فيه غبطة ومصلحة للوقف ومستحقيه هذا ما لدينا ونشهد به، هكذا شهدا، وعدلا من قبل (...)، سعودي الجنسية بالسجل المدني رقم (...)،و(...)، سعودي الجنسية بالسجل المدني رقم (...)، وقد جرى الاطلاع على بنود العرض المقدم من المستثمر/ (...)، والمطابق لما ذكر، وقد حضر المدعو/ (...)، سعودي الجنسية بالسجل المدني رقم (...)، وقرر موافقته على استثمار الأرض العائدة لوقف (...) والواقعة في (...)، وفق البنود المذكورة أعلاه، وأطلب إمضاء العقد وتسليمي الموقع لمباشرة أعمال البناء والاستفادة من الموقع، هكذا قرر، وصادقه المنهي على إقراره، فبناء على ما تقدم وبما أن ما فعله ناظر الوقف فيه غبطة ومصلحة وهو خير من بقاء الأرض معطلة، كما أنه لم يتقدم أحد برغبة استثمار العقار، وكما أن مستحقي الوقف وافقوا على ما أجراه الناظر، وقامت البينة بالغبطة على ذلك لذا فقد أجزت ما فعله الناظر/ (...)، وأذنت له بتأجير واستثمار الأرض الجارية تحت نظارته والواقعة في (...)، والخاصة بوقف/ (...)، على الراغب في استثمارها لمدة أربعة عشر (١٤) سنة، وسنة مجانية، غير قابلة للتجديد أو التمديد، مقابل إقامة مشروع تجاري وهو عبارة عن سوق تجاري بالدور الأرضي ومكاتب بالدور الأول، وجزء منه سكني، ويكون بناء الدور الأرضي والأول للجهتين الشمالية والشرقية بالبناء المسلح ويسقف بالهنجر أما الجهة الجنوبية فتكون أرضي ومسروق بالهنجر أو بالمسلح حسب رغبة الطرف الثاني، على وفق الشروط والمواصفات المذكورة أعلاه، وأمرت برفع هذا الإجراء إلى محكمة الاستئناف

لتدقيقه حسب المتبع، وحرر في ١٣/ ٠٣/ ١٤٣٥هـ، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الاستئناف

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فقد عادت المعاملة من محكمة الاستئناف بالمدينة المنورة بالخطاب رقم (٣٤٣٠٥٥١) في ١٠/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ، وقيدت بأساس المحكمة بنفس الرقم في ١٦/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ، مرفقاً بها الصك الصادر منا برقم (٣٥١٧٥٩٢٩) في ١٣/ ٠٣/ ١٤٣٥هـ، مرفقاً به القرار الصادر من دائرة الأحوال الشخصية والأوقـاف، والوصايا، والقصار، وبيوت المال برقم (٣٥٢٠٠٤٥٠) في ٠٦/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ، والمتضمن ما نص الحاجة منه: „وبدراسة الصك وصورة ضبطه تقرر إعادتها لفضيلة حاكمها لملاحظة الآتي: أولاً: لم يعرض على هيئة الخبراء بعد الإعلان. ثانيًا: لم يرصد عقد الاتفاق بين الناظر والمستثمر. ثالثًا: قيمة العقار عام (١٤٢٧هـ) ستة ملايين فهل يتناسب عرض المستثمر مع قيمة العقار في الوقت الحالي مع مراعاة قيمة المنشآت التي سينشئها المستثمر. رابعًا: هل سبق أن أجر الناظر الوقف قبل ذلك وإذا كان لم يؤجرها فما هو سبب ذلك. خامسًا: لم يذكر في نص الإذن في آخر الصك تاريخ بدء مدة الإجارة والاستثمار. سادسًا: لم يوقع فضيلة الرئيس على ختم المصادقة"ا.هـ عضو/ (...)"ختم توقيع" „موافق على الملاحظات عدا الثالثة والرابعة"، عضو/ (...)"ختم توقيع". رئيس الدائرة/ (...)"ختم توقيع" وجوابي على ملاحظة أصحاب الفضيلة قضاة الاستئناف ما يلي/ ما يتعلق بالملاحظة الأولى: فقد جرت الكتابة لقسم الخـبراء بالخطاب رقم (٤٣٨٣٠٥٥١) في ١٨/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ، فوردنا الجـواب منهم بنفس الرقم في ٢٧/ ٠٦/ ١٤٣٥هـ، والمتضمن: „نفيدكم أنه بالوقوف على الموقع، والواقع في طريق (...)، والمملوك بالصك رقم (٣٩/ ٢/ ٥) في ٢١/ ٠٦/ ١٤١٤هـ، اتضح لنا أنه سوق ومكاتب تجارية تقع على القطعتين رقم (١١ ، ١٢) وتبلغ مساحة القطعتين (٢٣٥٢.٠٨)م٢، وهي حديثة البناء ولم تؤجر، أما من حيث دراسة العقد المرفق والمبرم بين الناظر والمستثمر فإننا

نرى عدم وجود الغبطة والمصلحة حيث أن القيمة غير مناسبة في ذلك الموقع ونرى أن تكون الأجرة للأرض خلال مدة العقد والبالغة خمسة عشر سنة أن تكون الخمس سنوات الأولى بمبلغ خمسمائة ألف (٥٠٠,٠٠٠) ريال، لكل سنة، والخمس السنوات الثانية مبلغ ستمائة ألف (٦٠٠,٠٠٠) ريال لكل سنة، والخمس سنوات الأخيرة ستمائة وخمسون ألف (٦٥٠,٠٠٠) ريال لكل سنة"ا.هـ. أما ما يتعلق بالملاحظة الثانية فإن نص العقد المبرم بين الناظر والمستثمر هو كما يلي: „أنه في يوم السبت ١٤٣٢/١٢/٢٣هـ الموافق ٢٠١١/١١/١٩م، حرر هذا العقد بين كل من: (١) وقف (...) ويمثله في هذا العقد الناظران السيد/ (...) سعودي الجنسية بموجب بطاقة أحوال رقم (...) صادرة من المدينة المنورة بتاريخ ١٣٨٥/٠٦/٠٥هـ والسيد/ (...) بطاقة أحوال رقم (...) صادرة من المدينة المنورة بتاريخ ١٣٩٧/٨/٨هـ وعنوانه بالمدينة المنورة ص.ب: (...) المدينة المنورة (...) هاتف: (...) وفاكس: (...) ويشار إليه في هذا العقد بـطرف أول مؤجر. (٢) السيد/ (...) سعودي الجنسية بموجب بطاقة أحوال رقم (...) صادرة من المدينة المنورة بتاريخ ١٤٠٦/٦/٢٨هـ وعنوانه المختار هو: المدينة المنورة مركز (...) بطريق (...) ص.ب: (...) هاتف رقم: (...) ويشار إليه في هذا العقد بـطرف ثاني مستأجر.(٣) والأطراف بعاليه وهم بكامل الأهلية اللازمة شرعاً لصحة إبرام وإنفاذ كافة العقود والتصرفات الشرعية اتفقوا على ما يلي: تمهيد: حيث أن الطرف الأول يملك قطعتي أرض فضاء رقم ١١و١٢والكائنة بمخطط (...) بالمدينة المنورة بمساحة إجمالية قدرها ٢٣٥٢متر مربع وثابت حدود وذرعة تلك الأرض بموجب بيانات الموقع رقم ٣٠١٧٨٨ بتاريخ ١٤٣٠/٣/٢٨هـ والمملوكة بموجب صك التملك رقـم ٥/٢/٣٩ وتاريخ ١٤١٤/٦/٢١هـ صادر من كتابة عدل المدينة المنورة وبموجب صك وقفية رقم ١/٣٥ وتاريخ ١٣٥٩/٠٣/٠٦هـ، وصك نظارة للناظر (...) برقم ١٤/١٣١ وتاريخ ١٣٩٤/١٠/٢٧هـ، وصك نظارة للناظر (...) برقم ٣/١٧٦ وتاريخ ١٤١٩/٠٧/١١هـ. وبإقرار الطرف الأول بأن الأرض محل الإيجار مملوكة للوقف وحده وبأنه لا يوجد معارضة من مستحقي الوقف على التأجير أو أي معوقات تحول دون النفع منها بأي حال من

الأحوال، وحيث رغب الطرف الثاني باستئجار تلك الأرض بتاريخ ٢٣/ ١٢/ ١٤٣٢هـ لمدة خمس عشرة سنة هجرية تبدأ في ٠١/ ٠١/ ١٤٣٣هـ وحيث لم يمانع الطرف الأول فإنه بذلك تكون إرادة الأطراف بعاليه قد انعقدت بالإيجاب والقبول اللازمين لإنشاء هذا العقد حسب الشروط والبنود التالية: أولاً: يعتبر التمهيد السابق جزءاً لا يتجزأ من العقد. ثانياً: وافق الطرف الأول على تأجير الأرض المنوه عن صك ملكيتها وحدودها وذرعتها على الطرف الثاني القابل لذلك لإقامة مشروع تجاري استثماري عليها وهو عبارة عن سوق تجاري بالدور الأرضي ومكاتب بالدور الأول وجزء من دور سكني، ويكون بناء الدور الأرضي والأول للجهتين الشمالية والشرقية بالبناء المسلح ويسقف بالهنجر أما الجهة الجنوبية فتكون ارضي ومسروق بالهنجر أو بالمسلح حسب رغبة الطرف الثاني ويجب الحصول على موافقة الطرف الأول على المخططات والفكرة الابتدائية تبعا لذلك. وله حق الانتفاع بالعين المؤجرة انتفاع المالك بأرضه بما لا يتعارض مع أي من بنود العقد. ثالثاً: يقر الطرف الثاني بأنه عاين الأرض محل العقد معاينة تامة نافية لكل جهالة خالية من الشواغر وقبلها بحالتها التي هي عليها ويصبح بذلك مسؤولاً عن الأرض وما يجري عليها فور استلامه لها. رابعاً: اتفق الطرفان على أن مدة هذا العقد هي خمس عشرة سنة هجرية تبدأ في ٠١/ ٠١/ ١٤٣٣هـ وتنتهي في ٣٠/ ١٢/ ١٤٤٧هـ، منها سنة مجانية واحدة منحت بالاتفاق من الفترة ٠١/ ٠١/ ١٤٣٤هـ إلى ٣٠/ ١٢/ ١٤٣٤هـ، ولا يتجدد العقد إلا بموافقة الطرف الأول كتابياً على ذلك وبموجب عقد جديد. خامساً: اتفق الطرفان على أن القيمة الإيجارية السنوية للأرض محل العقد ستكون كالتالي: أ -للست سنوات الأولى: من ٠١/ ٠١/ ١٤٣٣هـ حتى ٣٠/ ١٢/ ١٤٣٣هـ بأجرة مقدارها ٣٠٠,٠٠٠ ثلاثمائة ألف ريال يتم سدادها كالتالي: ١ -مبلغ ١٥٠,٠٠٠ ريال فقط مائة وخمسون ألف ريال عند توقيع العقد غير قابلة للاسترجاع بأي حال من الأحوال عدا ما قد يوجد من معيقات لا دخل للطرف الثاني بها تحول دون الانتفاع من الأرض. ٢ - مبلغ ١٥٠,٠٠٠ ريال فقط مائة وخمسون ألف ريال بتاريخ ١٥ محرم ١٤٣٤هـ غير قابلة للاسترجاع بأي حال من الأحوال عدا ما قد يوجد من معيقات لا دخل للطرف الثاني بها تحول دون الانتفاع من الأرض. من ٠١/ ٠١/ ١٤٣٤هـ

حتى ٣٠/ ١٢/ ١٤٣٤هـ = فترة مجانية كما ذكر في البند خامساً. من ٠١/ ٠١/ ١٤٣٥هـ حتى ٣٠/ ١٢/ ١٤٣٨هـ بأجرة مقدارها ٠٠٠ , ٣٠٠ ثلاثمائة ألف ريال سنويا عن كل سنة هجرية تدفع بتاريخ الخامس عشر من محرم عن كل عام. ب -للخمس سنوات التالية: من ٠١/ ٠١/ ١٤٣٩هـ حتى ٣٠/ ١٢/ ١٤٤٣هـ بأجرة مقدارها ٠٠٠ , ٣٢٥ ثلاثمائة وخمسة وعشرون ألف ريال سنويا عن كل سنة هجرية تدفع بتاريخ الخامس عشر من محرم عن كل عام. ج -للأربع سنوات الأخيرة: من ٠١/ ٠١/ ١٤٤٤هـ حتى ٣٠/ ١٢/ ١٤٤٧هـ بأجرة مقدارها ٠٠٠ , ٣٥٠ ثلاثمائة وخمسون ألف ريال سنويا عن كل سنة هجرية تدفع بتاريخ الخامس عشر من محرم عن كل عام. سادساً: يلتزم الطرف الثاني بدفع القيمة الإيجارية السنوية للأرض محل العقد في موعدها المحدد دون تأخير أو مماطلة كما يلتزم بسداد قيمة استهلاك الكهرباء والمياه وسداد قيمة فواتير الهاتف عن مدة الإيجار، ويلتزم بتصفية وسداد شاملة لجميع العدادات للمعارض والمكاتب والخدمات في نهاية مدة الإيجار وعند تسليم المبنى. سابعاً: يلتزم الطرف الثاني بإنشاء المبنى التجاري المكون من (دور أرضي معارض ودور أول مكاتب وجزء من دور سكني)، حسب المخططات الموافق عليها كتابياً من الطرف الأول والمعتمدة من أمانة المدينة المنورة التي ستصدر على أساسها رخصة الإنشاء وتزويد الطرف الأول بنسخة معتمدة من المخططات النهائية والمنظور العام للمشروع قبل البدء بالعمل، ويتحمل الطرف الثاني وحده قيمة المخالفات التي ترد على مخالفة تلك المخططات ولا يحق له إجراء أي تعديل في المخططات أو رخصة الإنشاء قبل أو بعد الانتهاء من إنشاء المشروع بدون إذن كتابي من الطرف الأول وبعد الحصول على تعديل الرخصة من الأمانة، وفي حالة مخالفة ذلك يحق للطرف الأول اتخاذ كافة الإجراءات النظامية لتعديل تلك المخالفة إلى الوضع الصحيح وعلى نفقة الطرف الثاني. ثامناً: إذا لم يلتزم الطرف الثاني بسداد الأجرة المتفق عليها في موعدها المحدد فللطرف الأول أن يخطره بموجب خطاب رسمي على عنوانه الموضح بصدر هذا العقد بضرورة السداد خلال شهر من استحقاق الأجرة وإذا لم يلتزم الطرف الثاني بالسداد خلال ذلك الشهر فانه يحق للطرف الأول فسخ هذا العقد واستلام العين المؤجرة وكذلك يحق للطرف الأول فسخ العقد في حالة سداد

الطرف الثاني الأجرة بشيك ثبت عدم وجود رصيد له لدى البنك المسحوب عليه. مع احتفاظ الطرف الأول بالحصول على حقه في الإيجار المستحق حتى تاريخ فسخ العقد دون أي اعتراض من الطرف الثاني على ذلك. هذا وقد أصبح من المفهوم لدى الطرف الثاني بان أي مبلغ يتم دفعه للطرف الأول يصبح غير قابل للاسترجاع بأي حال من الأحوال وليس له الحق في الاعتراض أو المطالبة باسترجاعه وتحت أي ظرف كان عدا ما قد يوجد من معيقات لا دخل للطرف الثاني بها تحول دون الانتفاع من الأرض في بداية المشروع. تاسعاً: يحق للطرف الثاني الانتفاع بالعين المؤجرة بكافة أنواع الانتفاع سواءً بنفسه أو تأجيرها كلياً أو جزئياً على الغير وبمدة لا تتجاوز مدة هذا العقد ولكن لا يحق له تقبيل المشروع أو التنازل عنه للغير بأي حال من الأحوال وفى حالة مخالفة ما جاء في هذا البند يحق للطرف الأول فسخ هذا العقد وبدون تعويض. عاشراً: في حالة تصرف الطرف الأول بأي من أنواع التصرفات الناقلة للملكية كالبيع أثناء مدة سريان هذا العقد فإنه يلتزم بإخطار المشتري بفحوى هذا العقد ويلتزم المشتري للعين بالالتزام بشروط وبنود هذا العقد ولا يحق له إجراء أي تغيير أو تبديل في شروط هذا العقد بدون موافقة الطرف الثاني الكتابية على ذلك. الحادي عشر: اتفق الطرفان على أن جميع المنشآت التي سوف تقام على الأرض محل الإيجار تعود للطرف الأول في حالة فسخ العقد بسبب مخالفة الطرف الثاني أو بعد انتهاء مدة هذا العقد سواء المدة الأصلية أو المجددة في حالة اتفاقهما على التجديد على أن تسلم للطرف الأول بحالة جيدة. كما يتعهد الطرف الثاني بتسليم العين المؤجرة للطرف الأول في نهاية العقد في ٣٠/ ١٢/ ١٤٤٧هـ بموجب محضر استلام موقع من الطرفين، وفي حالة عدم التسليم في الموعد المذكور فيتحمل الطرف الثاني غرامة تأخير قدرها (٤٠٠٠ريال) أربعة آلاف ريال عن كل يوم تأخير، كما يحق للطرف الأول إخلاءها وإغلاق الموقع بالطريقة التي يراها مناسبة دون الرجوع للطرف الثاني، ولا يحق للطرف الثاني الاعتراض على ذلك. وفي حال وجود مستأجرين بالموقع يتم تزويد الطرف الأول بصور عقود الإيجار لجميع المستأجرين القائمين قبل نهاية العقد بمدة ستة عشر شهرا وبحد أقصى ٣٠/ ٠٩/ ١٤٤٦هـ ليتم التفاهم بشأن إخلائهم أو بقائهم بالموقع والتنسيق بذلك وإنهاء عقودهم في حال رغبة

الوقف بالإخلاء وكتابة عقود جديدة في حال رغبة الوقف والمستأجرين بالاستمرار. الثاني عشر: الطرف الثاني هو المسئول عن استخراج كافة التراخيص اللازمة لإنشاء المبنى وتشغيله ولا تقع أية مسئولية على الطرف الأول. الثالث عشر: يتحمل الطرف الثاني وحده أية رسوم أو مخالفات أو ضرائب قد تفرض مستقبلاً من قبل الدولة على مثل تلك المشاريع. الرابع عشر: اتفق الطرفان الأول والثاني على أن هذا العقد ينتقل إلى خلفهما الخاص (ورثتهما) في حالة وفاتهما قبل انتهاء مدته الأصلية ما لم يتفق الورثة فيما بينهم على فسخه أو إلغائه. الخامس عشر: في حالة إزالة الدولة للمشروع للمصلحة العامة فإن الطرف الثاني يكون له كامل قيمة التعويض الذي تقدره الدولة عن الأنقاض فقط وينقص ما مقداره ١٠٪ من قيمة التعويض عن الأنقاض عن كل سنة إيجارية تم النفع منها وتكون لصالح الطرف الأول ولا يحق للطرف الثاني المطالبة بالتعويض عن الأرض. السادس عشر: في حالة احتياج الطرف الثاني لتفويض أو وكالة شرعية من الطرف الأول أو لمن يراه لمراجعة الدوائر الحكومية والرسمية ذات العلاقة والاختصاص في أي أمر يخص المشروع فإن الطرف الأول يلتزم بعمل ذلك التفويض أو استصدار تلك الوكالة بالصيغة المطلوبة. السابع عشر: في حالة حدوث أو نشوب خلاف لا قدر الله بين الطرفين حول تفسير أو تطبيق أحد أو بعض أو كل بنود هذا العقد فإنه يحل بالطرق الودية، وإن تعذر الحل فإن المحكمة العامة بالمدينة المنورة تكون هي المختصة بالفصل في ذلك النزاع. الثامن عشر: يتم تبادل جميع المراسلات الرسمية بخصوص هذا العقد على العنوان الموضح في مقدمة هذا العقد ويلتزم كلا الطرفان بإخطار الآخر بالعنوان الجديد كتابياً بالبريد المسجل أو الممتاز على العنوان المذكور في حالة تغيره. التاسع عشر: حرر هذا العقد من نسختين، جاءت كل نسخة في تسعة عشر بنداً وفي أربع صفحات، تسلم كل طرف من الأطراف نسخة منه للعمل بموجبها والتقيد بما جاء فيها، وأشهد الأطراف الله على أنفسهم، وأذنوا لمن يشهد والله خير الشاهدين"ا.هـ. وأما ما يتعلق بالملاحظة الرابعة والخامسة، فقد حضر الناظر/ (...)، المدون هويته سابقًا، فجرى سؤال الناظر عن ذلك فأبرز ورقة تتضمن: „ ١ -تم شراء الأرض في ٢٥ ربيع الثاني ١٤٢٧هـ وكان العزم والتخطيط على إنشاء مركز تجاري وسكني مؤلف من ستة أدوار

عليها من عائد التعويضات المتبقية للوقف لعقارين واقعين داخل المنطقة المركزية تم نزعهما من قبل هيئة تطوير المدينة المنورة. ٢ – عندما أصرت هيئة تطوير المدينة على الامتناع عن صرف التعويض توجهنا بقضيتنا لديوان المظالم للفصل فيها، وعندها أدركنا أن استلام التعويض سيستغرق وقتاً طويلاً ولا ينبغي ربط مصير الأرض بالتعويض وتشاورت مع كبار المستحقين في الوقف فأشاروا علي بعرضها للإيجار ألاستثماري، وعليه تم عمل لوحة إعلانية بمقاس ٢x ٣متر بعرض الأرض للاستثمار وتثبيتها على واجهة الأرض الواقعة على شارع (...) تلقينا الكثير جدا من الاتصالات خلال السنوات التي عرضت فيها الأرض حتى تأجيرها. وبسبب اشتراطنا البناء الخرساني والمواصفات والتشطيب الجيد، فقد خلصت إلى عرضين جديين أحدهما بإيجار سنوي تصاعدي قدره (٣٨٠,٠٠٠) ريال مقدم من السيد (...) والآخر بإيجار سنوي تصاعدي قدره (٢٨٠,٠٠٠) ريال مقدم من (...). ٤ – تم اختيار السعر الأعلى بطبيعة الحال ولكن بسبب عدم وجود الخبرة والدراية والسيولة النقدية لدى المستثمر الذي تم اختياره تسبب في تعطيلها قرابة العام وأجبرنا على إلغاء العقد مع المستثمر لعدم التزامه ببنود العقد وكان ذلك في يوم الاثنين ٢٢ رمضان ١٤٣٢هـ. خشية التورط مع مستثمر غير مؤهل يتسبب في تعطيل الأرض. ٥ – تم الرجوع إلى المستثمر الآخر (...) وتمكنا من زيادة الأجرة السنوية لتصبح (٣٠٠,٠٠٠) ريال تصاعدية والتعاقد معه وموافقته على جميع الشروط والمواصفات المطلوبة من البناء الخرساني إلى الواجهات والتشطيب الجيد بما يضاهي تشطيب المنطقة المركزية لما في ذلك من المردود المادي الجيد للعين المؤجرة على المدى القريب والبعيد وكذلك زيادة العمر الافتراضي للمبنى حتى لا يتم استلامه بعد نهاية الاستثمار وهو متداع. وقد سبق لـ (...) أن قام بمشروع استثماري مماثل وإنشاء مركز تجاري جيد جدا مجاور لأرض الوقف وتأجيره بالكامل. ٦ –قام (...) بإتمام المشروع على خير وجه شهادةً لله فيما عدا تشطيب واجهة الجار لم تكن بالمستوى المطلوب. يا فضيلة الشيخ الكريم نرجو من فضيلتكم الوقوف معنا على الحقائق التالية التي تؤكد وبما لا يدع مجالا للشك أن القيمة المؤجرة بها الأرض متناسبة مع نوع البناء وحجم ومواصفات المشروع التي اشترطناها على المستثمر والتي نوجزها لفضيلتكم في التالي: أولاً: تم عرض

الأرض للاستثمار لأكثر من سنتين كما أسلفنا ولم يتقدم من يرغب في استثمارها إلا اثنين وتم تجربة المستثمر الأعلى أجرة والذي أخفق في بدء التنفيذ وألغي عقده وخسر الوقف الباقي من أجرة ذلك العام. ثانياً: تم الرجوع إلى المستثمر الآخر بعد اطلاعنا على المركز المجاور لأرض الوقف (مركز (...)) الذي قام باستثماره وتنفيذه والمستوى الجيد الذي نفد به لرغبتنا في تحقيق الأفضل للوقف والاستفادة من تأجير الأرض لمستثمر رأينا ما هو قادر عليه من واقع إنجازه السابق بدلا من بقاء الأرض على حالها لسنوات أخرى دون فائدة، فاستشرنا بعض كبار المستحقين واستخرنا الله عز وجل وتوكلنا عليه وتم التعاقد مع (...) بعد قناعتنا أن هذا ما قسم الله وقدر للأرض بعد انتظار دام لعدة سنوات وهو في جميع الحالات أفضل من بقائها شاغرة. ثالثاً: ما يؤكد أيضاً مناسبة القيمة الإيجارية للأرض وتناسبها مع مواصفات المشروع كما لا يخفى على فضيلتكم فقد تم الإعلان عن استثمار الأرض في لوحة إعلانات المحكمة ولم يتقدم احد. وكذلك تم نشر إعلان لمرتين في جريدة (...) ولم يتقدم ولا حتى مستثمر واحد كان قادرا على الزيادة عن القيمة الإيجارية التي تقدم بها (...) مع قلة الراغبين أصلا في الاستثمار في الموقع بصفة خاصة والتعامل مع الأوقاف عموما كما لاحظنا، بسبب الارتباط بموافقة المحكمة على التنفيذ مما يستلزم وقتا طويلاً بالنسبة لهم وتفضيلهم التعامل مع أصحاب الأملاك الخاصة. رابعا: التقدير الجيد الذي قدره قسم الخبراء لإيراد المركز المتوقع يدل على جمال التصميم ونظافة التشطيب وحسن التخطيط لاستغلال المبنى على أفضل وجه ناجم عن الشروط والمواصفات التي طلبناها من المستثمر والتزام المستثمر بتنفيذ المشروع حسب طلبنا رغم التكلفة العالية. ولو أنه تم تنفيذه بالطريقة التقليدية التي يتبعها عادة المستثمرون لتوفير اكبر قدر ممكن من تكلفة المشروع وبنائه بواسطة هياكل معدنية وبأسلوب رخيص بدون ذوق لما استطاع المستثمر حتى إيجاد مستأجر لمعارضه ومكاتبه، ولا يخفى على فضيلتكم فرق التكلفة بين المباني الخرسانية ومباني الهياكل الحديدية (الهنجر) وكذلك العمر الافتراضي لكل منهما. خامساً: إجمالي أجرة أعوام الاستثمار تبلغ (٤,٥٢٥,٠٠٠) ريال فقط أربعة ملايين وخمسمائة وخمسة وعشرون ألف ريال، وإجمالي قيمة تكلفة المشروع والذي أصبح بعد الانتهاء من تنفيذه أصلاً ثابتاً من

أصول الوقف تبلغ حوالي (٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال فقط خمسة مليون ريال أي ما مجموعة (٩,٥٢٥,٠٠٠) ريال وبقسمتها على ١٥ سنة بما فيها السنة التي اعتبرت مجانية يصبح المتوسط السنوي الذي يحصل عليه الوقف مقابل الإيجار مبلغ (٦٣٥,٠٠٠) ريال عبارة عن أجرة للأرض وقيمة حصة أصول مضافة مقدارها حوالي (٣٣٣,٣٣٣) ريال سنوياً من قيمة المبنى. وفي الجهة المقابلة فأن العائد للمستثمر من أجرة المركز لا يتجاوز أجرة اثني عشر عاماً بعد مضي حوالي ثلاث سنوات من مدة العقد في تنفيذه وحتى الانتهاء من تأجيره وافتتاحه. سادساً: المنطقة الواقعة عليها أرض الوقف بشارع (...) يوجد بها الكثير من الأراضي الخالية من البناء. أما بالنسبة لطلب الإفادة عن تناسب قيمة الأرض البالغة (٦,٠٠٠,٠٠٠) ريال مع عرض المستثمر في الوقت الحالي فإنه لا شك من ارتفاع قيمة الأرض ارتفاعا جيد جداً واقدر قيمة الأرض الآن بأكثر من ١٠مليون ريال بفضل الله وتوفيقه لنا باختيارها وإتمام شرائها. ولقد تم التعاقد مع المستثمر بداية عام ١٤٣٣هـ بعد عرضها لعدة سنوات قبله، ولكن حتى بعد عرض المحكمة الأرض للاستثمار بلوحتها الإعلانية، وحتى بعد عرضها للاستثمار في جريدة (...) لنشرتين بتاريخ ١٩/ ١٢/ ١٤٣٤هـ وتاريخ ٢٠/ ١٢/ ١٤٣٤هـ لم يتقدم حتى راغب واحد في الاستثمار حتى بعد عامين من بداية تأجيرها للمستثمر مما يؤكد على دلالتين: الأولى: (أن مقدار الأجرة مناسب بحسب شروط ومواصفات المشروع لذلك لم يتقدم أي مستثمر قادر على الزيادة)، والأخرى (أن زيادة قيمة الأرض هنا لا تؤثر مطلقا في قيمة الإيجار الاستثماري) فالموضوع عرض وطلب، والمستفيد الوحيد في زيادة قيمة الأرض هو الوقف بزيادة قيمة أصوله الثابتة زيادة أخرى بالإضافة إلى قيمة المركز التجاري الذي تم إنجازه وبصورة ممتازة إن لم يكن من أفضل المراكز التي تم تنفيذها في شارع (...). ختاماً نؤكد لفضيلتكم حرصنا الشديد على مصلحة الوقف فوق كل اعتبار، وأؤكد على قولي لفضيلتكم: (لا أذاقني الله ريح الجنة إن كان لي أي مصلحة أو منفعة شخصية من تأجيرها إلا مصلحة الوقف فقط لا غير)، وبذل كل الجهد لتطوير وصيانة عقارات الوقف وزيادة إيراداته، ولقد تمكنت بفضل الله وتوفيقه بزيادة إيرادات الوقف منذ تعييني ناظراً ثانياً له عام ١٤١٩هـ وحتى عام ١٤٣٤هـ بنسبة تجاوزت

الـ ٧١٪، علماً أن الوقف يضم أبناء الظهور وأبناء البطون، وتجاوز عددهم هذا العام الـ (٥٠٠٠) مستحق منهم الأرامل والأيتام والمساكين وهم وذريتهم من بعدهم إلى ما شاء الله خصم لي أمام الله إن أنا فرطت في حقهم فكيف بظلمهم، وقد أغناني العزيز الحكيم عن الدنيا وما فيها. واشهد الله على كل ما سلف والله خير الشاهدين"ا.هـ. أما الملاحظة الخامسة فإن مدة هذا العقد تبدأ من تاريخ ٠١/ ٠١/ ١٤٣٣هـ. أما ما يتعلق بالملاحظة السادسة: فقد جرى إكمالها. وأمرت بإلحاق ما جد في الضبط وبالصك ورفعه لمحكمة الاستئناف، وبالله التوفيق، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبة أجمعين. حرر في ١٢/ ٠٨/ ١٤٣٥هـ.

الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله وبعد، فبناءً على المعاملة الواردة من المحكمة العامة بالمدينة المنورة برقم ٣٤٨٣٠٥٥١ وتاريخ ٢٠/ ٨/ ١٤٣٥هـ المحالة إلينا من فضيلة رئيس محكمة الاستئناف بالمدينة برقم ٣٥١٩٧١٣٩ فقد جرى منّا نحن قضاة دائرة الأحوال الشخصية في محكمة الاستئناف بمنطقة المدينة المنورة الاطلاعُ على الحكم الصادر من فضيلة الشيخ/ (...) القاضي بالمحكمة العامة بالمدينة المنورة والمسجل بعدد ٣٥١٧٥٩٢٩ وتاريخ ١٣/ ٣/ ١٤٣٥هـ المتضمن إذن باستثمار وقف، المقدم من/ (...)، المحكوم فيه بما دون باطنه، وبدراسة كامل أوراق المعاملة والحكم وصورة ضبطه، تقرر بالأكثرية الموافقة على الإذن بعد الإجراء الأخير. والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٤٩٨

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمكة المكرمة
رقم القضية: ٣٤٢١٠١٢٢ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة
رقم القرار: ٣٥٢١٧٨٣٣ تاريخه: ٢٠/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

إذن استثمار وقف – عقار – تعطل منفعته – طلب تأجيره على مستثمر – إعلان في الصحيفة – قرار قسم الخبراء –مواصفات وشروط مقترحة – موافقة المستثمر – شهادة شهود عدول – غبطة ومصلحة للوقف – الإذن للناظر بالاستثمار.

السند الشرعي أو النظامي

تحقق الغبطة والمصلحة.

ملخص الدعوى

أنهى المنهيان بصفتهما ناظرين على وقف طالبين الإذن لهما باستثمار عقار تابع للوقف، وقد جرى من القاضي التأكد من سريان مفعول صكوك الملكية ومطابقة صكي الوقفية والنظارة لسجلهما، كما جرى الإعلان في إحدى الصحف فلم يتقدم سوى الراغب في الاستثمار، وقد ورد قرار قسم الخبراء متضمنا أن العرض المقدم يحقق الغبطة والمصلحة للوقف مع الالتزام بالشروط والمواصفات المقترحة، ثم حضر المستثمر وقرر رغبته في استثمار عقار الوقف وموافقته على العقد والمواصفات، وبطلب البينة من المنهيين أحضرا شاهدين معدلين شرعا فشهدا بوجود غبطة ومصلحة لجهة الوقف في استثمار العقار حسب العرض المقدم، ولذا فقد أذن القاضي للناظرين باستثمار العقار الموقوف وفق المواصفات والشروط المقترحة من قسم الخبراء، ثم صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بمكة المكرمة، وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٤٢١٠١٢٢ وتاريخ ٠٦/ ٠٥/ ١٤٣٤هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤١١١٩٥٠٠ وتاريخ ٠٦/ ٠٥/ ١٤٣٤هـ، وفي يوم الأربعاء الموافق١٢/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة ١٠:٣٠، وفيها حضر كل من (...) سعودي الجنسية سجل مدني رقم (...)، و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، بصفتهما الناظرين على وقف (...) بموجب صك النظارة الصادر من هذه المحكمة برقم ٣٣٢٢٧٠٣ في ١٢/ ١/ ١٤٣٣هـ، وأنهيا قائلين: إنه من الجاري تحت نظارتنا وقف (...) الواقع بمكة المكرمة حي (...) خلف شارع (...)، بموجب الصك الصادر من كتابة العدل بمكة برقم ١٦٧٥ في ٢٤/ ٧/ ١٣٩٣هـ، المحدودة شرقًا بالسكة النافذة بعرض ٢٠.٠٤م بطول ٩.٢٨م، وجنوبًا بالسكة النافذة بعرض ١١.١٢م شرقًا، و١٢.٦٦م غربًا بطول ٢٢.٤٥م، وشمالاً بالسكة النافذة بعرض ٦.١٣م شرقًا، و٧.٩٧م غربًا بطول ١٥.٣٨م، وغربًا يبدأ من الشمال باتجاه الجنوب الغربي بطول ٧.٨٧م، ثم يستمر بطول ٣.٣٩م، ثم ينعطف للجنوب بطول ١٠.٤٦م، ويحده سكة نافذة بعرض ٧.٧٥م شمالاً، و١٠.٣٦م جنوبًا، والمساحة الإجمالية ٢٨٨.٣٧م٢، الثابت وقفيته بموجب الصك الصادر من هذه المحكمة برقم ١٣١/ ٢٨ في ٢٣/ ٩/ ١٤٠٨هـ، وحيث إن الوقف معطل لا يستفاد منه، أطلب الإذن باستثمار الوقف، هكذا أنهيا، هذا وقد طلبت من المنهي الإعلان بالجريدة الرسمية، فجرى الإعلان بجريدة (...) الصادرة في يوم الخميس الموافق ١٨/ ٠٦/ ١٤٣٤هـ العدد (...)، كما جرى الاستفسار عن صك الوقفية رقم ١٣١/ ٢٨ في ٢٣/ ٩/ ١٤٠٨هـ المتضمن إقامة (...) و(...) أبناء (...) ناظرين منضمين على وقف (...) فوردنا الجواب من السجلات بهذه المحكمة برقم ١٠٠٩٧٤/ ٣١ في ١/ ١١/ ١٤٣١هـ والمتضمن أنه لا يوجد على سجله سوى ما شرح عليه حتى تاريخه. ا.هـ، كما جرى الاستفسار عن صك تملك الأرض الصادر من كتابة العدل الأولى بمكة برقم ١٦٧٥ في ٢٤/ ٧/ ١٣٩٣هـ، فوردنا الجواب برقم

٥١٣٩/ ١ في ١٠/ ١١/ ١٤٣١هـ بأن صورة الصك مطابقة لسجلها وسارية المفعول، كما جرى الاستفسار عن صك النظارة رقم ٣٣٢٢٧٠٣ وتاريخ ١٢/ ١/ ١٤٣٠هـ، فوردنا الجواب من مكتب فضيلة الشيخ/ (...) بأن الصك مطابق لضبطه ولا توجد عليه أي ملحوظات، ثم جرت الكتابة لهيئة النظر لبيان الغبطة والمصلحة للعرض المقدم لاستثمار الوقف ودراسته، فوردنا جوابهم برقم ١١١٩٥٠٠/ ٣٤ في ١٢/ ١٢/ ١٤٣٤هـ المتضمن: [فإن العرض المقدم من شركة (...) الاستثمارية لمدة ثلاثة عشر سنة شاملة مدة الإزالة والتعمير بإيجار قدره مائتا ألف للسنتين الأوليين، وأحد عشر سنة بمبلغ وقدره ستمائة وثلاثون ألف ريال، مع الالتزام بالعقد المرفق وما يشتمل عليه من مواصفات، وبهذا تتحقق الغبطة والمصلحة في استثمار الوقف، على أن يدفع المستثمر سنوات التعمير بشيك مصدق باسم الوقف بمبلغ أربعمائة ألف ريال، وفي حالة عدم اكتمال التنفيذ خلال السنتين المتفق عليها يكون قيمة الشيك لصالح الوقف، وليس للمستثمر الحق في استرجاعه، وعلى الناظر البحث عن مستثمر آخر، هذا وصلى الله وسلم على نبينا محمد. حرر في ١٧/ ١٢/ ١٤٣٤هـ. عضو هيئة النظر (...) توقيعه عضو هيئة النظر (...) رئيس هيئة النظر (...) توقيعه] ا.هـ، فجرى الاطلاع على نموذج عقد الاستثمار والمقر به من هيئة النظر فوجدته يتضمن: أنه في يوم الاثنين ٢٤/ ١١/ ١٤٣٤هـ الموافق ٣٠/ ٩/ ٢٠١٣م تم بعون الله تعالى وتوفيقه تحرير هذا العقد بين كل من: الطرف الأول: وقف (...)، ويمثله الناظرون (...) سعودي الجنسية سجل مدني رقم (...) تاريخ ١/ ٩/ ١٣٨٩هـ، و(...) سعودي الجنسية سجل مدني رقم (...) تاريخ ٨/ ٧/ ١٣٩٥هـ) بموجب صك النظارة رقم (٣٣٢٢٧٠٣) تاريخ ١٢/ ١/ ١٤٣٣هـ، الطرف الثاني:/ شركة (...) سجل تجاري رقم (...) بتاريخ ٢٢/ ١٢/ ١٤٢٩هـ المستثمر (...) سعودي الجنسية سجل مدني رقم (...). وقد أقر الطرفان بأهليتهما المعتبرة شرعاً ونظاماً للتصرف والتعاقد باتفاقيهما على الآتي: تمهيد يمتلك الطرف الأول عين الوقف المسمى وقف (...) الكائن في (...) طريق (...) بمكة المكرمة بموجب الصك الشرعي رقم (١٦٧٥) وتاريخ ٢٤/ ٧/ ١٣٩٣هـ، ويرغب الناظرين في تأجيره إيجار طويل الأمد لإنشاء مشروع استثماري على أرضه وعلى نفقة

المستثمر الخاصة لاستثماره بعد تنفيذه وحتى نهاية مدة العقد، ونظراً لأن العرض المقدم من المستثمر(الطرف الثاني) هو أفضل العروض فقد جرى الاتفاق على الآتي: أولاً: يعتبر التمهيد أعلاه جزءا متمماً ومكملاً للعقد في كل بنوده. ثانياً: يستأجر الطرف الثاني الموقع المذكور إيجار طويل الأمد لإنشاء مشروع استثماري على نفقته الخاصة واستثماره بعد تنفيذه وحتى نهاية مدة العقد وفقاً للمواصفات الفنية لأعمال الإنشاء والبناء (الهيكل الخرساني والتشطيب) والتجهيزات والتأثيث اللازم والمناسب. ثالثاً: يتحمل المستثمر كافة رسوم التصاريح وتكلفة عمل الخرائط والمخططات التي دفعها الطرف الأول للحصول على التراخيص اللازمة. رابعاً: مدة العقد ثلاثة عشر عاماً هجرياً شاملة مدة الإزالة والتعمير والتأثيث، تبدأ من تاريخ استلام المبنى بعد تصديق الإذن من محكمة الاستئناف وخلوه من المستأجرين وحتى تمام المدة، على أن تكون مدة الهدم والتعمير سنتين هجرية، وأحد عشرة سنة باقي مدة العقد. قيمة الإيجار على النحو التالي: مائتا ألف ريال تدفع عن كل سنة من سنوات الهدم والبناء بداية من تاريخ استلام المبنى بعد تصديق الإذن من محكمة الاستئناف وخلوه من المستأجرين حتى تمام المدة. وستمائة وثلاثين ألف ريال تدفع عن كل سنة من باقي مدة العقد بعد مضي عامين من استلام المبنى وإذن الاستثمار. يلتزم المستثمر في عقود التأجير من الباطن بأن لا تزيد مدة العقود عن مدة هذا العقد. إذا تأخر المستثمر عن السداد في الموعد المحدد فإنه يحق للطرف الأول مطالبته بالسداد عن طريق الجهات المختصة. خامساً: التنفيذ ومسؤولية المستثمر (الطرف الثاني) يلتزم الطرف الثاني وعلى نفقته الخاصة بالتعاقد مع مكتب هندسي يختار من قبل الطرفين للإشراف على التنفيذ من البداية حتى النهاية تحت مسئوليته. الطرف الأول غير مسؤول عن تأخر المستثمر في إنجاز المشروع عن الوقت المحدد. يقوم المستثمر وعلى نفقته الخاصة بإزالة كافة الأنقاض وعوائق تنفيذ المشروع في حال وجودها قبل التنفيذ وفي أثنائه وبعد الانتهاء من التنفيذ ونقلها إلى الأماكن العمومية المخصصة لذلك، بحسب التعليمات والأنظمة المرعية من الجهات المختصة (البلدية ، المرور ، الدفاع المدني وغيرها) دون المطالبة بأي تعويض من الطرف الأول. يحظر على المستثمر التنازل عن تنفيذ مضمون هذا العقد لأي طرف أخر أو بيعه من الباطن إلا بإذن

الحاكم الشرعي لذلك. الوقف والناظرين غير مسؤولين عن أي خسارة مادية أو بشرية تنتج عن أي أضرار تلحق بالجيران أو أي جهة كانت أثناء فترة الهدم والبناء والإيجار حتى انتهاء فترة الاستثمار (مدة العقد)، ويكون المسؤول عن ذلك كله الطرف الثاني المستثمر. يلتزم الطرف الثاني بتجهيز المبنى (على أساس فندقي) بجميع التجهيزات الكهربائية والصحية وأعمال النجارة والديكور والأثاث والفرش وكل محتويات المبنى، كما يلتزم بالمحافظة عليها وعلى المبنى طيلة فترة الاستثمار وحتى انتهاء مدة العقد وتسليمه في حالة سليمة بموجب محضر تسليم على المستثمر تسليم الوقف وما بداخله من فرش أثاث وتجهيزات وأجهزة كهربائية (المكيفات والثلاجات وعدادات الكهرباء والمصاعد والسنترالات والأجهزة الصحية ووسائل السلامة والسباكة وغيرها) بموجب محضر تسليم بعد التأكد من جودتها وصلاحيتها. يلتزم المستثمر بعدم مخالفة الأنظمة والتعليمات المعمول بها في المملكة العربية السعودية الصادرة من مختلف الجهات ذات العلاقة فيما يخص استخدام المشروع مع تحمله تبعات ذلك طيلة مدة العقد.سادساً: في حالة تعرض أرض الوقف أو المبنى محل هذا العقد لنزع الملكية أو الهدم من قبل أي جهة كانت تلك الجهة حكومية أو أهلية وتمتلك الحق في نزع الملكية أو الهدم، فإن التعويض عن قيمة الأرض يكون بالكامل للوقف، والتعويض عن قيمة الأنقاض تتم قسمته على مدة الاستثمار، وهي تساوي عدد سنوات الاستثمار في صك الإذن الشرعي المعد بهذا الخصوص، وبذلك يصبح ناتج القسمة يمثل قيمة السهم الواحد وقيمة كامل تعويض الأنقاض تمثل عدد الأسهم لسنوات الاستثمار ويتم توزيع الأسهم على النحو التالي: يستحق الطرف الأول من قيمة تعويض الأنقاض عددًا من الأسهم تساوي عدد السنوات الهجرية التي مضت من مدة هذا العقد(الاستثمار) قبل إيقاف منفعته. يستحق الطرف الثاني من تعويض الأنقاض عدداً من الأسهم تساوي عدد السنوات الهجرية المتبقية من مدة هذا العقد (الاستثمار) اعتباراً من تاريخ إيقاف المنفعة. وفي كل حالات التعويض عن الأنقاض يحق للطرف الثاني أن يدخل مكتتباً أو مساهماً مؤسساً أو أساسياً بالمبلغ المستحق له وبعدد الأسهم المقررة له بالمدة المتبقية من مدة الاستثمار وذلك في أي مشروع تطويري يشمل موقع المبنى محل هذه الاتفاقية وبدون أي اعتراض من الطرف

الأول أو من يمثله من بعده، ويحق للطرف الثاني التصرف بأسهمه حينذاك كيفما شاء.
سابعاً: المواصفات الخاصة بالمشروع: (صبة النظافة والخزانات الأرضية، اللبشة المسلحة،الرقاب،الأعمدة، الجدران الاستنادية، الأسقف، الملاحق، السترة، الدرج مع بيته العلوي، الخزانات، الأعتاب، الجسور المقلوبة، عمل البلاط والسيراميك، والقيشاني، اللياسة لجميع مسطحات مشروع الناظر الداخلية والخارجية،تمديد واختبار المواسير والسباكة، وجميع أنواع العزل، وتمديد الكابيل والأسلاك الكهربائية والاتصالات الداخلية والخارجية، بالإضافة إلى تركيب الأفياش والمفاتيح والطبلونات والإنارة، مواد الأبواب الخشبية والحديدية الداخلة والخارجية،تركيب الخردوات للجميع من شبابيك الألمونيوم وغيرها من أعمال الدربزينات (إن وجدت) عمل الواجهة ألمونيوم أو رخام وكذلك أرضيات الاستقبال وجدرانها والمطعم وصالات التوزيع للغرف، تركيب أنظمة الإنذار والحريق حسب مواصفات المديرية العامة للدفاع المدني ولجنة الحج لكامل الفندق من مضغات وأجهزة إنذار، توريد وتركيب ثلاث مصاعد من نوع (...) أو (...) أو (...) أو (...) حمولتها حسب مساحة المصعد،وتركيب مكيفات إسبلت)، وفق المواصفات المعمارية والهندسية. تنفيذ الأعمال الإنشائية والمعمارية وفق المواصفات الهندسية وحسب الخرائط وتحت إشراف مكتب هندسي يتم اختياره من قبل الناظرين. الالتزام بتسليم المهندس المشرف جميع مراحل العمل والانتقال من مرحلة إلى أخرى بكتاب خطي من المهندس المشرف وذلك لإتمام العمل على الوجه الأكمل، وعلى المقاول إشعار المهندس المشرف على المشروع قبل أي صبة بيومين للموافقة على إعمالها من حديد وشدادات، ولا يجوز تغطية أي مرحلة من المراحل أو أي عمل أو حجبه عن النظر قبل موافقة خطية من الناظر. يخضع هذا العقد لأنظمة البناء والإنشاء والأنظمة المالية والإدارية والقضاء الشرعي في المملكة العربية السعودية، وفي حالة وجود خلاف لا قدر الله بين الطرفين فيتم حله ودياً بين أهل الخير، وإن تعذر ذلك فيحال إلى الغرفة التجارية الصناعية بمكة المكرمة.المواصفات الفنية لأعمال العظم والتشطيب. أعمال الردم والأساسات والخرسانات: يكون الردم بأشربة صالحة للردم مختارة ومعتمدة من المهندس المشرف ويتم الردم على طبقات متتالية لا يزيد سمك

الطبقة عن ٣٠ سم مع غمرها جيدا بواسطة دكاك ميكانيكي، ويجب أن تكون أتربة الردم ناعمة خالية من الكتل والمواد العضوية والطفيلية ولا تتأثر انتفاشا أو هبوطا بوصول المياه إليها. يتم عزل جميع الوحدات الخرسانية تحت مستوى الأرض بالدهان من البيتومين الساخن والمؤكسد وطبقة عازلة راسية من البيتومين المؤكسد النقي ويحذرا منعا باتا إضافة الكروسين أو بياض الزفت. يتم عزل الخزانات الأرضية وحوائط الساندة للبدروم وذلك باستخدام طبقتين من البيتومات سمك ٥ مم للطبقة الواحدة ويتم عمل طبقة لياسة قبل عمل الواجهة التحضيري للعازل وتنفذ اللياسة حسب أصول الصناعة وشطف الزوايا على أن لا يقل ركوب اللحام عن ٢٠ سم ويتم اللحام وتثبيت على الساخن ويتم وضع طبقة حماية للعازل ثم وضع طبقة لياسة قبل البدء في أعمال الحديد ويشترط في الطبقة العازلة أن تكون مرنة لا تتشقق بالتوائها وان لا يقل وزن المتر المسطح منها عن ١٤٥ كجم/ م٢. جميع أعمال الخرسانة العادية تكون حسب المواصفات والخرائط وتكون من شركة خرسانة جاهزة يتم اعتمادها بواسطة المهندس المشرف ويمنع منعا باتا استخدام الخرسانات ذات الخلط اليدوي ولا تستعمل الخرسانات التي مضى على مزاجها أكثر من ساعتين، ويتم دمك الخرسانة جيدا بواسطة هزاز ميكانيكي، وتتكون خلطة الخرسانة العادية وفقا للمعايير والمكونات الموضحة بالمخططات (الأسمنت المستخدم يكون حديث الصنع ومقاوم للأملاح لجميع الأعمال المدفونة تحت سطح الأرض)، ويتم وضع طبقة من البلولبثلين ٢٠٠مم أسفل الخرسانة العادية، مع مراعاة رش الأرض ضد النمل الأبيض قبل وضع طبقة البلولثرين. الخرسانة المسلحة لجميع الأعمال تكون حسب المواصفات والخرائط، وتكون من شركة خرسانة جاهزة يتم اعتمادها من المهندس المشرف وحسب الأبعاد والمقاسات الموضحة بالرسومات وتعالج بالرش بالمياه مرتين يوميا ولمدة أسبوعين من إتمام الصب وتكون المواد المستخدمة مطابقة للمواصفات وتتكون وفقا للمعايير والمكونات الموضحة بالمخططات، ويجب استخدام اسمنت مقاوم للأملاح والكبريتات لجميع الأعمال الخرسانية تحت وفوق مستوى الأرض طبيعية، ويكون حديد التسليح من الصلب شد عالي المقاومة حسب الخرائط، ويتم أخذ عينات من الخرسانة المسلحة وتكسيرها في أي مختبر

وعلى نفقة الشركة المنفذة، ويجب أن لا تقل كمية الإسمنت والأعمدة عن ٤٠٠ كجم / م^{٣} والأسقف والأساسات ٣٥٠ كجم / م^{٢}، على أن يكون التدرج الحبيبي للخرسانة مطابقة للمواصفات الأمريكية في هذا المجال بجهاز كسر المكعبات بعد ٢٨ يوما، لا يقل عن ٢٧٥ كجم للمتر المربع.على المقاول استعمال الهزازات الميكانيكية عند صب الخرسانة.في حالة حدوث أي تعشيش أو عيوب في أعمال الخرسانة يكون الإزالة أو الإصلاح طبقا لرؤية المهندس المشرف ودون احتساب تكاليف إضافية على المالك. في حالة تكون الميدة معلقة فيلزم عمل جدار من الطوب المصمت الإسمنتي تحت الميدة الخارجية وذلك لحجز الردم من التسرب الى الخارج من خلال الفراغ تحت الميدة المشار إليها ويتم عزله قبل الردم من الداخل للخارج. يتم إعداد الفورم الخاص بالتكوينات الهندسية ومراعاة المناسيب وتكون الفورم مطابقة للمواصفات والخرائط الهندسية ويتم تقوية الفورم الخشبية بشكل جيد وتسلم للمشرف على الميزان والخيوط المطلوبة ويتم مراجعة الديكورات الخاصة بالواجهة واستخدام فورم الخشب أو الصاج مع اللوحات المعمارية على ان يكون كامل الأخشاب المستخدمة يكون استخدام اول مرة. يتم استخدام تخنات (كراسي) من البلاستيك أو الخرسانة حسب العينة المعتمدة من المهندس. تحديد مكان مخارج الكهرباء والأعمال الصحية وأي مكان خاص بالمكيفات أو الأعمال الميكانيكية المطلوبة قبل الصب. أعمال المباني: يتكون الحائط من: الحوائط الداخلية والخارجية بسمك ٢٠ سم مكونة بلوك احمر وارد الخياط. تكون المباني حسب المواصفات باستخدام الكانات اللازمة كل ثلاثة مداميك. يتم رش المباني بالمياه الصالحة للشرب مرتين يوميا لمدة سبعة أيام. يجب أن يكون الطوب خاليا من أي شقوق وذا مقاس واحد وذا أسطح مستوية وأضلاع متوازية وسوك حادة وقائم الزاوية والأحراف قوية لا تتفتت بالضغط عليها. يشون الطوب في رصات لا يزيد عن ٢م وبطريقة تسمح لمرور خلالها ويتم توزيعه بطريقة لا تخل بنظام المنشأ. جميع فتحات الأبواب تعمل لها أكتاف مبانٍ ما أمكن ذلك وتربط مع الأعمدة كانات الحديد. أكتاف المباني للأبواب والشبابيك ومراوح الشفط تعمل من الطوب المصمت بعضه دائمة. يجب صب الأعتاب الخرسانية للأبواب والشبابيك ومراوح الشفط الملاصقة للأعمدة أو الحليات الخرسانية

مباشرة مع هذه الحليات أو الأعمدة، كما يتم عمل فتحات لمراوح الشفط بالحمامات والأوفسات. أعمال العزل الحراري والرطوبة: عزل الرطوبة: الطبقة العازلة للحمامات والمطابخ والأسطح تكون بسمك ٤م من نوع البيتومات أو أي نوع آخر يتم اعتماده من المهندس المشرف، ويتم عمل طبقة لياسة قبل عمل الوجهة التحضيري للعزل، وتعمل اللياسة حسب أصول الصناعة وشطف الزوايا على أن لا يقل ركوب اللحام عن ٢٥ سم، وتعمل وزرة على الحائط بارتفاع ٢٠ سم، ويتم التثبيت واللحام على الساخن ويتم غمر سطح الخيش بالبيتومين المؤكسد، ويشترط في الطبقة العازلة أن لا تكون مرنة لا تشقق بالتوائها، وأن لا يقل وزن المتر المسطح عن ١،٤٥ كجم / م٢، ويتم اختبار المادة العازلة للحمامات والأسطح بغمر السطح بالمياه لمدة ٧٢ ساعة. عزل حراري: يتم استخدام العزل الحراري للأسطح من البولسترين الأزرق أو الأخضر إنتاج (...) بسمك لا يقل عن ٥سم ويتم تثبيته على السطح بعد استكمال السطح وإزالة العوائق والبروزات للسطح على أن يركب حسب أصول الصناعة. يتم تنفيذ طبقة الميول بسمك متوسط ٧سم من الخرسانة الرغوية لأسطح. لأعمال العزل الداخلي للخزان الأرضي يتم طرطشة جميع الحوائط النهائية بمونة ٤٥٠ كجم / إسمنت مقاوم لكل متر مكعب من الرمل الخشن، ثم يتم اللياسة للحوائط والأسقف بالإسمنت المقاوم مضافا إليه مواد مانعة للنفاذية ويتم دهان الخزان من الداخل بمادة إنتاج شركة (...) FP405 بعد تجهيز بالأساس المناسب (BRUSH BOND). أعمال اللياسة: اللياسة وفقا لأصول الصناعة وضمن المراحل التالية: بعد الانتهاء من أعمال التمديدات لمواسير الكهرباء والتليفون وأي مواسير لخدمات أخرى ضمن الجداران، يتم التحبيش على المواسير بشكل جيد بالمونة الإسمنتية فقط بدون استخدام الجبس يتم تثبيت شبك معدني مجلفن بعرض ١٥ سم عند التقاء المباني مع الأعمدة الخرسانية والكمرات الساقطة وفوق التمديدات ضمن الجداران ويتم تثبيت الشبابيك بالمسامير الصلبة. الطرطشة المسمارية يتم رش الجدران بالماء بشكل كثيف وبعد ذلك تتم الطرطشة بمونة مكونة من ٤٠٠ كجم / إسمنت لكل متر مكعب من الرمل الخشن النظيف من أي أوساخ أو كتل حجرية كبيرة، وتتم الطرطشة بشكل جيد وكثيف، بحيث تشكل هذه الطبقة الأساس الجيد

لعملية اللياسة. يتم رش الطرطشة مرتين في اليوم لمدة ثلاث أيام. يتم عمل البؤج والأوتار في الجدران التي سيتم لياستها وذلك للغرف (واحد سفلي والآخر علوي.. أي الفرق مابين الوترين تقريبا ٢ متر)، ويشترط عدم استخدام الجبس في عمل الأوتار ويراعى عمل الزوايا القائمة بكل دقة. تتم اللياسة بمونة ٣٠٠ كجم / اسمنت للمربع المكعب من الرمل وبمراعاة البؤج والأوتار، ويجب أن تكون القدة نظيفة منطبقة على الجدار في جميع الاتجاهات ويجب التنظيف حول الحوائط المراد لياستها وإزالة أي أتربة أو مخلفات قبل البدء في العمل، ويجب أن تخلط المونة قبل العمل مباشرة ولا يسمح بقاؤها مبللة بالماء مدة طويلة، وكذلك لا يسمح باستعمال ساقط المونة الذي مضى عليه فترة، ويجب أن يخشن السطح النهائي وينتهي بطريقة جيدة ويتم مسح الجدار بالإسفنج لضمان عدم بقاء أي حبيبات رمل ظاهرة على السطح. ترش اللياسة في اليوم التالي بمياه غزيرة ولمدة أربعة أيام صباحا ومساء. على مهندس المقاول تسليم البؤج والأوتار في الجدار المراد لياسته أولا بأول للاستشاري، ولا يسمح ببدء العمل إلا بعد التسليم، وكذلك يتم استلام لياسة الجداران. التشطيبات (البلاط والسيراميك والقيشاني والرخام): يتم تركيب بلاط سيراميك درجة أولى لأرضيات جميع الغرف المغلقة ودور الخدمات بالون المطلوب حسب العينة المعتمدة واختيار المهندس المشرف، على أن يسلم على القدة والميزان مع فرشة من الرمل النظيف بسماكة ٦ سم، على أن يرش قبل التركيب وكذلك الأرضية بالماء بعد فرش الرمل وقبل لصق البلاط مباشرة ويلصق بمونة اسمنت المكونة من ٣٠٠ كجم اسمنت / م٣ رمل ويكون الرمل نظيف خالي من المواد العضوية والأملاح، ويتم ترويب البلاط بعد ذلك بالإسمنت الأبيض ويتم مراجعة المهندس المشرف أثناء التركيب ويركب وزرات من الرخام الكرارة لجميع الغرف بارتفاع ١٠ سم وسمك ٢سم مع وجود برم في الوزرة للجزء العلوي. أرضيات جميع الاتصالات والمعيشة والممرات الرئيسية من الجرانيت السعودي،حسب العينة واللون المعتمدة من قبل الناظر،بالأشكال والتصميمات المعتمدة وطبقا للعينة المعتمدة، على أن تكون فرز أول ممتاز والوزرات رخام كرارة أو برلاتو الارتفاع ١٠ سم والسمك ٢سم، مع برم الطرف العلوي.جميع الحمامات والمطابخ تكون ارضياتها من السيراميك الإمارتي أو

الأساسي، طبقا للعينة واللون المعتمد من قبل الناظر والحوائط، يتم إضافة خط كنار بها طبقا للتصميم والنوعية المعتمدة، على أن يتم تركيب الحوائط بأسلوب اللصق على اللياسة أو بالخلطة. جميع أعمال الدرج والباسطات والجوانب من الجرانيت. الأسطح بلاط مزايكُ مع مراعاة تنفيذ فواصل التمدد الحرارية وملئها بالمواد المناسبة وتنفيذ الوزرات من نفس نوع البلاطة كاملة يراعى كشروط عامة لأعمال البلاط ما يلي: اختيار عينة جيدة، ويتم اعتمادها من المهندس المشرف ومن أجود الأنواع فرز أول. - يتم وزن جميع الأرضيات بالرمل ويتم تسويته ووزنه بدقة ومن ثم يرش بالماء ويتم تركيب البلاط بواسطة المونه جعل الحمامات متصلة مع زاوية الفراغات وتقطع الغلائق بالصاروخ، وأن تكون حسب الأصول الفنية للصناعة. -أما بالنسبة للحمامات والمطابخ يتم عملها حسب الميول جهة الصرف، ويتم استخدام قاطع زجاجي لاستمرارية الحمامات، مع ملاحظة وضع مكان يبين الصرف في المكان المعتمد حيث لا يتعارض مع فرش المطبخ أو المنظر الجمالي. ٧ - تكون الواجهة الأمامية حسب المنظور المعتمد. أعمال الدهانات: جميع أعمال الدهان الداخلية من بوية الزيت أو البلاستيك القابل للغسيل على أن تكون الأساسات من نفس المنتج (...) أو (...) أو ما يماثلهما، على أن يكون لون ونوع المنتج معتمد من قبل المهندس المشرف ويراعى الصنف الجيد والتلقيط طبقا لأصول الصناعة ويراعى دهان الحوائط والأسقف وجهين ويجب قبل الشروع في الوجهتين الأخيرتين الوصول بالمعجون والصنفرة إلى مستوى مرضي من الأسطح الناعمة الخالية الثقب والريش والاعوجاج. جميع أعمال الدهانات الخارجية للواجهات الثلاث الخلفية من الرش الأمريكية أو ما يمثلها ويجب عمل الآتي: التأكد من نظافة وحسن إعداد السطح.- دهان واجهة تحضيرية من السيلر على طريقة غير متساوية وحفظ نسبة الانتشار على السطح لذا يجب دهنها بشكل متقطع لضمان حسن توزيعها على السطح. - إصلاح التشققات والثقوب باستعمال معجون خاص بالمادة على أن يجب تنظيف الثقوب والتشققات وملاها باستخدام ايبوكسو كربت أو ما يماثله من معجون ويجب ملء الفراغات والتجويف بالمعجون والتأكد من أن الهواء المحبوس داخل الفراغ يمكن أن يتسرب إلى الخارج، ويجب ترك المعالجة لمدة يوم لتجنب، أما بالنسبة للثقوب الصغيرة وما

شابه ذلك تملأ بما لا يقل عن ٣مم معجون بلاستيك سطح ناعم، ويجب إزالة الأتربة الناتجة عن الصنفرة قبل الدهان. يتم اختيار نوع الرش مع المهندس المشرف حسب الفواتير واللون المعتمد، ويتم تنفيذها باستخدام مسدس هوبر، ويجب التأكد من الفوهة ودرجة حفظ الهواء ثابتة دون تغيير عند استخدام مسدس الرش إلى السطح بالزاوية الصحيحة، والحفاظ على الحركة المتوازية أثناء الرش. -يتم دهان الرشة بمادة كيميائية لتثبيت البياض والحفاظ على الرشة من الأعمال الجوية والأعمال الخارجية ويجب أن تكون مطابقة للمواصفات وحسب أصول الصناعة وان تكون بشفافية أو حسب اللون الذي يحدده المهندس المشرف.- يتم تكسية الواجهة الرئيسة الأمامية للفندق من الحجر الأردني أو الرخام بحيث لا يتعدى سعر المتر عن ٩٠ ريالا. ملاحظات عامة: *يكون المقاول مسؤولاً عن أنواع الرخام التي يوردها إلى مكان العمل لحين تركيبها وتسليمها ضمن الأعمال ويتم توريد الرخام تام القطع والصقل نخب أول مطابقا للمواصفات، ويتم تثبيت الرخام في داخل المبنى (تكسيات داخلية) بالأسلاك النحاسية نوع فرنسي، وملء خلف الرخام بمونة إسمنتية عيار ٣٥٠ كجم/ إسمنت ولحامات والمباني الإسمنتية الأبيض الصافي ويجب عمل الوقاية اللازمة للرخام وذلك بعد التركيب. أعمال تكسيات الأسقف: جميع الأسقف في مداخل الفندق الرئيسي جبسية عربية مقاوم للرطوبة تحتوي على إنارة مخفية مع كرانيش طبقا للرسومات المعتمدة. يتم توريد وتركيب كرانيش جبسية من جبس (...) والألياف الصافية المنقية والجبس اللاصق فرنسي الصنع (...) أو ما يعادلها حسب اختيار المشرف وذلك لجميع الغرف والصالات والممرات بالفندق بالتصميم والأبعاد المعتمدة. توريد وتركيب أسقف مستعارة من البلاط استرونج ٦٠×٦٠ سم في مناطق المحلات والتعليق الميكانيكي وعلى المقاول التقدم بالمخططات التوضيحية وطريقة التعليق المشرف قبل بدء العمل. أعمال الحديد المشغول: الدرابزين من قطاعات الحديد المشغول المطروق المصمت مع حليات من النحاس والكويستة من الخشب الماهوجني بالشكل حسب اختيار الناظر المالك، وعلى المقاول اعتماد العينة قبل الشروع في التصميم. الأبواب الخارجية للمداخل من حديد الكبس مع الديكور والإكسسوار طبقا للتصميم المعتمد وشبابيك الحماية طبقا للتصميم المعتمد

لجميع الفتحات في الدور الأرضي. أعمال الألمنيوم والزجاج: الشبابيك من الألمنيوم قطاع سرايا أبيض حليبي شامل جميع الإكسسوارات الإيطالي اللازمة؛ لمنع المياه والأتربة وسهولة الفتح والقفل والمقابض إيطالي. سماكة قطاع الألمنيوم ١،٨ مم يتم عمل حلوق أساس من قطاعات الحديد المفرغ ٢.٥ –٨ سم تثبت بكانات حديد مجلفن، ويتم دهانها بالسلقون وجهين، ويتم تثبيت حلوق الألمنيوم عليها بواسطة براغ مجلفنة. الأعمال الخشبية: تكون جميع الأبواب الخارجية من الخشب الماهونجي فرز أول طبقا للعينة والتصميم المعتمد قطاع الحلق لا يقل عن ٢×٦ وذلك للرأس والقائمين، على أن تكون الضلفة المكونة من قوائم ورأس وحشوات، بحيث يكون قطاع القوائم والرأس العلوية ورأس الوسطى لا يقل عن ٢×٤ أما الرأس السفلي لا يقل عن ٢×٦ على أن يكون سماكة الحشوات لا تقل عن ٤/ ٣ من نفس الماهونجي، على أن لا يقل النقر واللسان مع عظم الضلفة عن ٢مم ويتم حليتها بالشكل الذي يقره الاستشاري، ويتم الدهان الأوسترو والفلوت، على أن يتم توريد الأخشاب فرز أول من النوعية الجيدة الخالية من العقد والتشققات ويكون الخشب المورد كامل الجفاف على أن تكون المفصلات من النحاس طبقا لاعتماد المهندس المشرف ويكون بالضلفة ٤ قطع، ويتم وضع سائر الإكسسورات من النحاس طبقا لاعتماد المشرف كذلك يتم تثبيت الحلق الماهونجي على الحلق المثبت بالكانات وموزون رأسيا وأفقيا، ويكون من النوعية الجيدة وعليه يتم إجراء اللياسة والدهانات وبعد ذلك يتم وضع حلق الباب الأصلي، ويتم تثبيته عن طريق الخوابير ويتم تثبيت الحق الزفر بكانات حديد مع المباني مباشرة، وهذا الحلق المستعار يتم تركيبه لجميع أعمال النجارة الخارجية والداخلية. الكوالين والمسكات والمقابض والعين السحرية وأرقام الغرف وخلافه طبقا للعينة المعتمدة.جميع الأبواب الداخلية واراد بلادن أو ما يماثلها مصنعة وجاهزة على ان يكون من الخشب قشرة ماهونجي مارنتي مع وضع كالون (...) الأصلي ومقابض الأبواب حسب اختيار الناظر للمقبض مع التركيب والحلوق الذكر أعلاه. أعمال صرف الأمطار: يتم تركيب جرجوري وأعمدة صرف لمياه الأمطار حسب الأماكن المحددة وبعد الدارسة الميول للسطح ويتم تركيبها بشكل مناسب لا يعيق المنظر الجمالي للواجهات وكذلك تنفيذ مخارج صرف المطر

للبلكونات على أن يتم صرفها على أعمدة ٢ على أن يكون ميول البلاط جميعها موجه إلى جرجوري صرف المطر ويتم التركيب حسب أصول الصناعة.أعمال المصاعد: على المقاول توريد وتركيب ٣ مصاعد وعلى تيار كهربائي ٣ فاز المصاعد مصنوعة من الصاج الصلب المغلف من الداخل طبقا لاعتماد المالك والباب أتوماتيكي مركزي من الألواح الإستانليس والسقف مضاء غير مباشر مركب به مروحة ومخرج للطوارئ. أعمال التكييف: على المقاول توريد وتركيب مكيفات سبليت من النوع ((...) أو (...) أو (...)). على المقاول توريد وتركيب تكييف دكتات لأدوار الاستقبال. أعمال صحية: جميع تمديدات الصرف والتغذية تكون باستعمال مواسير بلاستيكية السميكة المقاومة للحرارة أو من النوع ضغط ٤٠/ ٨٠ للبارد والحار للتغذية من إنتاج شركة (...) أو (...) وكذلك مواسير الصرف بي في سي/ يو بي في سي الدرجة ٣،٥، بالنسبة للصرف داخل الحمامات يتم استعمال مواسير قطر ٤ بوصة واما مواسير التغذية الحار البارد ضمن الحمامات فتكون المواسير بلاستيك من إنتاج شركة (...) أو (...)، وتتحمل ضغط ٧٠٠ رطل بوصة مربعة، على أن يكون له سن نحاسي (النهايات والأكواع) ويجب تجربة جميع المواسير بعد الانتهاء من تمديدها بضغط الماء فيها بمقدار ١٢ بار، ويجب تركيب محابس عند كل قطعة في الحمامات والمطابخ ومحبس عام على عامود التغذية الخارجية لكل حمام.جميع خلاطات المحابس التي سيتم تركيبها يجب ان تكون ذات نوعية جيدة ايطالي (...) أو (...) أو ألماني. جميع أطقم حمامات تكون من نوعية (...) أو ما يعادلها مع توريد جميع الإكسسوارات.تركيب دواليب ألمنيوم في جميع المطابخ والأوفيسات. بالنسبة لمضخات المياه (راجع مواصفات في بند الأعمال الكهربائية)، يجب أن تكون جميع خطوط الصرف بالنسبة للكراسي منفصلة تمام عن البلاعات وخطوط الصرف بالنسبة لبانيوهات والمغاسل والمطابخ والأوفيسات وبردات المياه. يتم تجهيز جميع المطابخ بخط صرف وتغذية للغسالة في مكان مناسب. يجب أن تكون جميع الخطوط العمودية (للكراسي أو البلاعات) تكون المواسير بقطر ٤ وأعمدة التهوية ٢ طبقا للمخططات. بالنسبة لخطوط الصرف الافقية تكون بقطر ٦ بوصة يتم تمديدها مابين غرف التفتيش بالميل المناسب.جميع الخطوط المعلقة في السقف تكون ٦ بوصة قابلة للزيادة على حسب المواسير

الموصلة عليها يجب تركيب عوامات كهربائية على الخزان العلوي موصلة بمضخات بشكل أتوماتيكي ويجب على المقاول اعتماد نوعية العوامة والخزان قبل التوريد. يقوم المقاول بتركيب عوامة خاصة على الخزان الأرضي موصلة بخط المياه القادم من مصلحة المياه وعلى المقاول تمديد خط المياه الى الخزان الأرضي وتكون مغلفة بطبة تستعمل عند الحاجة إلى تملئه الخزان بواسطة (الوايتات) يجب على المقاول عمل جميع غرف التفتيش مع ما يلزم من أغطية زهر ثقيل على حلق حديد أو مواسير وبياض وخلافي يجب عمل مواسير خطي الحريق الجاف والأخضر بقطر ٢ بوصة حديد مجلفن منفصلة مع ردادات عند الخزان العلوي وكذلك عند نهاية الخط ومخرجان للدفاع المدني في صندوق الحريق للأدوار ومحبسان رئيسان عمد نهاية الخط، ومخرجان للدفاع المدني في صندوق الحريق للأدوار ومحبسان رئيسان عند الخزان العلوي، ومحبس عند كل صندوق حريق بالأدوار والبند شامل المواسير ولوازمها والصناديق مقاس ٧٠×٧٠ بداخله بكرة خرطوم مطاطي بطول ٣٠ متر ومحبس تحكم ورأس الخرطوم الرشاش، وكذلك عمل الرشاشات للمياه وللغرف والممرات الخارجية بشكل كامل ومضخاتها وتسليمها للدفاع المدني طبقا للمواصفات وتعليمات الدفاع المدني.

أعمال كهربائية: الغرض من العملية توريد وتركيب الأعمال الكهربائية المذكورة في المواصفات والرسوم كاملة بحيث تكون مطابقة تمام لجميع المواصفات والشروط كما يجب تنفيذ الاعمال الكهربائية حسب تقدم الأعمال المعمارية والإنشائية ويكون مسؤولا عن أي تأخير ينشأ بسبب تأخير الأعمال الكهربائية في أي جزء من المشروع، ويكون تقديم الكهرباء على الناظر. يتعهد المقاول بالآتي: لا يسمح بعمل أي تعديل أو إضافات إلا بعد أخذ موافقة كتابية مصحوبة بالرسومات من مهندس الناظر. متابعة تنفيذ جميع فتحات الخرسانة والمباني الخاصة بالتركيب جميع المهمات والأجهزة الكهربائية للإنارة والقوي ووحدات الإضاءة ولوحات التوزيع وكذلك أماكن مرور المواسير المغذية لها حسب الرسومات الكهربائية ومراقبتها أثناء التنفيذ وأي فتحات لم تنفذ بطريق السهو أو الخطأ بعد صب الخرسانات وعمل المباني ويلزم تنفيذه، بعد ذلك سوف يتحمل مسؤولية تنفيذها.يجب على المقاول دهان جميع المعدنية لأجهزة والمهمات بالدهانات الملائمة طول مدة الضمان وعند التسليم

النهائي إذا كانت حالتها تدعو لذلك نتيجة لاستعمالها العادي.يكون المقاول مسؤولاً عن كل خطر يحدث لعاملة ومن يقوم بالعمل بطرفه والمعدات الخاصة به حتى انتهاء العمل. اختبار الأجهزة والمهمات: اختبار العزل على جميع الدوائر الكهربائية باستخدام ميجر ١٠٠٠ فولت وتدون النتائج في محاضر بحضور مندوب من الناظر و المقاول ويجب ألا يقل قوه العزل في أي دائرة تامة التركيب وكاملة بكافة وحدات الإضافة عن ١٢،٥ ميج اوم / عدد المخارج: عدد المخارج في حالة استخدام كابلات معزولة بالترمو بلاستيك واحد ميج اوم في حالة اختيار مجموعة التوصيلات في أي وجه، وقياس العزل بين سلك الأرض والأوجه الأخرى.اختبار كفاءة التوصيل بالأرضي بحيث لا يتعدى مقاومته ٦ اوم. اختبار المفاتيح والبرايز ووحدات الإضاءة وتوصيلات التلفون..الخ حسب ما يراه المكتب المستشار. ليكن في المعلوم أن جميع التجارب والاختبارات ستجري على نفقة المقاول وتحت مراقبة مهندس الناظر، تقديم جميع الأجهزة والآلات التي يرى المكتب الاستشاري أنها لازمة لإجراء التجارب والاختبارات وتم تحديد نوع المعدات أو فامتر. المواصفات الفنية: أولا: الضغط المنخفض ٢٢٠ / ٢٨٠ فولت: لوحات التوزيع الرئيسة للجهد المتوسط. توصليه الأرض. لوحات التوزيع الفرعية. مفاتيح السكينة والمصهرات الثلاثية. المفاتيح الأتوماتكية. الأسلاك والكابلات. المواسير. الأدوات الكهربائية (المفاتيح والبرايز) واللمبات حسب المطلوب. إنارة السلالم والطرقات والغرف وتوابعها. تحديد خطوط وأماكن خطوط الهاتف وإنذار الحريق والتكييف. ثانيا: التيار المنخفض: ٢٤ فولت سنترال التلفونات.توصيلات إيريال التلفزيون والستالايت. ثالثا: الجهد المنخفض ٢٢٠ / ٣٨٠ فولت: تصنع اللوحات من الصاج المطلي ببوية الفرن لا يقل السمك عن ٢مم وتركب غاطسة بالحائط ماركة (...)، وتتكون كل لوحة من هيكل معدني داخل يحمل قضبان التوزيع والمفاتيح وهيكل خارجية، ويكون الإطار الذي يركب على الحائط في مستوى، ويثبت فيه الغطاء الذي يقفل على اللوحة بأكملها ويركب به ،وقفل مطلي بالكروم طراز (...)، وتغطي اللوحة من جميع جوانبها بأغطية من الصاج وتشمل كل لوحة على عدد ٥ قضبان توزيع من النحاس متساوية المقطع مطلية القواعد بالقصدير وذات قطاع مستطيل

مناسب للتيار المنار به، بحيث لا تزيد كثافتها عن ١،٥ أمبير/ سم٢ ويكون المغذي الداخلي من مفتاح أتوماتيكي هوائي ثلاثي، أما القطب المحايد فيظل متصلة اتصالا مباشر في جميع الدوائر وتحكم الدائرة على اللوحة بواسطة مفاتيح أتوماتيكية هوائية صغيرة من فصيلة ٥٠٠ فولت ذات قطب واحد أو ٣ أقطاب. ويمكن أن تتحمل تيار مستمر قدره (١٠ أو ١٥ أو ٣٠ امبير) ولا تقل السعة القاطعه عن (١٠ كيلو / امبير) وتكون أطراف الموصلات المتصلة بالمفاتيح مزودة بمسامير مطلية بالكاديوم. ويجب ان تكون اللوحة بالمقاسات والسعه المناسبة لعدد القواطع الفرعية ويراعى ان تثبت المفاتيح بطاقات صغيرة يكتب عليها بخط واضح أسماء الدوائر والأماكن التي تم التوصيل عليها، وبالتالي تبقى المفاتيح الزائدة على اللوحة كاحتياطي للتوصيلات المستقبلية. وعلى المقاول توريد وتركيب وتشغيل القواطع والسكاكين الكهربائية وما يشمله من كابلات وخلافه. رابعا: مفاتيح السكينة والمصهرات الثلاثية: تشمل هذا المفاتيح على ثلاث مصهرات صيني وسكينة سريعة القطع والتوصيل وأطرافها ونقط توصليها غطا بعوازل صيني وتكتب السكينة والمصهرات داخل علبة معدنية محكمة الغلق ضد تسرب الرطوبة والأتربة ويؤدي تشغيل السكينة خارج العلبة ويكون للعلبة غطا مفصلي لا يمكن فتحه إلا إذا كانت السكينة قاطعه للتيار (صنع ماريين جيران فرنسي)، وتشمل المفاتيح على صامولة لموصل القطب التعادل ومسمار أرضي وتكون المفاتيح بالقوة الموضحة بالرسومات ودفتر البنود والكميات. خامسا: المفاتيح الأتوماتكية: تكون هذه المفاتيح داخل علبة معدنية مقفلة ومزودة بأجهزة قطع الشارة ومزودة بواقيات وحرارية ضد الحمل وحدوث القصر وملفات هبوط الفولت. سادسا: الموصلات الكهربائية: فما يلي انواع الأسلاك والكابلات التي يلزم توريدها وتركيبها في المشروع أو ما يماثلها في الجودة: الأسلاك: -تكون من النحاس المعزولة بالبلاستيك (PVC) تتحمل جهد قدره (١٠٠٠ فولت)، وتركب مواسير من البلاستيك ايجا ثقيل وطني وتكون مطابقة للمواصفات العالمية بحيث تكون الأسلاك من الإنتاج السعودي المطابق للمواصفات الأمريكية وتستعمل هذه الوحدات لتغذية وحدات الإضاءة والبراويز (صناعة B.S.200) الشركة (...) للكابلات) طبقا للمواصفات الأمريكية. ب – الكابلات

الأرضية جهد ١٠٠٠ فولت: تكون من النحاس المعزول بعدة طبقات من البلاستيك (PVC) تتحمل جهد قدره ١٠٠٠ فولت) بالإضافة إلى طبقة من الرصاص وتركب مدفونة في الأرض داخل برابح أسمنتية وتكون مطابقة للمواصفات العالمية طراز B.S.3346 صناعة الشركة السعودية (...)XLPE/PVC داخل مواسير بلاستيك أو فون حوامل كابلات حسب المقاسات المناسبة. جـ -المواسير البلاستيك: - تكون من نوع البلاستيك الثقيل أو امتصاص الرطوبة (الشركة السعودية) ايجاتيبوب ثقيل. د - الادوات الكهربائية: - جميع الأدوات الكهربائية (مفاتيح وبراويز MK) طراز الباني.المفاتيح الكهربائية: تكون من النوع السريع القطع MK وذات اتجاه واحد أو اتجاهين (نجفة أو دفاتير) وتعمل باللمس وطبقا للمواصفات العالمية (B.S. 3676) وتكون هذه المفاتيح مصممة لتعمل على جهد ٢٥٠ فولت وشدة تيار ١٠ إمبير أو ٢٠ إمبير وتحتوي على قطع اتصال مطلية بالكاديوم وبوجه معدني انوديزد أو بوجه كاليت وتركب غاطسة بالحائط داخل علبة معدنية. البرايز الكهربائية: وتنقسم إلى ثلاثة أنواع: برايز عادية: يكون قلبها من الصيني ومزودة بقطع مطلية بالفضة ومسامير الرباط مطلية بالكاديوم وبوجه معدني انوديزد أو بوجه بالمفتاح و نعمل علي جهد ٢٥٠ فولت وشدة التيار ١٣ -١٥ إمبير بول وتركب عاطسة بالحائط داخل علبه معدنية أو بلاستيك و تكون MK بريطانيا. ويتم اعتماد العينات من الاستشاري قبل التوريد و التركيب.برايز قوي: يكون قلبها من الصيني ومزودة بقطع مطلية بالفضة ومسامير الرباط بالكاديوم و بوجه كاليت ابيض و تعمل علي جهد ٢٥٠ فولت وشدة التيار ١٥ إمبير ٣ بول وتركب غاطسة بالحائط داخل علبه معدنية أو بلاستك وكامل المفتاح و لمبة بيان (نوع M.K. بريطانيا). برايز ثلاثة أوجه: شرح برايز القوي ولكن ٥ بول تكون بالقوي الموضحة بدفتر البنود و الكميات ان وجدت أو استجدت. هـ - وحدات الإضاءة: الغرفة إضاءة فلورسنت بغطاء بلاستك.الحمامات لمبة كعكة فلورسنت بغطاء زجاجي. لمبة فوق الحوض فلورسنت طويلة داخل غطاء إكريلك فوق المرايا لمبات الطرقات و الدرج كعكات فلورسنت بغطاء زجاجي. لمبات دراوي السطح لمبة داخل جلوب كروي اكريلك شفاف. لمبات البروزات في الدور المتكرر علي الوجهات (برميل معدني) داخله لمبة. الدور الأرضي

والميزان إضاءة فلورسنت مخفية في الجبس مع (SBOTAT) في الدابر بلمبة في الأماكن التي يحددها الاستشاري. تركيب إبليكات في الدور الأرضي في الحوائط التي تحدد من قبل الاستشاري. لمبة مكتوب عليها (Exit) على أبواب سلم الطوارئ. و – إنارة السلالم والطرقات وباقري الخدمات: تعمل إضاءات السلالم بواسطة الأجهزة الأتوماتيكية، وهي أن تركب وحدات الإضاءة في المواقع المحددة على الرسومات.تركيب لمبات للطوارئ تعمل حيث انفصال التيار الكهربائي وعلى أن تشمل جميع المبنى من ممرات رئيسية وصالات ومخارج طوارئ وجميع البسطات في سلالم الطوارئ ويجب اعتماد النوع من الاستشاري قبل توريد والتركيب. ز – الشفاط: مروحة شفط نوع (...) أو ((...) ياباني) مقاس ٣٠ سم بغطاء شبكي لزوم الحمامات والمطابخ. ح –السخان: للناظرين حرية الاختيار بين سخان مياه حجم ٥٠ لتر نوعية (...) ويتم تثبيتها بالحمامات والتمديدات الكهربائية من أسلاك نحاسية معزولة صنع الشركة السعودية (...) قطاع (٢ق + ٢،٥ مم^{٢}) تمدد داخل مواسير من البلاستيك (P.V.C) سميك من فيش كهربائي من البلكيت ومفتاح التشغيل ذو قاطع ثنائي، ويتم التنفيذ طبقا للأصول الفنية وحسب تعليمات الجهة المشرفة أو يتم عمل سخانات مركزية عامة للمبنى أمريكية الصنع تغطى جميع الاحتياجات اللازمة حسب رغبة الناظر وحسب المواصفات التي يرغبها. ج –مضخات المياه: مضخان مياه قوة (٤ حصان) لزوم ضخ المياه من الخزان الأرضي إلى الخزان العلوي على ان يكون ضغط المياه فيها يعادل (٢ بار) وعلى تكون المضخات من نوعية (...) صناعة دنماركية تعملان أتوماتيكيا بالتناوب وتشمل الآتي: عوامة أتوماتيكية للتشغيل،تركب بالخزان العلوي. صندوق بشبك حديد لحماية مدهون بالبوية والسلقون وله بابا مفصل يقفل. جميع التوصيلات الكهربائية اللازمة مع مفتاح ثنائي.كل ما يلزم للتشغيل بكفاءة عالية وطبقا للأصول الفنية. يجب أن تكون المضختين مزودة بلوحة تحكم تعمل بشكل أتوماتيكي بالتناوب + خزان ضغط ٥٠٠ لتر. يتم التنفيذ حسب الاصول الفنية وحسب تعليمات الجهة المشرفة. يتم اعتماد العروض من الاستشاري قبل التعاقد. ط – الأرضي: أرضي عام للمبنى والذي يشمل لوح من النحاس مقاس (٦٠×٦٠×٣ سم) وعمود نحاس قطر ١،٥ سم بارتفاع ٢،٥ م مع عمل غرفة

تفتيش بغطاء من الزاهر الثقيل المقاس (٦٠×٦٠ سم) بفحم الكوك والملح ويتم التنفيذ طبقا لأصول الفنية وحسب تعليمات الجهة المشرفة. ث / مانعة الصواعق: نظام مانعة الصواعق (٦٦٥١) نموذج يتم تنفيذه على الشكل التالي: الهوائي. ٢ – التوصيل من الهوائي إلى الأرضي. ٣ – الأرضي الهوائي: يجب ان يكون من النحاس الخالص حتى لا يحصل أي صدا كما يجب أن يكون طوله ١ متر وقطره ١٦ مم، وله ثلاثة رؤوس من النحاس، وله قاعدة للتثبيت من النحاس صناعة بريطانية شركة (...). التوصيل من الهوائي إلى الارضي: يستخدم كابل في التوصيل من الهوائي إلى الأرضي ويجب أن يكون كابل مبروم وليس مبسط (B.S.6360) وقطره ٩٥ مم ويجب أن يكون السلك النازل إلى الأرضي دون أي انحرافات وضرورة النزول بشكل مستقيم. الأرضي: يجب أن يستخدم قطب النحاس (٦٠خ،٦٠خ٣) سم٣ ويوضع في عمق ٢،٥ متر مسطح الأرضي ويردم حول اللوح بمسحوق الفحم وملح الطعام ويبنى فوق القاب غرفة تفتيش أبعادها من الداخل (٦٠×٦٠×٦٠ سم٣) بغطاء من الحديد الزاهر الثقيل بمستوى سطح الأرض ويجب أن يكون عدد النازل الأرضي بحسب المخططات الموضحة كما يجب اتباع إرشادات الشركة المصنعة في التركيب. أعمال الإلكترونيات: عمل جميع التمديدات و المواسير والمخارج اللازمة للتليفون و السنترال. يجب ان تكون التركيبات اللازمة لهذه الأعمال من مواسير وأسلاك و علب اتصال مستقلة تماما عن التركيبات اللازمة لهذه الأعمال الكهربائية الأخرى المطلوبة بهذه المقايسة، ويعمل لها مواسير وأسلاك وعلب اتصال مستقلة لا تشترك بأي حال مع مواسير وعلب اتصالات الأعمال الكهربائية. الأسلاك المطلوبة استعمالها تكون من النوع المعزول ببلاستيك قطر السلك لا يقل عن ٦ ملي، وتستخدم أسلاك ذات ألوان متعددة، وتكون المواسير المستخدمة من البلاستيك كاملة بعلب اتصالاتها وخلافه. تكون المواسير بالأقطار المعتمدة بعدد الخطوط المارة بها، وتوضع المواسير المغذية لكل دور في صندوق رئيسي من المعدن له غطا محكم القفل بمقاس مناسب بجوار مجرى الكوابل على ارتفاع ١٨٥ سم من سطح الأرض، ويركب في هذا الصندوق قطع نهايات من نوع معتمد تربط إلى احدهما بواسطة اللحام بالقصدير نهايات توصيل الكوابل الممدودة من غرف السنترال للدور ويربط إلى الطرف

الآخر بواسطة مسامير قلاووظ توصيلات الأسلاك الممدودة إلى الغرف المختلفة وتكون سعة هذه الصناديق كافية لربط الخطوط الأصلية والاحتياطية حسب عدد خطوط التلفونات الموضحة بالرسومات في كل دور وتتسع لعشرة خطوط إضافية في المستقبل توضع صناديق الاتصال العادية بالمواسير على مسافات مناسبة لا تزيد عن ١٠ مترات إذا كانت المواسير مستقيمة وعن ٦ مترات إذا كانت المواسير منحنية، إلا إذا نص على خلال ذلك، على أن يكون انحناء المواسير بقطر كاف بحيث يسهل مد وسحب الأسلاك بداخلها دون إتلافها. يراعى دائما أن يعمل الخط بكل تلفون داخلي، ابتداء من موقع التلفون بالغرفة إلى اللوحة نهاية التوصيلات قطعة واحدة بدون اتصال (لحام)، أما إذا لزم عمل اتصال في الخط بسبب قهري لا يمكن تجنبه تعمل بتركيب داخل العلبة اتصالات خاصة لها بهذه التركيبات (غير مسموحة بعمل أي توصيلات للخطوط). تركب خطوط التلفونات داخل مواسير حسب عدد الخطوط وأقطار المواسير، على ألا يزيد عدد الأسلاك التي تركب داخل المواسير عن ٦ ف ماسورة بقطر ١ بوصة ٤٠ في ماسورة بقطر ١،٢٥ بوصة ٥٠ في ماسورة بقطر ١.٥ بوصة. تركيب نظام إنتر كامل لكل شقة. توصيلات إيريال التلفزيون: يجب أن تكون هذه التوصيلات مواسير بلاستيك وأسلاك وعلب اتصال مستقلة تمام عن تركيب باقي الأعمال الكهربائية الأخرى. تكون الأسلاك قطاع ٢×٢ مم^{٢} من النوع الأمريكي الأسود (11RG) + (6RG). يوصل كل مخرج إيريال تلفزيوني من موقع المخرج حتى سطح كامل بالمواسير والأسلاك وطبقا للرسومات والكميات وتحمل المخارج على الأجهزة طبقا للرسومات مع مخرج خاص للدش بمعدل مخرج واحد لكل شقة. أجهزة التنبيه عن الحريق: على المقاول توريد وتركيب نظام إنذار حريق زيتا (كاشف دخان كاشف حراري كاسر زجاج جرس إنذار لوحة نبين رقم الدور صندوق حريق بكل دور + لمبات (كاشفات) الطوارئ + لوحة (مخرج) على باب سلم الطوارئ + شبكة كامل رشاشات حريق مع مضخات ديزل وجوكي) بالممرات فقط طبقا لتعليمات وشروط الدفاع المدني. ثامناً: شروط عامة: يقر المستثمر (الطرف الثاني) بأنه عاين العقار المقدم من الطرف الأول معاينة تامة نافية للجهالة والغرر، وأنه قبله على وضعه،في حالة وفاة أحد الطرفين يستمر العقد بين

ورثة المستثمر (الطرف الثاني) والناظر أو الناظر الجديد إلى نهاية المدة المقررة في هذا العقد والصك الصادر بهذا الخصوص. تتم كافة المكاتبات والمراسلات بين الطرفين حول هذا العقد على عنوان كل منهما وصندوق البريد الموضح بهذا العقد. حرر هذا العقد من نسختين أصلية تسلم كل طرف نسخة موقعة ومصدقة من كلا الطرفين للعمل بها بعد صدور الإذن من الحاكم الشرعي. ا.هـ، وقد حضر في هذه الجلسة (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بصفته وكيلاً عن (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بصفته مالكًا لشركة مجموعة (...) بموجب السجل التجاري الصادر من فرع وزارة التجارة بمكة برقم (...) في ٢٢/ ١٢/ ١٤٢٩هـ بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية ببريدة برقم ٤٤٤٣٨ في ١٩/ ٠٨/ ١٤٣٣هـ الجلد ٥٦٨٦ ووكالته له فيها حق المطالبة والمرافعة والمدافعة وحضور الجلسات والرد والإقرار والإنكار وتقديم عروض الاستثمارات والمزايدة عليها (...) إلخ، وقرر رغبة موكله في استثمار وقف (...) المدون حدوده في إنهاء المنهي لمدة ثلاثة عشر عاماً بأجرة سنوية قدرها ستمائة وثلاثون ألف ريال ما عدا السنتين الأوليين وهي سنتي الإنشاء، فتكون قيمة الإيجار فيها مبلغ وقدره مائتا ألف ريال وفق العقد والمواصفات المقترحة من هيئة النظر ،على أن تكون الأدوار حسب التصريح الصادر من أمانة العاصمة المقدسة، هكذا قرر، وقد أحضر المنهي للشهادة كل من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وشهد كل واحد منهما بمفرده قائلاً: إنني من أصحاب الخبرة في العقار، وقد اطلعت على الموقع المراد استثماره، كما اطلعت على العرض المقدم من شركة مجموعة (...) الاستثمارية بأن تكون السنتان الإنشائية بإيجار قدره مائتا ألف ريال، وكل سنة بعد ذلك بمبلغ وقدره ستمائة وثلاثون ألف ريال لمدة أحد عشر عامًا، وأرى أن فيه غبطة ومصلحة للوقف ومستحقيه، كما أشهد بأن مجموعة (...) الاستثمارية من المؤسسات الموثوقة في الأعمال الإنشائية وحسن التنفيذ والإعمار وبجميع ما تقدم أشهد، هكذا شهدا، وعدلا من قبل (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، فبناءً على جميع ما تقدم من إنهاء المنهي ورغبة

المستثمر استثمار الوقف ولا اطلاعي على قرار هيئة النظر وشهادة الشهود فقد أذنت للناظرين (...) و (...) باستثمار وقف (...) الموصوف بالإنهاء أعلاه على مجموعة (...) الاستثمارية لمدة ثلاثة عشر عاماً، بأجرة سنوية قدرها ستمائة وثلاثون ألف ريال، والسنتان الإنشائية بأجرة قدرها مائتا ألف ريال على حسب العقد والمواصفات المقترحة من هيئة النظر، وبذلك حكمت، وأمرت برفع الحكم لمحكمة الاستئناف لتدقيقه حسب المتبع، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٢/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فقد جرى منا نحن قضاة الدائرة الثالثة للأحوال الشخصية والأوقاف والوصايا والقصار وبيوت المال بمحكمة الاستئناف في منطقة مكة المكرمة الاطلاع على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٤١١١٩٥٠٠ وتاريخ ١٦/ ٤/ ١٤٣٥هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ (...) القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٥٢٠٧٠٨٥ وتاريخ ١٢/ ٤/ ١٤٣٥هـ المتضمن طلب كل من (...) و(...) الناظرين على وقف (...) الإذن لهما باستثمار الوقف الواقع في حي (...) خلف شارع (...)، وبدراسة الصك وصورة ضبطه تقررت الموافقة على الإذن، مع ملاحظة التنبيه المرفق، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

وصية

مجموعة الأحكام القضائية
لعام ١٤٣٥هـ

الرقم التسلسلي: ٤٩٩

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمكة المكرمة
رقم القضية: ٣٤٢٤٩٢٩٨ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة
رقم القرار: ٣٥١٣٩٧٩٤ تاريخه: ٠٧/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

وصية – بناء مسجد – طلب إنفاذ الوصية – الموصي لا زال حيا – الوصية تنفذ بعد الموت – عدم جواز التبرع من مال المولى عليه – رد الدعوى.

السند الشرعي أو النظامي

١) الوصية قبل الموت يجوز فيها الرجوع فلا يمكن الإلزام بها.

٢) ليس للولي التبرع من مال المولى عليه.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه طالباً إلزامه ببناء مسجد أوصى والدهما ببنائه لكون مال والده تحت تصرفه، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أقر بصحتها، وطلب إمهاله ليحدد المكان المناسب؛ ونظرا لأن والد المتداعيين ما زال حيا، ولأن الوصية لا تنفذ إلا بعد الموت لا قبله؛ وذلك لأن الموصي يجوز له أن يرجع في وصيته أو ينسخها، ولأنه لا يحق للولي أن يتبرع من مال المولى عليه؛ 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 بمكة المكرمة، وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٤٢٤٩٢٩٨ وتاريخ

٢٩/ ٠٥/ ١٤٣٤هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤١٣١٤٦٧٥ وتاريخ ٢٩/ ٠٥/ ١٤٣٤هـ حضر المدعي (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، وادعى على الحاضر معه في المجلس الشرعي (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) قائلا في دعواه: إن والدي وصى أن يبنى له مسجد، ثم إن والدي مرض، وأصيب بجلطات، وأصبح لا يدرك، ولا يتصرف في أموره؛ لذا أطلب إلزام المدعي عليه لكون مال والدي تحت تصرفه أن يبني لوالدي المسجد المذكور، وأسأله الإجابة، هذه دعواي. وبعرضها على المدعى عليه قال: ما ذكره المدعي أن والدنا وصى أن يبني له مسجد صحيح، وقدر لذلك مليون ريال، ثم أصيب بجلطات، وأصبح لا يدرك، ولا يتصرف بنفسه، وأنا بصدد البحث عن أرض للمسجد والبناء عليها، وأنا المتصرف والولي على والدي بإقامة هذه المحكمة لي وليا، وأطلب إمهالي ثلاثة أشهر من الآن لأجد المكان المناسب، هكذا أجاب. وللتأمل والنظر جرى رفع الجلسة. وفي جلسة أخرى حضر المدعي ولم يحضر المدعى عليه، ثم سالت المدعي: هل والده ما زال حياً؟ قال: نعم؛ وبعد النظر في الدعوى والإجابة؛ ونظراً لكون الطرفين يقران بأن بناء المسجد وصية من والدهم؛ ولأن الوصية لا تنفذ إلا بعد الموت لا قبله؛ وذلك أن الموصي يجوز له أن يرجع في وصيته، وينسخها فإن والد الطرفين ربما تعافى، ورجع عن وصيته فلا يسوغ الإلزام بموجبها قبل الموت، وكذلك لا يحق للولي أن يتبرع من مال المولى عليه بشيء؛ لذلك كله فقد رددت دعوى المدعي، وبه حكمت، وأفهمته بان لزوم هذه الوصية إن ثبتت يكون بعد موت والده وتخرج قيمته من ثلث ماله. وبعرضه على المدعي لم يقنع به، وجرى إفهامه بتعليمات الاستئناف، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٢٧/ ١١/ ١٤٣٤هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد، فقد جرى منا نحن قضاة الدائرة الثالثة للأحوال الشخصية والأوقاف والوصايا والقصار وبيوت المال بمحكمة الاستئناف في منطقة مكة المكرمة الاطلاع على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٤١٣١٤٦٧٥ وتاريخ ٢٩/ ١/ ١٤٣٥هـ، المرفق بها الصك

الصادر من فضيلة (...) القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٤٣٨١٩٣٨ وتاريخ ١٩/ ١٢/ ١٤٣٤هـ، المتضمن دعوى (...) ضد (...) في إنفاذ وصية والده. وبدراسة الصك وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية، تقررت الموافقة على الحكم برد دعوى المدعي، مع ملاحظة التنبيه المرفق، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٥٠٠

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمحافظة جدة	
رقم القضية: ٣٣٧١١٠١٦	تاريخها: ١٤٣٣
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة	
رقم القرار: ٣٥٢٥٥٨٧٥	تاريخه: ٢٥/ ٠٥/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

وصية - عشر عقارات تركة - صدور حكم ببيع العقارات - طلب نصيب الوصية منها - إقرار الورثة - صك الوصية - إلزام بتسليم العشر الموصى به.

السند الشرعي أو النظامي

المادة ذات الرقم (٢٢٧) من نظام المرافعات الشرعية.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليهم بصفته وصيا على وصية مورثهم وطلب الحكم بتسليمه نصيب الوصية وهو العشر من قيمة عقارات التركة بعد بيعها، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أصالة ووكالة أقر بصحتها، وقرر عدم ممانعته وموكليه من تسليم العشر الموصى به إلى المدعي بعد بيع العقارات، وقد اطلع القاضي على صكوك ملكية العقارات وصك الحكم ببيعها وصكي حصر الورثة والوصية؛ ولذا فقد ثبت لدى القاضي صحة الدعوى، وحكم بتسليم العشر الموصى به للمدعي وصاية بعد بيع العقارات بالمزاد العلني، وبعد عرض الحكم على محكمة الاستئناف تم تصديقه.

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

٣٣٧١١٠١٦ وتاريخ ٢٨/ ١٢/ ١٤٣٣هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣٢٢٦٩٤٨٨ وتاريخ ٢٨/ ١٢/ ١٤٣٣هـ حضر (...) ورقم سجله المدني (...) أصالة عن نفسه وبوكالته عن (...) ورقم سجلها المدني (...) بالوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بالمدنية المنورة برقم ٣٤١٦٤٢١٤ في ١١/ ٢/ ١٤٣٤هـ، وهي تخول له المرافعة والمدافعة وما يخص هذه الدعوى وبصفته وكيلا عن (...) الوكيل الشرعي عن (...) بالوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية شمال جدة برقم ٨٨١١٨ في ١١/ ١٠/ ١٤٣٠هـ، وهي تخول له المرافعة والمدافعة وما يلزم لهذه الدعوى، وادعى على الحاضر معه بالمجلس الشرعي (...) ورقم سجله المدني (...) بصفته من ورثة (...) قائلا في دعواه عليهم: إن مورثنا (...) رحمه الله قد توفي في ٢٤/ ١/ ١٤٢٦هـ وقد ترك عمارة وفلتين: الأولى في (...) بالمدينة المنورة مملوكة بالصك ذي الرقم ٧٢٢ في ١٧/ ١٢/ ١٣٧١هـ، والثاني في حي (...) بالمدينة المنورة المملوكة بالصك ذي الرقم ١٦٣ / ٧١٤ في ١٩/ ١٢/ ١٤١٩هـ، والثالث مملوكة بالصك ذي الرقم ٣٠٨/ ٤ / ٥ في ٢٦/ ٨/ ١٤٢١هـ؛ وحيث إنه صدر الصك من فضيلة القاضي سابقا بهذه المحكمة الشيخ (...) ببيع العقارات المذكورة بالمزاد العلني؛ وذلك بموجب الصك ذي الرقم ٨١ / ٢٠٠/ ٣ في ٨/ ٤/ ١٤٣٠هـ، وقد تم بيع العقار الأول الكائن في (...) بالمزاد العلني وتسليمي العشر الموصى به؛ حيث إن مورثنا قد أوصى بأن يكون عشر ماله يصرف لأوجه البر وقد أقامني وصيا على ذلك؛ وذلك بموجب صك الوصية الصادر من كتابة العدل الثانية بالمدينة المنورة برقم ٣٩٧٣٧ في ١/ ١٢/ ١٤٢٣هـ؛ لذا أطلب الحكم بتسليمي العشر الموصى به بعد بيع العقارين الثاني والثالث. وبعرض ذلك على المدعى عليه قال: ما ذكره المدعي أصالة ووكالة صحيح، ولا مانع من إعطاء المدعي أصالة العشر الموصى به بعد بيع العقارين المذكورين ثانيا وثالثا بالمزاد العلني، ثم قرر المدعي أصالة قائلا: إن موكليّ موافقون على تسليمي العشر الموصى به لي، وأطلب إمهالي لإحضار الوكالة عن بقية الورثة، ثم أبرز صك حصر ورثة المتوفى (...) المتضمن وفاته في ٢٤/ ١/ ١٤٢٦هـ بموجب الصك الصادر من المحكمة العامة بالمدينة المنورة برقم ٩/ ١ في ٢٦/ ١/ ١٤٢٦هـ؛ حيث تضمن انحصار ورثته في زوجته (...) وأولاده البالغين (...) و(...) و(...) و(...) و(...)، كما أبرز صك

الحكم الصادر من هذه المحكمة برقم ٨١ / ٢٠٠/ ٣، المتضمن الحكم ببيع العقارات الثلاثة بالمزاد العلني، كما جرى التهميش من قبلنا على بيع العقار الأول وإخراج العشر الموصى به، وتسليمه للمدعي، وعليه وللاطلاع على أوراق المعاملة، وإبلاغ بقية الورثة رفعت الجلسة. وفي جلسة أخرى حضر المدعي وصاية ووكالة عن (...) بموجب الوكالة المذكورة، كما حضر بصفته وكيلا عن (...) ورقم سجله المدني (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية شمال جدة برقم ٣٤٤٨٨٩٩٧ في ٢٠/ ٤/ ١٤٣٤هـ، وبوكالته عن (...) ورقم سجله المدني (...) بالوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية شمال جدة برقم ٣٤٥٠٠٦٨٢ في ٢٢/ ٤/ ١٤٣٤هـ، والوكالتان تخولان له المرافعة والمدافعة والصلح والتنازل والقناعة بالحكم والاعتراض عليه وما يلزم، كما حضر (...) ورقم سجله المدني (...) بصفته وكيلا عن (...) الوكيل الشرعي عن (...)؛ وذلك بوكالة الحاضر الصادرة من كتابة عدل المدينة المنورة الثانية برقم ١٥٥١٢ في ٢١/ ٣/ ١٤٢٨هـ، وهي تخول له المرافعة والمدافعة وقبول الحكم والاعتراض عليه؛ حيث قرر الأخير قائلا: إن موكلتي موافقة على ما ذكر المدعي وصاية، ولا مانع من إخراج العشر الموصى به بعد بيع العقارين المذكورين، كما أنه قد تم بيع العقار الأول وإخراج عشره الموصى به، واستلمت موكلتي نصيبها الشرعي، وبقي العقاران الثاني والثالث، كما قرر المدعي وصاية ووكالة قائلا: إن موكلي موافقان على إثبات العشر الموصى به، وتسليم ذلك لي بعد بيع العقارين المتبقيين وقد استلموا نصيبهم الشرعي من العقار الأول بعد استلامي للعشر منه، كما أنه لا يوجد لمورثنا سوى هذه العقارات، ثم جرى الاطلاع مرة أخرى على صك الحكم الصادر من هذه المحكمة برقم ٨١/ ٢٠٠/ ٣ في ٨/ ٤/ ١٤٣٠هـ من فضيلة سلفنا الشيخ (...) المنتهي بالحكم ببيع العقارات الثلاثة المذكورة وتسليم كل وارث نصيبه الشرعي، كما ظهر أنه جرى التهميش من قبلنا ببيع العقار الأول المملوك بالصك ذي الرقم ٧٢٢ بمبلغ أربعة ملايين وثمانمئة وأربعة عشر ألف وستمئة وأربعة عشر ريالا، وقد تضمن أنه تم الكتابة لقسم الخبراء بالمحكمة العامة بالمدينة المنورة حيث ظهر في خطابهم ذي الرقم ٩٠٢٨٩١/ ٣٢ في ٥/ ٨/ ١٤٣٢هـ أن في البيع بالقيمة التي رسى عليها المزاد غبطة ومصلحة؛ وذلك بناء على إفادة قاضي التنفيذ بالمدينة المنورة

بخطابه ذي الرقم ٢٠١٨٥/ ٣١ في ١٩/ ٨/ ١٤٣٢هـ. اهـ، ثم جرى الاطلاع على صك العقار ذي الرقم ١٦٣/ ٤/ ٧ في ١٩/ ١٢/ ١٤١٩هـ، الصادر من كتابة العدل الأولى بالمدينة المنورة والمفرغ لمورث المذكورين في ١١/ ٦/ ١٤٢٣هـ حيث جرى الاستفسار عنه فوردت الإفادة من كتابة العدل الأولى بالمدينة المنورة برقم ٣٣٩٤٧٨٣٩ في ١/ ٦/ ١٤٣٣هـ، المتضمن أن الصك مطابق لسجله وساري المفعول، كما جرى الاطلاع على الصك ذي الرقم ٣٠٨/ ٤/ ٥ في ٢٦/ ٨/ ١٤٢١هـ، الصادر من كتابة العدل الأولى بالمدينة المنورة المفرغ لمورث المذكورين في ١/ ٤/ ١٤٢٣هـ؛ حيث وردت إفادة رئيس كتابة العدل الأولى بالمدينة المنورة برقم ٣٣٩٤٧٧٢٨ في ١/ ٦/ ١٤٣٣هـ أن الصك مطابق لسجله وساري المفعول، كما جرى الاطلاع على صك الوصية الصادر من كتابة العدل المدينة المنورة الثانية برقم ٣٩٧٣٧ في ١/ ١٢/ ١٤٢٣هـ، المتضمن حضور (...) ورقم سجله المدني (...)؛ حيث أوصى بعد المقدمة قائلا: أقمت أخي (...) وصيا شرعيا بعد وفاتي على تجهيزي من التركة أسوة بأمثالي من أموات المسلمين، ويسدد عني كل دين ثابت بالوجه الشرعي، وأوصيه بالعشر من مالي يقوم بصرفه في أوجه البر والخيرات ومن بعده تكون الوصاية لأولادي الذكور الأرشد منهم فالأرشد عدد ما تناسلوا، وتنفيذ وصيتي. اهـ؛ فبناء على الدعوى وإجابة المدعى عليهم، وبعد الاطلاع على صكي العقارين المذكورين وصك حصر الورثة وصك الحكم المذكور أعلاه، وكذا صك الوصاية، وبناء على محضر لجنة الخبراء المشار إليه أعلاه أن في بيع العقار بالمزاد العلني غبطة ومصلحة للوصية؛ وحيث إن ذلك لا يتم إلا بعد تقدير قيمة العقار حسب المادة ذات الرقم ٢٢٧من نظام المرافعات الشرعية؛ لذا ثبت لدي صحة الدعوى وحكمت بتسليم العشر الموصى به للمدعي وصاية (...) بعد بيع العقارين المذكورين بالمزاد العلني وفق ما أشير إليه في الحكم المذكور أعلاه، وأفهمت المدعي وصاية بأنه سيتم رفع المعاملة لمحكمة الاستئناف لتدقيق الحكم حسب المادة ذات الرقم ١٧٩من نظام المرافعات الشرعية، وأمرت بتنظيم صك بذلك، وتسجيله، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٠٦/ ٠٥/ ١٤٣٤هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده، وبعد، ففي يوم الأحد الموافق ٢٣/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة ٢:٠٠ظهرا حيث عادت إلينا المعاملة من محكمة الاستئناف بالقرار ذي الرقم ٣٤٢٤٢٨٨٦، المتضمن: أنه بدراسة الصك وصورة ضبطه تقرر ملاحظة ما يلي: ١/ لما تبين لفضيلته وجود وصية للمتوفى، وألحق ذلك على صك الحكم السابق ذي الرقم ٨١/ ٢٠٠/ ٣ في ٨/ ٤/ ١٤٣٠هـ كان الواجب رفع ذلك لمحكمة الاستئناف قبل الإفراغ نظرا لوجود وصية. ٢/ الحكم السابق المشار إليه تضمن الحكم بيع العقارات الثلاثة كلها؛ وبناء عليه فلا حاجة مطلقا لهذه الدعوى الجديدة، ولا لإصدار الصك الجديد ذي الرقم ٣٤٢٢٣٨٨٢ في ٢٧/ ٥/ ١٤٣٤هـ. ٣/ الموصي أقام أخاه (...) وصيا على وصيته، ثم قال: ومن بعده تكون الوصاية لأولادي الذكور الأرشد منهم فالأرشد عدد ما تناسلوا. وواضح من هذا النص أنه يريدها صدقة جارية؛ ولذا فعلى فضيلته وفقه الله إفهام الوصي بعدم التصرف في المبلغ الذي استلمه، ومادامت قيمة العقارات ستة ملايين ريال فعشرها ستمئة ألف ريال، فيخصص للوصية أحد العقارين الباقيين. أهـ؛ وعليه جرى بعث المعاملة للمحكمة العامة بالمدينة المنورة لمعرفة إمكان جعل العشر للعمارتين المتبقيتين حيث عادت برقم ٢٢٦٩٤٨٨ في ٩/ ١/ ١٤٣٥هـ، المتضمن: أنه بالوقوف على العقارين تضح أن العقار المملوك بالصك ٣٠٨/ ٤/ ٥ عبارة عن استراحة، كما أن العقار المملوك بالصك ذي الرقم ١٦٣/ ٤/ ٧ عبارة عن عمارة تتكون من دورين تحتاج الى صيانة ونظافة، ونرى أن في جعل العشر في العمارة والاستراحة غبطة ومصلحة للوصية، علما بأن فضيلتكم سأل عن جعل العشر في العمارتين المتبقيتين، ولكن تبين لنا أن المتبقي عقاران: الأول عبارة عن عمارة، والثاني عبارة عن استراحة. اهـ، ومرفق به تثمينان للعقار الذي رقم صكه ٣٠٨ بمبلغ ثمانمئة وخمسين ألف ريال، وتثمين آخر بمبلغ ثمانمئة ألف ريال. ومرفق به تثمينان للعقار الذي رقم صكه ١٦٣ بمبلغ مليون وأربعمئة ألف ريال، وتثمين آخر بمبلغ مليون وثلاثمئة وخمسين ألف ريال. اهـ، ثم قرر المدعي قائلا: إن المبلغ الذي استلمته من بيع العقار الأول بالصك ذي الرقم ٧٢٢ هو مبلغ قدره أربعمئة وأربعة وسبعون ألفا وخمسمئة وسبعون ريالاً، وقد قمت

بدفع ثلاثمئة وسبعين ألف ريال للندوة العالمية للشباب الإسلامي، كما قمت بدفع مبالغ أخرى لأقارب مورثنا المحتاجين، ثم أرفق بيانًا بالمبالغ التي قام بدفعها؛ وعليه وحيث إن الوصي مؤتمن على الوصية من قبل الموصي، وقد أبرز ما يفيد صرفه للوصية في مظانها، ولعدم إمكان جعل الوصية أحد العقارين المتبقيين؛ ونظرا لقلة مبلغ الوصية فما زلت على ما حكمت به، ولم يظهر لي سواه، وأمرت بإلحاق ذلك بالصك وسجله، ورفع أوراق المعاملة لمحكمة الاستئناف لتدقيق الحكم حسب المتبع، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٢٣/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ.

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد، فقد جرى منا نحن قضاة الدائرة الثالثة للأحوال الشخصية والأوقاف والوصايا والقصار وبيوت المال بمحكمة الاستئناف في منطقة مكة المكرمة الاطلاع على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة المكلف بمحافظة جدة برقم ٣٣٢٢٦٩٤٨٨ وتاريخ ١٥/ ٥/ ١٤٣٥هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ (...) القاضي بالمحكمة العامة بمحافظة جدة برقم ٣٤٢٢٣٨٨٢ وتاريخ ٢٧/ ٥/ ١٤٣٤هـ المتضمن دعوى (...) أصالة ووكالة ضد (...) في تسليم وصية. وبدراسة الصك وصورة ضبطه تقررت الموافقة على الحكم بعد الإجراء الأخير المبني على قرار الملاحظة، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٥٠١

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمكة المكرمة	
رقم القضية: ٣٤٢٢٨٣٧٤	تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة	
رقم القرار: ٣٥١٨٧٦٢٨	تاريخه: ٢٦/ ٠٣/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

وصية – بناء مسجد – وفاة الموصي – طلب حجز مبلغ من تركته – إقرار الورثة – قرار قسم الخبراء – تقدير تكلفة بناء المسجد – إلزام بحجز المبلغ للوصية.

السند الشرعي أو النظامي

إقرار المدعى عليهم وقرار أهل الخبرة.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه بصفته ناظرا على وصية والده ضد المدعى عليهم وهم باقي الورثة طالباً الحكم بحجز جزء من قيمة تركة مورثهم بعد بيع أعيانها وذلك لإنفاذ وصية المورث ببناء مسجد بما لا يزيد عن ثلث التركة، وبعرض الدعوى على المدعى عليهم أقروا بصحة الوصية، واعترض بعضهم على إقامة المدعي وصيا على الوصية، كما اعترضوا على مقدار المبلغ المراد حجزه لصالح الوصية، وقد ورد قرار قسم الخبراء متضمنا تقدير متوسط تكلفة بناء مسجد شاملا للأرض والبناء مع ما يلزم لعمارته؛ ولذا فقد حكم القاضي بحجز المبلغ الذي قدره قسم الخبراء من قيمة التركة بعد بيعها في المزاد العلني، وإيداع هذا المبلغ في مؤسسة النقد لصالح الوصية، كما أفهم المدعى عليهم بأن اعتراضهم على إقامة المدعي وصيا على الوصية يكون لدى من أقامه ناظرا، ونظرا لكون الحكم على قاصر ولوصية فقد عرض على محكمة الاستئناف فقررت تصديقه.

نص الحكم

الحمد لله وحده، وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بمكة المكرمة، وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٤٢٢٨٣٧٤ وتاريخ ١٨/ ٠٥/ ١٤٣٤هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٣٣٨٣٦٠ وتاريخ ١٨/ ٠٥/ ١٤٣٤هـ، وفي يوم الأربعاء الموافق ٢٦/ ٠٧/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة للنظر في القضية المتعلقة بورثة (...)، والصادر فيها من هذه المحكمة الصك ذو الرقم ٣٢٣٥٣٨٩٧ في ١٨/ ١٢/ ١٤٣٢هـ، والمتضمن الحكم بثبوت وصية (...) المتعلقة بشراء أرض وبناء مسجد عليها، كما تضمن الحكم بيع العقارات المملوكة (...) المذكور بالمزاد العلني، كما تضمن الحكم إقامة (...) ناظرا على تلك الوصية، كما تضمن الحكم بحجز مبلغ ستة ملايين بعد بيع العقارات، وجعله نصيب الوصية، كما تضمن قرار محكمة الاستئناف بمكة المكرمة ذو الرقم ٣٤٤٤٣٨٣ في ٢٣/ ٠٢/ ١٤٣٤هـ الموافقة على هذا الحكم كاملا سوى المبلغ المحجوز للوصية والمذكور أعلاه، فقد تم نقضه بموجب هذا القرار وفي هذه الجلسة حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بصفته وكيلا عن (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بموجب الوكالة ذات الرقم ٣٤٢٣٢٥٦٧ في ٢٦/ ٠٢/ ١٤٣٤هـ، الصادرة من كتابة عدل الثانية بغرب مكة المكرمة، والمخول له فيها حق المرافعة والمطالبة، وادعى على الحاضرين معه في مجلس الحكم (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بصفته أصيلا عن نفسه ووكيلا عن (...) بموجب الوكالة ذات الرقم ٣٢٢٥٩٥٦٤ في ١٣/ ١٠/ ١٤٣٢هـ، الصادرة من كتابة عدل الثانية بغرب مكة المكرمة أصيلة عن نفسها وولية على ابنتها القاصر عقليا (...) بموجب صك الولاية ذي الرقم ٣٧٨/ ١٠٠/ ١٣ في ٢٩/ ٠٦/ ١٤٣٠هـ، الصادر من هذه المحكمة قائلا في دعواه: لقد سبق الحكم ببيع تركة (...) مورث موكلي في المزاد العلني وقسمة قيمتها بين الورثة حسب نصيبهم الشرعي بموجب الصك الصادر من هذه المحكمة برقم ٣٢٣٥٣٨٩٧ في ١٨/ ١٢/ ١٤٣٢هـ، وقد تضمن ذلك الحكم حجز جزء من قيمة التركة لوصية مورثي

المتعلقة بشراء أرض بمكة وبناء مسجد عليها وكان المبلغ المحكوم به في الجزء المراد حجزه هو ستة ملايين ريال؛ وحيث إن هذا المبلغ المحكوم بحجزه تم نقضه من محكمة الاستئناف بمكة المكرمة أطلب الحكم بحجز جزء من قيمة تركة مورث موكلي لإنفاذ الوصية المتعلقة بالمسجد على ألا يزيد ذلك على ثلث الوصية، وإلزام الورثة بذلك كون موكلي هو الناظر على تلك الوصية بناء على الصك المذكور أعلاه، هذه دعواي. وبعرض دعوى المدعي وكالة على المدعى عليهم الحاضرين أجابوا جميعا بقولهم: ما ذكره المدعي في دعواه كله صحيح. وأما ما طلب من حجز مبلغ لإنفاذ الوصية، وأن موكله هو الناظر على الوصية فإننا مقدما نعترض على إقامة موكل المدعي وصيا على الوصية، وأما حجز جزء من المبلغ فإننا نوافق على حجز مبلغ لا يتجاوز المبلغ المحكوم به في الصك المذكور أعلاه، هكذا أجابوا، وكان قد جرت الكتابة منا لقسم الخبراء بهذه المحكمة لتقدير السعر المتوسط لتكلفة إنشاء مسجد بمكة المكرمة على أن يكون السعر شاملا الأرض والبناء فوردنا جوابهم ذو الرقم ٣٤١٢٥٧٥٩٨ في ١٤٣٤/٠٧/٠١هـ، والمتضمن ما نصه: (نرى أن تقدير تكلفة إنشاء مسجد شاملا كل شيء في متوسط أسعار البلد مبلغ وقدره ثمانية ملايين ريال). انتهى نص الحاجة منه. وبعرضه على طرفي الدعوى قرروا جميعا الاعتراض على هذا المبلغ سوى (...) الحاضرة فقررت موافقتها عليه، ثم أضاف المدعي وكالة والمدعى عليه (...) بقولهما: لا نوافق على تقدير يزيد عن المحكوم به بالصك المذكور، وأما تقدير هيئة النظر فهو مبالغ فيه، كما أضاف المدعى عليه وكالة (...) قائلا: موكلتي لا توافق على هذا التقدير، وكانت تقرر بأن أقصى ما توافق عليه هو ثلاثة ملايين ريال، هكذا قرروا عندها جرى الاطلاع على أوراق المعاملة؛ فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، وبما أن الصك الصادر من هذه المحكمة المذكور رقمه أعلاه تضمن إثبات الوصية المتعلقة بشراء أرض وبناء مسجد بمكة، وبما أنه تضمن إقامة موكل المدعي وصيا على تلك الوصية، ولكون قرار محكمة الاستئناف المذكور أعلاه تضمن الموافقة على ذلك كله، كما تضمن نقض الحكم المتعلق بحجز مبلغ ستة ملايين ريال، وبناء على قرار قسم الخبراء بهذه المحكمة والمتضمن أن متوسط أسعار البلد في مكة فيما يتعلق بإنشاء مسجد شامل الأرض والبناء هو ثمانية ملايين ريال، ولكون صك الحكم

المذكور أعلاه تضمن بيع تركة (...) بالمزاد العلني؛ لذلك كله فقد أمرت بحجز مبلغ قدره ثمانية ملايين ريال من قيمة تركة (...) المذكور بعد بيعها في المزاد العلني، وإيداع هذا المبلغ في مؤسسة النقد لحين إنفاذ الوصية، وأفهمت المدعي بإفهام موكله بإنفاذ الوصية فيما يتعلق بشراء أرض وبناء مسجد عليها بمبلغ لا يتجاوز المبلغ المحجوز، وفي حال فضل من المبلغ شيء فيعاد قسمته بين الورثة حسب نصيبهم الشرعي، وأفهمت المدعى عليهم الحاضرين بأن اعتراضهم على إقامة موكل المدعي وصيا على الوصية يكون لدى من أقامه ناظرا على الوصية، وبذلك كله حكمت. وبعرض الحكم على طرفي الدعوى قررت المدعى عليها (...) القناعة بالحكم، وقرر البقية جميعا الاعتراض على الحكم بتقديم لائحة اعتراضية، وطلبوا الاستئناف، وأجيبوا لطلبهم، وأفهموا بمراجعة المحكمة يوم السبت ٢٩/ ٠٧/ ١٤٣٤هـ لاستلام صورة من الحكم لتقديم اعتراضهم عليه في موعد أقصاه ثلاثون يوما من ذلك التاريخ إذا لم يقدموا اعتراضهم خلالها سقط حقهم في الاعتراض، واكتسب الحكم القطعية. حرر في ٢٦/ ٠٧/ ١٤٣٤هـ، وصلى الله وسلم وعلى آله وصحبه أجمعين.

الحمد لله وحده، وبعد، ففي يوم السبت الموافق ٢٩/ ٠٧/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة وفيها حضر المدعي وكالة المخول له في الوكالة المذكورة أعلاه حق الإقرار، وقرر قائلا: إن موكلي يقرر قناعته بالحكم الصادر أعلاه ولم يعد له معارضه عليه، هكذا قرر، وللبيان جرى إلحاقه. حرر في ٢٩/ ٠٧/ ١٤٣٤هـ، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

الحمد لله وحده، وبعد، ففي يوم الثلاثاء الموافق ٠٢/ ٠٨/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة وفيها حضر المدعى عليه (...) أصيلا عن نفسه ووكيلا عن والدته (...) المذكورة أعلاه أصيلة عن نفسها والمخول للحاضر في الوكالة المذكورة أعلاه حق الإقرار، وقرر قائلا: إنني وموكلتي نقرر قناعتنا بالحكم أعلاه، وليس لدينا اعتراض على ذلك، هكذا قرر، وللبيان جرى إلحاقه. حرر في ٠٢/ ٠٨/ ١٤٣٤هـ، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

الحمد لله وحده، وبعد، ففي يوم الأربعاء الموافق ٠٣/ ٠٨/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة

وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بصفته وكيلا عن المدعى عليها (...) بموجب الوكالة ذات الرقم ٢٨٧٩٧ في ١٤/ ١٠/ ١٤٣٢هـ، الصادرة من كتابة عدل الثانية بمكة المكرمة، والمخول له فيها حق الإقرار، وقرر قائلا: إن موكلتي تقرر قناعتها بالحكم الصادر أعلاه، ولم يعد لها معارضه عليه، هكذا قرر، وللبيان جرى إلحاقه، ولوجود قاصر طرف في الدعوى فسيجري بعث الحكم إلى محكمة الاستئناف حسب المتبع. حرر في ٠٣/ ٠٨/ ١٤٣٤هـ، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

الاستئناف

الحمد لله وحده، وبعد، ففي يوم الأربعاء الموافق٠٥/ ١١/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة وقد عادت المعاملة من محكمة الاستئناف بمكة المكرمة برقم ٣٤١٢٥٧٥٩٨ في ١٤/ ٠٩/ ١٤٣٤هـ، وبرفقها القرار ذو الرقم ٣٤٣١٣٨٦٣ في ٠٧/ ٠٩/ ١٤٣٤هـ لأصحاب الفضيلة قضاة الدائرة الأولى للأحوال الشخصية والأوقاف والقصار والوصايا وبيوت المال بمحكمة الاستئناف بمكة المكرمة والمتضمن ما نصه: (وبدراسة الصك وصورة ضبطه تقررت إعادتها لفضيلة حاكمها لملاحظة ما يلي: ١ -مفهوم ما حكم به فضيلته يخول للوصي بناء مسجد وما يلزم له دون المبلغ المحكوم به لصالح الوصية، وهو ثمانية ملايين ريال، وكأنه رجوع عن الحكم، ويلزم التأكيد على صرف كامل المبلغ لصالح الوصية، والتأكيد على الوصي بذلك، ولو بقي منه شيء بعد الاجتهاد في بناء المسجد المناسب لذلك المبلغ فيصرف في مصالح الوصية، ولا يعاد للورثة بعد الحكم به للوصية، وكان الأولى حث الورثة على الاحتياط للوصية، والزيادة على المبلغ المحكوم به إذا ظهر أن تكلفة بناء المسجد المناسب وما يلزم له تزيد على ذلك المبلغ، خاصة مع سبق الإشارة إليه في قرارات الملاحظة على الحكم السابق بشأن الوصية وما قررته هيئة النظر سابقا. ٢ -ذكر فضيلته أنه تقرر رفع الحكم للاستئناف لوجود قاصر ولا يخفى على فضيلته أنه يلزم كذلك تدقيق الحكم لوجود الوصية حتى ولو كان جميع الورثة بالغين، وقرروا قناعتهم، وهذا

يؤكد ما ورد في الملاحظة الأولى أعلاه من تحري الغبطة للوصية ومناسبتها لحجم التركة، وإلزام الوصي بصرف كامل المبلغ المحكوم به لصالح الوصية مع المبادرة بذلك، وإعداد البيانات اللازمة لما يتم صرفه للرجوع إليها عند الحاجة، والله الموفق). اهـ نصه، ويجاب عما ذكره أصحاب الفضيلة بأن الحكم الصادر من هذه المحكمة برقم ٣٢٣٥٣٨٩٧ في ١٨/ ١٢/ ١٤٣٢هـ، المشار إليه أعلاه تضمن أن الوصية الموصي بها والتي ثبتت بموجب الصك المذكور هي بناء مسجد فمتى حصل بناء مسجد تمت الوصية وما فضل عن ذلك فهو مال للورثة لا يحق شرعا إلزامهم بأكثر مما ألزمتهم به الوصية، وهو مجرد بناء مسجد، واحتياطا لذلك فقد قررت أن يكون إنفاذ الوصية تحت إشراف قسم الخبراء بهذه المحكمة وما زلت على ما حكمت به أعلاه، وأمرت بإلحاق ذلك بالصك وسجله وإعادة المعاملة لمحكمة الاستئناف. حرر في ٠٥/ ١١/ ١٤٣٤هـ، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

الحمد لله وحده، وبعد، ففي يوم الثلاثاء الموافق ٠٩/ ٠١/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة وقد عادت المعاملة من محكمة الاستئناف بمكة المكرمة برقم ٣٤١٢٥٧٥٩٨ في ٢٥/ ١٢/ ١٤٣٤هـ، وبرفقها القرار ذو الرقم ٣٤٣٨٠٥٥٩ في ١٨/ ١٢/ ١٤٣٤هـ لأصحاب الفضيلة قضاة الدائرة الأولى للأحوال الشخصية والأوقاف والوصايا والقصار وبيوت المال بمحكمة الاستئناف بمكة المكرمة، المتضمن ما نصه: (أنه بدراسة الصك وصورة ضبطه تقررت بالأكثرية إعادتها لفضيلة حاكمها لملاحظة أنه جاء في حيثيات الحكم وقرار قسم الخبراء أن متوسط تكلفة بناء المسجد هو ثمانية ملايين ريال وقد حكم فضيلته بحجز ذلك المبلغ لصالح الوصية ببناء المسجد فما وجه إجازة بناء المسجد وما يلزم له بما دون ذلك المبلغ وإعادة باقي المبلغ المقدر لصالح الوصية وبناء المسجد للورثة كما هو موضح في قرار الملاحظة السابق؟ وما الفائدة من تقدير المبلغ اللازم للوصية إذا كان من حق المعارضين عليه اقتطاع جزء منه لصالحهم من ضمن التركة مع ما في ذلك من الجهالة وما قد يحصل من اختلاف في المبلغ اللازم لبناء المسجد؟ والله الموفق). اهـ نصه. ويجاب عما ذكره أصحاب الفضيلة قضاة الاستئناف بأن تقدير قسم الخبراء هو احتياط في حق الوصية

وفي حق مال الورثة ولا يعني ذلك عدم إمكانية بناء مسجد بما يقل عن ذلك التقدير أو يقاربه، وما دام أن الحكم أعلاه نص على أن التنفيذ يكون تحت إشراف قسم الخبراء بهذه المحكمة فمتى ما تم بناء مسجد فقد نفذت الوصية ولو كان بمبلغ أقل من المتوسط المذكور ويكون ما فضل بعد ذلك حق للورثة، وأمرت بإلحاق ذلك بالصك وسجله وإعادة المعاملة لمحكمة الاستئناف. حرر في ٠٩/ ٠١/ ١٤٣٥هـ، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

الحمد لله وحده، وبعد، ففي يوم الاثنين الموافق ٠٥/ ٠٣/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة وقد عادت المعاملة من محكمة الاستئناف بمكة المكرمة برقم ٣٤١٢٥٧٥٩٨ في ٢٣/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ، وبرفقها القرار ذو الرقم ٣٤١٥١٨٤٨ في ١٩/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ لأصحاب الفضيلة قضاة الدائرة الأولى للأحوال الشخصية والأوقاف والقصار وبيوت المال بمحكمة الاستئناف بمكة المكرمة والمتضمن ما نصه: (بدراسة الصك وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقررت بالأكثرية إعادتها لفضيلة حاكمها لملاحظة ما يلي: ١ -على فضيلته زيادة التأمل فيما ورد في قراري الملاحظة السابقين ذي الرقم ٣٤٣١٣٨٦٣ في ٠٧/ ٠٩/ ١٤٣٤هـ وذي الرقم ٣٤٣٨٠٥٥٩ في ١٨/ ١٢/ ١٤٣٤هـ، وإكمال اللازم بما يحقق الغبطة والمصلحة للوصية بالوجه الشرعي على ضوء ما جرت الإشارة إليه في القرارين السابقين وما سبقهما من قرارات لها علاقة بهذه القضية مع طلب الورثة وسماع ورصد ما لديهم أو من يمثلهم شرعا؛ حيث لم يظهر أنه جرى طلبهم، وعرض ما ورد في ملاحظات الاستئناف عليهم وكذلك ما حصل من الإجراء الذي رآه فضيلته جوابا عن قراري الملاحظة المشار إليهما، وقد يلتزم الورثة بما يكفي لبناء مسجد مناسب لحجم التركة يتم الاحتياط فيه للوصية وكذلك للورثة. ٢ -بناء على ما قدمه الورثة أصالة ووكالة لنا بتاريخ ٠٥/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ من استدعاء قرروا فيه بأنه لا مانع لديهم من اقتطاع عشرة ملايين ريال من التركة لبناء المسجد الذي أوصى به والدهم ولا يرغبون في رجوع شيء من هذا المبلغ إليهم؛ لذا فالتعيين والحال ما ذكر رجوع فضيلته عن حكمه السابق، والحكم بما طابت به نفوسهم براءة للذمة، واحتياطا للوصية خاصة وأن العقار في مكة يزيد سعره،

وتكاليف البناء كذلك في زيادة والله الموفق). اهـ نصه؛ فبناء على ما تقدم ولإصرار صاحبي الفضيلة قضاة الاستئناف على إنفاذ قرارتهم المذكورة أعلاه مع منافاة ذلك للاحتياط في حق الورثة في تركة مورثهم، وبالأخص منهم القاصرة المذكورة أعلاه؛ لذلك كله فقد رجعت عما حكمت به أعلاه من إعادة ما يفضل عن المسجد من الثمانية ملايين ريال إلى الورثة، وحكمت بصرف كامل مبلغ الثمانية ملايين بعد اقتطاعها من قيمة أملاك المورث المذكور على المسجد الوصية، ويكون ذلك شاملا للأرض والبناء وأمضيت سائر حكمي السابق، وبذلك كله حكمت، وأمرت بإلحاق ذلك بالصك وسجله وإعادة المعاملة إلى محكمة الاستئناف. حرر في ٠٥/ ٠٣/ ١٤٣٥هـ، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد، فنحن قضاة الدائرة الأولى للأحوال الشخصية والأوقاف والوصايا والقصار وبيوت المال في محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة جرى منا الاطلاع على المعاملة الواردة إلينا شفع خطاب فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة ذي الرقم ٣٤١٢٥٧٥٩٨ والتاريخ ١١/ ٣/ ١٤٣٥هـ، المشتملة على الصك ذي الرقم ٣٤٢٨٠٧٩٧ والتاريخ ٢٦/ ٧/ ١٤٣٤هـ، الصادر من فضيلة الشيخ/ (...) القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة المتضمن دعوى/ (...) ضد/ (...) في تقسيم تركة. وبدراسة الصك وصورة ضبطه ولائحته تقررت بالأكثرية الموافقة على الحكم بعد الإجراء الأخير مع التنبيه المرفق، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٥٠٢

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالمدينة المنورة
رقم القضية: ١٣٦٧٠ تاريخها: ١٤٣٢
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة
رقم القرار: ٣٥١٠١٧٣٤ تاريخه: ٠٢/ ٠١/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

وصية – تأخر الناظر في إنفاذها – طلب عزله – دفع بعدم التقصير – أسباب خارجة عن إرادته – عدم البينة على الدعوى – رفض يمين الناظر – رد الدعوى.

السند الشرعي أو النظامي

المادة ذات الرقم (١٧٨) من نظام المرافعات الشرعية.

ملخص الدعوى

أقام المدعون دعواهم ضد المدعى عليه بصفته وصيا على تنفيذ وصية والدهم طالبين الحكم بعزله عن الوصاية عليها لعجزه عن إنفاذ وصية مورثهم بربع تركته، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أنكر تقصيره في واجبات الوصاية، ودفع بأنه قائم على إنفاذ الوصية، وقد أقام دعاوى لصالحها منظورة قضاء؛ ونظراً لأن المدعين لم يقدموا بينة على تقصير المدعى عليه فيما أسند إليه من واجبات، ولأنهم لم يقبلوا يمينه على نفي ما ادعوا به، ولأن ما حصل من تأخير في إنفاذ مضمون الوصية كان خارجا عن إرادة المدعى عليه؛ لذا فقد حكم القاضي برد دعوى المدعين لعدم استحقاقهم ما يطالبون به، وأفهم المدعي أصالة ووكالة أن له ولموكليه يمين المدعى عليه متى رغبوا، فاعترض وكيل المدعين، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

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 ١٣٦٧٠ وتاريخ ١٠/ ١٠/ ١٤٣١هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣١٥٣٨٥٤ وتاريخ ١٠/ ١٠/ ١٤٣١هـ، وفي يوم الثلاثاء الموافق ١٥/ ٠١/ ١٤٣٢هـ افتتحت الجلسة الساعة ٣٨: ١٠ وفيها حضر المدعي وكالة (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) الوكيل الشرعي بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بالمدينة المنورة برقم ٤٢٧١٦ وتاريخ ٩/ ٧/ ١٤٣١هـ، الجلد ٦٤٠٨ عن (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، والوكيل الشرعي بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بالمدينة المنورة برقم ٦٩١٢٤ وتاريخ ٢٢/ ١٢/ ١٤٣٠هـ الجلد ٥٩٦٥ عن (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، كما حضر المدعى عليه (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...). وفي جلسة أخرى حضر المدعي وكالة (...) بوكالته عن (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بالمدينة المنورة ذات الرقم ٥٤٦٥٣ والتاريخ ٣/ ٩/ ١٤٣٢هـ الجلد ٧٢٤٥، التي تخول له المرافعة والمدافعة والمخاصمة وحضور الجلسات والرد عليها والإقرار والإنكار، وحضر لحضوره المدعى عليه (...)، وقرر المدعي وكالة قائلا في دعواه: إن والد موكلي أوصى المدعى عليه (...) على ربع ماله بموجب صك وصايا صادر من رئيس كتابة العدل الثانية بالمدينة برقم ٢٦٢ في ٢٢/ ٦/ ١٤١٧هـ، والمرفق بالمعاملة صورة منه، والمتضمن ما نصه: (أقمت ونصبت ابني (...) وصياً شرعيا على ربع مالي بعد وفاتي)، وحتى الآن لم يقم بتنفيذ هذه الوصية، أطلب عزله لعجزه عن إنفاذ هذه الوصية، هذه دعواي. وبسؤال المدعى عليه عن دعوى المدعي وكالة أجاب قائلاً: ما ذكره المدعي وكالة من أني الوصي على ربع تركة والدي فصحيح، وقمت بالتقدم للمحكمة لتحديد اختصاص وصية والدي فصدر بذلك صك القسمة ذو الرقم ٩٩/ ١٢/ ٢ في ٢١/ ١٢/ ١٤١٩هـ، المتضمن اختصاص وصية مورثنا (...) بالقطعة الموصوفة بباطن الصك ذي الرقم ٩٩/ ٣/ ٤ في ٢٦/ ١٠/ ١٤١٠هـ،

وما أقيم عليها من إنشاء، والمرفق صورة منه بالمعاملة. وبعد ذلك رغبت في القيام على إنفاذ وصية والدي، وتأخرت بسبب مرور طريق القصيم السريع، وأمرت بالتوقف. وبعد سنتين ثبت انحراف الطريق عنها، وقمت بعد ذلك بعرضها للإيجار، وأخذت ما يقارب ثلاث سنوات حتى تم تأجيرها على المواطن (...) عام ١٤٢٥هـ بموجب عقد إيجار سوف أحضره في الجلسة القادمة لمدة سبعة عشر عاماً، وتأخر المستأجر في دفع الأجرة، وأقمت دعوى لدى المكتب القضائي ذي الرقم (...) للمطالبة بالأجرة وإخلاء الموقع، وصدر صك من القاضي بالحكم على المدعى عليه المستأجر بدفع الأجرة المتأخرة، وقدرها ثلاثة ملايين وخمسمئة ألف ريال عن الأعوام الماضية، ورأى القاضي عدم فسخ عقد الأجرة حاليا، كما أقمت دعوى لدى المكتب القضائي ذي الرقم (...) بمطالبة المستأجر بسرعة إكمال مباني المشروع، كما تقدمت بطلب إذن بيع للعين المؤجرة لدى المكتب القضائي ذي الرقم (...) لنقل الوصية لمكان آخر كما تراه المحكمة، ولكن اعترض بعض الورثة وعلى رأسهم موكل الحاضر معي (...)، مما تسبب بتعطيل البيع؛ لذا فلم يقع مني أي تقصير في حق الوصية، وأنا قائم على إنفاذها كما طلب مني، ولا أوافق على عزلي لعدم قيام مبرر لذلك، هذه إجابتي؛ وبناء عليه رفعت الجلسة لإحضار حصر الورثة وعقد الإيجار والاستفسار مما ذكره المدعى عليه من مطالبته المستأجر بالأجرة والإخلاء وإلزامه بتعمير المحطة، وطلب إذن البيع، ولحين ورود الإفادة رفعت الجلسة. وفي جلسة أخرى حضر المدعي وكالة والمدعى عليه، ووردتنا إفادة صاحب الفضيلة الشيخ (...) مفيداً بوجود دعوى مقامة من (...) وصدر بذلك الصك ذا الرقم ٣٣٢٠٦٦٠٧ والتاريخ ٢٤/ ٤/ ١٤٣٣هـ، المتضمن إلزام (...) بتسليم أجرة المحطة للمدعى عليه الوصي (...)، كما وردتنا إفادة فضيلة الشيخ (...) بأن دعوى المدعى عليه (...) بالمطالبة بسرعة إكمال مباني مشروع المحطة بأنها قيد النظر والمرفقة بالمعاملة. وفي جلسة أخرى حضر فيها المدعي وكالة والمدعى عليه، وجرى سؤال المدعي وكالة عن حصر الورثة، فقال: أطلب إمهالي لإحضاره في الجلسة القادمة، كما أبرز المدعى عليه (...) عقد إيجار صادر من (...) العقاري بتاريخ ١٥/ ٨/ ١٤٢٥هـ، والمتضمن الاتفاق بين كل من الطرف الأول (...) والطرف الثاني (...) : (بما أن الطرف الأول (...) ناظر شرعي عن ربع مال والده

الخيري، ومتمثل البعض منه في كامل المحطة الواقعة على الطريق (...) تقاطع شارع (...) والمملوكة بالصك الشرعي ذي الرقم ٩٩/ ٣/ ٤، ومصدره كتابة عدل المدينة المنورة بتاريخ ٢٦/ ١٠/ ١٤١٠هـ، والحاصلة على رخصة إنشاء محطة محروقات ومعارض ومحلات تجارية. وقد قام الطرف الأول بإتمام أعمال العظم لكامل المبنى (خرسانات ومباني)؛ وحيث إن الطرف الثاني يرغب في استثمار هذا الموقع لمدة طويلة فقد اتفق الطرفان على الآتي: بند (١) أجر الطرف الأول الطرف الثاني المحطة الواقعة على (...) تقاطع شارع (...)، وهي عبارة عن محطة محروقات ومحلات تجارية حسب المخططات والرخصة المعتمدة سابقاً المسلمة من الطرف الأول والبعض من مساحة الموقع من الجهة الشرقية أرض فضاء بكامل مساحتها المدونة بالصك ٢٧٣٩٩٢ يقيم عليها المستأجر حسب ما يرخص له). اهـ، المرفق صورة منه بالمعاملة. كما قرر المدعي وكالة قائلاً: أرغب تأجيل الموعد القادم إلى نهاية شهر ربيع الآخر لهذا العام ١٤٣٤هـ ليتمكن موكلي من الحضور. وفي جلسة أخرى حضر المدعي وكالة، والمدعى عليه ثم جرى مني الاطلاع على صك الوصية الصادر من كتابة العدل الأولى بالمدينة المنورة برقم ٢٦٢ وتاريخ ٢٢/ ٠٦/ ١٤١٧هـ، ونص الحاجة منه: „ فقد حضر لدي أنا (...) رئيس كتابة العدل الثانية بالمدينة المدعو (...)، وقرر قائلاً: إنني أقمت ابني (...) وصياً شرعياً على ربع مالي بعد وفاتي يعمل فيها البر والخيرات للأقربين لي، ويبني مساجد، وأربطة لوجه الله تعالى، والباقي من الربع يقوم بتعمير عمائر ويؤجرها. ودخلها وعوائدها توزع في أوجه البر، والخيرات، والصدقات للمقربين مني، ومن ثم للمحتاجين، وله مقابل أتعابه في ذلك خمسة في المئة من العائد من هذه العمائر والأراضي المؤجرة، وكما أوصيه ونفسي بتقوى الله في السر والعلانية. حرر في ٢٩/ جمادى الأولى / ١٤٠٧هـ „ اهـ، كما جرى الاطلاع على صك حصر ورثة الموصي (...) والد المدعين ورثة (...) والمدعى عليه (...)، والذي وعد بإحضاره المدعي وكالة في الجلسة السابقة من جلسات الدعوى أعلاه؛ حيث لم يتم رصده في الجلسة الثامنة سهوا من كاتب الضبط والصادر من هذه المحكمة برقم ١١١/ ١٣ في ٢٩/ ٦/ ١٤١٧هـ، ونص الحاجة منه: „فقد ثبت لدي أن (...) توفي في ٢٨/ ٦/ ١٤١٧هـ، وانحصر إرثه الشرعي في زوجتيه (...) وفي أولاده منها البالغين (...) و(...) و(...) وفي أولاده منها

القصار (...) المولود في ٥/ ١٠/ ١٤٠٢هـ و(...) المولود في ٢١/ ٧/ ١٤٠٤هـ و(...) المولود في ٢/ ٣/ ١٤٠٦هـ و(...) المولود في ٤/ ٧/ ١٤١٢هـ و(...) المولودة في ١٥/ ٧/ ١٤٠٨هـ و(...) المولودة في ١٦/ ٩/ ١٤١٠هـ وفي زوجته (...)، وفي أولاده منها البالغين (...)، وفي أولاده منها القصار (...) المولود في ٢٨/ ٤/ ١٤٠٣هـ و(...) المولود في ٣٠/ ٧/ ١٤٠٥هـ و(...) المولودة في ٢٥/ ١١/ ١٤٠٧هـ و(...) المولود في ١٧/ ١/ ١٤١٠هـ و(...) المولود في ٢٠/ ٨/ ١٤١١هـ وفي ابنه (...) البالغ والمرزوق له من زوجته (...) المطلقة منه في حياته، وفي أولاده القصار (...) المولود في ٤/ ١٠/ ١٤٠٧هـ و(...) المولودة في ٦/ ٥/ ١٤٠٦هـ، والمرزوقين له من زوجته (...) المطلقة منه في حياته لا وارث له غير ما ذكر ". اهـ، ثم جرى سؤال المدعي وكالة: هل لدى موكله بينة على عدم أهلية الوصي بالقيام بإنفاذ الوصية محل الدعوى ؟ قال: نعم، وسوف أحضرها في الجلسة القادمة. وفي جلسة أخرى حضر المدعي وكالة (...)، وحضر لحضوره المدعى عليه (...)، ثم جرى سؤال المدعي عن بينته على عدم أهلية الوصي المدعى عليه، فقال: بينتي هي على النحو التالي: أولا/ عدم تنفيذ الوصية طيلة سبعة عشر عاما بسبب إهمال وتقصير، وسوء تصرف المدعى عليه. ثانيا/ لم يقم باستخراج الربع الموصى به، هذا ما لدينا من بينة، ثم جرى الاطلاع على الصك الصادر من كتابة عدل المدينة المنورة الاولى ذي الرقم ٩٩/ ٣/ ٤ في ٢٦/ ١٠/ ١٤١٠هـ، المرفق صورة منه بالمعاملة والمهمش عليه من قبل قاضي المحكمة العامة بالمدينة المنورة، ونص الحاجة من التهميش :" الحمد لله وحده، وبعد، فبناء على ما دون بالضبط الإنهائي ذي الرقم ٤٦/ ١٢ لعام ١٤١٩هـ صحيفة (٦ ، ٥ ، ٤) عدد(٦) ثبت لدي اختصاص وصية (...) بالقطعة الموصوفة بباطن هذا الصك وما أقيم عليها من إنشاء، وصدر بذلك صك القسمة ذو الرقم ٩٩/ ١٢/ ٢ في ٢١/ ١٢/ ١٤١٩هـ، المصدق من محكمة التمييز بمكة المكرمة برقم ٢٠٤/ح/ ١ في ١٥/ ٣/ ١٤٢٠هـ، والله الموفق"، ثم جرى إفهام المدعي أصالة ووكالة بأن لهم يمين المدعى عليه فقال: لا نقبل يمينه؛ فبناء على ما تقدم، وبما أن المدعي أصالة ووكالة ادعى بما ادعى به، وبما أن المدعى عليه أنكر دعوى المدعي وعدم وجود بينة موصلة لدى المدعي وموكليه. وتوجه اليمين تجاه المدعى عليه وعدم قبولهم يمين المدعى عليه؛ وبعد

الاطلاع على صك العقار المخصص لوصية مورث المتداعيين، ومطابقته لما ذكره المدعى عليه. وبعد الاطلاع على إفادة أصحاب الفضيلة القضاة في هذه المحكمة، ومتضمنة وجود عدة دعاوى للوصي المدعى عليه ضد مستثمري عقار الوصية؛ وحيث إن الوصي قد تصرف فيما أوصي إليه دون غيره، وسار على إنفاذ مضمونها، وما حصل من تأخير كان خارجا عن إرادته؛ وبناء على جميع ما تقدم فقد حكمت برد دعوى المدعي لعدم استحقاقه ما يطالب به، وأفهمت المدعي بأن له وموكليه يمين المدعى عليه متى رغبوا ففهم ذلك. وبعرض الحكم على المتداعيين قرر المدعى عليه القناعة. أما المدعي أصالة ووكالة فقرر عدم القناعة، وطلب رفع الحكم إلى محكمة الاستئناف، واستعد بتقديم لائحة اعتراضية فأجبته لطلبه، وأفهم بأن له استلام نسخة من صك الحكم، وأنه إذا مضى ثلاثون يوما من اليوم الذي يلي تاريخ استلامه صك الحكم ولم يسلم لائحته الاعتراضية فإن حقه في طلب الاستئناف يسقط، ويكتسب الحكم القطعية عملا بالمادة ذات الرقم (١٧٨) من نظام المرافعات الشرعية ولوائحه التنفيذية، وأقفلت الجلسة الساعة (٣٠: ٨) صباحا، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٠/ ٠٦/ ١٤٣٤هـ.

الاستئناف

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وبعد، فنحن قضاة الدائرة الأولى للأحوال الشخصية والأوقاف والوصايا والقصار وبيوت المال في محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة جرى منا الاطلاع على المعاملة الواردة إلينا شفع خطاب فضيلة رئيس المحكمة العامة بالمدينة المنورة/ المكلف ذي الرقم ١٠٧٢١٤٠/ ٣٤ والتاريخ ١/ ١٢/ ١٤٣٤هـ، المشتملة على الصك ذي الرقم ٣٤٣٠٨٦٥٠ والتاريخ ٢٩/ ٨/ ١٤٣٤هـ، الصادر من فضيلة الشيخ (...) القاضي بالمحكمة العامة بالمدينة المنورة، المتضمن دعوى/ (...) وكالة ضد/ (...) في عزل ناظر. وبدراسة الصك وصورة ضبطه تقررت الموافقة على الحكم مع التنبيه المرفق، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٥٠٣

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامّة بالأحساء
رقم القضية: ٣٣١٩٥٠٩٠ تاريخها: ١٤٣٣
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقيّة
رقم القرار: ٣٥٣٨٦٤٠٧ تاريخه: ١٧/ ٠٩/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

وصية – معارضة على إنهاء – طلب عزل الأوصياء – ادعاء خيانتهم للأمانة – عدم البينة – الأوصياء معينون بشرط الموصي – عدم موجب عزلهم – صرف النظر.

السند الشرعي أو النظامي

١ –قول البهوتي في كشاف القناع (١٠/ ٧٦): „ولهم أي أهل الوقف مساءلته أي الناظر عما يحتاجون إلى علمه من أمور وقفهم".

٢ –ما جاء في حاشية الدسوقي على الشرح الكبير (٤/ ٤٥٢): „المعتبر في الولاية النيابية الأمانة فيما ولي عليه فقط وحسن التصرف ".

٣ –قول ابن مفلح في المبدع (٦/ ٩٧): „ لا نظر لحاكم مع وصي خاص كفء".

ملخص الدعوى

أقام المدعون دعواهم ضد المدعى عليهما طالبين فسخ ولايتهما على وصية مورث الطرفين لخيانتهما للأمانة على الصفة المفصلة في دعواهم، وبعرض ذلك على وكيل المدعى عليهما أنكر الدعوى، ودفع بأنها أقوال مرسلة لا صحة لها، وبطلب البينة من وكيل المدعين لم يقدم ما يثبت دعواه؛ ونظراً لأن الوصيين معينين من الموصي، ولأن المعتبر في الوصاية حسن التصرف، ولم يثبت فقد المدعى عليهما لذلك؛ لذا فقد حكم القاضي برد الدعوى، فاعترض وكيل المدعين، 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 رئيس المحكمة العامة بمحافظة الأحساء/ المساعد برقم ٣٣١٩٥٠٩٠ وتاريخ ١٩/ ٠٣/ ١٤٣٣هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣٥١٦٨٢٣ وتاريخ ١٩/ ٠٣/ ١٤٣٣هـ حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) وكيلاً عن (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)؛ وذلك بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الأحساء الثانية برقم ٦٥٦٧ وتاريخ ١٣/ ٢/ ١٤٣٣هـ بالجلد ٤١٠٨، ووكيلاً عن (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)؛ وذلك بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الأحساء الثانية برقم ٦٤٤٤ وتاريخ ١٣/ ٢/ ١٤٣٣هـ، ووكيلاً عن (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)؛ وذلك بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الأحساء الثانية برقم ٦٤٨٤ وتاريخ ١٣/ ٢/ ١٤٣٣هـ بالجلد رقم ٤١٠٧، ووكيلاً عن (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)؛ وذلك بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الأحساء الثانية برقم ٦٤٤٧ وتاريخ ١٣/ ٢/ ١٤٣٣هـ بالجلد رقم ٤١٠٧، ووكيلاً عن (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)؛ وذلك بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الأحساء الثانية برقم ٢٣٣٨٩ وتاريخ ٢٣/ ٣/ ١٤٣٣هـ بالجلد رقم ٢٠٢٧٢، ووكيلاً عن (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، ووكيلاً عن (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، ووكيلاً عن (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، ووكيلاً عن (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)؛ وذلك بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الأحساء الثانية برقم ١٣٦٤٩ وتاريخ ٢٩/ ٣/ ١٤٣٣هـ بالجلد رقم ٤١٧٩، ووكيلاً عن (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، ووكيلاً عن (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)؛ وذلك بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الأحساء الثانية برقم ٩٢٨٧ وتاريخ ١/ ٣/ ١٤٣٣هـ بالجلد ٤١٣٥، ووكيلاً عن (...) سعودي

الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)؛ وذلك بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الأحساء الثانية برقم ٦٥٩٤ وتاريخ ١٣/ ٢/ ١٤٣٣هـ بالجلد رقم ٤١٠٨ بصفة (...)، وكيلاً عن (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)؛ وذلك بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الأحساء الثانية برقم ٨٨٠١ وتاريخ ٣/ ٣/ ١٤٣١هـ بالجلد ٣٢٢٩، وجميع الوكالات تخوله في المخاصمة والمطالبة والمرافعة والمدافعة، وادعى على الحاضر معه (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) وكيلاً عن (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)؛ وذلك بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الأحساء الثانية برقم ٤٣٧١٨ وتاريخ ٢١/ ١١/ ١٤٣٢هـ بالجلد رقم ٤٠٠٦، التي تخوله في مراجعة المحكمة واستلام الشيكات وإنهاء كافة الإجراءات المتعلقة بذلك، ووكيلاً عن (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)؛ وذلك بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الأحساء الثانية برقم ٢٧٩٦٥ وتاريخ ١٧/ ٧/ ١٤٣٢هـ بالجلد رقم ٣٨٤٨، التي تخوله في المخاصمة والمطالبة والمرافعة والمدافعة وطلب اليمين وردها قائلاً في تحرير دعواه: لقد توفي مورث موكليّ (...)، وقد انحصر إرثه في زوجته (...) وأولاده (...) و(...) و(...) و(...) و(...) و(...) و(...) و(...) و(...) و(...) و(...) و(...) و(...) و(...) و(...) و(...)، وجميعهم بالغون؛ وذلك بموجب صك حصر الورثة الصادر من قاضي دائرة الأوقاف والمواريث بالأحساء برقم ٢٩ وتاريخ ٢٩/ ٤/ ١٤٣٠هـ المجلد رقم ١٤، وقد خلف تركة تتمثل في مال وعقار ومؤسسة، وهي تحت مظلة الحراسة القضائية حالياً بحكم صادر من لدن فضيلة القاضي بهذه المحكمة الشيخ (...)، وقد أوصى مورث موكليّ بثلث المال يُصرف على تزويج الذكور والإناث من الورثة أولاً، ومن ثم يتم إيقاف مبلغ ثلاثمئة ألف ريال يعود ريعه لأي وقف خيري في البلاد، ومن ثم صرف ما يتبقى في أوجه البر والإحسان، ومن ثم قام كل من المدعى عليهما (...) و(...) ولدي (...) باستخراج صك نظارة وولاية على الثلث مستغلين ورقة كان بعض الورثة وليس جميعهم قد وقعوا عليها، ومن ثم رجعوا عن ذلك قبل صدور الصك من قاضي إدارة الأوقاف والمواريث بالأحساء برقم ٣٢/ ١ وتاريخ ٦/ ٤/ ١٤٣١هـ، وقد

كان رجوعهم مبنيًا على ما رأوه من عدم صلاحية كل من أخويها (...) و(...) لتولي نظارة أمر الثلث، وقد حذروهما بعدم موافقتهما على ذلك، إلا أن المدعى عليهما ذهبا إلى قاضي دائرة الأوقاف والمواريث بالأحساء واستخرجا هذا الصك دون علم موكليّ وإشهاد شهود هم خصوم لموكليّ جميعاً لما بينهم من خلاف على تركة جدهم من والدهم، وجميع موكلي وهم الزوجة (...) والأولاد (...) و(...) و(...) و(...) و(...) و(...) و(...) و(...) و(...) و(...)، والذين يمثلون أغلبية الورثة، يطعنون في كفاءة وأمانة كل من (...) و(...)، ولا يرغبون في توليهما على الثلث، ويرشحون كلاً من أخويها (...) و(...)، ويرون أنهما هما الأهل للنظارة والوصاية على الثلث لما يتمتعان به من ثقة أغلبية الورثة وأمانتهما وملاءتهما وعدم طمعهما بما يحويه الثلث، وعدم ممانعتهما إنفاذ ما جاء في الثلث من وصية والدهما حسبما أوصى به بالترتيب؛ خلافاً لمن استخرجا صك النظارة والوصاية على الثلث من دائرة الأوقاف والمواريث بالأحساء وهما (...) و(...)؛ حيث لم يلتزما بما جاء في الوصية بالترتيب، بل أخلا بالأمانة باستخدامهم التركة ابتداءً لخدمة مصالحهم الخاصة، وسحبهم ستة ملايين ريال دون علم الورثة، واستخدامهم وكالة شرعية غير صحيحة، ويطعن موكليّ في صحتها، كما واجهوا الورثة بتعطيل حقوقهم في التركة وعدم قسمتها من أجل أطماعهما كما يقول موكليّ مما اضطر الورثة وضع حراسة قضائية على تركة والدهم، وعليه فإن موكليّ يطالبون بفسخ صك ولاية المدعى عليهما على هذه الوصية التي صدرت لكل من المدعى عليهما (...) و(...) من قاضي إدارة الأوقاف والمواريث بالأحساء، واستصدار صك يقضي بنظارة وولاية (...) و(...) أبناء (...) على ما أوصى به والدهم من وقف ثلث ماله؛ وذلك بتأييد أغلبية الورثة، هذه دعواي. وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة قال: إنني أطلب تسليمي نسخة من صحيفة دعوى المدعي وكالة حتى أتمكن من الجواب عليها في الجلسة القادمة، فأجبته لطلبه، وجرى تسليمه نسخة من صحيفة الدعوى، وأفهمته بأنه يلزمه تعديل وكالته عن المدعى عليه (...) بما يخوله في المرافعة والمدافعة والمطالبة، أو حضور موكله شخصياً ففهم ذلك، واستعد به، ورفعت الجلسة لذلك. وفي جلسة أخرى حضر المدعي وكالة كما حضر (...) سعودي الجنسية بموجب

السجل المدني ذي الرقم (...) وكيلاً عن (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)؛ وذلك بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الأحساء الثانية برقم ٤٣٧١٨ وتاريخ ٢١/ ١١/ ١٤٣٢هـ بالجلد رقم ٤٠٠٦، التي تخوله في مراجعة المحكمة واستلام الشيكات وإنهاء كافة الإجراءات المتعلقة بذلك، ووكيلاً عن (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)؛ وذلك بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الأحساء الثانية برقم ٢٧٩٦٥ وتاريخ ١٧/ ٧/ ١٤٣٢هـ بالجلد رقم ٣٨٤٨، التي تخوله في المخاصمة والمطالبة والمرافعة والمدافعة وطلب اليمين وردها. وبعرض الدعوى على المدعى عليه أجاب قائلاً: إن ما ذكره المدعي في دعواه أجيب عليه بدفعين: الأول/ هو عدم اختصاص المحكمة بنظر هذه الدعوى لكون الدعوى تضمنت المطالبة بفسخ نظارة موكلي على وصية والدهما، وصك النظارة صادر من قاضي الأوقاف والمواريث؛ وبناء على المادة ٢٤٦/ ٦من نظام المرافعات فإن المعارضة على النظارة بعد صدورها ينظرها مصدر صك النظارة، وهو قاضي الأوقاف والمواريث. والدفع الثاني: إن ما ذكره المدعي في دعواه من إخلال موكلي بالأمانة فغير صحيح جملة وتفصيلاً، فموكلي ذو كفاءة وأمانة واقتدار، وقد أقامهما والدهما ناظرين على وصيته لعلمه بكفاءتهما، وموكلي يتمسكون بوصية والدهما، واشتراطه النظارة لهما على الوقف، وقد أقامهما القاضي المختص ناظرين على الوصية بعلم جميع الورثة ولم يعترض أحد من الورثة على ذلك؛ لأجل ذلك نطلب صرف النظر عن الدعوى، هذه إجابتي. وبسؤال المدعي وكالة عن ذلك قال: الصحيح ما ذكرته في دعواي بشأن خيانة المدعى عليهما للأمانة، وسوف أبين ذلك في الجلسة القادمة، وأطلب رفع الجلسة لبيان ذلك، فأجبت المدعي لطلبه، ورفعت الجلسة لذلك. وفي جلسة أخرى حضر المدعي وكالة والمدعى عليه وكالة فجرى سؤال المدعي وكالة عن وجه إخلال المدعى عليهما للأمانة، فقال: إن وجه إخلال المدعى عليهما للأمانة يتمثل في خمسة وجوه: أولاً/ أن المدعى عليهما زعما أن صك النظارة صدر لهما بعلم جميع الورثة، والصحيح أن المدعى عليهما استخرجا صك نظارة دون علم الورثة بهذا الصك. ثانياً/ أن المدعى عليهما (...) و(...) سحبا مبالغ مالية من حساب مورثهم تتجاوز أربعة ملايين ريال دون علم الورثة، وقاما

بإيداعها في حساب مشترك بين اثنين من الورثة هما (...) و(...)؛ مستغلين هذه الأموال لصالحهما. ثالثاً/ قام المدعى عليه (...) باستغلال وكالة خاصة كان والده حررها له في حياته وقد انتهت هذه الوكالة بالوفاة إلا أن المدعى عليه (...) وبعد سنة من وفاة والده قام بتوكيل أخيه (...) من خلال تلك الوكالة عن والده المتوفى. رابعاً/ قام المدعى عليه (...) بإدارة المؤسسة دون تخويل من الورثة، ورفض تحويل المؤسسة إلى شركة يشارك فيها جميع الورثة، والهدف من ذلك سيطرته على المؤسسة دون باقي الورثة. خامساً/ أن موكليّ يؤكدون أن المدعى عليهما عاقان لوالدتهما، وهي غير راضية عنهما؛ لأجل هذه الأسباب فإن موكلي يرون عدم صلاحية المدعى عليهما للنظارة على الوصية، هكذا قرر. وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة قال: إنني أرغب إمهالي إلى الجلسة القادمة حتى أتمكن من الجواب عما ذكره المدعي وكالة فأجبته لطلبه، ورفعت الجلسة لذلك. وفي جلسة أخرى حضر المدعي وكالة والمدعى عليه وكالة ثم جرى سؤال المدعى عليه عن الطعن في موكليه الذي أورده المدعي وكالة في الجلسة الماضية فأجاب: إن الطعن الذي ذكره المدعي في الجلسة الماضية لا يعتد به لكونه أقوال مرسلة خالية من البينة، وهذا هو جوابي على سبيل الإجمال؛ أما على سبيل التفصيل فإن صك النظارة على الوقف صدر من قاض مختص، ولا يسوغ الطعن فيه بالتزوير. وأما بالنسبة للمبالغ التي ذكرها المدعي وكالة في ثانياً فلا صحة لها مطلقاً. وأما الحساب المشترك الذي أشار له المدعي وكالة فالورثة لديهم علم بهذا الحساب، وهو باسم موكلي، ولكن المسؤول عن إدارة الحساب هو محاسب المؤسسة، ولا يمكن الإيداع أو السحب من الحساب إلا عن طريق المحاسب. وأما ما ذكره المدعي وكالة من أن موكلي قاما باستغلال اسم المؤسسة فلا صحة لذلك مطلقاً، وما ذكره المدعون من أن موكلي عاقان في والدتهما فهذا غير صحيح، وعلى فرض صحته فما أثر العلاقات الاجتماعية في عدالة موكليّ في الولاية على الوصية، وبهذا يظهر لفضيلتكم بأن مقصد موكلي المدعي من هذه الدعوى إنما هو الاستيلاء على مال الوصية بأي طريقة كانت دون مبالاة بمصلحة الوصية، أو مراعاة لشرط الموصي، ثم سألت المدعي وكالة عن ذلك فقال: لدي البينة التي تثبت صحة دعواي، ثم سألت المدعي عن شرط الموصي في النظر على وصيته، فقال: لقد اشترط مورث

المتداعيين النظر على وصيته لولديه (...) و(...)، ولكننا نطعن في أمانتهما، هكذا قرر؛ وبناءً على ذلك سيجري رفع الجلسة لدراسة ما تم ضبطه. وفي جلسة أخرى حضر المتداعيان وكالة، ثم سألت المدعي عن البينة التي وعد بها في الجلسة المنعقدة بتاريخ ٢٢/ ٤/ ١٤٣٤هـ فأبرز كشف حساب من البنك الأهلي للفترة الواقعة من تاريخ ١/ ٩/ ١٤٢٩هـ حتى ٢/ ١٢/ ١٤٢٩هـ، وصاحب الحساب هو (...)، وفيه ثلاث عمليات تحويل من حساب (...) إلى حساب (...) و(...) ولدي (...) الأول بمبلغ قدره (٢٨٠٠٠٠٠) ريال؛ وذلك بتاريخ ١٠/ ١١/ ٢٠٠٨م ومبلغ (٦٠٠٠٠٠) ريال بتاريخ ١٧/ ١٢/ ٢٠٠٨م، ومبلغ (٥٠٠٠٠٠) ريال بتاريخ ١/ ٢/ ٢٠٠٩م، كما أبرز المدعي وكالة وكالةً تتضمن حضور (...) الوكيل عن (...)، وتوكيله (...)؛ وذلك بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الأحساء الثانية برقم ٢٨٧٤٩ وتاريخ ١٠/ ٨/ ١٤٣٠هـ، وهذا يعني أن التوكيل صدر بعد وفاة الموكل بسنة تقريباً، كما جرى الاطلاع على الإقرار المرفق صورته بالمعاملة فوجدت نصه: (الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على سيد الأنبياء والمرسلين وعلى آله الطيبين الطاهرين، وبعد، فنقر نحن ورثة المرحوم (...) الشيخ (...) بأنه أوصى أن ثلثه له، وأن وكيله على الثلث ابنه (...)، وأن النظير عليه ابنه (...)، وعلى هذا جرى التوقيع، والله ولي التوفيق، وآخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين). اهـ، وقد وقع على هذا الإقرار جميع الورثة ماعدا (...) و(...) و(...)؛ وبناء على ذلك سيجرى رفع الجلسة لدراسة ما تم ضبطه. وفي جلسة أخرى حضر المدعي وكالة والمدعى عليه وكالة وجرى سؤال المدعي وكالة مرة أخرى: هل اشترط مورث المتداعيين النظر على وصيته للمدعى عليهما (...) و(...) أو شرطها لولديه (...) و(...) كما ذكرت ذلك في الجلسة المنعقدة بتاريخ ٢٢/ ٠٤/ ١٤٣٤هـ، فقال: إن النظر على هذا الوقف شرطه مورث المتداعيين للمدعى عليهما (...) و(...)، وليس كما ذكرت سابقاً أنها لولديه (...) و(...)، هكذا قرر فجرى الاطلاع على الصك الصادر من قاضي الأوقاف والمواريث بالأحساء برقم ٣٢/ ١وتاريخ ٠٦/ ٠٤/ ١٤٣١هـ، فوجدته يتضمن „حضور (...)، وإنهاءه بأن والده (...) قد أوصى بالثلث من ماله يصرف على النحو التالي ثلاثمئة ألف٣٠٠٠٠٠ريال يكون وقفاً في وجوه البر والخير، وهي خاصة

بالوقف، ويكون وقفاً دائماً، وباقي الثلث يزوج منه الأولاد الذين لم يتزوجوا، ومساعدة البنات في زواجهن، وما يبقى يصرف في وجوه البر والخير، وأن وصيه على ثلثه هو (...)، وهو الولي على الوقف المذكور، وبنظارتي أنا وقد حضر (...) ورقم سجله المدني (...)، و(...) ورقم سجله المدني (...)، و(...) ورقم سجله المدني (...)، فشهدوا: والله تعالى بصحة ما أنهى به المنهي المذكور، فثبت لدى القاضي ذلك؛ ولبيانه حرر في ٠٦/ ٠٤/ ١٤٣١هـ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم"، وقد تبين أن عبارة الواقف تضمنت التفريق بين الولاية على الوقف والنظارة فقد جعل الولاية (...) والنظارة (...)، وبما أن الفقهاء لا يفرقون بين مصطلح النظارة والولاية على الوقف؛ لذا لزم تفسير ذلك من مصدر الصك، وسيجري الكتابة له من أجل تفسير ذلك، كما سألت المدعى عليه عن الوكالة التي ذكر المدعون أنها صدرت بعد وفاة مورثهم، فقال: نعم، لقد قام موكلي بموجب وكالته عن أبيه بتوكيل المدعي أصالة (...) بعلم جميع الورثة ورضاهم رغبة منهم في إنهاء بعض متعلقات مؤسسة مورثهم، كما سألت المدعي وكالة عما ذكره المدعى عليه وكالة بشأن الحوالات التي تمت من حساب مورثهم إلى حساب (...) و(...)، فقال: لا صحة لما ذكره المدعى عليه وكالة، فالحساب الذي أشار موكلي له هو حساب شخصي (...) و(...)، ولا علاقة له بالمؤسسة. وبعد التأمل في الطعنين الذين ذكرهما المدعي وكالة وذلك بشأن التحويل من الحساب وبشأن التوكيل بعد وفاة مورثهم وجدتهما طعنين للمدعيين فيهما اشتراك وتضامن مع المدعى عليه (...)، فالتوكيل صدر للمدعي أصالة (...) والحساب المحمول له مشترك بين المدعى عليه (...) والمدعي أصالة (...)؛ لذا لزم التنويه عن ذلك، كما سألت المدعي وكالة: هل لديك طعن في المدعى عليه (...)؟ قال: ليس لدي مستند للطعن في عدالة المدعى عليه أصالة (...)، وإنما طعني فيه لتضامنه مع المدعى عليه (...)، وليس لديّ بينة على المدعى عليه أصالة في إخلاله بالأمانة؛ ونظراً لانتهاء وقت الجلسة لذا سيجري رفع الجلسة للكتابة لقاضي الأوقاف والمواريث لتفسير العبارة الواردة بالصك التي سبق الإشارة إليها وتأجلت لذلك. وفي جلسة أخرى حضر المدعي وكالة والمدعى عليه وكالة وقد ورد إلى المحكمة جواب رئيس دائرة الأوقاف والمواريث بالأحساء

برقم ٣٧٩/ ١١ وتاريخ ٠٩/ ٠٩/ ١٤٣٤هـ، ونصه بعد المقدمة: „ نفيدكم بأن الولاية يراد بها إدارة الوقف والحفاظ عليه، وصرف حاصله فيما وقف له، وتدبير شؤونه. أما الناظر هنا يراد من الإشراف على تصرفات الولي، ومدى صلاحيته لإدارة الوقف ولا يعارضه إلا إذا رأى منه ما ينافي الوصية". اهـ، ثم جرى سؤال المتداعيين: هل لديكما شيء ترغبان في إضافته؟ فقالا: ليس لدينا شيء نضيفه على ما تقدم. فبعد سماع الدعوى والإجابة، وبما أن المدعين أصالة طلبوا فسخ ولاية المدعى عليهم أصالة على وصية مورثهما؛ لأنهما خانا الأمانة، وبما أن لأهل الوصية مساءلة النظار فيما أسند إليهما. قال الإمام البهوتي في كشاف القناع ١٠/ ٧٦ : „ولهم، أي: أهل الوقف مساءلته، أي: الناظر عما يحتاجون إلى علمه من أمور وقفهم"، والوصية لا تفارق الوقف في هذه المسألة، وقد أنكر المدعى عليه دعوى المدعين، وقد أبدى المدعي وكالة خمسة وجوه لخيانة المدعى عليه (...) للأمانة، ولم يثبتها المدعون، ولم يورد المدعون قادحاً في المدعى عليه (...)، ولو سلمنا جدلاً بثبوت القدح في عدالة المدعى عليه (...) فإن الطعن الذي أشار له المدعي في أمانة المدعى عليه (...) غير مخل بأمانته، ولا يسقط عدالته المشترطة في ناظر الوصية؛ إذ المعتبر في الولاية النيابية الأمانة فيما ولي عليه فقط، وحسن التصرف فيها. ينظر حاشية الدسوقي علي الشرح الكبير ٤/ ٤٥٢ و٤٥٣، والطعن الذي قدمه المدعون خارج عن موضوع التصرف في ولاية الوصية، وبما أن الوصاية للمدعى عليهما مستفادة من شرط الموصي، وليس للحاكم نظر عليه إلا إذا فقد الموصى إليه الكفاءة. نص على ذلك ابن مفلح في المبدع ٦/ ٩٧، فقال: (لا نظر لحاكم مع وصي خاص كفء)؛ لأجل ذلك صرفت النظر عن دعوى المدعين، وأخليت سبيل المدعى عليهما، وبذلك حكمت. وبعرض الحكم على المدعي وكالة قرر عدم قناعته بالحكم، وأنه يرغب في رفعه لمحكمة الاستئناف بعد تقديمه لائحة اعتراضية، فأفهمته بمراجعتي يوم الأحد الموافق ١٤/ ٠١/ 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، ويعتبر الحكم مكتسباً للصفة القطعية ففهم ذلك، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٠٧/ ٠١/ ١٤٣٥هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده، وبعد، فقد اطلعنا نحن قضاة دائرة الأحوال الشخصية الأولى في محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية على المعاملة المقيدة بالمحكمة برقم ٨١٩٣٩٥/ ٣٥/ ش١ وتاريخ ١٩/ ٣/ ١٤٣٥هـ، الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة الاحساء برقم ٣٣٥١٦٨٢٣ وتاريخ ١٤/ ٣/ ١٤٣٥هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بها الشيخ (...) المسجل برقم ٣٥١١٣٦٧١ وتاريخ ١١/ ١/ ١٤٣٥هـ، الخاص بطلب/ (...) بالوكالة فسخ ولاية. وقد تضمن الصك حكم فضيلته بما هو مدون ومفصل فيه. وبدراسة الصك وصورة ضبطه وأوراق المعاملة قررنا الموافقة على الحكم، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٦/ ٩/ ١٤٣٥هـ.

الرقم التسلسلي: ٥٠٤

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمحافظة جدة
رقم القضية: ٣٤٣٩١٣٦٣ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة
رقم القرار: ٣٥٣١١٨٩٣ تاريخه: ١٢/ ٠٧/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

وصية - جزء من التركة لأولاد الابن -طلب إنفاذ الوصية - دفع الوصي برجوع الموصي - إلحاق الرجوع بصك الوصية - ثبوت ذلك - رد الدعوى.

السند الشرعي أو النظامي

قول عمر رضي الله عنه: (يغير الرجل ما شاء في وصيته).

ملخص الدعوى

أقامت المدعية دعواها ضد المدعى عليه بصفته ناظر وصية طالبة إلزامه بتنفيذ وصية الموصي والد زوجها الذي أوصى بربع المتبقي من تركته لأولادها من ابنه المتوفى، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أقر بصحة الوصية، ودفع برجوع الموصي عنها، وأن ذلك أُلحق بصك الوصية، ثم جرى من القاضي مخاطبة المحكمة مصدرة صك الوصية لتزويده بصورة ضوئية من سجل الصك، وبعد اطلاع القاضي عليه وجد أن الموصي قد رجع عن وصيته لأولاد المدعية، ونظراً لأن للموصي الرجوع في الوصية؛ لذا فقد حكم القاضي برد الدعوى، فاعترضت المدعية، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

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

٣٤٣٩١٣٦٣ وتاريخ ٢٢/ ٠٨/ ١٤٣٤هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٢٠٢١٠٥٢ وتاريخ ٢٢/ ٠٨/ ١٤٣٤هـ، وفي يوم الثلاثاء ٣٠/ ٠١/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة في الساعة الثامنة وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) بصفته وكيلا عن (...) بصك الوكالة ذي الرقم ٣٤١٠٣٠٠٣٢ والتاريخ ٣٠/ ٠٧/ ١٤٣٤هـ، الصادر من كتابة العدل الثانية بمدينة مكة المكرمة، كما حضر لحضوره (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...)، وادعى الأول قائلا: إن مورث موكلتي (...) أخ المدعى عليه قد توفي وترك أولادا له وهم: (...) و(...) و(...) و(...)، وهم في ولاية موكلتي، ثم توفي والده (...)، وقد أوصى بالربع المتبقي من التركة لأولاد موكلتي للذكر مثل حظ الأنثيين، وصدر بذلك الصك ذو الرقم ٧٧/ ٦/ ٢١ والتاريخ ١٢/ ١١/ ١٤٢٩هـ من المحكمة العامة بمدينة مكة المكرمة، والمدعى عليه هو الوصي شرعا على تنفيذ هذه الوصية إلا أنه لم يلتزم بها ولم يسلم أولاد موكلتي حقوقهم المستحقة لهم شرعا، أطلب الحكم لموكلتي بإلزام المدعى عليه بتسليم أولاد موكلتي نصيبهم من التركة وفقا للوصية، هكذا ادعى. وبسؤال المدعى عليه الإجابة أجاب قائلا: ما ذكره المدعي وكالة فهو صحيح، لكن موكلي رجع عن الوصية، وألحق ذلك بالصك، وأطلب رد دعوى المدعي وكالة، وإخلاء سبيلي من هذه الدعوى، علما بأن الصك ليس لدي الآن، هكذا أجاب. وبعرض ذلك على المدعي وكالة أجاب قائلا: لا علم لي بذلك، وأطلب من فضيلتكم الكتابة للمحكمة العامة بمدينة مكة المكرمة للتأكد من ذلك، هكذا أجاب، ورفعت الجلسة حتى ورود الجواب، كما طلبت من الطرفين إحضار صكوك حصر الورثة والولاية فتفهموا ذلك، ثم في يوم الثلاثاء ١١/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة في الساعة العاشرة والربع وفيها حضر المدعي وكالة (...) المثبتة هويته ووكالته سابقا، كما حضر لحضوره المدعى عليه أصالة (...) المثبتة هويته سابقا وقد تمت الكتابة للمحكمة العامة بمكة المكرمة بالخطاب ذي الرقم ٣٥٣٥٤٩٩٩ والتاريخ ١٢/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ لتزويدنا بصورة من سجل الصك مصدقة ومعتمدة فوردت الإفادة من المحكمة العامة بمكة المكرمة بالخطاب ذي الرقم ٣٥٤٩٩٩/ ٣٥ والتاريخ ٠٥/ ٠٣/ ١٤٣٥هـ، والمتضمن: (عليه تجدون بطيه صورة ضوئية من سجل الصك

الموصوف أعلاه) اهـ، وبالاطلاع على الصورة وجد أنها تتضمن رجوع المنهي عن الوصية. وبعرض ذلك على المدعي وكالة أجاب قائلا: أطلب إمهالي لتسليمي صورة من الصك، والمتضمن الرجوع عن الوصية، والرجوع إلى موكلتي بشأن ذلك، هكذا أجاب؛ لذا أجيب لطلبه وسلم صورة، ورفعت الجلسة من أجل ذلك، ثم في يوم الأحد ٢٣/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة في الساعة الواحدة وفيها حضر المدعي وكالة (...) المثبتة هويته ووكالته سابقا، كما حضر لحضوره المدعى عليه أصالة (...) المثبتة هويته سابقا، ونص الصك من سجله: (إثبات وصية (...) نظم بعدد ٢٨ ص ١٢٥ ج ٢١/ ٢١ لعام ١٤٢٩هـ. الحمد لله وحده، وبعد، فلدي أنا (...) القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة، وبناء على الإنهاء المحال إلينا من فضيلة الرئيس برقم ٥٤٠٣ في ٠١/ ٠٣/ ١٤٢٩هـ، والمقدم من (...)، وعليه فقد حضر المنهي (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) مكة، وأنهى قائلا: إنني أقمت ابني (...)ونصبته وصيا مختارا بعد مماتي بجمع وحصر ما أخلفه من تركه ثابتة أو منقولة وتوزيعها بعد إخراج النصيب الشرعي لزوجتي (...) على أن يكون ربع المتبقي من التركة لصالح أولاد ابني المتوفي (...) وهم (...) و(...) و(...) و(...) للذكر مثل حظ الأنثيين، وفي حالة وفاة الموصي المذكور يكون الوصي من بعده ابني (...)، وكان ذلك بحضور وشهادة كل من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) مكة و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني ذي الرقم (...) مكة... له تابع، وعليه فقد ثبتت لدي هذه الوصية، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٠٥/ ١١/ ١٤٢٩هـ. القاضي بالمحكمة العامة بمكة (...) توقيعه وختمه. الحمد لله وحده، وبعد، فبناء على ما ضبط لدي بالصحيفة رقم ١٤٧ مجلد الضبط ذي الرقم ٢١/ ٢١ لعام ١٤٢٦هـ فقد ثبت لدي رجوع المنهي (...) عن وصيته المذكورة في هذا الصك، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٢١/ ٠٣/ ١٤٣٣هـ. القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة (...) توقيعه وختمه). اهـ، وقد تم الاطلاع على صك إثبات وفاة (...) وحصر ورثته فوجدته يحمل الرقم ٣٣٣٦٢٠٣١ والتاريخ ٣٠/ ٠٧/ ١٤٣٣هـ، وهو صادر من المحكمة العامة بمدينة مكة

المكرمة، ويتضمن وفاة (...)، وانحصار إرثه في زوجته (...) وفي أولاده البالغين منها وهم (...) و(...) وابنه (...) من مطلقته (...) البائن حال حياته. اهـ، كما جرى الاطلاع على صك الولاية ذي الرقم ٢٢ والتاريخ ٢٣/ ٠٨/ ١٤٢٧هـ المجلد ٤٠/ ١٧ صحيفة ذات الرقم (٣٦)، الصادر من محكمة مكة المكرمة العامة، ويتضمن أن (...) قد توفي، وأن المنهية (...) ولية على (...) و(...) و(...) أولاده. اهـ، ولها الحق في المطالبة والمداعاة والمخاصمة وسماع الدعاوى والرد عليها وإقامة البينة، ولها حق توكيل الغير، كما جرى الاطلاع على صك وكالة المدعي، وإذا له في صك الوكالة حق المطالبة وإقامة الدعاوى وسماعها والرد عليها؛ فبناء على ما تقدم من دعوى المدعية، والمتضمنة أن موكلته وهي الولية على الأولاد تطلب نصيبهم من الوصية؛ وبناء على إجابة المدعى عليه، والمتضمنة المصادقة على الوصية، ولكن رجوع الموصي قبل وفاته؛ ولما قرره أهل العلم - رحمهم الله - من أنه يجوز للموصي الرجوع في الوصية بالاتفاق، كما ورد في المغني لابن قدامة: (٨/ ٤٦٨) لقول عمر رضي الله عنه: (يغير الرجل ما شاء في وصيته)؛ وعليه فقد رددت دعوى المدعية، وأخليت سبيل المدعى عليه من هذه الدعوى، وبه حكمت. وبإعلان الحكم على المدعي اعترض، وطلب التمييز، واستعد بتقديم لائحة اعتراضية، فأفهم بأن له مراجعة المحكمة يوم الثلاثاء ٢٥/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ لاستلام نسخة الحكم، وإذا فات على ميعاد الاعتراض ثلاثون يوما ولم يقدم لائحته الاعتراضية سقط حقه في الاعتراض، ورفع الحكم لمحكمة الاستئناف لوجود القاصرين، واختتمت الجلسة في الساعة الواحدة والنصف، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٢٣/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده، وبعد، ففي يوم الأحد ٢٩/ ٠٥/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة في الساعة الثانية وبالاطلاع على اللائحة الاعتراضية المقدمة من المدعية وجد أنها ذكرت أن هناك وصية أخرى تحمل رقم صك آخر، وأرفقت صورة من صك الوصية باللائحة الاعتراضية، والمدعية لم تطالب من خلال الضبط ولا من خلال أوراق المعاملة بتنفيذ هذه الوصية التي

وردت في اللائحة الاعتراضية، وإنما طالبت بها بعد صدور الحكم، وبعدما تبين أن هذه الوصية ملغاة، ولم تذكر في اللائحة الاعتراضية أي شيء يتعلق بالحكم في الدعوى، وكانت المطالبة أثناء سير الدعوى بتنفيذ صك وصية آخر؛ وعليه فإن لها أن تتقدم بدعوى مستقلة بشأن هذه الوصية، وهذه الدعوى قد انتهت بصدور صك الحكم؛ وعليه فلم يظهر لي سوى ما حكمت به سابقا، وعليه قررت بعث كامل المعاملة إلى محكمة الاستئناف مع صورة مصدقة من الضبط واللائحة الاعتراضية والصك بعد إلحاق ما استجد في الصك والسجل، واختتمت الجلسة في الساعة الثانية والنصف، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٢٩/ ٠٥/ ١٤٣٥هـ.

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد، فنحن قضاة الدائرة الأولى للأحوال الشخصية والأوقاف والوصايا والقصار وبيوت المال في محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة جرى منا الاطلاع على المعاملة الواردة إلينا شفع خطاب فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة جدة المكلف ذي الرقم ٢٠٢١٠٥٢/ ٣٤ والتاريخ ٢٧/ ٦/ ١٤٣٥هـ، المشتملة على الصك ذي الرقم ٣٥٢٢١٧٤٢ والتاريخ ٢٥/ ٤/ ١٤٣٥هـ، الصادر من فضيلة الشيخ/ (...) القاضي بالمحكمة العامة بمحافظة جدة، المتضمن دعوى/ (...) ضد/ (...) في تركة. وبدراسة الصك وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقررت بالأكثرية الموافقة على الحكم مع التنبيه المرفق، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

إنهاءات الوصية

مجموعة الأحكام القضائية
لعام ١٤٣٥هـ

الرقم التسلسلي: ٥٠٥

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بحائل
رقم القضية: ٣٤٣٠١٥٨٨ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة حائل
رقم القرار: ٣٥١٦٠٠١٩ تاريخه: ٢٧/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

إثبات وصية – عقار – صرف غلته في أعمال الخير – وفاة الموصي – استخلاف – شهادة شهود عدول – صك ملكية – سريان مفعوله – قصد وقف العقار – تعليقه على الموت – ثبوت الوصية.

السند الشرعي أو النظامي

القاعدة الفقهية: „ العبرة في العقود بالمقاصد والمعاني لا بالألفاظ والمباني “.

ملخص الدعوى

أنهى المنهي طالباً إثبات وصية والده المتوفى التي تضمنت الإيصاء بتأجير عقار مملوك له بعد وفاته، وأن يصرف ريعه في أعمال الخير ، وقد اطلع القاضي على صك حصر ورثة مورث المنهي، وبطلب البينة من المنهي قرر أن شاهديه يقيمان خارج اختصاص المحكمة المكاني، وطلب استخلاف قاضي المحكمة المختصة مكاناً لسماع شهادتهما، وقد ورد جواب الاستخلاف متضمنا شهادة شاهدين معدلين شرعاً بصحة ما أنهى به المنهي، ثم تحقق القاضي من سريان مفعول صك العقار، ونظراً لأن المنهي قرر أن قصد مورثه بوصيته الوقف وأن العقار الموصى به دون ثلث التركة، ولأن ذلك هو موجب نص الوصية ولو لم يصرح الموصي بذلك، لذا فقد ثبت لدى القاضي أن مورث المنهي قد أوصى بالوصية المفصلة في الإنهاء، وقرر التهميش على صك العقار بمضمونها بعد اكتساب الحكم الصفة القطعية، ولسريان الحكم على قاصر فقد عرض على محكمة الاستئناف فقررت تصديقه.

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بحائل، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بحائل المساعد برقم ٣٤٣٠١٥٨٨ وتاريخ ٠١/ ٠٧/ ١٤٣٤هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤١٥٨١٩٣٣ وتاريخ ٠١/ ٠٧/ ١٤٣٤هـ، وفي يوم الثلاثاء الموافق١١/ ٠٧/ ١٤٣٤هـ، افتتحت الجلسة الساعة ٣٢: ١١ وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) وأنهى قائلا: إن والدي توفي في ١٠/ ١/ ١٤٣٢هـ بموجب صك الورثة الصادر من هذه المحكمة برقم ٣٢٤٨٧٠٧ في ١٧/ ٣/ ١٤٣٢هـ، وقد أوصى في حياته (أن يؤجر بيته بحائل المملوك بالصك الصادر من كتابة عدل حائل برقم ٤٤٨/ ٧ في ٨/ ٩/ ١٤٠٢هـ، ويكون ريعه في أعمال الخير مثل الحج عنه، ويتصدق عنه ويرمم البيت من هذا الريع، وأن يكون الولي الشرعي من بعده ابنه الأكبر/ (...)، ثم الذي يليه بعد وفاته أخيه/ (...)، ثم الأصغر من (...)، وهكذا من الأكبر إلى الأصغر، وأن يبقى القصر في رعاية أمهاتهم مالم يتزوجن، فإن تزوجن فإن من حق أخيهم (...) أن يأخذ إخوانه وأخواته القصر من أمهاتهم)، أطلب إثبات هذه الوصية، هكذا أنهى، فجرى الاطلاع على صك حصر الورثة المذكور، فوجدته موافقا لما ذكره المنهي، وبسؤاله عن البينة قال: بينتي شاهدان في الخفجي، هما (...) و(...)، أطلب استخلاف قاضي الخفجي لسماع شهادتهما، وعليه قررت استخلاف فضيلة رئيس المحكمة العامة بالخفجي أو من ينيب من قضاة المحكمة لسماع بينة المنهي وتعديلها إن كانت موصلة، ورفعت الجلسة، وفي جلسة أخرى حضر المنهي الحاضر سابقا (...) أصالة عن نفسه وبالوكالة عن (...) و(...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الخفجي برقم ٣١ في ١٩/ ٧/ ١٤٣٣هـ وبالوكالة عن (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الخفجي برقم ٣٤٣٠٤٢٥٣ في ١١/ ٣/ ١٤٣٤هـ وبالوكالة عن (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الخفجي برقم ١٢ في ١٢/ ١/ ١٤٣٣هـ وبالوكالة عن (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الخفجي برقم ٢٤ في ٢٩/ ٥/ ١٤٣٣هـ، وبالوكالة عن (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الخفجي برقم ٣٢ في ١٩/ ٧/ ١٤٣٣هـ، وبالوكالة عن (...) بموجب الوكالة

الصادرة من كتابة عدل الخفجي برقم ٩٠ في ٤/ ٦/ ١٤٣٣هـ، وبالوكالة عن (...) التي وكلت أصالة عن نفسها وبالولاية على (...) و(...) ولدي (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل حائل الثانية برقم ٣٤١١٦٧٢٧٤ في ٢١/ ٨/ ١٤٣٤هـ، وبالوكالة عن (...) التي وكلت أصالة عن نفسها وبالولاية على (...) و(...) و(...) أولاد (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل بقعاء برقم ٣٤٥٧٧٢٠٤ في ٧/ ٥/ ١٤٣٤هـ، وبالوكالة عن (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الخفجي برقم ٣٤١٥٤٧٦٢ في ٩/ ٢/ ١٤٣٤هـ، والمنهون أصالة ووكالة وولاية هم ورثة (...) بموجب صك حصر الورثة الصادر من محكمة حائل العامة برقم ٣٢٤٨٧٠٧ في ١٧/ ٣/ ١٤٣٢هـ وقد وردنا جواب الاستخلاف من المحكمة العامة بالخفجي برقم ٣٤٢٥٩٨٦٩٢ في ١٣/ ١١/ ١٤٣٤هـ مرفقاً به صورة من الضبط الحقوقي رقم ٣/ ١ (ص ٦٥) ونص المقصود منه: (نشهد الله تعالى نحن الموقعين أدناه (...) بموجب السجل المدني رقم (...) و(...) بموجب السجل المدني رقم (...) بأن المرحوم بإذن الله تعالى (...) قد أوصى بأن يؤجر بيته في حائل المملوك بالصك الصادر من كتابة عدل برقم ٨٤٤/ ٧ في ٨/ ٩/ ١٤٠٢هـ بعد وفاته ويكون ريعه في أعمال الخير كالحج والصدقة وترميم البيت من الريع، ويكون (...) مسؤولاً عن إخوانه القصر ووليا عليهم من ينيبه أخوه (...)، ثم من يليه من إخوانه، ويبقى القصر عند أمهاتهم مالم يتزوجن، فإن تزوجن يأخذ رشيد إخوانه القصر وكذلك من يلي (...) كما ذكرنا سابقا من الأكبر إلى الأصغر، والله على ما نقول شهيد، هذا ما شهدا به، وقد عدلهما التعديل الشرعي كل من: (...) بموجب السجل المدني رقم (...)، و(...) بموجب السجل المدني رقم (...) وعليه جرى بيانه)، كما جرى منا الاستفسار عن سريان صك العقار المشار إليه في الوصية فوردنا كتاب رئيس كتابة عدل حائل الأولى برقم ٣٥٢٨ في ٨/ ٨/ ١٤٣٤هـ بأنه ساري المفعول ومطابق لسجله، ثم قرر الحاضر أصالة ووكالة قائلا: مورثنا قصده بهذه الوصية وقف العقار المذكور وهو دون ثلث التركة، هكذا قرر، فبناء على ما تقدم من الإنهاء والبينة المعدلة شرعاً ولما قرره المنهي أصالة من قصد موكله بوصيته الوقف، وحيث إن موجب الوصية يدل على أن الموصي أراد وقف عقاره المذكور ولو لم يصرح به، والعبرة بالمقاصد والمعاني لا

بالألفاظ والمباني، لذا فقد ثبت لدي أن (...) قد أوصى بالوصية المفصلة في إنهاء المنهي، وأمرت بالتهميش على صك العقار بمضمونها ولسريانه على قاصر فسيتم رفعه لمحكمة الاستئناف لتدقيقه، وصلى الله على نبينا محمد حرر في١٩/ ١٢/ ١٤٣٤هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده وبعد، (...) فقد اطلعنا نحن قضاة دائرة الأحوال الشخصية بمحكمة الاستئناف بمنطقة حائل على المعاملة الواردة من رئيس المحكمة العامة بحائل المساعد رفق كتابه رقم (٣٤٢٥٩٨٦٩٢) وتاريخ ١٤/ ٢/ ١٤٣٥هـ، المقيدة بالمحكمة برقم (٣٤٢٥٩٨٦٩٢) وتاريخ ٢٠/ ٢/ ١٤٣٥هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ/ (...) القاضي بالمحكمة العامة بحائل برقم (٣٤٣٨٢٥٢٤) وتاريخ ١٩/ ١٢/ ١٤٣٤هـ، الخاص بطلب/ (...) إثبات وصية والده المتوفى: على أن يؤجر بيته الواقع بحائل المملوك بالصك الصادر من كتابة عدل حائل برقم ٤٤٨/ ٧ وتاريخ ٨/ ٩/ ١٤٠٢هـ ويكون ريعه في أعمال الخير (...) الخ)، وقد تضمن الصك ما نصه ((ثبت لدي أن (...) قد أوصى بالوصية المفصلة في إنهاء المنهي وأمرت بالتهميش على صك العقار بمضمونها)). وبدراسة الصك وصورة ضبطه وأوراق المعاملة قررنا المصادقة على ما أثبته فضيلته، مع تنبيه فضيلته أن الأولى أن يقول: أمرت بالتهميش على صك العقار وسجله بمضمونها بعد التصديق، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٥٠٦

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالمدينة المنورة
رقم القضية: ٣٤٥٤٩١٥٨ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة المدينة المنورة
رقم القرار: ٣٥٣٠٩٢٣٩ تاريخه: ٠٨/ ٠٧/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

إثبات وصية – عقار – صرف ثلثه في أعمال الخير – وفاة الموصي – وصية مكتوبة – إنكار أحد الورثة لصحتها – شهادة شهود عدول – ثبوت الوصية.

السند الشرعي أو النظامي

شهادة الشهود.

ملخص الدعوى

أنهى المنهي أصالة ووكالة عن بعض الورثة طالباً إثبات وصية والده المتوفى بالثلث من عقار مملوك له ليصرف ريعه أو ثمنه في أعمال الخير المذكورة في الوصية، وبطلب البينة منه قدم وصية مكتوبة بخط المورث كما أحضر عدداً من الورثة فشهدوا على صحة الوصية وجرى تعديلهم شرعا، ثم حضر أحد الورثة واعترض على إثبات الوصية وقرر أنه لا يعترف بصحتها، ونظرا لقيام البينة المعدلة شرعا على الوصية، لذا فقد حكم القاضي بثبوت الوصية، فاعترض الوارث المذكور، ثم صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي بالمحكمة العامة بالمدينة المنورة، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالمدينة المنورة برقم ٣٤٥٤٩١٥٨ وتاريخ ١٦/ ١٢/ ١٤٣٤هـ، المقيدة بأساس

المحكمة برقم ٣٤١٧٨٩٠٦٩ وتاريخ ١٦/ ١٢/ ١٤٣٤هـ، وفي يوم الأثنين الموافق ٢٣/ ١٢/ ١٤٣٤هـ وفيها حضر/ (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) وحضر معه كلا من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و(...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و(...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و(...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وأنهى المنهي قائلا: لقد توفي والدي (...) بتاريخ ٥/ ٢/ ١٤٠٨هـ بموجب صك حصر الورثة الصادر من هذه المحكمة برقم ٥٦/ ١ في ١٢/ ٢/ ١٤٠٨هـ المتضمن وفاته بتاريخ ٥/ ٢/ ١٤٠٨هـ وانحصار إرثه في زوجته (...) وفي أولاده منها (...) و(...) و(...) و(...) و(...) و(...) و(...) البالغين، وكان قد أوصى قبل وفاته بوصيه ثم أبرز ورقة الوصية وهذا نصها: (الحمد لله الذي خلق الموت والحياة ليبلوكم أيكم أحسن عملا وصلى الله وسلم على نبيه خاتم الأنبياء والمرسلين وبعد، فأقرر أنا الموقع أدناه (...) سعودي الجنسية بموجب الحفيظة رقم ٤٥٥٤٨ وتاريخ ٧/ ٢/ ١٣٩٢ الصادرة من الأحوال المدنية بالمدينة المنورة بكامل صحتي بأنني أيها الأبناء أوصيكم بتقوى الله ومراقبته في السر والعلن، وأن تكونوا إخوانا متحابين في الله متعاونين، وأسأل الله لكم الهداية والتوفيق، أقول وبالله الاعتماد وكما قال صلى الله عليه وسلم لا ينام أحدكم إلا ووصيته تحت رأسه، فالوصية من بعدي هي أن توصوا من شئتم منكم، كما أوصي بالثلث من مالي من أجار الشقق على أن يصرف في حجة وصدقة وضحية وماء سبيل، وأن يكون ذلك في حدود المبالغ المتحصلة من الإيجارات وكذلك في حالة بيعكم للعمارة مع عدم إخراج والدتكم من العمارة، وأوصيكم بها وبأخواتكم خيرا، وختاما أسأل الله يغفر لي ولكم ويتغمد الجميع برحمته ويسكننا فسيح جناته، إنه ولي ذلك والقادر علي كل شيء، ولا حول ولا قوة إلا بالله العلي العظيم، ١/ ٣/ ١٤٠٦هـ والدكم (...) وتوقيعه)، هذه الوصية، هكذا أنهى، وقد حضر إخوته (...)، وحضر معه كلا من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و(...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و(...) سعودية الجنسية بموجب

السجل المدني رقم (...) و(...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) والمعرف بالأخوات من قبل إخوتهن المذكورين، وصادقوا أخاهم المنهي على ما ذكر حيث قالت (...): إنني سمعت والدي يكرر عدة مرات وصيته بالثلث حيث كان يقول: ثلث العمارة والمال يخرج صدقة عني في حجة أو أضحية أو ماء سبيل، وقال المنهي حين إنني سمعت والدي يقول ذلك ويقول ستجدون وصيتي مكتوبة وبعد وفاته بثلاثة أيام وجدنا هذه الوصية في كرتون أوراقه وهي بخط يده الذي نعرفه، وقال إخوته جميعا إن الوصية المذكورة بخط يد والدنا ونحن نعرف خطه ونحن جميعا موافقون على إنفاذ هذه الوصية سوى أخينا (...) الذي اعترض عليها، هكذا قرروا، وبالاطلاع على صك حصر الورثة والوصية إذا هما كما ذكروا ورفعت الجلسة لحضور أخيهم (...)، وإحضار مزكين لهم، وفي جلسة أخرى حضر المزكون للشهود كل من (...) سعودي الجنسية بالسجل المدني رقم (...) و(...) سعودي الجنسية بالسجل المدني رقم (...)، وبسؤال المنهي عن أخيه (...) قال: سوف يحضر هذا اليوم، ولكن أطلب سماع تزكية الشهود ريثما يحضر (...) فأجيب لذلك، وشهدا بعدالة وثقة جميع إخوته وإخوانه المذكورين، ورفعت الجلسة لحين حضور أخيه (...)، وفي جلسة أخرى حضر (...) يحمل بطاقة هوية رقم (...) وقال: إن والدي متوفى منذ حوالي ستة وعشرين عاماً، ولم أعلم عن هذه الوصية، ولم يخبرني عنها أحد إلا فضيلة الشيخ (...) القاضي بهذه المحكمة بتاريخ ١٣/ ١/ ١٤٣٤هـ لما كانت عنده قضية للورثة، وأنا لا أعترف بهذه الوصية، هكذا قرر، فبناء على ما تقدم وحيث أقر المنهي (...) وأخته (...) وشهدوا بما ذكروه في شهادتهم عن الوصية، واستناداً إلى الوصية المقدمة من المنهي التي نسبها لوالده وصادقه على ذلك باقي إخوته بأن هذه الوصية بخط والدهم (...) رحمه الله وهم جميعاً يعرفون خطه وكتابته، وحيث إن البينة هي ما أبان الحق وأظهره، لذا ثبتت لدي هذه الوصية وصدورها من والدهم (...) وبه حكمت بعرضه عليهم قرروا جميعاً القناعة به عدا (...)، فقال: أنا غير مقتنع وأفهم أن عليه استلام صورة صك الحكم لتقديم اعتراضه خلال ثلاثين يوماً، فإن لم يقدم اعتراضه خلالها فسيسقط حقه في الاعتراض. وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم حرر في ٢٦/ ١٢/ ١٤٣٤هـ

الاستئناف

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، ففي يوم الاثنين الموافق ٩/ ٥/ ١٤٣٥هـ كانت المعاملة قد عادت إلينا من محكمة الاستئناف بالمدينة المنورة برقم ٣٤٢٧٨٩٠٦٩ في ٢٢/ ٢/ ١٤٣٥هـ، وبرفقها قرار ملاحظة أصحاب الفضيلة قضاة الاستئناف رقم ٣٥١٥٥٦٩٢ في ٢١/ ٢/ ١٤٣٥هـ المتضمن: (وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية تقرر إعادتها لفضيلة حاكمها لملاحظة ما يلي: أولا: أن شهادة الشهود لم تكن بلفظ الشهادة ولابد من ذلك. ثانيا: لم يلحق فضيلته في ضبط القضية أنه اطلع على اللائحة الاعتراضية ولا بد من ذلك بناء على المادة (١٨١/ ١). ثالثا: أن (...) لم يحضر أو يوكل. وبالله التوفيق.) وأجيب أصحاب الفضيلة أن جميع الشهود شهدوا لديَّ بلفظ أشهد ولكن لم تكتب سهواً، وأما الاطلاع على اللائحة الاعتراضية فقد جرى الاطلاع عليها ولم أجد فيها ما يؤثر على الحكم ودون هذا على اللائحة الاعتراضية المقدمة من المعترض ولكن لم يلحق بالضبط سهواً، وأما (...) ابن الموصي فقد ذكر المنهي أنه سبق أن توفي بتاريخ ٢٨/ ١١/ ١٤٢٢هـ بموجب صك حصر الورثة الصادر من هذه المحكمة برقم ٧٣ وتاريخ ٢٨/ ١١/ ١٤٢٢هـ، وبالاطلاع عليه إذا هو كما ذكر، وبناء عليه فما زلت على ما حكمت به، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١١/ ٥/ ١٤٣٥هـ.

الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله، وبعد: بناءً على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالمدينة المنورة برقم ٣٤٢٧٨٩٠٦٩ وتاريخ ٢٨/ ٦ / ١٤٣٥هـ والمحالة إلينا من فضيلة رئيس محكمة الاستئناف بمنطقة المدينة المنورة برقم ٣٥١٠٥٣٢٤، فقد جرى منّا نحن قضاة دائرة الأحوال الشخصية في محكمة الاستئناف بمنطقة المدينة المنورة الاطلاعُ على الحكم الصادر من فضيلة الشيخ/ (...)، القاضي بالمحكمة العامة بالمدينة المنورة والمسجل بعدد ٣٥١١٣٣٠٧ وتاريخ ١١ / ١ / ١٤٣٥هـ، المتضمن إثبات وصية المقدم من/ (...) المحكوم فيه بها دون باطنه، وبدراسة كامل أوراق المعاملة والحكم وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية، تقررت الموافقة على الحكم بعد الإجراء الأخير.

والله الموفق. وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٥٠٧

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالمدينة المنورة
رقم القضية: ٣٤٣٩٨٥٢٦ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة
رقم القرار: ٣٥٣٠٧٩٤٧ تاريخه: ٠٨/ ٠٧/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

إثبات وقف ووصية – عقارات مشتركة – وصية بجزء من التركة – وفاة أحد الشريكين – إقرار الشريك الآخر – صكوك ملكية – سريان مفعولها – شهادة شهود عدول – ثبوت الوصية والوقف.

السند الشرعي أو النظامي

شهادة الشهود.

ملخص الدعوى

أنهى المنهي أصالة ووكالة عن باقي الورثة، طالباً إثبات وقف والده المتوفى وعمه الحاضر لعدة عقارات يشتركان في ملكيتها، كما طلب إثبات وصيتهما بالربع من تركتهما لتصرف في أوجه الخير بعد وفاتهما، وبطلب البينة من المنهي قدم ورقتين موقعتين من الموقفين بمضمون الوقف والوصية، كما أحضر شاهدين معدلين شرعا فشهدا بصحة ما أنهى به، ثم حضر الموقف والموصي الذي على قيد الحياة وأقر بصحة الوقف والوصية الذين أنهى بهما المنهي، وبعد تحقق القاضي من ملكية الموقفين للعقارات الموقفة بموجب صكوك ملكية سارية المفعول، حكم بثبوت الوقف والوصية المنهى عنهما، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده أما بعد، فلدي أنا (...) القاضي في

المحكمة العامة بالمدينة المنورة، بناءً على المعاملة المحالة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالمدينة المنورة برقم ٣٤٣٩٨٥٢٦ وتاريخ ١٦/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ، وبناءً على خطاب محكمة الاستئناف بمكة المكرمة رقم ٣٤٦٢٥٧٢٥ في ١٠/ ٨/ ١٤٣٤هـ المرفق بها أوراق المعاملة المتعلقة بطلب ورثة (...) إثبات وصية مورثهم ووصية عمهم (...) للمزرعة الواقعة في (...) الصادر فيها الحكم رقم ٣٣٣٨٤٦٧ في ٢٢/ ١/ ١٤٣٣هـ والمنقوض من محكمة الاستئناف بمكة المكرمة بالقرار رقم ٣٤٢٨١١٠٢ في ٢٦/ ٧/ ١٤٣٤هـ، وفي يوم الأربعاء الموافق ١٨/ ٠٥/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة التاسعة والنصف صباحاً وفيها حضر كل من (...) سعودي الجنسية بالسجل رقم (...) و(...) سعودي الجنسية بالسجل رقم (...) و(...) سعودي الجنسية بالسجل رقم (...) و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و(...) سعودي الجنسية بالسجل رقم (...) أصيلا عن نفسه ووكيلا عن (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل محافظة العلا برقم ٢٠/ ١١٥٠ في ٢٠/ ١١/ ١٤٣٢هـ وعن كل من (...) و(...) و(...) و(...) و(...) و(...) أبناء (...) بموجب الوكالة رقم ٦٨٤٧٧ في ١٩/ ١١/ ١٤٣٢هـ الصادرة من كتابة عدل المدينة الثانية، والوكيل أيضا عن (...) و(...) و(...) بنات (...) بموجب الوكالة رقم ٦٣٢٧٥ في ٢٩/ ١٠/ ١٤٣٢هـ الصادرة من كتابة عدل المدينة الثانية، والوكيل أيضا عن (...) أصالة عن نفسها وبولايتها على ابنتيها (...) و(...) وعن (...) أصالة عن نفسها وبولايتها على أولادها القصر (...) و(...) و(...) وذلك بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل المدينة الثانية برقم ٦٨٨٦٦ في ٢١/ ١١/ ١٤٣٢هـ، كما حضر (...) سعودي الجنسية بالسجل رقم (...) أصيلا عن نفسه ووكيلا عن (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بتبوك برقم ٢٥٧٤١ في ٣٠/ ١٠/ ١٤٣٢هـ وعن (...) بموجب الكالة الصادرة من كتابة عدل الثانية بالمدينة برقم ٦٢٢٤٨ في ٢٧/ ١٠/ ١٤٣٢هـ وعن (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل المدينة الثانية برقم ٦٧٥٩٣ في ١٧/ ١١/ ١٤٣٢هـ وعن (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل المدينة الثانية برقم ٦٢٦٥٩ في ٢٨/ ١٠/ ١٤٣٢هـ وعن (...) بموجب الوكالة الصادرة من كاتب عدل الجبيل برقم ٣٢٢٧٨٢٠٢ في

٢٣/ ١٠/ ١٤٣٢هـ وعن (...) بموجب الوكالة الصادرة من كاتب عدل الحناكية برقم ٣٣ في ٢٩/ ١٠/ ١٤٣٢هـ وعن (...) بموجب الوكالة الصادرة من كاتب عدل الحناكية برقم ٣٦ في ٢٩/ ١٠/ ١٤٣٢هـ وعن كل من (...) و(...) و(...) و(...) و(...) أولاد (...) وعن (...) بنت (...) و(...) بموجب الوكالة الصادرة من كاتب عدل الحناكية برقم ١ في ١٩/ ١٠/ ١٤٣٢هـ وعن كل من (...) و(...) و(...) و(...) و(...) بنات (...) بموجب الوكالة الصادرة من كاتب عدل الحناكية برقم ٤٦ في ٢٠/ ١٠/ ١٤٣٢هـ، وهم ورثة (...) بموجب صك حصر الورثة الصادر من هذه المحكمة برقم٢٣/ ١٠ في ٩/ ٦/ ١٤٢٧هـ، وأنهوا أصالة ووكالة بقولهم: إن مورثنا (...) وعمنا الحاضر (...) قد أوصيا بوصيتين مكتوبة في هذه الأوراق، وقدموا ورقة هذا نصها: نقرر الموقعين أسماءنا أدناه كل من (...) وأخيه (...) وهم بكامل صحتهم وتمام عقلهم وجواز تصرفاتهم الشرعية ويشهدان أن لا إله إلا الله وأن محمدا رسول الله صلى الله عليه وسلم، والجنة حق، والنار حق، والموت حق، وأن الله يبعث من في القبور، يقرون أنهم يملكون المزرعة الواقعة في (...) بموجب الصك الصادر من محكمة الحناكية عدد ٥٧ في ٢/ ٥/ ١٣٩٧هـ، واتفقوا على أن تكون هذه المزرعة وقف ثلث لهم جميعا في أعمال البر والخيرات بجميع محتوياتها من بيوت سكنية وأبيار وخلافها من جميع محتويات المزرعة، ولا أحد يسد مساقي البلاد، واشترطوا جميعا على أن تكون النظارة لهم مدة حياتهم، ومن بعدهم للابن الأكبر (...)، ومن بعده للأرشد من الأولاد وأولاد الأولاد ما تناسلوا إلى أن يرث الله الأرض ومن عليها، ويكون السكن للأولاد، والزوجات لهم حق السكن والأكل من الثمرة والشرب بدون مقابل، والتصرف بإحسان في المزرعة، وعلى من له حق السكنى أن يتقي الله عز وجل، ولا يجلب الملاهي المحرمة للسكن ولا للمزرعة جميعها، ويكون الربع من ريع المزرعة للناظر الوكيل لخدمته والباقي لأعمال البر والخيرات، وكذلك يحج لكل منا حجة سنة بعد سنة، وكذلك الربع من الديون والعقار وغيره والربع ذلك يصرف في أعمال البر والخيرات مثل تعمير مساجد وغيرها، والناظر مدة حياتنا نحن وبعدنا الابن (...) على ذلك جميعه، وعلى ذلك نشهد الله بذلك والله خير الشاهدين، حرر في ١/ ١١/ ١٤١٣هـ وعليه توقيع كل من المقر بما فيه

(...) و(...) والشاهد والكاتب (...) انتهى، كما قدموا ورقة أخرى هذا نصها: أشهد أنا (...) بأنني أنا وأخي (...) رحمه الله تعالى أوقفنا المحلات الواقعة في حي (...) المملوكة لنا بموجب الصك رقم ٢٦/ ٤/ ٤ في ٢٨/ ١/ ١٤١١هـ باسم (...) ومساحتها الإجمالية ألف وأربعمائة متر ومتران مربعا والقطعة الثانية بموجب الصك رقم ١/ ١٦ في ٦/ ٧/ ١٤١٥هـ، ومساحتها ألف وواحد وستون مترا مربعا، وقد تم الاتفاق بيني وبين أخي رحمه الله بأن تكون المحلات والمنازل الموضحة بالصكوك المدونة أرقامها أعلاه وقفا لله عز وجل في أعمال البر والخيرات، ويصرف منها على القصار حتى يرشدوا، ويصرف منها على المزرعة، وكذلك يصرف منها على الزوجات اللائي يبقين على أولادهن ولم يتزوجن، ولهن حق السكنى والنفقة، وكذلك يصرف منها على المحتاجين من أبنائنا وأبناء أبنائنا ما تناسلوا إلى يوم القيامة والناظر مدة حياتنا نحن وبعدنا الابن الأكبر (...) ومن بعده الأرشد فالأرشد، وعلى من له حق السكنى أن يتقي الله عز وجل ولا يجلب الملاهي والمنكرات إلى المنازل، وهذا ما تم الاتفاق عليه في حياة أخي وشريكي (...) رحمه الله، وعلى هذا أشهد، وأذنت لمن يشهد، والله خير الشاهدين. حرر في يوم الجمعة الموافق ٢٢/ ٧/ ١٤٣٢هـ، انتهى وعليه توقيع كل من الشاهد والمالك (...) والشاهد والكاتب (...) والشاهد (...)، نطلب إثبات هذه الوصية شرعا، وإصدار صك بذلك والتهميش على صكوك الملكية بموجبه، هكذا أنهوا، كما حضر (...) سعودي الجنسية بالسجل رقم (...) وصادق على ما أنهى به المنهون أعلاه جملة وتفصيلا، ثم جرى الاطلاع على الصك الصادر من قاضي محكمة الحناكية برقم ٥٧ في ١٣٩٧هـ، فوجد يتضمن إثبات تملك (...) و(...) للبلاد الواقعة في (...) بالنخيل، ومذكور بالصك حدودها وذرعتها ومشروح عليه بإفراغ جزئيين مما هو مملوك بباطن هذا الصك لجهة أملاك الدولة لصالح وزارة الزراعة والمياه، ومشروح عليه أيضا بإفراغ الجزء الذي أشتراه (...) انتهى، وبالكشف على سجله وجد ساري المفعول ومطابق لسجله حسب خطاب قاضي المحكمة العامة بمحافظة الحناكية رقم ١٥٧٣ في ١١/ ٨/ ١٤٣٢هـ، كما جرى الاطلاع على صورة مخرجة من سجله للصك الصادر من كتابة عدل الأولى بالمدينة برقم ٢٦/ ٤/ ٤ في ٢٨/ ١/ ١٤١١هـ فوجد يتضمن تملك (...) للدار الواقعة في تحويلة

(...) طلعة (...) والمحدودة قبلة شارع يفصلها عن دار (...) ودار (...)، وشمالا دار (...) وأرض بيضاء، وشرقا الشارع العام يفصلها عن أرض بيضاء تحت يد (...) و(...)، وغربا شارع يفصلها عن دار (...) بيت (...) ودار (...) انتهى. وبالكشف على سجله وجد مطابقا لسجله وساري المفعول، ولا يوجد عليه ملاحظات حسب إفادة كتابة عدل الأولى بالمدينة رقم ١٥٨١٣ في ٩/ ٨/ ١٤٣٢هـ، كما جرى الاطلاع على صورة مخرجة من سجله للصك الصادر من هذه المحكمة برقم ١/ ١٦ في ٦/ ٧/ ١٤١٥هـ، ويتضمن تملك (...) للدار الواقعة في (...) والمحدودة قبلة دار (...) وشمالا شارع بعده أرض بيضاء وشرقا شارع مزفلت، بعده أرض بيضاء وغربا شارع بعده دار (...) انتهى ومصدق من مرجعه برقم ٦٦٢/ ٣/ ١ في ١٤/ ٥/ ١٤١٦هـ وبالكشف على سجله وجد مطابق لسجله ولا يوجد ما يؤثر على سريان مفعوله حسب إفادة سجلات المحكمة المشروحة على خطابنا رقم ٩٦٨١٧٥/ ٣٢ في ١/ ٨/ ١٤٣١هـ، وجرى عرض الوصية التي في الورقة الأولى على الحاضر (...) سعودي الجنسية بالسجل رقم (...) فقال أشهد الله تعالى بأن هذه الوصية صحيحة وأنني أنا الذي كتبتها بخط يدي وبحضور الموصيين وأنهما أوصيا بذلك وهما بكامل قواهما العقلية وفي أتم أوصافهما الشرعية، وعلى ذلك أشهد، هكذا شهد، كما جرى عرض الوصيتين على الحاضر (...) فقال: أشهد الله تعالى أن هاتين الوصيتين صحيحتين، وأنني أنا وأخي (...) قد أوصينا بذلك ونحن في كمال عقلنا وجواز تصرفاتنا الشرعية، وأنني أصادق عليهما جملة وتفصيلا، هكذا قرر، كما جرى عرض الوصية الثانية على الحاضرين (...) و(...) ابني (...) فقرر (...) قائلا: أشهد الله تعالى بأن هذه الوصية صحيحة، وقد كتبتها وشهدت عليها، وقد أملاها علي عمي (...) وهو في كمال عقله وجواز تصرفاته، هكذا قرر، كما قرر (...) المذكور بأن هذه الوصية صحيحة وقد شهد عليها وقد سمعها من عمه (...) وهو في كمال عقله وجواز تصرفاته، هكذا قرر، ثم جرى مني سؤال الحاضر (...) والشاهد (...): هل ما تم إجراءه في الورقتين السابقتين وصية أم أنه موافق لصريح اللفظ (وقفاً)؟ فقالا: إن ما تم إجراءه في الورقتين وقف وليس وصية، هكذا أجابا، ثم جرى سؤالهما عن جملة (وكذلك الربع من الديون والعقار وغيره) فقالا: المقصود أن كلاً

من (...) و(...) أبناء (...) أوصى كل واحد منهما بالربع من ماله يخرج بعد وفاته لأعمال البر والخيرات ودعم الوقفين، ويكون الوصي بعد الوفاة لوصية علي ووصية (...) هو (...) وبعد وفاته الأرشد فالأرشد من أولاد علي، هكذا قررا، وصادق على ذلك وكلاء ورثة (...)، ثم جرى تعديل الشهود من قبل كل من (...) سعودي الجنسية بالسجل رقم (...) و(...) سعودي الجنسية بالسجل رقم (...)، فبناء على ما تقدم فقد ثبت لدي ما يلي: أولاً/ وقفية المزرعة المملوكة بالصك رقم ٥٧ وتاريخ ٢/ ٥/ ١٣٩٧هـ وفق ما رصد أعلاه فيما يخص المصرف والنظارة. ثانياً/ وقفية المحلات التجارية المملوكة بموجب الصكين رقم ١/ ١٦ وتاريخ ٦/ ٧/ ١٤١٥هـ ورقم ٢٦/ ٤/ ٤ وتاريخ ٢٨/ ١/ ١٤١١هـ وفق ما رصد أعلاه فيما يخص المصرف والنظارة. ثالثاً/ ثبتت لدي وصية كلٍ من (...) و(...) أبناء (...) بالربع من مالهما يخرج بعد وفاته لأعمال البر والخيرات ودعم الوقفين في الفقرتين (أولاً وثانياً)، وأمرت برفع المعاملة لمحكمة الاستئناف بمكة المكرمة للتدقيق حسب المتبع، والله الموفق، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٨/ ٠٥/ ١٤٣٥هـ

الاستئناف

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فقد جرى منا نحن قضاة الدائرة الثالثة للأحوال الشخصية والأوقاف والوصايا والقصار وبيوت المال بمحكمة الاستئناف في منطقة مكة المكرمة الاطلاع على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالمدينة المنورة برقم ٣٤٢٠٥٥٣٣٣ وتاريخ ٢٣/ ٦/ ١٤٣٥هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ (...) القاضي بالمحكمة العامة بالمدينة المنورة برقم ٣٥٢٥٠٦٥٧ وتاريخ ١٩/ ٥/ ١٤٣٥هـ، المتضمن طلب ورثة (...) إثبات وصية مورثهم ووصية عمهم (...) في إيقاف المزرعة الواقعة في (...) النخيل والدكاكين والوصية بربع المال، وبدراسة الصك وصورة ضبطه تقررت الموافقة على الحكم بإثبات الوقف والوصية، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى اله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٥٠٨

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمحافظة جدة
رقم القضية: ٣٥١٠٠٠٥٤ تاريخها: ١٤٣٥
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة
رقم القرار: ٣٥٢٨٩٤٨٤ تاريخه: ٢٣/ ٠٦/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

إثبات وصية - تعيين وصي على قصار - وفاة الموصي - اعتراض والدة القاصرين - شهادة شهود عدول - صلاحية الوصي -.

السند الشرعي أو النظامي

ما جاء في كشاف القناع (٨/ ٣٨٣): „ ثم تثبت الولاية على صغير ومجنون بعد الأب لوصيه العدل".

ملخص الدعوى

أنهى المنهي طالباً إثبات وصية والده المتوفى بإقامته وصيا على أخويه غير الشقيقين، وبطلب البينة منه أبرز ورقة كتبت بها الوصية المذكورة، كما أحضر شاهدين معدلين شرعا فشهدا بصحة ما أنهى به، وقدم محضرا موثقا من إحدى السفارات يتضمن مصادقة شاهدين على وصية المورث، وقد حضرت والدة القاصرين وأقرت بصحة الوصية وبصلاحية المنهي للوصاية على ولديها، ثم في جلسة لاحقة أبدت اعتراضها على إقامة المنهي وصيا على ولديها ودفعت أن موافقتها كانت لظنها أن نظام البلد يفرض عليها ذلك، ونظرا لأن والدة القصار أقرت أولاً بصحة الوصية وصلاحية المنهي للوصاية، ولأنه إقرار من مكلف يؤاخذ به، ولأن الأولى بالوصاية بعد الأب هو وصيه، لذا فقد ثبت لدى القاضي صحة ولزوم الوصية وأن المنهي هو الوصي على أخويه القاصرين، فاعترضت والدتهما، 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 ٣٥١٠٠٠٥٤ وتاريخ ١٥/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٥٤٨٩٠٠٩ وتاريخ ١٥/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ، وفي يوم الأربعاء الموافق ١٥/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة ٠٠: ٠٢، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بالسجل رقم (...) وأنهى قائلا: لقد توفي والدي (...) سعودي الجنسية بالسجل المدني رقم (...) وذلك بموجب صك حصر الورثة رقم ٣٥٢٥٧٨ بتاريخ ١٣/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ والصادر من المحكمة العامة بمحافظة جدة، وخلف من ضمن الورثة ابنه القاصر (...) سعودي الجنسية بالسجل المدني رقم (...) المولود بتاريخ ٠١/ ٠٤/ ١٤٢٧هـ وابنته القاصر (...) سعودية الجنسية بالسجل المدني رقم (...) المولودة ١٥/ ٠١/ ١٤٣٠هـ وقد أقامني والدي وصيا عليهم قبل وفاته وذلك بموجب الوصية التالي نصها: (بسم الله الرحمن الرحيم عنْ عَبْدِاللَّهِ بْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: „مَا حَقُّ امْرِئٍ مُسْلِمٍ لَهُ شَيْءٌ يُوصِي فِيهِ يَبِيتُ لَيْلَتَيْنِ إِلاّ وَوَصِيَّتُهُ مَكْتُوبَةٌ عِنْدَهُ.“ متفق عليه هذا ما أوصي به أنا/ (...) سعودي الجنسية سجل مدني رقم: (...)١ - أولاً أنني أشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له وأشهد أن محمداً عبده ورسوله، وأشهد أن الساعة آتية لا ريب فيها وأن الله يبعث من في القبور.٢ - أوصي من تركت من أهلي أن يتقوا الله ويصلحوا ذات بينهم ويطيعوا الله ورسوله إن كانوا مؤمنين. وأوصيهم بما وصى به نبيا الله إبراهيم ويعقوب (يَا بَنِيَّ إِنَّ اللَّهَ اصْطَفَى لَكُمُ الدِّينَ فَلاَ تَمُوتُنَّ إِلاَّ وَأَنتُم مُّسْلِمُونَ) البقرة: ١٣٢. ٣ - وأوصيهم بحسن الظن بالله تعالى وأن يذكروني إن استطاعوا بذلك عند موتي لحديث جَابِرِ بْنِ عَبْدِ اللَّهِ الْأَنْصَارِيِّ قَالَ: سَمِعْتُ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَبْلَ مَوْتِهِ بِثَلاثَةِ أَيَّامٍ يَقُولُ: „لا يَمُوتَنَّ أَحَدُكُمْ إِلا وَهُوَ يُحْسِنُ الظَّنَّ بِاللَّهِ عَزَّ وَجَلَّ.“ رواه مسلم في كتاب الجنة وصفة نعيمها وأهلها. ٤ - وأوصي من حضر موتي بأن يلقنني الشهادة برفق لقول رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ „مَنْ كَانَ آخِرُ كَلامِهِ لا إِلَهَ إِلا اللَّهُ دَخَلَ الْجَنَّةَ.“ أبو داود في كتاب الجنائز وصححه الألباني. ٥ - وأوصيكم بالصبر والرضا

بقضاء الله تعالى وقدره والدعاء لي بحسن الخاتمة فقد روُيَ عَنْ أُمِّ سَلَمَةَ أنها قَالَتْ قالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: „إِذَا حَضَرْتُمُ الْمَرِيضَ أَوِ الْمَيِّتَ فَقُولُوا خَيْرًا فَإِنَّ الْمَلَائِكَةَ يُؤَمِّنُونَ عَلَى مَا تَقُولُونَ." قَالَتْ فَلَمَّا مَاتَ أَبُو سَلَمَةَ أَتَيْتُ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ فَقُلْتُ: يَا رَسُولَ اللَّهِ إِنَّ أَبَا سَلَمَةَ قَدْ مَاتَ. قَالَ: قُولِي اللَّهُمَّ اغْفِرْ لِي وَلَهُ وَأَعْقِبْنِي مِنْهُ عُقْبَى حَسَنَةً." قَالَتْ فَقُلْتُ فَأَعْقَبَنِي اللَّهُ مَنْ هُوَ خَيْرٌ لِي مِنْهُ مُحَمَّدًا صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ. رواه مسلم في كتاب الجنائز. ٦ - وأوصي أولادي خاصة أن يكثروا من الأعمال الصالحة فإن ذلك مما ينفعني بإذن الله تعالى لقول رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: „إِذَا مَاتَ الْإِنْسَانُ انْقَطَعَ عَنْهُ عَمَلُهُ إِلَّا مِنْ ثَلَاثَةٍ إِلَّا مِنْ صَدَقَةٍ جَارِيَةٍ أَوْ عِلْمٍ يُنْتَفَعُ بِهِ أَوْ وَلَدٍ صَالِحٍ يَدْعُو لَهُ." مسلم في كتاب الوصية. ٧ - وأوصيكم أخيراً بقضاء ديني من مالي (إن وجد) وأن تردوا لكل ذي حق حقه فقد قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: „نَفْسُ الْمُؤْمِنِ مُعَلَّقَةٌ بِدَيْنِهِ حَتَّى يُقْضَى عَنْهُ." رواه الترمذي في كتاب الجنائز وصححه الألباني. وإن لم يكن عندي مال فأرجو أن يتطوع أحد أقاربي أو أهل الخير بقضائه لأهمية قضاء الدين، قال رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: „يُغْفَرُ لِلشَّهِيدِ كُلُّ ذَنْبٍ إِلَّا الدَّيْنَ." رواه مسلم في كتاب الإمارة، كما أسأل كل من أسأتُ إليه بالقول أو الفعل أن يغفر لي ويسامحني عسى الله أن يتوب علي وعليه وأن يتذكر قول رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: „الرَّاحِمُونَ يَرْحَمُهُمُ الرَّحْمَنُ ارْحَمُوا مَنْ فِي الْأَرْضِ يَرْحَمْكُمْ مَنْ فِي السَّمَاءِ." رواه الترمذي في كتاب البر والصلة وصححه الألباني. وهذه وصيتي: أن يتولى ابني الأكبر/ (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم: (...) الوصاية والولاية على أولادي القصر وهم: (...)، و(...)، وذلك من بعد وفاتي، بحيث يصبح هو وحده الوصي والولي عليهما حتى بلوغهما السن الشرعي. وأخيراً هذا ما ارتضيته لديني ودنياي، وأُشهِدُ الله أني أبرأ من كل فعل وقول يخالف الكتاب والسنة الصحيحة. ومن أهمل في تنفيذ هذه الوصية أو بدلها أو خالف الشرع في شيء ذكر أو لم يذكر فعليه وزره. قال الله تعالى ﴿ فَمَنۢ بَدَّلَهُۥ بَعۡدَ مَا سَمِعَهُۥ فَإِنَّمَآ إِثۡمُهُۥ عَلَى ٱلَّذِينَ يُبَدِّلُونَهُۥٓۚ إِنَّ ٱللَّهَ سَمِيعٌ عَلِيمٞ ﴾ البقرة:١٨١ الموصي بما فيه: الاسم: (...) تحريراً في ٢٣/ ١١/ ١٣)ا.هـ، أطلب إثبات هذه الوصية وإثبات وصايتي على أخوتي القاصرين (...) و(...) أبناء (...) هكذا أنهى، هذا وقد حضرت والدة القصار

(...) ... الجنسية بالإقامة رقم (...) والمعرف بها من قبل أبناء زوجها المنهي (...) و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) وصادقت على صحت الوصية أعلاه وعلى صلاحية المنهي للولاية على القاصرين (...) و(...) أبناء (...)، هذا وقد أبرز المنهي الوصية المذكورة أعلاه فألفيتها مكونة من ورقتين ومطابقة لما أنهى به المنهي ولتأمل ما تم ضبطه رفعت الجلسة، وفي جلسة لاحقة في يوم الثلاثاء الموافق١٣/ ٠٣/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة ٤٥: ١٠ وفيها حضر المنهي (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) وبطلب البينة منه على ما أنهى به وعلى صلاحيته للوصاية أحضر للشهادة كل من (...) (...) وبسؤال (...) عما لديه من شهادة أجاب قائلا أشهد لله تعالى: أن والدي وهو يتعالج في أمريكا في هذا العام قد جمعنا وطلب منا أن ننظر في أمر تعيين الوصي على أخي (...) وأختي (...) على أن يكون الوصي هو أخي (...)، وقد نبه الوالد على زوجته (...) التي هي والدة أخي (...) وأختي (...) أن (...) هو الوصي عليهما، ثم عدنا للسعودية وقمنا بصياغة الوصية واتصلت زوجته على الوالد فأخبرها أن توقع على الوصية، فوقعت أمامي ووقعت على الوصية وعدنا لأمريكا ووقعت أنا كما أشهد لله تعالى أن أخي (...) يصلح أن يكون وصيا على أخي (...) وأختي (...) وأنه قوي أمين هكذا شهد. وبسؤال (...) عما لديه من شهادة أجاب أشهد لله تعالى: أنه قد استفاض لدينا وصية عمي (...) بأن يكون (...) ابنه الأكبر وصيا على أخيه (...) وأخته (...) هكذا شهد. كما أشهد لله تعالى بصلاحية (...) للوصاية وأنه قوي أمين على أخويه. وبسؤال المنهي (...) ألديك مزيد بينة أجاب قائلا: لدي البينة على ذلك. أطلب إمهالي لإحضارها فأجبته لطلبه، ورفعت الجلسة وفي جلسة لاحقة يوم الاثنين الموافق ٠٣/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة ٠٤: ٠٢ وفيها حضر المنهي (...) المذكورة هويته أعلاه (...) الوكيل الشرعي عن المنهي وذلك بموجب الوكالة برقم ٣٥٣٦٦٢١٧ وتاريخ ٢٠/ ٣/ ١٤٣٥هـ الصادرة من كتابة عدل جنوب جدة وسؤال المنهي عن البينة قدم محضرا مثبتا لدى سفارة المملكة العربية السعودية بواشنطن برقم ٠٠٢٣٢٢ -٣٥- ٥٠١ وتاريخ ٢٧/ ٣/ ١٤٣٤هـ والمصدق من فرع وزارة الخارجية بمنطقة مكة المكرمة والمصدق من فرع وزارة العدل بمنطقة مكة المكرمة برقم

٣٥١١٢٤٥ وتاريخ ٢/ ٤/ ١٤٣٥هـ ونصه كالتالي: (لدي أنا (...) رئيس القسم القنصلي بشؤون السعوديين بسفارة المملكة العربية السعودية في (...) حضر كل من: (...) مسلم الديانة ويحمل رخصه أمريكية رقم TR٣٢١٥٥١ ومقيم بالولايات المتحدة الأمريكية على العنوان (...) و(...) مسلم الديانة ويحمل رخصه أمريكية رقم TM٥٨٠٨٨٩L ومقيم بالولايات المتحدة الأمريكية على العنوان (...) وأقر بأن المرحوم (...) قد أوصى بأن يصبح ولده الأكبر (...) بعد وفاته وصيا ووليا على ابنه القاصر (...) وابنته (...) وأشهد بأنني علمت بتفاصيل الوصية وحضرت وشاهدت توقيعه عليها بتاريخ ٢٣/ ١١/ ٢٠١٣م كما أقر بأنه لا يوجد أي علاقة بيني وبين أي طرف من أطراف هذه الوصية وهذه شهادة بما سبق شاهد أول (...) توقيعه (...) توقيعه رئيس قسم شؤون السعوديين (...) توقيعه ا.هـ).

كما جرى الاطلاع على المحضر المذكور بعاليه فوجده مطابقا لما ذكره المنهي ثم قرر المنهي قائلا: أطلب توكيل (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بأن ينوب عني في إنهاء إجراءات هذه الوصية وبموجب وكالته عني المذكورة أعلاه فأجبته لذلك، ولتأمل ما تم ضبطه رفعت الجلسة، وفي جلسة لاحقة يوم الأربعاء الموافق ٠٥/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة ٤٤: ١١ وفيها حضر (...) المذكور سجله ووكالته أعلاه وحضرت لحضوره (...) ... الجنسية بموجب الإقامة رقم (...) والدة القاصرين المذكورة أعلاه وقد قدمت استدعاء قيد برقم ٣٥٩٨٧٩٦١ وتاريخ ٥/ ٤/ ١٤٣٥هـ والذي تضمن اعتراضها على إنفاذ الوصية وبسؤالها عن ما لديها أجابت قائلة: إني معترضة على هذه الوصية، وأطلب حضور المنهي أصالة لأناقشه في بعض الأمور المتعلقة بالوصية، وبعرض ذلك على المنهي وكالة قال لا مانع لدى موكلي من الحضور ولكنه مسافر الآن، لذا اطلب إمهالي لأبلغه بذلك، فأجبتها لطلبها، ورفعت الجلسة، وفي جلسة لاحقة يوم الأحد الموافق ٠٩/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة ١٥: ٠١ وفيها حضر المنهي (...) المدون هويته سابقا وحضرت لحضوره والدة القاصرين (...) المدون بياناتهم سابقا وفيها قدمت المدعية نسخة من اعتراضها المقيد لدى المحكمة برقم٣٥٩٨٧٩٦١ بتاريخ ٠٥/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ للمنهي التي نصها كالتالي: „صاحب الفضيلة؛ أفيدكم بأنه سبق أن تقدم ابن زوجي/ (...)

طالبا إنهاء وصية بشأن الولاية والوصاية على إخوانه لأب أبنائي، وقد أحيلت للدائرة الإنهائية الثانية مكتب (١٠٢) برقم (٣٥٤٨٩٠٠٩) وحيث إنني امرأة (...) الجنسية ولا أعرف نظام هذا البلد فقام بإبلاغي بأن هذا هو نظام المملكة العربية السعودية بناء على استشارته لمحاميه، ولابد أن يحصل هو على الولاية والوصاية على إخوانه غير الأشقاء وهم أبنائي القصر، وعلى هذا الأساس فقد حضرت لفضيلة ناظر الدعوى ووافقت بدون اقتناع، وما لفت نظري تكرار سؤال القاضي فيما يخص قبولي إعطاء الولاية والوصاية لأخيهم غير الشقيق، وهذا ما جعلني أشعر وكأنني تنازلت عن حقوقي الشرعية تجاه أبنائي القصر مجبورة وفقا لقوانين البلد، وبعدها سألت أهل العلم الأفاضل في هذا البلد فأخبروني أنه هذا ليس النظام، وإنما هي معلومات مغلوطة من محامي ابن زوجي. صاحب الفضيلة إنني لا أوافق على تنفيذ الوصية المتمثلة بالولاية والوصاية من أخيهم غير الشقيق (...) على أبنائي القصر. لذا آمل من فضيلتكم التكرم بإيقاف الإجراء وإحالة الموضوع إلى إحدى الدوائر القضائية لبحث موضوع الوصية، حيث إن زوجي كان في المستشفى وفي مرحلة متقدمة من المرض مما كان يستدعي تلقيه أدوية قوية، قد تأثر على إدراك أفعاله، وكذلك الشهود لم يكونوا مسلمين، وغيرها من الملاحظات التي تردد فيها فضيلة ناظر الإنهاء. هذا والله يحفظكم ويرعاكم والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته „ ا.هـ، كما قدمت أربع ورقات مفصلة فيها وجه اعتراضها، وجرى تسليم المنهي نسخة منها ونصها كالتالي:"صاحب الفضيلة إنني أعترض ولا أوافق على تنفيذ الوصية المتمثلة بالوصاية والولاية من (...) الأخ غير الشقيق على أبنائي القصر وهذه أسبابي: -الوصية مبنية على أسس ومعلومات خاطئة قام بإبلاغها (...) لوالده المرحوم (...) بأن الوصاية والولاية على القصّر من حق الأخ الأكبر غير الشقيق شرعا وقانونا بالمملكة العربية السعودية. وهنا السؤال يطرح نفسه: لماذا كتبت الوصية طالما الشرع والقانون يعطيك الأولوية والأحقية كما تدّعي وكانت ستؤول إليك آلياً بعد وفاة والدك بدون اللجوء إلى كتابة وصية، ولماذا لم تكتب من قبل رغم علم المرحوم كل العلم و(...) أيضا أنّه في المرحلة الأخيرة من مرض سرطان الرئة الذي انتشر أيضا في الكبد والعظام والبروستاتا وأيامه تعد بالأشهر بتقرير طبّي من أمريكا وبريطانيا من

شهر يناير ٢٠١٣م. كما كان في الأربعة الأشهر الأولى من مرضه يتنقل بين أمريكا وجدة، وكان بإمكانه كتابة الوصية في جدّة بخط يده وبحضوري وباتفاق بيننا، ولماذا كتبت الوصية في جدة قبل ٧٢ ساعة من وفاته وهو كان موجودا في مستشفى (...) بأمريكا ولم تكتب من قبل رغم علمهم بأن حالته تستدعي الرجوع إلى بلده ليقضي أيامه المعدودة والميؤوس منها نهائيا، وذلك بتقرير من طبيبه الخاص قبل أسبوعين من وفاته، غير أنّ طبيب العلاج بالأشعة اتفق معه على أخذ جلسة واحدة قوية تساعده على التنفس وبعدها حبوب، وهذا ما أعطاه بصيصا من الأمل أن يتنفس أحسن بقليل، هذا ما جعلني أتّفق معه على العودة إلى جدّة أنا وأولادي بعد بقائي معه أكثر من خمسة أشهر، وكان سيلحق بنا بعد المراجعة، كما أنوّه أنّني قابلت المرحوم و(...) في المستشفى قبل سفري بيوم، وقد أوصاني على أولادنا أمام (...) وقال لي بالحرف الواحد: „أوصّيكِ على عيالي خلّي بالك على عيالي" عدّة مرّات. ولكن مع الأسف تدهورت حالة المرحوم أكثر بعد جلسة الأشعّة بأيام قليلة. وبعد عودتي بستة أيام أفاجأ بابنه (...) وهو شقيق (...) يتّصل بي هاتفيا بعد صلاة العشاء ليعلمني أنّه قادم ومصحوبا بورقة لأمضيها، وبعد اطّلاعي عليها اكتشفت أنها الوصية، فصدمت وصعقت من هول المصيبة، وأنا في انهيار كامل سألني (...): هل اتصل بي والده فأجبته بـ „لا"، وطلب مني توقيع الوصية فورا، وحالا لضيق وقته المربوط بالسفر إلى أمريكا بعد ساعات قليلة وقعنا أنا و(...) الوصّية كشهود على توقيع المرحوم، لكن في الواقع شهادتنا باطلة لأننا وقعناها في جدة وهو موجود في المستشفى في أمريكا ولم يكن توقيعه موجود أصلا على الوصيّة، كما طلبت من (...) السفر معه صحبة أولادي إلى أمريكا وأصررت عليه أن أكون موجودة مع زوجي في المستشفى في هذه الفترة الحرجة. وبعدها حاولت الاتصال بالمرحوم عدة مرات وللأسف تحصّلت عليه بعد خروج (...)، وعند سؤالي عن صحته وعلى موضوع الوصيّة المفاجئ أجابني بصوت تعب ومبحوح وببعض الكلمات الغير الواضحة استطعت أن أميّز منها „ما تخافي (...)" عند وصولي إلى أمريكا بعد رحلة دامت أكثر من عشرين ساعة لم يسمح لي (...) و(...) بزيارة زوجي بحجة وجود والدتهم بالمستشفى إلاّ بعد خروجها في ساعة متأخرة من الليل ولم يأخذا بعين الاعتبار وجود أطفال ليس لهم القدرة على السهر

بعد رحلة طويلة ومرهقة. أما في اليوم التالي سمح لنا (...) بزيارة زوجي في الصباح الباكر قبل مجيء والدته وعند قدومي لم يتسن لي البقاء معه ولو لفترة وجيزة لوجود طاقم طبّي نظرا لحالته السيئة وهو تحت جهاز التنفس الاصطناعي فاضطررت للخروج بطلب من (...) لقدوم والدته بعد حين، وقمت بزيارته ليلا عندما سمح لي (...) بذلك بعد خروج والدته حينئذ وجدته نائما تحت مفعول المورفين ووافق (...) أن أحاول إيقاظه وأخبرني بأنه فقد صوته وبحالة هلوسة إلى حد عدم معرفته لي والناتجة عن جرعات المورفين وأدوية الاكتئاب. وفي اليوم الثالث والأخير طلب منّي (...) الحضور عند مغادرة والدته حيث وجدت زوجي يحتضر وبعد ساعتين تقريبا فارق الحياة. *لماذا وقعت الوصية في مستشفى (...) بأمريكا قبل ٢٤ أو ٤٨ ساعة من وفاته وهو على فراش الموت فاقدا صوته وبجهاز تنفّس اصطناعي وتحت مفعول المورفين بجرعة قوية لتسكين آلامه غير محتملة ممّا جعله في سبات عميق طول الوقت تقريبا أثرت على إدراك أفعاله وعدم تميّزه للأشياء، وكما أدّت به أيضا أدوية الاكتئاب إلى الهلوسة، الرجاء من المحكمة الموقرة طلب تقرير طبي من مستشفى (...) بأمريكا عن حالة „المرحوم (...) „ في ٧٢ ساعة قبل وفاته لأتأكد من صحة كلامي هذا. *لماذا (...) لم يعلمني ويخبرني ويطلبني للحضور عندما وقعت الوصية رغم أنّ وجودي كان حتميا لأنني مكتوبة في الوصية كشاهدة على توقيع زوجي لكن في الحقيقة لم أشاهده رغم وجودي في أمريكا وإصراري وتوسلي إلى (...) و(...) بأن أكون موجودة في المستشفى إلى جانب زوجي في هذه الفترة العصيبة لكن للآسف بدون جدوى، صاحب الفضيلة أحيطكم علما بأنّني امرأة ... الجنسية لا أعرف نظام وقوانين المملكة العربية السعودية حيث أبلغني (...) أنّ الوصاية والولاية من حقه شرعا وقانونا. * كما أفيدكم علما بأن (...) وشقيقه (...) كانا رافضين رفضا باتا زواجي من أبيهم وإنجابي إخوة تشاركهم الميراث. *حاول زوجي بشتى الطرق أن يقرّبهم من إخوانهم ولم يفلح وقد قاموا بزيارتنا (...) مرة واحدة و(...) ثلاثة مرات طوال هذه السنين قبل مرض والدهم ولم نجتمع بعدها إلا عند معرفتنا جميعا بأنّ زوجي أصيب بمرض السرطان وعندها تقابلنا مرات قليلة بحكم وجودنا مع زوجي فترة علاجه بأمريكا. *إلى يومنا هذا لا يريد (...) إعلام ابنه بالتبني أنّ

له إخوة غير أشقاء وكذلك (...) لا يريد إبلاغ أبنائه الثلاثة. *لم يكتب (...) أسماء أبنائي (...) و(...) معهم في النعي.* سمح لي (...) بعد إلحاح مني بأن ألقي النظرة الأخيرة على زوجي قبل دفنه إلا خمسة دقائق في المكان الذي غسل فيه خلسة لكي لا تعلم والدته وأحفادها. *لم يسمح لي بحضور عزاء زوجي الذي أقيم في بيت (...).*سمح (...) بعد طلب مني أن يحضر ابني „(...)" عزاء والده في اليوم الثاني لعدم وجود ابنه وأبناء (...) ولم يكن بجانبه بل كان صحبة أخو زوجته في ركن بعيد عن الأنظار.* طلب مني (...) توقيع ورقة لحصر الإرث حيث أرسل لي كاتب عدل إلى بيتي مع شقيقه (...) ولم يوضّح لي كاتب العدل مضمونها كذلك لم يعطني (...) الفرصة والوقت لقراءتها وتبينت لي فيما بعد بأنها توكيل عام مني (...) و(...) وعندما أعلمتهم بفسخ هذا التوكيل قاطعوني رافضين حتى الرد على رسائلي واتصالاتي الهاتفية. ورغم معرفته بمرض ابني „(...)" العديد من المرات لم يتصل به أو يزوره للاطمئنان على صحته وهو المصرّ على أن يكون الوصي اجتمعنا عند أعمامهم بطلب منّي لتدخل بالمعروف للصلح بيننا وفض موضوع الوصية بالتراضي فرفضوا عندما اقترحوا أعمامهم تقسيم التركة وإعطاء لكلّ منّا حقه كما أنوه أنّ (...) شقيق (...) قلّ احترامه لي أمام الحضور.- صاحب الفضيلة إني أعترض على إنفاذ الوصية وألتمس من فضيلتكم التكرّم بإيقاف الإجراء وإحالة الموضوع إلى إحدى الدوائر القضائية للفصل فيها. هذا والله يحفظكم ويرعاكم والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته „ „ وبعرضها على المنهي قرر قائلاً: إنه كلام لا علاقة له بالإنهاء المنظور لديكم، فلقد صادقت على الوصية أمامكم وصادقت على صلاحيتي للولاية كما هو مثبت في ضبط الإنهاء أولاً لذا لا وجه لمعارضتها هكذا أقرر. ولطلب مزكيين للشاهدين (...) و(...) رفعت الجلسة وفي جلسة لاحقة يوم الثلاثاء الموافق١١/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة ٣٠: ٠١ وفيها حضر المنهي (...) المدون هويته سابقا ولم تحضر المدعية (...) ولا من ينوب عنها عند ذلك قرر المنهي قائلا: أطلب تطبيق ما جاء في المادة ٥٦من نظام المرافعات الشرعية فأجبته لطلبه وبسؤاله عن ما رفعت الجلسة السابقة لأجله أجاب قائلا: أحضرت لتزكية الشاهدين كلا من (...) سعودي الجنسية بالسجل المدني (...) و(...) سعودي الجنسية بالسجل المدني (...) هكذا

أجاب، وبسؤال الحاضر (...) عما لديه من شهادة أجاب قائلا: أشهد بالله أن (...) و(...) من أهل الصلاح والصلاة وأقبل شهادتهما لي أو علي، هكذا شهد، وبسؤال الحاضر (...) عما لديه من شهادة أجاب قائلا أشهد بالله أن (...) و(...) من أهل الصلاح والصلاة وأقبل شهادتهما لي أو علي هكذا شهد، وأقفلت المرافعة بذلك، ثم قرر المنهي قائلا: اطلب رفع الجلسة إلى يوم غد الأربعاء الموافق ١٢/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ الساعة ٠١:٣٠ وسأتولى تبليغ المعترضة بموعد الجلسة ليوم غد علَها أن تحضر ويكون الحكم في مواجهتها، هكذا قرر، ولأن الفصل في الإنهاء المنظور حق له بموجب المادة ٥٦من نظام المرافعات فقد أجبته لطلبه، ورفعت الجلسة، وفي جلسة لاحقة يوم الأربعاء الموافق١٢/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة ٠١:٣٠ وفيها حضر (...) المقيدة هويته سابقا وحضرت لحضوره (...) المقيدة هويتها سابقا وبعد تأمل ما تم ضبطه وبعد تأمل ما جاء في اعتراض والدة القاصرين (...). فبناء على ما سلف من إنهاء المنهي وبناء على إقرارها بصحة الوصية وبصلاحية الوصي للوصاية كما دون ذلك سلفا ولأنه إقرار من مكلف مختار ولما جاء في شهادة (...) ولما عضدها من شهادة (...). ولما جاء في محضر الشهادة المثبت لدى القنصل (...) المذكور بعاليه ولما قرره أهل العلم بأن الأولى بالوصاية بعد الأب الوصي قال في كشاف القناع (٨/ ٣٨٣) „ ثم تثبت الولاية على صغير ومجنون بعد الأب لوصيه العدل „.اهـ وبناء على شهادة الشاهدين بصلاحية (...) للوصاية لذلك كله فقد ثبت لدي ما يلي: أولا: صحة ولزوم وصية (...) المذكورة بعاليه ورددت اعتراض المدعية (...) على الصفة الواردة في دعواها لعدم ثبوتها ثانيا: ثبت لدي وصاية (...) على أخويه القاصرين (...) سعودية الجنسية بالسجل المدني رقم (...) المولود في ١٥/ ١/ ١٤٣٠هـ (...) سعودية الجنسية بالسجل المدني رقم (...) المولودة في ١/ ٤/ ١٤٢٧هـ بأن يرعى شئونهما ويحافظ على مصالحهما وله الحق في البيع والشراء والإفراغ وقبوله واستلام الثمن وتسليم المثمن والتأجير واستلام الأجرة وتوقيع العقود واستلام جميع مالهما من حقوق والمطالبة بها والمداعاة والمخاصمة وسماع الدعوى والرد عليها وإقامة البينة والرفع في أي قضية تقام منهما أو ضدهما أمام أي محكمة وفي أي جهة وله مراجعة الدوائر الحكومية والمؤسسات والشركات

والأفراد والبنوك والمصارف وأي جهة أخرى في جميع المعاملات الخاصة بهما وإنهاء كافة الإجراءات الشرعية والإدارية المتعلقة بذلك وأفهمته بأن عليه أن لا يتصرف بشيء من عقارات القاصرين ببيع أو شراء بدل إلا بإذن من حاكم شرعي، وأن يقدم بياناً سنوياً بما قام به تجاه أموال وحقوق القاصرين المذكورين وأوصيته بتقوى الله في ولايته وإعلان الحكم قرر المنهي القناعة به والمعترضة عدمها وأفهمتها بأن عليها ان تقدم لائحتها الاعتراضية خلال ثلاثين يوما من تاريخ استلام نسخة من الحكم في تاريخ ١٣/ ٤/ ١٤٣٥هـ وأنها إن لم تقدم لائحتها خلال المدة النظامية بعد التاريخ المذكور يسقط حقها في الاعتراض ويكتسب الحكم القطعية وبالله التوفيق وأغلقت الجلسة في تمام الساعة ٠٠: ٠٢، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٢/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ. الحمد لله وحده وبعد فبناء على ما ضبط لدي مفصلاً في الضبط الإلكتروني رقم ١/ ٢/ إنهائي صحيفة رقم ١٦ بتاريخ ٢٠/ ٠٧/ ١٤٣٥هـ فقد جعلت للوصي حق توكيل الغير وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٢٠/ ٠٧/ ١٤٣٥هـ

الاستئناف

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فقد جرى منا نحن قضاة الدائرة الثالثة للأحوال الشخصية والأوقاف والوصايا والقصار وبيوت المال بمحكمة الاستئناف في منطقة مكة المكرمة الاطلاع على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة جدة برقم ٣٥٤٨٩٠٠٩ وتاريخ ١٣/ ٦/ ١٤٣٥هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ (...) القاضي بالمحكمة العامة بمحافظة جدة برقم ٣٥٢٠٩٢٢٢ وتاريخ ١٣/ ٤/ ١٤٣٥هـ المتضمن طلب (...) في إثبات وصية والده بأن يكون وصياً على أخويه القاصرين (...) و(...)، وبدراسة الصك وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقررت الموافقة على الحكم، مع ملاحظة التنبيه المرفق، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى اله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٥٠٩

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالمدينة المنورة
رقم القضية: ٣٤٤٧١٥٥٠ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة المدينة المنورة
رقم القرار: ٣٥٢٤١١٢٣ تاريخه: ١١/ ٠٥/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

إذن شراء عقار لوصية – صك ملكية – سريان مفعوله – قرار قسم الخبراء – شهادة شهود عدول – غبطة ومصلحة للوصية – موافقة مالك العقار – الإذن للناظر بالشراء.

السند الشرعي أو النظامي

المادة (٢٢٥) من نظام المرافعات الشرعية.

ملخص الدعوى

أنهى المنهي بصفته وصياً على وصية طالباً الإذن له بشراء عقار لضمه إلى الوقف الذي كان أصله الوصية وذلك من أموال الوصية المودعة في بيت مال المحكمة، وقد حضر مالك العقار وقرر موفقته على بيعه لصالح الوقف بالثمن المنهى به، ثم جرى من القاضي التأكد من مطابقة صكي ملكية العقار والوصية لسجلاتها وسريان مفعولها، كما ورد قرار قسم الخبراء متضمناً وجود غبطة ومصلحة لجهة الوصية في شراء العقار بالثمن المنهى به ، وبطلب البينة من المنهي أحضر شاهدين معدلين شرعاً فشهدا بوجود غبطة ومصلحة للوصية بشراء العقار بالثمن الوارد في الإنهاء، ولذا فقد أذن القاضي للناظر بشراء العقار بالثمن المنهى به، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فلدي أنا/ (...)، القاضي

بالمحكمة العامة بالمدينة بناءً على ما ضُبط لدي بمجلد ضبط الإنهاءات رقم (١٢٥/ ٧/ إنهائي) صحيفة رقم (٤٥و٤٦)، وفيها حضر: (...) سعودي الجنسية بالسجل المدني رقم (...) بصفته وصيًّا على ثلث مال (...) بموجب صك الوصية الصادر من كتابة العدل الثانية بالمدينة برقم (٣٩/ ١١٢/ ٣) في ٨/ ١١/ ١٤٢٠هـ، فأنهى قائلاً: إن لـ(...) سعودي الجنسية بالسجل المدني رقم (...) عقارًا مكوَّنًا من دور واحد واقعًا في حي (...) بالمدينة، مقامًا على قطعة الأرض رقم (...) من المخطط رقم (...)، والمملوك بالصك الصادر من كتابة العدل الأولى بالمدينة برقم (٧٤/ ٦/ ٧) في ٢٣/ ١/ ١٤١٦هـ، وحدودها وأطوالها حسب الصك كما يلي: شمالاً: شارع عرضه عشرين مترًا بطول: من شرق لغرب شطفة عشرة أمتار وثلاثة وثمانين سنتيمترًا ثم يعتدل سبعة عشر مترًا، وجنوبًا: القطعة رقم (٤٧٥)، بطول: سبعة وعشرين مترًا وثمانية وتسعين سنتيمترًا، وشرقًا: شارع عرضه عشرين مترًا، بطول: خمسة عشر مترًا واثني عشر سنتيمترًا، وغربًا: القطعة رقم (٤٧٨) بطول: اثنين وعشرين مترًا وعشرة سنتيمترات، ومساحتها الإجمالية: خمسمائة وخمسة وأربعون مترًا مربعًا وتسعة وعشرون سنتيمترًا مربعًا (٢٩, ٥٤٥م٢)، وإني أرغب في شراء هذا العقار وضمه إلى الوقف الذي كان أصله الثلث الذي أوصى به، لذا فإني أطلب الإذن لي بشراء الدار المذكورة لصالح الوقف. هكذا أنهى. وبطلب صكيْ الملكية والوصية من المنهي أبرز الصكيْن المشار إليهما فوجدتهما كما ذُكِر بعاليه، هذا وقد حضر في الجلسة (...) المُثْبَتَة هُويتُه أعلاه، وقرر قائلاً: إنه ليس لديَّ مانع من بيع العقار المشار إليه في إنهاء المنهي مقابل مبلغ قدره: (ستمائة ألف ريال سعودي) (٦٠٠, ٠٠٠ ريال) لصالح الوقف. هكذا قرر. هذا وكنا قد كتبنا إلى كتابة العدل الأولى بالمدينة للإفادة عن سريان مفعول صك الملكية بالخطاب رقم (٣٤٢٥٠٢٨٨٠) في ٤/ ١١/ ١٤٣٤هـ، فوردنا الجواب الحامل لذات الرقم بتاريخ ١٠/ ١١/ ١٤٣٤هـ، المتضمن أن الصك المرفق مطابق لسجله وسارٍ مفعوله. كما كتبنا إلى كتابة العدل الثانية بالمدينة للاستفسار عن سريان مفعول صك الوصية بالخطاب رقم (٣٤٢٥٠٢٩٣٥) في ٤/ ١١/ ١٤٣٤هـ فوردنا الجواب الحامل لذات الرقم منهم بتاريخ ١٠/ ١١/ ١٤٣٤هـ المتضمن أن الصك مطابق لسجله ولا توجد عليه شروحات،

كما كتبنا للمحكمة العامة بالعلا للإفادة عن رصيد الوصية لديهم، فوردنا جواب فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة العلا المُكَلَّف برقم ٣٥٥٥١١٣٦ في ١٨/ ٣/ ١٤٣٥هـ أن رصيد المبلغ المحفوظ لديهم الخاص بوصية المتوفى هو (ستمائة وستة وعشرون ألفًا ومائتان وستة وأربعون ريالاً وتسع عشرة هللة فقط)، (٦٢٦٢٤٦.١٩ ريال) وأن صك الحكم برقم (٣/ ٢) في ٩/ ١/ ١٤٣٢هـ الصادر من المكتب القضائي الثاني فضيلة القاضي بالمحكمة العامة بالعلا: الشيخ/ (...) الخاص بقسمة التركة ومبلغ الوصية موجود لديهم وعلى استعداد لبعثه حال طلبنا ذلك. كما كتبنا إلى قسم الخبراء بالمحكمة بخطابنا رقم (٣٤٢٤٠٧٨٨٠) في ٤/ ١٢/ ١٤٣٤هـ للإفادة عن شراء العقار بمبلغ قدره (ستمائة ألف ريال) لصالح هذا الوقف وهل في ذلك غبطة ومصلحة للوصية أم لا، فوردنا الجواب منهم الحامل لذات الرقم في ٢٥/ ١/ ١٤٣٥هـ، المتضمن أنه بالوقوف على العقار المذكور تبين أنه عبارة عن دور واحد مسلح مكون من شقة تحوي أربع غرف وصالة وثلاث دورات مياه وخزانًا أرضيًّا وعلويًّا وحوشًا، وبعد الوقوف والمعاينة تبين أن في شرائها بهذا المبلغ غبطة ومصلحة لجهة الوصية. وبسؤال المنهي عن بينته على صحة إنهائه أحضر للشهادة كلاً من: (...) سعودي الجنسية بالسجل المدني رقم (...)، و(...) سعودي الجنسية بالسجل المدني رقم (...)، وبسؤالهما عما لديْهما قال كل واحد منهما بمفرده قائلاً: أشهد لله تعالى أن الدار الموصوفة بعاليه تُقَدَّر قيمتها بمبلغ (ستمائة ألف ريال سعودي) وأن في شرائها بهذا المبلغ غبطة ومصلحة لجهة الوقف. هكذا شهدا. فطلبت من المنهي تعديل بينته فأحضر كلاً من: (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وبسؤالهما شهد كل واحد منهما بمفرده قائلاً: أشهد لله تعالى أن الشاهديْن عدلان مقبولا الشهادة لنا وعلينا. هكذا شهدا. فبناءً على ما تقدم في إنهاء المنهي، وبعد الاطلاع على الصكوك المشار إليها بعاليه، واستنادًا إلى شهادة الشهود المعدلة شرعاً، ولظهور الغبطة والمصلحة لصالح الوقف، فقد أذنت للمنهي بشراء الدار المشار إليها على الصفة المذكورة في إنهائه لجهة الوقف بمبلغ قدره (ستمائة ألف ريال سعودي) (٦٠٠,٠٠٠ ريال)، وسوف يتم رفع هذا الإجراء إلى محكمة الاستئناف لتدقيقه كالمتبع

استنادًا إلى المادة (٢٢٥) من نظام المرافعات الشرعية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/ ١) في ٢٢/ ١/ ١٤٣٥هـ، وسيتم التهميش على صك الملكية بما يفيد ذلك بعد تصديق هذا الإجراء، وبالله التوفيق. وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٩/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ.

الاستئناف

الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله وبعد، فبناءً على المعاملة الواردة من المحكمة العامة بالمدينة المنورة برقم ٣٤٢٤٠٧٨٨٠ وتاريخ ٢٤/ ٤/ ١٤٣٥هـ المحالة إلينا من فضيلة رئيس محكمة الاستئناف بالمدينة برقم ٣٥٢٦٠٢٦٩ وتاريخ ٣/ ٥/ ١٤٣٥هـ، فقد جرى منّا نحن قضاة دائرة الأحوال الشخصية في محكمة الاستئناف بمنطقة المدينة المنورة الاطلاعُ على الحكم الصادر من فضيلة الشيخ/ (...)، القاضي بالمحكمة العامة بالمدينة المنورة والمسجل بعدد ٣٥٢١٨٣٨١ وتاريخ ٢٣/ ٤/ ١٤٣٥هـ المتضمن طلب إذن شراء للوقف، المقدم من/ (...)، المحكوم فيه بما دون باطنه، وبدراسة كامل أوراق المعاملة والحكم وصورة ضبطه، تقررت المصادقة على الحكم بالأكثرية، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٥١٠

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالمذنب	
رقم القضية: ٣٤٧٨١٢٤	تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة القصيم	
رقم القرار: ٣٥٢١٧٣٠٢	تاريخه: ٢٠/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

إنفاذ وصية – مسجد – توسعته من أموال الوصية – انطباق مصرفها – قرار قسم الخبراء – شهادة شهود عدول – غبطة ومصلحة للوقف – الإذن بصرف الوصية.

السند الشرعي أو النظامي

تحقق الغبطة والمصلحة.

ملخص الدعوى

أنهى المنهي بصفته ناظراً على وقف والده طالباً الإذن له بتعمير مسجد من ضمن الوقف وذلك بأموال وصية الموقف المودعة في بيت مال المحكمة، وقد ورد قرار قسم الخبراء بالمحكمة متضمناً حاجة المسجد للتعمير وجود غبطة ومصلحة في العرض المقدم لتوسعته، ثم أحضر المنهي شاهدين معدلين شرعاً فشهدا بوجود غبطة ومصلحة للوقف فيما ورد بالإنهاء، كما وردت إفادة الجهة المختصة متضمنة حاجة المسجد للتوسعة، وقد تحقق القاضي من مصرف أموال الوصية فوجدها مشروطة على أعمال البر، ولذا فقد أذن للمنهي بتوسعة وبناء الوقف وفق المخطط المقر من قسم الخبراء والتعاقد مع من يقوم بالعمل، على أن يتم صرف المبالغ عند انتهاء كل مرحلة عن طريق المحكمة، ثم صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) رئيس المحكمة العامة بالمذنب، وبناء على الاستدعاء المقيد بالمحكمة برقم ٣٤٣٩٣٢٩٠ وتاريخ ١٧/ ٠٢/ ١٤٣٤هـ، والمحال إلينا برقم ٣٤٧٨١٢٤ وتاريخ ١٧/ ٠٢/ ١٤٣٤هـ، وفي يوم الاثنين الموافق ١٢/ ٣/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة العاشرة صباحا، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) حال كونه وكيلا عن (...) الناظر على وقف والده (...) بموجب صك النظارة الصادر من المحكمة الكلية - دائرة الأحوال الشخصية - بدولة الكويت برقم ٤٧ في ١٣/ ٧/ ١٤٠٠هـ بموجب الوكالة رقم ١٢٤٩٤ في ٢٠١١ الصادرة من إدارة التوثيق بوزارة العدل بدولة الكويت التي تخوله اتخاذ الإجراءات النظامية لصرف المبلغ المودع في بيت مال محكمة المذنب الخاص بوقف المتوفى (...)، وأنهى قائلاً: إن من ضمن وقف (...) الجامع الموقوف الواقع بحي (...) بمحافظة المذنب المسمى جامع (...)، وهو بحاجة إلى توسعة وذلك لكثرة المصلين وازدحامهم في صلاة الجمع والأعياد والجنائز، ومن مصلحة الوقف توسعته، وقد أعددت مخططا، لذا أطلب الإذن لي في توسعة وبناء الوقف من أموال سبيل (...) الموجودة في حساب المحكمة وقدرها خمسمائة وخمسة وأربعون ألفا وتسعمائة وسبعة وثمانون ريالا وواحد وثلاثون هللا ٥٤٥٩٨٧.٣١ـة، هكذا أنهى، وقد سبق الكتابة لأعضاء الخبرة لمعاينة الوقف وهل هو بحاجة إلى التوسعة والإضافات الموضحة بالمخطط المرفق والإفادة عن العرض المقدم من مؤسسة (...) بمبلغ خمسمائة وخمسة وأربعين ألفا وتسعمائة وأربعة وسبعين ريـ٥٤٥٩٧٤ـالا: هل فيه غبطة ومصلحة للوقف؟ فوردنا تقريرهم رقم ٢٥ في ٢٥/ ١٢/ ١٤٣٤هـ المقيد لدينا برقم ٣٤٢٩٠٢٩٧٩ في ٢٩/ ١٢/ ١٤٣٤هـ وجاء فيه ما نصه: (نفيد فضيلتكم أنه تم الخروج للجامع ونرى أنه بحاجة إلى التوسعة والإضافات والعرض المقدم من مؤسسة (...) بمبلغ خمسمائة وخمسة وأربعين ألفا وتسعمائة وأربعة وسبعين ريـ٥٤٥٩٧٤ـالا فيه غبطة ومصلحة بالوقت الراهن) عضو الخبرة (...) وعضو الخبرة (...) ومندوب المحكمة وعضو خبرة (...) توقيعهم بمشاركة المهندس (...) ... الجنسية حسب رخصة الإقامة رقم (...)، وقد جرى الاطلاع

على المخطط المرفق والوقوف على الجامع المراد توسعته، فوجدت الحاجة الماسة للتوسعة، وبطلبي البينة من المنهي أحضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني (...) و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وبسؤالهما عما لديهما شهد كل واحد منهما بقوله: أشهد الله بأن جامع (...) بحاجة إلى توسعة وإضافات، والعرض المقدم من مؤسسة (...) بمبلغ خمسمائة وأربعة وخمسين ألفا وتسعمائة وأربعة وسبعين ريـ٥٤٥٩٧٤ـالا فيه غبطة ومصلحة للوقف، والمؤسسة التي ستقوم بالبناء هي من المؤسسات القديمة في المحافظة، ونشهد لها بإنجاز الكثير من البيوت السكنية وغيرها، هكذا شهدا، وعدلا من قبل (...) رقم السجل المدني (...) و(...) رقم السجل المدني (...) حيث شهد كل واحد منهما بقوله: أشهد الله بأن الشاهد (...) ثقة عدل، والشاهد (...) ثقة عدل، وقد جرت الكتابة لمدير الإدارة القائم بأعمال بيت مال المحكمة حسب خطابنا رقم ٣٤٢٨١٢٩٧٢ في ١٨/ ١٢/ ١٤٣٤هـ للإفادة عن المبلغ المودع الخاص (...)، فوردنا الجواب المتضمن بأنه يوجد مبلغ خمسمائة وخمسة وأربعين ألفاً وتسعمائة وسبعة وثمانين ريال وواحد وثلاثين هللـ٥٤٥٩٨٧.٣١ـة، وقد جرت الكتابة لإدارة الأوقاف والمساجد والدعوة والإرشاد بمحافظة المذنب حسب خطابنا رقم ٣٤٢٨١٢٨٥٨ في ١٨/ ١٢/ ١٤٣٤هـ، فوردنا الخطاب رقم ق/ ٤/ ٣١ في ١٠/ ١/ ١٤٣٥هـ، وجاء فيه ما نصه: (نفيد فضيلتكم أن الجامع بأمس الحاجة إلى توسعة، حيث تقام فيه صلاة الأعياد والصلاة على الجنائز وقربه من السوق التجاري ويزدحم بالمصلين مما سبب لنا إحراجا في ذلك، وعلى ضوء ذلك نأمل توجيه من يلزم بتنفيذ هذه التوسعة المباركة، وكذلك عمل توسعة خلفية بين المنارتين، حيث يوجد مساحة كافية ومكان مناسب وتنفذ بمخطط دورين والاستفادة منها في أوقات الفروض وسرمكة الحوائط والأرضيات وزيادة أعمال التكييف) ا.هـ، فبناء على ما تقدم وبناءً على شهادة الشاهدين المعدلين التعديل الشرعي وقرار أعضاء الخبرة، ولوجود الغبطة والمصلحة، وبناء على خطاب إدارة الأوقاف بمحافظة المذنب وخطاب إدارة المحكمة في هذا أذنت للمنهي بتوسعة وبناء الوقف وفق المخطط المرفق بالمعاملة، والتعاقد مع من يقوم بالعمل، وعند انتهاء كل مرحلة له التقدم لصرف الدفعة المستحقة له حسب عقد المقاول

المرفق بالمعاملة، وسيتم رفع الإذن إلى محكمة الاستئناف، وبالله التوفيق، وصلى الله وسلم على نبينا محمد. ١٢/ ٣/ ١٤٣٥هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده وبعد، ففي هذا اليوم الخميس الموافق ١٣/ ٤/ ١٤٣٥هـ الساعة الثانية عشرة، وحيث عادت المعاملة من محكمة الاستئناف بالقصيم حسب خطاب رئيسها رقم ٣٤٣٩٣٢٩٠ في ٢٩/ ٣/ ١٤٣٥هـ وبرفقه القرار رقم ٣٥١٨٧٤١٣ في ٢٦/ ٣/ ١٤٣٥هـ، وجاء فيه ما نصه: (وبدراسة الصك وصورة ضبطه وأوراق المعاملة لوحظ ما يلي أولا: وكالة المنهي بالوكالة وصك النظارة اللذان أشار إليهما فضيلته صادران من دولة الكويت ولم يذكر فضيلته أنه تم توثيقهما من الجهات الرسمية بالمملكة. ثانيا: لم يرصد فضيلته مضمون صك الوصية والوصاية عليها ويتحقق من مصرف الوصية وهل فيه ما يسوغ عمارة المساجد. ثالثا: لم يتحقق من سبب إيداع المبلغ المودع في حساب المحكمة للوصية والغرض المودع لأجله والصك المستند عليه في ذلك. رابعا: قال المنهي في إنهائه: (.. الجامع المملوك له بالصك رقم ١٥١).. إلخ، وهذا التعبير يحتاج لتصحيح، إذ إن المسجد وقف وليس ملكا. خامسا: لم يذكر فضيلته في قرار الإذن أن صرف الدفعات في عقد البناء يكون بعد اطلاع هيئة النظر وتحققها من مراحل التنفيذ وأنها مطابقة للعقد). ا.هـ، عليه أجيب أصحاب الفضيلة بالنسبة للملاحظة الأولى فإن وكالة المنهي وصك النظارة سبق توثيقهما من وزارة الخارجية ووزارة العدل، أما بالنسبة للملاحظة الثانية فإن مضمون صك الوصية هو أن الموصي (...) والناظر هو (...) ومصرف الوصية كما جاء في الوصية في وجوه الخيرات والمبرات وعمل الإحسان وكل فعل خيري، ومن أعظم هذه الأعمال هي عمارة المساجد، أما بالنسبة للملاحظة الثالثة فقد سبقت الكتابة لمدير إدارة هذه المحكمة حسب خطابي رقم ٣٤٢٨١٢٩٧٢ في ١٨/ ١٢/ ١٤٣٤هـ للإفادة وقد جرى إرفاق صورة من الصك رقم ١/٤٤ في ١١/ ٤/ ١٤٣٠هـ الصادر من محكمة المذنب، ويتضمن نصيب وصية الموصي وهو المبلغ المذكور في هذه القضية مقابل بيع العقار المملوك بالصك رقم ١٥١

في ١/ ١٢/ ١٤٠٠هـ الصادر من محكمة المذنب، أما بالنسبة للملاحظة الرابعة فقد جرى تصحيح العبارة في الضبط والصك، أما بالنسبة للملاحظة الخامسة فإن صرف الدفعات في عقد البناء يكون بعد اطلاع هيئة النظر وتحققها من مراحل التنفيذ وأنها مطابقة للعقد، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٣/ 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 بالمذنب الشيخ (...) برقم (٣٤٣٩٣٢٩٠) وتاريخ ١٦/ ٤/ ١٤٣٥هـ، الخاصة بطلب (...) بالوكالة عن (...) الناظر على وقف والده الإذن له في توسعة وبناء الجامع الواقع بحي (...) بالمذنب المسمى جامع (...) من أموال سبيل (...) الموجود في حساب المحكمة، المرفق بها الصك الصادر من فضيلته المسجل برقم (٣٥١٧٨٩١٧) وتاريخ ١٤/ ٣/ ١٤٣٥هـ، المتضمن إذنه للمنهي بتوسعة وبناء المسجد، كما هو مدون ومفصل فيه؛ الملاحظ عليه سابقا، وبالاطلاع على ما أجاب به فضيلته وألحقه بالضبط والصك بناءً على قرارنا رقم (٣٥١٨٧٤١٣) وتاريخ ٢٦/ ٣/ ١٤٣٥هـ، قررنا التصديق على ما أجراه وأذن به فضيلته بعد الإجراء الأخير، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٥١١

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمكة المكرمة

رقم القضية:٣٥٥٠١٠٨ تاريخها:١٤٣٥

محكمة الاستئناف:محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة

رقم القرار:٣٥٢٢٥٩٠٣تاريخه:٢٧/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

إنفاذ وصية – مسجد – بناؤه من أموال وصية – انطباق مصرفها – عقد مقاولة – قرار قسم الخبراء – شهادة شهود عدول –مناسبة قيمة العقد – الإذن بصرف الوصية.

السند الشرعي أو النظامي

تحقق المصلحة.

ملخص الدعوى

أنهى المنهي بصفته وصياً على وصية والده طالباً الإذن بصرف مبلغ مودع في بيت مال المحكمة لصالح الوصية على تعمير مسجد بمكة المكرمة حسبما أوصى به الموصي وقرر استعداده بدفع المبلغ الزائد عن مبلغ الوصية من ماله الخاص، وقد اطلع القاضي على صك الوصية وتحقق من انطباق مصرفها على ما جاء في الإنهاء، كما ورد قرار قسم الخبراء متضمناً تقدير تكلفة إكمال بناء المسجد وأن قيمة العقد المبدئي الذي تقدم به المنهي مناسبة، ثم أحضر المنهي شاهدين معدلين شرعاً فشهدا بوجود مصلحة للوصية في إنفاذ العقد المبدئي الذي قدمه المنهي، لذا فقد أذن القاضي للمنهي بإكمال تعمير المسجد من أموال الوصية طبقاً لذلك العقد، على أن يتم تسليم المبالغ على دفعات عن طريق المحكمة، وما زاد على مبلغ الوصية يتحمله المنهي من ماله الخاص، ثم صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فلدي أنا (...) مساعد رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة، وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٥٥٠١٠٨ وتاريخ ٢٣/ ٠١/ ١٤٣٥هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٥٢٤٤٨٠٤هـ، وفي يوم الأحد الموافق ١٦/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ حضر (...) بصفته وصياً على وصية والده بموجب الصك الصادر من هذه المحكمة برقم ٢٩٦/ ١٠٠/ ٢ في ٢٠/ ٠٦/ ١٤٣٠هـ وأنهى قائلاً: لقد توفي والدي وانحصر إرثه فيمن ذكر في الصك الصادر من هذه المحكمة برقم ١٢٤/ ١١/ ٩ في ٩/ ١١/ ١٤١٥هـ، وقد أوصى قبل وفاته بربع قيمة العقار المملوك له بموجب الصك الصادر من كتابة عدل الأولى بمكة برقم ٤٨٩ في ٠١/ ٠٣/ ١٣٩٨هـ على أن ينفق على أحد المساجد في مكة المكرمة، وقد بيع العقار وبلغت قيمة الربع منه خمسمائة وخمسون ألف ريال وحفظت في مؤسسة النقد بموجب الإيصال رقم ٦٦٢٦٨١/ ٣ في ٢٩/ ١٢/ ١٤٣٤هـ، وقد وجدت مسجد (...)، وهو مسجد يقع بمكة وهو قيد الإنشاء يتوقف إكماله وافتتاحه على مبلغ قريب من المبلغ الموصى به، أطلب الإذن بصرف مبلغ الوصية على هذا المسجد، هكذا أنهى، فجرى الاستفسار عن الإيصال المذكور، فوردنا خطاب محاسب المحكمة رقم ٢٧٨١١٩/ ٣٥ في ٠٨/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ المتضمن بأن مبلغ الإيصال المذكور أعلاه الممثل لمبلغ وقدره خمسمائة وخمسون ألف ريال أودع في حساب المحكمة لصالح الوصية المذكورة أعلاه ولا زال قيد حساب المحكمة حتى تاريخه، فجرى الاطلاع على صك الوصية المشار إليه فوجد يتضمن إثبات وصية (...) بربع قيمة العقار ذي الصك رقم ٤٨٩ في ٠١/ ٠٣/ ١٣٩٨هـ الصادر من كتابة عدل الأولى بمكة، على أن ينفق على أحد المساجد في مكة المكرمة وإقامة ابنه (...) وصياً على هذه الوصية، فجرت الكتابة لرئيس القسم الهندسي بالمحكمة بخطابنا رقم ٣٥٢٤٤٨٠٤ في ٢٨/ ٠١/ ١٤٣٥هـ للوقوف على المسجد المذكور والإفادة عما يحتاجه وتقدير المبلغ اللازم لإكماله، فوردنا خطاب رئيس القسم الهندسي رقم ٣٥٢٤٤٨٠٤ في ٠٦/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ المتضمن بأن المسجد يحتاج إلى التالي: ١ - أعمال نجارة وحدادة وصب مداخل المسجد مع

عمل حوائط ساندة، ٢ -خرسانة عادية لساحات المسجد والمحيد الخارجي، ٣ - خرسانة درج المحلات التجارية وبلاط درج المحلات، ٤ - بلاط رصيف مع بردورة، ٥ - رخام جدران للمداخل، ٦ - رخام أرضيات المداخل، ٧ - رخام درج ومداخل وبسطات وصدفات، ٨ - الدهانات الداخلية، ٩ - أعمال ألمونيوم: الشبابيك + المنارة، ١٠ - أعمال النجارة والحدادة بجميع الأبواب، ١١ - سلم بحارى داخل المنارة، ١٢ - أبواب المحلات التجارية من زجاج سكوريت، ١٣ - أبواب المحلات رول، ١٤ - أعمال صحية: مغاسل + كراسي + خزانات + شبكة خارجية للصرف، ١٥ - أعمال كهرباء: قواطع + كوابل +مفاتيح وأفياش + مراوح + ساوند + ميكرفونات + مضخات مياه ، وبعد الوقوف على الموقع تقديراً للموقع قد يحتاج مبلغ أربعمائة وخمسة وثلاثين ألفاً وثلاثمائة وستة وستين ريالاً ا.هـ، ثم قدم المنهي وكالة ورقة تتضمن عرضاً إجمالياً لتكلفة الأعمال الباقية في المسجد صادرة من مؤسسة (...) للبناء بمكة تشمل أعمال الخرسانات والدهانات والشبابيك والأبواب والسلالم والحمامات وأعمال الكهرباء بتكلفة إجمالية قدرها خمسمائة وثمانية وسبعون ألفاً وسبعمائة وستة وعشرون ريالاً، فجرت الكتابة لرئيس القسم الهندسي بالمحكمة للتحقق من صحة التكلفة المذكورة، فوردنا خطابه رقم ٣٥٢٤٤٨٠٤ في ٠١/ ٠٣/ ١٤٣٥هـ المتضمن بأنه بعد الاطلاع على التكلفة الإجمالية المذكورة وجد بأن المبلغ معقول ومناسب ا.هـ، ثم أحضر المنهي عقداً مبدئياً مع مؤسسة (...) للبناء تم إرفاق نسخة منه في المعاملة وهو وفق العرض السابق على أن يتم دفع المبلغ للمؤسسة على دفعات كما يلي: دفعة أولى عند توقيع العقد بمبلغ مائتي ألف ريال، ودفعة ثانية عند الانتهاء من الأعمال المدنية بمبلغ مائتي ألف ريال، ودفعة ثالثة عند الانتهاء من الأعمال المعمارية بمبلغ مائة وسبعين ألف ريال، وقد قرر المنهي أنه مستعد بدفع المبلغ الزائد عن مبلغ الوصية من ماله الخاص، وأحضر المنهي معه للشهادة كلاً من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) وشهد كل منهما قائلاً: إنني من أصحاب الخبرة في المقاولات وإنني اطلعت على العقد المبدئي المقدم من المنهي، وأشهد بأنه فيه مصلحة حسب الوقت الحالي، هكذا شهدا، وعدلا بكل من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني

رقم (...) و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، فبناء على ما تقدم فقد أذنت للمنهي بإجراء العقد المذكور على أن يتم تسليمه المبلغ على حسب الدفعات المذكورة، وما زاد على مبلغ الوصية يتحمله المنهي من ماله الخاص، وقررت رفع هذه المعاملة إلى محكمة الاستئناف، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٦/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فقد جرى منا نحن قضاة الدائرة الثالثة للأحوال الشخصية والأوقاف والوصايا والقصار وبيوت المال بمحكمة الاستئناف في منطقة مكة المكرمة الاطلاع على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٥٢٤٤٨٠٤ وتاريخ ٢٣/ ٤/ ١٤٣٥هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ (...) مساعد رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٥٢٠٩٦٧٤ وتاريخ ١٦/ ٤/ ١٤٣٥هـ، المتضمن طلب (...) في إنفاذ وصية والده بإنفاق ربع قيمة العقار المذكور في الدعوى والمودع في مؤسسة النقد على أحد المساجد بمكة المكرمة، وبدراسة الصك وصورة ضبطه تقررت الموافقة على الإذن، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٥١٢

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة ببريدة	
رقم القضية: ٣٤١٢٨٣٧٤	تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة القصيم	
رقم القرار: ٣٥١٩٤٩٨٦	تاريخه: ٠٣/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

إذن بيع – عقارات موصى بها – صك ملكية – سريان مفعوله – قرار قسم الخبراء – إعلان في الصحيفة – شهادة شهود عدول – غبطة ومصلحة للوصية – الإذن للناظر بالبيع – حفظ ثمن العقار.

السند الشرعي أو النظامي

تحقق الغبطة والمصلحة.

ملخص الدعوى

أنهى المنهي بصفته ناظراً على وصية والده طالباً الإذن ببيع عدد من العقارات التابعة للوصية بالثمن المنهى به لشراء عقار آخر يكون له ريع، وقد جرى من القاضي الإعلان في إحدى الصحف المحلية وانتهت مدة الإعلان ولم يتقدم أحد بطلب المزايدة، كما ورد قرار قسم الخبراء متضمناً أن في بيع العقارات بالثمن الوارد الإنهاء غبطة ومصلحة للوصية، وقد تحقق القاضي من سريان مفعول صك ملكية العقارات، ثم طلب البينة من المنهي فأحضر شاهدين معدلين شرعا، فشهدا بوجود غبطة ومصلحة للوصية في بيع العقارات بالثمن الوارد في الإنهاء، ثم حضر الراغب في الشراء وقرر رغبته في شراء العقارات بالثمن المنهى به واستعد بدفع كامل ثمنها عند الإفراغ، ولذا فقد أذن القاضي ببيع العقارات على الراغب في الشراء بالثمن المنهى به، وقرر إيداعه في الحساب المخصص لذلك، ثم صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فلدي أنا (...) مساعد رئيس المحكمة العامة ببريدة، وبناء على الاستدعاء المحال إلي بشرح فضيلة الرئيس برقم ٣٣٤٢٣٨٠٨ في ٢٤/ ٦/ ١٤٣٣هـ، المقيدة بهذه المحكمة برقم ٣٤٦٧٩١٣٢ في ١٧/ ٣/ ١٤٣٤هـ، المحال إلي من فضيلة الرئيس برقم ٣٤١٢٨٣٧٤ في ١٧/ ٣/ ١٤٣٤هـ، المقدم من (...) بطلب الإذن له ببيع ما يخص وصية والده عليه، وفي يوم الأحد الموافق ١٢/ ٢/ ١٤٣٥هـ حضر المنهي (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) الناظر على وصية والده (...)، بالصك الصادر من هذه المحكمة برقم ١٣٣/ ٣ في ١٩/ ٤/ ١٤٠٣هـ، فأنهى قائلاً: إن قطع الأراضي رقم ١٢، ١٣، ١٤، ١٥من المخطط المعتمد برقم (...) في ١٥/ ٦/ ١٤١٥هـ الواقع شمال مخطط (...) ببريدة تابعة لوصية والدي وحدود وأطول ومساحة هذه القطع كما يلي: أولاً/ قطعة الأرض رقم ١٢ حدودها وأطوالها كما يلي: من الشمال/ شارع عرضه خمسة عشر متراً بطول ثمانية عشر متراً، ومن الجنوب/ القطعة رقم ١٣ بطول واحد وعشرين متراً. ومن الشرق/ ممر مشاة عرضه ستة أمتار يبدأ الحد من الجنوب نحو الشمال بطول سبعة وعشرين متراً ثم ينعطف نحو الشمال الغربي بزاوية ١٣٤.٨٥ وبطول أربعة أمتار وأربعة وعشرين سم. ومن الغرب/ القطعة رقم ١٤ بطول ثلاثين متراً ومساحتها ستمائة وخمسة وعشرون متراً مربعاً وتسعة وأربعون بالمائة من المتر المربع. ثانياً/ حدود وأطوال القطعة رقم ١٣ كما يلي: من الشمال/ القطعة رقم ١٢ بطول واحد وعشرين متراً، ومن الجنوب/ شارع عرضه أربعون متراً بطول ثمانية وعشرين متراً، ومن الشرق/ ممر مشاة عرضه ستة أمتار يبدأ الحد من الشمال نحو الجنوب بطول سبعة وعشرين متراً، ثم ينعطف نحو الجنوب الغربي بزاوية ١٣٤.٨٥، وبطول أربعة أمتار وأربعة وعشرين سم ومن الغرب/ القطعة رقم ١٥ بطول ثلاثين متراً، ومساحتها ستمائة وخمسة وعشرون متراً مربعاً وتسعة وأربعون بالمائة من المتر المربع. ثالثاً/ حدود وأطوال القطعة رقم ١٤ كما يلي: من الشمال/ شارع عرضه خمسة عشر متراً بطول واحد وعشرين متراً. ومن الجنوب/ القطعة رقم ١٥ بطول واحد وعشرين متراً. ومن الشرق/

القطعة رقم ١٢ بطول ثلاثين متراً. ومن الغرب/ القطعة رقم ١٦ بطول ثلاثين متراً. ومساحتها ستمائة وثلاثون متراً مربعاً. رابعاً/ حدود وأطوال القطعة رقم ١٥ كما يلي: من الشمال/ القطعة رقم ١٤ بطول واحد وعشرين متراً، ومن الجنوب/ شارع عرضه أربعون متراً بطول واحد وعشرين متراً، ومن الشرق/ القطعة رقم ١٣ بطول ثلاثين متراً، ومن الغرب/ القطعة رقم ١٧ بطول ثلاثين متراً، ومساحتها ستمائة وثلاثون متراً مربعاً، ومجموع مساحة هذه القطع ألفان وخمسمائة وعشرة أمتار مربعة وثمانية وتسعون بالمائة من المتر المربع ثابتة له بالصك الصادر من هذه المحكمة برقم ٨٠/ ٢/ ٨ في ١٦/ ١١/ ١٤٢٠هـ، وأرغب بيع هذه القطع لشراء عقار يكون له ريع، وتم عرضه على المكاتب العقارية والإعلان عنها، وآخر ما وصلت إليه مبلغ قدره مليونان ومائة وسبعة وتسعون ألفاً ومائة وسبعة ريالات وخمسون هللة، على أساس سعر المتر المربع ثمانمائة وخمسة وسبعون ريالاً، طلبه بهذه القيمة (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وحيث إن بيعها بهذه القيمة فيه غبطة ومصلحة لوصية والدي، أطلب الإذن لي ببيعها، هكذا أنهى، وقد كتبت لقسم الخبراء بهذه المحكمة بطلب الإفادة: هل بيع العقار المذكور فيه غبطة ومصلحة ظاهرة للوصية أم لا؟ بخطابي رقم ٣٤٦٧٩١٣٢ في ١٤/ ٣/ ١٤٣٤هـ، وجاء الجواب منهم بخطابهم رقم ٣٤٦٧٩١٣٢ في ١٨/ ٦/ ١٤٣٤هـ، وبرفقه قرارهم المؤرخ في ١٧/ ٦/ ١٤٣٤هـ، ويتضمن أن بيع القطع المذكورة بسعر المتر المربع ثمانمائة وخمسة وسبعين ريالاً فيه غبطة ومصلحة للوصية، وجرى الاطلاع على صك الملكية المنوه عنه أعلاه، ويتضمن أن القطع المذكورة أعلاه تابعة لوصية (...)، وتم الاستفسار عن سجله بخطابي الموجه لرئيس قسم السجلات بهذه المحكمة برقم ٣٤١٩٩٨٩٤١ في ١٧/ ٨/ ١٤٣٤هـ، وتم الشرح على الخطاب بأن الصك ساري المفعول ومطابق لسجله، وجرى الإعلان عن ذلك في صحيفة (...) بعددها رقم (...) في ٢/ ٤/ ١٤٣٤هـ، وانتهت مدة الإعلان ولم يتقدم أحد بطلب المزايدة، ثم طلبت من المنهي البينة على أن بيع القطع المشار إليها بعاليه بالقيمة المذكورة بالإنهاء فيه غبطة ومصلحة للوصية، فأحضر للشهادة أدائها كلاً من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم

(...)، فشهد كل واحد منهما قائلاً: أشهد الله تعالى أن بيع القطع المذكورة أعلاه بسعر المتر المربع ثمانمائة وخمسة وسبعين ريالاً وبقيمة إجمالية قدرها مليونان ومائة وسبعة وتسعون ألفاً ومائة وسبعة ريالات وخمسون هللة فيه غبطة ومصلحة للوصية، هكذا شهد كل واحد منهما، وزاد الشاهد (...) قائلاً: كنت أرغب شراء هذه القطع مع الراغب (...)، وقد تنازلت عن الشراء لحصول هبوط في أسعار العقارات، هكذا قال، كما حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، فشهد كل واحد منهما قائلاً: أشهد الله تعالى أن الشاهدين وهما (...) و(...) ثقتان عدلان، كما حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وقرر رغبته في شراء القطع المذكورة أعلاه بمبلغ وقدره مليونان ومائة وسبعة وتسعون ألفاً ومائة وسبعة ريالات وخمسون هللة، ومستعد لدفع كامل القيمة عند الإفراغ، فبناء على ما تقدم من الإنهاء والاطلاع على ما سبق ذكره، وإفادة قسم الخبراء بهذه المحكمة والإعلان عن ذلك ولم يتقدم أحد بطلب المزايدة، وشهادة الشاهدين المعدلين، ثبت لدي أن بيع العقار المذكور بمبلغ مليونين ومائة وسبعة وتسعين ألفاً ومائة وسبعة ريالات وخمسين هللة فيه غبطة ومصلحة للوصية، وأذنت للناظر ببيع هذه القطع بهذه القيمة وحكمت بذلك، وأفهمت المنهي أن هذا المبلغ سوف يودع في مؤسسة النقد العربي السعودي عن طريق هذه المحكمة حتى يتبين له مصرف، كما أفهمته بأن هذا الإجراء سوف يرفع لمحكمة الاستئناف بمنطقة القصيم لتدقيق الحكم، وأن الإفراغ يكون من قبلي بعد التصديق على الحكم، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٢/ ٢/ ١٤٣٥هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده وبعد، فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الثانية بمحكمة الاستئناف بمنطقة القصيم على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة ببريدة المساعد الشيخ (...) برقم (٣٤٦٧٩١٣٢) وتاريخ ٢٧/ ٣/ ١٤٣٥هـ؛ الخاصة بطلب (...) الناظر على وصية والده الإذن له ببيع قطع الأراضي رقم (١٥ ، ١٤ ، ١٣ ، ١٢) من المخطط المعتمد رقم

(.../ ...) وتاريخ ١٥/ ٦/ ١٤١٥هـ؛ الواقع شمال مخطط (...) ببريدة؛ التابعة لوصية والده؛ المرفق بها الصك الصادر من فضيلته المسجل برقم (٣٥١٨١٧٤٠) وتاريخ ١٩/ ٣/ ١٤٣٥هـ؛ المتضمن الإذن للناظر بذلك وبه حكم؛ كما هو مدون ومفصل فيه، وبدراسة الصك وصورة ضبطه وأوراق المعاملة؛ قررنا التصديق على ما أذن به فضيلته، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٥١٣

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمحافظة البكيرية
رقم القضية: ٣٤١٦٦٠٨٦ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة القصيم
رقم القرار: ٣٥١٩٨٩٤٥ تاريخه: ٠٥/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

إذن بيع – نصيب وصية من عقار – تعطل منافعه – صك ملكية – سريان مفعوله – إعلان في الصحيفة – قرار قسم الخبراء – شهادة شهود عدول – غبطة ومصلحة للوصية – الإذن للناظر بالبيع – تصديق الحكم – إجراء المبايعة –حفظ نصيب الوصية.

السند الشرعي أو النظامي

تحقق الغبطة والمصلحة.

ملخص الدعوى

أنهى المنهيان الأول بصفته أحد الورثة والآخر بصفته ناظراً على وصية والده ووكيلا عن باقي الورثة، وطلبا الإذن ببيع نصيب الوصية من أحد عقارات التركة بالثمن المنهى به لتعطل منافعه، وقد ورد قرار قسم الخبراء بالمحكمة متضمناً أن في بيع العقار بالثمن المذكور غبطة ومصلحة للوصية، كما جرى الإعلان في إحدى الصحف المحلية عن بيع العقار فلم يتقدم أحد سوى الراغب في الشراء، وبطلب البينة من المنهيين أحضرا شاهدين معدلين شرعا فشهدا بوجود غبطة ومصلحة في بيع العقار بالثمن المذكور، وبعد أن تحقق القاضي من سريان مفعول صك ملكية العقار أذن للناظر ببيع نصيب الوصية من العقار على الراغب في الشراء بالثمن المنهى به، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف، ثم تم إجراء المبايعة بين الطرفين وأثبت القاضي البيع وانتقال الملكية، وأمر بالتهميش على صك العقار بذلك، وقرر حفظ الثمن في الحساب المخصص لذلك.

الحمد لله وحده وبعد، فبناء على المعاملة المحالة إلينا برقم ٣٤١٦٦٠٨٦ والمقيدة برقم ٣٤٨٨٤٨٩٦ في١٠/ ٠٤/ ١٤٣٤هـ لدي أنا (...) قاضي محكمة محافظة البكيرية العامة، حضر (...) حامل السجل المدني رقم (...) أصيلا عن نفسه ووكيلا عن ورثة والده وهم (...) و(...) و(...) و(...) و(...) و(...) بموجب الوكالة رقم ٢٥٢٧/ ٢ في ٢٢/ ١٢/ ١٤٢٥هـ، الصادرة من كتابة عدل محافظة البكيرية، وعن أخيه (...) حال كونه أصيلا عن نفسه وناظرا على وصية والده، بموجب صك إثبات الوصية رقم ٣٣٤٥٧٦١١ في ١٧/ ١١/ ١٤٣٣هـ، الصادر من المحكمة العامة بمكة المكرمة وذلك بموجب الوكالة رقم ٣٣٤٦٨٧٩٢ في٢٢/ ١٢/ ١٤٣٣هـ الصادرة من كتابة العدل الثانية بمكة المكرمة، كما حضر (...) حامل السجل المدني رقم (...)، وأنهيا قائلين: إن من الجاري في ملكنا وملك موكلينا والوصية الفيلا الواقعة (...) المملوكة بالصك الصادر من كتابة عدل محافظة البكيرية برقم ٧٠/ ١ في ٢٦/ ٠٥/ ١٤٠٤هـ، وقد رغبنا في بيع نصيبنا من العقار المذكور بمبلغ أربعمائة وثلاثين ألف ريال، لذا فقد طلب وكيل الناظر على الوصية الإذن له في بيع نصيب الوصية من العقار المذكور معهم لكونها متعطلة منافعها هكذا أنهى المنهيان أصالة ووكالة وقد جرت الكتابة منا لهيئة النظر بالمحكمة بخطابنا رقم ٣٤١٨٩٦٤٤١ في ٠٦/ ٠٨/ ١٤٣٤هـ للإفادة هل بيع نصيب الوصية من هذا العقار فيه غبطة ومصلحة له فورد جوابهم بالقرار رقم ٣٥ وتاريخ ١٤/ ٠٨/ ١٤٣٤هـ المتضمن أن في بيع هذه الفيلا فيه غبطة ومصلحة للوصية بمبلغ أربعمائة وثلاثين ألف ريال، كما جرى الإعلان عن بيع هذا العقار في صحيفة (...) الصادرة بعدد (...) وتاريخ ١٩/ ٠٤/ ١٤٣٤هـ ولم يتقدم أحد يرغب في شرائها، كما أحضر المنهيان أصالة ووكالة للشهادة كلا من (...) حامل السجل المدني رقم (...) و(...) حامل السجل المدني رقم (...)، فشهدا كل واحد بمفرده قائلا: أشهد الله بأن في بيع هذه الفلة المملوكة بالصك رقم ٧٠/ ١ في ٢٦/ ٠٥/ ١٤٠٤هـ الصادر من كتابة عدل محافظة البكيرية بمبلغ أربعمائة وثلاثين ألف ريال غبطة ومصلحة للوصية، هكذا شهدا، وقد عدلا التعديل الشرعي من (...) حامل السجل المدني رقم (...) و(...)

حامل السجل المدني رقم (...)، فشهدا قائلين: نشهد بثقة وعدالة الشاهدين، فبناء على ما تقدم من إنهاء المنهين أصالة ووكالة، وبعد الاطلاع على صك حصر ورثة (...) رقم ١٢/ ٢ في ٠٥/ ٠٢/ ١٤٢١هـ الصادر من هذه المحكمة المتضمن وفاة المذكور وانحصار إرثه في أولاده (...) و(...) و(...) و(...) و(...) و(...) و(...) و(...) و(...) فقط، وبعد الاطلاع على خطاب كاتب عدل محافظة البكيرية رقم ٥١٠ في ١٧/ ٠٤/ ١٤٣٤هـ، المتضمن أن صك العقار المذكور أعلاه ساري المفعول ومطابق لسجله وصالح للاعتماد عليه، وبعد الاطلاع على قرار هيئة النظر وشهادة الشهود المعدلين شرعا والإعلان في الصحيفة المذكورة، وبعد مطابقة صور الصكوك على أصولها، لذا فقد أذنت لوكيل الناظر على وصية والده في بيع نصيب الوصية من الفلة المذكورة المراد بيعها بمبلغ أربعمائة وثلاثين ألف ريال صاف، وقد حضر (...) حامل السجل المدني رقم (...) وقرر رغبته في شراء هذه الفلة المذكورة بمبلغ أربعمائة وثلاثين ألف ريال صاف، وحيث إن نصيب الوصية الثلث ومقداره مائة وثلاثة وأربعين ألفا وثلاثمائة وثلاثة وثلاثين ريالاً وثلاثة وثلاثين هللة، لذا فقد قررت إيداعه في حساب الأوقاف بالمحكمة لدى مصرف (...) فرع محافظة البكيرية، وأفهمت الجميع أن هذا الإذن لا ينفذ إلا بعد تصديقه من محكمة الاستئناف بمنطقة القصيم، وأن يكون الإفراغ من قبلي، قاله وأملاه قاضي محكمة محافظة البكيرية العامة (...) تحريرا في ٠٢/ ١١/ ١٤٣٤هـ، وصلى الله وسلم على نبينا محمد واله وصحبه أجمعين.

الاستئناف

الحمد لله وبعد، ففي هذا اليوم الثلاثاء الموافق ٢٨/ ٢/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة، وبناء على المعاملة الواردة إلينا من رئيس محكمة الاستئناف بالقصيم برقم ٣٥٥٧٥٦٦ في ١٧/ ١/ ١٤٣٥هـ، وبرفقتها القرار الصادر من قضاة الدائرة الحقوقية الثانية في محكمة الاستئناف بالقصيم رقم ٣٥١١٥٤٨٠في ١٥/ ١/ ١٤٣٥هـ، والآتي نصه بعد المقدمة: (وبدراسة الصك وصورة ضبطه وأوراق المعاملة لوحظ الآتي: أولا: ذكر فضيلته في حيثيات حكمه أن نصيب الوصية هو الثلث، ولم يبين مستنده في ذلك، ولم يرد أنه اطلع على صك

الوصية ولم يرصد مضمونه. ثانيا: أذن فضيلته لوكيل الناظر على الوصية في البيع، والإذن يكون للناظر نفسه لا للوكيل. ثالثا: إحدى الوكالتين قديمة ولم يتحقق فضيلته عن سريان مفعولها ومن حياة الموكلين فيها. رابعا: لم يرفق أصل صك التملك للعقار ومحل الإنهاء. وصلى الله على نبينا محمد. قاضي الاستئناف (...) توقيعه وختمه قاضي استئناف (...) توقيعه وختمه ورئيس الدائرة (...) توقيعه وختمه، وللإجابة عن ملاحظات أصحاب الفضيلة حفظهم الله أقول وبالله التوفيق: بالنسبة للملاحظة الأولى فإن المستند صك الوصية الصادر من المحكمة العامة بمكة المكرمة رقم ٣٣٤٥٧٦١١ في ١٧/ ١١/ ١٤٣٣هـ المتضمن إثبات وصية (...) بثلث ما ورائه يصرف بالوجوه الآتية: أضحيتين أحدهم عنه وعن والدية وزوجته وذريته وأخرى عن أجداده وجداته وإخوانه وأخواته وأعمامه وعماته وأخواله وخالاته ومن له حق عليه، ومن بعد الأضاحي أربع حجج واحدة عنه والثانية عن والده والثالثة عن والدته والرابعة عن زوجته، ومن بعد الحجج يصرف من هذا الثلث عشيات في رمضان عنه وعن والديه، وما زاد على ذلك يصرف على المحتاج من الذرية وفي أعمال البر، وأما بالنسبة للملاحظة الثانية فتم تعديل إذن البيع، وقد أذنت للناظر (...) حامل السجل المدني رقم (...)، وبالنسبة للملاحظة الثالثة فإنه تم التأكد من الوكالة رقم ٢٥٢٧/ ٢ في ٢٢/ ١٢/ ١٤٢٥هـ من قبل كاتب عدل محافظة البكيرية، والشرح على الوكالة نفسها بأنه تم الرجوع إلى سجل هذه الوكالة، وتبين أنها لم تفسخ ولم يطرأ عليها ما يخل بها حتى تاريخ ٢٤/ ١/ ١٤٣٥هـ، وأما بالنسبة للملاحظة الرابعة فقد تم إرفاق صورة مصدقة لصك التملك، حيث تم الاطلاع على أصل الصك وإرفاقها بالمعاملة، وقررت إعادة هذه المعاملة بمحكمة الاستئناف بمنطقة القصيم.

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) رئيس المحكمة العامة بمحافظة البكيرية، وبناء على المعاملة الواردة إلينا من رئيس محكمة الاستئناف برقم ٣٥٢٣٣٤٦١ في ١٩/ ٠٣/ ١٤٣٥هـ وبرفقها القرار الصادر من قضاة الدائرة الحقوقية الثانية بمحكمة الاستئناف بالقصيم رقم ٣٥١٧٨٢٨٢ في ١٤/ ٠٣/ ١٤٣٥هـ والآتي نصه بعد المقدمة: (وبدراسة الصك وصورة ضبطه وأوراق المعاملة لوحظ أن ما ألحقه فضيلته بالصك جوابا عن القرار، لم يوجد ضمن

صورة الضبط لملاحظة ما ذكر وإجراء ما يلزم نحوه وإلحاق ما يجريه بالضبط والصك وسجله، ثم إعادة المعاملة. قاضي استئناف (...) ختمه وتوقيعه قاضي استئناف. ختمه وتوقيعه رئيس الدائرة (...) ختمه وتوقيعه)، وللإجابة عن ملاحظة أصحاب الفضيلة حفظهم الله فقد تم إرفاق صورة الضبط، كما أنه يوجد أصل صك التملك رقم ٧٠/ ١ في ٢٦/ ٠٥/ ١٤٠٤هـ الصادر من كتابة عدل محافظة البكيرية بالمعاملة، وقررت إعادة هذه المعاملة لمحكمة الاستئناف بمنطقة القصيم. حرر في ٢٨/ ٠٣/ ١٤٣٥هـ. وصلى الله وسلم على نبينا محمد وآله وصحبه أجمعين.

الحمد لله وحده وبعد، ففي يوم الاثنين الموافق ١٧/ ٤/ ١٤٣٥هـ لدي أنا (...) رئيس محكمة محافظة البكيرية حضر البائعان (...) حامل السجل المدني رقم (...) أصيلاً عن نفسة وحال كونه وكيلاً عن ورثة والدة وناظراً على وصية والده، كما حضر (...) حامل السجل المدني رقم (...)، وحضر المشتري (...) حامل السجل المدني رقم (...) وبموجب صك إذن البيع الصادر منا برقم ٣٤٣٤٧٧٢٧ في ٣/ ١١/ ١٤٣٤هـ، والمصدق من محكمة الاستئناف بالقصيم بقرارهم رقم ٣٥١٩٨٩٤٥ في ٥/ ٤/ ١٤٣٥هـ فقد انتقلت ملكية الصك رقم ٧٠/ ١ في ٢٦/ ٥/ ١٤٠٤هـ الصادر من كتابة العدل بمحافظة البكيرية إلى ملك (...) حامل السجل المدني (...) بثمن مقبوض قدره أربعمائة وثلاثون ألف ريال، وذلك بموجب الشيك رقم ١١٢ في ١٦/ ٤/ ١٤٣٥هـ، والشيك رقم ٢٠٨٩٤٤ في ١٦/ ٤/ ١٤٣٥هـ والشيك الخاص بوصية (...) رقم ٢٠٨٩٤٥، جميعها مسحوبة على مصرف (...) فرع البكيرية بإيجاب من البائعين وقبول من المشتري، لذا قررت التهميش على الصك المذكور أعلاه وسجله بذلك، وقررت إيداع نصيب وصية (...) في حساب الأوقاف بالمحكمة لدى مصرف (...) فرع البكيرية. حرر في ١٧/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ. قاله وأملاه رئيس محكمة البكيرية العامة، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

الحمد لله وحده وبعد، فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الثانية بمحكمة الاستئناف بمنطقة القصيم على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة البكيرية الشيخ (...) برقم (٣٥٨٧٢٤١٩) وتاريخ ٢٩/ ٣/ ١٤٣٥هـ؛ الخاصة بطلب (...) أصالة

ووكالة عن بقية ورثة والده وبالوكالة عن (...) الأصيل عن نفسه والناظر على وصية والده الإذن ببيع نصيب الوصية من الفلة الواقعة (...)، المرفق بها الصك الصادر من فضيلته المسجل برقم (٣٤٣٤٧٧٢٧) وتاريخ ٣/ ١١/ ١٤٣٤هـ؛ المتضمن الإذن ببيع نصيب الوصية من الفلة المذكورة بالمبلغ المذكور (...) إلخ، كما هو مدون ومفصل فيه الملاحظ عليه سابقاً، وبالاطلاع على ما أجاب به فضيلته وألحقه بالضبط والصك بناءً على قرارنا رقم (٣٥١٧٨٢٨٢) وتاريخ ١٤/ ٣/ ١٤٣٥هـ؛ قررنا التصديق على ما أذن به فضيلته وقرره بعد الإجراء الأخير، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٥١٤

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة ببريدة
رقم القضية: ٣٤٣٥٢١١٧ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة القصيم
رقم القرار: ٣٥١٥٨٠٠٧ تاريخه: ٢٣/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

إذن بيع – عقار موصى به – عدم وجود ريع له – قرار قسم الخبراء – غبطة ومصلحة للوصية – صك ملكية – سريان مفعوله – إعلان في الصحيفة – شهادة شهود عدول – الإذن للناظر بالبيع – حفظ ثمن العقار.

السند الشرعي أو النظامي

تحقق الغبطة والمصلحة.

ملخص الدعوى

أنهى المنهي بصفته ناظراً على وصية والدته طالباً الإذن له ببيع عدة قطع أراضي تابعة للوصية لعدم وجود ريع لها ولرغبة الناظر في شراء عقار يكون له ريع لمصلحة الوصية، وقد ورد قرار قسم الخبراء متضمناً وجود غبطة ومصلحة للوصية في بيع الأراضي بالثمن الوارد في الإنهاء، كما جرى التحقق من سريان مفعول صكوك ملكية الأراضي، وبطلب البينة من المنهي أحضر شاهدين معدلين شرعاً فشهدا بوجود غبطة ومصلحة للوصية في بيع العقارات بالثمن المنهى به، ثم تم الإعلان عن بيعها في إحدى الصحف فحضر راغبان بالشراء وقررا موافقتهما على شراء الأراضي بالثمن المنهى به، ولذا فقد أذن القاضي للناظر ببيع قطع الأراضي المنهى عنها بذلك الثمن، وقرر حفظه في الحساب المخصص لذلك حتى شراء البدل، 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 المساعد برقم ٣٤٣٥٢١١٧ وتاريخ ٢٩/ ٠٧/ ١٤٣٤هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤١٨٣١١٢٢ وتاريخ ٢٩/ ٠٧/ ١٤٣٤هـ، وفي يوم الأحد الموافق ٠٧/ ٠١/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة ٤٥: ٠٨، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، الوكيل عن (...) حامل السجل المدني رقم (...)، الناظر على وصية والدته (...) المثبتة نظارته بالصك الصادر من هذه المحكمة برقم ١٨/ ١/ ١ في ١٥/ ٠٢/ ١٤٢٠هـ بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الثانية ببريدة برقم ٣٤٩٨٥٨٩٧ وتاريخ ٢٣/ ٠٧/ ١٤٣٤هـ، فأنهى (...) وكالةً قائلاً: إن من التابع لوصية والدة موكلي (...) -يرحمها الله - كامل قطع الأراضي ذات الأرقام (٥١١ - ٥١٢ - ٤٨٢ - ٤٨٣ - ٣٧٨ - ٣٧٧ - ٤٢٧ - ٢٠١) من المخطط رقم (...) وحدود وأطوال ومساحة: ١ـ القطعة رقم (٥١١) الجهة الشمالية: يحده ممر عرض ١٠م بطول ٢٢.٦٠م، الجهة الجنوبية: يحده القطعة رقم (٥١٢) بطول ٢٢.٦٠م، الجهة الشرقية: يحده القطعة رقم (٥٠٩) بطول ٣٠.٠٠م، الجهة الغربية: يحده القطعة رقم (٥١٣) بطول ٣٠.٠٠م، المساحة الإجمالية =(٦٧٨.٠٠م٢) وحدود وأطوال ومساحة ٢ـ القطعة رقم (٥١٢) الجهة الشمالية: يحده القطعة رقم(٥١١) بطول ٢٢.٦٠م، الجهة الجنوبية: يحده شارع عرض ٣٠م بطول ٢٢.٦٠م، الجهة الشرقية: يحده القطعة رقم (٥١٠) بطول ٤٠.٠٠م، الجهة الغربية: يحده القطعة رقم (٥١٤) بطول ٤٠.٠٠م، المساحة الإجمالية =(٩٠٤.٠٠م٢)، وحدود وأطوال ومساحة ٣ـ القطعة رقم (٤٨٢) الجهة الشمالية: يحده شارع عرض ٣٠م بطول ٢٢.٠٠م، الجهة الجنوبية: يحده القطعة رقم (٤٨٣) بطول ٢٢.٠٠م، الجهة الشرقية: يحده القطعة رقم (٤٨٤) بطول ٤٠.٠٠م، الجهة الغربية: يحده القطعة رقم (٤٨٠) بطول ٤٠.٠٠م، المساحة الإجمالية =(٨٨٠.٠٠م٢)، وحدود وأطوال ومساحة٤ـ القطعة رقم (٤٨٣) الجهة الشمالية: يحده القطعة رقم (٤٨٢) بطول ٢٢.٠٠م، الجهة الجنوبية: يحده شارع عرض ١٨م بطول ٢٢.٠٠م، الجهة الشرقية: يحده القطعة رقم (٤٨٥) بطول

٣٠.٠٠م، الجهة الغربية: يحده القطعة رقم (٤٨١) بطول ٣٠.٠٠م، المساحة الإجمالية =(٦٦٠.٠٠م٢)، وحدود وأطوال ومساحة ٥ـ القطعة رقم (٣٧٨) الجهة الشمالية: يحده شارع عرض ٣٠م بطول ٢٣.٠٠م، الجهة الجنوبية:يحده القطعة رقم (٣٧٧) بطول ٢٣.٠٠م، الجهة الشرقية: يحده القطعة رقم (٣٨٠) بطول ٤٠.٠٠م، الجهة الغربية: يحده القطعة رقم (٣٧٦) بطول ٤٠.٠٠م، المساحة الإجمالية =(٩٢٠.٠٠م٢) وحدود وأطوال ومساحة ٦ـ القطعة رقم (٣٧٧)، الجهة الشمالية: يحده القطعة رقم (٣٧٨) والقطعة (٣٧٦) بطول ٥٧.٥م، الجهة الجنوبية: يحده شارع عرض ١٨م بطول ٣٢.١٠م، الجهة الشرقية: يحده القطعة رقم (٣٧٩) بطول ٣٠.٠٠م، الجهة الغربية: يحده القطعة رقم (٣٧٣) بطول ٣٩.٣٥م المساحة الإجمالية =(١٣٤٣.٢٦م٢)، وحدود وأطوال ومساحة ٧ـ القطعة رقم (٤٢٧) الجهة الشمالية: يحده شارع عرض ١٨م بطول ٣٠.١٠م، الجهة الجنوبية: يحده القطعة رقم (٤٢٩) بطول ٣٠.٠٠م، الجهة الشرقية: يحده القطعة رقم (٤٢٦) بطول ٢٤.٣٠م، الجهة الغربية: يحده شارع عرض ١٨م بطول ١٩.٦٠م، المساحة الإجمالية =(٦٥٥.٩٧م٢)، وحدود وأطوال ومساحة ٨ـ القطعة رقم (٢٠١) الجهة الشمالية: يحده القطعة رقم (٢٠٠) بطول ٢٣.٠٠م، الجهة الجنوبية: يحده شارع عرض ١٨م بطول ٢٣.٠٠م، الجهة الشرقية: يحده القطعة رقم (١٩٩) بطول ٥٠.٩٠م، الجهة الغربية: يحده شارع عرض ١٨م بطول ٥٠.٩٠م المساحة الإجمالية =(١١٧٠.٧م٢). المملوكة لوصية والدة موكلي بعاليه بموجب الصك الصادر من هذه المحكمة برقم ٤٢/ ٢/ ٨ وتاريخ ١٩/ ٠٧/ ١٤٢١هـ، وبما أن قطع الأراضي ليس لها ريع، وقد أدى وضعها إلى تعطل الاستفادة من الوصية، ولا يوجد للوصية أموالٌ لعمارتها، لذا فقد رغب موكلي ببيعها لشراء عقار يريع بدلاً عنها وذلك لمصلحة الوصية، وقد تم عرضها لدى عدة مكاتب عقارية، فوقف سعرها على مبلغ ٩٣٠ تسعمائة وثلاثين ريالا صاف للمتر المربع على الراغبين في الشراء (...) و(...)، وحيث إن البيع بهذه القيمة فيه غبطة ومصلحة ظاهرة للوصية، لذا أطلب الإذن لموكلي ببيع الأراضي المذكورة بهذه القيمة، وإيداع قيمتها في حساب الأوقاف لدى بيت مال هذه المحكمة حتى شراء البدل، هكذا أنهى، وبناءً على ذلك جرت الكتابة لرئيس قسم الخبراء بهذه المحكمة

للوقوف على العمارة المذكورة بعاليه، والإفادة عن بيعها بالمبلغ المذكور في إنهاء المنهي وكالةً: هل فيه غبطة ومصلحة ظاهرة للوصية أم لا ؟ فوردنا جوابه بخطابه رقم ٣٤١٨٣١١٢٢ في ١٣/ ٠٩/ ١٤٣٤هـ، المتضمن أنه تم الوقوف على العقار المذكور، وهي عبارة ثمان قطع، واقعة في حي (...)، وبعد التحري والاستعانة بأهل الخبرة من العقاريين المرفقة خطاباتهم المتضمنة أن هذا العقار يساوي من ٩٠٠ ريال إلى ٩١٥ ريال، وبهذا ترى الهيئة أن بيع هذا العقار بمبلغ ٩٣٠ ريالا تسعمائة وثلاثين ريالا للمتر المربع فيه غبطة ومصلحة لصالح السبيل في الوقت الحاضر. والله الموفق. ا.هـ. كما جرى مخاطبة قسم الخبراء للإفادة عن حدود وأطوال ومساحة القطع من واقع الطبيعة، حيث إن صك الملكية لم يذكر فيها الحدود والأطوال، فأفادنا رئيس قسم الخبراء بخطابه رقم ٣٤١٨٣١١٢٢ في ١٩/ ١٢/ ١٤٣٤هـ المتضمن بيان الحدود والأطوال والمساحة لكامل القطع المذكورة أعلاه، كما جرى الاستفسار عن الصك المشار له بعاليه فوردنا جواب ذلك من فضيلة رئيس هذه المحكمة المساعد برقم ٣٤٢٢٠٨٧٤١ وتاريخ ١٧/ ٠٩/ ١٤٣٤هـ المرفق بالمعاملة، المتضمن أن الصك المشار له ساري المفعول ومطابق لسجله وصالح للاعتماد عليه عند الإفراغ، كما أحضر المنهي وكالةً جريدة (...) بعددها رقم (...) بتاريخ ١٨/ ٠٥/ ٢٠١٣م المتضمنة إعلان من مكتب (...) للعقارات لهذه القطع المذكورة أعلاه، وبطلب البينة من المنهي بعاليه على أن بيع الأراضي بعاليه بالقيمة المذكورة فيه غبطة ومصلحة ظاهرة للوصية أحضر كلاً من: (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، فشهد كل واحد منهما قائلاً: أشهد الله على أن بيع الأراضي المذكورة التابعة لوصية (...) بمبلغ تسعمائة وثلاثين ريالا للمتر المربع صاف فيه غبطة ومصلحة ظاهرة للوصية، هكذا شهدا، وبطلب المعدلين للشاهدين المذكورين أحضر كلاً من: (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، فشهد كل واحد منهما قائلاً: أشهد الله أن الشاهدين المذكورين بعاليه ثقتان عدلان مرضيا الشهادة لي وعلي، هكذا شهدا. وفي نفس الجلسة حضر الراغبان في الشراء (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و(...) سعودي الجنسية

بموجب السجل المدني رقم (...)، وقررا موافقتهما على شراء قطع الأراضي المذكورة في إنهاء المنهي وكالةً بعاليه بالمبلغ المذكور وهو تسعمائة وثلاثون ريال للمتر المربع، وأنهما مستعدان لدفع القيمة عند الإفراغ بعد المصادقة على الإذن بالبيع من محكمة الاستئناف بالقصيم، هكذا قررا، فبناءً على ما تقدم من الإنهاء، وبعد الاطلاع على صك التملك المشار له بعاليه المستفسر عن سجله المتضمن أن الأراضي المذكورة بعاليه تابعة لوصية (...)، وعلى صك النظارة المذكور بعاليه وبعد التحقق من وجود الغبطة والمصلحة لبيع قطع الأراضي المذكورة، وبالاطلاع على قرار قسم الخبراء وعلى إفادتي المكاتب العقارية المرفقة بالمعاملة، المتضمنة أن بيعها بهذه القيمة المذكورة فيه غبطة ومصلحة ظاهرة للوصية لذا فقد أذنت للمنهي نظارةً ببيع قطع الأراضي المذكورة بالمبلغ المذكور وقدرها تسعمائة وثلاثون ريالا للمتر المربع صاف، أي بقيمة إجمالية قدرها (٦٧٠٧٠٩٤.٩ ريال) ستة ملايين وسبعمائة وسبعة آلاف وأربعة وتسعون ريال وتسعون هللة، وقررت حجز كامل المبلغ في حساب المحكمة الخاص بالأوقاف والقصر لدى فرع مؤسسة النقد العربي السعودي عن طريق فضيلة رئيس هذه المحكمة حتى شراء البدل على إذن الحاكم الشرعي، وقررت رفع ذلك لمحكمة الاستئناف لتدقيقه، وسوف أقوم بإفراغ كامل القطع المذكورة للراغبين بالشراء المذكورين والتهميش على صك التملك وسجله بذلك بعد اكتساب الحكم القطعية إن شاء الله. وصلى الله وسلم على نبينا محمد حرر في ٠٨/ ٠١/ ١٤٣٥هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحد والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، ففي يوم الخميس ٠٩/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة في تمام الساعة العاشرة صباحاً، وقد عادت المعاملة من محكمة الاستئناف بالقصيم بخطاب رئيسها رقم ٣٣١٤٣٩٥٨١ في ٠٧/ ٠٨/ ١٤٣٣هـ وبرفقه القرار رقم ٣٣٣٦٦٤٦٢ في ٠٤/ ٠٨/ ١٤٣٣هـ الصادر من قضاة الدائرة المختصة بتدقيق الأحوال الشخصية والإنهاءات الوارد فيه ما نصه بعد المقدمة: (وبدراسة الصك وصورة ضبطه وأراق المعاملة لوحظ الآتي: أولاً: وكالة المنهي رقم (٣٤٩٨٥٨٩٧)

وتاريخ ٢٣/ ٠٧/ ١٤٣٤هـ، المنوه عنها في الضبط والصك تتعلق بأربع من القطع المنهى عنها فقط. ثانياً: المبلغ الإجمالي الذي قرره فضيلته في نص الإذن يخالف ما جاء في قرار هيئة النظر، والمتعين معرفة المساحة الإجمالية لكل قطعة وقيمتها الإجمالية حسب سعر المتر المقرر وعرض ذلك على المنهي وراغبي الشراء. ثالثاً: ينبغي الإعلان عن البيع بالمنشورات وبلوحة إعلان على العقار، لملاحظة ما ذكر وإجراء ما يلزم نحوه وإلحاق ما يجريه بالضبط والصك وسجله ثم إعادة المعاملة. والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم. ا.هـ بتوقيع وختم أصحاب الفضيلة قضاة دائرة الاستئناف الشيخ/ (...) والشيخ (...) ورئيس الدائرة الشيخ (...))، وعليه أجيب أصحاب الفضيلة وفقهم الله، فأقول: بالنسبة للملاحظة الأولى فإن وكالة المنهي للقطع المتبقية مرفقة بالمعاملة ولم يشر لها في الصك والضبط سهواً وهي الوكالة رقم ٣٤٩٨٥٨٧٤ في ٢٣/ ٠٧/ ١٤٣٤هـ الصادرة من كتابة العدل الثانية ببريدة والمخول له فيها باستخراج صك إذن بيع للقطع الموقفة، وهي ذات الرقم ٤٨٢ -٤٨٣ -٥١٢ -٥١١ الواقعة شمال بريدة، وبالنسبة للملاحظة الثانية: فإن المبلغ المذكور في نص الإذن وقدره (٦٧٠٧٠٩٤.٩ ريال) ستة ملايين وسبعمائة وسبعة آلاف وأربعة وتسعون ريال وتسعون هللة هو الموافق للمساحات الإجمالية للقطع المذكورة، حيث تم جمع المساحات فنتج أن مجموعها (٧٢١١.٩٣م٢) سبعة آلاف ومائتان وأحد عشر متراً مربعاً وثلاثة وتسعون سنتمتر مربع، وهذه المساحة مضروبة بسعر المتر (٩٣٠ريال) ليصبح كامل المبلغ (٦٧٠٧٠٩٤.٩ ريال) ستة ملايين وسبعمائة وسبعة آلاف وأربعة وتسعون ريال وتسعون هللة، وأما ما جاء في قرار هيئة النظر فإنه غير موافق للمساحة الإجمالية المذكورة، وفي هذه الجلسة حضر المنهي والراغبان بالشراء (...) و(...) المشار إلى سجلهما أعلاه، وجرى عرض مجموع قيمة قطع الأراضي المشار إليه وقدره (٦٧٠٧٠٩٤.٩ ريال) ستة ملايين وسبعمائة وسبعة آلاف وأربعة وتسعون ريال وتسعون هللة، فقررا موافقتهما واستعدادهما بدفع كامل المبلغ، هكذا قررا بعد تصديق هذا الإجراء من محكمة الاستئناف، وبالنسبة للملاحظة الثالثة: فقد حضر المنهي وكالة وأبرز إعلان ببيع قطع الأراضي المذكورة في جريدة (...) بعددها رقم (...) في ٠٦/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ، كما

أفاد أنه سبق وضع لوحات إعلانية في نفس القطع وأحضر صوراً فوتوغرافية تفيد ذلك تم إرفاقها في المعاملة، فبناء على ما تقدم فإنني لا زلت على حكمي بعد الإجراء الأخير من الإذن ببيع السبيل بالمبلغ المذكور، وأمرت بإلحاق ذلك في الصك وسجله وإعادة المعاملة لمحكمة الاستئناف لإكمال لازمها، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٠٩/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ.

الحمد لله وحده وبعد، فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الثانية بمحكمة الاستئناف بمنطقة القصيم على المعاملة الـواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة ببريدة برقم (٣٤١٨٣١١٢٢) وتاريخ ١٥/ ٢/ ١٤٣٥هـ، الخاصة بطلب (...) بالوكالة عن (...) الناظر على وصية والدته (...) الإذن له في بيع كامل قطع الأراضي ذوات الأرقام: (٥١١) و(٥١٢) و(٤٨٢) و(٤٨٣) و(٣٧٨) و(٣٧٧) و(٤٢٧) و(٢٠١) من المخطط رقم (...) الواقع (...) ببريدة؛ المرفق بها الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ (...) المسجل برقم (٣٥١١٧٩٠٥) وتاريخ ١٦/ ١/ ١٤٣٥هـ؛ المتضمن الإذن للمنهي نظارة ببيع قطع الأراضي المذكورة، كما هو مدون ومفصل فيه؛ الملاحظ عليه سابقاً، وبالاطلاع على ما أجاب به فضيلته وألحقه بالضبط والصك، بناءً على قرارنا رقم (٣٥١٢٤٦٤٢) وتاريخ ٢٣/ ١/ ١٤٣٥هـ، قررنا التصديق على ما أذن به فضيلته بعد الإجراء الأخير، والله الموفـق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٥١٥

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة ببريدة	
رقم القضية: ٣٤٢٦٦٢٧٩	تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة القصيم	
رقم القرار: ٣٥١٠٩٩٨٢	تاريخه: ٠٩/ ٠١/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

إذن بيع - نصيب وصية وقاصر من عقار - صك ملكية - سريان مفعوله - قرار قسم الخبراء - تثمين العقار - إعلان في الصحيفة - شهادة شهود عدول - غبطة ومصلحة للوصية والقاصر - الإذن للناظر والولي - تصديق الحكم - إجراء المبايعة - حفظ نصيب القاصر والوصية.

السند الشرعي أو النظامي

تحقق الغبطة والمصلحة.

ملخص الدعوى

أنهى المنهيان أحدهما بصفته وكيل ورثة والآخر ناظر وصية ووصياً على قصار، وطلبا الإذن ببيع عقارين من تركة مورثهم لوجود نصيب للوصية فيهما ولأن من بين الورثة قصارا، وقد ورد قرار قسم الخبراء بالمحكمة متضمناً أن في بيع العقارين بالثمن المنهى به غبطة ومصلحة للوصية والقاصرين، كما تم تقييم العقارين من قبل مكاتب عقارية بقيمة مقاربة للثمن الوارد في الإنهاء، وبعد الإعلان في إحدى الصحف المحلية لم يتقدم أحد سوى الراغب في الشراء، ثم تحقق القاضي من سريان مفعول صكي ملكية العقارين، وبطلب البينة من المنهيين أحضرا شاهدين معدلين شرعا فشهدا بوجود غبطة ومصلحة في البيع للوصية والقصر، كما حضر الراغب في الشراء وقرر موافقته على شراء العقار بالثمن الوارد في الإنهاء، ولذا فقد أذن القاضي للناظر والوصي ببيع العقارين على الراغب في الشراء بذلك

الثمن، على أن يقسم بين المستحقين كلٌ بحسب نصيبه الموضح في الحكم، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف، ثم تم إجراء المبايعة بين الطرفين، وأثبت القاضي البيع وانتقال الملكية، وقرر حفظ نصيب القصر والوصية في الحساب المخصص لذلك.

نص الحكم

الحمد لله وحده وبعد، فلديّ أنا (...) القاضي بالمحكمة العامة ببريدة، بناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة برقم (٣٤٢٦٦٢٧٩) والمقيدة بالمحكمة برقم (٣٤١٤٠٠٥٩٢) وتاريخها في ١١/٠٦/١٤٣٤هـ، وفي يوم الأربعاء الموافق ٢٤ / ٨ / ١٤٣٤هـ، افتتحت الجلسة الساعة ٠٤:٢٦:١٠ وفيها حضر/ (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) الناظر على وصية (...) والوصي على القصار من ورثة (...) وهم (...) و(...) و(...) و(...) و(...) بموجب الصك الصادر من هذه المحكمة برقم (٣٢١٨٠٥٣١) في ٢٥/ ٧/ ١٤٣٢هـ والوكيل عن (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية ببريدة برقم (٣٤٤٣٠٥١١) في ٨/ ٤/ ١٤٣٤هـ وعن (...)، بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية ببريدة برقم (٣٤٤٣٢٤٧٠) في ٨/ ٤/ ١٤٣٤هـ، كما حضر (...) بالأصالة عن نفسه وبالوكالة عن (...) و(...) و(...) و(...) بنات (...)، والمذكورون ما عدا المنهي (...) هم ورثة (...)، وذلك بموجب صك حصر الإرث الصادر من هذه المحكمة برقم (٣٣٤٨٢٢٩١) في ٢٩/ ١٢/ ١٤٣٣هـ، وأنهيا قائلين: إن من ضمن تركة (...) العمارة والحوش المجاور لها الواقعين في (...) المثبتين بالصكين الصادرين من كتابة العدل الأولى ببريدة برقم (٢٨٠/ ١/ ٣) في ٦/ ١٠/ ١٤٢٦هـ والخاص بالعمارة والمحدودة شمالا: الجزء (أ) بطول تسعة وعشرين مترا وتسعة وتسعين سنتيمترا(٢٩.٩٩م) وجنوبا شارع عرضه خمسة عشر مترا (١٥م) بطول ثلاثين مترا (٣٠م) وشرقا شارع عرضه اثنا عشر مترا (١٢م) وبطول ثمانية عشر مترا وثمانين سنتيمترا (١٨.٨٠م) وغربا:الجزء (ج) بطول تسعة عشر مترا وخمسة وخمسين (١٩.٥٥م) ومساحتها:خمسمائة وأربعة وسبعين مترا مربعا وخمسة وتسعين بالمائة من المتر

المربع (٥٧٤.٩٥م٢) وبموجب الصك رقم (٢٨١/ ١/ ٣) في ٦/ ١٠/ ١٤٢٦هـ الخاص بالحوش والمحدود:شمالا جار بطول ثلاثين مترا(٣٠م) وجنوبا شارع عرضه اثنا عشر مترا (١٢م) بطول عشرين مترا وتسعة وتسعين سنتيمترا (٢٩.٩٩م) وشرقا:شارع عرضه اثنا عشر مترا (١٢م) بطول ثمانية عشر مترا وثمانين سنتيمترا(١٨.٨٠م). وغربا الجزء (ج) بطول تسعة عشر مترا وخمسة وخمسين سنتيمترا (١٩.٥٥م) ومساحته: خمسمائة وخمسة وسبعين مترا مربعا وأربعة بالمائة من المتر المربع (٥٧٥.٠٤م٢)، وقد رغب الورثة البالغون في بيع نصيبهم من هذه العقار، وتم عرضه وانتهى السوم بمبلغ إجمالي قدره: (٢٢٠٠٠٠٠) مليونان ومائتا ألف ريال صافي، ونظراً لأن من ضمن الورثة قصارا والربع منها وصية وبيع العمارة والحوش بهذا المبلغ فيه غبطة ومصلحة، نطلب الإذن ببيع ما يخص القصار والوصية من العمارة والحوش المذكورين بهذه القيمة، هكذا أنهيا، وقد كتبت لرئيس قسم الخبراء بهذه المحكمة بالخطاب رقم (٣٤١٤٠٠٥٩٢) في ٠٢/ ٠٧/ ١٤٣٤هـ للوقوف على هذه العمارة والحوش المذكورين أعلاه والإفادة عن حالهما ومحتوياتهما، وهل في بيعهما بهذا المبلغ فيه غبطة ومصلحة أم لا؟ فورد جوابهم بخطابهم رقم (٣٤١٤٠٠٥٩٢) في ١٥/ ٠٧/ ١٤٣٤هـ المرفق به المحضر المؤرخ في ١٠/ ٧/ ١٤٣٤هـ والذي جاء فيه: (أنه تم الوقوف على العقار المذكور أعلاه، وهو عبارة عن عمارة تتكون من دورين بحالة ممتازة جدا تقع على شارعين، وفيها ملاحق والحوش المجاور لها يتكون من غرفة ومدخل للسيارة وملحق وفيه مزروعات نخيل قليلة وبعد التحري والاستعانة بأهل الخبرة من العقاريين الذين قدروا العقار فإن الهيئة ترى أن بيع العقار بمبلغ: (٢٢٠٠٠٠٠) مليونين ومائتي ألف ريال فيه غبطة ومصلحة للقصار وللوصية) ا.هـ. كما تضمن الخطابان الصادران من مؤسسة (...) العقارية بتاريخ ٥/ ٧/ ١٤٣٤هـ ومكتب (...) العقاري بتاريخ ٩/ ٧/ ١٤٣٤هـ أن سعر العقار يتراوح مابين مليون وسبعمائة وخمسين ألف ريال إلى مليون وثمانمائة ألف ريال، حسب إفادة مكتب الصراحة، ومليونين ومائة وسبعين ألف ريال وحتى مليونين ومائتان وثلاثين ألف ريال حسب إفادة مكتب (...)، وتم الإعلان عنه في جريدة (...) بعدد (...) وتاريخ ١/ ٨/ ١٤٣٤هـ، كما جرى الإعلان عنه للعموم لدى المكاتب العقارية ووضع عليه

لوحة إعلانية ووقف على هذا المبلغ، هذا وقد أحضر المنهي كلاً من (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، فشهد كل واحد منهما بقوله: إنني أعرف العقارين المذكورين في إنهاء المنهي الموضحة حدودهما وأطوالهما ومساحتهما أعلاه، وأشهد الله تعالى أن القيمة المذكورة للعقارين في إنهاء المنهي أعلاه مناسبة وأن بيعها بقيمة إجمالية قدرها (٢٢٠٠٠٠٠) مليونين ومائتي ألف ريال فيه غبطة ومصلحة للقصار والوصية، هكذا شهدا، وجرى تعديلهما من قبل (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) اللذين شهد كل واحد منهما بمفرده قائلا أشهد بأن الشاهدين أعلاه ثقتان عدلان، وقد حضر الجلسة المشتري (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وقرر موافقته على شراء هذين العقارين بالمبلغ المذكور في الإنهاء أعلاه، وأنه مستعد بدفع القيمة عند الإفراغ بعد المصادقة على الإذن بالبيع من محكمة الاستئناف، هكذا قرر، كما تم التأكد من سريان صكي الملكية المنوه عنهما أعلاه ومطابقتهما لسجلهما بموجب خطابي فضيلة رئيس كتابة العدل الأولى ببريدة برقم (٣٤١٤٨٠٣٧٦) في ٢٠/ ٠٦/ ١٤٣٤هـ ورقم (٣٤١٤٧٩٨٩٠) في ١٩/ ٦/ ١٤٣٤هـ بأن الصكين مطابقان لسجلهما وساريا المفعول، وقد جرى الاطلاع عليهما من قبلي فوجدتهما صالحين للاعتماد عليهما عند الإفراغ، وجرى الاطلاع على صك النظارة على الوصية الصادر من هذه المحكمة برقم (٣٢١٨٠٥٣١) في ٢٥/ ٧/ ١٤٣٤هـ، كما جرى سؤال المنهيين: هل يوجد أي ديون أو التزامات في ذمة المورث للغير أم لا؟ فأفادا بأنه لا يوجد شيء من ذلك في ذمة المورث، وبقسمة المبلغ يكون نصيب الوصية الربع وقدره خمسمائة وخمسون ألف ريال (٥٥٠٠٠٠)، ويكون الباقي مبلغ وقدره مليون وستمائة وخمسون ألف ريال (١٦٥٠٠٠٠) ريال للورثة، ونصيب الزوجة منه الثمن وقدره مائتان وستة آلاف ومائتان وخمسون ريالا (٢٠٦٢٥٠) والباقي (١٤٤٣٧٥٠) يقسم على الأولاد للذكر مثل حظ الأنثيين، فنصيب الذكر قدره مائة واثنان وتسعون ألف وخمسمائة ريال (١٩٢٥٠٠) ريال ونصيب الأنثى قدره ستة وتسعون ألفا ومئتان وخمسون ريالا (٩٦٢٥٠) ريال وعليه يكون نصيب القصار وهم (...) و(...) و(...)

و(...) و(...) سبعمائة وسبعون ألف ريال (٧٧٠٠٠٠)، فبناء على ما سبق ولاكتمال صك العقار للإجراءات الشرعية والنظامية وبعد الاطلاع على صك حصر الورثة وعلى وكالات المنهيين التي تخولهما لذلك، ولما تضمنه قرار هيئة النظر وتقييم المكاتب العقارية وحيث إن جميع الورثة موافقون على بيع العقار بالمبلغ المذكور وقبل المشتري بذلك وحيث إن النظر في نصيب القصار والوصية من اختصاص الحاكم الشرعي فلهذا ولما تقدم فقد قررت ما يلي: أولا: أمرت بالإذن للناظر (...) في بيع نصيب القصار (...) و(...) و(...) و(...) أولاد (...) من العمارة والحوش المجاور لها المذكورة بمبلغ سبعمائة وسبعين ألف ريال (٧٧٠٠٠٠) وأمرت بإيداعه في حساب الأوقاف والقصار بمؤسسة النقد عن طريق رئيس المحكمة. ثانيا: كما أمرت بالإذن للناظر (...) ببيع نصيب الوصية من هذا العقار بمبلغ وقدره خمسمائة وخمسون ألف ريال (٥٥٠٠٠٠)، وإيداع مبلغ الوصية في حساب المحكمة الخاص بالأوقاف والقصار بمؤسسة النقد عن طريق رئيس المحكمة. ثالثاً: قررت رفع ذلك لمحكمة الاستئناف لتدقيقه، وبعده يتم الإفراغ للمشتري والتهميش على صكي الملكية بذلك بعد اكتساب الحكم القطعية، هذا ما ظهر لي في كل ما تقدم وبه حكمت، وبالله التوفيق. حرر في ٢٤/ ٠٨/ ١٤٣٤هـ، وصلى الله وسلم على نبينا محمد.

الاستئناف

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة ببريدة، وفي يوم الثلاثاء الموافق ٣/ ١٢/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة، وقد وردت المعاملة من محكمة الاستئناف بالقصيم ومشفوعها قرار أصحاب الفضيلة قضاة الدائرة الحقوقية الثانية بمحكمة الاستئناف المسجل برقم (٣٤٣٢٢٣٧٨) في ٢٠/ ٠٩/ ١٤٣٤هـ المتضمن: وبدراسة الصك وصورة ضبطه وأوراق المعاملة لوحظ ما يلي: أولا: أن صك النظارة والوصية الذي استند إليه فضيلته ذا الرقم (٣٢١٨٠٥٣١) وتاريخ ٢٥/ ٧/ ١٤٣٢هـ لم يتضمن أسماء القصار وأعمارهم ولم يتحقق فضيلته من ذلك من المنهي نظارة ووصاية ويطلب منه ما يثبت ذلك. ثانيا: قال فضيلته: (أمرت بالإذن للناظر (...) في بيع نصيب القصار كما أمرت

بالإذن للناظر (...) ببيع نصيب الوصية)، والأمر هذا لا وجه له، والصحيح أن يأذن فضيلته مباشرة للناظر والوصي كل بحسبه، فعلى فضيلته ملاحظة ما ذكر وإجراء ما يلزم نحوه وإلحاق ما يجريه في الضبط والصك وسجله (...).ا.هـ، وعليه أجيب أصحاب الفضيلة وأقول: بالنسبة للملاحظة الأولى: فقد تقدم المنهي للمحكمة العامة ببريدة بطلب إيضاح عمل الناظر وأسماء القصار وصدر من المحكمة العامة ببريدة الصك رقم (٣٤١٠٦٨١) وتاريخ ١٣/ ١/ ١٤٣٤هـ. مرفق صورته بالمعاملة أثناء رفعها لمحكمة الاستئناف وهو لفه رقم (٤) وقد ذكر فيه أسماء القصار وأعمارهم. أما بالنسبة للملاحظة الثانية: فأقول: نظرا لما ذكر فقد أذنت للناظر والوصي في بيع العقار المنهى عنه كل بحسبه. وعليه لم يظهر لي سوى ما أجريته. وبالله التوفيق، حرر في ٣ / ١٢/ ١٤٣٤هـ. وصلى الله على محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة ببريدة، وفي يوم الخميس الموافق ١٥/ ٠٣/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة، وقد وردت المعاملة من محكمة الاستئناف بالقصيم ومشفوعها القرار رقم (٣٥١٠٩٩٨٢) وتاريخ ٠٩/ ٠١/ ١٤٣٥هـ المتضمن المصادقة على إجراء إذن البيع، وعليه فقد حضر/ (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني (...) أصالة ووكالة، كما حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) حسب صفته الشرعية الموضحة أعلاه، وقررا قائلين: إن الراغب في الشراء الأول (...)، قد عدل عن الشراء، وقد حضر مشتر آخر ثم قررا قائلين: بعنا كامل العمارة والحوش المذكور حدودهما وأطوالهما ومساحتهما أعلاه بما فيه ما يخص الوصية والقصار على المشتري (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بمبلغ وقدره مليونان ومئتا ألف ريال، وقدم ما يخص الوقف بموجب الشيك المسحوب على مصرف (...) لأمر رئيس المحكمة العامة ببريدة برقم (٥٤٤١١٨) في ٠٧/ ٠٣/ ١٤٣٥هـ الممثل لمبلغ قدره خمسمائة وخمسون ألف ريال (٥٥٠٠٠٠)، كما قدم ما يخص القاصرين وهم (...) و(...) و(...) و(...) أولاد (...) من العمارة والحوش المجاور لها المذكورة بمبلغ وقدره سبعمائة وسبعون ألف ريال (٧٧٠٠٠٠) بموجب الشيك المسحوب على لأمر رئيس المحكمة

العامة ببريدة برقم (٥٤٤١٤٤) في ١٢/ ٠٣/ ١٤٣٥هـ، كما قدم ما يخص باقي الورثة وهم الزوجة والبالغين وقدره ثمانمائة وثمانون ألف ريال (٨٨٠٠٠٠) بموجب الشيك المسحوب على مصرف (...) برقم (٥٤٤١٤٥) في ١٢/ ٠٣/ ١٤٣٥هـ للزوجة منه الثمن وقدره (٢٠٦٢٥٠) والباقي للبالغين من الورثة وقدره (٦٧٣٧٥٠) للذكر مثل حظ الأنثيين، وسلمنا المشتري وكالة العمارة والحوش المذكورين في محلهما خالية من الشواغل بعد وقوف وكيله الشرعي (...) سجل مدني رقم (...) المخول له حق الشراء وقبول الإفراغ ودفع الثمن بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل شرق الرياض برقم (٣٤٧٧٥١٧) في ٢٨/ ٣/ ١٤٣٤هـ وعليه صار العقار تحت يده وتصرفه، ولم يبق لنا في المبيع ولا قيمته شيء بعد هذا هكذا قرروا وفي هذه الجلسة حضر الوكيل (...) سجل مدني رقم (...) المذكور بعاليه لصالح موكله (...)، وصادق على جميع ما نسب إليه، وقرر شراء العمارة والحوش المذكورين واستلامه لهما بالمبلغ المذكور أعلاه بحضور وشهادة (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) فبناء على ما سبق من الإنهاء وبعد الاطلاع على الصك الصادر مني بعاليه المصدق من محكمة الاستئناف بالرياض أعلاه والتأكد من سريان صكي الملكية المنوه عنهما أعلاه ومطابقتهما لسجلهما بموجب خطابي فضيلة رئيس كتابة العدل الأولى ببريدة برقم (٣٤١٤٨٠٣٧٦) في ٢٠/ ٠٦/ ١٤٣٤هـ ورقم (٣٤١٤٧٩٨٩٠) في ١٩/ ٦/ ١٤٣٤هـ بأن الصكين مطابقان لسجلهما وساريا المفعول، وقد جرى الاطلاع عليهما من قبلي فوجدتهما صالحين للاعتماد عليهما عند الإفراغ، وحيث إن المشتري السابق (...) قد عدل عن الشراء وذلك حسب إقراره المرفق لدينا في المعاملة. وحيث حصل الإيجاب والقبول من البائع نظارة وأصالة ووكالة، فقد ثبت لدي انتقال كامل العمارة والحوش أعلاه بحدودهما وأطوالهما ومساحتهما أعلاه بما فيه ما يخص الوقف والقصار لملك المشتري (...)، وسيتم اتخاذ اللازم نحو إيداع ما يخص الوقف والقصار المنوه عنهما أعلاه في حساب الأوقاف لدى مؤسسة النقد العربي السعودي عن طريق رئيس المحكمة، وقررت إصدار صك بذلك. وبالله التوفيق ، حرر في ١٥/ ٠٣/ ١٤٣٥هـ. وصلى الله وسلم على نبينا محمد وآله وصحبه أجمعين.

الحمد لله وحده وبعد، فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الثانية بمحكمة الاستئناف بمنطقة القصيم على المعاملة الـواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة ببريدة برقم (٣٤٢١٨٧٣٢١) وتاريخ ٢٢/ ١٢/ ١٤٣٤هـ؛ الخاصة بطلب (...) الناظر على وصية (...) والوصي على القصار من ورثته الإذن ببيع العمارة والحوش المجاور لها الواقعين (...)، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ (...) المسجل برقم (٣٤٣٠٧٤٩٨) وتاريخ ٢٨/ ٨/ ١٤٣٤هـ؛ المتضمن إذنه بذلك، كما هو مدون ومفصل فيه؛ الملاحظ عليه سابقاً، وبالاطلاع على ما أجاب به فضيلته وألحقه بالضبط والصك بناءً على قرارنا رقم (٣٤٣٢٢٣٧٨) وتاريخ ٢٠/ ٩/ ١٤٣٤هـ قررنا التصديق على ما أذن به فضيلته بعد الإجراء الأخير. والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

ولاية

مجموعة الأحكام القضائية
لعام ١٤٣٥هـ

الرقم التسلسلي: ٥١٦

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالطائف
رقم القضية: ٣٣٤٧٣٨٤٩ تاريخها: ١٤٣٣
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة
رقم القرار: ٣٥١٨٨٧٥١ تاريخه: ٢٧/ ٠٣/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

ولاية - قاصر عقلا - معارضة على إقامة ولي - طلب فسخها لعدم الموجب - إنكار الولي - تقرير طبي - إعاقة ذهنية بسيطة - حاجته إلى إقامة ولي - صرف النظر.

السند الشرعي أو النظامي

قرار أهل الخبرة.

ملخص الدعوى

أقامت المدعية دعواها ضد المدعى عليه بصفته ولياً على زوجها طالبة الحكم بفسخ ولايته عليه لتمتعه بقواه العقلية وعدم موجب إقامة ولي عليه، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أنكر عدم حاجة أخيه زوج المدعية إلى الولاية عليه وقرر أنه غير متزن وتصرفاته غير مسؤولة، وبعد عرض المولى عليه على لجنة من الأطباء لتقدير أهليته الشرعية رأت حاجته لولي يرعى شؤونه لوجود إعاقة ذهنية بسيطة لديه وضعف في الإدراك، ولذا فقد حكم القاضي بصرف النظر عن دعوى المدعية وألزم الولي بالحفاظ على مال المولى عليه ومتابعة شؤونه، فاعترضت المدعية، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بالطائف والقائم بعمل القسم القضائي (...)، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة

العامة بالطائف برقم ٣٣٤٧٣٨٤٩ وتاريخ ١٩/ ٠٧/ ١٤٣٣هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣١٣٥٤١٧٢ وتاريخ ١٩/ ٠٧/ ١٤٣٣هـ، وفي يوم الثلاثاء الموافق ٠٩/ ١١/ ١٤٣٣هـ افتتحت الجلسة الساعة العاشرة والنصف، وفيها حضرت (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) برفقة زوجها المعرف بها (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وادعت على الحاضر معها (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) قائلة في دعواها عليه: إن هذا المدعى عليه الحاضر ولي على زوجي، وقد صدر صك ولاية عليه من هذه المحكمة برقم ٢٣٣/ ١١/ ١٠ في ٢٩/ ١٠/ ١٤٢٧هـ، حيث يزعم أن زوجي (...) بحاجة إلى ولي يقوم على شؤونه ويرعى مصالحه؛ إذ يذكر أنه بحاجة لذلك وغير قادر على إدارة شؤون حياته، والواقع خلاف ذلك، حيث إن زوجي (...) لا يحتاج إلى ولي، علماً بأنه يسيء التعامل معه ومعنا؛ لذا أطلب الحكم عليه بفسخ الولاية منه، هذه دعواي، وبعرض ذلك على المدعى عليه الحاضر أجاب قائلا: ما ذكرته المدعية في دعواها من أنني أصدرت صك ولاية على أخي (...) صحيح، حيث إنه بحاجة إلى ذلك، أما ما ذكرته من أنه لا يحتاج إلى ولي فغير صحيح؛ إذ إنه غير متزن وتصرفاته غير مسؤولة وهو بحاجة إلى ولي يرعى شؤون حياته، وذلك بموجب صك الولاية المذكور أعلاه، والمدعية تطلب ذلك بقصد الاستحواذ عليه وعلى أمواله، هكذا أجاب، ثم حضر (...) والمذكور رقم هويته الوطنية آنفاً وقرر قائلاً: كل ما ذكرته المدعية صحيح، وأنا بصحة وعافية وبكامل قواي العقلية المعتبرة شرعاً، وأطالب بفسخ الولاية عني، هكذا قرر، وجرى مناقشة المولى عليه فرأيته بكامل قواه العقلية سوى أن لسانه ثقيل، عند ذلك قررت الكتابة لمستشفى الصحة النفسية بالطائف لتقدير أهلية المولى عليه المعتبرة شرعاً مع لجنة مشكلة من الأطباء، وهل هو بحاجة إلى إقامة قيم أم لا وإفادتنا عن ذلك، وجرى رفع الجلسة لذلك وحتى ورود الجواب. وفي يوم الثلاثاء الموافق ١٢/ ٠٢/ ١٤٣٤هـ حضرت المدعية (...) برفقة زوجها المعرف بها (...)، كما حضر المدعى عليه (...)، وقد جرت مخاطبة مستشفى الصحة النفسية بالطائف بخطابنا رقم ٣٣٢٠٠٢٨٠٨ في ١٥/ ١١/ ١٤٣٣هـ المتضمن طلب الإفادة عن حالة المدعو (...) ومدى إدراكه وهل هو بحاجة إلى إقامة قيم أم لا ا.هـ.

فوردنا الجواب بالتقرير الصادر من مستشفى الصحة النفسية برقم ١٨٧٨/ ٠٦/ ٤٧ط في ٢٢/ ١٢/ ١٤٣٣هـ المتضمن ما نصه: بمراجعة التقرير الطبي للمذكور أعلاه (...) والفحص الطبي النفسي له وجد أن تشخيصه (إعاقة ذهنية بسيطة) ومعامل الذكاء له ٦٦ درجة، وقد تبين وجود ضعف في المعلومات العامة والإدراك وضعف في الذاكرة وعدم القدرة على الحكم على الأمور بشكل منهجي سليم، ولا يستطيع الاهتمام بنفسه، لذا ترى اللجنة أنه غير مؤهل ويحتاج لإقامة قيم عليه يرعى شؤونه ا.هـ، فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، وبعد الاطلاع على صك الولاية المرصود رقمه وتاريخه أعلاه، وإلى التقرير الطبي المرصود أعلاه، فقد حكمت بصرف النظر عن دعوى المدعية في طلب فسخ ولاية المدعى عليه، وألزمت الولي المدعى عليه بالحفاظ على مال المولى عليه ومتابعة شؤونه ومراقبة الله عز وجل في أخيه سراً وعلانية، وبعرض ذلك على المدعية قررت عدم القناعة وطلبت الاستئناف بتقديم لائحة اعتراضية، فأجيبت لطلبها وجرى تسليمها نسخة من صك الحكم للاعتراض عليه خلال ثلاثين يوماً من تاريخه، وأفهمت بتعليمات الاستئناف، كما قرر المدعى عليه القناعة بالحكم، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٢/ ٠٢/ ١٤٣٤هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فقد جرى منا نحن قضاة الدائرة الثالثة للأحوال الشخصية والأوقاف والوصايا والقصار وبيوت المال بمحكمة الاستئناف في منطقة مكة المكرمة الاطلاع على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالطائف برقم ٣٣٢٢٤٩٦٧٩ وتاريخ ١٢/ ٣/ ١٤٣٥هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ (...) القاضي بالمحكمة العامة بالطائف برقم ٣٤٣٥٩٢٦ وتاريخ ١٢/ ٢/ ١٤٣٤هـ، المتضمن دعوى المرأة (...) ضد (...) بفسخ ولايته عن زوجها (...)، وبدراسة الصك وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقرر بالأكثرية الموافقة على الحكم، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى اله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٥١٧

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمكة المكرمة
رقم القضية: ٣٤١١٣١٠٠ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة
رقم القرار: ٣٥١٢٥٥٠٩ تاريخه: ٢٤/ ٠١/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

ولاية – قاصر عقلاً – طلب عزل الولي – تقصير في واجبات الولاية – عدم الطعن في أمانة الولي – سبق ثبوت صلاحيته – سابقة تعاطي مسكر – رد الاعتبار منها – رد الدعوى.

السند الشرعي أو النظامي

ما جاء في كشاف القناع (٨/ ٣٨٤): „ (فلو لم يوصِ الأبُ إلى أحدٍ) بالصفات المعتبرة، أو كان الأبُ موجوداً غير متصف بالصفات المعتبرة، كما يدلُّ عليه كلامه في الهبة (أقام الحاكم أميناً في النظر لليتيم) والمجنون؛ لانتقال الولاية إليه “.

ملخص الدعوى

أقامت المدعية دعواها ضد المدعى عليه طالبة عزله من الولاية على زوجها وإقامة ولي آخر عليه، وذلك لأن المدعى عليه لا يراعي مصلحة أخيه المولى عليه في تصرفاته، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أنكر تقصيره في واجبات الولاية وقرر أنه يقوم بها على قدر استطاعته، ونظراً لأن ولاية المدعى عليه على أخيه هي ولاية مال وموردها الأمانة والاقتدار، ولأن المدعية لم تطعن في أمانة المدعى عليه أو دينه، ولعدم ظهور ما يقدح في أمانته، ولأنه سبق رد اعتباره من سابقة تعاطي المسكر، ولأنه ثبت سابقاً بالبينة المعدلة شرعاً صلاحية الولي بموجب صك الولاية، لذا فقد حكم القاضي برد الدعوى، فاعترضت المدعية، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحدته والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة، بناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة الرئيس برقم ٣٤١١٣١٠٠ في ١٤٣٤/٠٣/٠٨هـ، والمقيد بهذه المحكمة برقم ٣٤٥٩٤٢٥٥ في ١٤٣٤/٠٣/٠٨هـ، عليه ففي يوم السبت الموافق ١٤٣٤/٠٥/٠٤هـ افتتحت الجلسة في تمام الساعة التاسعة والنصف صباحاً، وفيها حضرت المرأة (...) سعودية بالهوية الوطنية رقم (...) والمعرف بها من قبل (...) ... الجنسية بالإقامة رقم (...)، والصادرة من جوازات الرياض، وادعت ضد الحاضر معها في مجلس الحكم (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) قائلة في تقرير دعواها ضده: إن المدعى عليه قد أقيم من قبلكم ولياً على أخيه زوجي القاصر عقلاً (...) وذلك بموجب الصك الصادر من فضيلتكم برقم ٣٤٢٩٥٣٨ وتاريخ ١٤٣٤/٠٢/٠٤هـ، وحيث إن المدعى عليه قد أصبح يتصرف في شؤون مال زوجي الخاصة فقط دون مراعاة لاحتياجاته الضرورية كالذهاب به للمستشفيات وغير ذلك، وحيث إن ذلك يضر بمصلحة المولى عليه، لذا؛ فإني أطلب عزل المدعى عليه من ولايته على شؤون زوجي، وإقامة ولي آخر يقوم بمصالحه ويرعى ماله ويراعي حاجاته الضرورية، هذه دعواي، وبعرضها على المدعى عليه أجاب بقوله: ما ذكرته المدعية من إقامتي ولياً على أخي من الأب زوج المدعية من قبلكم فصحيح، وقد قمت بالولاية كما يجب، وأنا أقوم بالصرف على بيت أخي من ماله وأقوم بسداد أجرة الشقة وغير ذلك، أما قيامي بحاجات أخي فأنا لم أقبل الولاية إلا لكونها ولاية على المال فقط، ولا أستطيع الحضور لأخي باستمرار نظراً لكوني كبيراً في السن، إضافة إلى رغبتي في تجنب المشاكل التي قد تنتج من المدعية أثناء زيارته، هكذا أجاب، وبعرض ذلك على المدعية أجابت بقولها: إنني أنا الأحق بالولاية على مال زوجي القاصر عقلاً، هكذا أجابت، ثم جرى مني سؤالها من كونها حضرت إلينا قبل إصدار صك الولاية ووافقت على إقامة المدعى عليه ولياً على زوجها، فأجابت: نعم حضرت لكم وقررت المصادقة ثم تبين لي أني أحق بالولاية منه، هكذا أجابت، وبسؤال المدعية عما تنقمه على المدعى عليه فأجابت: بأني لا أنقم عليه في دينه ولا في أمانته، إلا أنه لا ينفق عليَّ النفقة

الكافية لي، هكذا أجابت، وبعرض ذلك على المدعى عليه أجاب: بأني بناء على اتفاق مع المرأة المدعية فإني أدفع أجار الشقة وقدره عشرون ألف ريال، كما أعطيها مصروفاً شهرياً قدره ستة آلاف ريال لها ولأولادها وأجرة خادمة، وقد أخبرتها بأني مستعد لدفع قيمة أي علاج بعد إحضارها فاتورة العلاج، هكذا أجاب، وبعرضها على المدعية أجابت بأنه نعم استعد لذلك وقام به، إلا أنه اضطرني لأن أدفع فواتير العلاج من المصروف الشهري المتفق عليه، وأتمسك بطلب عزله وإقامتي ولية على زوجي، هكذا أجابت، عند ذلك جرى اطلاعي على صك الولاية الصادر مني برقم ٣٤٢٩٥٣٨ وتاريخ ٠٤/ ٠٢/ ١٤٣٤هـ، فوجد أنه يتضمن تقرير مستشفى الملك عبد العزيز بمكة المكرمة، كما أنه يتضمن إقامتي المدعى عليه بعد ثبوت صلاحيته بالبينة المعدلة شرعاً ولياً على أخيه (...)، ثم قرر كل منهما اكتفاءه بما قدم، وقررت إقفال باب المرافعة ورفع الجلسة. ثم في يوم الأحد الموافق ١٩/ ٠٥/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة في تمام الساعة التاسعة صباحاً، وفيها حضرت المرأة (...) سعودية بالهوية الوطنية رقم (...) والمعرف بها من قبل (...) ... الجنسية بالإقامة رقم (...)، والصادرة من جوازات مكة المكرمة والمدعى عليه (...) المنوه عنهما بعاليه، فبناءً على ما تقدم من الدعوى والإجابة، وبما أن المدعية طلبت عزل المدعى عليه من الولاية على زوجها لكونه لا يذهب به للمستشفيات ونحو ذلك، وأنها أحق بالولاية من المدعى عليه الذي هو أخٌ لزوجها، وحيث ذكر المدعى عليه بأن الولاية هي ولاية مال، وحيث لم تطعن المدعية في دين وأمانة المدعى عليه، وحيث إن الأولى بالولاية هو الأب فإن لم يوجد فالوصي ثم الحاكم، قال في كشاف القناع جلد ٨ صحيفة ٣٨٤: (((فلو لم يوصِ الأبُ إلى أحدٍ) بالصفات المعتبرة، أو كان الأبُ موجوداً غير متصف بالصفات المعتبرة، كما يدلُّ عليه كلامه في الهبة (أقام الحاكم أميناً في النظر لليتيم) والمجنون ؛ لانتقال الولاية إليه))، يضاف إلى ذلك أن سبب الإدلاء إلى المولى عليه بالنسبة للأخ هو أولى وأدوم من الزوجة، وحيث إن الولاية هي ولاية على المال لا على النفس والرعاية، إذ إن مورد ولاية المال هي الأمانة والاقتدار ومورد ولاية النفس والرعاية هي البر والإحسان، فلما تقدم كله فقد رددت دعوى المدعية تجاه المدعى عليه بطلب عزله عن الولاية على مال القاصر عقلاً (...) لما هو مبين في الأسباب، وبه حكمت، وبعرضه

عليهما قرر المدعى عليه القناعة به، كما قررت المدعية الاعتراض بلائحة اعتراضية، وأفهمت المدعية بأن عليها مراجعة المحكمة يوم الأربعاء الموافق ٢٢/ ٠٥/ ١٤٣٤هـ لاستلام نسخة من صك الحكم لإبداء معارضتها عليها خلال ثلاثين يوماً من التاريخ المحدد لاستلامه، وأنه إذا مضت المدة ولم تستلم أو تتقدم بلائحة فإن الحكم يكتسب في حقها القطعية، فأبدت تفهمها.

الاستئناف

ثم عادت المعاملة من محكمة الاستئناف بمكة رقم ٣٤٥٩٤٢٥٥ وتاريخ ٠٩/ ٠٧/ ١٤٣٤هـ المقيدة بهذه المحكمة برقم ٣٤٥٩٤٢٥٥ وتاريخ ١٢/ ٠٧/ ١٤٣٤هـ والمرفق بها القرار رقم ٣٤٢٥٩٧٧٨ وتاريخ ٠٤/ ٠٧/ ١٤٣٤هـ ونصه: „وبدراسة الصك وصورة ضبطه تقرر بالأكثرية إعادتها لفضيلة حاكمها، حيث شرح فضيلته على اللائحة المقدمة من المدعية بأنه أطلع عليها ولم يجد ما يؤثر على حكمه أو يوجب الرجوع عنه، وقد جاء في الفقرة ثانياً من لائحة المدعية بأن الولي له سوابق جنائية بسبب تعاطي المسكر وهذا إن صح وثبت فهو مخل بالأمانة التي يجب توفرها في من يتولى الولاية على القصار ونحوهم، فعلى فضيلته التحقق مما ذكرته المدعية في لائحتها ومخاطبة الجهات الرسمية للتأكد مما ذكرته المدعية من وجود سوابق للمدعى عليه، وإجراء الوجه الشرعي وإلحاق ما يجد لديه في الصك وضبطه وسجله وإعادته ليتم تدقيقه والله الموفق" ا.هـ وعليه أجيب أصحاب الفضيلة وفقهم الله: بأنه بناءً على قرار أصحاب الفضيلة فقد جرت مني الكتابة للأدلة الجنائية بكتابي رقم ١٨٠٤٦٧٢/ ٣٤ في ٢٥/ ٠٧/ ١٤٣٤هـ بطلب الإفادة بالتفصيل عن سوابق المدعى عليه، فوردت الإفادة بكتاب مدير الأدلة الجنائية بشرطة العاصمة المقدسة رقم ٤٢٩٣١٥ في ٠١/ ٠٨/ ١٤٣٤هـ وبرفقه صحيفة (...)، وبالاطلاع عليها وجد أن عليه سوابق آخرها بالحكم الصادر بتاريخ ٠٥/ ٠٢/ ١٤١٥هـ، وقد رد اعتباره منها بموجب رد الاعتبار رقم ٦٤٤٠ في ٢٠/ ٠٣/ ١٤٢٨هـ، كما حضرت المدعية (...) والمعرف بها من قبل (...) ولم يحضر المدعى عليه، وقد وردتنا إفادة محضر الخصوم بهذه المحكمة شرحاً على ورقة التبليغ المقيدة برقم ٣٤١٩٧٢٥٥٣ في ١٤/ ٠٨/ ١٤٣٤هـ وهذا نصها: (تم البحث عن المدعى

عليه ولم نستدل على عنوانه والمدعية لم تحضر للدلالة، كما أنه تم الذهاب عدة مرات إلى مكتب (...) ولم نجده والمندوب يرفض الاستلام)، ولإعادة تبليغ المدعى عليه لسماع ما لديه بشأن ما ذكر بعاليه جرى رفع الجلسة. ثم في يوم الأربعاء الموافق ١٦/ ٠٩/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة في تمام الساعة الثانية ظهراً حضرت المدعية (...) والمعرف بها من قبل (...) والمدعى عليه (...) المنوه عنه بعاليه، وبعرض ذلك على المدعى عليه أجاب: بأن هذه السوابق قديمة جداً وقد نلت جزائي عليها، وأنا تائب من ذلك كله وقد صلحت حالي، هكذا أجاب، فبناءً على ما سلف وحيث إن السوابق آخرها قد سجل قبل تسعة عشر عاماً، وقد رد اعتباره فيها، وثبت بالبينة المعدلة إبان إقامته ولياً على أخيه صلاحيته وكونه ذا أمانة وديانة واقتدار، وقد ظهر توبته من ذلك ولم تطعن المدعية في أمانته إبان نظر الدعوى، وعليه فإني لا أرى ما ذكر مؤثراً لما حكمت به وموجباً للرجوع، وقررت إلحاق ذلك لضبطه وصكه وإعادة المعاملة لمحكمة الاستئناف لتدقيقه كالمتبع. ثم عادت المعاملة من محكمة الاستئناف بمكة رقم ٣٤٥٩٤٢٥٥ وتاريخ ٢٨/ ١٠/ ١٤٣٤هـ المقيدة بهذه المحكمة برقم ٣٤٥٩٤٢٥٥ وتاريخ ٠٣/ ١١/ ١٤٣٤هـ المرفق بها القرار رقم ٣٤٣٣٩١٣٦ وتاريخ ٢٥/ ١٠/ ١٤٣٤هـ، ونصه: „وبدراسة الصك وصورة ضبطه تقرر بالأكثرية إعادتها لفضيلة حاكمها لملاحظة ما يلي: ١ - على فضيلته الاطلاع على دفتر الحساب المفترض أنه معد من قبل المدعى عليه وتدقيق الحساب ابراءً للذمة وقطعاً للخلاف. ٢ - أنه طالما أن المدعى عليه كانت عليه سوابق والبينة التي شهدت بعدالته شهدت على ظاهر الحال وهذا لا يكفي طالما وأنه ثبت فسقه فلابد من ثبوت استقامته بعد حصول الفسق منه، وأن تصرح البينة بحدوث التوبة بعد الفسق، وعلى فضيلته الرجوع عن حكمه بإقامته ولياً على القاصر عقلاً حتى يثبت لدى فضيلته حدوث التوبة بعد السوابق المذكورة واستقامته على أمر الله والبعد عن معاصيه، والله الموفق)). وفي هذه الجلسة حضرت المدعية (...) والمعرف بها من قبل قسم التفتيش النسائي بهذه المحكمة والمدعى عليه (...) المنوه عنهما بعاليه، كما حضر ابن القاصر المولى عليه (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، فجرى سؤال المدعى عليه إحضار كشف حساب لتدقيقه جواباً عن الملاحظة الأولى فوعد بإحضاره في

الجلسة القادمة، ولذا رفعت الجلسة. ثم في يوم الاثنين الموافق ٢٣/ ١٢/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة في تمام الساعة التاسعة والنصف صباحاً، وفيها حضرت المدعية (...) والمعرف بها من قبل (...) ... الجنسية يحمل رخصة الإقامة رقم (...)، كما حضر المدعى عليه (...) المنوه عنهما بعاليه، كما حضر ابن القاصر المولى عليه (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، فجرى سؤال المدعى عليه عما وعد به في الجلسة الماضية، فأبرز لنا كشف الحساب الصادر من بنك (...) للفترة من تاريخ ١٤/ ١٠/ ١٤٣٣هـ إلى تاريخ ١٨/ ٠٢/ ١٤٣٤هـ، والمتضمن أن الرصيد السابق هو (٢٠١٧٤٩,٢٤) مائتان وواحد ألف وسبعمائة وتسعة وأربعون ريال وأربعة وعشرون هللة) حين تولي المدعى عليه للولاية على القاصر (...) بتاريخ ٠٤/ ٠٢/ ١٤٣٤هـ، وإجمالي الإيداعات للفترة من تاريخ ٠٤/ ٠٢/ ١٤٣٤هـ إلى تاريخ ١٩/ ١٢/ ١٤٣٤هـ تمثل مبلغاً وقدره (١٩٣٩١٢) مائة وثلاثة وتسعون ألف وتسعمائة واثنا عشر ريال)، وإجمالي السحوبات من قبل الولي المدعى عليه (...) للفترة من تاريخ ٠٤/ ٠٢/ ١٤٣٤هـ إلى تاريخ ١٩/ ١٢/ ١٤٣٤هـ تمثل مبلغاً وقدره (١١٠٠٠٠ مائة وعشرة آلاف ريال)، وإجمالي الخصومات من حساب القاصر المولى عليه (...) لسداد أقساط تمويل أسهم للفترة من ٠٤/ ٠٢/ ١٤٣٤هـ إلى ١٩/ ١٢/ ١٤٣٤هـ تمثل مبلغاً وقدره (٦٨٧٥٣.٤٠) ثمانية وستون ألف وسبعمائة وثلاثة وخمسون ريال وأربعون هللة)، والرصيد المتبقي هو (٢١٦٩٠٧.٩٤) مائتان وستة عشر ألف وتسعمائة وسبعة ريالات وأربعة وتسعون هللة)، وبتدقيقه وجد مطابقاً لما جاء فيه، وبسؤال المدعى عليه عن المبلغ المصروف من قبله وقدره (١١٠٠٠٠ مائة وعشرة آلاف ريال) أبرز لنا كشفاً توضيحياً بذلك، وبالاطلاع عليه وجد أنه يتضمن تسليم المدعية (...) مبلغ وقدره (٧٦٠٠٠ ستة وسبعون ألف ريال) منها (١٠٠٠٠ عشرة آلاف ريال) نقداً بيدها ومبلغ وقدره (٦٦٠٠٠ ستة وستون ألف ريال) بموجب حوالات مصرفية من حساب المدعى عليه إلى حساب المدعية على دفعات شهرية، كل دفعة ستة آلاف ريال لمدة أحد عشر شهراً نفقة لها ولأولادها من المولى عليه، كما وجد أنه يتضمن تسليم نفقة والدة القاصر (...) لابنها (...) وقدرها (٥٥٠٠ خمسة آلاف وخمسمائة ريال) على دفعات شهرية كل دفعة خمسمائة ريال لمدة أحد عشر شهراً نفقة واجبة،

وقد كان المولى عليه يسلمها هذا المبلغ إبان صحة من عقله، كما وجد أنه يتضمن سداد أجرة الشقة التي يسكنها القاصر المولى عليه وقدرها (٢٠٠٠٠ عشرون ألف ريال) على دفعتين كل دفعة (١٠٠٠٠ عشرة آلاف ريال) لمدة سنة كاملة من تاريخ ٢٩/ ٠٢/ ١٤٣٤هـ إلى تاريخ ٠١/ ٠٣/ ١٤٣٥هـ، كما وجد أنه يتضمن تسليم المدعو (...) مبلغ وقدره (٨٠٠٠ ثمانية آلاف ريال) منها مبلغ وقدره (٢٦٠٠ ألفين وستمائة ريال) لإنهاء إجراءات السيارة المصدومة في الحجز والعائدة ملكيتها بموجب الأوراق ل (...)، حيث إن المولى عليه قد اشترى السيارة ودفع ثمنها ولكنه لم يتمكن من نقل ملكيتها لوقوع الحادث عليها وقد تضرر بسببها، ومنها مبلغ وقدره (٣٤٠٠ ثلاثة آلاف وأربعمائة ريال) لتسديد أقساط عن ابن المولى عليه (...)، وقرر أن ليس لدى (...) المذكور ما يكفي لسداد هذا الدين، والباقي مبلغ وقدره (٢٠٠٠ ألفين ريال) لتسليمها لابن المولى عليه لمتطلبات دراسته في جامعة الدمام، كما وجد أنه يتضمن تسليم ابن المولى عليه (...) مبلغاً وقدره (٥٠٠ خمسمائة ريال) لمتطلبات دراسته في الجامعة، وقرر أن (...) ابن المولى عليه ليس لديه ما ينفق على نفسه، وأن هذا المبلغ مقدار ما يقوم بحاجته، هكذا قرر، وبعرض الكشف على المدعية صادقت عليه، وقررت قناعتها بما جاء فيه عدا المبلغ المسلم ل (...) وقدره (٦٠٠٠ ستة آلاف ريال)، والمبلغ المسلم ل (...) وقدره (٢٥٠٠ ألفين وخمسمائة ريال) وبسؤالها: هل ل (...) المذكور وظيفة أو مصدر دخل آخر؟ أجابت: لا أعلم، وهو ابن لزوجي المولى عليه من غيري وهو مغترب حالياً، وقد سمعت من والده قبل الحادث أنه يدرس طالباً في جامعة الدمام، هكذا أجابت، وبسؤال المدعية: عن السيارة التي استلم (...) المبلغ من أجلها وقدره (٢٦٠٠ ألفين وستمائة ريال) أجابت: أصادق على وقوع الحادث بالسيارة المذكورة، أما المبالغ فلا أصادق عليها وأطلب إثبات ذلك، هكذا أجابت، وبسؤالها: هل ل (...) المذكور وظيفة أو مصدر دخل آخر وعن الدين المترتب عليه؟ أجابت: لا أعلم عن ذلك شيئاً، هكذا أجابت، أما جواباً عن الملاحظة الثانية فإن السوابق قديمة وقد صلح حاله ظاهراً، كما أنه سبق بيان أنه قد رد اعتباره بموجب رد الاعتبار رقم ٦٤٤٠ في ٢٠/ ٠٣/ ١٤٢٨هـ وقد شهدت البينة بصلاحيته لذلك، كما أن الكشف المقدم من قبله ليس فيه ما يلفت الانتباه أو يقدح في أمانة الولي، فالأصل صحة

تصرفه، ولكون المدعية قد صرحت بأن دعواها من أجل عزل الولي وإقامتها ولية، ولم يظهر لي حسن تصرفها أو صلاحيتها لذلك، وعليه ولكل ما سبق فإنه لم يظهر لي سوى ما حكمت به سابقاً، وقررت إعادة كامل أوراق المعاملة لأصحاب الفضيلة قضاة محكمة الاستئناف لإكمال لازمها وفق المادة (١٨٨) من نظام المرافعات الشرعية، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وآله وسلم. حرر في ٢٣/ ١٢/ ١٤٣٤هـ.

الحمد لله والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، فقد جرى منا نحن قضاة الدائرة الثانية للأحوال الشخصية والأوقاف والوصايا والقصار وبيوت المال بمحكمة الاستئناف في منطقة مكة المكرمة الاطلاع على الصك الصادر من فضيلة الشيخ (...) القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٤٢١٧٦٧٣ وتاريخ ٢٠/ ٥/ ١٤٣٤هـ، المتضمن دعوى (...) ضد(...) في طلب عزل ولي، وبدراسة الصك وصورة ضبطه تقرر بالأكثرية الموافقة على الحكم بعد الإجراء الأخير، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٥١٨

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بأبها
رقم القضية: ٣٤٤٤٠٦٠٢ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة عسير
رقم القرار: ٣٥٣٧٥٨٩٢ تاريخه: ٠٥/ ٠٩/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

ولاية – قاصر سنا – معارضة على إنهاء – تقصير في واجبات الولاية – طلب عزل الولي – إقامة المدعية بدلا عنه – قرار قسم الخبراء – عدم وجود تفريط أو تعد – رد الدعوى.

السند الشرعي أو النظامي

تصرف الولي مبني على الأمانة.

ملخص الدعوى

أقامت المدعية دعواها ضد المدعى عليه طالبة الحكم بنزع ولايته على ابنتها القاصرة سنا وإقامتها ولية عليها لكونه مقصرا في واجبات الولاية ولا يقوم بالإنفاق على المولى عليها من مالها بما يكفيها، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أنكر تقصيره في ولايته على ابنة المدعية وفي الإنفاق عليها، وقد وردت إفادة قسم الخبراء متضمنة ملائمة النفقة التي خصصها المدعى عليه للمولى عليها، كما قدم المدعى عليه بيانا بما قبضه من أموال القاصرة وما صرفه منها ولم يظهر منه تفريط أو تعد في ولايته، ولأن تصرف الولي مبني على الأمانة ولم يظهر منه ما يخل بذلك، لذا فقد حكم القاضي برد الدعوى، فاعترضت المدعية، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

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

المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بأبها المساعد برقم ٣٤٤٤٠٦٠٢ وتاريخ ٠٨/ ١٠/ ١٤٣٤هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٢٢٧٠١٠٤ وتاريخ ٠٨/ ١٠/ ١٤٣٤هـ، ففي يوم الأحد الموافق٢٩/ ١٢/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة ١٠: ٠٠، وفيها حضرت (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) والمعرف بها من قبل والدها (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وحضر لحضورها المدعى عليه (...) وادعت قائلة: المدعى عليه عم لابنتي (...) المولودة في ١٧/ ٥/ ١٤٣٠هـ وقد استخرج عليها صك ولاية عام ١٤٣٣هـ بعد وفاة والدها ورقم الصك ٣/ ٦ في ٥/ ٤/ ١٤٣٣هـ صادر من هذه المحكمة، وهي في حضانتي ومعي، لكن المدعى عليه مقصر في مهام ولايته عليها ولا يسأل عنها ولم ينفق عليها عام ١٤٣٣هـ بعد استخراج صك الولاية حتى شهر ذي الحجة عام ١٤٣٣هـ، وإنما أعطاني مبلغ ستة آلاف ريال دفعة واحدة، أما بعد ذلك فقد كان يحول لحسابي شهريا خمسمائة ريال بانتظام لكن البنت تحتاج إلى أكثر من ذلك، حيث إنني أدخلتها روضة والبنت مريضة بالربو وتسوس الأسنان وانخفاض في الضغط وتحتاج لمراجعة المستشفى باستمرار، واحتجنا كرت العائلة المضافة فيه لتسجيلها فامتنع عن ذلك وأضافها في الضمان ولم يخبرنا بذلك، أطلب نزع الولاية منه وإقامتي ولية عليها، حيث إنني لا أرغب في استمرار ولايته على بنتي، هذه دعواي، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أجاب قائلاً: ما ذكرته المدعية من صدور صك بإقامتي ولياً على (...) صحيح، وأنا أقوم بمهام ولايتي على أكمل وجه، وقد راجعت لها في المؤسسة العامة للتقاعد حتى تم إقرار مخصص شهري لها قدره ألف ومائتان وثلاثة عشر ريالاً وثلث تقريباً، وأنا استلمته وأحول لوالدتها منه شهرياً خمسمائة ريال، وأرصد الباقي لها، كما طلبت إضافتها في الضمان الاجتماعي وجرى تخصيص مبلغ ثمانمائة واثنين وستين ريال شهريا، أما ما تذكره من نفقة عام ١٤٣٣هـ بعد الولاية فقد حضرت لهم في نهاية شهر ستة من ذلك العام وانتظرت والدها ولم يقابلنا، فذهبت وحاولت بعد ذلك في شهر رمضان وشوال لكن من دون جدوى، وقد أعطيتهم ستة آلاف ريال في شهر ذي الحجة، وقد طلبت منها أن تفتح حساباً ليتم تحويل المبلغ لها مباشرة فأعطتني رقم الحساب، وصرت بعد ذلك أحول المبلغ عن طريق الحساب،

أما ما تذكره بخصوص سجل الأسرة فالسجل لباقي ورثة المتوفى، حيث إن زوجته (...) وابنه (...) وبنته (...)، فكيف أسلمها سجل الأسرة وهو إثبات لشخصين آخرين معها، وأنا أرفض طلبها نزع الولاية، هكذا أجاب، وقد جرى الاطلاع على صك الولاية وحصر الإرث وسجل الأسرة وإفادة المؤسسة العامة للتقاعد، فوجدتها جميعها متضمنة ما ورد أعلاه ومطابق له، لذا قررت الكتابة لقسم الخبراء للإفادة عن ملاءمة النفقة للمولى عليها وكفايتها، كما أفهمت المدعى عليه بإحضار بيان بما للقاصرة لديه من أموال وما أنفق عليها فاستعد لذلك. وفي جلسة أخرى بحضور المدعي وكالة (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) وكيلاً عن المدعية بالوكالة رقم ٣٥٣٨٥٨٠٤ في ٢٥/ ٢/ ١٤٣٥هـ الصادرة من كتابة عدل أبها الثانية، وحضر لحضوره المدعى عليه، وقد وردنا خطاب مدير عام فرع الأحوال المدنية بمنطقة عسير رقم ٣٧٥ في ٩/ ١/ ١٤٣٥هـ مرفقاً به برنت مصدق للطفلة (...)، وتم تسليمه في الجلسة لوكيل المدعية، كما وردنا خطاب مدير عام الضمان الاجتماعي بمنطقة عسير رقم ٢٠١/ ١٠٥ في ١٥/ ١/ ١٤٣٥هـ المتضمن أن المبلغ المخصص لها من الضمان الاجتماعي ٨٦٢ ريالاً، كما أنه تم تسجيلها ضمن برنامج المساعدات المقطوعة وسيتم الصرف لها بعد شهرين ويودع في حساب البطاقة الضمانية بمبلغ وقدره عشرة آلاف وأربعمائة ريال، وقد وردنا خطاب قسم الخبراء بالمحكمة رقم ٣٦١٢٩/ ٣٥ في ٣/ ٤/ ١٤٣٥هـ متضمناً أن مبلغ خمسمائة ريال شهريا للقاصرة ملائم وكاف ولا يحتاج إلى زيادة، وبطلب بيان من المدعى عليه بما قام به وما صرفه من مال القاصرة أبرز بيانا تضمن ذلك، وبالاطلاع عليه ومقارنته بما ورد في الدعوى وفي إفادة الضمان الاجتماعي والمؤسسة العامة للتقاعد وما قررته المدعية من التمويل الشهري وجدته مطابقاً لذلك كله ولم أجد فيه تفريطاً من الولي أو تعدياً، ثم قرر المدعي وكالة قائلا: تم تسجيل البنت في الروضة روضة (...) والرسوم ثلاثة آلاف وخمسمائة ريال للنقل ونطلب إلزامه بتسليمها للروضة حتى لا يفوت التسجيل، ثم أبرز استمارة التسجيل المتضمنة ذلك، وبعرضه على المدعى عليه قال: لا مانع لدي من تحويل مبلغ سنة كاملة سبعة آلاف ريال لحساب المدعي وكالة هذا اليوم لتسديد الرسوم، وبعرضه على المدعي وكالة قال: لا مانع لدي من ذلك، وحسابي في

مصرف (...) برقم (...)، فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، وحيث لم يظهر لي من المدعى عليه أي تفريط أو تعد أو تقصير في مهام ولا يته، ولأن تصرفه مبني على الأمانة ولم يظهر لي ما يخل بذلك، لذلك كله فقد رددت دعوى المدعي وأخليت سبيل المدعى عليه من هذه الدعوى، وبذلك حكمت، وبعرضه على المدعي وكالة قرر عدم القناعة بالحكم وطلب الاستئناف مستعداً لتقديم لائحة اعتراضية، فأفهمته بأنه سيتم تسليمه صورة الحكم بعد التوقيع هذا اليوم وأن توقيعه على الضبط توقيع على الاستلام، وله ثلاثون يوماً يقدم خلالها لائحته الاعتراضية ويسقط حقه في الاستئناف بعدها.

الاستئناف

ثم عادت المعاملة من محكمة الاستئناف بقرار الملاحظة رقم ٣٥٣١٨٨٢٠في ١٦/ ٧/ ١٤٣٥هـ المتضمن ما يلي: أولاً: وجد أن صك الولاية رقم ٣/ ٦ في ٥/ ٤/ ١٤٣٣هـ الصادر من فضيلة الملازم القضائي الشيخ (...) بالمحكمة العامة بأبها أنه صدر هذا الصك من فضيلته وقت الملازمة وهو غير مخول بمثل هذا الإجراء بموجب المادة الثامنة الفقرة (هـ) من نظام أعمال الملازمين القضائيين. ثانيا: وجد أن صك الولاية صادر من المحكمة العامة بأبها والظاهر من الأوراق أن المولى عليها تقيم مع أمها خارج ولاية قاضي أبها وهذا محل نظر. لملاحظة ما ذكر وإكمال اللازم وإلحاق ما يستجد بالضبط وصورته وملخصه بالصك وسجله. وجواباً على ذلك أقول: أما ما يتعلق بالملاحظة الأولى فلا تنطبق على ما صدر من فضيلة الملازم؛ حيث إن الفقرة (هـ) من المادة الثامنة نصت على منع الملازم من الحجر على المفلسين أو السفهاء البالغين ورفعه عنهم بما في ذلك إصدار صكوك التولية عليهم، أما ما يتعلق بالملاحظة الثانية فالمولى عليها تقيم مع أمها وأمها المدعية تقيم في أبها حي (...) حسب ما ذكرته هي في صحيفة الدعوى لفة ٣، وأنا على ما حكمت به، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٤/ ٠٨/ ١٤٣٥هـ.

الحمد لله وحده وبعد، فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة المختصة بتدقيق قضايا الأحوال الشخصية والأوقـاف والوصايا والقصار وبيوت المال بمحكمة الاستئناف بمنطقة

عسير على المعاملة الواردة لهذه المحكمة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بأبها برقم ٣٤٢٢٧٠١٠٤ وتاريخ ٨/٢٥ / ١٤٣٥هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ (...) المسجل برقم ٣٥٢٥١٤٥٨ وتاريخ ١٩/ ٥/ ١٤٣٥هـ، الخاصة بدعوى (...) ضد (...)، بشأن نزاع في صك ولاية على الصفة الموضحة بالصك، المتضمن حكم فضيلته بما هو مدون بباطنه، وحيث سبق دراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة، وبالاطلاع على ما أجاب به فضيلته وألحقه بالضبط والصك وسجله بناءً على قرار الدائرة رقم ٣٥٣١٨٨٢٠ في ١٦/ ٧/ ١٤٣٥هـ، تقررت المصادقة على الحكم بعد الإجراء الأخير، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٥١٩

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالمدينة المنورة
رقم القضية: ٣٥١٣٥٤٢٥ تاريخها: ١٤٣٥
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة المدينة المنورة
رقم القرار: ٣٥٣٣٢٨٤٦ تاريخه: ٢٨/ ٠٧/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

ولاية – قاصر سناً –تفريط في شؤون القصار – طلب عزل الولي –إقامة المدعية بدلا عنه – صك الوصية – المدعى عليه وصي – عدم وجود ما يخل بأمانته – رد الدعوى.

السند الشرعي أو النظامي

الأحق بالولاية الأب ثم وصيه.

ملخص الدعوى

أقامت المدعية دعواها ضد المدعى عليه طالبة الحكم بعزل المدعى عليه الولي على أولادها القاصرين سناً وإقامتها ولية عليهما لكونه لا يسأل عن إخوته المولى عليهم ولا يصرف عليهم، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أقر بولايته على القاصرين وأنكر تقصيره في واجبات الولاية، وقد قدحت المدعية في دين المدعى عليه ولم تقدم بينة على ما ذكرته، ونظراً لأن الولي المدعى عليه قد أقامه والده وصياً على إخوته بموجب صك الوصية، ولأن الأحق بالولاية على القاصرين هو الأب ثم وصيه، ولأن المدعية لم تثبت شيئاً يخل بأمانة المدعى عليه وعدم كفايته للولاية، لذا فقد حكم القاضي برد الدعوى، فاعترضت المدعية، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

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

بالمحكمة العامة بالمدينة المنورة، بناءً على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالمدينة المنورة برقم (٣٥١٣٥٤٢٥) في ٠٥/ ٠٣/ ١٤٣٥هـ، والمقيدة بالمحكمة برقم (٣٥٦٦٥٧٩٩) في ٠٥/ ٠٣/ ١٤٣٥هـ حضرت المدعية (...)، سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) والمعرف بها من قبل أخيها (...)، سعودي الجنسية، بموجب السجل المدني رقم (...) وادعت قائلة إن زوجي (...) توفي في ١٤/ ١٠/ ١٤٣٤هـ، وخلف من ضمن ورثته أولاده القصار وهم (...)، وقد صدر لأخيهم المدعى عليه صك ولاية عليهم برقم (٣٥١٠٢٠٤٣) في ٠٢/ ٠١/ ١٤٣٥هـ من فضيلتكم وأنا والدتهم أطلب إقامتي وليه عليهم وعزل المدعى عليه؛ لأنه لا يسأل عن إخوانه كثيراً ولا يصرف على إخوانه القصار منذ شهر، وقام المدعى عليه وإخوانه بأخذ شنطة خاصة بمورثنا فيها أوراق وأموال تخص مورثنا، وقام بأخذ أجار الشقة المملوكة لمورثنا ولم يعطنا منها إلا تسعمائة وتسعة وستين ريالاً، وقام المدعى عليه ببيع حوالي مائة رأس من غنم مورثنا ولم يعطنا منها شيئاً، ولمورثنا غرفة في شقتي لم يفتحها إلى الآن ويرفض فتحها، فلهذه الأسباب أطلب عزله، هكذا ادعت. وبسؤال المدعى عليه أجاب قائلاً: ما ذكرته المدعية من أنني أقمت ولياً على القصار المذكورين وذلك بالصك المنوه عنه أعلاه فصحيح، وقد كان والدي رحمه الله قد أوصى لي في حياته بالولاية على القصار بالصك الصادر من كتابة العدل المدينة المنورة الثانية برقم (٤٧٦٩٥) في ٠١/ ١٢/ ١٤٢٥هـ، أما باقي ما ذكرته فغير صحيح، وأنا أتابع معاملات القصار فأنا سجلتهم في الضمان الاجتماعي وسجلتهم في مدارس تحفيظ القرآن الكريم المسائية وأتابع مستواهم التعليمي وأنا أدرسهم بنفسي وأصرف عليهم ما يحتاجونه حتى الأسبوع الماضي سلمت الأولاد سبعمائة ريال أما إيجار الشقة فلا مانع لدي من تسليمه لها تصرفه على أولادها، مع أنه يأتيها من الضمان الاجتماعي مساعدة شهرية من الضمان ثلاثة آلاف وثلاثمائة ريال ومساعدة من المدرسة تسعمائة ريال شهرياً، أما الشنطة فهي موجودة عند والدتي قبل أن يتوفى والدي وفيها أوراق رسمية فقط ولا مانع لدي من تسليمها ما يخص أولادها من الأوراق، وهي شهادات الميلاد والتطعيم، وأنا لا أوافق على عزلي من النظارة، هكذا أجاب، فسألت المدعية: هل تطعن في أمانة المدعى عليه أو

دينه؟ فأجابت قائلة: نعم، فهو غير أمين ولا يصلي ولا يبر والديه، هكذا أجابت، وبعرض ذلك على المدعى عليه أجاب قائلاً: هذا غير صحيح، فأنا أصلي وأبر والديَّ، وقد أعطاني والدي وكالة عامة في حياته ووصية على أولاده بعد وفاته، هكذا أجاب. فسألت المدعية: هل لديها ما ترغب إضافته؟ فأجابت قائلة: إن ابني (...) غاب عن المدرسة ثلاثة أيام بسبب مرضه، ولم يعلم المدعى عليه عن ذلك ولم يسأل عن ذلك إلا بعد ذلك بعدة أيام، وعندما أخبرناه عن ذلك قال: أنتم كذابون ما فيكم شيء، هكذا أضافت، وبعرض ذلك على المدعى عليه أجاب قائلاً: إن هذا مسؤوليتها فعليها أن تخبرني عن غيابه، وأخي الشقيق هو الذي يوصلهم المدرسة ما عدا (...) فهو يذهب إلى المدرسة مشياً لأنها قريبة، هكذا أجاب، فسألته: هل لديه ما يرغب إضافته فأجاب قائلاً: إن المدعية تمنع أولادها عنا ولا يأتون للسلام علينا، وقد حضرت قبل أسبوعين لبيتهم ولم يفتحوا الباب حتى أحضرت الدفاع المدني، وبعد حضوره قاموا بفتح الباب والمدعية حاولت الانتحار عدة مرات وأنا لم أقصر مع القصار بشيء، هكذا أضاف. وبعرض ذلك على المدعية أجابت قائلة: حاولت مرة واحدة في أول أيام زواجي عندما كنت صغيرة، هكذا أجابت، ثم جرى اطلاعي على صك الولاية الصادر مني برقم (٣٥١٠٢٠٤٣) في ٠٢/ ٠١/ ١٤٣٥هـ المتضمن إقامة المدعي عليه ولياً على إخوانه القصار المذكورين أعلاه، كما جرى اطلاعي على صك الوصية الصادر من كتابة العدل الثانية بالمدينة المنورة برقم (٤٧٦٩٥) في ٠١/ ١٢/ ١٤٢٥هـ، المتضمن أن (...) أقام المدعى عليه (...) وصياً بعد وفاته على أبنائه القصار يتولى رعايتهم ورعاية شؤونهم، فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، وبما أن الأحق بالولاية على القصار هو الأب ثم وصيه كما هو المنصوص عليه فقهاً، وبما أن المدعية لم تثبت شيئاً يخل بأمانة المدعى عليه وعدم كفايته للولاية، لذا فقد قضيت برد دعوى المدعية، وبه حكمت، وبعرضه على الطرفين قرر المدعى عليه القناعة أما المدعية فلم تقتنع.

الاستئناف

وفي يوم (الأحد) ٠٥/ ٠٧/ ١٤٣٥هـ، حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل

المدني رقم (...) الوكيل عن المدعية بالوكالة المخولة الصادرة من كتابة العدل الثانية بالمدينة المنورة برقم (٣٤١٥٥٦٧٦٧) في ٠٣/ ١٢/ ١٤٣٤هـ، وحضر المدعى عليه (...) المذكور هويته سابقاً، وقد أعيدت المعاملة من محكمة الاستئناف بالخطاب رقم (٣٥٦٦٥٧٩٩) في ٠٧/ ٠٦/ ١٤٣٥هـ، وقيدت بأساس المحكمة برقم (٣٥٦٦٥٧٩٩) في ٠٥/ ٠٦/ ١٤٣٥هـ، مرفقاً بها الصك الصادر منا برقم (٣٥٢١٥٩١٧) في ١٩/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ، مظهراً بالقرار الصادر من دائرة الأحوال الشخصية رقم (٣٥٢٦٤٣٢٤) في ٠٢/ ٠٦/ ١٤٣٥هـ، والمتضمن ما نص الحاجة منه: „وبدراسة كامل أوراق المعاملة والحكم وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية تقرر بالأكثرية إعادتها لفضيلة حاكمها لملاحظة أنه لم يطلب من المدعية البينة على ما تدعيه، وإجراء الوجه الشرعي في ذلك، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم" قاضي استئناف (...) „ختم وتوقيع" قاضي استئناف (...) „ختم وتوقيع" قاضي استئناف (...) „ختم وتوقيع"، فسألت المدعي وكالة: هل لديه بينة؟ فأجاب قائلاً: لا يوجد لدي بينة إلا أن أولاد موكلتي الصغار يشهدون على أن المدعى عليه لا يسأل عنهم، هكذا أجاب، وأمرت بإلحاق ماجد في الضبط بالصك وسجله ورفعه لمحكمة الاستئناف، وبالله التَّوفيق، وصلَّى الله وسلَّم على نبيِّنا محمَّد، وعلى آله وصحبه أجمعين.

الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله، بناءً على المعاملة الواردة من المحكمة العامة بالمدينة المنورة برقم ٣٥٦٦٥٧٩٩ وتاريخ ٢١/ ٧/ ١٤٣٥هـ، والمحالة لنا من فضيلة رئيس محكمة الاستئناف بالمدينة برقم ٣٥٣٠٧٩٢٨، فقد جرى منّا نحن قضاة دائرة الأحوال الشخصية في محكمة الاستئناف بمنطقة المدينة المنورة الاطلاعُ على الحكم الصادر من فضيلة الشيخ (...)، القاضي بالمحكمة العامة بالمدينة المنورة والمسجل بعدد ٣٥٢١٥٩١٧ وتاريخ ١٩/ ٤/ ١٤٣٥هـ، المتضمن دعوى (...)، ضد (...)، في عزل ناظر وصية، المحكوم فيه بها دون باطنه، وبدراسة كامل أوراق المعاملة والحكم وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية، والاطلاع على إجابة فضيلته على قرارنا رقم ٣٥٢٦٤٣٢٤ وتاريخ ٢/ ٦/ ١٤٣٥هـ تقررت المصادقة على الحكم بعد الإجراء الأخير. والله الموفق. وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٥٢٠

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامّة بمحافظة القطيف
رقم القضية: ٣٣٦٧٢٣٣٥ تاريخها: ١٤٣٣
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقيّة
رقم القرار: ٣٥١٥٠٦٤٢ تاريخه: ١٦/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

ولاية – قاصر سناً – طلب عزل الولي – خيانة الأمانة – تزوير وكالات – إقرار الولي بالتزوير – ثبوت عدم صلاحيته – الحكم بفسخ الولاية.

السند الشرعي أو النظامي

المادة (١٧٨) من نظام المرافعات الشرعية.

ملخص الدعوى

أقامت المدعية دعواها ضد المدعى عليه بصفته ولياً على ابنها القاصر سناً طالبة فسخ ولايته عليه؛ وذلك لعدم أمانته وقيامه بتزوير وكالة باسم المدعية، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أقر بتزوير الوكالة ولم يوافق على طلب المدعية، وقد وردت إفادة كتابة العدل متضمنة أن الوكالة الصادرة من المدعية للمدعى عليه مزورة وغير صحيحة، كما وردت إفادة المحكمة الإدارية متضمنة صدور حكم ابتدائي بإدانة المدعى بجريمة التزوير، ونظراً لعدم تحقق الأمانة في المدعى عليه، لذا فقد فسخ القاضي ولاية المدعى عليه على ابن المدعية لعدم صلاحيته، وقرر التهميش على صك الولاية بذلك بعد اكتساب الحكم القطعية، وأفهمت المدعية بأن لها التقدم بطلب الولاية على ابنها إذا رغبت بذلك، ثم صدق الحكم من محكمة الاستئناف .

الحمد لله وحده وبعد، ففي يوم الأحد لدي أنا (...) القاضي بالمحكمة العامة بالقطيف، بناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة الرئيس برقم ٣٣٦٧٢٣٣٥ في ٢٣/ ١١/ ١٤٣٣هـ، والمقيدة بالمحكمة برقم ٣٣٢٠٩٦٣٩٠ في ٢٣/ ١١/ ١٤٣٣هـ حضرت (...) ... الجنسية بموجب الإقامة رقم (...) والمعرف بها من قبل ابنها (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وحضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بالوكالة عن المدعية الحاضرة (...) ... الجنسية بموجب الإقامة رقم (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل القطيف برقم ٣٤٧٩٣٥٠٤ في ٢٠/ ٦/ ١٤٣٤هـ، والمخولة له في المرافعة والمدافعة وسماع الدعاوي والرد عليها والإنكار .. إلخ، ولم يحضر المدعى عليه وقد سبق إبلاغه بموعد الجلسة الماضية لشخصه ولم يتم نظرها، وذلك لرغبة المدعية في توكيل محامي في القضية، وبسؤال المدعية عن دعواها ادعت قائلة: إنه سبق أن أقيم المدعى عليه ولياً على ابني (...)، وذلك بموجب الولاية الصادرة من هذه المحكمة برقم ١٠/ ٤ في ٢٩/ ٢٢/ ١٤٢١هـ، حيث إن أخاه غير أمين وهو متهم بقضية تزوير، حيث قام بتزوير وكالة باسمي وباسم ولدي (...) لكي يستلم مبالغ من (...) والتأمينات والبنوك الأهلية لاستلام مستحقاتنا، وهي برقم ٢٤ في ١/ ٤/ ١٤٣٠هـ الصادرة من كتابة عدل القطيف، وعندما سألت عن هذه الوكالة تبين لي أنها مزورة ولديه قضية الآن في هيئة الرقابة والتحقيق، وكذلك لم يعطني أي شيء يخص الولد منذ توليه عليه من ١٤٢١هـ، وأنا أطلب فسخ ولايته وإعطائي ولاية على ابني، هذه دعواي، وحيث إن المدعى عليه لم يحضر لذا طلبت من المدعية بينة على الدعوى فأبرزت صورة صك الوكالة برقم ٢٤ في ١/ ٤/ ١٤٣٠هـ . المجلد ٤١٥٤/ ٣ الصادرة من كتابة عدل القطيف، والمتضمن توكيل كل من (...) و(...) و(...) أبناء (...) قرروا بتوكيل (...)، وقد سبق أن جرت الكتابة منا لكتابة عدل القطيف بموجب الخطاب رقم ٣٤١٥٢٧٣٨٠ في ٢٦/ ٦/ ١٤٣٤هـ للاستفسار عن صحة هذه الوكالة ولم يردنا جواب حتى تاريخه، فطلبت من المدعية والمدعي وكالة زيادة بينة، فأجابت قائلة: إنني أطلب الكتابة للتأمينات والمحكمة الإدارية بالمنطقة الشرقية، حيث إن القضية

أحيلت لهم من شرطة الدمام عن ذلك، هكذا أجابت، ثم حضر وكيل المدعية وحضر المدعى عليه (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أجاب قائلاً: إنني غير موافق على إعطاء الولاية لها لأن سبب ذلك مالي ولدينا دعوى منظورة في المحكمة لدى الشيخ (...) بشأن قسمة تركة وأنا وكيل عنها أيضاً، هذه إجابتي، فجرى سؤاله عن الوكالة التي أفادت كتابة العدل بأنها غير صحيحة ومزورة وجرى إبرازها له فأجاب قائلاً: نعم هذه هي الوكالة، هكذا أجاب، فجرى سؤاله بأن هذه الوكالة مزورة حسب إفادة جهة الاختصاص فأجاب قائلاً: صحيح أنها غير صحيحة ولكنني قمت بكتابتها لإعطائها المبالغ الخاصة بها وقد حولت لها ذلك، هكذا أجاب، وجرى عرض ذلك على المدعي وكالة فأجاب قائلاً: إنني أطلب فسخ الولاية وقد اعترف أمامكم بأنه زور الوكالة وهو غير مؤتمن على المولى عليه، هكذا أجاب، ثم جرى سؤال المدعى عليه عن المولى عليه (...) فأجاب قائلاً: إن الولد عند والدته منذ أن كان عمره ثلاث سنوات، هكذا أجاب، وقد سبق أن جرت الكتابة منا لكتابة عدل القطيف بموجب خطابنا رقم ٣٤١٥٢٧٣٨٠ في ٢٦/ ٦/ ١٤٣٤هـ بطلب الإفادة عن الوكالة المشار إليها في الجلسة الماضية والتي تذكر المدعية تزويرها، ووردت إلينا الإجابة منهم برقم ٣٤١٨٣٣٩٢٦ في ٢٩/ ٧/ ١٤٣٤هـ المتضمنة أن صورة الوكالة المرفقة بالمعاملة مزورة وغير صحيحة وتم إرفاق الصورة الصحيحة من واقع ضبطهم، كما سبق أن جرت الكتابة منا للتأمينات الاجتماعية بموجب الخطاب رقم ٤١٥٦٨١١٩ في ٢٨/ ٦/ ١٤٣٤هـ ووردت إلينا الإجابة منهم برقم ٣٣٢٩ في ١٨/ ٧/ ١٤٣٤هـ والمتضمنة: (أن نصيب الوريث (...) تم صرفه من ١/ ١٠/ ١٤٢٠هـ وحتى محرم ١٤٢٤هـ باسم المدعو (...) بصفته وليا شرعيا وكوكيل شرعي، وبعد ذلك تم تحويل نصيبه اعتباراً من ١/ ٢/ ١٤٣٤هـ باسم والدته (...) بصفتها ولية عليه) ا.هـ، وقد جرى الاطلاع على الولاية المذكورة في خطابهم ووجد أنها صادرة من جهة غير مخولة برقم ٩٥/ ١١ في ٣/ ٤/ ١٤٢٢هـ من دائرة الأوقاف والمواريث بالقطيف، كما سبق أن جرت الكتابة منا لفضيلة رئيس المحكمة الإدارية بالمنطقة الشرقية بموجب خطابنا رقم ٣٤١٥٦٨٠٣٣ ٢٨/ ٦/ ١٤٣٤هـ بشأن القضية المنظورة لديهم بشأن المدعى عليه،

وقد وردت لنا الأوراق منهم برقم ١١٠٥٨/ ٣ في ٨/ ٨/ ١٤٣٤هـ والمتضمن: (أنه صدر حكم بالقضية من الدائرة الجزائية الأولى بالمحكمة برقم ٣٠٨/ د/ ١/ ٣ في ٩/ ٧/ ١٤٣٤هـ المنتهي إلى إدانته بجريمتي التزوير والاستعمال المنسوبتين إليه وتعزيره عنها بسجنه سنة واحدة وتغريمه خمسة آلاف ريال، ولا زالت القضية في فترة الاعتراض) ا.هـ، ثم جرى سؤال المدعي وكالة عن ابن موكلته فأجاب قائلاً: إنه من مواليد ٢٤/ ٣/ ١٤٢١هـ، هكذا أجاب، وقد جرى الاطلاع على سجل الأسرة المرفقة فوجد كما قال، ثم جرى عرض ما جاء في الاستفسارات المذكورة من المحكمة الإدارية وكتابة العدل على المدعى عليه فأجاب قائلاً: إن ذلك صحيح وقد تم الحكم علي بشأن تزوير هذه الورقة، هكذا أجاب، وبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، وحيث طالبت المدعية الحكم بفسخ ولاية المدعى عليه على ولدها لما ذكرته من أسباب من تزويره لوكالة باسمها واسم ولدها لاستلام مبالغ لها ولولدها، وحيث قرر المدعى عليه عدم موافقته على فسخ الولاية لكون ذلك نشأ بسبب دعوى بينهما في المحكمة، وحيث طلبت من المدعية البينة فأبرزت الوكالة المذكورة أعلاه وذكرت أنه صدر حكم عليه بإدانته بالتزوير، وحيث جرت الكتابة لكتابة العدل بالقطيف للتأكد من صحة الوكالة فوردت الإجابة منهم بأن الصورة المرفقة المعتمد عليها في سحب الأموال مزورة وأن لها ضبطا صحيحا لديهم، كما جرت الكتابة للمحكمة الإدارية للإفادة عن القضية المنظورة في حق المدعى عليه فوردت الإجابة منهم بأنه مدان بالتزوير في هذه القضية حسب ما نص أعلاه، وحيث صادق المدعى عليه على واقعة التزوير واعترف بها أمامنا، وحيث إن كل ذلك من الأمور التي تدل دلالة واضحة على عدم تحقق الأمانة الكاملة لدى المدعى عليه، ونظراً لأن المدعية قد حصرت دعواها على طلب فسخ الولاية فقط، وحيث إن المولى عليه لا زال تحت سن الرشد، وحيث جرى الاطلاع على صورة صك الولاية الصادر من سلفنا وعلى ضبطها ووجدت أنها صحيحة، لذا فقد فسخت ولاية المدعى عليه على ابن المدعية (...) لعدم صلاحيته، وأفهمت المدعي وكالة بأن على موكلته التقدم بطلب الولاية على ابنها إذا رغبت بذلك، وسيجري التهميش على صك الولاية الأصلي بعد اكتساب الحكم القطعية، وبذلك حكمت وبعرضه على المدعية قررت القناعة، وأما المدعى

عليه فقرر عدم قناعته وطلب رفعها للاستئناف واستعد لتقديم لائحة اعتراضية، وأفهم بمراجعة المحكمة يوم الأحد الموافق ٢٨/ 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 ٢٥/ ٨/ ١٤٣٤هـ، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وآله وصحبه أجمعين.

الاستئناف

الحمد لله وحده وبعد، فقد اطلعنا نحن قضاة دائرة الأحوال الشخصية الثانية في محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية على المعاملة المقيدة لدى المحكمة برقم ٢٦٣٣١٢٣/ ٣٤/ ش٢ وتاريخ ٢٩/ ١٢/ ١٤٣٤هـ، والواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة القطيف برقم ٢٤٩١٩٠٠/ ٣٤ وتاريخ ١١/ ١١/ ١٤٣٤هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بها الشيخ/ (...)، المسجل برقم ٣٤٣٠٦٦١٤ وتاريخ ٢٥/ ٨/ ١٤٣٤هـ الخاص بدعوى/ (...) (مغربية الجنسية) ضد/ (...) في قضية فسخ ولاية، وقد تضمن الصك حكم فضيلته بما هو مدون ومفصل فيه، وبدراسة الصك وصورة ضبطه وأوراق المعاملة قررنا المصادقة على حكم فضيلته، مع تنبيهه على ما يلي: أولاً/ مراعاة ذكر اسم المدعى عليه في بداية الدعوى إذ لم يُذكر اسمه إلا بعد رصد دعوى المدعية. ثانياً/ تعديل الكلمات المؤشر عليها حيث دونت خطأ ولابد من تعديلها قبل تسليم الحكم للمدعية، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم. حرر في ١٦/ ٢/ ١٤٣٥هـ.

الرقم التسلسلي: ٥٢١

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بعرعر	
رقم القضية: ٣٤١٩٠٤٨٨	تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة الجوف	
رقم القرار: ٣٥٢٩٥٨٥٦	تاريخه: ٢٨/ ٠٦/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

ولاية – قاصر عقلاً – طلب عزل الولي – عدم الأمانة – مخاطبة الجهات الرسمية – تحقق من المصروفات – بينة غير موصلة – رفض يمين الولي – صرف النظر.

السند الشرعي أو النظامي

الأصل بقاء ماكان على ماكان.

ملخص الدعوى

أقامت المدعية دعواها ضد المدعى عليه طالبة فسخ ولايته على زوجها وإقامتها ولية بدلاً منه وإلزامه برد ما تسلمه لصالح المولى عليه لكونه استولى على أمواله ولم يسلمها وأولادها شيئا منها، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أقر بولايته على أخيه زوج المدعية وقرر أنه تسلم مبالغ لصالح المولى عليه وأنفقها وأكثر منها عليه، وقد جرى مخاطبة الجهات الرسمية للتحقق من المبالغ التي تسلمها المدعى عليه لصالح شقيقه، وبعد اطلاع القاضي على ما جاء في إفادة تلك الجهات لم يجد فيها ما يثبت الدعوى فعرض على المدعية يمين الولي على نفي دعواها فلم تقبلها، ولأنه سبق أن ثبتت صلاحية المدعى عليه للولاية على أخيه بموجب صك الولاية، ولأن الأصل بقاء ما كان على ما كان، لذا فقد صرف القاضي النظر عن دعوى المدعية وأفهمها بأن لها يمين المدعى عليه على نفي دعواها، فاعترضت المدعية، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف مع التنبيه على الولي بوضع دفتر يقيد فيه الوارد والمنصرف من مال القاصر للرجوع إليه عند الحاجة.

نص الحكم

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بعرعر، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بعرعر برقم ٣٤١٩٠٤٨٨ وتاريخ ٢٤/ ٠٤/ ١٤٣٤هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٩٨٨٦٩٥ وتاريخ ٢٢/ ٠٤/ ١٤٣٤هـ، وفي يوم الأحد الموافق ٠٩/ ١١/ ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة ٠٠: ٠٨، وفيها حضرت (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) والمعرف بها من قبل أخيها (...) سعودي الجنسية، بموجب السجل المدني رقم (...)، وادعت على الحاضر معها (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) قائلة في دعواها: تزوجني (...) شقيق هذا الحاضر وأنجبت منه على فراش الزوجية ثلاثة أولاد، وهم (...) المولودة في ٢٣/ ٢/ ١٤٢٩هـ و(...) المولود في ٢٥/ ٦/ ١٤٣٠هـ و(...) المولودة في ٢٥/ ١٠/ ١٤٣٢هـ، وقد أصيب زوجي بشلل نصفي واحتاج إلى ولي يرعى شؤونه، فتولى أخوه هذا الحاضر الولاية عليه بموجب الصك رقم ١٥١/ ٤ وتاريخ ٢٥/ ٥/ ١٤٣٠هـ الصادر من هذه المحكمة، وقد تحصل هذا الحاضر على مبلغ وقدره (٦٧٨٣٢) سبعة وستون ألف وثمانمائة واثنان وثلاثون عبارة عن مستحقات لزوجي من الضمان الاجتماعي والتأهيل الشامل والعوائد السنوية واستولى عليها ولم يسلمني منها شيء رغم حاجتي أنا وأولادي لها، أطلب إلزامه بدفعها لي وفسخ الولاية عنه وإقامتي ولية على زوجي بدلاً عنه، هذه دعواي، وبعرض الدعوى على المدعى عليه الحاضر أجاب قائلا: صحيح ما ذكرته المدعية من زواجها بشقيقي (...) والأولاد بينهم وأن أخي أصيب بشلل نصفي واحتاج إلى ولي يرعى شؤونه وأنني توليت على أخي المذكور بموجب الصك المشار إليه بعاليه، وأما ما ذكرته من استحصالي على مبلغ (٦٧٨٣٢) سبعة وستين ألف ريال وثمانمائة واثنين وثلاثين ريالا وأنني استوليت عليه فغير صحيح، هكذا أجاب، ثم جرى سؤال المدعى عليه عن اختلاف اسم والده عن اسم والد أخيه (...) وهل (...) أخ شقيق له أجاب قائلاً: إن أخي (...) أخ شقيق لي واسمي الصحيح (...)، ولكن حصل خطأ فقد أضافني والدي ونسبني إلى عمي ولي معاملة في وزارة الداخلية لتصحيح الاسم، هكذا أجاب، وبسؤال المدعية عن

البينة على دعواها قالت: عندي شاهد سأحضره في الجلسة القادمة، وأطلب الكتابة إلى مركز التأهيل الشامل وفرع وزارة المالية بعرعر للإفادة عن المبالغ المالية التي تسلمها لأخيه، هكذا قالت، ولذا قررت الكتابة للجهات المذكورة ورفع الجلسة لذلك. وفي جلسة أخرى فيها حضرت المدعية يرافقها أخوها (...) كما حضر المدعى عليه، وقد جرت الكتابة مني إلى فرع وزارة المالية بمنطقة الحدود الشمالية وإلى مركز التأهيل الشامل بعرعر وإلى مكتب الضمان الاجتماعي بعرعر للإفادة عن المبالغ التي تسلمها المدعى عليه بصفته وليا على أخيه (...)، فوردني خطاب سعادة مدير فرع وزارة المالية بمنطقة الحدود الشمالية المكلف رقم (...) وتاريخ ١٩/ ١١/ ١٤٣٤هـ والمتضمن بأنه توجد عادة سنوية باسم (...) مقدارها السنوي (١٧٢٥) ألف وسبعمائة وخمسة وعشرون ريالا، وقد استلمت عام ١٤٣١هـ وعام ١٤٣٢هـ وعام ١٤٣٤هـ بتحويل المبلغ على حساب الولي (...) بإجمالي (٥١٧٥) خمسة آلاف ومائة وخمسة وسبعين ريالاً ا.هـ، كما وردني خطاب سعادة مدير التأهيل الشامل بعرعر رقم (...) وتاريخ ١٣/ ١١/ ١٤٣٤هـ والمتضمن بأن إجمالي المبالغ التي صرفت للمعاق (...) قد بلغت (٢٣٣٣٢) ثلاثة وعشرون ألف وثلاثمائة واثنان وثلاثون ريالاً من بداية ١/ ١/ ١٤٣٠هـ حتى نهاية ٣٠/ ٤/ ١٤٣٢هـ، فجرت الكتابة مني مرة أخرى إلى مدير مركز التأهيل الشامل للإفادة عن المبالغ التي تسلمها المدعى عليه دون غيره، فوردني خطابه رقم (...) وتاريخ ١٨/ ١٢/ ١٤٣٤هـ المتضمن بأن المبالغ التي صرفت عن طريق بطاقة الصراف الآلي له من قبل جمعية الأمير عبدالعزيز بن مساعد الخيرية قبل إنشاء المركز وذلك في عام ١٤٣٠هـ وبعد التاريخ ٣٠/ ٤/ ١٤٣٢هـ لم يصرف له أي مبالغ؛ لأنه تم إيقاف الإعانة من قبل الوزارة، لأن المعاق مستفيد من خدمة الإيواء داخل المركز ا.هـ، كما وردني خطاب مدير عام الضمان الاجتماعي بمنطقة الحدود الشمالية رقم (...) وتاريخ ١٨/ ١١/ ١٤٣٤هـ والمتضمن بأن المبالغ المودعة في حساب المواطن (١١٥٧٦٢) مائة وخمسة عشر ألف وسبعمائة واثنين وستين ريالا ا.هـ، ولم يظهر في خطاب مدير الضمان الأموال التي تسلمها المدعى عليه دون غيره، وبعرض الإفادة المذكورة بعاليه على الطرفين أجابت المدعية قائلة: إن المدعى عليه تسلم مبالغ العوائد السنوية ولم يصلني منها شيء،

والمبالغ التي صرفت من قبل مركز التأهيل الشامل تسلمها المدعى عليه ولم يصلني منها شيء، والمبالغ المصروفة من الضمان الاجتماعي تسلم منها المدعى عليه مبلغاً وقدره (٤٧٠٠٠) سبعة وأربعون ألف تقريباً وبقية المبلغ تسلمته من الضمان، فقد سلمتني أخته بطاقة الضمان الاجتماعي في شهر صفر ١٤٣٢هـ وبدأت أسحب مبالغ الضمان منذ ذلك التاريخ وما زالت البطاقة معي حتى الآن، هكذا أجابت، وأجاب المدعى عليه قائلاً: إنني تسلمت مبالغ العوائد السنوية والمبالغ المصروفة من قبل مركز التأهيل الشامل المذكورة بعاليه وأنفقتها في مصالح أخي ولم أسلم للمدعية منها شيء لحاجة أخي لها، وأما المبالغ المصروفة من الضمان الاجتماعي فلم أتسلم منها شيء ولا صحة لما ذكرته المدعية من أنني تسلمت مبلغاً وقدره (٤٧٠٠٠) سبعة وأربعون ألف ريال من الضمان الاجتماعي، هكذا أجاب، وبسؤال المدعية البينة على خيانة المدعى عليه الأمانة وعلى أن المدعى عليه تسلم مبلغا وقدره (٤٧٠٠٠) سبعة وأربعون ألف ريال من الضمان الاجتماعي قالت: نعم وسأحضرها في الجلسة القادمة، هكذا قالت، ولذا قررت رفع الجلسة. وفي جلسة أخرى وفيها حضرت المدعية يرافقها أخوها (...) والمدعى عليه، كما حضر (...) سعودي بالهوية رقم (...) بصفته وكيلاً عن (...) سعودي بالهوية رقم (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل عرعر برقم ٣٥٢٠٣٩٧٤ وتاريخ ١٤/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ، والمخول له فيها بالمطالبة والمرافعة والإقرار والإنكار والصلح وطلب اليمين وردها والامتناع عنها والاستلام والتسليم وقد وكل (...) بصفته وكيلاً عن المدعية (...) بموجب الوكالة رقم ٤٤٠٦٠٢٠٠٨٨٧٣ وتاريخ ٠٦/٧٠٧/ ١٤٣٠هـ والصادرة من كتابة عدل عرعر، وبسؤال المدعية عما استمهلت لأجله قدم المدعي وكالة (...) ورقة واحدة وتتضمن ما نصه: (نفيد فضيلتكم أن الولاية في الشريعة الإسلامية كما يعلم فضيلتكم قائمة على حفظ مال المولى عليه وصرفه في مستحقاته، وأن المستحقات الواجبة شرعاً هي ما يجب من النفقة عليه وعلى من يعول من زوجته وأولاده وما يلزم سداده من دين، وحيث إن الولي اعترف لدى فضيلتكم بأنه لم يعط زوجة المولى عليه ولا أولاده شيئا من مبالغ العوائد السنوية والمبالغ المصروفة من قبل مركز التأهيل الشامل، وحيث إن من الواجبات في مال المولى عليه

النفقة على زوجته وأولاده فإنه قد صدر عنه ما يوجب فسخ الولاية، وكذلك فإن على المولى عليه ديون مستحقة في ذمته ولم يسدد الولي منها شيئاً، ومنها دين مستحق للمدعو (...) بمبلغ (٨٣٠٠) ثمانية آلاف وثلاثمائة ريال، وكذلك أقساط بنك التسليف التي دفعها أخ زوجة المولى عليه حيث كان كفيلا لزوجها، ودفع مبلغ (٩٨٠٠) تسعة آلاف وثمانمائة ريال، وكذلك إيجار البيت المستحق، وبسبب عدم دفع الإيجار لمدة ثلاثة أشهر اضطرت زوجة المولى عليه وأبناؤه من الخروج من البيت، وكذلك فإن ادعاءه بأنه أنفق هذه الأموال لأخيه فيه نظر ظاهر، حيث أن ما استلمه من أموال كثيرة كما يدل عليه واقع الحال من العادة السنوية والتأهيل الشامل والضمان الاجتماعي لمدة سنتين قبل أن تستلم موكلتي البطاقة، علماً أن البطاقة ألغيت الشهر الماضي مما تسبب بضرر على زوجة وأبناء المولى عليه، وهذه الأموال كلها تحتاج إلى بيان كون المولى عليه في مركز التأهيل الشامل ويتولى المركز رعايته، وكان قبل ذلك في النقاهة في المستشفى المركزي وزوجته هي التي تقوم برعايته من أكل وشرب ولباس، نرجو من فضيلتكم فسخ الولاية عن الولي (...) لما ذكرنا من أسباب، حيث لم يقم بصرف الأموال على شقيقه ومن تلزمه نفقته من زوجه وأبناء وما يلزمه من ديون مستحقة) ا.هـ وبعرضها على المدعى عليه قال: الصحيح ما ذكرته في جوابي عن الدعوى في جلسات سابقة، هكذا قال، وبسؤال المدعي ووكيلها: هل لديهم مزيد بينة على دعواهم؟ قرر قائلين ليس لدينا مزيد بينة على دعوانا، هكذا قررا، فأفهمت المدعية بأن لها يمين المدعى عليه على نفي دعواها فقررت قائلة: إنني لا أريد يمين المدعى عليه، هكذا قررت، وقد جرى الاطلاع على الصك رقم ١٥١/ ٤ وتاريخ ٢٥/ ٥/ ١٤٣٠هـ والصادر من هذه المحكمة فوجدت إقامة المدعى عليه ولياً على أخيه (...) يرعى شؤونه ويحافظ على مصالحه، وأن المدعى عليه صالح للولاية على أخيه المذكور ا.هـ، فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، وبعد الاطلاع على أوراق المعاملة، وبما أن المدعى عليه أنكر دعوى المدعية ولم تقدم المدعية بينة موصلة على دعواها، وبأن الأصل في المسلمين العدالة والأمانة، وبما أنه ثبت لدى الحاكم الشرعي صلاحية المدعى عليه للولاية على أخيه بموجب الصك المذكور بعاليه، وقد تقرر عند الفقهاء بأن الأصل بقاء ما كان على ما كان، لذا فقد صرفت

النظر عن دعوى المدعية وأفهمتها بأن لها يمين المدعى عليه على نفي دعواها والتي هذا نصها: (والله العظيم الذي لا إله إلا هو إنني لم أخن الأمانة في ولايتي على أخي (...)، ولم أستلم أي مبلغ من أموال الضمان الاجتماعي، وإنني قد صرفت مبالغ العوائد السنوية والمبالغ المصروفة من قبل مركز التأهيل الشامل الخاصة بأخي (...) وأنفقتها في مصالحه متى ما طلبتها). وبإعلان الحكم على المدعية قررت المدعية المعارضة عليه بلائحة اعتراضية، فجرى إفهامها بتعليمات الاستئناف، وأنه سيجري تسليمها نسخة الحكم بعد الجلسة لتقديم لائحتها الاعتراضية خلال ثلاثين يوم من تاريخه، وإن لم تتقدم خلال المدة المذكورة فإن حقها في الاستئناف يسقط ويكتسب الحكم القطعية.

الاستئناف

وفي جلسة أخرى حضر المدعى عليه وقد عادت المعاملة وبرفقها قرار دائرة الأحوال الشخصية الأولى رقم ٣٥٢٥٩٣٤٥ وتاريخ ٣٠/ ٠٥/ ١٤٣٥هـ المتضمن الاطلاع على ما أجاب به فضيلة القاضي وألحقه بالصك وصورة ضبطه بناءً على قرارنا رقم ٣٥٢٢٢٥٠٣ وتاريخ ٢٥/ ١٤/ ١٤٣٥هـ لوحظ ما يلي: أولاً: صور الصكوك والوثائق المرفقة بالمعاملة لم تختم بمطابقتها على أصلها وتوقع من قبل من قام بذلك. ثانياً: لم نجد فضيلته وفقه الله سأل الولي: هل لديه دفتر يقيد فيه الوارد والمنصرف من مال القاصر للرجوع إليه عند الحاجة أو طالبه ببيان تفصيلي للأموال التي صرفها على القاصر خصوصاً وقد دعت الحاجة وقامت الخصومة في ذلك؟ لملاحظة ما ذكر وإكمال ما يلزم ورصد ما يجد في الضبط وصورته والصك وسجله وإعادة المعاملة إلى محكمة الاستئناف لإكمال لازمها ا.هـ، ولوجاهة ما ذكره مشايخي أعضاء الدائرة الموقرة سددهم الله ونفع بعلمهم فقد جرى سؤال المدعى عليه: هل لديه دفتر يقيد فيه الوارد والمنصرف من مال أخيه؟ أجاب قائلاً: ليس لدي دفتر بهذا الخصوص، هكذا أجاب، وبطلب بيان تفصيلي من المدعى عليه عن الأموال التي أنفقتها على أخيه قرر قائلاً: إنني لا أتذكر بالدقة المبالغ التي تسلمتها لصالح أخي إلا أن ما ذكره أنني تسلمت من العوائد السنوية (٥٠٠٠) خمسة آلاف ريال تقريباً، وقد تسلمت من التأهيل الشامل

(٧٤٠٠) سبعة آلاف وأربعمائة ريال تقريباً، وقد صرفت على أخي أمولاً طائلة دفعتها من مالي الخاص لعلاجه، فقد قمت بعلاجه في سوريا بمبلغ وقدره (٨٠٠٠٠) ثمانون ألف ريال، وأحضرت له خادمة على حسابي بمبلغ وقدره (٢٠٠٠٠) عشرون ألف ريال، ناهيك عن مصروفات كثيرة وطائلة دفعتها لأجله من مالي متبرعاً ولم أحتسبها عليه، وما دفعته له أكثر مما تحصلته من مستحقاته المذكورة أعلاه، هكذا قرر، ثم أبرز المدعى عليه تقرير مرافقة لأخيه في مستشفى الملك فيصل التخصصي بالرياض لمدة ثلاثين يوماً، ولما تقدم ذكره في أسباب الحكم، ولما قرر المدعى عليه آنفاً، فأنا على ما حكمت، وقررت إعادة كامل المعاملة لمحكمة الاستئناف بالجوف حسب التعليمات، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٥/ ٠٦/ ١٤٣٥هـ.

الحمد لله وحده وبعد، فقد اطلعنا نحن قضاة دائرة الأحوال الشخصية والإنهاءات والوصايا والأوقاف في محكمة الاستئناف بمنطقة الجوف على المعاملة الواردة من المحكمة العامة في عرعر برقم ٣٥١٦٥٧٦٣٥ وتاريخ ١٧/ ٦/ ١٤٣٥هـ، المقيدة لدى هذه المحكمة برقم ٣٥١٨٤٤٠٤٢ وتاريخ ٢٣/ ٦/ ١٤٣٥هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ (...) برقم ٣٥١٦٨١٢٢ وتاريخ ٥ /٣/ ١٤٣٥هـ، الخاصة بدعوى (...) ضد (...) بطلب إسقاط ولاية، وقد تضمن الصك حكم فضيلته بما هو مدون ومفصل به، وبالاطلاع على ما أجاب به فضيلة القاضي وألحقه بالصك وصورة ضبطه بناءً على قرارنا رقم ٣٥٢٢٢٥٠٣ وتاريخ ٢٥/ ٤/ ١٤٣٥هـ وقرارنا رقم ٣٥٢٥٩٣٤٥ وتاريخ ٣٠/ ٥/ ١٤٣٥هـ تقررت المصادقة على الحكم بعد الإجراء الأخير، مع تنبيه فضيلته –وفقه الله – إلى التأكيد على الولي بوضع دفتر يقيد فيه الوارد والمنصرف من مال القاصر للرجوع إليه عند الحاجة، والله الموفق، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه.

الرقم التسلسلي: ٥٢٢

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامّة بالأحساء
رقم القضية: ٣٣٦٩٥٣٨٦ تاريخها: ١٤٣٣
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقيّة
رقم القرار: ٣٥١٦٥٤٨٣ تاريخه: ٠٤/ ٠٣/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

ولاية – قاصر عقلاً – معارضة على إنهاء – طلب عزل الولي – إقامة المدعي بدلا عنه – دفع بعدم صلاحية المدعي –شهادة أقارب بذلك – سبق ثبوت صلاحية الولي – عدم ثبوت ما يخالفها – صرف النظر.

السند الشرعي أو النظامي

الأصل ثبوت صلاحية الولي المعين من قبل المحكمة ما لم يثبت خلاف ذلك.

ملخص الدعوى

أقام المدعي دعواه ضد خاله المدعى عليه طالباً فسخ ولايته على والدته وإقامته ولياً عليها بدلاً منه لكونه أولى منه بالولاية، وبعرض ذلك على المدعى عليه أقر بولايته على والدة المدعي وأنكر صلاحية المدعي للولاية عليها لأنه هجرها منذ سنتين ولا ينفق عليها ولا يعرف عنها شيئا، ثم أحضر بنات المولى عليها فشهدوا بعدم صلاحية المدعي للولاية وأن المدعى عليه أولى منه بها، ونظراً لسبق ثبوت صلاحية المدعى عليه في صك الولاية بشهادة شهود عدول، ولأن المدعي لم يقدم ما يثبت خلاف ذلك، 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 العامّة بالأحساء، حضر

(...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، كما حضر المدعى عليه (...) سعودي الجنسية، بموجب السجل المدني رقم (...)، وقال المدعي: إن دعواي على المدعى عليه في المعارضة على صك ولايته على والدتي (...) الصادر منكم برقم ٣٣٤٦٣٥٧١ في ٢٣/ ١١/ ١٤٣٣هـ، حيث إني أنا الأولى بالولاية عليها، وأطلب رفع ولايته على والدتي وتعييني بدلاً عنه، علماً أنني الولي على والدي كذلك، هذه دعواي، وجرى عرض دعوى المدعي على المدعى عليه وقال: صحيح أنني صدر لي صك ولاية على أختي (...) منكم بالرقم الذي ذكره المدعي، ولكن أنا الأولى بالولاية عليها لكون المدعي قد هجر والدته منذ سنتين وشهرين ولا يعرف عنها شيئاً إطلاقاً ولا ينفق عليها ولا يهتم بمصاريفها ولا علاجها ولا يعرف أين تسكن، وهي تسكن الآن عند بناتها وأنا المسؤول عنها مسؤولية تامة منذ سنتين وشهرين، وأنفق عليها وأهتم بها وآخذها يومياً لزيارة والدتي في حياة والدتي، كما أن المدعي قد تولى على والده وقام بالاستيلاء على جميع أمواله وحرم والدته وأخته من ماله، لذا فليس صالحاً للولاية على أختي المذكورة، وقد أحضرت بناتها في هذه الجلسة وأطلب سماع ما لديهما، وبعرض ذلك على المدعي قال: ما ذكره المدعى عليه غير صحيح، والصحيح أن المدعى عليه كان مستولياً على أموال والدي وعقاراته، وبعد أن أخذت ولاية على والدي منعته من التصرف فيها فأحدث ذلك ردة فعل عنده، وقام بإخراج والدتي وأختي (...) و(...) من بيت والدي في (...) بمحافظة الخبر وذهب بهم إلى الأحساء، ومنعني من الاتصال بوالدتي وبرها والإنفاق عليها، ووالدتي في بيت زوج أختي (...) وزوجها (...)، ثم أخذ صك ولاية على والدتي وتقدم بدعوى ضدي في الخبر يطلب إلزامي بالخروج من البيت الموجود في (...) لكون والدي أوقفه على يد والدتي وأخواتي الحاضرات شريكات معه في ذلك، ولازلت على المطالبة بالولاية على والدتي، هكذا أجاب، وقالت الحاضرة (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...): إن ما ذكره المدعي غير صحيح، والصحيح أن أخي الشقيق المدعي بعد أخذه الولاية على والدي استولى على أمواله، وأخبر والدتي وأخواتي إنه لن يسلم لهم شيئاً من أموال والدي حتى وفاته، وعند ذلك سيقسم التركة على الجميع، عند ذلك غضبت والدتي وأختيّ (...) و(...) وخرجوا من البيت،

وطلبت مني والدتي الحضور مع زوجي إلى محافظة الخبر وأخذهم وهم عندنا منذ سنتين وشهرين تقريباً، ومنذ ذلك الوقت لم يسأل المدعي عن والدتي ولم ينفق عليها ولا يهتم بها ولم يحضر لزيارتها إلا مرة واحدة بطلب من زوجي، ولم يسلمها نفقة، أما المدعى عليه فهو الذي يرسل نفقة والدتي وأختي (...) دائماً ويذهب بوالدتي إلى المستشفى باستمرار ويقوم بشراء علاجها لعدم قدرتي وزوجي على ذلك، وهو الأولى للولاية عليها، هكذا ذكرت، وقالت الحاضرة (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني برقم (...): إن ما ذكرته أختي (...) كله صحيح، ومنذ سنتين وشهرين لم يسأل المدعي عن والدته ولم يقم بزيارتها ولا الإنفاق عليها وكان يسيء معاملة والدتي عندما كان في الخبر ويتلفظ عليها بألفاظ سيئة، هكذا ذكرت، وقال المدعي: إن ما ذكرته أختي الشقيقتين غير صحيح والصحيح ما ذكرته، وبعد ولايتي على والدي أخبرت إخواني أنني سأعمل على الإنفاق على والدتي وأخواتي غير المتزوجات ووالدي من مال والدي، والباقي أحفظه للجميع، وقد أثار ذلك خلافاً بيني وبين بعض أخواتي والمدعى عليه، والآن والدتي قد أحضرها المدعى عليه إلى بيتي في (...) بالخبر بتاريخ ٠٨/ ٠٥/ ١٤٣٤هـ ولكنها لا تعرفني ولا أولادي ولا زوجتي، وذلك بسبب بعدها عن البيت، ولا زلت على المطالبة بالولاية عليها، وقال المدعى عليه: إن المدعي ذكر أنه يرغب في بر والدته لذا أحضرت والدته له في التاريخ المذكور ومعها ابنتها (...)، وقد اتصلت بي (...) قبل ثلاثة أيام وقالت: إنها ووالدتها أختي ليس لديهم ما يأكلونه، وقد حولت لها خمسة آلاف ريال وأبرز لكم سند هذا التحويل، وقال المدعي: ما ذكره المدعى عليه غير صحيح، والمبلغ الذي حوله مقابل إيجار شقة يستلمها المدعى عليه بموجب ولايته على والدتي، وقال المدعى عليه: إن هذا الكلام غير صحيح وقد دفعت لهم من مالي الخاص، فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، وحيث إن المدعى عليه ثبت صلاحيته للولاية لدينا في صك الولاية الصادر منا بموجب شهادة شاهدين معدلين، وحيث لم يطعن فيه المدعي بشيء، وبما أن الولاية للقاضي ويعين من يرى الأصلح للقيام بالمولى عليه، وحيث شهد المقربون من المدعي بعدم صلاحيته وإساءته لوالدته وهجرانه لها وعدم إنفاقه عليها، لكل ما تقدم فقد صرفت النظر عن دعوى المدعي تجاه المدعى عليه، وبذلك حكمت، وقرر

المدعى عليه قناعته بذلك فيما قرر المدعي عدم قناعته بذلك وطلب الاستئناف وأفهمته بالمراجعة في يوم الأربعاء الموافق ٢٩/ ٠٥/ ١٤٣٤هـ لاستلام نسخة الحكم وتقديم لائحته الاعتراضية خلال ثلاثين يوما، وإلا سقط حقه في الاعتراض واكتسب القطعية، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٢٠/ ٠٥/ ١٤٣٤هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده وبعد، فقد اطلعنا نحن قضاة دائرة الأحوال الشخصية الأولى في محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية على المعاملة المقيدة بالمحكمة برقم ١٦٥٨٤٩٧/ ٣٤/ ش١ وتاريخ ٩/ ٧/ ١٤٣٤هـ، الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة الأحساء برقم ٧٣٣٨٥٤/ ٣٤ وتاريخ ٣/ ٧/ ١٤٣٤هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بها الشيخ (...) المسجل برقم ٣٤٢٢٠٥٦٧ وتاريخ ٢٢/ ٥/ ١٤٣٤هـ، الخاص بدعوى/ (...) ضد(...) في قضية عزل ولي، وقد تضمن الصك حكم فضيلته بما هو مدون ومفصل فيه، وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة قررنا الموافقة على ما أجراه فضيلة القاضي، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٥٢٣

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بمكة المكرمة
رقم القضية: ٣٤٣٠٩٣٢٧ تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة
رقم القرار: ٣٥٢١٢٩٥٠ تاريخه: ١٨/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

ولاية – قاصر سناً – طلب عزل الولي – عدم صلاحيته – سوابق جنائية – شهادة بصلاحية المدعية – صك ولاية – الحكم بعزل الولي – إقامة المدعية ولية بدلا عنه.

السند الشرعي أو النظامي

١ –قول القرافي في الفروق (٤/ ٧٦): „ أعلم أن كل من ولي ولاية خلافة فما دونها إلى الوصية لا يحل له أن يتصرف إلا بجلب مصلحة أو در مفسدة لقوله تعالى ﴿وَلَا تَقْرَبُوا مَالَ الْيَتِيمِ إِلَّا بِالَّتِي هِيَ أَحْسَنُ﴾. إلى أن قال: „ ولهذه القاعدة قال الشافعي لا يبيع الوصي صاعا بصاع لأنه لا فائدة في ذلك ولا يفعل الخليفة ذلك في أموال المسلمين فيجب عليه عزل الحاكم إذا أرتاب فيه دفعا لمفسدة الريبة عن المسلمين ويعزل المرجوح عند وجود الراجح تحصيلا لمزيد المصلحة للمسلمين“.

٢ –ما جاء في تفسير القرطبي (٦/ ٧٧): „ كما على الوصي والكفيل حفظ مال يتيمه والتثمير له كذلك عليه حفظ الصبي في بدنه فالمال يحفظ بضبطه والبدن يحفظ بأدبه “.

ملخص الدعوى

أقامت المدعية دعواها ضد المدعى عليه طالبة فسخ ولايته على أخويها القاصرين سناً وإقامتها بدلاً منه، وذلك لأنه غير صالح للولاية لكونه قد استولى على أموال القاصرين فضلاً عن أنه من أرباب السوابق، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أقر بولايته على أخويه غير الشقيقين وأنكر استيلاءه على شيء من أموالهما ودفع بأنه تاب من سوابقه الجنائية

وأنه صالح للولاية على القاصرين، وبطلب البينة من المدعية طلبت الكتابة للأدلة الجنائية فأفادت بوجود سوابق جنائية للمدعى عليه، وبعد أن طلب القاضي من المدعية بينة على صلاحيتها للولاية أحضرت شاهدين معدلين شرعاً فشهدا بصلاحيتها، ونظراً لأن مبنى الولاية على الأصلح، ولأن قرب الولي من المولى عليه أصلح لشأنه، لذا فقد حكم القاضي بعزل المدعى عليه عن الولاية على أخويه القاصرين وأقام المدعية ولية عليهما، ثم صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بمكة المكرمة القائم بعمل الشيخ (...)، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٤٣٠٩٣٢٧ وتاريخ ٠٤/ ٠٧/ ١٤٣٤هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤١٦١٨٧٧٦ وتاريخ ٠٤/ ٠٧/ ١٤٣٤هـ حضرت (...) حاملة السجل المدني رقم (...)، وادعت ضد الحاضر معها (...) حامل السجل المدني رقم (...)، قائلة في دعواها: إن المدعى عليه هو أخ لي من الأب، وقد أقيم بعد وفاة والدي ولياً على أخويَ الشقيقين القاصرين (...) المولود بتاريخ ١٦/ ١١/ ١٤٢٩هـ و(...) المولودة بتاريخ ٤/ ٥/ ١٤٢٤هـ، وذلك بموجب الصك الصادر من هذه المحكمة برقم ٣٣٤٧٠٦٣٤ في ٣٠/ ١١/ ١٤٣٣هـ، وهو غير صالح للولاية عليهما لأسباب: أولاً/ أنه ليس بأخ شقيق لهما وإنما أخ لأب. ثانياً/ أنه استولى على أموال القاصرين ولم يصرف عليهما شيئاً. ثالثاً/ أنه من أرباب السوابق ولقد قبض عليه في قضية سرقة وخطف وإفطار في رمضان وتهريب قات؛ لذا فهو غير صالح للولاية على القاصرين وأطلب فسخ الولاية عنه وإقامتي ولية عليهما، هكذا ادعت، وبعرض ذلك على المدعى عليه قال: ما ذكرته المدعية من أنني أقمت ولياً على القاصرين المذكورين وهما إخوتي من الأب فهذا صحيح، وما ذكرته من أنني غير صالح للولاية وأنني استوليت على أموال القصر فهذا غير صحيح، وصحيح أن علي سابقتين فقط قبل عشر سنوات، وهي سرقة اتهمتني فيها عمتي ومخدرات وقد صلحت حالي بعدها، ولو كان أبي حياً لأقامني ولياً على

القاصرين، لذا فأنا غير موافق على فسخ ولايتي وإقامتها ولية، هكذا أجاب، وبعرض ذلك على المدعية قالت: الصحيح ما ذكرت. وبسؤالها عن بينتها قالت: أطلب الكتابة للأدلة الجنائية للإفادة عن سوابقه، هكذا أجابت، وفي جلسة أخرى لدي أنا القاضي (...) حضر (...) حامل السجل المدني رقم (...) بصفته وكيلاً عن (...) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بالطائف برقم ٣٤١٣٢١٩٧٤ في ١٣/ ١٠/ ١٤٣٤هـ، التي تخوله حق المرافعة والمدافعة والإقرار والإنكار (...) إلخ، ولم يحضر المدعى عليه وقد وردت الإفادة من قسم محضري الخصوم برقم ٣٤٢٦٤٢٣٤٩ في ٢٠/ ١١/ ١٤٣٤هـ بشأن تبلغه لشخصه بموعد هذه الجلسة كما وردت الإفادة من الأدلة الجنائية بخطابهم رقم٤٣٠٤٣٦ في ٦/ ٩/ ١٤٣٤هـ وبرفقه شريحة السوابق للمدعى عليه، وبالاطلاع عليها وجدتها تتضمن وجود سابقتين الأولى: في ٢٦/ ١٠/ ١٤٢١هـ بشأن حيازة واستعمال مخدرات، الحكم الاكتفاء بما مضى عليه من السجن وجلدة تسعاً وسبعين جلدة، الثانية: في ٢٣/ ٩/ ١٤٢٦هـ بشأن فعل فاحشة الزنا، الحكم: سجنه ستة أشهر وجلده تسعاً وأربعين جلدة). ا.هـ، كما وردت إفادة مؤسسة النقد العربي السعودي برقم (...) في ٢٧/ ٩/ ١٤٣٤هـ جواباً على خطابنا ر قم ٣٤٢١٤٢٠٩١ في ٨/ ٩/ ١٤٣٤هـ بشأن تزويدنا بكشف حساب مورث القصر من تاريخ الوفاة في ٦/ ١١/ ١٤٣٣هـ والمرفق معها كشف الحساب من (...) للفترة من ٢١/ ٩/ ٢٠١٢م حتى ١٩/ ٧/ ٢٠١٣م والمتضمنة أن الرصيد الافتتاحي ألفان وسبعة وثلاثون ريالاً وتسع وثلاثون هللة ورصيد الإقفال سبعة وسبعون ريالاً وست وعشرون هللة. ا.هـ، كما جرى الاطلاع على صك الولاية المذكور فوجدته طبق ما ذكر، كما جرى الاطلاع على صك حصر الورثة الصادر من هذه المحكمة برقم ٣٣٤٧٠٦٣١ في ٣٠/ ١١/ ١٤٣٣هـ المتضمن وفاة (...) في ٦/ ١١/ ١٤٣٣هـ وانحصار إرثه في أولاده المرزوقين له من مطلقته (...) وهم (...) وفي أبنائه المرزوقين له من زوجته المتوفية قبله (...) وهم (...) وفي القاصرين (...) المولود في ١٦/ ١١/ ١٤٢٩هـ و(...) المولودة في ٤/ ٥/ ١٤٣٠هـ لا وارث له سواهم) ا.هـ، وبسؤال المدعي: هل القاصران في حضانة المدعى عليه؟ قال: لا بل القصر والمدعية يقيمون عند عمتهم (...)، هكذا أجاب، فطلبت من

المدعي البينة على صلاحية المدعية للولاية على القاصرين فأحضر (...) حامل السجل رقم (...)، وبسؤاله عما لديه قال: إنني من مواليد ١٤١٣هـ وأسكن في مكة المكرمة وأدرس في الجامعة، والمتداعيان أولاد عمي، وأشهد أن المدعية والقاصرين يقيمون عند عمتي (...) في مكة المكرمة والمدعى عليه لا يعرف بالخير، ووالله إنه لا يدري عن القاصرين شيئاً، والمدعية صاحبة أمانة وديانة واقتدار وصالحة للولاية على أخويها القاصرين، كما حضر (...) حامل السجل المدني رقم (...)، وبسؤاله عما لديه قال إنني من مواليد ١٤١١هـ وأسكن في مكة المكرمة وأعمل في سلاح الحدود، والمتداعيان أولاد عمي، وأشهد أن المدعية والقاصرين يقيمون عند عمتي (...) في مكة المكرمة، والمدعى عليه من أهل السوابق ولا يدري عن القاصرين، والمدعية صاحبة أمانة وديانة واقتدار وصالحة للولاية على أخويها القاصرين، هكذا شهدا، وجرى تعديلهما التعديل الشرعي، فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة المتضمنة مصادقة المدعى عليه على السوابق، وما جرى الاطلاع عليه من شريحة السوابق الخاصة به، ولأن مبنى الولاية على الأصلح والأحسن. قال القرافي رحمه الله: (اعلم أن كل من ولي ولاية خلافة فما دونها إلى الوصية لا يحل له أن يتصرف إلا بجلب مصلحة أو در مفسدة لقوله تعالى: ﴿وَلَا تَقْرَبُوا مَالَ الْيَتِيمِ إِلَّا بِالَّتِي هِيَ أَحْسَنُ﴾ إلى أن قال: (ولهذه القاعدة قال الشافعي: لا يبيع الوصي صاعا بصاع لأنه لا فائدة في ذلك ولا يفعل الخليفة ذلك في أموال المسلمين فيجب عليه عزل الحاكم إذا ارتاب فيه دفعا لمفسدة الريبة عن المسلمين ويعزل المرجوح عند وجود الراجح تحصيلا لمزيد المصلحة للمسلمين) ا.هـ ينظر في الفروق ٤/ ٧٦ ط: الرسالة (الفرق: ٢٢٣)، ولما ذكره الشاهدان من أن المدعية والقاصرين يقيمان عند عمتهم، ولأن كون الولي قريبا من المولى عليه أصلح لشأنه. قال القرطبي رحمه الله: (كما على الوصي والكفيل حفظ مال يتيمه والتثمير له كذلك عليه حفظ الصبي في بدنه فالمال يحفظ بضبطه والبدن يحفظ بأدبه) (٦/ ٧٧) ط: الرسالة، ولما شهد به الشهود من صلاحية المدعية للولاية، لذا كله فقد عزلت (...) عن ولاية أخويه القاصرين (...) و(...)، وأقمت المدعية (...) وليا عليهما ترعى شؤونهما وتحافظ على مصالحهما، ولها الحق في البيع والشراء والإفراغ وقبوله واستلام الثمن وتسليم المثمن والتأجير واستلام الأجرة وتوقيع العقود

واستلام جميع مالهم من حقوق والمطالبة بها والمداعاة والمخاصمة وسماع الدعوى والرد عليها وإقامة البينة والرفع في أي قضية تقام منهم أو ضدهم أمام أي محكمة وفي أي جهة، ولها مراجعة الدوائر الحكومية والمؤسسات والشركات والأفراد وأي جهة أخرى في جميع المعاملات الخاصة بهم وإنهاء كافة الإجراءات الشرعية والإدارية المتعلقة بذلك ولها حق التوكيل، وأفهمتها بأن عليها أن لا تتصرف بشيء من عقارات القاصرين ببيع أو شراء بدل إلا بإذن من حاكم شرعي، وأوصيتها بتقوى الله في ولايتها، وبذلك كله حكمت، ويعتبر هذا الحكم في حق المدعى عليه حضورياً لتبلغه لشخصه، وسيتم بعث نسخة من صك الحكم للمدعى عليه للاعتراض في مدة لا تتجاوز ثلاثين يوما من تاريخ استلامه للنسخة، فإذا انقضت المدة ولم يقدم اعتراضه يسقط حقه في الاعتراض، وسيتم التهميش على صك الولاية بموجبه بعد اكتساب الحكم القطعية، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٨/ ١/ ١٤٣٥هـ.

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا (...) القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة القائم بعمل فضيلة الشيخ (...)، وفي هذا اليوم الاثنين الموافق ٢٦/ ٣/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة، وبما أنه جرى تسليم المدعى عليه (...) نسخة من صك الحكم بتاريخ ٢٩/ ١/ ١٤٣٥هـ بموجب خطابنا المؤرخ في ٢٩/ ١/ ١٤٣٥هـ، وقد مضت المدة النظامية وزيادة ولم يقدم لائحته الاعتراضية، لذا فقد سقط حقه في الاعتراض وأمرت بإلحاق ذلك بالصك وسجله ورفعه لمحكمة الاستئناف؛ لأن القضية متعلقة بقصّر، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد. حرر في ٢٦/ ٣/ ١٤٣٥هـ.

الاستئناف

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، نحن قضاة الدائرة الأولى للأحوال الشخصية والأوقاف والوصايا والقصار وبيوت المال في محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة، جرى منا الاطلاع على المعاملة الواردة إلينا شفع خطاب فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة رقم ١٦١٨٧٧٦/ ٣٤ وتاريخ ٤/ ٤/ ١٤٣٥هـ، المشتملة

على الصك رقم ٣٥١٢٠٨٣٠ وتاريخ ١٨/ ١/ ١٤٣٥هـ، الصادر من فضيلة الشيخ (...) القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة، المتضمن دعوى (...) ضد (...)، وبدراسة الصك وصورة ضبطه تقررت الموافقة على الحكم، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الرقم التسلسلي: ٥٢٤

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالدمام رقم	
القضية:٣٣٦٨٠٩٩٤	تاريخها:١٤٣٣
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقيّة	
رقم القرار:٣٥٣٧٨١٠٠	تاريخه:٠٦/ ٠٩/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

ولاية – قاصر عقلاً – طلب محاسبة الولي – بيان الممتلكات والإيرادات – الولي مؤتمن – عدم إساءته التصرف – صرف النظر .

السند الشرعي أو النظامي

الولي مؤتمن.

ملخص الدعوى

أقامت المدعية دعواها ضد المدعى عليه بصفته ولياً على زوجها القاصر طالبة محاسبته عن تصرفاته في أملاك والده لعدم استجابته لطلبها ببيان هذه الممتلكات وكيفية التصرف فيها، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أقر بولايته على والده زوج المدعية وأنكر طلبها بيان ممتلكات المولى عليه، ثم قدم بياناً بتلك الممتلكات، وقد قررت المدعية أنها لا تعلم أن المدعى عليه أساء التصرف في ولايته، ولذا فقد حكم القاضي بصرف النظر عن الدعوى، فاعترضت المدعية، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) مساعد رئيس المحكمة العامة بالدمام، بناءً على الأوراق المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالدمام برقم ٣٣٦٨٠٩٩٤ وتاريخ ٢٨/ ١١/ ١٤٣٣هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣٢١٣٨١٤٠ وتاريخ ٢٨/ ١١/ ١٤٣٣هـ،

المتعلقة بدعوى (...) ضد (...)، بشأن دعوى محاسبة ولي أو ناظر أو قيم أو وصي، عليه فقد حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بالوكالة عن (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الدمام الثانية برقم ٥٣٤٢٦ في ٢٩/ ١٠/ ١٤٣٠هـ جلد ٨٣٨٨، المخول له فيها حق المطالبة والمخاصمة والمرافعة والمدافعة وقبول الأحكام ونفيها والاعتراض عليها في كافة الدعاوى التي تقام منها أو ضدها والصلح والتنازل والموافقة على القرارات والاعتراض عليها واستلام الصكوك كما أبرز الوكالة لصادرة من كتابة عدل رأس تنورة برقم ٣٤١٨٣١٣٢ في ١٦/ ٠٢/ ١٤٣٤هـ، المتضمنة إقامته وكيلاً عن (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) المخول له فيها حق الإقرار، وحضر لحضوره (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وادعى الأول بقوله: سبق أن أقيم المدعى عليه (...) هذا الحاضر ولياً على والده (...) بموجب صك الولاية الصادر من هذه المحكمة في ٢٥/ ٠٤/ ١٤٣١هـ، ولأن والده يملك مؤسسة مقاولات ومعدات متنوعة وقطع أراضٍ سكنية وزراعية وصناعية وبعضها مؤجر على الغير ولها غلة، ولأن موكلتي هي زوجة والده، فقد طالبته موكلتي بصفته ولياً على والده بيان الأملاك العائدة لزوجها وكيفية تصرف المدعى عليه بها، إلا أنه لم يستجب؛ لذا أطلب محاسبة المدعى عليه عن أملاك والده منذ إقامته ولياً وحتى الآن، هذه دعواي، وبسؤال المدعى عليه أجاب بقوله: ما ذكره المدعي وكالة في دعواه من إقامتي ولياً على والدي بموجب صك الولاية الذي ذكر وأن لوالدي الأملاك التي ذكر فهذا كله صحيح، وأما ما ذكره المدعي وكالة من أن موكلته قد طلبت مني بياناً بالأملاك العائدة لزوجها الذي هو والدي وأنني لم أستجب لها فهذا غير صحيح، وأنا أعمل على حفظ مال والدي ومستعد للمحاسبة المالية منذ إقامتي ولياً وحتى الآن، هكذا أجاب، وبعرض ذلك على المدعي وكالة قال: أطلب تكليف المدعى عليه بإحضار بيان بالأملاك العائدة لوالده وإجراء المحاسبة المالية، هكذا قرر، ثم قال المدعى عليه: أطلب إمهالي لإحضار بيانا بأملاك والدي وبيان بالوارد والمنصرف من شؤونه، هكذا قرر، فأجيب لطلبه ورفعت الجلسة لذلك. وفي جلسة ثانية حضر الطرفان كل من

المدعي وكالة (...) والمدعى عليه (...)، وسألت المدعى عليه عن البيانات التي سبق أن طلبتها منه، فقدم بياناً محرراً باللغة الانجليزية فطلبت منه تقديم بيان باللغة العربية يشتمل على أملاك والده الثابتة والمنقولة فقال: أطلب إمهالي لإحضار المطلوب وأضاف قائلاً: إن دعوى موكلة المدعي ضدي دعوى كيدية والهدف منها إبطال الولاية والاستيلاء على أموال والدي، حيث سبق أن تقدمت بدعوى ضدي بصفتي ولياً على والدي تطلب فيها الحجر على أملاك والدي، وقد انتهت دعواها إلى الحكم بصرف النظر عن طلبها الحجر، هكذا قرر، ثم أبرز المدعى عليه صورة من صك الحكم الصادر من هذه المحكمة برقم ١٦/ ٣ في ٠٨/ ٠٦/ ١٤٣١هـ، وبالاطلاع عليها وجدتها تتضمن طبق ما ذكره المدعى عليه، وبعرض ذلك على المدعي وكالة قال: ما ذكره المدعى عليه من أن موكلتي سبق أن أقامت ضده دعوى بصفته ولياً على والده تطالب فيها بالحجر على زوجها وأن تلك الدعوى انتهت بصرف النظر عن طلبها بموجب صك الحكم الذي أبرز المدعى عليه صورته فهذا كله صحيح، إلا أنه منذ صدور ذلك الحكم وحتى الآن وموكلتي لا تعلم عن حجم أملاك زوجها ولا تعلم الوارد والمنصرف من شؤونه، وترغب محاسبة المدعى عليه كونه ولياً على والده، هكذا قرر، ولتمكين المدعى عليه من إحضار البيانات المطلوبة فقد رفعت الجلسة لذلك. وفي جلسة ثالثة حضر الطرفان كل من المدعي وكالة (...) والمدعى عليه (...)، وأبرز المدعى عليه بياناً بأملاك والده تم رصد مضمونه بالضبط، وبعرض هذا البيان على المدعي وكالة قال: أطلب إمهالي للرجوع إلى موكلتي لعرض البيان عليها وإفادتكم، هكذا قرر، ورفعت الجلسة لذلك. وفي جلسة رابعة حضرت المدعية أصالة (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) المعرف بها من قبل ابنها (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) وحضر لحضورها المدعى عليه (...) وقالت المدعية: ما ورد في البيان الذي أبرزه المدعى عليه صحيح وليس لي اعتراض عليه، إلا أنه توجد معدات لم ترد في البيان وهي كالتالي: ١ - (...) أصفر. ٢ - بلدوزر (...). ٣ - جيب (...) ٢٠٠٤م. ٤ - قلاب (...). ٥ -(...) ١٩٩٢م. ٦ - سيارة (...) ٢٠٠٦م. ٧ - (...) ٢٠٠٣م. هكذا قررت، وبعرض ذلك على المدعى عليه قال: إن المعدات الأربعة الأولى المذكورة قد تم بيعها قبل إعداد هذا

البيان وتم إيداع أقيامها في حساب والدي وعندي سندات بذلك، وأما السيارات الثلاث الباقية فهي موجودة ولا مانع من إضافتها إلى البيان، هكذا قرر، ثم سألت المدعية أصالة: هل سبق أن أساء المدعى عليه التصرف في أملاك والده؟ فقالت: لم يظهر لي أنه أساء التصرف إلا أنه لا يعطينا أنا وأولادي النفقة الكافية، علماً أن أولادي هم أربع بنات وابنان، كما أنه لا يمكننا من الاطلاع على إيرادات هذه الأملاك منذ إقامته ولياً على والده، هكذا قررت، وبعرض ذلك على المدعى عليه قال: إنني أسلمها نفقة شهرية لها ولأولادها مبلغاً قدره ألفان وخمسمائة ريال (٢٥٠٠)، علما أن إحدى البنات قد تزوجت ومع ذلك فقد أقامت ضدي دعوى بشأن طلبها زيادة النفقة ولازالت الدعوى منظورة لدى أحد قضاة المحكمة، هكذا قرر، وبعرض ذلك على المدعية قالت: ما ذكره المدعى عليه صحيح إلا أن النفقة التي يسلمها لي غير كافية وقد أقمت دعوى ضده بشأن طلبي زيادة النفقة وهي منظورة لم تنته حتى الآن، وأحصر دعواي في رغبتي محاسبته على الإيرادات فقط، هكذا قررت، ثم رغب الطرفان تأجيل القضية لمحاولة حل القضية صلحاً بينهما فأجيبا لطلبهما، ورفعت الجلسة لذلك. وفي جلسة خامسة حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بالوكالة عن (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، بموجب الوكالة الصادرة من كاتب العدل في كتابة العدل محافظة رأس تنورة برقم ٣٥٢٥٦٧٤٢ في ٢٦/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ، والمخول للوكيل في وكالته 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 وقبول الأحكام ونفيها والاعتراض على الأحكام وطلب الاستئناف والتماس إعادة النظر وطلب رد الاعتبار وطلب الشفعة واستلام صكوك الأحكام، إلى آخر ما ورد فيها، وحضر لحضوره المدعى عليه (...)، وجرى تأمل ما سبق تدوينه، فنظراً لما تقدم من الدعوى والإجابة، وحيث قرر المدعي وكالة أن طلبه هو محاسبة المدعى عليه عن أملاك والده، وحيث حضرت المدعية أصالة وقررت أن المدعى عليه لم يسبق أن أساء التصرف في أملاك والده إلا أنه لا يعطيها وأولادها النفقة الكافية وأن لها دعوى قائمة بشأن النفقة لم تنته

حتى الآن، وحيث صادق المدعى عليه على وجود دعوى للمدعية ضده بشأن النفقة، ولأن الولي مؤتمن ولا يحاسب إلا إذا أساء التصرف، لذا فقد صرفت النظر عن دعوى المدعي وكالة تجاه المدعى عليه وبه حكمت، وبعرض الحكم على الطرفين قنع به المدعى عليه ولم يقنع به المدعي وكالة، وطلب الاستئناف وأجيب لطلبه، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٢٩/ ٠٣/ ١٤٣٥هـ.

الاستِئْنَاف

الحمد لله وحده وبعد، فقد اطلعنا نحن قضاة دائرة الأحوال الشخصية الثانية في محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية على المعاملة المقيدة لدى المحكمة برقم ١٥٤١٩٤٠/ ٣٥/ ش٢ وتاريخ ٢٦/ ٥/ ١٤٣٥هـ، والواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمدينة الدمام برقم ٢١٣٨١٤٠/ ٣٣ وتاريخ ١٧/ ٥/ ١٤٣٥هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بها سابقاً الشيخ (...) برقم ٣٥١٩٤٣١٢ وتاريخ ٢/ ٤/ ١٤٣٥هـ، الخاص بدعوى (...) ضد (...) في قضية محاسبة ولي، وقد تضمن الصك حكم فضيلته بما هو مدون ومفصل فيه، وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة قررنا المصادقة على حكم فضيلته، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم. حرر في ٦/ ٩/ ١٤٣٥هـ.

الرقم التسلسلي: ٥٢٥

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالنماص	
رقم القضية: ٣٤٤٧٥٢١٩	تاريخها: ١٤٣٤
محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة عسير	
رقم القرار: ٣٥٣٠٨١٢٤	تاريخه: ٠٨/ ٠٧/ ١٤٣٥هـ

المفاتيح

ولاية - جبرية - مطالبة بمال قاصر - هدية لصبي غير مميز - طلب تسليمها - إلزام بتسليم الهدية للولي.

السند الشرعي أو النظامي

للأب حق الولاية على ابنه والتصرف في ماله.

ملخص الدعوى

أقام المدعي بصفته ولياً جبرياً على ابنه دعواه ضد المدعى عليه طالباً إلزامه بتسليمه سيارة حصل عليها ابن المدعي القاصر سناً كهدية واحتفظ بها المدعى عليه بصفته خال للابن الذي يعيش في حضانة أمه، وبعرض الدعوى على المدعى عليه أقر بصحتها ودفع بأن مصلحة الابن في بيع السيارة وحفظ ثمنها له حتى يكبر، وعليه حكم القاضي ببيع السيارة وحفظ ثمنها حتى بلوغ الطفل، فاعترض المدعي بلائحة اعتراضية، ثم لاحظت محكمة الاستئناف على الحكم بأن الأب هو الولي الشرعي على ابنه ولذا فقد رجع القاضي عما حكم به، وحكم أخيراً بتسليم السيارة للمدعي لتصرف فيها بمصلحة الابن، وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم

الحمد لله وحده وبعد، فلدي (...) القاضي بالمحكمة العامة بالنماص، وبناء على

المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالنماص برقم ٣٤٤٧٥٢١٩ وتاريخ ٢٦/ ١٠/ ١٤٣٤هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٢٤٢٣٩٤٢ وتاريخ ٢٦/ ١٠/ ١٤٣٤هـ، وفي يوم الخميس الموافق ١٦/ ٠٢/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة الحادية عشرة، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) وحضر لحضوره (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، وبسؤال المدعي عن دعواه أجاب قائلاً: لقد تزوجت أخت هذا الحاضر بتاريخ ٢٨/ ٤/ ١٤٢٨هـ ثم طلقتها بتاريخ ٥/ ٦/ ١٤٢٩هـ وذلك بموجب الصك الصادر من هذه المحكمة برقم ٣/ ٤ في ٢٩/ ٨/ ١٤٢٩هـ، وأنجبت منها ابناً اسمه (...) المولود عام ١٤٢٩هـ ويعيش في حضانة أمه، وقدر الله أن يرزق بسيارة في ملتقى (...) الدعوي لعام ١٤٣٤هـ باسمه، وقام خاله المدعى عليه بتجاهلني في هذه الجائزة، وقد اتصلت به وتواصلت معه لأجل ترتيب أمور هذه السيارة، حيث إنه لا يمكن أن تكتب باسمه لصغر سنه، فقام بتغيير التفويض من الشركة باسمه هو ولم يلق لي بالاً وكأنني لست أباه أو كأن ولايتي لابني قاصرة، فأرسلت من يتوسط لحل الموضوع بيننا وبينه فرفضوا الصلح بحجة أنهم المتصرفون في هذا الطفل، لذا أطلب تسليمي هذه السيارة، هذه دعواي، وبعرض دعوى المدعي على المدعى عليه أجاب قائلاً: أما ما ذكره المدعي من زواج أختي وطلاقها وإنجاب الابن فهذا صحيح، أما بخصوص السيارة التي رزق الله بها ابنه (...) وحيث أقام الدعوى علي بصفتي مفوضا من قبل المكتب الدعوي (...) بإنهاء إجراءات السيارة، وبدلاً من مباركته وطلبه المحافظة على ما رزق الله به ابنه قام بمنافسته على هذه الجائزة، وغفل عن أن لأمه حقا، حيث إن الابن في حضانتها وهي من ذهبت معه إلى المخيم الدعوي إلى أن رزقه الله بها، ونحن مع الشريعة المطهرة ومع حفظ الحقوق للجميع بما فيها حفظ حق الابن (...)، حيث حصل الفراق وحق الولاية لا ننكره ولا ننافسه فيه، وقد قمت بإنهاء إجراءات السيارة بناء على تفويض رسمي، ولا صحة لقوله: إني قمت بتجاهله فالطفل في حضانة أمه وقيامي بإنهاء الإجراء متعارف عليه في مثل حالته، وفيما يخص قوله إنه تواصل معي، نعم، تواصل ولكن بهدف استلام الهدية والتصرف فيها، وقد أبلغت من أرسله للصلح أن هذه الهدية تباع ويحفظ مالها

للطفل حتى يكبر، وحضوري بناء على الشكوى ولم أتصرف في السيارة حتى تاريخه، فأرجو ملاحظة أن تأخير البيع من المدعي وليس مني، وكل تأخير في البيع يتحمل تبعاته منها نقص ثمن السيارة ورسوم المعرض، فالسيارة لها ما يزيد عن ستة أشهر، إضافة إلى ما قد يعرض لها من تلف أو أعطال لا قدر الله، هذا فيما يخص كوني مفوضا، وأما فيما يخص البيع والمبلغ فالجميع متفق على ضرورة حفظ المال للطفل حتى يكبر، وبعرض ذلك على المدعى عليه قال: أطلب تسليم السيارة لكي أتصرف فيها تصرفاً فيه مصلحة للابن، هكذا أجاب، فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، ونظراً لصغر الابن حيث لا يمكن إفراغ السيارة باسمه، ولأن بقاء السيارة حتى بلوغه فيه مضرة، ونظراً لوجود خلاف، لذلك كله فقد حكمت ببيع السيارة وإيداع المبلغ في بيت المال في المحكمة حتى بلوغ الطفل وتسليمه المبلغ، وبه حكمت، وبعرض الحكم على الطرفين قرر المدعي عدم القناعة وطلب الاستئناف واستعد لتقديم لائحة اعتراضية فأجيب لطلبه وسُلم نسخة من الحكم في هذا اليوم لتقديم لائحة اعتراضية بموجبه، وأفهم بأن مدة الاعتراض ثلاثون يوماً تبدأ من تاريخ هذا اليوم، وأما المدعى عليه فقرر القناعة.

الاستئناف

وفي يوم الثلاثاء الموافق ٠١/ ٠٦/ ١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة ١١:٠٠، وفيها حضر الطرفان، وقد وردتنا المعاملة من محكمة الاستئناف بمنطقة عسير برقم ٣٤٢٤٢٣٩٤٢ في ٠٥/ ٠٤/ ١٤٣٥هـ وبرفقتها قرار ملاحظة دائرة الأحوال الشخصية رقم ٣٥١٩٢٧٢٦ في ٢٩/ ٠٣/ ١٤٣٥هـ، ونص الحاجة منه: (وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة لوحظ ما يلي: أولاً: أن ما حكم به فضيلته محل نظر؛ لكون الأب هو الولي الشرعي. ثانياً: لم نجد أن فضيلته سأل عن أهلية الأب في حسن التصرف من عدمه والبحث عن ذلك وإجراء الإيجاب الشرعي. ثالثاً: على فضيلته محاولة الإصلاح بين الطرفين قطعاً لدابر النزاع بما يحقق مصلحة الطفل القاصر. لملاحظة ما ذكر وإكمال اللازم وإلحاق ما يستجد بالضبط وصورته وخلاصته بالصك وسجله). ا.هـ، ولوجاهة

ما ذكره أصحاب الفضيلة وفقهم الله وسددهم أجيب على الملاحظات بما يلي: أولاً: ما يخص الملاحظة الثانية فقد جرى سؤال المدعى عليه وكالة: هل لديه طعن في أمانة وعدالة المدعي؟ قال: ليس لي طعن في أمانته وعدالته، أما ما يخص الملاحظة الثالثة فقد جرى مداولة الصلح بين الطرفين ولم نتوصل إلى صلح بينهم، فبناء على ما تقدم، ولعدم وجود طعن من قبل المدعى عليه في أمانة وعدالة المدعي، ونظراً لكون الأب له حق ولاية ابنه والتصرف في أمواله، لذا فقد رجعت عما حكمت به سابقاً، وحكمت بتسليم السيارة للمدعي ويتصرف فيها لمصلحة الابن وحفظها له، هذا ما ظهر لي وبه حكمت، وبعرض الحكم على الطرفين قرر المدعي القناعة، أما المدعى عليه فقرر عدم القناعة وطلب الاستئناف دون تقديم لائحة اعتراضية فأجيب لطلبه، وأمرت بإلحاق ما استجد على أصل الصك وسجله، ثم بعث المعاملة لمحكمة الاستئناف المختصة كالمتبع لتدقيق الحكم، وأقفلت الجلسة في تمام الساعة الحادية عشر والنصف، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٠١/ ٠٦/ ١٤٣٥هـ.

الحمد لله وحده وبعد، فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة المختصة بتدقيق قضايا الأحوال الشخصية والأوقاف والوصايا والقصار وبيوت المال بمحكمة الاستئناف بمنطقة عسير على المعاملة الواردة لهذه المحكمة من فضيلة القاضي بالمحكمة العامة بالنماص الشيخ/ (...) برقم ٣٤٢٤٢٣٩٤٢ وتاريخ ١٥/ ٦/ ١٤٣٥هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلته المسجل برقم ٣٥١٥٠٩٦٠ وتاريخ ١٦/ ٢/ ١٤٣٥هـ، الخاصة بدعوى (...) ضد (...)، بشأن عطية على الصفة الموضحة بالصك، المتضمن حكم فضيلته بما هو مدون بباطنه، وحيث سبق دراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة، وبالاطلاع على ما أجاب به فضيلته وألحقه بالضبط والصك وسجله بناءً على قرار الدائرة رقم ٣٥١٩٢٧٢٦ في ٢٩/ ٣/ ١٤٣٥هـ، تقررت المصادقة على الحكم بعد الإجراء الأخير، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الفهرس

المجلد السابع

الأحوال الشخصية

موضوع القضية	رقم القضية	الرقم التسلسلي	رقم الصفحة
إنهاءات الوقف			
إقامة ناظر على وقف بدلاً من ناظر معزول	٣٢٤٥٧٤٢	٤٦١	٧/ ٦
إقامة ناظر على وقف بدلاً من ناظر متوفى	٣٤٢٣٠٨٩٣	٤٦٢	٧/ ١٧
إقامة ناظر منضم	٣٥٢٦٥٥٦٦	٤٦٣	٧/ ٢٣
إذن نقل وقف واستبداله لتعطل المنافع	٣٣٣٤٦٨٣٤	٤٦٤	٧/ ٢٦
إذن نقل وقف واستبداله لتعطل المنافع	٣٣٦٠٣١٠٦	٤٦٥	٧/ ٣١
إذن نقل وقف واستبداله للمصلحة	٣٣٦١٤٤٤٤	٤٦٦	٧/ ٣٨
إذن نقل وقف واستبداله للمصلحة	٣٣٦٤٠٨٨٧	٤٦٧	٧/ ٤٤
إذن نقل وقف واستبداله للمصلحة	٣٤٣٩٨٧١٠	٤٦٨	٧/ ٤٩
إذن تحويل أرض زراعية موقوفة إلى سكنية	٣٥١٠٥٣٧٨	٤٦٩	٧/ ٥٤
إذن تحويل مصلى عيد موقوف إلى مسجد	٣٥٢٩١٦٧٩	٤٧٠	٧/ ٥٨
إذن فك حكر عقار لنزع ملكيته	٣٢٢٢٠٨٤٤	٤٧١	٧/ ٦٣
إذن فك حكر عقار لنزع ملكيته	٣٤٢٨٩٤٤٢	٤٧٢	٧/ ٦٩
إذن فك حكر عقار لنزع ملكيته	٣٤٤٩٨٩٥٩	٤٧٣	٧/ ٧٤

موضوع القضية	رقم القضية	الرقم التسلسلي	رقم الصفحة
قسمة تعويض عقار محكر	٣٣٥٤٠٧٢٥	٤٧٤	٧/ ٧٨
قسمة تعويض عقار محكر	٣٤٣٤٠٤٢٠	٤٧٥	٧/ ٨٤
قسمة تعويض عقار موقوف مستثمر	٣٣٦٦٦٧٥٥	٤٧٦	٧/ ٩٢
إذن شراء عقار لوقف	٣٤٤٦٦٥٦٦	٤٧٧	٧/ ١٠٠
إذن شراء عقار لوقف	٣٤٥٠٣٦١٣	٤٧٨	٧/ ١٠٥
إذن شراء عقار لوقف	٣٤٥٦٩٥١٩	٤٧٩	٧/ ١١٢
إذن شراء عقار لوقف	٣٥١٢١٣٣٣	٤٨٠	٧/ ١١٨
إذن شراء عقار لوقف	٣٥١٣٠٩٩٥	٤٨١	٧/ ١٢٢
إذن شراء عقار لوقف	٣٥١٨٢٢٤٩	٤٨٢	٧/ ١٢٦
إذن شراء عقار لوقف	٣٥٢٢٩١٢٨	٤٨٣	٧/ ١٣٣
إذن شراء عقار لوقف	٣٥٢٨٤٤٥١	٤٨٤	٧/ ١٤٠
إذن شراء عقار لوقف	٣٥٣٠٦٣٣٠	٤٨٥	٧/ ١٤٧
إذن تعمير عقار وقف	٣٣٥٦٣٢٩٤	٤٨٦	٧/ ١٥٢
إذن تعمير عقار وقف	٣٤٣٢٧٤٢٥	٤٨٧	٧/ ١٧١
إذن تعمير عقار وقف	٣٤٤٩٣٢٢٧	٤٨٨	٧/ ١٧٦
إذن تعمير عقار وقف	٣٤٥٢٦٦١٤	٤٨٩	٧/ ١٨١
إذن بيع عقار وقف لتعطل منافعه	١٦٣٨٠٠٧١٩	٤٩٠	٧/ ٢١١

موضوع القضية	رقم القضية	الرقم التسلسلي	رقم الصفحة
إذن بيع عقار وقف لتعطل منافعه	٣٤١٧٠٨٧١	٤٩١	٧/ ٢١٥
إذن بيع عقار وقف لتعطل منافعه	٣٤٢٣٩٢٢٠	٤٩٢	٧/ ٢٢٠
إذن بيع عقار وقف للنزع الخاص لملكيته	٣٤٣٦٠٦٨٨	٤٩٣	٧/ ٢٢٥
إذن بيع عقار وقف للنزع الخاص لملكيته	٣٤٤٢٢٧٣١	٤٩٤	٧/ ٢٣٠
إذن بيع عقار وقف للعجز عن تعميره	٣٤٥١٢٣٨٧	٤٩٥	٧/ ٢٣٦
إذن استثمار وقف	٣٣٤٨٩٨٨٩	٤٩٦	٧/ ٢٤٠
إذن استثمار وقف	٣٤١٥٥٨٠٤	٤٩٧	٧/ ٢٥٧
إذن استثمار وقف	٣٤٢١٠١٢٢	٤٩٨	٧/ ٢٧٢
وصية			
إنفاذ وصية في حياة الموصي	٣٤٢٤٩٢٩٨	٤٩٩	٧/ ٢٩٦
تسليم نصيب الوصية من التركة	٣٣٧١١٠١٦	٥٠٠	٧/ ٢٩٩
تسليم نصيب الوصية من التركة	٣٤٢٢٨٣٧٤	٥٠١	٧/ ٣٠٥
عزل وصي للتأخر في إنفاذ الوصية	١٣٦٧٠	٥٠٢	٧/ ٣١٣
عزل وصي لخيانة الأمانة	٣٣١٩٥٠٩٠	٥٠٣	٧/ ٣١٩
رجوع عن الوصية	٣٤٣٩١٣٦٣	٥٠٤	٧/ ٣٢٩
إنهاءات الوصية			
إثبات وصية	٣٤٣٠١٥٨٨	٥٠٥	٧/ ٣٣٦

موضوع القضية	رقم القضية	الرقم التسلسلي	رقم الصفحة
إثبات وصية	٣٤٥٤٩١٥٨	٥٠٦	٧/ ٣٤٠
إثبات وصية ووقف	٣٤٣٩٨٥٢٦	٥٠٧	٧/ ٣٤٥
إثبات وصية وإقامة وصي	٣٥١٠٠٠٥٤	٥٠٨	٧/ ٣٥١
إذن شراء عقار لوصية	٣٤٤٧١٥٥٠	٥٠٩	٧/ ٣٦٢
إذن تعمير مسجد من مال وصية	٣٤٧٨١٢٤	٥١٠	٧/ ٣٦٦
إذن تعمير مسجد من مال وصية	٣٥٥٠١٠٨	٥١١	٧/ ٣٧١
إذن بيع عقار لوصية	٣٤١٢٨٣٧٤	٥١٢	٧/ ٣٧٥
إذن بيع عقار لوصية	٣٤١٦٦٠٨٦	٥١٣	٧/ ٣٨٠
إذن بيع عقار لوصية	٣٤٣٥٢١١٧	٥١٤	٧/ ٣٨٦
إذن بيع نصيب وصية وقاصر من عقار	٣٤٢٦٦٢٧٩	٥١٥	٧/ ٣٩٣
ولاية			
فسخ ولاية لعدم الحاجة لولي	٣٣٤٧٣٨٤٩	٥١٦	٧/ ٤٠٢
فسخ ولاية لتفريط الولي	٣٤١١٣١٠٠	٥١٧	٧/ ٤٠٥
فسخ ولاية لتقصير الولي في النفقة	٣٤٤٤٠٦٠٢	٥١٨	٧/ ٤١٣
فسخ ولاية لتقصير الولي في النفقة	٣٥١٣٥٤٢٥	٥١٩	٧/ ٤١٨
فسخ ولاية لعدم الأمانة	٣٣٦٧٢٣٣٥	٥٢٠	٧/ ٤٢٢
فسخ ولاية لعدم الأمانة	٣٤١٩٠٤٨٨	٥٢١	٧/ ٤٢٧

موضوع القضية	رقم القضية	الرقم التسلسلي	رقم الصفحة
فسخ ولاية لاستحقاق المدعي لها	٣٣٦٩٥٣٨٦	٥٢٢	٧/ ٤٣٤
فسخ ولاية لكون المدعي أصلح	٣٤٣٠٩٣٢٧	٥٢٣	٧/ ٤٣٨
محاسبة مالية لولي	٣٣٦٨٠٩٩٤	٥٢٤	٧/ ٤٤٤
مطالبة بمال قاصر	٣٤٤٧٥٢١٩	٥٢٥	٧/ ٤٤٩

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