بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية

وزارة العدل

(٢٧٧)

المحكمة التجارية بجدة

الدائرة التجارية الخامسة

الحكم في القضية رقم ٣٥٦٧ لعام ١٤٣٨هـ

المقامة من: (...) سجل مدني رقم (...)

ضد: (...) سجل مدني رقم (...)

الحمد لله، والصلاة والسلام على نبيِّنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين، وبعد:

فإنه في يوم الثلاثاء ١٤٣٩/٠٤/١٥هـ، وبمقر المحكمة التجارية بجدة، عقدت الدائرة التجارية الخامسة جلستها، المشكلة من :

القاضي:	**عبد المحسن بن عبدالعزيز الجليفي**	**رئيساً**
القاضي:	**عبد العزيز بن عيظه المالكي**	**عضواً**
القاضي:	**مازن بن عبدالعزيز المزمومي**	**عضواً**

وبحضور عبد الله بن أحمد الشهري أميناً للسر، وذلك للنظر في القضية الموضحة بعاليه، والمحالة للدائرة بتاريخ١٤٣٨/٠٥/٢٤هـ ، وبعد سماع الدعوى، والاطلاع على أوراق الدعوى والمداولة أصدرت الدائرة حكمها التالي:

(الوقائع)

تتحصل وقائع هذه الدعوى بالقدر الكافي لإصدار الحكم فيها في أنه تقدم وكيل المدعي: بلائحة دعوى تضمنت أن موكله تشارك مع المدعى عليه بتاريخ ١٤٢٩/٠٥/١٧هـ وقام موكله بدفع رأس مال قدره (٥٠٠،٠٠٠)، على أن يقوم المدعى عليه باستثماره في العقارات مدة سنة واحدة بنسبة ربح للمدعي قدره (٨٥%)، وللمدعى عليه (١٥%) إلا أن المدعى عليه حتى تاريخه لم يقم بإعادة رأس المال، ولا الأرباح، ويطلب الزام المدعى عليه بإعادة رأس المال والأرباح، وتصفية الشراكة محل العقارات و إعطاء موكله حصته عن تلك الأملاك والعقارات .

وبقيد اللائحة قضية بسجلات هذه المحكمة بالرقم المشار إليه في صدر هذا الحكم، وبإحالتها لهذه الدائرة باشرت نظرها في جلسة ١٤٣٨/٠٦/٠٣هـ وفيها حضر وكيل المدعي (...) وبسؤاله عن دعوى موكله أحال إلى لائحة الدعوى أعلاه، ثم رفعت الجلسة للمداولة، وأصدرت الدائرة حكمها القاضي بـ (عدم اختصاص محاكم ديوان المظالم ولائيا بنظر هذه الدعوى المقامة من: (...) سجل مدني رقم (...)، ضد سجل مدني رقم (...)، لما هو موضح بالأسباب)، والذي ورد منقوضاً بحكم الدائرة التجارية الأولى بمحكمة الاستئناف الإدارية بمنطقة مكة المكرمة، وفي جلسة ١٤٣٩/٠٢/٠٩هـ، أشارت الدائرة إلى أن القضية قد شطبت للمرة الأولى بتاريخ ١٤٣٨/١٠/٢٣هـ، ثم شطبت للمرة الثانية بتاريخ ١٤٣٩/٠١/٢٧هـ، ولم يتقدم المدعي أو من ينوب عنه بعذر تقبله الدائرة، وفي جلسة ١٤٣٩/٠٣/١٧هـ، المنعقدة للنظر في القضية بعد نقضها بحكم الدائرة التجارية الأولى بمحكمة الاستئناف الإدارية بمنطقة مكة المكرمة المؤرخ في ١٤٣٨/٠٨/١٩هـ، وبعد شطب القضية للمرة الثانية بتاريخ ١٤٣٩/٠١/٢٧هـ ، أكد وكيل المدعي على لائحة دعواه التي يطلب فيها إلزام المدعى عليها بمبلغ (٥٠٠،٠٠٠) ريال، ثم سألته الدائرة عن المدعى عليه هو وسيط أم أنه يستلم الأموال ويضارب بها بنفسه؟ فأجاب بأنه : يضارب به، كما سألته عن العقارات التي يضارب بها المدعى عليه، هل هي مملوكة للمدعى عليه؟ أم لغيره؟ فأجاب بأنها: غير مملوكة للمدعى عليه وانما عقارات غير محددة، ويطلب الجواب من المدعى عليه أصالة طلب مهلة للرد، وفي جلسة ١٤٣٩/٠٣/٢٤هـ، قدم وكيل المدعى عليها مذكرة تضمنت: صفحة واحدة تضمنت أن التعاقد بين المدعى عليه والمدعي صحيح لا خلاف عليه كما أن المدعي سبق وأن أقام الدعوى في المحكمة العامة، وحكم فيها بصرف النظر عن الدعوى بموجب الحكم رقم (٣٤٦٨٢٩) وتاريخ ١٤٣٤/٠١/١٠هـ ولا مانع لدى موكله من التصفية ويطلب صرف النظر عن دعوى المدعي، تسلم وكيل المدعي نسخة منها ، وطلب مهلة للرد، وفي جلسة ١٤٣٩/٠٤/٠١هـ، قدم وكيل المدعي مذكرة تضمنت: الطلب بإلزام المدعى عليه ببيان العقارات المستثمر فيها وتسليم أصول صكوكها للاستفسار عنها أمام الجهات المختصة وتصفية الشراكة وتسليم موكله رأس ماله مع الأرباح، تسلم وكيل المدعى عليه نسخة منها وطلب مهلة للرد، ثم أفهمت الدائرة الطرفين بأنه سيتم ندب خبير يتحمل أتعابه طرفي الدعوى مناصفة على أن يتحملها الطرف الخاسر، فطلب الطرفان مهلة لذلك، وفي جلسة ١٤٣٩/٠٤/٠٨هـ، أفهمت الدائرة الطرفين بأنه سيتم ندب خبير يتحمل أتعابه طرفي الدعوى مناصفة على أن يتحملها الطرف الخاسر، فقرر وكيل المدعي بأنه يطلب قبل تعيين المحاسب أن يفصح المدعى عليه عن الاستثمارات كاملة فيما عقب وكيل المدعى عليها بأنه يطلب من المدعي دفع تكاليف أتعاب الخبرة في حال رأت الدائرة تعيين خبير كما أن المضاربة هي في عقار معين عبارة عن أرض محددة برقم (...) في مخطط ولي العهد رقم (...) وهو مخطط حكومي قائم ويتداول فيه للبيع والشراء كما أنه صدر حكم من المحكمة العامة بمحافظة جدة برفض دعوى

المدعي إعادة رأس المال وقدره(٥٠٠،٠٠٠) ريال، الصادر برقم (٣٤٦٨٢٩) وتاريخ ١٤٣٤/٠١/١٠هـ النهائي بمصادقة محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة عليه برقم (٣٦١٢٠٦٤٢٥) وتاريخ ١٤٣٦/٠٧/٠٧هـ تسلم وكيل المدعي نسخة منها وطلب مهلة للرد، وفي جلسة ١٤٣٩/٠٤/١٥هـ، قرر وكيل المدعى عليه بأن الشراكة بين موكله والمدعي هي في عقار معين عبارة عن أرض محددة برقم (...) في مخطط ولي العهد رقم (...) وهو مخطط حكومي قائم ويتداول فيه للبيع والشراء، وفي جلسة هذا اليوم الثلاثاء ١٤٣٩/٠٤/١٥هـ ، قرر وكيل المدعى عليه: (...) سجل مدني رقم (...)، بأن الشراكة بين موكله والمدعي هي في عقار معين عبارة عن أرض محددة برقم (...) في مخطط ولي العهد رقم (...) وهو مخطط حكومي قائم ويتداول فيه للبيع والشراء، ثم رفعت الجلسة للمداولة، وأصدرت الدائرة حكمها مبنيا على ما يلي:

(الأسباب)

فإنه ولما كانت الدائرة بتاريخ ١٤٣٨/٠٦/٠٣هـ، حكمت بـ (عدم اختصاص محاكم ديوان المظالم ولائياً بنظر هذه الدعوى المقامة من: (...) سجل مدني رقم (...)، ضد: (...) سجل مدني رقم (...)، محمولاً على أسبابه، إلا أن هذا الحكم ورد منقوضاً من محكمة الاستئناف تأسيساً على أن على الدائرة أن تبحث من كون الشراكة منصبة على عقار معين أم غير معين، ولما كان الأمر كذلك، وبما أن بحث الاختصاص يعد من المسائل الأولية التي تكون سابقة بحكم اللزوم قبل الخوض في موضوعها، ويتعين على الدائرة أن تبين مدى اختصاصها بنظرها، فإذا تبين لها خروج موضوع الدعوى عن اختصاصها الولائي أو الفرعي، فعليها أن تحكم من تلقاء نفسها ودون توقف على طلب أحد من الخصوم بعدم اختصاصها للنظر في الدعوى؛ إذ إن مسألة الاختصاص تعد قائمة في الخصومة ومطروحة على المحكمة في أي مرحلة كانت عليها الدعوى، ولو لم يكن ثم دفع بذلك من أطراف الدعوى لتعلقها بالنظام العام، وحيث إن العلاقة بين الطرفين هي شراكة مضاربة في عقار معين، وأن النزاع بين الطرفين هو في عدم قيام المدعى عليه بدفع أرباح الشراكة للمدعي وعدم تسليمه رأس المال، وحيث إن النظر في قضايا العقارات والمساهمة من اختصاص المحاكم العامة وفقاً للمادة (٣١) من نظام المرافعات الشرعية التي تنص على أنه: (تختص المحاكم العامة بنظر جميع الدعاوى والقضايا والإثبات الإنهائية وما في حكمها الخارجة عن اختصاص المحاكم الأخرى وكتابات العدل وديوان المظالم، ولها بوجه خاص النظري الآتي: أ- الدعاوى المتعلقة بالعقار، من المنازعة في الملكية، أو حق متصل به، أو دعوى الضرر من العقار نفسه، أو من المنتفعين به، أو دعوى أقيام المنافع أو الإخلاء أو دفع الأجرة أو المساهمة فيه، أو دعوى منع التعرض لحيازته أو استرداده، ونحو ذلك ما لم ينص النظام على خلاف ذلك، فالنص على المساهمة في العقارات في هذه المادة يجعل النظر في القضايا المتعلقة بها مما تختص به المحاكم العامة بصفة أصلية، ولا ينال من ذلك أن العقار محل الدعوى لغرض التجارة، إذ إن المادة (٣١) آنفة الذكر وردت عامة مطلقة ولم تفرق بين ما إذا كان

العقار معدا للسكن أو للتجارة أو لغيره من أغراض الانتفاع، ولا ينال من ذلك أيضا إلغاء عجز المادة الثالثة من نظام المحكمة التجارية التي تنص على: (إذا باع مالك الأرض أو المزارع فيها غلتها بمعرفته أو باع مالك العقار عقاره أو اشترى أحد عقاراً أو أي شيء لا لبيعها ولا إجارتها بل للاستعمال فلا يعد شيء من ذلك عملاً تجارياً)، حيث عدلت هذه المادة بموجب المرسوم الملكي رقم (م/١) وتاريخ ١٤٣٥/٠١/٢٢هـ، فقد ورد في الفقرة أولاً: (الموافقة على نظام المرافعات الشرعية بالصيغة المرافقة لهذا مع مراعاة ما يلي: ...٢- يلغي هذا النظام البابين (الثالث) و(الرابع) من نظام المحكمة التجارية، الصادر بالأمر الملكي رقم (٣٢) بتاريخ ١٣٥٠/١/١٥هـ، ويلغي منه كذلك ما يأتي: ... ب- العبارة الواردة في عجز المادة (٣) التي جاء فيها "... كما وأن دعاوى العقارات وإيجاراتها لا تعد من الأعمال التجارية") ، إذ إن هذا الإلغاء لم ينص فيه على إسناد الاختصاص في قضايا العقارات وإيجاراتها والمساهمة فيها إلى محكمة معينة، لذا فإن هذه المادة لا يدل منطوقها أو مفهومها على إسناد دعاوى العقارات أو إيجاراتها أو المساهمة فيها إلى المحاكم التجارية، لذا فيرجع إلى المادة (٣١) التي نصت صراحة بمنطوقها على إسناد جميع الدعاوى المتعلقة بالعقارات وإيجاراتها والمساهمة فيها إلى المحاكم العامة، وتبقى هذه المادة على عمومها وإطلاقها حتى يأتي نص يخصص العقارات المخصصة لغرض التجارة.

ويؤكد ما سبق ما ورد في المادة (٣٥) من نظام المرافعات الشرعية التي تضمنت حصر اختصاص المحاكم التجارية في (أ- جميع المنازعات التجارية الأصلية والتبعية التي تحدث بين التجار. ب- الدعاوى التي تقام على التاجر بسبب أعماله التجارية الأصلية والتبعية. ج- المنازعات التي تحدث بين الشركاء في الشركات. د- جميع الدعاوى والمخالفات المتعلقة بالأنظمة التجارية، وذلك دون إخلال باختصاص ديوان المظالم. هـ- دعاوى الإفلاس والحجر على المفلسين ورفعه عنهم. و- المنازعات التجارية الأخرى)، ولم يرد في هذه المادة ما يتعلق بالعقارات وإيجاراتها والمساهمة فيها المعدة لغرض التجارة، وحيث إن الأصل اختصاص المحاكم العامة بجميع الدعاوى بين جميع المتداعيين، والاختصاص التجاري استثناء من الأصل فلا يتوسع فيه، ولا يفسر ما أشكل من اختصاصه بما يحد من اختصاص صاحب الولاية العامة، كما أن جميع الدعاوى العقارية كانت من اختصاص المحاكم العامة، والأصل بقاء ما كان على ما كان، واستصحاب دوام اختصاص المحاكم العامة بالدعاوى العقارية حتى يرد ما ينقل عن ذلك الأصل.

كما يؤكد ذلك ما جاء في تعميم رئيس المجلس الأعلى للقضاء رقم (٩٧٩/ت) وتاريخ ١٤٣٩/٠٢/١٢هـ ، المتضمن نتائج محضر اللجنة المشكلة البحث الاختصاص النوعي للمحاكم التجارية، حيث ورد في البند (ثالثاً) من المحضر: (لا تختص المحاكم التجارية بالدعاوى الناشئة عن العقار، إذا كان النزاع متعلقا بالملكية، أو حق متصل به، أو دعوى الضرر من العقار نفسه، أو من المنتفعين به، أو دعوى قيام المنافع أو الإخلاء أو دفع

الأجرة أو المساهمة فيه، أو دعوى منع التعرض لحيازته أو استرداده، ونحو ذلك ولو كان طرفا الدعوى تاجرين والدعوى بسبب أعمالهما التجارية الأصلية أو التبعية، أو كان المدعى عليه تاجراً والدعوى بسبب أعماله التجارية الأصلية أو التبعية، وتختص بهذه الدعاوى المحاكم العامة متى كانت الدعوى من اختصاص القضاء العام)، كما تضمن البند (الحادي عشر) منه ما نصه: (فيما عدا الشركات الخاضعة لنظام الشركات، إذا كان غرض الشركة المضاربة أو الاستثمار ونحوهما في العقار دون تحديد عقار معين، فإن النزاع بين الشركاء يدخل في اختصاص المحاكم التجارية، وأما إذا كانت الشركة في عقار معين فلا يدخل في اختصاصها؛ لكونها مساهمة في عقار)، ولما كان العقار محل هذه الدعوى، معينة ومحددة، فإن الدائرة تنتهي في قضائها إلى ما يرد في منطوقه.

(لذلك)

حكمت الدائرة بعدم اختصاص المحاكم التجارية نوعياً بنظر الدعوى المقامة من : (...)، سجل مدني رقم (...)، ضد: (...)، سجل مدني رقم (...)، لما هو موضح بالأسباب. والله المُوفِّق، وصلى الله وسلم على نبيِّنا محمد وآله وصحبه أجمعين.

أمين السر	القاضي	القاضي
عبد الله بن أحمد الشهري	مازن بن عبد العزيز المزمومي	عبد العزيز بن عيظه المالكي

رئيس الدائرة/ القاضي

عبد المحسن بن عبد العزيز الجليفي

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية

وزارة العدل

(٢٧٧)

محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة

الدائرة التجارية الثانية (جدة)

القرار في القضية رقم ٦١٣ لعام ١٤٣٩هـ

المقامة من/ (...)

ضد المدعى عليه/ (...)

والصادر فيها حكم الدائرة التجارية الخامسة بالمحكمة التجارية بجدة

بجلسة ١٤٣٩/٤/١٥هـ في القضية رقم ٢/٣٥٦٧/ق لعام ١٤٣٨هـ

الحمد لله وحده وبعد، ففي يوم الثلاثاء ١٤٣٩/٧/١٠هـ عقدت الدائرة التجارية الثانية بمحكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة – جدة – جلستها بتشكيلها المكون من:

قاضي استئناف	**حسن بن علي الثبيتي**	**رئيساً**
قاضي استئناف	**إبراهيم بن صالح السحيباني**	**عضواً**
القاضي بالاستئناف	**سعدي بن محسن الزهراني**	**عضواً**

وبحضور أمين السر /حسام بن مصطفى سقا، ذلك للنظر في الحكم والقضية المذكورة أعلاه والمحالة إلى الدائرة بتاريخ ١٤٣٩/٦/٩هـ.

(دائرة الاستئناف)

بعد الاطلاع ودراسة أوراق القضية والحكم الصادر فيها والاعتراض المقدم عليه، وحيث إن وقائع هذه القضية قد أوردها الحكم محل الاستئناف المشار إليه أعلاه، فإن الدائرة تحيل إليه منعاً للتكرار والذي قضت فيه الدائرة: بعدم اختصاص المحاكم التجارية نوعياً بنظر الدعوى المقامة من: (...) – سجل مدني رقم (...) ضد/ (...) سجل مدني رقم (...).

وحيث اطلعت هذه الدائرة على أوراق القضية والحكم الصادر فيها والاعتراض المقدم عليه فاستبان لها أن الاعتراض قد قدم خلال الأجل المحدد نظاماً ومن ثم فهو مقبول شكلاً.

أما من حيث الموضوع فإنه لم يظهر لهذه الدائرة من خلال الاعتراض على الحكم ما يوجب الملاحظة عليه وتنتهي إلى تأييده محمولاً على أسبابه.

(لذلك)

قررت دائرة الاستئناف تأييد الحكم الصادر من الدائرة التجارية الخامسة بالمحكمة التجارية بجدة في القضية رقم ٢/٣٥٦٧/ق لعام ١٤٣٨هـ القاضي: بعدم اختصاص المحاكم التجارية نوعياً بنظر الدعوى المقامة من: (...) – سجل مدني رقم (...) ضد/ (...) سجل مدني رقم (...).

والله المُوفِّق، وصلى الله وسلم على نبيِّنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

أمين السر	عضو الدائرة	عضو الدائرة
حسام بن مصطفى سقا	سعدي بن محسن الزهراني	إبراهيم بن صالح السحيباني

رئيس الدائرة

حسن بن علي الثبيتي